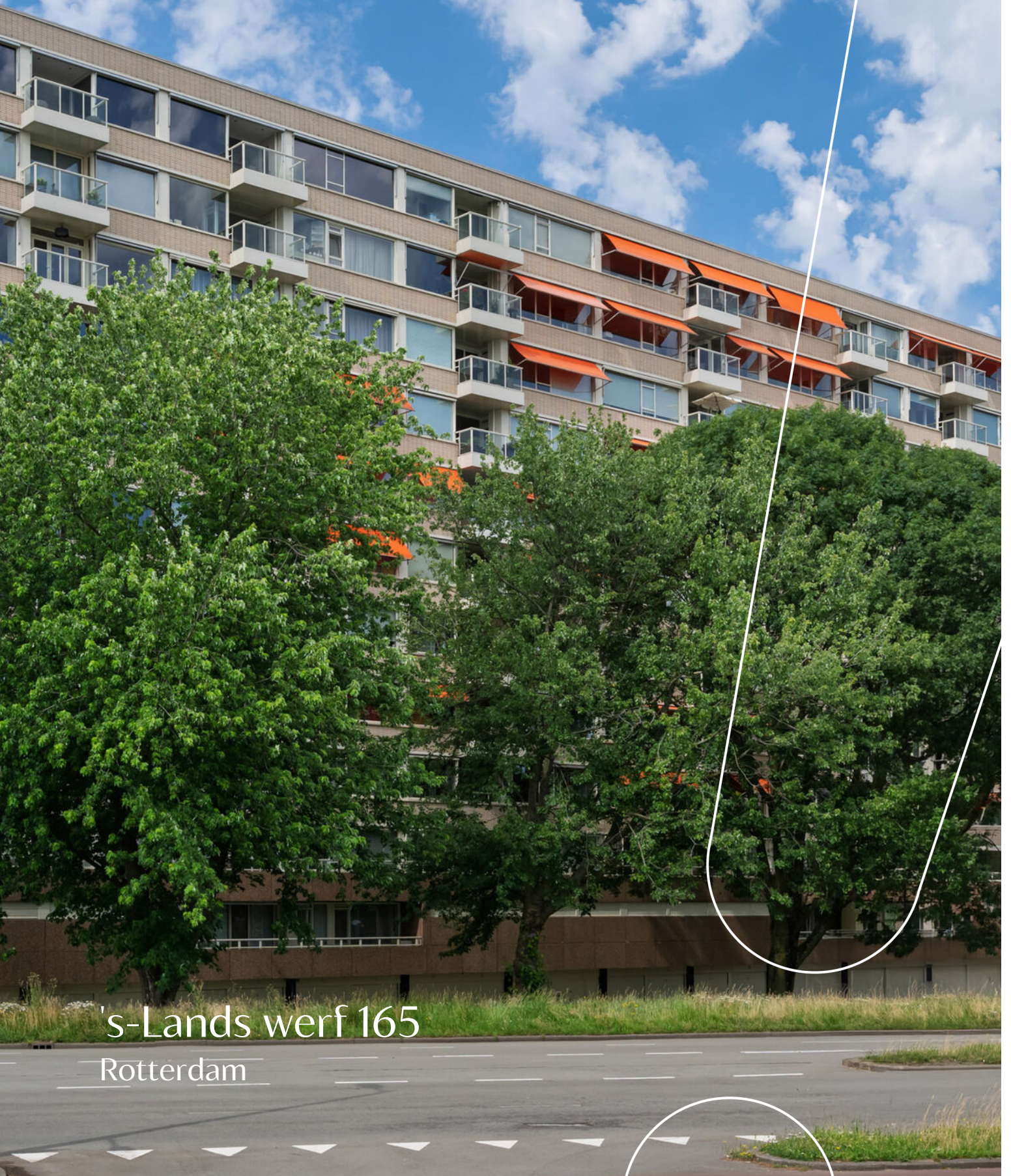


LAUWAARS



's-Lands werf 165
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

1966

Energielabel

A

Verwarming

stadsverwarming

Ligging

in centrum, vrij uitzicht, aan vaarwater

Omschrijving

Op de vijfde verdieping gelegen, ongekend licht en van alle luxe voorzien 3-kamer appartement (voorheen 4-kamer appartement) met een fraaie woonkeuken. De uitzichten over de Maas, Kralingen, Het Boerengat zijn altijd wisselend en van een ongekende schoonheid. De oorspronkelijke keuken is samengevoegd met een kamer waardoor er een prachtige ruime woonkeuken is ontstaan. Het balkon is op het zuiden en biedt genoeg plaats voor een vier persoons eettafel.

Het 's-Lands Werf in Kralingen, een rustige autoluwe straat aan het water, beschikt over de ideale combinatie van een rustige, groene woonomgeving en een gunstige ligging ten opzichte van het stadscentrum van Rotterdam: de wijk is uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Tramhaltes en metrostation Oostplein zijn op loopafstand gelegen. De wijk ligt gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen en de snelwegen A13, A16 en A20. Recreatiegelegenheden en sportactiviteiten zijn volop aanwezig: hockeyvelden, tennisbanen, een manege, een golfterrein en een zeilvereniging. De buurt heeft een ruime variatie in scholen, alsmede horecagelegenheden op o.a. de Kortekade en de Oudedijk. De winkelstraat de Lusthofstraat bevindt zich op loopafstand van het appartement

Parkeren:

Garage apart te koop

Indeling:

Het appartement is bereikbaar via de representatieve centrale entreehal met afgesloten binnenhal, alwaar 2 liften en een trappenhuis.

5e verdieping:

- Entree, hal ca. 10m² met vernieuwd toilet met zwevend toilet en fonteintje.
- Berging (v/h 2e badkamer) alwaar aansluiting wasmachine.
- Woonkamer (ca. 7.95 x 5.99/4.35m) v.v. marmeren vloer en met royaal balkon (ca. 2.69 x 2.59m) op het zuiden.
- Aangrenzende slaap-/werkkamer (ca. 5.99 x 2.54m) v.v. marmeren vloer en eveneens deur naar balkon.
- Luxe, vernieuwde en vergrote woonkeuken (ca. 4.72 x 3.62/3.30m) v.v. inbouwverlichting, natuurstenen vloer, natuurstenen aanrechtblad, kookeiland met natuurstenen blad, inbouwapparatuur (o.a. afzuigkap, oven, keramische kookplaat, vaatwasser, koel- en vrieskast en apothekerskast) alsmede deur naar loggia.
- Slaapkamer (ca. 5.80 x 3.80m) en aan 2 zijden ingebouwde kastenwanden.
- Nieuwe luxe badkamer v.v. ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel in meubel en zwevend closet.

Op de 1e verdieping bevindt zich de extra berging.

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Woonoppervlak ca. 130 m²
- Bouwjaar 1966
- Huismeester aanwezig
- Het appartement is in uitstekende staat en v.v. vele extra's, o.a. marmeren vloeren en inbouwverlichting
- Woon- en werkkamer v.v. elektrisch bedienbare buitenzonwering
- Voorpuien voorzien van dubbele beglazing
- Verwarming en warm water via blokverwarming
- Gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond
- Garagebox in de onderbouw is apart te koop
- Bijdrage V.V.E. € 431,01 per maand voor de woning / € 12,37 voor de garage. Voorschot stookkosten € 245,-
- Ouderdomsclausule en Niet-zelfbewonersclausule van toepassing

Description

Located on the fifth floor, this exceptionally bright and fully equipped three-room apartment (formerly four rooms) features a beautiful open-plan kitchen. The views over the River Maas, Kralingen and Het Boerengat are ever-changing and truly stunning. The original kitchen was combined with an adjacent room, creating a spacious and elegant living kitchen. The south-facing balcony offers enough space for a four-person dining table.

's-Lands Werf in Kralingen is a quiet, low-traffic street along the water, offering the ideal combination of a peaceful, green residential environment and a convenient location close to Rotterdam's city centre. The neighbourhood is easily accessible by both car and public transport. Tram stops and Oostplein metro station are within walking distance. The area is well connected to major roads and the A13, A16 and A20 motorways. There are plenty of recreational and sports facilities nearby, including hockey fields, tennis courts, a riding school, a golf course and a sailing club. The neighbourhood offers a wide variety of schools as well as cafés and restaurants on the Kortekade and Oudedijk. The Lusthofstraat shopping street is also within walking distance.

Parking:

Garage available for purchase separately.

Layout

The apartment is accessible via the representative central entrance hall with a secured inner hall, where two lifts and a staircase are located.

5th floor:

- Entrance, hallway approx. 10 m² with renovated toilet featuring a wall-mounted WC and washbasin.
- Storage room (formerly the second bathroom) with washing machine connection.
- Living room (approx. 7.95 × 5.99/4.35 m) with marble flooring and access to the generous balcony facing the south (approx. 2.69 × 2.59 m).
- Adjacent bedroom/study (approx. 5.99 × 2.54 m) with marble flooring and also a door to the balcony.
- Luxurious, renovated and enlarged living kitchen (approx. 4.72 × 3.62/3.30 m) with built-in lighting, natural stone flooring, natural stone worktops, a cooking island with stone countertop, built-in appliances (including extractor hood, new oven, ceramic hob, dishwasher, fridge, freezer and pull-out pantry) and access to the loggia.
- Bedroom (approx. 5.80 × 3.80 m) with built-in wardrobes on two sides.
- Luxury bathroom with bathtub, walk-in shower, double washbasin unit and wall-mounted WC.

An additional storage room is located on the 1st floor.

Special features

- Freehold property
- Living area approx. 130 m²
- Built in 1966
- Caretaker present
- Apartment in excellent condition with many extras, including marble floors and built-in lighting
- Living room and study equipped with electrically operated exterior sunshades
- Front façades fitted with double glazing
- Heating and hot water via district heating
- Communal bicycle storage on the ground floor
- Garage box in the basement available for purchase separately
- VvE contribution: € 431,01 per month for the apartment / € 12,36 for the garage. Advance payment for heating: € 245
- Ageing clause and non-occupancy clause apply





































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			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- 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			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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-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).

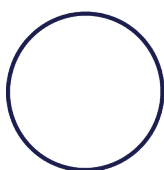
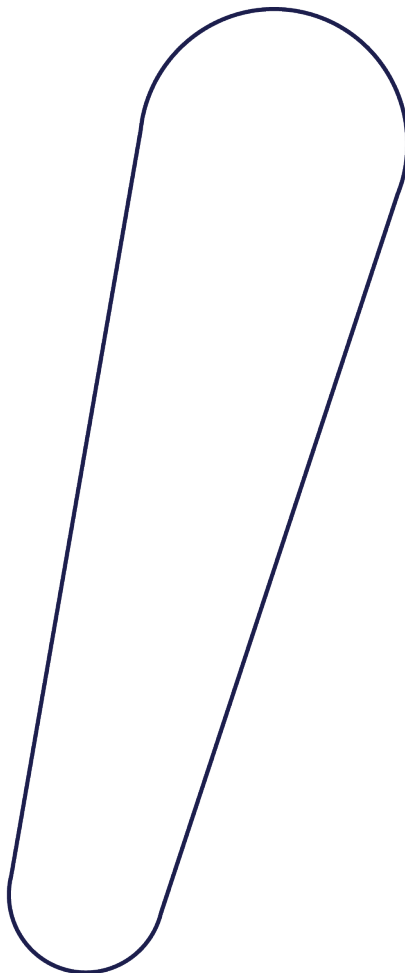
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

