



LAUWAARS

Vredenoordlaan 54 C
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

1954

Energielabel

A

Verwarming

c.v.-ketel

Ligging

aan rustige weg, in woonwijk

Omschrijving

Licht en praktisch ingedeeld 4-kamerappartement met woningbreed balkon op het zonnige zuidwesten. Dit appartement bevindt zich op de tweede verdieping van een verzorgd en goed onderhouden appartementencomplex en vormt een uitstekende kans voor starters. De ligging combineert rust en wooncomfort met de levendigheid van de stad, waardoor alle ingrediënten aanwezig zijn voor prettig wonen in één van de meest geliefde wijken van Rotterdam.

De Vredenoordlaan ligt in het populaire Kralingen, een wijk die bekendstaat om haar karakter, groene omgeving en uitstekende voorzieningen. Hoewel het bruisende stadscentrum zich op korte afstand bevindt, geniet u hier van een aangename en rustige woonomgeving. Winkels, gezellige horecalegelegenheden, openbaar vervoer en diverse dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Op slechts enkele minuten wandelen liggen de Kralingse Plas, het Kralingse Bos en het Rotterdamse stadscentrum. Daarnaast bevinden de Erasmus Universiteit, Hogeschool Rotterdam en het stadion van Excelsior zich op steenworpafstand.

Indeling

Begane grond:

Afgesloten entree met bellentableau en brievenbussen.

Vanuit de centrale hal bereikt u zowel de bergingen in de onderbouw als de bovengelegen woonverdiepingen via het trappenhuis.

Tweede etage:

De ruime centrale hal biedt toegang tot alle vertrekken van het appartement. Aan de achterzijde bevindt zich de lichte woonkamer (ca. 5.36 x 3.50m), die dankzij de grote raampartijen over een prettige hoeveelheid daglicht beschikt. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het woningbrede balkon op het zuidwesten, een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. Het balkon is tevens bereikbaar vanuit de keuken en één van de slaapkamers.

De moderne keuken (ca. 1.78 x 3.71m) is uitgevoerd in een frisse witte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combioven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie (ter overname). Daarnaast beschikt de keuken over volop werk- en bergruimte.

Grenzend aan de keuken bevindt zich aan de achterzijde (ca. 1.83 x 3.17m) de eerste slaapkamer, voorzien van een praktische vaste inbouwkast. Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de tweede slaapkamer (ca. 2.48 x 3.33m). De derde slaapkamer (ca. 3.50 x 4.41m), eveneens gelegen aan de voorzijde, is de ruimste slaapkamer van het appartement en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en aanvullende kastruimte.

Verder biedt de hal toegang tot de badkamer, uitgerust met een douche en wastafel, een separaat toilet, de meterkast en een praktische bergkast met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-installatie.

Berging:

In de onderbouw beschikt het appartement over een ruime privéberging van circa 17 m².

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1954
- Woonoppervlakte circa 68 m²
- Inhoud circa 226 m³
- Gelegen op eigen grond
- Verwarming en warm water middels een cv-installatie
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaars, waarvan de contributie €162,55 per maand bedraagt
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen vanwege de leeftijd van het pand
- In de koopovereenkomst wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen, aangezien de woning niet door de huidige eigenaren is bewoond
- Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving, waaronder winkels, openbaar vervoer, horeca, recreatievoorzieningen en diverse uitvalswegen
- Oplevering in overleg.

Description

Light and practically laid-out 4-room apartment with a full-width balcony facing the sunny southwest.

This apartment is located on the second floor of a well-maintained residential complex and offers an excellent opportunity for first-time buyers. Its location combines peace and comfort with the vibrancy of the city, providing all the ingredients for pleasant living in one of Rotterdam's most sought-after neighbourhoods.

The Vredenoordlaan is situated in popular Kralingen, a district known for its character, green surroundings and excellent amenities. Although the bustling city centre is only a short distance away, you can enjoy a calm and pleasant residential environment here. Shops, cosy cafés, public transport and various daily facilities are all within easy reach. The Kralingse Plas, the Kralingse Bos and Rotterdam's city centre are just a few minutes' walk away. In addition, Erasmus University, Rotterdam University of Applied Sciences and Excelsior's stadium are only a stone's throw away.

Layout

Ground floor:

Secure entrance with intercom and mailboxes.

From the central hall, you can reach both the storage units in the basement and the upper residential floors via the staircase.

Second floor:

The spacious central hallway provides access to all rooms in the apartment. At the rear is the bright living room (approx. 5.36×3.50 m), which benefits from generous natural light thanks to the large windows. From the living room, you have access to the full-width southwest-facing balcony — a wonderful place to enjoy the afternoon and evening sun. The balcony is also accessible from the kitchen and one of the bedrooms.

The modern kitchen (approx. 1.78×3.71 m) features a fresh white colour scheme and is equipped with various built-in appliances, including an induction hob, extractor hood, combi oven, dishwasher and a fridge/freezer combination (available for takeover). The kitchen also offers ample workspace and storage.

Adjacent to the kitchen is the first bedroom at the rear (approx. 1.83×3.17 m), equipped with a practical built-in wardrobe. At the front of the apartment, you will find the second bedroom (approx. 2.48×3.33 m). The third bedroom (approx. 3.50×4.41 m), also located at the front, is the largest and offers plenty of space for a double bed and additional storage.

The hallway further provides access to the bathroom, fitted with a shower and washbasin, a separate toilet, the meter cupboard and a practical storage closet with connections for laundry appliances and the central heating system.

Storage Room

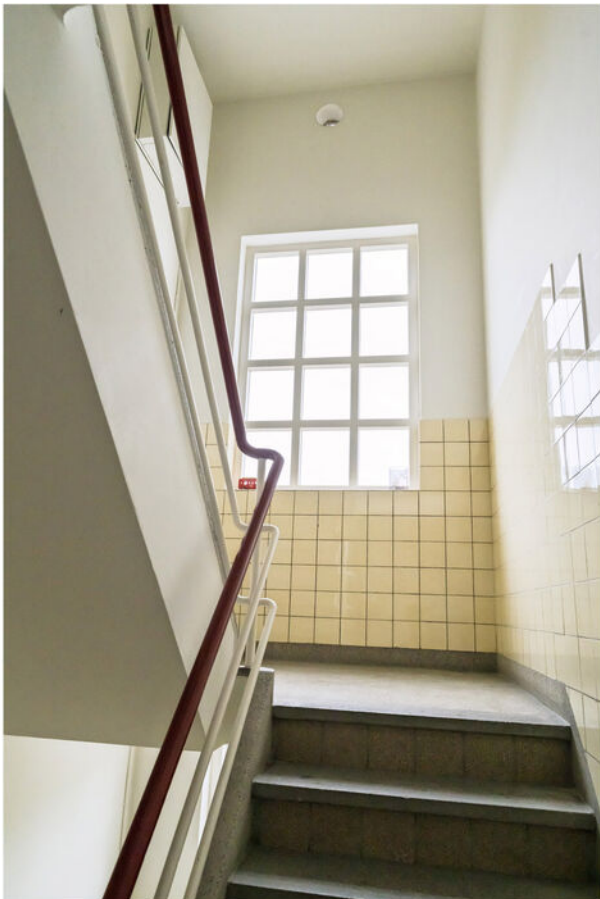
In the basement, the apartment comes with a spacious private storage room of approximately 17 m².

Details

- Year of construction: 1954
- Living area approx. 68 m²
- Volume approx. 226 m³
- Located on freehold land
- Heating and hot water via a central heating system
- Fully equipped with double glazing
- Active and well-functioning Owners' Association with a contribution of €162,55 per month;
- An age clause will be included in the purchase agreement due to the age of the building
- A non-occupancy clause will be included in the purchase agreement, as the property has not been occupied by the current owners
- All daily amenities are located in the immediate vicinity, including shops, public transport, hospitality venues, recreational facilities and various arterial roads
- Handover in consultation















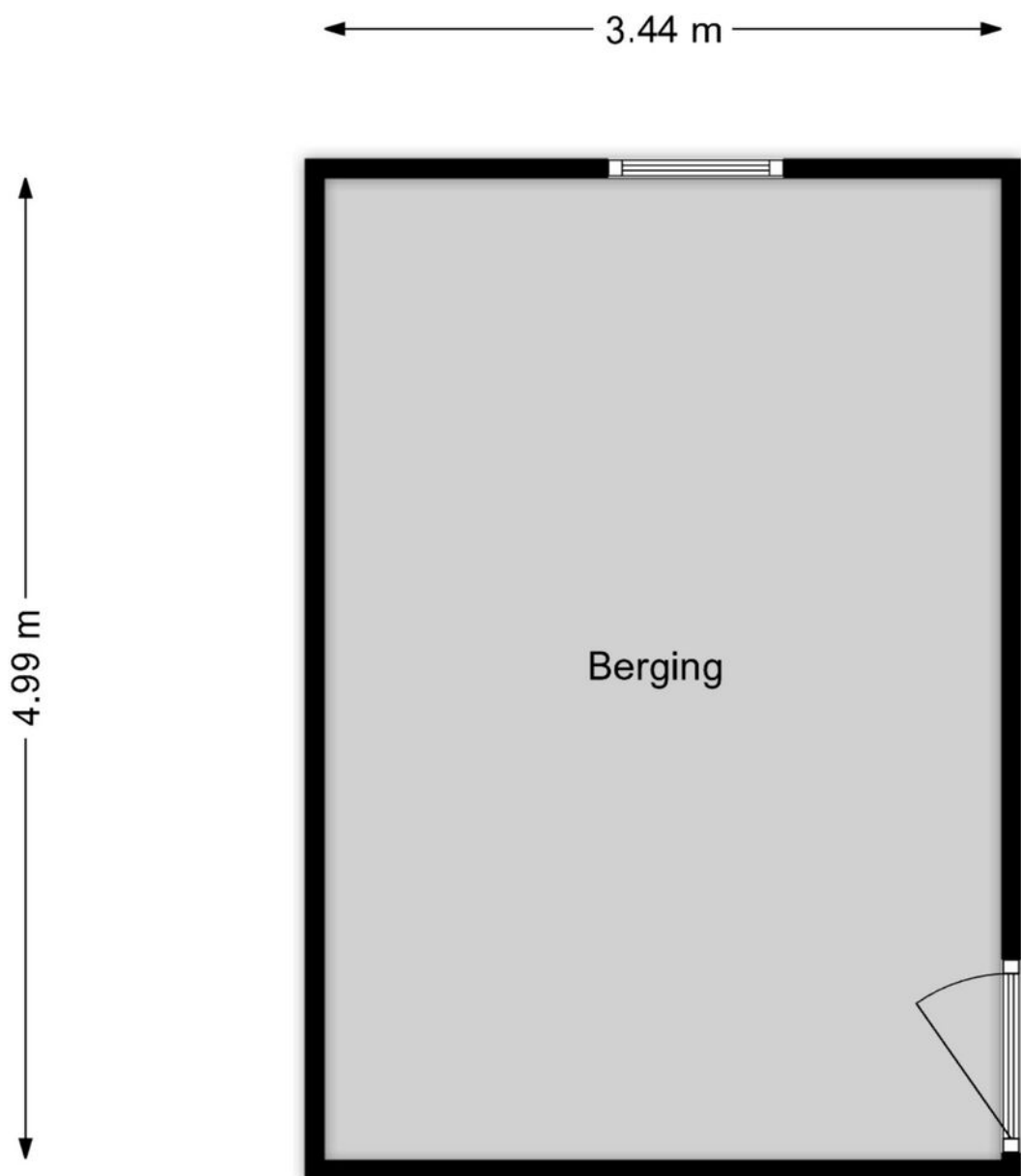






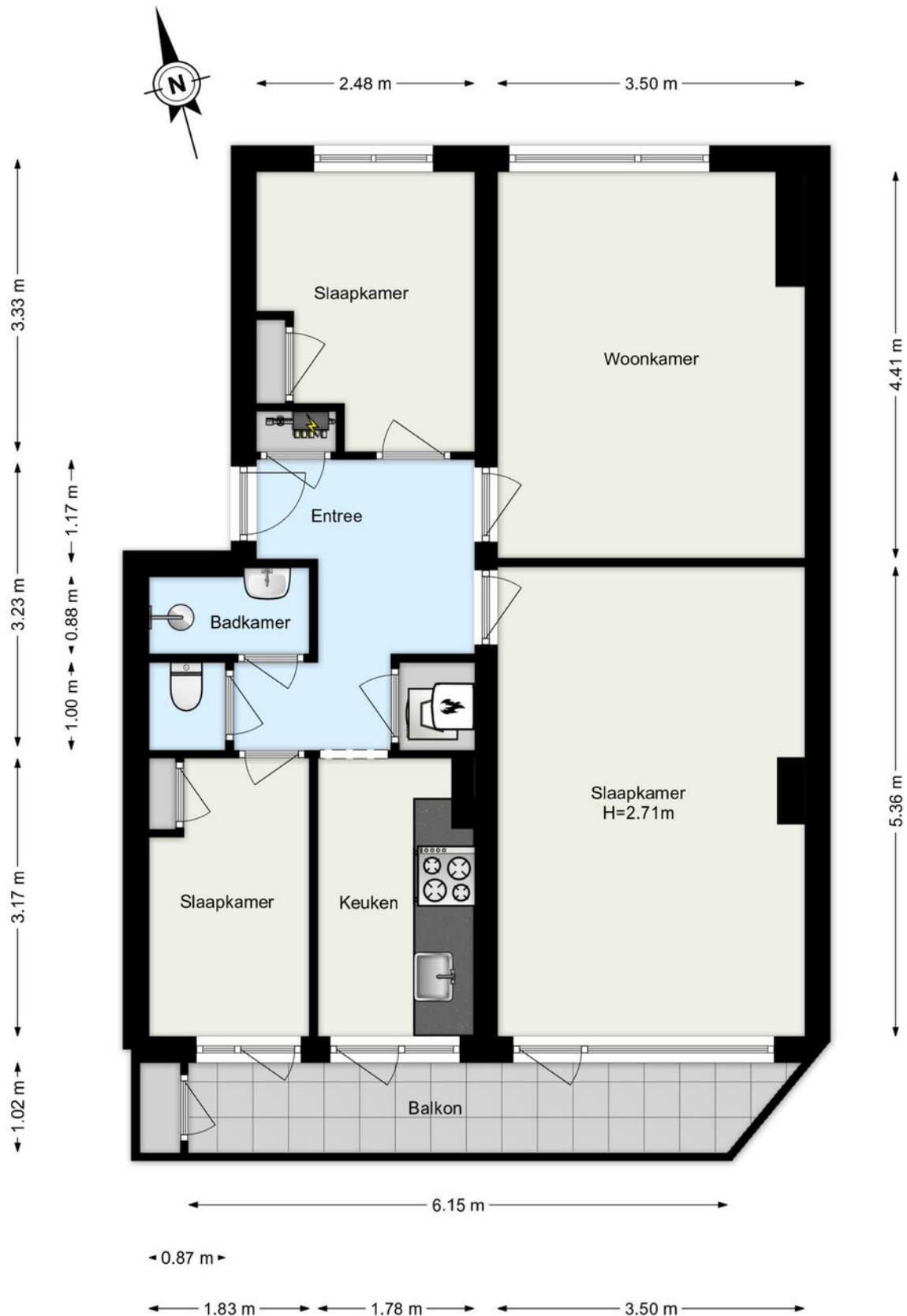






www.framemotion.nl

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

Wonen in Kralingen-West

Kralingen-West is een van de meest geliefde woonwijken van Rotterdam. Het gebied vormt de overgang tussen het bruisende stadscentrum en het statige Kralingen. De wijk wordt gekenmerkt door brede lanen, vooroorlogse bebouwing, monumentale panden en rustige woonstraten, zoals de Vredenoordlaan. Hier vind je een mix van klassieke architectuur, buurtwinkels en een ontspannen dorpse sfeer, terwijl de stad nooit ver weg is.

De ligging is bijzonder gunstig. Niet alleen hoofdwegen, zoals Gerdesiaweg, Oostzeedijk en Oostplein, maar ook talloze cafés, restaurants en speciaalzaken liggen op loopafstand. Dankzij uitstekende tram- en metroverbindingen ben je in een mum van tijd in het centrum, op de Erasmus Universiteit of bij de Kralingse Plas. Kralingen-West is dus een wijk die zowel rustzoekers als stadsliefhebbers aantrekt.

De wijk heeft een levendige en gevarieerde bevolking. Vanwege de nabijheid van de universiteit trekt Kralingen-West studenten en young professionals aan. Het vele groen, de veilige straten en de goede scholen maken het dat de wijk ook geliefd is bij gezinnen. Deze mix van bewoners geeft de wijk een vriendelijke, dynamische en stedelijke uitstraling.

Wonen in Kralingen-West betekent genieten van een harmonie tussen rust en stedelijke energie. Bewonders groeten elkaar op straat, kinderen spelen in de groene platsoenen en de vele buurtwinkels geven het gebied een herkenbare identiteit. De nabijheid van Het Kralingse Bos en de Kralingse Plas bieden een unieke stadservaring: binnen tien minuten sta je midden in de natuur.



Life in Kralingen-West

Kralingen-West is one of Rotterdam's most beloved residential neighbourhoods. The area forms the transition between the vibrant city centre and the stately district of Kralingen. The neighbourhood is characterised by its broad avenues, pre-war architecture, monumental buildings and quiet residential streets such as the Vredenoordlaan. Here, you'll find a mix of classic architecture, local shops and a relaxed, village-like atmosphere... all while the city is never far away!

The location is exceptionally convenient. Major roads such as the Gerdesiaweg, Oostzeedijk and Oostplein are just a short walk away, as are numerous cafés, restaurants and specialty shops. Thanks to excellent tram and metro connections, you can reach the city centre, Erasmus University or the Kralingse Plas in no time. Kralingen-West is therefore a neighbourhood that appeals to both those seeking tranquillity and those who enjoy urban living.

The neighbourhood has a lively and diverse population. Due to its proximity to the university, Kralingen-West attracts students and young professionals. The abundance of greenery, the safe streets and the good schools also make the area popular among families. This mix of residents gives the neighbourhood a friendly, dynamic and distinctly urban character.

Living in Kralingen-West means enjoying a harmonious blend of calm and city energy. Neighbours greet each other on the street, children play in the green courtyards, and the many local shops give the area a familiar identity. The nearby Kralingse Bos and Kralingse Plas offer a unique urban experience: within ten minutes, you can find yourself surrounded by nature.



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).

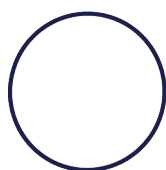
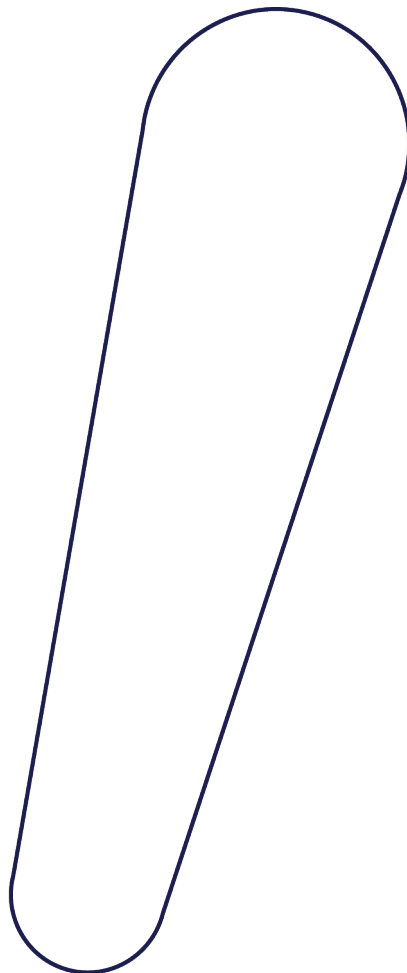
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

