

TE KOOP



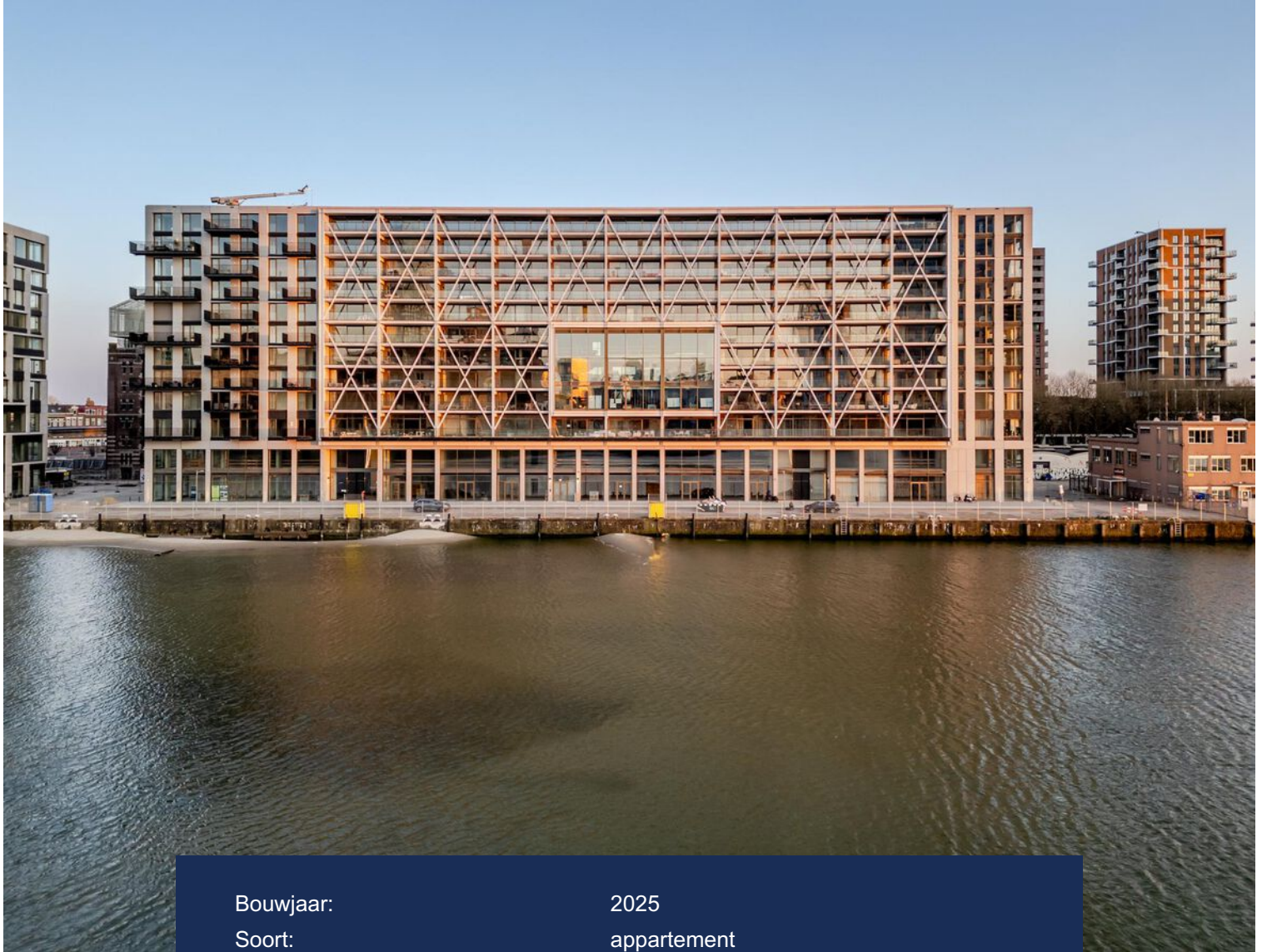
Kolpa v/d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY



Rijnhavenkade 158
3072 JS Rotterdam

Vraagprijs:
€ 1.295.000 v.o.n.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2025
Soort:	appartement
Kamers:	4
Inhoud:	597 m ³
Woonoppervlakte:	178 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	25 m ²
Externe bergruimte:	15 m ²
Verwarming:	warmte/koude installatie met een vloersysteem wat verkoelt en verwarmt
Isolatie:	volledig geïsoleerd



Omschrijving

Dit prachtige turn-key 4-kamer appartement, type Town Residence, is instapklaar en biedt alles wat je nodig hebt voor luxe en comfort. Het appartement, met twee balkons, een separate berging en een eigen stallingsplaats in de Q-park garage Rijnhaven, is uniek gelegen direct aan de binnentuin. Het bevindt zich op de tweede verdieping in het iconische en eigenzinnige Bay House, een gebouw dat de perfecte combinatie van luxe, energiezuinigheid en adembenemend uitzicht biedt. Hier woon je te midden van de bruisende sfeer van Rotterdam, met het water als je achtertuin.

Met een woonoppervlakte van ca. 178 m² is het appartement voorzien van drie slaapkamers, drie badkamers en twee balkons. De riante woonkamer beschikt over een open keuken met een prachtig kookeiland. De ligging aan de groene binnentuin maakt het geheel extra bijzonder.

Bay House bevindt zich in het kloppende hart van “Manhattan aan de Maas”.

Sterker nog, Bay House en de levendige omgeving spelen een hoofdrol in de ontwikkeling van dit zeer gewilde stukje binnenstedelijk gebied in Rotterdam. De wijk Katendrecht en specifiek het nieuwe Kaapkwartier zijn toonaangevend voor de toekomstige ontwikkelingen van een gezonde, groene stad. Wonen in Bay House betekent genieten van een ongekend hoog serviceniveau en aandacht voor individuele behoeften. Neem de conciërgeservice, waar diensten op maat de standaard zijn. Daarnaast beschikt Bay House over tal van smaakvolle details en hoogwaardige faciliteiten, waaronder een gezamenlijke entree met smaakvol ingerichte lobby, mooi aangelegde daktuinen langs de galerij en ondergrondse parkeergelegenheden, beschikbaar voor aankoop.

Het gebouw beschikt over twee entrees, waarbij de hoofdentree is voorzien van een elegante lounge met ontvangstruimte voor gasten, twee personenliften en een ruim opgezet hoofdtrappenhuis.

Bij binnenkomst van het appartement is er een ruime entree, voorzien een meterkast en een toiletruimte met toilet en fonteintje.

Vanuit de entree is er toegang tot de riante woonkamer, die een open keuken heeft en tevens toegang biedt tot het balkon. De open keuken is modern ingericht, afgewerkt in een neutrale kleur en is uitgerust met een kook- en spoeleiland. Verder beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, wat het koken hier zeer aangenaam maakt. Vanuit deze ruimte is er ook nog eens toegang tot de prachtige binnentuin op de 2e verdieping.

Het appartement heeft drie ruime slaapkamers, waarvan iedere slaapkamer voorzien is van een eigen, hoogwaardige badkamer. De hoofdslaapkamer is bijzonder luxe uitgevoerd en beschikt over een en-suite badkamer met een ligbad, een douche, een toilet en een wastafel met meubel. Deze slaapkamer heeft ook een eigen balkon, waardoor er optimaal genoten kan worden van de buitenlucht. De andere twee slaapkamers hebben elk een eigen badkamer, die eveneens zijn voorzien van een douche, wastafel met meubel en een toilet.

Er bevindt zich een berging in de onderbouw.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2025;
- Woonoppervlakte ca. 178 m²;
- Buitenruimte ca. 25 m²;
- Inhoud ca. 597 m³;
- Inclusief parkeerplaats in stallingsgarage;
- Actieve VvE, maandelijks bijdrage ca. € 391,62 per maand (woning);
- Maandelijkse bijdrage parkeerplaats ca. € 21,10;
- Maandelijkse bijdrage berging(verdieping -2) ca. € 24,10;
- Warmte/koude installatie met een vloersysteem wat verkoelt en verwarmt;
- Oplevering in overleg.

Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs 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.





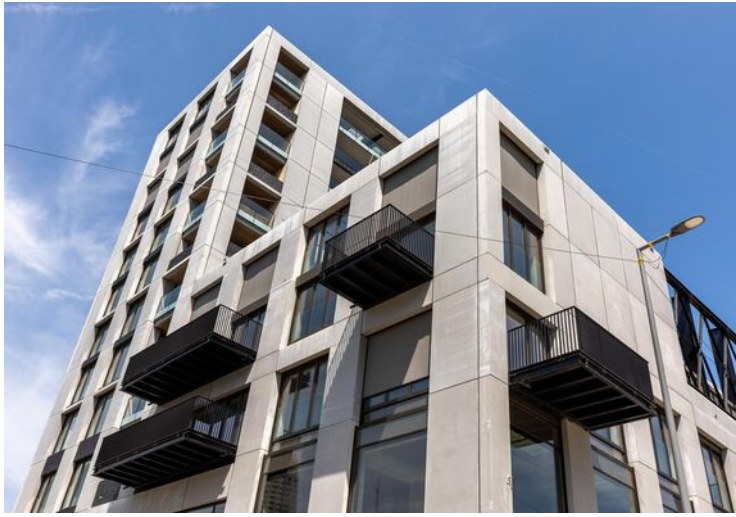
Toelichtingsclausule NEN2580

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.

In de akte zal het volgende, extra artikelen worden opgenomen: verkoper is geen bewoner geweest.

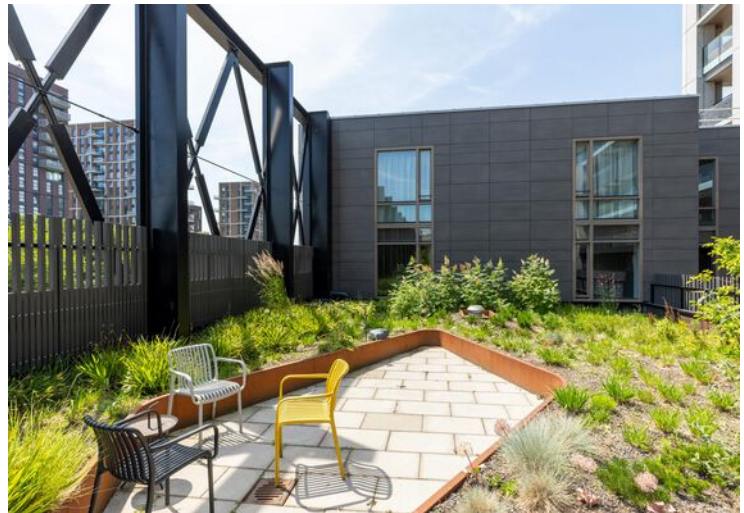
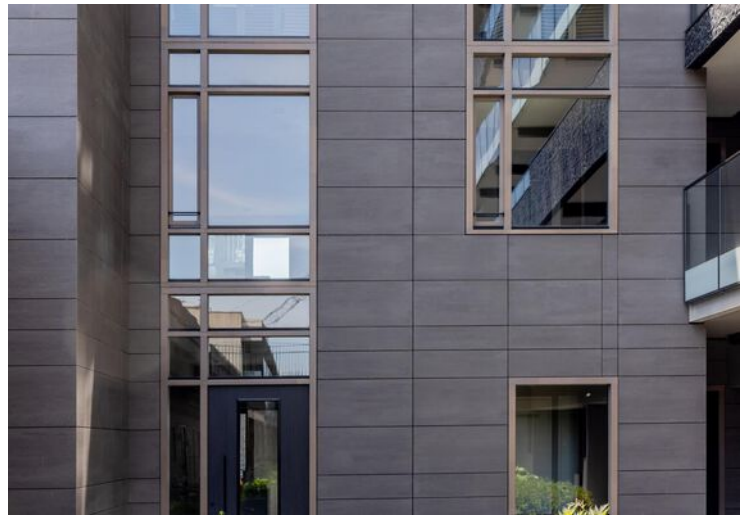
Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

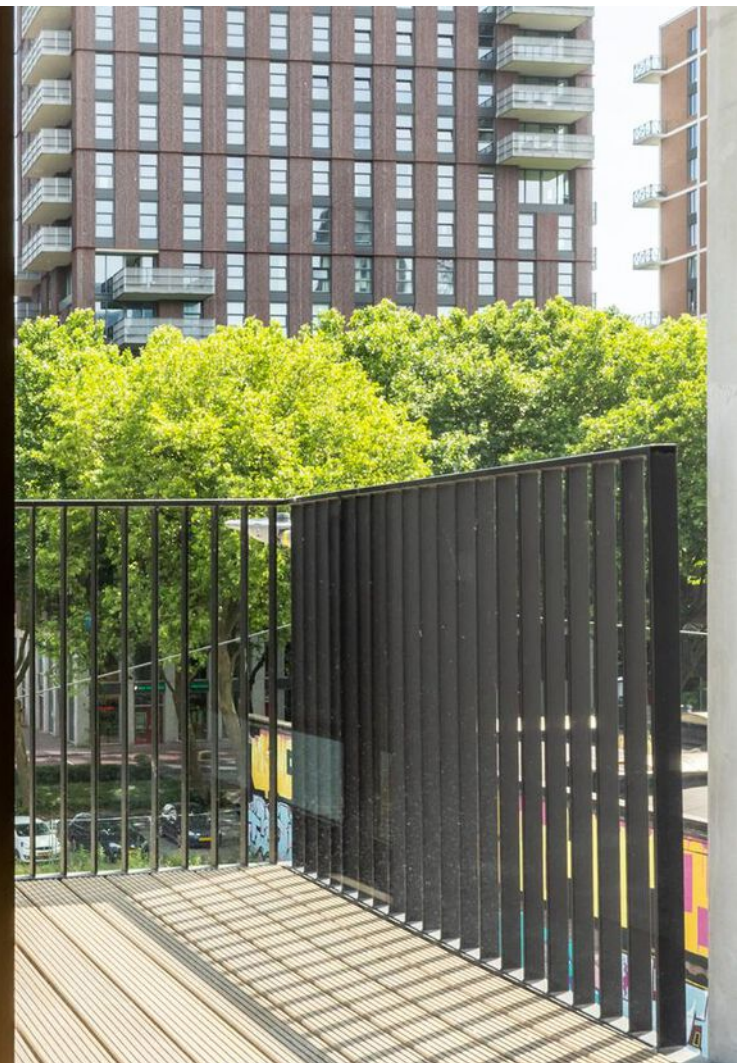
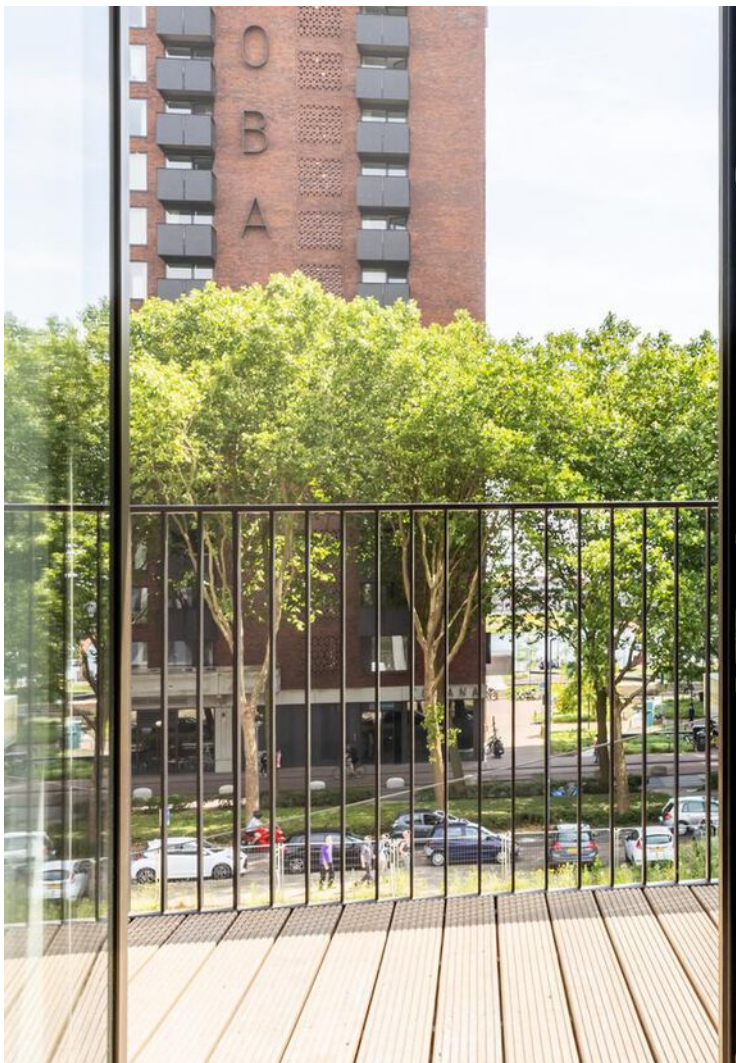
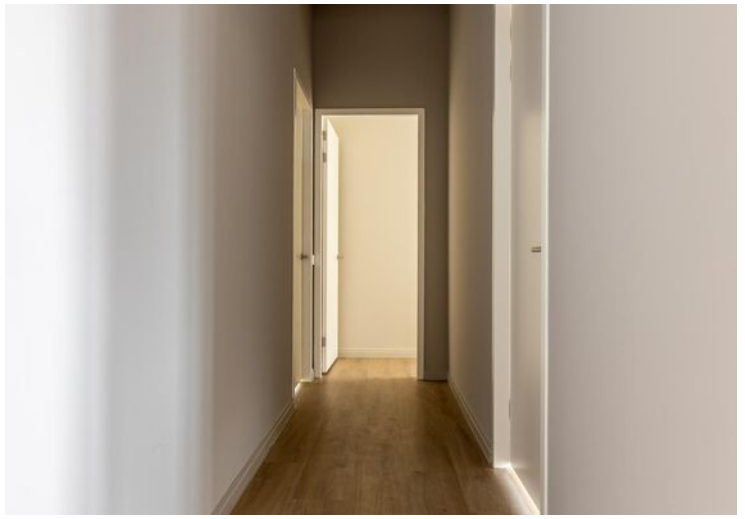
Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.









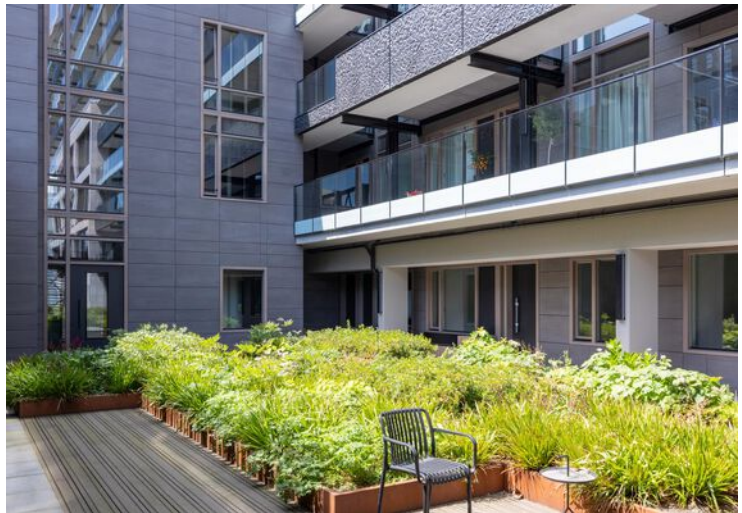
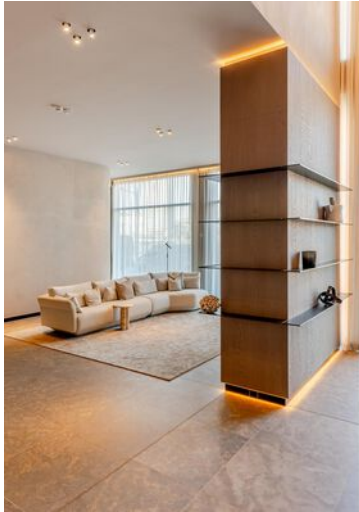


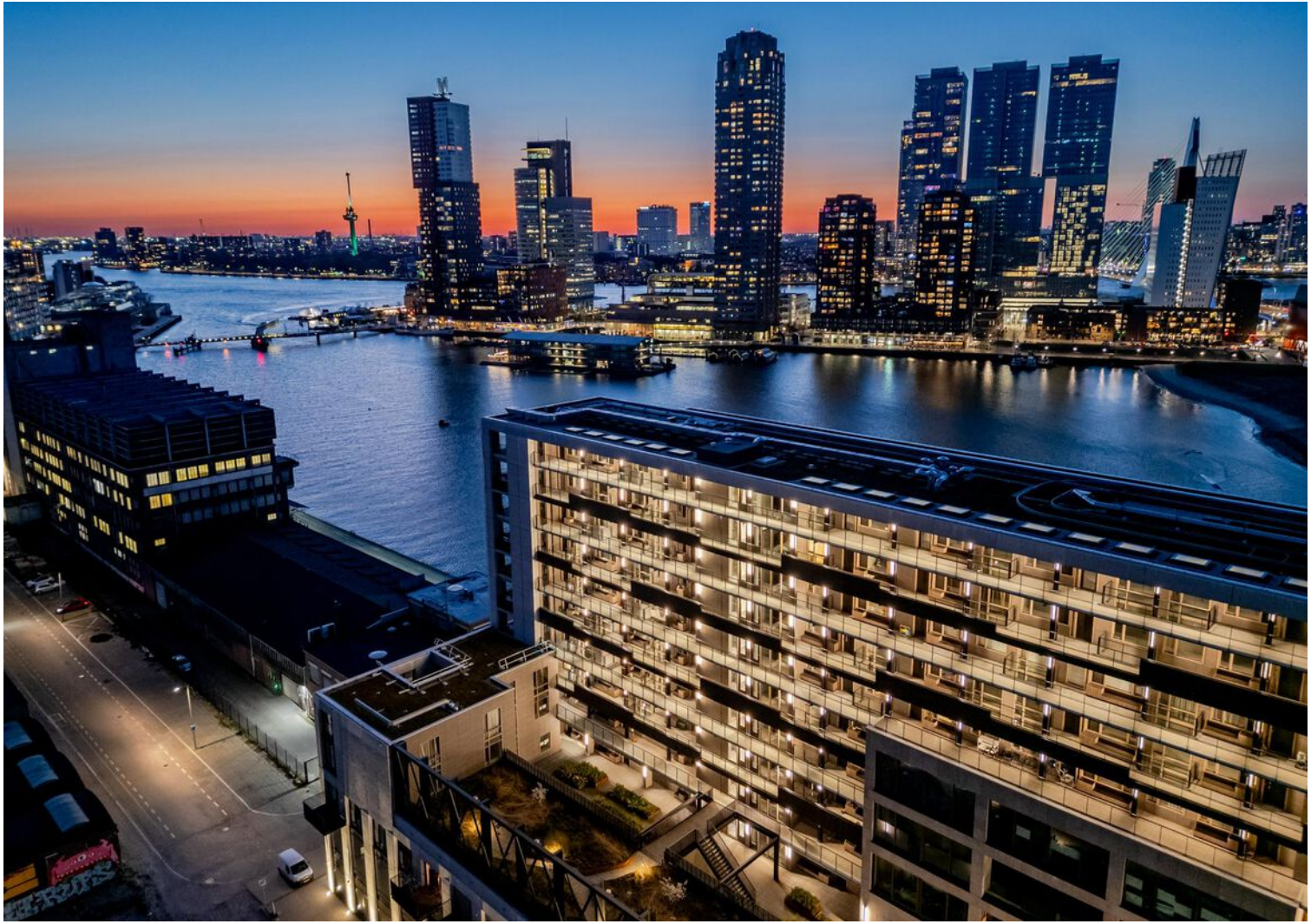












Plattegrond

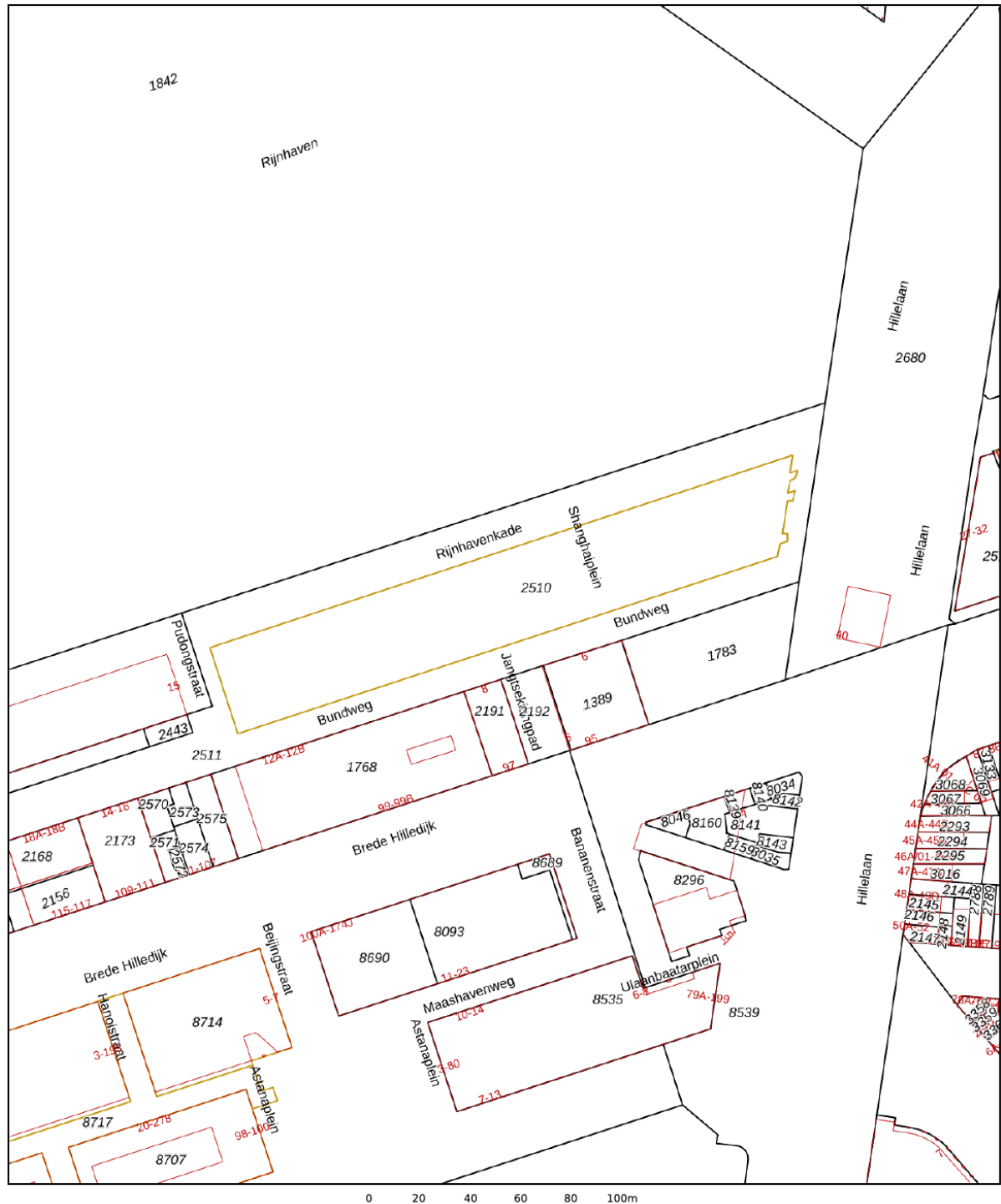


Appartement

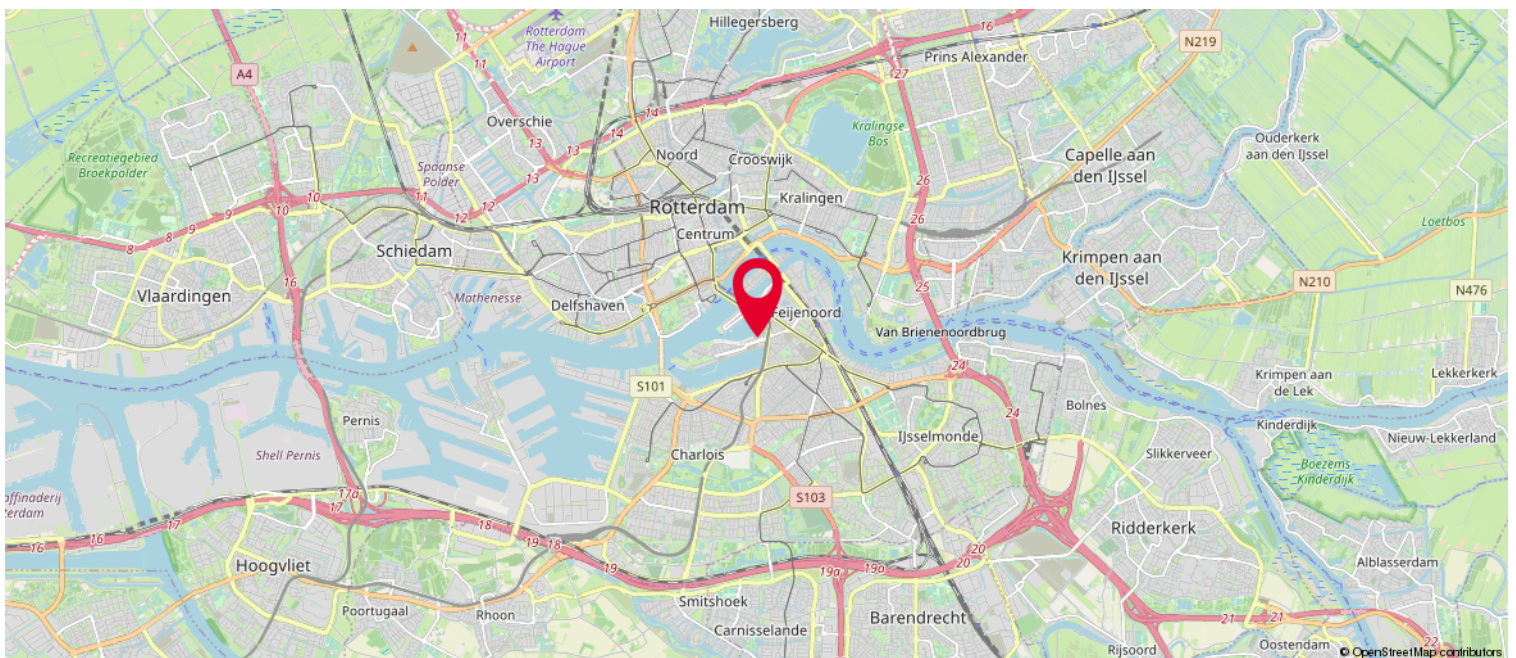
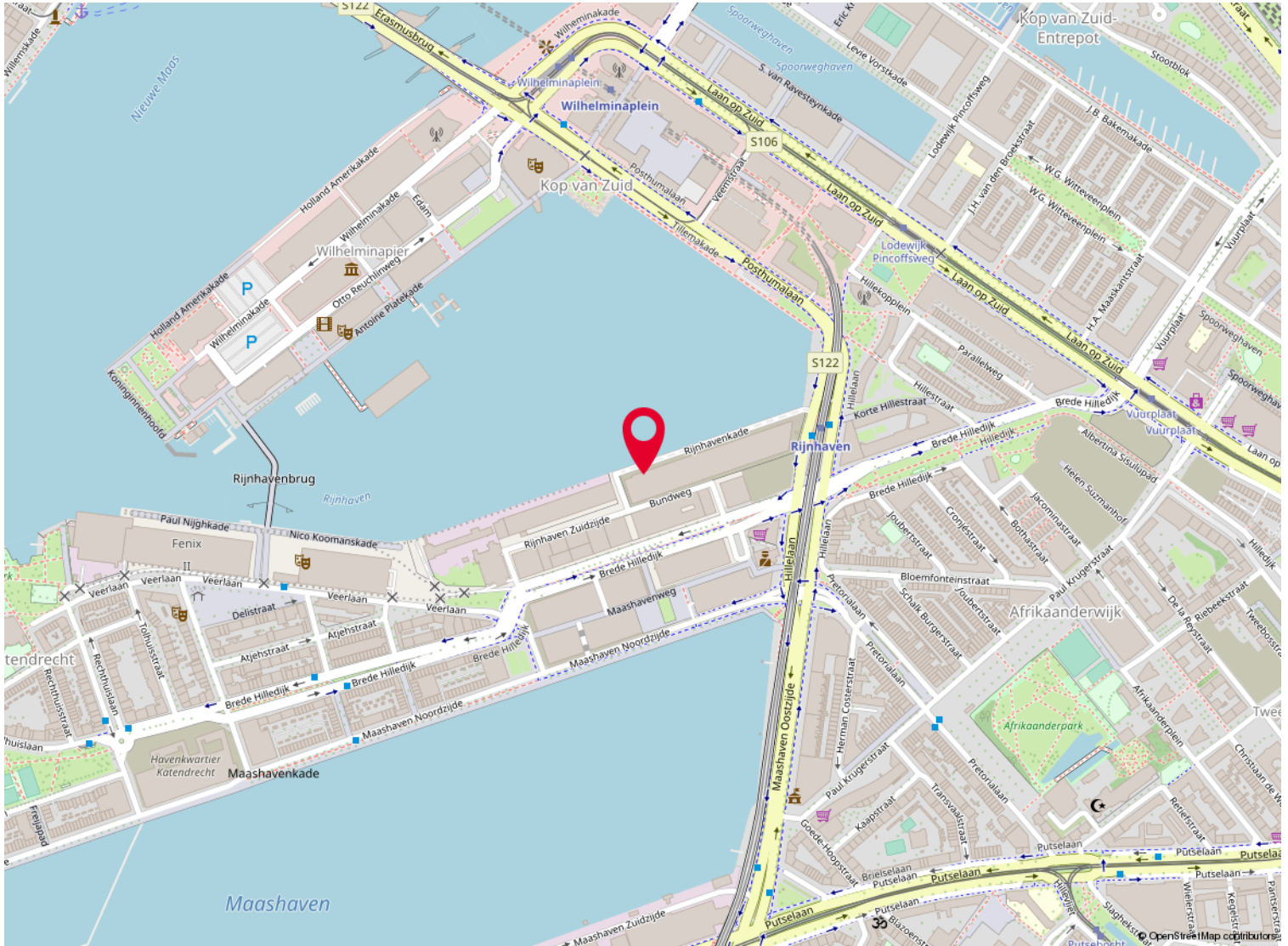
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kolpa van der Hoek



Locatie op de kaart



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.

[illegible]

Heeft u interesse?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144
www.kolpavanderhoek.nl

