

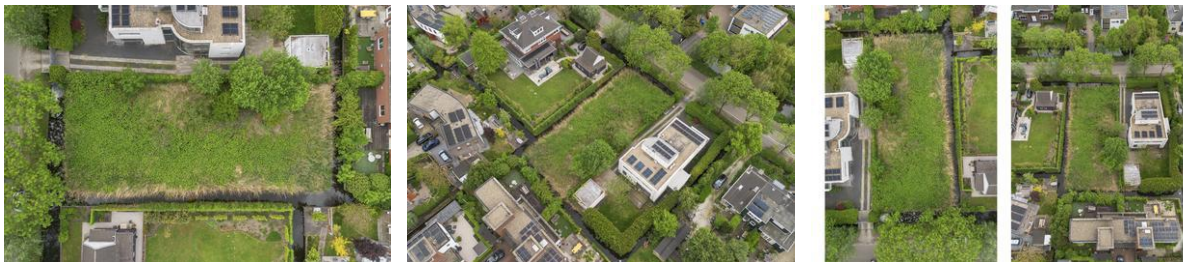
STAD & LAND

nvm-makelaars



Kralingseweg 344 - Rotterdam

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.



Stad en Land NVM Makelaars
1e Jerichostraat 66 B
3061 GH ROTTERDAM
Tel: 010-4526666
E-mail: info@stadenland.nl
Website: www.stadenland.nl



Omschrijving

Kralingseweg 344 - Rotterdam

Een unieke mogelijkheid om uw droomvilla te realiseren op één van de meest geliefde locaties van Rotterdam! Aan de karakteristieke en groene Kralingseweg bieden wij een royaal perceel bouwgrond van maar liefst **909 m²** aan. Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar exclusief wonen met volop vrijheid, ruimte en privacy, gecombineerd met de dynamiek van de stad binnen handbereik.

De Kralingseweg staat bekend om haar charmante lintbebouwing met stijlvolle vrijstaande woningen op ruime percelen, omgeven door veel groen. Deze locatie biedt het beste van twee werelden: wonen in een rustige, bijna dorpse ambiance, terwijl het bruisende centrum van Rotterdam zich op slechts circa 15 minuten afstand bevindt.

Op dit prachtige perceel heeft u de mogelijkheid een royale vrijstaande villa te realiseren, volledig afgestemd op uw eigen woonwensen en levensstijl. Denk aan een moderne villa met grote raampartijen, een klassieke herenwoning of een eigentijds ontwerp met luxe leefkeuken, wellnessruimte en fraai aangelegde tuin. Dankzij de royale perceeloppervlakte zijn de mogelijkheden bijzonder veelzijdig en is er volop ruimte voor een royale tuin, meerdere terrassen en parkeren op eigen terrein.

Bouwmogelijkheden en randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling en bebouwing van het perceel gelden de onderstaande stedenbouwkundige en bouwtechnische uitgangspunten. Deze voorwaarden dienen als kader voor het ontwerp, de situering van de bebouwing en de inrichting van het terrein:

Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen

De hoofdgebouwen en eventuele aangebouwde bouwdelen dienen op een minimale afstand van **3,0 meter** uit beide zijdelingse erfgrenzen te worden gesitueerd. Deze afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot aan de kadastrale perceelsgrens. Het waarborgen van deze vrije zijstroken draagt bij aan een adequate ruimtelijke inpassing, voldoende daglichttoetreding, privacy tussen aangrenzende percelen en de bereikbaarheid voor onderhoud en hulpdiensten.

Maximale bouwhoogte (nokhoogte)

De maximaal toegestane **nokhoogte bedraagt 11,0 meter**, gemeten overeenkomstig de geldende meetvoorschriften uit het bestemmingsplan of omgevingsplan. De nokhoogte wordt hierbij bepaald als de verticale afstand tussen het vastgestelde peil en het hoogste punt van het dak, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes of technische installaties, tenzij anders bepaald in de planregels. Deze hoogte vormt de bovengrens voor de volumetrische opbouw van het gebouw.

Parkeervoorzieningen op eigen terrein

Bij de realisatie van een woning dienen op het eigen perceel minimaal **twee volwaardige parkeerplaatsen** te worden aangelegd en in stand gehouden. De parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de geldende afmetingen, toegankelijkheidseisen en manoeuvreerruimte conform de gemeentelijke

STAD & LAND

nvm-makelaars

parkeernormen. Hiermee wordt voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot een onevenredige parkeerdruk in de openbare ruimte. Deze uitgangspunten vormen samen de belangrijkste ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het bouwplan. Eventuele aanvullende eisen ten aanzien van bebouwingspercentage, goothoogte, welstand, waterhuishouding, duurzaamheid en vergunningverlening dienen afzonderlijk te worden getoetst aan de geldende planologische regelgeving en gemeentelijke beleidskaders.

Door deze uitgangspunten ontstaat een ruimtelijke en hoogwaardige woonomgeving met veel privacy en een luxe uitstraling.

Wonen aan de Kralingseweg

Wonen aan de Kralingseweg betekent wonen in één van de meest gewilde woonomgevingen van Rotterdam. De omgeving kenmerkt zich door brede lanen, veel groen, statige woningen en een ontspannen sfeer. Hier geniet u dagelijks van rust en ruimte, terwijl alle denkbare voorzieningen zich in de directe omgeving bevinden. Voor natuurliefhebbers liggen de Kralingse Plas en het Kralingse Bos op korte afstand. Dit populaire recreatiegebied biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, hardlopen, varen of ontspannen aan het water. Daarnaast vindt u hier diverse horecagelegenheden met prachtige terrassen en uitzicht over de plas. Ook gezinnen zullen zich hier direct thuis voelen. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, middelbare scholen en kinderdagverblijven. Tevens zijn er tal van sportvoorzieningen aanwezig, waaronder hockey-, tennis-, voetbal- en golfverenigingen. Hierdoor biedt deze locatie een ideale combinatie van comfortabel wonen en een actieve levensstijl.

Centrale ligging en bereikbaarheid

Ondanks de rustige en groene ligging is de bereikbaarheid uitstekend. Het bruisende stadscentrum van Rotterdam bereikt u binnen circa 15 minuten, waar u kunt genieten van een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, theaters, musea en uitgaansgelegenheden. Ook populaire locaties zoals de Markthal, de Kop van Zuid en diverse culinaire hotspots bevinden zich op korte afstand.

Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A16 en A20 uitstekend bereikbaar, waardoor steden als Den Haag, Utrecht, Breda en Amsterdam eenvoudig aan te rijden zijn. Ook het openbaar vervoer bevindt zich in de nabijheid, wat zorgt voor extra wooncomfort.

Kortom: een unieke kans om een exclusieve vrijstaande woning te realiseren op een royaal perceel van 909 m² op een absolute toplocatie in Rotterdam.

Belangrijke informatie

Stad & Land NVM Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Kenmerken

Object gegevens

Maten object

| | |
|---------------------|--------------------|
| Perceel oppervlakte | 909 m ² |
|---------------------|--------------------|

Details

| | |
|---------|-------------|
| Ligging | In woonwijk |
|---------|-------------|

Locatie

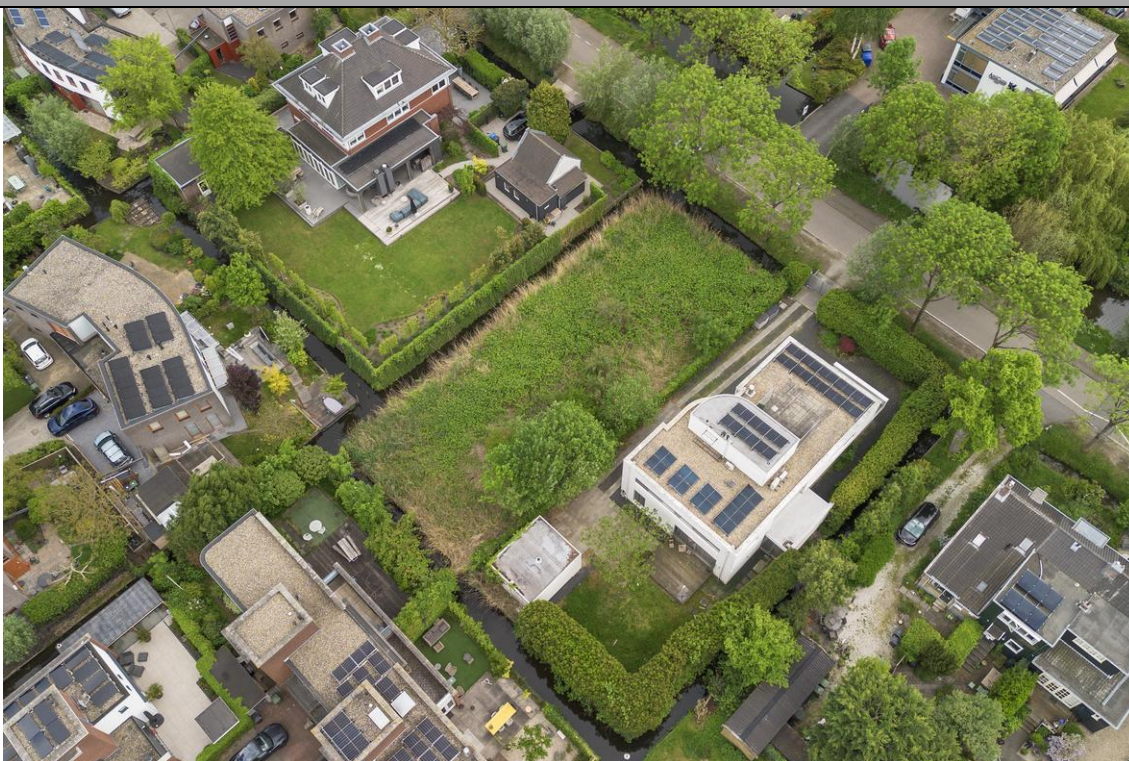
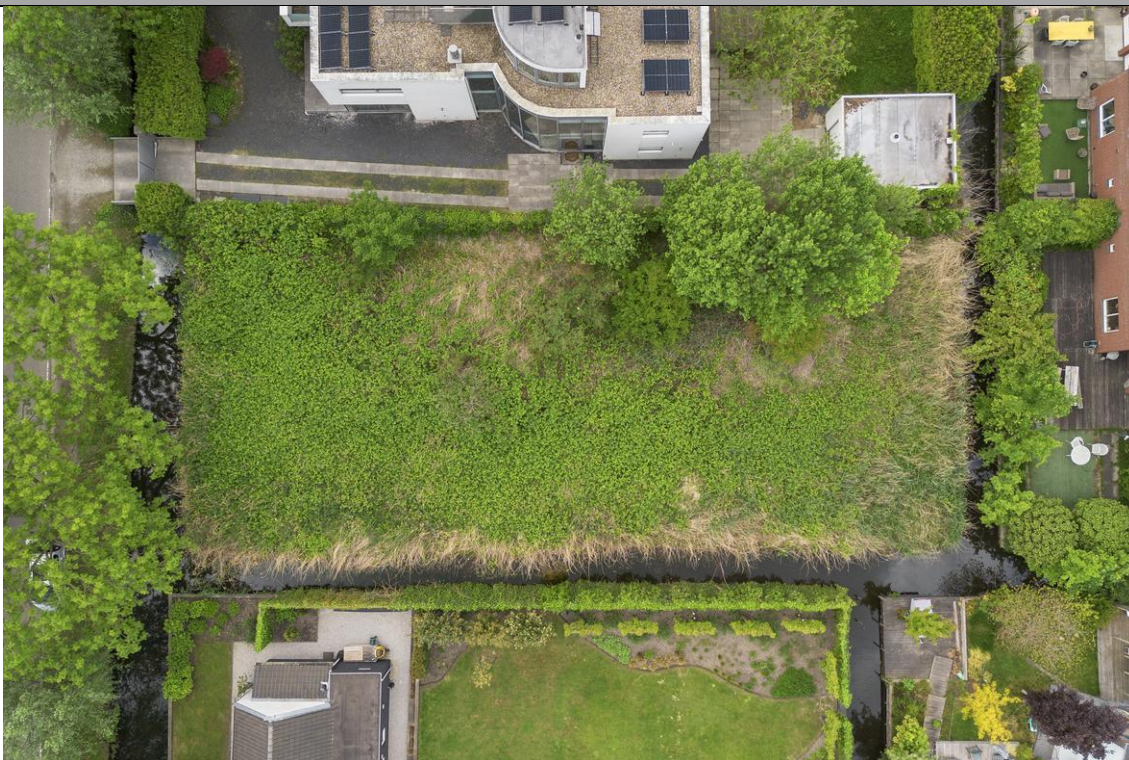
Adres gegevens

Kralingseweg 344
3066 RB ROTTERDAM



STAD & LAND

nvm-makelaars



Kralingseweg 344 - Rotterdam

STAD & LAND

nvm-makelaars



Kralingseweg 344 - Rotterdam

Kadaster

| Kadastrale gegevens | |
|----------------------------|--------------------|
| Adres | Kralingseweg 344 |
| Postcode / Plaats | 3066 RB Rotterdam |
| Gemeente | Kralingen |
| Sectie / Perceel | L / 3065 |
| Oppervlakte | 909 m ² |
| Soort | Volle eigendom |