

**TE KOOP**



**Kolpa v|d Hoek**

Jos Colerstraat 7  
3056 PA Rotterdam

Vraagprijs:  
€ 995.000,- k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2000
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	10
Inhoud:	858 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	211 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	200 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	1 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	41 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	4 m <sup>2</sup>
Verwarming:	stadsverwarming, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk



## Omschrijving

Wonen op één van de mooiste locaties van Hillegersberg langs de Rotte op een eiland?

Ervaar het ultieme gevoel van rust en privacy in deze schitterende hoek- eilandwoning op een van de meest fantastische plekjes van de wijk Nieuw Terbregge! Deze watervilla staat op een prachtig eiland, omringd door water en groen. Aan de voorzijde een groen veld met steiger en water, aan de achterzijde een schitterend uitzicht vanaf de veranda waar je kunt genieten van het uitzicht over het groene waterrijke gebied.

De woning zelf heeft alles wat u maar kunt wensen. U komt de woning binnen en valt direct voor de ruime woonkamer met niveauverschil, eetkamer en open keuken. Ensuite deuren geven toegang tot de sfeervolle zijkamer, waar u heerlijk kunt loungen, tv kunt kijken of even rustig een boek kunt lezen. Aan ruimte geen gebrek, want er zijn maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers, waarvan een badkamer ensuite bij de hoofdslaapkamer.

Bovendien is er een kleedkamer/kastenkamer en biedt de vloering ruimte genoeg om uw spullen op te bergen.

De locatie is uniek, want u woont aan de rand van Rotterdam, met alle stadse voorzieningen binnen handbereik. Bovendien gelegen nabij de Rotte en het Bergse Bos, een prachtig wandel- en fietsgebied. En vergeet het Kralingse Bos niet, daar bent u binnen 5 minuten fietsen. En met slechts tien minuten fietsen bent u al in het bruisende stadscentrum van Rotterdam en op enkele auto- of fietsminuten staat u in hartje Hillegersberg met al haar gezellige winkels, restaurants en cafés. Daarnaast is de ligging zeer gunstig ten opzichte van uitvalswegen waaronder A20 op ca. 5 minuten rijden.

Het is een gezellige groene en duurzaam gebouwde wijk die onderdeel is van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Het is een wijk met veel verschillende voorzieningen waaronder een basisschool, peuter- en kinderopvang, een sportcomplex en een natuurspeeltuin.

Deze watervilla is in 2000 gebouwd als onderdeel van het project De Eilanden; een unieke locatie om te wonen want het eiland waar de woning op staat is in eigendom bij de bewoners zelf. De toegang ervan is privé waardoor u hier heel veel privacy ervaart.

In 2015 en 2021 is de woning verder uitgebouwd. Alle binnendeuren zijn vervangen, de badkamers zijn vernieuwd, de wanden zijn strak gestuukt, de plafonds zijn voorzien van inbouwspots, de vloer van de eetkamer en keuken is voorzien van een gietvloer, aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd met een zijkamer.

Wacht niet langer en maak van deze unieke woning uw droomhuis!

#### INDELING

Begane grond:

Oprit met sfeervolle voortuin, toegang naar de woning. Ruime lichte hal met garderobekast, toegang naar het toilet met fonteintje (2015), de wasruimte en de eetkamer. De wasruimte heeft aan twee zijdes een kastenwand met daarin de meterkast en de opstelplaats van de wasmachine en de droger. De eetkamer heeft een vaste open kast met verlichting, een grote raampartij met twee openslaande deuren naar de tuin met zicht op het water. Vervolgens komt u in de keuken. De keuken is in U opstelling en is voorzien van inbouwapparatuur, o.a. combioven (2023), inductie kookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser en een Amerikaanse koel- vrieskast. Het geheel is voorzien van een granieten aanrechtblad.

Een paar treden lager komt u in de woonkamer, deze is voorzien van een warme eikenhouten vloer. Deze hoge lichte ruimte is een heerlijk plek om te zitten.

Centraal een gezellige openhaard en een schuifdeur naar het terras op de vlonder aan de achterzijde van de woning. Via de kamer-ensuite deuren komt u in de mooie lichte zijkamer. Dit is een plek om een film te kijken of heerlijk een boek te lezen. Vanuit deze ruimte kunt u door de openslaande deuren naar de veranda op de vlonder.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de kleedkamer/kastenkamer, een vaste kast en het toilet met fonteintje (2021). De hoofdslaapkamer is ruim en heeft een badkamer ensuite. De badkamer (2021) is luxe, heeft een inloopdouche met glazen taatsdeur, dubbele wastafel en designradiator. Eén slaapkamer heeft een vaste kast en is momenteel in gebruik als werkkamer. Aan de andere zijde een kleedkamer/ kastenkamer en een ruime slaapkamer. Open trap naar de 2e verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer (2021).

Tweede verdieping:

Ruime overloop met vlizotrap naar de vliering en vaste trap naar een lees/werkkamer op de 3e verdieping. Toegang tot de 2 ruime slaapkamers, de 2e luxe badkamer en een vaste kast met de opstelplaats van de cv ketel. De badkamer is geheel betegeld (2021). Heeft een inloopdouche met glazen deur, een brede wastafel en een toilet. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer (2021).

Derde verdieping:

Lees/werkkamer. Deze ruimte is niet groot, maar hier kunt u heerlijk zitten lezen of werken met uitzicht over het water en het eiland.

Aan de andere zijde de vliering met bergruimte.

Tuin:

Aan de voorzijde een tuin met veel groen en een terras, diverse beplanting met toegang tot een houten tuinhuis/berging.

Terras aan het water:

Op de vlonder een terras aan het water met een gedeelte veranda. Hier kunt u heerlijk zitten en genieten van de rust, van het water en van het uitzicht.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 2000;
- Energielabel A;
- Woonoppervlakte ca. 211m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 858m<sup>3</sup>;
- Zonnig terras aan het water (zuiden);
- 4 slaapkamers;
- Verwarming en warmwater door middel van stadsverwarming;
- Zonneboiler met collectoren op het dak;
- Gemeenschappelijke tuin;
- Mogelijkheid tot parkeren voor de deur;
- VvE voor het onderhoud van het gemeenschappelijke eiland, maandelijkse bijdrage € 75,-;
- Gelegen op eigen grond;
- Oplevering: in overleg.

Kolpa van der Hoek makelaars 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.

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 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.







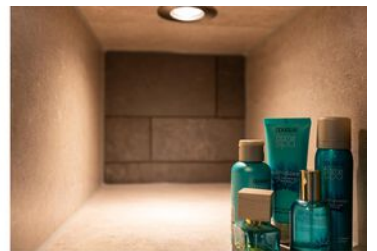
























# Plattegrond



Perceel  
© Alex Plattegronden

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

8.00 m

7.16 m

# Plattegrond



Begane grond  
h = 3,55 m  
© Alex Plattegronden

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

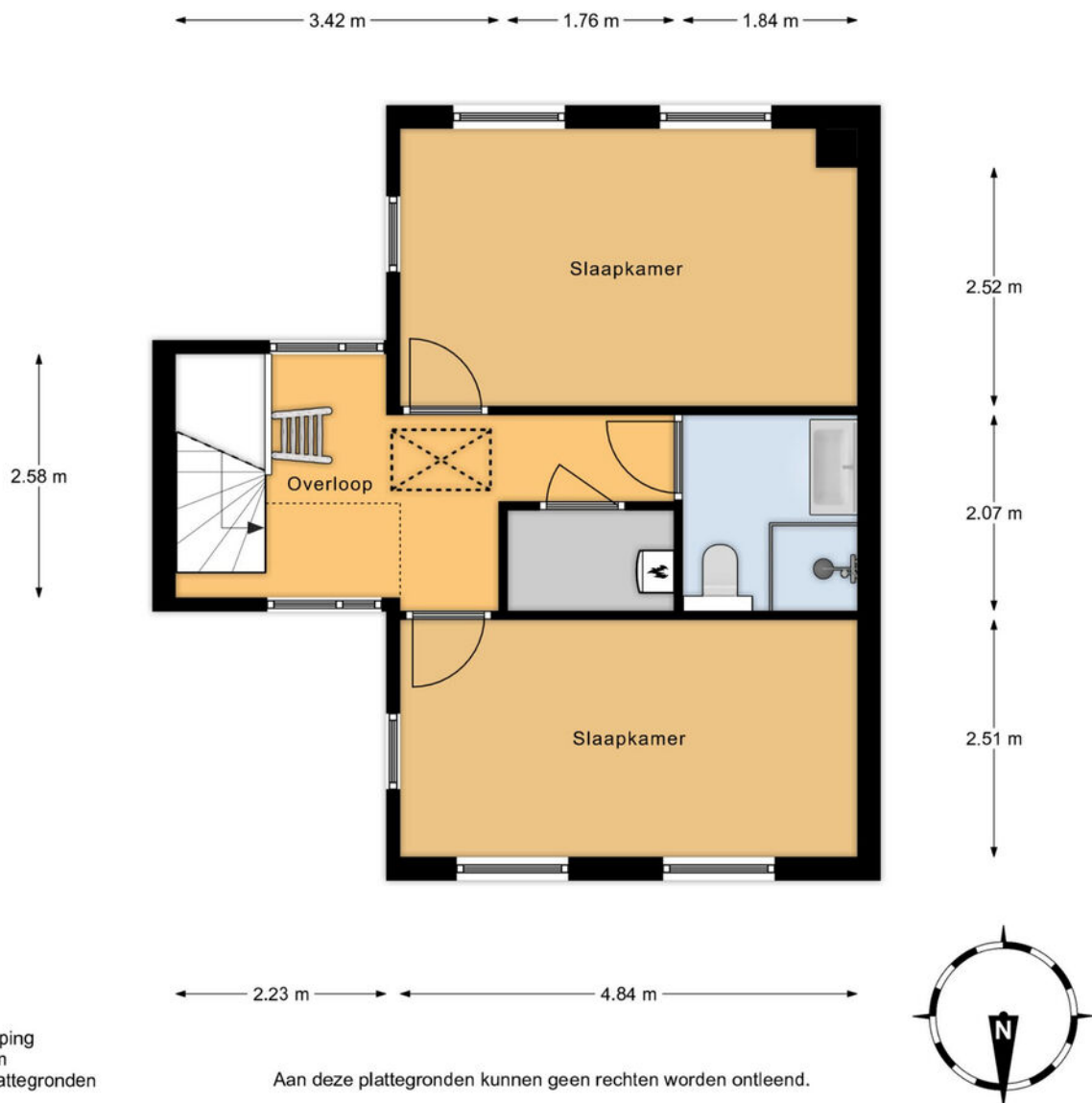


1e Verdieping  
h = 2,39 m  
© Alex Plattegronden

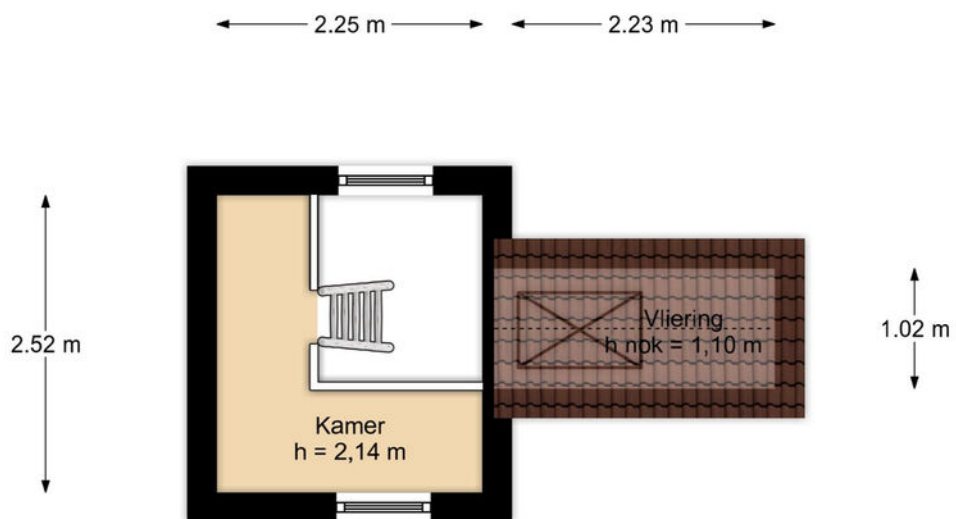
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



# Plattegrond



3e Verdieping  
h = 2,14 m  
h nok = 1,10 m  
© Alex Plattegronden

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.




# Kadastrale kaart

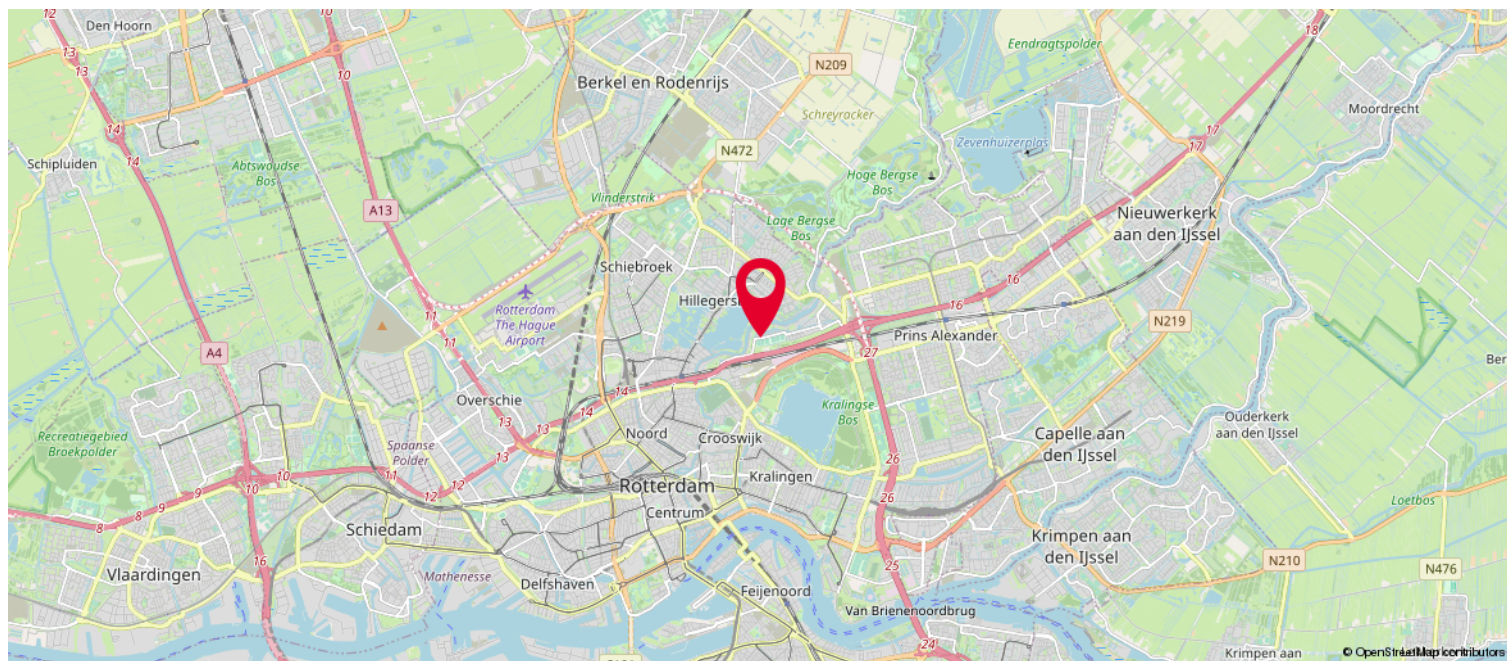
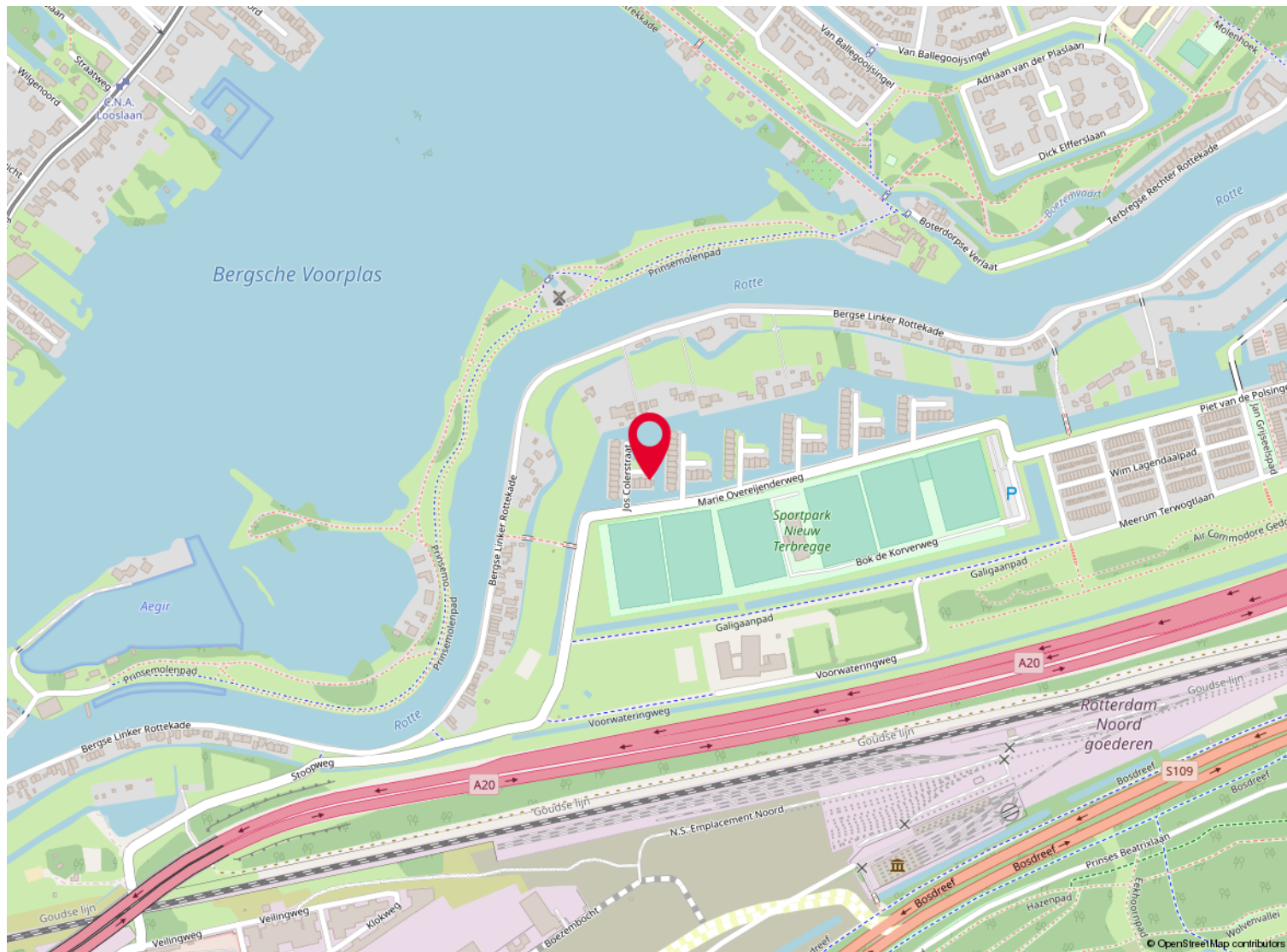
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b></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 18 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegersberg</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1159</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





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- in kledingkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- Gietvloer	X		
Overig, te weten			
- Beamer en scherm in bioscoopkamer			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- 2x badkamers	X		
- 3x toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonnecollector	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

# Lijst van zaken

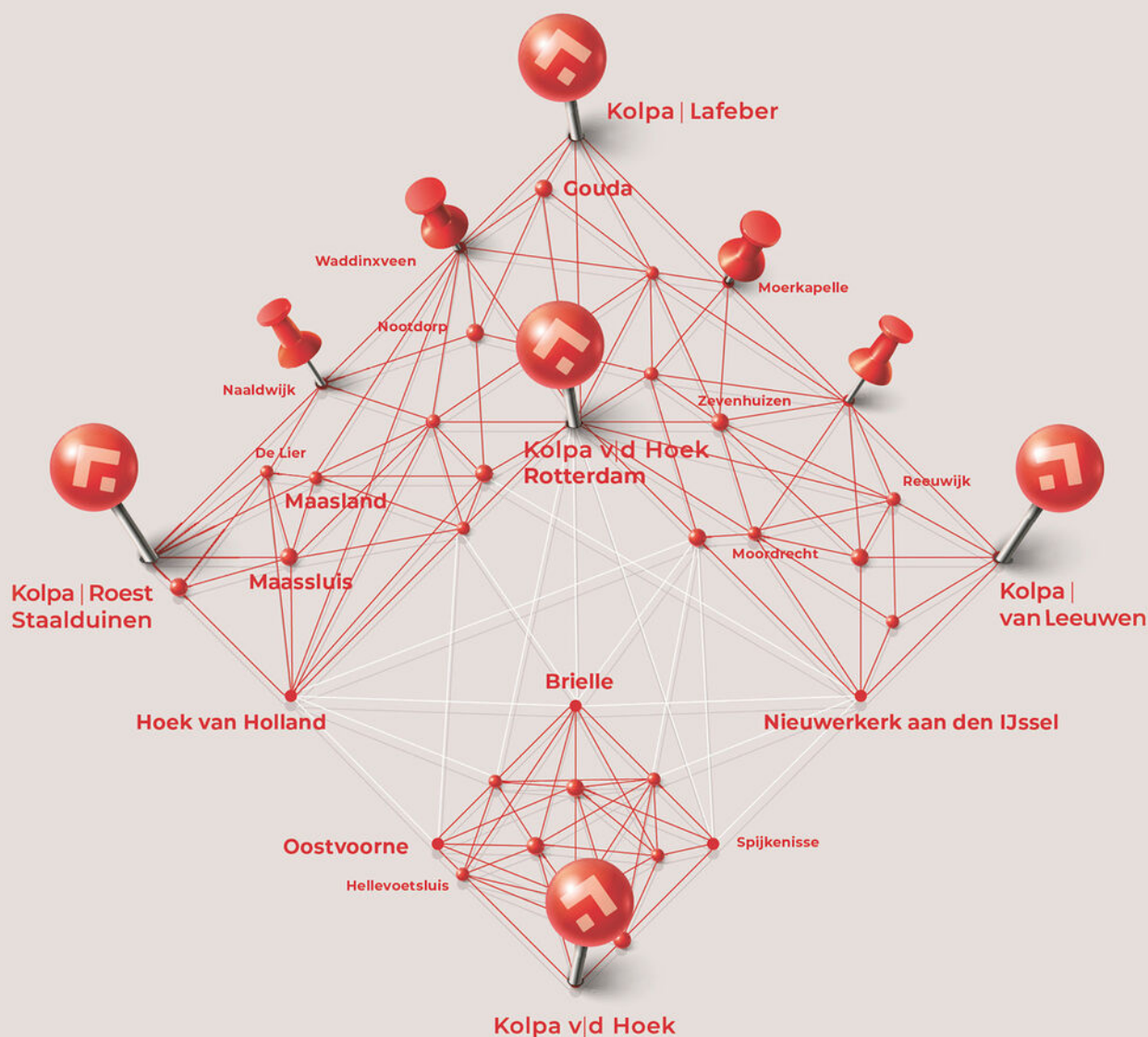
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinmeubelset			X
<b>Overig - Contracten</b>			
Holster Alarm	Ja		

# Over ons

Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs is in 2020 ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars (sinds 1915) uit Rotterdam en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. In zowel 2022 als in 2023 is het werkgebied uitgebreid met de overname van de bekende kantoren Roest Staalduinen Makelaardij & Vijverberg Westland Makelaars, Van Leeuwen Makelaardij en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018, 2019 en 2021 én 2022 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award, werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing én hebben we in oktober 2022 een internationale Global Business Award gewonnen, waarbij we zijn uitgeroepen tot 'Meest betrouwbare makelaar van Nederland'.

Wij beschikken over alle denkbare certificeringen en lidmaatschappen. Zo zijn wij aangesloten bij de NVM en zijn wij een 'RICS Regulated Firm'.





# Kolpa v|d Hoek

## 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.



## Kolpa v|d Hoek

### **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](http://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 v|d Hoek**

Straatweg 94  
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144  
[rotterdam@kolpavanderhoek.nl](mailto:rotterdam@kolpavanderhoek.nl)  
[www.kolpavanderhoek.nl](http://www.kolpavanderhoek.nl)



RICS



**MAKELAARS ♦ TAXATEURS**