LAUWAARS

Johannes Voorhoevestraat 54

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

Johannes Voorhoevestraat 54

Rotterdam

Woonoppervlakte
246 m²

Inhoud
831 m³

Perceeloppervlakte
600 m²

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5

Vraagprijs
€ 1.325.000 k.k.

Kadastrale gemeente
Kralingen

Sectie
L

Nummer
1688

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
1992

Energielabel
A

Verwarming
c.v.-ketel

Ligging
aan water, aan rustige weg, in woonwijk

Omschrijving

Vrijstaande villa op ca. 600 m² eigen grond, gelegen in het groene en kleinschalige 's Gravenpark, nabij Kralingen

Aan een rustige, doodlopende straat tussen de karakteristieke ’s Gravenweg en de Ringvaart ligt deze royale vrijstaande villa met energielabel A, een woonoppervlakte van circa 246 m² en een perceel van circa 600 m² eigen grond. Vrijstaande woningen zijn in deze geliefde woonomgeving schaars, waardoor dit een bijzondere kans biedt voor wie ruimte, privacy en een uitstekende ligging weet te waarderen.

Deze oorspronkelijke modelvilla onderscheidt zich door de traditionele, degelijke bouwkwaliteit en royale maatvoering. De woning is altijd met zorg bewoond en onderhouden en biedt een solide basis voor nieuwe bewoners die op zoek zijn naar een ruim familiehuis met volop mogelijkheden om het geheel naar eigen woonwensen vorm te geven.

De tuin rondom de woning is volwassen, sfeervol en ontworpen om te genieten van het buitenleven. Meerdere terrassen en een beschutte zitkuil bieden op elk moment van de dag een fijne plek om te ontspannen. Aan de achterzijde grenst de tuin aan het water, wat een bijzonder gevoel van rust en ruimte geeft. Daarnaast bevindt zich een tuinhuis met pergola, ideaal als loungeplek of hobbyruimte, en aan de zijkant ligt een groene strook die extra privacy en een natuurlijke uitstraling biedt.

De ligging combineert het beste van twee werelden: een rustige en groene woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Het centrum van Rotterdam, de Erasmus Universiteit, de Kralingse Plas en het Kralingse Bos bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn winkelcentrum Prinsenland, diverse scholen, sportvoorzieningen en metrostation Kralingse Zoom eenvoudig bereikbaar. Ook de uitvalswegen A16 en A20 liggen op slechts enkele autominuten.

BEGANE GROND
Representatieve entree met royale ontvangsthal, open trap naar de eerste verdieping, toiletruimte met wandcloset en fonteintje en meterkast.
Praktische bijkeuken met pantry en vaste kastruimte.
De uitgebouwde, tuingerichte woonkamer (ca. 60m²) biedt een bijzonder ruime leefomgeving met veel daglicht dankzij de grote raampartijen en twee schuifpuien naar de tuin. De marmeren schouw met gashaard, de massieve Afzelia parketvloer en de ingebouwde kastruimte zorgen voor een warme en karaktervolle uitstraling.

De ruime keuken (ca. 3.25 x 3.32m) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en profiteert dankzij het grote raam van veel natuurlijk licht. De verzorgde Siematic keuken in L-opstelling is uitgevoerd met een composiet werkblad, praktische bergruimte en diverse laden en kasten, waaronder een apothekerskast. De aanwezige inbouwapparatuur bestaat uit een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, magnetron en hetelucht grill-/bakoven. Een prettige en goed bemeten ruimte die een solide basis vormt en mogelijkheden biedt om deze naar eigen smaak verder te verfijnen.

De voormalige inpandige garage is ingericht als werkkamer (ca. 6.15 x 4.00m) met wastafel en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als thuiswerkplek, hobbyruimte of gastenkamer.

1e VERDIEPING
De ruime overloop geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers, een separate toiletruimte en twee badkamers.
De hoofdslaapkamer (ca. 5.56 x 3.97m) aan de voorzijde beschikt over airconditioning, een inloopkast en een eigen badkamer met douche en dubbele wastafel.
Ook de overige slaapkamers (ca. 4.46 x 4.20m)(ca. 4.54 x 3.32m)(ca. 3.27 x 3.32m) zijn royaal van formaat en voorzien van airconditioning. Twee kamers hebben directe toegang tot de tweede badkamer, die is uitgerust met een ligbad, douche en dubbele wastafel.

De praktische indeling met vier slaapkamers en twee badkamers maakt de woning bij uitstek geschikt voor grotere gezinnen of bewoners die extra ruimte zoeken voor werken aan huis of logees.

Bijzonderheden:
• Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's;
• Woonoppervlak ca. 246 m²;
• Perceel eigen grond van circa 600 m²;
• Energielabel A;
• Vrije ligging aan het einde van een doodlopende straat met veel rust en privacy;
• Gelegen aan het water;
• Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing;
• 21 zonnepanelen;
• Jacuzzi in de achtertuin;
• Verwarming en warm water via cv-combiketel, volledig gereviseerd in 2026;
• Luxe massieve Afzelia parketvloer op de begane grond;
• Airconditioning aanwezig in alle slaapkamers, daarnaast ook een elektrisch werkend luchtverfrissingssysteem in ouderslaapkamer, keuken en toiletten;
• Er is een actieve wijkvereniging die bijdraagt aan het kleinschalige en betrokken karakter van de wijk;
• Oplevering in overleg.

Interesse in deze bijzondere vrijstaande villa? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee voor deskundig advies bij de aankoop van uw nieuwe thuis.

Description

Detached villa on approximately 600 m² of freehold land, situated in the green and intimate residential area of 's Gravenpark, near Kralingen

Located on a quiet cul-de-sac between the characteristic 's Gravenweg and the Ringvaart, this spacious detached villa offers an Energy Label A, approximately 246 m² of living space, and a generous plot of approximately 600 m² of freehold land. Detached homes are rarely available in this highly sought-after residential setting, making this a unique opportunity for those who value space, privacy, and an excellent location.

This original show villa stands out for its traditional, high-quality construction and generous proportions. The property has always been carefully occupied and maintained, providing a solid foundation for new owners seeking a spacious family home with plenty of potential to tailor it to their own lifestyle and preferences.

The garden surrounding the house is mature, atmospheric and designed for outdoor enjoyment. Multiple terraces and a sheltered sunken seating area offer inviting spots to relax throughout the day. At the rear, the garden borders the water, creating a unique sense of tranquillity and openness. A garden house with pergola provides an ideal lounge or hobby space, while the green strip along the side of the property enhances privacy and adds a natural, leafy character.

The location combines the best of both worlds: a peaceful and green residential environment with all amenities within easy reach. Rotterdam city centre, Erasmus University, the Kralingse Plas, and the Kralingse Bos are all nearby. In addition, the Prinsenland shopping centre, various schools, sports facilities, and Kralingse Zoom metro station are easily accessible. The A16 and A20 motorways can also be reached within just a few minutes by car.

GROUND FLOOR
Representative entrance with a spacious reception hall, open staircase to the first floor, cloakroom toilet with wall-mounted WC and washbasin, and meter cupboard.
Practical utility room with pantry and built-in storage space.
The extended, garden-facing living room (approx. 60 m²) offers an exceptionally spacious living environment with abundant natural light thanks to the large windows and two sliding doors opening onto the garden. The marble fireplace with gas fire, solid Afzelia parquet flooring, and bespoke built-in cabinetry create a warm and characterful atmosphere.

The spacious kitchen (approx. 3.25 x 3.32 m) is situated at the front of the property and benefits from plenty of natural light through its large window. The well-maintained Siematic kitchen, laid out in an L-shape, features a composite worktop, practical storage space, and a variety of drawers and cupboards, including a tall larder unit. Built-in appliances include a five-burner gas hob, extractor hood, dishwasher, refrigerator, microwave, and combination grill/convection oven. A pleasant and well-proportioned space that provides a solid basis while offering opportunities for further refinement to suit personal tastes.

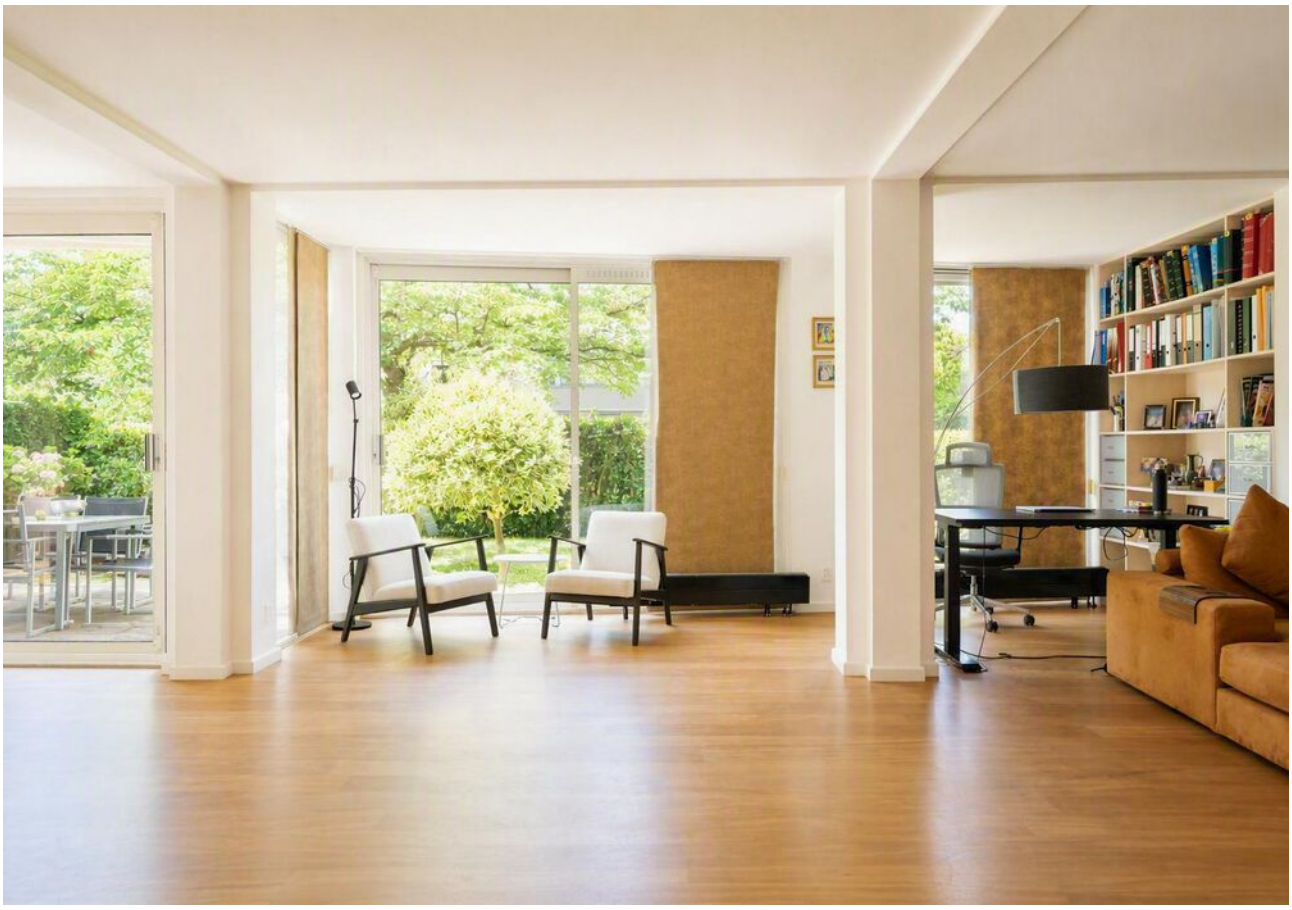
The former integral garage has been converted into a study/home office (approx. 6.15 x 4.00 m) with washbasin and offers a variety of possible uses, such as a workspace, hobby room, or guest bedroom.

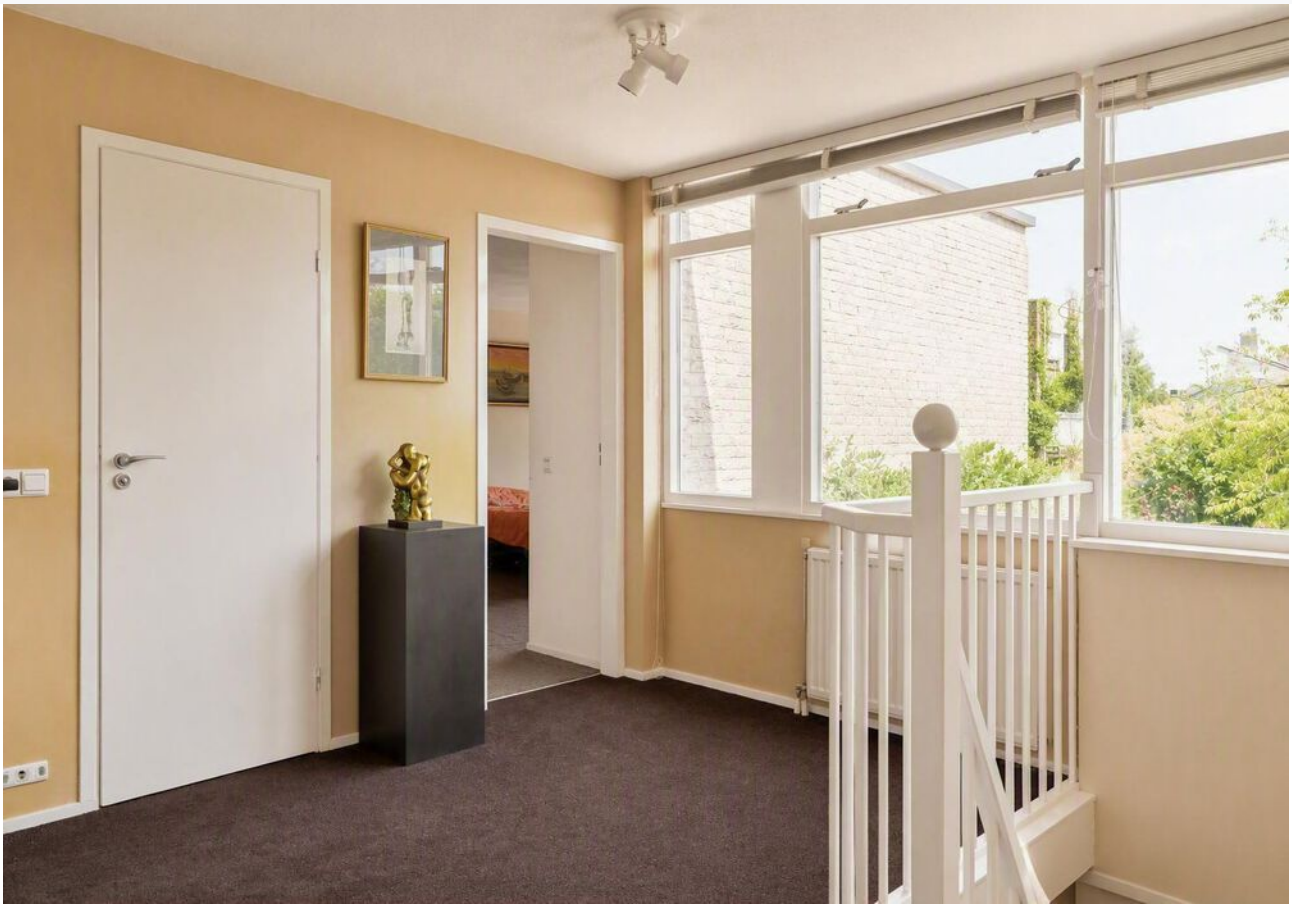
FIRST FLOOR
The spacious landing provides access to four full-sized bedrooms, a separate toilet, and two bathrooms.
The principal bedroom (approx. 5.56 x 3.97 m), located at the front of the house, features air conditioning, a walk-in wardrobe, and an en-suite bathroom with shower and double washbasin.
The remaining bedrooms (approx. 4.46 x 4.20 m), (approx. 4.54 x 3.32 m), and (approx. 3.27 x 3.32 m) are also generously proportioned and equipped with air conditioning. Two of the bedrooms have direct access to the second bathroom, which is fitted with a bathtub, shower, and double washbasin.

The practical layout with four bedrooms and two bathrooms makes this property particularly suitable for larger families or those requiring additional space for working from home or accommodating guests.

Highlights
• Parking on private grounds for multiple cars;
• Living area approximately 246 m²;
• Freehold plot of approximately 600 m²;
• Energy Label A;
• Unobstructed position at the end of a cul-de-sac, offering a high degree of privacy and tranquillity;
• Waterfront location;
• Fully insulated and fitted with double glazing;
• 21 solar panels;
• Jacuzzi in the rear garden;
• Central heating and hot water supplied by a combi boiler, fully overhauled in 2026;
• Luxury solid Afzelia parquet flooring throughout the ground floor;
• Air conditioning in all bedrooms, as well as an automatic electric air-freshening system in the master bedroom, kitchen and toilets;
• Active neighbourhood association contributing to the intimate and involved character of the area;
• Completion date by mutual agreement.

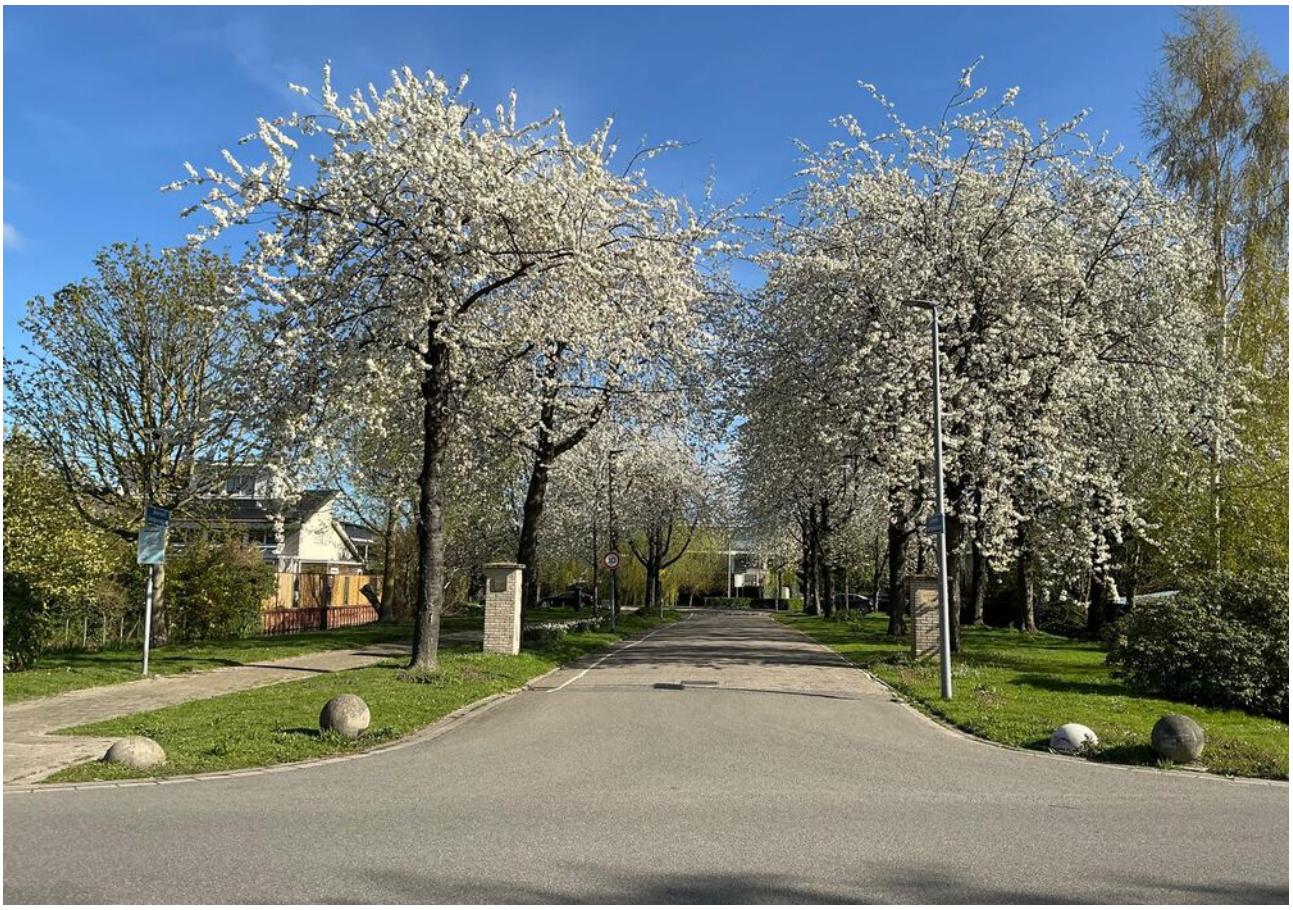
Interested in this exceptional detached villa? We recommend engaging your own NVM purchasing agent for independent advice and professional guidance in the purchase of your new home.

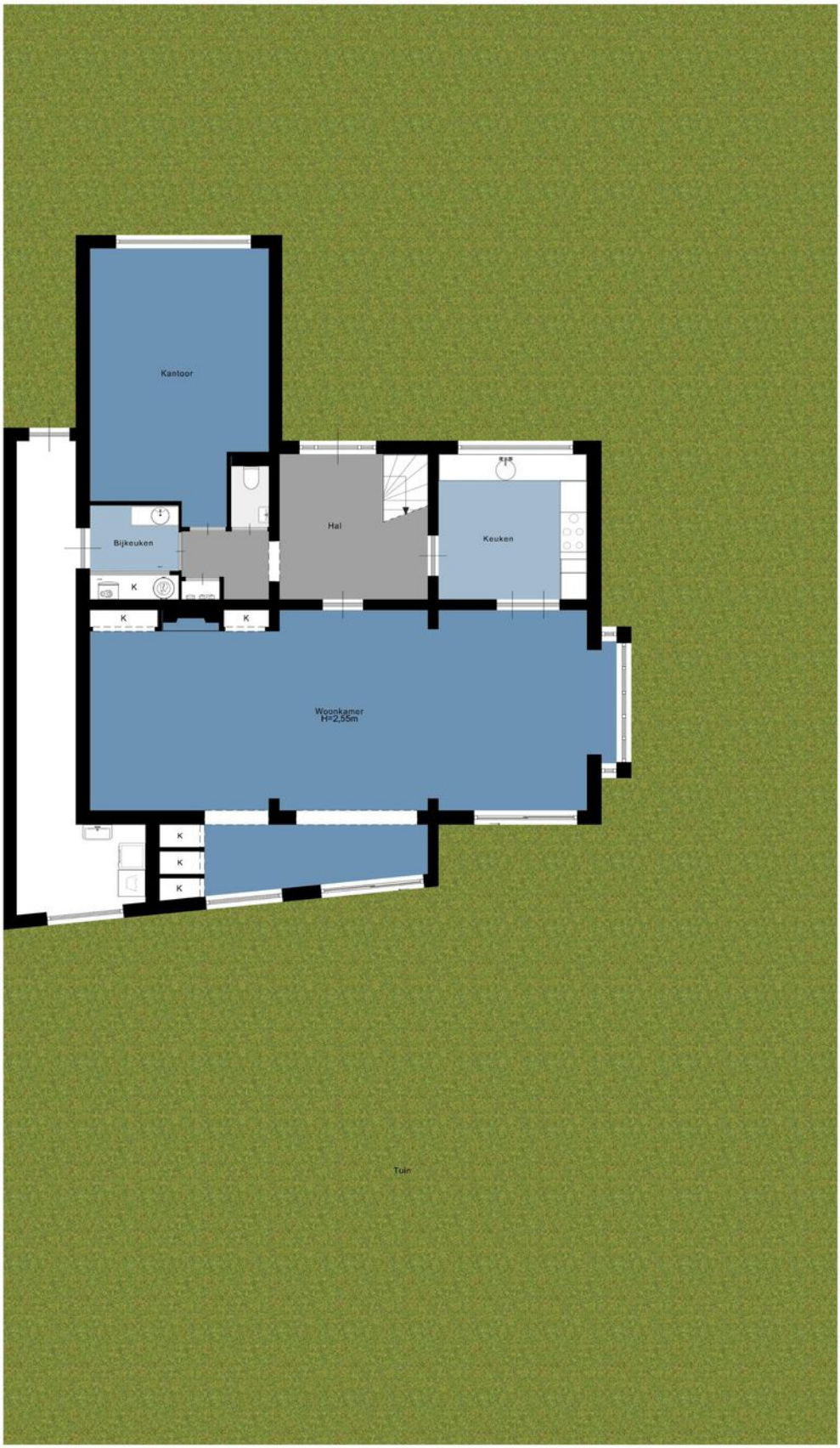




420

Artist impression




Kantoor
Bijkeuken
K
K
K
Hal
Keuken
Woonkamer
H=2,55m
K
K
K
Tuin

1.32 m
11.12 m
2.01 m
1.95 m
3.32 m
3.32 m
4.31 m
7.85 m
10.60 m
2.10 m
Kantoor
Bijkeuken
K
K
K
Hal
Keuken
Woonkamer
H=2,55m
K
K
K
3.25 m
7.97 m
2.73 m
4.48 m
1.10 m
4.00 m
2.88 m
6.00 m

3.97 m
3.40 m
3.32 m
2.58 m
Slaapkamer
Badkamer
K
Overloop
Slaapkamer
K
Slaapkamer
H= 2,34m
Badkamer
Slaapkamer
7.76 m
5.56 m
4.17 m
4.55 m
3.27 m
1.50 m
4.46 m
2.76 m
4.56 m
5.09 m
4.20 m
3.28 m

Wonen in

Wonen in 's-Gravenpark

In het groene en kleinschalige ’s-Gravenpark, verscholen tussen de statige ’s-Gravenweg en de Ringvaart, ligt een van de meest gewilde woonenclaves van Rotterdam. Dit rustige, besloten woongebied wordt gekenmerkt door brede lanen, volwassen groen en een bijzonder gevoel van privacy. De sfeer is vriendelijk, veilig en dorps, terwijl de dynamiek van Kralingen en het centrum van Rotterdam binnen enkele minuten bereikbaar is.

’s-Gravenpark biedt een unieke combinatie van ruimte, rust en exclusiviteit. De wijk bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen op royale percelen, waardoor het wooncomfort uitzonderlijk hoog is. Dankzij de ligging aan het water en de groene zones rondom de wijk is er altijd een plek om te genieten van natuur, rust en buitenleven.

De voorzieningen in de directe omgeving zijn uitstekend. De Kralingse Plas en het Kralingse Bos liggen op korte afstand, net als diverse sportclubs, scholen, winkelcentrum Prinsenland en metrostation Kralingse Zoom. De uitvalswegen A16 en A20 zijn binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor zowel de binnenstad als de rest van de Randstad moeiteloos toegankelijk is.

’s-Gravenpark is een plek waar bewoners elkaar kennen, waar kinderen veilig kunnen spelen en waar de wijkvereniging actief bijdraagt aan het prettige, kleinschalige karakter. Het is een woonomgeving die rust biedt zonder in te leveren op bereikbaarheid... een zeldzame combinatie in Rotterdam.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ikea kasten 3 stuks			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Grote Amerikaanse koel-vrieskast	X		
- Airfryer	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		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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, studentenhuis, 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

NVM QUALIS