



TOLHUISSTRAAT 8 D

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 435.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

89 m²

PERCELOPPERVLAKE

0 m²

INHOUD

289 m³

BOUWJAAR

1902

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING

Vraagprijs woning: € 435.000,- k.k.

WONEN MET UITZICHT! Dit fijne 3-kamer appartement op het geliefde Katendrecht heeft alles wat je zoekt. Een ruime woonkamer met fantastisch uitzicht, een open keuken, een zonnig terras, een energielabel A én een moderne badkamer (2025). Licht, comfort en ruimte komen hier samen. Kom jij kijken?

De woonkamer voelt direct ruim en licht aan dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterkant. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de landmarks van Rotterdam: onder andere de Erasmusbrug, De Zalmtoeren, Hotel New York, Het Fenix Museum en haar iconische 'Tornado' en ook de Montevideo en New Orleans torens. De open keuken is compleet uitgerust, waardoor koken, borrelen en genieten hier goed samenkomen. Zowel vanuit de keuken als via de schuifpui in de gang heb je toegang tot het zonnige terras, voorzien van hardhouten vlonders. Geniet hier met een kop koffie van de ochtend- en middagzon.

Verder beschikt de woning over twee slaapkamers, beide goed in te richten als slaap-, werk- of logeerkamer. De badkamer is in 2025 vernieuwd en strak afgewerkt met stijlvolle terrazzo tegels, wat zorgt voor een frisse en eigentijdse uitstraling. De badkamer is voorzien van vloerverwarming; lekker warme voeten dus! Het gehele appartement is voorzien van een mooie houten eiken parketvloer. In de gang vind je nog een toiletruimte, een praktische bergkast met wasmachine- en drogeraansluiting en een extra bergkast.

Meer opbergruimte nodig? Op de begane grond vind je een inpandige berging en de toegang tot de goed onderhouden gezamenlijke binnenplaats.

Dit is echt een tof appartement in een rustige wijk, met uitzicht op de skyline van Rotterdam. Nieuwsgierig? We laten je deze woning graag zelf ervaren tijdens een bezichtiging!

Indeling:


3e etage: entree, hal, aparte toiletruimte, berging met wasmachine- en drogeraansluiting en 2e bergkast met CV combiketel en mechanische ventilatie-installatie.
Woonkamer met open keuken: ± 44 m²
Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur t.w. een 4-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap, combi oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie
Vanuit de keuken en de hal toegang tot het terras: ± 14 m²
Slaapkamer: ± 16 m²
Slaapkamer II: ± 5 m²
Badkamer (2025): ± 5 m², voorzien van een ruim hoekligbad, inloop regendouche, wastafelmeubel, verwarmde spiegel en een bluetooth muziekinstallatie.

Kenmerken en bijzonderheden:

Bouwjaar: 1902
Renovatiejaar 2008
Woonoppervlakte: ± 89 m²
Terras: ± 14 m², voorzien van hardhouten (garapa) vlonders en een buitenkraan
Erfpacht afgekocht tot en met 31 december 2055, loopt tot 2099
VvE bijdrage 2026: ± € 163,- per maand
Verwarming en warm water: Cv- combiketel (bouwjaar 2020), jaarlijks onderhouden
Energietabel: A
Berging op de begane grond: ± 5 m²
Gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grond
Toegang tot de gezamenlijke binnenplaats
Voor deze woning geldt een zelfbewoningsplicht
Oplevering: in overleg, kan snel

Persoonlijke noot verkoper:

Vanaf het moment dat we hier kwamen wonen, hebben we Katendrecht echt leren kennen - en wat een plek is dat. Natuurlijk kenden we Hotel New York, maar pas toen we hier woonden ontdekten we hoe leuk deze buurt is. Cultuur, horeca en ontspanning liggen hier letterlijk om de hoek. Denk aan het Fenix Museum, Theater Walhalla, het Nederlands Fotomuseum en Luxor Theater. En voor een avond uit loop je zo naar Deliplein of de Kop van Zuid, of pak je een film bij LantarenVenster. Wat we misschien nog wel het fijnst vonden, is de sfeer.



Het gezellige geroezemoes, zwemmen in de Rijnhaven op warme dagen (zelfs met sauna!) en gewoon een rondje lopen langs de kades - het voelt hier levendig zonder druk te zijn.

Katendrecht ademt historie. Dat zie en voel je overal, bijvoorbeeld bij het Verhalenhuis Belvédère, maar ook in de festivals en initiatieven in de buurt.

Tegelijkertijd blijft de wijk zich ontwikkelen. In de Rijnhaven komt een stadsstrand, in de Maashaven zijn plannen voor een getijdenpark en in het oude Promivipakhuis wordt gewerkt aan het eerste danshuis van Nederland.

Voor ons voelde Katendrecht als een dorp in de stad. Rustig, ruimtelijk en veilig, maar met altijd leven om je heen. En wil je de drukte opzoeken, dan sta je in no time midden in het centrum van de stad.

Vanuit het appartement beleefden we echt de skyline van Rotterdam. Het uitzicht is elke dag indrukwekkend, en 's avonds misschien nog wel mooier. Met de komst van de iconische Tornado op het dak van Fenix is dat alleen maar nog bijzonderder.

Op zonnige dagen gebruikten we het terras als een extra buitenkamer. Het appartementencomplex is rustig en prettig, met vriendelijke burens en een goed georganiseerde VvE. Nooit overlast gehad. De binnentuin wordt met zorg onderhouden - mede dankzij een actieve tuincommissie. Zo jammer dat we vanwege werk deze unieke plek gaan verlaten...

Openbaarvervoervoorzieningen:

Via de Rijnhavenbrug wandel je zo naar metrostation Wilhelminaplein en sta je binnen enkele minuten in hartje stad en eventueel direct naar Den Haag. Met diverse tram- en busverbindingen om de hoek is de wijk uitstekend bereikbaar. Op De Kaap pendelt buslijn 77 tussen Zuidplein en de ss Rotterdam. Deze bus stopt bij metrohalte Rijnhaven, vanwaar je eenvoudig verder reist met de metro. Wil je je eens op een andere manier laten vervoeren? Dan kom je met de watertaxi ook een heel eind.

Scholen en kinderopvang:

In de kindvriendelijke wijk zijn diverse basisscholen, zoals de Globetrotter en OBS De Schalm. Zoek je voor de kleintjes nog kinderopvang? Dan heb je op

het populaire schiereiland een ruime keuze aan kinderdagverblijven en speelplekken. In de wijk kun je ook terecht bij de huisarts en tandarts; hiervoor hoeft je Katendrecht niet af.

Restaurants en uitgaansgelegenheden:

Zin in een hapje en een drankje om het weekend in te luiden? Dan zit je op Katendrecht helemaal goed. Op en rond het Deliplein kun je alle kanten op: van Thais bij Deli Bird tot Franse klassiekers bij Bistro du Bac en verrassende gerechten bij De Matroos en het Meisje.

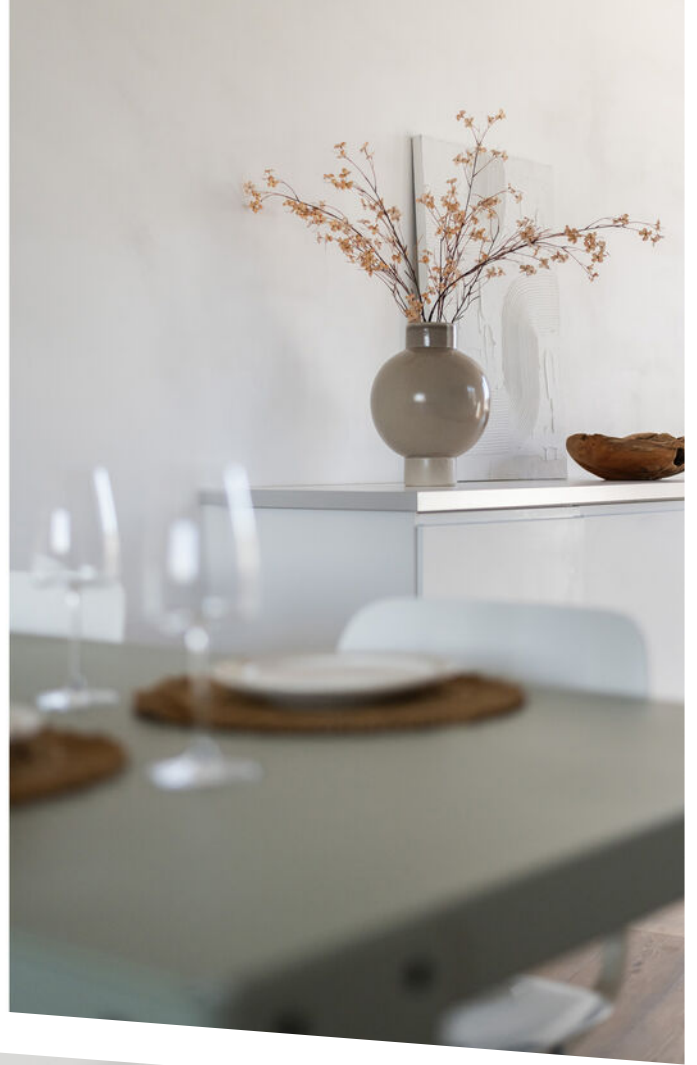
Ook de Fenix Food Factory is een absolute hotspot, met ambachtelijke producten, lokale ondernemers en een gezellige borrelsfeer aan het water. Voor een avond cultuur schuif je aan bij Theater Walhalla. Steek de Rijnhavenbrug over en je staat op de Wilhelminapier (Kop van Zuid), met onder andere het Nieuwe Luxor Theater, bioscoop LantarenVenster en Hotel New York binnen handbereik. Hier verveel je je geen moment!

Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning? Neem jouw eigen NVM makelaar mee!

Toelichtingsclausule maatvoering De branchebred
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 bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

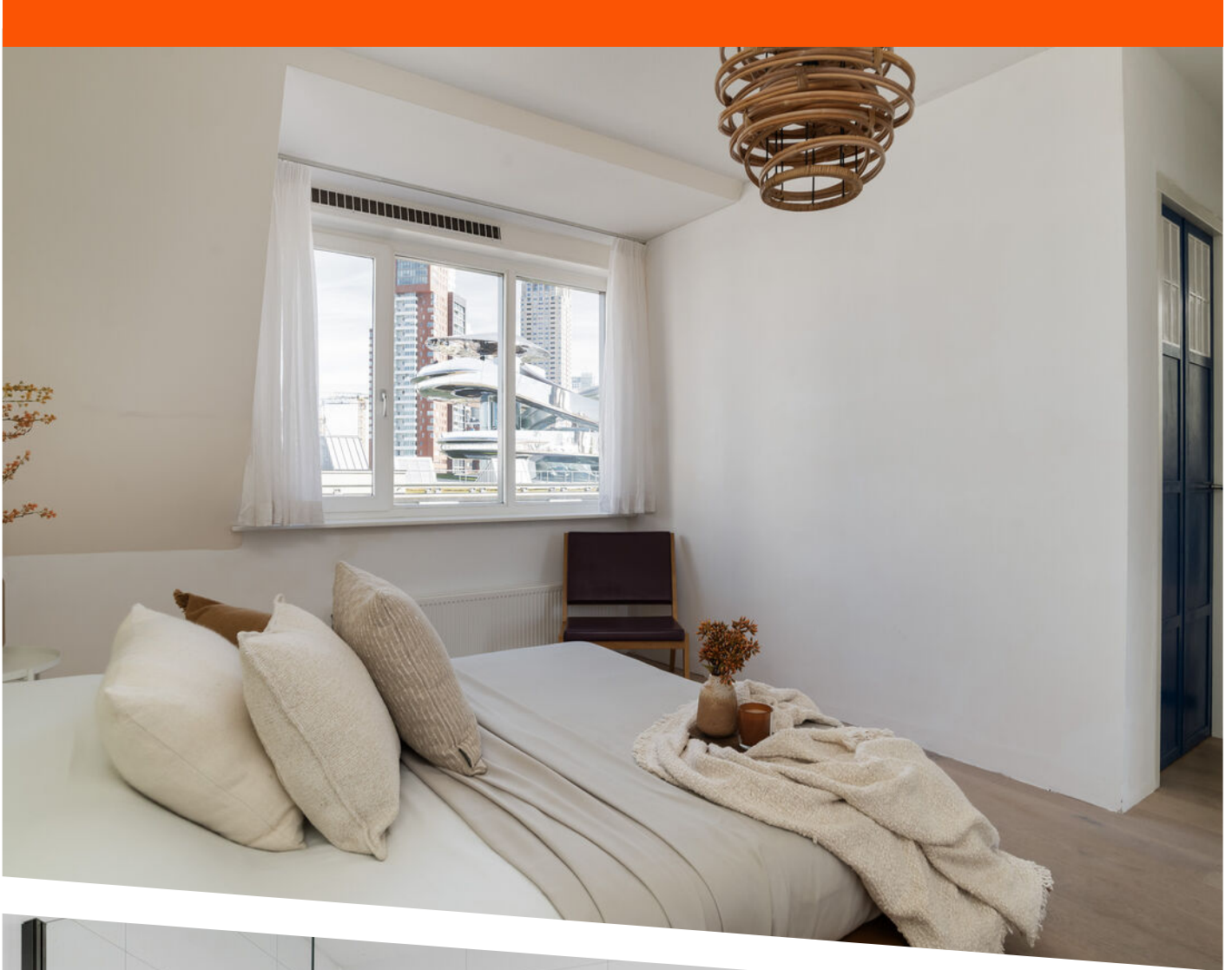










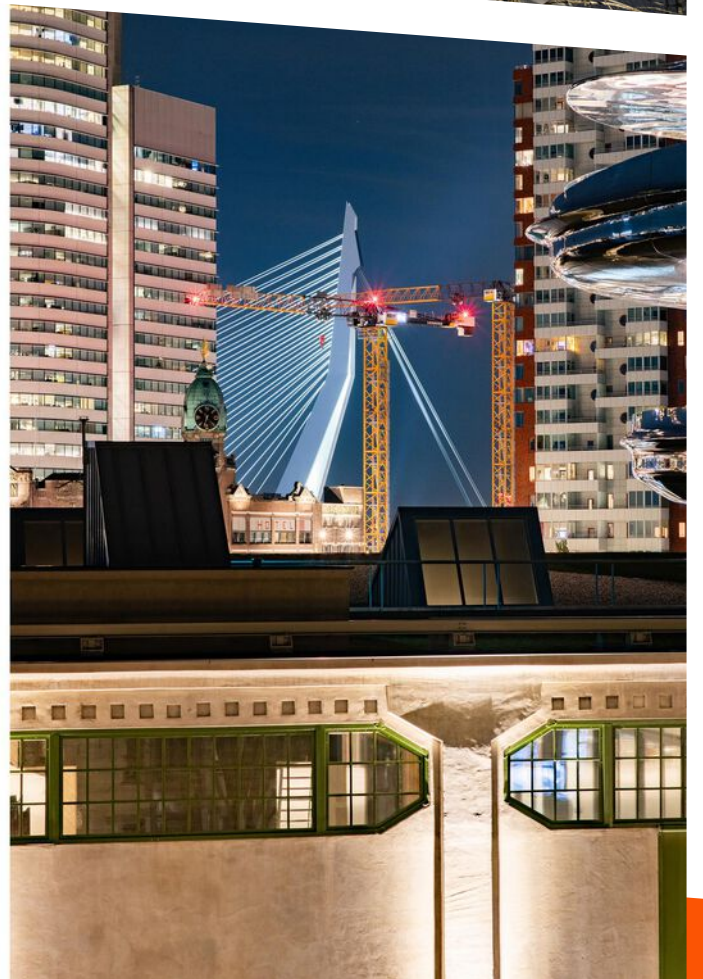
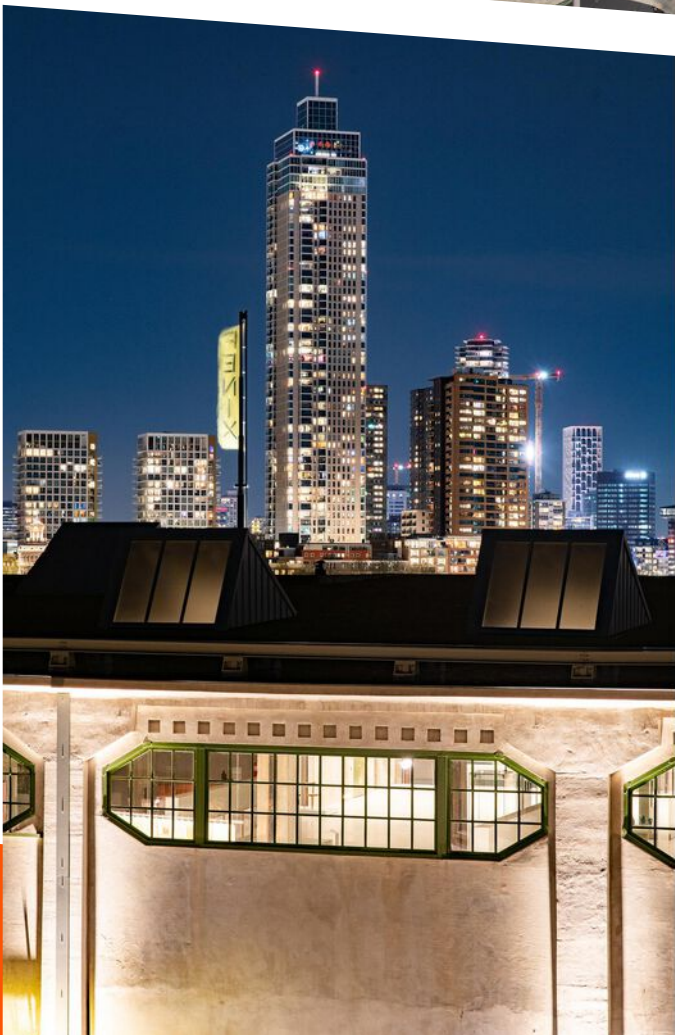




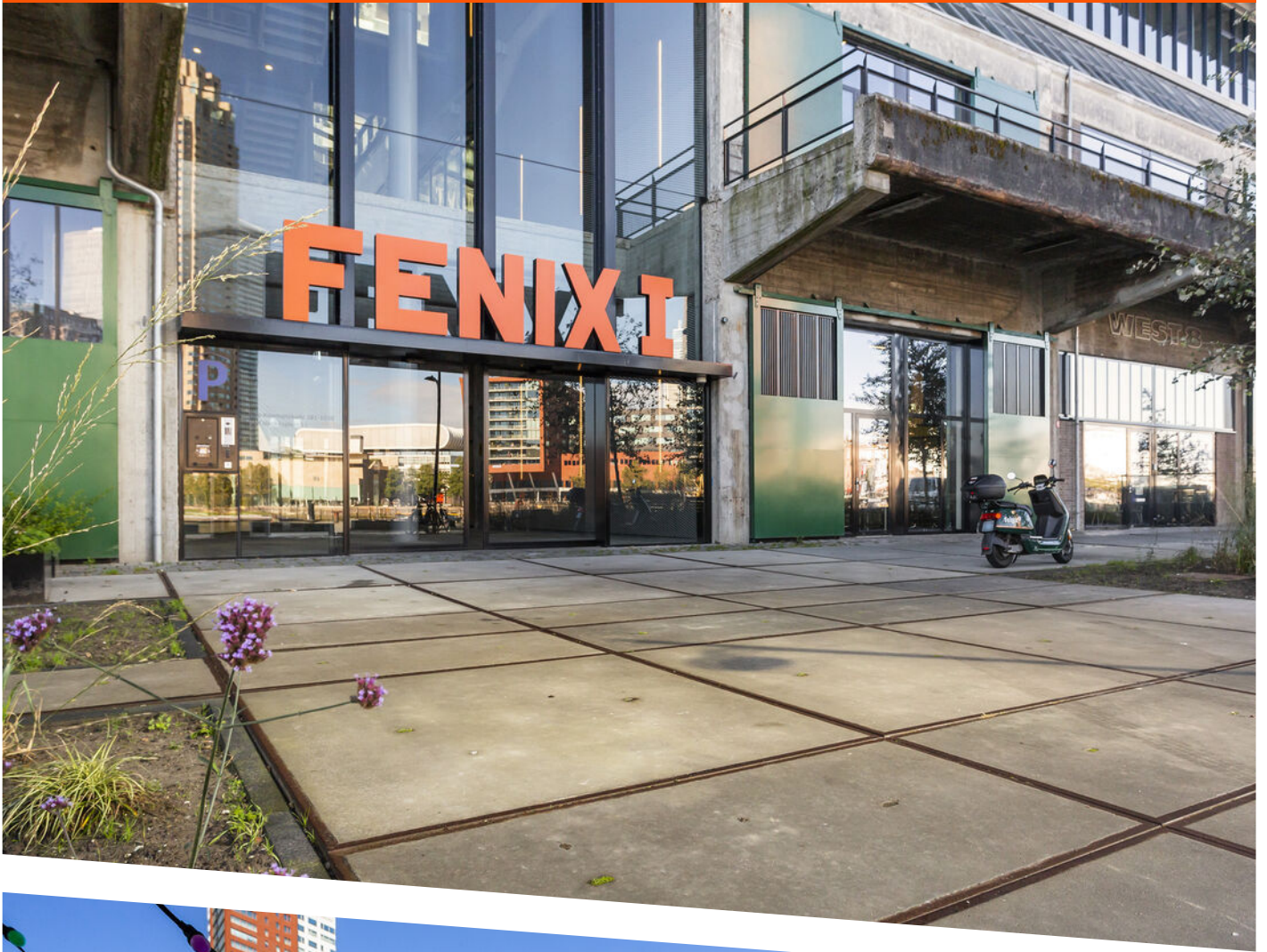
















A



"Alles voor de beste plek voor jou!"

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

De beste plek voor jou



TOLHUISSTRAAT 8D, ROTTERDAM

APPARTEMENT 89.28 M²
DERDE VERDIEPING
HOOGTE 258 CM

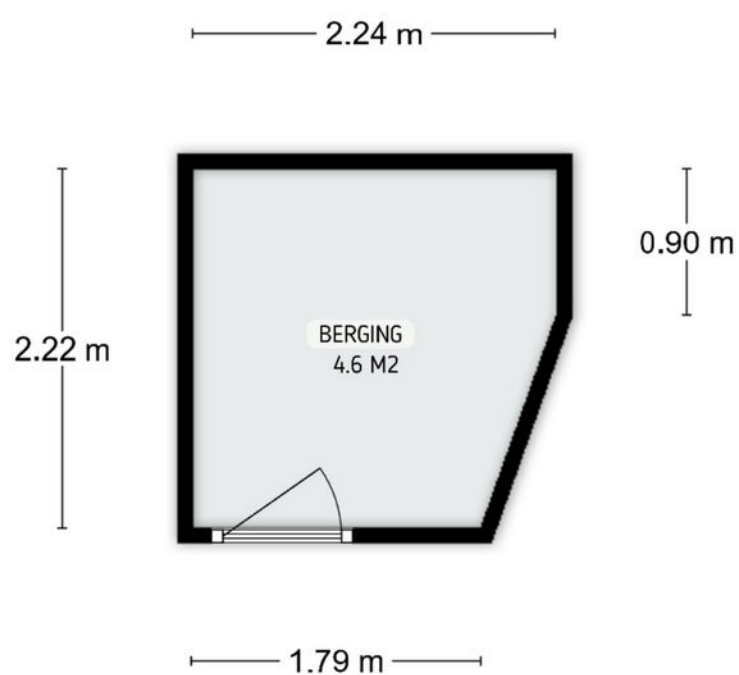


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

TOLHUISSTRAAT 8D, ROTTERDAM

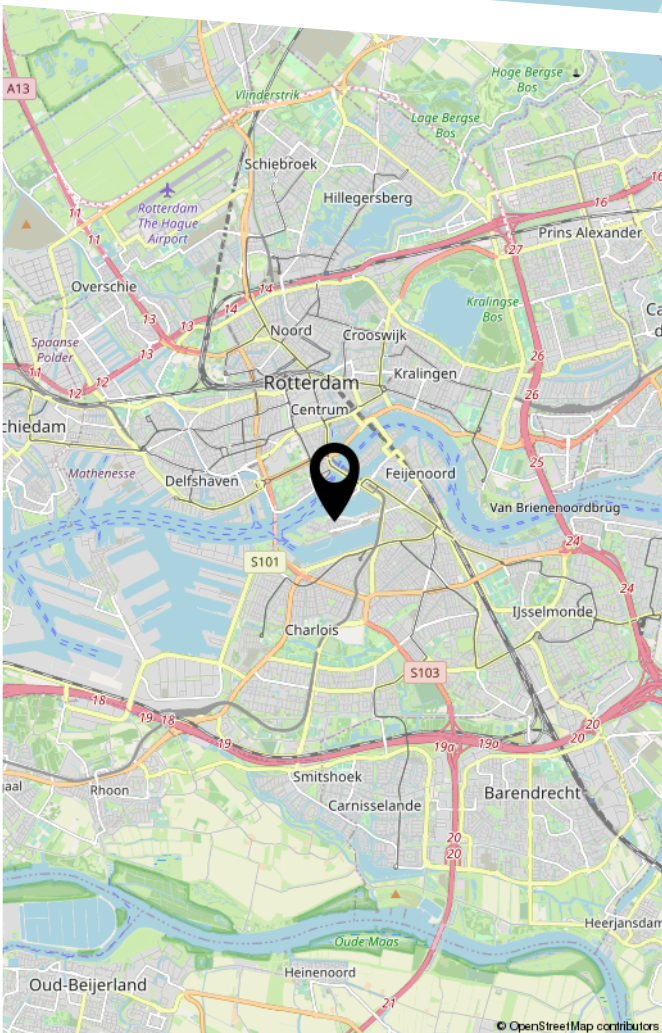
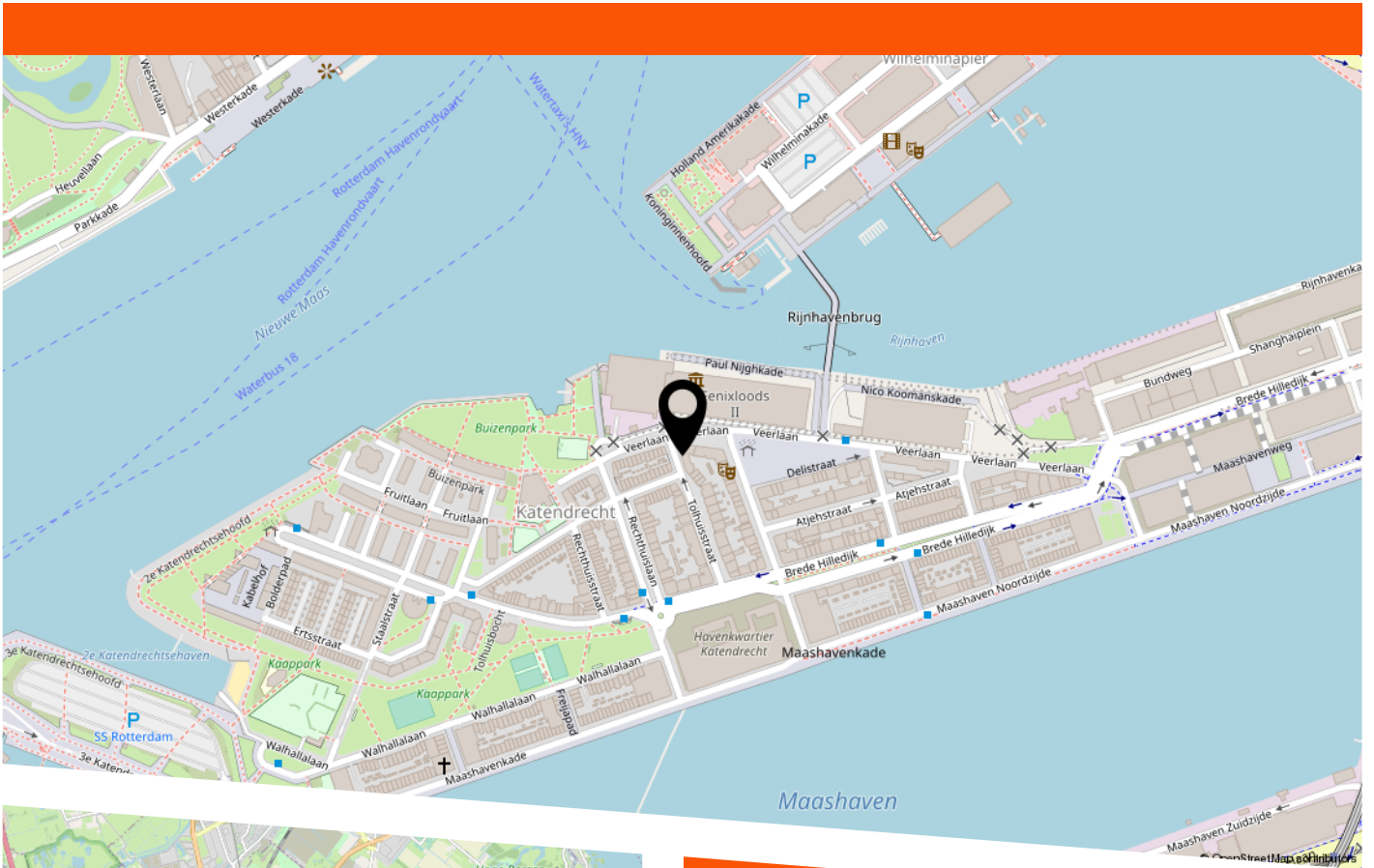
BERGING 4.66 M²



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

LOCATIE OP DE KAART



Katendrecht, bij veel Rotterdammers bekend als De Kaap, is een geliefd schiereiland tussen de Maashaven en de Rijnhaven. Hier woon je tussen historie en moderne architectuur, met het gezellige Deliplein als bruisend middelpunt. Het recent geopende Fenix museum, met de Tornado op het dak zijn eye catchers. Heel bijzonder is het overdekte plein in de Fenix waar veel wordt georganiseerd en waar het prettig toeven is. Het verhalenhuis Belvedere is de culturbewaker van de rijke historie van Katendrecht. De iconische ss Rotterdam en Theater Walhalla liggen op loopafstand. Via de Rijnhaven sta je zo op de Kop van Zuid met onder andere Hotel New York, bioscoop Lantarenvenster en het Luxor Theater bij het Wilhelminaplein. Het Nederlands Fotomuseum, en ook de Jumbo liggen op loopafstand in de hals van Katendrecht. Koffie, een borrel of uitgebreid dineren? Aan leuke horeca is hier geen gebrek. Centraal, levendig en heerlijk aan het water: Katendrecht heeft het allemaal!

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Tolhuisstraat 8 D, 3072 LT Rotterdam

1. Bijzonderheden

a Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? ja nee

Zo ja, welke? :

b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? niet bekend ja nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? niet bekend ja nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

d Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? niet bekend ja nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

e Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja nee

Zo ja, welke grond? :

f Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ja nee
(*'Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende)*)

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)

- Zo ja, welke? : Erfpacht: ingegaan op 1 Januari 1993, Eindigt op 31 December 2099. Canon is afgekocht tot 31 December 2055
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? ja nee
- Zo ja, hoe lang nog? :
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....
- Duur: :
- k Is er sprake van onteigening? ja nee
- l Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ja nee
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ja nee
- Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf :
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen) :
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee
- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja nee
- Zo ja, welke? :
- m Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? n.v.t ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

(Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

- n Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ja nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

- o Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee

Zo ja, toelichting: :

- p Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee

Zo ja, welke? : Installatie van nieuwe slimme watermeter moet nog gebeuren (door BAM).

- q Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee

Zo ja, welke? :

- r Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee

Zo ja, waarom? :

- s Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ja nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? :

- t Hoe gebruikt u het appartement nu? : Bewoning t.b.v. werk
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ja nee

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ja nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee

Zo ja, waar? :

- b Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

aanwezig?

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? niet bekend ja nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? :

d Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? niet bekend ja nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Info bij VVE?

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : Sinds 2009

Overige daken: : Sinds 2009

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee

Zo ja, waar? : Eenmalig aan Voorzijde. Oorzaak: Alu profiel weggewaaid na storm. Is gerepareerd in April 2021. Daarna geen lekkage meer.

c Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja nee

Zo ja, waar? :

d Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? ja nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :

e Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: niet bekend ja nee

Overige daken: niet bekend ja nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: niet bekend ja nee

Overige daken: niet bekend ja nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Grondige renovatie in 2009 volgens geldend bouwbesluit. Geen details bekend over isolatiemateriaal

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: niet bekend ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Overige daken:

niet bekend ja nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

f Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ja nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Ramen aan de voorkant: hout
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) Ramen aan de achterkant: kunststof

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : Ref VVE

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee

Zo ja, door wie? : Ref. VVE

c Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ja nee

Zo nee, toelichting: :

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :

e Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ja nee

Zo ja, welk type glas? : HR++
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ja nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ja nee
(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee

Zo ja, waar? :

b Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, waar? :

- c Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja nee

Zo ja, waar? :

- d Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? ja nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Zo ja, waar? :

- e Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja nee

Zo ja, waar? :

- f Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee

Zo ja, waar? :

- b Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? ja nee

Is de kruipruimte droog? meestal ja nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee

Zo ja of soms, toelichting: :

- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t ja nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? : CV installatie, Mechanische ventilatie
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

- Is/zijn de installatie(s) eigendom? ja nee
- Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)
- Merk van de installatie(s): : HR107 CV -installatie: Remeha Tzerra ACE 28C CW4 Combi Comfort
- Type(nummer) van de installatie(s): : HR107 CV -installatie: Remeha Tzerra ACE 28C CW4 Combi Comfort
- Installatiedatum van de installatie(s): : 8 April 2020
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 22 Juli 2025
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee
- Zo ja, door wie? : P.Brandt Installatiebedrijf
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ja nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? :
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja nee
- Zo ja, welke? : Slaapkamer
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja nee
- Zo ja, waar en welke? :
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ja nee
- Zo ja, waar? :
- f Heeft u vloerverwarming in het appartement? ja nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ja nee
- Elektrisch:
- warm water: ja nee
- overig, namelijk :
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : Alleen in badkamer
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : Niet aanwezig
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, welke? :
- h Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ja nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: :
- Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? :
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : In April 2020 vernieuwd i.v.m. installatie nieuwe HR CV ketel
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Nvt
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? niet bekend ja nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? niet bekend ja nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? :
- Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? niet bekend ja nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ja nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? : Tegenover voordeur 2 publieke EV laadplekken
- Blijft deze achter? : nader overeen te komen n.v.t ja nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee
- Zo nee, toelichting: :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: Niet bekend
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : Vóór 2019. Vermoeden: 2009
- n Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
(Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee
- Zo nee, toelichting: :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ja nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : Ouder dan 2019. Geïnstalleerd door vorige eigenaar

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ja nee

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : September 2025

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ja nee

Zo nee, welke niet? :

d Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ja nee

e Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ja nee

Zo ja, welke? :

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? niet bekend ja nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : Geïnstalleerd door vorige eigenaar. Vóór 2019. Vermoedelijk in 2009

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : Combi-oven nieuw geïnstalleerd in 2025
Vaatwasser van vóór 2019. Vermoedelijk in 2009

Functioneert alle inbouwapparatuur? ja nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan? ja nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van het appartement? : Oorspronkelijk gebouwd ca. begin 20e eeuw. Grondig gerenoveerd en als appartementen complex opgeleverd in 2009

b Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? niet bekend ja nee
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Zo ja, welke en waar? :

c Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? niet bekend ja nee

d Is er sprake van loden leidingen in het appartement? niet bekend ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? niet bekend ja nee
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)
- f Heeft u elders lekkages gehad? niet bekend ja nee
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)
- g Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? niet bekend ja nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t ja nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? n.v.t ja nee
- h Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? niet bekend ja nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? n.v.t ja nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t ja nee
- i Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? ja nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? :
- j Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? n.v.t ja nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- k Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? niet bekend ja nee
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)
- Zo ja, waar? :
- l Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ja nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? :
- Zo ja, in welk jaartal? :
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? :
- m Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, welke? :
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? niet bekend ja nee
- Zo ja, welke? :
- o Is er sprake van glasvezel internet? niet bekend ja nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee
- Zo ja, welke label? : Label A dd 8 Januari 2026

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 257,-
- Belastingjaar? : 2026
- b Wat is de WOZ-waarde? € 399.000,-
- Peiljaar? : 2026
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 306,-
- Belastingjaar? : 2025/26
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 701,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
- Belastingjaar? : 2026
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 35,-
- Elektra: € 3,-
- Water: € 12,-
- Stadsverwarming: € 0,-
- Anders: :
- Te weten: €.....
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 160
- Elektriciteit hoog (kWh): 460
- Elektriciteit laag (kWh): 462
- Elektriciteit totaal (kWh): 922
- Water (m³): 19
- Stadsverwarming (GJ): Nvt
- Anders:
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ja nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? :

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ja nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: €.....

Duur: :

g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €.....

Heeft u alle canons betaald? n.v.t ja nee

Is de canon afgekocht? n.v.t ja nee

Zo ja, tot wanneer? : Canon is afgekocht tot 31 December 2055

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee

Zo ja, hoe hoog? :

Zo ja, waarvoor? :

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : Zie website gemeente Rotterdam:
<https://www.rotterdam.nl/parkeervergunning-bewoner-aanvragen>

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € 0,-

11. Garanties

a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ja nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : CV ketel: 10 jaar op warmtewisselaar
Combi-oven: ? jaar

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

a Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ja nee

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : 24447424

b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 49 appartementsrechten, waarvan 36 woningen en 13 bedrijfsruimten.

c Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ja nee

d Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: : 17/828 deel voor woning + berging tesamen (appartement index 46).

Berging: : Zie boven

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Parkeerplaats: : Nvt
- e Aantal stemmen voor dit appartement: : Eén

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a Is er een professionele bestuurder? ja nee
- b Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? n.v.t ja nee

Toelichting:

Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: *administrateur*. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

14. De vergadering van eigenaars

- a Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ja nee
- b Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ja nee
- c Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ja nee
- Zo ja, om welke besluiten gaat het? :

15. Verzekeringen

- a Is er een collectieve opstalverzekering? ja nee
- b Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ja nee
- c Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ja nee

Toelichting:

Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a Is er een reservefonds? ja nee
- Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € 333.714,-
- Datum: 31-12-2025
- b Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ja nee
- Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : Het goedgekeurde MJOP is gedateerd 23 Augustus 2022.
Het in 2025 geactualiseerde MJOP is nog niet formeel goedgekeurd door de VVE
- Periode: : Het goedgekeurde MJOP bestrijkt een periode van 25 jaar : van 2023 tot 2047
- c Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? :
- d Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 163,-
Waarvan:

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Exploitatiekosten (servicekosten) €.....
- Reservering voor onderhoud €.....
- Stookkosten (voorschot) €.....
- e Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ja nee
- Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer :
moeten deze worden betaald?
- Bedrag: €.....
- Te voldoen per:
- f Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ja nee
- Zo nee, welke niet? :

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

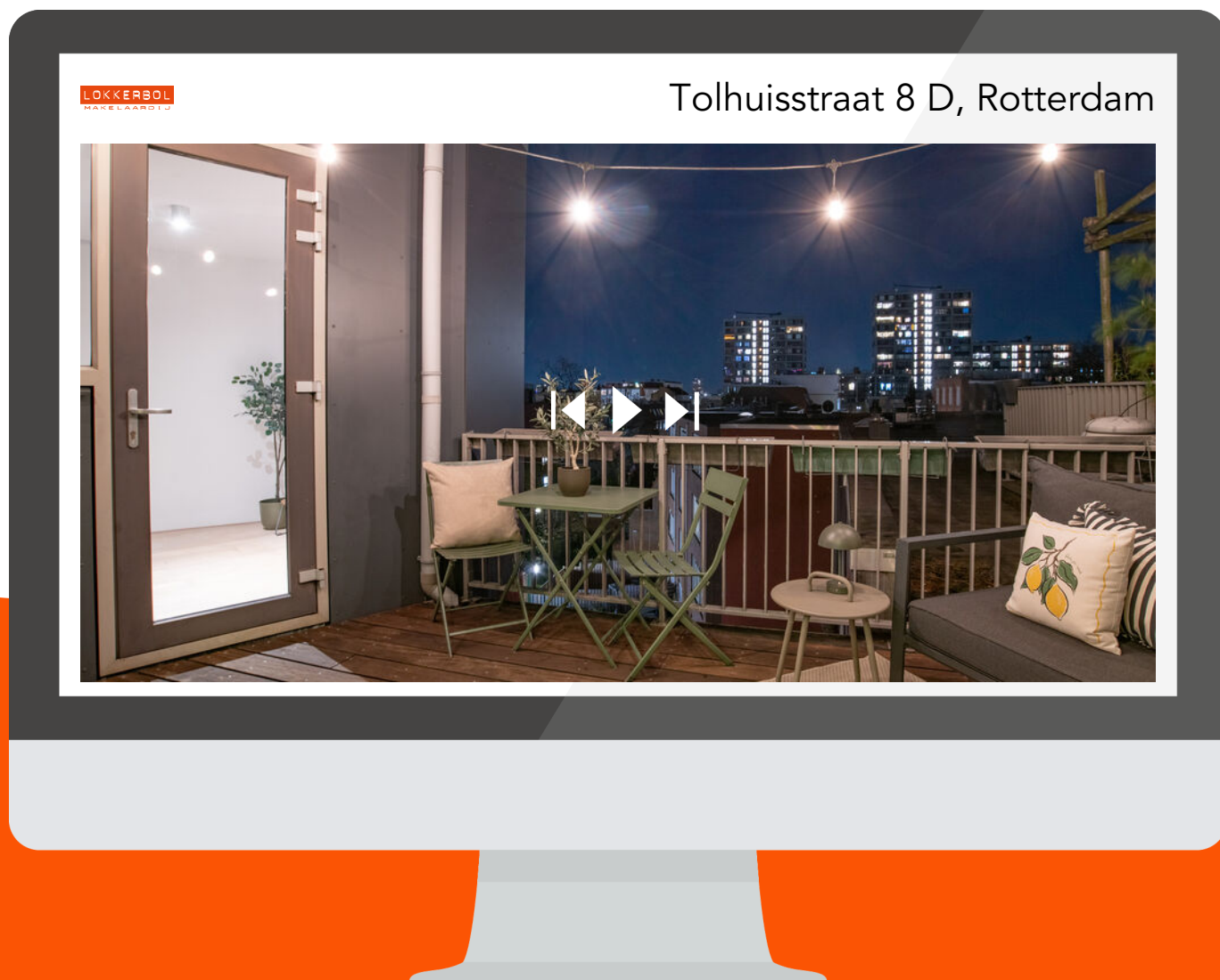
- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

17. Nadere informatie

- a Overige zaken :
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

Lokkerbol.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

LOKKERBOL
MAKELAARDIJ

HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

LOKKERBOL NVM
MAKELAARDIJ
Laan op Zuid 786
3071 AB, Rotterdam

010 - 404 77 49
info@lokkerbol.nl
www.lokkerbol.nl