

# LAUWAARS



Heemraadssingel 271  
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

## Heemraadssingel 271

Rotterdam

Woonoppervlakte

393 m<sup>2</sup>

Inhoud

1392 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

288 m<sup>2</sup>

Aantal kamers

10

Aantal slaapkamers

7

Vraagprijs

€ 1.795.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Delfshaven

Sectie

F

Nummer

2831, 631

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

1905

Isolatie

dakisolatie, dubbel glas

Verwarming

c.v.-ketel (2024)

Ligging

aan water, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht

# Omschrijving

Herenhuis vol authentieke details aan de Heemraadssingel

'Het zit hem in de details'. Als er een huis is waar deze uitdrukking van toepassing is, dan is het dit exemplaar aan de Heemraadssingel. Dit historische herenhuis, gelegen aan één van de mooiste, breedste en groenste singels van Rotterdam heeft authentieke karakteristieken in overvloed. Het is ook bijzonder ruim en heeft maar liefst zeven slaapkamers, twee badkamers, een multifunctioneel souterrain en een grote achtertuin.

In de voorhal komen we eigenlijk al ogen tekort. Te beginnen met het kleurrijke glas in lood naast en boven de voordeur. Het laat het daglicht op een speelse wijze naar binnen schijnen. Dan het houtwerk rondom de voordeur, de marmeren vloer en lambrisering met tot slot het hoge plafond vol sierlijke ornamenten. Dit zet voort in de hal van het huis. Eenmaal door de toegang omgeven met glas in lood, lijkt het alsof de tijd even heeft stilgestaan. Zo goed en zorgvuldig zijn de details onderhouden en bewaard gebleven. Van de gietijzeren verwarming tot de marmeren vloer, de kozijnen met houtsnijwerk en de trap...

Leefgedeelte met prachtige authentieke elementen

Vanuit de hal betreden we eerst de woonkamer. Een ruimte met een heel mooi uitzicht over de groene Heemraadssingel. Via de ramen aan de voorzijde komt veel daglicht binnen en het glas in lood erboven brengt mooie kleurschakeringen tot stand. Het prachtige ornamenten plafond is een eyecatcher. Wie plaatsneemt op de chaise longue en naar boven kijkt, ontdekt met de seconde nieuwe details. Fraai zijn ook de visgraat parketvloer en de deuren met gouden lijntjes en facetglas. Al deze sierlijke elementen komen in meer of mindere mate terug in de eetkamer. De nog oorspronkelijke schuifdeuren geven toegang tot een serre/tuinkamer. Een ruimte met misschien wel het mooiste glas in lood van het huis, openslaande deuren naar het terras en idyllische muurschilderingen. Schilderingen die een mooi geheel vormen met het kleurrijke ornamenten plafond. Over details gesproken: in de muur van de tuinkamer zit een luikje verscholen. Wie dit opent, heeft contact met de keuken. Leuk! De keuken is modern en van alle gemakken voorzien. Tegelijkertijd past het kookvertrek qua uitstraling helemaal bij de authenticiteit en het karakter van het huis.

Eerste verdieping met vier slaapkamers en een ruime badkamer

Terug in de hal schrijden we langs drie deuren waar het pure vakmanschap nog vanaf spat. Hierachter bevinden zich een kast, een toilet en de toegang tot het souterrain. Ook de trap is een toonbeeld van meesterschap in houtbewerking. Kijk maar eens naar de hoofdbaluster, de 'wangen' naar boven en de balustrade op de eerste verdieping. Op deze woonlaag zijn vier slaapkamers gecreëerd, er is een ruime badkamer, een apart toilet en op de overloop bevinden zich twee vaste linnenkasten. Elke slaapkamer heeft eigen bijzonderheden. Voor de grote slaapkamer aan de voorzijde van het huis is dat het kleurrijke ornamenten plafond en het glas in lood. Maar ook de toegang naar het balkon met zicht op de Heemraadssingel en de sierlijke schouw zijn typerend voor dit vertrek. De kleine slaapkamer ernaast heeft eveneens kleurrijk glas in lood. Het hoge plafond oogt statig en er is een handige inbouwkast. Vanuit de twee slaapkamers aan de achterzijde van het huis is zicht op de tuin. Een rustige, groene oase middenin de stad. Ook deze slaapkamers hebben een rijkelijk gedecoreerd plafond.



Open hier de deuren van het balkon en ontwaak 's ochtends met de geur van de bomen, het geluid van de vogels en een zachte bries over de lakens. In de Master bedroom is door een meubelmaker een 2-delige kast gemaakt waarin sierelementen uit het huis terugkomen. Een deur in de slaapkamer geeft toegang tot de badkamer, die ook toegankelijk is vanuit de hal. Een vertrek dat nostalgisch oogt, maar is voorzien van een modern bad, douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping met drie slaapkamers en een badkamer

De tweede verdieping is momenteel echt een etage voor de kinderen. Zij hebben ieder een ruime slaapkamer en daarmee komt de teller op deze verdieping op drie. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot een dakterras. Een mooi extraatje van dit vertrek. Ook de inbouwkast is een mooie, functionele toevoeging. Het daglicht in de middelste kamer komt via de dakvensters binnen. Het is een speelse kamer met een opgang naar de bergzolder. Ook in deze kamer is een grote kast op maat gemaakt waarin sierelementen uit het huis zijn terug te zien. Aan de voorzijde van het huis vinden we de derde slaapkamer. Een ruime kamer met twee vaste kasten, veel licht en uitzicht op de singel. Ook de badkamer op deze verdieping heeft een nostalgische stijl, maar is uitgevoerd met modern sanitair. Er is een douche en er zijn twee wastafelmeubels geplaatst. Achter een deur in de gang is een aparte toiletruimte, wederom met modern sanitair in klassieke stijl.

Groot, multifunctioneel souterrain met toegang tot de tuin

Het huis is volledig onderkelderd en biedt enorm veel bergruimte. Ook is er een extra keuken gerealiseerd met aansluitingen voor de wasapparatuur. Naast opslagruimte is dit souterrain uiteraard voor meerdere doeleinden te gebruiken. Zo is het bijvoorbeeld te transformeren naar een hobbyruimte of een speelkamer. Via het souterrain wandelen we de tuin in (ook bereikbaar vanuit de keuken). Wat opvalt, is de rust en de hoeveelheid groen. De tuin is omringd met hoge bomen en struiken en dat geeft een fijn gevoel van privacy. Een paadje voert je de hoek om, naar een verrassend extra deel van de tuin. Daar oogt de tuin als een klein perceel in het bos. Op warme zomerdagen en -avonden is het hier goed en sfeervol genieten onder de schaduwrijke bomen.

Voor maten zie de plattegronden

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Bouwjaar 1905
- Woonoppervlakte circa 392m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 1.392 m<sup>3</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte circa 33 m<sup>2</sup>
- Tuin circa 181 m<sup>2</sup>
- Perceel 288 m<sup>2</sup>
- Verwarming en warm water middels cv-combiketel (2024)
- Nagenoeg geheel voorzien van dubbel glas
- Maakt onderdeel uit van beschermd stadsgezicht
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

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











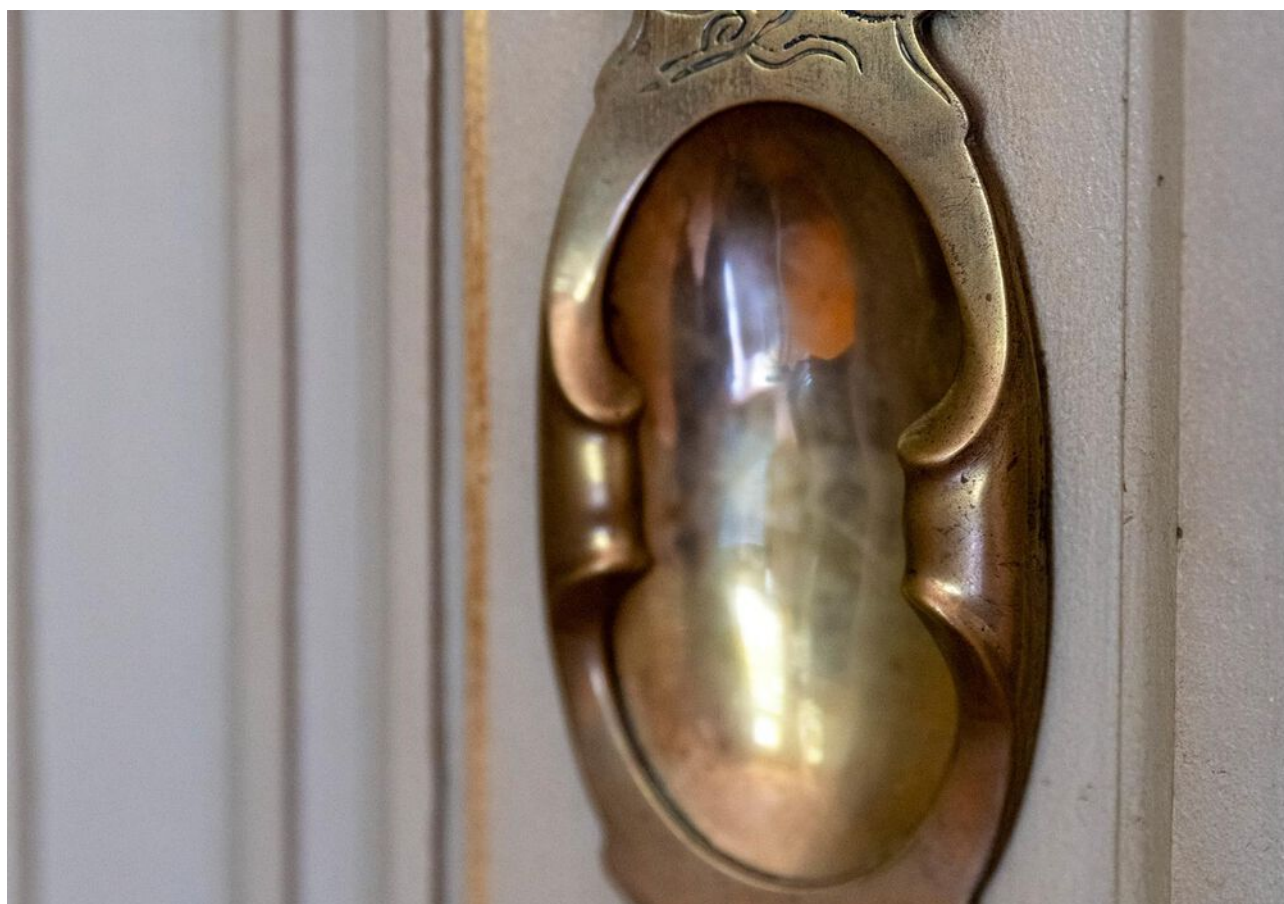
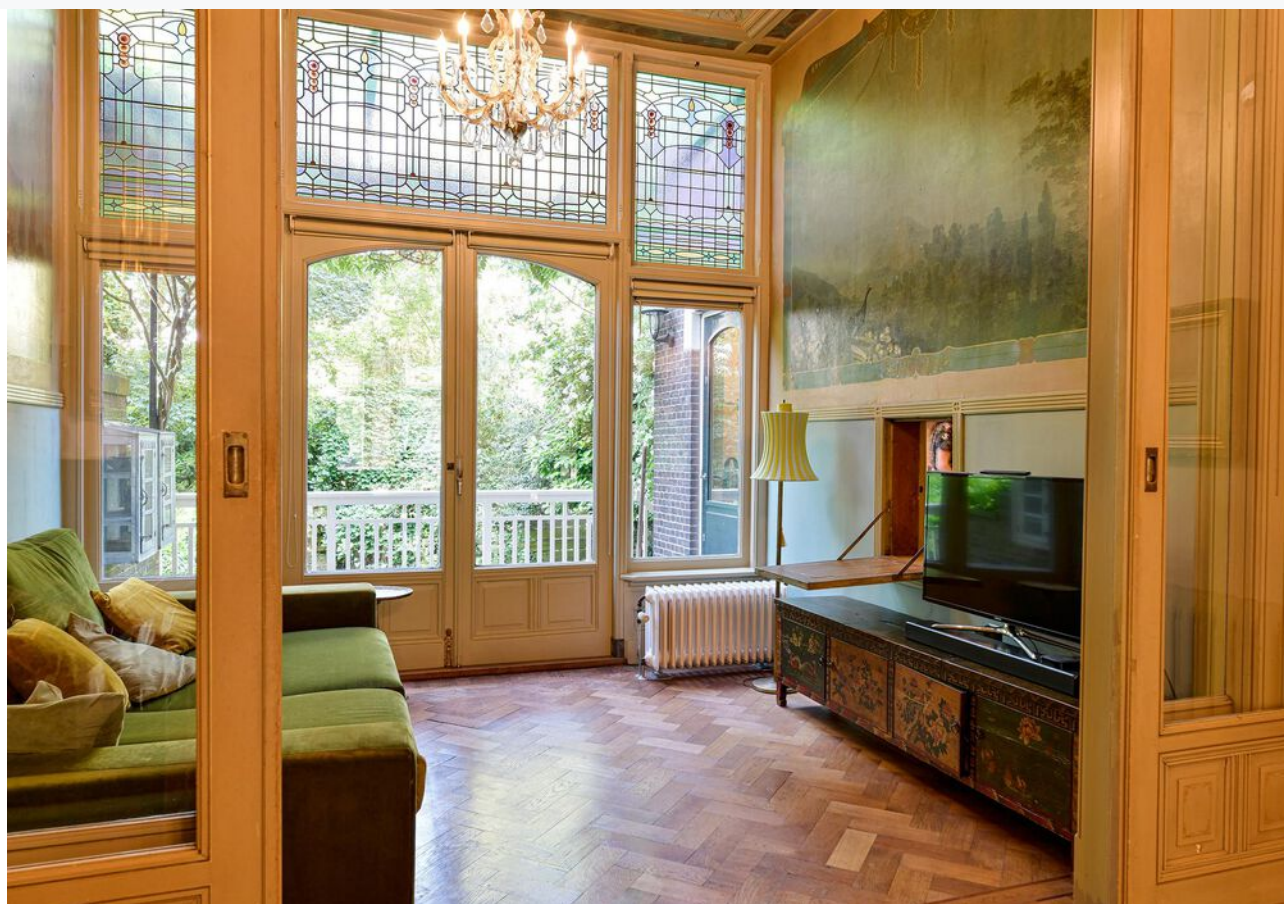
















































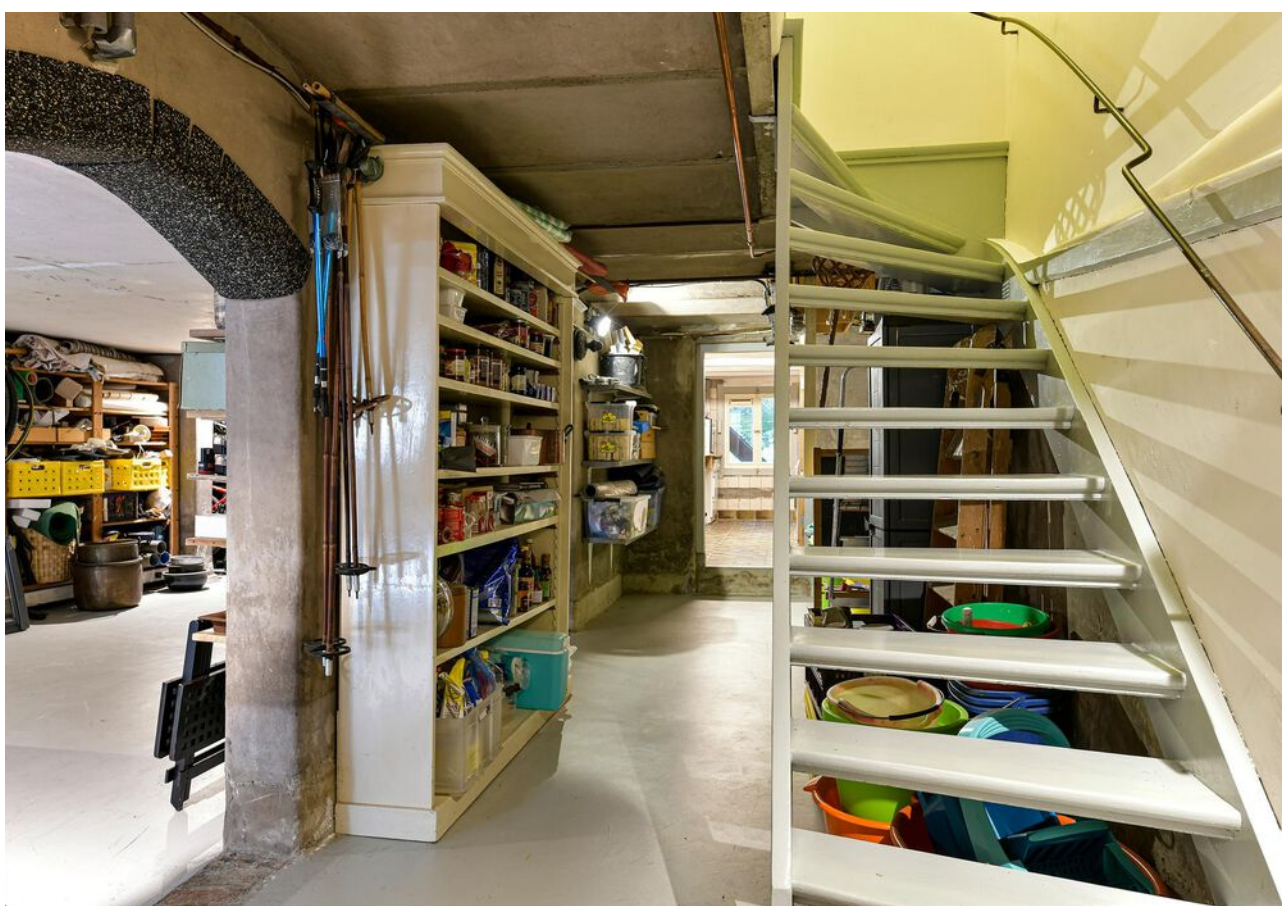
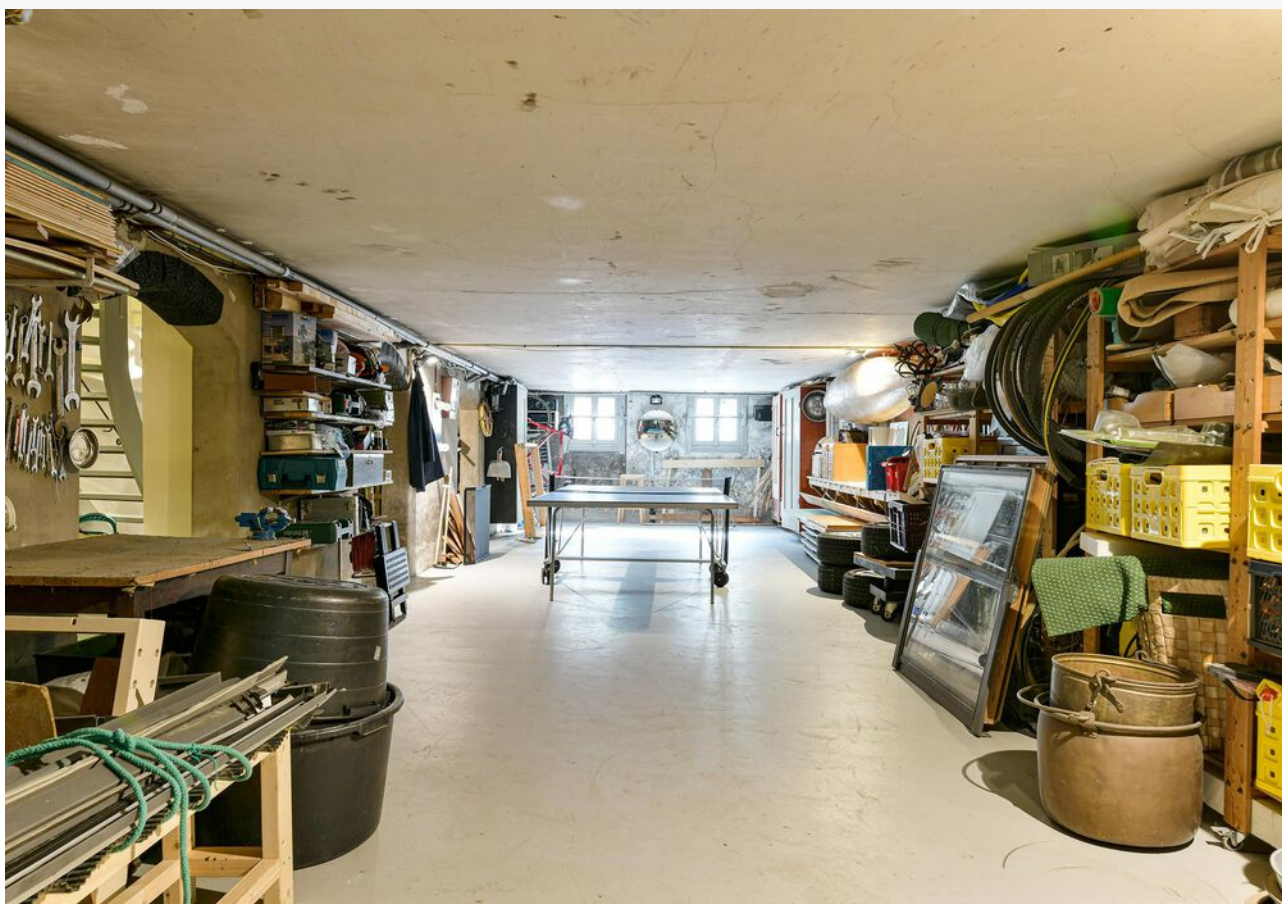








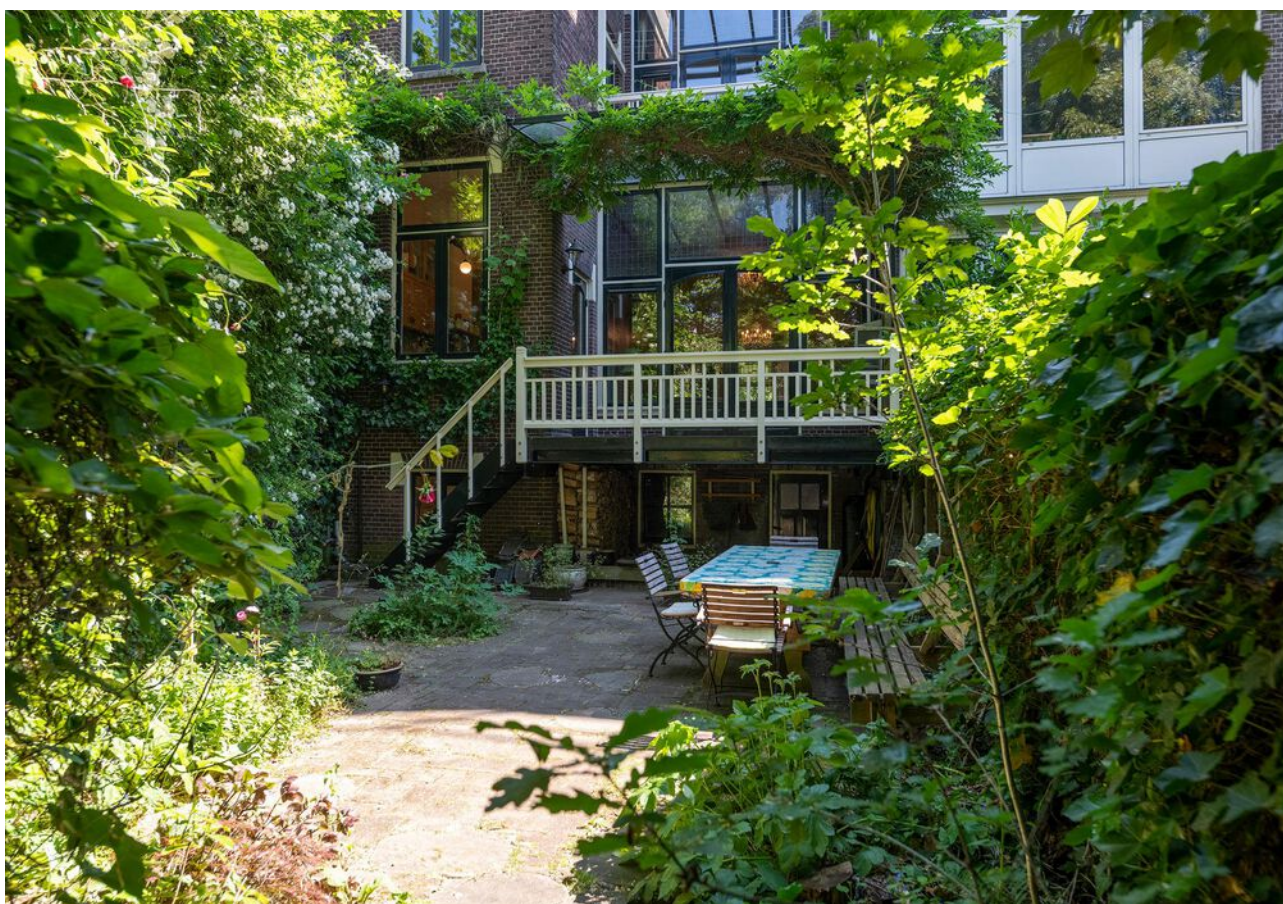
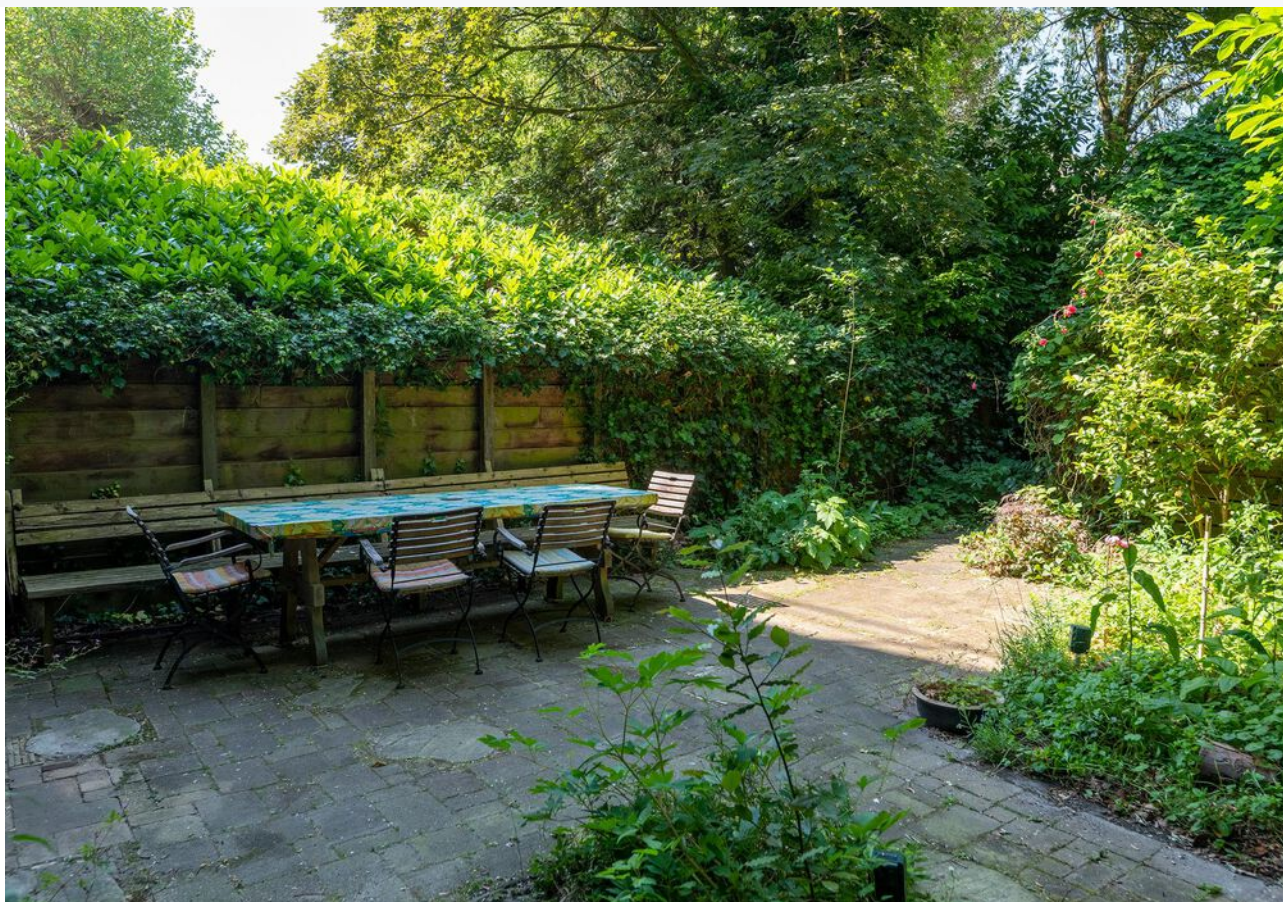








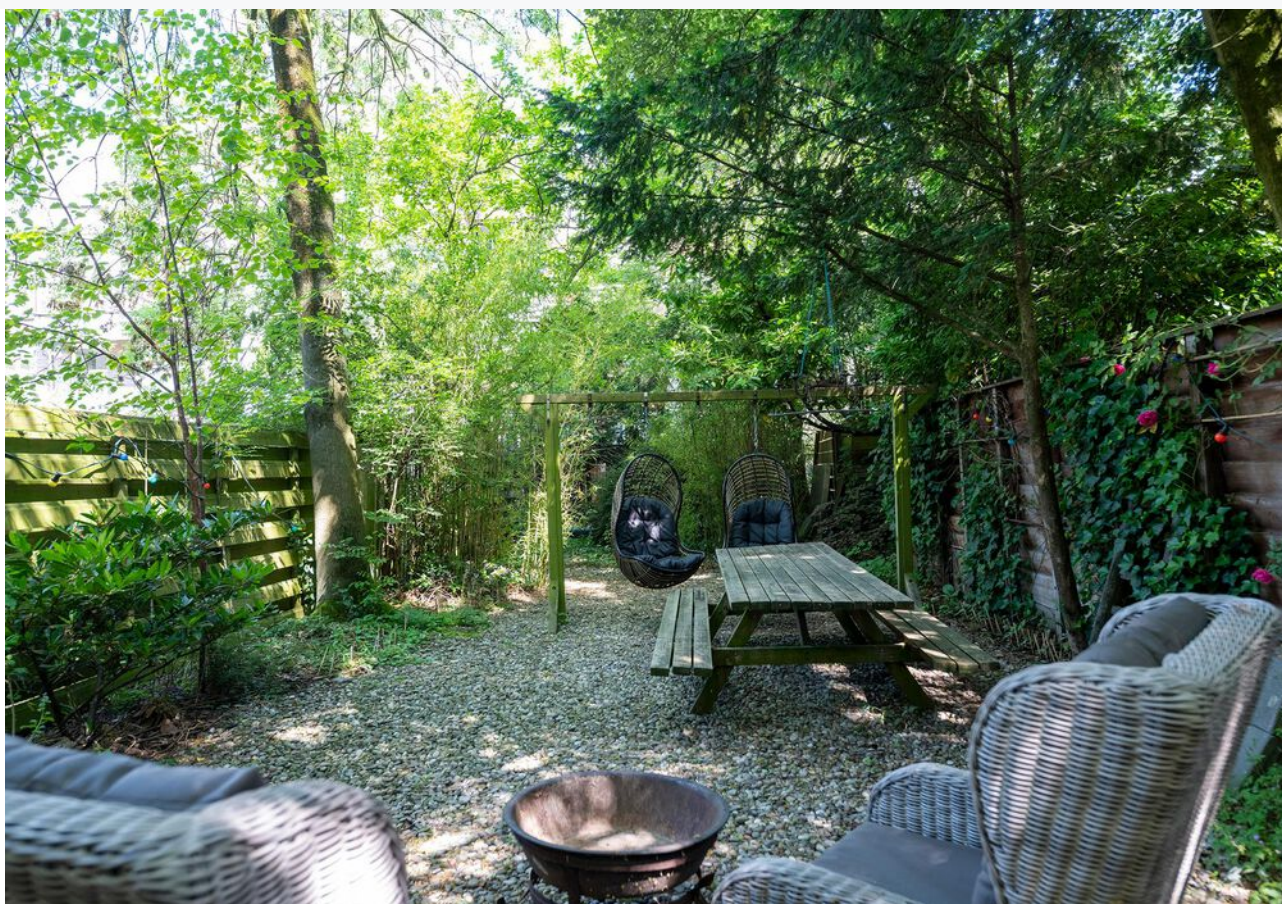
















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Z&B wms.zbbw.nl





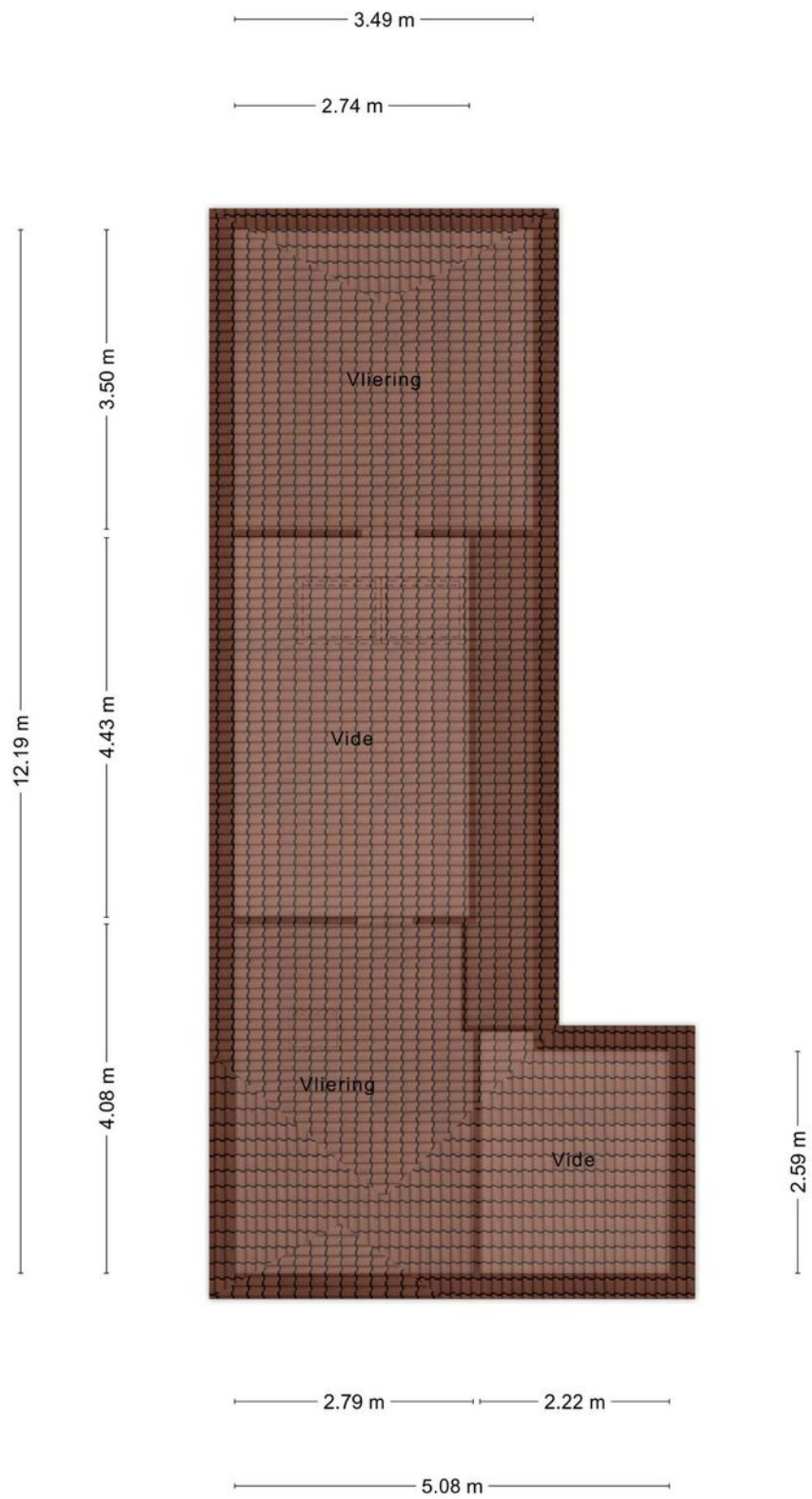
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl





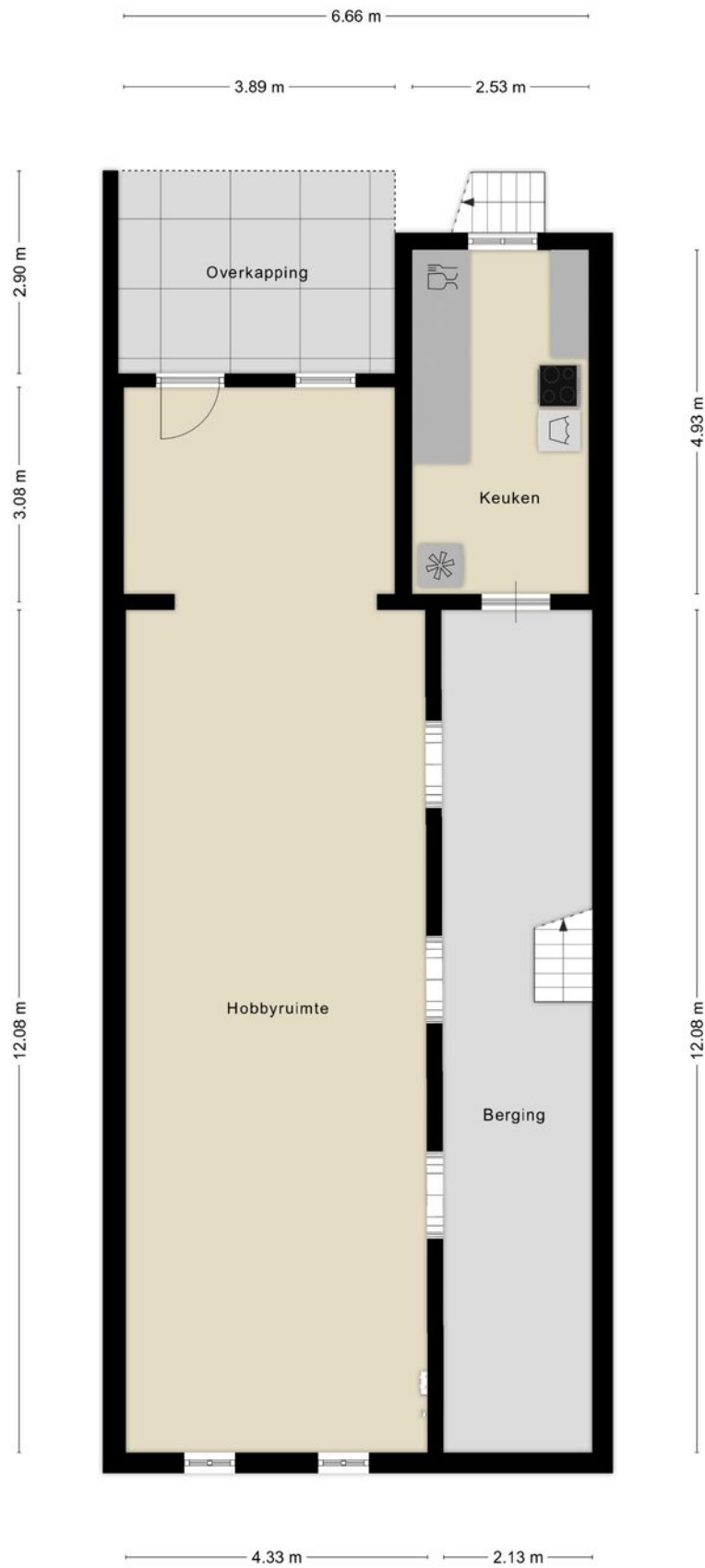
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl





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





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



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	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			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			X
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			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.

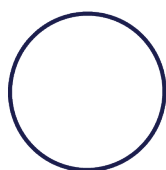
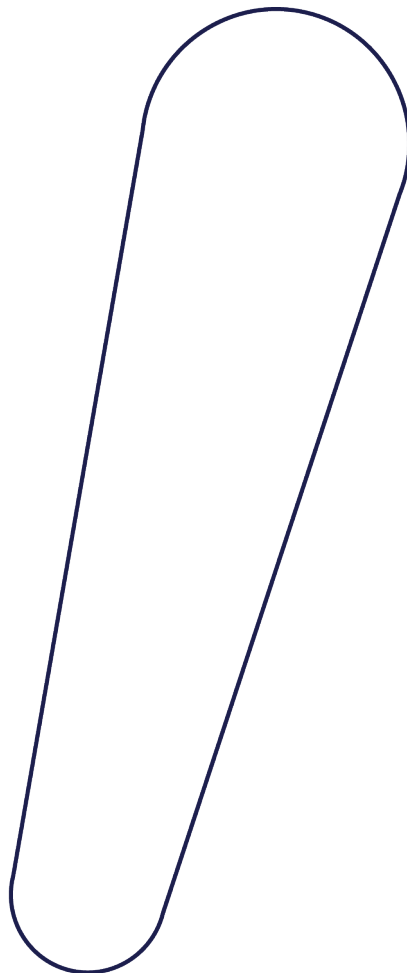
Alle bij de RVM aangesloten makelaars hebben een jarenlange historie in hun werkgebied en staan bekend om hun full-service dienstverlening. Dankzij de ruime ervaring van de individuele kantoren beschikt de RVM ook over een uitgebreid archief met een overzicht van alle transacties en een groot lokaal 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

