

Rotterdam
Lloydkade 487



te>koop>

Vraagprijs
€ 850.000,- 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.



Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl

Omschrijving

Exclusief wonen aan de Maas in een zeer luxe en uitstekend onderhouden appartement in Lloyd Yard

Welkom in Lloyd Yard – een architectonisch hoogwaardig wooncomplex op een van de meest karaktervolle locaties van Rotterdam. Hier woont u direct aan de Maas, omringd door water, licht en ruimte, met het bruisende stadsleven binnen handbereik.

Dit zeer luxe en uitstekend onderhouden appartement, gelegen op de 2e verdieping, combineert hoogwaardige afwerking met een doordachte indeling en een hoog wooncomfort. De kwaliteit is voelbaar in elk detail: van materiaalkeuze tot lichtinval, van afwerking tot buitenruimte.

HET APPARTEMENT

De royale woonkamer is opvallend ruim en beschikt over een indrukwekkende plafondhoogte van circa 3,63 meter, wat zorgt voor een open en lichte sfeer. Grote raampartijen en een schuifpui naar het balkon versterken het ruimtelijke gevoel en creëren een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

De luxe open keuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd met een stijlvol kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur (merk Miele), waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, bak- en stoomoven (met geïntegreerde watertoevoer), vaatwasser, koelvries-combinatie en een Quooker. Een keuken die zowel functioneel als esthetisch overtuigt.

Het appartement beschikt over twee volwaardige slaapkamers, geschikt voor wonen, werken of logeren. De kamers zijn praktisch ingedeeld en prettig van formaat.

De moderne badkamer is strak en luxe afgewerkt en voorzien van een ligbad, inloopdouche met draaibare stortdouche, dubbele wastafel met wastafelmeubel en een tweede toilet. Daarnaast is er een separaat toilet in de hal en een inpandig berging, wat bijdraagt aan het dagelijkse comfort.



Omschrijving

DE BUITENRUIMTE

Het ruime balkon, bereikbaar vanuit de woonkamer, biedt een fijne buitenplek en een prettig uitzicht richting het water en binnen het Lloyd Yard-complex. Een ideale plek om te ontspannen en te genieten van de rust en het buitenleven aan de Maas.

DE LOCATIE

De Lloydpier ademt historie en karakter. Waar vroeger schepen vertrokken naar verre bestemmingen, woont u nu in een moderne en hoogwaardige woonomgeving. Met het Scheepvaartkwartier, historisch Delfshaven en het centrum van Rotterdam op korte afstand is dit een locatie die stedelijk wonen perfect combineert met rust en ruimte.

KENMERKEN

- Eigen grond
- Energielabel A+++
- Woonoppervlakte ca. 127 m²
- Ruim balkon ca. 13 m²
- Gelegen op de 2e verdieping
- Royale woonkamer met plafondhoogte ca. 3,63 m
- Luxe open keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Twee volwaardige slaapkamers
- Meerdere praktische maatwerkkasten (o.a. voor wasmachine en droger)
- Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en tweede toilet
- Inpandige berging
- Gezamenlijke binnentuin met dak moestuin
- Een parkeerplaats (vrijstaande plek!) wordt apart aangeboden voor € 35.000,-k.k. (verplichte afname)

- Actieve en gezonde V.v.E, maandelijkse V.v.E.-bijdrage: ca. € 276,- (woning en parkeerplaats)
- 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

127 m²



Bouwjaar

2023

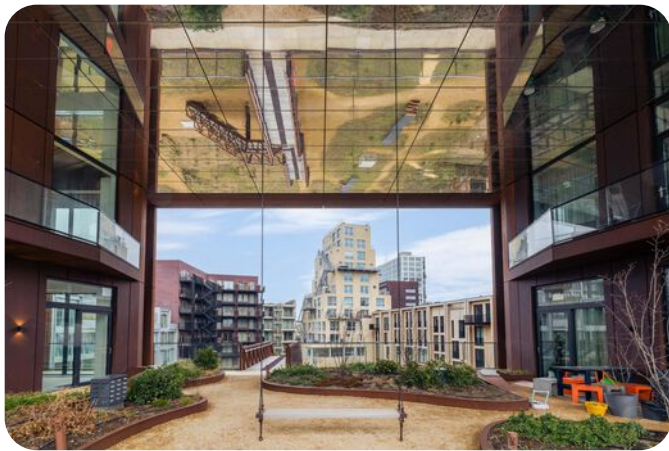


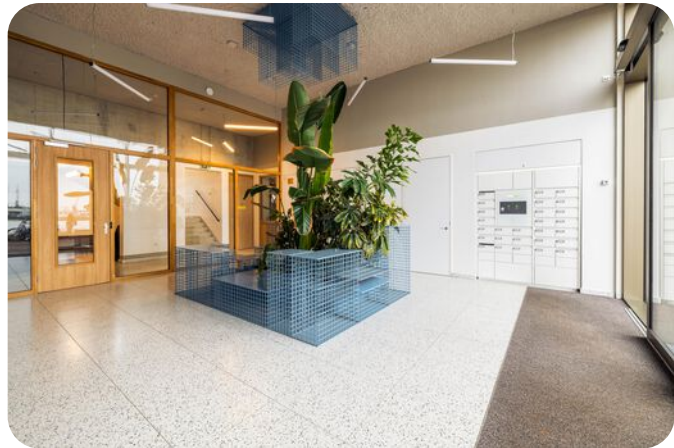
Slaapkamers

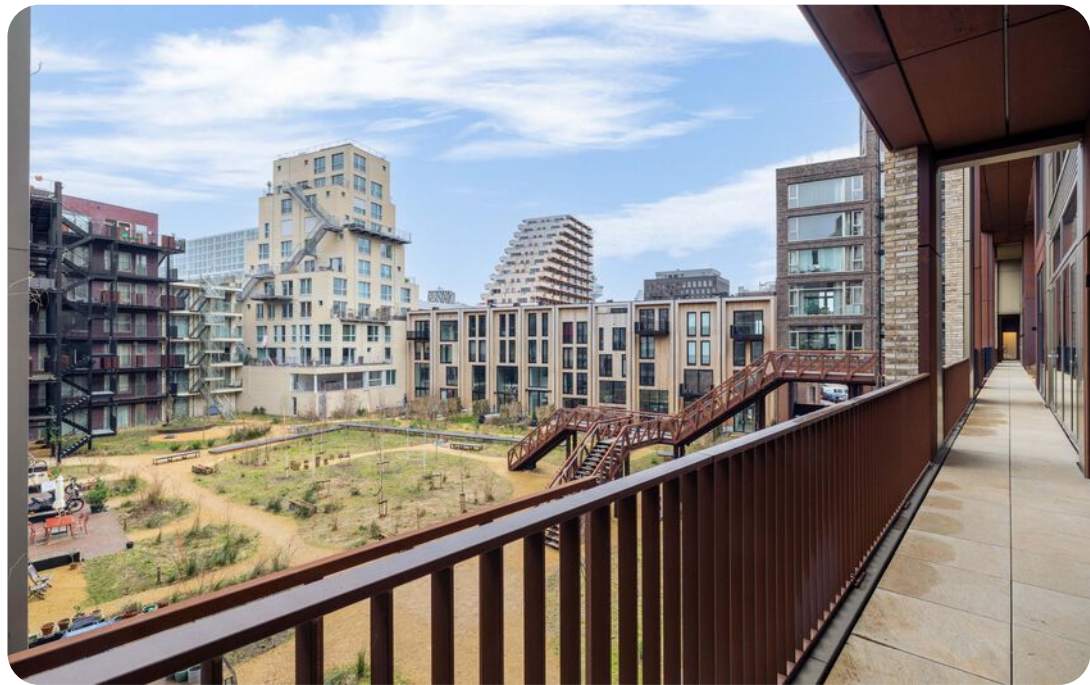
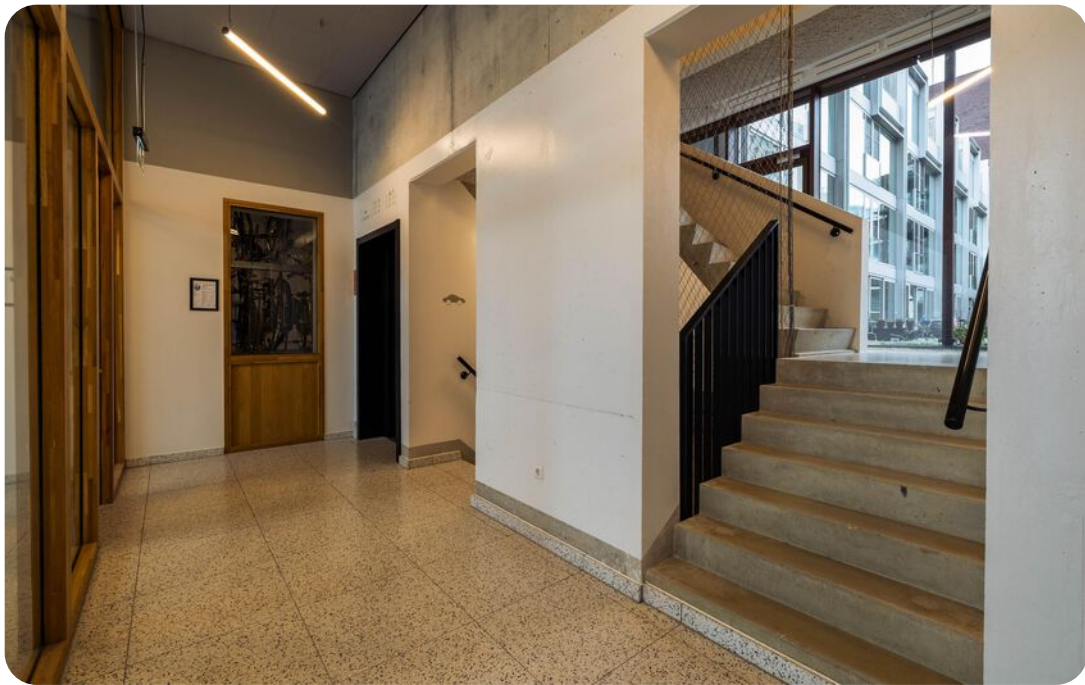
2

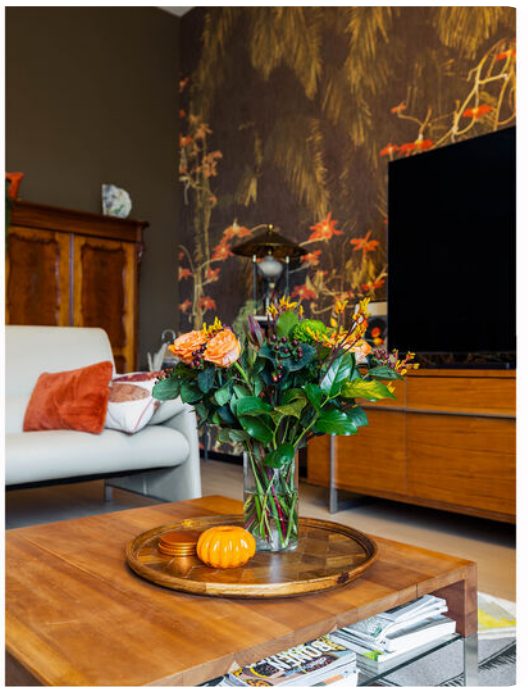
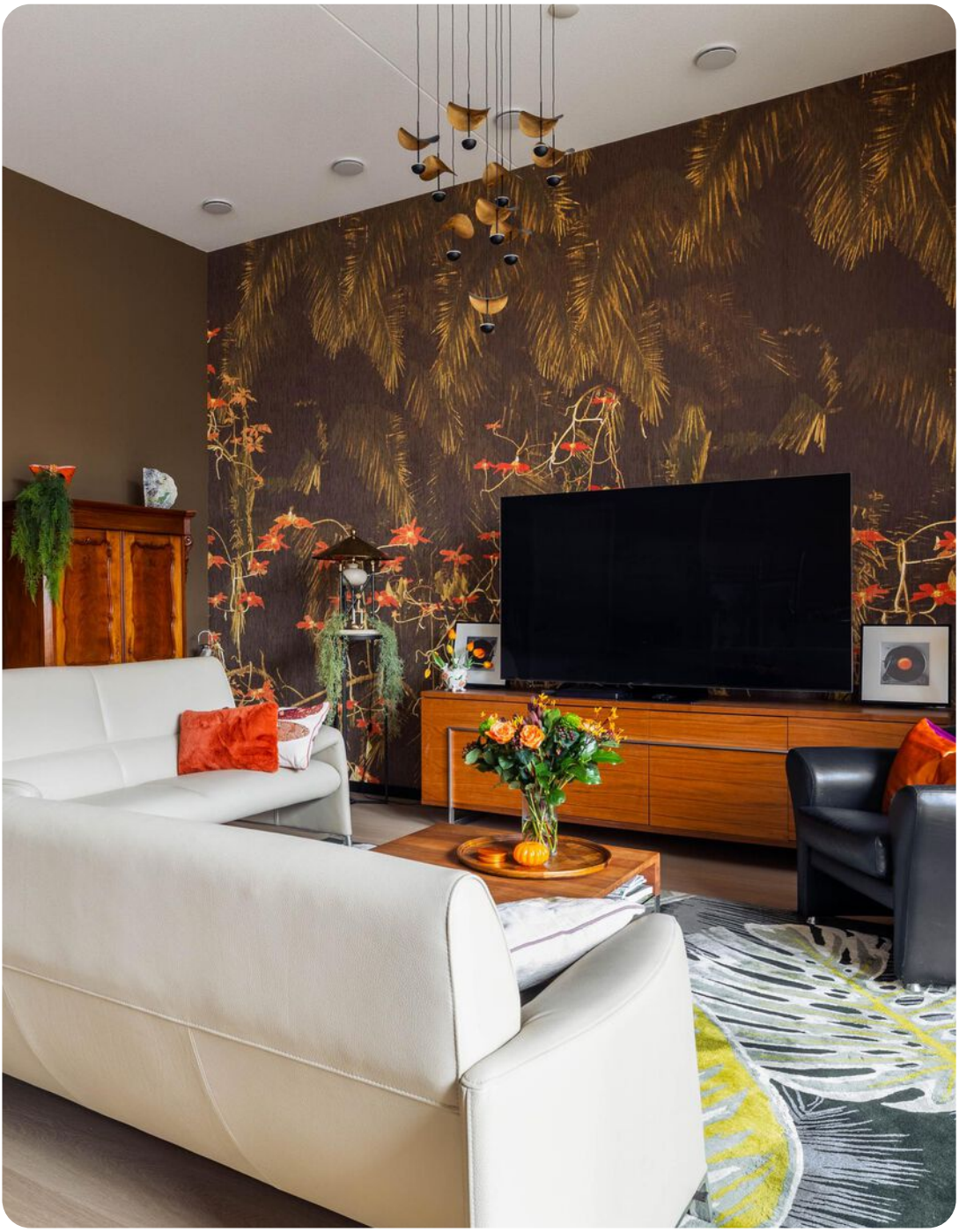
Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	127 m ²
Inhoud	541 m ³
Bouwjaar	2023
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd









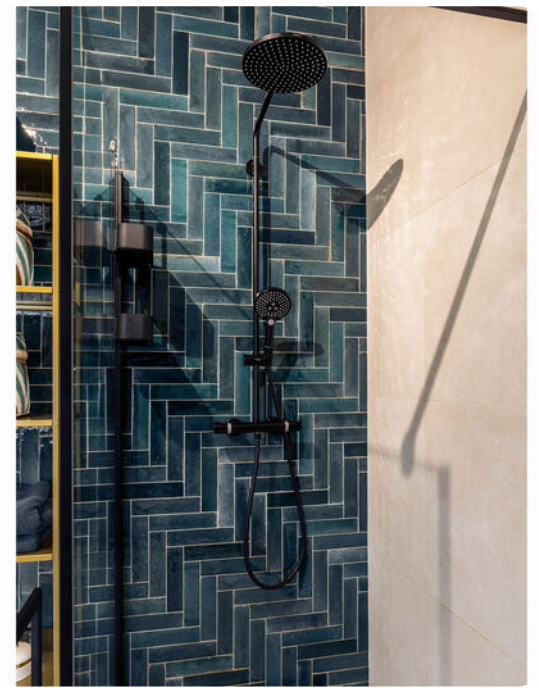








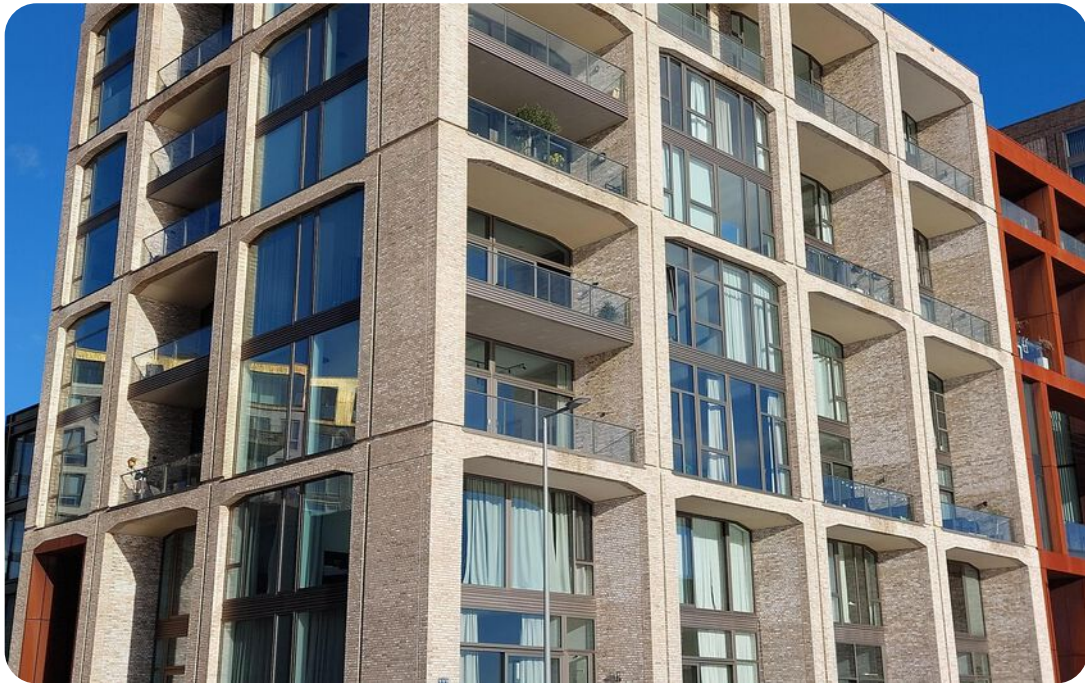












Virtueel > bezichtigen >

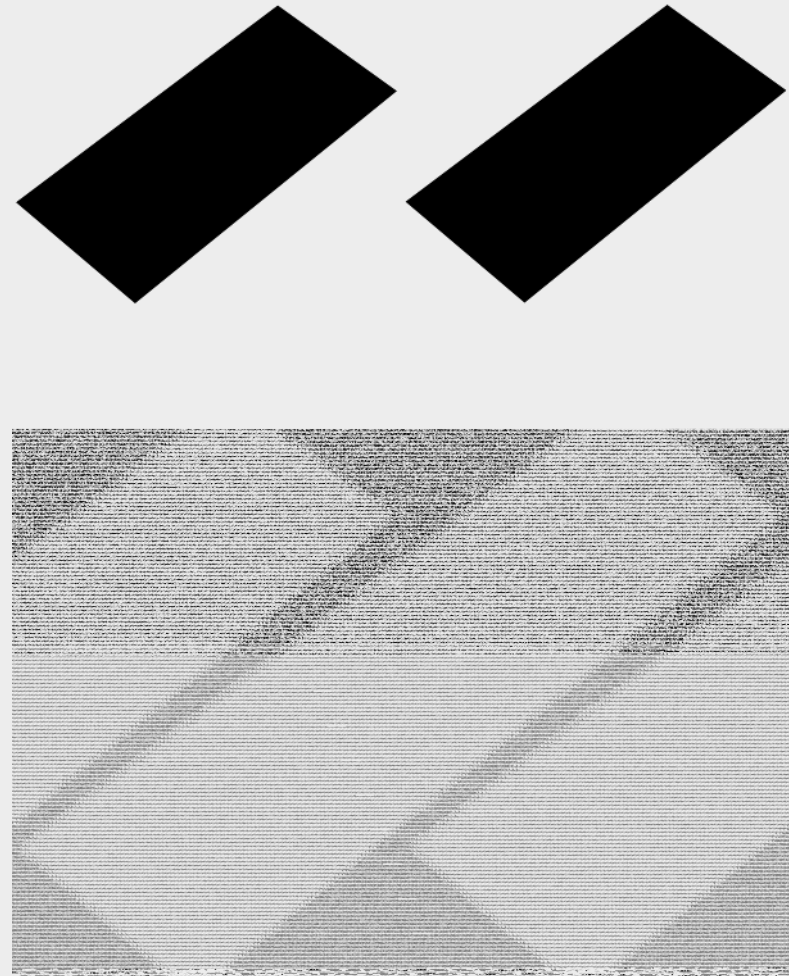
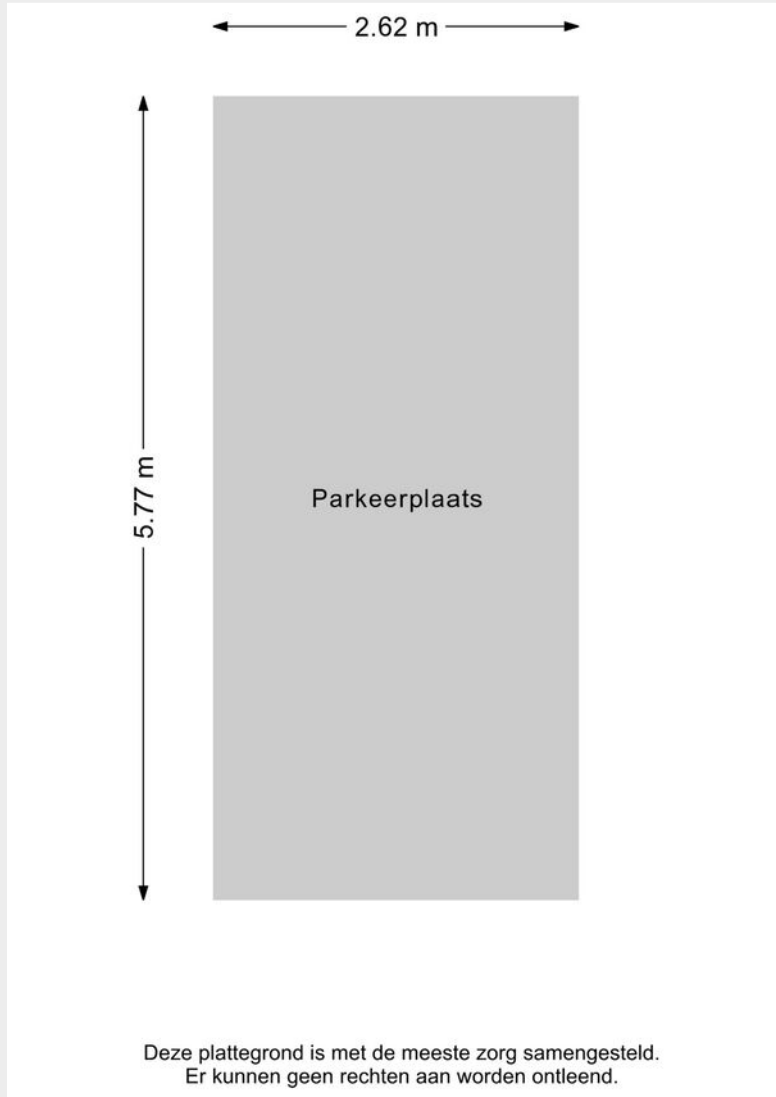
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- Plafondlampen in gang, berging, toilet en slaapkamers blijven achter. Hanglampen woonkamer en keuken ter overname.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Maatwerkkasten slaapkamers, berging, toilet en gang	X		
- Mahonie houten kasten woonkamer (antiek)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Geborduurde overgordijn masterbedroom kan worden overgenomen.			X
- Elektrische zonwering binnenzijde eetkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
- Walnotenkast met TV in woonkamer			X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- TV en liftkast in masterbedroom			X
- kamerscherm	X		
- Bed (uitschuifbaar) in kleine slaapkamer blijft achter	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Bak-stoomoven met vaste wateraansluiting en afvoer	X		
- Inductiekookplaat met afzuiging	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
- Magneetbord met spiegel in toilet	X		
- Losse toilethouder met borstel en maatwerkkast boven toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- Losse toilethouder met borstel	X		
- Zeepompje, bekerset, vaste handdoekrek, kledinghaakjes, douchemand aan glaswand, goudkleurige rek	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Wifi booster plafond woonkamer	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Systeem vloerverwarming en koeling en warmwater	X		
- WTW installatie	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Miele wasmachine en droger	X		
Tuin - Inrichting			
Bepanting	X		
Tegels blijven achter; smeedijzeren plantenrekken gaan mee.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig - Contracten			
Eteck is vaste leverancier voor verwarming, koeling en warmwater	Moet		
	worden overgenomen		

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



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



Rachid>
Akalai>

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73
rbabel@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



NShannon>
Rensen>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Daan>
de Neve>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@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

