



heerlijk hoekappartement met een woonoppervlakte van 105 m<sup>2</sup>, een zonnig terras



**Laan van Ypenhof 128 te Rotterdam**

Vraagprijs € 700.000,- k.k.



## Omschrijving

Midden in het privépark van het voormalige landgoed Ypenhof, gelegen, heerlijk hoekappartement met een woonoppervlakte van 105 m<sup>2</sup>, een zonnig terras van ca. 16 m<sup>2</sup> en een bijzonder groene ligging. Hier woon je gelijkvloers, comfortabel en rustig, met de luxe van een lift, twee parkeerplaatsen, een externe berging en het Kralingse Bos op loopafstand.

De omgeving voelt bijna buitenstedelijk. Volwassen bomen, brede gazons, veel privacy en de parkachtige sfeer van het voormalige landgoed bepalen hier het dagelijkse woongevoel.

Tegelijkertijd woon je in Kralingen, met de stad, horeca, openbaar vervoer en uitvalswegen dichtbij. Dat maakt dit appartement ideaal voor wie ruim en rustig wil wonen, maar niet wil inleveren op gemak, bereikbaarheid en uitstraling.

Kralingen is een van de groenste en meest geliefde woonomgevingen van Rotterdam. Vanuit de Laan van Ypenhof wandel je zo richting het Kralingse Bos en de Kralingse Plas, terwijl ook fijne plekken voor lunch, borrel of diner dichtbij liggen, zoals Vicini en De Tuin van de Vier Windstreken. Metrostation Voorschoterlaan ligt op korte afstand en het openbaar vervoer stopt zelfs bij de uitgang van de oprit. Ook met de auto is de ligging bijzonder praktisch, met snelle verbindingen richting Den Haag, Amsterdam, Utrecht en Breda en Rotterdam The Hague Airport op ongeveer 15 autominuten.

### Woonverdieping:

De entree geeft toegang tot een ruime hal van waaruit alle vertrekken bereikbaar zijn. Daardoor voelt het appartement direct overzichtelijk, praktisch en comfortabel aan. De royale woonkamer vormt het hart van de woning en is dankzij de brede raampartijen heerlijk licht. Daarnaast is er volop ruimte voor een grote zithoek, terwijl de klassieke houtgestookte open haard de living een warm en huiselijk karakter geeft. Deze woonkamer heeft directe toegang tot het terras. Die directe verbinding met buiten maakt het wonen hier extra prettig. Een kop koffie in de zon, een lunch buiten of een lange zomeravond op het terras begint hier gewoon vanuit die woonkamer. Het terras ligt op het westen en voelt door de groene ligging als een beschutte buitenkamer tussen de bomen.

De woonkamer loopt over in een open keuken met moderne inbouwapparatuur.

Via de hal bereik je de twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft ramen op het westen en een deur naar de badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel en wc.

De tweede kamer is goed te gebruiken als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Daarnaast zijn er een separaat toilet, een praktische bijkeuken/wasruimte en een inpandige meterkast, direct naast de entree.

Terras – buiten wonen met het park om je heen

Het terras is een van de grote kwaliteiten van dit appartement en is direct toegankelijk vanuit de woonkamer, keuken en tweede kamer. Met ca. 17 m<sup>2</sup> is er veel ruimte voor een



royale zitopstelling, plantenbakken en een eettafel. Door de ligging op het zonnige zuiden geniet je hier op mooie dagen volop van licht en buitenruimte. Tegelijkertijd zorgen de bomen en het parkachtige karakter rondom voor rust, beschutting en privacy. Hierdoor voelt het terras niet als een gewoon balkon, maar als een groene buitenkamer waar je echt tot rust komt.

#### Parkeren en berging – praktisch en comfortabel

Bij het appartement horen twee parkeerplaatsen, wat het dagelijks wonen op deze plek extra comfortabel maakt. Je parkeert de auto direct in het complex en er is ook praktische ruimte voor fietsen en extra spullen. In de parkeergarage is bovendien een autowasstraat aanwezig. Daarnaast beschikt het appartement over een berging, waar volop plek is voor koffers, gereedschap, kerstspullen, fietsen of hardhout. Gasten parkeren gratis voor het gebouw. Er is een elektrische laadpaal aanwezig.

#### Laan van Ypenhof

De Laan van Ypenhof verwijst naar het voormalige landgoed De Ypenhof, een historische buitenplaats in Kralingen. Die geschiedenis zie je nog altijd terug in de parkachtige opzet, de volwassen bomen en de rustige uitstraling van de laan. Het park wordt onderhouden door een professionele hovenier, maar ook door bewoners met groene vingers. Het is een bijzondere woonomgeving waar groen, ruimte en privacy samenkomen op een manier die je in Rotterdam niet vaak tegenkomt.

#### Praktische pluspunten

- Het appartement heeft een woonoppervlakte van 105 m<sup>2</sup> en beschikt over een terras van ca. 17 m<sup>2</sup>.
- Er zijn twee parkeerplaatsen aanwezig ( plaats 39 en 40 ) en daarnaast is er een externe berging.
- Er is een elektrische laadpaal aanwezig.
- Het appartement ligt volledig gelijkvloers en het complex beschikt over een lift.
- Klassieke open haard.
- Nieuwe, geïsoleerde PVC vloer, met uiterlijk van een visgraat parket vloer.
- Er is vloerverwarming aanwezig.
- Het bouwjaar is 1987 en het energielabel is B.
- De woning staat op eigen grond, dus er is geen sprake van erfpacht.
- De VvE-bijdrage bedraagt ca. € 558,- per maand.
- De VvE beschikt over een meerjarenonderhoudsplan en er is een huismeester aanwezig.
- De ligging is bosrijk en parkachtig, direct bij het Kralingse Bos.
- Openbaar vervoer stopt bij de uitgang van de oprit.
- De uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam, Utrecht en Breda zijn uitstekend bereikbaar.
- Rotterdam The Hague Airport ligt op ongeveer 15 autominuten.
- In de koopovereenkomst wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.
- Onderdeel van beschermd stadsgezicht Kralingen.

#### Voor wie is dit appartement?

Het past perfect bij mensen die vanuit een groter huis komen en graag gelijkvloers willen gaan wonen en zelf minder tuinonderhoud willen doen, maar wel willen genieten van de



natuur, ruimte, parkeren en een hoogwaardige woonomgeving. Ook voor wie graag dicht bij het Kralingse Bos woont en toch snel in de stad wil zijn, is dit een bijzonder fijne plek.

Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de pagina van de Laan van Ypenhof 128 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.

Wil je als eerste op de hoogte zijn van ons aanbod? Volg ons dan op Facebook en Instagram.

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. Verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning door de verkoper.







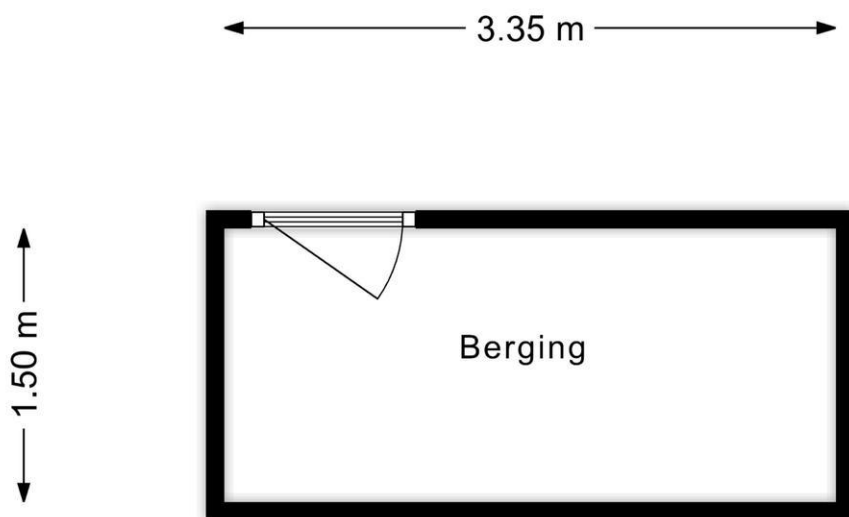














← 2.59 m →

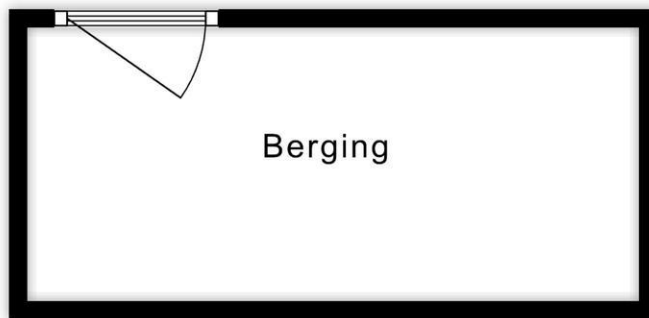


↑ 5.04 m ↓



← 3.35 m →

↑ 1.50 m ↓





## 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.