

# LAUWAARS

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a modern grey building with a flat roof is covered with solar panels. To its left, a row of houses with various roof styles, including gabled and flat roofs, also feature solar panels. A red car is parked on a street between the houses. In the background, a canal with a boat is visible, surrounded by more houses and trees. The overall scene is bright and sunny.

Aper Bouwmankade 30  
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

## Aper Bouwmankade 30

Rotterdam

Woonoppervlakte

**121 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**975 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**457 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers

**4**

Aantal slaapkamers

**3**

Vraagprijs

**€ 1.025.000 k.k.**



Kadastrale gemeente

**Rotterdam**

Sectie

**BC**

Nummer

**1925**

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

**2004**

Energielabel

**C**

Verwarming

**HR c.v.-combiketel en vloerverwarming**

Ligging

**Het huis grenst aan water en is gelegen in een van de rustige en doodlopende enclaves in de luxe Waterwijk van Nesselande. Er is een steiger en een open verbinding met de Zevenhuizerplas.**

# Omschrijving

RUIME SEMI-BUNGALOW MET ONDER DE HELE WONING GELEGEN GARAGE EN TUIN GRENZEND AAN HET WATER.

Deze woning is levensloop bestendig en uitermate geschikt voor mensen met ruimte vragende hobby's zoals klassieke auto's en motoren maar is ook geschikt voor een woonwerksituatie.

Het huis grenst aan water in een van de rustige doodlopende enclaves in de luxe Waterwijk van Nesselande. Het water staat in open verbinding met de Zevenhuizerplas zodat het mogelijk is een fluisterboot (elektrisch aangedreven motor) aan de aanwezige steiger aan te leggen.

Aan de voorzijde van de woning is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.

Op enkele minuten fietsen bevindt zich het winkelcentrum van Nesselande evenals scholen, openbaar vervoer (metro en bus) en sportvoorzieningen.

Indeling:

Begane grond:

Het huis heeft een rolstoelvriendelijk entree.

In de "echt" ruime hal treffen we de meterkast, de lift naar de garage en een modern toilet voorzien van wandcloset en fonteintje. Nagenoeg alle vertrekken komen uit in de hal die via twee openslaande deuren toegang geeft tot de woonkamer en de open woonkeuken.

De woonkamer (ca. 7.31/4.39 x 9.75m) heeft een ruime erker, openslaande deuren naar een terras en is net als de hal afgewerkt met een fraaie massief eiken parketvloer.

De ruime keuken heeft veel lichtinval, is U vormig en voorzien van diverse inbouwapparatuur. grenzend aan de keuken treffen we tevens een bijkeuken.

Aan de voorzijde bevinden zich 2 goede slaap/werkkamers (ca. 2.68 x 4.18m)(ca. 2.73 x 4.18m).

De grote slaapkamer (ca. 5.05 x 4.15m) is voorzien van een vaste kastenwand en grenst aan de badkamer (ca. 2.01 x 3.20m) voorzien van ligbad, inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel.

Souterrain/garage:

De garage (ca. 9.70 x 11.55m) bevindt zich half onder de grond en is via een hellingbaan bereikbaar.

Een geïsoleerde elektrische deur sluit de ruimte af.

In de verwarmde garage is plaats voor, tot wel 8 auto's.

De garage is vanuit de woning met een lift bereikbaar.

Zolder:

Vanuit de hal is via een vlizotrap de zolder bereikbaar.

Deze ruime zolder heeft voor een groot deel stahoogte en kan mogelijk ruimte bieden voor enkele extra slaapkamers.

Op deze zolder bevinden zich de CV-combiketel en de mechanische ventilatie-unit.

Bijzonderheden:

- Eigen grond;
- Bouwjaar 2004;
- Woonoppervlakte ca. 121 m<sup>2</sup> (eenvoudig te vergroten door de garage bij de woning te betrekken);
- Garage oppervlakte ca. 112 m<sup>2</sup>;
- Zolder oppervlakte ca. 30 m<sup>2</sup> (oppervlak op 1,50 hoogte gemeten);
- Perceeloppervlakte 457 m<sup>2</sup>;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Volledig geïsoleerd bij de bouw;
- Vloerverwarming in de hele woning;
- Oplevering in overleg.

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





































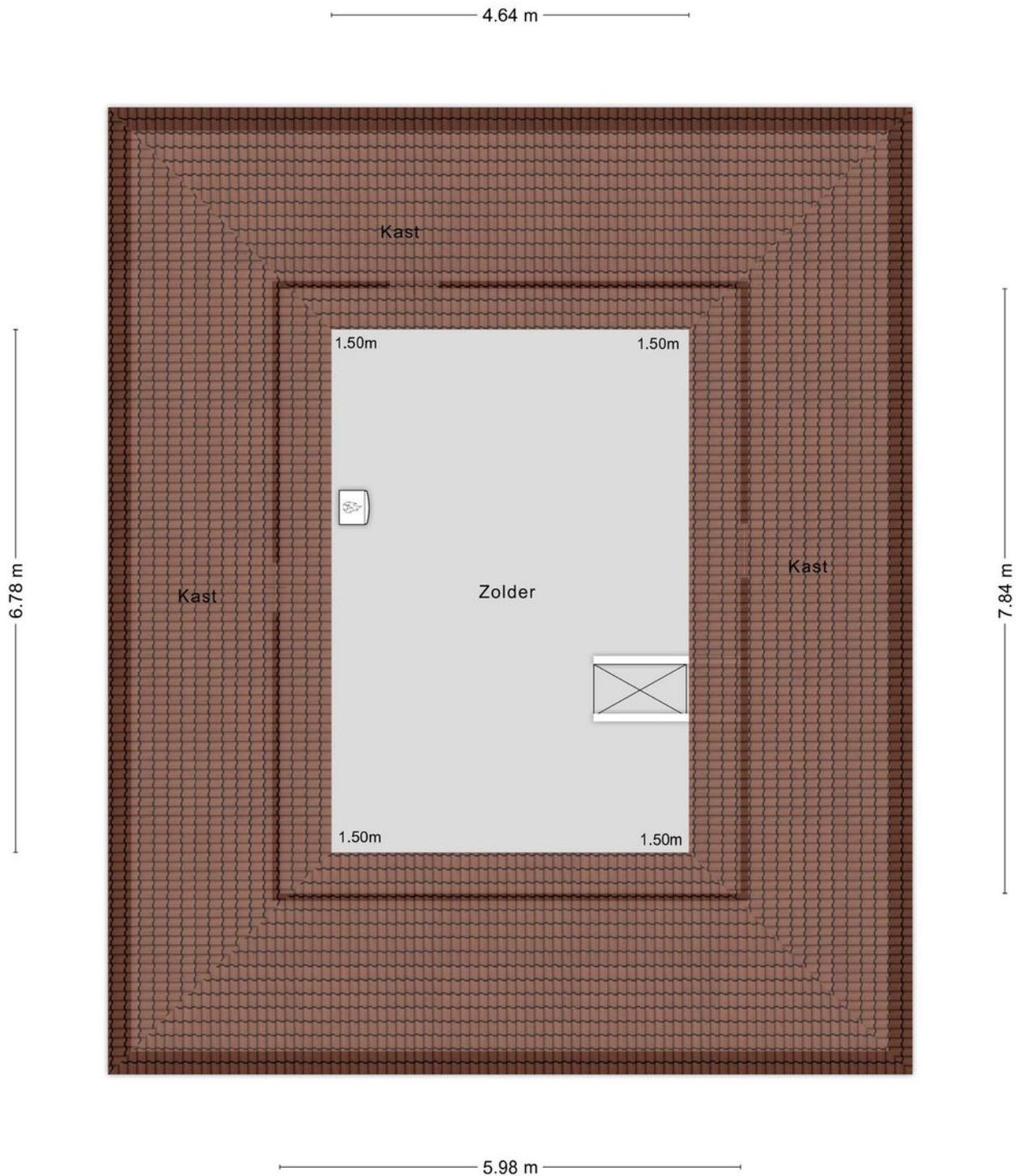






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





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

# 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		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- In kamer 1: garderobekast, kamer 2: archiefkast en Ikea kast: slaapkamer: kledingkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			
Boiler: Ja			

# 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).

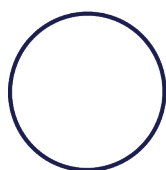
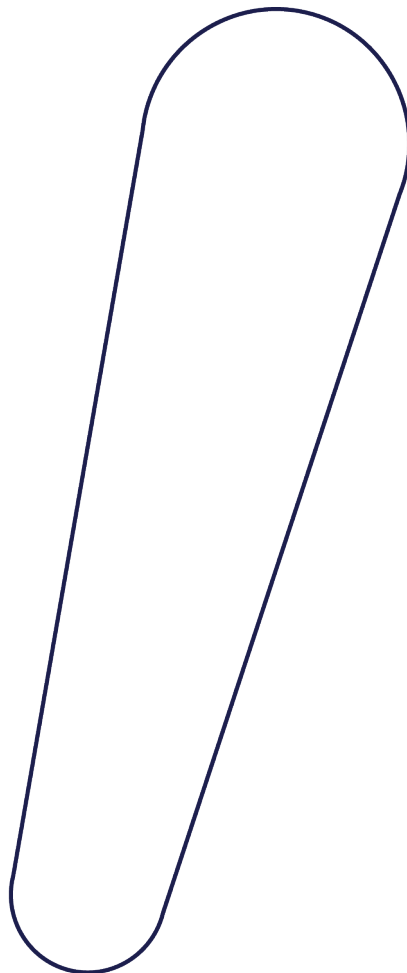
De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

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

