

# LAUWAARS



Graaf Florisstraat 65 A  
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

## Graaf Florisstraat 65 A

Rotterdam

Woonoppervlakte

177 m<sup>2</sup>

Inhoud

692 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

13m x 6m

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

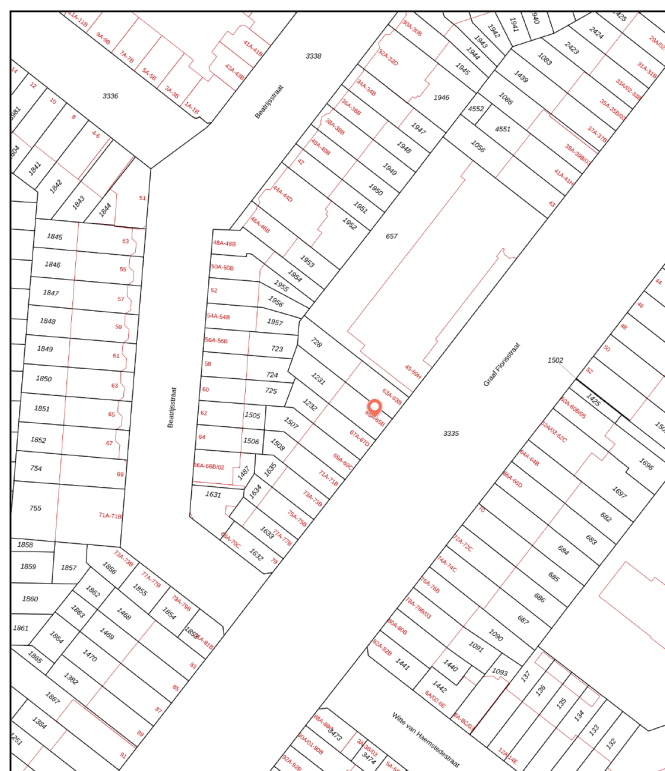
5

Vraagprijs

€ 890.000 k.k.

Kadastrale kaart van Graaf Florisstraat 65A, 3021CC Rotterdam

Referentie: 66b339ccf328f5e8aca20d



<b>1231</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Delfshaven	<small>Deze kaart is noodig. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de 'Open Overheid licentie'. De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 07-08-2024 om 11:14.</small>
65A	Huisnummer	Gemeentecode:	DH100	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	I	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1231	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	152	
	Bebouwing			

Kadastrale gemeente

Delfshaven

Sectie

I

Nummer

3887

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

**1919**

Isolatie

**dubbel glas**

Verwarming

**c.v.-ketel**

Ligging

**Gelegen aan een fraaie brede straat die bekend staat om haar prachtige bomen, hele brede (kindvriendelijke) stoepen en de ruime parkeermogelijkheden.**

# Omschrijving

In één van de meest geliefde en sfeervolle straten van Rotterdam-West bevindt zich deze unieke drielaags-benedenwoning met een 13 meter diepe achtertuin. De woning - met ca. 180 m<sup>2</sup> woonoppervlakte - is verdeeld in: begane grond, 1e verdieping, souterrain en kelder.

De Graaf Florisstraat is een fraaie brede straat die bekend staat om haar prachtige bomen, hele brede (kindvriendelijke) stoepen en de ruime parkeermogelijkheden. De onderlinge sfeer tussen bewoners in de straat is zeer prettig, zie ook: [www.graafflorisstraat.nl](http://www.graafflorisstraat.nl)

De ligging is zeer centraal, op loopafstand van het stadscentrum en het centraal station. In de directe omgeving bevindt zich het Roel Langerakpark, de Heemraadssingel, de West-Kruiskade, de 1e Middellandsstraat en de Nieuwe Binnenweg met allerlei gezellige horecagelegenheden en leuke winkels.

Er zijn veel stedelijke faciliteiten en goede scholen. Goede bereikbaarheid, binnen een paar minuten op de snelweg. Kortom: "typisch en echt goed Rotterdams wonen in een groene straat midden in de stad".

## Indeling

### Begane grond:

entree, vestibule, gang met fraaie terrazzovloer en charmant fonteintje, zeer royaal en modern toilet met urinoir.

Vanuit de gang is er toegang tot de handige kelder van bijna 20 m<sup>2</sup> die veel extra en praktische bergruimte biedt.

De woonkamer is verzorgd afgewerkt en voorzien van een fraaie houtenvloer en twee schouwen. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek in de voormalige serre die met openslaande deuren toegang geeft aan de veranda en de tuin. Deze eetruimte staat tevens in verbinding met de half open keuken.

De stijlvolle halfopen keuken is onder andere voorzien van gasfornuis met twee ovens en een grill, koelkast, vriezer, vaatwasser en een composiet aanrechtblad. Ook de keuken biedt toegang tot de veranda.

In een groot deel van de woning zitten nog fraaie paneeldeuren deuren met glas en lood en op de begane grond zijn de plafonds 3,25 meter hoog en voorzien van originele ornamenten.

### Souterrain:

Via een vaste trap vanuit de woonkamer is het souterrain bereikbaar. Deze ruimte heeft aan de voorzijde een grote speel/werkkamer met daarachter nog een extra slaap-, logeer-annex hobbykamer.

Het plafond in het souterrain is ca. 2 meter hoog en ook hier ligt een houten planken vloer.

## 1e verdieping:

Overloop, toilet/wasruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Grote slaapkamer aan de achterzijde.

Achter-zijkamer.

Tussen de grote slaapkamers ligt de moderne badkamer, voorzien van ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming.

Ruime voorslaapkamer met erker.

Voor-zijkamer

## Tuin:

De achtertuin is speels aangelegd en met een diepte van ca. 13 meter een heerlijk royale buitenruimte.

Er is een gezellige veranda met een groot vlonderterras dat omgeven door groen, een oase van rust biedt!

In de achtertuin staat tevens een ruime houten tuinhuis met twee dakramen, een paletkachel en elektra waardoor het bijzonder geschikt is als thuiswerkplek, atelier, hobbyruimte of gewoon als berging.

Op de digitale plattegronden staan de afmetingen vermeld.

## Bijzonderheden:

- Eigen grond;
- ca. 181m<sup>2</sup> woonoppervlak;
- Actieve Vve met een maandelijks bijdrage van € 117,75;
- Energielabel: D
- Verwarming en warmwater via een CV combiketel 2020
- De woning is volledig voorzien van isolerende beglazing;

## Oplevering in overleg

Neem uw eigen NVM makelaar mee voor advies bij aankoop van uw toekomstige woning. Maak vrijblijvend een afspraak voor een kennismaking en meer informatie over onze aankoopbegeleiding.



















































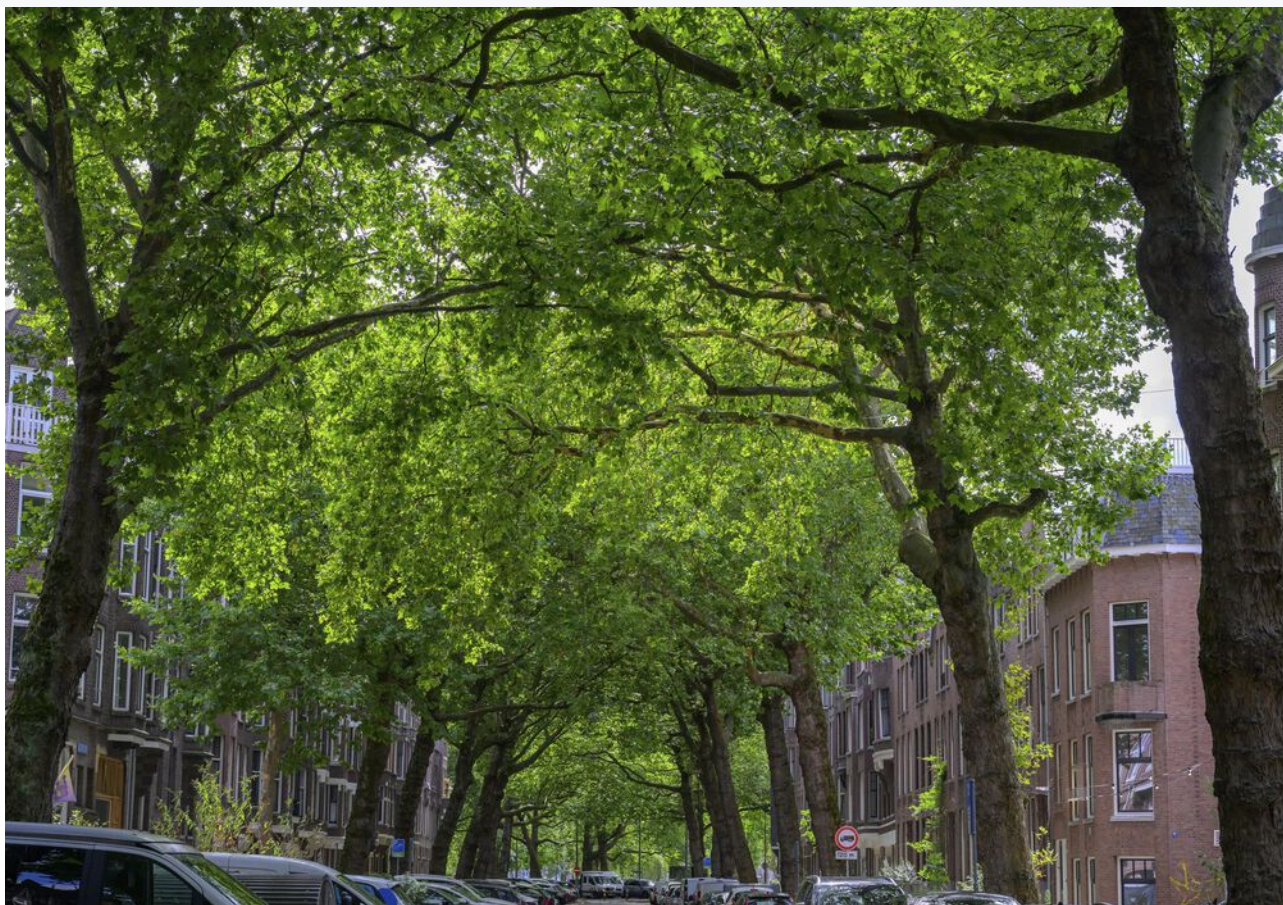




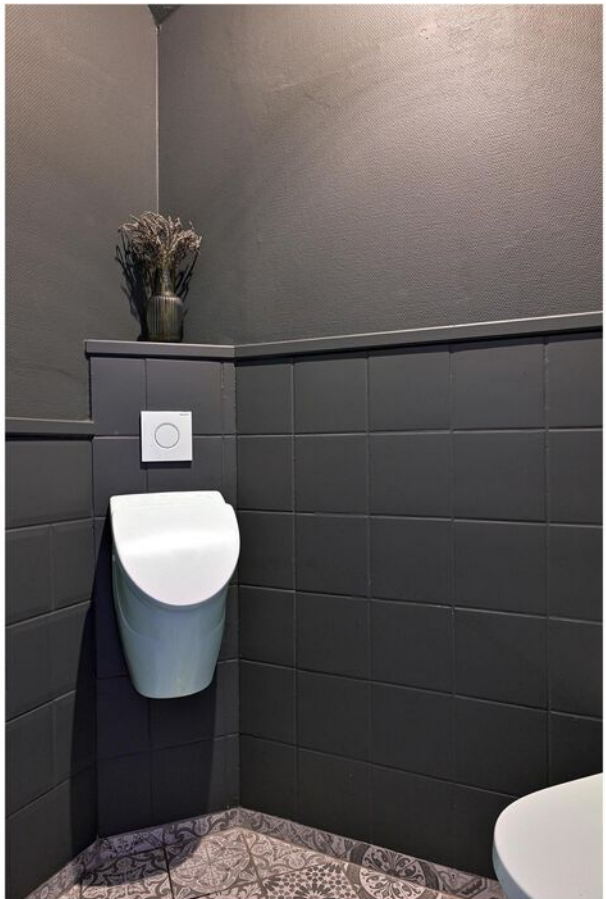




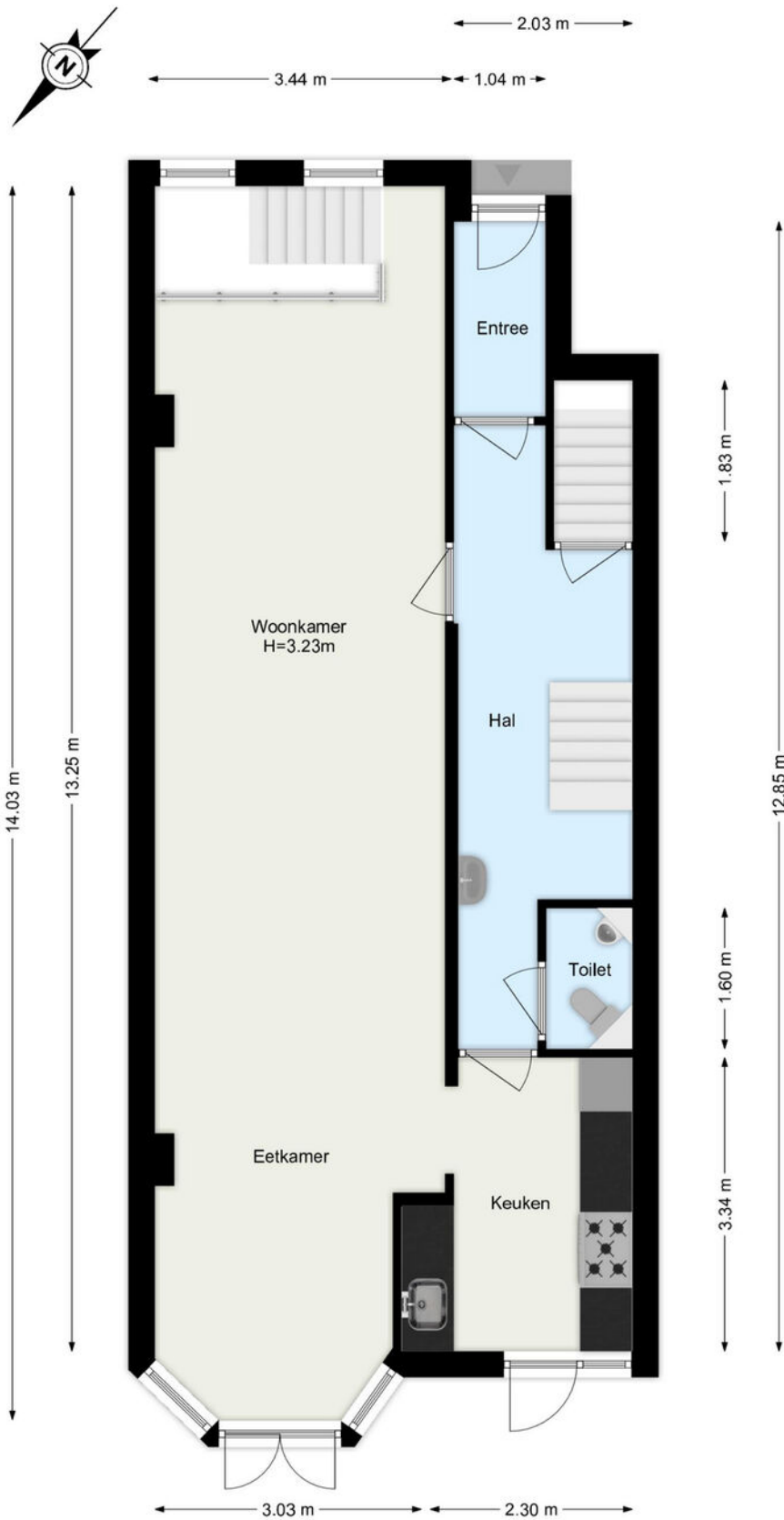




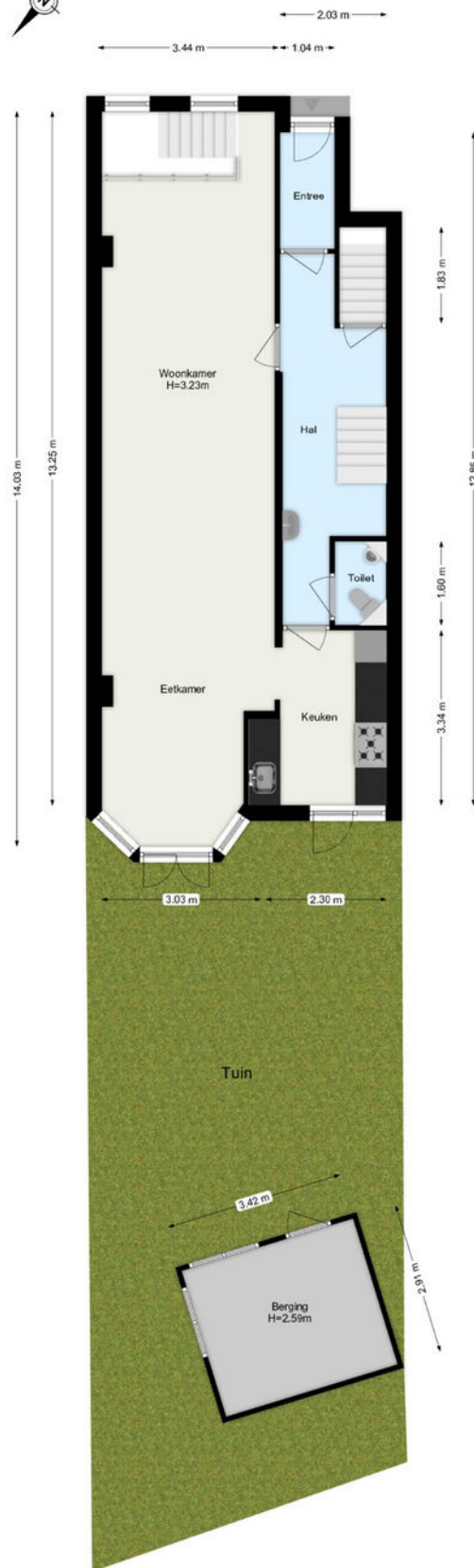






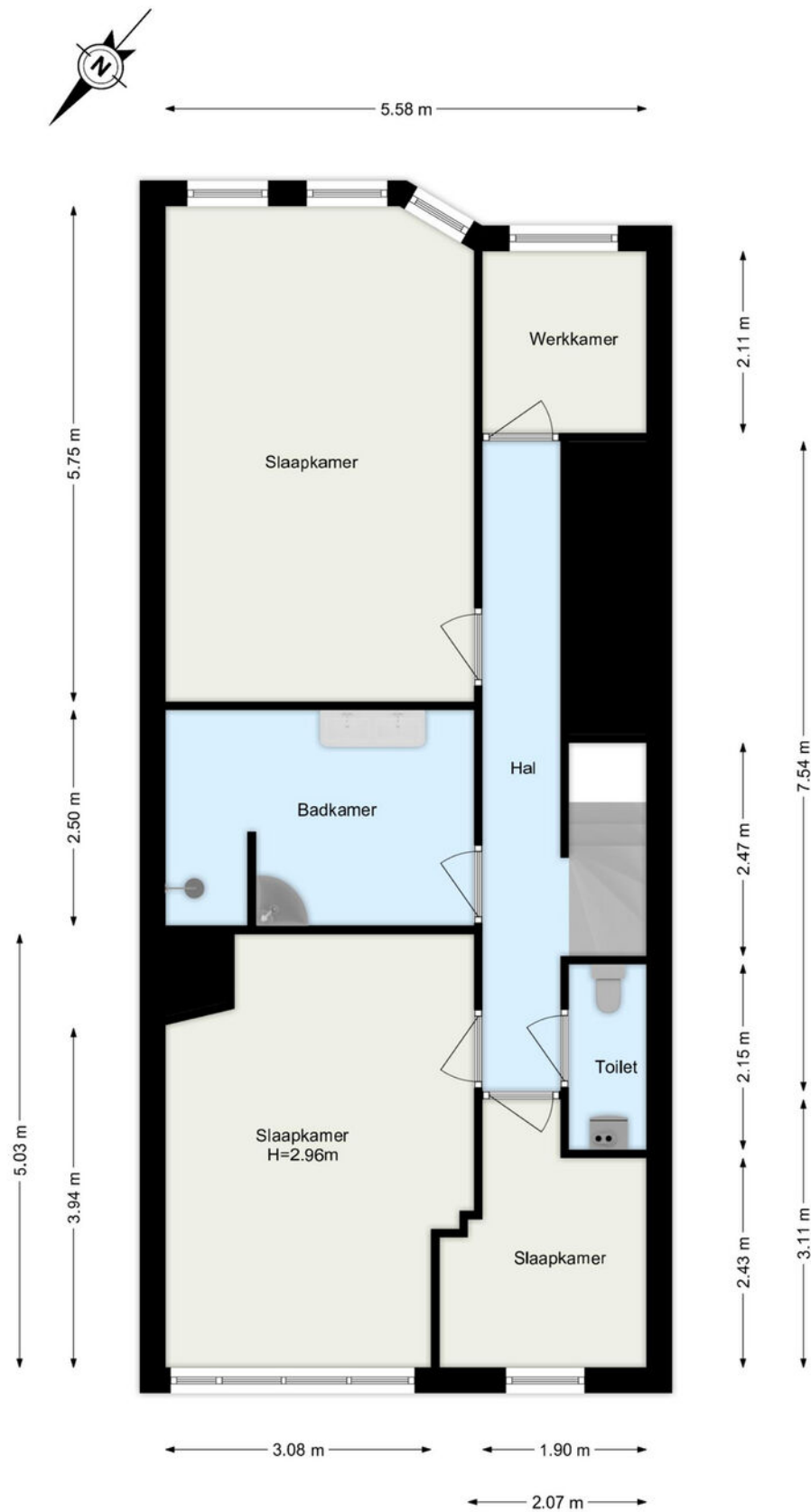


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

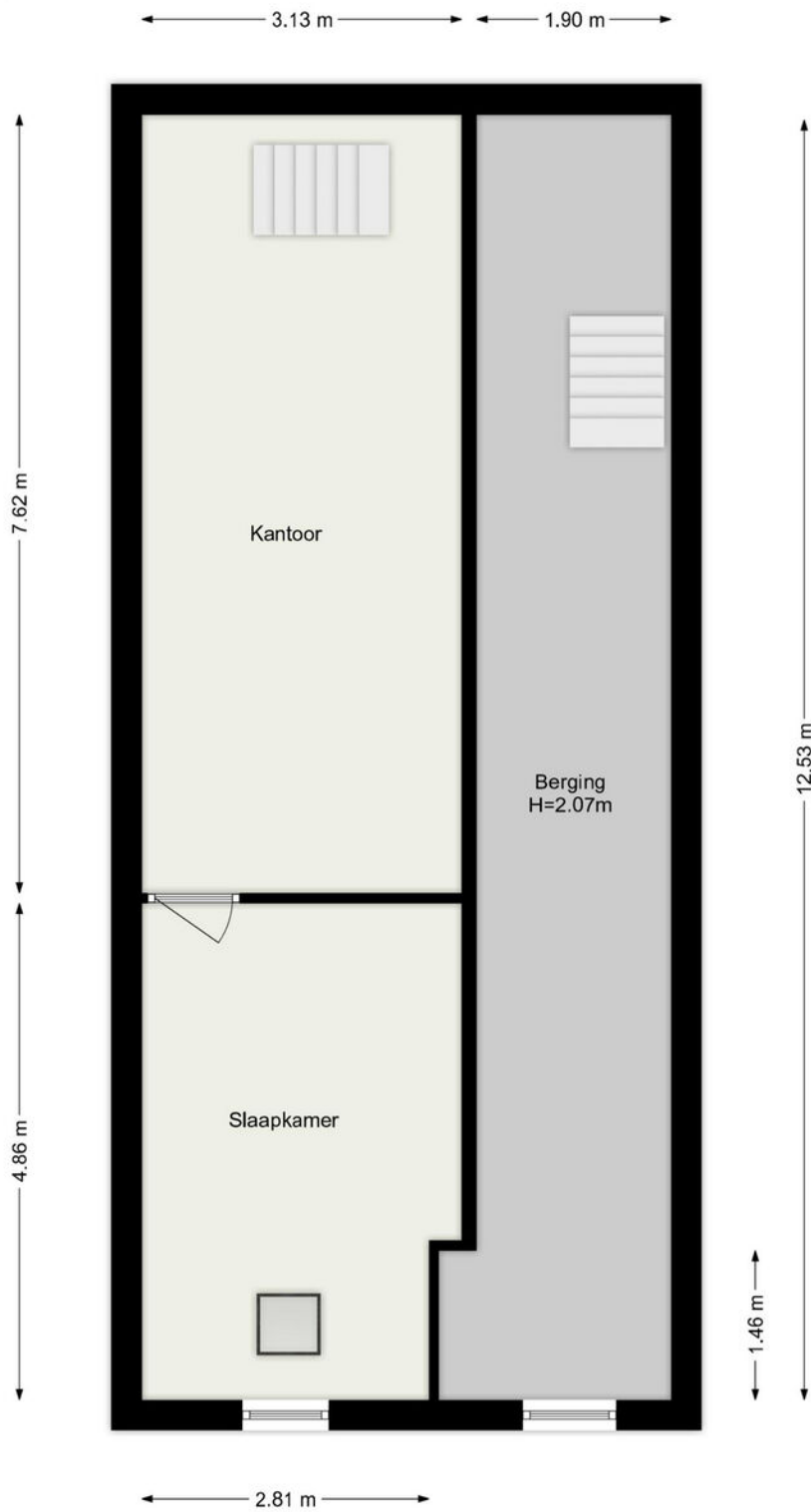


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



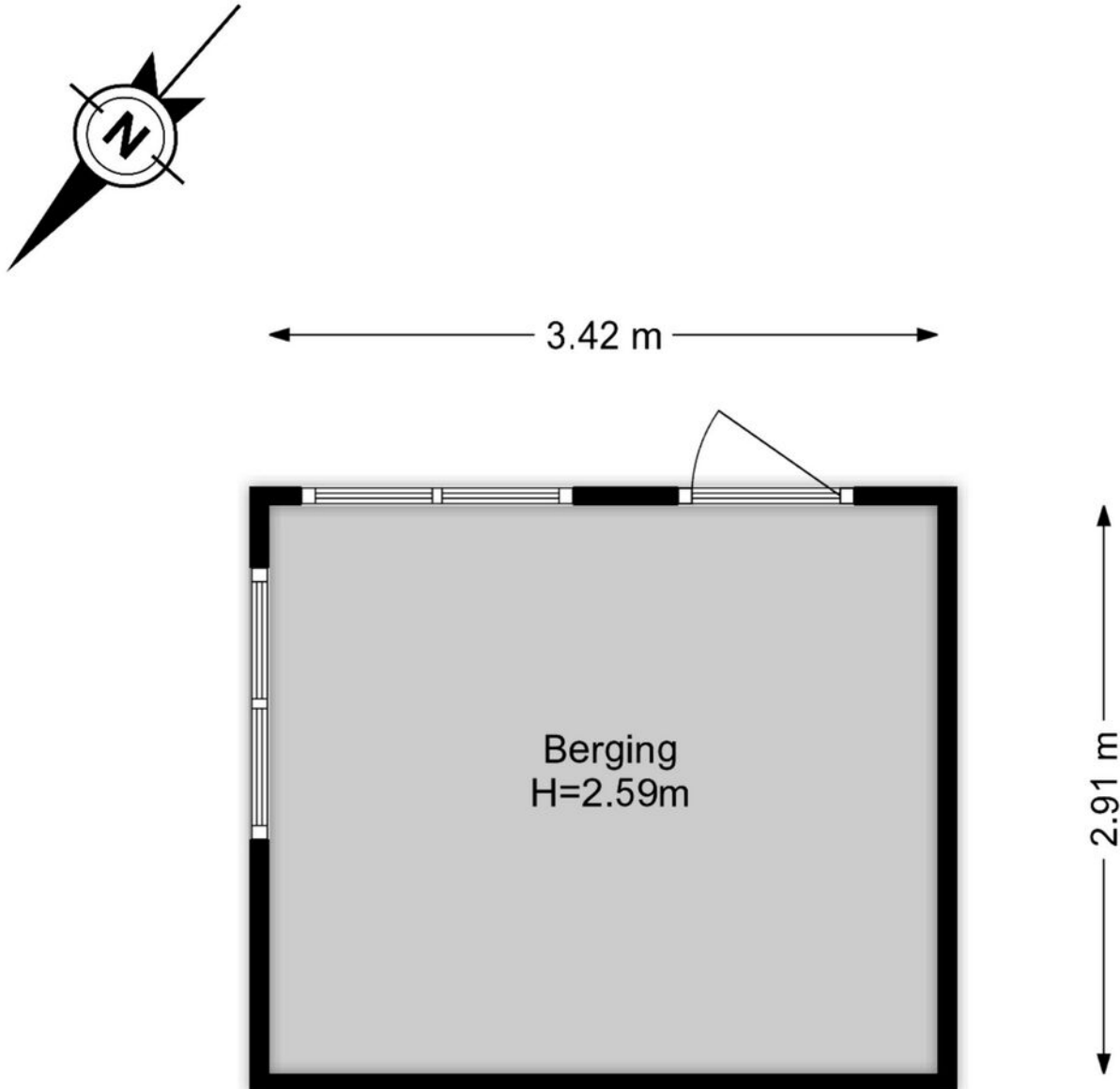


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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





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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wandkast begane grond (VanJoost)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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).

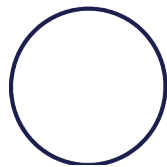
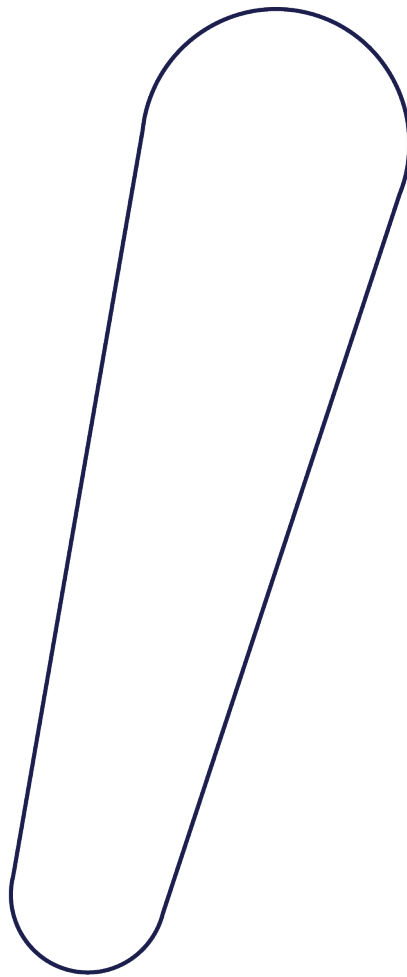
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

