

TE KOOP



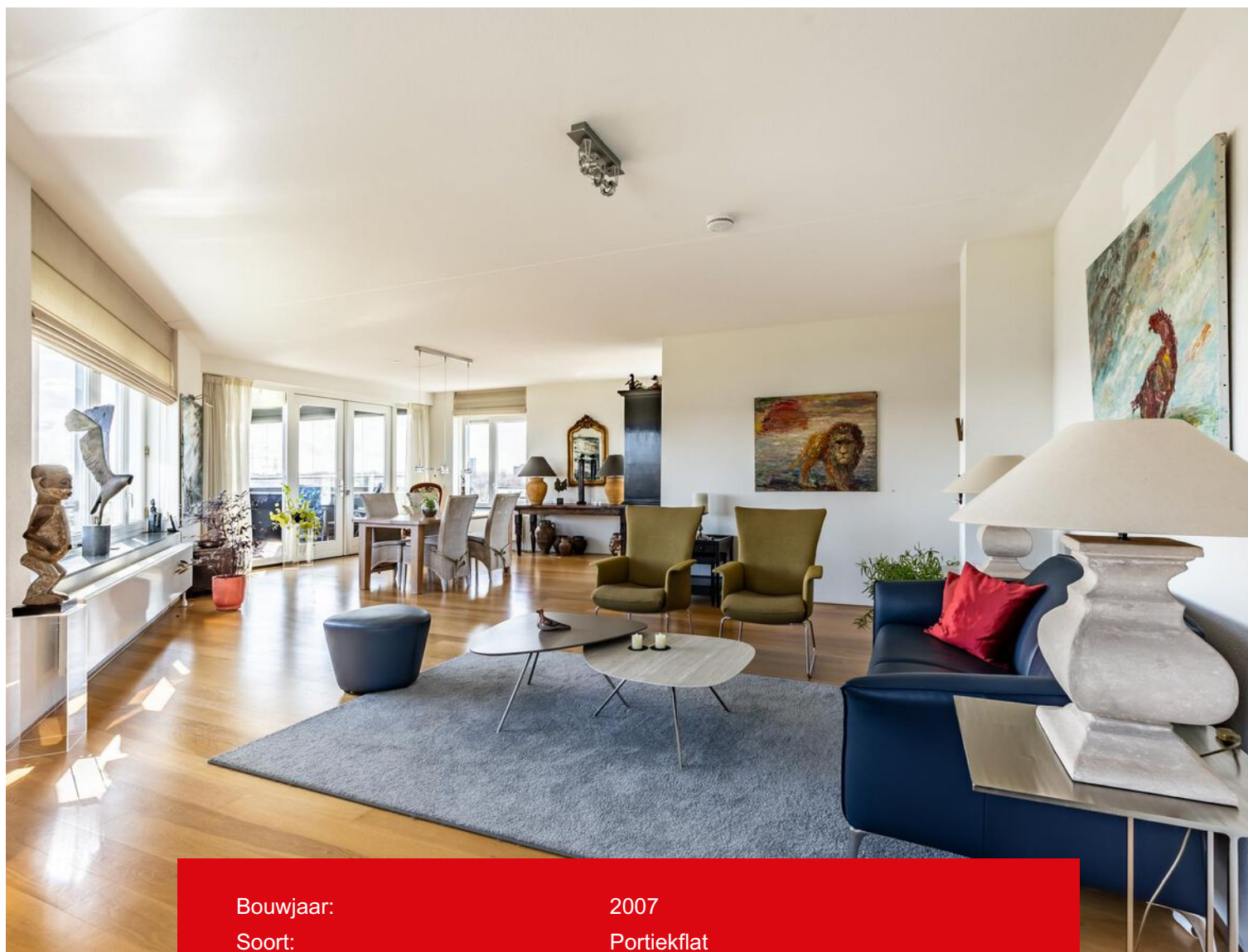
**Kolpa
van Leeuwen**

Pierre Cardinstraat 52
3059 mc Rotterdam

Vraagprijs:
€ 539.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2007
Soort:	Portiekflat
Kamers:	4
Inhoud:	430 m ³
Woonoppervlakte:	133 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	8
Externe bergruimte:	Inpandig
Verwarming:	Stadsverwarming
Isolatie:	dubbel glas, hr glas



Omschrijving

Wat een geweldig ruim en comfortabel TOP-appartement!

In de fraaie strandwijk "Haag en Park" om de hoek van strand en boulevard gesitueerd 4-kamer hoek appartement van ca. 131m² met zonnig terras op de 5de (bovenste) verdieping met parkeerplaats. Volop privacy, veel en prettig lichtinval en bovendien vrij en weids uitzicht.

Het appartementencomplex 'Hemelsblauw' is mooi gelegen in de luwte en om de hoek ligt het strand en het winkelcentrum "Boulevard Nesselande". Gelegen in het mooie Rotterdam – Nesselande en gunstig gesitueerd nabij openbaar vervoer (metro en bus) en uitvalswegen richting Rotterdam, Utrecht en Den Haag.

Via de afsluitbare entree van het appartementencomplex (inclusief brievenbussen), melden bezoekers zich via een (beeld)intercom. Intern kunt u met de lift of via het trappenhuis naar de vijfde etage.

Bij binnenkomst van de woning ervaart u de brede hal, met toegang tot het toilet, slaapkamer en woonkamer. In deze hal is tevens de eerste van de twee in de woning aanwezige in pandige bergingen gelegen. In deze in pandige berging is een was/droogcombinatie gesitueerd.

Vervolgens betreedt u de royale woonkamer die rondom voorzien is van raampartijen. Het gehele appartement is voorzien van elektrisch bedienbare zonwering.

In de loggia kunt u genieten van de zon en het prachtige uitzicht dat het appartement te bieden heeft. De loggia is voorzien van inschuifbare ramen.

Het appartement is klassiek/modern ingericht met door de gehele woning een mooie drempelloze parketvloer. De halfopen keuken is ingericht met een oven, vaatwasser, keramische kookplaat en wasbak. Door de zes lades en meerdere kasten is er geen gebrek aan opbergruimte. Tevens ervaart u ook hier het licht van de vele raampartijen. De drie slaapkamers zijn tussen de 11 m² en 13m² groot. De complete badkamer van ca 8m² is uitgevoerd met een dubbele wastafel inclusief meubel, douche, tweede toilet en ruime opbergkasten. Muren en vloer zijn geheel betegeld. In de gang naar de badkamer is tevens de tweede ruime inpandige berging gesitueerd.

In de onderbouw van het complex is een berging die voldoende plaats biedt om fietsen in te plaatsen. De woning heeft een eigen, aangewezen parkeerplek gelegen op het terrein van het appartementencomplex.

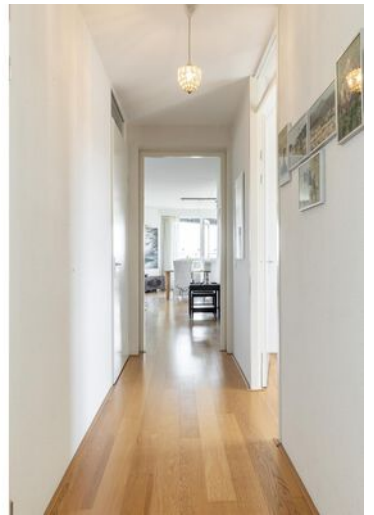
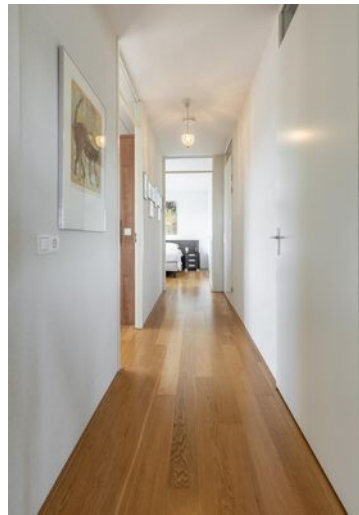
Benieuwd of dit mooie appartement iets voor u is? Komt u dan gerust kijken en overtuig uzelf van de ruimte en de vrijheid die het appartement te bieden heeft.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2007
- Vrij uitzicht
- Zeer veel lichtinval
- Drempelloos
- Volledig geïsoleerd
- 3 flinke slaapkamers
- Volledig eigen grond situatie
- Voorzien van eigen parkeerplaats
- Kleinschalige en goede VvE bijdrage € 239,- per maand (inclusief bijdrage berging en parkeerplaats)
- Gasloze woning. Verwarming en warmwater d.m.v. stadsverwarming
- Mooie ligging met uitzicht over verschillende plantsoenen en waterpartijen, nabij strand, en gunstig gesitueerd nabij openbaar vervoer (metro en bus), winkelcentrum "Boulevard Nesseland" en uitvalswegen richting Rotterdam, Utrecht en Den Haag
- Oplevering in overleg















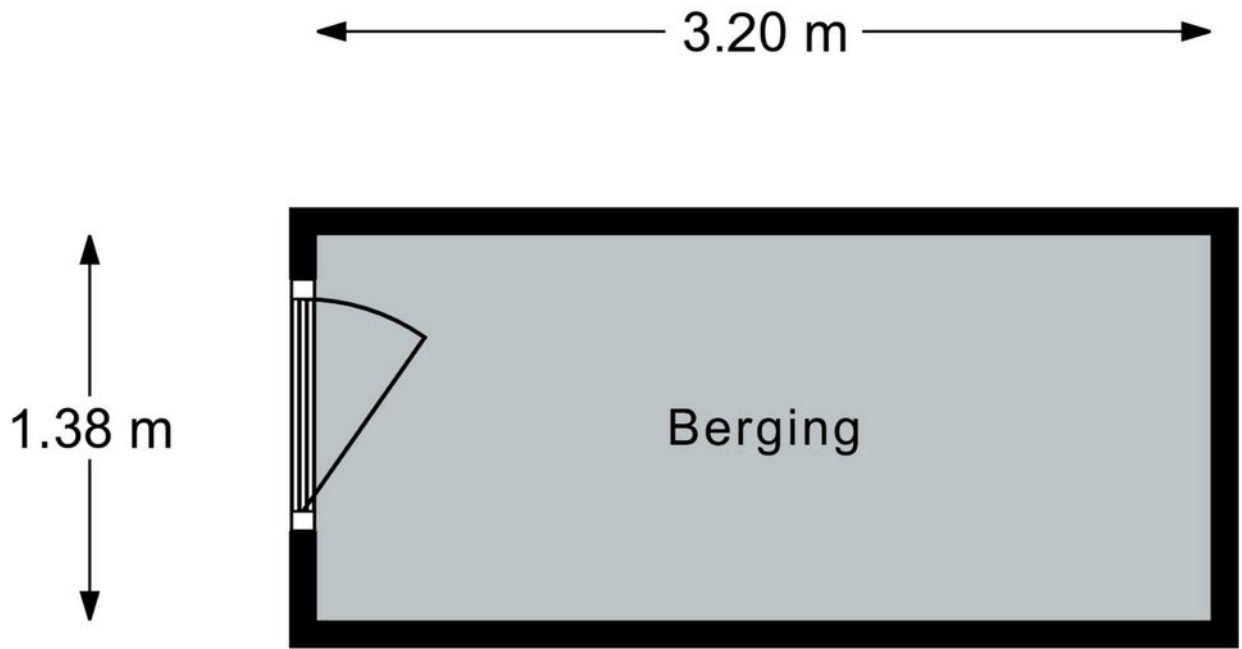


Plattegrond



Appartement

Plattegrond



Berging

Kadastrale kaart

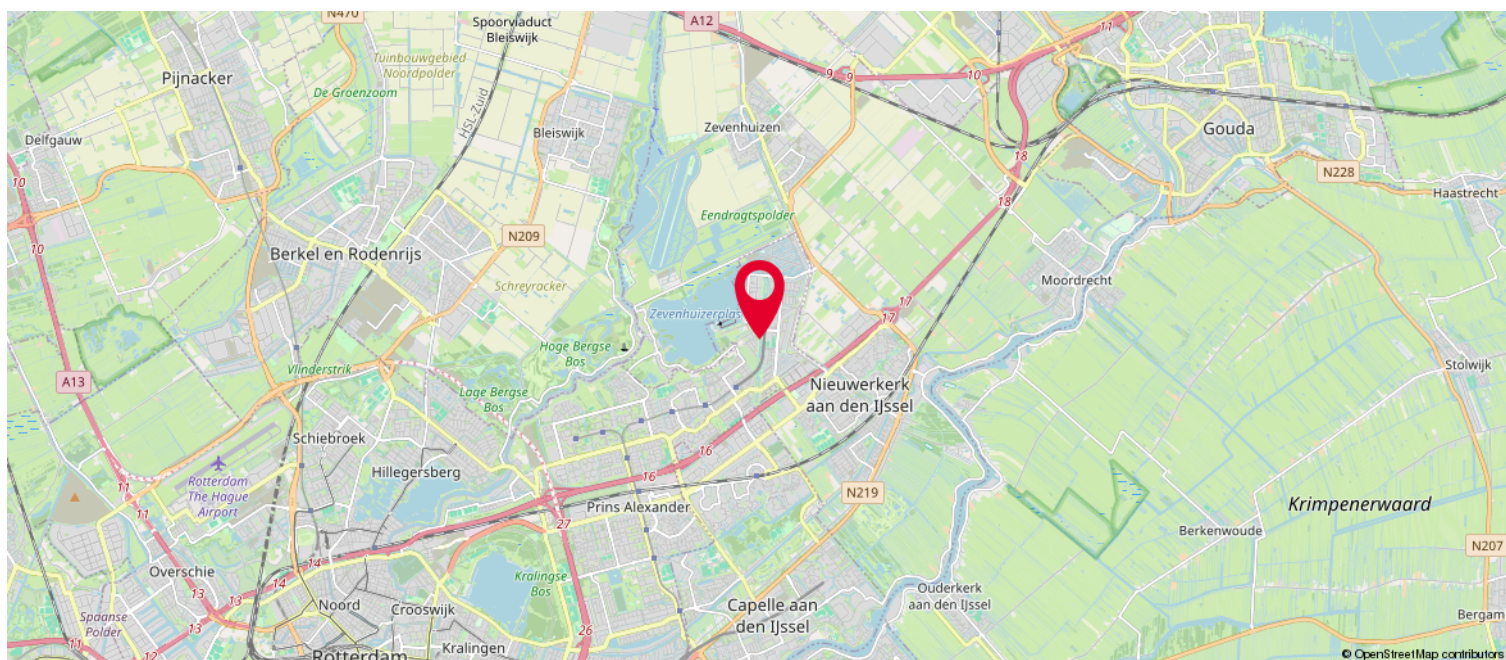
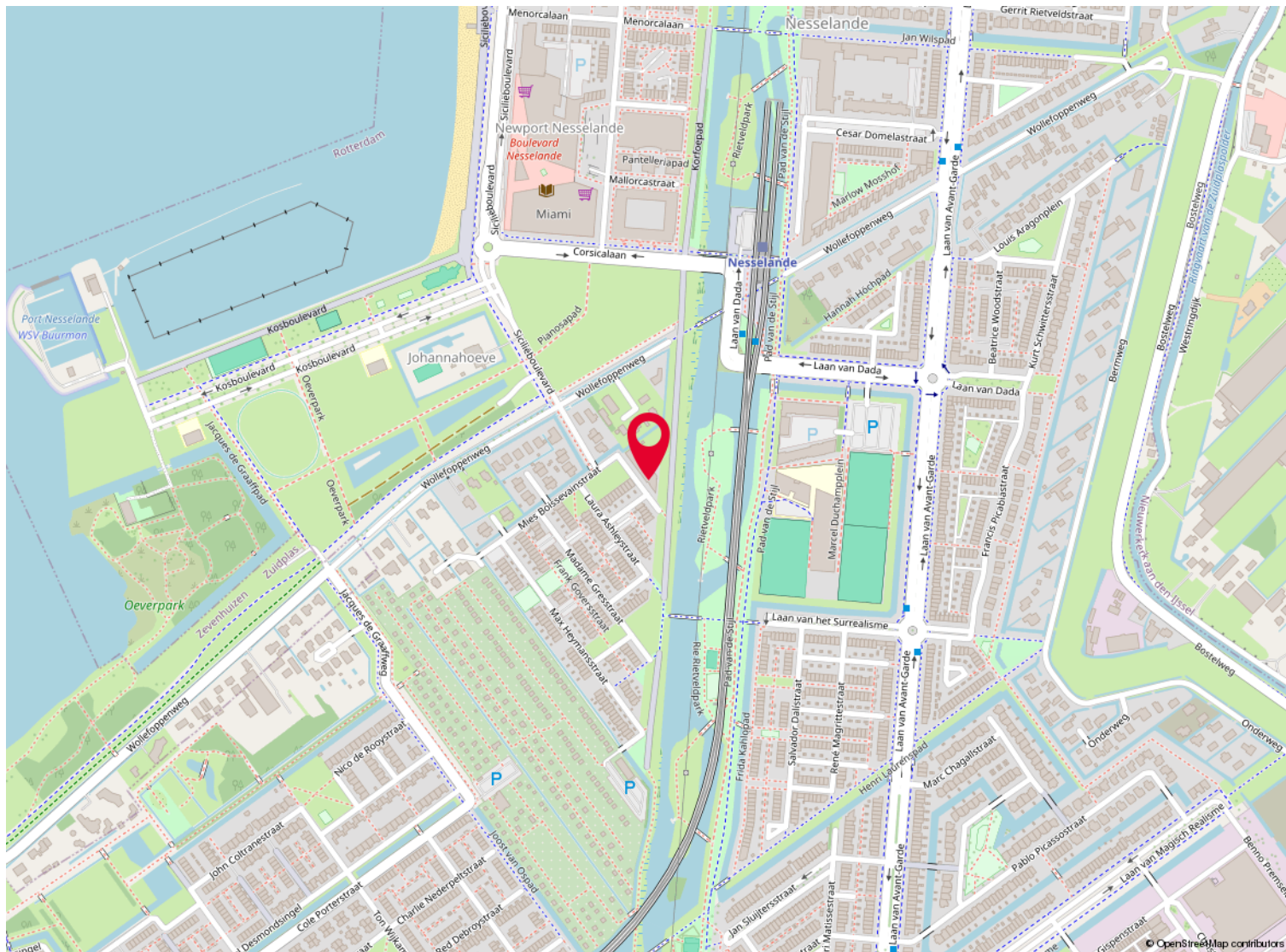
Kadastrale kaart

Uw referentie: Pierre Cardinstr 52



<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 15 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie BC</p> <p>Perceel 1588</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
Woning - Interieur			
Houten vloer(delen)	x		
Losse (hang)lampen			x
Parketvloer	x		
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toiletrolhouder	x		
Toilet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Windscherm balkon inschuifbaar	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Brievenbus	x		
Tuin			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten panelen balkon	x		
Over te nemen contracten			

NVM Vragenlijst

De en Vve 1 C

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? Ja

De en Vve 2 C

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: Is mij onbekend.

Vergadering, Van en Eigenaars C

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste 2 vergaderingen beschikbaar? Ja

Vergadering, Van en Eigenaars A

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? Ja

Enige, Specifieke en Gegevens 1 A

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: Is mij onbekend.

Installaties 1 C

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Installaties 1 D

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Installaties 1 E

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Installaties 1 F

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Installaties G

NVM Vragenlijst

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Onbekend. In beheer van de VVE.

Gevels 1 B

Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Gevels 1 A

Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Daken 1 B

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Daken 1 A

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex? Platte daken:

Voor zover ik weet net zo oud als het appartementen complex.

Sanitair en Riolering E

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Sanitair en Riolering 1 B

Lopen de afvoeren in het appartement van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Sanitair en Riolering C

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair en Riolering 1 D

NVM Vragenlijst

Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc?

Nee

Sanitair en Riolering 1 A

Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Vaste en Lasten 2 A

Belastingjaar

2024

Vaste en Lasten 2 C

Belastingjaar?

Onbekend

Vaste en Lasten 1 B

Wat is de WOZ-waarde?

524000

Vaste en Lasten 2 B

Peiljaar?

2024

Vaste en Lasten 2 D

Belastingjaar?

Onbekend

Vaste en Lasten 1 F

Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.)

Nee

Vaste en Lasten 2 G

Heeft u alle canons betaald?

Nee

Vaste en Lasten 1 H

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

NVM Vragenlijst

Vaste en Lasten 2 H

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Vaste en Lasten 1 I

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Vaste en Lasten 1 A

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? 981

Garanties 1 A

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? Nee

Diversen C

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

Diversen 1 D

Is er sprake van loden leidingen in het appartement? Nee

Diversen A

Wat is het bouwjaar van het appartement? 2007

Bijzonderheden K

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 C

NVM Vragenlijst

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureu.)

Nee

Bijzonderheden 1 B

Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere bureu, toezeggingen, erfafscheidingen)

Nee

Bijzonderheden 1 D

Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureu of andersom?

Nee

Bijzonderheden 1 E

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Bijzonderheden 1 F

Rusten er voor zover u weet rechten op het appartement, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? (Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc)

Nee

Bijzonderheden J

Is er sprake van ruilverkaveling?

Nee

Bijzonderheden S

NVM Vragenlijst

Hoe gebruikt u het appartement nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Niet.
---	-------

Bijzonderheden 1 L

Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
---	-----

Bijzonderheden 2 L

Zo ja: - is er een huurcontract?	Nee
----------------------------------	-----

Bijzonderheden 1 H

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement?	Nee
--	-----

Bijzonderheden 1 I

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpgezicht?	Nee
---	-----

Bijzonderheden 3 I

Is er sprake van een beeldbepalend object?	Nee
--	-----

Bijzonderheden 1 M

Is er over het appartement een geschil/ procedure gaande, al dan niet bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens)	Nee
---	-----

Bijzonderheden 1 N

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
---	-----

Bijzonderheden O

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
--	-----

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden Q

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Bijzonderheden R

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfs-onroerendgoed is, of een woon huis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt) Nee

Bijzonderheden G

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden A

Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? Nee

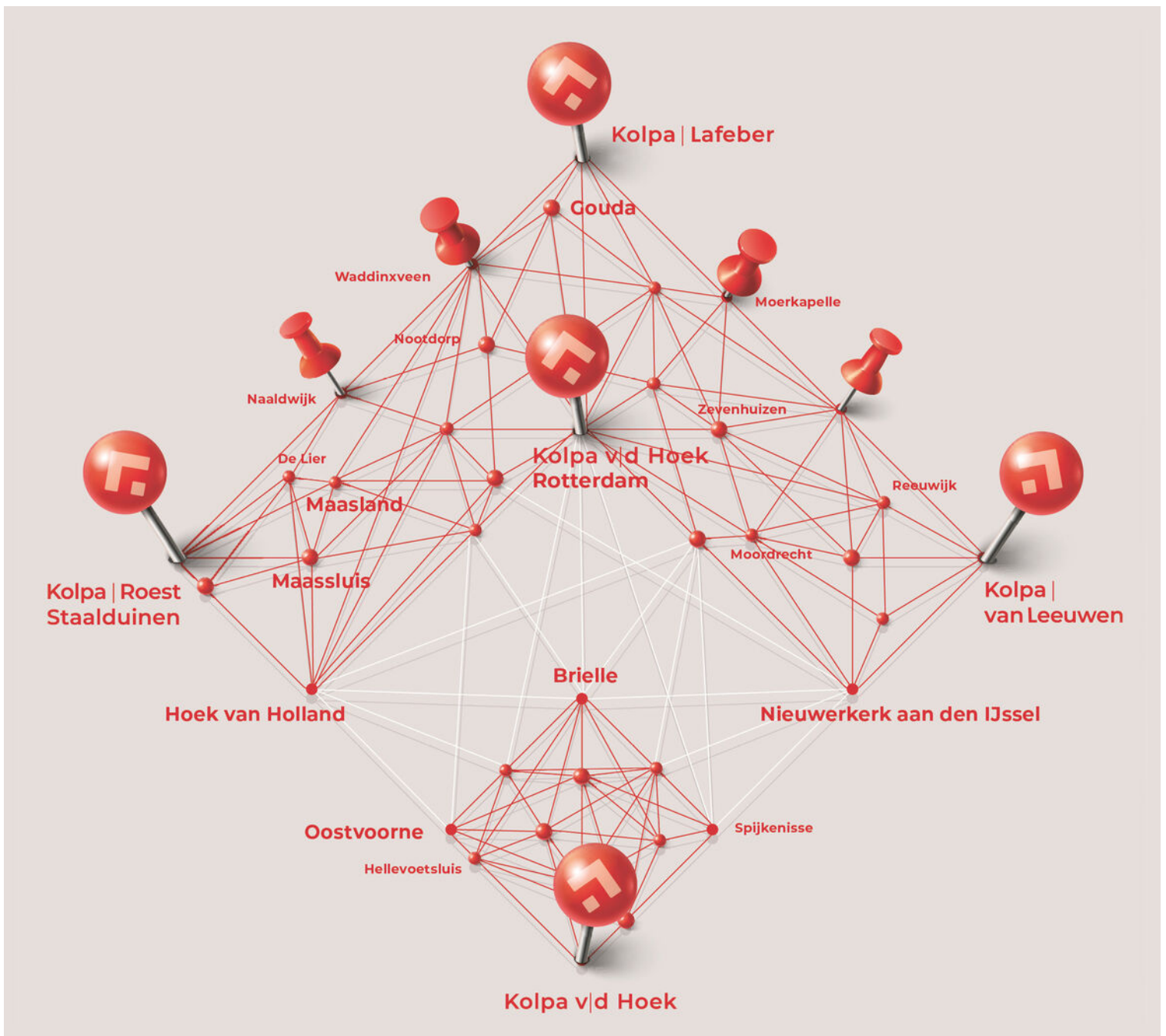
Bijzonderheden P

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Over ons

Een deskundig, persoonlijk en slagvaardig makelaarskantoor. Een bewezen factor in de vastgoedsector, altijd op zoek naar vernieuwing. In 2023 is het werkgebied uitgebreid door de fusie tussen Kolpa van der Hoek Makelaars en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

Naast verkoopmakelaar zijn wij in deze regio ook actief als aankoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur. Met kennis van zaken, kennis van waarde.





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 van Leeuwen

Kerklaan 38b
2912 CK Nieuwerkerk a/d IJssel
0180 - 313 370
info@kolpavanleeuwen.nl

De Smidse 36
2841 XW Moordrecht
0182 - 370 774
moordrecht@kolpavanleeuwen.nl

www.kolpavanleeuwen.nl



RICS®



MAKELAARS ♦ TAXATEURS