

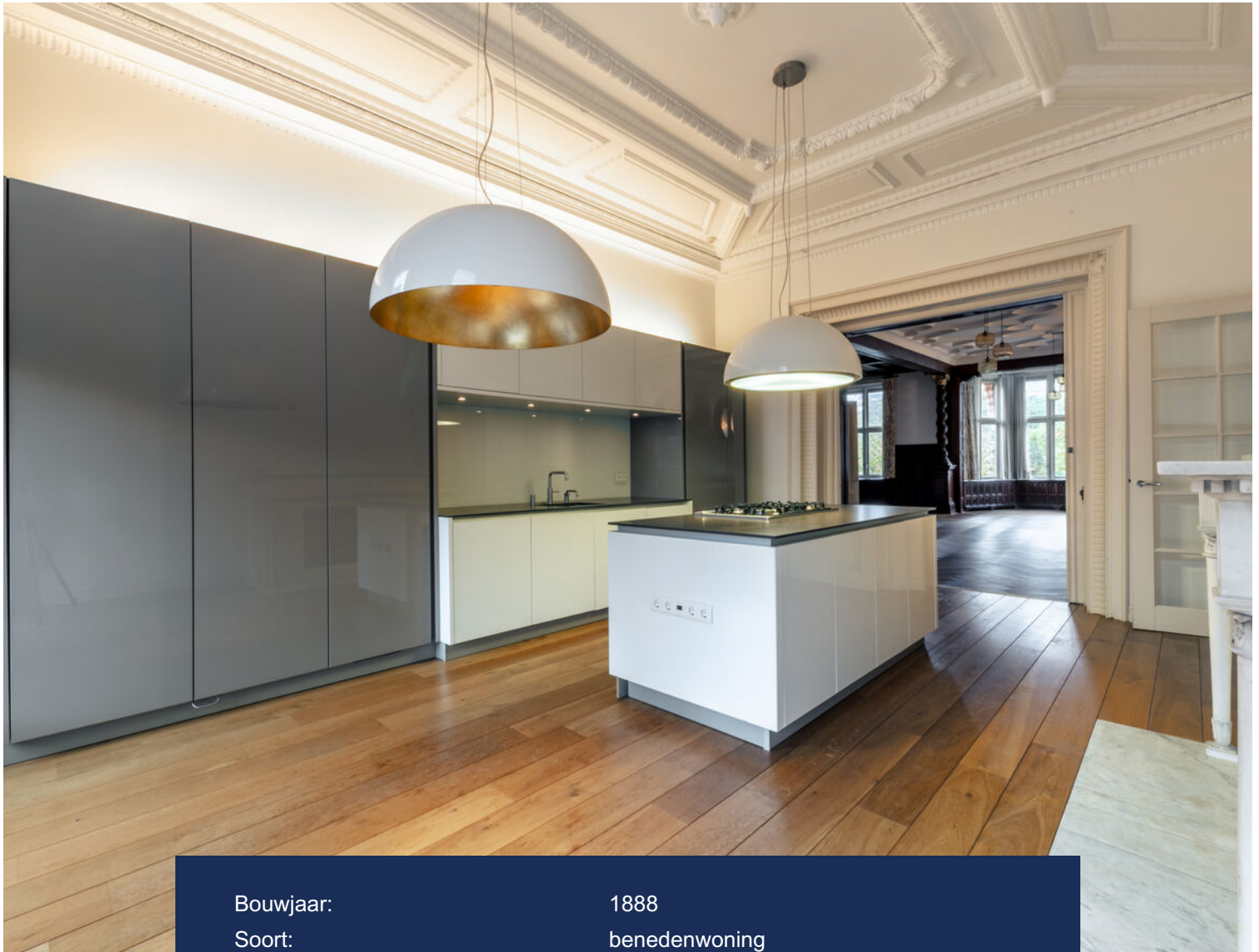
TE KOOP



Koningin Emmaplein 15 B
3016 AB Rotterdam

Vraagprijs:
€ 1.595.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1888
Soort:	benedenwoning
Kamers:	4
Inhoud:	1126 m ³
Woonoppervlakte:	258 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard



Omschrijving

Dit buitengewoon fraaie en rijk gedecoreerde appartement is gevestigd in een statig monumentaal pand met een schitterende Neo-Renaissance voorgevel uit 1888. Het appartement van circa 258 m² beschikt over een eigen lift, een indrukwekkende woonkamer, een stijlvolle open keuken, twee slaapkamers, twee badkamers en een heerlijke tuin op het westen met berging. Er is mogelijkheid om ook het onderliggende appartement, Koningin Emmaplein 15A, aan te kopen. Het geheel is gelegen in het chique Scheepvaartkwartier, op korte afstand van het bruisende stadscentrum.

Alle denkbare voorzieningen (zoals scholen, parken, musea, winkels en diverse horecagelegenheden) bevinden zich op loopafstand. Het beschutte Koningin Emmaplein, met zijn monumentale boom en de iconische "Vaas van Berlage", vormt een oase van rust midden in de stad. Dankzij de gemengde bestemming is dit unieke herenhuis te gebruiken als woonhuis, kantoor of een combinatie van beide.

Via de achteruitgang van de tuin bereikt u eenvoudig de Veerhaven en de Parklaan.

Indeling

Bel-etage:

Entree, riante hal, toiletruimte met fonteintje en wasruimte met cv-installatie. Vanuit de hal is er toegang tot de slaapkamers en de keuken.

De keuken vormt een perfecte samensmelting van klassieke elegantie en hedendaags design. Het hoge, rijk gedecoreerde plafond en de authentieke ornamenten geven de ruimte allure. Centraal staat een strak wit kookeiland met ingebouwde 5-pits gaskookplaat met wokbrander, groot formaat oven, een separate stoomoven, een warmhoudlade en veel kastruimte. De achterwand is voorzien van hoogglans kasten in een stijlvolle grijstint, uitgerust met een geïntegreerde spoelunit (Quooker) en moderne inbouwapparatuur waaronder een koelkast en aparte vriezer. De hoogwaardige inbouwapparatuur is grotendeels van Miele.

Via ensuite deuren is de keuken verbonden met de royale woonkamer, waardoor een prachtige zichtlijn ontstaat van de achterzijde naar de voorzijde.

De woonkamer is indrukwekkend: een harmonieuze combinatie van historie en stijl. Authentieke details, zoals het handgemaakte houtsnijwerk, de imposante schouw en het hoge plafond met sierlijke ornamenten, geven de ruimte een statige uitstraling. De sfeervolle erker aan de voorzijde zorgt voor veel lichtinval en biedt uitzicht op de karakteristieke gevels van de omgeving. Hier komen elegantie, comfort en vakmanschap op natuurlijke wijze samen.

Vanuit de woonkamer leidt een karakteristieke houten trap met sierlijke leuning naar het souterrain. Deze lichte ruimte heeft een prachtige eikenhouten visgraatvloer en langs één wand een op maat gemaakte kastenwand met ingebouwde verlichting. Aan de achterzijde bevindt zich de deur naar de fraai aangelegde tuin, omringd door groene hagen en beplanting. De tuin is onderhoudsarm, biedt veel privacy en beschikt over een eigen berging met achterom.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt een prachtig uitzicht over de statige panden aan de overzijde.

Dankzij de hoge plafonds en grote ramen ademt de kamer rust en elegantie.

De en suite badkamer is uitgevoerd in natuursteen en voorzien van hoogwaardige afwerking met ligbad, inloofdouche, toilet en wastafelmeubel met hardstenen blad.

De hoofdslaapkamer is eveneens royaal en straalt comfort en luxe uit. Ook hier zorgen de hoge plafonds en grote ramen voor een fijne lichtinval en uitzicht op het groen. De kamer beschikt over een op maat gemaakte kastenwand met veel bergruimte en een elegante uitstraling. De tweede badkamer is eveneens uitgevoerd in luxe natuursteen en uitgerust met een ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel met marmeren blad, toilet en bidet.

Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning voor optimaal comfort gedurende het hele jaar.

Daarnaast is er de mogelijkheid om het ondergelegen appartement, Koningin Emmaplein 15A, aan te kopen. In het souterrain van 15B bevindt zich een dubbele deur die een directe verbinding tussen beide appartementen mogelijk maakt.



Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1888;
- Monumentaal pand;
- Woonoppervlakte ca. 258 m²;
- Inhoud ca. 1126 m³;
- Monument;
- Voorzien van een centraal stofzuigersysteem:
- Achterom middels recht van overpad aan buitenplaats Rozenlust. Bewoners hebben toegang via een hek die met een code is te openen;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 397,50;
- Projectnotaris Notariskantoor Grijmans Dierckxsens;
- Oplevering: in overleg.

Kolpa van der Hoek Qualis International Realty 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, verkoper is geen bewoner geweest en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest gezien het bouwjaar.

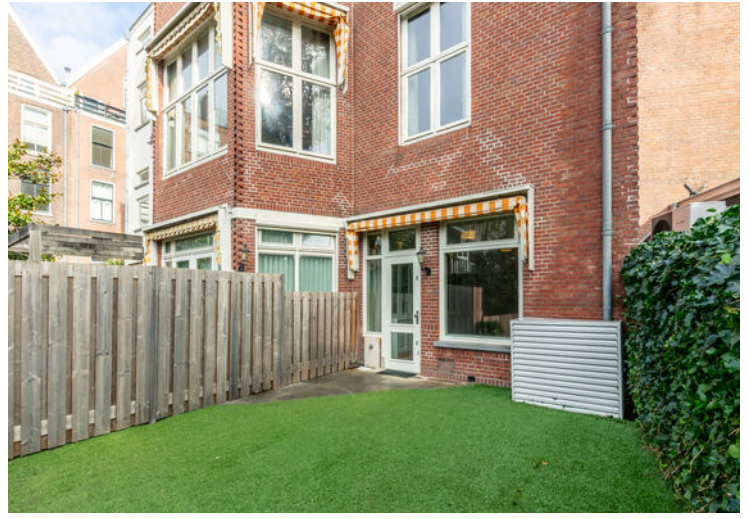
Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Qualis International Realty 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.

















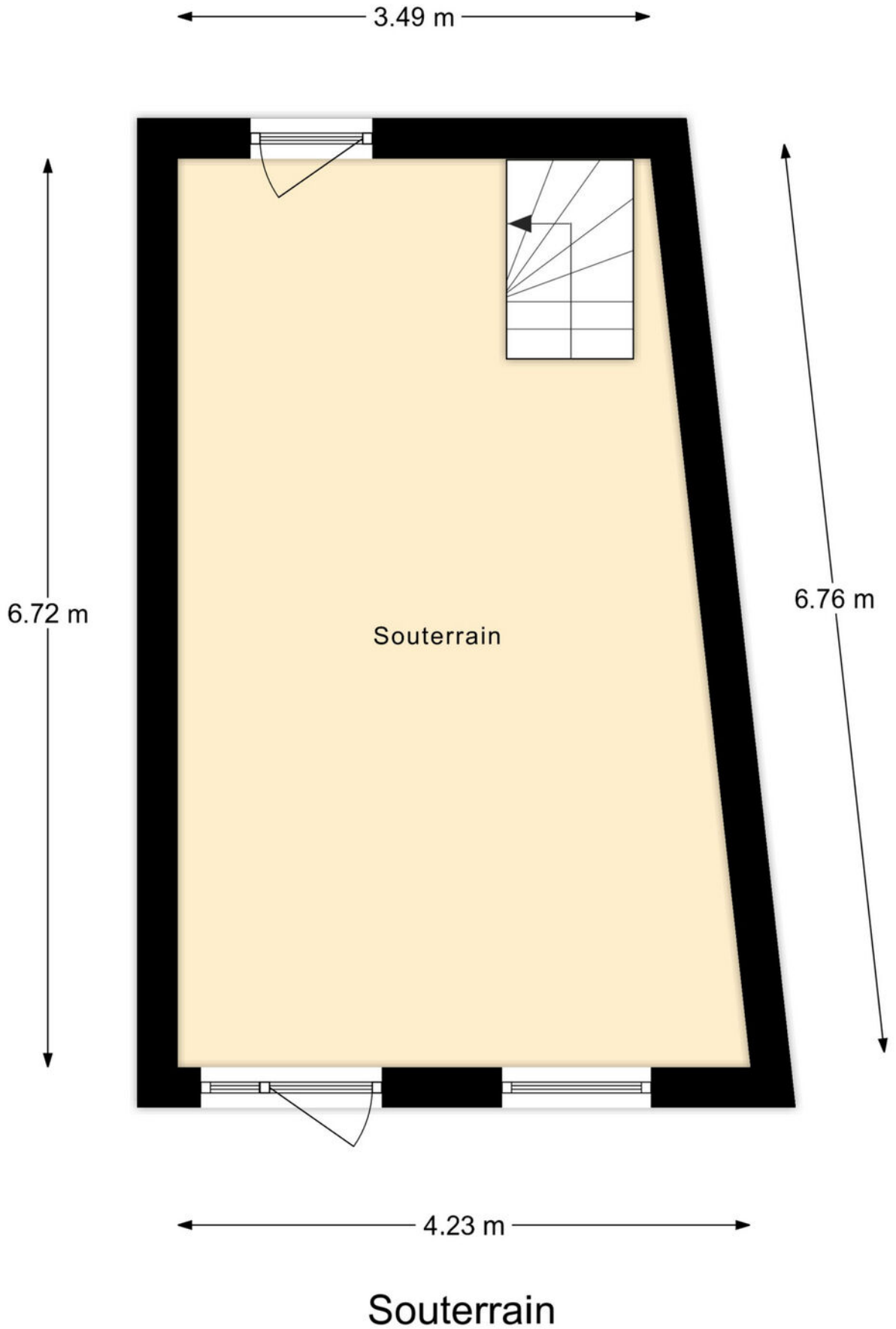


Plattegrond

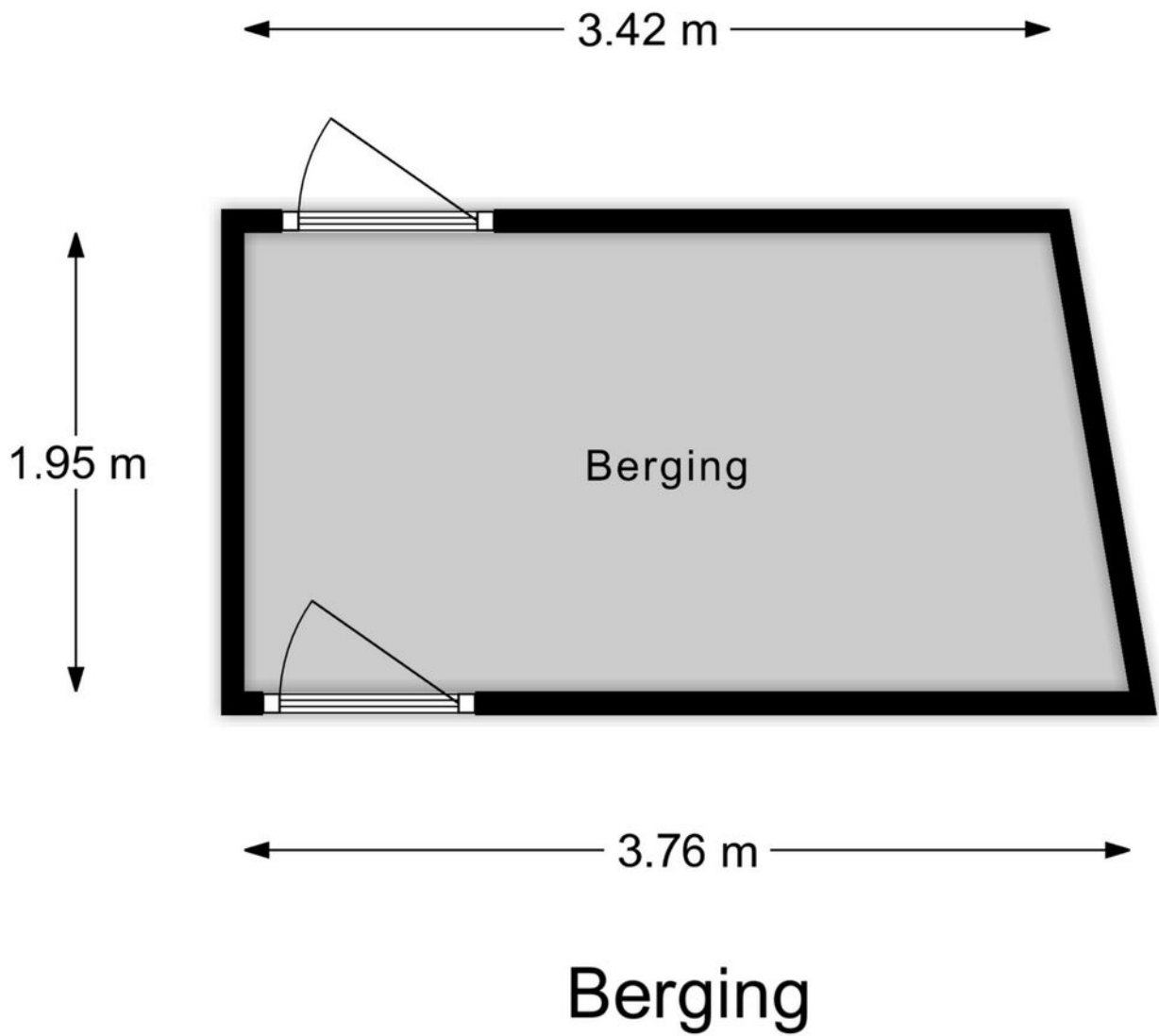


Begane Grond

Plattegrond



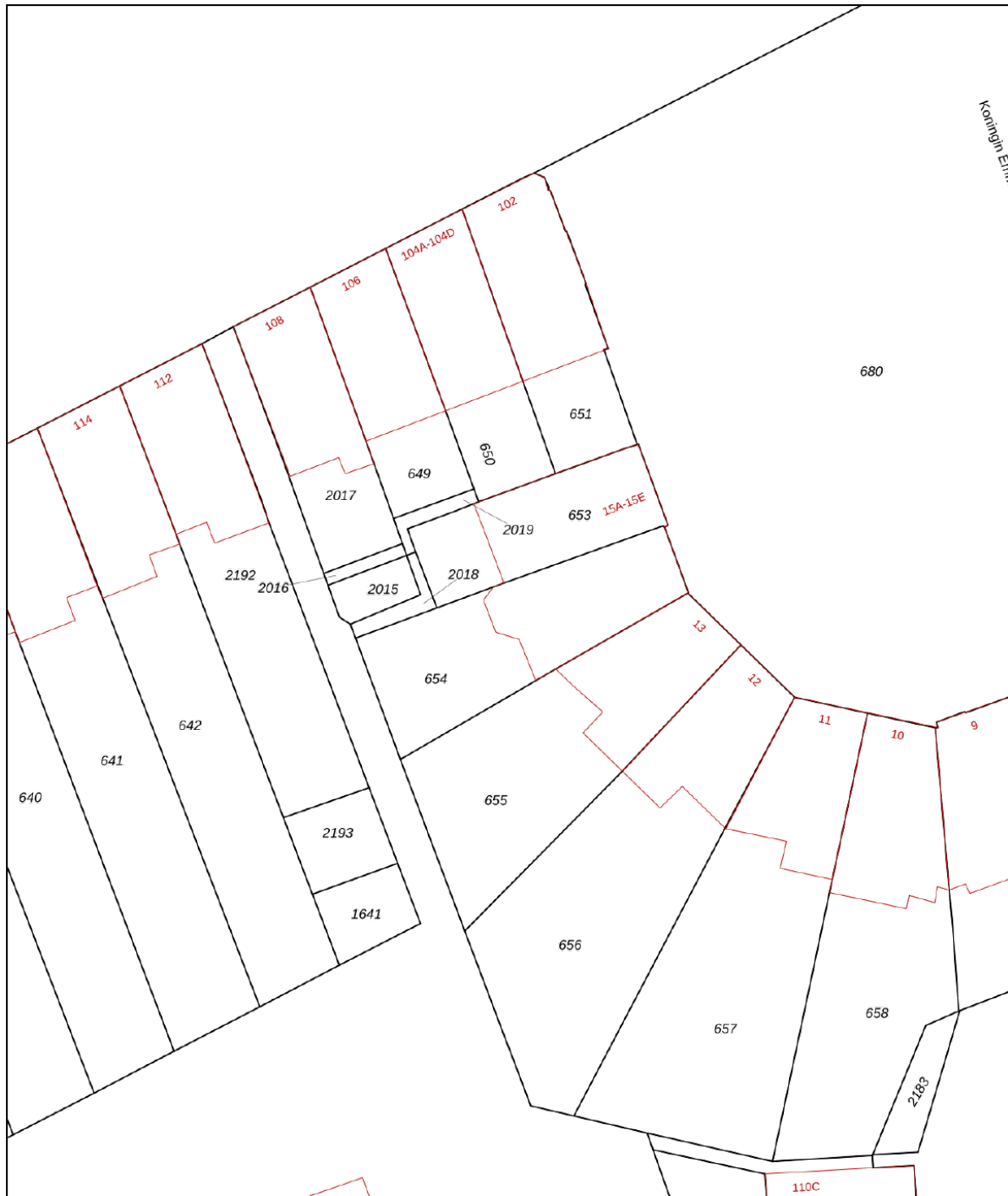
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

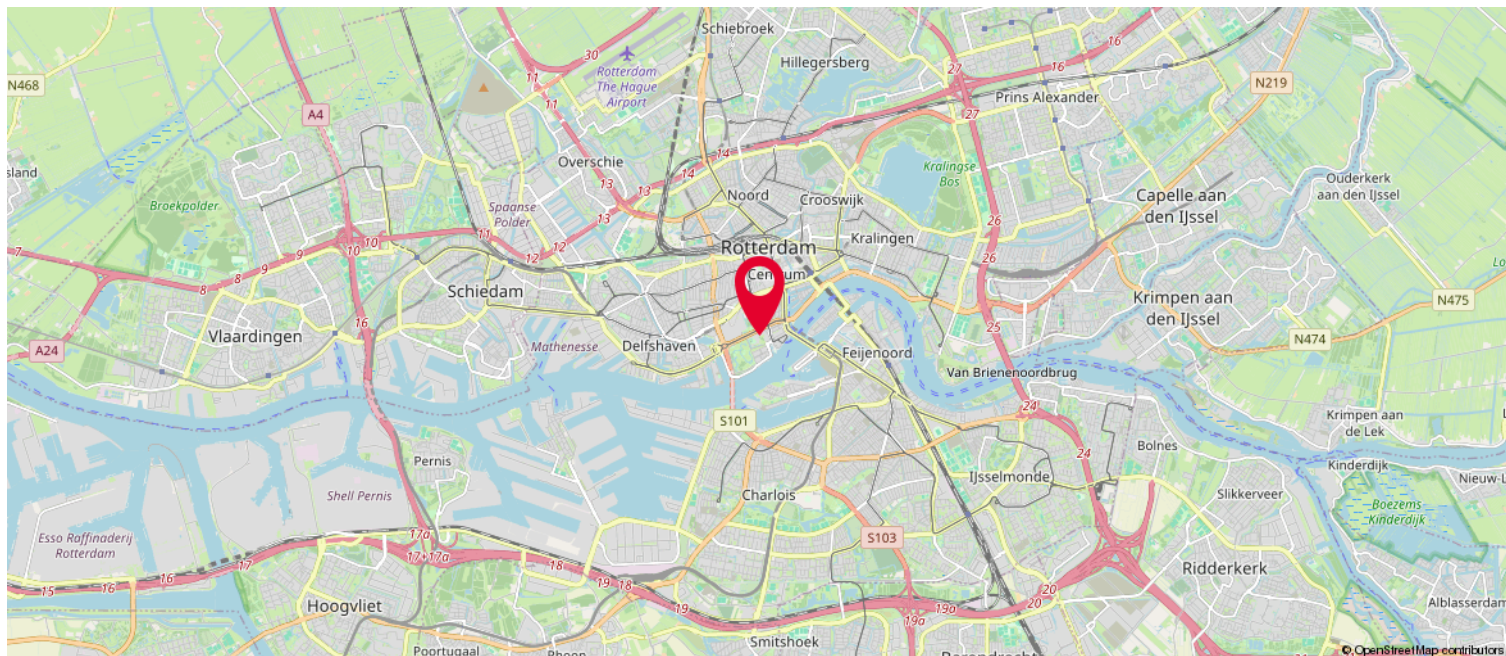
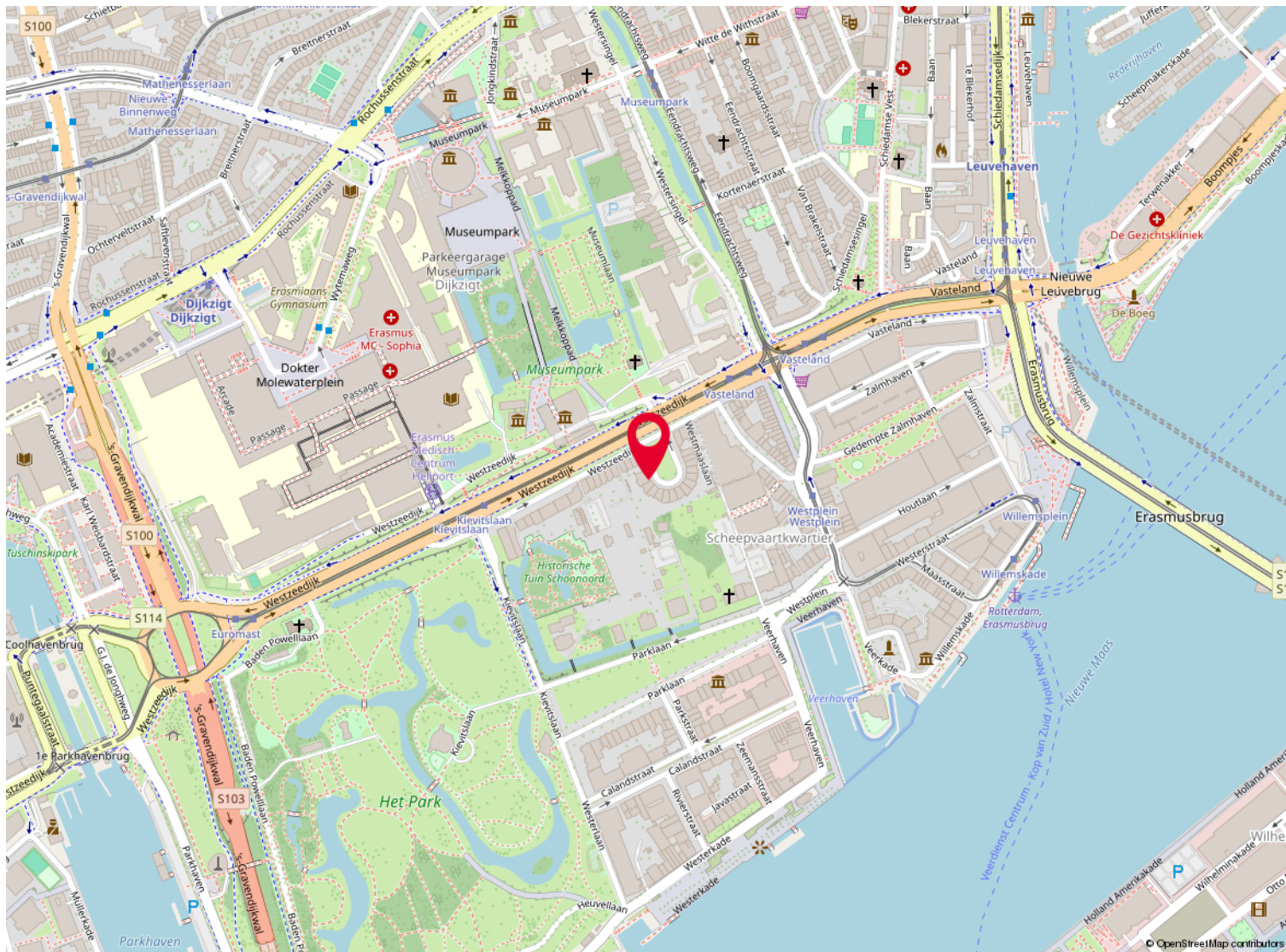


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Sectie AG	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 653	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

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.

Heeft u interesse?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144
www.kolpavanderhoek.nl

