

LAUWAARS

Oostmaaslaan 206
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

Oostmaaslaan 206

Rotterdam

Woonoppervlakte

124 m²

Inhoud

361 m³

Aantal kamers

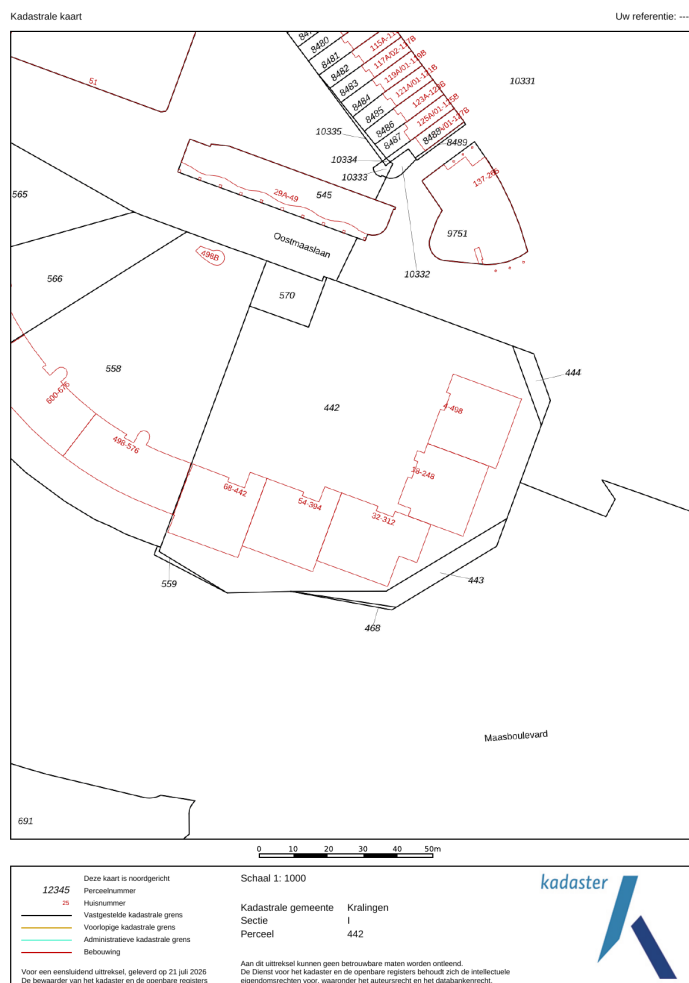
3

Aantal slaapkamers

2

Vraagprijs

€ 595.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Kralingen

Sectie

I

Nummer

448

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

1977

Energielabel

C

Verwarming

stadsverwarming

Ligging

Vrij uitzicht, aan water, aan park

Omschrijving

Ruimte, comfort en een centrale ligging in Kralingen

In het geliefde appartementencomplex LANDMARK, op een uitstekende locatie in Kralingen, bevindt zich dit recent gemoderniseerde 3-kamerappartement van circa 120 m². Een comfortabel en instap-klaar appartement met een royale woonkamer, luxe maatwerk keuken, een ruime studie, twee balkons, maar liefst twee bergingen en parkeergelegenheid op een eigen afgesloten parkeerterrein, gecombineerd met een hoogwaardig afwerkingsniveau.

Het appartement is gelegen op de derde verdieping en is bereikbaar via de verzorgde centrale entree met lift. De royale woonkamer vormt het hart van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen een aangename lichtinval en een heerlijk gevoel van ruimte. Aansluitend bevindt zich de luxe maatwerk keuken, uitgevoerd met hoogwaardige materialen en voorzien van alle gewenste comfort. De keuken beschikt over een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combimagnetron, wijnkoeler, vaatwasser en een Quooker en vormt daarmee een stijlvolle plek voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreid koken voor familie en vrienden.

Een absolute meerwaarde is de ruime, volledig op maat gemaakte studie. Deze multifunctionele ruimte is ideaal voor thuiswerken, studeren of als bibliotheek en draagt bij aan het royale woonprogramma van het appartement.

Vanuit zowel de woonkamer als de keuken is toegang tot een balkon, waardoor er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Aan de achterzijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. De modern uitgevoerde badkamer is strak afgewerkt en voorzien van een royale inloofdouche en een fraai wastafelmeubel, waardoor ook hier comfort en kwaliteit centraal staan. Daarnaast beschikt de woning over een praktische separate was-/bergruimte.

Het complex beschikt over een huismeester, wat bijdraagt aan het verzorgde karakter en het dagelijks wooncomfort.

Wonen in Kralingen

Kralingen behoort tot de meest gewilde woongebieden van Rotterdam. De combinatie van rust, groen en stedelijke voorzieningen maakt deze wijk al jarenlang zeer populair. Het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden voor recreatie, sport en ontspanning. Daarnaast bevinden winkels, horecagelegenheden, openbaar vervoer en uitvalswegen zich in de directe omgeving. Ook het centrum van Rotterdam is binnen enkele minuten bereikbaar.

Bijzonderheden

- Gelegen op eigen grond;
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 120 m²;
- Bouwjaar 1977;
- Recent gemoderniseerd en hoogwaardig afgewerkt;
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein;
- Complex beschikt over een huismeester;
- Stadsverwarming en warm water;
- Inclusief twee bergingen, wat zorgt voor uitzonderlijk veel extra bergruimte;
- Gunstige oost-westligging met zowel ochtend- als middagzon;
- Rustiger gelegen dan de zuidzijde, met aanzienlijk minder geluid van de Maasboulevard;
- Dankzij de grote boom voor het appartement en de ligging blijft de woning aangenamer koel tijdens warme zomerdagen;
- Parkeren mogelijk op afgesloten terrein achter een slagboom;
- Regelmatig zijn garages binnen het complex te koop voor extra parkeergelegenheid;
- Geen parkeervergunning nodig; wel mogelijkheid tot gebruik van de bezoekersregeling van de gemeente Rotterdam;
- Actieve Vereniging van Eigenaren;
- VvE-bijdrage € 281,- per maand exclusief € 40,-- per maand aan stookkosten;
- Oplevering in overleg.

Oostmaaslaan 206 biedt een royaal en instap-klaar appartement waar ruimte, comfort en kwaliteit samenkomen op een van de meest geliefde locaties van Kralingen. Met het Kralingse Bos, de Kralingse Plas en alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik, heeft deze woning alles in huis om er zorgeloos en comfortabel te wonen.

Description

In the highly sought-after apartment complex LANDMARK, situated in an excellent location in Kralingen, you will find this recently modernised 3-room apartment of approximately 120 m². A comfortable, move in ready home featuring a spacious living room, a luxurious custom-made kitchen, a generous study, two balconies, two storage rooms and private parking on a secured parking area, all combined with a high-quality level of finish.

The apartment is located on the third floor and is accessible via the well-maintained central entrance with lift. The spacious living room forms the heart of the home and offers pleasant natural light and a wonderful sense of space thanks to the large windows. Adjacent is the luxurious custom-made kitchen, finished with high-quality materials and equipped with every desired convenience. The kitchen includes a Bora induction hob with integrated extraction, combi microwave oven, wine cooler, dishwasher and Quooker, making it a stylish place for both daily use and cooking for family and friends.

A true asset is the spacious, fully custom-made study. This multifunctional room is ideal for working from home, studying or serving as a library, and adds to the generous living programme of the apartment.

Both the living room and the kitchen provide access to a balcony, ensuring there is always a pleasant spot to enjoy either sun or shade. At the hind of the apartment are two well-sized bedrooms. The modern bathroom is sleekly finished and features a spacious walk-in shower and an elegant washbasin unit, offering comfort and quality throughout. In addition, the apartment includes a practical separate laundry/storage room.

The complex has a caretaker, contributing to its well-kept appearance and daily living comfort.

Living in Kralingen

Kralingen is one of Rotterdam's most desirable residential areas. The combination of tranquillity, greenery and urban amenities has made this neighbourhood highly popular for many years. The Kralingse Bos and Kralingse Plas are just a short distance away, offering ample opportunities for recreation, sports and relaxation. Shops, cafés, restaurants, public transport and major roads are all within easy reach. The city centre of Rotterdam can be reached within minutes.

Features

- Located on freehold land;
- Living area approx. 120 m²;
- Built in 1977;
- Recently modernised and finished to a high standard;
- Private parking space on secured grounds;
- Caretaker present in the complex;
- District heating and hot water;
- Includes two storage rooms, providing exceptional additional storage space;
- Favourable east-west orientation with both morning and afternoon sun;
- Quieter location than the south side, with significantly less noise from the Maasboulevard;
- Thanks to the large tree in front of the apartment and its position, the home stays pleasantly cool during warm summer days;
- Garages within the complex are regularly offered for sale for additional parking options;
- No parking permit required; residents may use the municipal visitor parking scheme;
- Active Owners' Association;
- Monthly VvE contribution € 281,- excluding € 40,- per month for heating costs;
- Transfer in consultation.

Oostmaaslaan 206 offers a spacious and move in ready apartment where space, comfort and quality come together in one of Kralingen's most desirable locations. With the Kralingse Bos, the Kralingse Plas and all urban amenities within easy reach, this home provides everything needed for carefree and comfortable living.











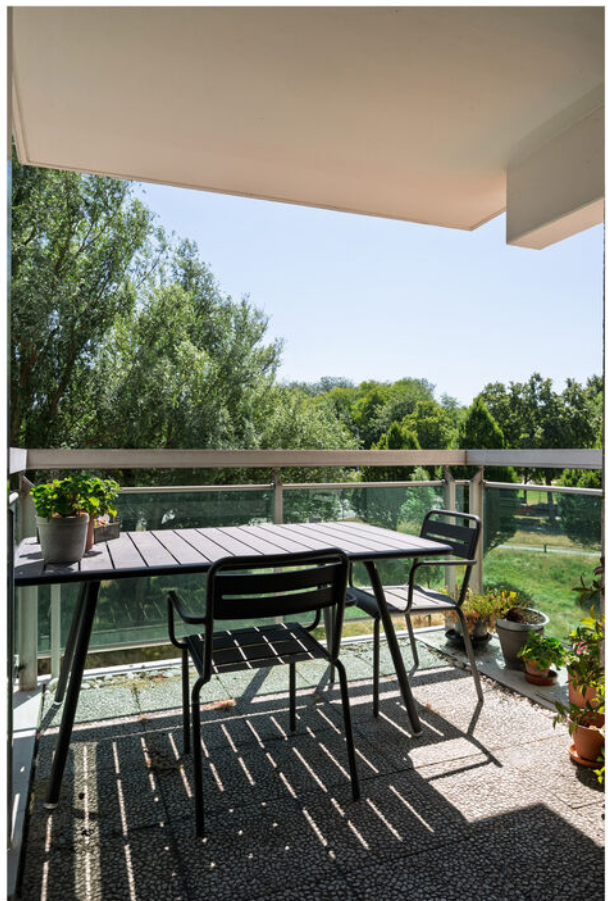
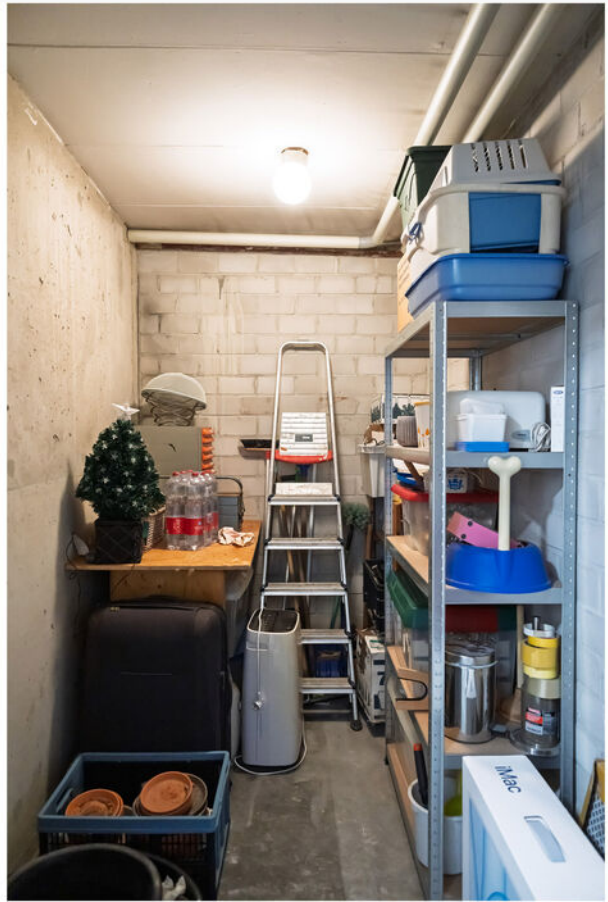










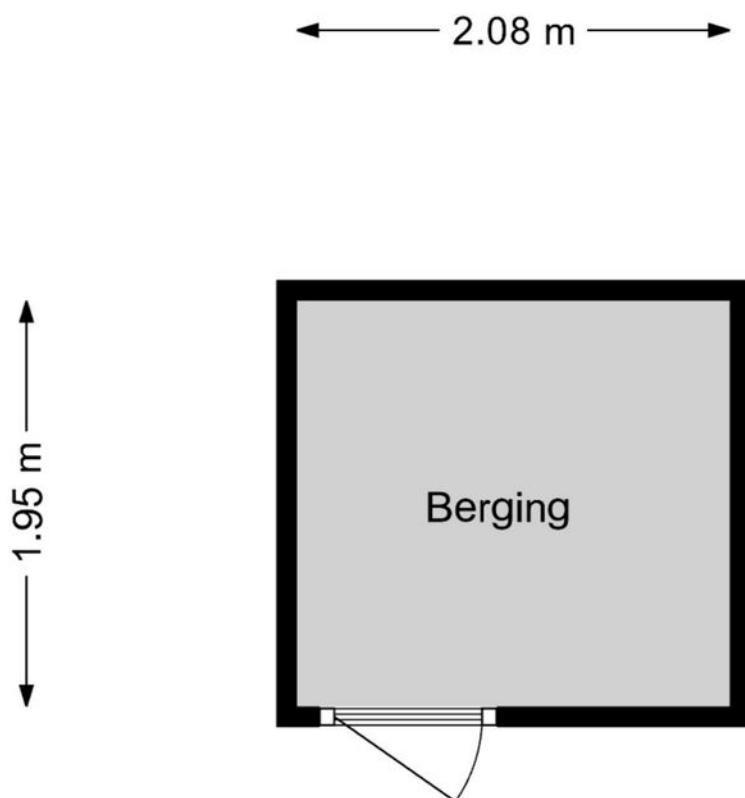






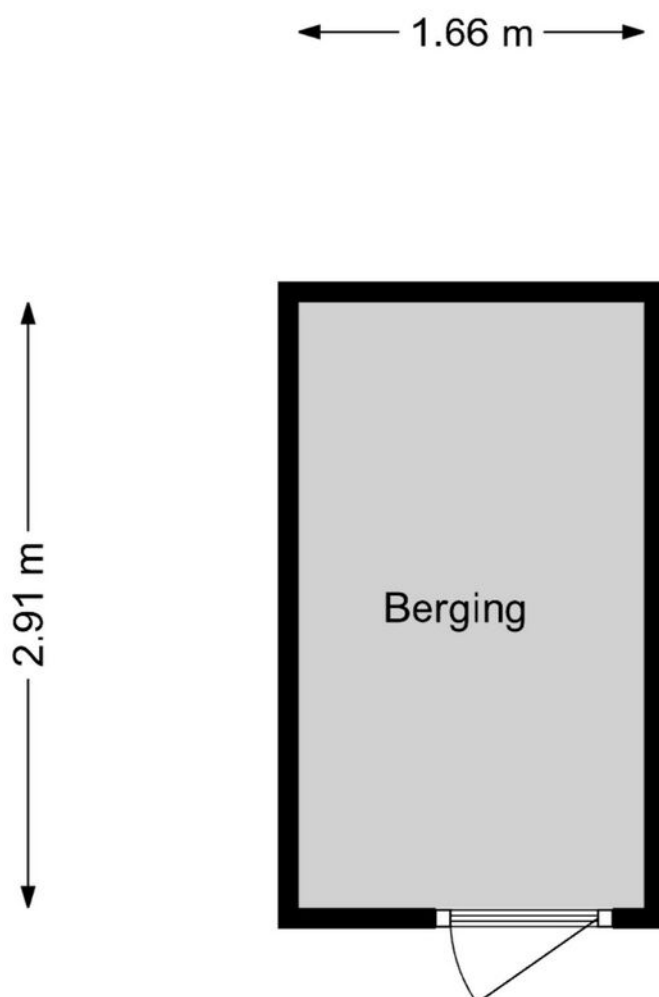


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



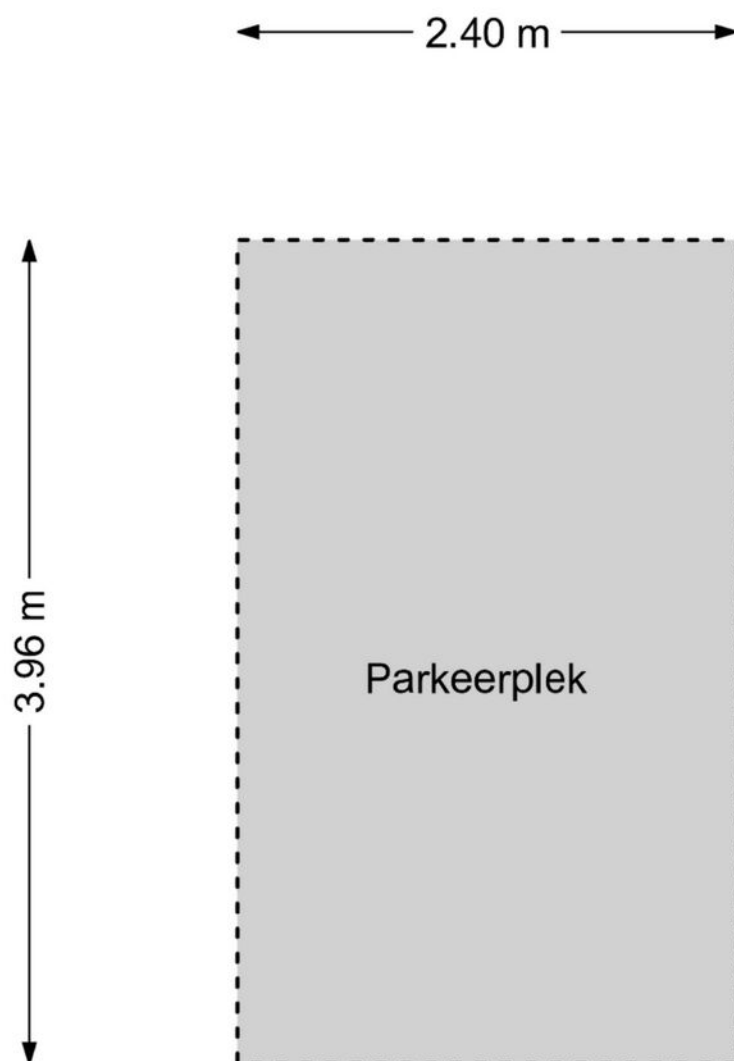
www.framemotion.nl

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



www.frame-motion.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

Wonen in Struisenburg

Struisenburg is een van die buurten die je écht leert waarderen wanneer je er rondloopt. Het is een wijk waar rust, water, groen en stedelijke dynamiek samenkomen. Gelegen tussen de Maas, de Oostzeedijk en de Kralingse groene lanen, is Struisenburg een aantrekkelijke woonomgeving voor iedereen die het beste van de stad binnen handbereik wil hebben, maar toch in een rustige omgeving wil wonen.

Struisenburg is onderdeel van Kralingen-West, een gebied dat bekend staat om karakteristieke straten en architectuur en om haar prettige leefklimaat. De wijk voelt kleinschalig en overzichtelijk. Dat kan komen door de brede trottoirs, groene plantsoenen en de veelal middelhoge appartementengebouwen.

Een van de grootste voordelen van Struisenburg is de bereikbaarheid ervan. binnen enkele minuten wandel je naar de Oostzeedijk, de Maasboulevard en de botanische tuinen in Woudestein. Ook zijn er uitstekende uitvalswegen, zoals de A16 en de A20, ov-verbindingen en begeef je je op fietsafstand van het centrum en de Erasmus Universiteit.

Struisenburg profiteert van de groene structuur van Kralingen. Plantsoenen, allees en kleine parken zorgen voor een prettige leefomgeving. Veel woningen hebben vrij uitzicht richting water, groen, de skyline van Rotterdam, of een combinatie daarvan!



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisséa			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- BORA inductiekookplaat	X		
- Wijnkoelkast	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
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet kast		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Blokverwarming inclusief warmwatervoorziening	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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).

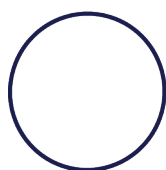
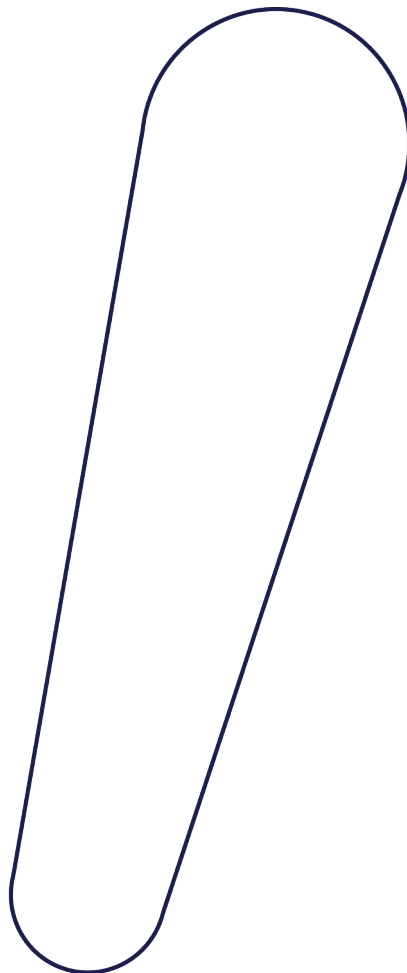
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

