

LAUWAARS

Sophiakade 45
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

Sophiakade 45

Rotterdam

Woonoppervlakte

202 m²

Inhoud

714 m³

Perceeloppervlakte

277 m²

Aantal kamers

8

Aantal slaapkamers

6

Vraagprijs

€ 1.125.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Rotterdam

Sectie

R

Nummer

7640, 7603

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

2015

Isolatie

Dubbel glas, volledig geïsoleerd

Verwarming

Stadsverwarming

Ligging

In woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving

Omschrijving

Bijzonder royaal modern herenhuis op werkelijk unieke locatie aan de Sophiakade met aan weerszijden vrij uitzicht over groen. Een geweldige indeling met luxe woonkeuken en een verzorgde aangelegde tuin op het zuidoosten en maar liefst 4 royale slaapkamers, een 2 extra werkkamers en 2 badkamers! Privé parkeerplaats op het achtergelegen en afgesloten terrein.

Het instapklare herenhuis is op de begane grond, 1e, 2e én 3e etage maximaal uitgebouwd en maakt onderdeel uit van het prijswinnende project "De weg naar Kralingen" met karakteristieke herenhuizen in Kralingse stijl met het comfort en de duurzaamheid van nu. Gelegen op nog geen 200 meter van de Kralingse Plas en op zeer korte fiets/loopafstand van winkels en restaurants in Kralingen en het stadscentrum. Woonoppervlakte ca. 202m². Eigen grond. Energielabel A.

Kralingen beschikt over een ideale combinatie van een groene woonomgeving en een gunstige ligging ten opzichte van natuur, recreatie en het stadscentrum van Rotterdam. De wijk is tevens uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Tramhaltes en metrostation Gerdesiaweg zijn op loopafstand gelegen. Recreatiegelegenheden en sportactiviteiten zijn volop aanwezig: hockeyvelden, tennisbanen, de manege, een golfterrein en een zeilvereniging. In de buurt bevinden zich diverse scholen, de Erasmus Universiteit en één van de vestigingen van de Hogeschool Rotterdam. Op loopafstand zijn verschillende horecagelegenheden en winkelvoorzieningen gevestigd.

Indeling:

Begane grond (uitgebouwd):

Entree, ruime hal, meterkast, geheel betegeld modern zwevend toilet.

Zeer riante luxe woonkeuken ca. 7.13 x 5.15 met groot eiland, composiet aanrecht, fraaie stenen vloer met vloerverwarming en openslaande deuren naar de achtertuin. Zeer licht door de glazen achtergevel en de grote vide (hoogte ca. 5.65m!) . Voorzien van inbouwapparatuur: 5-pits-inductiekookplaat, rvs afzuigkap, oven (pyrolyse), combi-oven (pyrolyse), warmhoudlade (met slow cooking), koelkast, vriezer en vaatwasser.

Slaap-/werkkamer aan de voorzijde ca. 3.51 x 2.57m.

1e Verdieping (uitgebouwd):

Royale lichte living ca. 10.74 x 5.15 met vaste kast, een eikenhouten vloer met vloerverwarming, vide en vrij/groen uitzicht over singel.

2e Verdieping (uitgebouwd):

Overloop, modern zwevend toilet.

Grote ouderslaapkamer over de gehele breedte van het pand aan de voorzijde ca. 5.15 x 3.51m.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde ca. 4.68 x 2.52m.

Achter zij slaapkamer ca. 3.42 x 2.53m

Moderne geheel betegelde badkamer ca. 2.52 x 2.34m met ligbad, douche en 2 wastafels.

3e Verdieping (uitgebouwd)

Overloop, berg-/wasruimte ca. 1.70 x 1.30.

Grote slaapkamer aan de voorzijde ca. 5.15 x 3.80/3.10 met bergruimte.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde ca. 4.72 x 2.52.

Moderne geheel betegelde badkamer II ca. 2.53 x 1.30 met ligbad, wastafel en zwevend toilet.

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Unieke ligging nabij het Kralingse Bos-/Plas, het centrum van Rotterdam en nabij alle denkbare voorzieningen.
- Bouwjaar 2015
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Onder GIW garantie gebouwd herenhuis met fraai aangelegde zonnige achtertuin ca. 11.00 x 5.50 op het zuidoosten met stenen berging, achterom en toegang naar afgesloten binnenterrein met eigen parkeerplaats. Ook parkeren voor de deur met vergunning.
- De woning is luxe uitgevoerd met een plafondhoogte van 2.7m! en volledig uitgebouwd (hierdoor is de woning groter dan veel andere woningen in de straat). De begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping zijn 1.20m uitgebouwd. De 3e verdieping is uitgebouwd met een dakkapel aan de voorzijde en een grote stenen uitbouw aan de achterzijde.
- Geheel geïsoleerd en voorzien van energielabel A. Verwarming(ook vloerverwarming) en warm water middels stadsverwarming. Begane grond en 1e verdieping hebben elk een aparte thermostaat.
- 1/53e aandeel in mandelig afgesloten terrein. Beheersvereniging € 30,- per maand voor o.a. onderhoud bestrating, toegangshek, hekwerk achterzijde achtertuin.



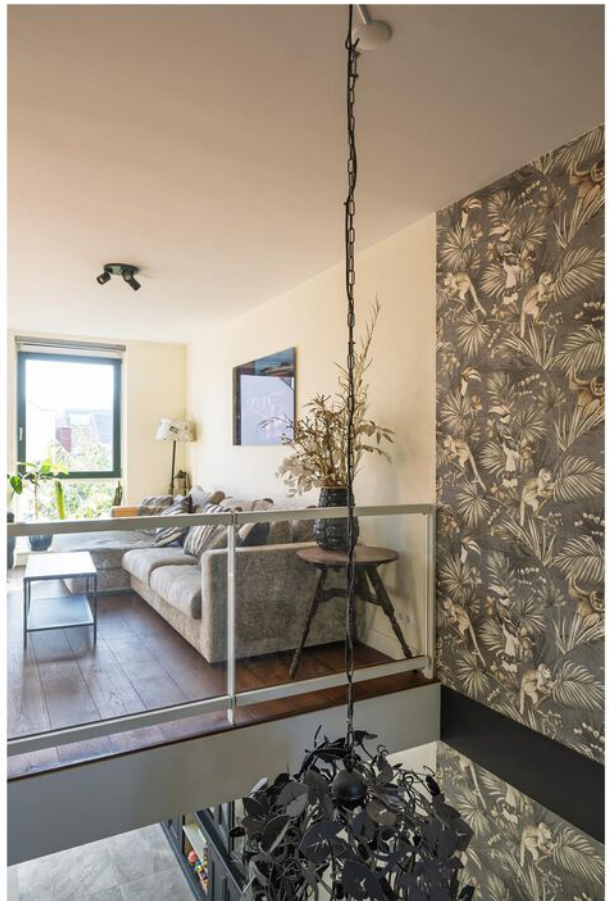








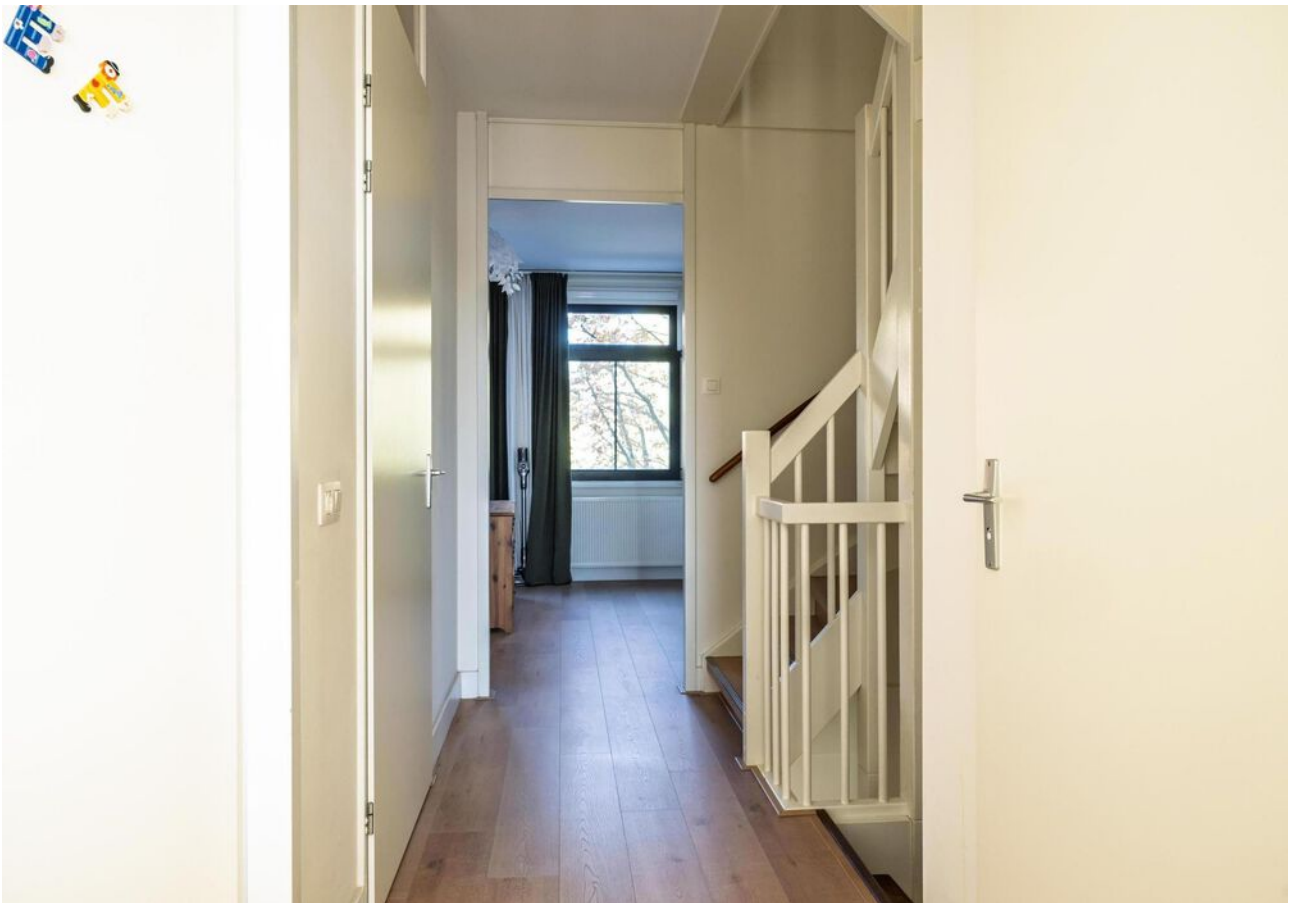






















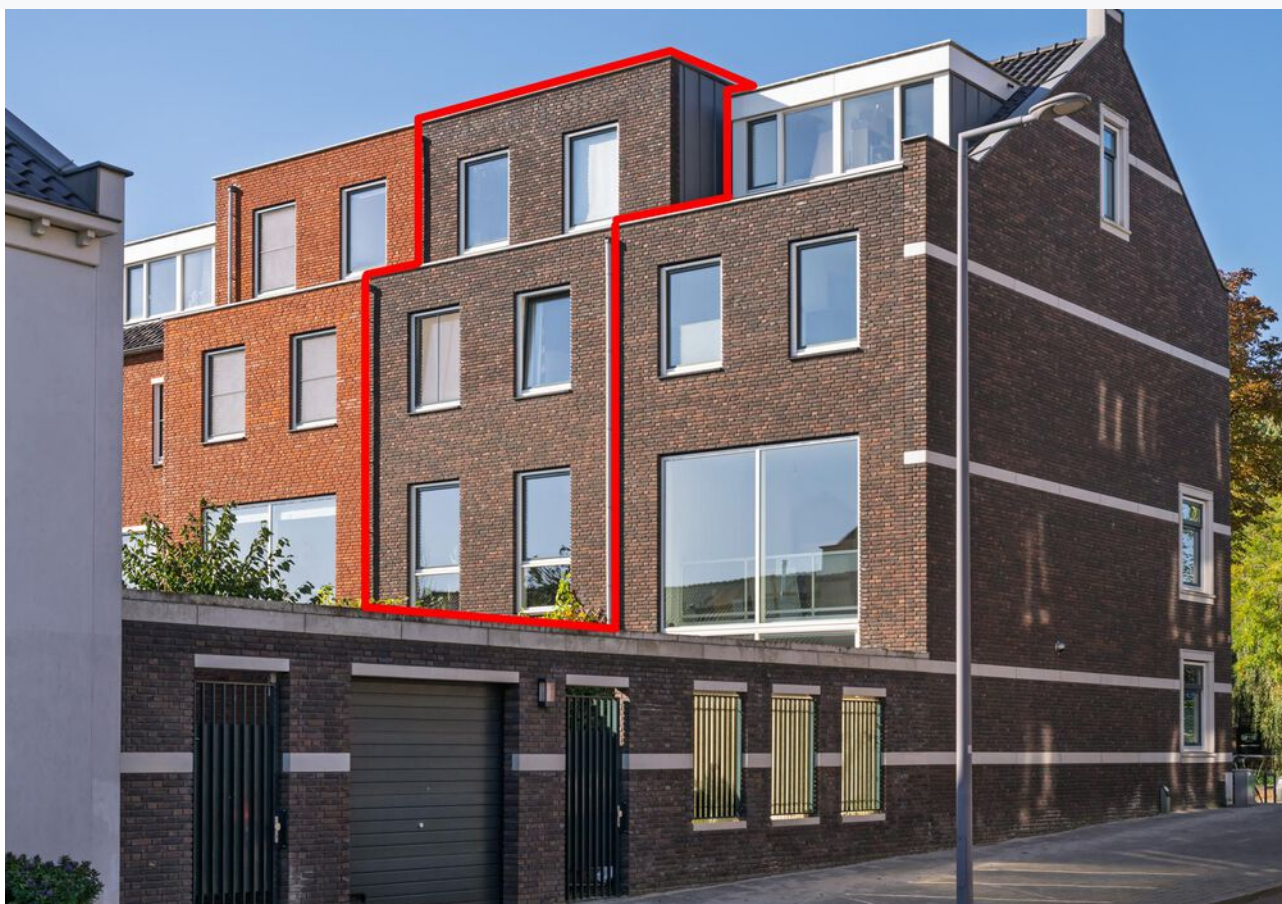




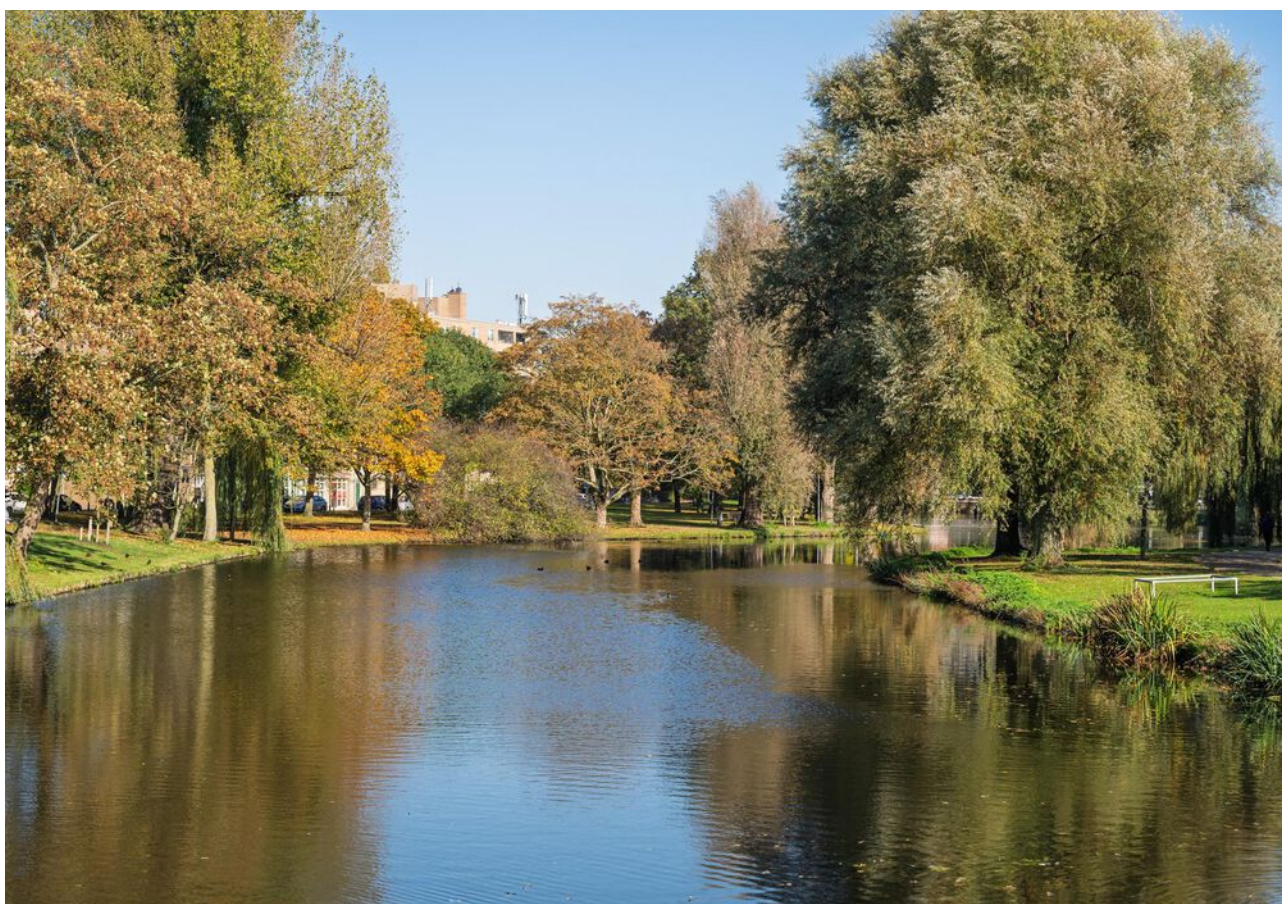


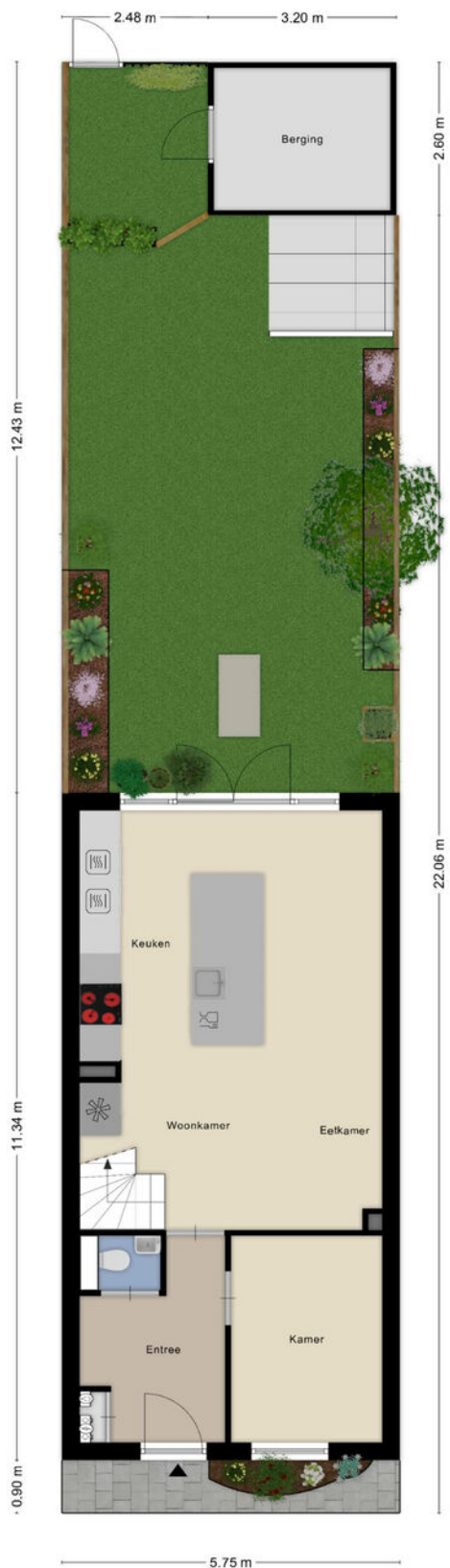












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



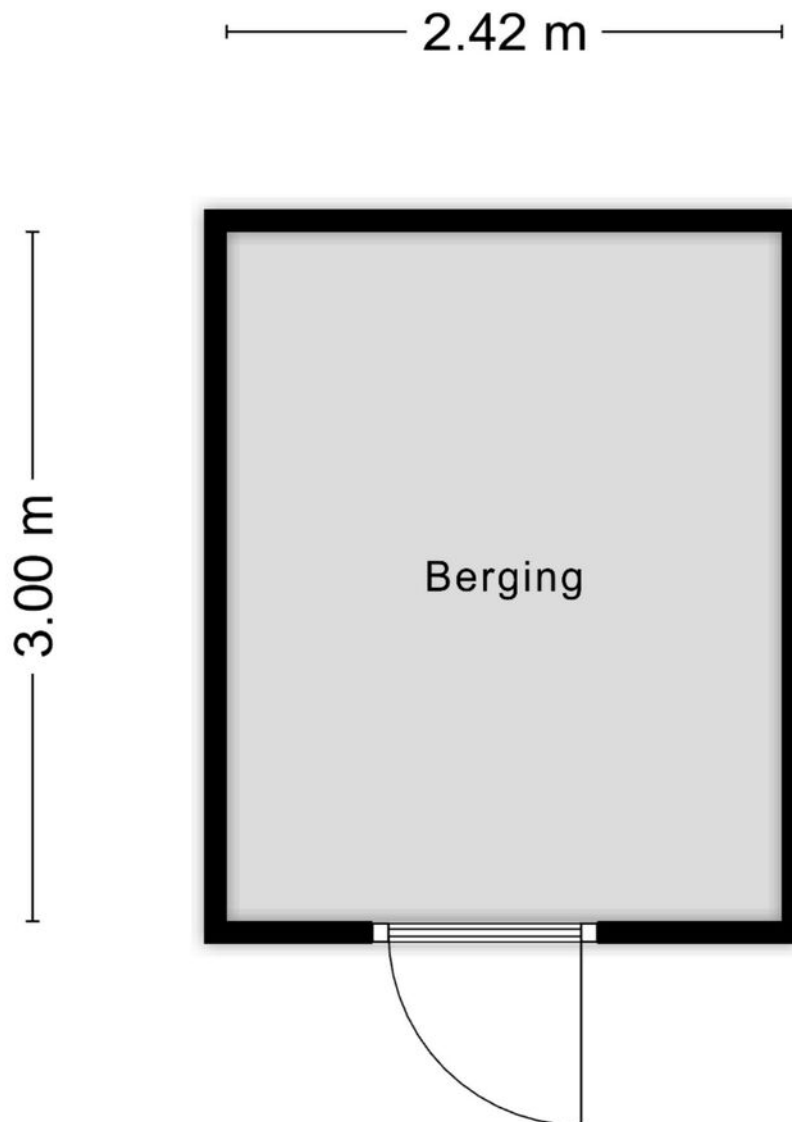
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

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 je 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. Je vindt er typische Rotterdamse ambachtszaken, maar ook grote supermarkten en drogisterijen. Verspreid over de buurt vindt je bovendien vintage snuffelwinkels, galerietjes, schoonheidsspecialisten en kappers. Eet je graag een hapje buiten de deur? Dan is Kralingen dé omgeving waar je 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 je vrijwel elke sport hier uitoefenen.

Bent je op zoek naar een woning in Kralingen? We helpen je graag met de zoektocht naar uw droomhuis.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Kroonluchter in Vide			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op 1e verdieping	X		
- Kasten in kamer begane grond			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Grote zwarte kast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Muur van kurk	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Extra lampen voor in de tuin(nog niet aangelegd)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Vlaggenmast houder op voorgevel	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).

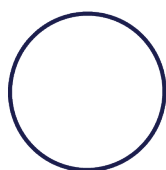
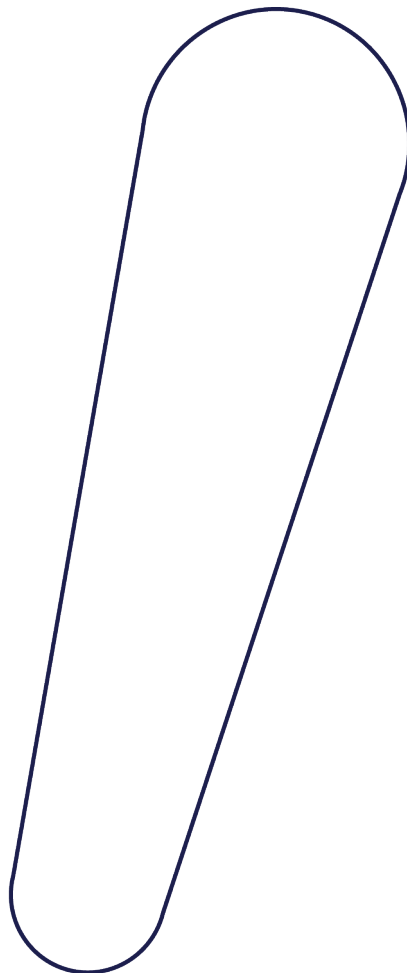
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

