

LAUWAARS

Voorschoterlaan 101
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!



Bouwjaar

1898

Energielabel

C

Verwarming

C.v.-ketel

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Omschrijving

Dit klassieke, markante en ruime herenhuis uit 1898, met een fraaie voorgevel en een heerlijke diepe achtertuin, ligt centraal aan een van de voornaamste lommerrijke lanen in het prachtige Kralingen. Panden als deze komen sporadisch op de markt.

Het pand is voorzien van talloze authentieke details. Eyecatchers zijn onder anderen de Jugendstil glas-in-loodramen, het originele trappenhuis, hoge ruimtes voorzien van ornamenten, marmeren schouwen en paneeldeuren die hun originele beslag nog dragen. Het pand dient te worden voorzien van een nieuwe fundering (waarover voorbereidende gesprekken al lopen), wat tot de zeldzame mogelijkheid leidt om het pand geheel naar eigen smaak en voorkeur te renoveren. Hiermee wordt verdere verduurzaming - er zijn al zestien zonnepanelen op een geïsoleerd dak geplaatst - mogelijk.

INDELING

Begane grond:

Entree, met geëtste tussendeur, marmeren vloer en lambrisering, gang en fraai achtergelegen trappenhuis met toilet voorzien van wandcloset en fonteintje. Royale, lichte woonkamer kamer ensuite met schuifdeuren, bestaande uit:

- voorkamer (ca. 4.40 x 6.51 m) met parketvloer en marmeren schouw.

- achterkamer (ca. 4.40 x 5.88 m) met parketvloer en schuifdeuren naar de serre.

Via de serre (ca. 2,81 x 3.32 m) is met openslaande deuren de ruime veranda bereikbaar.

Aparte keuken (ca. 2.18 x 3.59 m) op tuinniveau. De Siematic keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken is de kelder (ca. 2.57 x 3.33 m) bereikbaar.

Tussenverdieping

Toilet (1,94 x 0.97 m) met inval van natuurlijk licht.

1e Verdieping:

Slaapkamer (5.40 x 5.74 m) aan de voorzijde met eigen badkamer (ca. 2.02 x 3.48 m) voorzien van douche, wastafel, ligbad en toilet.

Achterslaapkamer (ca. 4.45 x 4.89 m) met openslaande deuren naar balkon (1,20 x 3,33 m).

2e Verdieping:

Grote slaapkamer (ca. 3.81 x 5.38 m) aan voorzijde.

Tussengang met CV ruimte.

Tweede badkamer (ca. 2.43 x 1.09 m) voorzien van wastafel, wandcloset, douche en daklicht.

Tussenkamer (ca. 2.02 x 3.31 m) met daklicht.

Achterslaapkamer (ca. 4.46 x 4.50 m).

LOCATIE

Kralingen-Oost in Rotterdam staat bekend om zijn charmante, groene karakter en historische allure. Het is een wijk waar rust en stadse dynamiek elkaar perfect aanvullen, ideaal voor wie op zoek is naar een vredige leefomgeving met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. De Kralingse Plas en het aangrenzende bos bieden volop recreatiemogelijkheden, van zeilen tot ontspannen wandelingen in de natuur. De wijk is rijk aan sfeervolle cafés, lokale winkels en goede scholen, waardoor het zeer geliefd is bij gezinnen en professionals. Met zijn historische charme, gemeenschapsgevoel en nabijheid van het centrum van Rotterdam, is Kralingen-Oost een gewilde locatie om te wonen.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak 241 m² (na funderingsherstel inclusief onderkelderen ca. 330 m²)
- Huidige inhoud 985 m³; na onderkelderen zo'n 1.200 m³
- Gelegen op 222 m² eigen grond
- Fraaie authentieke details waaronder unieke "jugendstil" glas-in-lood ramen, hoge ornamenten, plafonds, schouwen en paneeldeuren
- Dubbele beglazing in de hele woning
- Energielabel C
- 16 zonnepanelen, geïsoleerd dak
- Warmwater en verwarming via CV-combiketel boiler
- Gelegen in een beschermd Dorps- en Stadsgezicht
- Gelegen in rustige straat, op loopafstand van winkels, scholen, openbaar vervoer, Kralingse Bos en Plas
- Uitvalswegen richting geheel Nederland op 3 autominuten
- Metroverbinding met centrum Rotterdam in 5 minuten
- In de koopovereenkomst zal een zgn. ouderdoms- en funderingsclausule worden opgenomen

LET OP:

De huidige vraagprijs is € 1.050.000,-- exclusief funderingsherstel. De investering in het funderingsherstel, inclusief onderkelderen van de woning, bedraagt zo'n € 330.000,- inclusief btw.

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

Description

Description

This classic, distinguished and spacious townhouse dating from 1898, featuring an elegant front façade and a wonderful deep back garden, is centrally located on one of the most prominent, tree-lined avenues in the beautiful district of Kralingen. Properties of this calibre rarely come onto the market.

The house boasts a wealth of authentic period features. Eye-catchers include the Jugendstil stained-glass windows, the original staircase, high ceilings with ornamental detailing, marble fireplaces and panelled doors with original fittings. The property requires a new foundation (preparatory discussions are already underway), offering the rare opportunity to fully renovate and customise the house entirely to your own taste and preferences. This also allows for further sustainability improvements, the property already features sixteen solar panels installed on an insulated roof.

Layout

Ground floor:

Entrance hall with etched inner door, marble flooring and wood panelling. Hallway leading to the beautifully positioned rear staircase and a toilet with wall-mounted closet and washbasin.

Spacious and bright en-suite living room with sliding doors, comprising:

Front room (approx. 4.40 x 6.51 m) with parquet flooring and marble fireplace

Rear room (approx. 4.40 x 5.88 m) with parquet flooring and sliding doors opening onto the conservatory

From the conservatory (approx. 2.81 x 3.32 m), French doors lead to the generous veranda.

Separate kitchen (approx. 2.18 x 3.59 m) at garden level, featuring a Siematic fitted kitchen with various built-in appliances.

From the kitchen there is access to the cellar (approx. 2.57 x 3.33 m).

Mezzanine level:

Toilet (1.94 x 0.97 m) with natural daylight.

First floor:

Bedroom at the front (approx. 5.40 x 5.74 m) with en-suite bathroom (approx. 2.02 x 3.48 m) fitted with a shower, washbasin, bathtub and toilet.

Rear bedroom (approx. 4.45 x 4.89 m) with French doors opening onto a balcony (approx. 1.20 x 3.33 m).

Second floor:

Large bedroom (approx. 3.81 x 5.38 m) at the front.

Central hallway with central heating room.

Second bathroom (approx. 2.43 x 1.09 m) with washbasin, wall-mounted toilet, shower and skylight.

Intermediate room (approx. 2.02 x 3.31 m) with skylight.

Rear bedroom (approx. 4.46 x 4.50 m).

Location:

Kralingen-Oost in Rotterdam is renowned for its charming, green character and historic appeal. It is a neighbourhood where tranquillity and urban vibrancy blend seamlessly, ideal for those seeking a peaceful living environment while keeping city amenities within easy reach. The nearby Kralingse Plas lake and surrounding woodland offer excellent recreational opportunities, from sailing to relaxing walks in nature. The district features a wide range of atmospheric cafés, local shops and high-quality schools, making it particularly popular with families and professionals. With its historical character, strong sense of community and proximity to Rotterdam city centre, Kralingen-Oost is a highly sought-after place to live.

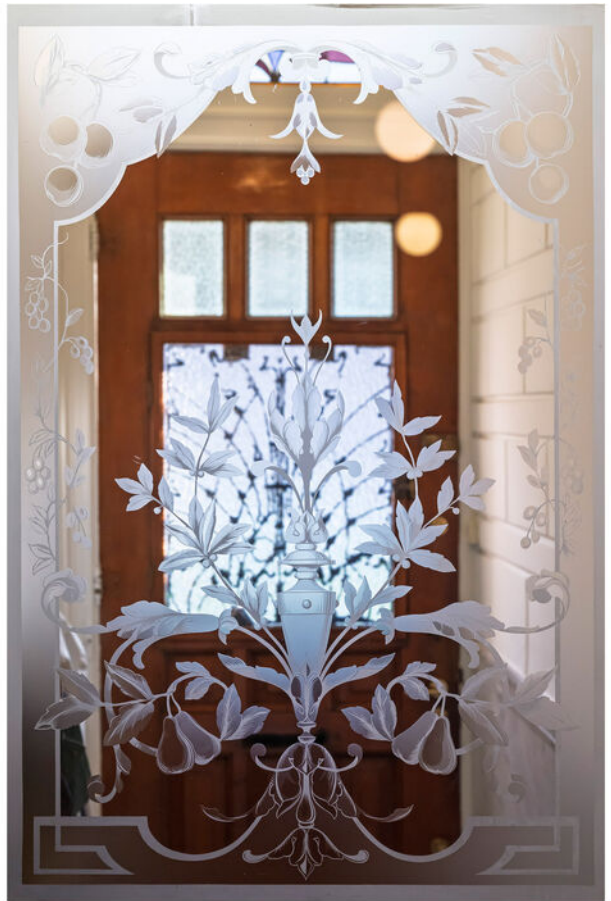
Particulars:

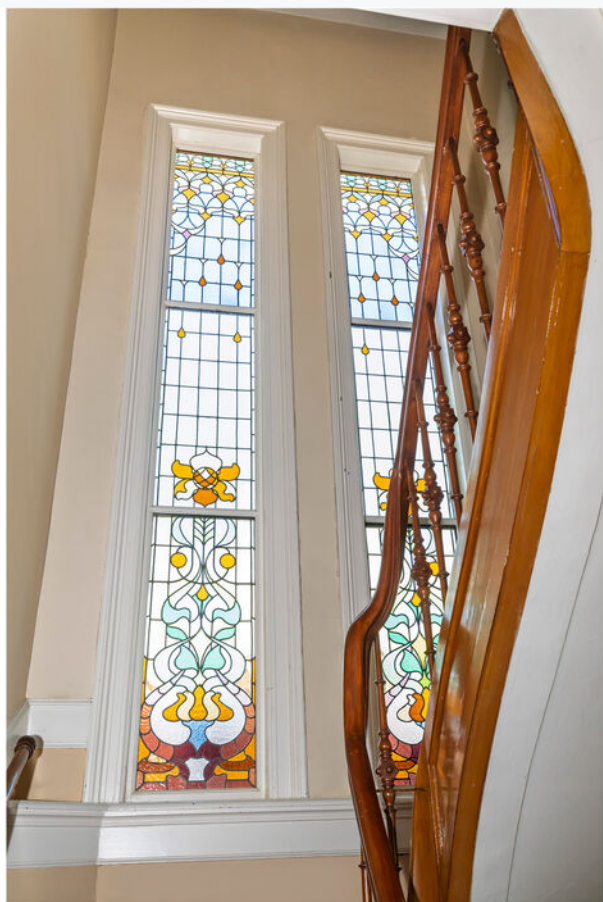
- Living area: 241 m² (after foundation repair including basement extension approx. 330 m²);
- Current volume: 985 m³; approx. 1.200 m³ after basement extension;
- Situated on 222 m² of freehold land;
- Beautiful authentic details including unique Jugendstil stained-glass windows, high ornamental ceilings, fireplaces and panelled doors;
- Double glazing throughout the entire property;
- Energy label C;
- 16 solar panels and insulated roof;
- Hot water and heating via central heating combi boiler;
- Located in a protected village and urban conservation area;
- Quiet street within walking distance of shops, schools, public transport, Kralingse Bos and Kralingse Plas;
- Excellent access roads to all parts of the Netherlands within 3 minutes by car;
- Metro connection to Rotterdam city centre in just 5 minutes;
- An age and foundation clause will be included in the purchase agreement.

PLEASE NOTE

The current asking price is € 1.050.000,-- excluding foundation repair. The investment required for foundation repair, including the creation of a basement extending beneath the property, amounts to approximately € 330.000,-- including VAT.

We strongly recommend engaging your own NVM real estate agent for professional advice when purchasing your future home.











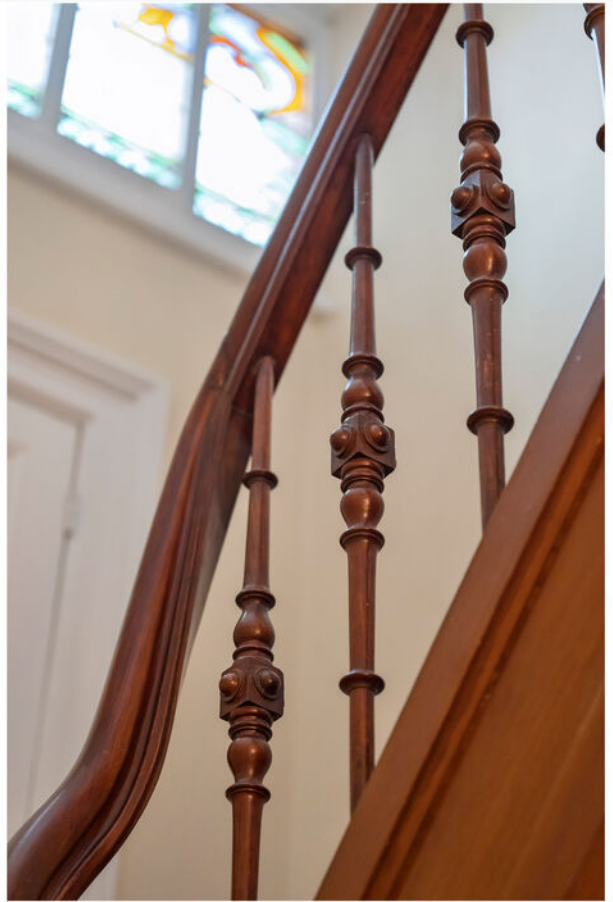










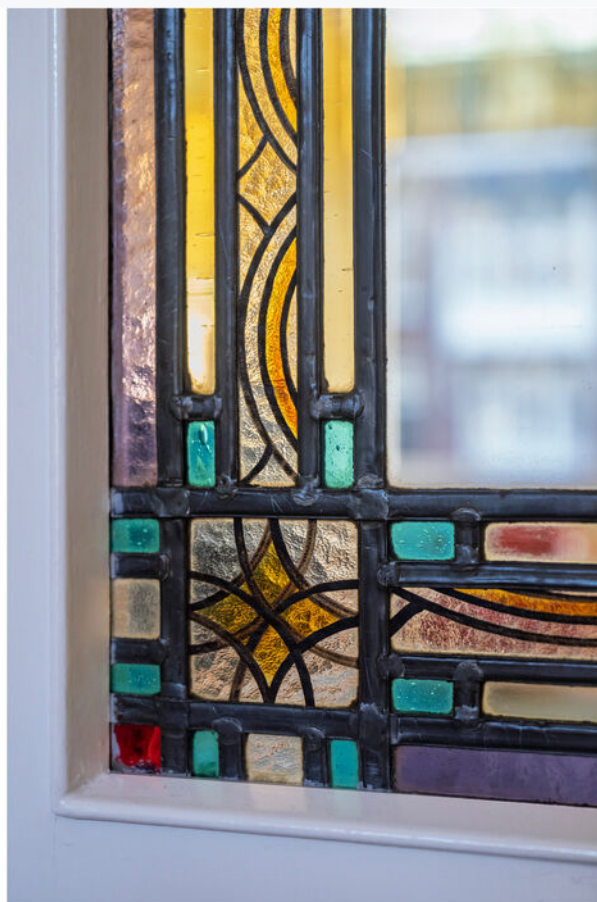




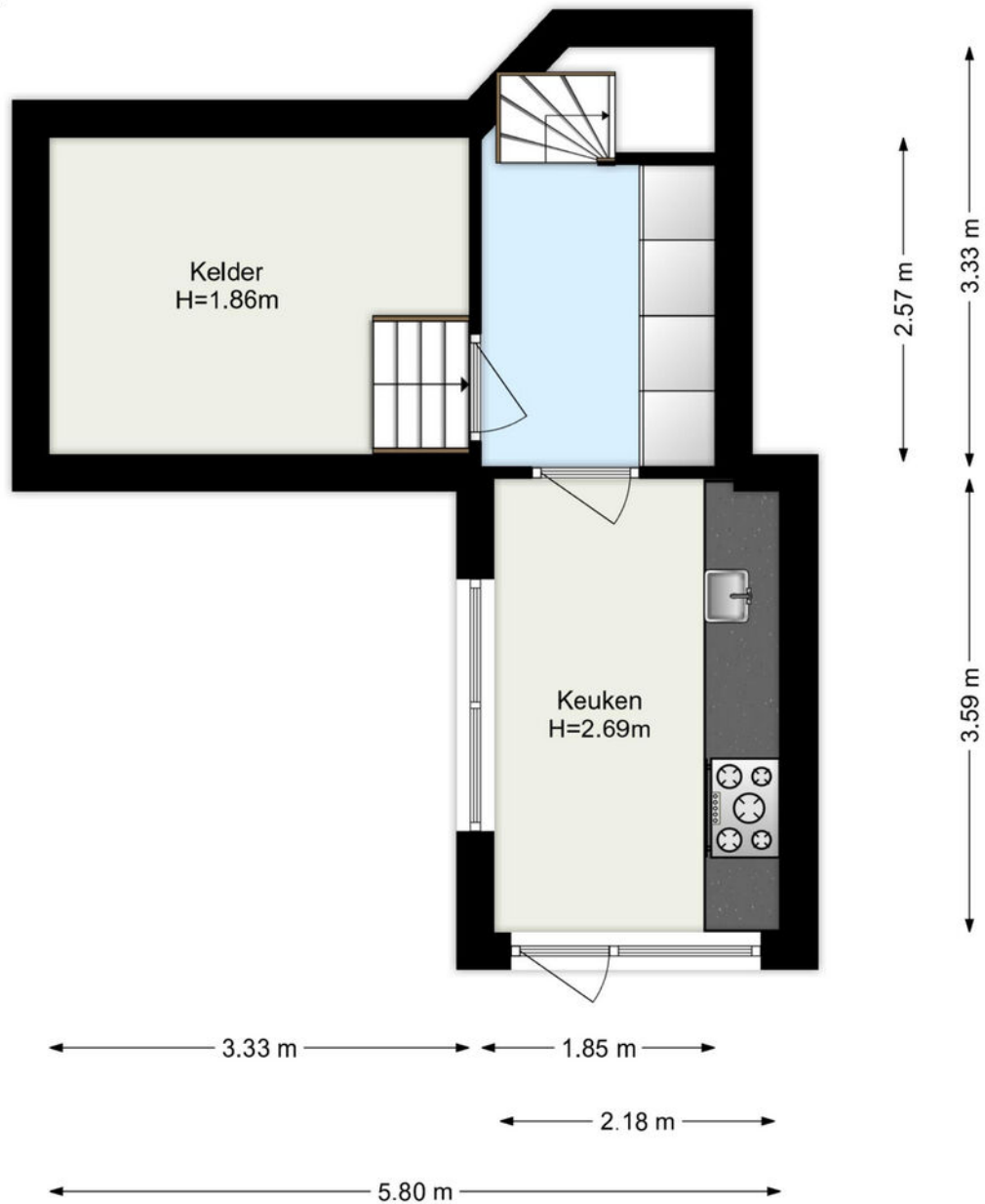






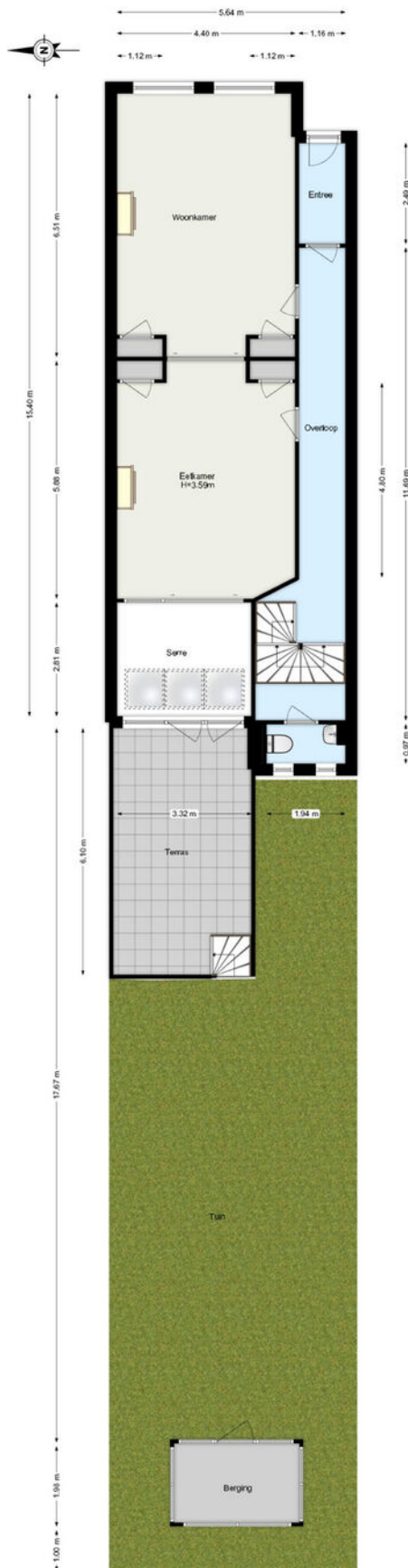




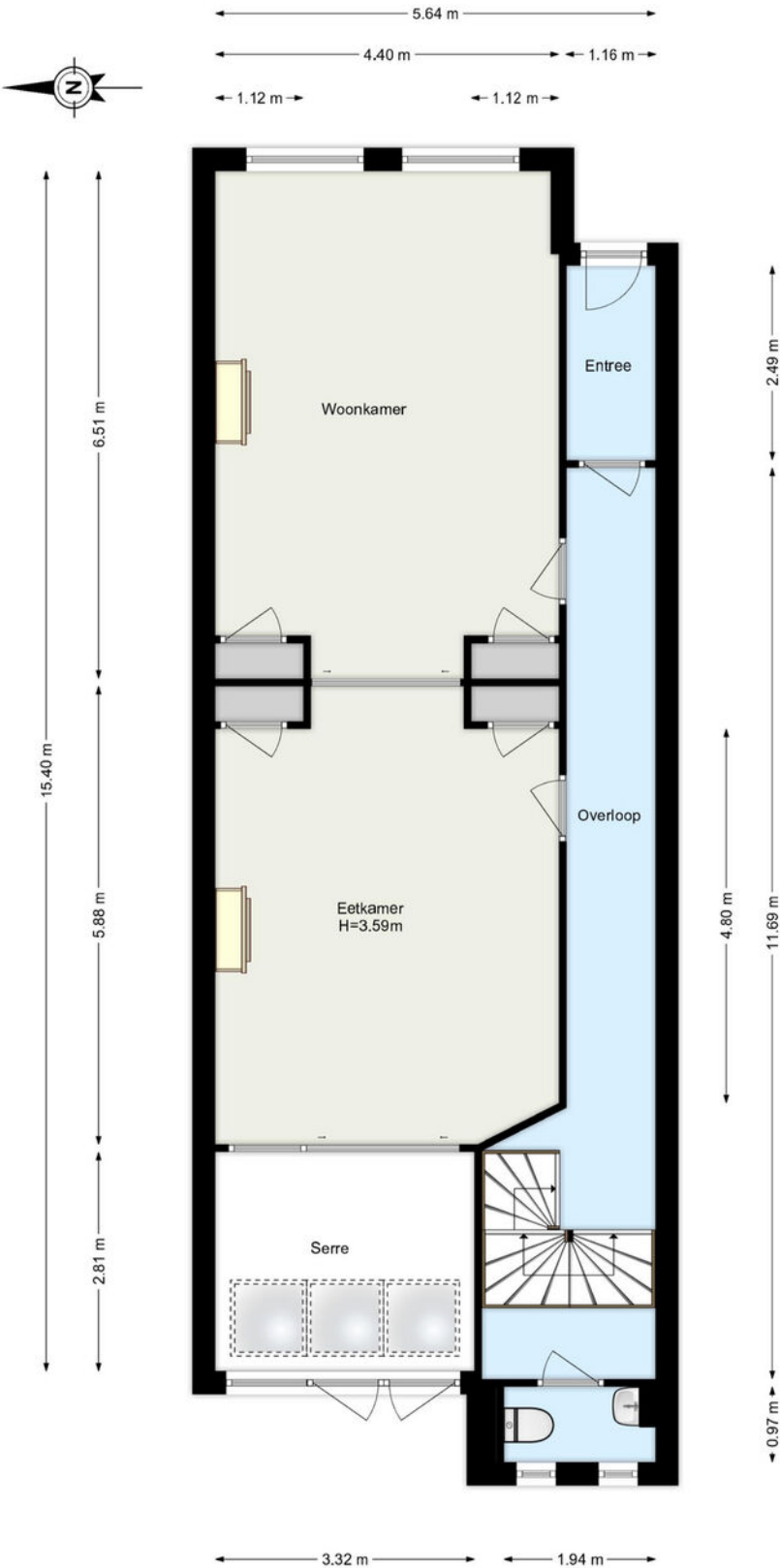


www.framemotion.nl

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



www.famemotio.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.

Wonen in Kralingen

Misschien wel het meest groene stukje van Rotterdam: Kralingen. De combinatie van de Kralingse Plas waar gerecreëerd kan worden, de diversiteit van verschillende woningtypes en het echte 'dorpsgevoel', maken dit een populaire buurt. Ook wij zijn gek op Kralingen, we zijn niet voor niets al 35 jaar met ons kantoor gevestigd in deze buurt.

De charme van Kralingen

Kralingen is een omgeving met verschillende karakters en een diversiteit aan leeftijden. Aan de ene kant vindt je in Kralingen-Oost de jaren 30-woningen met historische ornamenten, terwijl aan de andere kant nieuwbouw charmeert in Kralingen-West. Jongeren die hun studententijd beleven, ouderen die genieten van hun pensioen of mensen die een gezinnetje starten. Het is juist die veelzijdigheid van publiek en woningen die deze omgeving zoveel kracht geven.

In de omgeving

De Lusthofstraat is de gezelligste winkelstraat in Kralingen. Je vindt er typische Rotterdamse ambachtzaken, maar ook grote supermarkten en drogisterijen. Verspreid over de buurt vindt je bovendien vintage snuffelwinkels, galerietjes, schoonheidsspecialisten en kappers. Eet je graag een hapje buiten de deur? Dan is Kralingen dé omgeving waar je moet zijn. Ervaar de knusse sfeer in een van de buurtbrasseries of kies voor een hippe en altijd drukbezochte Italiaan of tapasbar. Kralingen staat daarnaast bekend als sportief gebied. Ren een rondje om de Kralingse Plas, sla een balletje of ga paardrijden bij de manage. Met verschillende sportcentra in de buurt kunt je vrijwel elke sport hier uitoefenen.

Bent je op zoek naar een woning in Kralingen? We helpen je graag met de zoektocht naar uw droomhuis.





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten (5 stuks) in slaapkamer 1e verdieping blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	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		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Keukenboiler	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



**"Een huis dat
helemaal bij
jullie past?"**

Kies een deskundig en betrokken
NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



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 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).

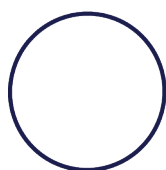
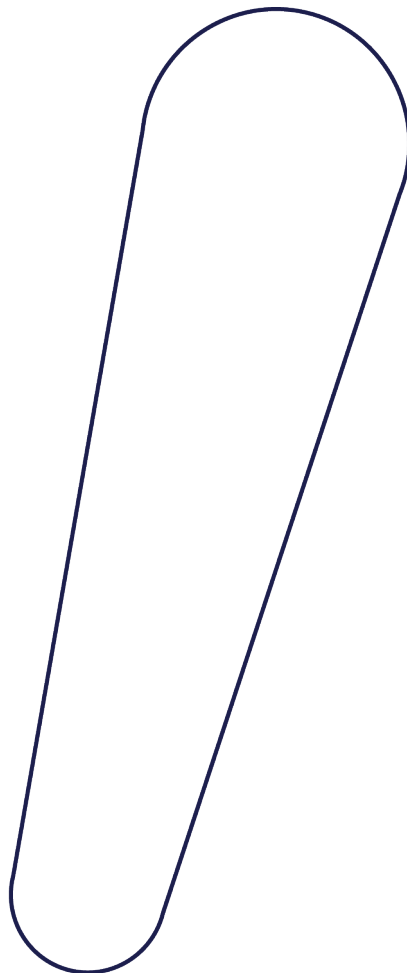
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

