



DYNAMIS  
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



HOFLAAN 107

3062 JE ROTTERDAM



## NICK FORGER

REGISTER MAKELAAR EN MANAGER

---

N.FORGER@OOMS.COM

+31 6 15 85 06 77

---

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— NICK



# INHOUDSOPGAVE

---

De woning	04
Globale indeling	06
Bijzonderheden	08
Begane grond	10
De tuin	16
Eerste en tweede verdieping	18
Plattegronden	22
Lijst van zaken	25
Extra informatie	30
Aantekeningen	34

---

## OVER DEZE WONING

In het statige en geliefde Kralingen staat aan de groene Hoflaan deze bijzondere, royale half vrijstaande woning uit 1905. Met een indrukwekkend woonoppervlak van 240 m<sup>2</sup> en de authentieke charme van een historisch pand, biedt Hoflaan 107 een unieke combinatie van ruimte, karakter en een toplocatie in één van de meest gewilde wijken van Rotterdam

Deze woning straalt historie uit: hoge plafonds, klassieke bouwdetails en een solide bouwkwaliteit typeren dit huis, dat al meer dan een eeuw onderdeel is van de rijke Kralingse wooncultuur. De woning is gelegen op een perceel van 155 m<sup>2</sup>, passend bij de compacte en charmante structuur van de Hoflaan.

De woning ligt in een van de meest geliefde delen van Rotterdam, op steenworp afstand van onder andere Het Kralingse Bos, gezellige horeca en winkelstraten en op loopafstand van openbaar vervoer.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.500.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	13
SOORT WONING:	HERENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	9
BOUWJAAR:	1905	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	240 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	WEST
PERCEELOPPERVLAKTE:	155 M <sup>2</sup>		
INHOUD:	1005 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	D

# DE GLOBALE INDELING:

Begane grond:

Entree in royale hal met toegang tot de diverse vertrekken. Toilet met fonteintje.

Ruime en lichte woonkamer gelegen aan de voorzijde met open haard en voorzien van vaste kasten. Middels dubbele schuifdeur toegang tot de aan de achterzijde gelegen "eet" kamer welke is voorzien van inbouwkast.

Verder bevinden zich op de begane grond een "op" kamer thans in gebruik als opslagruimte met vaste kast en een werk/slaapkamer gelegen aan de voorzijde met toegang tot de badkamer welke is voorzien van wastafel met meubel, douchecabine en hoekligbad.





#### Souterrain:

Hier bevindt zich de keuken welke is uitgevoerd in een L-opstelling en onder andere is voorzien van een 6-pits gasfornuis met 2 ovens, koelkast, vriezer en een vaatwasser.

Vanuit de keuken heeft men toegang tot de achtertuin.

Verder is er veel bergruimte verdeeld in diverse compartimenten. Hier bevinden zich ook de opstelplaats voor de CV-combi ketel en meterkast.

#### Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de diverse vertrekken en trap naar de 2 verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich 3 royale slaapkamers, een kleine slaapkamer een inloopkast en een toilet met fontein. 2e badkamer welke is voorzien van wastafel met meubel en ligbad.

#### Tweede verdieping:

Royale overloop met toegang tot de diverse vertrekken. Bergkast met opstelplaats voor de CV-combiketel.

3 slaapkamers en badkamer voorzien van wastafel met meubel en douchecabine.

#### Tuin:

De woning beschikt over een fraai aangelegde achtertuin gelegen op het westen. De voortuin is afgesloten middels een hek met bel.

Oplevering: In overleg

# BIJZONDERHEDEN

:

- Maar liefst 240 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Gelegen op 155 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Geheel voorzien van dubbel glas (veiligheidsglas);
- Energielabel D;
- Verwarming en warm water middels 2 CV-combiketels. Remeha Avanta 35C (2009) en Remeha Avanta 28C (2006)
- Fraai aangelegde achtertuin op het westen;
- Thans gesplitst in 2 appartementsrechten. Koper heeft de mogelijkheid om de splitsing op te heffen;
- De woning is voorzien van een alarminstallatie;
- Onderdeel beschermd stads- en dorpsgezicht;
- Ouderdomsclausule van toepassing.







BEGANE GROND







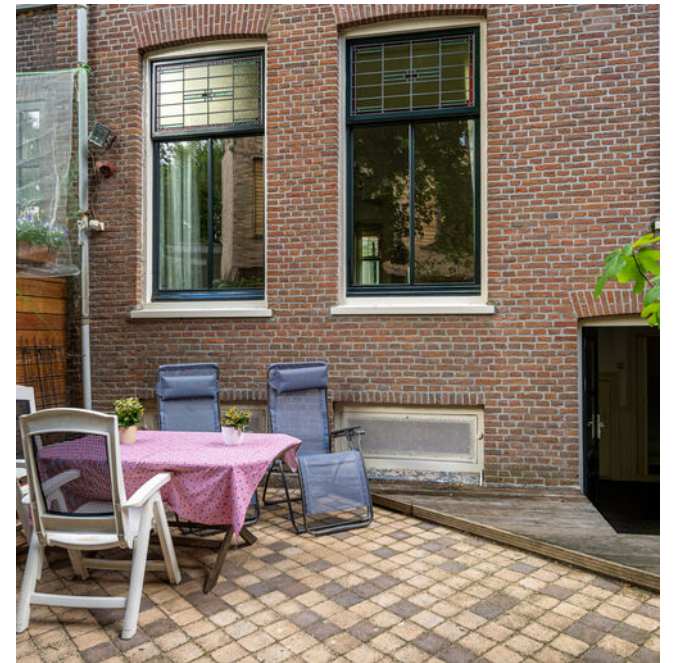
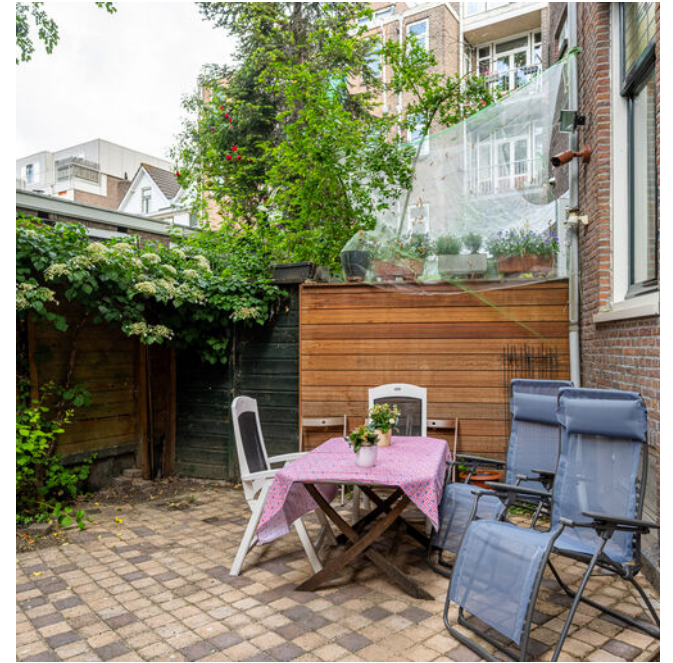




## DE TUIN

Vanuit de keuken heeft men toegang tot de achtertuin. De woning beschikt over een fraai aangelegde achtertuin gelegen op het westen. De voortuin is afgesloten middels een hek met bel.







## 1 E EN 2 E VERDIEPING

Eerste verdieping:

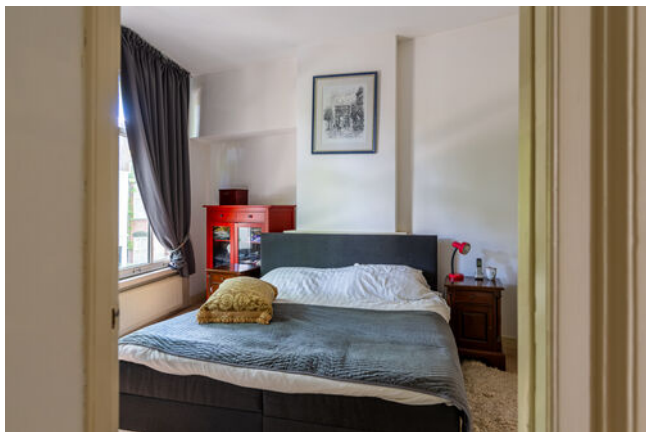
Ruime overloop met toegang tot de diverse vertrekken en trap naar de 2 verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich 3 royale slaapkamers, een kleine slaapkamer een inloopkast en een toilet met fontein. 2e badkamer welke is voorzien van wastafel met meubel en ligbad.

Tweede verdieping:

Royale overloop met toegang tot de diverse vertrekken. Bergkast met opstelplaats voor de CV-combiketel.

3 slaapkamers en badkamer voorzien van wastafel met meubel en douchecabine.



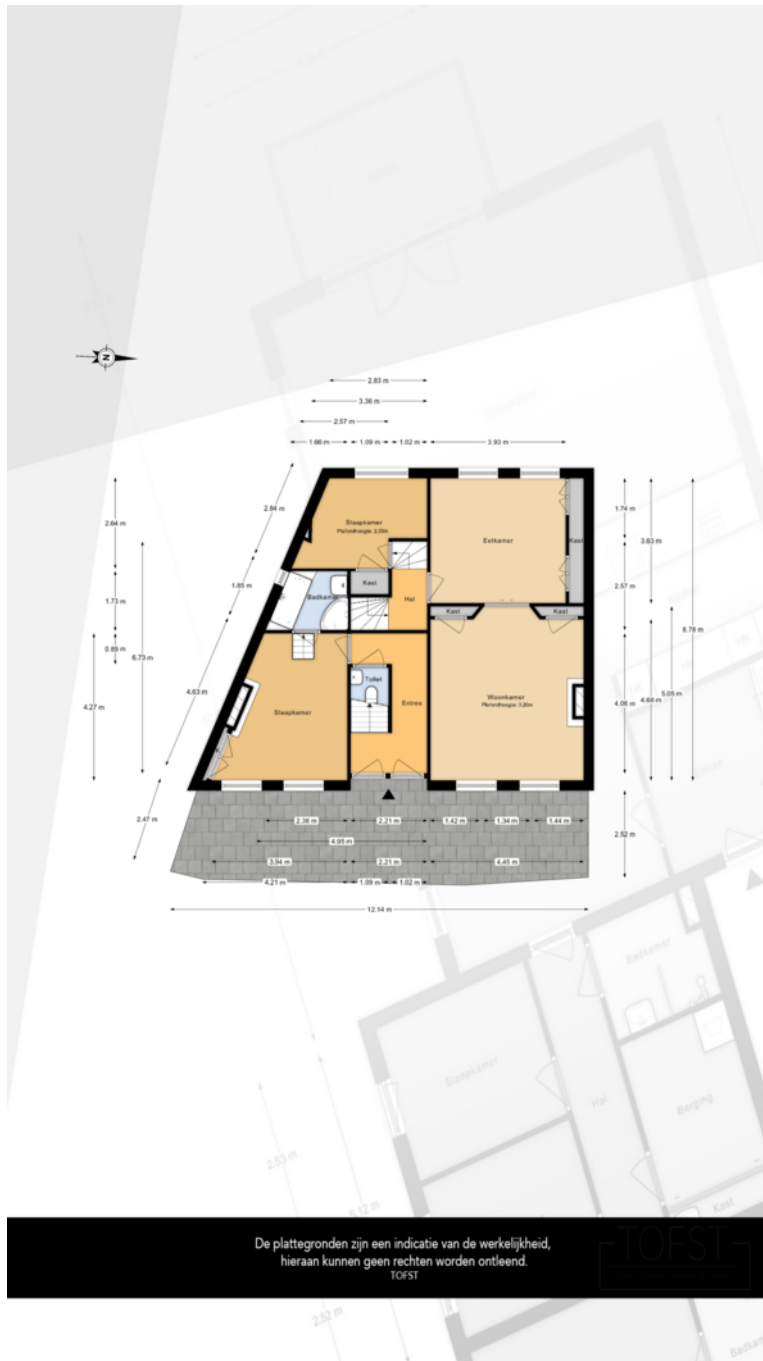




# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,  
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
TOFST



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel				X	- overgordijnen	X			
(Gas)kachels	X				- vitrages				X
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking	X				- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers			X		- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X			-				X
- losse (hang)lampen		X			-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking				X
-		X			- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)	X			
					- laminaat	X			
					- plavuizen	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer	X			
- spiegelwanden	X				- koel-vriescombinatie				X
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	-				X
-				X	-				X
<b>Woning - Keuken</b>					<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat				X	-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
-				X	Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens	X				-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	<b>Tuin - Inrichting</b>				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Bepanting	X			
				X					X
				X					

BLIJFT GAAT TER NVT  
 ACHTER MEE OVERNAME

BLIJFT GAAT TER NVT  
 ACHTER MEE OVERNAME

**Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

**Tuin - Bebouwing**

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

X

X

**Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

**Overig - Contracten**

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# EXTRA INFORMATIE

## ■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## ■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## ■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## ■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## ■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## ■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## ■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

#### ■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

#### ■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

#### ■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

#### ■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

#### ■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

# ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



## AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



## VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.





# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

MAASKADE 113

3071 NJ ROTTERDAM

☎ 010-4248888

✉ ROTTERDAM@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

