

TE KOOP



Kolpa
vd Hoek

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY

Baan 54 H
3011 CC Rotterdam

Vraagprijs:
€ 1.150.000,- k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2022
Soort:	Appartement
Kamers:	4
Inhoud:	465 m ³
Woonoppervlakte:	148 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	75 m ²
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label	A++



Omschrijving

Schitterend 4-kamer appartement op de 27e verdieping met energielabel A+++! Dit energiezuinige top appartement heeft een waanzinnig, zeer ruim terras (75 m²!), met adembenemend uitzicht over de skyline van Rotterdam. Er is een moderne open keuken voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, een luxe badkamer en ook nog eens 3 ruime slaapkamers met allen toegang tot het terras. Daarnaast is de ligging ook nog eens zeer centraal in hartje centrum met op loopafstand de leukste cafés, restaurants en winkels!

Het appartement is gelegen in de 150 meter hoge, net opgeleverde, 'The Cooltower'. Met een oppervlakte van ca. 140 m², een terras van ca. 75 m², een privé parkeerplaats in de garage, een separate berging in de onderbouw en een enorme daktuin exclusief voor de bewoners is het hier zeer comfortabel wonen. De ligging is werkelijk subliem. Middenin het centrum van Rotterdam, tussen de bekende Witte de Withstraat, Schiedamsdijk en het Vasteland, bevindt zich het Baankwartier met alle hotspots

binnen handbereik. Op korte (loop) afstand zijn verschillende gezellige cafe's, restaurants, leuke winkels en uitgaansgebieden te vinden. Populaire straten als de Witte de Withstraat en Oude Haven bevinden zich op korte afstand maar niet te vergeten ook de hippe Pannenkoekstraat en Meent. Verder heeft de woning een gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer (trein- en metrostation alsmede tram- en bushalte) en uitvalswegen (A16 en A20).

Indeling:

Begane grond:

Luxe entree in een royale hal waar u vriendelijk wordt begroet door de huismeester. In de hal bevinden zich de brievenbussen, de videofooninstallatie, de liften en het trappenhuis. Op de begane grond bevindt zich tevens de gemeenschappelijke fietsenstalling waar u als bewoner gebruik van kunt maken.

27e Verdieping:

Entree, meterkast, toilet met fonteintje en toegang tot de alle vertrekken. Riante zeer lichte living met grote raampartijen en meerdere schuifpuien naar het unieke zeer ruime terras. Vanaf hier is er adembenemend uitzicht over de skyline van Rotterdam en kan er op meerdere momenten van de dag van de zon genoten worden. De keuken is van alle gemakken voorzien en is strak en modern afgewerkt. De hobbykok kan zijn of haar hart ophalen en gebruik maken van hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, multifunctionele oven met magnetron (Siemens), koel/vriescombinatie met icemaker en Miele vaatwasser. Ook mag een Quooker Combi+ kraan hier niet ontbreken.

Er zijn drie ruime slaapkamers met allen toegang tot het heerlijke terras. De badkamer is tevens modern en volledig betegeld met dezelfde tegel als het separate toilet. Er is een ruime inloofdouche met regen- en handdouche, wastafel met meubel, spiegel met verlichting en een zwevend toilet. Via de badkamer is de wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger te bereiken.

Daktuin:

Exclusief voor de bewoners van The Cooltower zal er een daktuin worden gerealiseerd van maar liefst ca. 700 m².

Berging/parkeren:

Er bevindt zich een privé berging in de onderbouw. Parkeren kan in de onderliggende parkeergarage.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2022;
- Energielabel A++;
- Woonoppervlakte ca. 148 m²;
- Inhoud ca. 465 m³;
- Midden in hartje centrum;
- Verwarming en warmwater via stadsverwarming;
- Volledig voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling;
- Gemeenschappelijke fietsenberging;
- Grote daktuin exclusief voor bewoners;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 212,- (appartement);
- Maandelijkse VvE bijdrage parkeerplaats, 25;-
- Oplevering; in overleg.

€





Kolpa van der Hoek Makelaars Rotterdam is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

In de akte zal het volgende extra artikel worden opgenomen: verkoper is geen bewoner geweest.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars B.V. met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

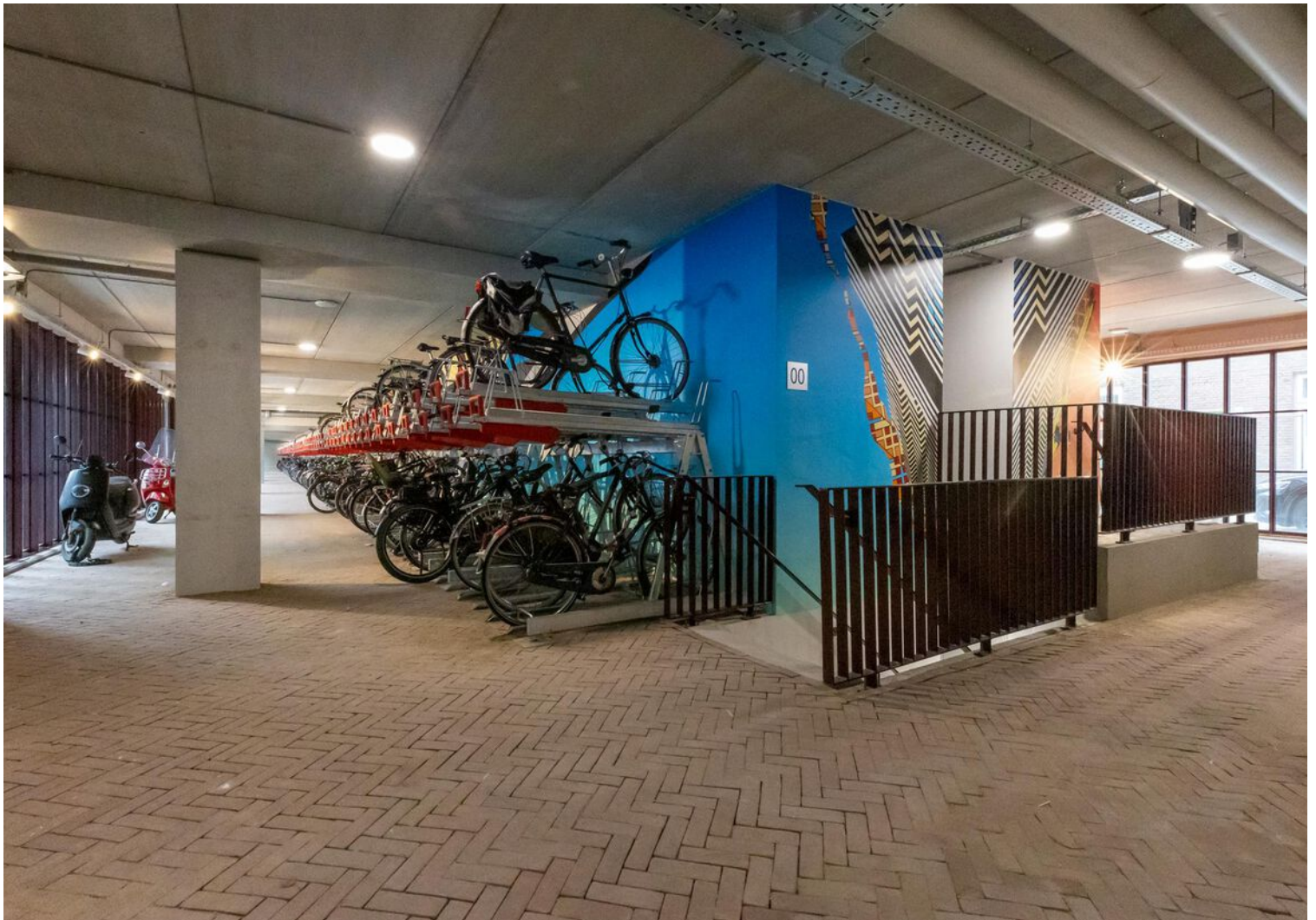
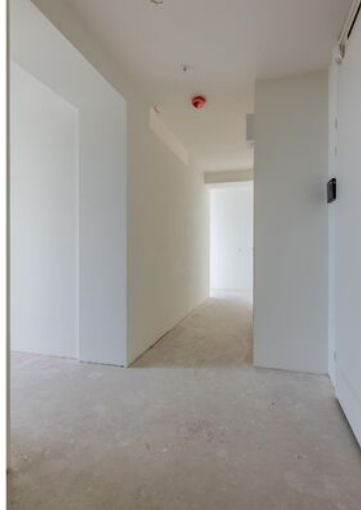




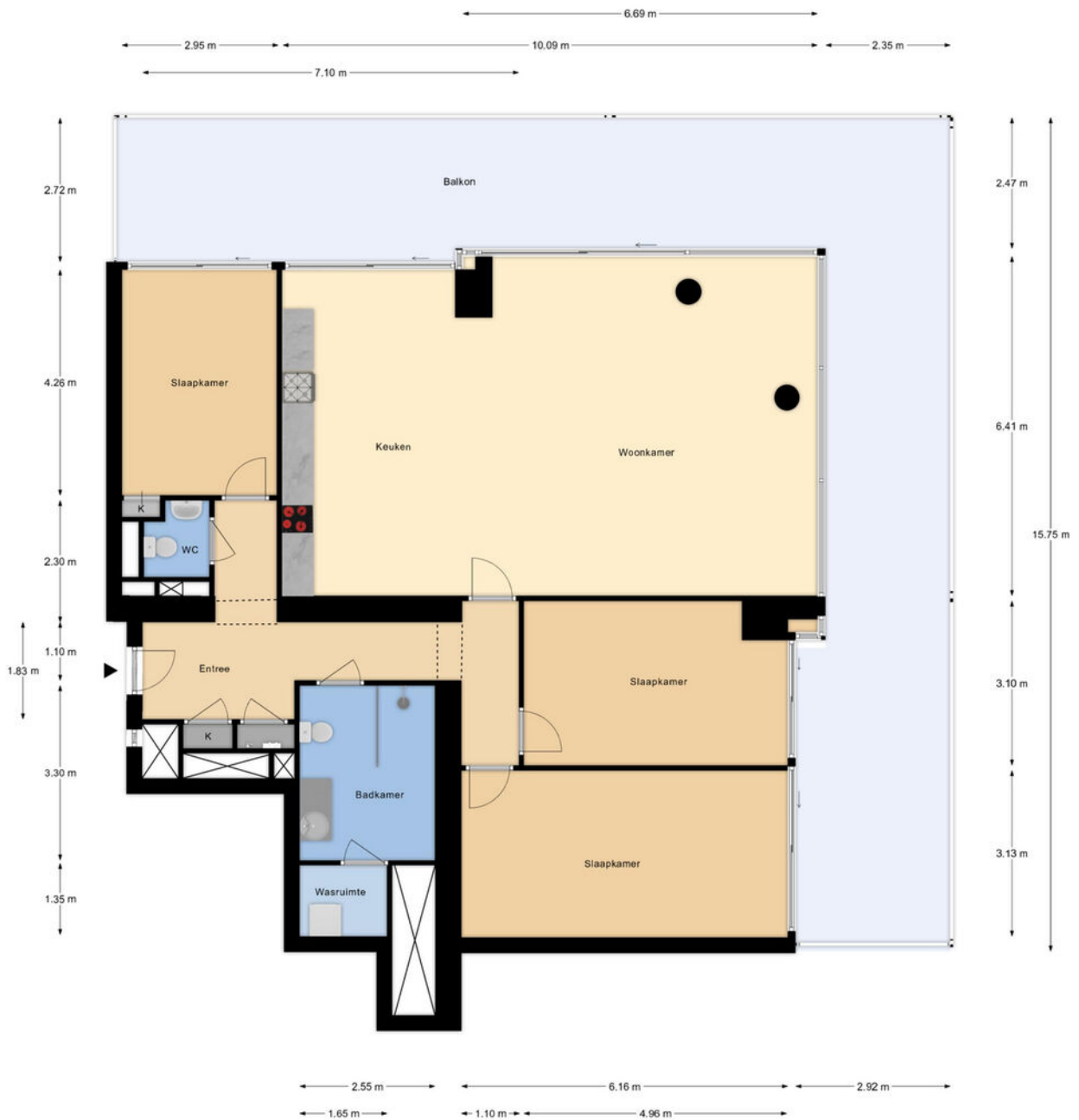








Plattegrond




Appartement

Kadastrale kaart

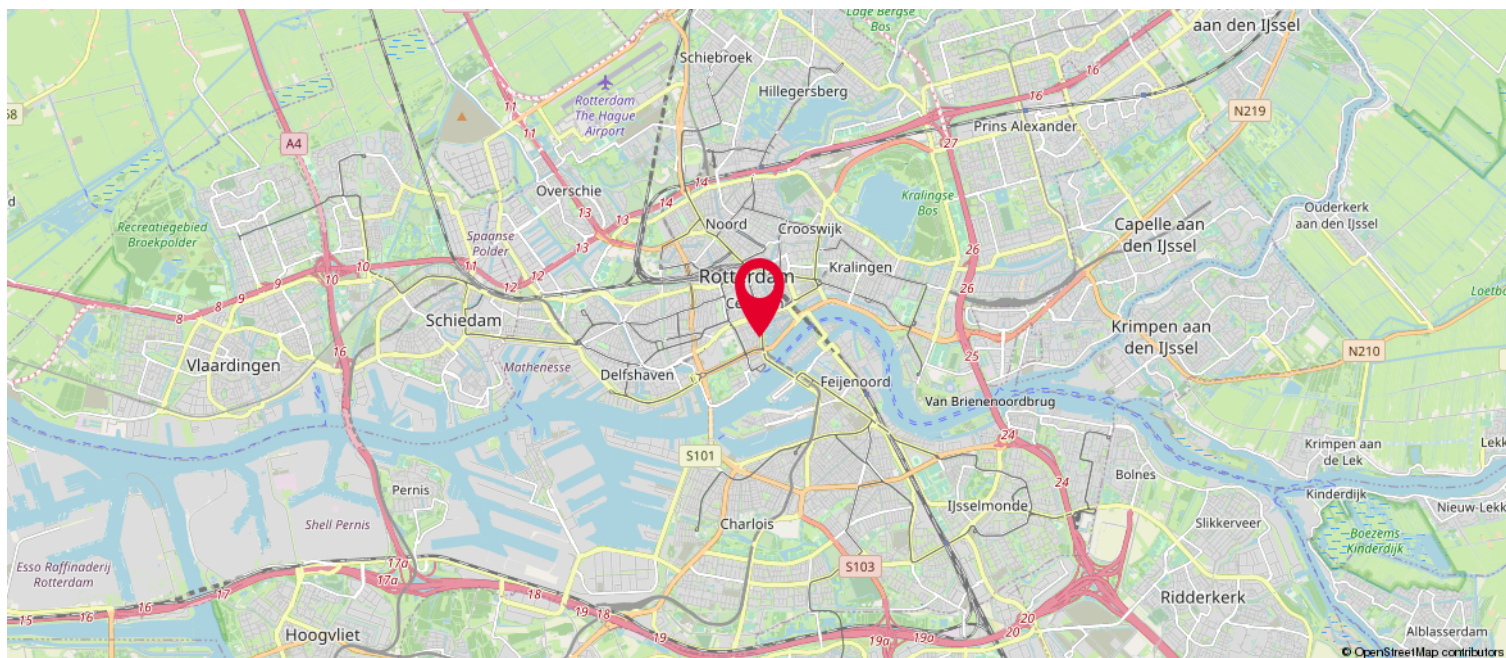
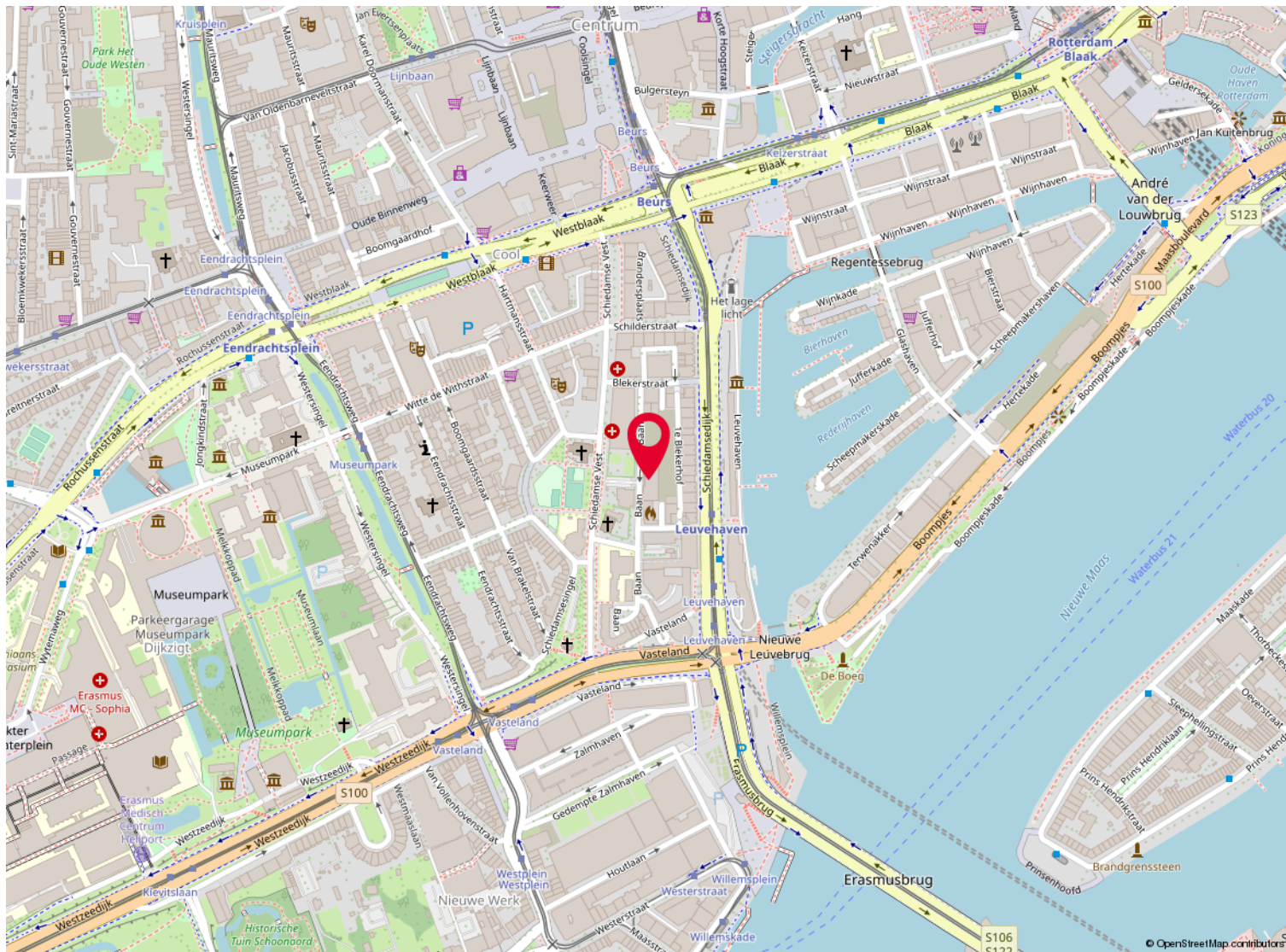
Kadastrale kaart

Uw referentie: fa/rs



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie AG</p> <p>Perceel 582</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

Locatie op de kaart



ARRIVED IN ROTTERDAM

Sotheby's International Realty. Exclusief voor high-end wonen.

Vanuit Rotterdam presenteren we u high-class appartementen, de mooiste villa's en de prachtigste landgoederen in de regio. Sotheby's International Realty is toonaangevend makelaar en een begrip in exclusief wonen. Een ongeëvenaard netwerk en internationale visie staat garant voor een succesvolle koop of verkoop. Of beide. Voor uw opdracht is alleen het beste goed genoeg.



Straatweg 94, Rotterdam. www.sothebysrealty.nl

Kolpa
vd Hoek

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Heeft u interesse?

Kolpa
vd Hoek

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144
kolpa.vdhoek@sothebysrealty.nl
www.kolpavanderhoek.nl
www.sothebysrealty.nl



RICS

