

# LAUWAARS

A photograph of a modern outdoor pool deck. The deck is made of light-colored wood and is covered by a pergola with dark wooden beams. A swimming pool is visible in the foreground, with a stainless steel handrail. The deck is furnished with a white dining table, a white bench, and a white chair. A tall white floor lamp stands near the pool. The background is filled with lush green trees and a bamboo fence. The overall atmosphere is bright and airy.

Kralingsweg 432  
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

## Kralingseweg 432

Rotterdam

Woonoppervlakte

**186 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**677 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**498 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers

**6**

Aantal slaapkamers

**4**

Vraagprijs

**€ 1.425.000 k.k.**



Kadastrale gemeente

**Kralingen**

Sectie

**C**

Nummer

**4956**

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

**1997**

Energielabel

**A**

Verwarming

**C.v.-ketel**

Ligging

**Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging**

# Omschrijving

## Vrijstaande villa met zwembad

Op een prachtige locatie staat deze vrijstaande, onder architectuur ontworpen villa die uitblinkt in licht, ruimte, comfort en privacy. De woning is gesitueerd op een royaal perceel van 498 m<sup>2</sup> eigen grond en wordt omringd door een fraai aangelegde tuin met zwembad.

Deze stijlvolle villa is gebouwd in duurzame houtskeletbouw en afgewerkt met hoogwaardige, onderhoudsarme materialen zoals Western Red Cedar en aluminium kozijnen. Dit zorgt niet alleen voor een moderne en warme uitstraling, maar ook voor optimaal wooncomfort en een lange levensduur.

Binnen treft u een hoogwaardig afwerkingsniveau en een bijzonder aangename woonbeleving. Aan de voorzijde bevindt zich een royale, luxe uitgevoerde keuken, terwijl de brede en lichte, tuingerichte woonkamer dankzij grote glazen puien een optimale verbinding met het buitenleven biedt. Met vier ruime slaapkamers, twee badkamers, een groot dakterras en een eigen zwembad is dit een uiterst compleet en comfortabel familiehuus op een toplocatie in Kralingen. Dergelijke villa's komen slechts zelden op de markt.

Kralingseweg 432 ligt in een groene, rustige omgeving met een bijna landelijk karakter. Tegelijkertijd zijn alle voorzieningen binnen korte afstand bereikbaar. In de directe omgeving bevinden zich scholen, winkels, parken en sportfaciliteiten. Ook het openbaar vervoer, waaronder de metro, is uitstekend geregeld en de uitvalswegen richting Rotterdam en daarbuiten zijn snel bereikbaar. Een ideale combinatie van rust, ruimte en stedelijke nabijheid.

### Begane grond:

De begane grond is volledig afgewerkt met een gietvloer voorzien van vloerverwarming.

Entree met ruime hal, meterkast en een modern toilet met wandcloset en fonteintje.

Praktische bijkeuken met veel bergruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger, met directe toegang tot de zijtuin.

De moderne en luxe keuken (2025) aan de voorzijde (ca. 3.21 x 4.00 m) is uitgevoerd met composiet werkbladen, veel lades en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker met Cube, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, oven en warmhoudlade.

De royale, tuingerichte woonkamer (ca. 10.68 x 4.80 m) is heerlijk licht en gedeeltelijk voorzien van een extra hoog plafond, wat zorgt voor een fraai ruimtelijk effect en een extra gevoel van luxe. Via twee grote schuifpuien is er directe toegang tot de zonnige achtertuin met zwembad en overdekt terras/veranda op het westen.

### 1e Verdieping:

De verdieping is voorzien van een parketvloer (visgraat).

Ruime overloop met trappenhuis.

Moderne badkamer (ca. 2.51 x 1.20 m) met inloopdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en wandcloset.

Slaapkamer 1, de master bedroom, (ca. 4.82 x 4.80 m) beschikt over een inbouwkast en een en-suite badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator.

Lichte werkruimte (ca. 1.98 x 4.80 m) met vaste kasten en een vide die in open verbinding staat met de eetkamer.

Slaapkamer 2 (ca. 3.21 x 3.18 m).

Slaapkamer 3 (ca. 3.21 x 3.18 m).

2e verdieping:

Deze verdieping is eveneens afgewerkt met een parketvloer (visgraat).

Trapportaal plus slaapkamer 4 ( op 2e verdieping)

Een royale multifunctionele ruimte en toegang tot het ruime dakterras van circa 46 m<sup>2</sup>.

Daarnaast is hier een bergkast aanwezig met de opstelplaats van de CV-installatie.

Algemeen:

- Laadpunt voor elektrische auto;
- Bouwjaar 1997;
- Woonoppervlakte ca. 186 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 677 m<sup>3</sup>;
- 498 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Energielabel A;
- Volledig geïsoleerd;
- Verwarming en warm water via CV-ketel en doorstroomboiler;
- De master bedroom en slaapkamer 4 zijn voorzien van airconditioning;
- Privé buitenzwembad (10 x 2,5 meter) met onderwaterverlichting, jetstream, filterinstallatie en verwarming;
- Zonwering (lattenconstructie) aan de achterzijde;
- Tussen de woning en het zwembad een overdekt terras/veranda;
- Dakterras van ca. 46 m<sup>2</sup>;
- Houten fietsenberging in de zijtuin;
- 19 zonnepanelen;
- Parkeerplaats op eigen terrein voor 2 auto's;
- 2 CV installaties; 1 x woning en 1x zwembad.

Neem uw eigen NVM makelaar mee voor deskundig advies.





























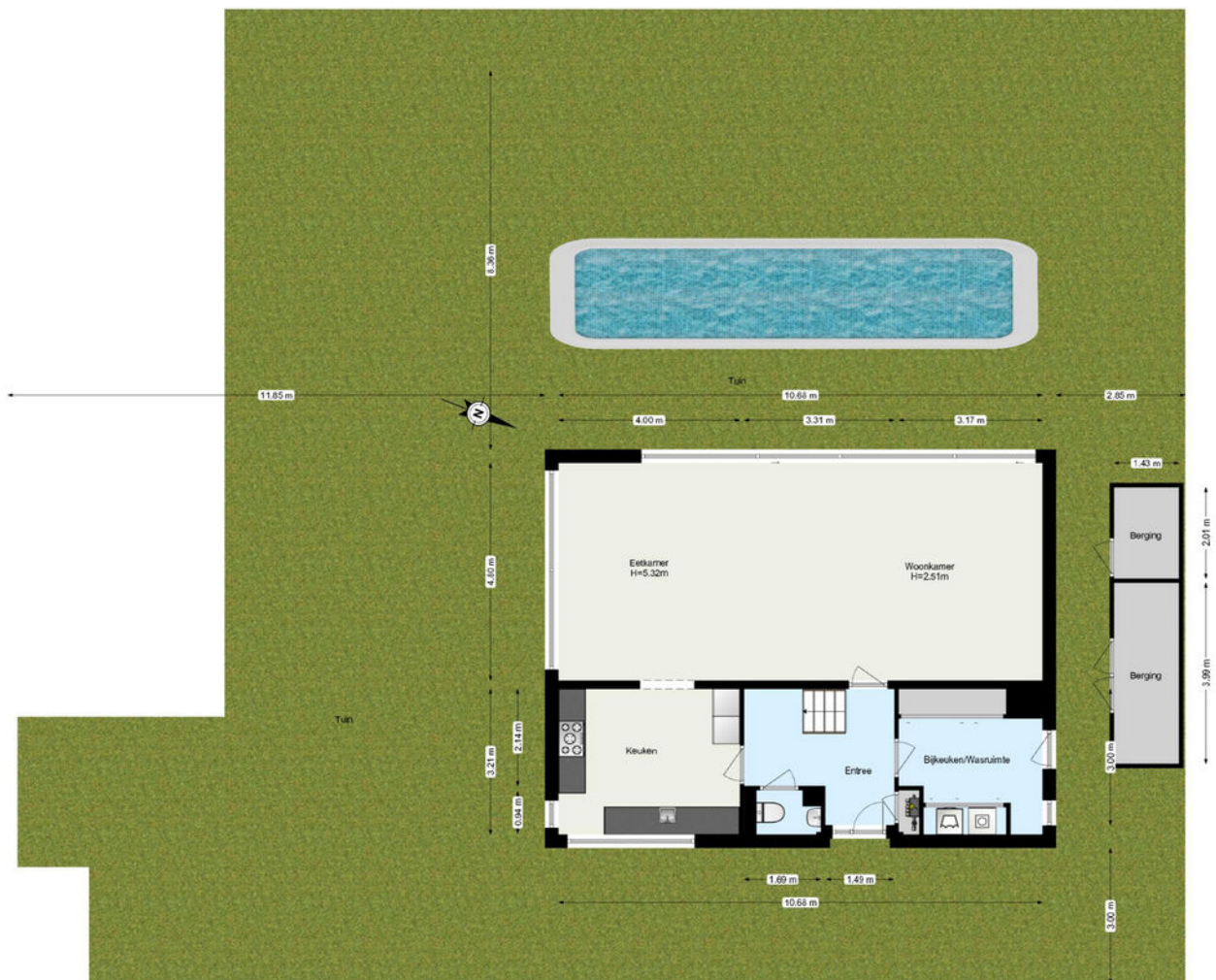












www.framemotion.nl  
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

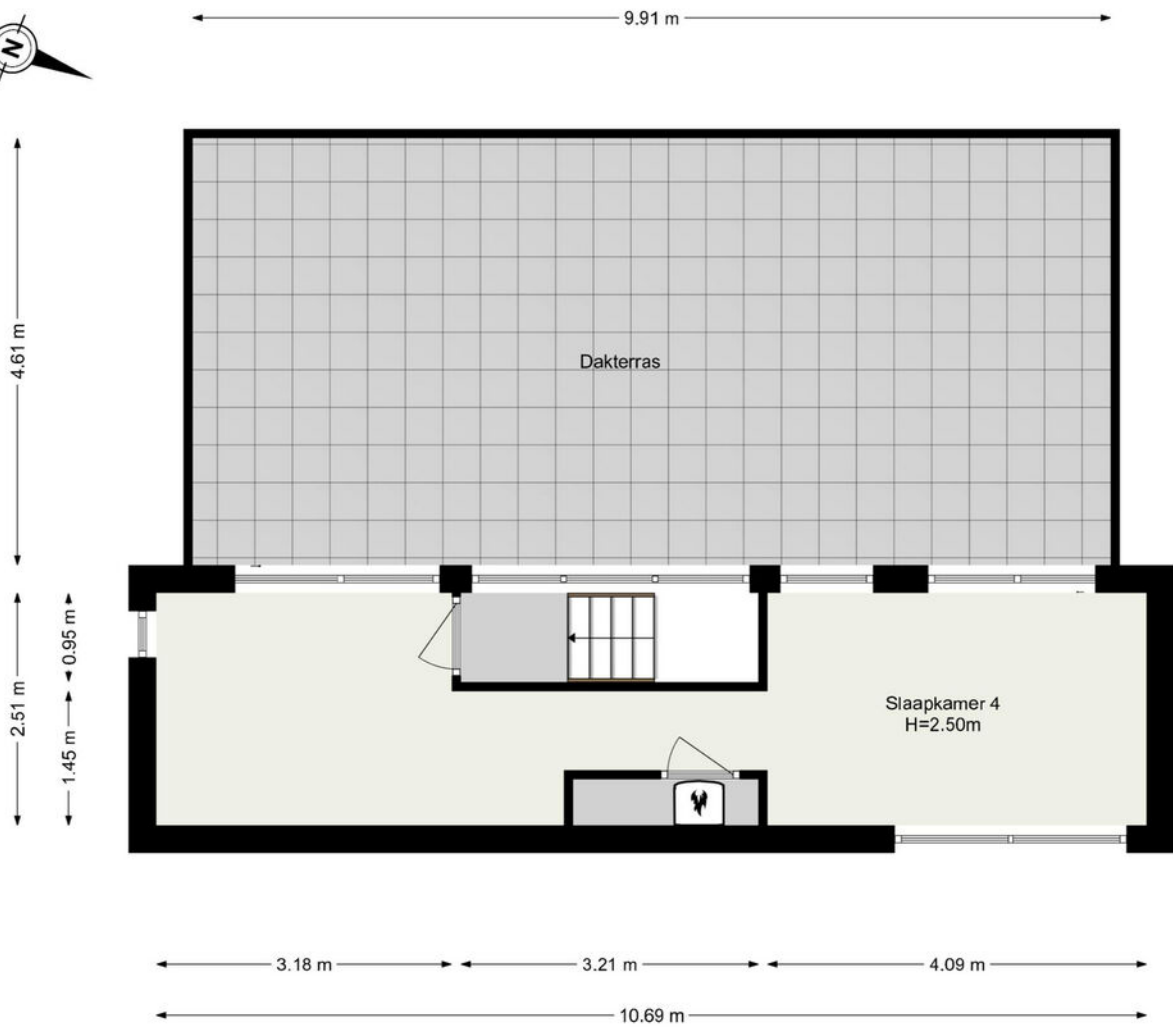


www.framemotion.nl  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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



[www.frameemotion.nl](http://www.frameemotion.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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- Gietvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging	X		
- Quooker met Cube	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
3 potten Atelier Vierkant (A90NG) incl. beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Staande lamp			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zwembad (2,5 x 10 meter) incl. onderwaterverlichting, roldek, jetstream, pomp-/zuiveringsinstallatie en zwembadrobot	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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](mailto: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).

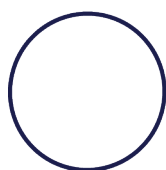
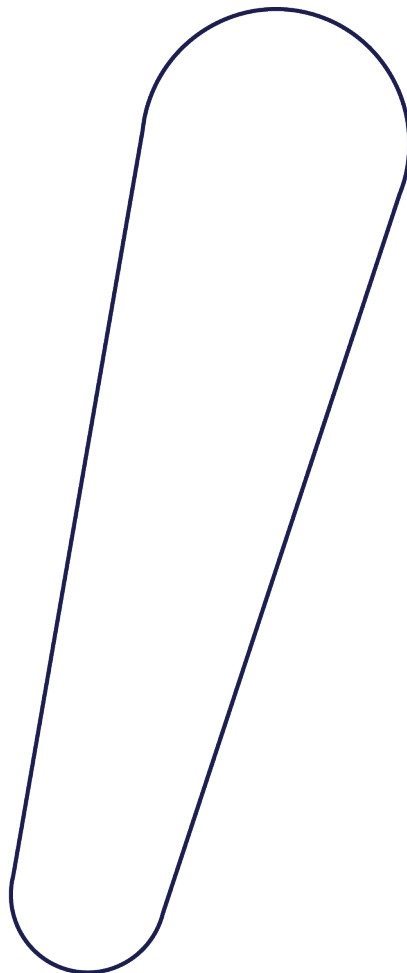
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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](http://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

