

LAUWAARS



C.P.Tielestraat 14 A 01
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

C.P.Tielestraat 14 A 01

Rotterdam

Woonoppervlakte

91 m²

Inhoud

315 m³

Aantal kamers

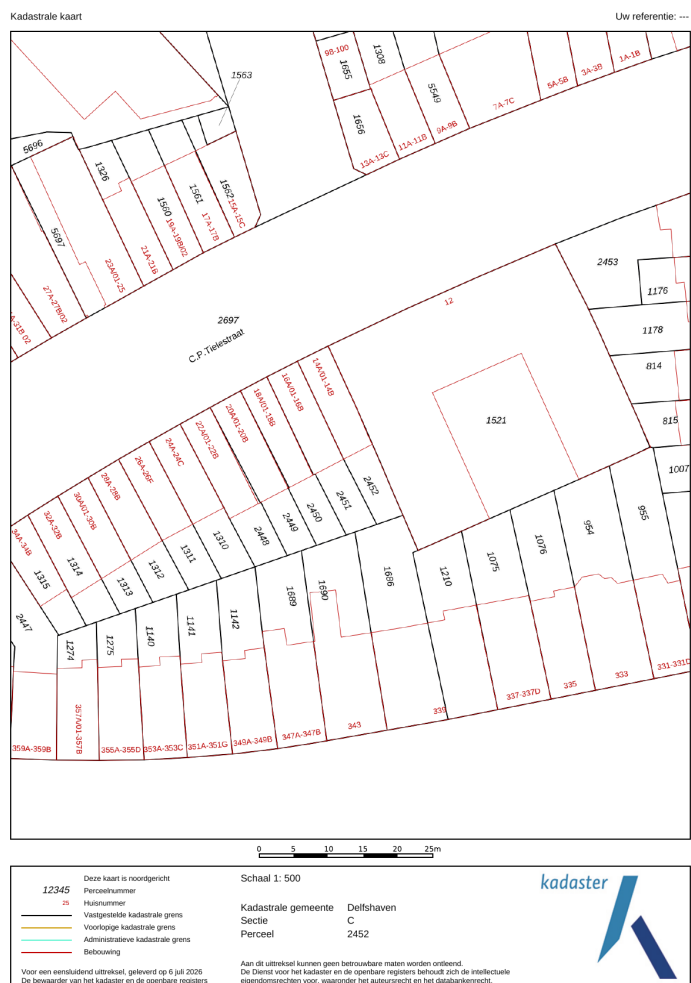
4

Aantal slaapkamers

3

Vraagprijs

€ 375.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Delfshaven

Sectie

C

Nummer

5469

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

1909

Energielabel

C

Verwarming

c.v.-ketel

Ligging

aan rustige weg, in woonwijk

Omschrijving

Aan een van de meest sfeervolle en groene straatjes van Rotterdam-West, tussen de statige Heemraadssingel en de geliefde Mathenesserlaan, ligt deze charmante bovenwoning. Met een woonoppervlakte van circa 91 m², verdeeld over twee woonlagen, biedt dit appartement een fijne combinatie van ruimte, licht en meerdere slaapkamers. De woning verkeert in een verzorgde staat, maar biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren of opnieuw in te delen. De gevel heeft een karakteristieke Zinsmeister-achtige uitstraling.

De wijk "Het Nieuwe Westen" biedt het beste van twee werelden. Grootstedelijke flair wordt soepel afgewisseld met knusse, authentieke straatjes. Met de Vierambachtsstraat en de Nieuwe Binnenweg om de hoek vind je horeca, fashion, speciaalzaken en alles wat je dagelijks nodig hebt op loopafstand. En wil je even lekker het groen in? Dan liggen de groene Heemraadssingel, Roel Langerakpark en Diergaarde Blijdorp binnen handbereik.

Indeling

Via de gezamenlijke entree bereik je de eerste woonlaag. Vanuit de hal stap je binnen in de royale en sfeervolle woonkamer van maar liefst circa 31 m². Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht, terwijl de hoge plafonds en de fraaie authentieke schouw bijdragen aan de karaktervolle uitstraling van de woning. De stijlvolle glazen en-suite deuren verbinden de woonkamer met een ruime achterkamer van circa 17,5 m², ideaal als eetkamer, werkkamer of slaapkamerextra leefruimte.

Aan de achterzijde bevinden zich de keuken en de badkamer. De keuken is voorzien van een ingebouwde keramische kookplaat en afzuigkap. De badkamer beschikt over een douche, toilet, designradiator en een praktische opstelplaats voor de wasmachine. De gehele verdieping is afgewerkt met onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen.

Op de tweede woonlaag, die via het trappenhuis bereikbaar is, bevinden zich twee verrassend ruime slaapkamers van respectievelijk circa 19,2 m² en 17,3 m². Dankzij de royale afmetingen bieden beide kamers volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting en vormen zij een fijne plek om tot rust te komen.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1909;
- Gebruiksoppervlak wonen 91m²;
- Energielabel C;
- Funderingsrisico na Fase-0: Midden (zie rapport);
- Volle eigendom;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel, Intergas 2026;
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- Actieve VvE, bijdrage €56,-- per maand;
- In de koopovereenkomst zal de ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Alledaagse voorzieningen in de directe omgeving
- Goede verbinding met uitvalswegen en recreatiemogelijkheden.
- Oplevering: in overleg

Neem uw eigen NVM makelaar mee voor advies bij aankoop van uw toekomstige woning.

Description

Located on one of the most charming and greenest streets of Rotterdam-West, nestled between the stately Heemraadssingel and the beloved Mathenesserlaan, you will find this delightful upstairs apartment. Spanning approximately 91 m² across two floors, this home offers a wonderful blend of space, light, and multiple bedrooms. While well-maintained, the property presents plenty of opportunity to modernize or reconfigure to your own taste. The facade boasts a characteristic Zinsmeister-inspired architectural appearance.

The "Nieuwe Westen" neighborhood offers the best of both worlds, effortlessly combining urban flair with cozy, authentic residential streets. With the Vierambachtsstraat and Nieuwe Binnenweg right around the corner, you have an abundance of dining options, fashion boutiques, specialty shops, and all daily necessities within walking distance. Looking to enjoy some greenery? The leafy Heemraadssingel, Roel Langerakpark, and Diergaarde Blijdorp zoo are all nearby.

Layout

Through the shared entrance, you reach the first living level. The hallway leads into the spacious and atmospheric living room of no less than approximately 31 m². Thanks to large windows, the space enjoys an abundance of natural light, while the high ceilings and handsome authentic fireplace contribute to the home's distinct character. Stylish glass en-suite doors connect the living room to a generous back room of approximately 17.5 m² ideal as a dining room, home office, or extra living space.

The kitchen and bathroom are situated at the rear. The kitchen comes equipped with a built-in ceramic cooktop and extractor hood. The bathroom features a shower, toilet, towel radiator, and a practical setup for the washing machine. This entire floor is fitted with low-maintenance synthetic window frames.

On the second living level, accessible via the staircase, you will find two surprisingly spacious bedrooms measuring approximately 19.2 m² and 17.3 m² respectively. Thanks to their generous proportions, both rooms offer plenty of space for a comfortable setup and serve as tranquil retreats.

Key Features

Year of construction: 1909

Living area: approx. 91 m²

Energy label: C

Foundation risk after Phase-0: medium

Full ownership

Heating & hot water: central heating boiler, Intergas (2026)

Window frames: synthetic frames with insulating glass

Active Home Owners Association: monthly contribution of €56,-

Clause: Age clause will be included in the purchase agreement

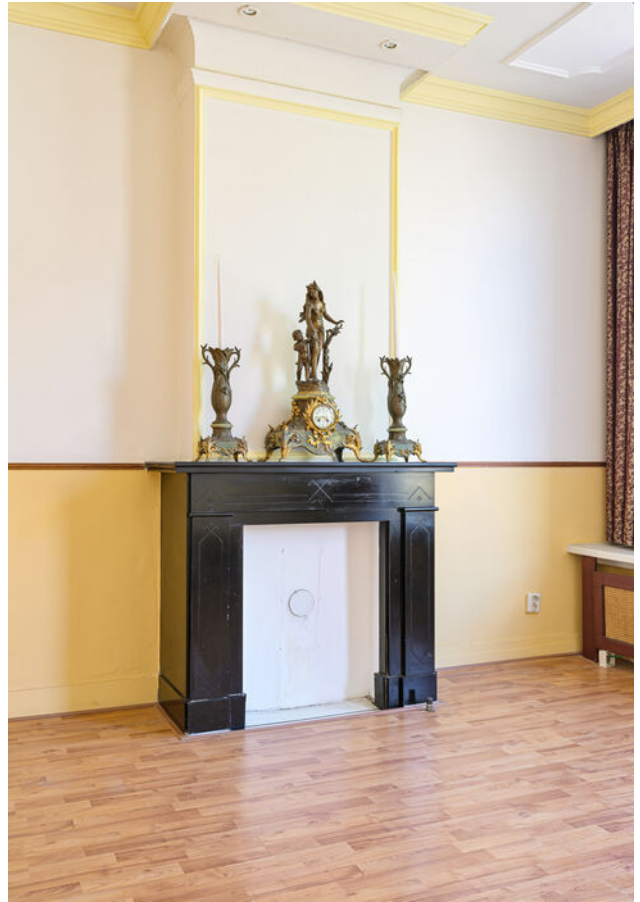
Amenities: everyday amenities in the immediate area

Accessibility: great access to main highways and recreational parks

Transfer: in consultation











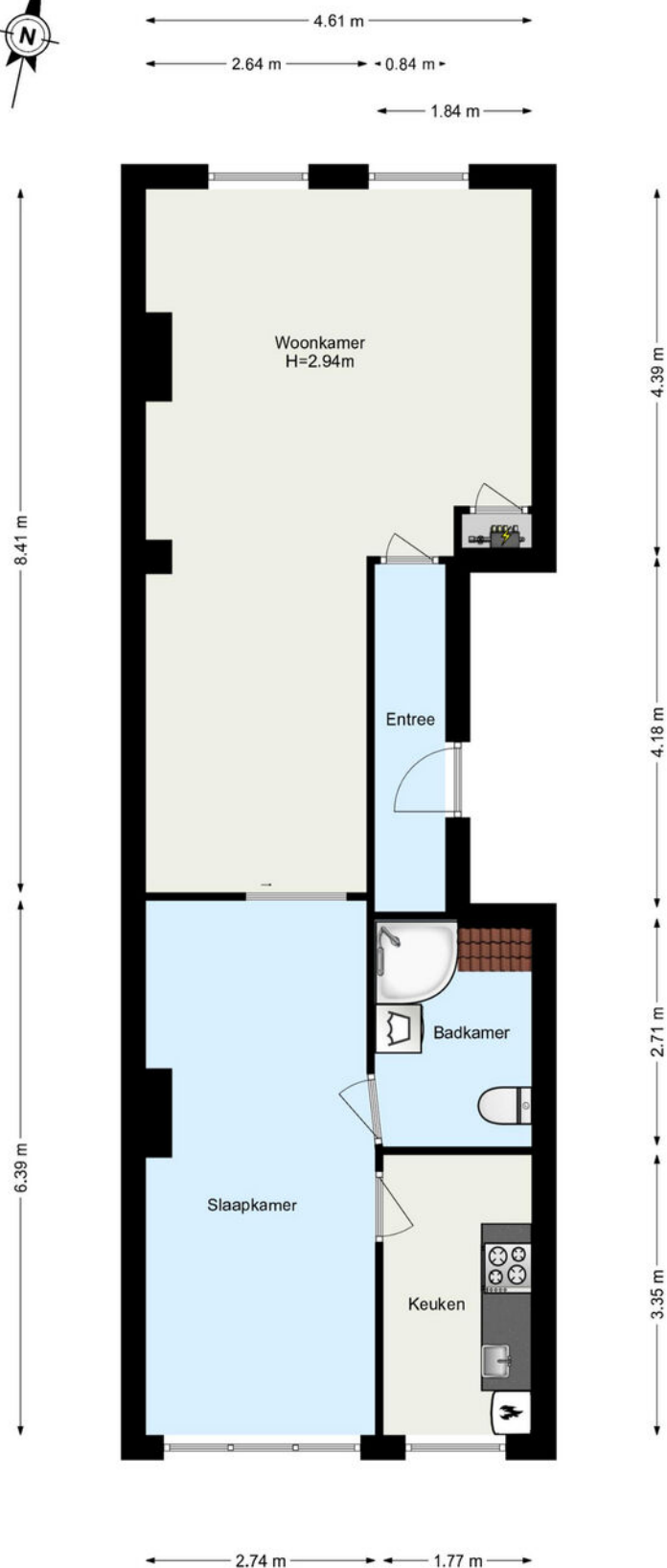




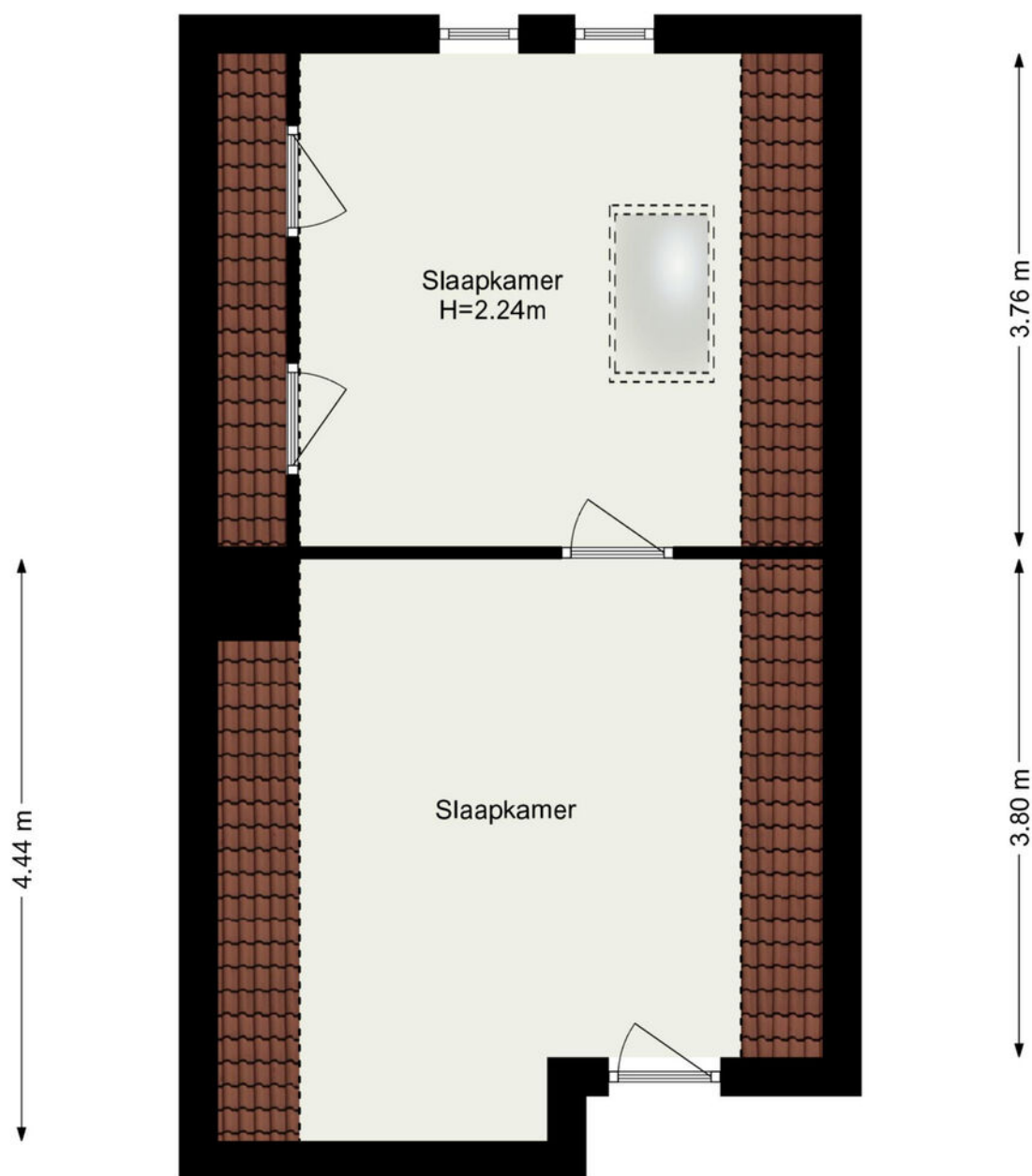
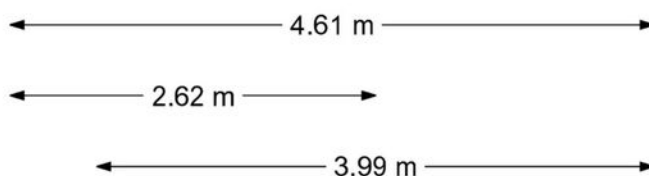








www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten op de eerste verdieping	X		
- kasten op de derde verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- zeil	X		
Overig, te weten			
- klokkenstel in de voorkamer op eerste verdieping			X
- klokkenstel in de achterkamer op eerste verdieping			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- wasmachine	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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).

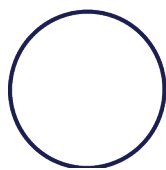
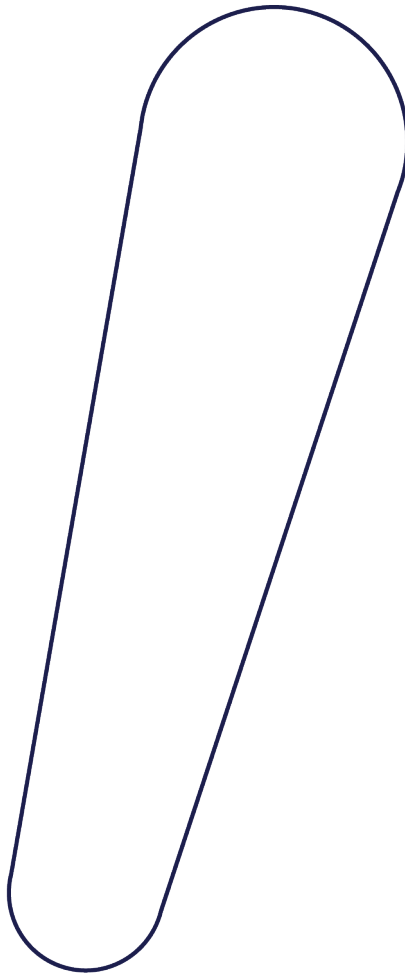
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

