

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

**12**

**PRINS ALEXANDERLAAN**  
VLAARDINGEN





## **NVM MAKELAAR IN ROTTERDAM**

Lauwaars NVM Makelaars uit Rotterdam Kralingen is een echt stads makelaarskantoor. Dat wil zeggen dat wij elke dag weer onze mouwen opstropen om u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Hoe? Door veel tijd te investeren in het écht leren kennen van onze kopers en verkopers en het onderhouden van contacten met onze collega-makelaars. Zo zijn wij altijd op de hoogte van het reilen en zeilen in de stad. Een schat aan kennis en ervaring is dus binnen handbereik.

### **NVM Makelaar in Rotterdam**

Even een stapje terug in de tijd... Lauwaars NVM Makelaars begon in 1982 met een makelaarskantoor aan huis in de Kralingse Vijverlaan. Inmiddels is het kantoor uitgegroeid tot één van de grotere makelaars in de regio, waarbij alle typen woningen in verschillende prijsklassen vertegenwoordigd zijn. Grondlegger Ton Lauwaars heeft daarin een groot aandeel gehad door zijn persoonlijke, creatieve aanpak.

Het klassieke makelaarsvak met een moderne touch. Sinds 2001 wordt het kantoor gerund door een enthousiast team vastgoeddeskundigen, bestaande uit makelaars Ernst Klompé, Markus van der Werf en binnendienstmedewerkers Deborah Plet en Hendrine

Suijker. Nog steeds met diezelfde persoonlijke, creatieve aanpak. Maar dan op een eigentijdse manier, optimaal gebruik makend van alle kansen en mogelijkheden van deze tijd. Het klassieke makelaarsvak met een moderne touch. Want in een wereld waar alles snel en dynamisch is, zijn we toch eigenlijk allemaal op zoek naar dat gevoel van huiselijkheid en comfort. Zeker als het om ons huis gaat.

### **Makelaar Rotterdam en omgeving**

Hoewel onze favoriete 'objecten' meestal zijn gelegen aan de singels en lanen in het centrum van Rotterdam, Kralingen, Middelland en Scheepvaartkwartier, reikt ons werkgebied veel verder. Alle typen woningen in verschillende prijsklassen in het gehele Rijnmondgebied zijn bij ons in goede handen.

### **Gecertificeerd Qualis makelaar**

Wij zijn tevens gecertificeerd Qualis-makelaar. Dit is een label, toegekend aan ruim 50 NVM-makelaars die hun sporen verdiend hebben in de bemiddeling van woningen in het midden- en hogere marktsegment. Loop gerust eens binnen voor een vrijblijvende kennismaking of maak een afspraak via (010) 452 81 66. De koffie staat klaar!







# ALGEMENE INFORMATIE !

WOONOPPERVLAKTE

353 m<sup>2</sup>

INHOUD

1200 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

950 m<sup>2</sup>

KAMERS

11

SLAAPKAMERS

7

VRAAGPRIJS

€ 1.350.000 k.k.

KADASTRALE GEMEENTE

Vlaardingen

SECTIE

K

NUMMER

37

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**

1969

**ISOLATIE**

dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas

**VERWARMING**

c.v.-ketel, open haard, gashaard

**LIGGING**

aan bosrand, aan park, aan  
rustige weg, in woonwijk,  
beschutte ligging



# OMSCHRIJVING



Op de hoek van de Regentesselaan en de Prins Alexanderlaan staat deze magnifieke, geheel gemoderniseerde vrijstaande villa op een mooi perceel van 950m<sup>2</sup> eigen grond.

Met een dubbele woonkamer, dubbele keuken met bijbehorende eetkamers, 7 slaapkamers en 3 badkamers kunt u hier uitzonderlijk ruim wonen of wonen met werken combineren. Pure klasse en volop sfeer... welkom aan de Prins Alexanderlaan 12!

Voor de unieke plek op deze bijzondere locatie moet u echt een keer komen kijken.

Indeling:

Begane grond

Aan de rechterzijde van de villa is de entree met aansluitend de hal. Vanuit deze sfeervolle hal heb je toegang tot de slaapkamers, badkamer, toiletruimte, berging, een multifunctionele ruimte en de eerste keuken met aangrenzende eetkamer. De gebruikte materialen en de afwerking zijn bovengemiddeld goed; dat zie en ervaar je direct bij binnenkomst.

Op de begane grond zijn er vier slaapkamers waarvan twee met een op maat gemaakte kastenwand. Vanuit iedere slaapkamer heb je door de grote ramen uitzicht op de mooie tuin. De badkamer is ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel met een natuurstenen blad en twee wandkranen. Aan de andere kant van de overloop is een tweede toiletruimte.

Aan de voorzijde is een mooie kamer met hoge ramen aan de noordzijde en een op maat gemaakte kastenwand met twee werkplekken. Deze ruimte leent zich uitstekend als atelier, praktijkruimte, kantoor, fitness of als tweede woonkamer.

De villa heeft een L-vormige uitbouw met een prachtige keuken, een grote eetkamer, een tweede toiletruimte en een praktische bijkeuken. De keuken heeft een dubbele wandopstelling voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur van gerenommeerde merken. De eetkamer is een zeer aangename ruimte met openslaande deuren naar de tuin, een gashaard op hoogte en kamerhoge ramen aan drie kanten.

Eerste verdieping

De niet alledaagse indeling zal vanaf de eerste dag dat je hier woont veel plezier geven. Op de eerste verdieping zijn de grote woonkamer met een aangrenzend dakterras, een tweede keuken met eetkamer, een slaapkamer en een badkamer.

Via de trap in de keuken op de begane grond kom je op een tweede overloop met aansluitend twee slaapkamers en een badkamer.

De woonkamer heeft ramen aan drie zijden, een fraaie schouw met open haard en openslaande deuren naar het dakterras. Een groot deel van de dag geniet je hier van de zon; het raam in de zuidgevel en de meer dan vijf meter brede raampartij aan de westkant zorgen hiervoor. De keuken heeft een U-vormige keukenopstelling met een granieten werkblad en alle denkbare inbouwapparatuur waaronder een koffiemachine en een stoomoven. In de aangrenzende eetkamer is de strakke gashaard de absolute sfeermaker.

Op deze verdieping zijn drie slaapkamers en twee badkamers. De eerste badkamer heeft een douche-/stoomcabine, toilet en een dubbele wastafel met wandkranen; de tweede badkamer een inloopdouche, toilet en een wastafel. Twee slaapkamers zijn in gebruik als kinderkamer en de derde kamer is functioneert nu als werkkamer.

Bijgebouwen

Op het perceel staan meerdere bijgebouwen. Allereerst de garage met openslaande deuren; momenteel niet toegankelijk met een auto maar met een aanpassing wel te realiseren. Verder zijn er twee bergingen, een overkapping en een geïsoleerd tuinhuis met openslaande deuren en een keukenblok.



# OMSCHRIJVING



## Exterieur

De rondom gelegen tuin is onder architectuur aangelegd en zeer goed onderhouden. De groenblijvende erfafscheiding, de grote hortensia's, de bomen en de beplanting maken de tuin tot een fijne buitenruimte. Er zijn meerdere terrassen en het grasveld wordt op veel plekken omkaderd door een halfhoge haag. Er is voldoende plek voor kinderen om te spelen, onder andere bij de ingegraven trampoline en de rekstok met rubberen tegels. Op de eerste verdieping is het imposante dakterras waar je het mooiste uitzicht hebt. Hier geniet je met je gezin, familie en vrienden van de kostbare tijd samen en beseft je dat het een voorrecht is om hier te mogen wonen...

## Omgeving

De locatie spreekt velen tot de verbeelding; Holy-Zuid-West is bekend als de goudkust van Vlaardingen. De Broekpolder met golfbaan, de Vlietlanden en het Klaterwoud zijn plekken waar je kunt genieten van het talrijke groen, rustgevend water en de uitdagende golfsport. Basis- en middelbaar onderwijs zijn binnen een paar minuten fietsen te bereiken evenals winkelcentrum de Loper. De locatie is ideaal ten opzichte van Rotterdam en Den Haag; zowel met de eigen auto (via de A4 of de A20) maar ook met openbaar vervoer (bus, tram en metro).

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

=====  
English version

On the corner of Regentesselaan and Prins Alexanderlaan is this magnificent, fully modernized detached villa on a beautiful piece of land of 950 m2.

With a double living room, 2 kitchens with adjoining dining rooms, 7 bedrooms and 3 bathrooms, you can live exceptionally spacious here or combine living and working. Pure class and plenty of atmosphere ... welcome to Prins Alexanderlaan 12!

You really have to come and see this unique place at this special location.

## Layout:

### Ground floor

On the right side of the villa is the entrance followed by the hall. From this attractive hall you have access to the bedrooms, bathroom, toilet, storage room, a multi-purpose room and the first kitchen with adjoining dining room. Immediately upon arrival you experience the use of above-average good materials and the exceptionally good finish.

There are four bedrooms on the ground floor. Two of these rooms have a custom-made cupboard wall. From every bedroom you have a view of the beautiful garden through large windows.

The bathroom has a bath, walk-in shower, toilet and a double sink with a natural stone top and two wall taps. A second toilet room is located on the other side of the landing.

At the front there is a beautiful room with high windows on the north side and a custom-made cupboard wall with two workplaces. This space is perfect as a studio, practice space, office, fitness or as a second living room. The villa has an extension with a beautiful kitchen, a large dining room, a second toilet room and a practical utility room.

The kitchen is located on two sides of the room and equipped with all necessary built-in appliances from renowned brands.

The dining room is a very pleasant space with doors to the garden, a gas fireplace at height and floor-to-ceiling windows on three sides.



# OMSCHRIJVING



## First floor

The unusual layout will give you a lot of pleasure from the first day that you live here.

On the first floor is the large and bright living room with a large roof terrace, a second kitchen with dining room, a bedroom and a bathroom.

Via the stairs in the kitchen on the ground floor you reach a second landing with two bedrooms and a bathroom.

The living room has windows on three sides, a beautiful fireplace and doors to the roof terrace. You can enjoy the sun here most of the day; the window in the south façade and the more than five meter wide window on the west side ensure this.

The kitchen is U-shaped with a granite worktop and all conceivable built-in appliances including a coffee machine and a steam oven.

In the adjacent dining room, the sleek gas fireplace is the absolute mood maker.

On this floor there are three bedrooms and two bathrooms. The first bathroom has a shower / steam cabin, toilet and a double sink with wall taps; the second bathroom a walk-in shower, toilet and a sink. Two bedrooms are used as a children's room and the third room now functions as an office.

## Outbuildings

There are several outbuildings. First of all the garage with doors; currently not accessible with a car but can be realized with an adjustment. There are also two storage rooms, a canopy and an isolated garden house with double doors and a kitchen unit.

## Exterior

The surrounding garden is laid out under architecture and very well maintained. The evergreen fencing, the large hydrangeas, the trees and the plants make the garden a nice outdoor space. There are several terraces and in many places the lawn is surrounded by a half-height hedge. There is plenty of room for children to play, including the buried trampoline and the horizontal bar with rubber tiles.

On the first floor is the impressive roof terrace where you have the best view. Here you and your family, friends and family can enjoy the precious time together and realize that it is a privilege to be able to live here ...

## Surroundings

The location appeals to the imagination of many; Holy South West is known as the gold coast of Vlaardingen. The Broekpolder with golf course, the Vlietlanden and the Klaterwoud are places where you can enjoy the numerous green, relaxing water and the challenging golf sport. Primary and secondary education can be reached within a few minutes by bike as well as the Loper shopping center. The international school is also easily accessible. The location is ideal for Rotterdam and The Hague; both with your own car (via the A4 or A20) but also with public transport (bus, tram and metro).

Bring your own NVM real estate agent for advice when purchasing your future home!





































# PLATTEGROND



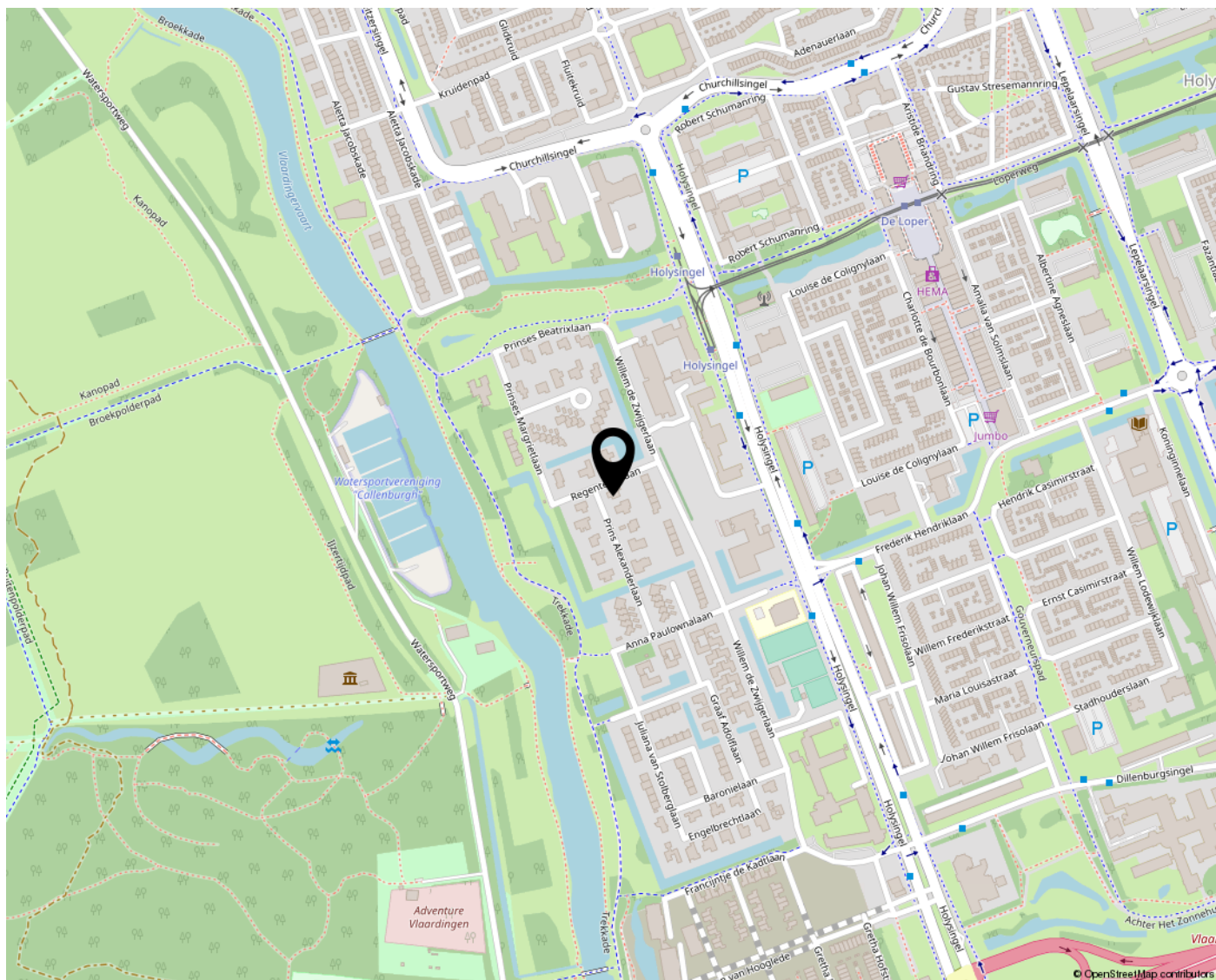


# PLATTEGROND





# LOCATIE OP DE KAART !



## BUURTINFORMATIE - VLAARDINGEN / VAART ZUID

Huishoudens



Eenpersoons: 54%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 22%

Koop / huur



Koop: 45%

Huur: 55%



## 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 ontbindingsverklaring in te dienen.

De bedenktijd geldt alleen voor consumenten die een nieuwbouwwoning of een bestaande woning kopen. Dit kan ook een vakantiewoning zijn. Onder een consument wordt een persoon verstaan die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Voor de aankoop van onbebouwde grond, praktijkpand, beleggingspand, studentenwoning, woonboot, woonwagen of bedrijfsruimte dat tot woning zal worden omgebouwd is de bedenktijd niet van toepassing. Voor bedrijven die onroerende 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 erfrechtzaken, 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 zoeker 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

NVM MAKELAARS

Oudedijk 88a

3061AM Rotterdam

010 452 8166

[info@lauwaars.nl](mailto:info@lauwaars.nl)

[www.lauwaarsmakelaars.nl](http://www.lauwaarsmakelaars.nl)

