

# LAUWAARS



's-Gravenweg 325  
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

's-Gravenweg 325

Rotterdam

Woonoppervlakte

221 m<sup>2</sup>

Inhoud

778 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

900 m<sup>2</sup>

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

2

Vraagprijs

€ 1.875.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Kralingen

Sectie

L

Nummer

591, 357-A

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

**1968**

Isolatie

**dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**

Verwarming

**c.v.-ketel**

Ligging

**aan water, in woonwijk, vrij uitzicht**

# Omschrijving

Vrijstaande villa op een royaal perceel in Kralingen

Locatie:

Wie woont in Kralingen is verbonden met de stad en de natuur. Zo ook hier aan de 's-Gravenweg in Rotterdam. Het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op steenworp afstand, de verbinding naar hartje stad is uitstekend en allerlei leuke restaurants, lunchrooms en winkels voor de dagelijkse voorzieningen zijn vlakbij.

Op deze mooie locatie wordt het huis omringd door een haag van klimop en leiplatanen voor rust en privacy. Voor het parkeren van auto's zijn meerdere mogelijkheden, op het eigen terrein voor het huis of in een van de drie garages die achter op het perceel gelegen zijn.

De woning is vier jaar geleden compleet gerenoveerd en is van alle gemakken en luxe voorzien.

De verlichting is via een app te bedienen, net zoals het alarm en het verwarmingssysteem.

Begane grond:

De woonkeuken is volledig maatwerk; het kookeiland van vijf meter lang is voorzien van een handgemaakt blad. Het kookeiland is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. In de wand van de keuken zijn een wijnklimaatkast, een oven, een combimagnetron en een vaatwasser op hoogte aangebracht. Aan beide kanten van de woonkamer zijn grote raampartijen waardoor de ruimte wordt voorzien van natuurlijk daglicht. Naast de mogelijkheid om te dineren aan het kookeiland is er in de woonkamer ook meer dan genoeg ruimte voor een eettafel. Extra sfeer geeft de openhaard in de living. Aan het einde van de gang, bevindt zich een ruimte, die te gebruiken is als bijvoorbeeld werkkamer, speelkamer of hobbyruimte. Deze ruimte is af te sluiten met schuifdeuren. Daar is ook een aparte ruimte voor de wasmachine en droger, af te sluiten met een schuifdeur.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping is een lichtkoepel aanwezig boven het trapgat die veel daglicht genereert. Op deze verdieping zijn 2 slaapkamers gerealiseerd.

De masterbedroom en de logeerkamer met in het midden de luxe badkamer die vanaf twee kanten toegankelijk is. In de masterbedroom is genoeg opbergruimte, eventueel zijn er nog meer kasten te realiseren achter de roomdivider. Airco is aanwezig in de masterbedroom en er zijn twee stalen rolluiken.

De aangrenzende badkamer heeft een grote inloofdouche, een ligbad en extra groot wastafelmeubel met enorm veel opbergruimte. Uit het zicht bevindt zich de toilet. In de logeerkamer zijn op maat gemaakte kasten aanwezig. Deze logeerkamer is tevens een geschikte tweede slaapkamer.

67m) voorzien van alle inbouwapparatuur, kookeiland en eetbar. De woonkeuken geeft middels openslaande deuren toegang naar het terras.

Werkkamer aan voorzijde (ca. 4.31 x 2.98m) met bergkasten en toegang naar berging en wasruimte alwaar kast met cv installatie.

aparte ruimte met toilet en berging.

## Tuin:

Aan het huis grenst een overdekt terras met draaibare lamellen in het dak. Het maakt de woonkamer overigens niet donker, want het eerste deel van de terrasoverkapping is voorzien van lichtstraten.

In de tuin zijn meerdere zitplekken aanwezig. Achter in de tuin is een tuinhuis van zo'n 15 meter lang. In deze overkapping zijn twee bergingen aanwezig, een toilet en een keukenblok. De drie garages bevinden zich op het perceel.

## Indeling

### Begane grond:

Entree, ruime hal, modern ruim toilet met wandcloset en fonteintje

Vanuit de hal is de aparte ruimte / bijkeuken (ca. 1.71 x 3.62m) bereikbaar, hier bevinden zich de cv-installatie, kastenwand en aansluiting was apparatuur.

Ruime woonkamer / eetkamer (ca. 11.37 x 5.67m) met eikenhouten vloerdelen, moderne open haard en grote glazen erker aan voorzijde

Vanuit de woonkamer toegang naar de luxe woonkeuken (ca. 6.89 x 4.67m) voorzien van alle inbouwapparatuur, kookeiland en eetbar. De woonkeuken geeft middels openslaande deuren toegang naar het terras.

Werkkamer aan voorzijde (ca. 4.31 x 2.98m) met bergkasten en toegang naar berging en wasruimte alwaar kast met cv installatie.

### 1e Verdieping:

Royale overloop

Ouderslaapkamer (ca. 6.99 x 4.83m) met kastenwand, deur naar badkamer en openslaande deuren naar balkon

Luxe ruim uitgevoerde badkamer (ca. 4.73 x 2.56m) voorzien van ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel in wandmeubel en toilet.

Slaapkamer aan voorzijde (ca. 4.34 x 4.83m) met aan weerszijde kasten en toegang naar badkamer.

Rondom prachtig aangelegde zonnige tuin met aan de voorzijde parkeerplaatsen voor meerdere auto's en aan de achterzijde sfeervol aangelegd met diverse zonneterrassen. Direct aan het woonhuis een prachtig overkapt terras. Achterin de tuin over de breedte aangelegde overkapping met zitruimte en een aparte ruimte met toilet en berging.

Achter deze villa met tuin is een apart afgesloten terrein met meerdere garageboxen waarvan 3 boxen behoren bij deze villa.

Bijzonderheden:

- Gelegen op 900m<sup>2</sup> eigen grond;
- Bouwjaar 1968;
- Woonoppervlak ca 221m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 900m<sup>3</sup>;
- Het huis is geheel verbouwd met gebruikmaking van hoogwaardige materialen;
- Verwarming en warmwatervoorziening d.m.v. cv-gas combiketel en open haard;
- Hek bedienbaar middels afstandsbediening
- Beveiligingsinstallatie aanwezig.
- Oplevering in overleg.

Neem voor aankoop advies uw eigen NVM makelaar mee!







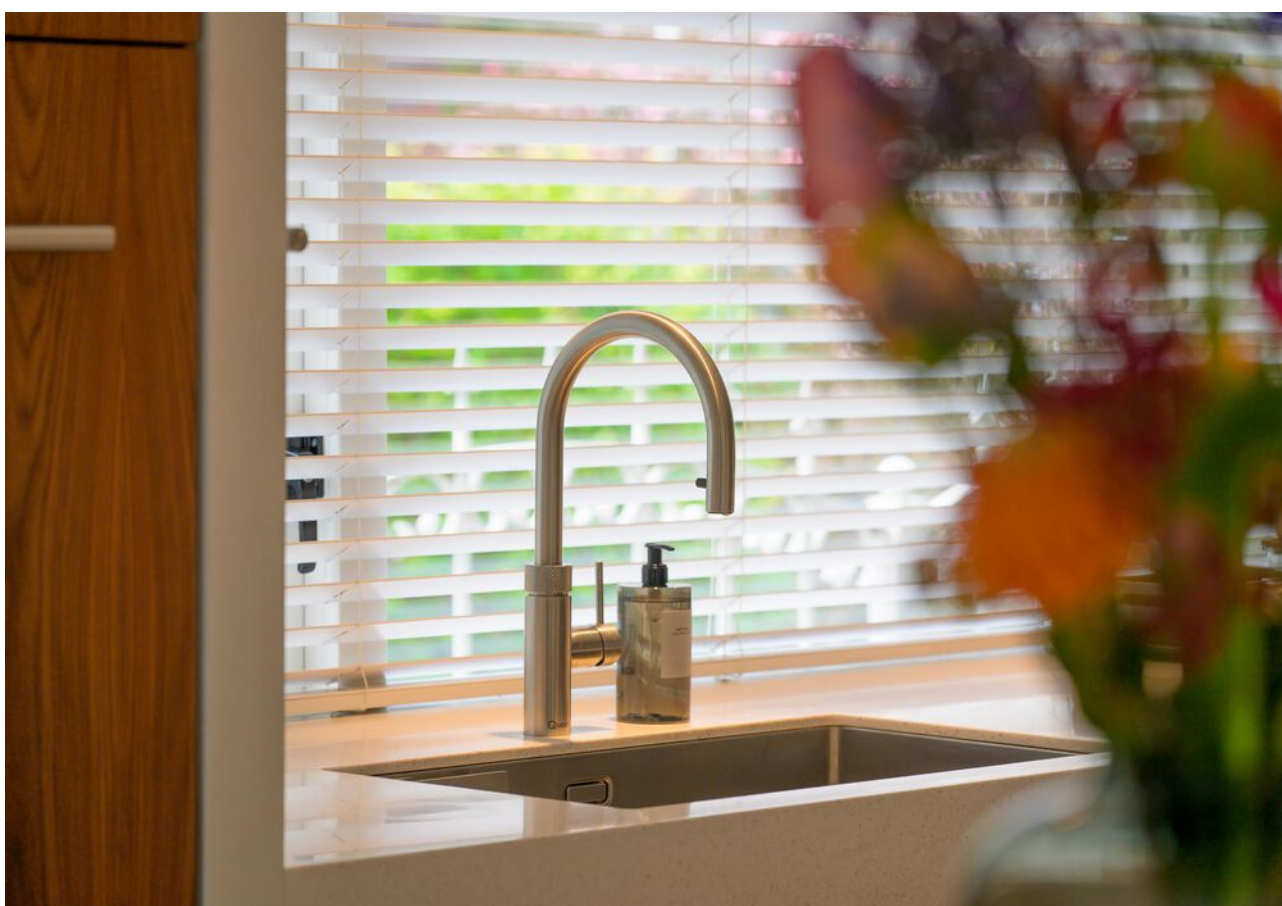
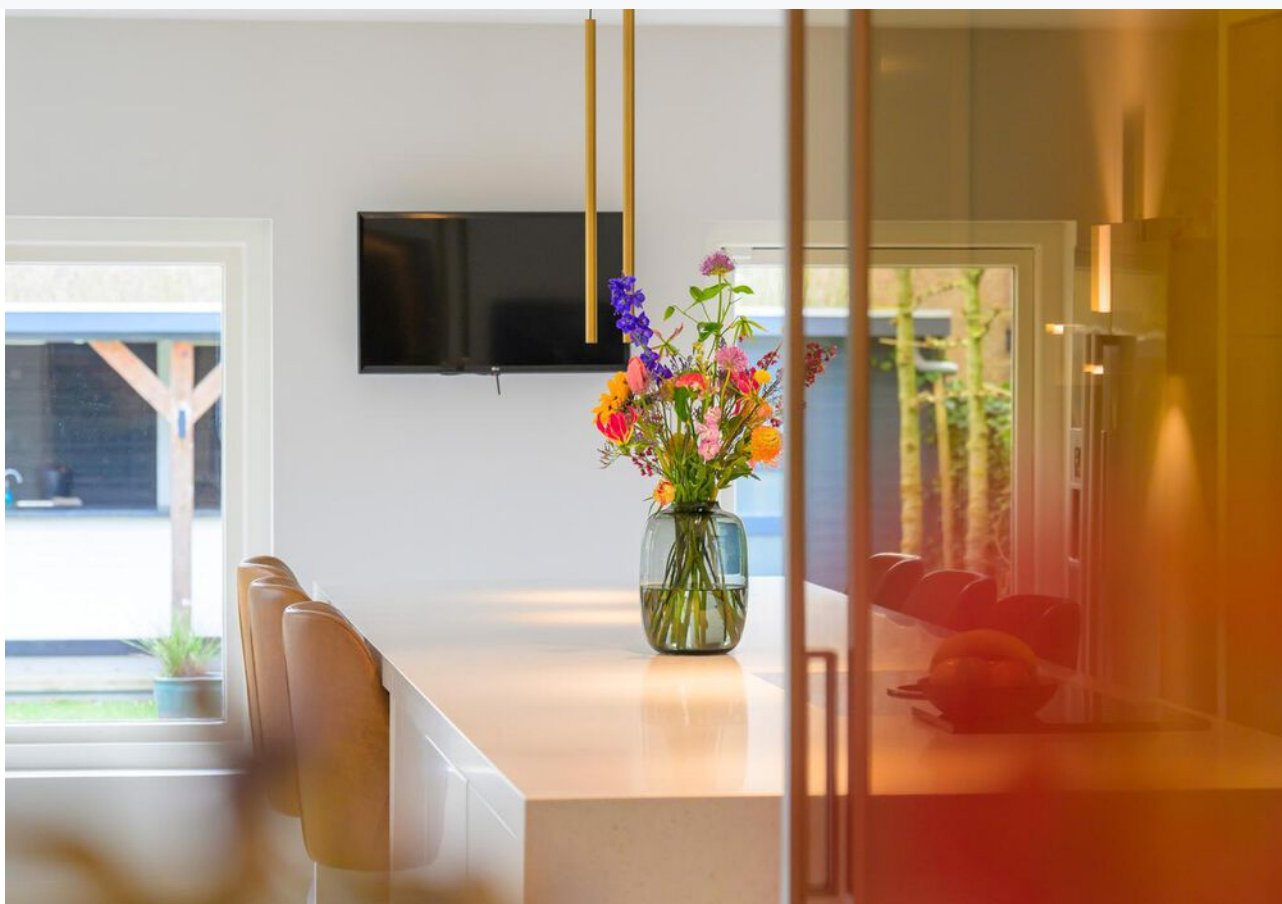














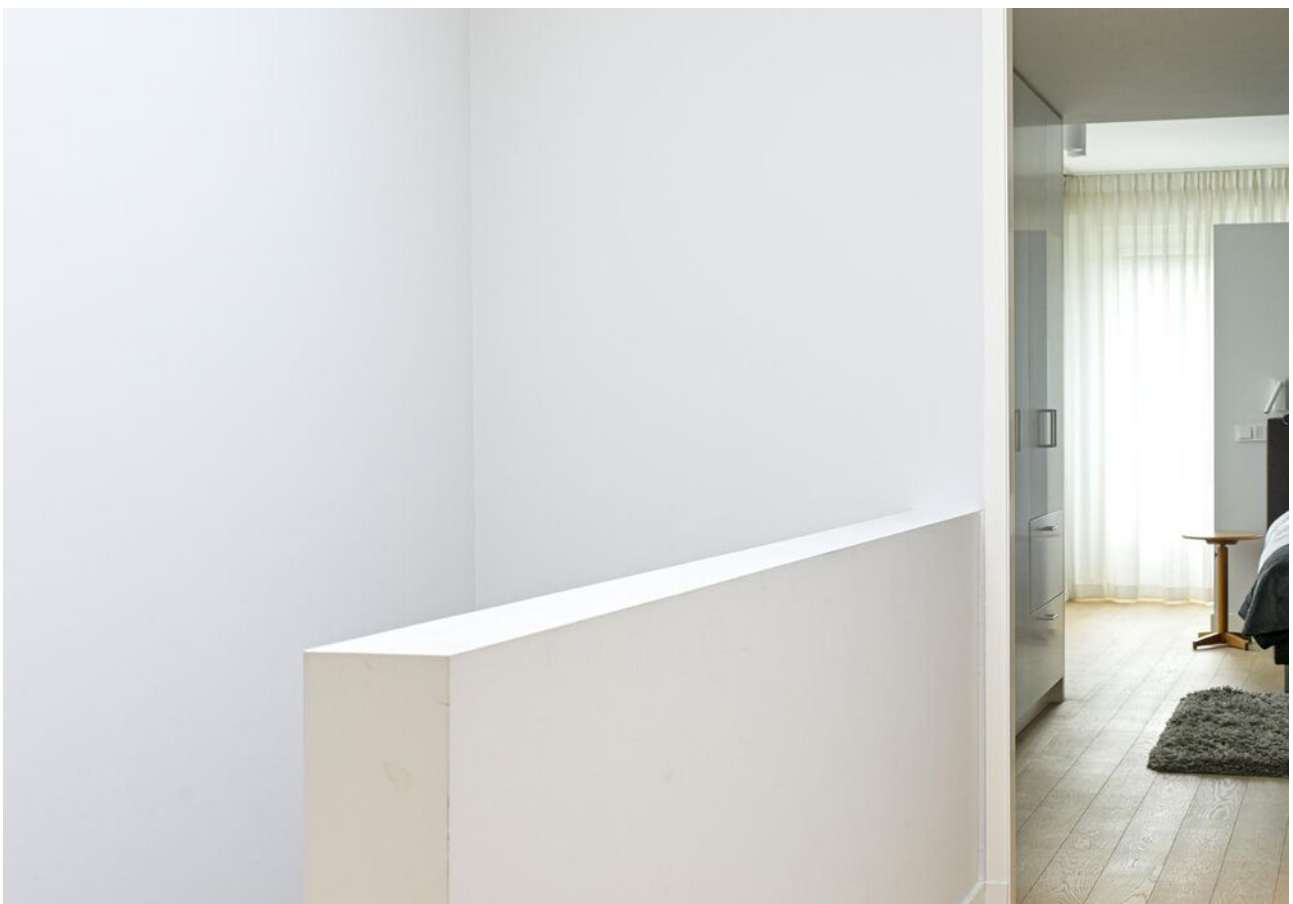






























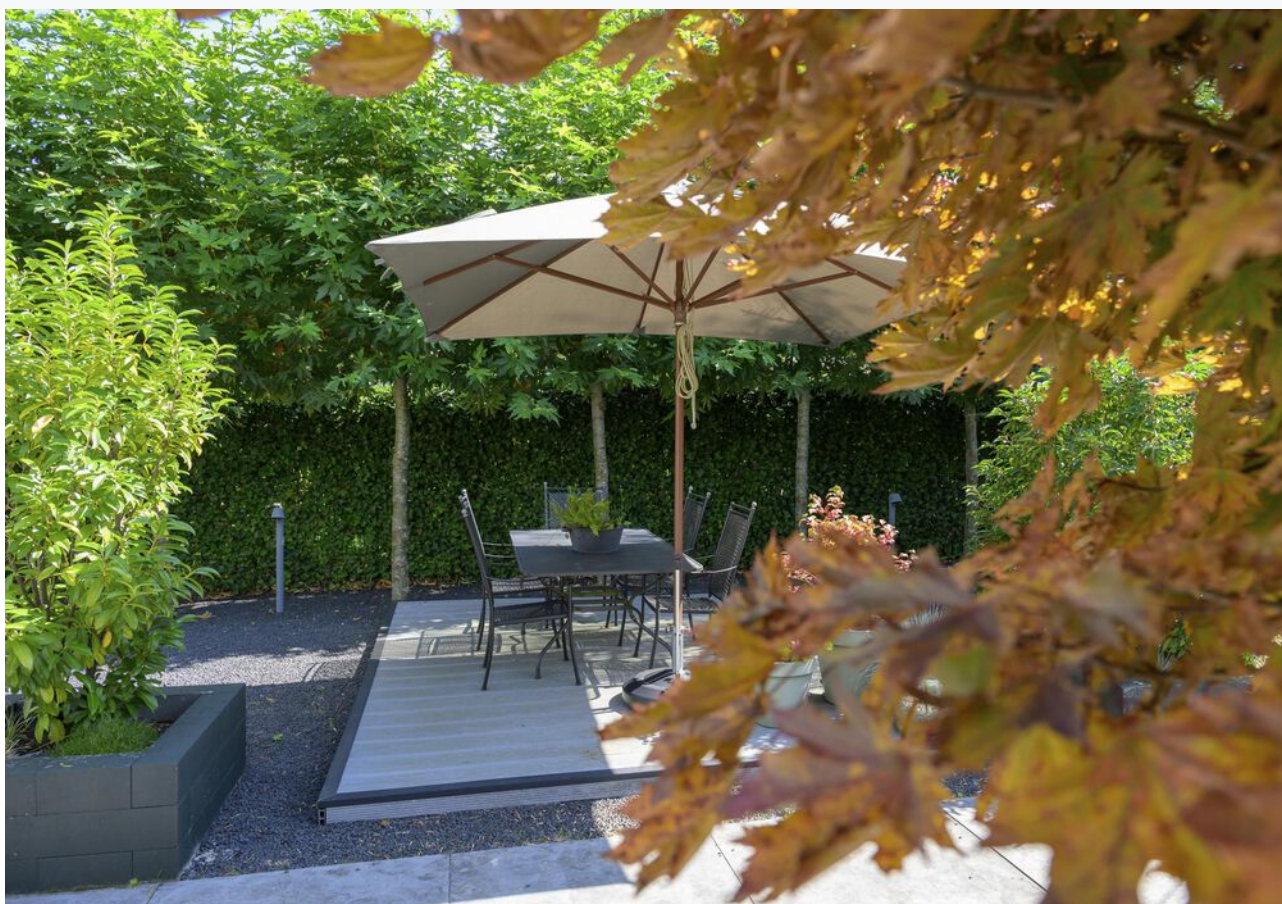








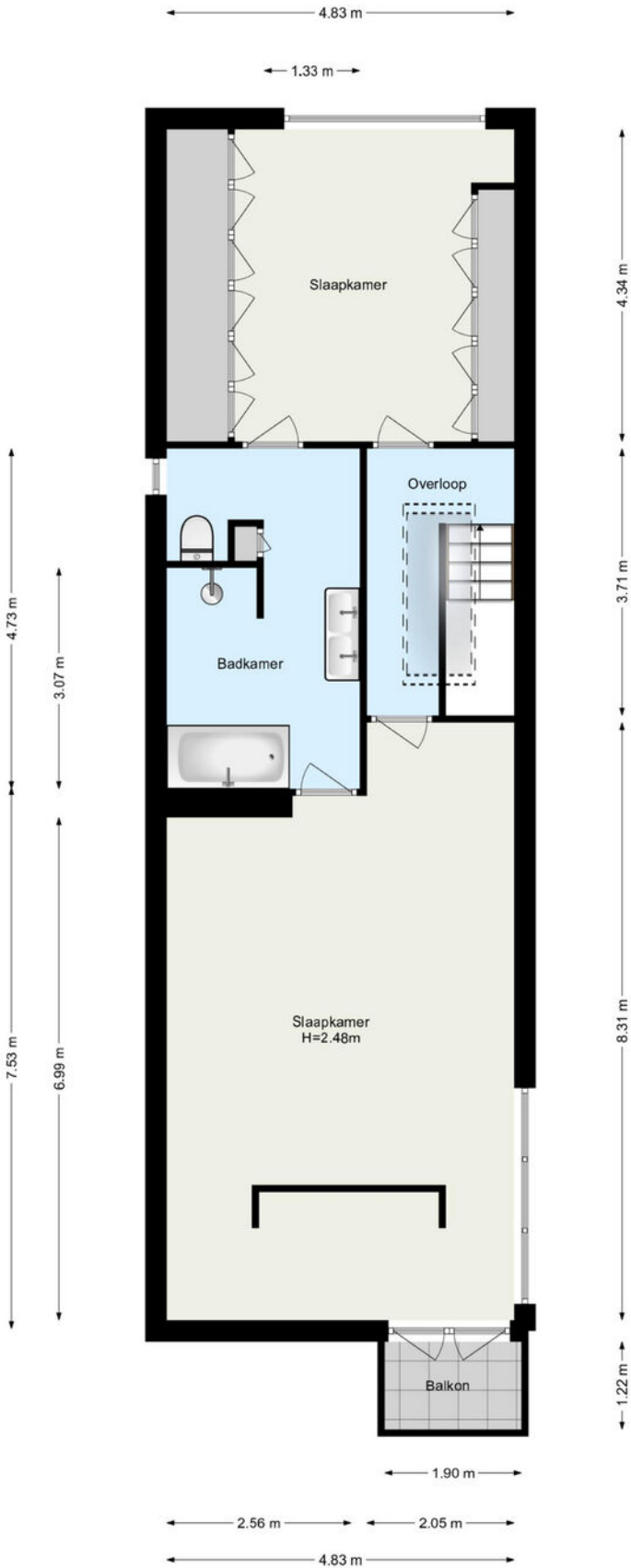






[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)  
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

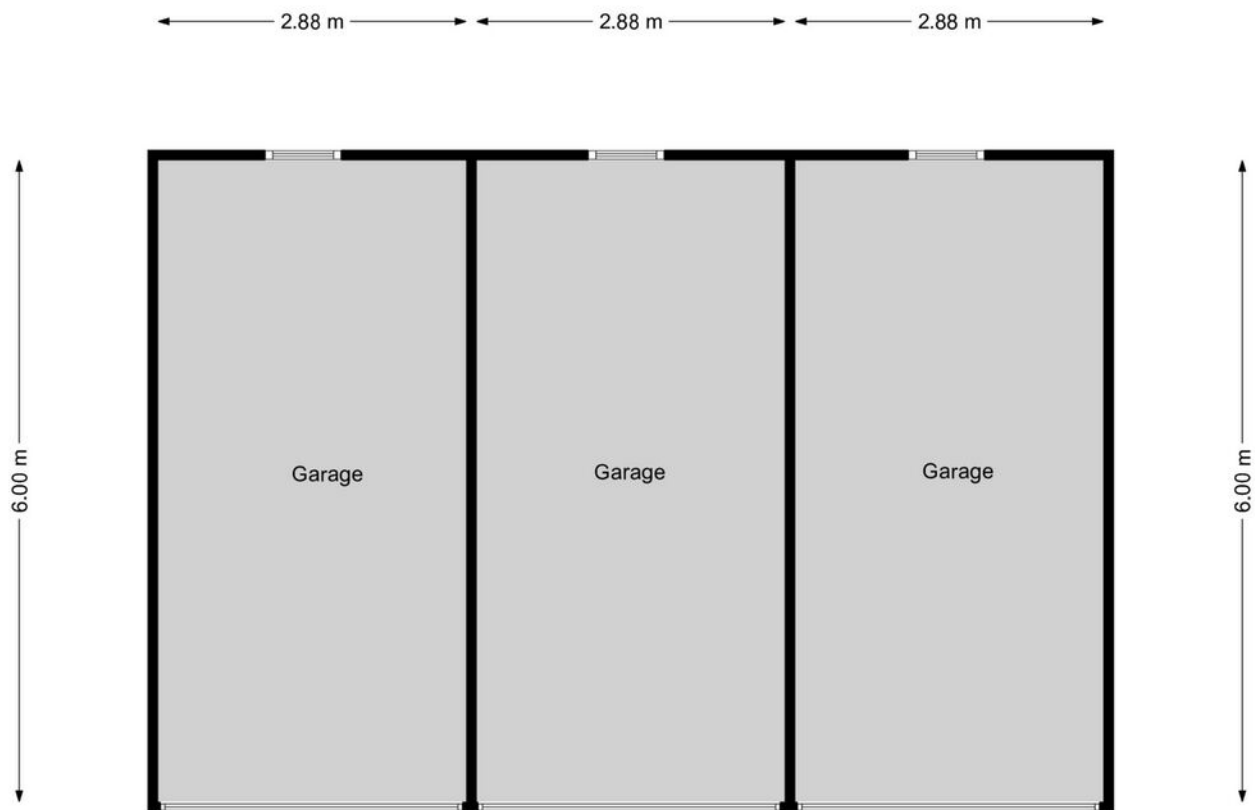




www.framemotion.nl  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

# Wonen in

## Kralingen

Misschien wel het meest groene stukje van Rotterdam: Kralingen. De combinatie van de Kralingse Plas waar gerecreëerd kan worden, de diversiteit van verschillende woningtypes en het echte 'dorpsgevoel', maken dit een populaire buurt. Ook wij zijn gek op Kralingen, we zijn niet voor niets al 35 jaar met ons kantoor gevestigd in deze buurt.

### De charme van Kralingen

Kralingen is een omgeving met verschillende karakters en een diversiteit aan leeftijden. Aan de ene kant vindt u in Kralingen-Oost de jaren 30-woningen met historische ornamenten, terwijl aan de andere kant nieuwbouw charmeert in Kralingen-West. Jongeren die hun studententijd beleven, ouderen die genieten van hun pensioen of mensen die een gezinnetje starten. Het is juist die veelzijdigheid van publiek en woningen die deze omgeving zoveel kracht geven.

### In de omgeving

De Lusthofstraat is de gezelligste winkelstraat in Kralingen. U vindt er typische Rotterdamse ambachtzaken, maar ook grote supermarkten en drogisterijen. Verspreid over de buurt vindt u bovendien vintage snuffelwinkels, galerietjes, schoonheidsspecialisten en kappers. Eet u graag een hapje buiten de deur? Dan is Kralingen dé omgeving waar u moet zijn. Ervaar de knusse sfeer in een van de buurtbrasseries of kies voor een hippe en altijd drukbezochte Italiaan of tapasbar. Kralingen staat daarnaast bekend als sportief gebied. Ren een rondje om de Kralingse Plas, sla een balletje of ga paardrijden bij de manage. Met verschillende sportcentra in de buurt kunt u vrijwel elke sport hier uitoefenen.





# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten muur woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Wijnkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
2 corton stalen plantenbakken en losse plantenbakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Camera's			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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](mailto: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-dagen 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 ontbin-dingsverklaring in te dienen. De bedenktijd geldt alleen voor consumenten die een nieuwbouwwoning of een bestaande woning kopen. Dit kan ook een va-kantiewoning zijn. Onder een consument wordt een persoon verstaan die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Voor de aankoop van on-bebouwde grond, praktijkpand, beleggingspand, stu-dentenhuis, woonboot, woonwagen of bedrijfsruimte dat tot woning zal worden omgebouwd is de bedenktijd niet van toepassing. Voor bedrijven die onroeren-de 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 zoekt u 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).

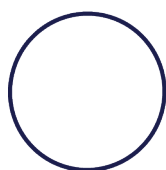
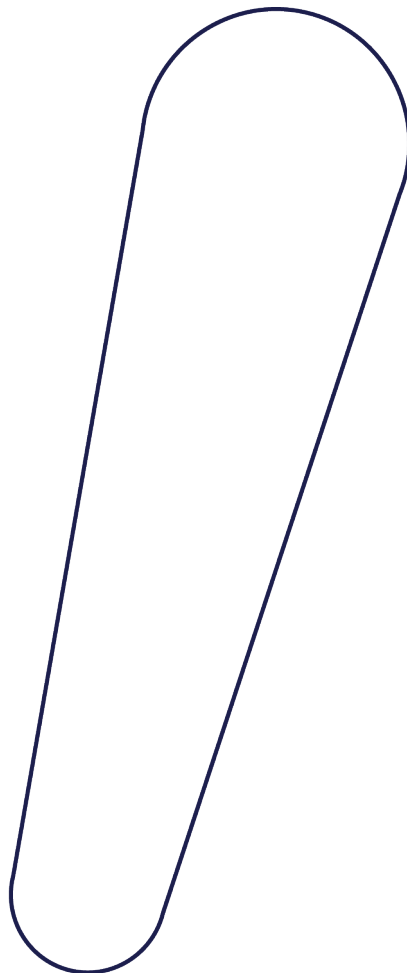
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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](http://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

