

LAUWAARS



Nieuwe Crooswijkseweg 44 A
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

Nieuwe Crooswijkseweg 44 A Rotterdam

Woonoppervlakte

93 m²

Inhoud

293 m³

Perceeloppervlakte

N.v.t.

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2

Vraagprijs

€ 485.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Kralingen

Sectie

C

Nummer

5852

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

1922

Energielabel

A

Verwarming

c.v.-ketel

Ligging

Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging

Omschrijving

Luxe afgewerkt, stijlvol en turn-key appartement midden in het bruisende hart van Crooswijk.

Voor diegene die op zoek is naar een woning waar letterlijk niets aan gedaan hoeft te worden is dit de ideale match. Dit tot in de details afgewerkte luxe turn-key appartement is voorzien van alle moderne gemakken en is met een energielabel A bijzonder duurzaam. Bovendien valt de woning qua prijs in de startersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Ben je onder de 35 jaar en wordt dit je eerste eigen koopwoning dan betaal je geen overdrachtsbelasting. Een voordeel van bijna € 10.000,-!

De woning is in 2020 compleet gemoderniseerd opgeleverd waarbij er heerlijke leefruimtes zijn gerealiseerd. Er is goed nagedacht over de perfecte indeling die bestaat uit een sfeervol woongedeelte aan de achterzijde met toegang naar groot balkon, fijne leefkeuken aan de voorzijde met een fraaie keukenopstelling, een luxe badkamer in het middengedeelte en een masterbedroom grenzend aan het woongedeelte. Ook op technisch gebied is alles vernieuwd, waaronder de centrale verwarming en elektra. De historische gevel uit 1922 met karakteristieke details is bewaard gebleven.

De woning is zeer centraal gelegen in een breed opgezette straat op de grens van Kralingen en Crooswijk. Vanaf deze locatie zijn binnen no-time alle leuke lokale specialiteiten en gezellige horecagelegenheden te bereiken. Het Kralingse Bos en de Plas en de Rotte zijn op slechts 5 minuten fietsafstand gelegen waardoor er een scala aan recreatiemogelijkheden is. De winkerkern van Kralingen, het bruisende stadscentrum en de hippe Zwaanshals in het Oude Noorden liggen op steenworp afstand. Hier kan men terecht voor alle dagelijkse boodschappen. Bovendien is er een gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer en diverse uitvalswegen zoals de A13 en A20.

Indeling

Begane grond:

Eigen entree vanaf de straat, hal met meterkast, trapopgang naar 1e verdieping.

1e verdieping:

Via een zwarte stalen deur met glas is er toegang tot de living.

De leefkeuken met eetgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een Frans balkon met glazen openslaande deuren. In deze ruimte is een vaste kastenwand met sparing voor een inbouwtelevisie gerealiseerd. Dit gedeelte is nu ingedeeld als eetkamer maar eenvoudig om te bouwen naar slaapkamer.

De luxe keuken in L-opstelling is voorzien van een ingebouwde koffie-corner en alle denkbare inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met afzuiging, oven, magnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Een in het oog springend detail is het gebruik van houten accenten welke doorlopen van de keuken naar de hal.

De centrale gang biedt toegang tot de badkamer, de toiletruimte en de wasruimte.

De luxe badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, inloop regendouche en wastafelmeubel met spiegel. De badkamer is afgewerkt met zwart matte kranen en zwarte tegels in marmerlook.

De masterbedroom (ca 4.25 x 3.05 m) is gescheiden van het woongedeelte door middel van zwarte stalen glaswanden. Hierdoor is er sprake van een transparant en ruimtelijk gevoel, maar is er tevens privacy doordat deze ruimte is af te sluiten. Tevens is er een vaste kastenwand en een walk-in (kleding)kast aanwezig.

Aan de achterzijde bevindt zich de riante en lichte living met glazen openslaande deuren naar een breed balkon van circa 8 m2.

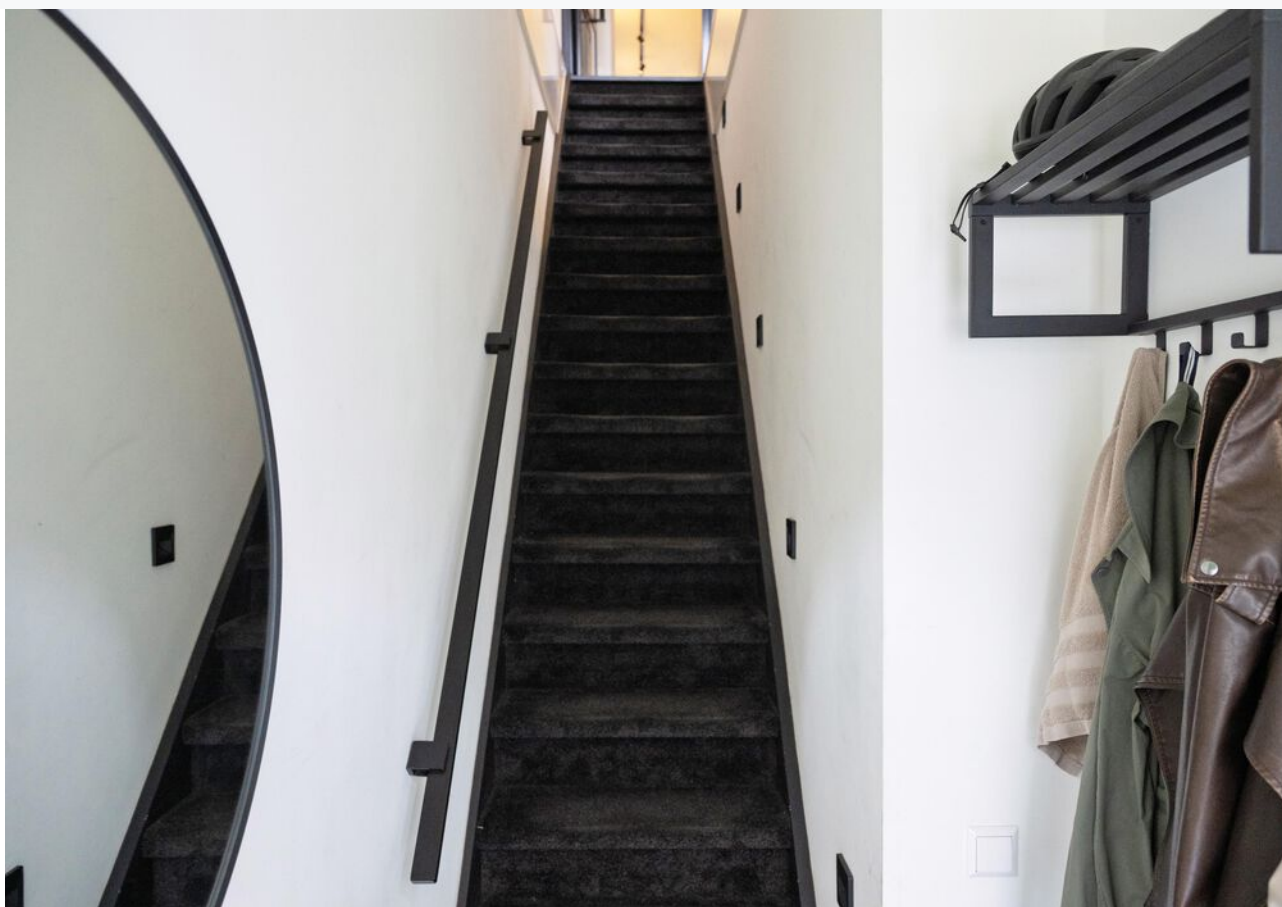
De gehele verdieping is voorzien van een fraaie visgraat parketvloer en verstelbare spotverlichting.

Ook op het gebied van comfort en veiligheid is alles perfect geregeld, zo is er een airco-installatie, alarmsysteem en intercom aanwezig.

Bijzonderheden

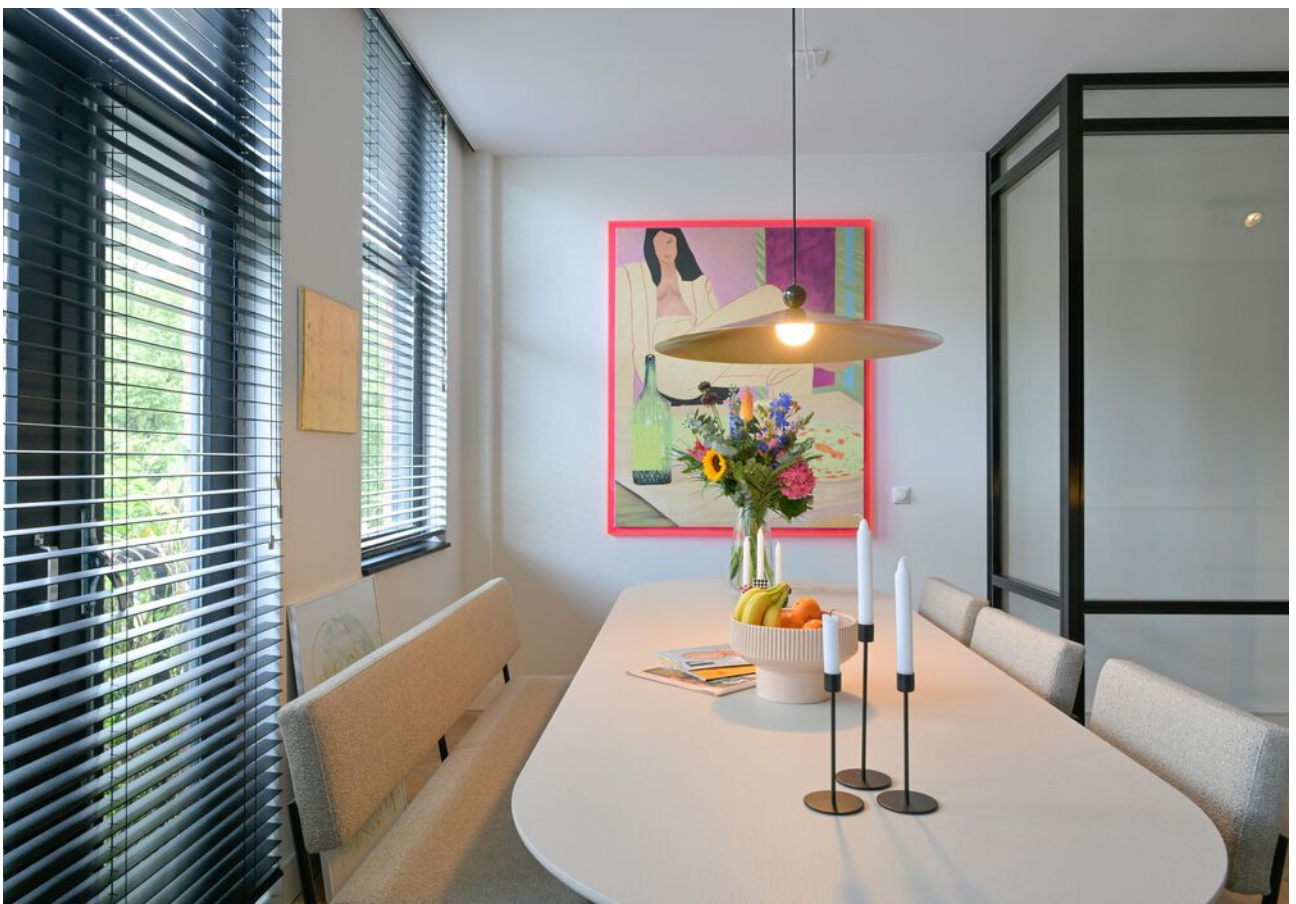
- Bouwjaar 1922, volledige renovatie in 2020;
- Energielabel A;
- Woonoppervlakte circa 93 m2;
- Inhoud circa 293 m3;
- Volle eigendom;
- De V.v.E. is actief, huidige bijdrage is € 101,-- per maand;
- Verwarming en warm water middels een HR-combiketel (bouwjaar 2019);
- Aan de voorzijde van de woning kan op een eenvoudige manier een extra slaapkamer worden gerealiseerd;
- Airco-installatie, alarmsysteem en intercom aanwezig;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Oplevering in overleg.

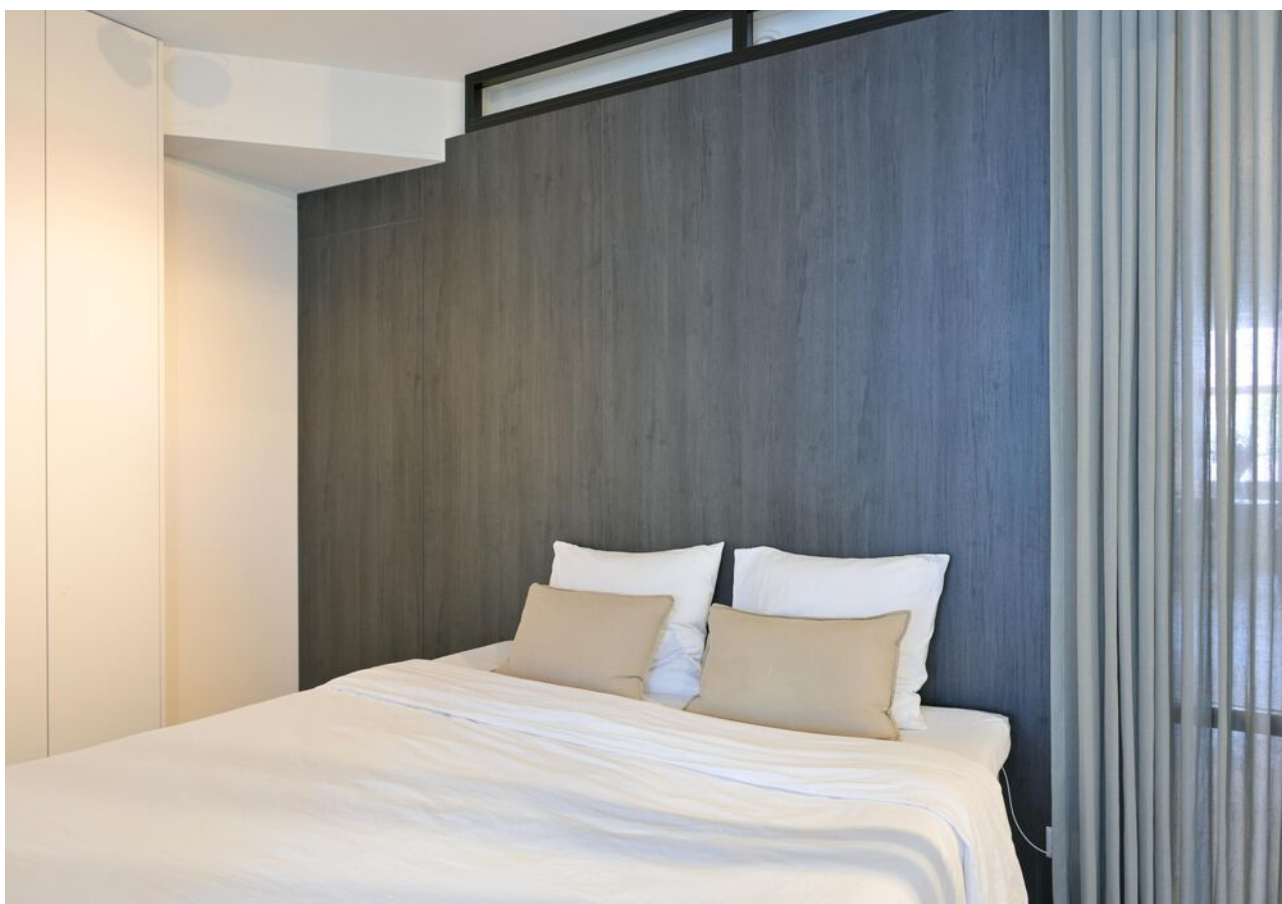
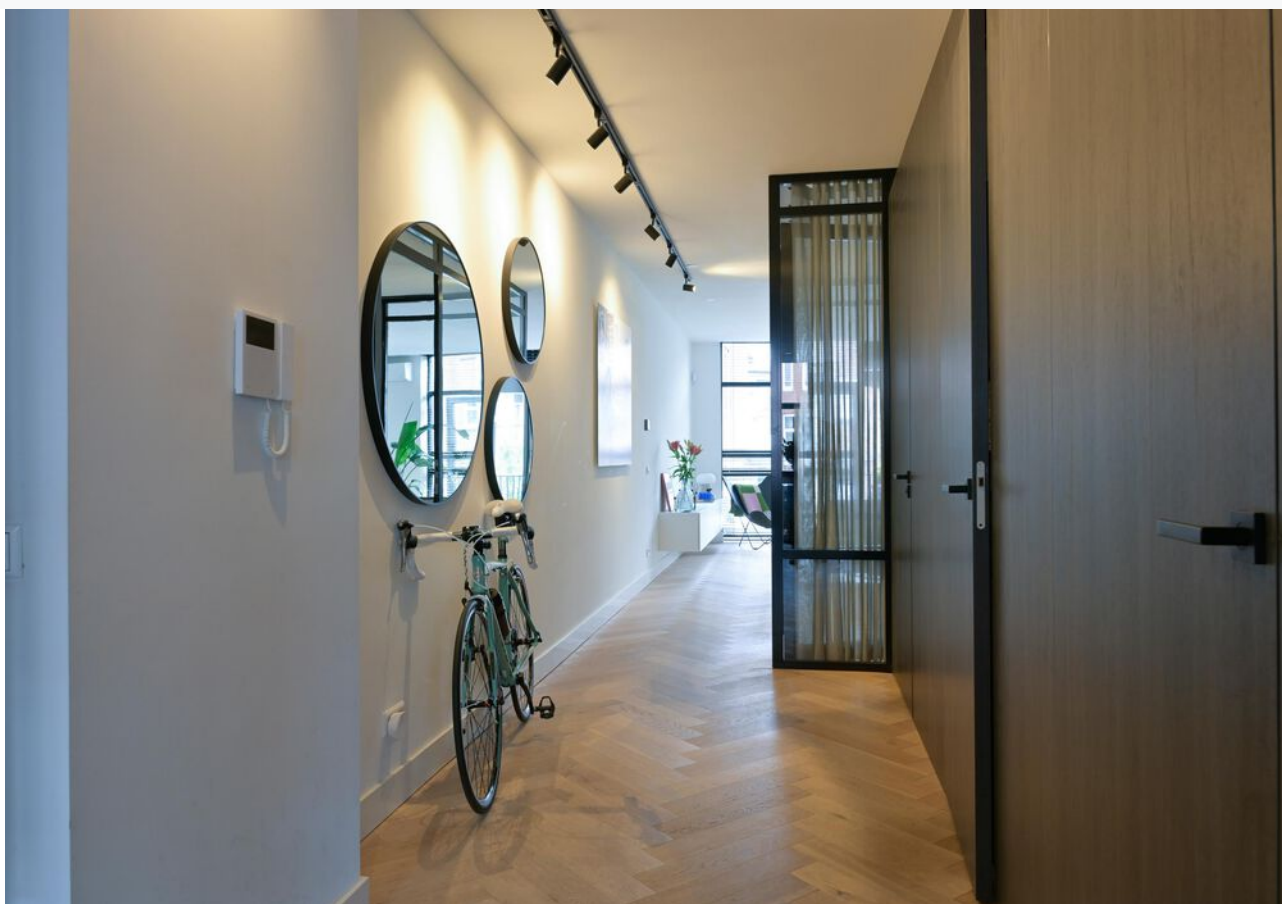






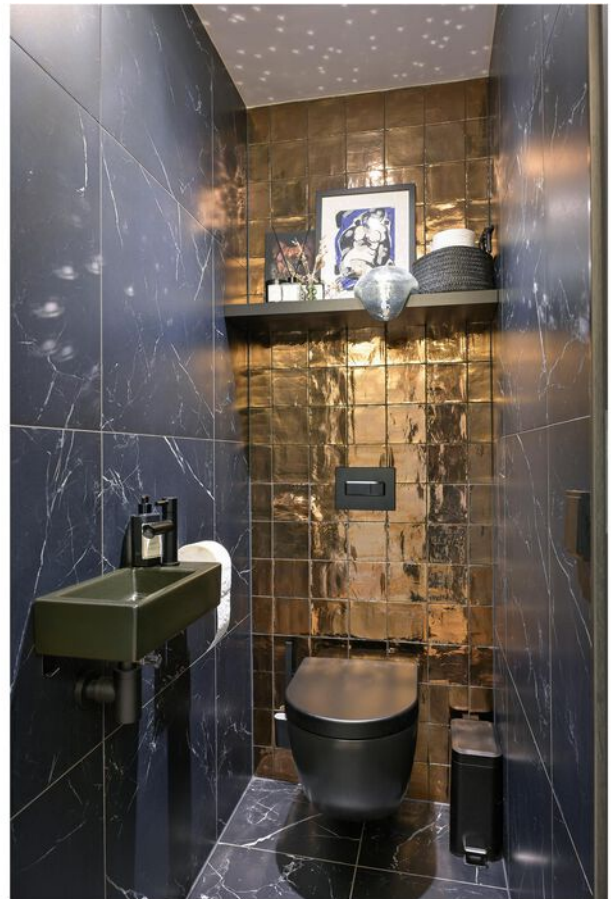


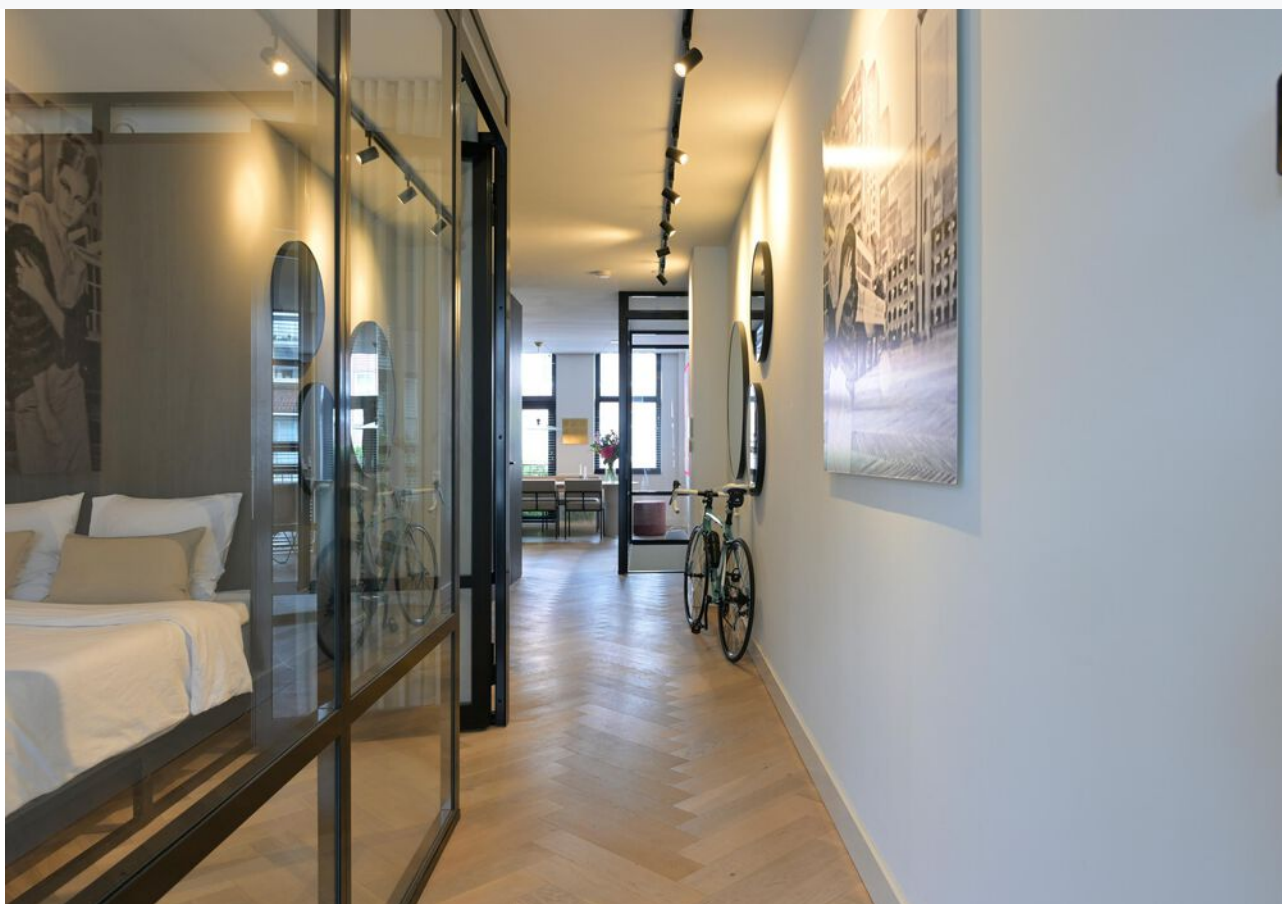




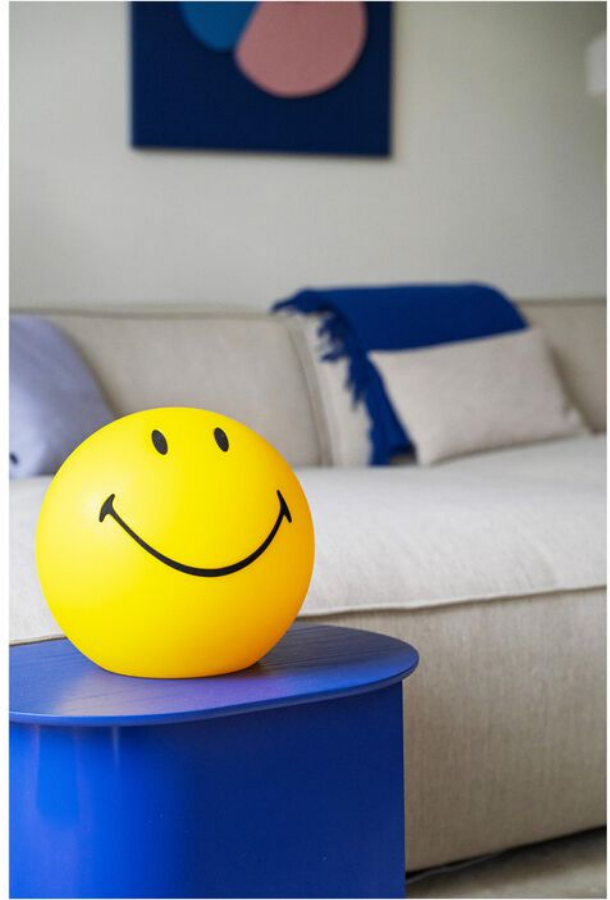




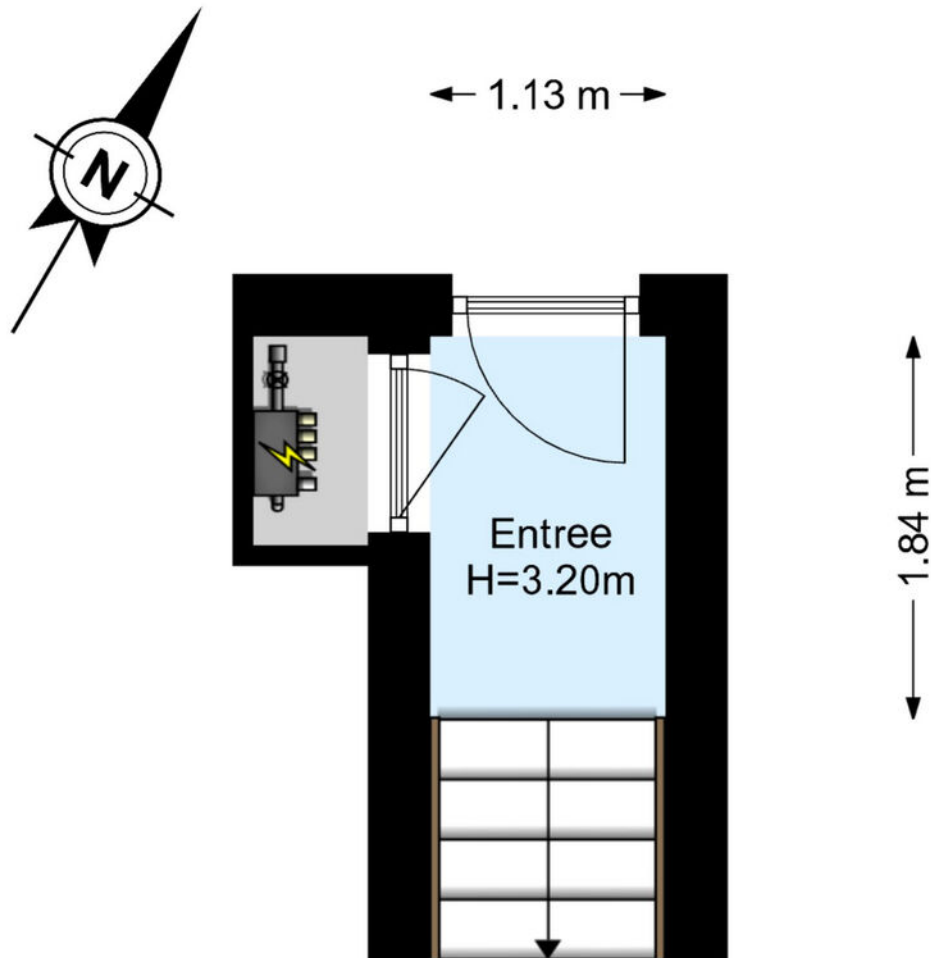






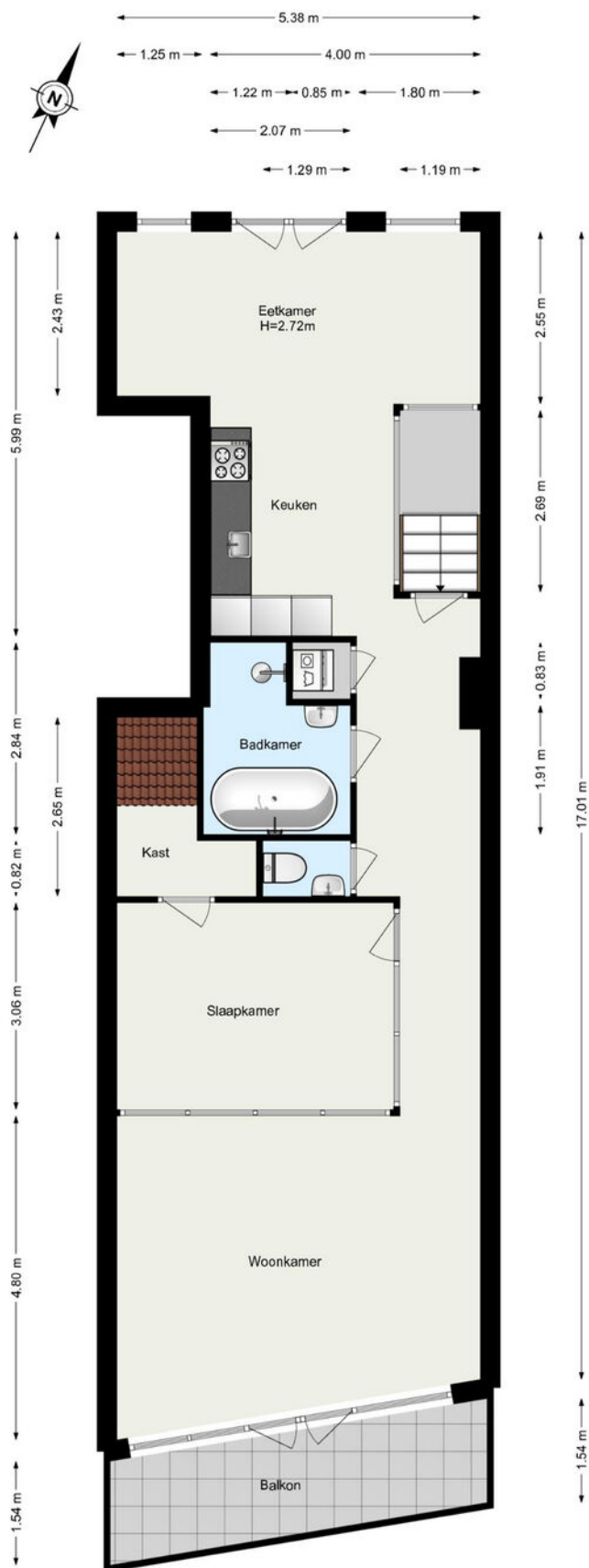




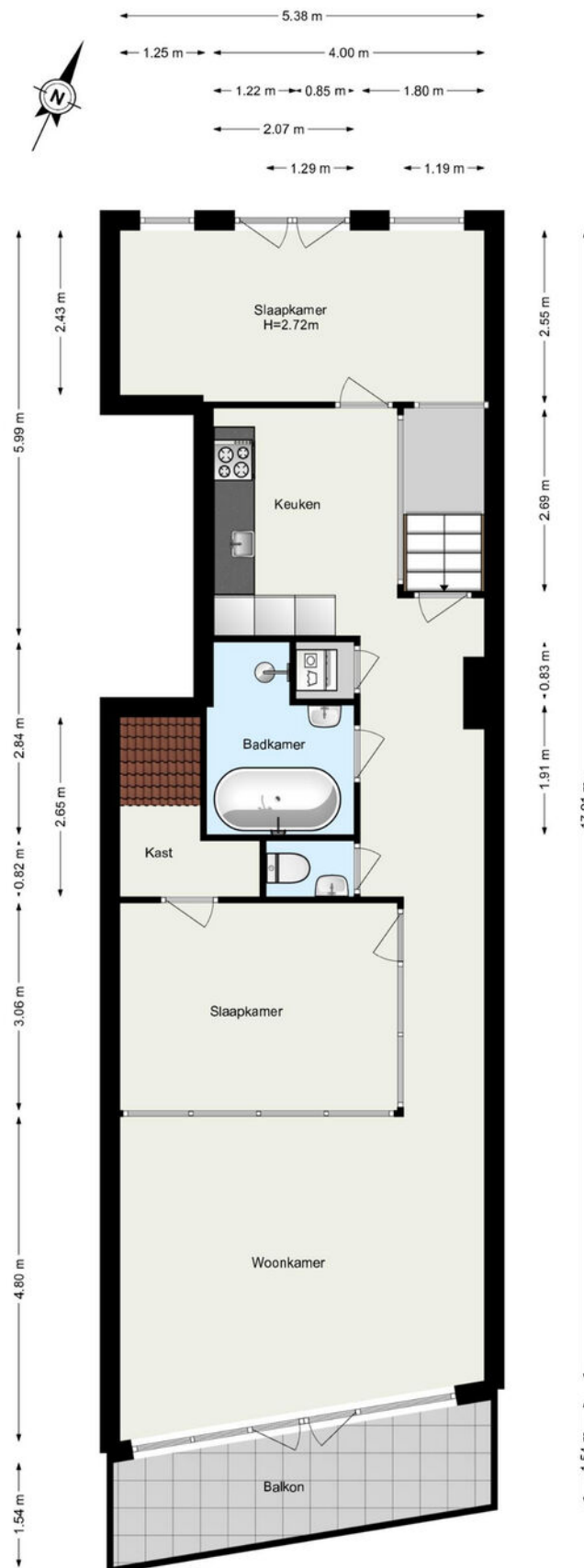


www.framemotion.nl

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.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

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 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).

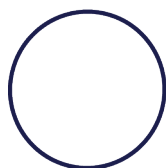
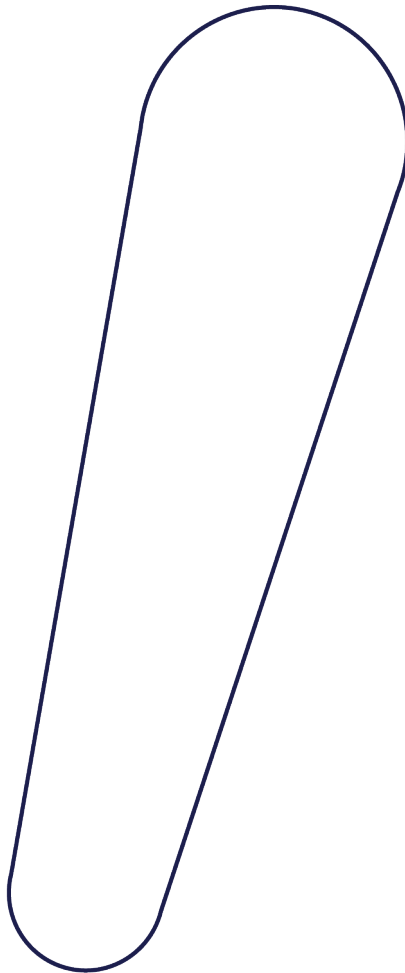
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

