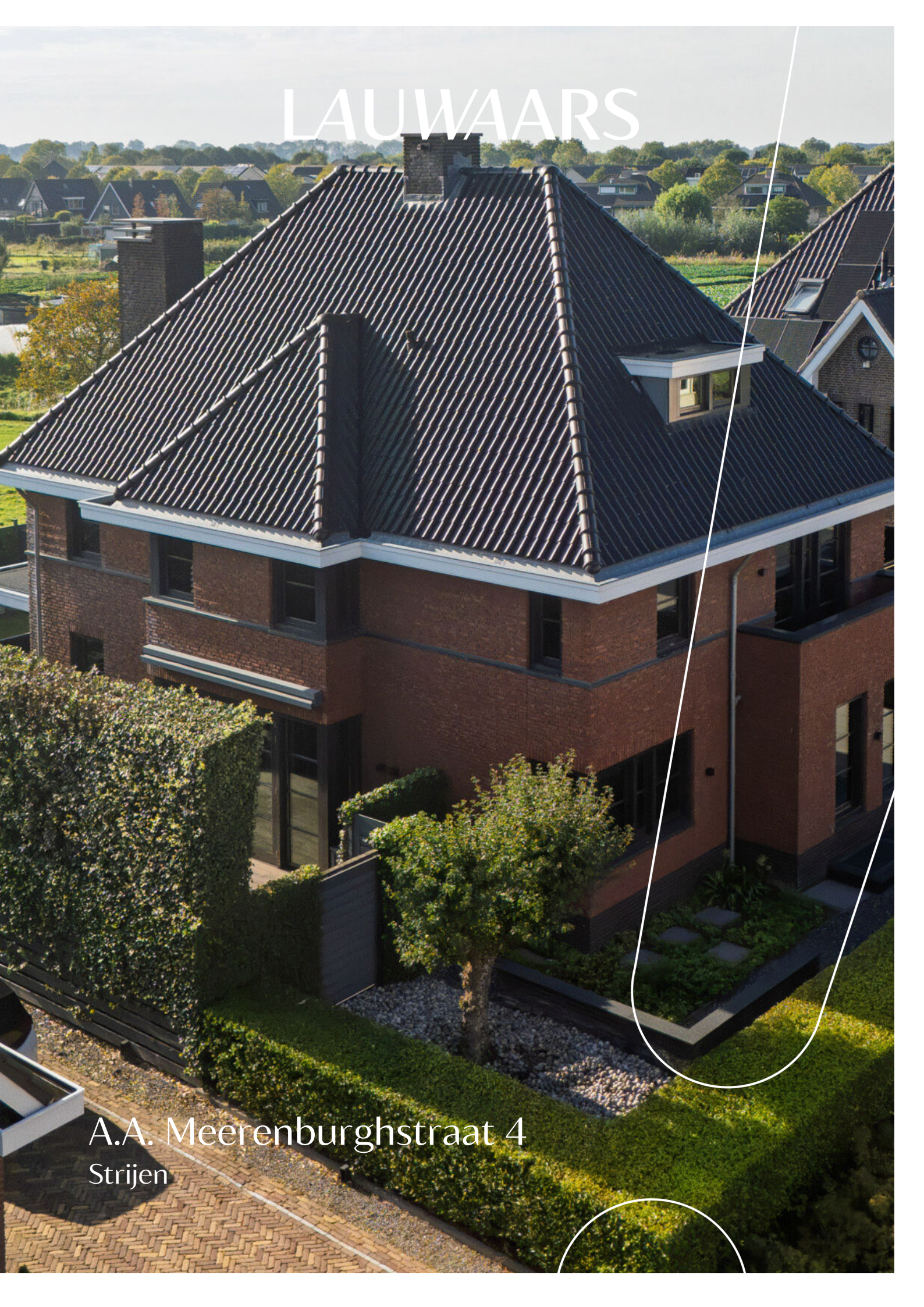


An aerial photograph of a modern, two-story brick house with a dark, textured tiled roof. The house features a prominent chimney and a small dormer window. The exterior is made of reddish-brown bricks with dark window frames. The house is surrounded by a well-maintained garden with a brick-paved driveway, a large green hedge, and a small tree. The background shows a suburban neighborhood with other houses and trees under a clear sky.

LAUWAARS

A.A. Meerenburghstraat 4
Strijen

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

A.A. Meerenburghstraat 4 Strijen

Woonoppervlakte

375 m²

Inhoud

1337 m³

Perceeloppervlakte

551 m²

Aantal kamers

10

Aantal slaapkamers

5

Vraagprijs

€ 1.875.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Strijen

Sectie

V

Nummer

975

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

2012

Energielabel

A+

Verwarming

C.v.-ketel, hete lucht, vloerwarmtepomp, gashaard

Ligging

Aan rustige weg, vrij uitzicht

Omschrijving

Een villa van uitzonderlijke klasse, tot stand gekomen in samenwerking met Eric Kant

Aan alles is merkbaar dat deze villa met visie, aandacht en zonder concessies is ontworpen. De invloed van de samenwerking met architect Eric Kant is herkenbaar in de uitgebalanceerde architectuur, de ruimtelijke opzet en het verfijnde samenspel tussen luxe, comfort en functionaliteit. Met een woonoppervlak van circa 375 m², een volledig onderkelderd souterrain, hoogwaardige wellnessvoorzieningen en een afwerkingsniveau dat zich laat vergelijken met de mooiste particuliere villa's van Nederland, biedt deze woning een woonervaring van uitzonderlijk niveau.

De villa is op traditionele wijze gebouwd met gemetselde bakstenen muren. Hier gaan exclusieve materialen, geavanceerde techniek en maatwerkinterieurs naadloos samen. Het resultaat is een villa die niet alleen indruk maakt, maar bovenal een bijzonder comfortabele plek vormt om te wonen en te genieten.

Domotica en geïntegreerd geluid

De gehele woning is voorzien van een domoticasysteem. In ieder vertrek zijn luidsprekers in het plafond geïntegreerd, zodat muziek door het hele huis voor de gewenste sfeer kan zorgen.

Begane grond: ruimte, licht en verfijnd wooncomfort

De representatieve entree vormt een stijlvolle introductie van de woning. De royale ontvangsthal met fraai trappenhuis, garderobe en luxe toiletruimte vormt het centrale middelpunt van deze woonlaag. Aan de voorzijde bevindt zich een royale werkkamer met maatwerkinterieur. Een prettige plek om vanuit huis te werken, met directe verbinding naar zowel de bijkeuken als de keuken.

Het hart van de woning wordt gevormd door de exclusieve Lodder-keuken in royale U-opstelling. Hier zijn hoogwaardige materialen gecombineerd met een uitgebreid pakket Miele-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, Quooker, koelkast, vriezer, stoomoven, combimagnetron, koffiemachine, warmhoudladen, vaatwasser en afzuiginstallatie.

Aangrenzend bevindt zich de sfeervolle eetkamer met erker, maatwerk kastenwanden en openslaande deuren naar de zijtuin. De royale woonkamer aan de achterzijde profiteert van veel natuurlijk licht en een prachtig contact met de tuin. Grote schuifpuien zorgen voor een vloeiende overgang tussen binnen en buiten. De gashaard, het geïntegreerde televisiemeubel met ingebouwde speakers en de natuurstenen vloer onderstrepen de hoogwaardige uitstraling van deze leefruimte. Vanuit de hal is tevens de inpandige garage bereikbaar, voorzien van praktische maatwerkkasten en een directe verbinding met de achtertuin.

Eerste verdieping: comfortabele slaapkamers en een indrukwekkende master suite

De eerste verdieping biedt ruimte aan meerdere royale slaapkamers en luxe sanitaire voorzieningen. De overloop beschikt over diverse inbouwkasten en een separate toiletruimte. Aan de achterzijde bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, waarvan één is voorzien van een maatwerk kastenwand. Deze vertrekken delen een stijlvolle badkamer met whirlpool, royale inloofdouche en een modern wastafelmeubel.

De master suite aan de voorzijde vormt zonder twijfel het hoogtepunt van deze verdieping. Deze bijzondere privéomgeving beschikt over een eigen balkon, een royale garderoberuimte en een luxe badkamer met een gescheiden dames- en herengedeelte. De badkamer is uitgevoerd met een dubbele inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en een separaat toilet. Een ruimte die qua comfort en afwerking moeiteloos kan wedijveren met een hoogwaardige hotelsuite.

Tweede verdieping: volwaardige woonlaag met extra mogelijkheden

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich een praktische combinatie van was- en logeerkamer met dakkapel. Aan de achterzijde ligt een royale slaapkamer met een diepe schuifkastenwand, twee dakramen en toegang tot een ruime bergvliering met stahoogte.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een uitgebreide technische ruimte met onder meer de warmtepomp, cv-installatie, boiler, luchtbehandelingsinstallatie en het circulatiesysteem voor warm tapwater.

Exclusief souterrain: wellness, ontspanning en entertainment

Het volledig onderkelderde souterrain vormt een volwaardige leeflaag en beschikt dankzij meerdere koekoeken over aangename daglichttoetreding. Deze verdieping is ingericht als een exclusieve ontspanningsruimte met onder meer een royale biljartruimte voorzien van een multifunctionele biljart-, pool- en tafeltennistafel, een professionele thuisbioscoop en een volledig uitgeruste fitnessruimte met hoogwaardige Technogym-apparatuur en een balletwand. Daarnaast is er een sfeervolle bar gerealiseerd met geïntegreerde televisie, waardoor deze verdieping zich uitstekend leent voor ontspanning en het ontvangen van gasten.

Wellness op maat

Direct naast de fitnessruimte bevindt zich een beschutte wellnessruimte met een sauna, een voetenbad, een doucheruimte met zonnwand en een separate toiletruimte. De sauna is op speciaal verzoek afgewerkt met zwarte houten planken. De infraroodstralers kunnen zowel tijdens een saunagang als afzonderlijk worden gebruikt. Ledverlichting en geïntegreerde plafondluidsprekers zorgen voor een ontspannen sfeer. De complete inrichting van het souterrain blijft achter, waardoor alle voorzieningen direct beschikbaar zijn voor de nieuwe eigenaar.

Een tuin die aansluit op het woonniveau

De rondom aangelegde tuin vormt een natuurlijke verlenging van de villa en biedt veel privacy. De achtertuin is ingericht als een comfortabele buitenruimte met onder andere een overdekte jacuzzi, een luxe loungebed en een sfeervolle buitenhaard. Een fijne plek om te ontspannen, lange zomeravonden door te brengen of gasten te ontvangen.

Afwerking op hoog niveau

Door de gehele woning is uitsluitend gewerkt met hoogwaardige en duurzame materialen. Natuursteen vormt een terugkerend element in de keuken, het sanitair en diverse vloeren. Alle houten vloeren zijn uitgevoerd in exclusief Wengé-hout, een karaktervolle houtsoort met een warme uitstraling en een tijdloos karakter. Het hoge afwerkingsniveau komt overal terug in de vele maatwerkoplossingen, de verfijnde detaillering en de zorgvuldig gekozen materialen. Het complete maatwerkinterieur blijft achter, terwijl een groot deel van de inrichting eveneens ter overname beschikbaar is.

Wonen in Strijen

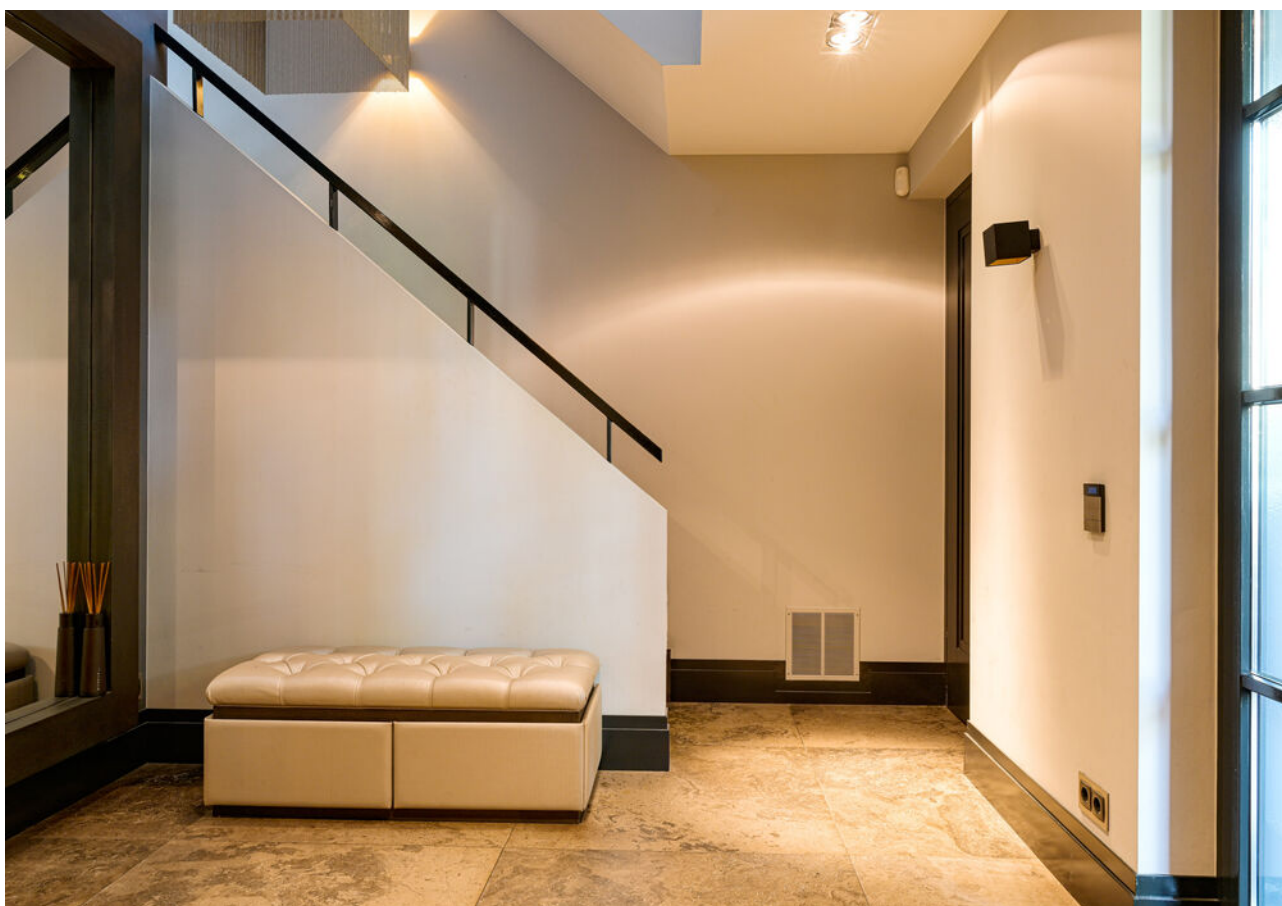
Wonen in Strijen is wonen in het groen, met de stad altijd binnen bereik. Omgeven door het karakteristieke polderlandschap van de Hoeksche Waard, uitgestrekte natuurgebieden en sfeervolle dijken biedt Strijen een aantrekkelijke combinatie van rust, ruimte en kwaliteit van leven. Hier geniet u dagelijks van de charme en gemoedelijkheid van een dorpse woonomgeving, terwijl Rotterdam met zijn hoogwaardige voorzieningen, culinaire hotspots, culturele aanbod en uitstekende bereikbaarheid op circa 25 autominuten is gelegen. De centrale ligging, de nabijheid van recreatie- en natuurgebieden en het sterke voorzieningenniveau maken Strijen tot een geliefde woonomgeving voor wie comfortabel en rustig wil wonen zonder afstand te doen van de dynamiek van de stad.

Bijzonderheden:

- Gelegen op circa 551 m² eigen grond;
- Gebruiksoppervlak circa 375 m²;
- Ontworpen door architect Eric Kant;
- Volledig geïsoleerd;
- Heteluchtverwarming en vloerverwarming door de gehele woning;
- Domoticasysteem voor optimaal wooncomfort;
- Centraal stofzuigsysteem;
- Zonwering rondom;
- Airconditioning in alle vertrekken;
- Fraaie jaloezieën in de slaapkamers;
- Hydrofoorinstallatie voor constante waterdruk;
- Waterontharder aanwezig;
- Luxe natuurstenen afwerking in keuken, sanitair en diverse vloeren;
- Alle houten vloeren uitgevoerd in exclusief Wengé-hout;
- Inpandige garage;
- Compleet wellness-, fitness- en entertainmentniveau in het souterrain;
- Zeer uitgebreide technische installaties;
- Het volledige maatwerkinterieur blijft achter;
- Groot deel van de inrichting ter overname beschikbaar.

Een zeldzame kans

Deze villa onderscheidt zich door de unieke combinatie van architectuur, wooncomfort, wellness, techniek en afwerkingskwaliteit. Een woning waarin werkelijk over elk detail is nagedacht en waarin luxe wordt vertaald naar kwaliteit, comfort en een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau.





















































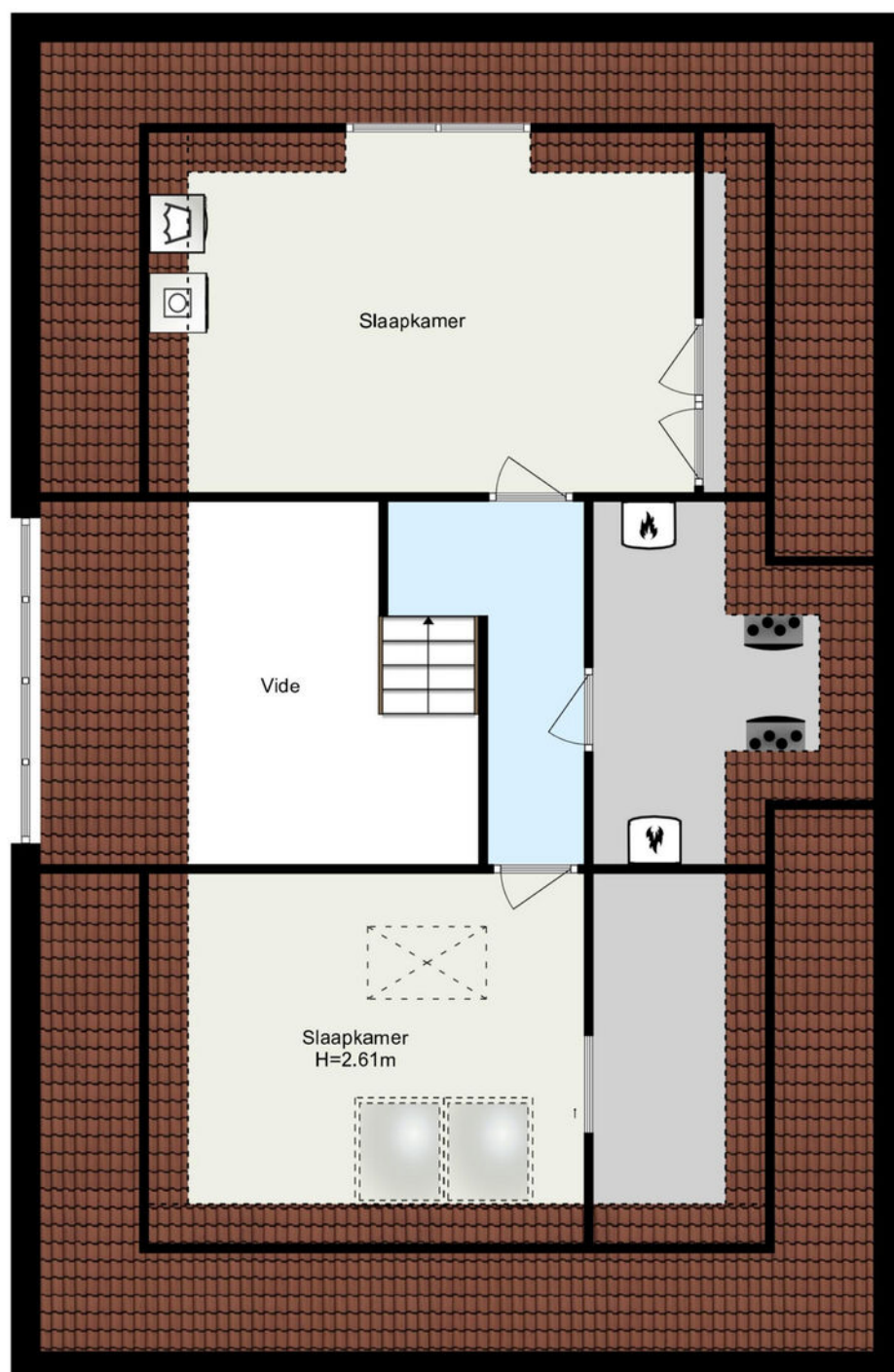
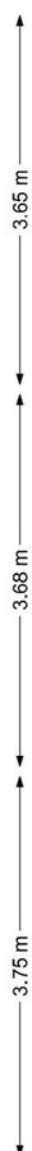
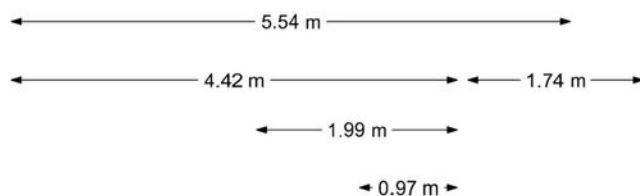
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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.

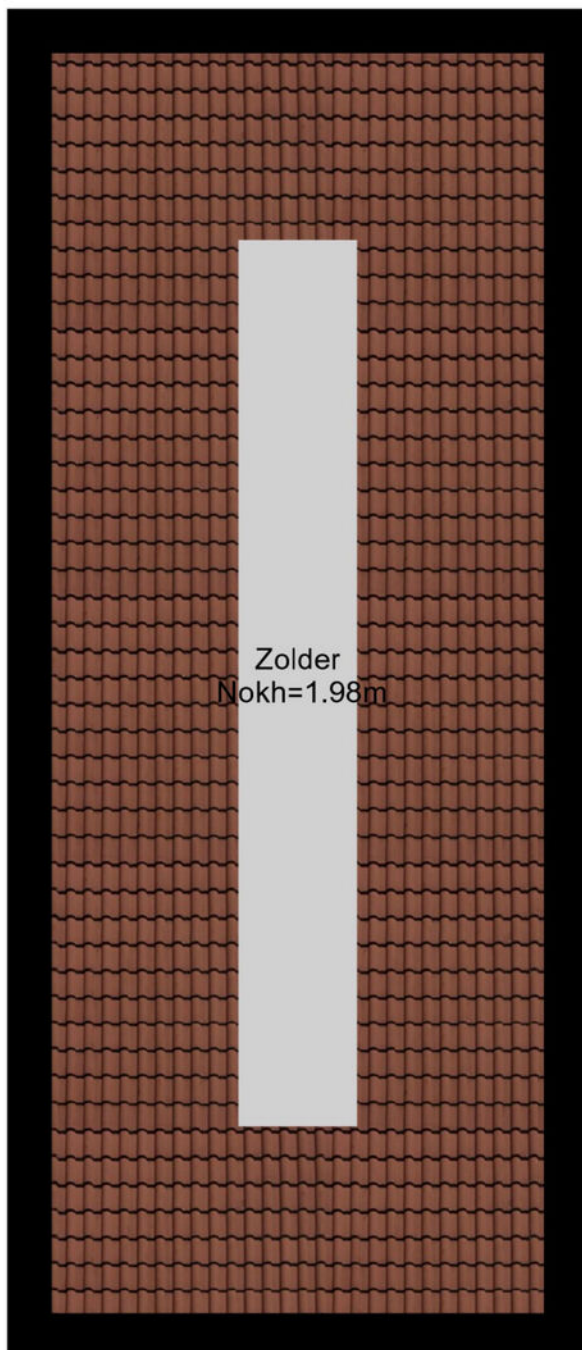


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



3.32 m

8.50 m



8.50 m

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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
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/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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).

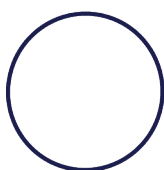
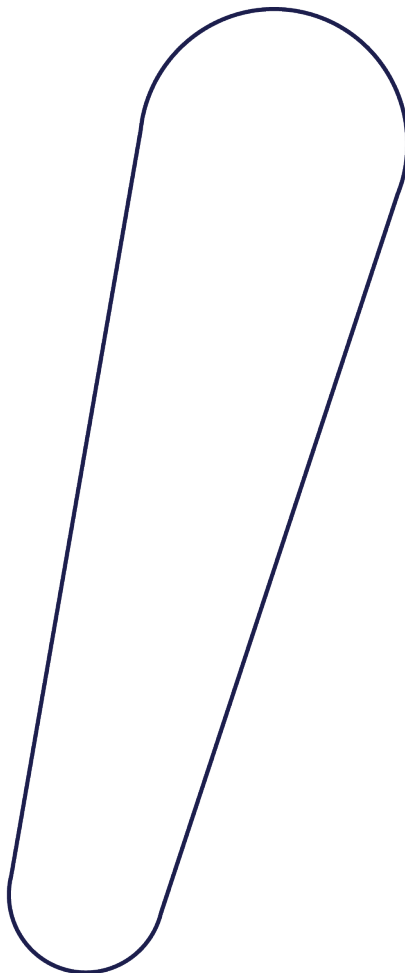
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

