

LAUWAARS



Snelfilterweg 174
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

Snelfilterweg 174

Rotterdam

Woonoppervlakte

71 m²

Inhoud

216 m³

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2

Vraagprijs

€ 338.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Kralingen

Sectie

E

Nummer

2241

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

1991

Energielabel

A

Verwarming

stadsverwarming

Ligging

aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Omschrijving

Thuiskomen aan het water, met Rotterdam binnen handbereik

Wat een heerlijke plek om thuis te komen. Aan een rustige straat, met vrij uitzicht over het water, een royaal zonnig balkon en alle voorzieningen van de stad binnen handbereik, ligt dit verrassend lichte en uitstekend verzorgde 3-kamerappartement. Een woning waar comfort, rust en een uitstekende ligging op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Gelegen in de geliefde wijk De Esch, woon je hier op een unieke locatie tussen stad en natuur. Op loopafstand bevinden zich diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, openbaar vervoer en recreatiemogelijkheden. Voor een wandeling langs de Maas of een rondje hardlopen in De Oude Plantage hoef je slechts de deur uit te stappen. Ook het bruisende centrum van Rotterdam, de Erasmus Universiteit en diverse sportfaciliteiten zijn snel bereikbaar, terwijl de A16 zich op slechts enkele minuten afstand bevindt.

Indeling

Begane grond

Verzorgde centrale entree met bellentableau, brievenbussen, liftinstallatie en trapopgang naar de woonverdiepingen.

Vierde verdieping

Bij binnenkomst valt direct op hoe prettig deze woning is ingedeeld. De ruime entree biedt toegang tot alle vertrekken en vormt een uitnodigende binnenkamer.

De woonkamer (ca. 5.45 x 5.20m) is zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen geniet de ruimte van een prachtige lichtinval gedurende de dag. Hier is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek, terwijl het uitzicht op het groen en het water voor een aangename sfeer zorgt.

Vanuit de woonkamer stap je direct het ruime balkon (ca. 1.22 x 10.31m) op. Een absolute meerwaarde van deze woning. Hier geniet je van een optimale zon ligging, veel privacy en een prachtig uitzicht op het omringende groen en het water. De perfecte plek voor een ontspannen ochtend met een kop koffie of een lange zomeravond in de buitenlucht.

De open keuken (ca. 2.23 x 3.75m) sluit naadloos aan op de leefruimte en vormt een gezellige verbinding tussen koken en wonen. De keuken is strak uitgevoerd, praktisch ingericht en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur voor zowel de dagelijkse maaltijd als een uitgebreid diner met vrienden of familie.

De woning beschikt over twee goed bemeten slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer (ca. 4.36 x 2.79m) biedt volop ruimte. De tweede slaapkamer (ca. 4.36 x 2.32m) is multifunctioneel in gebruik en ideaal als werk-, logeer- of kinderkamer.

In de gemoderniseerde badkamer (ca. 1.21 x 2.53m) is een inloofdouche, wastafelmeubel en een aansluiting voor de wasmachine.

Berging

In de onderbouw bevindt zich een praktische privéberging van circa 4 m².

Bijzonderheden

Bouwjaar: 1991

Woonoppervlakte circa 71 m²

Inhoud circa 216 m³

Gelegen op eigen grond

Energielabel A

Verwarming en warm water via stadsverwarming

Volledig voorzien van dubbele beglazing

Funderingsrisico-indicator: 0

Actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaars

VvE-bijdrage circa € 193,73 per maand

Ouderdomsclausule van toepassing

Alle dagelijkse voorzieningen, openbaar vervoer, horeca en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving

Oplevering in overleg

Een instapklaar appartement op een prachtige locatie aan het water, met alle voordelen van Kralingen en Rotterdam binnen handbereik. Een woning die je gezien moet hebben.

Description

What a wonderful place to come home to! Situated on a quiet street, offering an unobstructed view over the water, a spacious sunny balcony and all urban amenities close at hand, this surprisingly bright and beautifully maintained 3-room apartment is a true delight. A home where comfort, tranquillity and an excellent location come together effortlessly.

Located in the popular neighbourhood De Esch, you live here in a unique setting between city and nature. Within walking distance you will find various shops for daily groceries, public transport and recreational facilities. For a stroll along the Maas or a run through De Oude Plantage, you only need to step outside. The vibrant city centre of Rotterdam, the Erasmus University and several sports facilities are also quickly accessible, while the A16 motorway is just a few minutes away.

Layout

Ground floor

Well-maintained central entrance with doorbells, mailboxes, lift installation and staircase to the residential floors.

Fourth floor

Upon entering, the pleasant layout of the apartment immediately stands out. The spacious hallway provides access to all rooms and creates an inviting welcome.

The living room (approx. 5.45 x 5.20m) is undoubtedly the heart of the home. Thanks to its corner position and large windows, the space enjoys beautiful natural light throughout the day. There is ample room for a comfortable seating area and a generous dining area, while the view of the greenery and the water adds a serene atmosphere.

From the living room, you step directly onto the spacious balcony (approx. 1.22 x 10.31m). A true highlight of this apartment. Here you can enjoy optimal sunlight, plenty of privacy and a lovely view of the surrounding greenery and water. The perfect spot for a relaxed morning coffee or a long summer evening outdoors.

The open kitchen (approx. 2.23 x 3.75m) connects seamlessly to the living area and creates a pleasant interaction between cooking and living. The kitchen is sleek, practical and equipped with all necessary built-in appliances for both everyday meals and more elaborate dinners with friends or family.

The apartment offers two well-sized bedrooms. The spacious main bedroom (approx. 4.36 x 2.79m) provides plenty of room. The second bedroom (approx. 4.36 x 2.32m) is multifunctional and ideal as a home office, guest room or children's room.

The modernised bathroom (approx. 1.21 x 2.53m) features a walk-in shower, washbasin cabinet and a connection for the washing machine.

Additionally, the apartment includes a separate toilet with washbasin, accessible from the hallway.

Storage

In the basement, there is a practical private storage room of approximately 4 m².

Additional details

- Year of construction: 1991
- Living area: approx. 71 m²
- Volume: approx. 216 m³
- Located on freehold land
- Energy label A
- Heating and hot water via district heating
- Fully equipped with double glazing
- Foundation risk indicator: 0
- Active and financially sound homeowners' association
- HOA contribution: approx. €193.73 per month
- Age clause applicable
- All daily amenities, public transport, restaurants and recreational facilities in the immediate vicinity
- Transfer in consultation

A move in ready apartment in a beautiful location by the water, with all the advantages of Kratingen and Rotterdam within easy reach. A home you truly need to see.

















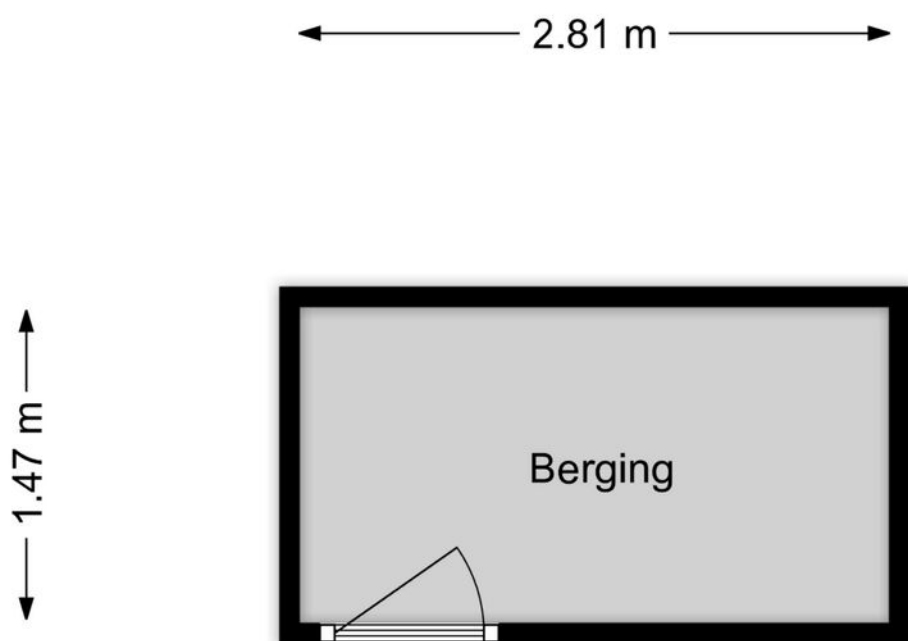








www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



www.frame-motion.nl

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

Wonen in

Wonen in de Esch

De Esch heeft een bijzondere geschiedenis die nog altijd voelbaar is in de wijk. Het gebied werd vroeger gekenmerkt door water, industrie en het grote watergemaal dat hier stond om het polderland droog te houden. Toen het gemaal zijn functie verloor en werd gesloopt, ontstond de ruimte voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Vanaf de jaren tachtig en negentig werd De Esch ontworpen als een lichte, groene en ruim opgezette buurt, waarbij de oorspronkelijke relatie met water en natuur bewust behouden bleef. De ligging aan de Maas en het nabijgelegen park De Oude Plantage herinneren nog steeds aan het vroegere landschap, terwijl de moderne woongebouwen laten zien hoe het gebied zich heeft ontwikkeld tot een geliefde woonomgeving.

Vandaag de dag staat De Esch bekend om de combinatie van rust, ruimte en water. De wijk ligt direct aan de Maas en wordt omringd door groen, waardoor de omgeving ontspannen en licht aanvoelt, terwijl je toch binnen enkele minuten in het bruisende stadsleven staat. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand: supermarkten, buurtwinkels, sportfaciliteiten, horeca en uitstekende OV verbindingen richting het centrum en de Erasmus Universiteit. Dankzij de snelle aansluiting op de A16 ben je bovendien zo onderweg naar andere delen van de stad of de regio.

De ligging aan het water maakt De Esch ideaal voor wie graag buiten is, met volop mogelijkheden om te wandelen langs de Maas, te hardlopen in De Oude Plantage of te fietsen richting Kralingen en de Rotte. De wijk is ruim opgezet, veilig en populair bij starters, stellen en gezinnen. Veel woningen hebben een lichte uitstraling en profiteren van vrij uitzicht op water of groen — een zeldzame luxe zo dicht bij het centrum. Zo vormt De Esch een groene, rustige en waterrijke woonomgeving waar het historische karakter subtiel samenkomt met het comfortabele wonen van nu, en waar je geniet van ruimte en natuur terwijl de dynamiek van Rotterdam altijd dichtbij blijft.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegelkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Balkondoek	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 zoeker 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).

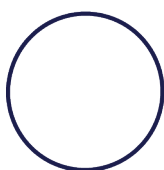
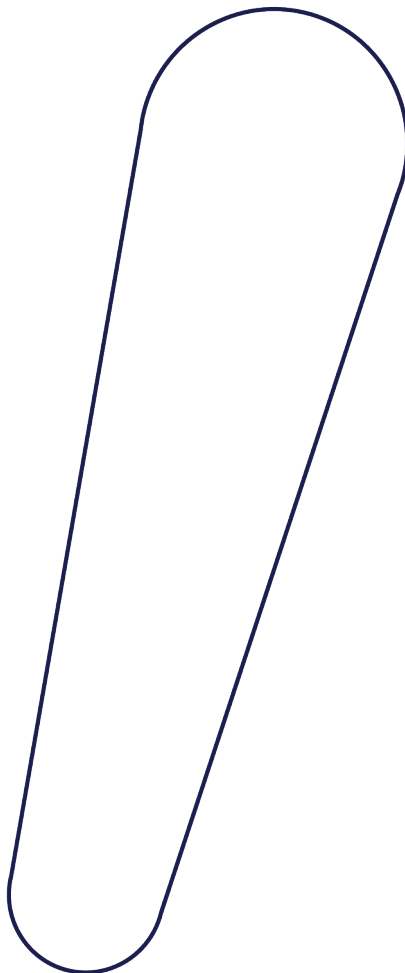
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

