



LAUWAARS

's-Gravenweg 738
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

's-Gravenweg 738

Rotterdam

Woonoppervlakte

258 m²

Inhoud

816 m³

Perceeloppervlakte

475 m²

Aantal kamers

10

Aantal slaapkamers

7

Vraagprijs

€ 1.485.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Kralingen

Sectie

H

Nummer

1410

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

2002

Energielabel

A+++

Verwarming

C.v.-ketel

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Omschrijving

Exclusieve vrijstaande villa op een verborgen toplocatie aan de 's-Gravenweg

Aan een rustige, afsluitbare privéweg (die met burens wordt gedeeld), verscholen in het groen van de geliefde 's-Gravenweg, bevindt zich deze fraaie vrijstaande villa. Een combinatie van rust, ruimte, privacy en luxe, midden in het gewilde 's-Gravenland.

Gelegen op een perceel van 475 m² eigen grond, met een woonoppervlakte van circa 258 m² en energielabel A+++, biedt deze villa alles wat je mag verwachten van een hoogwaardige gezinswoning. Hier geniet je dagelijks van optimale privacy en wooncomfort, terwijl het bruisende centrum van Rotterdam, uitstekende scholen, sportverenigingen, recreatiegebieden, openbaar vervoer en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

Wonen met allure

De eerste indruk is direct indrukwekkend. Via de afsluitbare privéweg bereik je de woning, waar de verzorgde voortuin, de royale oprit met ruime parkeergelegenheid en de statige uitstraling direct de toon zetten.

Binnen word je verwelkomd door royale leefruimtes, (keuken, hal, gang, en toilet voorzien van vloerverwarming) een doordachte indeling en een prachtige lichtinval. Entree en gang zijn uitgevoerd met een prachtige geblokte Belgisch hardstenen vloer en zijn voorzien van veel kastruimte. De sfeervolle woonkamer met Merbau parketvloer en haard vormt het hart van de woning en biedt een fraai uitzicht op én directe toegang tot de tuin. De serre/eetkamer is eveneens voorzien van een haard.

De luxe open woonkeuken met kookeiland en Belgisch hardstenen vloer vormt een heerlijke plek voor het dagelijkse gezinsleven. De keuken (ontwerp Roel de Vos) is uitgevoerd met alle denkbare inbouwapparatuur en extra's zoals o.a. een Teppanyaki bakplaat, wijnklimaatkast en warmhoudlade. Dankzij de openslaande deuren staat de keuken in directe verbinding met de tuin, terras en overkapte loungehoek.

Wonen en werken in een huis

Daarnaast beschikt de woning over een multifunctionele werk-, praktijk- of speelkamer met eigen entree, ideaal voor werken aan huis of een praktijk aan huis. Door de aanwezigheid van een keukenblok en extra toilet is deze ruimte eenvoudig te transformeren naar een extra slaap- en/of verblijfsruimte.

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf royale slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als luxe walk-in closet. Twee slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten. De ruime en comfortabele badkamer is voorzien van een ligbad, een royale inloepdouche en een dubbele wastafel. Het toilet (douche-wc) is separaat bereikbaar vanaf de overloop.

De royale overloop biedt bovendien voldoende ruimte voor een speel-, studie- of zithoek of extra slaapkamer, waardoor deze verdieping optimaal aansluit op de wensen van een modern gezin.

De tweede verdieping beschikt over een extra ruime slaapkamer, met een vaste kastenwand, een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet en een praktische berging met wasmachineaansluiting. Vanuit deze slaapkamer is de ruime bergzolder/vliering van ongeveer 15 m2 bereikbaar. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping maar liefst drie dakterrassen. Een ideale verdieping voor tieners, logés, hobbyruimte of een extra thuiswerkplek.

Een tuin als verlengstuk van het wooncomfort.

De fraai en met veel zorg aangelegde tuin, voorzien van tuinverlichting en irrigatiesysteem, vormt zonder twijfel één van de hoogtepunten van deze villa. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier vrijwel de gehele dag van de zon. De verschillende terrassen zorgen ervoor dat er altijd een fijne plek is om te ontspannen, in zowel de zon als de schaduw.

De gezellige loungehoek, de hardhouten vlonder aan het water en het volwassen groen creëren een unieke buitenruimte waar rust, privacy en comfort vanzelfsprekend samenkomen.

De vrijstaande berging doet dienst als opslag, klusruimte en fietsenstalling. Ook is een klein tuinhuis beschikbaar voor opslag van tuingereedschap.

Wonen aan de 's-Gravenweg

De 's-Gravenweg behoort al jarenlang tot één van de meest geliefde woonlocaties van de regio Rotterdam. De combinatie van rust, ruimte, groen, karakter en veiligheid zorgt voor een uniek woonklimaat. Hier ervaar je dagelijks het gevoel van buiten wonen, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik liggen.

Een plek waar exclusiviteit, rust en bereikbaarheid op natuurlijke wijze samenkomen.

Bijzonderheden:

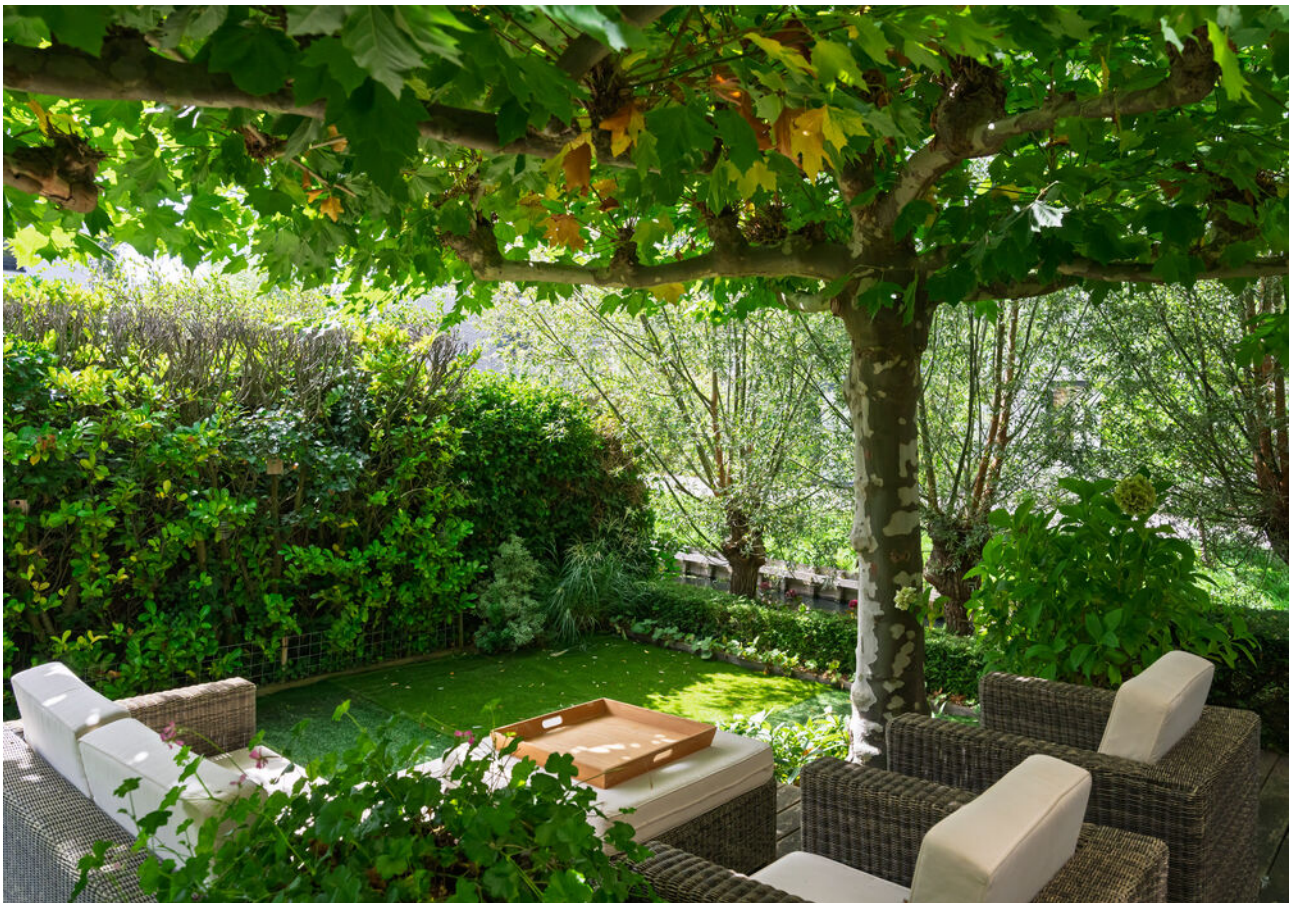
- Eigen grond
- Bouwjaar 2002
- Energielabel A+++
- Woonoppervlakte circa 258 m²
- Perceeloppervlakte 475 m²
- Vloerverwarming
- Warmtepomp en airco's
- 18 zonnepanelen
- Oplaadpunt auto
- Royale leefruimtes op de begane grond
- Zeven slaapkamers
- Twee badkamers
- Vier toiletten
- Werk-/praktijkruimte met eigen entree
- Drie dakterrassen
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Veel kast- en bergruimte in en buiten het huis































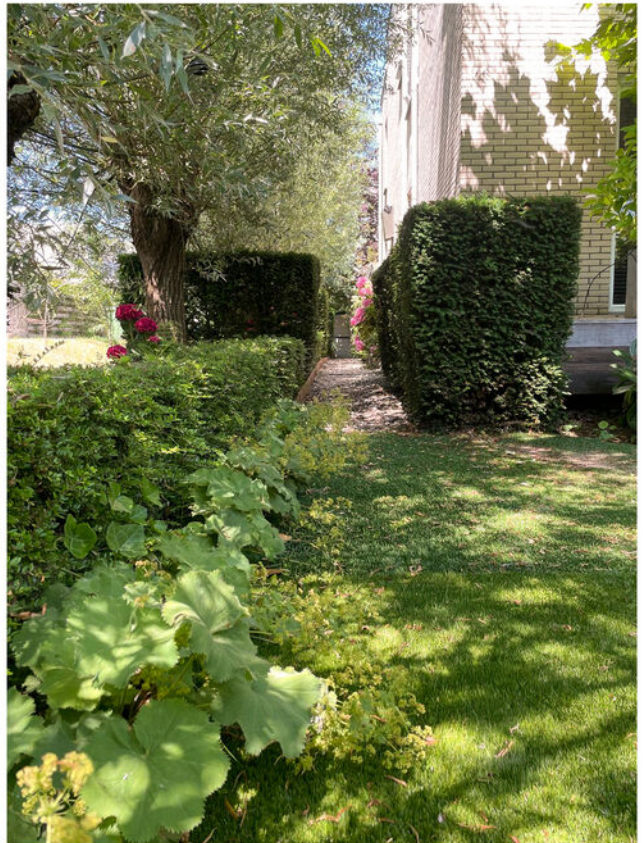
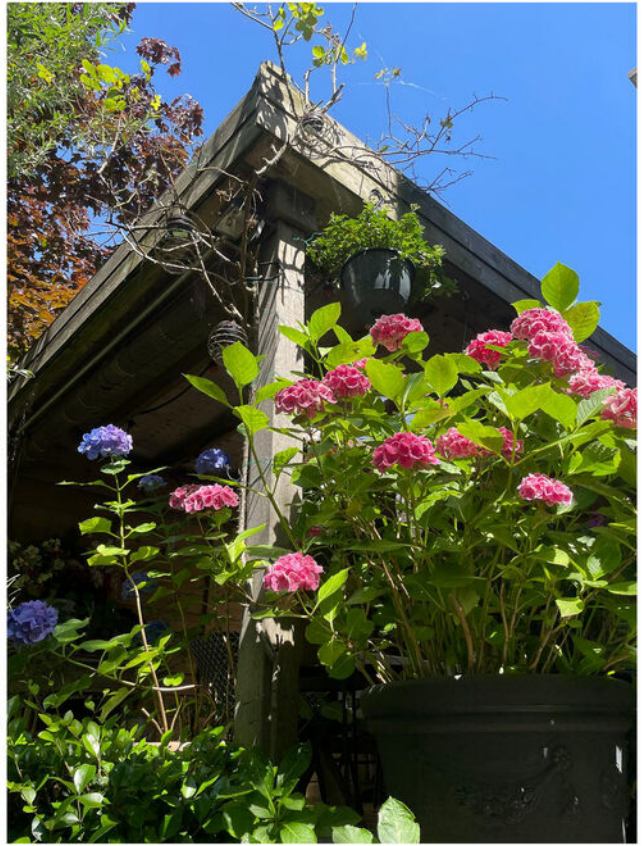
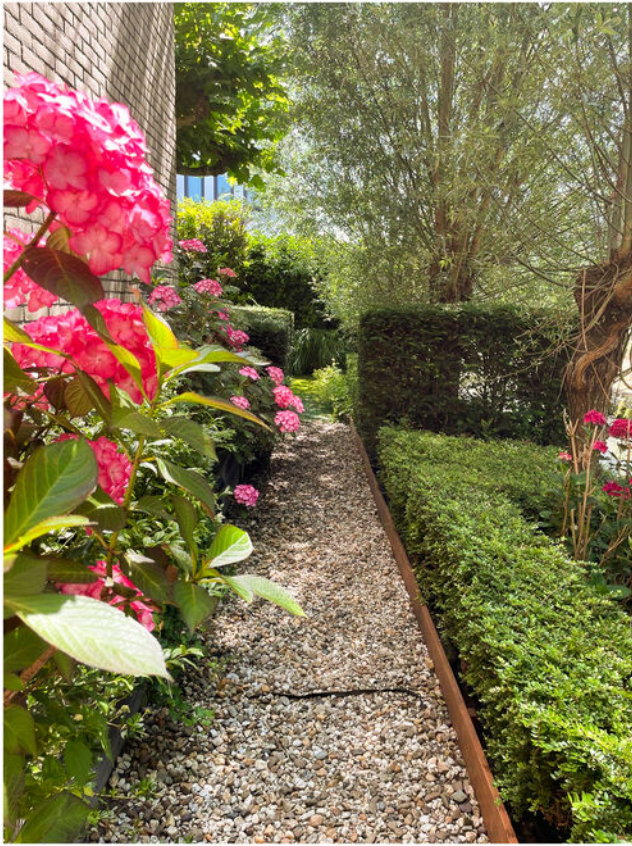


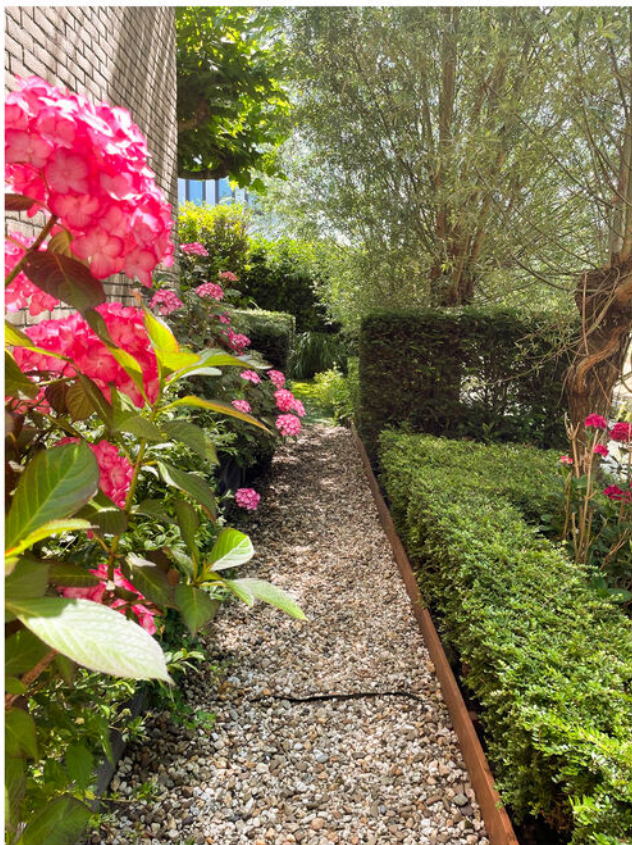
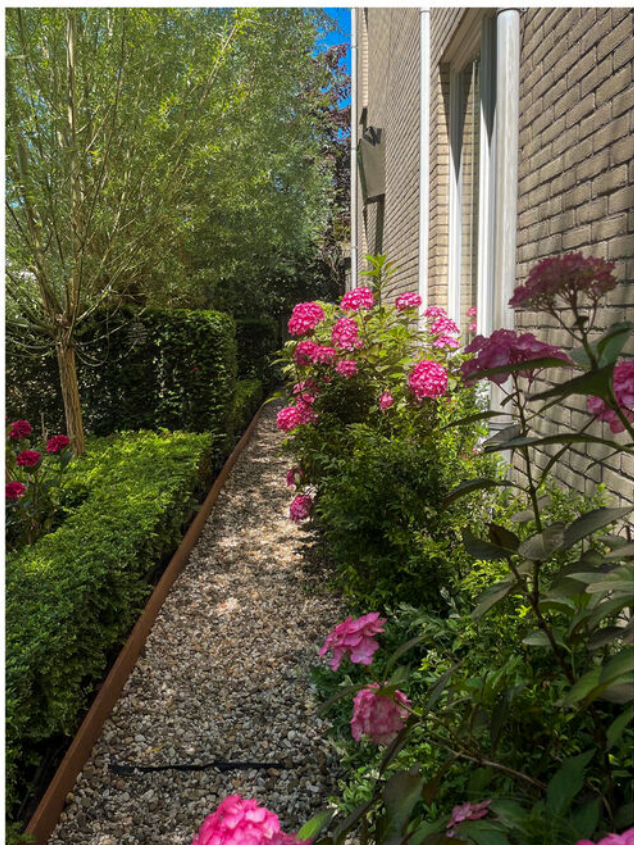
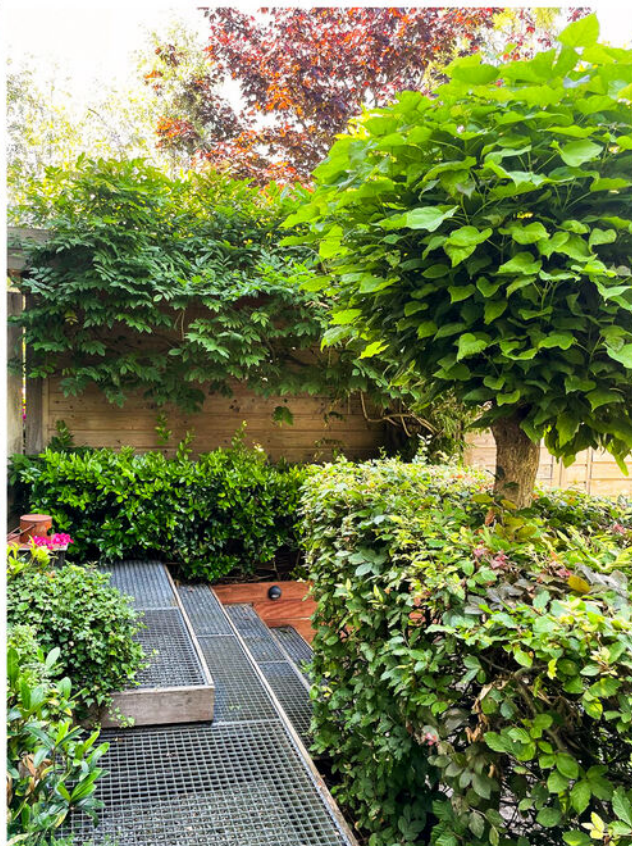
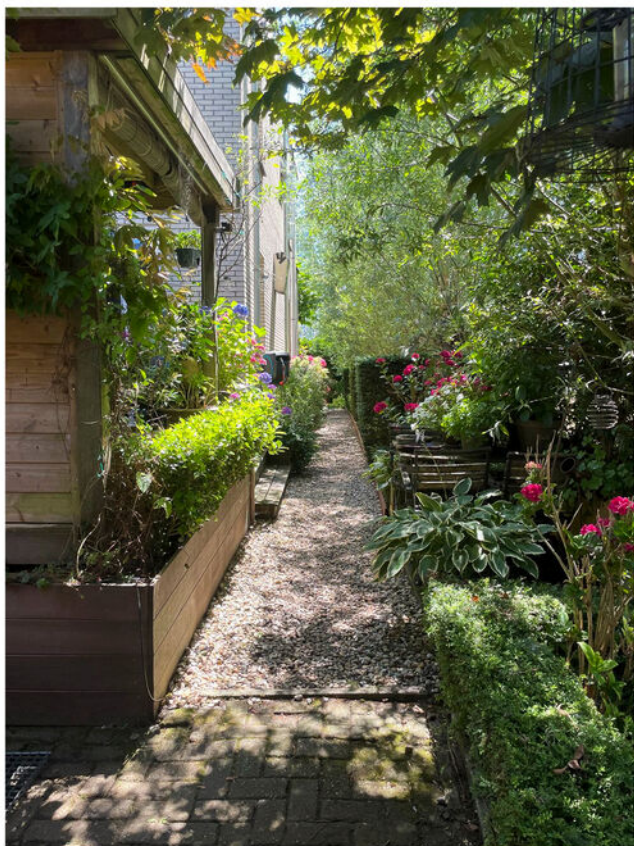














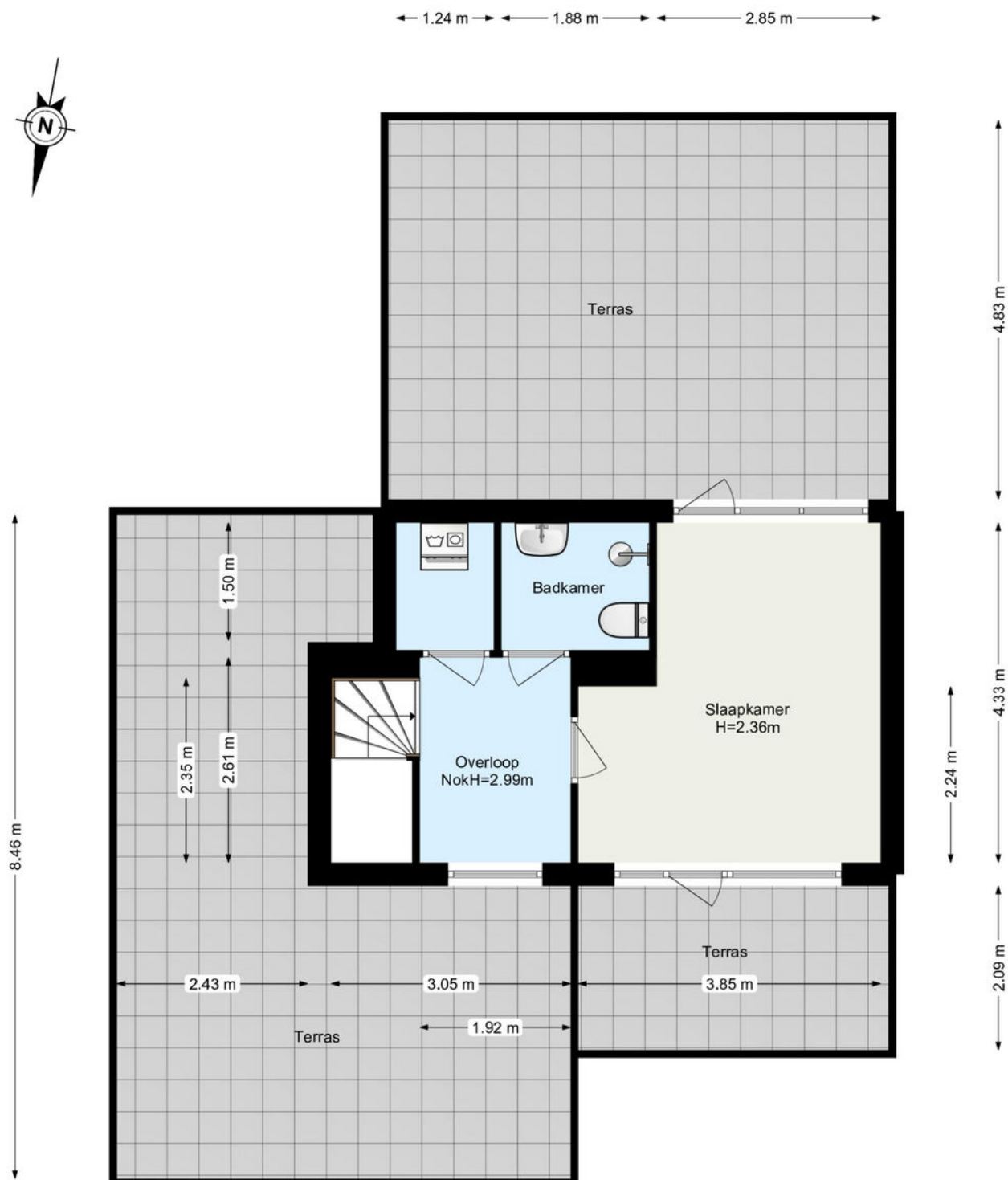
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



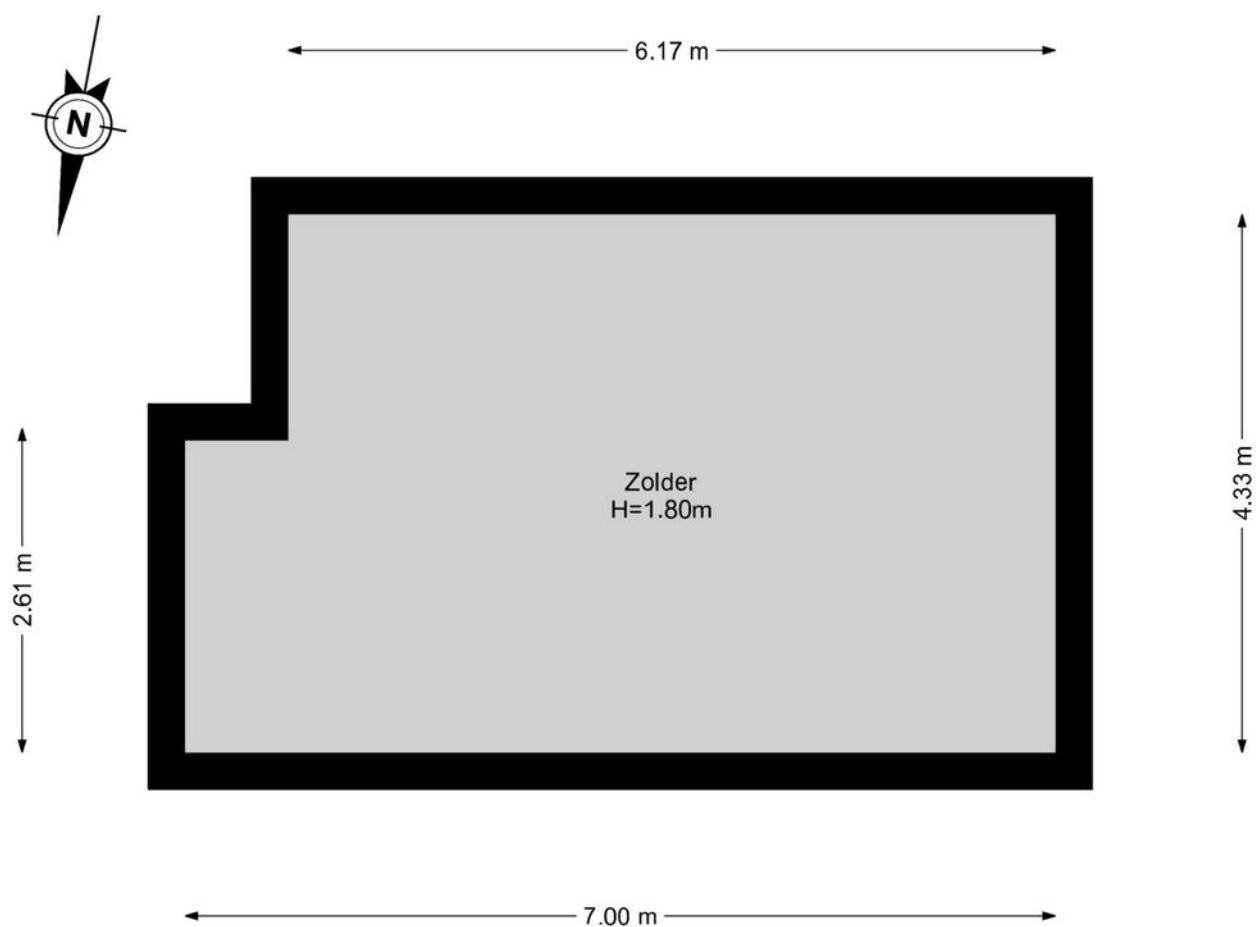
www.framemotion.nl
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



www.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.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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- voorraadkasten gang beg grond	X		
- inlooptkast master slaapkamer en kastenwand zolderkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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 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).

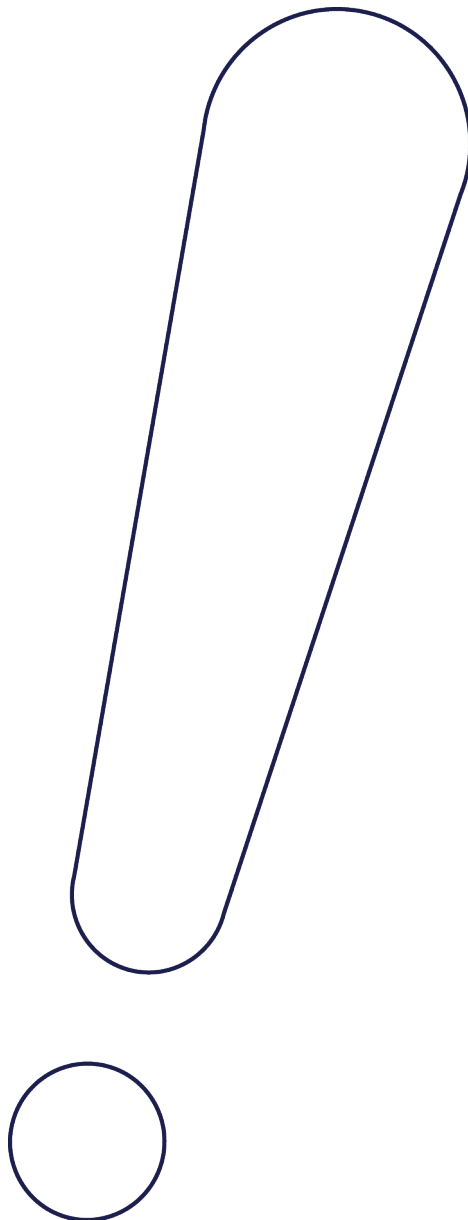
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

