

# LAUWAARS



Oostzeedijk 148 C  
Rotterdam

KINDERLAND-ROTTERDAM

KINDERLAND-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

## Oostzeedijk 148 C

Rotterdam

Woonoppervlakte

63 m<sup>2</sup>

Inhoud

208 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

0 m<sup>2</sup>

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Vraagprijs

€ 300.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Kralingen

Sectie

I

Nummer

3

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

1953

Isolatie

gedeeltelijk dubbel glas

Verwarming

c.v.-ketel

Ligging

aan drukke weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open  
ligging

# Omschrijving

Aan de rand van de gewilde wijk Kralingen (Struisenburg) bevindt zich dit praktisch ingedeelde 4-kamerappartement van circa 63 m<sup>2</sup> voorzien van prachtig vrij uitzicht, veel lichtinval en 2 ruime balkons. Het balkon aan de achterzijde heeft een prettige ligging op het zonnige zuiden. Het unieke aan deze woning is de aanwezigheid van maar liefst 3 slaapkamers, welke allen een riant formaat hebben. De woning maakt onderdeel uit van een kleinschalig en goed onderhouden jaren '50 appartementencomplex met een gezonde Vereniging van Eigenaars. In de onderbouw is een aparte privéberging aanwezig met voldoende ruimte voor het stallen van spullen en meerdere fietsen.

Vanaf deze locatie zijn alle denkbare voorzieningen binnen no time te bereiken. De Lusthofstraat met een diversiteit aan speciaalzaken, gezellige horecagelegenheden en supermarkten ligt letterlijk op steenworp afstand. Sportfaciliteiten en recreatievoorzieningen zijn er in overvloed, zo liggen het Kralingse Bos, de Kralingse Plas en panoramische plekken aan de Maas op loop-/fietsafstand. Met een tramhalte voor de deur en een metrostation om de hoek is er sprake van goede openbaar vervoer verbindingen. De Erasmus Universiteit, het bruisende stadscentrum en diverse uitvalswegen bevinden zich eveneens in de directe nabijheid. Dit maakt deze plek tot een zeer centrale locatie voor stadsliefhebbers.

## Indeling

### Begane grond:

Centrale afgesloten hoofdentree met brievenbussen en bellentableau en toegang tot trappenhuis en bergingen.

### 2e verdieping:

Entree woning, ruime hal met garderobekast, meterkast en toiletruimte.

Royale lichte living aan de voorzijde (circa 4.73 x 3.48 m) met prachtig vrij uitzicht over de Oostzeedijk in de richting van het lager gelegen Kralingen-Oost.

Keurige doch eenvoudige keuken aan de achterzijde met een keukenblok voorzien van spoelbak, kookfornuis met oven, afzuigkap, inbouw vaat wasmachine en CV-kast.

Vanuit de keuken is de doucheruimte voorzien van een wastafel met spiegel en het aangrenzende balkon te bereiken.

Royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde (circa 3.74 x 3.48 m) met toegang naar breed balkon.

Tweede slaapkamer aan de achterzijde (circa 4.53x 2.10 m).

Derde slaapkamer aan de voorzijde (circa 3.20 x 2.29 m) voorzien van vaste kast en openslaande deuren naar klein balkon.

## Bijzonderheden

- Bouwjaar 1953
- Eigen grond
- Woonoppervlakte circa 63 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 208 m<sup>3</sup>
- Energielabel D, verbetering mogelijk door het aanbrengen van dubbele beglazing
- Er is een actieve Vereniging van Eigenaars, bijdrage circa € 105,50 per maand
- Verwarming en warm water middels een HR CV-combiketel
- Aparte privéberging in de kelder (circa 8 m<sup>2</sup>)
- Voldoende parkeergelegenheid in de omgeving
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan spoedig.

# Description

On the edge of the popular neighbourhood Kralingen (Struisenburg) you will find this practically laid-out 4-room flat of approximately 63 m<sup>2</sup> with beautiful unobstructed views, plenty of light and 2 spacious balconies. The balcony at the rear has a pleasant location on the sunny south. The unique feature of this property is the presence of no fewer than 3 bedrooms, all of which are of a generous size. The house is part of a small and well-maintained 50s apartment complex with a healthy Owners' Association. In the basement is a separate private storage room with sufficient space for storing belongings and several bicycles.

From this location, every imaginable amenity can be reached in no time. The Lusthofstraat with its diversity of specialty shops, cosy restaurants and supermarkets is literally a stone's throw away. Sports facilities and recreational amenities abound, such as the Kralingse Bos, the Kralingse Plas and panoramic spots along the river Maas are within walking/cycling distance. With a tram stop in front of the door and a metro station around the corner, there are good public transport connections. Erasmus University, the bustling city centre and various roads are also in the immediate vicinity. This makes this place a very central location for city lovers.

## Layout

### Ground floor:

Central enclosed main entrance with letterboxes and doorbells and access to stairwell and storerooms.

### 2nd floor:

Entrance flat, spacious hall with wardrobe, switch box and toilet.

Spacious bright living room at the front (approx. 4.73 x 3.48 m) with beautiful unobstructed views over the Oostzeedijk towards lower Kralingen-Oost.

Neat but simple kitchen at the rear with a kitchen unit equipped with sink, cooker with oven, extractor, built-in dishwasher, washing machine and central heating cupboard.

From the kitchen you can reach the shower room equipped with a washbasin with mirror and the adjoining balcony.

Spacious master bedroom at the rear (approx. 3.74 x 3.48 m) with access to wide balcony.

Second bedroom at the rear (circa 4.53x 2.10 m).

Third bedroom at the front (approx. 3.20x 2.29 m) with closet and French doors to small balcony.



## Details

- Built in 1953
- Own ground
- Living area approximately 63 m<sup>2</sup>
- Capacity approximately 208 m<sup>3</sup>
- Energy label D, improvement possible by installing double glazing
- There is an active Owners Association, contribution approximately € 105,50 per month
- Heating and hot water through a HR-combi boiler
- Separate private storage room in the basement (approx. 8 m<sup>2</sup>)
- Ample parking in the vicinity
- Old age clause applies
- Delivery in consultation, can be soon.

bring your own NVM estate agent when you buy your new home!









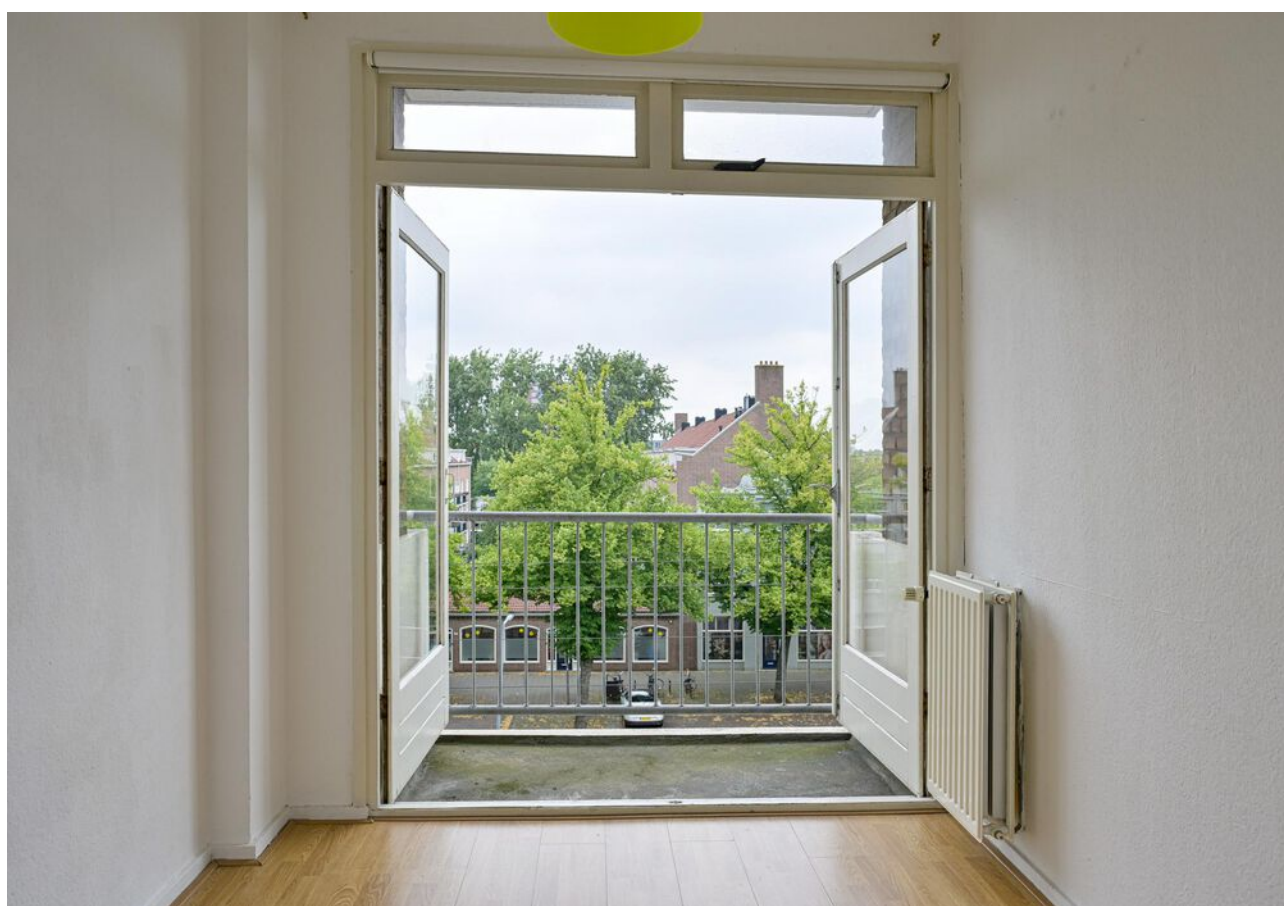


























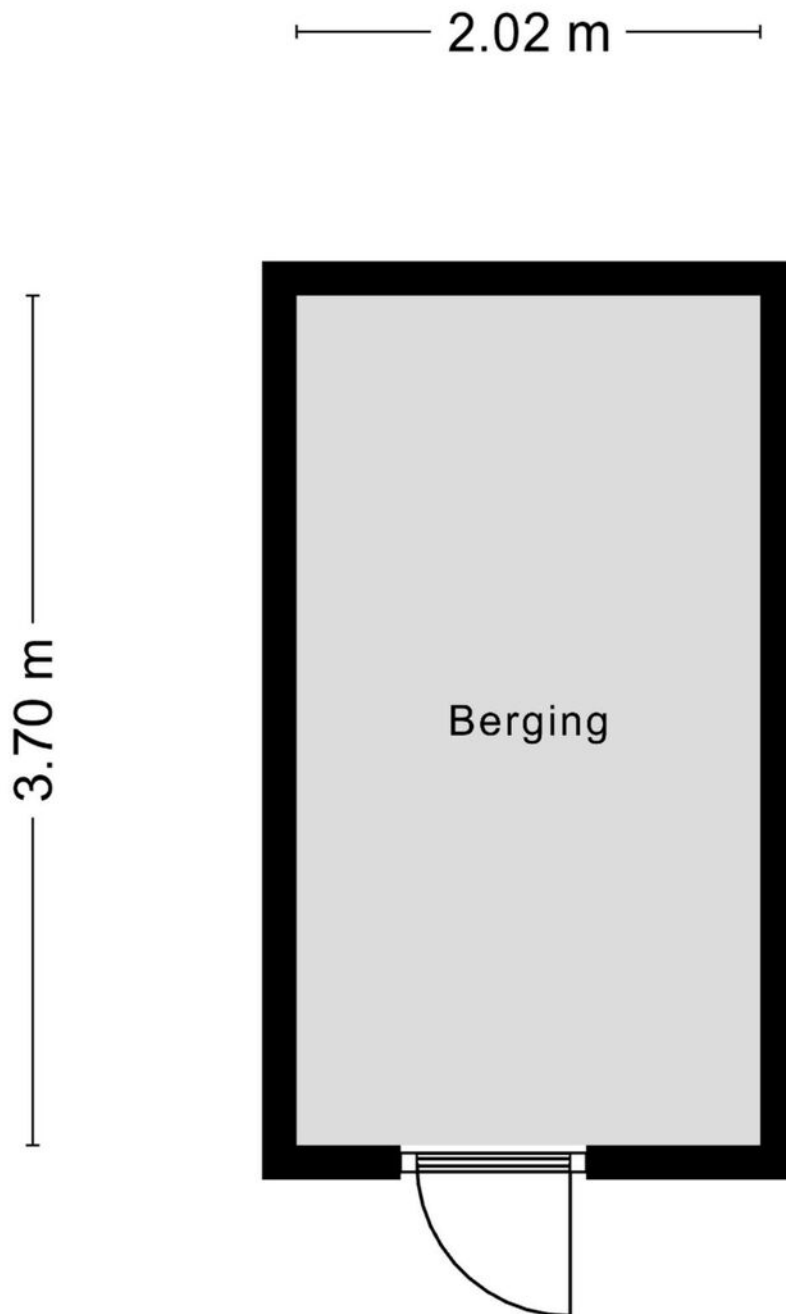








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Lig niet wakker van je aankoop!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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).

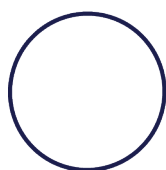
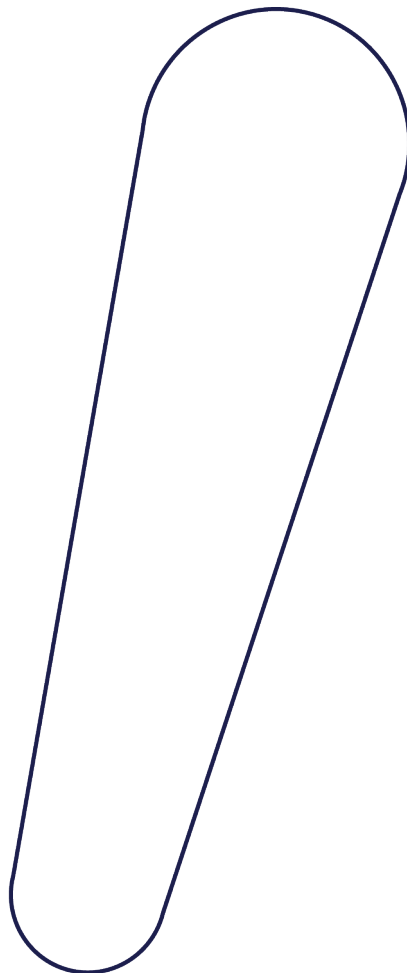
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

