

TE KOOP



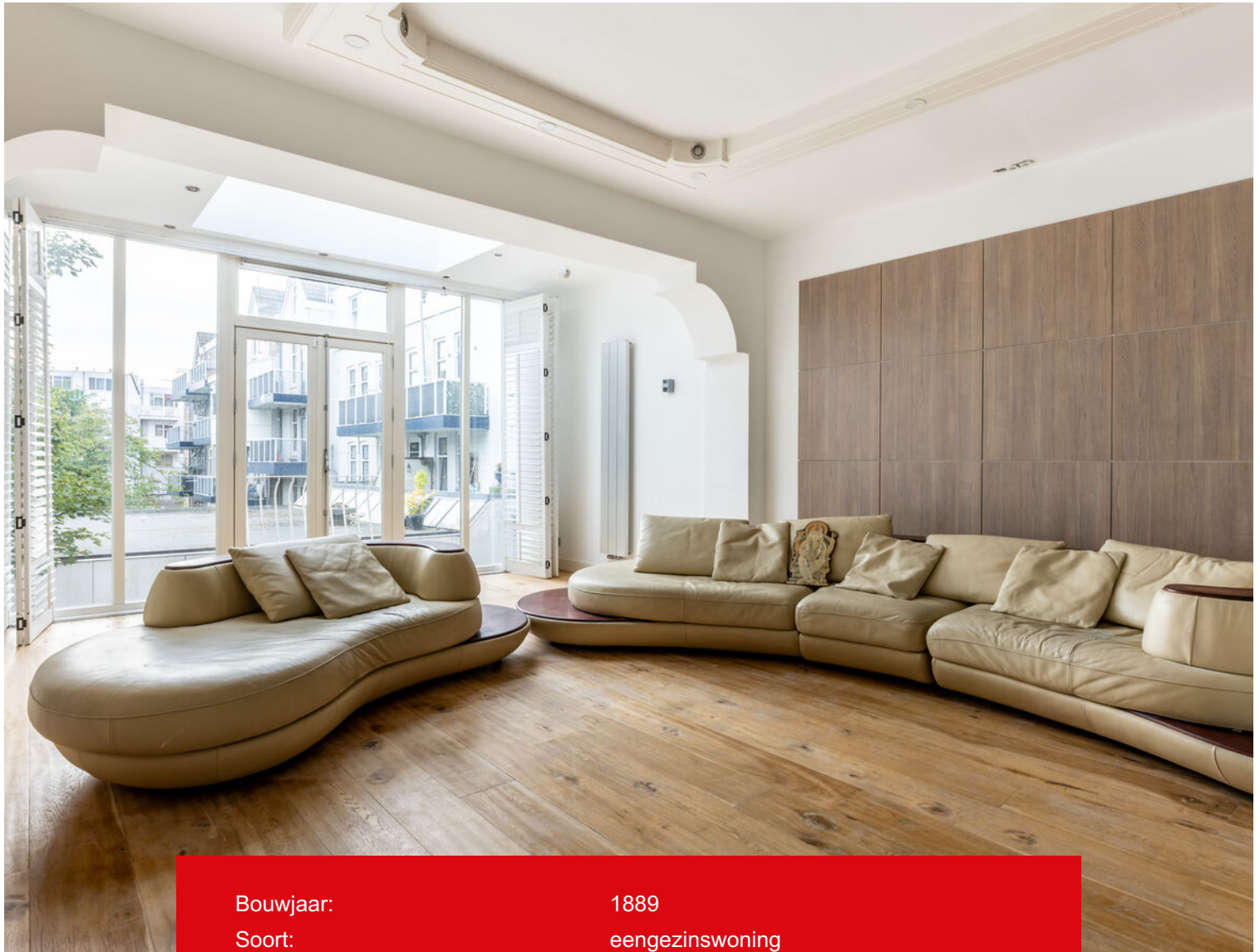
Kolpa v/d Hoek

Jacob Catsstraat 340, 342+344
3035 PW Rotterdam

Vraagprijs:
€ 875.000,- k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1889
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	886 m ³
Woonoppervlakte:	245 m ²
Perceeloppervlakte:	119 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	15 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas



Omschrijving

Riante en karaktervolle 8-kamerwoning met tuin op een toplocatie in het Oude Noorden.

Deze bijzondere en sfeervolle woning biedt uitzonderlijk veel ruimte (ca. 245 m²) en mogelijkheden. Met maar liefst negen kamers en een veelzijdige indeling is dit huis ideaal voor een groot gezin. Op de begane grond bevindt zich een zelfstandige studio met eigen entree waardoor dubbele bewoning, mantelzorg of praktijk aan huis ook tot de mogelijkheden behoren. De woning ligt in een rustige zijstraat van de groene Noordsingel, midden in de geliefde wijk Oude Noorden, waar historie en stedelijke vernieuwing hand in hand gaan.

De wijk barst van de verrassingen en urban hotspots. Dankzij de vele gezellige horecazaken is er altijd iets nieuws te ontdekken: van sfeervolle bistro's en koffiebarretjes tot een eigen bierbrouwerij – hier vind je voor ieder wat wils.

Op het Noordplein wordt iedere zaterdag een biologische boerenmarkt gehouden, en in de Hofbogen vind je talloze creatieve ondernemers en het 1,9 km lange Luchtpark bovenop het oude spoorviaduct. Voor wie van natuur houdt, liggen het Kralingse Bos en de oevers van de Rotte vlakbij.

Daarnaast zijn supermarkten, sportscholen en andere voorzieningen op loopafstand, het stadscentrum is binnen vijf minuten per fiets bereikbaar en het openbaar vervoer (tram en Centraal Station) ligt om de hoek. Ook de uitvalswegen A13 en A20 zijn uitstekend bereikbaar.

Indeling

Begane grond: Hoofdwoning (ingang nr. 342 + 344)

De ruime entree met hal biedt toegang tot een nette toiletruimte met fonteintje en de achtertuin. Daarnaast beschikt de hal over een ingebouwde garderobekast en schoenenkast. Via de hal leidt een trap naar de bovenverdieping.

1e Verdieping:

De overloop biedt toegang tot een separate toiletruimte en de riante, lichte woonkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een Frans balkon en een groot dakraam dat zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht. De ramen van vloer tot plafond zijn voorzien van stijlvolle shutters. Aan de voorzijde ligt de ruime open keuken met L-vormig keukenblok en een grote kastenwand met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, stoomoven, magnetron, ingebouwd koffiezetapparaat, 4-pits gasfornuis, koel-vriescombinatie en vaatwasser. De keuken is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming.

2e Verdieping:

Vanaf de ruime overloop met vaste kasten zijn drie slaapkamers en een luxe badkamer bereikbaar. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde, één aan de voorzijde. De badkamer is uitgerust met een ligbad (whirlpool), inloofdouche, toilet, dubbele wastafel met verlichte spiegel, twee handdoekradiatoren en vloerverwarming.

3e Verdieping:

De bovenste verdieping is royaal en licht dankzij meerdere dakramen. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers en een tweede badkamer met douche, toilet, dubbel wastafelmeubel met verlichte spiegel en vloerverwarming. Daarnaast is er extra bergruimte, een kast met cv-installatie en op de overloop ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek. Op deze verdieping is er tevens een internetaansluiting en keukenaansluiting aangelegd zodat de verdieping eventueel zelfstandig bewoond kan worden.

Begane grond – Studio (ingang nr. 340)

De studio heeft een eigen entree met hal en toegang tot de woonkamer met open keuken aan de voorzijde. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparaten, waaronder een inductiekookplaat en combimagnetron. Er is een kast met aansluiting voor de wasmachine. De badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevindt zich de slaapkamer met vaste kast en een kast met de cv-installatie.

Tuin:

De tuin is bereikbaar via de entree van de hoofdwoning en is gelegen op het zuidoosten. Over de volledige breedte van het huis bevindt zich een sfeervolle, overdekte veranda – een perfecte plek om het hele jaar door buiten te genieten. Via een trap daal je af naar de zonnige tuin, die volledig is betegeld en beschikt over een buitenkraan en een ruime houten berging.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1889;
- Woonoppervlakte ca. 245 m²;
- Inhoud ca. 886 m³;
- Energielabel B (342+344);
- Energielabel C (340);
- De gehele woning heeft kunststofkozijnen;
- Verwarming en warmwater middels cv-ketel;
- 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

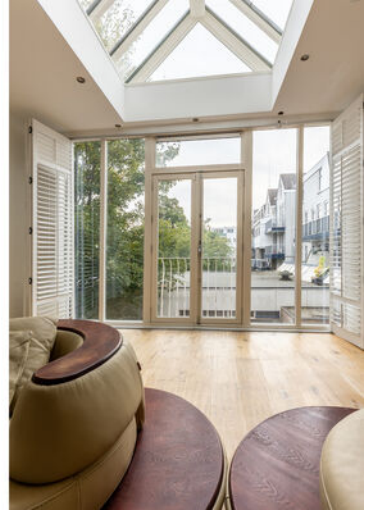
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule, een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest en verkoper geen bewoner geweest.

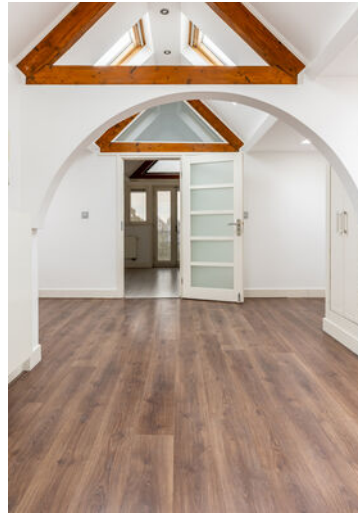
Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

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.









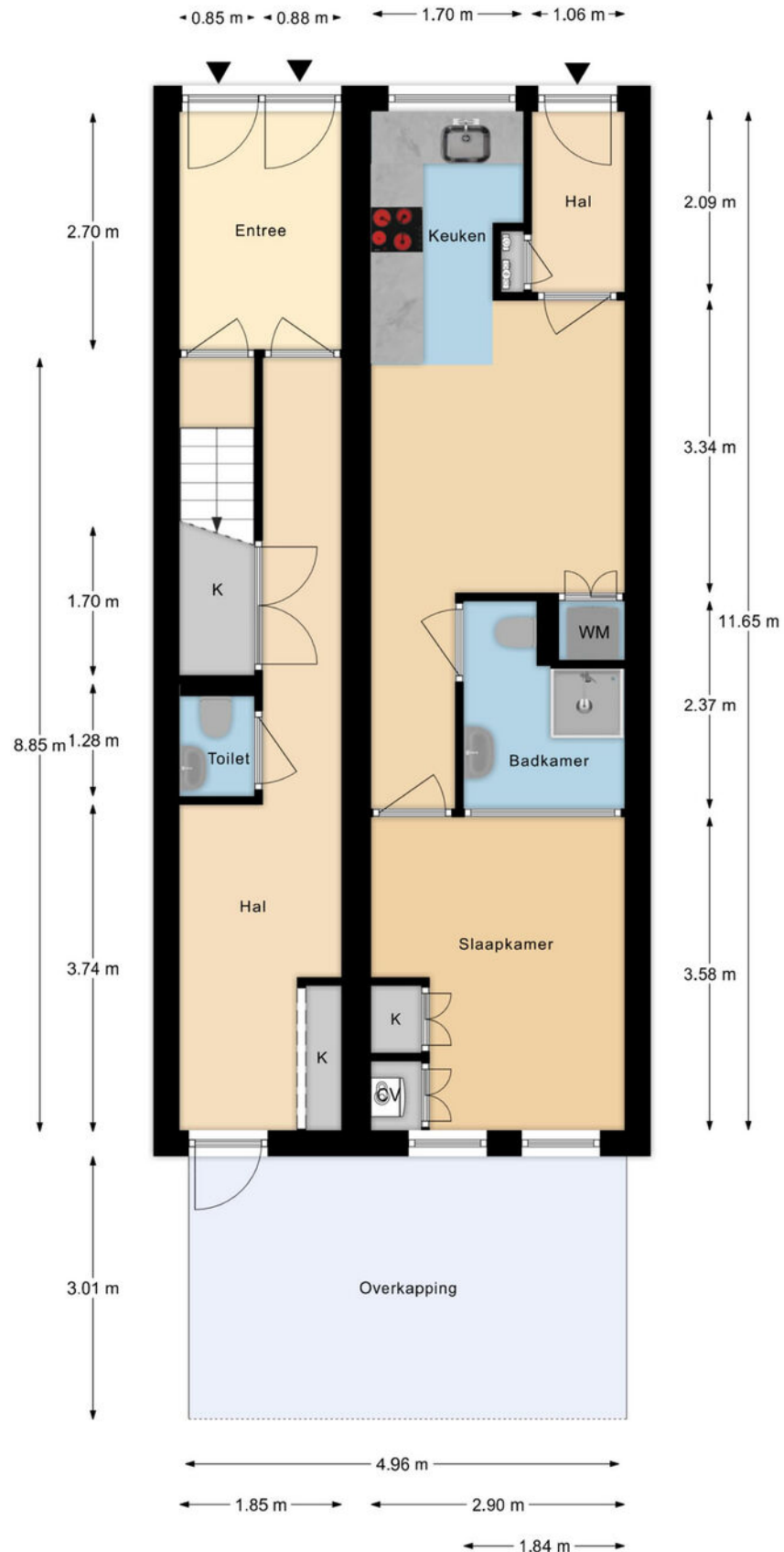






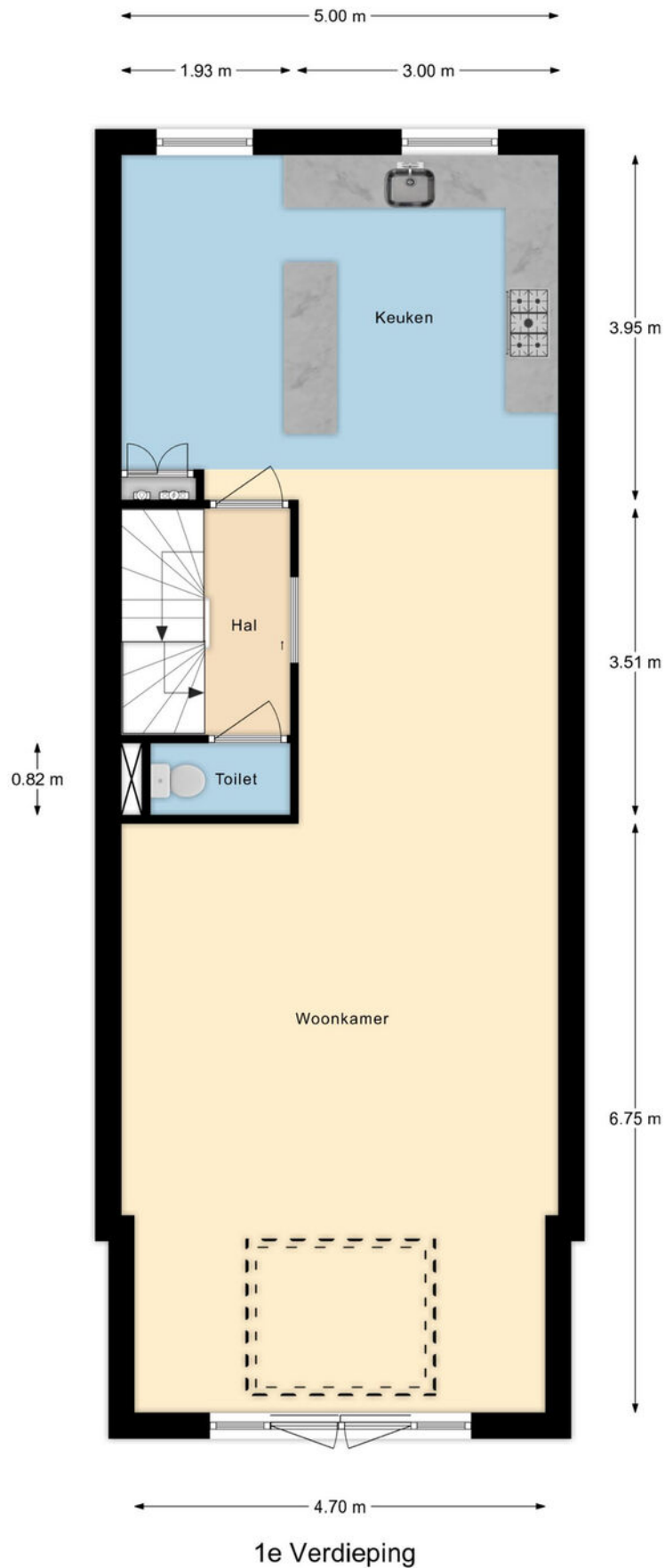


Plattegrond

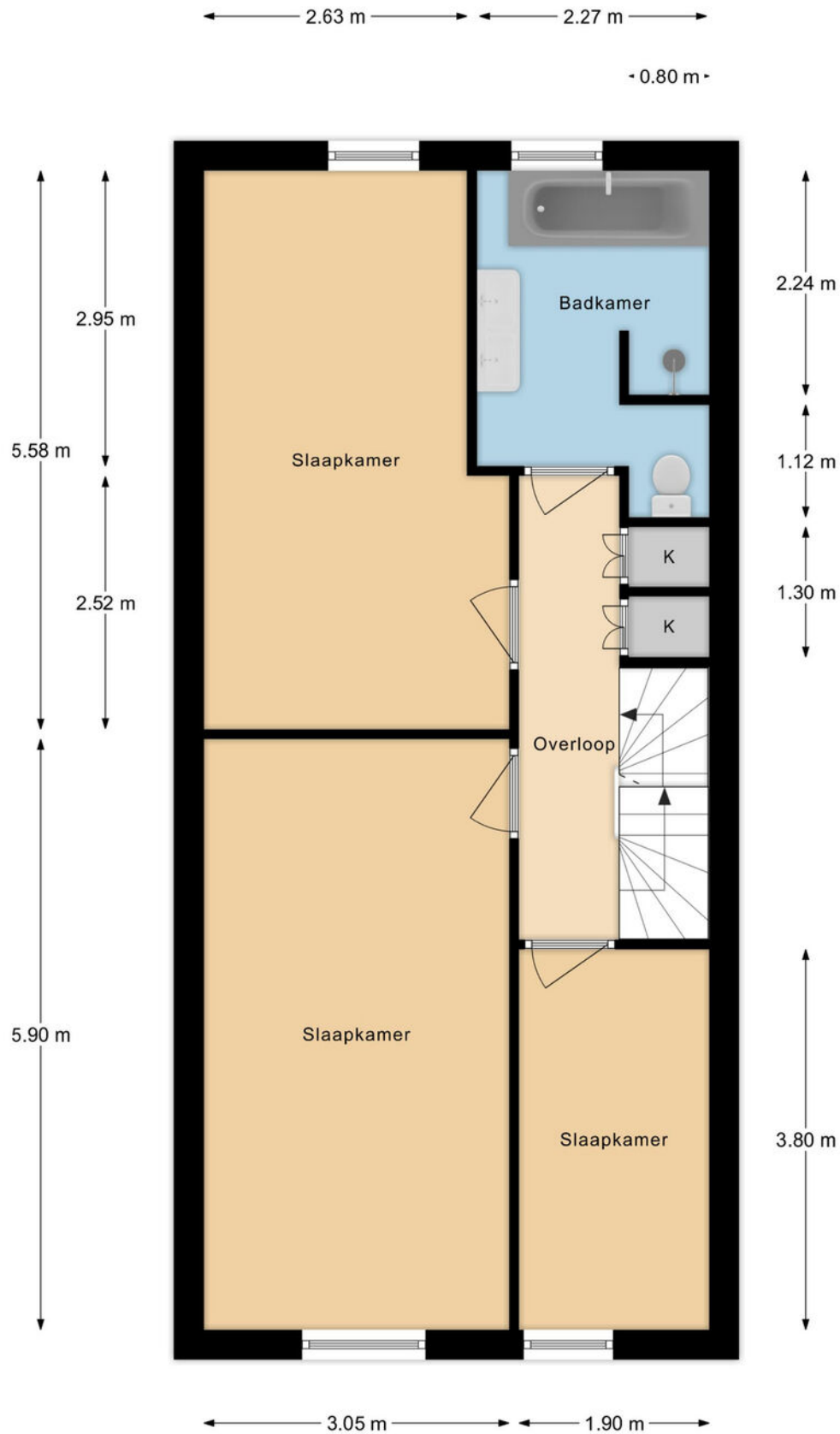


Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

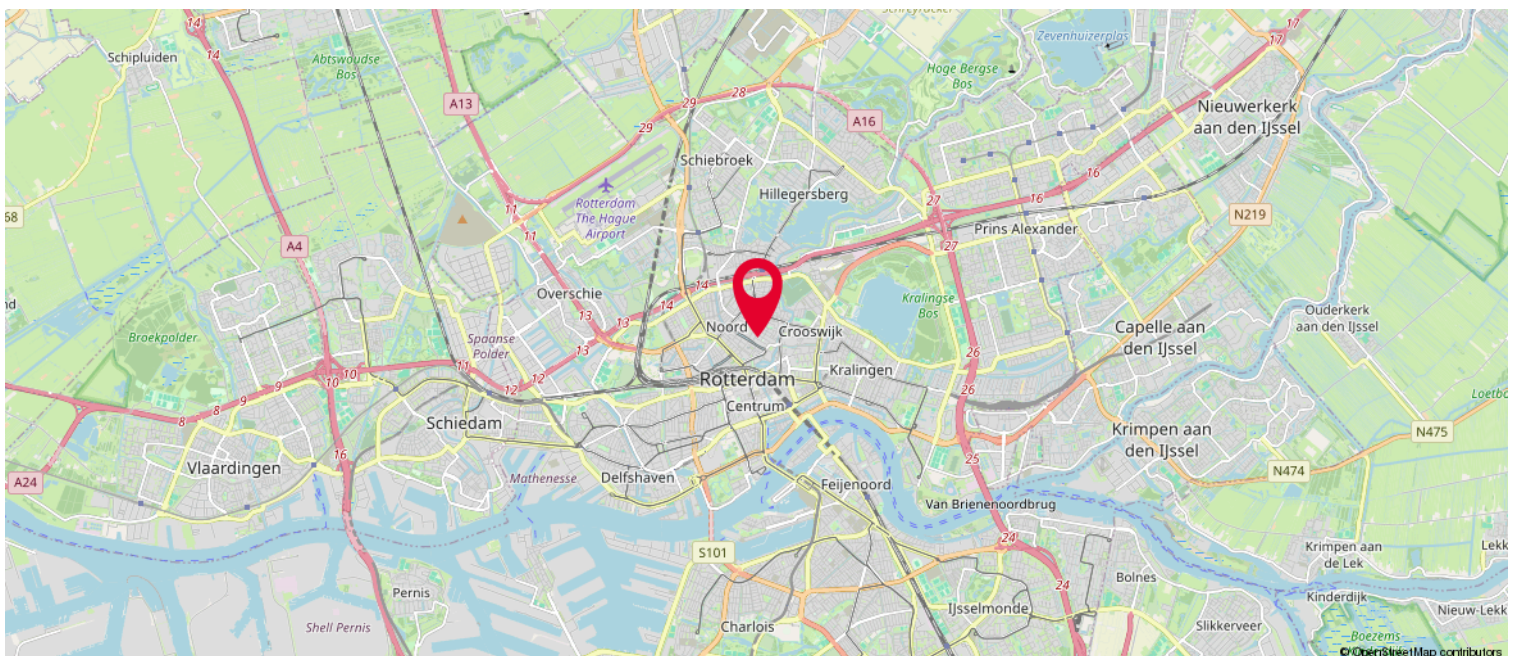
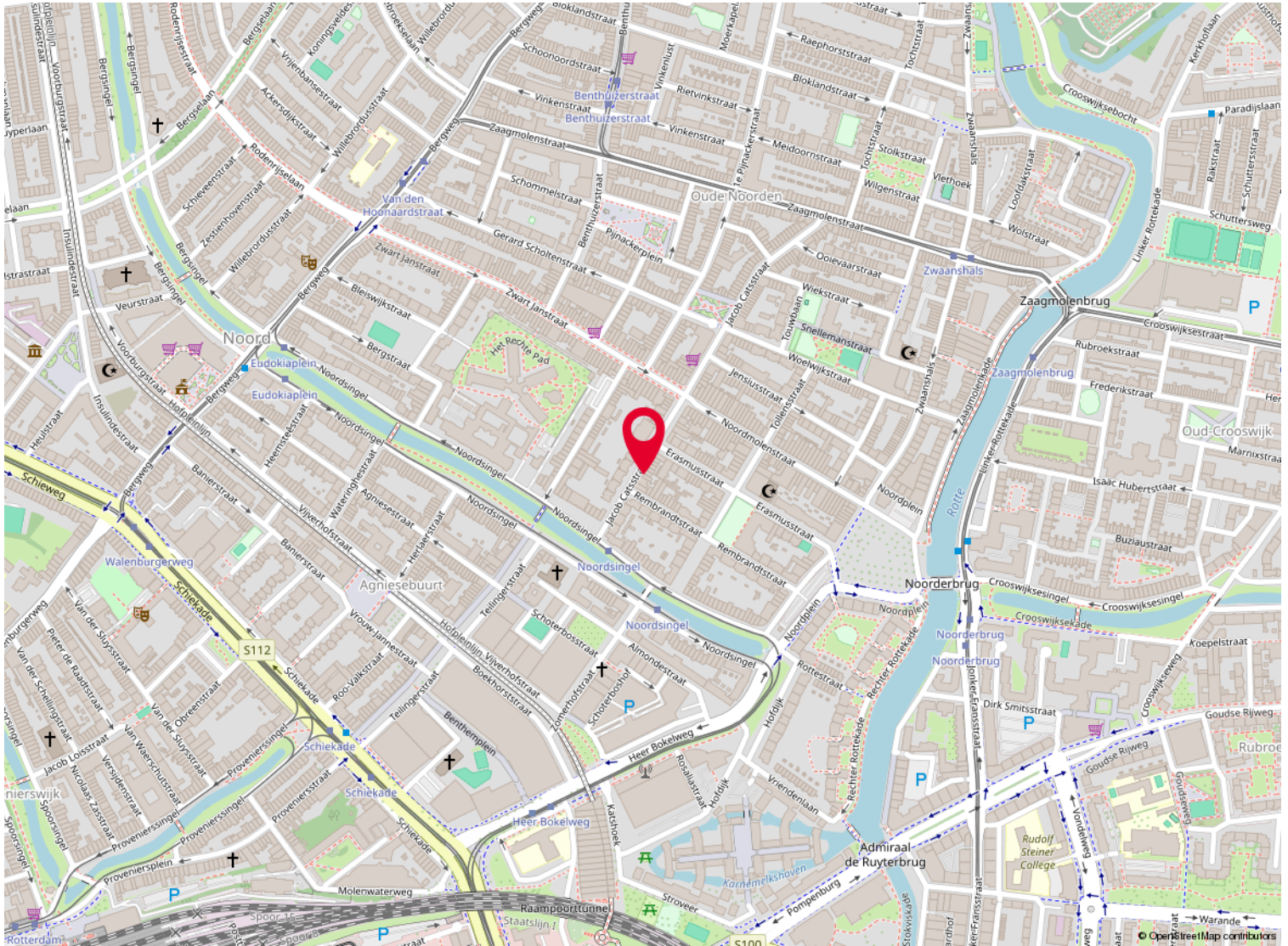


3e Verdieping

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- Shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- Tegels: keuken badkamer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Millionaire wall: woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

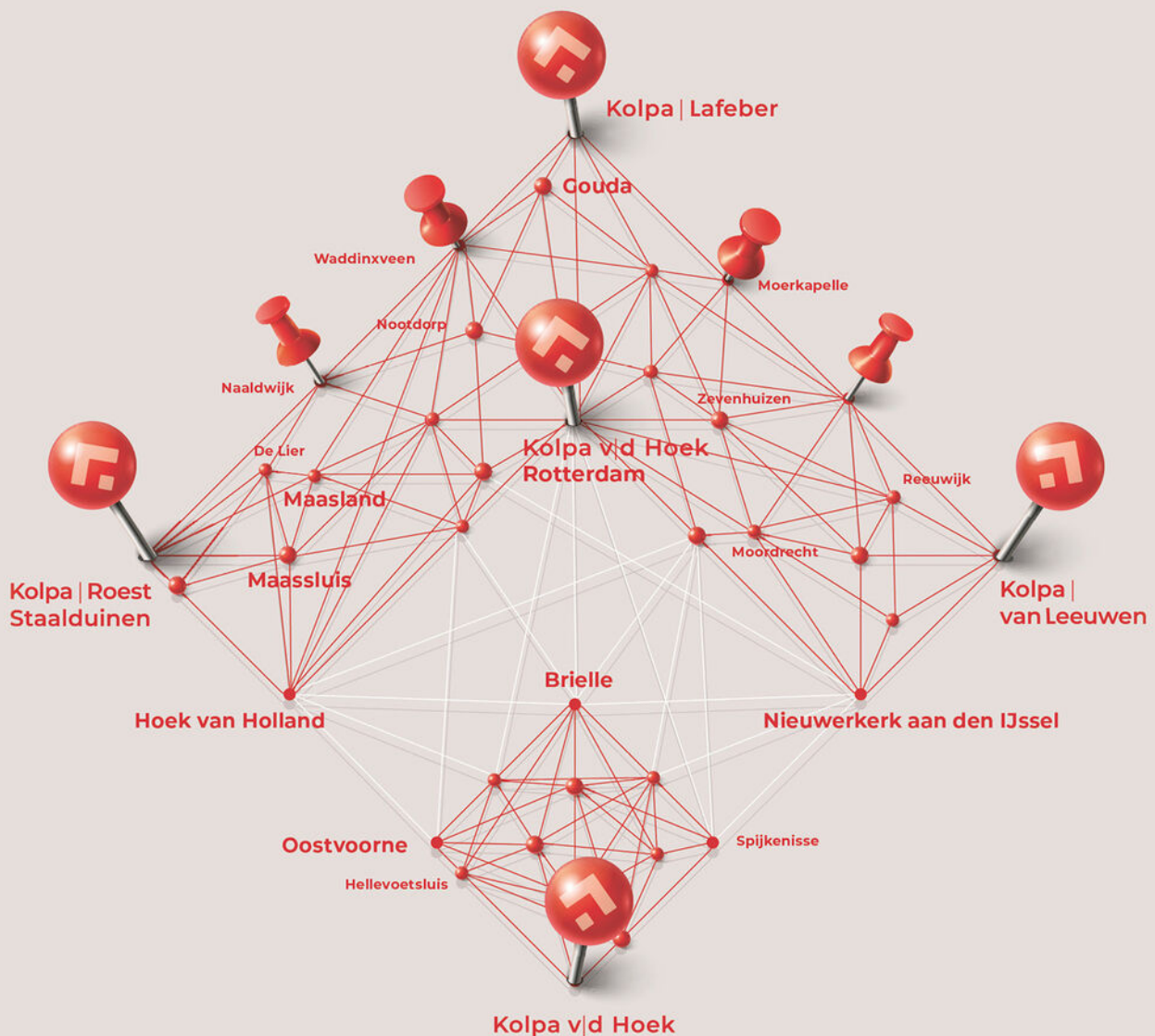
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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

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?



Kolpa v|d Hoek

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144
rotterdam@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl



RICS



MAKELAARS ♦ TAXATEURS