

LAUWAARS

An aerial photograph of a two-story brick house with a dark grey gabled roof. The roof is covered with several solar panels. The house has a central entrance with a small porch and a large window on the ground floor. To the right of the house is a paved driveway and a garage. The property is surrounded by greenery, including trees and bushes. In the foreground, there is a canal with a concrete bank and a road with white dashed lines. The overall scene is bright and clear.

Smitshoekseweg 191
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!



Bouwjaar

1933

Isolatie

Energielabel B

Verwarming

Elektrische boiler

Ligging

Aan rustige weg, beschutte ligging

Omschrijving

Prachtige vrijstaande villa gelegen op een royaal perceel. De woning is in 2020 grondig verbouwd. Zo zijn er energiezuinige maatregelen genomen en is de woning van het gas af. De villa is te bereiken middels een eigen brug en het terrein biedt plek voor meerdere auto's. De begane grond beschikt over veel raampartijen en mede daardoor kunt u vanuit elke ruimte de rondom gelegen fraaie tuin aanschouwen. De woning beschikt over 4 ruime slaapkamers, twee badkamers en is dus qua indeling en formaat een ideaal gezinshuis te noemen!!

De Smithoekseweg is rustig, autoluw en groen te noemen, met aan weerszijde vrijstaande riante woonhuizen en villa's gelegen op ruime percelen. Een groen gebied tussen Rotterdam en Rhoon/Barendrecht. De voorzieningen zijn dichtbij gelegen, zoals het openbaar vervoer, sportvelden, recreatiegebied en scholen. Er is een goede verbinding naar de A15 en het centrum van Rotterdam is goed bereikbaar en toch de rust en ruimte voor een bijzonder en aangenaam woonplezier!

Indeling:

Entree, lichte royale hal met garderobe, zeer ruime toiletruimte, royale eetkamer met mooi lichtinval en duo openhaard, open eetkeuken met eetbar, modern interieur met granieten aanrechtblad voorzien van 5 pits inductie kookplaat, afzuigschouw, kokend waterkraan, combi oven, oven, vaatwasser, Amerikaanse koelkast. De duo openhaard vormt de afscheiding tussen de eetkeuken en de living. De vele ramen creëren een lichte living, schuifpui naar overdekt terras en het grote achterterras, bijkeuken met keukenblok en aansluiting wasmachine, ruime garage (mogelijk tot extra kamer te maken). Nagenoeg de gehele begane grond is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming

1e verdieping:

Overloop, slaapkamer met veluxdakramen, slaapkamer, slaapkamer met trap naar slaatzolder met 2 veluxdakramen, slaapkamer/werkkamer met deur naar balkon, balkon met prachtig uitzicht op de tuin, badkamer met wastafelmeubel, ligbad, inloofdouche met regendouche, toilet, veluxdakraam, riante slaapkamer met badkamer ensuite voorzien van toilet, douche en wastafelmeubel met veluxdakramen, vlizotrap naar bergzolder met opstelplaats mechanische ventilatie en boiler. De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer.

Fantastische tuin met meerder zitjes. In de tuin staat een zeer groot zwembad. In het stenen tuinhuis staan de benodigdheden van het zwembad in opgeslagen en is genoeg ruimte voor andere spullen.

Zie de plattegronden, voor de uitgebreide maatvoering

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1933 (volledig verduurzaamd 2020) , uitgebouwd in 1978
- Energielabel: B
- Woonoppervlakte 163m²
- Inhoud circa 727m³
- 2500 m² eigen grond met vele mogelijkheden.
- Verwarming middels vloerverwarming en airconditioning, warm water middels boiler (2020)
- 39 zonnepanelen
- Achterzijde woning voorzien van rolluiken
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Woning is voorzien van domotica met mobiele telefoonbediening
- Gezien de maatvoering van de kavel zeer geschikt om paarden te houden.
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

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

Description

Beautiful detached villa situated on a generous plot. The property underwent extensive renovation in 2020, including energy-efficient measures and transitioning to being gas-free. Access to the villa is via a private bridge, and the grounds offer space for multiple cars. The ground floor features abundant windows, allowing views of the surrounding beautiful garden from every room. With 4 spacious bedrooms and two bathrooms, this home is ideally suited for a family due to its layout and size!

The Smithoekseweg is characterized as quiet, car-light, and green, lined with detached spacious residences and villas on ample plots. It's a green area situated between Rotterdam and Rhoon/Barendrecht. Amenities such as public transport, sports fields, recreational areas, and schools are nearby. There's good access to the A15 highway, and Rotterdam city center is easily reachable, offering both tranquility and space for exceptional and pleasant living!

Layout:

Entrance, bright spacious hallway with cloakroom, very spacious toilet area, generous dining room with lovely light and a dual-sided fireplace, open kitchen with breakfast bar, modern interior with granite countertops featuring a 5-burner induction cooktop, extractor hood, boiling water tap, combination oven, oven, dishwasher, and American fridge. The dual-sided fireplace separates the kitchen from the living room. The numerous windows create a bright living space, with sliding doors to a covered terrace and a large rear terrace, utility room with kitchenette and washing machine connection, and a spacious garage (potential to convert to an extra room). Nearly the entire ground floor is tiled with underfloor heating.

1st floor:

Landing, bedroom with Velux skylights, bedroom, bedroom with stairs to a sleeping loft with 2 Velux skylights, bedroom/office with door to balcony, balcony with stunning garden views, bathroom with vanity unit, bathtub, walk-in rain shower, toilet, Velux skylight, spacious bedroom with ensuite bathroom including toilet, shower, and vanity unit with Velux skylights, loft ladder to attic space with mechanical ventilation system and boiler. The entire floor is wooden.

Fantastic garden with multiple seating areas and a very large swimming pool. The stone garden house houses the pool equipment and offers ample space for other items.

See the floor plans for measurements.

Additional details:

- Year built: 1933 (completely modernized in 2020), extended in 1978
- Energy label: B
- Living area: 163m²
- Volume approximately 727m³
- 2500 m² of own land with many possibilities.
- Heating via underfloor heating and air conditioning, hot water via boiler (2020)
- 39 solar panels
- Rear of the house fitted with shutters
- Fully double glazed
- Home equipped with home automation with mobile phone control
- Given the plot size, suitable for keeping horses.
- All daily amenities in the immediate vicinity, including public transport, shops, restaurants, good connections to major roads, and recreational opportunities
- Completion date negotiable.

Bring your own NVM real estate agent for advice when purchasing your future home.

































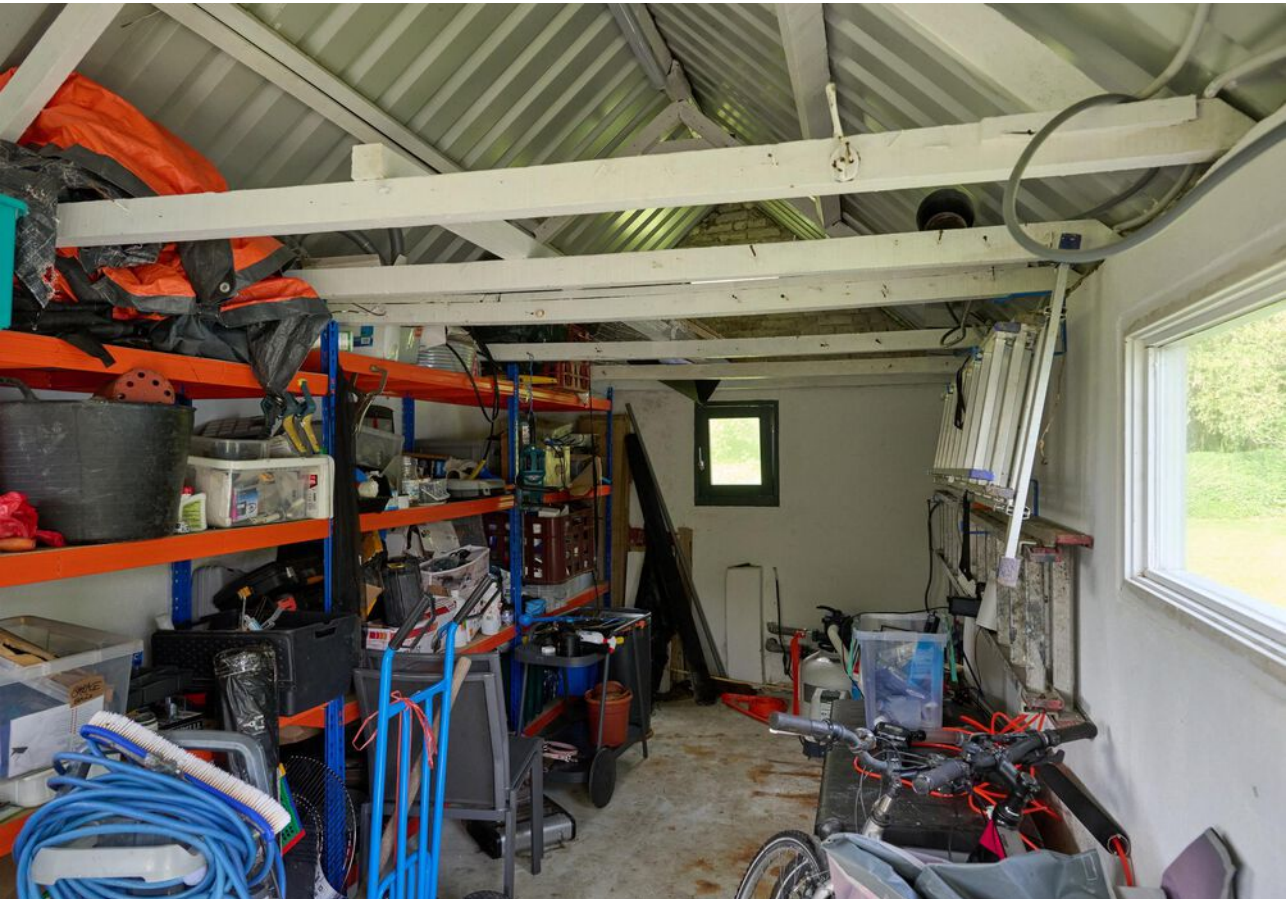








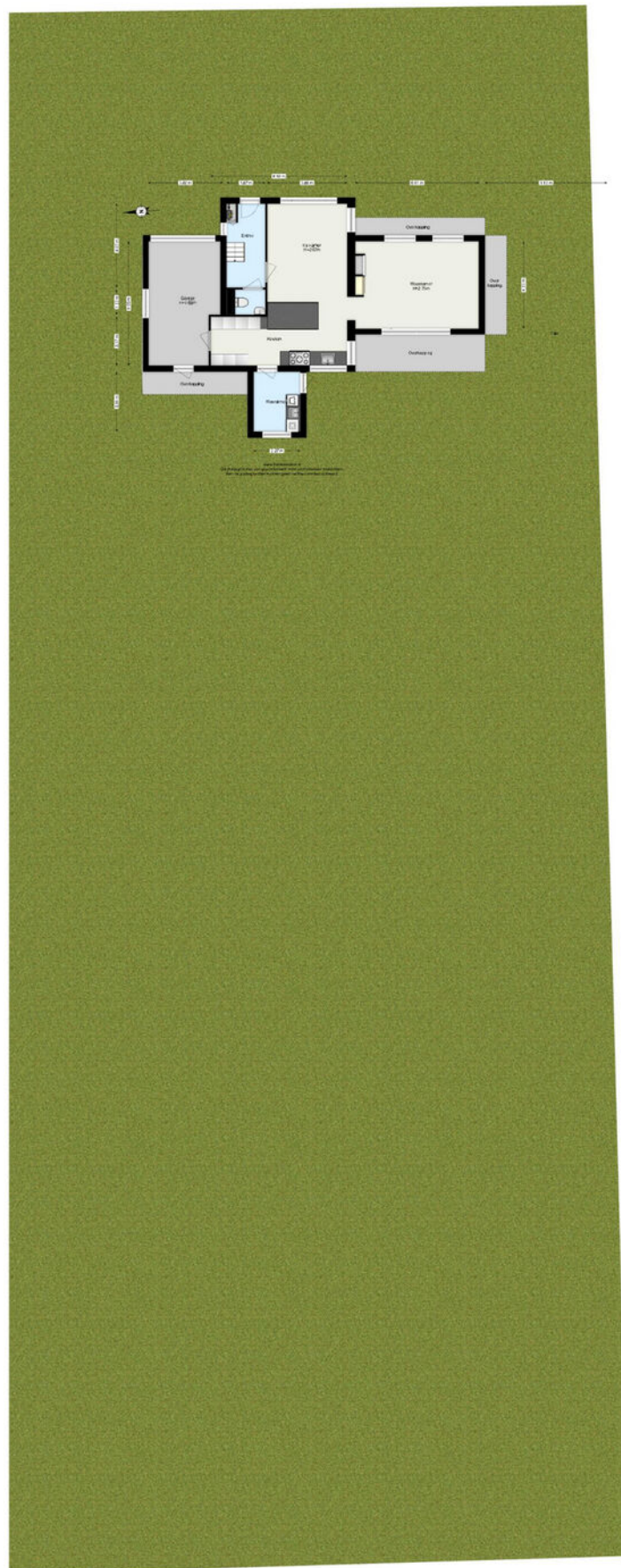






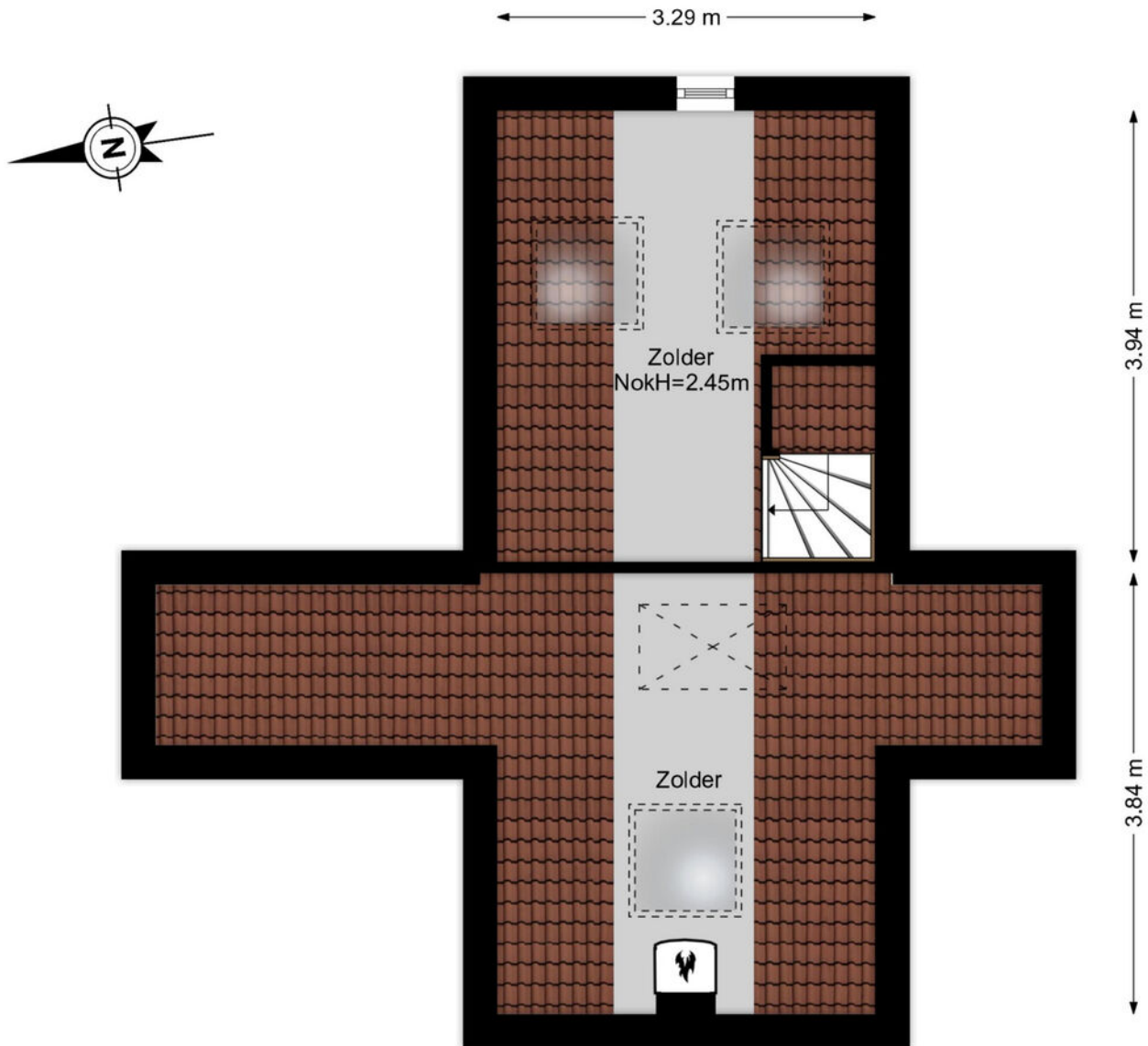


www.framemotion.nl
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

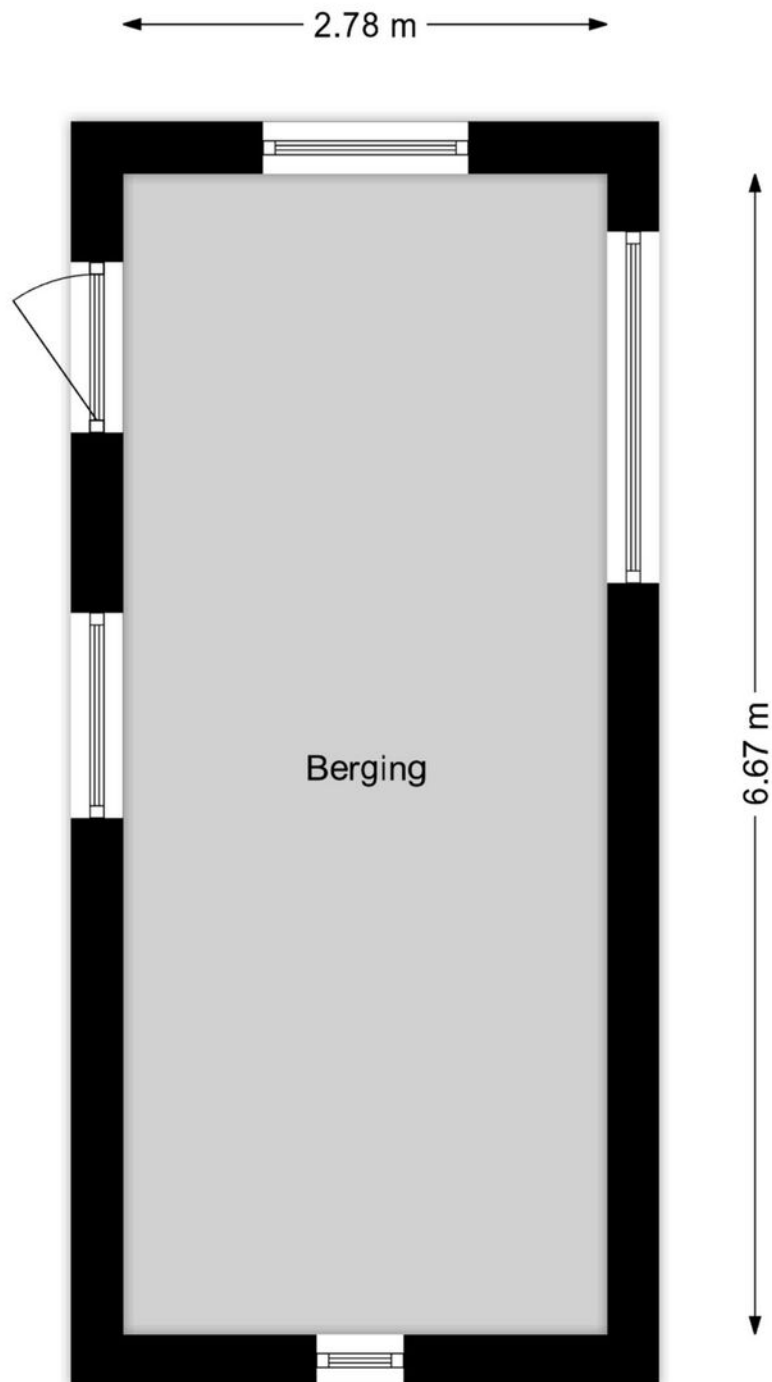




www.framemotion.nl
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vanity unit		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel	X		
- Wardrobes	X		
- Chest of drawers and bed side cabinets		X	
- Bed in the loft	X		
- Tv wall stand		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Bar stools , table and chairs			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Toaster		X	
- Washing machine and tumble dryer		X	
- Grey fridge in garage	X		
- Small freezer in garage		X	
- White fridge garage		X	
- All others kitchen appliances		X	
- Fans		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Mirrors	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Spare tiles and roof spare tiles	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
1 rose plant		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Ring floodlight		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuus/berging		X	
Vegetable patch	X		
Robot lawnmower			X
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Swimming pool	X		
- Heat pump swimming pool			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-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).

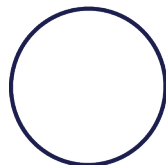
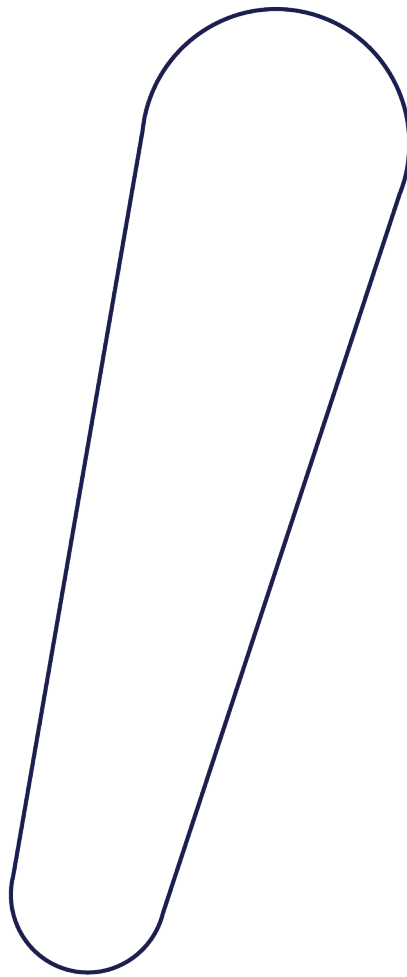
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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.



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

