

**TE KOOP**



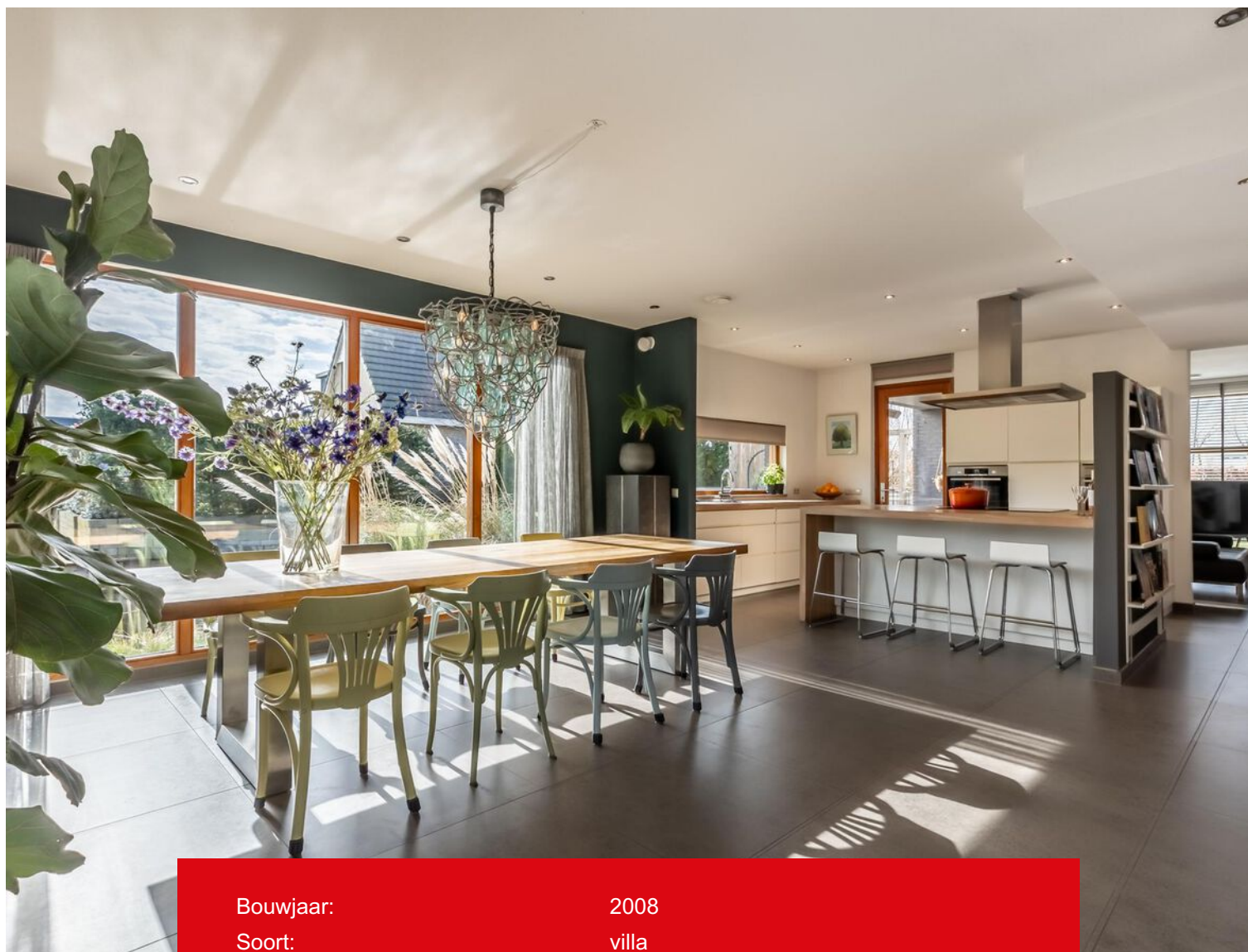
**Kolpa v/d Hoek**

Reinier Rondhorstdijk 56  
3059 SM Rotterdam

Vraagprijs:  
€ 1.250.000,- k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2008
Soort:	villa
Kamers:	7
Inhoud:	867 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	209 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	594 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	31 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	52 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	11 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, warmtepomp, gashaard



## Omschrijving

Uniek aan de rand van de kindvriendelijke woonwijk Rotterdam-Nesselande staat deze onder architectuur gebouwde villa (bouwjaar 2008) met aan één zijde een blinde muur voor de privacy. Het geheel is gesitueerd op zonnig perceel met aan 3 zijdes water. Om de kavel heen is het water 50 cm diep gemaakt (kind veilig). De woning is vrijwel energie neutraal, in 2023 is er een nieuwe CV installatie geplaatst en in 2024 is er een hybride warmtepomp geïnstalleerd. En er bevinden zich 29 zonnepanelen op het dak.

De villa heeft een gebruiksoppervlakte van 224m<sup>2</sup> en beschikt over een zeer hoog opleveringsniveau. Aan niets ontbreekt het. De begane grond beschikt over een grote woonkeuken met kookeiland en kastenwand, tv/werk ruimte, living met moderne gashaard en toegang naar een ruime veranda. Tevens op de begane grond een slaapkamer met een badkamer en-suite, berging en een ruime wasruimte.

Op de eerste verdieping zijn er maar liefst vier slaapkamers en een ruime badkamer te vinden. Er zijn bijzonder hoogwaardige materialen toegepast in de gehele woning (onder andere Berkvens binnendeuren). En last but not least beschikt het geheel over een carport en een heerlijke zonnige tuin om de woning heen met veel privacy. Parkeren doet u voor de deur op eigen terrein. De villa ligt aan een niet doorgaande weg met voldoende veilige ruimte voor kinderen om te spelen of te fietsen. En met extra parkeerruimte voor de woning.

De villa staat aan de rand van de wijk Waterwijk, nabij recreatie-/natuurgebied Zevenhuizerplas/ Rottemeren en het gezellige Nessestrand met boulevard ligt om de hoek. Ook de snelwegen A12 en A20 zijn binnen enkele minuten gemakkelijk bereikbaar. Heerlijk schaatsen, suppen of varen op de plas van Nesselande, dat kan vanaf uw eigen schiereiland!

Begane grond:

Ruime lichte hal met garderobe en open trap naar de eerste verdieping en de kelder. Vanuit de hal heeft u toegang tot alle vertrekken op de begane grond. De gehele begane grond is drempelvrij en voorzien van vloerverwarming met plavuizen (er zijn geen radiators).

Via de glazen deur komt u in de riante woonkeuken die door de vele raampartijen, met glas tot de vloer, vrij uitzicht over het water en in nauw contact staat met de tuin. Stukwerk wanden en plafonds, ruime inbouwkasten met eiken houten planken maken het geheel af. Het kookeiland met bar, vaste kastenwand en aanrecht maken de keuken tot een heerlijke gezellige plek.

In de keuken vindt u diverse inbouw apparatuur; o.a. Vaatwasser, inductiekookplaat, heteluchtoven, stoomoven, koel- vriescombinatie en een inbouw boiler voor direct warm tapwater. Vanuit de keuken stapt u zo op de veranda. De veranda heeft een glazen raam met twee schuifbare aluminium schutters en terras verwarming. Hier kunt u al vroeg in het voorjaar of tot in de late avond lekker buiten zitten. Voor het grote raam in de woonkeuken zit een elektrisch bedienbare zonwering.

De woon- zitkamer aan de voorzijde heeft een schuifpui naar de veranda en een gashaard met moderne schouw. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich een aparte werkplek/tv ruimte.

Het toilet in de hal is ruim en voorzien van een hangend toilet, urinoir en fonteintje.

Aan de achterzijde van de woning is de slaapkamer met badkamer en-suite. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inlopdouche met glazen wand, twee wastafels met meubel.

Bijkeuken/wasruimte, hier een groot aanrecht met wasbak en de opstelplaats voor de wasmachine en de droger. Er is tevens een aansluiting met afvoer voor een eventuele extra wasbak. Vanuit deze ruimte is de berging te bereiken.

Hier is de meterkast (glasvezel aansluiting) en de opstelplaats voor de cv ketel. In de berging is genoeg ruimte voor uw fietsen en er is een deur met toegang naar de zijtuin.

De woonkamer, keuken, hal, toilet en het trappenhuis zijn voorzien van dimbare ledverlichting (Led spots 220V). De woonkeuken, zitkamer en de werkplek/tv ruimte zijn voorzien van (loze) leidingen voor data of luidspreker aansluitingen.

1e verdieping:

Heerlijk lichte ruime overloop met toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer, apart toilet en de vaste kast met de wtw installatie en voldoende bergruimte. De gehele drempelvrije verdieping is voorzien van een linoleum vloer met vloerverwarming.

Drie slaapkamers hebben dubbele openslaande kantel- kiep deuren met toegang tot het zonnige dakterras. De raampartijen van deze slaapkamers zijn aan de terraszijde voorzien van schuifbare aluminium shutters.

Op deze verdieping zijn vier slaapkamers te vinden evenals een geheel betegelde badkamer welke is voorzien van een meubel met dubbele wastafel, een ligbad en een inlopdouche. Ook de badkamer heeft vloerverwarming.

Kelder:

Onder een gedeelte van de woning is de kelder. Deze ruimte heeft een hoogte van ... m en is momenteel in gebruik al gym en tv ruimte. Onder de keldertrap bevindt zich een handige opbergruimte.

Tuin:

De tuin is sfeervol aangelegd met vele kleuren bloeiende planten en struiken. Voor de veranda is de vlonder uitgebreid (2021) en vergroot. Hier heeft u een heerlijk plek met veel privacy om boven het water te genieten van de rustige omgeving. Aan de zijkant van de tuin staat een houten tuinhuis. Tegen de woning aan, aan de zijkant is een tuinkast gemaakt. En aan de voorzijde is een groot gazon met daaromheen een beukenhaag.

De oprit en de ingang aan de zijkant zijn voorzien van licht/beweging melders voor automatische dag/nacht verlichting.

Bijzonderheden:

De woning is degelijk gebouwd, wordt verwarmd middels een nieuwe CV installatie (2023) in combinatie met een hybride warmtepomp (2024), heeft 29 zonnepanelen en staat op eigen grond.

Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde, makkelijk te onderhouden tuin met veel privacy. Op het grote terras kan vanaf de vroege ochtend tot in de avond genoten worden van de zon. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming die per ruimte apart gereguleerd kan worden.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 2008;
- Energielabel A++++;
- Woonoppervlakte ca. 209 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 867 m<sup>3</sup>;
- Zonnig terras aan het water (zuiden);
- 5 slaapkamers;
- 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.

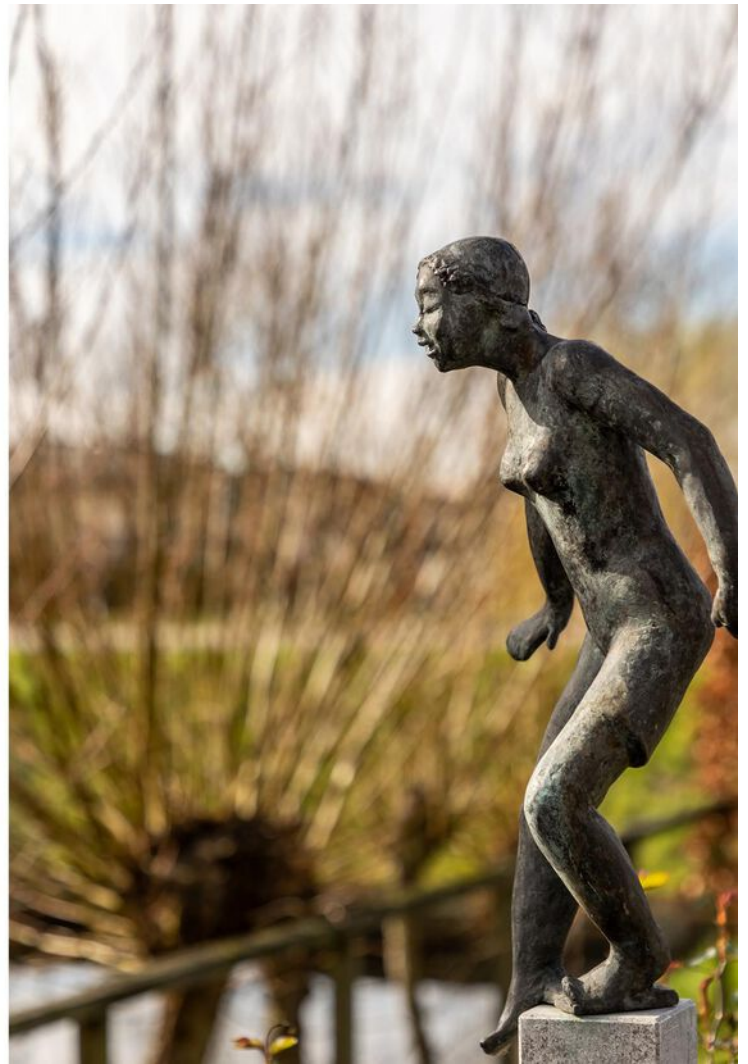


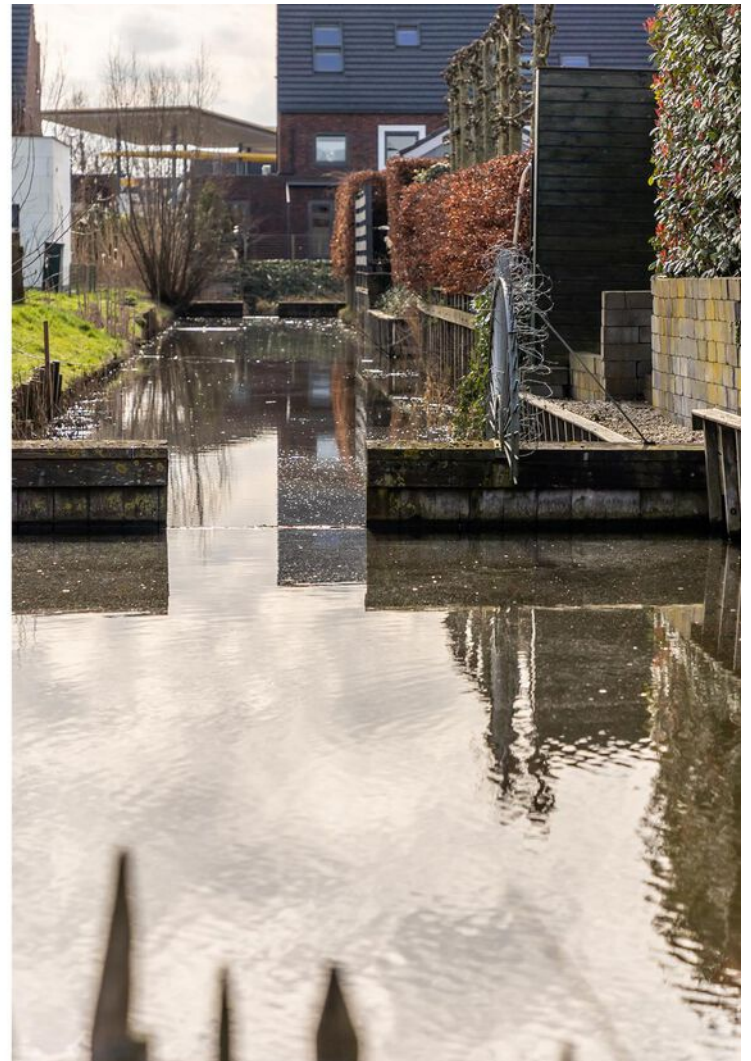










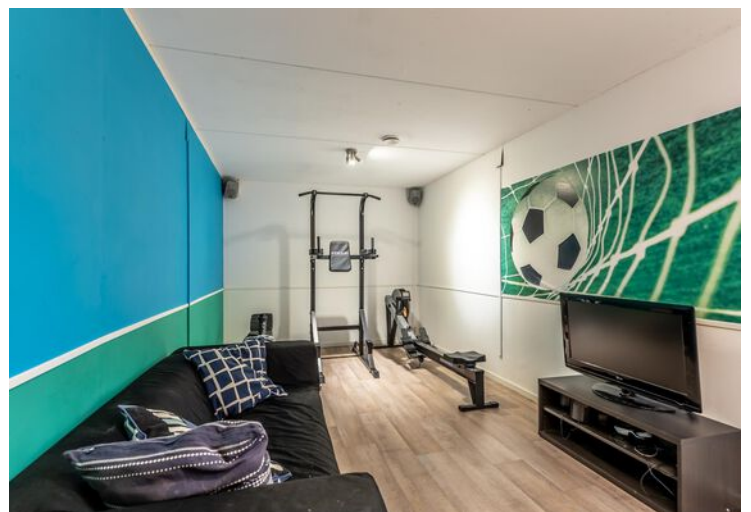
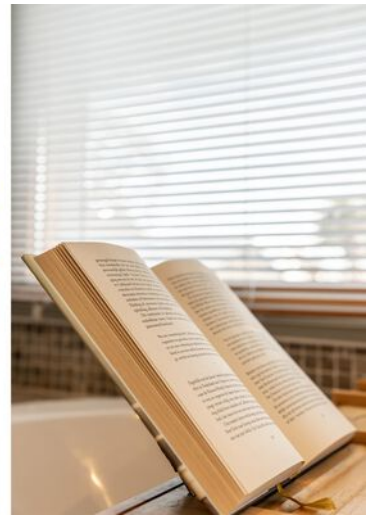
















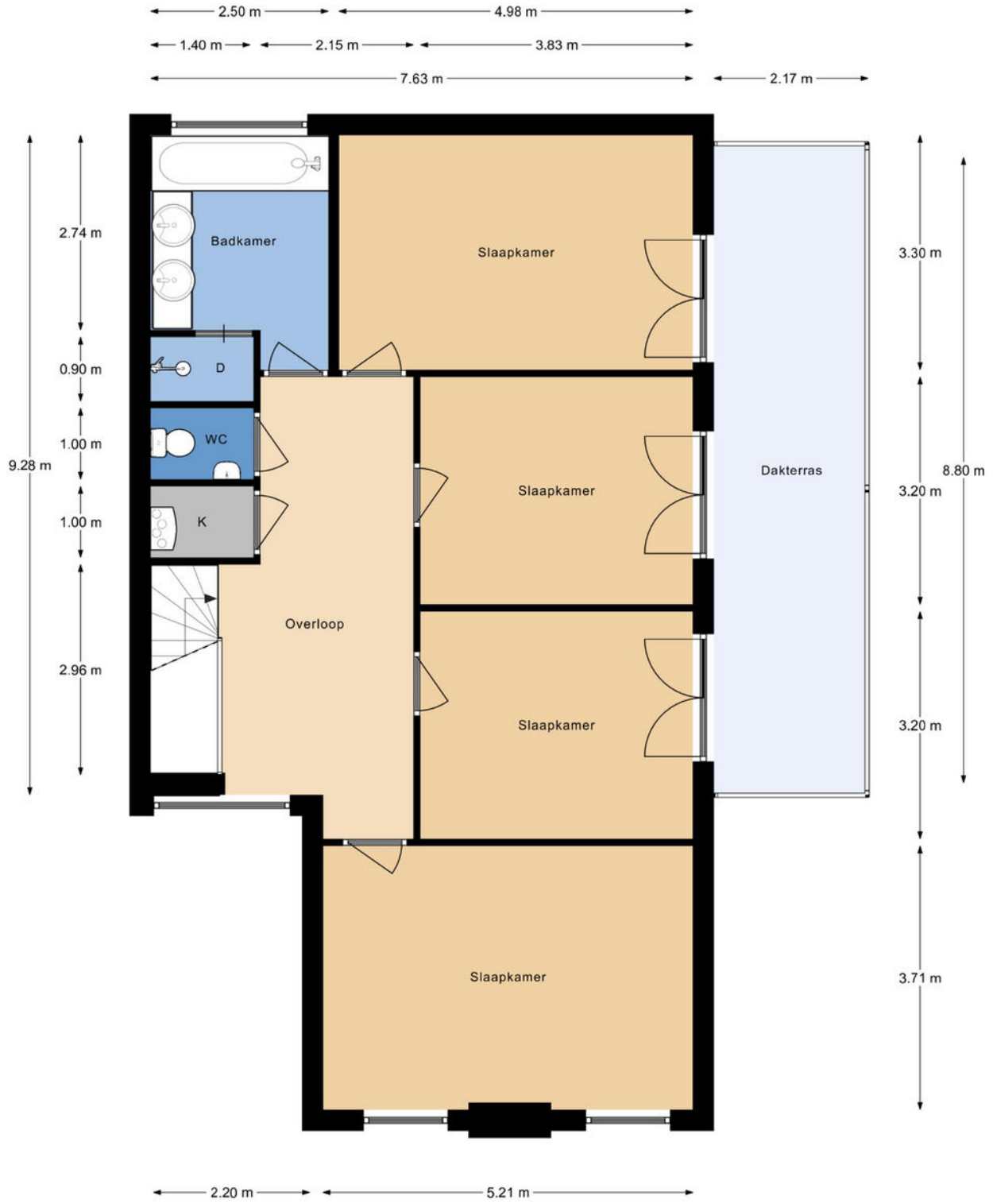


# Plattegrond



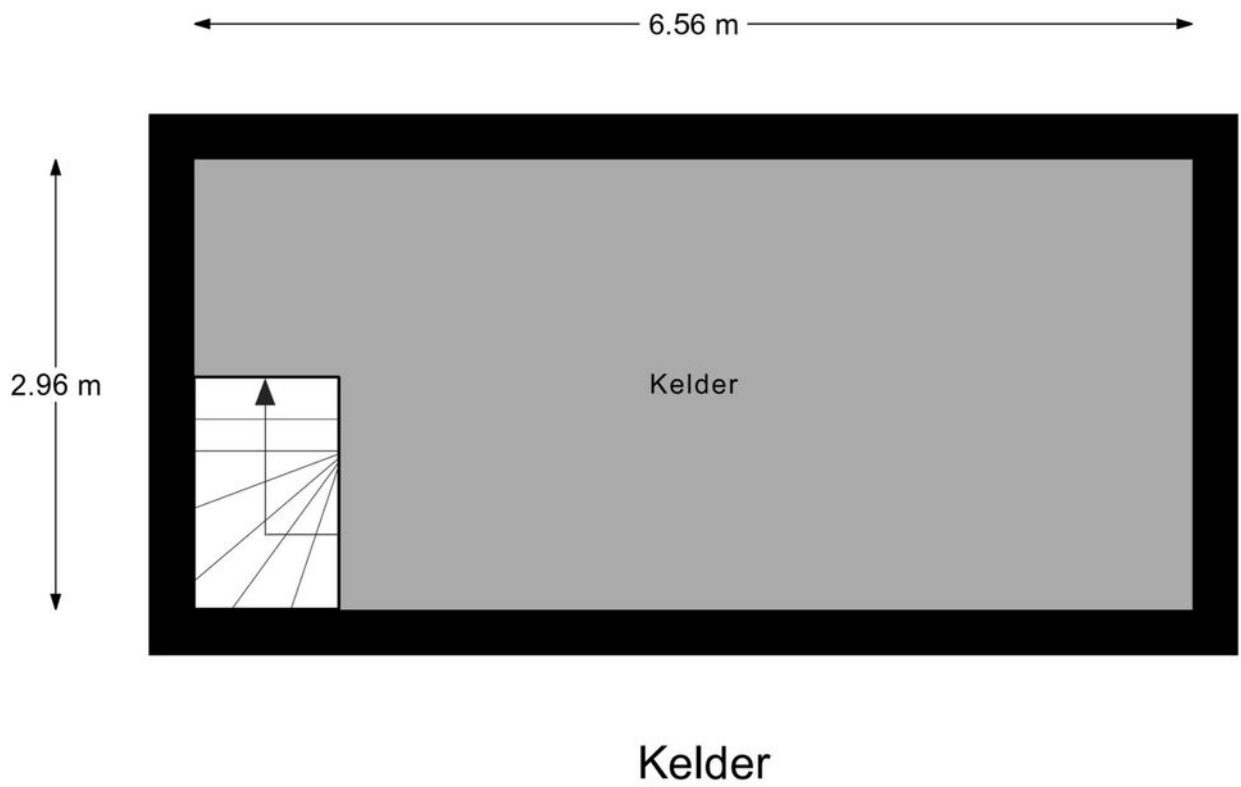
Begane Grond

# Plattegrond

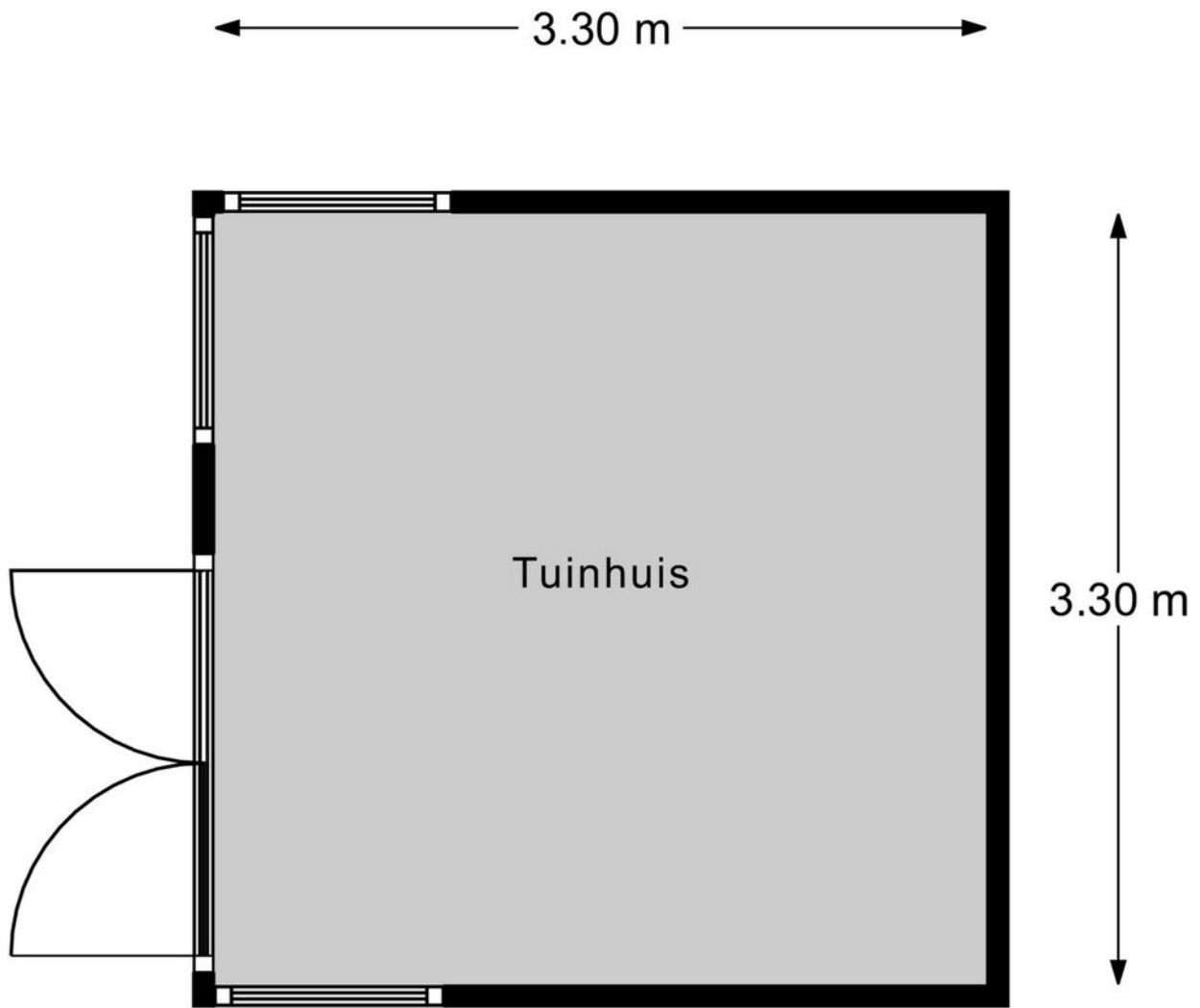


1e Verdieping

# Plattegrond



# Plattegrond

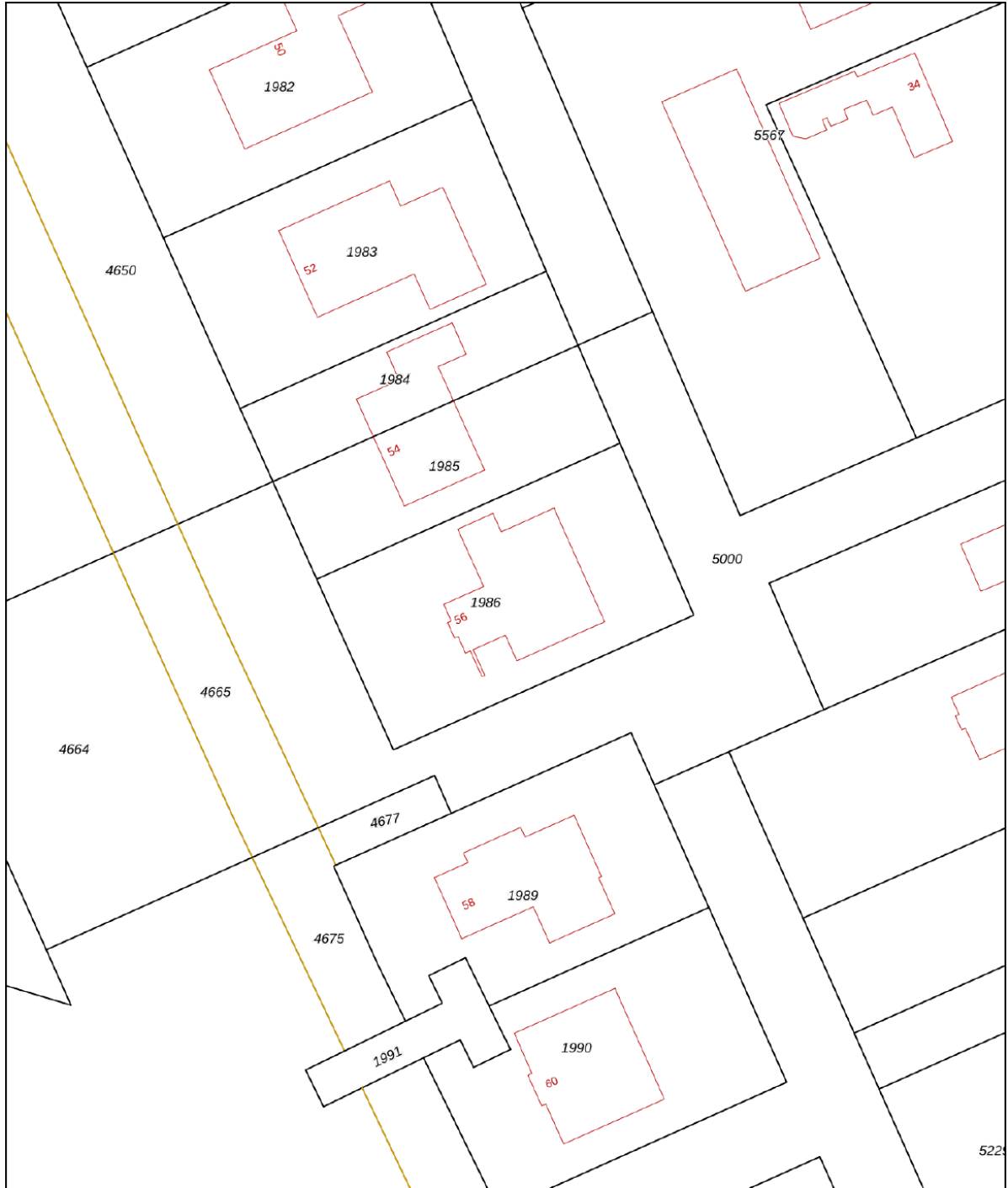


Tuinhuis

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

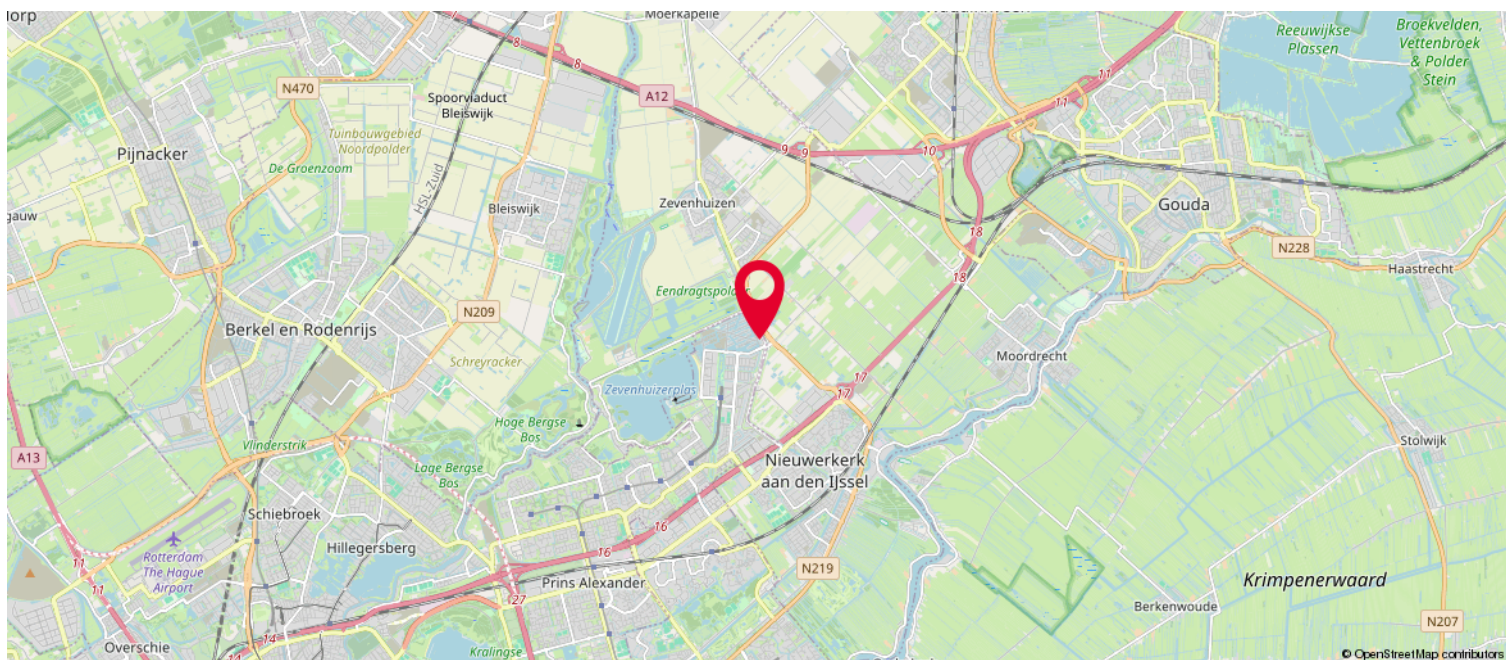
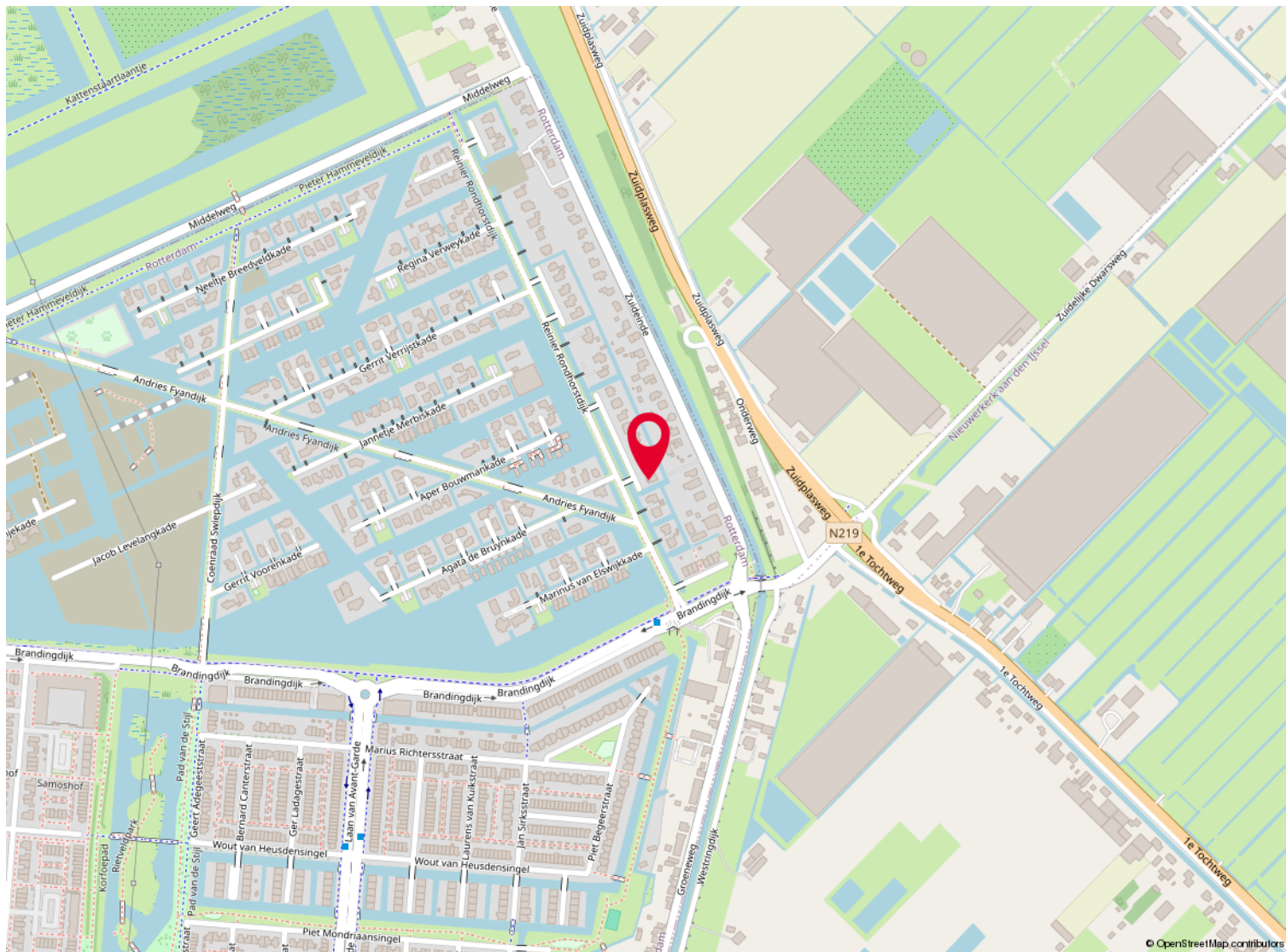


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Sectie BC	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1986	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloeziën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		



# Lijst van zaken

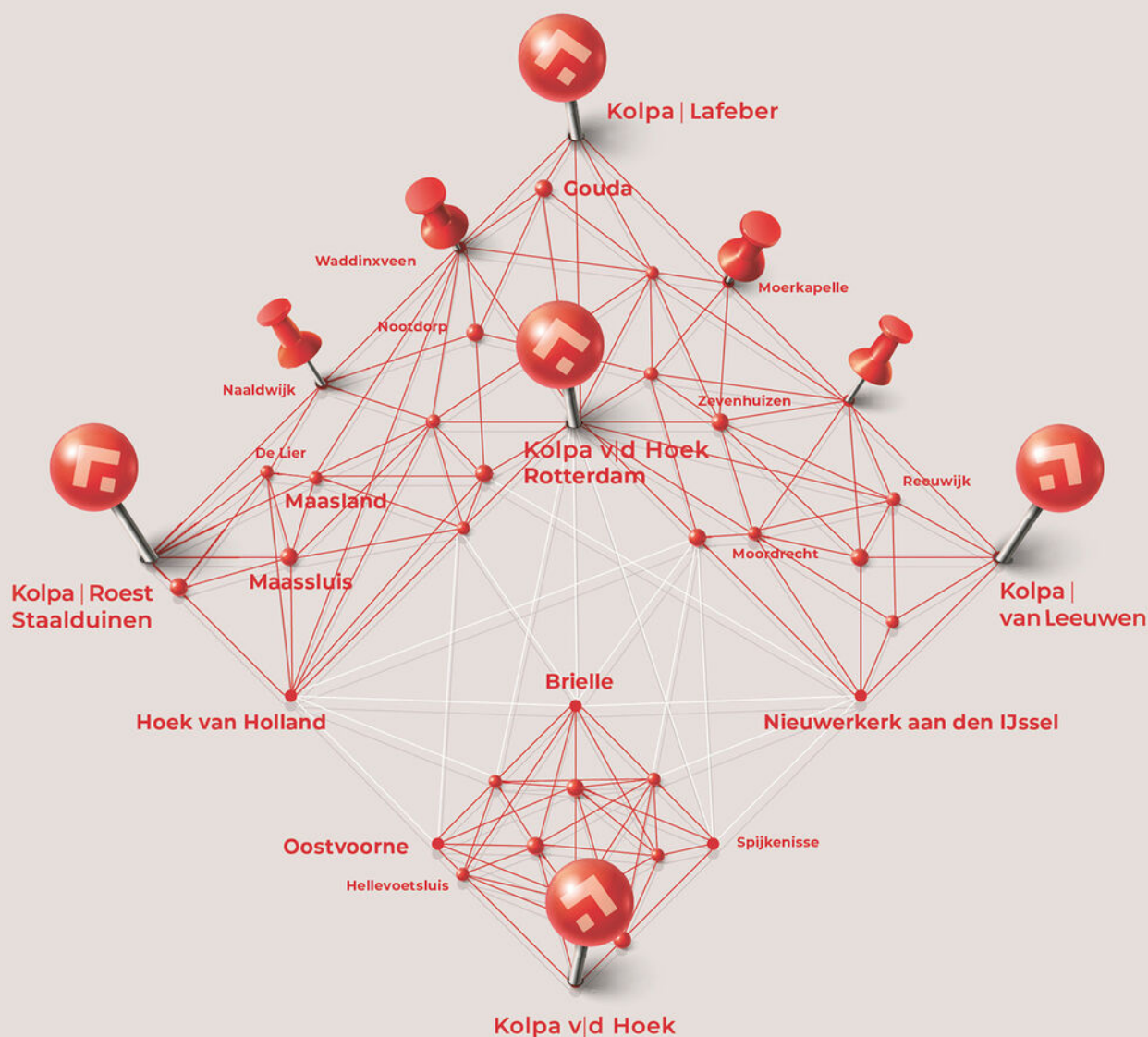
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# 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**