

LAUWAARS



Groene Wetering 7
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

Groene Wetering 7 Rotterdam

Woonoppervlakte

311 m²

Inhoud

1320 m³

Aantal kamers

9

Aantal slaapkamers

4

Vraagprijs

€ 1.695.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Kralingen

Sectie

D

Nummer

9012

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

1930

Energielabel

F

Verwarming

c.v.-ketel

Ligging

aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Omschrijving

Wonen op een van de mooiste locaties van Kralingen, direct aan de Groene Wetering. In deze karakteristieke halfvrijstaande villa uit de jaren '30 bevindt zich een uitzonderlijk royaal dubbel bovenhuis met een zonnig terras, een fraai aangelegde en verrassend ruime tuin én een grote dubbele garage. Een unieke combinatie van ruimte, privacy en buitenleven op een van de meest geliefde woonlocaties van Rotterdam.

De woning maakt deel uit van een statige villa met de kenmerkende architectuur van de jaren dertig en biedt een sfeervolle woonomgeving waar karakter en comfort naadloos samenkomen. Vanuit de woning geniet u van een groen en waterrijk uitzicht, terwijl alle stedelijke voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Kralingen staat bekend om zijn aantrekkelijke mix van rust, groen en levendigheid. De wijk biedt een uitstekende bereikbaarheid richting het Rotterdamse stadscentrum en de uitvalswegen A13 en A20. Openbaar vervoer, waaronder tramhaltes aan de Burgemeester Oudlaan en de metrostations Voorschoterlaan en Kralingsezoom, bevindt zich op loopafstand. Daarnaast zijn er volop recreatie- en sportmogelijkheden, zoals tennis-, hockey- en golfaccommodaties, een manege en een zeilvereniging. Ook diverse scholen, de Erasmus Universiteit, winkels, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden liggen in de directe omgeving.

Een zeldzame kans om te wonen op een van de meest gewilde adressen van Rotterdam-Kralingen, waar ruimte, groen, water en stadse voorzieningen op unieke wijze samenkomen.

Indeling:

Begane grond

Entree via de voortuin met eigen voordeur en trapopgang naar de woonverdieping.

Eerste verdieping

Ruime ontvangsthall (ca. 4.89 x 3.47m) met garderoberuimte, toilet met fonteintje en praktische trapkast. Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken (ca. 4.49 x 3.47m), uitgevoerd met een L-vormig keukenblok en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De sfeervolle woonkamer en-suite strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en bestaat uit een comfortabele zitkamer (ca. 9.98 x 6.02m) en een royale eetkamer (ca. 4.48 x 7.00m). Dankzij de grote raampartijen geniet deze verdieping van een prachtige lichtinval. De zitkamer beschikt over een gesloten haard, wat bijdraagt aan de warme en karaktervolle sfeer van het huis.

Via openslaande deuren in zowel de zit- als eetkamer is het zonnige terras (ca. 23m²) op het zuiden bereikbaar. Dit royale terras vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte en biedt een prachtig uitzicht over de Groene Wetering. Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde een ruime zijkamer (ca. 4.13 x 5.76m) met vrij uitzicht op het omliggende groen.

Tweede verdieping

Ruime overloop (ca. 3.28 x 6.15m) met diverse ingebouwde bergkasten. Met uitzicht op de tuin bevindt zich een slaapkamer (ca. 4,24 x 3.02m) met een royale inloopkast. Verder treft u een praktische badkamer/wasruimte (ca.3.27 x 3.87m) voorzien van een douche, wastafel, toilet, uitstortbak en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer (ca. 4.48 x 3.66m) met wastafel en een vaste kast. De royale hoofdslaapkamer (ca. 4.64 x 6.36m) beschikt over ingebouwde kasten en openslaande deuren naar een privéterras (ca. 6.36 x 1.33m). De tweede badkamer (ca. 2.80 x 3.02m) is uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel, bidet en toilet.

Zolderverdieping

Zeer ruime zolderverdieping verdeeld in twee separate ruimtes (ca. 5.33 x 6.39m en 2.91m hoog)(ca. 6.41 x 7.61m en 2.50 hoog) met uitstekende mogelijkheden voor extra slaapkamers, een werkruimte, hobbykamer of als royale bergruimte.

Bergvliering (ca. 6.44 x 3.59m en 2.24 hoog)

Deze ruimte is geschikt als bergruimte en bergt een 120 liter boiler.

Bijzonderheden

- Gelegen op eigen grond;
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 311 m²;
- Zonnig terras op het zuiden grenzend aan de woonkamer;
- Ruime tuin met dubbele garage;
- Naast de dubbele garage zijn er nog twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Bezoekers kunnen eventueel op de gemeenschappelijke oprit parkeren;
- VvE aanwezig, maar geen maandelijkse bijdrage;
- Voorzien van dubbele beglazing;
- Houten en aluminium kozijnen;
- Energielabel: F;
- Funderingsrisico: laag risico;
- Oplevering in overleg.

Een bijzonder ruim en karaktervol woonhuis op een unieke locatie aan de Groene Wetering, waar rust, groen, buitenruimte en stedelijke voorzieningen op harmonieuze wijze samenkomen.













































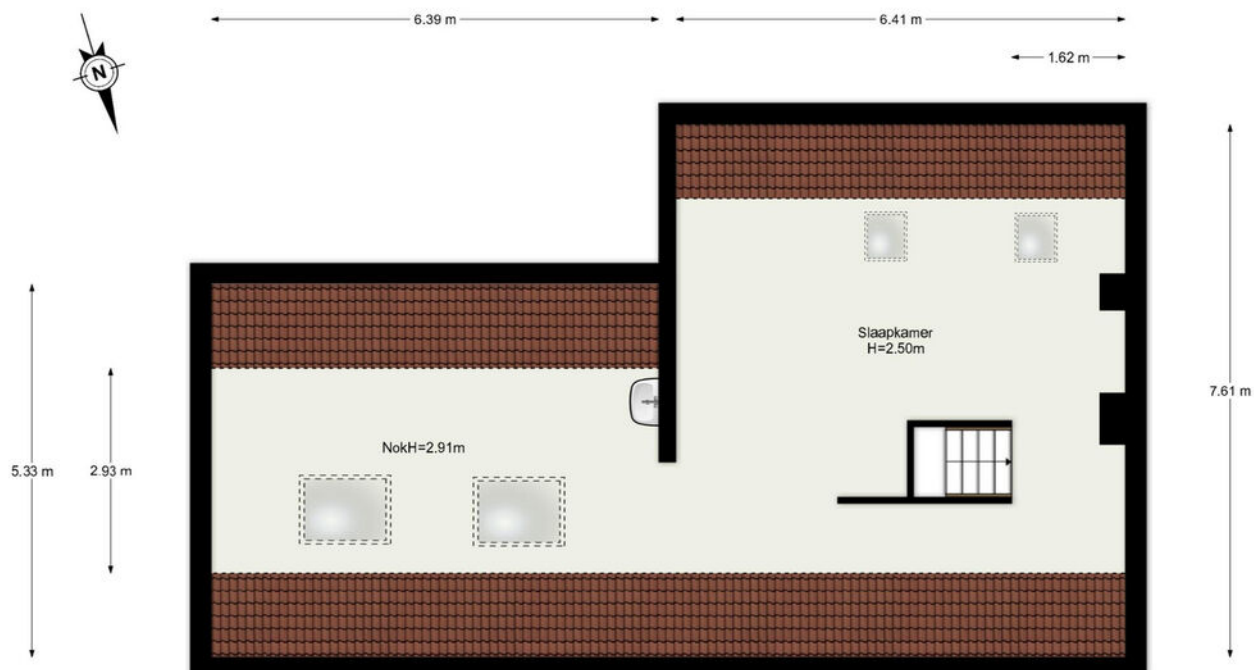




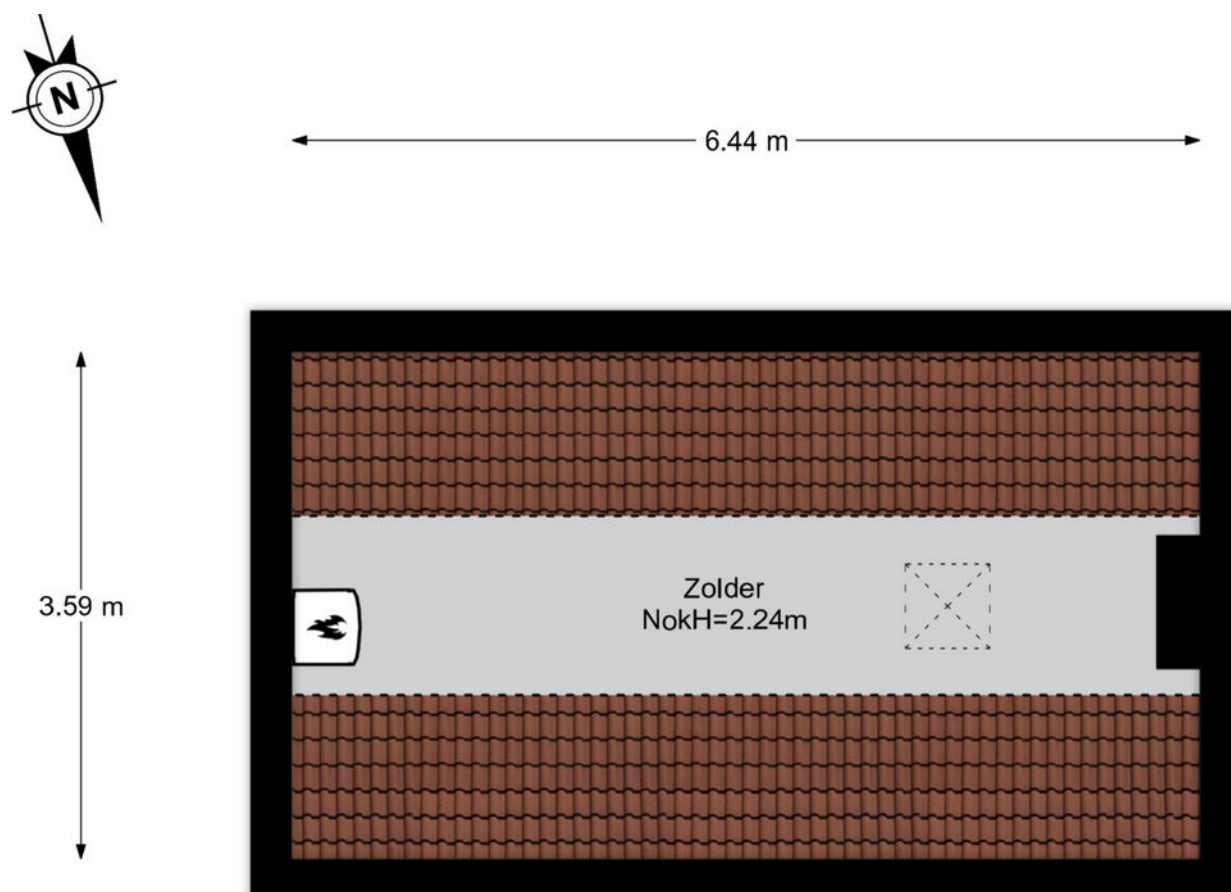
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

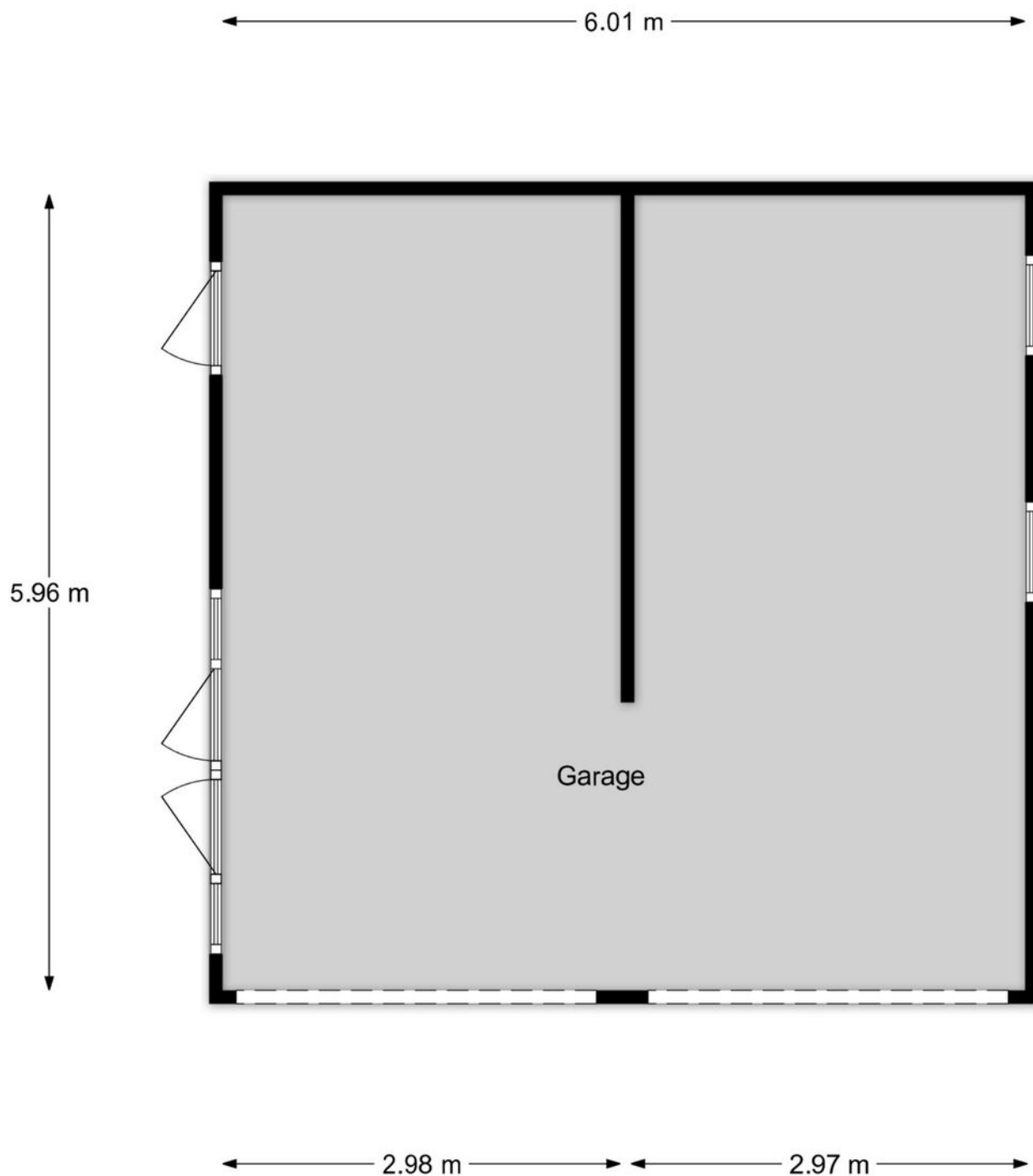


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	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
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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 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).

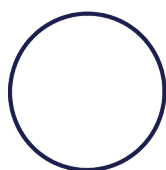
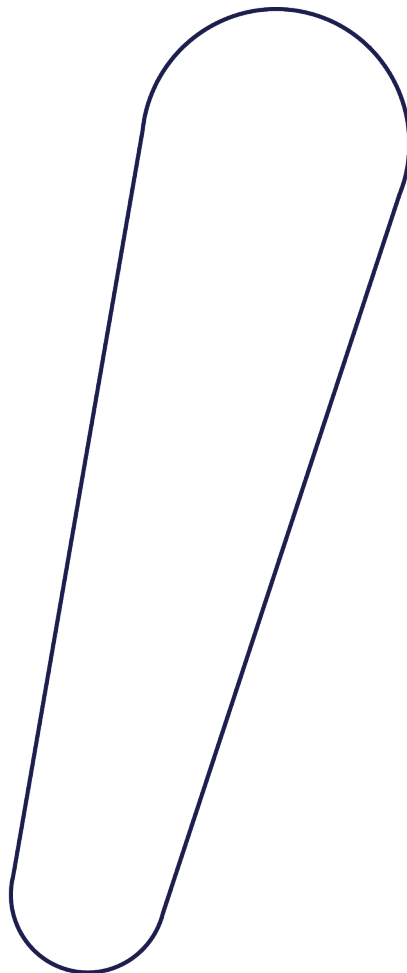
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

