



LAUWAARS

Kornelis van Tollaen 59 B
Rotterdam

Over ons



Lauwaars, vanzelfsprekend persoonlijk.

Een huis kopen of verkopen is niet zomaar iets. Voor de meeste mensen is het de grootste aankoop die ze doen in hun leven. Het is daarom niet geheel onbelangrijk om een makelaar te kiezen die bij jouw persoonlijke situatie past. Zeker in deze tijden, waarin de woningmarkt net zo roerig is als de Nederlandse zomer.

Vanzelfsprekend persoonlijk

Lauwaars ziet echte betrokkenheid als de basis van het makelaarsvak. Alhoewel we beschikken over alle benodigde kwalificaties, is het niet de verkooptechniek die centraal staat, maar ook de manier waarop een huis verkocht/gekocht wordt.

Op z'n Rotterdams

We deinzen niet terug voor moderne middelen. Voor ons staat persoonlijk contact op nummer één. Zo wordt een koopovereenkomst besproken en ondertekend op kantoor (in plaats van digitaal via de mail). Ook hebben we een hele flexible agenda als het op bezichtigingen aankomt. We begrijpen heel goed dat je dit niet even snel ergens tussendoor wilt fietsen.

Dus komt het jou beter uit om in het weekend of 's ochtends vroeg te bezichtigen? Dan zoeken we naar een oplossing! Bovendien zijn we altijd oprecht als we het niet eens zijn met een bod of geen heil zien in een nieuw pand. We houden wel van een beetje duidelijkheid.

Lauwaars in het kort;

- We hebben een realistische kijk op de markt;
- We denken mee en nemen de tijd voor je;
- We leven ons in, in jouw persoonlijke situatie en wensen;
- We behartigen jouw belangen.

Elke deur is nu eenmaal anders!

Algemene informatie

Kornelis van Tollaen 59 B

Rotterdam

Woonoppervlakte

190 m²

Inhoud

652 m³

Perceeloppervlakte

515 m²

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3

Vraagprijs

€ 1.395.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Kralingen

Sectie

L

Nummer

2383

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Disclaimer: Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kunnen wij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud hiervan enig recht worden ontleend. Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Werkzaamheden worden verricht overeenkomstig voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM.



Bouwjaar

1999

Energielabel

A

Verwarming

c.v.-ketel

Ligging

aan water, aan rustige weg, in woonwijk

Omschrijving

Exclusief wonen aan het water, verscholen in het groen van Kralingen

Op een werkelijk unieke locatie tussen de 's-Gravenweg en de Ringvaart bevindt zich deze onder architectuur gebouwde, stijlvolle half vrijstaande villa aan het einde van een rustige straat. Hier geniet u van een vrij uitzicht over het omliggende groen richting de Ringvaart, met optimale rust en privacy.

Deze uitstekend onderhouden villa is gelegen op een royaal perceel eigen grond van circa 515 m² en biedt circa 190 m² woonoppervlakte. Het moderne afwerkingsniveau, de royale leefruimten en de doordachte indeling zorgen voor een bijzonder comfortabel woonhuis dat klaar is voor de toekomst. De woning beschikt over een lichte living van circa 70 m², een luxe woonkeuken met kookeiland, drie ruime slaapkamers, twee badkamers en de mogelijkheid om het aantal slaapkamers uit te breiden naar vijf.

De onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning biedt veel privacy en sluit naadloos aan op de prachtige ligging aan de Ringvaart. Dankzij de verschillende terrassen is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. Met meerdere terrassen, een eigen steiger, een achterom én een ruime oprit met plaats voor ten minste drie auto's, is dit een heerlijke plek om optimaal van het buitenleven te genieten.

De ligging combineert rustig wonen in het groen en toch alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand ligt metrostation Kralingse Zoom, waarmee het centrum van Rotterdam binnen enkele minuten bereikbaar is. Ook het Kralingse Bos, de Kralingse Plas, winkelcentrum Prinsenland, de Lusthofstraat en diverse restaurants bevinden zich in de directe omgeving. Scholen, de Erasmus Universiteit en diverse sportvoorzieningen zoals golf, tennis, hockey, fitness, watersport en paardrijden zijn eveneens snel en eenvoudig bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Representatieve entree met ruime ontvangsthal, garderobe, modern toilet met wandcloset en fonteintje, meterkast en toegang tot de ruime kelder van circa 13 m² met comfortabele stahoogte.

De royale living van circa 70 m² vormt het hart van de woning en onderscheidt zich door de prachtige lichtinval, de royale maatvoering en het fraaie uitzicht op de tuin. Een grote schuifpui verbindt binnen en buiten op natuurlijke wijze en biedt toegang tot het onderheide terras.

De woonkamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer en voorzien van een op maat gemaakte wand- en boekenkast. De luxe woonkeuken beschikt over een kookeiland met composiet werkblad en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, combimagnetron, heteluchtoven, ingebouwde afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een kokend waterkraan van het merk FRANKE.

Eerste verdieping

Lichte overloop met grote glaspartijen en een aangename ruimtelijke uitstraling.

De royale hoofdslaapkamer (ca. 5.15 x 6.70m) aan de achterzijde is ontstaan uit twee kamers en biedt een schitterend uitzicht over de tuin en de Ringvaart. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer (ca. 4.08 x 6.70m) met toegang tot een balkon.

De modern uitgevoerde badkamer (ca. 3.49 x 3.91m) beschikt over een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een toilet.

Desgewenst kan op deze verdieping eenvoudig een extra slaapkamer worden gerealiseerd.

Tweede verdieping

Ruime multifunctionele overloop die zich uitstekend leent als werk/hobbyruimte. Via de grote schuifpui is het zonnige dakterras op het zuiden bereikbaar.

Verder bevinden zich hier een separaat toilet, een praktische technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en de opstelling van de HR-combiketel.

De ruime slaapkamer (ca. 3.52 x 4.30m) beschikt over een eigen badkamer met douche en wastafelmeubel.

Ook op deze verdieping bestaat de mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren.

Bijzonderheden

- Unieke ligging aan de rand van Kralingen;
- Laatste woning van de straat, waardoor optimale privacy gewaarborgd is;
- Onder architectuur gebouwd;
- Modern en hoogwaardig afgewerkt;
- Woonoppervlakte circa 190 m²;
- Perceel eigen grond circa 515 m²;
- Royale living van circa 70 m²;
- De woning is grotendeels afgewerkt met een eikenhouten vloer;
- Mogelijkheid tot vijf slaapkamers;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing;
- 11 zonnepanelen;
- Eigen laadpaal;
- Airconditioning aanwezig in alle slaapkamers;
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Onderheid terras met uitbreidingsmogelijkheden;
- Ruime oprit en carport;
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's;
- Gratis parkeergelegenheid in de straat;
- Bouwjaar 1999;
- Oplevering in overleg.

Neem uw eigen NVM makelaar mee voor advies bij aankoop van uw nieuwe woning.

Description

Exclusive Waterside Living Surrounded by the Greenery of Kralingen

Situated in a truly unique location between the picturesque 's-Gravenweg and the Ringvaart, this architect-designed and stylish semi-detached villa enjoys a secluded position at the end of a quiet residential street. Here, you can enjoy unobstructed views across the surrounding greenery towards the Ringvaart, combined with exceptional privacy and tranquillity.

This beautifully maintained villa stands on a generous freehold plot of approximately 515 m² and offers around 190 m² of living space. The contemporary finish, spacious living areas and thoughtfully designed layout create a highly comfortable family home, perfectly suited to modern living. The property features a bright living room of approximately 70 m², a luxurious open-plan kitchen with cooking island, three generously sized bedrooms, two bathrooms and the possibility to increase the number of bedrooms to five.

The architect-designed garden surrounding the property offers a high degree of privacy and blends seamlessly with the beautiful waterside setting along the Ringvaart. With several terraces, there is always a pleasant spot to enjoy either the sun or the shade. Multiple terraces, a private jetty, rear access and a spacious driveway with parking for at least three cars make this an exceptional place to fully embrace outdoor living.

The location perfectly combines peaceful green surroundings with excellent accessibility to city amenities. Kralingse Zoom metro station is within walking distance, providing a quick connection to Rotterdam city centre in just a few minutes. The Kralingse Bos, Kralingse Plas, Prinsenland shopping centre, the popular Lusthofstraat and a variety of restaurants are all nearby. Schools, Erasmus University and numerous sports and leisure facilities, including golf, tennis, hockey, fitness centres, water sports and horse riding, are also easily accessible.

Layout

Ground Floor

Representative entrance with a spacious reception hall, cloakroom area, modern toilet with wall-mounted WC and washbasin, meter cupboard and access to the spacious cellar of approximately 13 m² with comfortable headroom.

The impressive living room of approximately 70 m² forms the heart of the home and is characterised by its abundance of natural light, generous proportions and attractive views over the garden. Large sliding doors create a seamless connection between indoor and outdoor living and provide access to the piled terrace.

The living room is finished with an oak wooden floor and features custom-made built-in shelving and bookcases. The luxury kitchen is equipped with a cooking island, composite worktop and a range of high-quality built-in appliances, including a gas hob, combination microwave oven, conventional oven, integrated extractor hood, refrigerator, dishwasher and a boiling-water tap by FRANKE.

First Floor

Bright landing with large windows and a wonderful sense of space.

The spacious principal bedroom (approx. 5.15 x 6.70 m), created by combining two former bedrooms, is located at the rear and offers stunning views over the garden and the Ringvaart. At the front of the property is a second generous bedroom (approx. 4.08 x 6.70 m) with access to a private balcony.

The contemporary bathroom (approx. 3.49 x 3.91 m) is fitted with a bathtub, walk-in shower, double vanity unit and toilet.

Should additional accommodation be required, an extra bedroom can easily be created on this floor.

Second Floor

Spacious multifunctional landing, ideally suited as a home office, hobby room or additional living space. Large sliding doors provide access to the sunny south-facing roof terrace.

Also located on this floor are a separate toilet, a practical utility/technical room with connections for a washing machine and tumble dryer, and the central heating boiler installation.

The generously sized bedroom (approx. 3.52 x 4.30 m) benefits from its own bathroom equipped with a shower and washbasin unit.

There is also the possibility of creating an additional bedroom on this floor.

Features

- Unique location on the edge of Kralingen;
- Last property in the street, ensuring maximum privacy;
- Architect-designed home;
- Modern and high-quality finish throughout;
- Living area approximately 190 m²;
- Freehold plot of approximately 515 m²;
- Spacious living room of approximately 70 m²;
- Majority of the property finished with oak wooden flooring;
- Potential to create up to five bedrooms;
- Fully insulated and fitted with double glazing;
- 11 solar panels;
- Private EV charging station;
- Air conditioning in all bedrooms;
- Entire ground floor equipped with underfloor heating;
- Piled terrace with extension possibilities;
- Spacious driveway and carport;
- Parking on private grounds for several vehicles;
- Free parking in the street
- Built in 1999;
- Completion by mutual agreement.

We strongly recommend bringing your own NVM purchasing agent when buying your new home.



























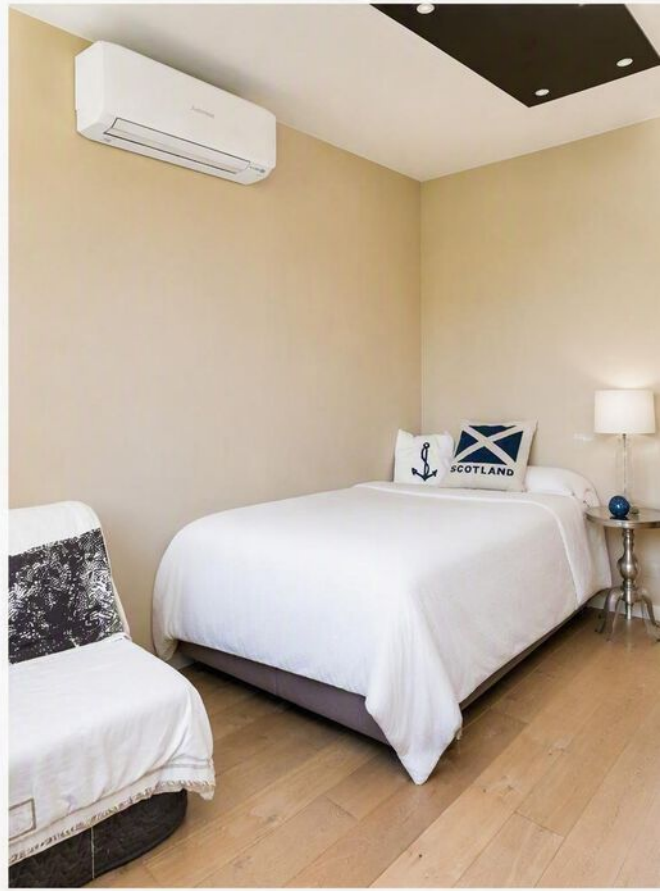










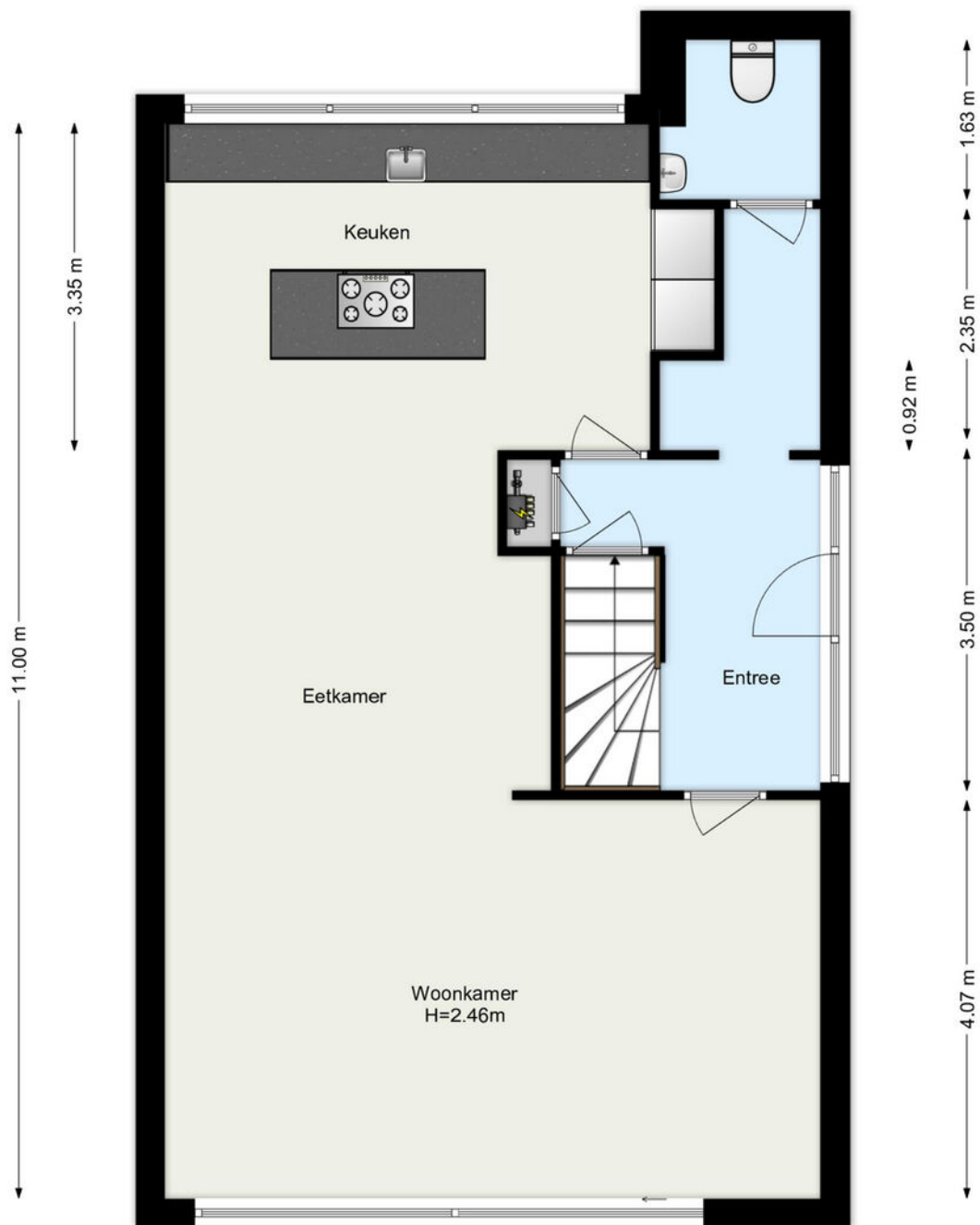
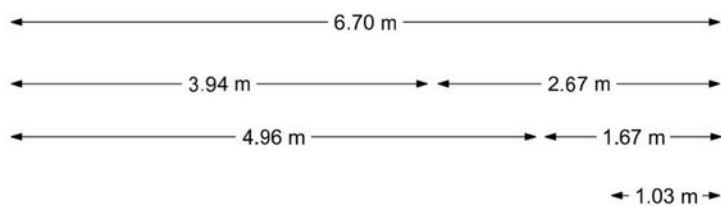






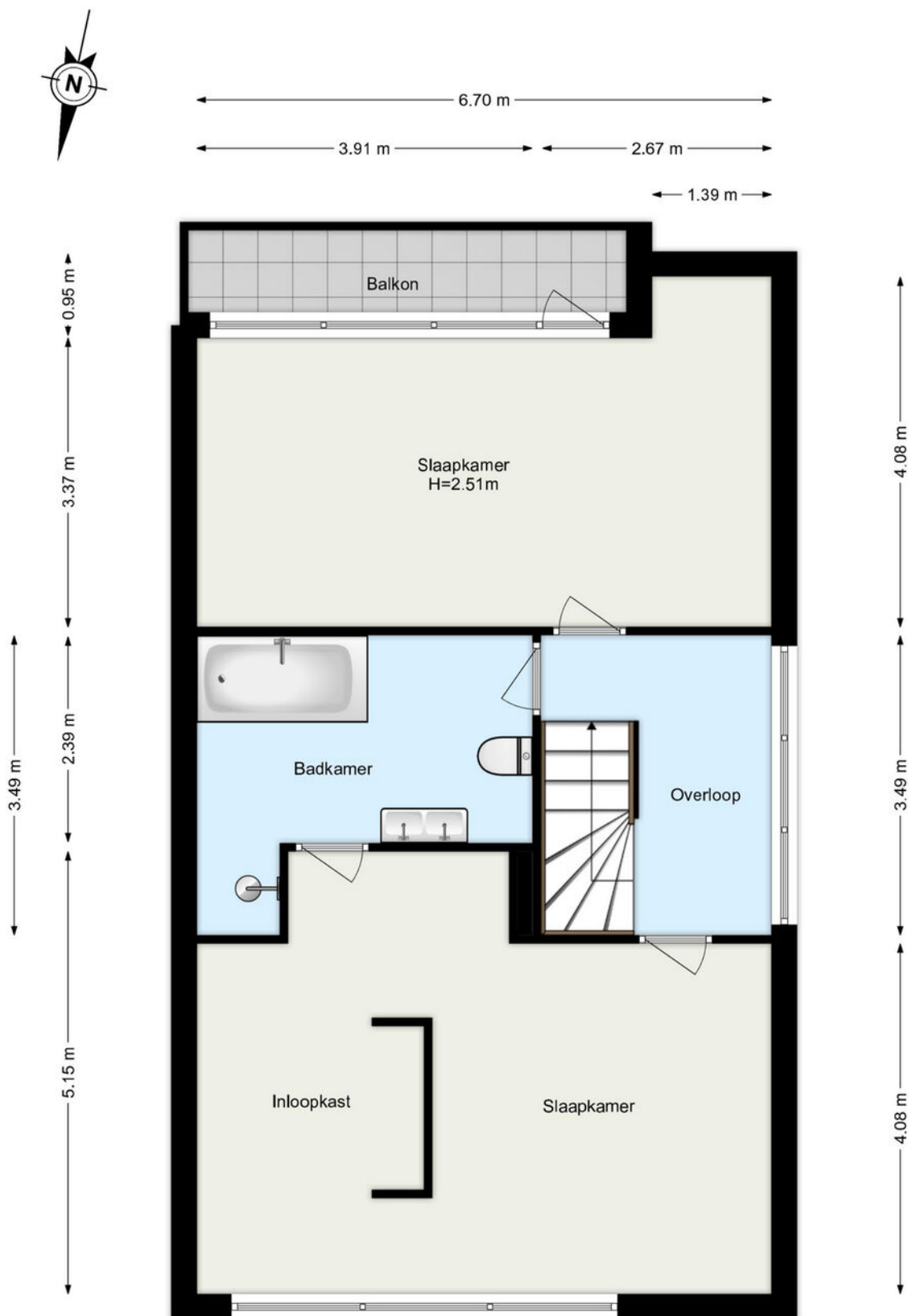


www.brammation.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

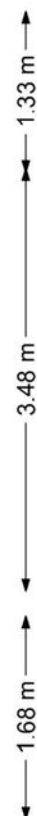
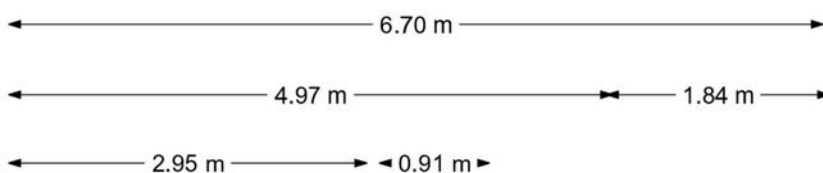


www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



www.framemotion.nl
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

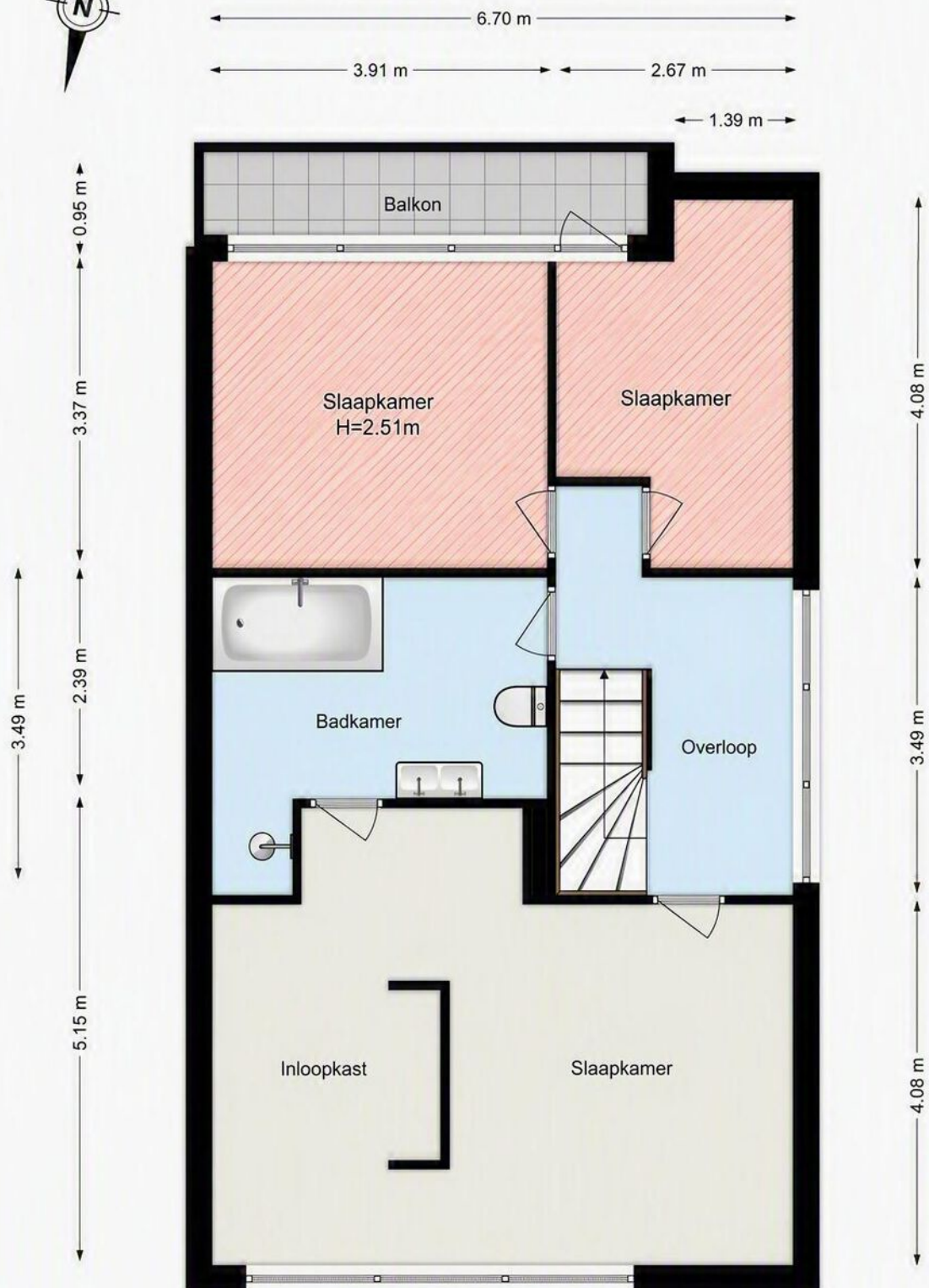


www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



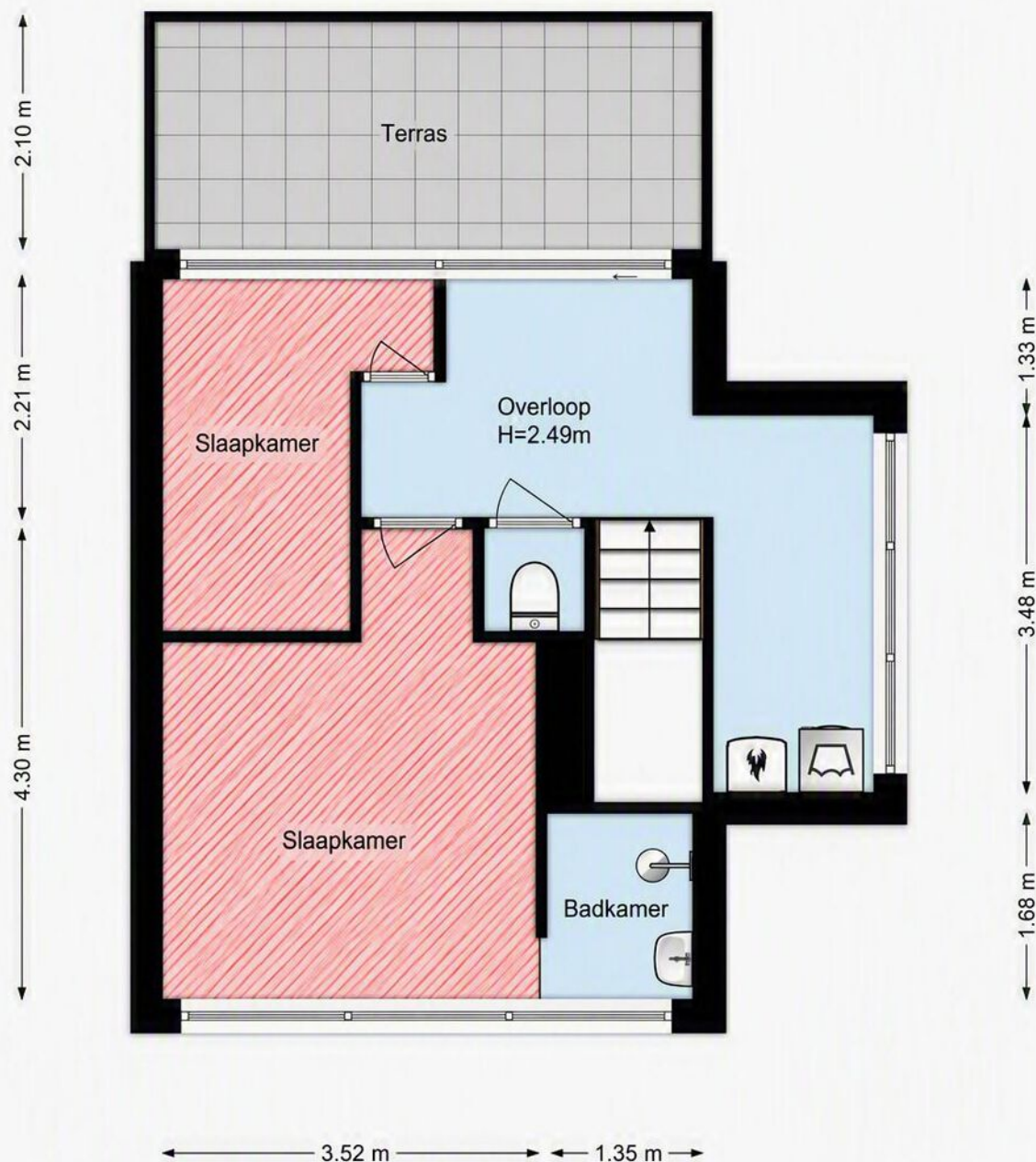
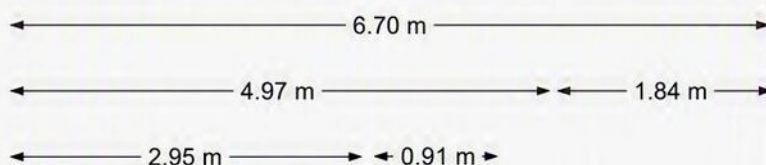
VOORBEELD INDELING



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

VOORBEELD INDELING



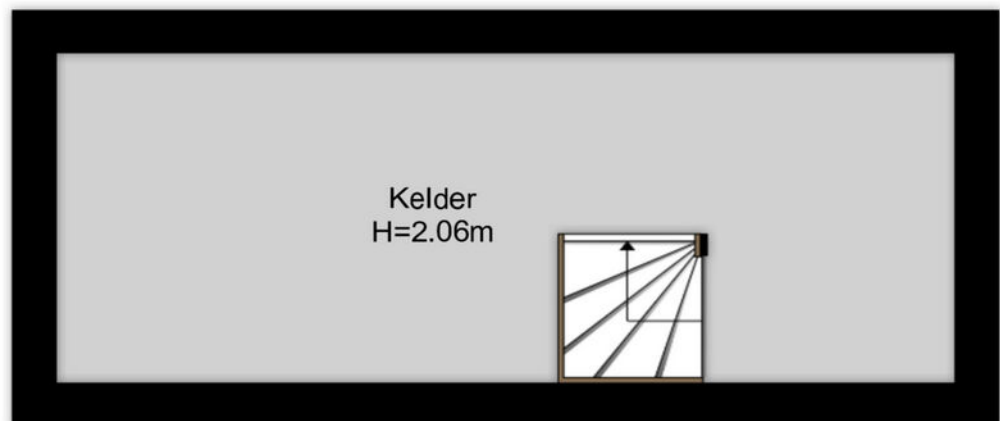
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



← 6.01 m →

↑ 2.20 m ↓



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Kast in de badkamer			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



Lig niet wakker van je aankoop!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.

Extra info

Na de bezichtiging

Na de bezichtiging kan het zijn dat u nog nadere informatie wenst te ontvangen over de woning of dat u specifieke vragen heeft. Wij willen u daar uiteraard graag mee van dienst zijn. U kunt dan contact opnemen met ons kantoor via de e-mail info@lauwaars.nl of telefonisch 010-4528166.

Mocht er geen verdere interesse voor de woning zijn, stellen wij het ook op prijs als u ons daarover inlicht.

Een bod uitbrengen

Het uitbrengen van een bod kunt u telefonisch of schriftelijk doen bij de makelaar waarmee u de woning heeft bekeken. Bij het uitbrengen van het bod dient u op een aantal punten te letten:

- Onder welke voorwaarden wilt u het bod uitbrengen. Denk hierbij aan financiering of bouwtechnische keuring.

- Wat is uw voorkeur voor de opleveringsdatum.

Na de ontvangst van uw bod zal de makelaar dit bespreken met de verkopers. U bent op dat moment nog niet in onderhandeling. Als de makelaar namens de verkopers een tegenvoorstel doet is dit wel het geval.

De schriftelijke overeenkomst zal worden opgemaakt als beide partijen overeenstemming hebben bereikt over de prijs, de voorwaarden, opleveringsdatum en eventuele andere bijkomende zaken zoals overname van roerende zaken.

De NVM-koopakte

In de NVM-koopakte worden alle tussen partijen gemaakte afspraken vastgelegd. Op voorhand ontvangt u ter inzage een concept koopakte. Na akkoordbevinding hiervan door beide partijen wordt een afspraak gemaakt voor ondertekening van de originele koopakte.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper dient na het sluiten van de overeenkomst een bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten voor een bedrag van 10% van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen 5 weken bij de notaris aanwezig te zijn.

De 3-dagen bedenktijd

Op de dag dat beide partijen de koopakte hebben ondertekend en u als koper hiervan een afschrift heeft ontvangen gaat de 3-daagse bedenktijd in. Dit houdt in dat u als koper binnen deze termijn nog van de koop kunt afzien zonder opgaaf van redenen en zonder kosten. Hiervoor dient u wel schriftelijk een ontbindingsverklaring in te dienen. De bedenktijd geldt alleen voor consumenten die een nieuwbouwwoning of een bestaande woning kopen. Dit kan ook een vakantiewoning zijn. Onder een consument wordt een persoon verstaan die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Voor de aankoop van onbebouwde grond, praktijkpand, beleggingspand, studentenhuus, woonboot, woonwagen of bedrijfsruimte dat tot woning zal worden omgebouwd is de bedenktijd niet van toepassing. Voor bedrijven die onroerende zaken kopen, geldt de wettelijke bedenktijd nooit.

De notaris

Als koper heeft u de mogelijkheid de notaris te kiezen, tenzij in de brochure of door de makelaar anders is aangegeven. De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op.

De makelaar kan u informeren over concurrerende tarieven.

Aankoop

Ook bij de aankoop van uw toekomstige woning spelen wij graag een rol. Door de jaren heen hebben onze makelaars zich duidelijk geprofileerd op de aankoopmarkt en willen u graag begeleiden bij deze belangrijke aankoop. Wij kunnen u hierbij op verschillende manieren van dienst zijn.

- Zoeken, adviseren en ondersteunen. Bij dit pakket ondersteunt de makelaar u van A tot Z. Van het zoeken tot en met het tekenen van de akte bij de notaris.

- Indien u zelf een woning heeft gevonden kunnen wij u uiteraard ook van dienst zijn. We gaan met u mee voor een tweede bezichtiging en begeleiden u in het proces van onderhandelen tot de notaris.

Mocht de door u gewenste service niet in één van bovenstaande pakketten passen kunt u voor meer informatie terecht bij één van onze makelaars.

Verkoop

Voor de verkoop van uw woning is maatwerk nodig. Elke verkoop vraagt om een specifieke aanpak. We komen graag vrijblijvend bij u langs om met u de juiste strategie te bespreken. Bel ons gerust voor het maken van een afspraak.

Taxatie

Taxaties zijn bekend om het feit dat u die nodig heeft voor de financiering van uw woning. Tevens zijn ze belangrijk in onder andere successie- en erfrecht-zaken, bij boedelscheiding, splitsing en omzetting c.q. verhoging van uw hypotheek bij o.a. verbouwing. Voor al deze varianten hebben wij de kennis in huis en zijn wij u graag van dienst.

Vrijblijvende zoekopdracht

U bent op zoek naar een woning? Graag houden wij u op de hoogte van ons eigen actuele woningaanbod. Via het inschrijfformulier zoeker op onze website kunt u zich kosteloos en geheel vrijblijvend laten inschrijven bij ons kantoor. U kunt uw specifieke wensen op dit formulier aangeven.

Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)
Ons kantoor is tevens aangesloten bij de
Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM).

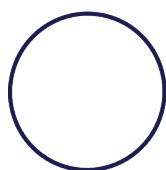
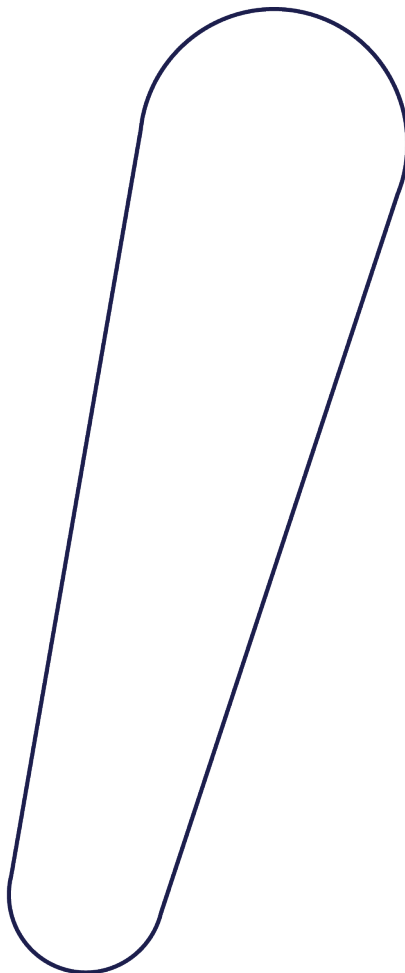
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

Alle bij de RVM aangesloten makelaars hebben een jarenlange historie in hun werkgebied en staan bekend om hun full-service dienstverlening. Dankzij de ruime ervaring van de individuele kantoren beschikt de RVM ook over een uitgebreid archief met een overzicht van alle transacties en een groot lokaal netwerk waardoor zij altijd op de hoogte zijn van de meest recente ontwikkelingen in het werkgebied.

Kortom de RVM is een selecte groep van aangesloten NVM-makelaars die staan voor:

- Jarenlange ervaring;
- Grote lokale bekendheid;
- Full service dienstverlening;
- Onafhankelijke advisering;
- Deskundigheid.

Kijk voor meer informatie op www.rvm.nl.



LAUWAARS MAKELAARS

Oudedijk 88a
3061AM Rotterdam



(010) 452 81 66
info@lauwaars.nl

Ma. t/m Vr.
09.00 - 17.30 uur
zaterdag op afspraak

