

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

Perceeloppervlakte

N.v.t.

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2

Vraagprijs

€ 338.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Kralingen

Sectie

E

Nummer

2241

Eigendomssituatie

Afgekochte erfpacht

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 inloepdouche, wastafelmeubel en een aansluiting voor de wasmachine.

Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet met fonteintje, bereikbaar vanuit de hal.

Berging

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

Bijzonderheden:

Bouwjaar: 1991

Erfpacht afgekocht tot 24-11-2055

Einddatum erfpacht 25-05-2088

Woonoppervlakte: ca. 71 m²

Inhoud: ca. 216 m³

Energielabel A

Verwarming en warm water: stadsverwarming

Volledig voorzien van dubbele beglazing

Funderingsrisico-indicator: 0

Actieve en financieel gezonde VvE

VvE-bijdrage: ca. € 193,73 per maand

Ouderdomsclausule van toepassing

Alle dagelijkse voorzieningen, OV, horeca en recreatie in de directe omgeving

Een instapklaar appartement op een prachtige locatie aan het water, met alle voordelen van Kratingen 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 with unobstructed views over the water, a spacious sun-drenched balcony, and all city amenities close at hand, this surprisingly bright and impeccably maintained two-bedroom apartment offers the perfect combination of comfort, tranquility, and convenience.

Located in the highly sought-after De Esch district, this home enjoys a unique setting between city life and nature. Everyday amenities, public transport, and recreational facilities are all within walking distance. Whether you enjoy a stroll along the River Maas or a run through De Oude Plantage, it is all just outside your front door. Rotterdam city centre, Erasmus University, and various sports facilities are easily accessible, while the A16 motorway can be reached within minutes.

Ground Floor

Well-maintained central entrance hall with intercom system, mailboxes, elevator, and staircase leading to the residential floors.

Fourth Floor

Upon entering, you immediately notice the practical and welcoming layout. The spacious entrance hall provides access to all rooms and creates an inviting first impression.

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

From the living room, you have direct access to the spacious balcony (approx. 1.22 x 10.31 m), a true highlight of the property. Here, you can enjoy excellent sun exposure, plenty of privacy, and beautiful views of the surrounding greenery and water. It is the perfect place to enjoy a morning coffee or spend long summer evenings outdoors.

The open-plan kitchen (approx. 2.23 x 3.75 m) seamlessly connects to the living area, creating a pleasant space for both cooking and entertaining. The kitchen features a modern design, a practical layout, and all necessary built-in appliances, making it suitable for everyday meals as well as elaborate dinners with family and friends.

The apartment offers two well-proportioned bedrooms. The spacious primary bedroom (approx. 4.36 x 2.79 m) provides plenty of room for storage and furnishings. The second bedroom (approx. 4.36 x 2.32 m) is versatile and can be used as a home office, guest room, or children's bedroom.

The modernized bathroom (approx. 1.21 x 2.53 m) is fitted with a walk-in shower, vanity unit, and washing machine connection.

In addition, there is a separate toilet with hand basin, accessible from the hallway.

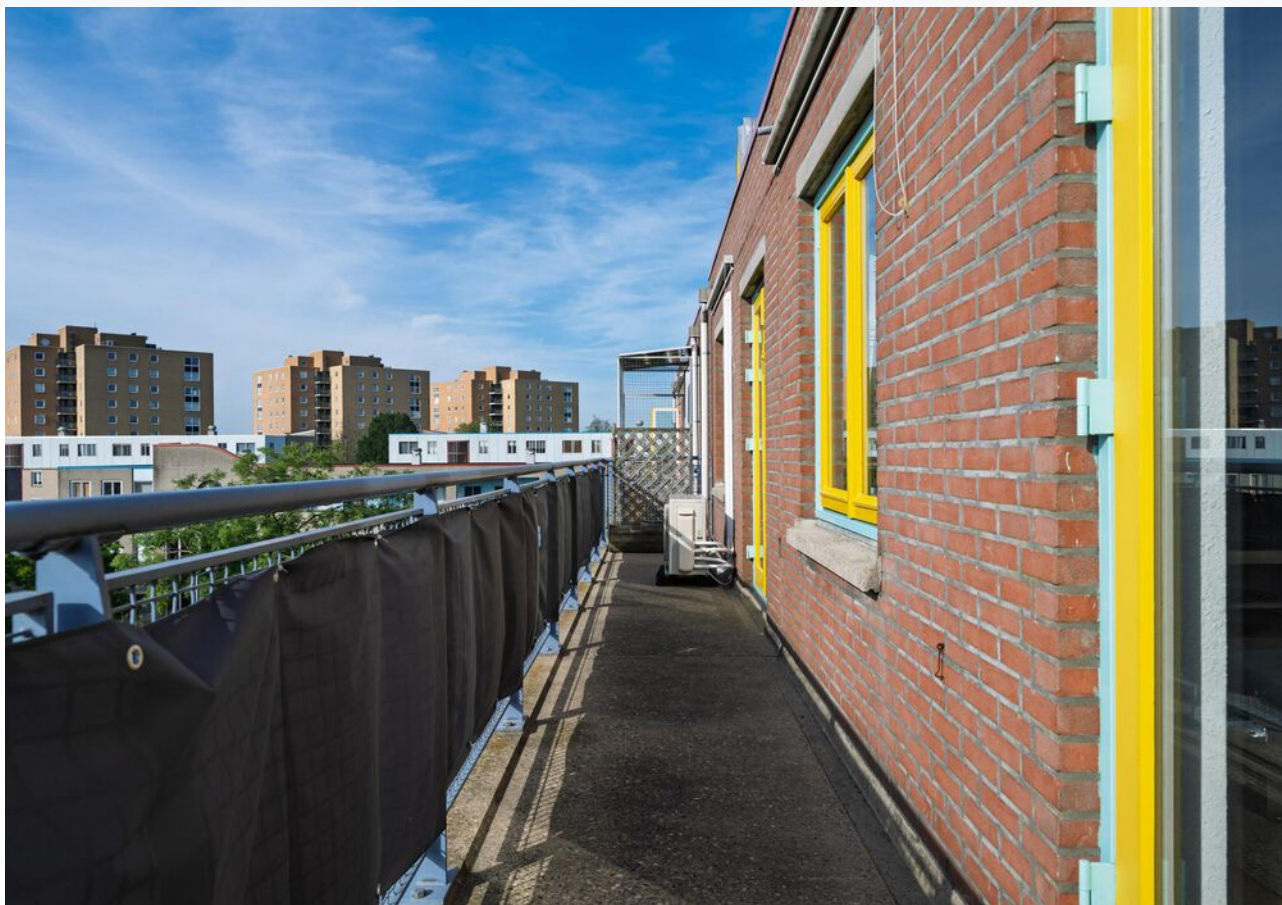
Storage Room

A practical private storage room of approximately 4 m² is located in the basement level.

- Built in 1991
- Leasehold prepaid until 24 November 2055
- Leasehold expires on 25 May 2088
- Living area approximately 71 m²
- Volume approximately 216 m³
- Energy label A
- District heating for heating and hot water
- Fully fitted with double glazing
- Foundation Risk Indicator: 0
- Active and financially healthy Homeowners' Association (HOA)
- HOA contribution: approximately €193.73 per month
- Age clause applicable
- Shops, public transport, restaurants, and recreational facilities in the immediate vicinity

A move-in-ready apartment in a beautiful waterfront location, offering the best of both worlds: peaceful living surrounded by greenery and water, while all the amenities of Kratingen and Rotterdam are within easy reach. A home that truly deserves to be seen.















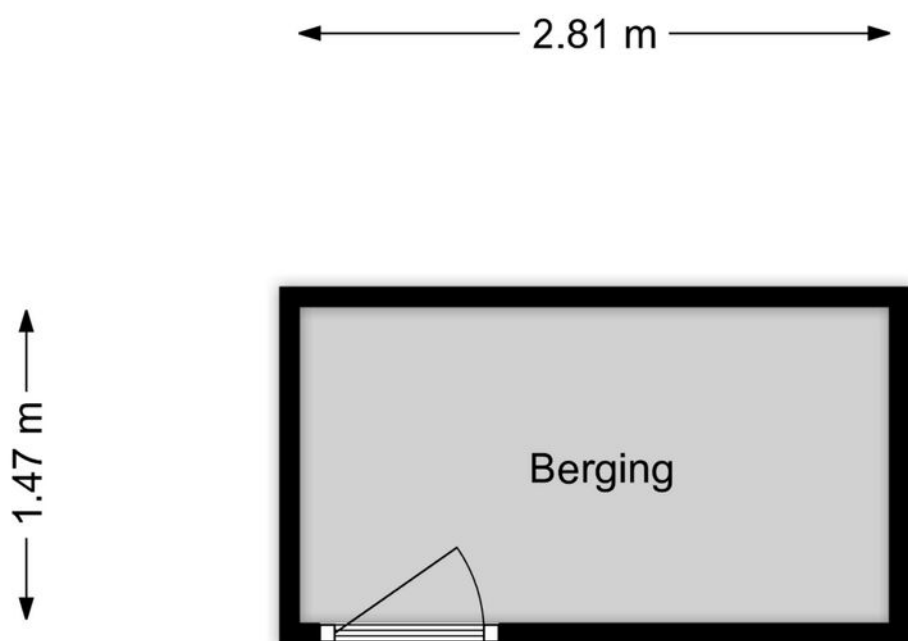












www.frame-motion.nl

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			
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).

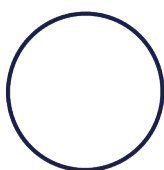
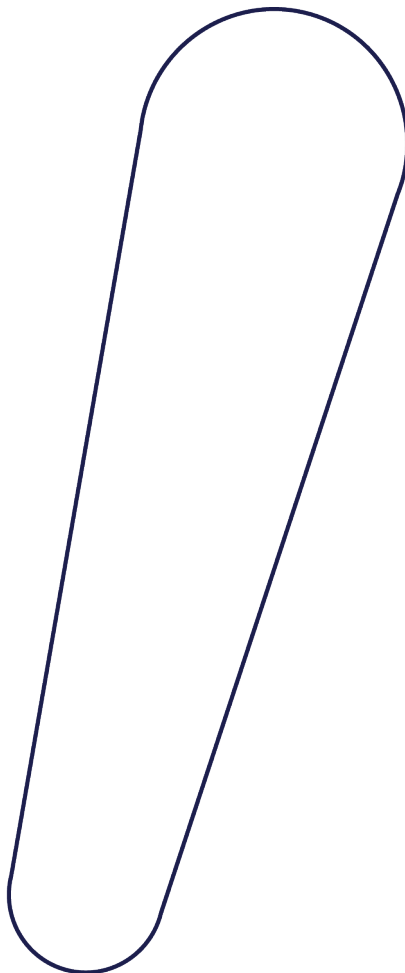
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

