

# TE KOOP



Zellingstraat 73  
3195 GV Pernis Rotterdam

Vraagprijs:  
€ 1.275.000,- k.k.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2010
Soort:	villa
Kamers:	5
Inhoud:	1004 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	274 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	700 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	33 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Isolatie:	volledig geïsoleerd



## Omschrijving

Welkom bij deze prachtige vrijstaande woning gelegen in het rustige en pittoreske dorp Pernis. Deze woning biedt een combinatie van ruimte, luxe en comfort, zowel binnen als buiten. Met een grote woonkamer, luxe woonkeuken, 4 grote slaapkamers, fantastische serre en prachtige tuin compleet met verwarmd privézwembad en op het dak 24 zonnepanelen is deze woning een ideale plek voor wie op zoek is naar privacy en ontspanning met de stad Rotterdam binnen handbereik.

Hoogtepunten van de woning

- Ruim woonoppervlak: Met een woonoppervlakte van ca. 274 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 1004 m<sup>3</sup> biedt deze woning volop ruimte.
- Comfortabele indeling: oprit met ruimte voor meerdere auto's, 3 royale slaapkamers, 1 logeerkamer en een luxe badkamer met vloerverwarming, een inloopdouche en een ligbad.

- Luxe woonkeuken: Uitgerust met een modern kookeiland, hoogwaardige apparatuur (o.a. een 5-pits gasfornuis, dubbele spoelbak, oven en combimagnetron) en openslaande deuren naar de serre.
- Riante serre: Onderheid en voorzien van glazen schuifpuien, een sfeervolle houtkachel en bar. De serre heeft directe toegang tot de tuin.
- Royale tuin: Een tuin met verwarmd privézwembad, buitendouche, houten vlonder en meerdere terrassen.
- Veel lichtinval: Grote raampartijen en een glazen wand met openslaande deuren tussen de keuken en de woonkamer zorgen voor een lichte en ruimtelijke sfeer.
- Energiezuinig: Voorzien van 24 zonnepanelen, een warmtepomp en een warmte-terugwininstallatie.

### Begane grond

De woning beschikt over een oprit met ruimte voor meerdere auto's. Bij binnenkomst in de ruime hal vind je de meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de garage. De gehele begane grond (excl. garage) is voorzien van een stijlvolle marmeren vloer met vloerverwarming.

De royale woonkeuken is een echte eyecatcher en vormt het hart van de woning. Hier geniet je van een modern kookeiland en een kastenwand met hoogwaardige inbouwapparatuur. Openslaande deuren verbinden de keuken met de serre, terwijl de glazen wand met dubbele deuren de keuken van het woongedeelte scheidt. Vanuit de keuken loop je zo de bijkeuken in, met veel extra opslagruimte en aansluiting voor de wasmachine en droger. De ruime woonkamer biedt een prachtig uitzicht op de tuin en serre en beschikt over drie dubbele openslaande deuren naar buiten.

### Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie grote slaapkamers en een logeerkamer. De master bedroom aan de voorzijde heeft twee inloopkasten en via een luik toegang tot de bergzolder. De andere slaapkamers bieden eveneens veel ruimte en licht. De luxe badkamer is volledig uitgerust met een comfortabel ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel, een tweede toilet en vloerverwarming.

### Buitenruimte

De tuin is een waar paradijs. Met een ligging op het zuidwesten kun je hier van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat van de zon genieten. Hier vind je meerdere terrassen, een houten tuinhuis, een privézwembad en buitendouche. De tuin is de ideale plek om te ontspannen, van de zon te genieten, een verfrissende duik wil nemen of vrienden te ontvangen voor een barbecue.

### Ligging

De woning ligt op loopafstand van de Maas, met een standplaats voor de watertaxi. Binnen 20 minuten sta je in het centrum van Rotterdam dankzij de uitstekende openbaarvervoerverbindingen.

In de directe omgeving vind je recreatiemogelijkheden zoals het Pernisse park, sportverenigingen (voetbal en tennis) en een knusse dorpskern met winkels en scholen.

### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2010
- Riante tuin op het zuidwesten
- Gehele begane grond voorzien van marmeren vloer met vloerverwarming
- Serre is onderheid
- Verwarmd privézwembad
- Glasvezelverbinding aanwezig
- Verwarming en warm water middels warmtepomp en warmte-terugwininstallatie
- Energiebesparend door 24 zonnepanelen
- Oplevering: in overleg

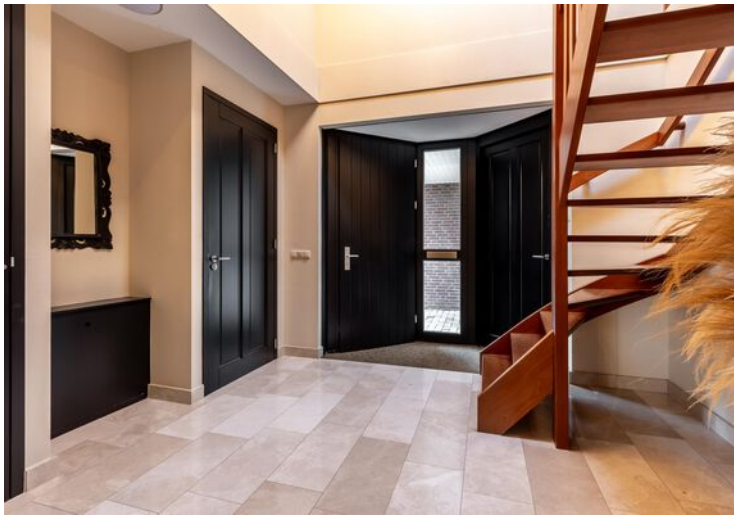
Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

### 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.

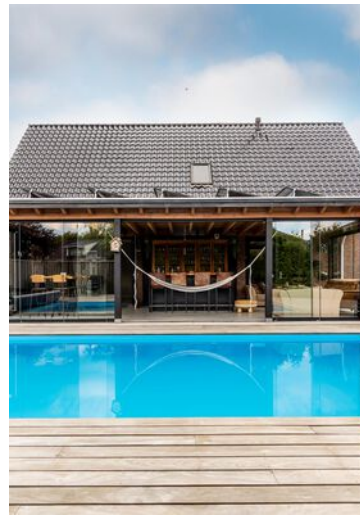
Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs 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



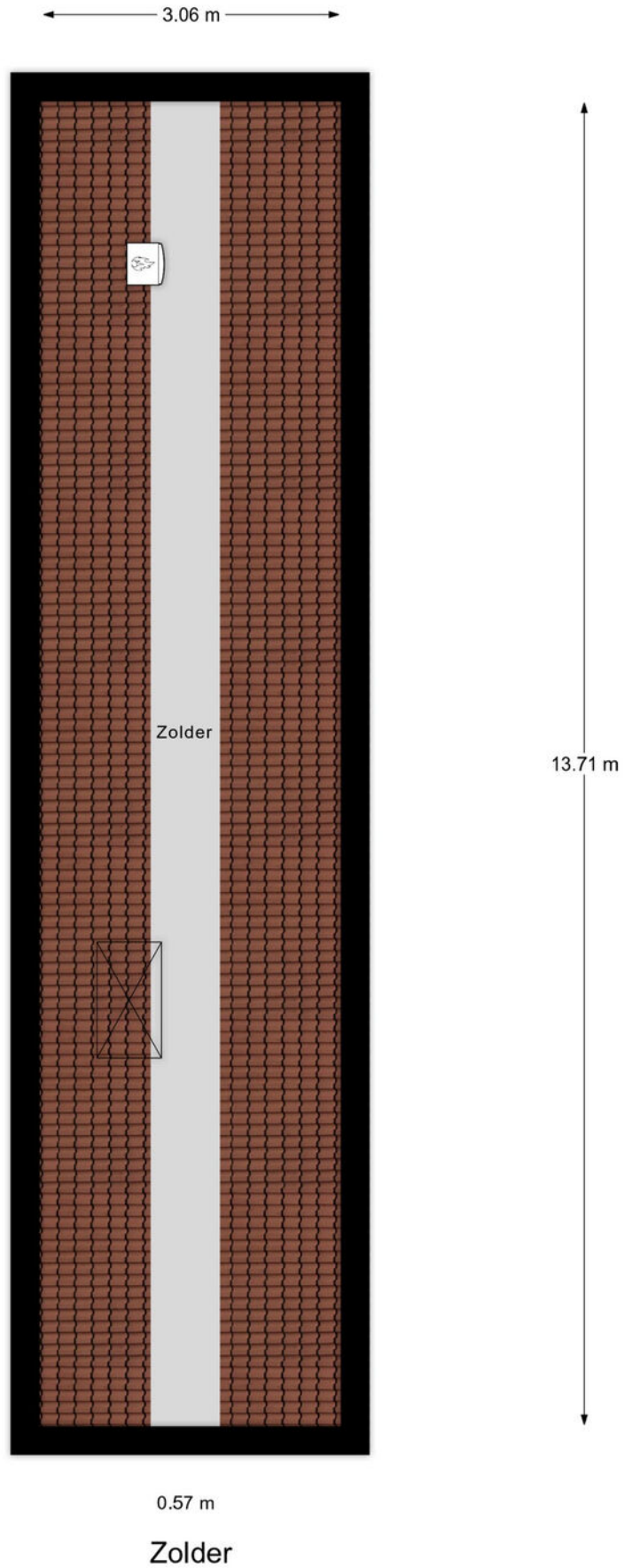
Begane Grond

# Plattegrond

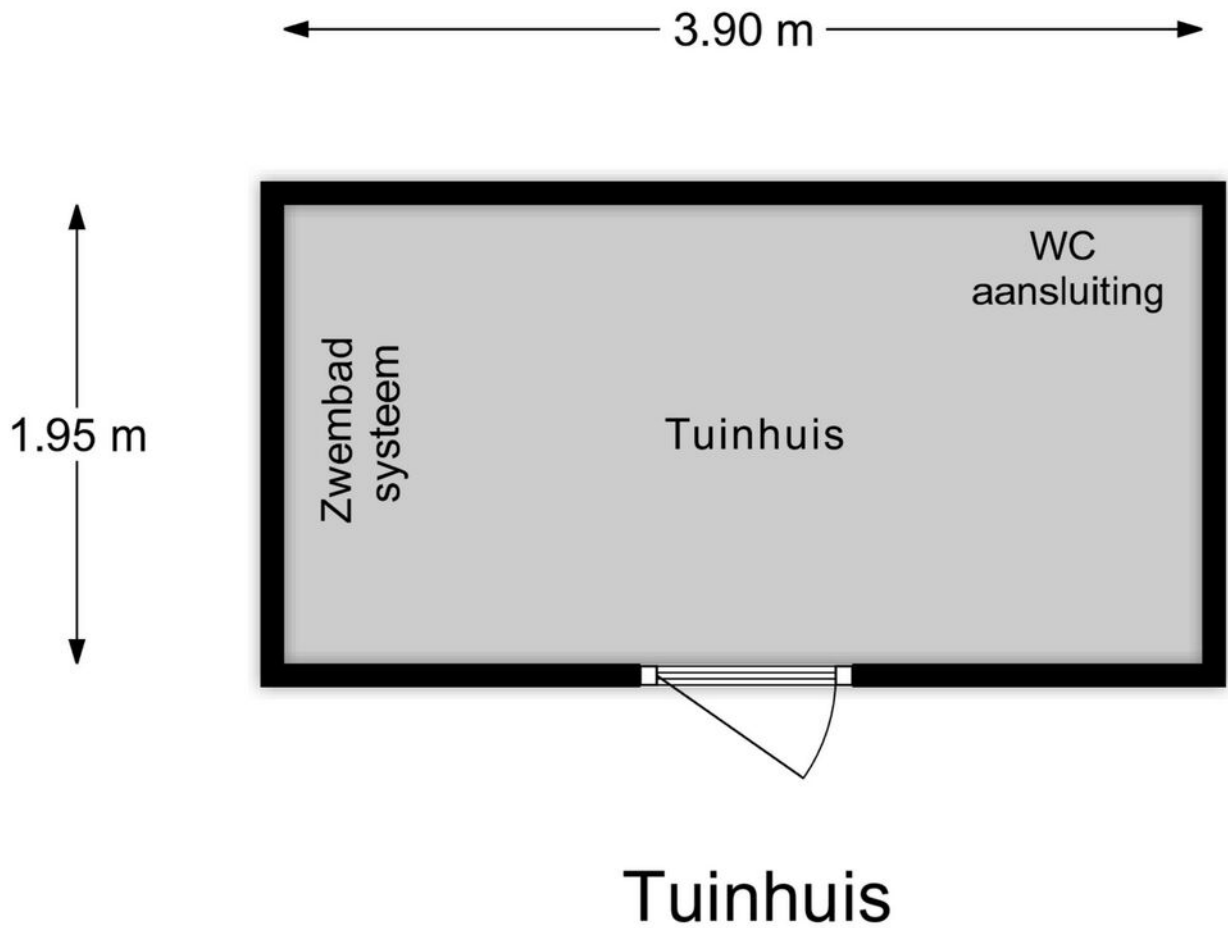


1e Verdieping

# Plattegrond



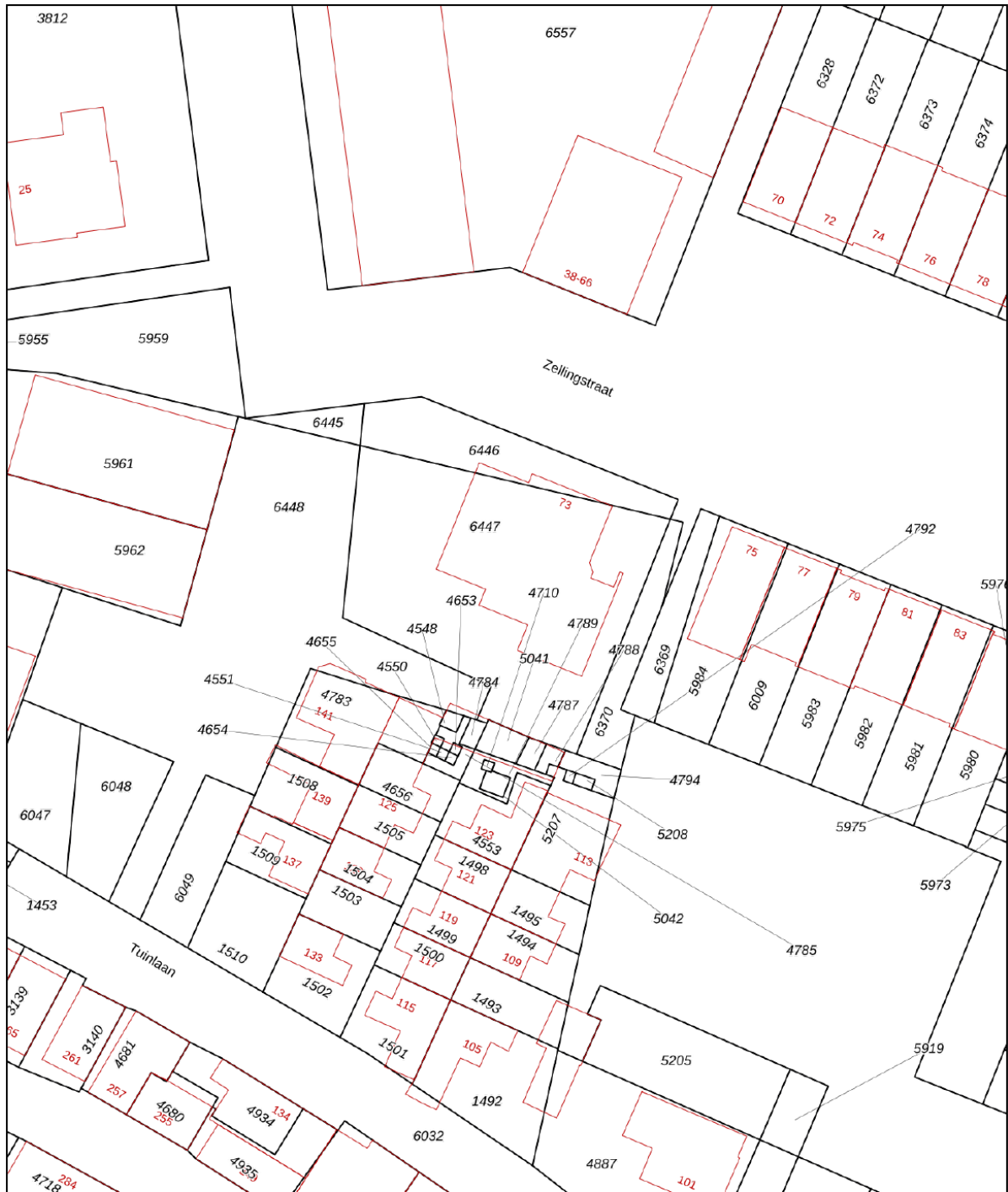
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

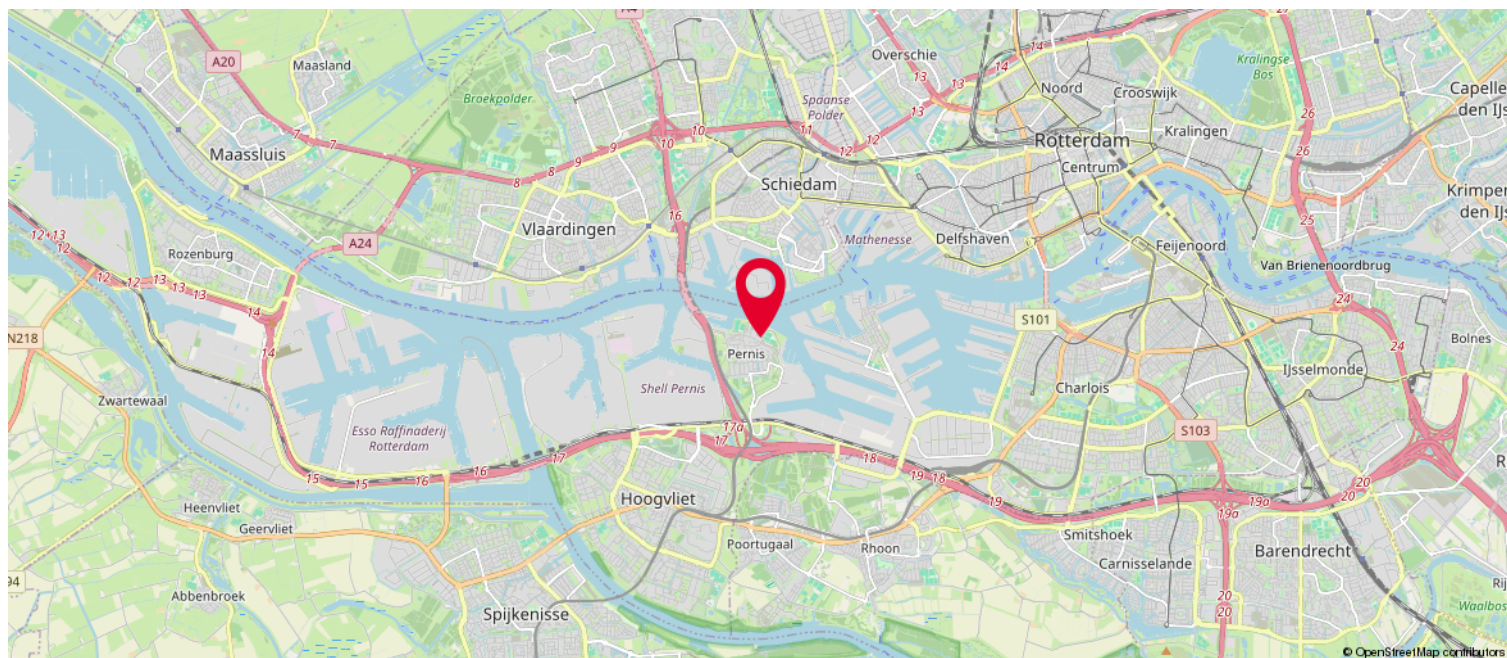
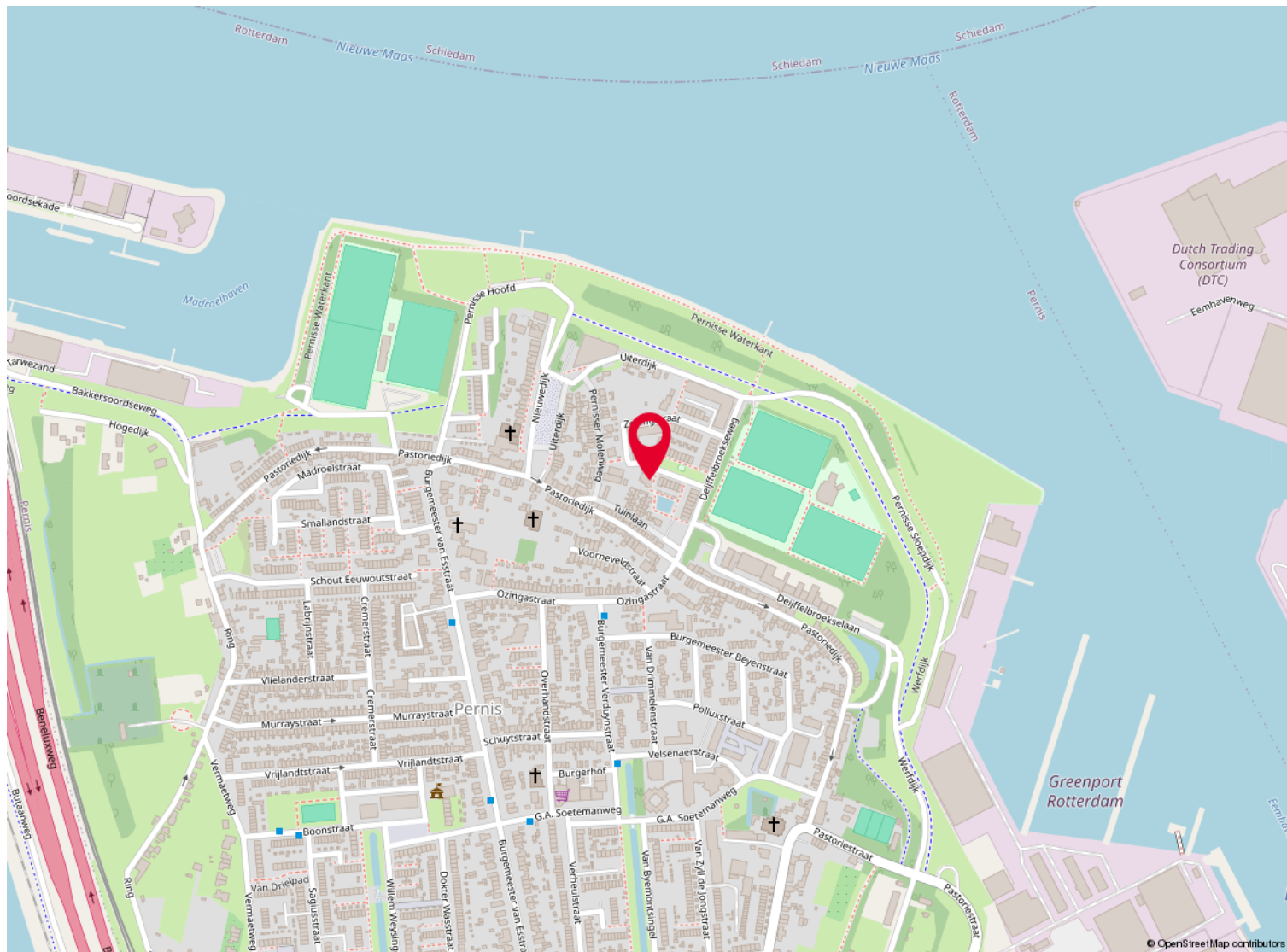


<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Pernis</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6447</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2024  
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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp hal			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in bijkeuken en buffetkast in overkapping			X
- Bar in overkapping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- marmer vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- wasmachinekast bijkeuken	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- warmtepomp	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
zwembad met technische installatie warmwater, filter en automatisch doseringssysteem	X		
kast voor hout houtkachel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- houtkachel in overkapping	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](http://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](http://www.kolpavanderhoek.nl)

