

# TE KOOP



Kolpa  
vd Hoek

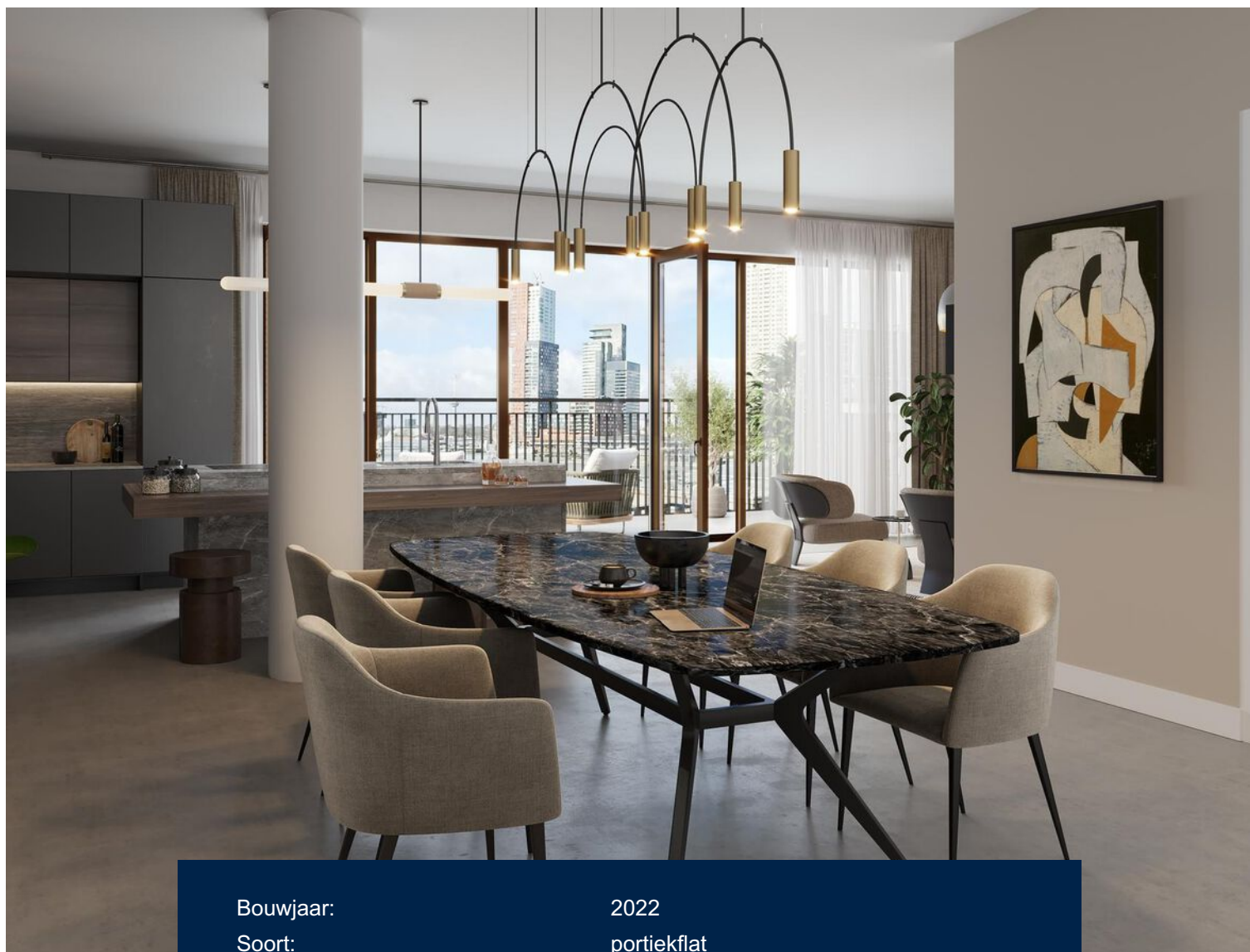
---

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

Rijnhavenkade 158  
3072 JS Rotterdam

Vraagprijs:  
€ 1.150.000,- k.k.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2022
Soort:	portiekflat
Kamers:	4
Inhoud:	597 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	178 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	25 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	15 m <sup>2</sup>
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie
Isolatie:	volledig geïsoleerd



# Omschrijving

Leven in een ongekend luxe appartement met een spectaculair uitzicht. Genieten van 's lands mooiste skyline wordt werkelijkheid in het prestigieuze Bay House complex. Dit eigenzinnige appartementencomplex is gelegen in het hippe en trendy Rotterdam Rijnhaven District op Katendrecht. In het fabelachtige, in aanbouw zijnde complex zijn nog enkele riante en zeer energiezuinige appartementen beschikbaar. Deze comfortabele en energiezuinige appartementen zijn gesitueerd aan de kadezijde van het complex en kijken uit op de levendige Rijnhaven, Wilhelminapier en de Maas.

Bay House ligt op een schitterende waterfrontlocatie in het Rotterdam Rijnhaven District. Het complex kent high end-faciliteiten en hoogwaardige voorzieningen. Aan de kadezijde bevinden zich twee, liefst acht meter hoge entrees die topklasse en weelde uitstralen. De begane grond en eerste verdieping worden benut voor ruime lobby's, horecagelegenheden en retail.

Op de tweede en derde verdieping worden mooie binnentuinen voor bewoners en hun bezoekers gerealiseerd. Het complex is voorzien van vier personenliften, een privéparkeergarage op -2, een servicelift en een fiets- en scooterlift.

## Town Residences

De Town Residences zijn de enige Bay House woningen die in plaats van aan de Rijnhaven direct aan de binnentuin liggen. Bijzonder is ook dat er maar drie van zijn. Toch is dat niet het enige wat deze appartementen bijzonder maakt. Het is ook de ligging op de hoek met een oriëntatie op het zuidwesten die deze appartementen een heel eigen woonkwaliteit geeft. Want dit betekent veel licht, ruimte en uitzicht op de groene weldaad die de daktuin biedt.

## Bouwnummer 1 - Appartement TWR3

4-kamer hoekappartement op de 2e verdieping met maar liefst twee buitenruimtes. Via de entree met toilet en meterkast is er toegang tot de woonkamer. Vanuit de woonkamer zijn twee ruime terrassen en de wasruimte bereikbaar. Gang met toegang tot drie slaapkamers en badkamers. Vanuit een van de slaapkamers is het tweede terras bereikbaar.

### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 178 m<sup>2</sup>;
- Buitenruimte ca. 25 m<sup>2</sup>;
- 3 slaapkamers;
- 3 badkamers;
- Wasruimte;
- Inclusief parkeerplaats in stallingsgarage;
- Creston domotica systeem;
- Duurzame materialen en daarmee energiezuinig;
- Warmte/ koude installatie met een vloersysteem wat verkoelt en verwarmt;
- Signature-appartement.

### Bijzonderheden:

Het zeer energiezuinige appartement is opgetrokken uit hoogwaardige en duurzame materialen. De ruim 2,70 hoge plafonds bieden een weldadige, ruimtelijke beleving. De vloeren zijn voorzien van een systeem dat verwarmt en koelt, de afleverset van de koude/ warmteinstallatie bevindt zich in de meterkast. Bay House maakt gebruik van een eigen, milieuvriendelijke aardwarmtebron. Gemak en comfort zijn eveneens gegarandeerd met het domotica systeem van Creston waarmee de verlichting, temperatuur, muziek en beveiliging zijn af te stellen. De buitenruimte van het appartement is voorzien van een fraaie balustrade met hoogwaardige beglazing.



De Waterfront Residences zijn zogeheten signature-appartementen. De keuze voor sanitair, keukenapparatuur en de verdere inrichting kunnen naar eigen wens en smaak worden bepaald met assistentie van een kundige wooncoach. Daarbij wordt samengewerkt met gerenommeerde partners die beschikken over showrooms. Voor de Waterfront Residences op de vierde en negende etage is er de mogelijkheid tot uitbreiding van het woonoppervlak.

Bay House is ontworpen door architect Joke Vos die al ruim twintig jaar is betrokken bij de ontwikkeling van stadswijk Katendrecht en de Kop van Zuid. Volgens de architect streeft het appartementencomplex vooral stoere elegantie na met zijn robuuste look in lichte kleur. Het gevelraster – rechthoekig met brede muurdelen tussen de gevelopeningen – is uitgevoerd in een betoncomposiet. Het complex neemt de dubbelhoge maat van de havengebouwen als het ware over en is ingevuld met glazen puien. Het eigenzinnig gebouw vormt een prettige afwisseling op de bestaande woontorens van de Wilhelminapier.

Geïnteresseerd in deze fantastische woning? Maak een afspraak met Kolpa van der Hoek | Sotheby's International Realty en wij ontvangen u graag bij het informatiecentrum aan de Veerlaan 20 in Rotterdam. Hier vindt u behoudens uitgebreide informatie over de appartementen tevens een maquette van de ontwikkeling van het Rotterdam Rijnhaven District.

#### DISCLAIMER

De teksten en impressies bedoeld om een goede indruk te geven van het project Bay House. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks heeft alle informatie nadrukkelijk een indicatief karakter en is deze 'onder voorbehoud'; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





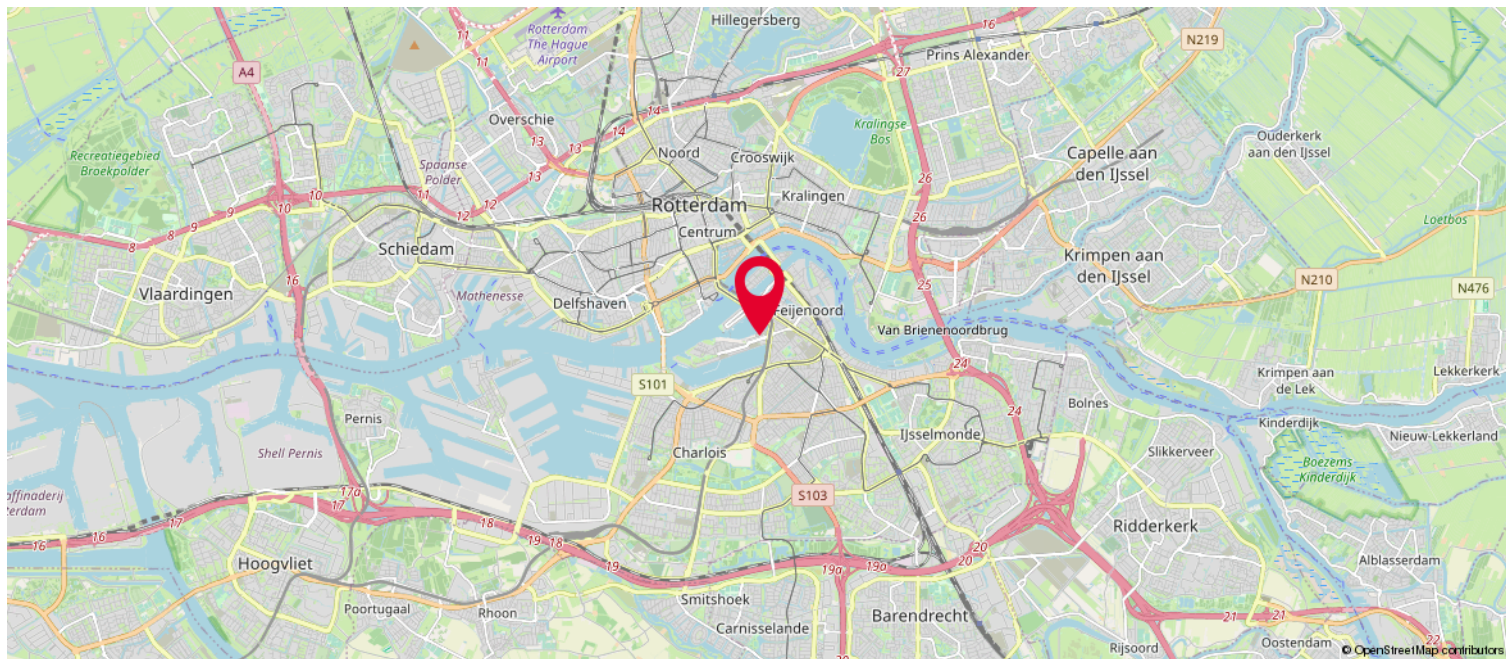
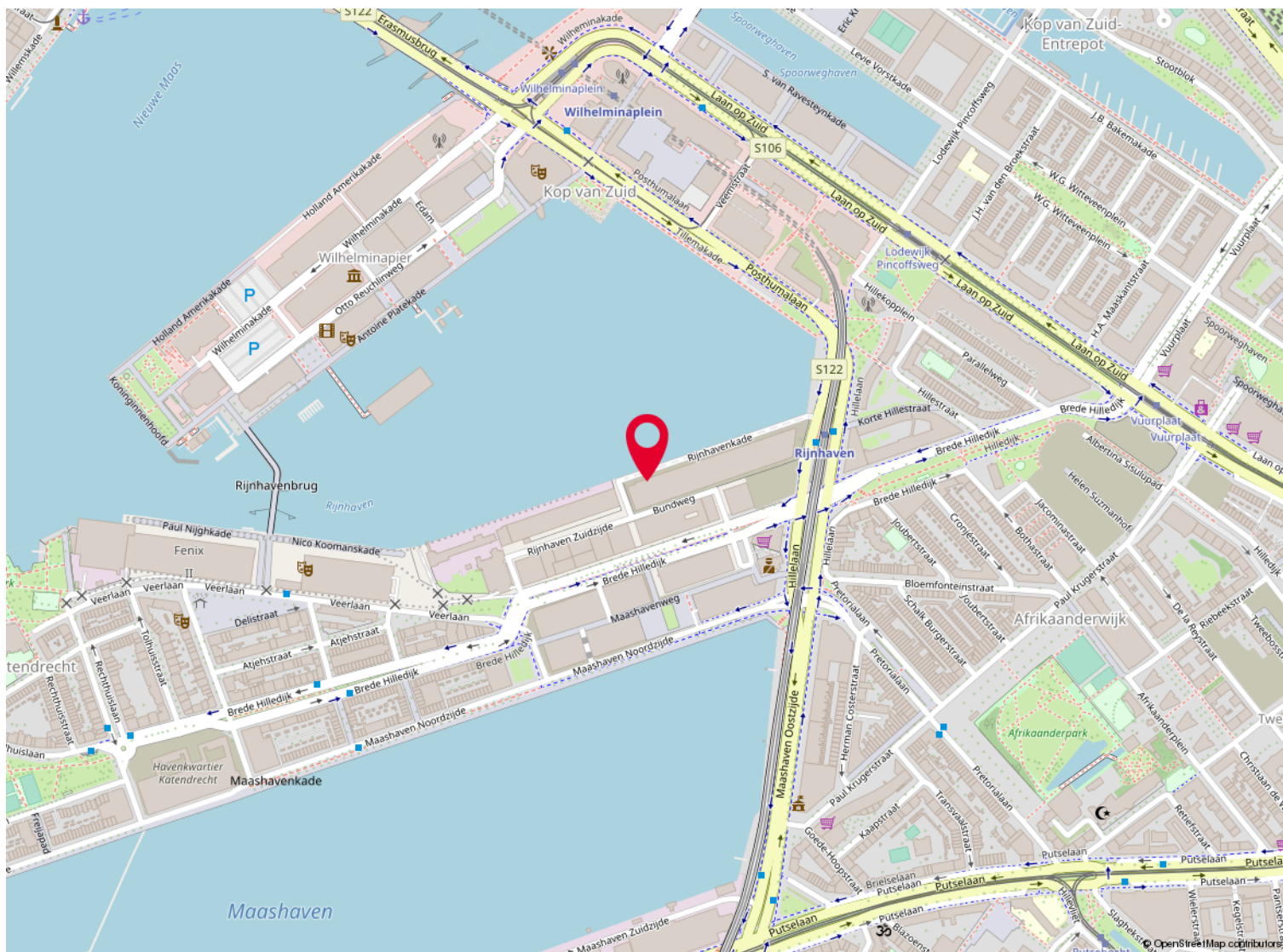


# Plattegrond





# 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](http://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](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  
vd Hoek

---

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

Straatweg 94  
3051 BL Rotterdam

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



**RICS**

