



LAUWAARS

Kralingseweg 432
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

Kralingseweg 432

Rotterdam

Woonoppervlakte

186 m²

Inhoud

677 m³

Perceeloppervlakte

498 m²

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4

Vraagprijs

€ 1.350.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Kralingen

Sectie

C

Nummer

4956

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

1997

Energielabel

A

Verwarming

C.v.-ketel

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Omschrijving

Op een van de mooiste en meest geliefde locaties van Kralingen vindt u deze exclusieve vrijstaande villa, gelegen aan een rustige, groene voormalige landweg op korte afstand van het Kralingse Bos. Hier komen licht, ruimte, comfort en privacy op indrukwekkende wijze samen. De woning is gesitueerd op een royaal perceel van 498 m² eigen grond en wordt omringd door een fraai aangelegde tuin met verwarmd privézwembad. Een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en het buitenleven optimaal kan worden genoten.

De villa onderscheidt zich door haar eigentijdse architectuur, hoogwaardige afwerking en het gebruik van duurzame, onderhoudsarme materialen zoals Western Red Cedar gevelbekleding en aluminium kozijnen. De combinatie van warme natuurlijke accenten en strakke lijnen zorgt voor een tijdloze en stijlvolle uitstraling.

Ook binnenshuis is gekozen voor kwaliteit en comfort zonder concessies. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe woonkeuken, terwijl de royale woonkamer aan de tuinzijde dankzij de grote raampartijen wordt overspoeld met daglicht en een prachtige verbinding heeft met de tuin. Met vier slaapkamers, twee stijlvolle badkamers, een royaal dakterras en een verwarmd zwembad biedt deze villa alles wat men zich kan wensen op het gebied van exclusief gezinswonen. Een zeldzame kans om te wonen op een unieke locatie, omgeven door rust en groen, met alle stedelijke voorzieningen van Kralingen en Rotterdam binnen handbereik.

De Kralingseweg 432 ligt in een groene en rustige woonomgeving met een bijna buitenplaats achtige sfeer. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Scholen, winkels, sportverenigingen, recreatiegebieden en openbaar vervoer zijn uitstekend bereikbaar. Bovendien zijn de uitvalswegen naar Rotterdam, Utrecht en Den Haag snel aan te rijden. Hier geniet u van ruimte en rust zonder afstand te doen van de voordelen van de stad.

Begane grond

De gehele begane grond is voorzien van een moderne gietvloer met comfortabele vloerverwarming.

Ruime entree met royale hal, meterkast en modern afgewerkt toilet met wandcloset en fonteintje.

Praktische bijkeuken met veel bergruimte, aansluitingen voor wasmachine en droger en directe toegang tot de zijtuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe woonkeuken (ca. 3,21 x 4,00 m), vernieuwd in 2025. De keuken is uitgevoerd met composiet werkbladen, een grote hoeveelheid kastruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker met Cube, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, oven en warmhoudlade.

De indrukwekkende woonkamer (ca. 10,68 x 4,80 m) ligt aan de tuinzijde en wordt gekenmerkt door de royale breedte, grote raampartijen en een gedeeltelijk extra hoog plafond, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk en licht effect. Via twee grote schuifpuien staat de woonkamer in directe verbinding met de zonnige achtertuin, het zwembad en het overdekte terras/veranda op het westen.

Eerste verdieping

De verdieping is afgewerkt met een fraaie visgraat parketvloer.

Ruime overloop met centraal trappenhuis.

Moderne badkamer (ca. 2,51 x 1,20 m) voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en wandcloset.

Slaapkamer 1, de royale master bedroom (ca. 4,82 x 4,80 m), beschikt over vaste kasten en een luxe en-suite badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator.

Lichte werkruimte (ca. 1,98 x 4,80 m) met vaste kasten en een vide in open verbinding met de eetkamer, waardoor een bijzonder ruimtelijk effect ontstaat.

Slaapkamer 2 (ca. 3,21 x 3,18 m).

Slaapkamer 3 (ca. 3,21 x 3,18 m).

Tweede verdieping

Ook deze verdieping is afgewerkt met een stijlvolle visgraat parketvloer.

Overloop met toegang tot slaapkamer 4 en een royale multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als werk-, hobby- of sportruimte.

Vanuit deze verdieping is er toegang tot het ruime dakterras van circa 46 m², waar in alle rust van de zon kan worden genoten.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische bergkast met de opstelling van de cv-installatie.

Algemeen

- Voorzien van laadpunt voor een elektrische auto;
- Bouwjaar 1997;
- Woonoppervlakte ca. 186 m²;
- Inhoud ca. 677 m³;
- Gelegen op 498 m² eigen grond;
- Energielabel A;
- Volledig geïsoleerd;
- Verwarming en warm water via cv-ketel en doorstroomboiler;
- Master bedroom en slaapkamer 4 voorzien van airconditioning;
- Verwarmd privézwembad van circa 10 x 2,5 meter met onderwaterverlichting, jetstream en filterinstallatie;
- Zonwering in de vorm van een lattenconstructie aan de achterzijde;
- Overdekt terras/veranda gelegen tussen woning en zwembad;
- Riant dakterras van circa 46 m²;
- Houten fietsenberging in de zijtuin;
- 19 zonnepanelen;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's;
- Twee cv-installaties aanwezig: één voor de woning en één voor het zwembad.

Neem uw eigen NVM-makelaar mee voor deskundige begeleiding en advies bij de aankoop van deze bijzondere villa.



























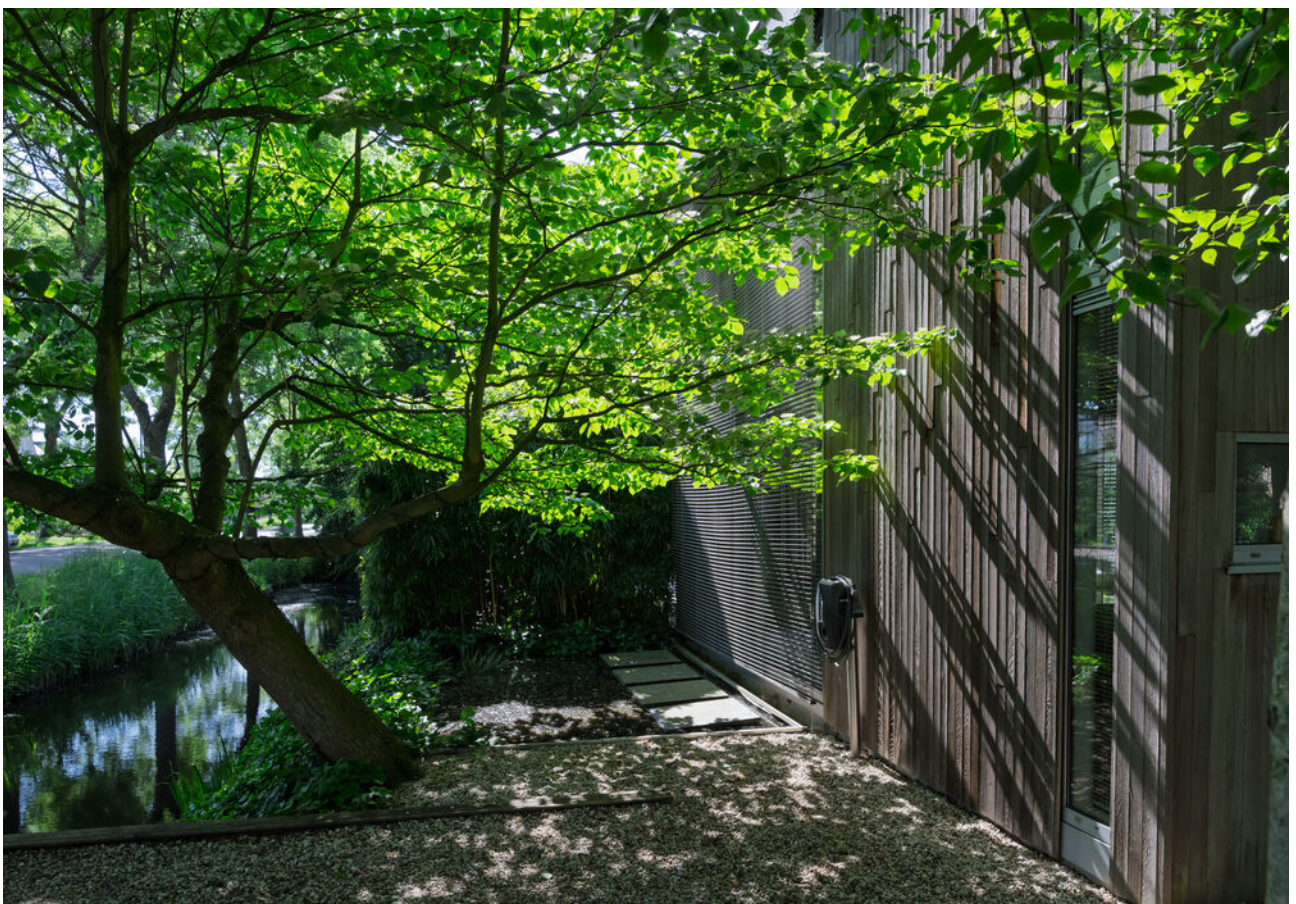














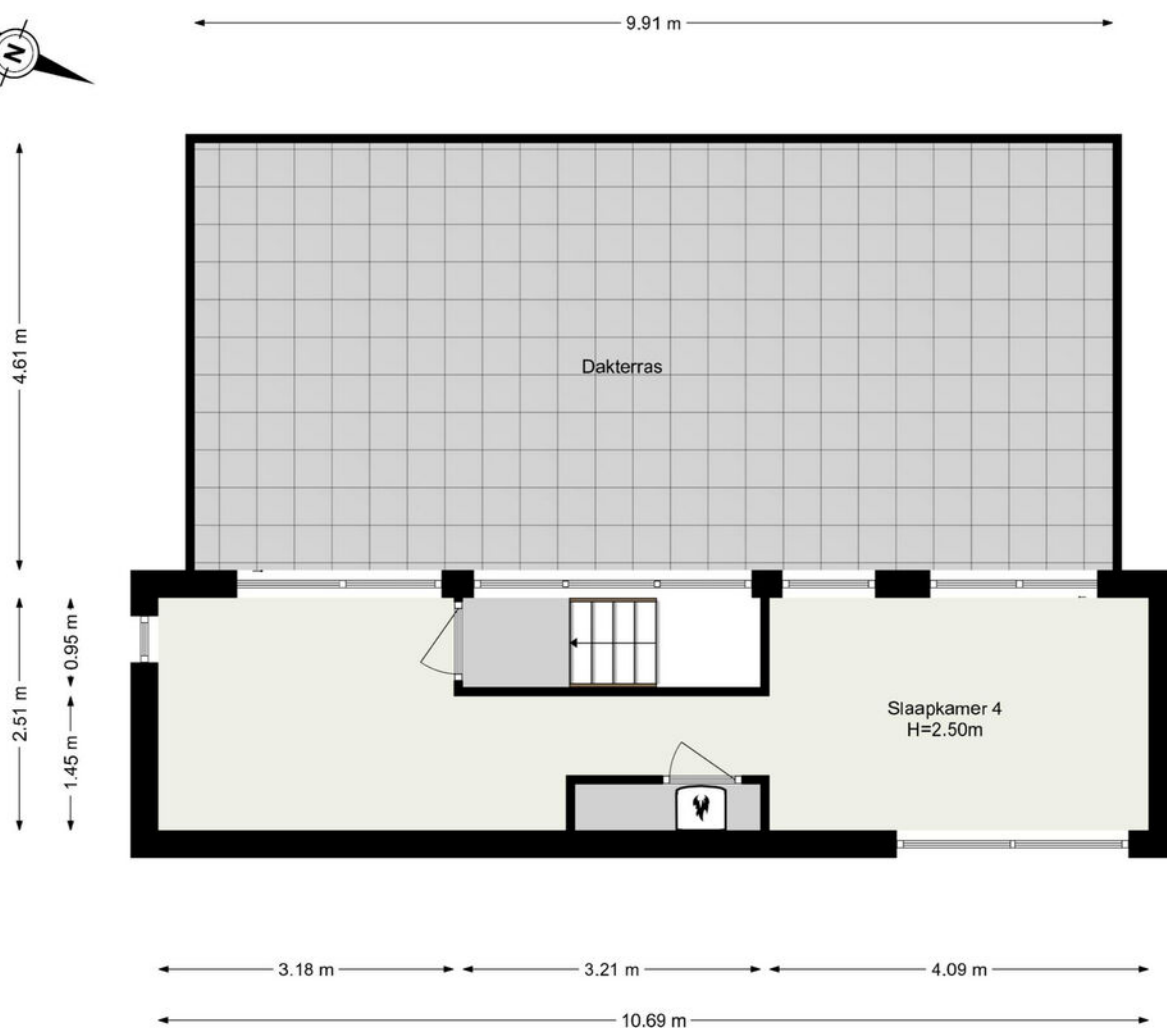
www.framemction.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- Gietvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging	X		
- Quooker met Cube	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
3 potten Atelier Vierkant (A90NG) incl. beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Staande lamp			X
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zwembad (2,5 x 10 meter) incl. onderwaterverlichting, roldek, jetstream, pomp-/zuiveringsinstallatie en zwembadrobot	X		
Tuin - Overig			
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 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).

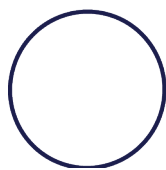
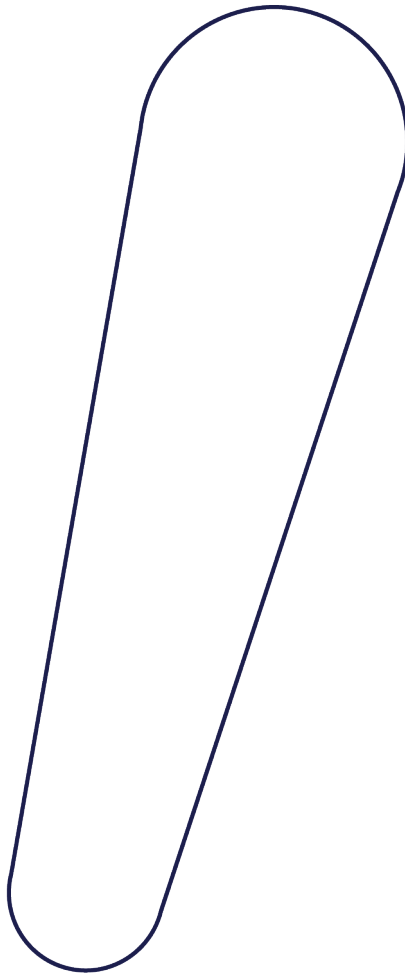
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

