WONINGBROCHURE

Welkom thuis.



LAMASTRAAT 56 • ROTTERDAM



Vraagprijs
€ 350.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS



“Hier zie ik mezelf wel wonen”

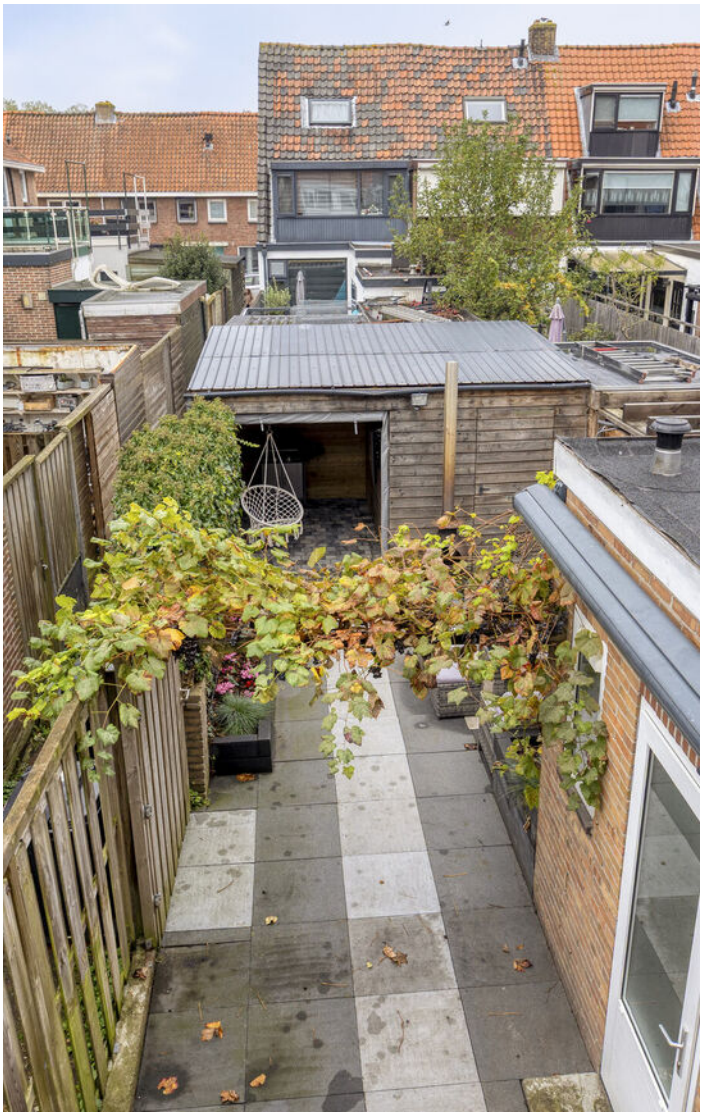


Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Bouwjaar	1920
Tuin	achtertuin
Tuinligging	
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (Remeha, 2022)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
84 m²

perceeloppervlakte
101 m²

inhoud
297 m³

aantal woonlagen
3

slaapkamers
3

badkamer
1

inpandige ruimte
-









Begane grond

Via de entree komt u in de hal met een praktische trapkast, ideaal voor extra bergruimte.
De lichte woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De elektrische haard zorgt voor extra sfeer en maakt dit een fijne plek om thuis te komen en te ontspannen.
De separate keuken is praktisch ingericht en beschikt over diverse apparatuur, waaronder een combioven en een vaatwasser. Daarnaast is er voldoende kastruimte voor het opbergen van uw keukengerei. Vanuit de keuken bereikt u het toilet, dat in 2018 is vernieuwd.











Tuin

Een van de fijne pluspunten van deze woning is de achtertuin op het westen. Hier kunt u na een drukke dag heerlijk genieten van de middag- en avondzon.

De tuin is voorzien van een sfeervolle overkapping, waardoor u ook bij minder mooi weer comfortabel buiten kunt zitten. Verder beschikt de tuin over een praktische berging voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap, een buitenkraan, elektrische zonwering en een achterom.

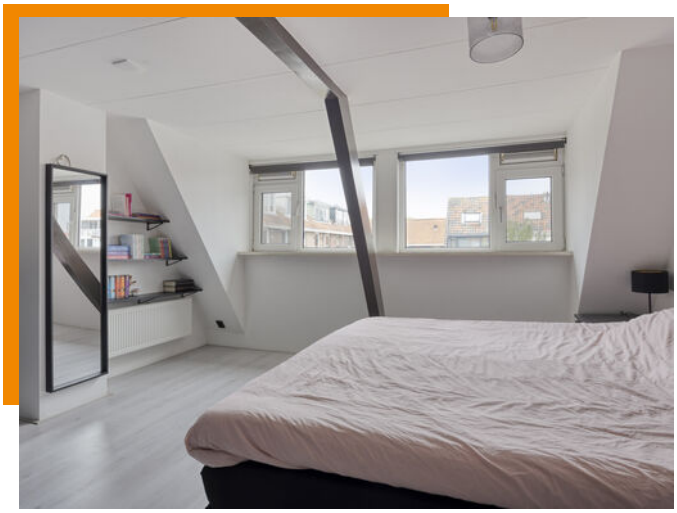




1e verdieping

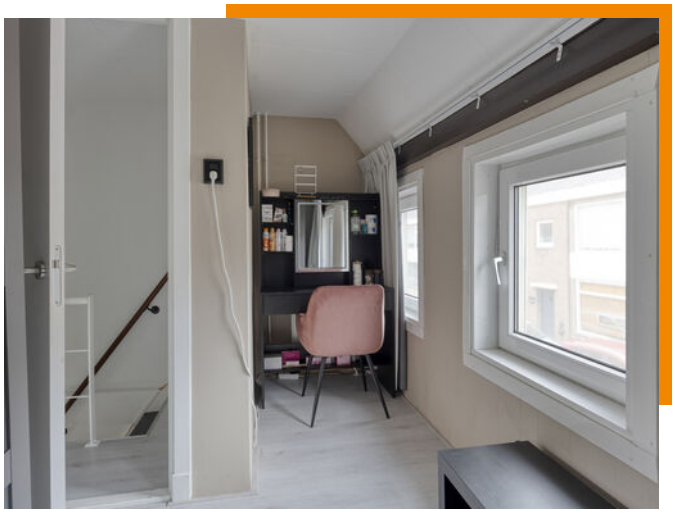
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers aan de voorzijde en aan de achterzijde van prettig formaat.
De moderne badkamer is in 2018 vernieuwd en compleet uitgevoerd met een regendouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. De elektrische vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort.







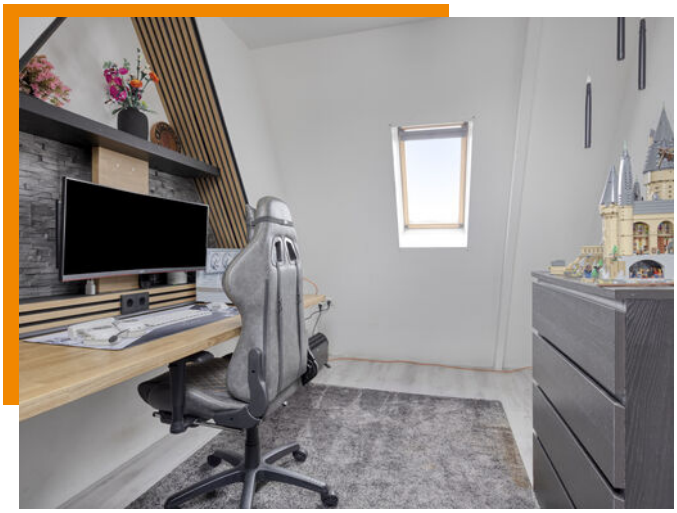




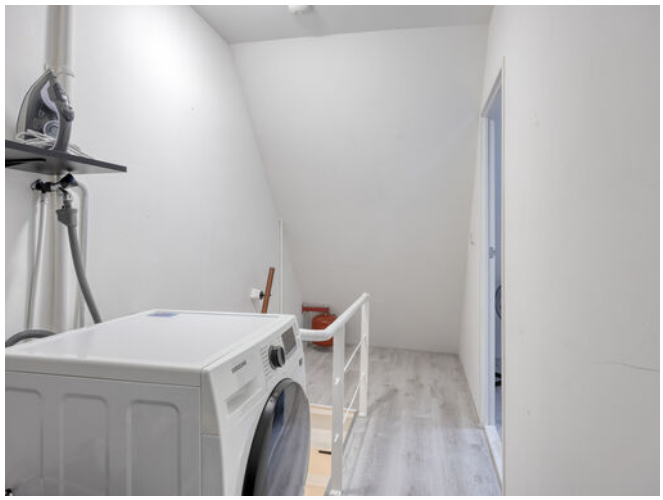
Zolder verdieping

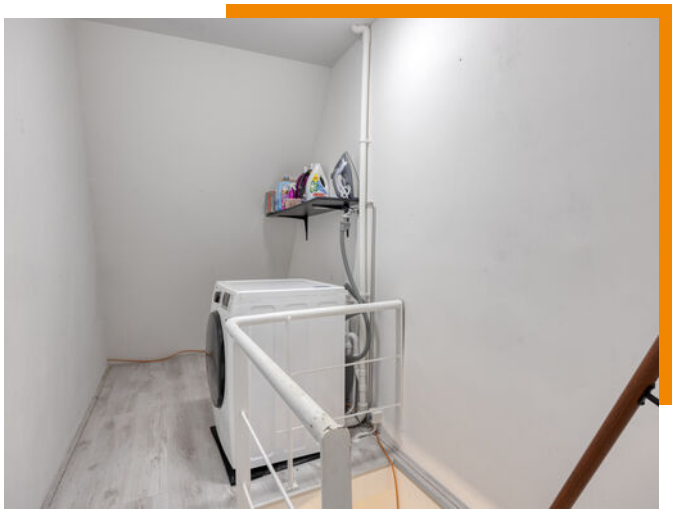
Via de vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.
De overige ruimte biedt diverse mogelijkheden. U kunt deze verdieping bijvoorbeeld gebruiken als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of praktische bergruimte. Boven de zolder bevindt zich bovendien een vliering over de gehele breedte van de woning, waardoor u beschikt over extra opbergmogelijkheden.















Omgeving

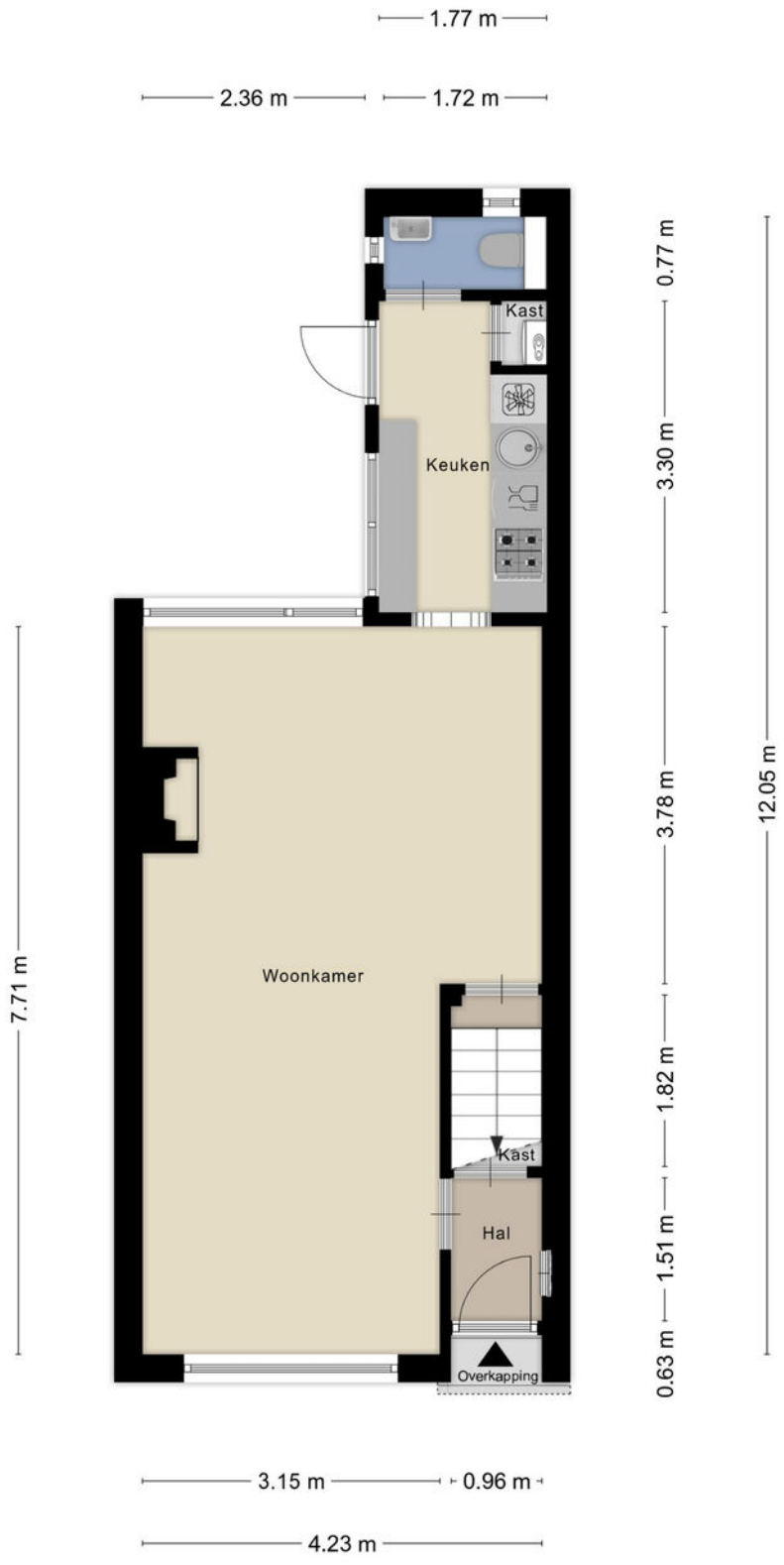
De Lamastraat is gelegen in het rustige en kindvriendelijke Kralingseveer, een wijk met een gemoedelijk karakter en diverse voorzieningen in de nabije omgeving. Scholen, speelpleinen, supermarkten en winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn goed bereikbaar. Ook de actieve buurt- en speeltuinvereniging draagt bij aan het prettige woonklimaat.

Met het openbaar vervoer, waaronder de metro en de Waterbus, zijn verschillende bestemmingen goed bereikbaar. Ook de Watertaxi biedt een bijzondere verbinding met andere delen van Rotterdam. Met de auto bereikt u via de nabijgelegen uitvalswegen eenvoudig de A16 en het centrum van Rotterdam.



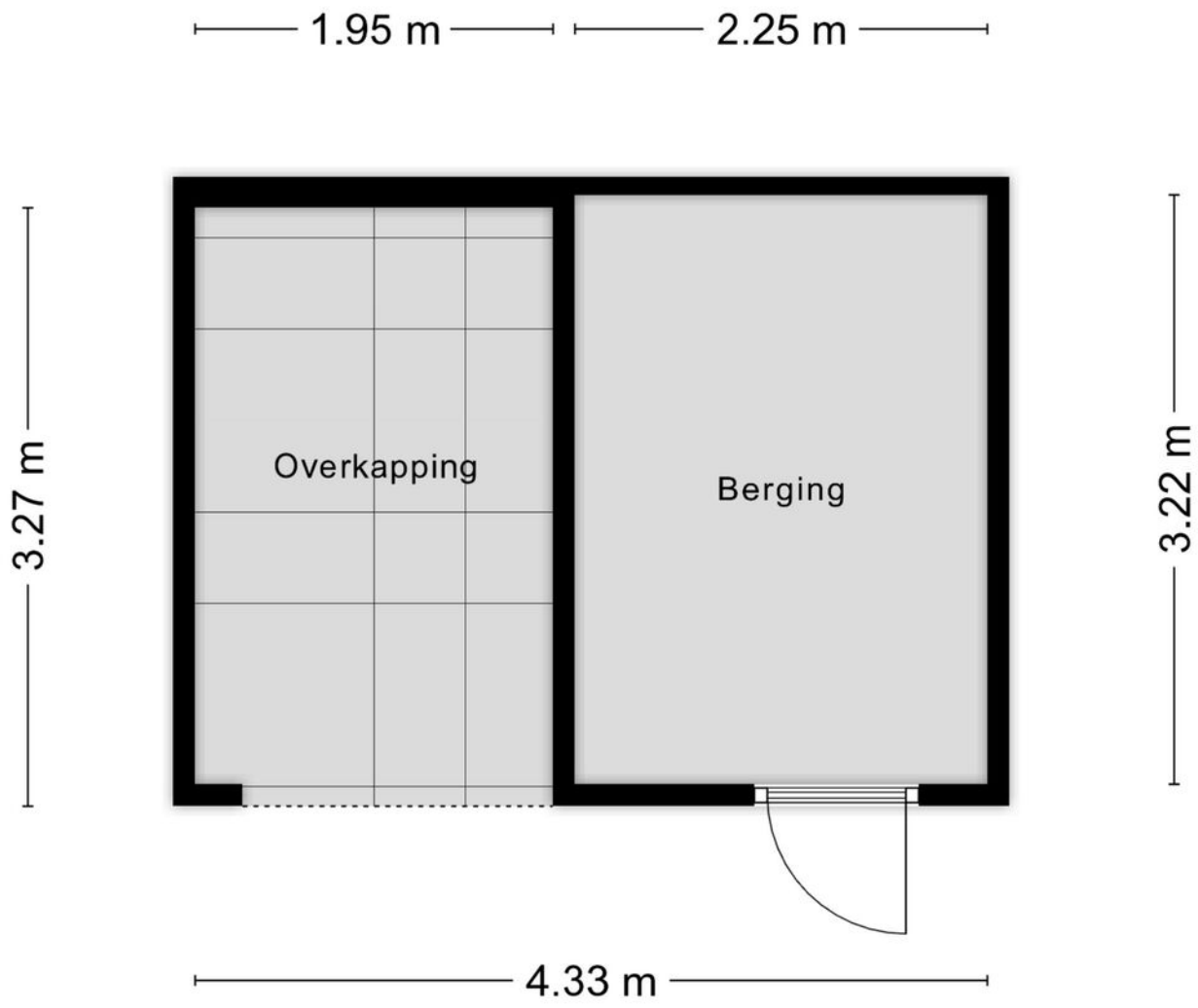






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



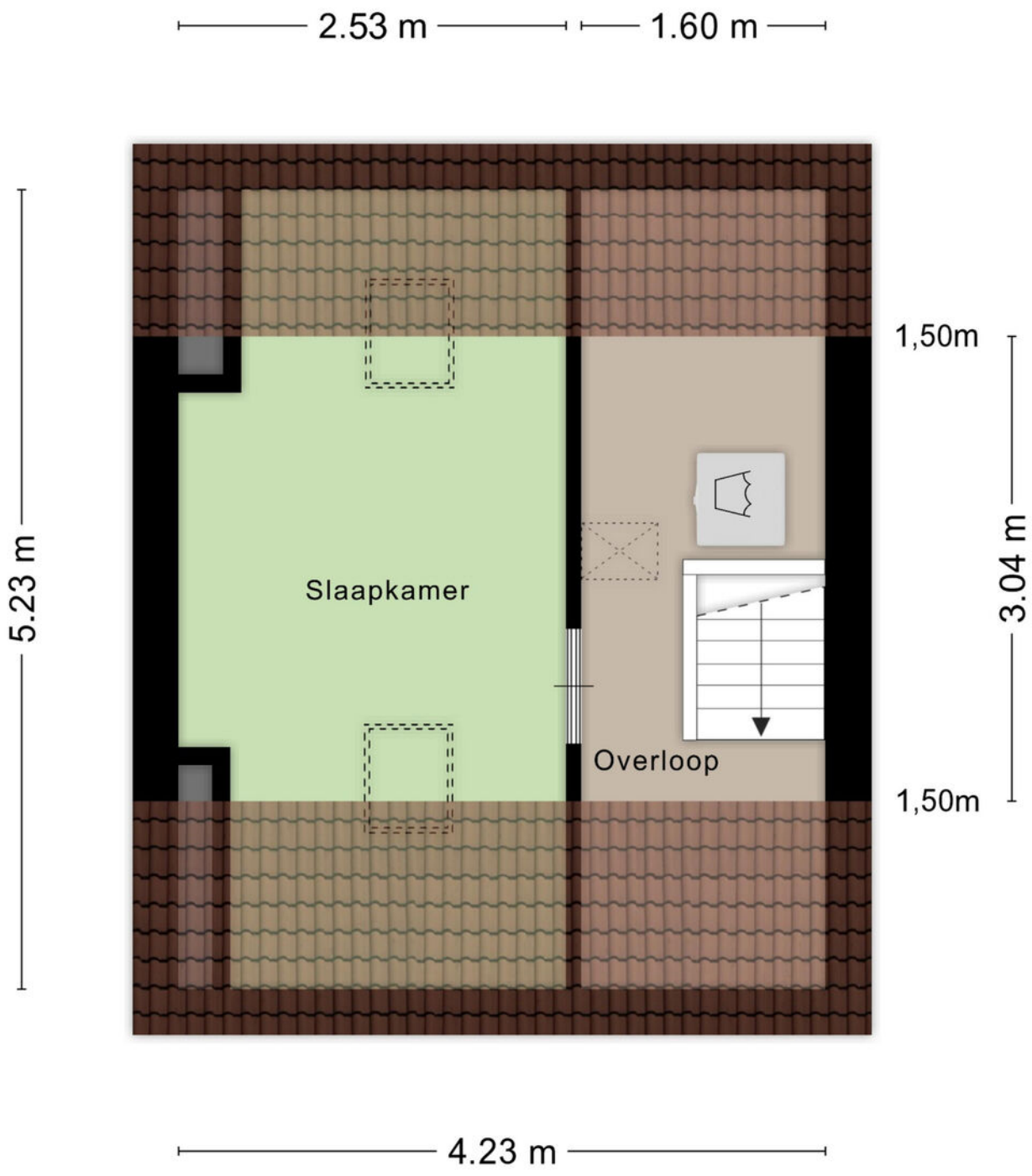
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



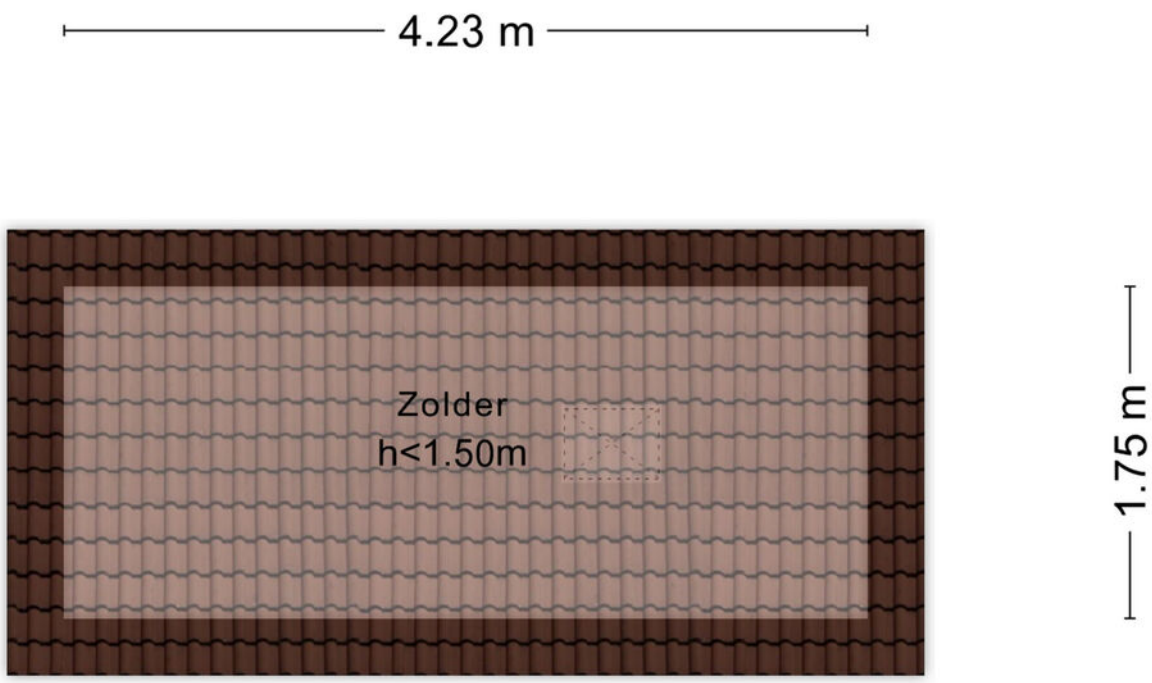
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Sfeervolle woning met zonnige tuin, overkapping en volop mogelijkheden in het geliefde Kralingseveer!

Bent u op zoek naar een sfeervolle woning met een fijne tuin, een praktische indeling en een rustige ligging? Dan is deze charmante woning aan de Lamastraat 56 in Rotterdam zeker een bezichtiging waard! Gelegen in de gezellige wijk Kralingseveer biedt deze woning een prettige combinatie van sfeer, comfort en functionaliteit.

De woning beschikt over een lichte woonkamer met elektrische haard, een separate keuken, twee slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolderverdieping met mogelijkheden voor een derde slaapkamer of een thuiswerkplek. De zonnige achtertuin op het westen met sfeervolle overkapping, berging en achterom maakt het geheel compleet.

De ligging is eveneens aantrekkelijk. Kralingseveer staat bekend om zijn rustige en gemoedelijke karakter, met scholen, speelgelegenheden, winkels en openbaar vervoer in de omgeving. Dankzij de goede verbindingen met de auto, metro, Waterbus en Watertaxi zijn ook het centrum van Rotterdam en omliggende plaatsen goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond
Via de entree komt u in de hal met een praktische trapkast, ideaal voor extra bergruimte.
De lichte woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.
De elektrische haard zorgt voor extra sfeer en maakt dit een fijne plek om thuis te komen en te ontspannen.
De separate keuken is praktisch ingericht en beschikt over diverse apparatuur, waaronder een combioven en een vaatwasser. Daarnaast is er voldoende kastruimte voor het opbergen van uw keukengerei. Vanuit de keuken bereikt u het toilet, dat in 2018 is vernieuwd.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers aan de voorzijde en aan de achterzijde van prettig formaat.
De moderne badkamer is in 2018 vernieuwd en compleet uitgevoerd met een regendouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. De elektrische vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort.

Zolderverdieping
Via de vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.
De overige ruimte biedt diverse mogelijkheden. U kunt deze verdieping bijvoorbeeld gebruiken als extra

slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of praktische bergruimte. Boven de zolder bevindt zich bovendien een vliering over de gehele breedte van de woning, waardoor u beschikt over extra opbergmogelijkheden.

Tuin
Een van de fijne pluspunten van deze woning is de achtertuin op het westen. Hier kunt u na een drukke dag heerlijk genieten van de middag- en avondzon.

De tuin is voorzien van een sfeervolle overkapping, waardoor u ook bij minder mooi weer comfortabel buiten kunt zitten. Verder beschikt de tuin over een praktische berging voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap, een buitenkraan, elektrische zonwering en een achterom.

Ligging

De Lamastraat is gelegen in het rustige en kindvriendelijke Kralingseveer, een wijk met een gemoedelijk karakter en diverse voorzieningen in de nabije omgeving. Scholen, speelpleinen, supermarkten en winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn goed bereikbaar. Ook de actieve buurt- en speeltuinvereniging draagt bij aan het prettige woonklimaat.

Met het openbaar vervoer, waaronder de metro en de Waterbus, zijn verschillende bestemmingen goed bereikbaar. Ook de Watertaxi biedt een bijzondere verbinding met andere delen van Rotterdam. Met de auto bereikt u via de nabijgelegen uitvalswegen eenvoudig de A16 en het centrum van Rotterdam.

Bijzonderheden
- Sfeervolle woning in het rustige Kralingseveer;
- Bouwjaar circa 1920;
- Woonoppervlakte circa 83 m ;
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2018;
- Cv-ketel vernieuwd in 2022;
- Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, met uitzondering van het raam boven de voordeur;
- Zonnige achtertuin op het westen met overkapping;
- Berging, buitenkraan, elektrische zonwering en achterom;
- Vliering over de gehele breedte van de woning;
- Erfpacht looptijd en afgekocht tot 28-11-2044;
- Energielabel D;
- Winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen binnen handbereik;
- Oplevering in overleg, conform lijst roerende zaken.

Kortom
Een sfeervolle woning met een fijne tuin, een praktische indeling en volop mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken. De combinatie van de rustige ligging, de zonnige achtertuin met overkapping en de uitbreidingsmogelijkheden op zolder maakt deze woning zeker het bekijken waard.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		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			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk
Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek
Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen
Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



OVERIGE DIENSTEN

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan gemiddeld
- Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- Lokale én regionale dekking en marketing

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

- We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

OOMS MAKELAARS

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen wij écht iedere wijk van Capelle aan den IJssel op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Rogier Kroese
NVM Makelaar Taxateur - Partner

06 - 53260813
088 - 424 0 123 | r.kroese@ooms.com



Sebastiaan Bodenstab
Financieel Adviseur

088 - 424 0206 | s.bodenstab@ooms.com



Marshano Birjda
NVM Makelaar

06 - 12525797
088-4240192 | m.birdja@ooms.com



Noa Poot
Kanidaat Makelaar

06 - 82688690
088-4240198 | n.poot@ooms.com



Lisa Emmen
Commercieel Medewerker Wonen

088-4240175 | l.emmen@ooms.com



Sanne Sipkar
Commercieel Medewerker Wonen

088-4240294 | s.sipkar@ooms.com



Lisanne Korzilius
Commercieel medewerker wonen

088 - 4240277 | l.korzilius@ooms.com

OOMS MAKELAARS

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste
Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud
De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid
De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding
De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht
Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop
Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning
De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte
Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

BLIJF OP DE HOOGTE



Ooms weet wat er **leeft**

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.

instagram.com/
ooms_makelaars

facebook.com/
oomsmakelaarscapelle

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?
Bel ons vandaag nog: 010 450 11 77

NVM funda DYNAMIS OOMS