

**Rotterdam**  
Tolhuislaan 261



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 575.000,- k.k.**

# Jouw makelaar>

## Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Nathalie>**  
**Sponselee>**

NVM Makelaar

06 17 83 01 49

[nsponselee@vanherk.nl](mailto:nsponselee@vanherk.nl)

# Omschrijving

Wonen op Katendrecht met uitzicht op de skyline van Rotterdam!

Stap binnen in dit verrassende huis aan de Tolhuislaan 261 in Rotterdam. Verspreid over vier woonlagen biedt dit huis volop ruimte, comfort én karakter. Van beneden tot boven is het met aandacht bewoond en in 2020 flink onder handen genomen. De charme zit 'm in de unieke indeling met volop mogelijkheden: gebruik het als één ruim gezinshuis óf splits het slim op in twee zelfstandige units, ideaal voor dubbele bewoning, verhuur of werken aan huis. En het absolute hoogtepunt? Het zonnige dakterras mét panoramisch uitzicht over de stad, met de Erasmusbrug en de SS Rotterdam als vertrouwde blikvangers op de horizon.

## VERKOPER AAN HET WOORD

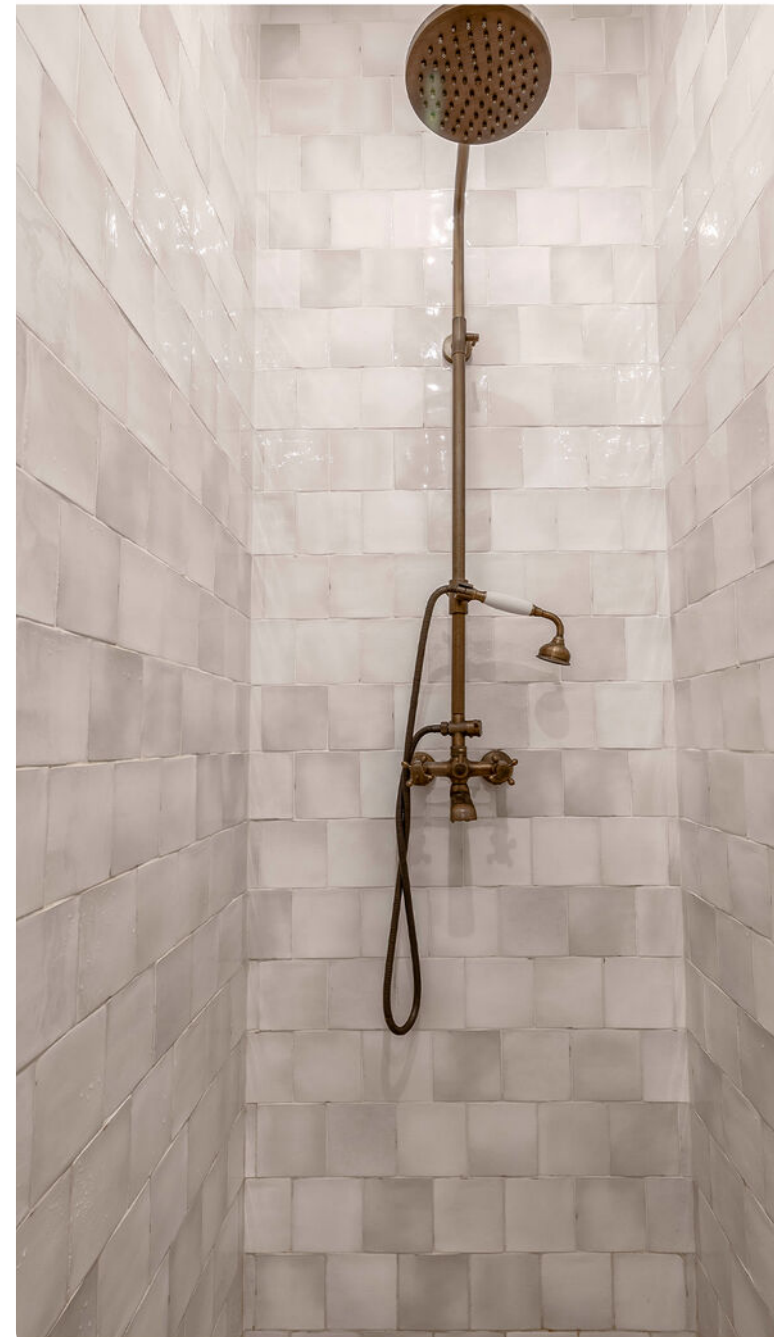
Met veel plezier heb ik de afgelopen zes jaar dit fijne huis aan de Tolhuislaan bewoond. In 2020 gekocht en met liefde omgetoverd tot de warme en knusse woning die het nu is. De burens zijn vriendelijk en behulpzaam, Katendrecht een hele prettige plek om te wonen, met het gezellige Deliplein als bruisend hart. Ik hoop dat de bewoners na mij er met net zoveel plezier zullen wonen als ik.

## WARME MATERIALEN EN SLIMME RUIMTEVERDELING

Op de eerste verdieping begint het woongedeelte, afgewerkt met een warme teakhouten vloer die direct sfeer brengt. Hier vind je een royale woonkamer met veel lichtinval, een fijne slaapkamer én een complete badkamer met ligbad. Op de tweede verdieping zet de sfeer zich door met een eiken houten vloer, een tweede badkamer én een speelse bedstee die deze verdieping echt bijzonder maakt, perfect als logeerplek of knusse slaapruijnte voor een kind. De slimme verdeling van de kamers maakt het eenvoudig om de ruimtes aan te passen aan je levensfase of woonwensen. Werk je veel thuis? Dan is er ruimte genoeg voor een inspirerende werkplek. Heb je juist behoefte aan een extra slaapkamer of hobbyruimte? Ook dat is zo geregeld.

## LICHTE KEUKEN EN MULTIFUNCTIONELE SLAAPKAMER

De derde verdieping is ingericht met een keukenruimte waar alles samenkomt. Hier tref je niet alleen een



# Omschrijving

ruime keuken, maar ook een lichte slaapkamer die desgewenst dienst kan doen als hobbyruimte of werkplek. Door de hoogte en het uitzicht ervaar je hier een oase van rust, midden in de stad. De verkoper noemt dit dan ook niet voor niks 'het hart van het huis'.

## ZONNIG DAKTERRAS MET ROTTERDAMS PANORAMA

Bovenin het huis wacht misschien wel de mooiste plek: het ruime dakterras. Hier geniet je de hele dag van de zon en het spectaculaire uitzicht over de skyline van Rotterdam. Of je nu in de ochtend rustig een kop koffie drinkt, of 's avonds met vrienden een borrel doet, dit is een plek die je elke dag weer laat genieten van het buitenleven in de stad. En met zicht op de iconische Erasmusbrug en het SS Rotterdam heb je altijd dat typische Rotterdamse gevoel dichtbij.

## OMGEVING ROTTERDAM KATENDRECHT

De Tolhuislaan ligt in Katendrecht, een van de meest karakteristieke en levendige wijken van Rotterdam. Vroeger vooral bekend als havengebied, nu getransformeerd tot een hippe stadswijk met behoud van z'n rauwe charme. Hier vind je een fijne mix van cultuur, horeca, historie én groen. Denk aan de Fenix Food Factory voor je weekendboodschappen, Theater Walhalla voor kleinschalige voorstellingen of het Deliplein met zijn gezellige terrassen en goede restaurants.

Ook praktisch gezien zit je hier goed: de wijk is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en de fiets. Via de Rijnhavenbrug ben je zó op de Wilhelminapier, waar je onder andere een opstapplaats van de watertaxi, Hotel New York en de Cruise Terminal vindt. Voor gezinnen is er volop keuze aan basisscholen en buitenspeelplekken in de buurt. Katendrecht is een wijk voor liefhebbers van stadse levendigheid, maar dan in een buurt waar mensen elkaar nog kennen.

## KENMERKEN

- Eigen grond
- Bouwjaar 1903
- Woonoppervlakte ca. 1111m<sup>2</sup>
- Energielabel C
- 4 Woonlagen
- 3 Slaapkamers
- 2 Badkamers
- Zonnig dakterras met uitzicht op Erasmusbrug en SS Rotterdam
- Gelegen in de populaire wijk Katendrecht, met winkels, horeca en openbaar vervoer in de nabije omgeving
- Verwarming en warm water via CV-ketel (2019)
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage van ca. € 125,- per maand
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe huis altijd jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.

## 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.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**111 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1903**



Slaapkamers

**3**

Soort bovenwoning

Type appartement

Aantal kamers 4

Woonoppervlakte 111 m<sup>2</sup>

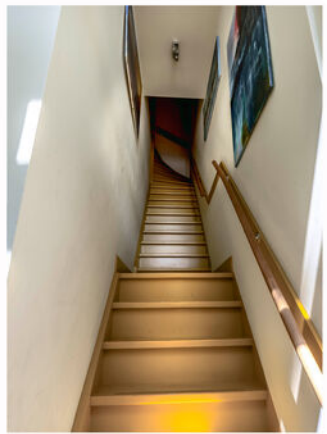
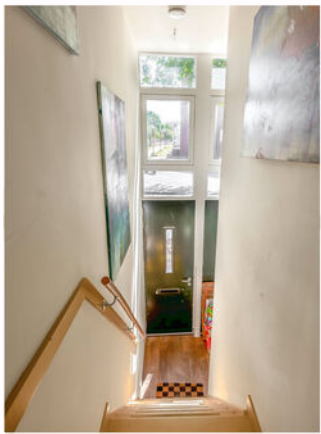
Inhoud 427 m<sup>3</sup>

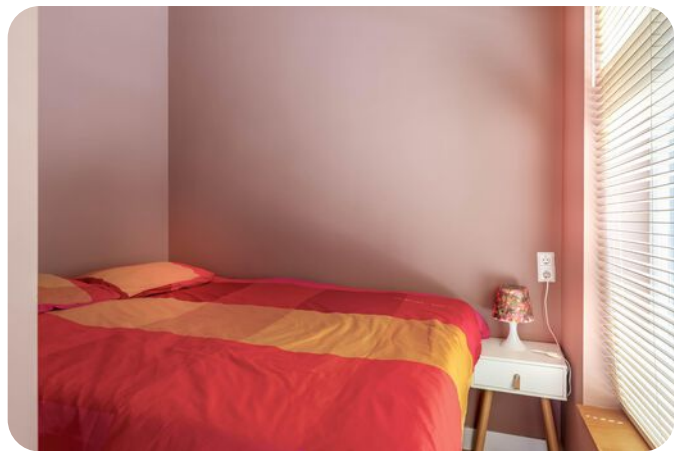
Bouwjaar 1903

Verwarming c.v.-ketel (2019)

C

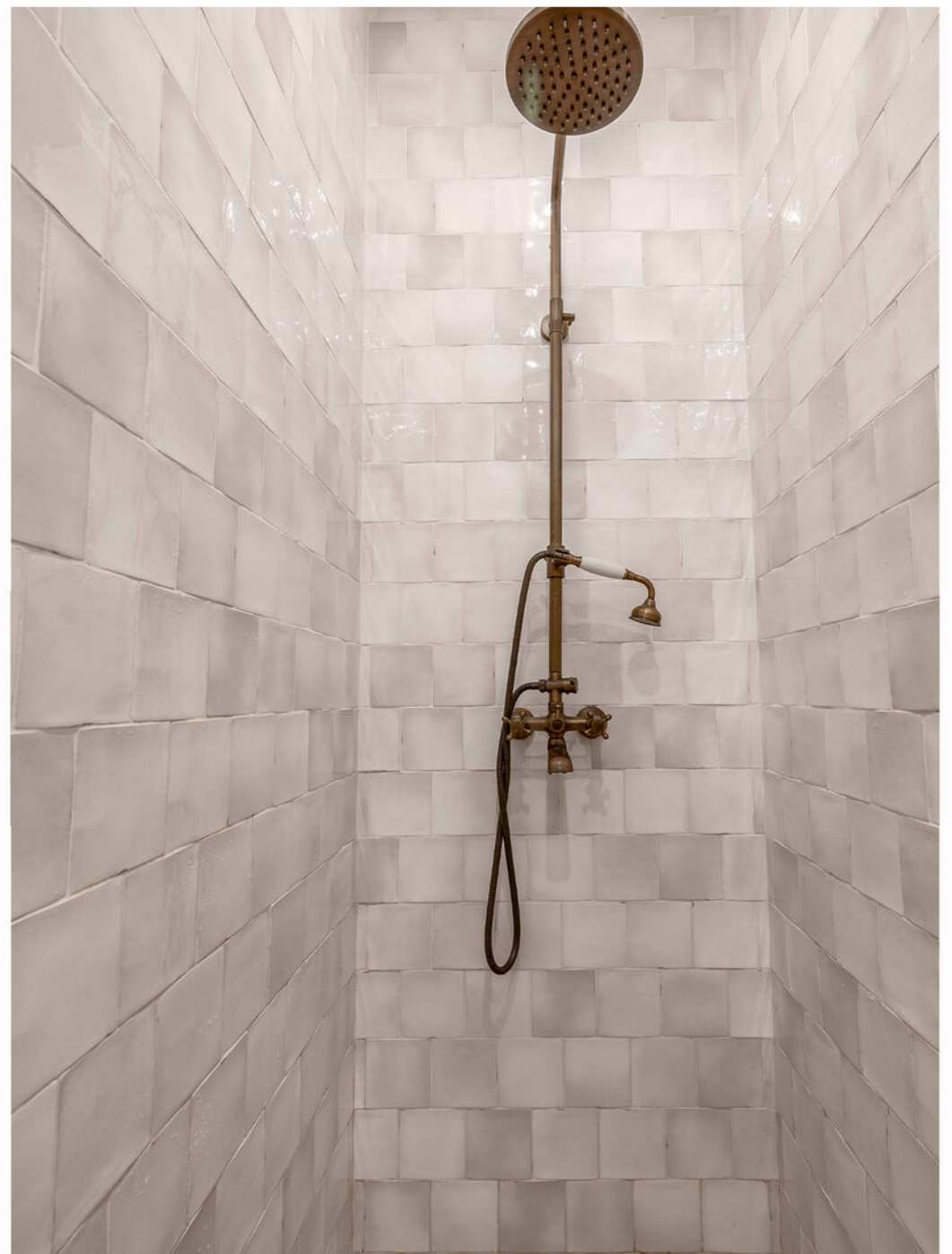


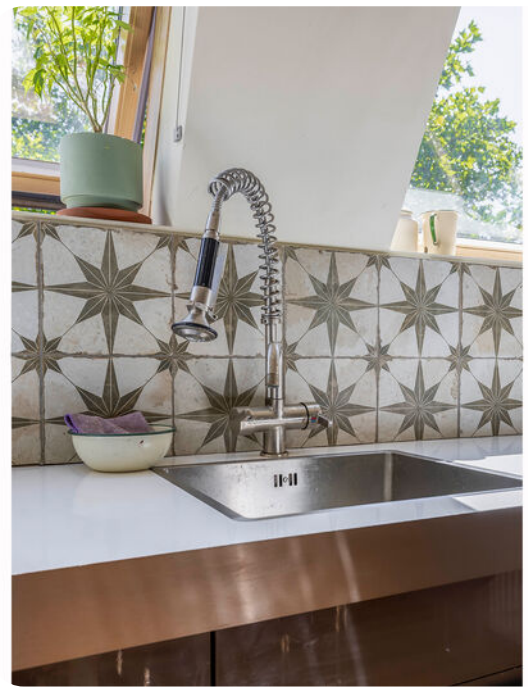








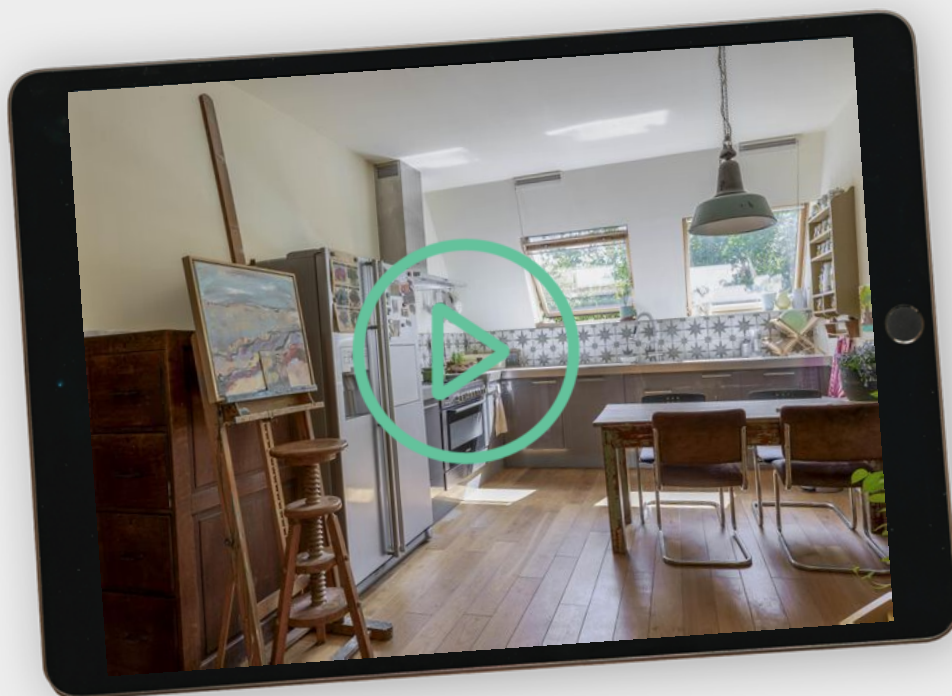






# Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website ([vanherk.nl](http://vanherk.nl)), voor het bekijken van de woningvideo.



# Kadastrale gegevens

## Adres

Tolhuislaan 261

## Postcode/plaats

3072 LP Rotterdam

## Sectie/perceel

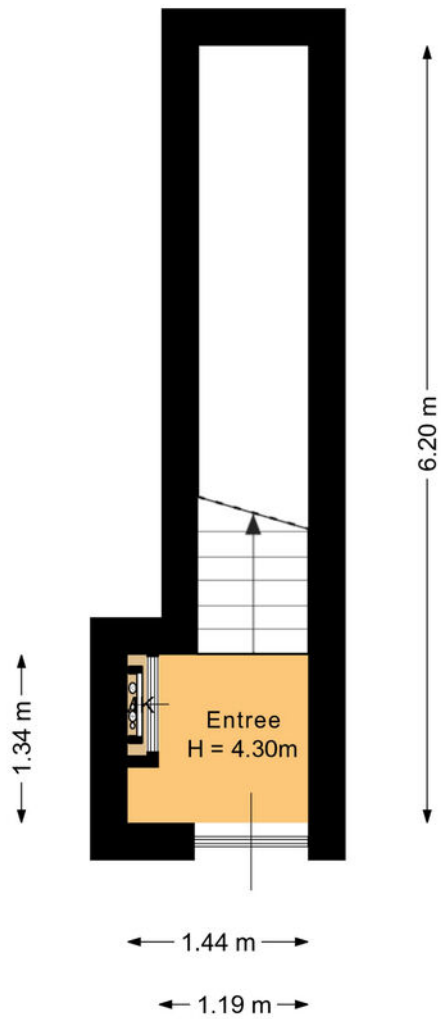
Sectie P, nummer 2474

## Kadastraal eigendom

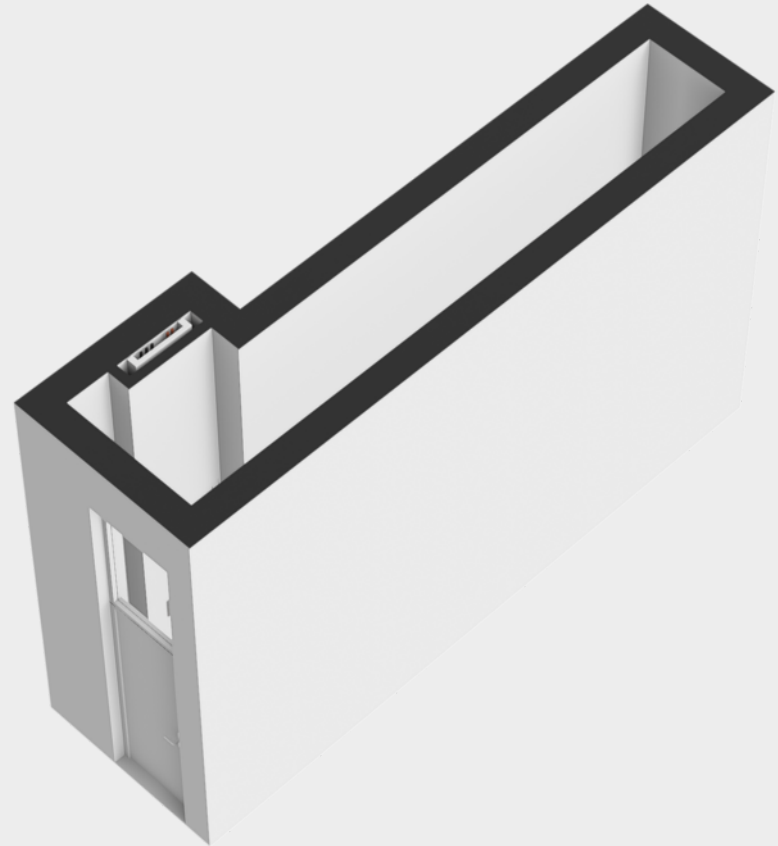
Volle eigendom



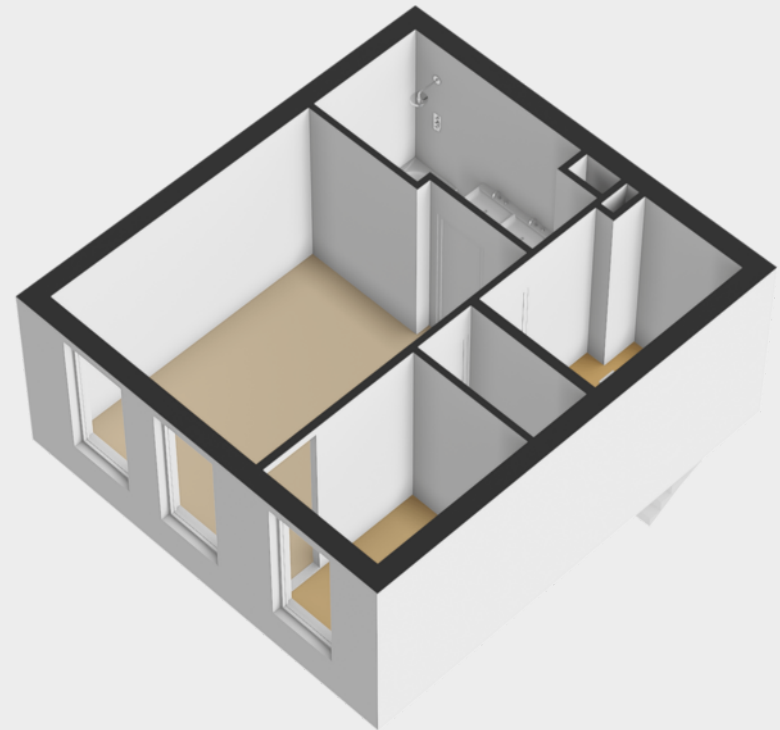
# Plattegrond



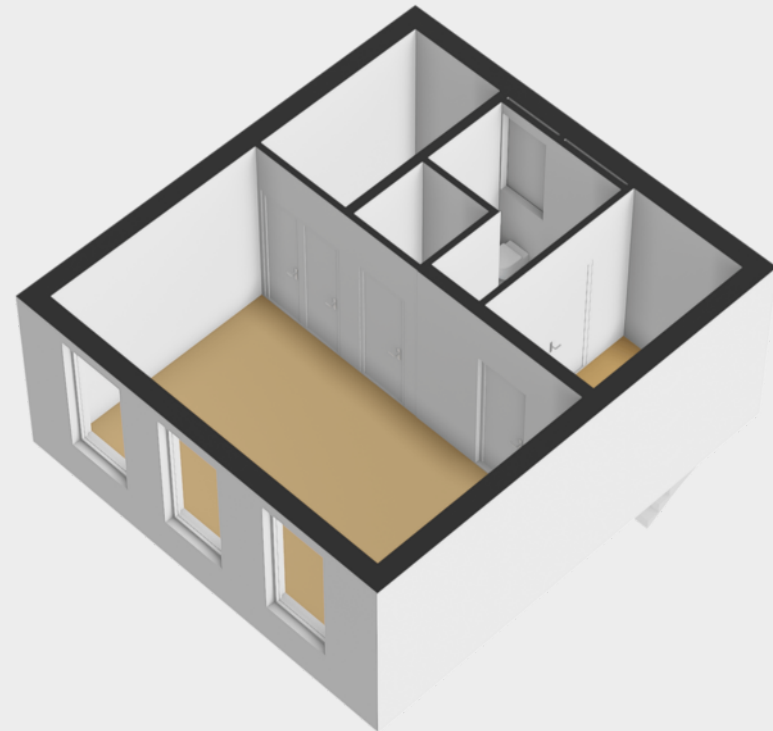
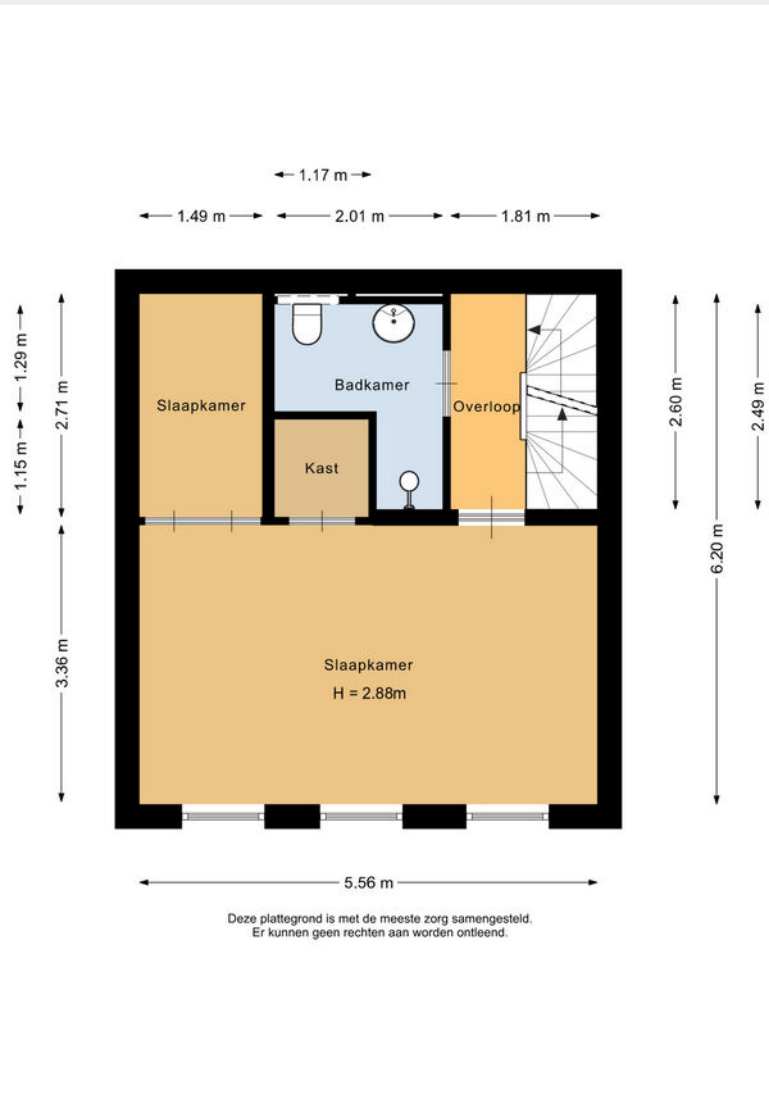
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



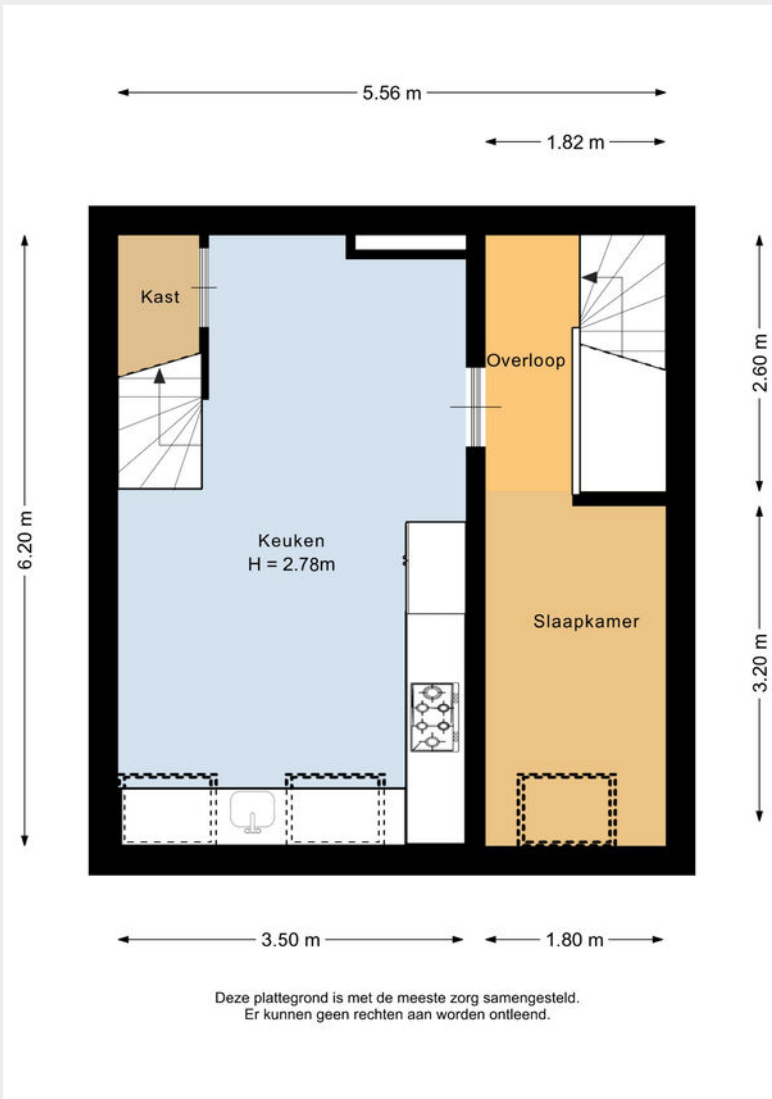
# Plattegrond



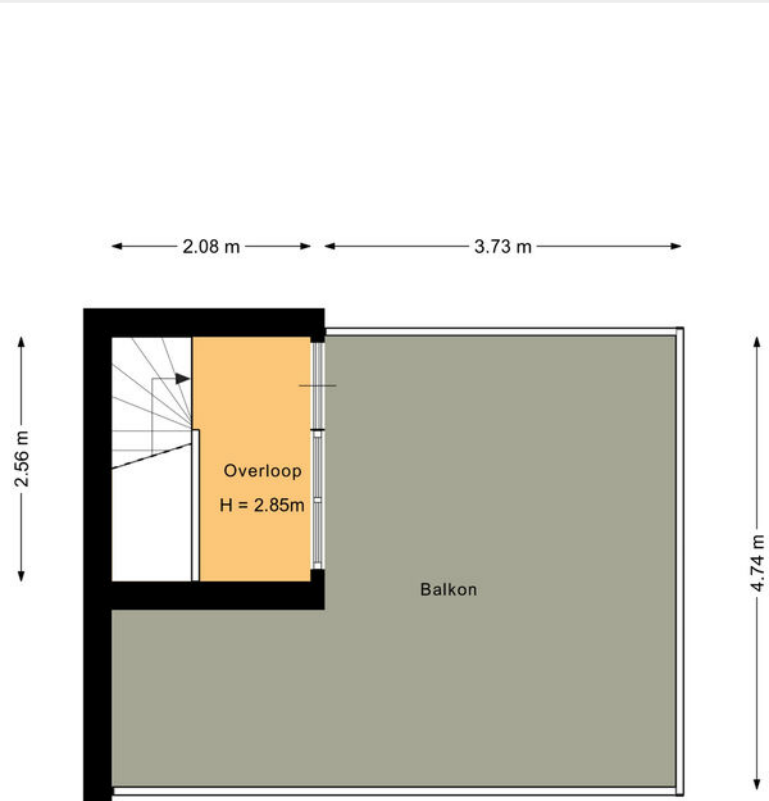
# Plattegrond



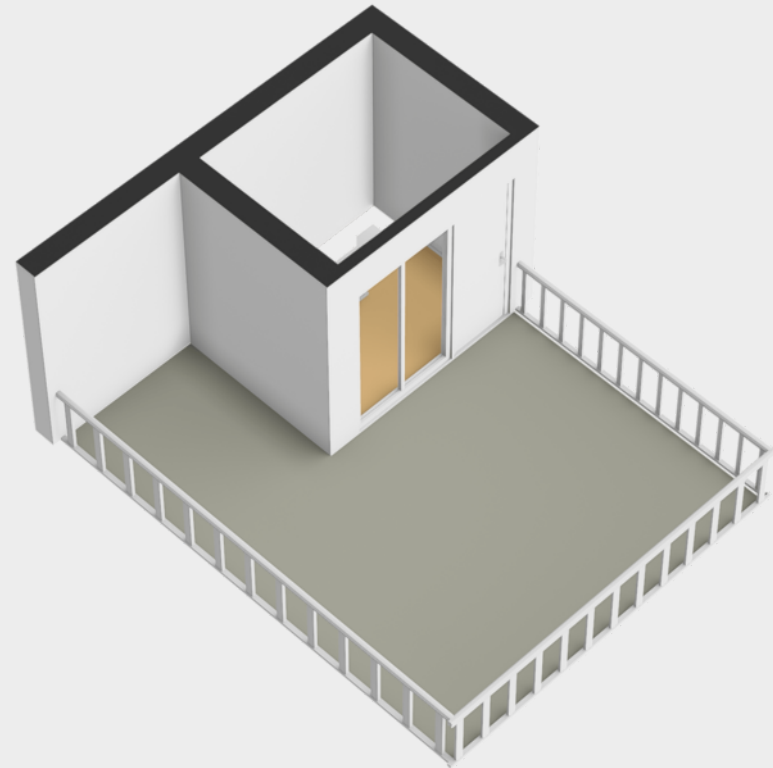
# Plattegrond



# Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkast slaapkamer 2e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- houten wandkast	X		
- spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X					
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
<b>Tuin - Overig</b>							
Overige tuin, te weten							
- houten plantenbakken dakterras	X						
- houten kasten dakterras	X						

# Aankoopbegeleiding

## Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Rotterdam en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

## Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



# Ook verkopen>

## Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

## Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

## Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

## Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars  
Oudehoofdplein 4  
3011 TM Rotterdam

010 414 7600  
[rotterdam@vanherk.nl](mailto:rotterdam@vanherk.nl)



# Extra>informatie>

## Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

## Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVT en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVT gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





**Lucas>**  
**van der Knaap>**

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41  
lvanderknaap@vanherk.nl



**Lindsey>**  
**Motz>**

NVM Makelaar

06 30 45 18 89  
lmotz@vanherk.nl



**Nathalie>**  
**Sponselee>**

NVM Makelaar

06 17 83 01 49  
nsponselee@vanherk.nl



**Robin>**  
**Hofman>**

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59  
rhofman@vanherk.nl



**Rachid>**  
**Akalai>**

NVM Makelaar

06 13 60 24 55  
rakalai@vanherk.nl



**Gabrielle>**  
**van der Weel>**

Office manager

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl



**Naomy>**  
**Poot>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl



**Shannon>**  
**Rensen>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl



**Randal>**  
**Babel>**

Vastgoedadviseur

+31 (0)6 10 55 05 73  
r.babel@vanherk.nl

# Disclaimer

1. Beziichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

# Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

**N.B.** Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





**van>herk>**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

010 414 76 00  
rotterdam@vanherk.nl  
vanherk.nl

