



## **Louise de Colignylaan 189 te Rotterdam**

**€ 750.000,- k.k.**



## Omschrijving

Wat hier direct opvalt is de rust, het licht en het vrije uitzicht. Louise de Coligny laan 189 is een royaal hoekappartement verdeeld over twee woonlagen met grote raampartijen en twee ruime balkons waardoor je de hele dag zon hebt. Door de hoekligging komt het daglicht van meerdere kanten binnen en voelt de woning open en ruim aan. Je woont hier op een bijzonder rustige plek in Kralingen, op loopafstand van het Kralingse Bos en de Kralingse plas.

Het appartement maakt deel uit van een verzorgd complex met lift en een actieve VvE. De ingang van de woning ligt gunstig direct naast de lift en dichtbij de parkeerplaatsen op het terrein. Dat maakt het dagelijks gebruik comfortabel en praktisch. Vanuit het complex loop of fiets je in enkele minuten naar het groen rond de Kralingse plas, terwijl ook openbaar vervoer en uitvalswegen goed bereikbaar zijn.

### Derde verdieping – wonen met licht en uitzicht

De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop ruimte voor een grote zit- en eethoek.

De hoekligging en grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval gedurende de dag.

Vanuit de woonkamer heb je een vrij en open uitzicht over de omgeving.

De keuken ligt apart en is praktisch ingedeeld met voldoende werkruimte.

In de hal bevindt zich een apart WC.

Het balkon op deze woonlaag is ruim en vormt een prettige plek om buiten te zitten.

### Vierde verdieping – rust en comfort

Op de bovenste woonlaag liggen twee goed bemeeten slaapkamers.

De grootste slaapkamer is ruim opgezet en prettig licht.

De tweede slaapkamer is geschikt als logeer-, werk- of hobbykamer.

De badkamer ligt centraal op de verdieping en is bereikbaar vanaf de overloop.

Vorbereidingen zijn getroffen voor het realiseren van een tweede badkamer met 3e toilet.

De woning beschikt daarnaast over een praktische inloopkast.

Ook is er een aparte technische ruimte voor installaties en extra inpandige bergruimte.

### Balkons – buitenruimte aan twee kanten

Het appartement beschikt over twee ruime balkons met samen ca. 26 m<sup>2</sup>

gebouwbonden buitenruimte. Hierdoor kun je op verschillende momenten van de dag

een fijne plek buiten kiezen. Door de hoekligging en het vrije uitzicht voelt ook de

buitenruimte open en prettig aan.

### De wijk

Kralingen behoort al jaren tot de meest geliefde woonwijken van Rotterdam. De combinatie van groene lanen, karaktervolle bebouwing en de nabijheid van het Kralingse Bos en de Kralingse plas maakt het een bijzonder prettige plek om te wonen. De woning ligt bovendien in het Beschermd Stadsgezicht Kralingen. De Louise de Coligny laan is vernoemd naar Louise de Coligny (1555-1620), de vierde echtgenote van prins Willem van Oranje. Vanuit hier zijn openbaar vervoer, winkels en uitvalswegen goed bereikbaar. Metrostation Voorschoterlaan ligt op korte afstand en ook de Lusthofstraat met winkels en horeca zoals Vicini is snel te bereiken.

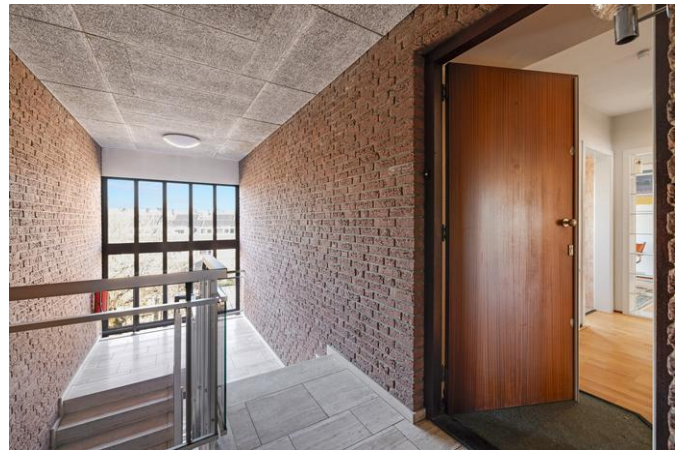


### Praktische pluspunten

- Bouwjaar 1980.
- Woonoppervlakte ca. 153 m<sup>2</sup>.
- Gebouwbonden buitenruimte ca. 26 m<sup>2</sup>.
- Inhoud ca. 486 m<sup>3</sup>.
- Energielabel C.
- Hoekappartement met veel lichtinval.
- Inpandige berging op de begane grond.
- Vrij uitzicht.
- Twee ruime balkons.
- Lift aanwezig.
- Ingang van het appartement direct naast de lift.
- Parkeren op eigen terrein (algemeen gebruik).
- Twee parkeerplaatsen voor bezoekers op het terrein.
- Actieve VvE.
- VvE met vergadering, onderhoudsreserve, MJOP, opstalverzekering en inschrijving bij de KvK.
- Gelegen op eigen grond.
- Rustige ligging nabij het Kralingse Bos en de Kralingse plas.

Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de pagina van de Louise de Colignylaan 189 op onze eigen website, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je per e-mail een link om je bezichtiging zelf in te plannen.

Wij zijn de makelaar van de verkoper, neem je eigen makelaar mee voor de aankoop. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

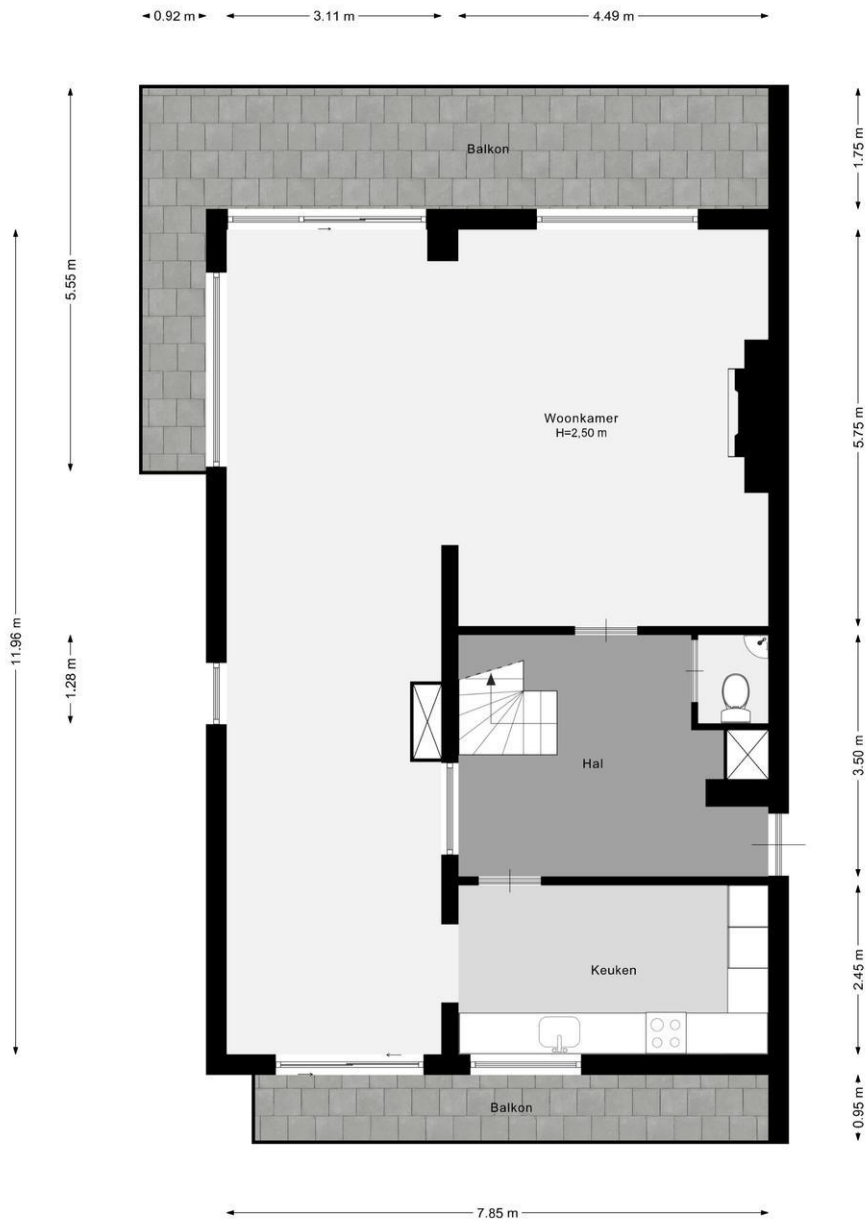




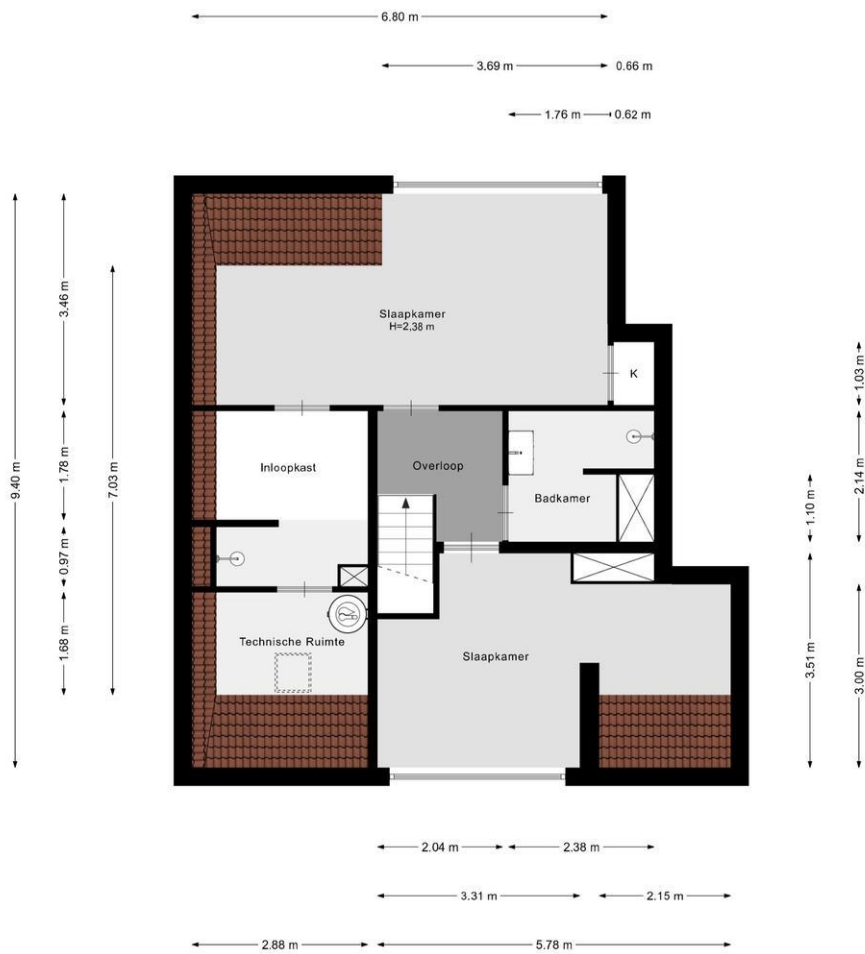








Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.





## Na de bezichtiging

### **U vindt deze woning interessant:**

Bel ons kantoor en vraag om het elektronisch dossier van de woning. Wij mailen u dan alle extra informatie die wij van de woning hebben toe. Denkt u hierbij aan de door verkopers ingevulde vragenlijst over de woning, de lijst van zaken, het kadastraal uittreksel, eigendomsbewijs en als het een appartement betreft de akte van splitsing en de stukken van de Vereniging van Eigenaars.

De opgegeven maten, inhoud en woonoppervlaktes zijn zorgvuldig opgenomen, maar de vermelding houdt, zoals ook in de koopovereenkomst opgenomen zal worden, geen garantie in dat deze aan de NEN normering voldoen. Mocht u de exacte maten volgens de NEN normering willen opmeten bent u van harte welkom om daar een afspraak voor te maken.

### **U vindt deze woning NIET interessant:**

Laat ons dat ook weten! Wij kunnen dan de verkopers daarvan op de hoogte stellen.

### **U wilt eerder dan Funda op de hoogte zijn van het nieuwste aanbod op de markt.**

Neem ons in de arm als aankoopmakelaar, dan zorgen wij dat u er eerder bij bent dan anderen.

### **U wilt weten wat de opbrengst is van uw eigen woning.**

Wij komen graag vrijblijvend bij u thuis om te overleggen wat de waarde van uw woning is, wat de huidige marktsituatie is en wat de mogelijke verkoopstrategieën zijn.

### **U heeft uw nieuwe droomhuis zelf al gevonden.**

U bent nog niet zeker van de prijs, de manier van onderhandelen, of andere belangrijke aspecten in het aankoopproces van uw droomhuis. U kunt dan, door het geven van een gerichte aankoopopdracht, gebruik maken van onze professionele onderhandelingsvaardigheden en marktkennis.

### **Over NVM-makelaarskantoor Langejään:**

Wij zijn bewust lid geworden van de onderstaande organisaties:

*NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaardij in onroerende goederen.*

De branche vereniging voor kwaliteits makelaars.

*RVM, Rotterdamse Vereniging van Makelaars*

Een initiatief van een aantal gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. Met de komst van het Internet en het door de overheid vrijgeven van de voorheen beschermde titel van makelaar is de traditionele rol van de makelaar veranderd.

De RVM is een keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor: Jarenlange ervaring, grote lokale bekendheid, full service dienstverlening, onafhankelijke advisering én deskundigheid.



## Referenties

Na afloop van onze dienstverlening zenden wij onze cliënten een enquête. Hieronder een aantal opvallende zaken uit de antwoorden op de enquête.

### 1. Waarom heeft u juist gekozen voor dit makelaarskantoor?

- Zeer goede en betrouwbare indruk bij de eerste kennismaking.
- Hun expertise en advies bij de begeleiding bij de verkoop van het pand was goed.
- Goede foto's, snelle verkoop, persoonlijke benadering, up-to-date informatie.
- Ook betrokken bij aankoop van het huis en is mij goed bevallen/ goede naam in de regio.

### 2. Hoe tevreden of ontevreden bent u, alles overziende, over het makelaarskantoor (de korte toelichting)?

- Zeer goed advies over verkooptactiek (tijdstip van verkoop, vraagprijs en verkoopproces).
- Begeleiding bij biedingstraject. Gevoel van partnership en vertrouwen.
- Goede service, persoonlijk intranet, snelle telefonische overleggen.
- Medewerkers zijn voorkomend.
- Afspraken worden nagekomen/ eigen intranet pagina/ persoonlijke benadering.

### 3. In welke mate heeft de makelaar voldaan aan uw verwachtingen (de korte toelichting).

- Bij de keuze van de makelaar een positief beeld gekregen en achteraf niet teleurgesteld.
- Ik verwacht professioneel werk van de makelaar en dat heb ik gekregen.
- In vergelijking met ervaring andere makelaar is de persoonlijke intranetsite een pluspunt
- Communicatie vanaf het begin bovengemiddeld.

### 4. Raadt u de makelaar aan bij uw vrienden, wanneer zij een makelaar nodig hebben?

- Geen poeha, goed advies, adequaat handelen.
- Zij geven een degelijke en vriendelijke dienstverlening tegen een acceptabele prijs.
- Uitermate tevreden.