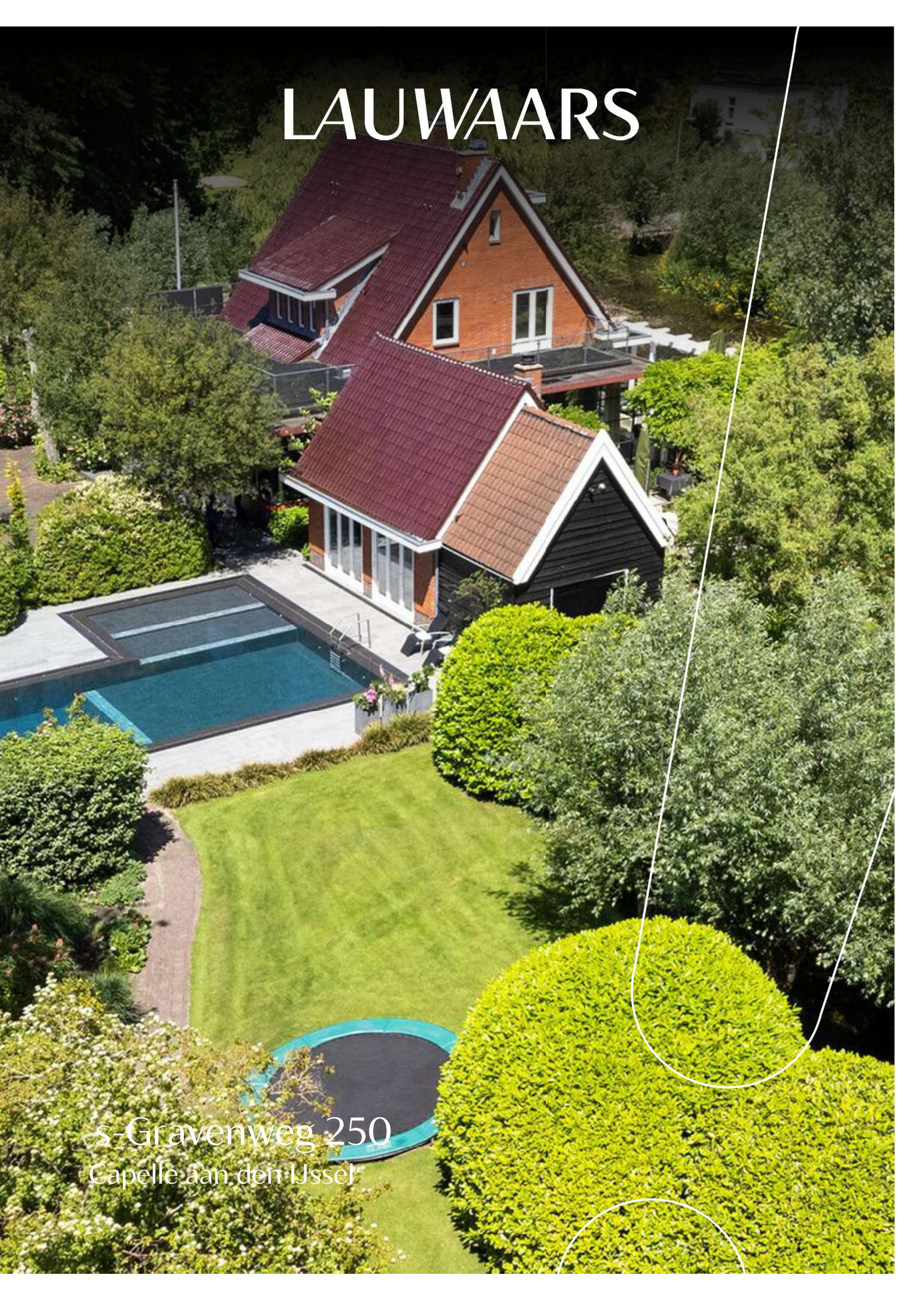


LAUWAARS

An aerial photograph of a large, two-story house with a red-tiled roof and a prominent gable. The house is surrounded by lush greenery, including trees and manicured bushes. In the foreground, there is a large, rectangular swimming pool with a dark blue cover, and a circular trampoline with a blue frame. The property is well-maintained and appears to be in a suburban or rural setting.

's-Gravenweg 250
Capelle aan den IJssel

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 weg voor moderne middelen, maar voor ons staat persoonlijk contact op nummer één. Zo wordt een koopovereenkomst besproken en ondertekend op kantoor (in plaats van digitaal via de mail), en 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 jouw 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!



Bouwjaar

1938

Isolatie

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Verwarming

c.v.-ketel

Ligging

Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht en open
ligging

Omschrijving

Jaren dertig-villa met Frank Lloyd Wright-invloeden.

Horizontale lijnen, een open plattegrond, abstracte kubistische vormen en glas-in-loodkunstwerken met een geometrisch lijnenspel. Het is een opsomming die de stijl van de Amerikaanse architect Frank Lloyd Wright in een notendop omschrijft. Deze jaren dertig-villa is door de huidige bewoners herbouwd, geïnspireerd door het werk van Wright en met speciale aandacht voor symmetrie en een vleugje Japanse architectuur.

Omgeven door karakteristieke (knot)wilgen is het bij aankomst aan de 's-Gravenweg niet in een oogopslag duidelijk wat voor woning op het 3.950 m² grote perceel staat. Eenmaal door de toegangspoort verrijst een opvallende jaren dertig-villa, die voor driekwart is omhuld door raampartijen. Hierdoor genieten bewoners binnen volop van de omringende tuin. Wat opvalt is dat het vlakke dak een stuk buiten de glazen gevellijn uitsteekt. Wie bij de entree naar boven kijkt, ziet een klassieke uitvoering van dit concept met uitstekende daken. Inclusief glas-in-loodramen met een typerend geometrische lijnenspel. Het zijn stuk voor stuk kenmerken van Frank Lloyd Wright. Een Amerikaanse architect die ook bekend stond om zijn lijnvoering en symmetrie.

Verbinding met buiten en een open lay-out

In de hal springen deze kenmerken meteen in het oog. Hier vinden we ook het typische glas in lood én accenten met eikenhout: een knipoog naar Wrights liefde voor de natuur. Via de glazen dubbele deuren aan de linkerkant van de hal lopen we naar het eetgedeelte. Met ruimte voor een lange tafel en prachtig uitzicht op de tuin is het hier heerlijk tafelen. Wright zorgde in zijn ontwerpen altijd voor een open sfeer richting de omliggende tuin. Een element dat de huidige bewoners tijdens de herbouwing secuur hebben geïntegreerd. Waar in de woning je ook staat: overal lijkt binnen in buiten over te lopen. Naast verbinding met buiten, vond Wright openheid in de plattegrond ook belangrijk. Dat zien we op de begane grond duidelijk terug. Geïnspireerd door de Amerikaanse architect kozen de huidige bewoners voor een open lay-out. Door 'room dividers' – als zijde open haard of bergruimte – toe te passen, hebben zij echter op een speelse wijze een loftachtige setting gecreëerd. Zo is duidelijk wat het zitgedeelte, de tv-hoek en een werkplek zijn: ze zijn van elkaar gescheiden, maar vormen toch één geheel. Wie terug in de hal kiest voor de glazen deuren aan de rechterkant, wandelt de keuken binnen. Met tegen de wand kasten met Siemens-apparatuur, inclusief wijnklimaatkast. Daar tegenover een kookeiland met een groot werkblad, een gaskookplaat en een bar, zodat het eiland in een handomdraai in een tweede eettafel te transformeren is.

Symmetrische tweede verdieping met en-suite badkamers

We nemen de trap naar de eerste verdieping, draaien 180 graden en nemen het kleurrijke glas in lood nog eens in ons op. De deur recht vooruit geeft toegang tot de vaste trap naar de tweede verdieping. Met slaapkamer één aan de linkerkant van de trapopgang en slaapkamer twee aan de rechterkant van de trapopgang. Ook op deze verdieping is heel duidelijk sprake van symmetrie. Beide slaapkamers hebben bovendien een en-suite badkamer met ligbad, wastafel, toilet en openslaande deuren met toegang tot het dakterras. Een verschil tussen de slaapvertrekken: één van de kamers heeft en-suite schuifdeuren naar de badkamer toe.

Omschrijving

LAUWAARS

Op de tweede verdieping zijn nog eens twee slaapkamers met elk een wastafel. Aan de ene zijde van de overloop is bovendien een douche en aan de andere zijde een toilet.

Parkachtige tuin aan het water

Kijk vanaf de tweede verdieping uit het raam en geniet van de groene omgeving. Of, beter nog: wandel de tuin in en strijk neer op één van de terrassen die het perceel rijk is. Aan de achterzijde van de villa is een terras dat grenst aan het water. Stap in een bootje, werp een hengel uit en geniet van de rust... Het grote terras aan de oostzijde van de villa leent zich uitstekend voor uitgebreide diners op lange zomerse avonden. Onder andere omgeven door bomen, zit je hier op een zomerse dag aangenaam koel en in volledige privacy. Maak je gebruik van het zwembad, dan fris je na een duik even op in het 'poolhouse'. Een multifunctionele ruimte, die naar wens onder andere te gebruiken is als fitnessruimte, hobbyruimte of kantoor. Doet de parkachtige tuin met het licht glooiende terrein verlangen naar een potje golf? Dan is het goede nieuws voor golf liefhebbers: aan de overkant van de straat ligt golfclub Golf & Country Club Capelle aan den IJssel. Een 18-holes golfbaan, ontworpen door Donald Harradine en een club met uitstekende faciliteiten en horecavoorzieningen.

Groenste stad van Nederland

Naast een golfbaan, zijn ook andere voorzieningen, zoals een supermarkt en het treinstation, op loopafstand te vinden. Het centrum van Capelle aan den IJssel ligt op ongeveer vijf minuten fietsen. Leuke wetenswaardigheid: het 's-Gravenweggebied vormt samen met het Schollebos – het groene hart van Capelle en is rond 1980 aangelegd in Engelse landschapstijl – een groene buffer tussen de wijken Schollevaar, Middelwatering en Oostgaarde. Capelle aan den IJssel mocht zich in 2015 Groenste Stad van Nederland noemen. Het is weliswaar één van de dichtbevolkte gebieden van Nederland, maar de gemeente doet er veel aan om gebieden groen te houden. Met succes. Dit alles onder de rook van Rotterdam.

Maatvoering en indeling:

Begane grond:

Vanaf de voortuin en oprit treft u de entree waarachter een ruime ontvangsthall met garderobe en een sanitaire ruimte bevindt.

De gang biedt toegang naar de tuingerichte living (ca. 14.34 x 6.24m) en eetkamer (ca. 6.59 x 4.68m).

De moderne en luxueuze keuken (ca. 7.66 x 5.44m) is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur.

Kelder:

Kelder onder hal gelegen (ca. 3.51 x 3.46m).

Omschrijving

1e verdieping:

Overloop.

Slaapkamer I (ca. 4.34 x 3.71m) aan de voorzijde, met een badkamer en-suite.

De badkamer (ca. 3.41 x 3.29m) is voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel.

Slaapkamer II (ca. 3.87 x 3.71m) aan de achterzijde, eveneens met een badkamer en-suite en openslaande deuren naar groot dakterras.

De badkamer (ca. 2.80 x 3.32m) is voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

2e verdieping:

Overloop, toilet en aparte doucheruimte

Slaapkamer III aan voorzijde (ca. 3.52 x 3.56m).

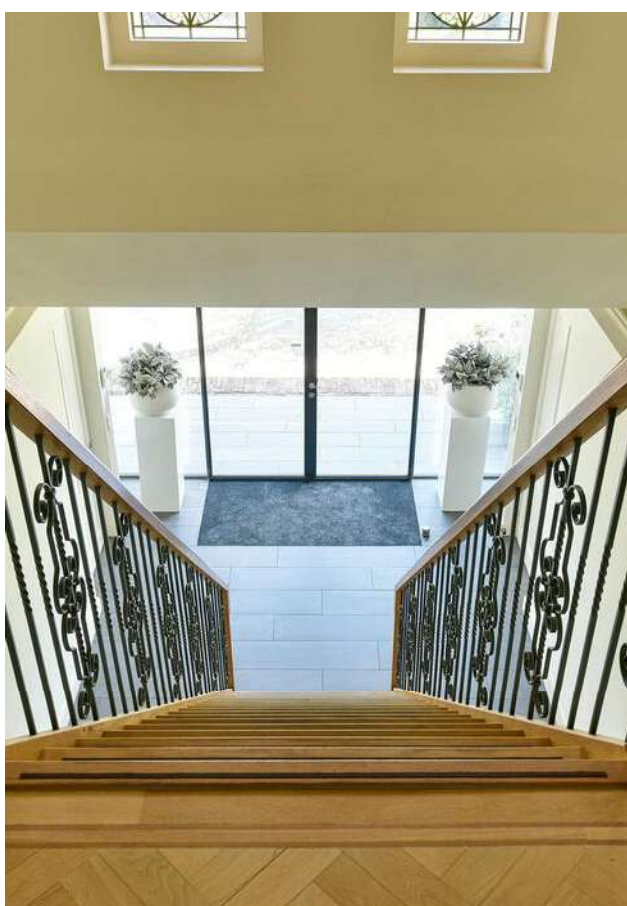
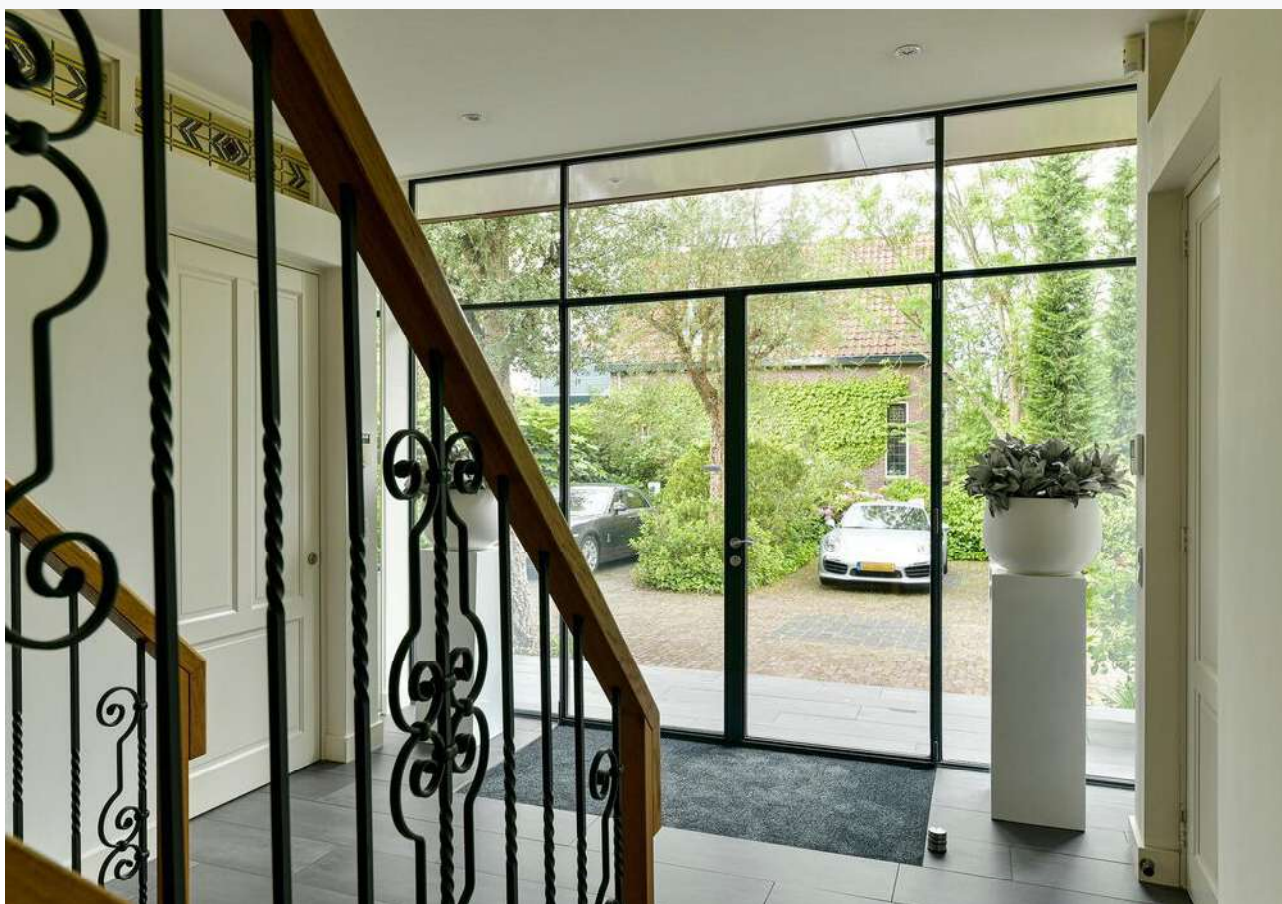
Slaapkamer IV achterzijde (ca. 4.04 x 3.56m).

Poolhouse en zwembad:

Vrijstaand en verwarmde poolhouse voorzien van een fraaie tegelvloer en openslaande deuren naar de terrassen en het zwembad. De ruimte beschikt tevens over een toilet, een separate douche en een berging (ca. 3.76 x 2.10m) aan de achterzijde.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1938;
- Energielabel D;
- Eigen grond 2150m² en 1800m² huurgrond;
- Woonoppervlak ca. 310m²;
- Inhoud ca. 1.291m³;
- Alarminstallatie aanwezig;
- Een centraal stofzuigsysteem door de gehele woning;;
- De prachtig aangelegde tuin heeft veel fijne terrasjes, een zwembad en beschutte hoekjes om te ontspannen;
- Ruime oprit met ruimte voor 5 auto's;
- Oplevering: in overleg.

























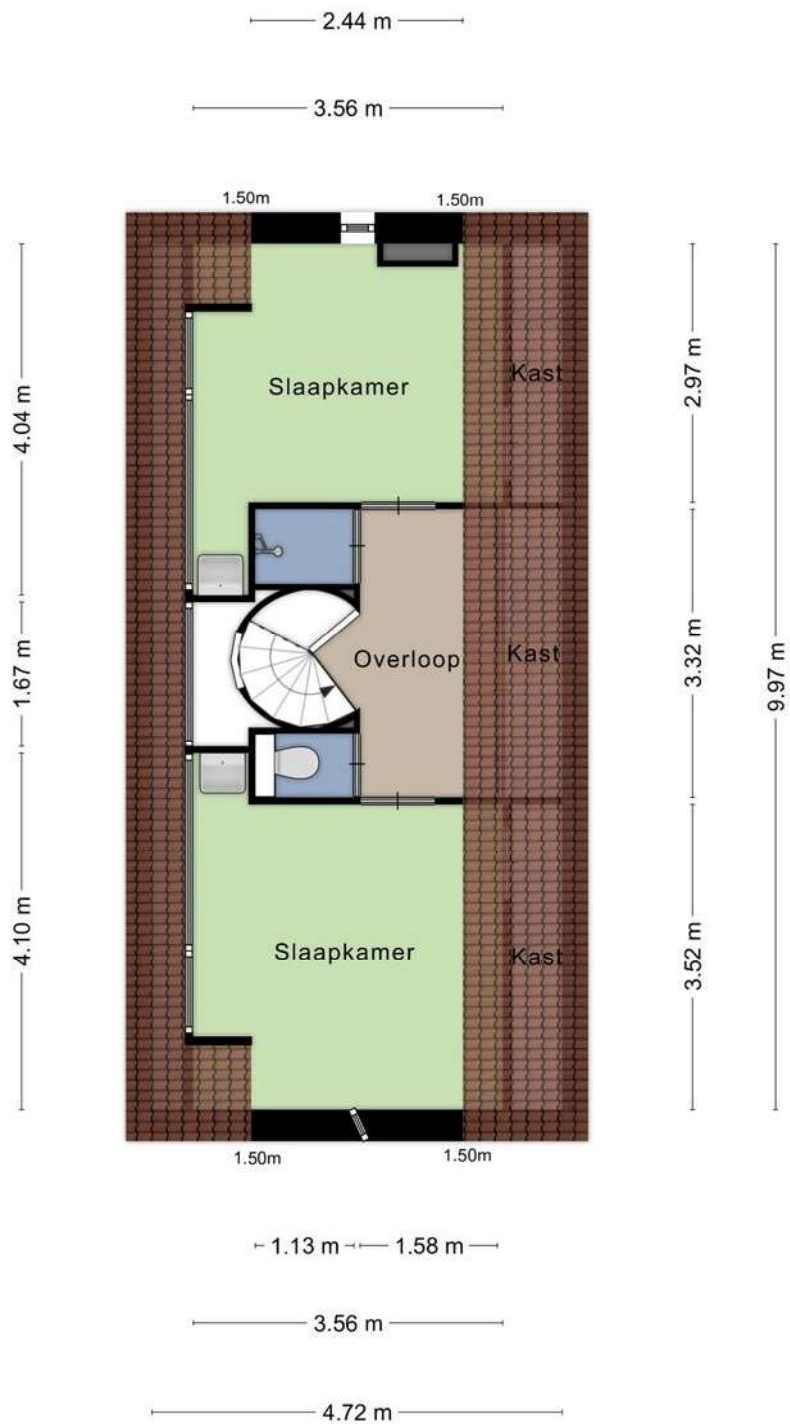




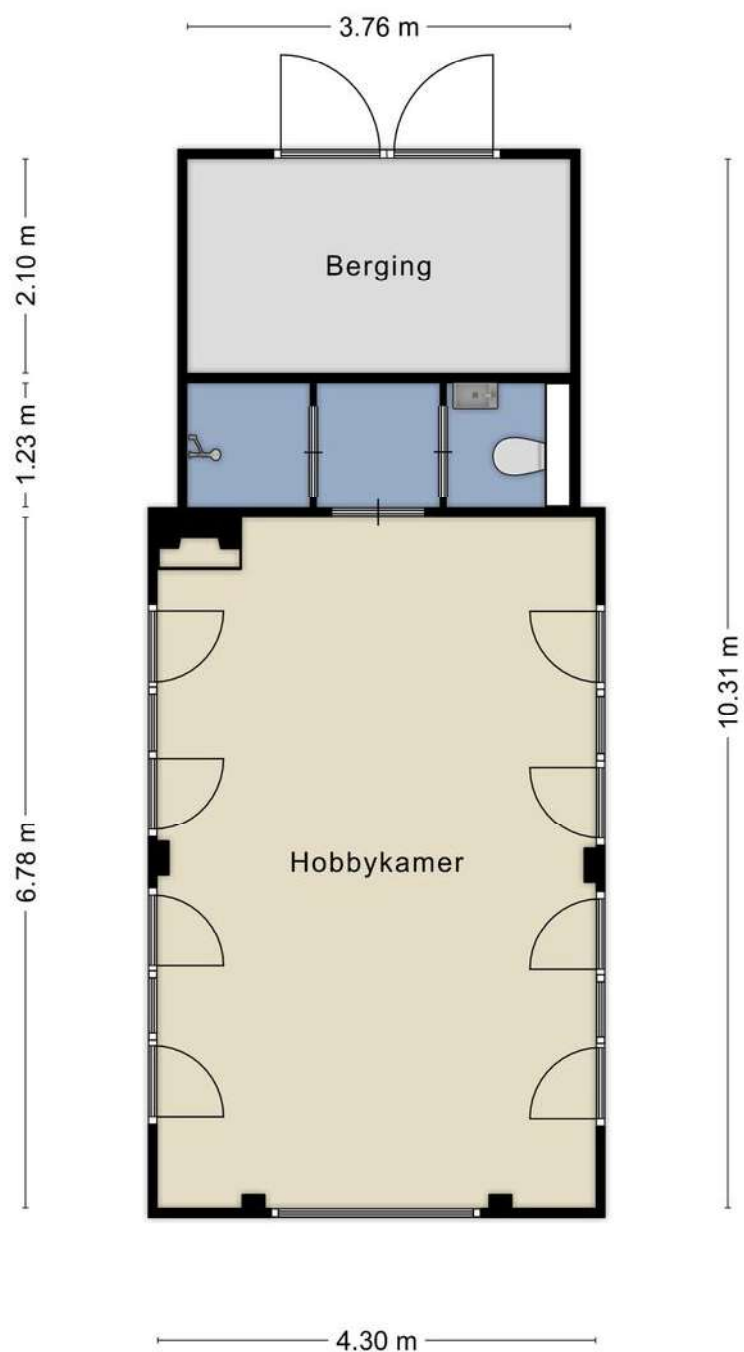
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

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-dagen 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 ontbin-dingsverklaring in te dienen. De bedenktijd geldt alleen voor consumenten die een nieuwbouwwoning of een bestaande woning kopen. Dit kan ook een va-kantiewoning zijn. Onder een consument wordt een persoon verstaan die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Voor de aankoop van on-bebouwde grond, praktijkpand, beleggingspand, studentenhuis, 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 zoekt u 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).

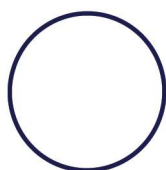
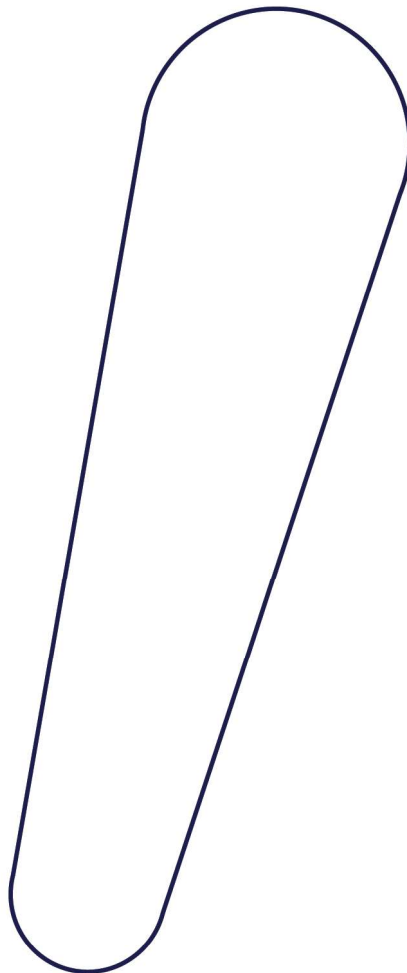
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

