



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Cosseehof 22, 3054 RA Rotterdam

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Omschrijving

Hoogwaardig wonen in het hart van Hillegersberg

Midden in de charmante dorpskern van Hillegersberg is recent het kleinschalige en exclusieve nieuwbouwproject Hof van Cossee opgeleverd. Een bijzonder woonhof waar rust, comfort en stedelijke verfijning op harmonieuze wijze samenkomen. De levendige Bergse Dorpsstraat, met haar winkels en speciaalzaken, bevindt zich letterlijk om de hoek.

Dit vierkamer hoekappartement op de eerste verdieping is nog niet eerder bewoond en vormt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar hoogwaardige nieuwbouw, gecombineerd met de vrijheid om het interieur geheel naar eigen inzicht en smaak af te werken. Dankzij de gunstige hoekligging geniet het appartement van een fraaie lichtinval. Een absoluut hoogtepunt is het uitzonderlijk ruime dakterras van maar liefst 96 m², gelegen aan twee zijden van de woning, waardoor u op elk moment van de dag optimaal van de zon kunt genieten!

Het appartement beschikt over een royale entree en gang, een uitgebreide meterkast en strak gestucte plafonds voorzien van geïntegreerde ledverlichting. Er zijn drie slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer met een luxe tweede badkamer en suite, voorzien van een wastafelmeubel en een separate douchehoek. Daarnaast is er een separate, luxe badkamer en zijn er twee toiletruimtes aanwezig. Alle binnendeuren zijn uitgevoerd in stijlvol zwart en gecombineerd met hoge plinten, wat bijdraagt aan de verzorgde en eigentijdse uitstraling.

De keuken is nog geheel naar eigen wens te realiseren. Het overige deel van het appartement wordt casco opgeleverd, waardoor u maximale vrijheid heeft om de woning volledig af te stemmen op uw persoonlijke woonstijl en comfortwensen.

Buitenleven vormt een essentieel onderdeel van het wooncomfort. Het royale dakterras strekt zich uit over de volledige hoekligging en is gesitueerd op zowel het zuiden als het westen. Een aangename en beschutte buitenruimte waar u tot in de avonduren van de zon en de rust kunt genieten.

Bij de woning behoren twee privéparkeerplaatsen in de ondergelegen, afgesloten parkeergarage, welke zijn inbegrepen in de vraagprijs. Voor één van de parkeerplaatsen is een voorbereidende voorziening getroffen ten behoeve van een oplaadpunt voor een elektrische auto. Tevens zijn er meerdere fietsenstallingen aanwezig in de garage.

Hof van Cossee bestaat uit in totaal 44 woningen, waaronder 13 hofwoningen en 31 appartementen, gesitueerd rondom een besloten en fraai aangelegde gemeenschappelijke binnentuin. Het ontwerp is tijdloos en elegant, met veel glas, horizontale lijnen, royale buitenruimtes en een groene inrichting. De centrale ligging maakt het project bijzonder: rustig en beschut wonen, met alle voorzieningen, winkels en horeca van Hillegersberg op loopafstand.

Kortom: een zeldzame gelegenheid om luxe, duurzaamheid en wooncomfort te combineren op één van de meest geliefde locaties van Rotterdam. Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging.

Indeling

Begane grond

Via de hoofdentree aan de Bergse Dorpsstraat, bereikbaar via een stijlvolle stalen deur, betreedt u de centrale hal met toegang tot de parkeergarage en de lift. Per trap of lift bereikt u de eerste verdieping. Via de gemeenschappelijke binnentuin komt u bij de entree van het appartement. Parkeert u uw auto in de garage? Dan brengt de inpandige lift u rechtstreeks naar de juiste woonlaag.

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

De gemeenschappelijke binnentuin is ruim van opzet en rijk beplant met groen en bomen, wat zorgt voor een rustige en aangename sfeer.

Eerste verdieping

Via de privé-entree bereikt u de voordeur van dit fraaie appartement. De entree leidt naar een royale gang die toegang biedt tot alle vertrekken.

Aan het einde van de gang bevindt zich de woonkamer met open keuken. Deze ruime en lichte leefruimte is volledig naar eigen smaak af te werken, waarbij alle voorwaarden voor een comfortabele en elegante woonomgeving reeds aanwezig zijn. De keuken is gesitueerd in een aparte hoek; een kookeiland zou hier op fraaie wijze de verbinding kunnen vormen tussen keuken en zitgedeelte. De woonkamer beschikt over twee grote schuifpuien en royale raampartijen, die rondom uitzicht bieden op het dakterras en zorgen voor een prachtige lichtinval.

Terug in de gang bevinden zich de meterkast, twee luxe toiletruimtes voorzien van zwevend closet, urinoir en fontein, alsmede de technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en de opstelling van de warmtepomp en ventilatie-installatie.

De separate badkamer is luxe uitgevoerd en voorzien van hoogwaardige betegeling, een wastafelmeubel met laden, een ligbad en een separate douchehoek met glazen douchescherm. De combinatie van moderne mozaïektegels en hoogwaardige kranen zorgt voor een verfijnde uitstraling.

Slaapkamer I en II zijn gesitueerd aan het dakterras.

Slaapkamer III, de royale masterbedroom, is eveneens gelegen aan het terras en beschikt over een eigen wastafelmeubel met spiegel en een inloopdouche met glazen scherm.

In de onderbouw bevinden zich de twee privéparkeerplaatsen en is er ruime gelegenheid voor het stallen van fietsen. De toegang tot de parkeergarage bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2023;
- Woonoppervlakte: 139,2m², gemeten volgens NEN2580;
- Inhoud: 442m³;
- Gelegen eigen grond;
- Dakterras van 96m²;
- Geheel voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling door middel van warmtepomp;
- De VVE is actief met een maandelijkse bijdrage van € 210,89 voor het appartement en € 68,68 voor de parkeerplaatsen;
- Videofoon deursysteem aanwezig;
- Afgesloten parkeergarage met meerdere fietsenstallingen
- Twee privé parkeerplaatsen aanwezig in de afgesloten parkeergarage;
- Elektrisch laden voorbereidt;
- Energie label A+++;
- Verkoop geschiedt door erfgenamen, derhalve wordt een as-is-where-is clause in de koopakte opgenomen;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

Woonoppervlakte

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. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper(s) zullen, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden op een passend moment teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar zal er standaard in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze en kosten

In principe ligt de notariskeuze bij de koper. Het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster moet door de verkoper betaald worden. Zijn de kosten van één hypothecaire doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan wordt het meerdere bij de koper in rekening gebracht.

Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer van de verkochte onroerende zaak dan zijn de eventuele kosten die de notaris berekent voor een eventuele verkoopvolmacht en legalisatie hiervan ten behoeve van de verkoper voor rekening van de koper.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.195.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 442 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 139 m ²
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 2023
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	: Zonneterras
Garage	: Inpandig 25 m ²
Energie label	: A+++
Verwarming	: Warmtepomp lucht, Warmtepomp met boiler combinatie
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Lift, Balansventilatie, Prive dakterras
Warmwater	: Warmtepomp lucht
Koeling	: Airco

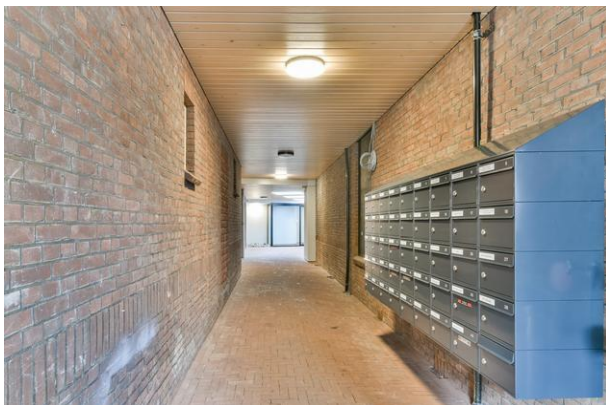
Locatie

Cosseehof 22
3054 RA ROTTERDAM

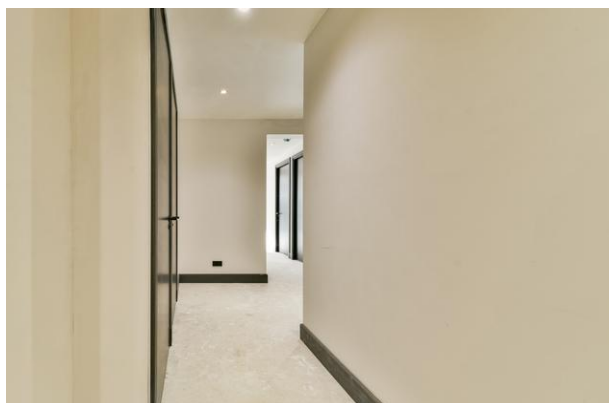
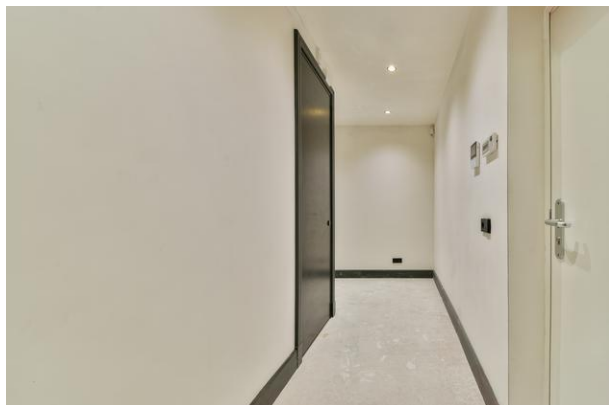


Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's



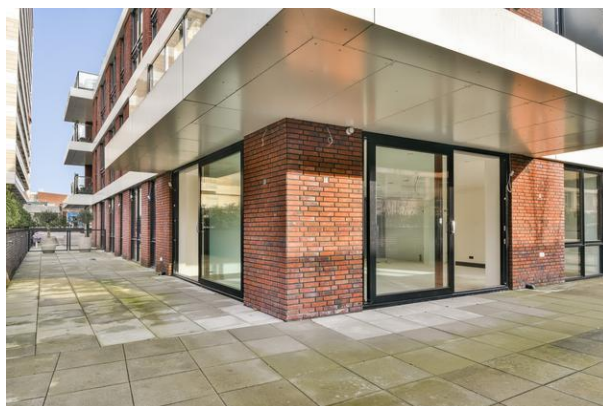
Foto's



Foto's



Foto's



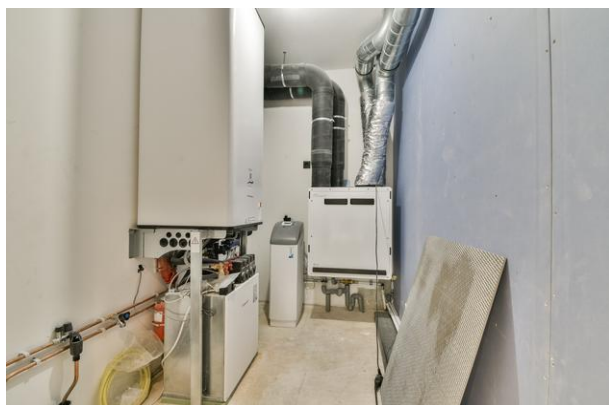
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

Cosseehof 22 - Rotterdam
Eerste verdieping



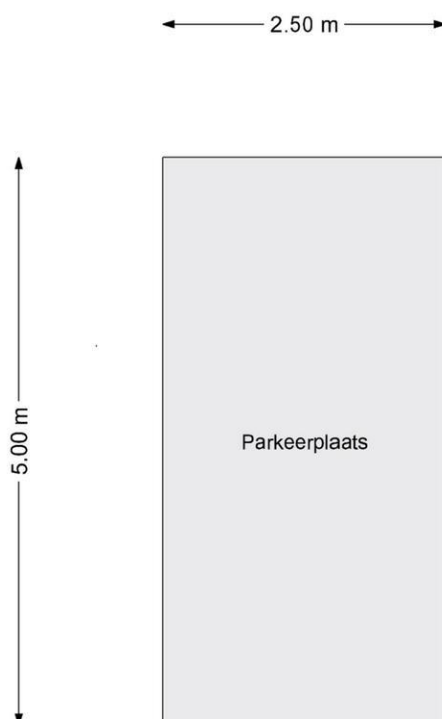
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Plattegrond

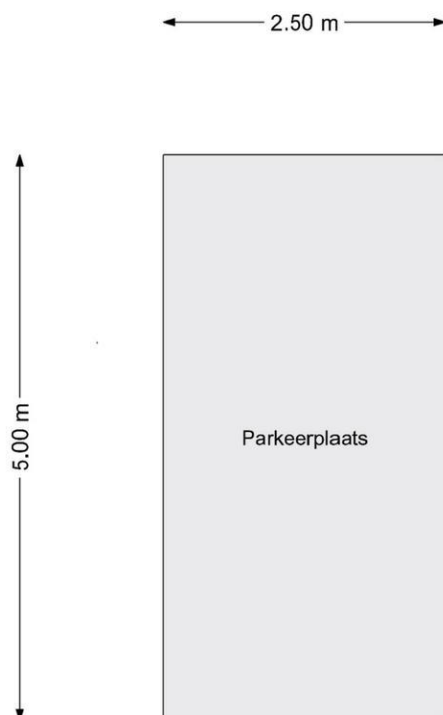
Cosseehof 22 - Rotterdam Parkeerplaats 1



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Cosseehof 22 - Rotterdam Parkeerplaats 2



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

WELKOM bij Makelaardij Thuis

Deze brochure wordt u aangeboden door Makelaardij Thuis en de verkoper(s) van de woning. In deze brochure willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van hetgeen verkocht wordt. Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

UW BELANGRIJKSTE VRAGEN

Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. Sindsdien is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

Bij het vaststellen van de nieuwe wet "koop onroerende zaken" zijn er drie dagen bedenktijd voor de koper ingesteld. Wat houden deze drie dagen bedenktijd precies in?

Een consument die een woning koopt, heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst zonder opgaaf van redenen en verdere gevolgen alsnog ongedaan maken.

Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

Duurt de wettelijke bedenktijd altijd drie dagen?

Nee, de duur van de wettelijke bedenktijd is minimaal drie dagen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen, die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Het antwoord op deze drie vragen is nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers.

Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het is daarom eveneens voor de koper van belang een eigen makelaar in te schakelen.

Bezichtigd, en nu?

Het zal duidelijk zijn dat de eigenaar benieuwd is naar uw reactie. Wij stellen het dan ook zeer op prijs als u ons na de bezichtiging laat weten of er interesse is.

Ook als u geen interesse heeft kunnen wij toch iets voor u betekenen.

Makelaardij Thuis geeft volledige begeleiding bij het zoeken en/of aankopen van een woning.

Heeft u een woning te verkopen? Dan kunnen wij u vrijblijvend informeren over de verkoopmogelijkheden, zodat de aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd kunnen worden.

Tevens werkt Makelaardij Thuis intensief samen met een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor.

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en graag tot ziens!

Makelaardij Thuis

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl





**makelaardij
thuis**

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33a
3131 BJ Vlaardingens

T 010 47 437 71
E info@makelaardij-thuis.nl
W makelaardij-thuis.nl

IBAN NL75 RABO 0159 947 146
KVK 628 836 31
BTW NL 8549 97 532 B01

