

TE KOOP



Kolpa v/d Hoek

Mahlersingel 28
3055 SJ Rotterdam

Vraagprijs:
€ 1.550.000,- k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2000
Soort:	penthouse
Kamers:	6
Inhoud:	1044 m ³
Woonoppervlakte:	342 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	67 m ²
Externe bergruimte:	31 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	volledig geïsoleerd



Omschrijving

Uniek in Hillegersberg: prachtig penthouse van ruim 340 m2 woonoppervlakte met privé dakterras en twee balkons. Parkeren kan in de ondergelegen parkeergarage.

Het appartement is van alle hedendaagse gemakken en comfort voorzien. De woning is voorzien van een energielabel A en is gelegen op eigen grond. In tegenstelling tot diverse andere appartementen in het gebouw is er dus bij dit appartement géén sprake van erfpacht!

Het gebouw Mahlerstaete is een kleinschalig wooncomplex met in totaal 25 appartementen. Het gebouw ligt zeer rustig en groen aan de rand van het Lage Bergse Bos middenin een waterpartij. Door de centrale ligging in de woonwijk zijn alle voorzieningen nabij gelegen. Hillegersberg kenmerkt zich als een "dorp" in de stad Rotterdam. Niet alleen de sfeer in het gebouw tussen de bewoners onderling, maar ook van de buurtbewoners en de winkeliers in de omgeving is zeer prettig en vriendelijk.

De winkels rondom het Van Beethovenplein met verschillende lokale hoogwaardige speciaalzaken zijn op minder dan tien minuten loopafstand gelegen. Het grote winkelgebied rondom de Bergse Dorpsstraat met alle landelijke grootwinkelbedrijven maar ook diverse lokale ondernemers en gezellige horecagelegenheden is met de auto binnen vijf minuten bereikbaar. De snelwegen rondom Rotterdam, het centrum van Rotterdam en Rotterdam The Hague Airport zijn eveneens snel en eenvoudig met de auto bereikbaar.

Het Lage Bergse Bos begint direct bij de voordeur. Dit bos is onderdeel tezamen met het Hoge Bergse Bos van het recreatiegebied de Rottemeren en heeft een oppervlakte van 900 hectare met een prachtige variëteit van groen en water.

Begane grond:

via de representatieve afgesloten entree met video-intercom is er toegang tot de lift. Via het beveiligde trappenhuis zijn de verschillende etages te bereiken. De ondergelegen parkeergarage is per lift te bereiken.

4e verdieping:

royale hal met diverse raampartijen met uitzicht over de vijverpartij en trap naar 5e verdieping. Centrale gang met toegang tot alle vertrekken. In deze gang is tevens een praktische berging met wastafel. Nabij de woonkamer bevindt zich het royale (gasten)toilet.

De woonkamer is zeer royaal door onder andere een totale lengte van 20 (!) meter. De woonkamer heeft een prettige speelse lay-out met diverse eigen "hoekjes" en twee zonnige balkons. De zitkamer aan de achterzijde heeft een ruim balkon welke thans middels de plaatsing van glaspuien is ingericht als serre. Vanuit deze serre is een fraai uitzicht over de waterpartij. Naast de serre bevindt zich de kantoorruimte. Deze kamer is afsluitbaar van de woonkamer middels dubbele deuren en beschikt over een ruime vaste boekenkast. Aan de achterzijde van deze kamer is de technische ruimte met onder andere de opstelling van de cv-ketel.

De eetkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt eveneens over een balkon. Vanaf dit balkon is een fraai uitzicht over het Lage Bergse Bos. Tevens is hier de (half) open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: koelkast, vriezer, inductie kookplaat, vaatwasser, oven en heel veel praktische berging in de vele keukenkasten. Aangrenzend aan de keuken is de bijkeuken gelegen welke tevens vanuit de centrale gang toegankelijk is.

Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers. De 1e slaapkamer is direct toegankelijk vanuit de royale hal en is thans in gebruik als werkkamer en is voorzien van diverse vaste kasten. De 2e slaapkamer beschikt over een direct toegankelijke badkamer. De badkamer is voorzien van douche, toilet en wastafel.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en toegankelijk vanuit de centrale gang en de woonkamer. Aan deze royale slaapkamer is een inloopkast gekoppeld alsmede een ruime (2e) badkamer. De badkamer is voorzien van toilet, bidet, ruime inloopdouche en dubbele wastafel. Aan de badkamer grenst de waskamer. Deze waskamer is voorzien van een pantry en de aansluitingen voor wasmachine/droger.

5e verdieping:

centrale overloop en vide met grote dakkoepel waarmee deze overloop geniet van zeer veel natuurlijke lichtinval. 3e badkamer voorzien van toilet, douche en wastafel. Zeer ruime slaapkamer met rondom grote raampartijen en hierdoor een prachtige vrij groen uitzicht. Tevens toegang tot het royale dakterras van ruim 50 m2. Door de vrije ligging biedt dit terras veel privacy en altijd een plek in de zon. Thans is een fors gedeelte van het terras in gebruik voor de opstelling van diverse zonnepanelen.

Doordat deze 5e verdieping zeer royaal is en is voorzien van alle gemakken, is dit gedeelte van het appartement multifunctioneel bruikbaar. Deze ruimte kan onder meer worden gebruikt als kantoorruimte, atelier, huisvesting voor (prive)verpleging of als een gastenverblijf.

Onderbouw:

in de ondergelegen parkeergarage beschikt het appartement over één parkeerplaats (en een optionele 2e parkeerplaats) en twee bergingen.

Energie label: A

Het gasgebruik is zeer laag. Er wordt thans naast de vloerverwarming "bij" verwarmd door de airco's. Er is ook een mogelijkheid een hybride warmtepomp te plaatsen, waardoor het gasverbruik helemaal minimaal is. Op het dakterras liggen 12 ZONNEPANELEN voor eigen gebruik met hierdoor meer dan 50% eigen opwekking van elektriciteit.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 2000;
- Energielabel A;
- Woonoppervlakte ca. 342 m²;
- Inhoud ca. 1.044 m³;
- Zonnig dakterras;
- 5 slaapkamers;
- Verwarming en warmwater door middel van cv-ketel (ca. 2019);
- Één parkeerplaats in onderliggende garage;
- 2e parkeerplaats optioneel te koop voor € 35.000,- k.k.;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 1.064,-;
- Gelegen op eigen grond;
- Oplevering: in overleg.

Kolpa van der Hoek makelaars en Makelaarskantoor G. Kok zijn 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.

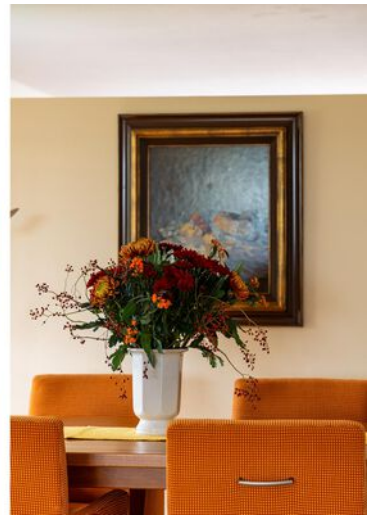
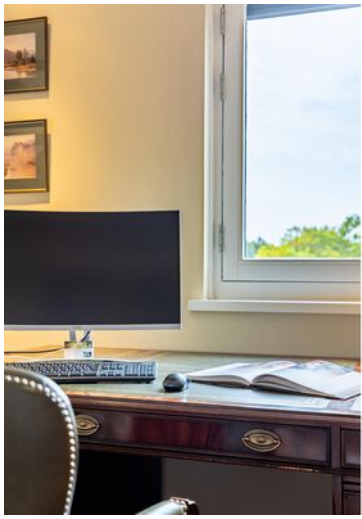
Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

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

MAHLERSINGEL 28, ROTTERDAM
 APARTEMENT 306,41 M2
 VERDE VERDEPING
 HOOGTE 249 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELENDE.
 AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAHLERSINGEL 28, ROTTERDAM
APPARTEMENT 35,39 M²
VIJFDE VERDIEPING
HOOGTE 242 CM

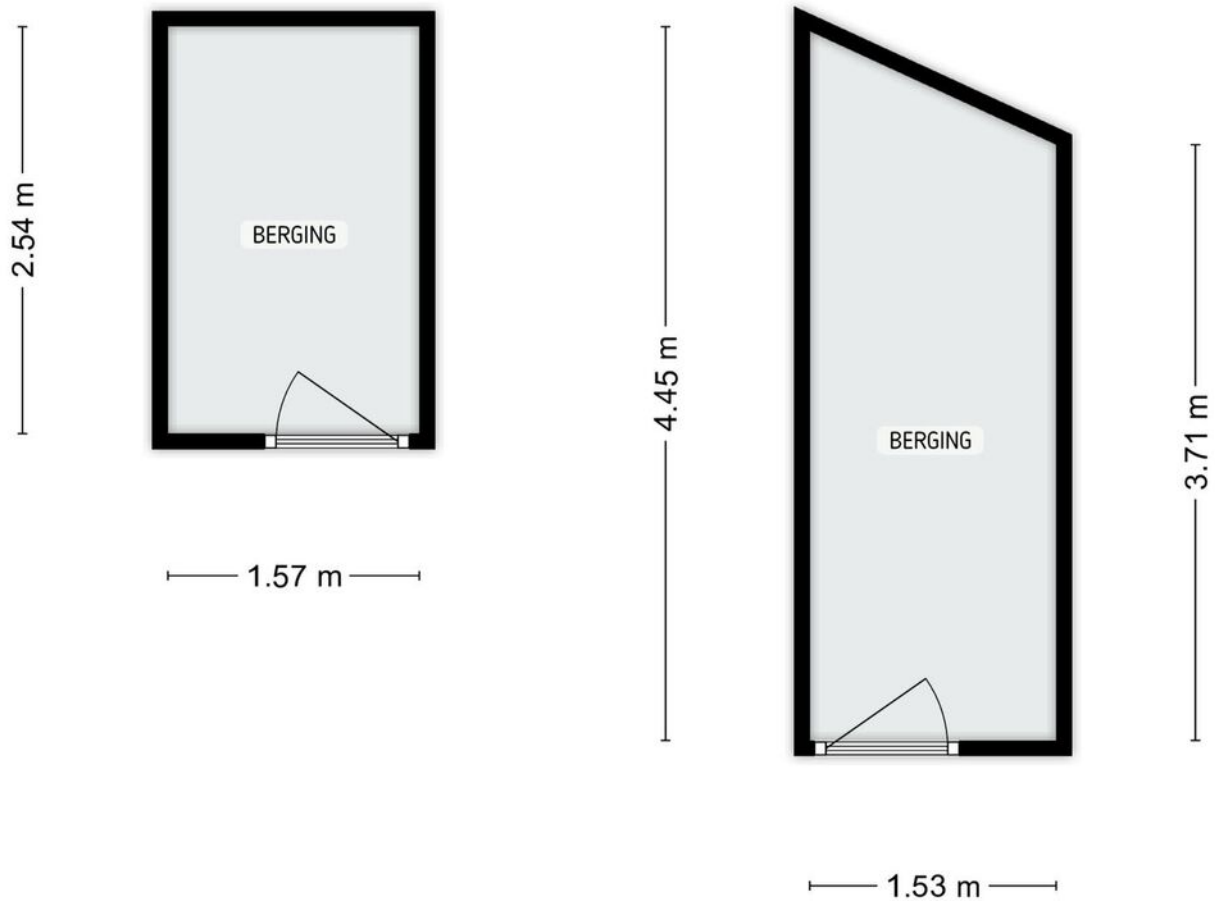


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAHLERSINGEL 28, ROTTERDAM

BERGING 10,11 M²

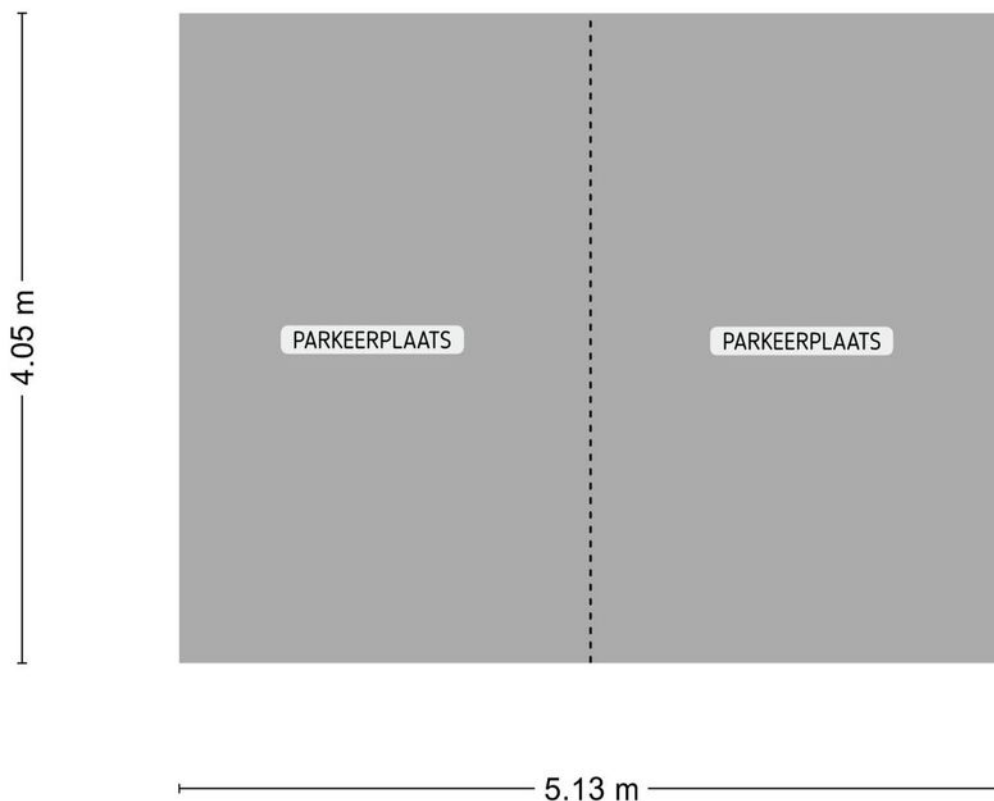


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAHLERSINGEL 28, ROTTERDAM

PARKEERPLAATS 20,77 M²

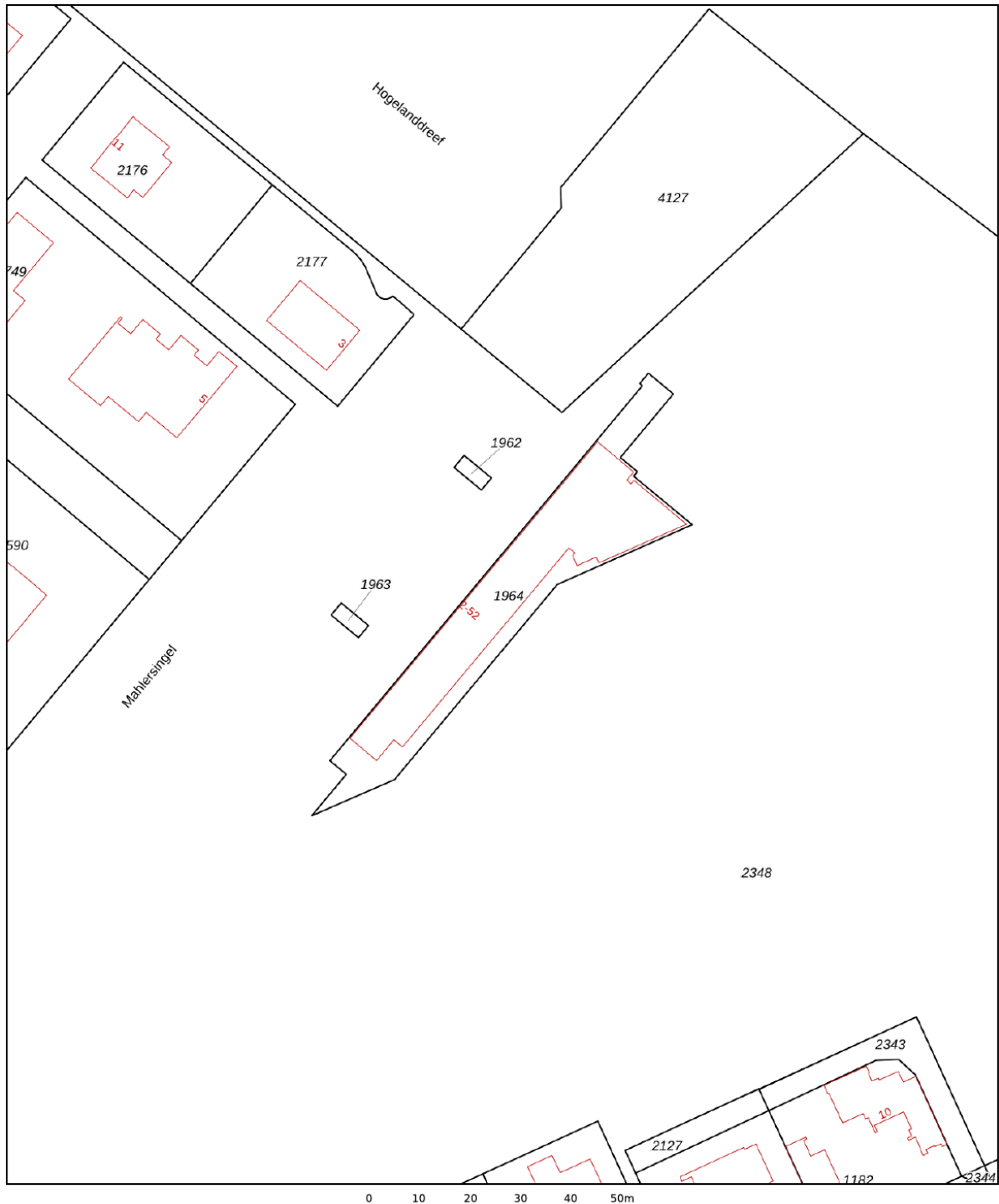



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

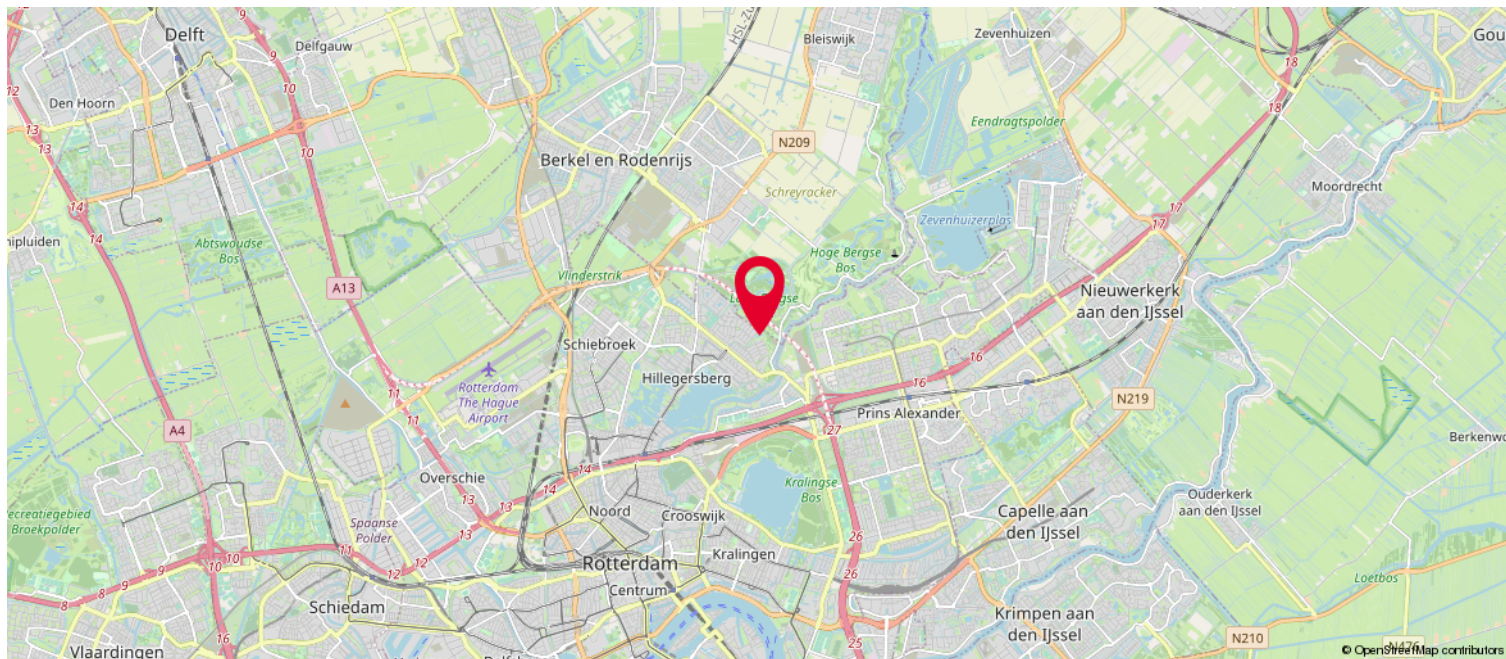
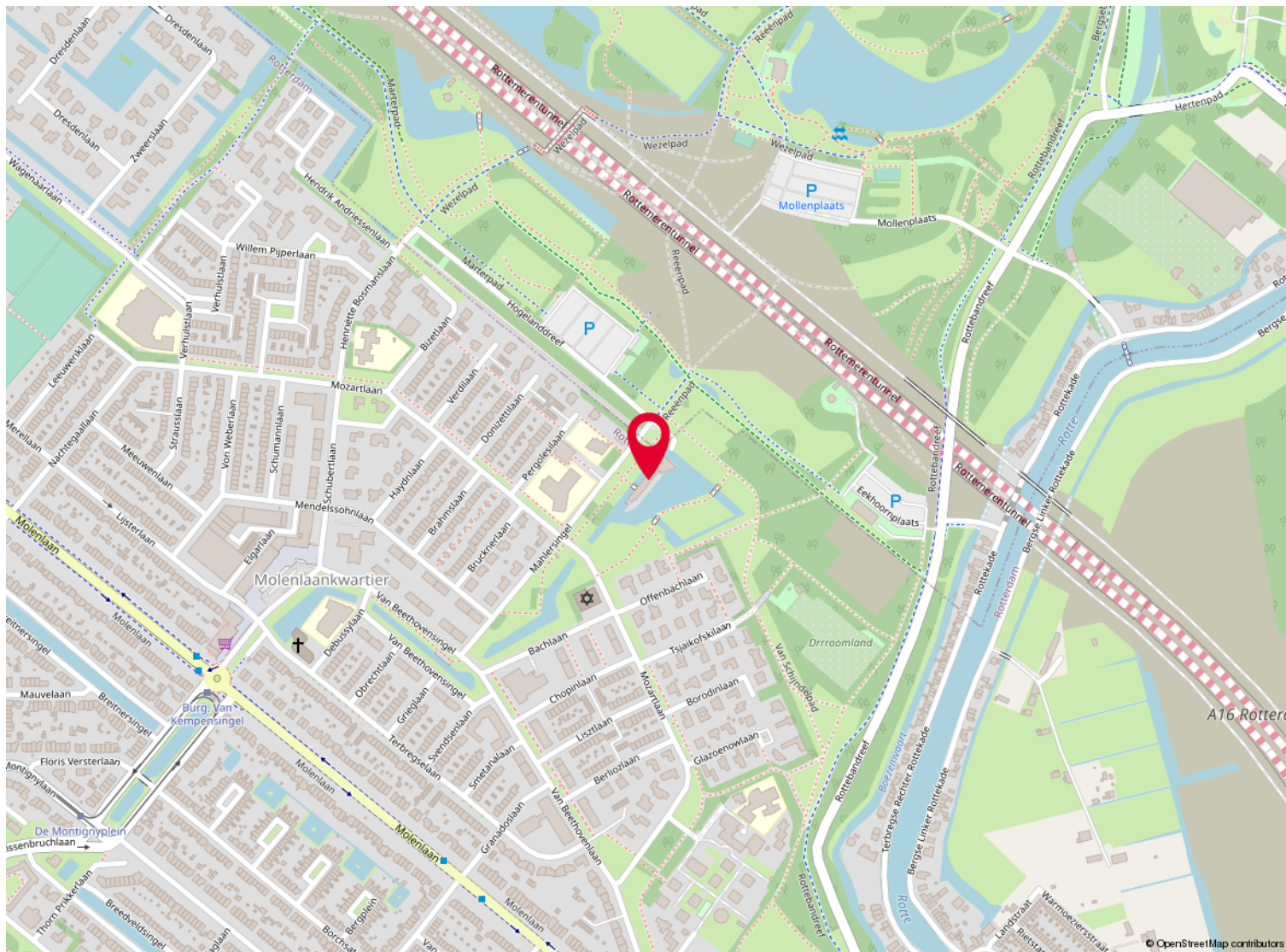


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hillegersberg	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1964	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2023
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

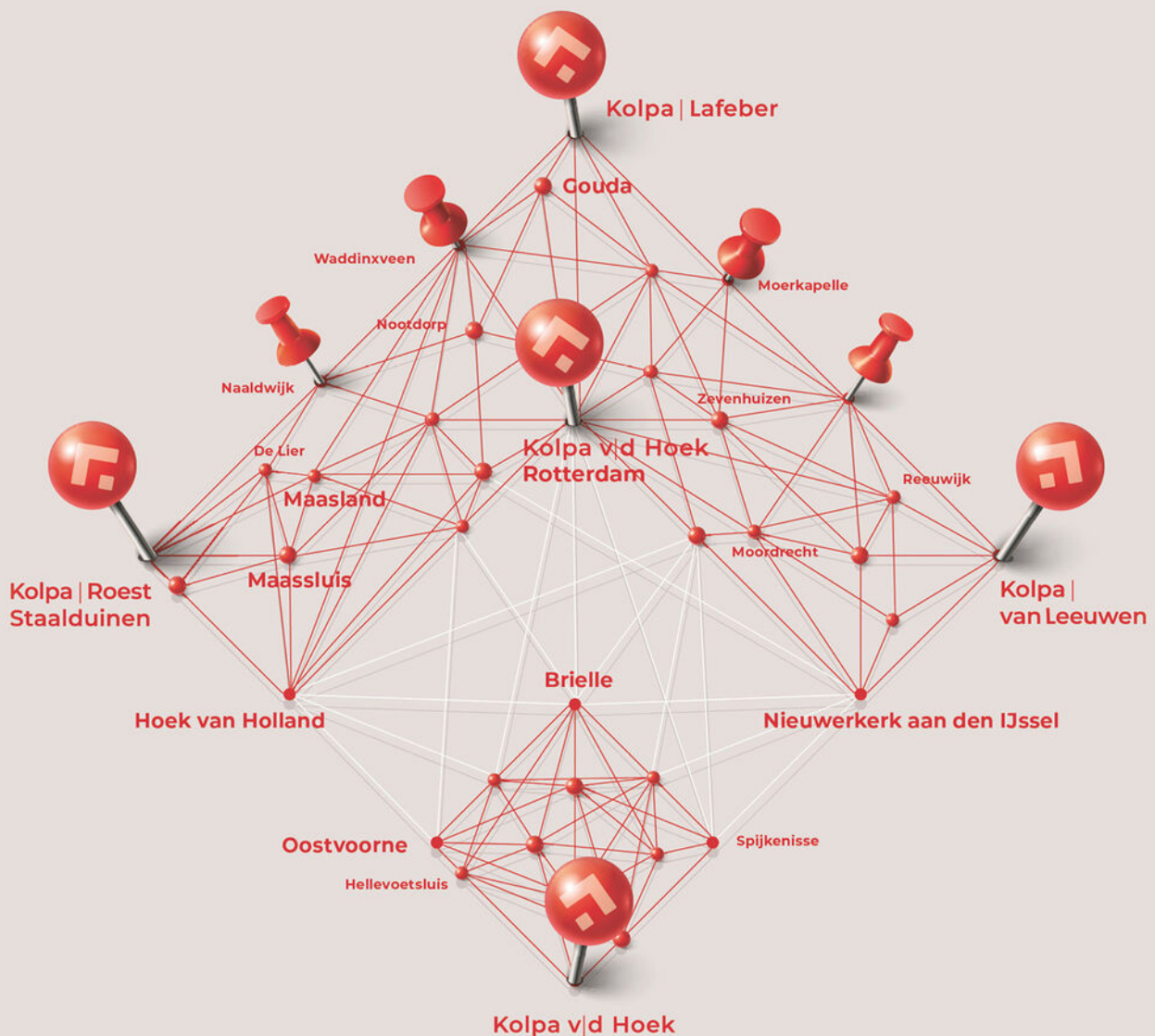


Over ons

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

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
www.kolpavanderhoek.nl



RICS



MAKELAARS ♦ TAXATEURS