

TE KOOP

Houtlaan 567

Rotterdam

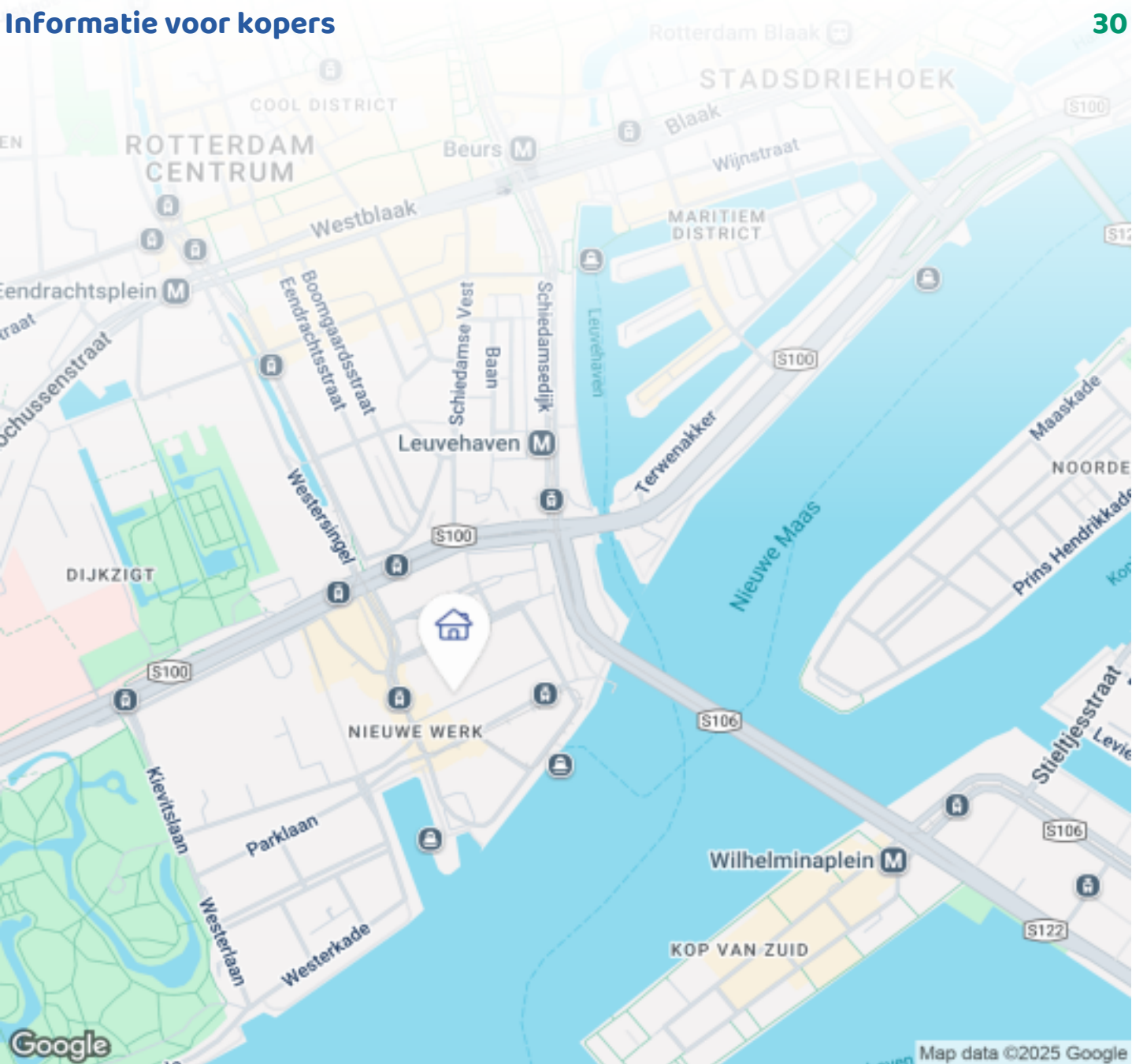


Vraagprijs
€ 1.299.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	18
Kenmerken	23
Zakenlijst	27
Algemene informatie	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Houtlaan 567, Rotterdam

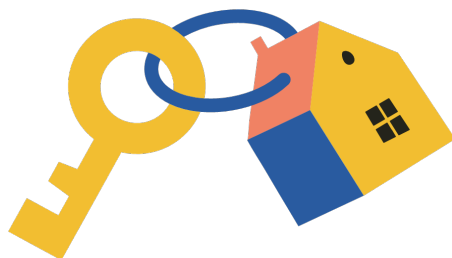
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Prachtig, architectonisch herenhuis in het exclusieve Scheepvaartkwartier

Dit indrukwekkende onder architectuur verbouwde herenhuis in het prestigieuze Zalmhaven complex biedt een perfecte combinatie van luxe, ruimte en licht. Gelegen op een van de meest gewilde locaties in Rotterdam, in het chique en mondaine Scheepvaartkwartier, geniet u hier van rust terwijl de levendige stad met haar beste restaurants, stijlvolle cafés, gerenommeerde musea en het fraaie Park van Rotterdam op loopafstand ligt.

Met 173 m² woonoppervlak biedt dit turn-key herenhuis alle comfort. De zonnige daktuin (momenteel 12 m²) heeft een vergunning om uit te breiden naar 25 m², wat een unieke mogelijkheid biedt voor extra buitenruimte met privacy. Daarnaast beschikt de woning over een externe privéberging. Separaat wordt een privé parkeerplaats in de garage van het complex aangeboden.



Woningbrochure: Houtlaan 567, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het in 2022 opgeleverde herenhuis aan de Houtlaan 567 maakt deel uit van het iconische Zalmhaven-project en beschikt over energielabel A++ en een state-of-the-art woonservicesysteem. Een belangrijk voordeel is dat de woning op eigen grond staat, zonder erfpacht.

Dit is een unieke kans om een architectonisch hoogstaand herenhuis te verwerven in een van de meest exclusieve buurten van Rotterdam, waar luxe, comfort en stedelijke allure perfect samenkomen.

Indeling

Begane grond:

De entree met ruime hal verwelkomt u in deze woning en leidt naar de spectaculaire woonkeuken (ca. 8,3 x 5,1 m), waar ruimtelijkheid en hoogwaardig design samenkomen. Met indrukwekkende 3,20 m hoge plafonds en strakke wand- en plafondafwerkingen, vormt deze ruimte het hart van de woning. De keuken is voorzien van Italiaanse plavuizen met vloerverwarming en een royaal keukeneiland (ca. 3,00 x 1,00 m), uitgerust met een Miele kookplaat met ingebouwde afzuiging, twee Miele ovens, Quooker tap, Siemens vaatwasser en een aparte Siemens koelkast en vriezer.

De keukenkasten van vloer tot plafond benadrukken de hoogte van de ruimte en bieden ruimschoots opbergmogelijkheden. In de ruime woonkeuken bevindt zich een perfect hoekje voor een gezellige koffiecorner, sfeervol uitgelicht met LED-verlichting en slimme oplossingen zoals de uitrolbare garderobe- en schoenkast onder de trap maken het geheel compleet.

Aansluitend bevindt zich een aparte stook- en bergruimte met een Zehnder WTW-systeem en vloerverwarmingsinstallatie, evenals een modern hangtoilet voor extra comfort.

1e Etage:

De lichte en sfeervolle woonkamer (ca. 8,3 x 5,1 m) imponeert met grote raampartijen over de volledige

breedte en twee sets dubbele openslaande deuren naar Franse balkons. Het interieur combineert elegantie met comfort: fraaie Italiaanse plavuizen met vloerverwarming, strak gestuukte wanden met verfijnde sierlijsten en een stijlvol stucplafond voorzien van sfeervolle inbouwspots. Het royale formaat en het harmonieuze, neutrale kleurenpalet creëren een oase van rust en tijdloze klasse.

Het luxe barblok (ca. 2,8 x 0,6 m) vormt een stijlvol hoogtepunt met zijn keramische werkblad en volledige keramische achterwand die doorloopt tot aan het plafond. Twee sfeervolle wandlampen verlichten het geheel op subtiele wijze, terwijl de geïntegreerde koelkast en spoelunit perfecte functionaliteit bieden. De ruimte beschikt over uitgebreide opbergmogelijkheden dankzij diepe lades en op maat gemaakte kasten. De zorgvuldig gekozen materialen en verfijnde details, zoals de sierlijsten en sfeerverlichting, getuigen van een oog voor kwaliteit en creëren een warme, gastvrije sfeer.

2e Etage:

Een stijlvolle, lichtrijke overloop met een op maat gemaakte designkast introduceert u op deze verdieping, waar rust en luxe hand in hand gaan.

De royale slaapkamer (ca. 5,9 x 2,8 m) is een oase van comfort, met een grote raampartij die ruimschoots natuurlijk licht binnenlaat en een serene sfeer creëert.

Daarnaast bevindt zich een grote tweede slaapkamer (ca. 4,6 x 2,3 m), eveneens voorzien van ruimtelijke raampartijen.

De luxe badkamer (ca. 2,8 x 2,4 m) straalt klasse uit met een ruime regendouche, een ligbad, een hangtoilet, een dubbele wastafel en een handdoekenverwarmer voor ultiem comfort.

De gehele verdieping is voorzien van fraaie PVC-vloeren met individueel regelbare vloerverwarming, strak gestuukte wanden en plafonds, en imposante, hoge deuren van plafond tot vloer, wat bijdraagt aan het gevoel van ruimte en exclusiviteit.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

3e etage:

Zeer lichte en ruime overloop met de master suite (ca. 8,3 m x 2,7 m). De luxueuze master bedroom met ensuite badkamer en design inloopkast biedt een vijfsterrenervaring in eigen huis. De ruimte wordt gekenmerkt door een grote raampartij van plafond tot vloer die zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht. De slaapkamer beschikt over een vaste achterwand met geïntegreerde nachtkastjes en exclusief designbehang voor een verfijnde uitstraling.

De bijbehorende ensuite badkamer combineert luxe met functionaliteit, voorzien van een op maat gemaakte badmeubel (met wasmachineaansluiting), plafondhoge ronde spiegel met LED-verlichting, twee regendouches en een comfortabel ligbad. Elk detail is zorgvuldig afgestemd op ultiem wooncomfort.

De op maat gemaakte inloopkast combineert ultieme functionaliteit met verfijnd design: aan weerszijden luxe hangruimtes, aangevuld met diepe lades en allemaal uitgevoerd in exclusieve materialen. Dit zorgvuldig geplande kleedkamerelement transformeert dagelijkse routines naar een luxe ervaring.

Daarnaast bevindt zich een grote tweede slaapkamer (ca. 4,6 x 2,3 m), eveneens voorzien van ruimtelijke raampartijen.

Een separaat hangtoilet en plafondhoge deuren completeert de voorzieningen op deze verdieping.

4e etage:

De verdieping beschikt over een ruime, lichte overloop met elegante openslaande deuren naar het daktuin, waar u wordt getraakteerd op een indrukwekkend uitzicht over de iconische Zalmhaven-toren - een spectaculair stedelijk panorama dat dagelijks blijft imponeren.

Met de vergunde uitbreiding naar 25 m² transformeert deze daktuin tot uw persoonlijke loftgarden - een zonnige buitenkamer met weids uitzicht over de Zalmhaven-toren, waar stedelijke grandeur en privé-

ontspanning perfect samenkomen.

De daktuin biedt tevens toegang tot de gezamenlijke en groen aangelegde daktuin van het Zalmhavencomplex.

Bijzonderheden:

Uniek, royaal, licht en luxe grondgebonden Herenhuis met grote zonnige, privacyvolle daktuin en aantrekkelijk energielabel A++ (let op evt. hypotheek voordelen).

Onderdeel uitmakend van het prestigieuze en toonaangevende, recent opgeleverde, Zalmhaven project met een volgens internationale standaarden opgezette woonservice met persoonlijke servicemanagers die de mogelijkheid biedt aan een keur van voorzieningen en faciliteiten die een druk bestaan in de prachtige binnenstad van Rotterdam vergemakkelijken. Denk bijvoorbeeld aan aanname van pakketjes, regelen van een dinerreservering en nog veel meer.

Gelegen op een van de beste en meest gewilde plekken in Rotterdam in het sfeervolle en historische Scheepvaartkwartier. Om de hoek van de Veerhaven, de Erasmusbrug en het groene Park van Rotterdam. Te midden van een keur aan fantastische restaurants, cafes en speciaalzaken.

Als onderdeel van het prestigieuze Zalmhaven-project wordt de gehele straat inclusief openbare ruimte momenteel volledig nieuw aangelegd (afronding eind mei), met zorgvuldig ontworpen groenvoorzieningen en bomen die perfect aansluiten bij de luxe uitstraling van het complex.

Het gehele herenhuis is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming welke per ruimte afzonderlijk regelbaar is.

Verwarming en warm water geschied middels stadsverwarming.

Zeer luxe badkamers en keukens met diverse maatwerk elementen en high end apparatuur en vaste op maat

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

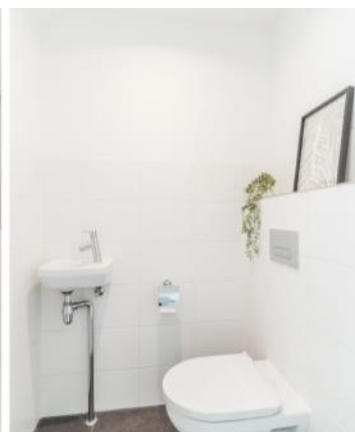
gemaakte designkasten door de gehele woning.

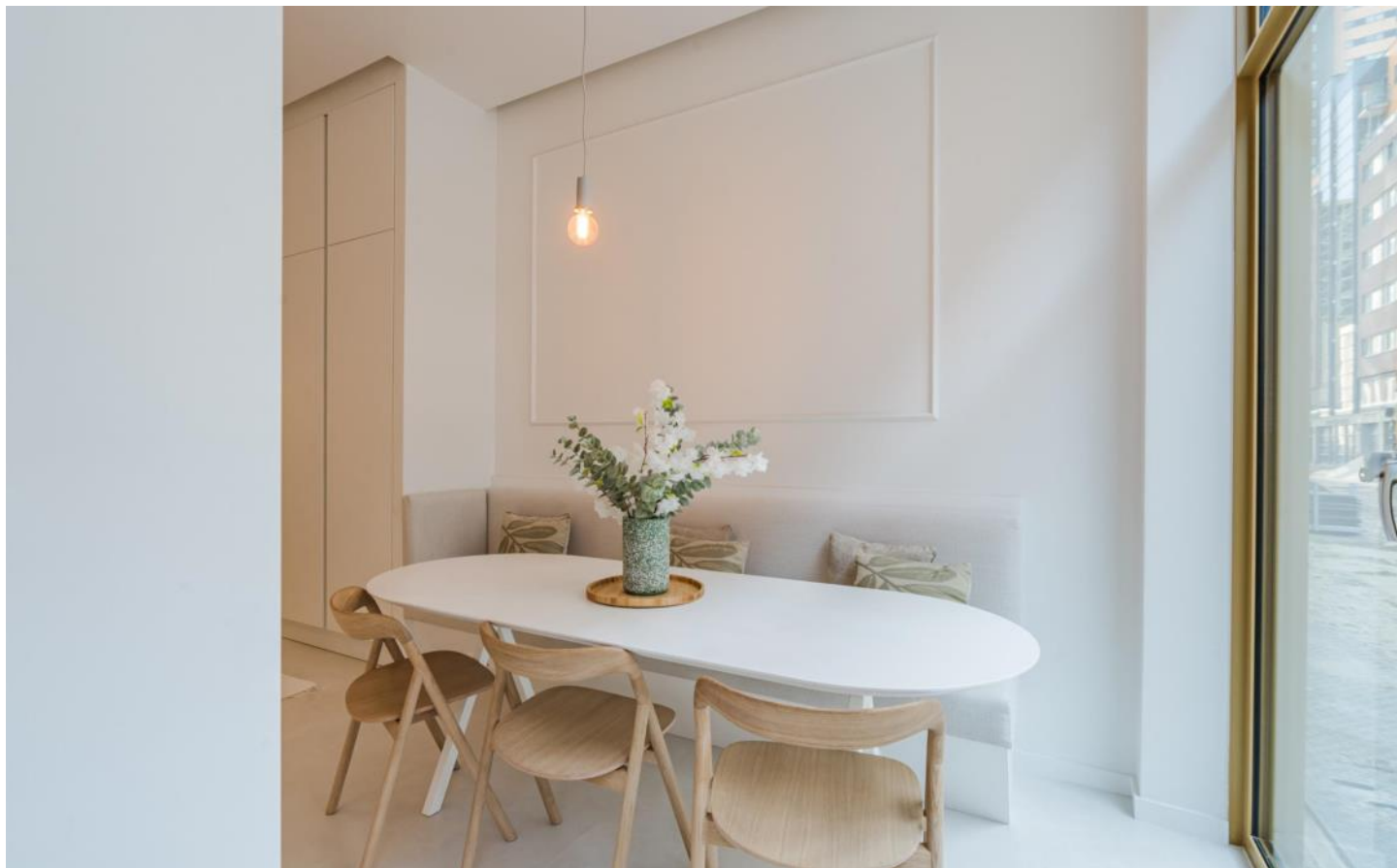
Eigen externe privé berging en gezamenlijke fietsenberging binnen het complex.

Uitstekende functionerende Vereniging van Eigenaars t.b.v. o.a. onderhoud, verzekeringen en glasbewassing, bijdrage ca. €250,- per maand.

De zeer gewilde privé parkeerplaats in de garage wordt separaat aangeboden voor €50.000,-. Verplichte afname.



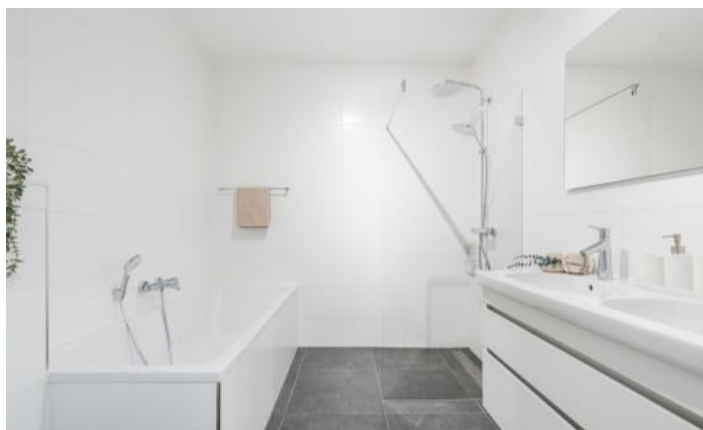


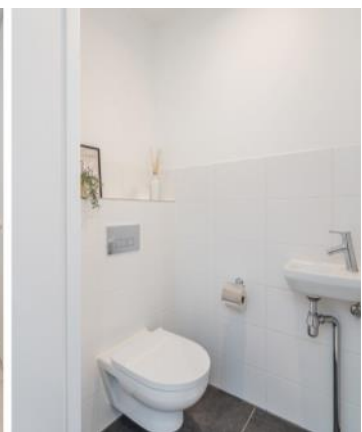






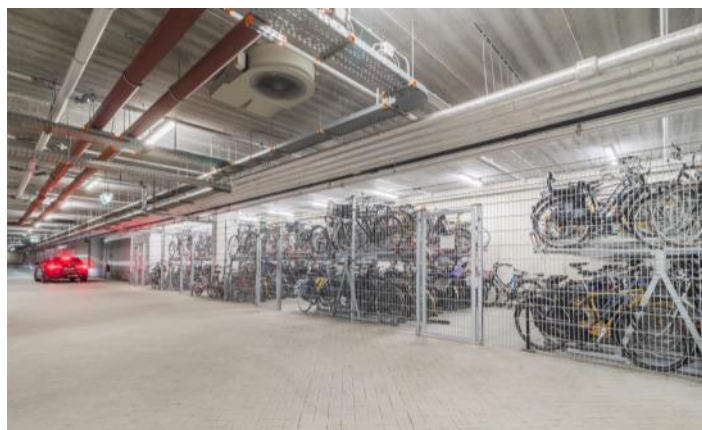






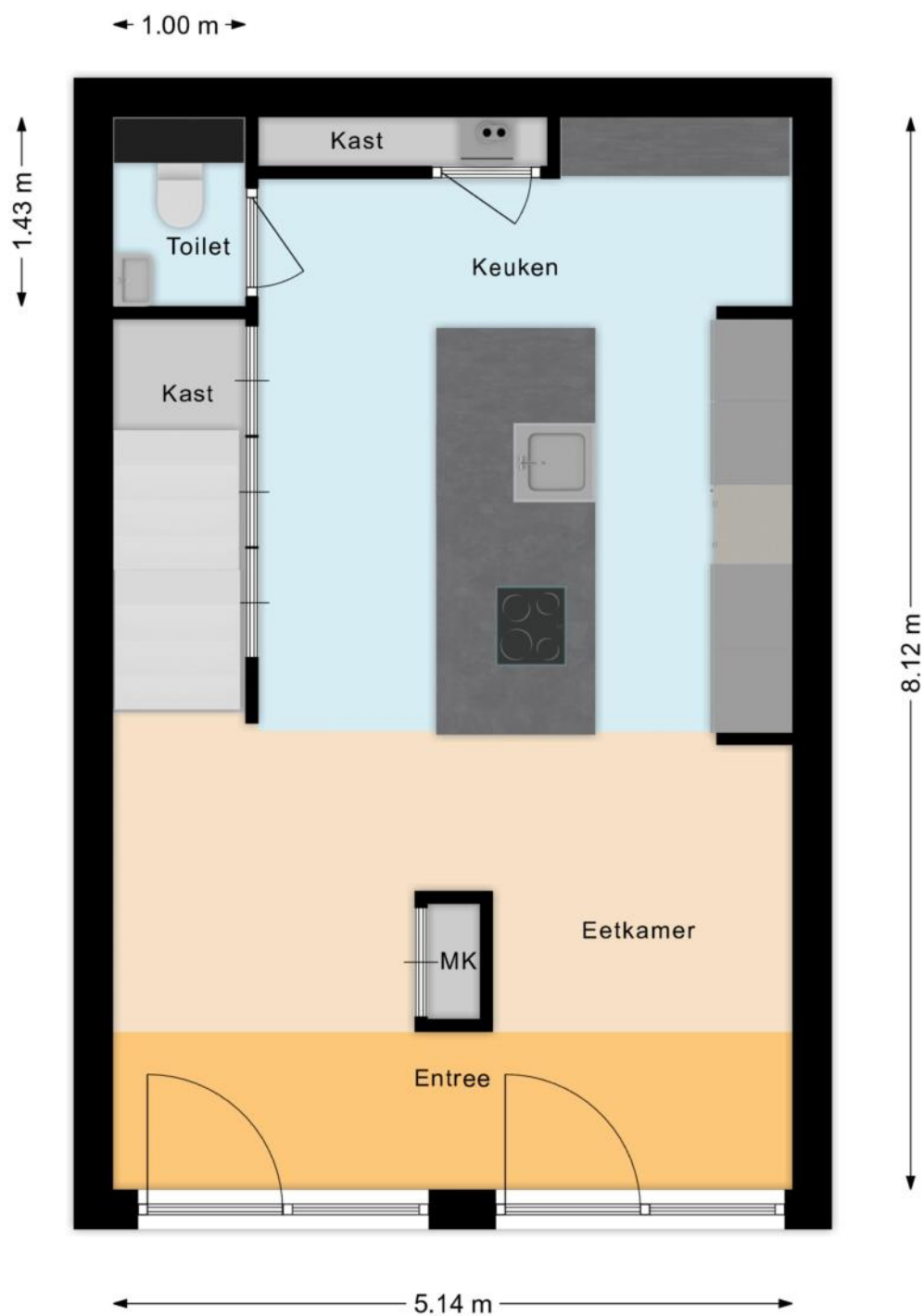




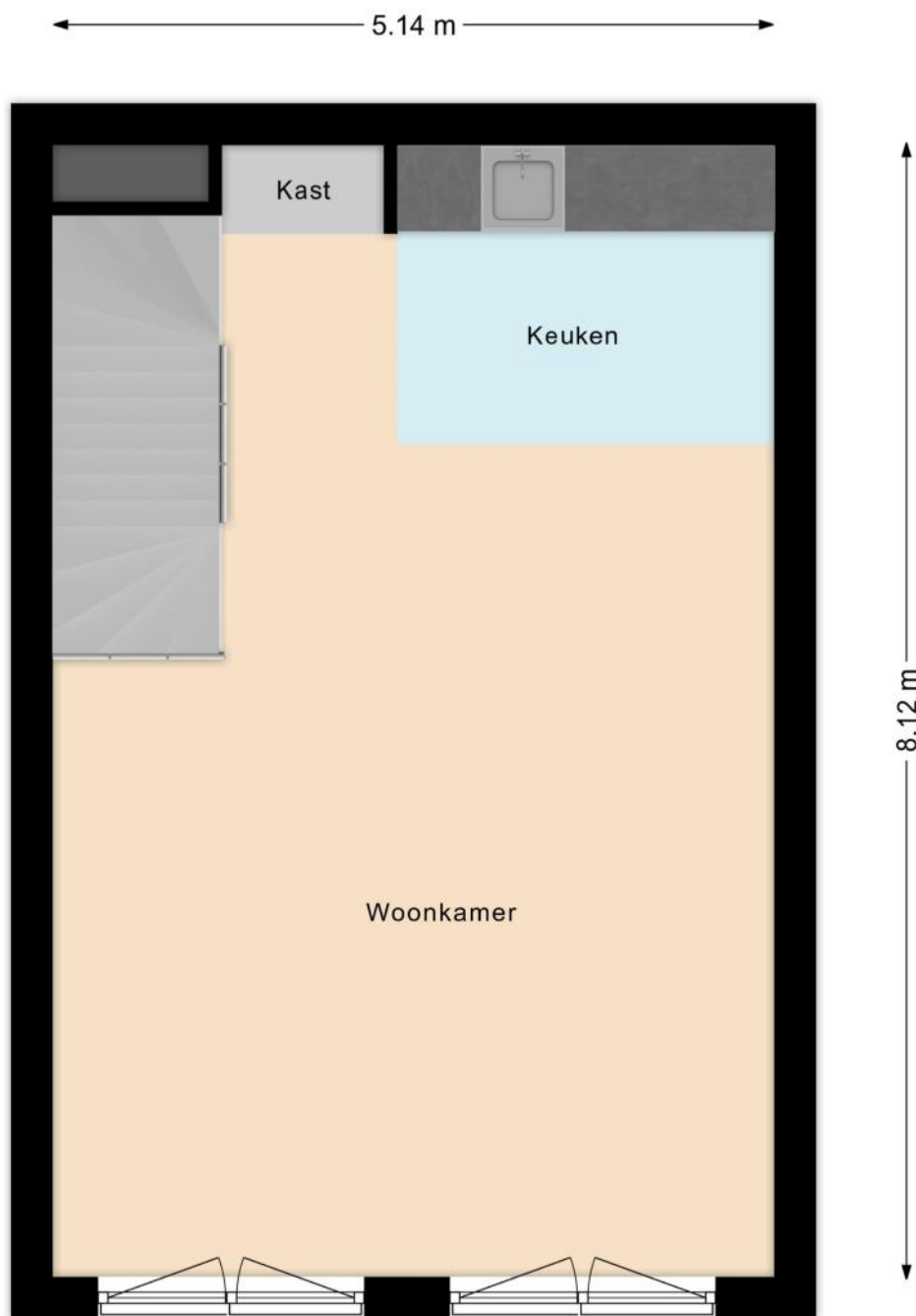




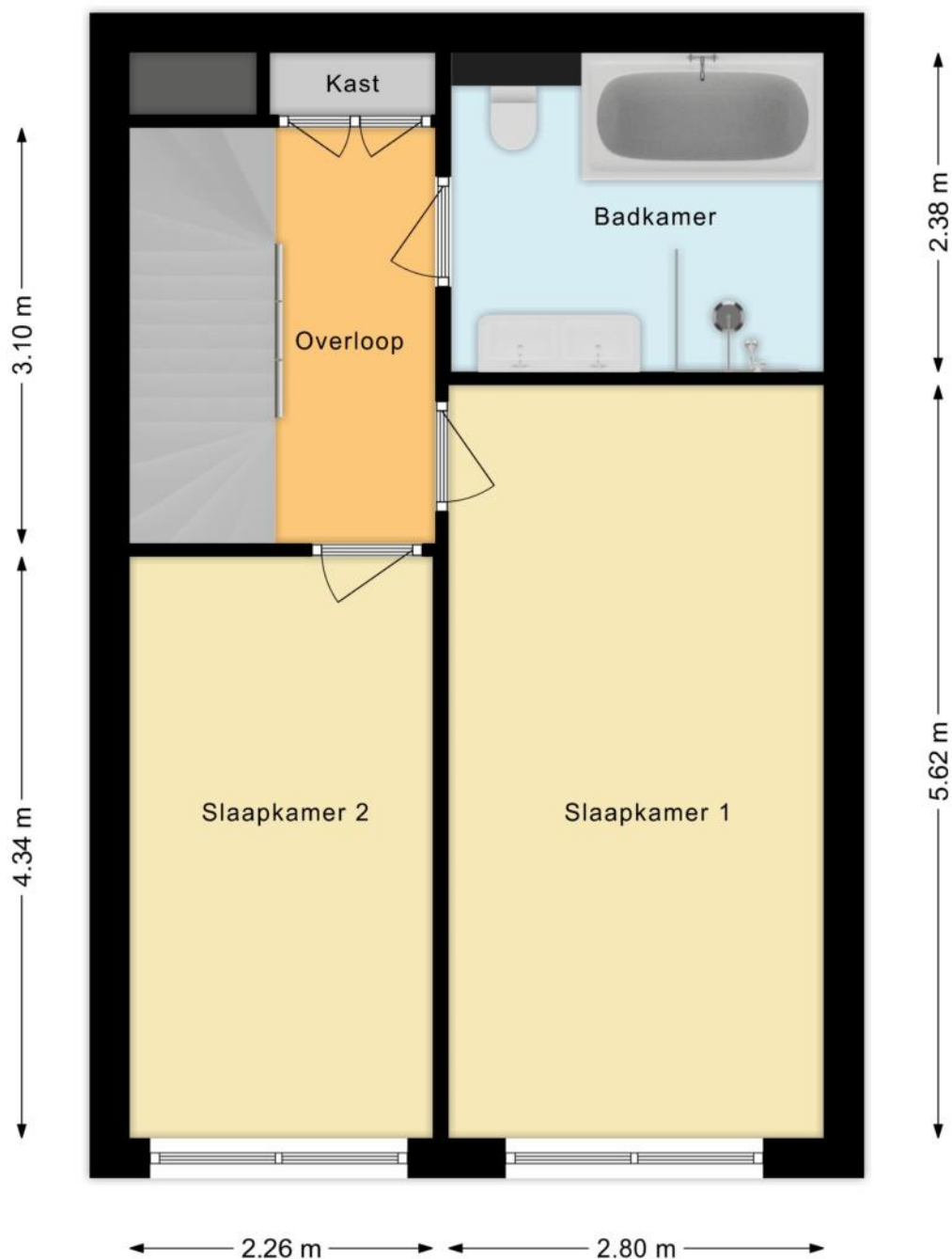
PLATTEGROND



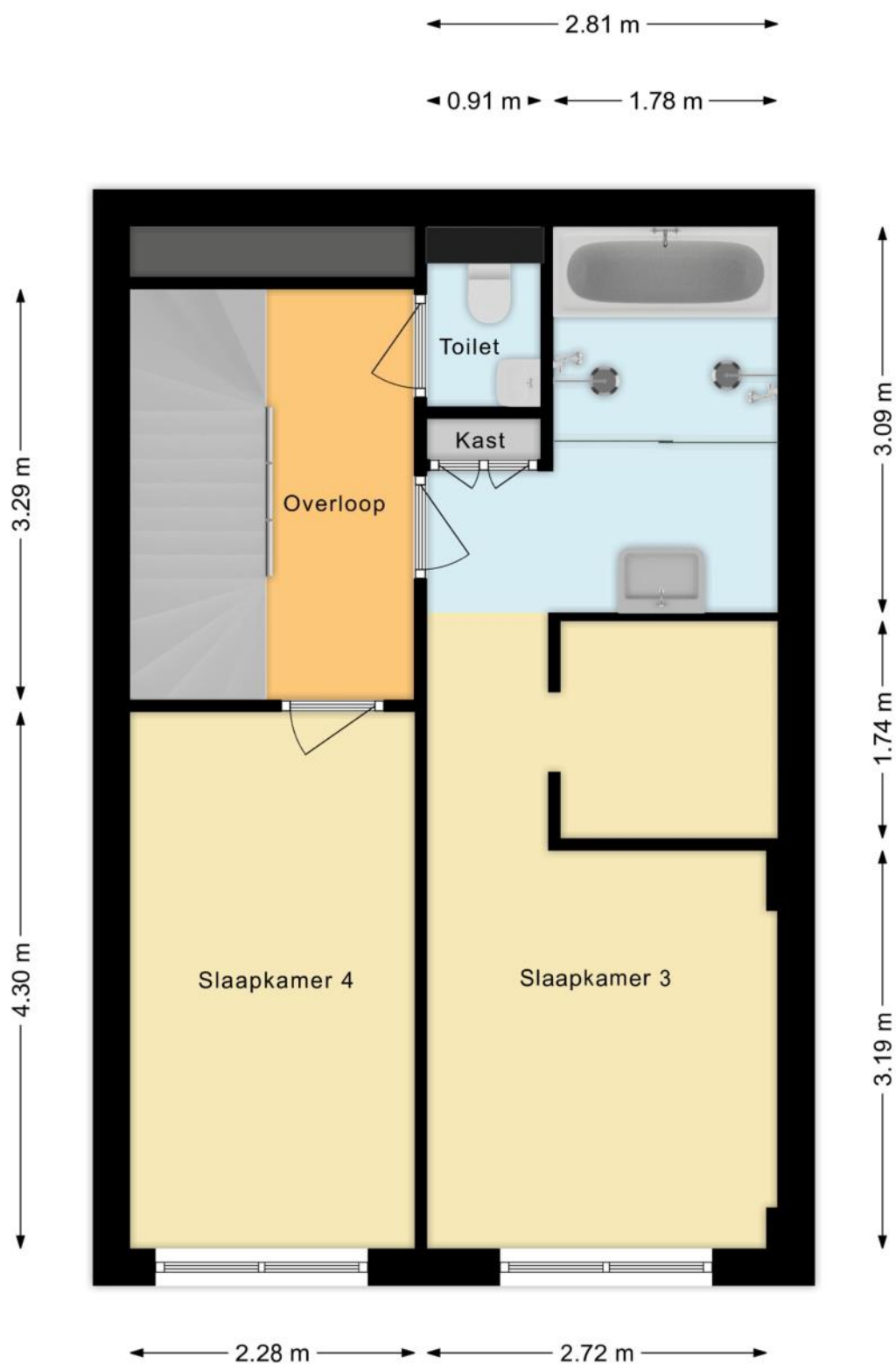
PLATTEGROND



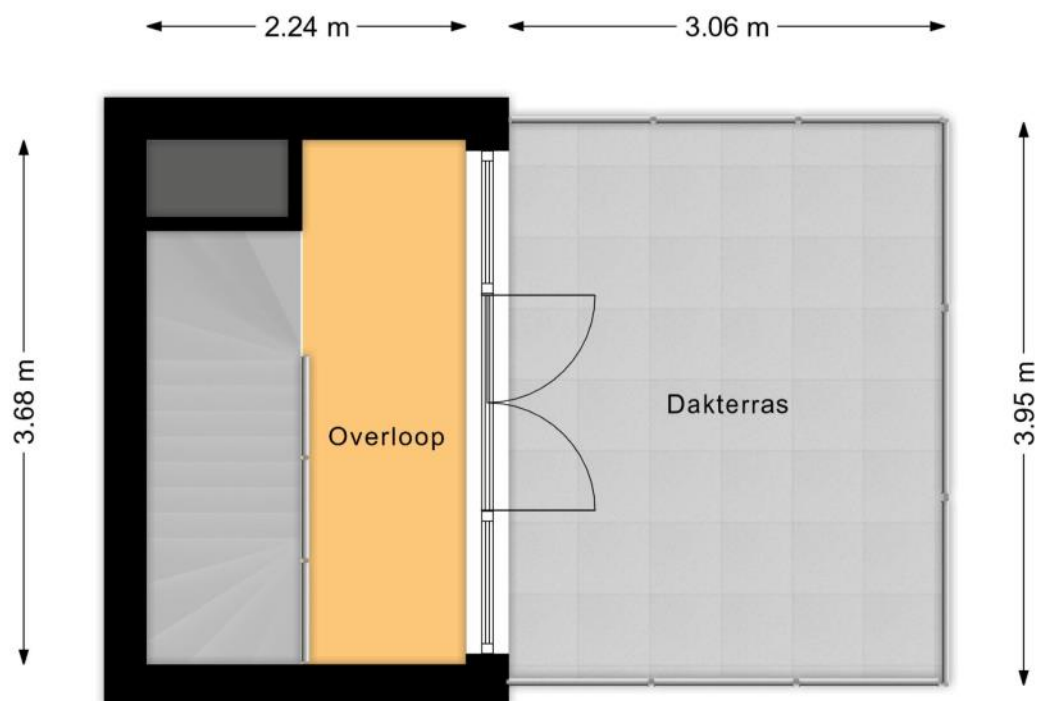
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2022
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	3 m ²
Inhoud	619 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	173 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 ligbaden, toilet, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches, vloerverwarming, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	5 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Frans balkon, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Elektrische boiler eigendom, Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, Aan rustige weg, In centrum, Beschutte ligging
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Garage

Soort	Inpandige garage, Parkeerplaats
Voorzieningen	Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeergarage, Op afgesloten terrein
--------------------------	---

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Rotterdam AG 2330 1478

Oppervlakte	1 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Rotterdam AG 2330 768

Oppervlakte	1 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Rotterdam AG 2330 1356

Oppervlakte	1 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> 3 x Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio, zie kadastraal uittreksel.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Bij de woning (appartementenrecht) wordt separaat een parkeerplaats aangeboden met een verplichte afname. Parkeerplaats op de 3e verdieping, nummer: 407
- Vanuit de Vereniging van Eigenaren (VvE) is er de beschikking (en toegang) tot gemeenschappelijke fietsenstalling en daktuin. Tevens ook toegang tot de toren met alle bijbehorende faciliteiten
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage ca. €220,- (incl. berging en parkeerplaats)

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

- alle op maat gemaakte designkasten blijven achter (kasten onder trap, boekenkast woonkamer, kast gang 2e etage, kleding kast slaapkamer 2e etage, inloopkast master suite, kast mastersuite.
- vaste eetbank blijft achter
- volledige inboedel ter overname: eettafel, stoelen, tv's, bedden, hangstoelen, spiegel gang, bank etc.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.