

# TE KOOP



Straatweg 83 A  
3054 AB Rotterdam

Vraagprijs:  
€ 1.395.000,- k.k.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2008
Energie label:	A
Soort:	benedenwoning
Kamers:	4
Inhoud:	693 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	210 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	75 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	volledig geïsoleerd



# Omschrijving

Exclusief wonen aan de Bergse Achterplas!

In het luxe en kleinschalige appartementencomplex "Johan de Wittpark" ligt dit royale begane grond appartement van circa 210 m<sup>2</sup>, direct aan de Bergse Achterplas. De woning beschikt over energielabel A en biedt een hoog niveau van comfort, ruimte en privacy. Met onder meer een royale woonkamer, luxe leefkeuken met kookeiland, een extra multifunctionele kamer, drie slaapkamers, twee badkamers en een riant terras van circa 75 m<sup>2</sup> is dit een bijzonder compleet appartement op een unieke locatie aan het water.

Vanaf het ruime terras, waarvan een gedeelte is overdekt, geniet u van vrij uitzicht over de fraai aangelegde tuin en de Bergse Achterplas.

Het exclusieve complex bestaat uit vier stijlvolle gebouwen, gelegen in een prachtig aangelegde gezamenlijke tuin met een ondergelegen parkeergarage.

Hier woont u in het geliefde Bergse Plassengebied, op korte afstand van de Kleiweg en de Bergse Dorpsstraat. In de directe omgeving vindt u een breed aanbod aan supermarkten, speciaalzaken, cafés en restaurants. Ook scholen en kinderopvang zijn ruim vertegenwoordigd, van basisscholen en middelbare scholen tot de internationale school.

Voor ontspanning en sport zijn er diverse verenigingen in de buurt, waaronder tennis-, hockey-, voetbal- en golfclubs. Daarnaast nodigt de groene omgeving uit tot wandelen en recreëren rondom de Bergse Plassen en in het Bergse Bos. Met tram en bus bereikt u snel het centrum van Rotterdam en via de A13 en A20 bent u uitstekend verbonden met de rest van het land. Ook Rotterdam The Hague Airport ligt op slechts circa tien minuten rijden.

## Indeling

Begane grond

Verzorgde, afgesloten centrale entree met lift.

## Appartement:

Via de entree kom je in de hal die leidt naar de royale woonkamer. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen is de lichtinval hier bijzonder aangenaam. De woonkamer staat in directe verbinding met het terras via een schuifpui naar het overdekte gedeelte en openslaande deuren naar het open terras met uitzicht op de tuin en de Bergse Achterplas. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een extra multifunctionele ruimte, die momenteel in gebruik is als tweede zitkamer, maar zich door de royale afmetingen en rustige ligging ook uitstekend leent als speelkamer, werkkamer of bijvoorbeeld een thuisbioscoop

De moderne, ruime keuken met kookeiland en bar vormt het hart van de woning. Deze is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een oven en magnetron van Gaggenau, kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Het terras is groot en prettig in gebruik. Er is een overdekt deel aan de zijkant en een open deel met vrij uitzicht op het groen en het water. Het terras is tevens voorzien van een buitenkraan.

De woning beschikt over drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft een fraaie hoekligging en directe toegang tot de en-suite badkamer met ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet. Vanuit deze slaapkamer bereik je tevens de ruime inloopkast. Slaapkamer twee is eveneens goed van formaat en slaapkamer drie beschikt over een hoekligging en een eigen inloopkast. De tweede badkamer is uitgerust met een douchecabine en wastafelmeubel.

Verder is er een separate toiletruimte met fonteinje en een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals extra bergruimte.

## Parkeerplaats en berging

In de parkeergarage heeft u een eigen parkeerplaats met laadpunt voor een elektrische auto. Ook is er een eigen berging in de onderbouw.



Bijzonderheden:

- Energielabel A;
- Prachtige ligging aan Bergse Achterplas;
- Bouwjaar 2008;
- Woonoppervlakte ca. 210 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 693 m<sup>3</sup>;
- Riant terras ca 75 m<sup>2</sup>;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 766,40;
- Maandelijkse VvE bijdrage parkeren € 72,26;
- Gelegen op eigen grond;
- 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.

In de akte zal het volgende, extra artikel worden opgenomen: verkoper is geen bewoner geweest.

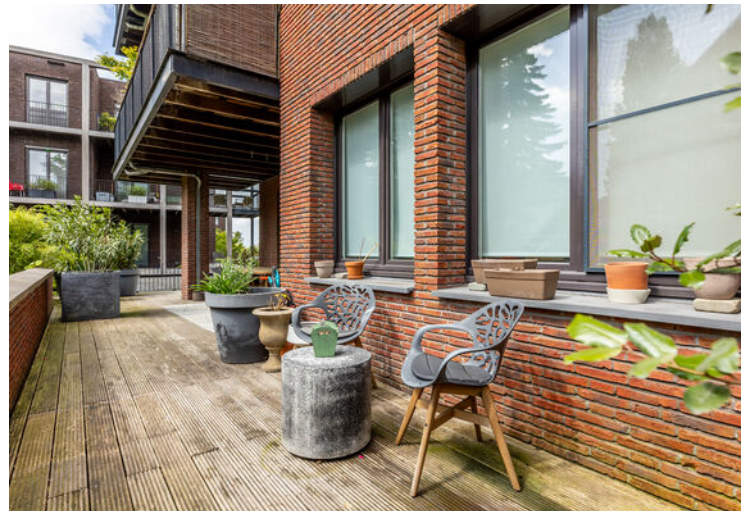
Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

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.

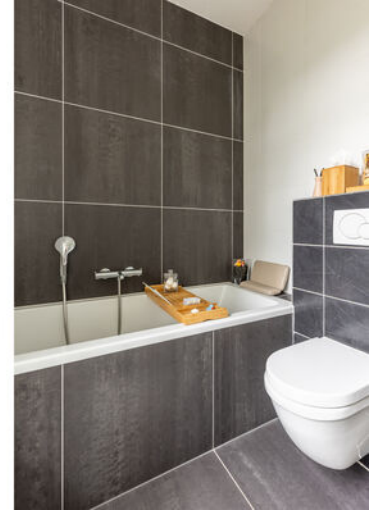
















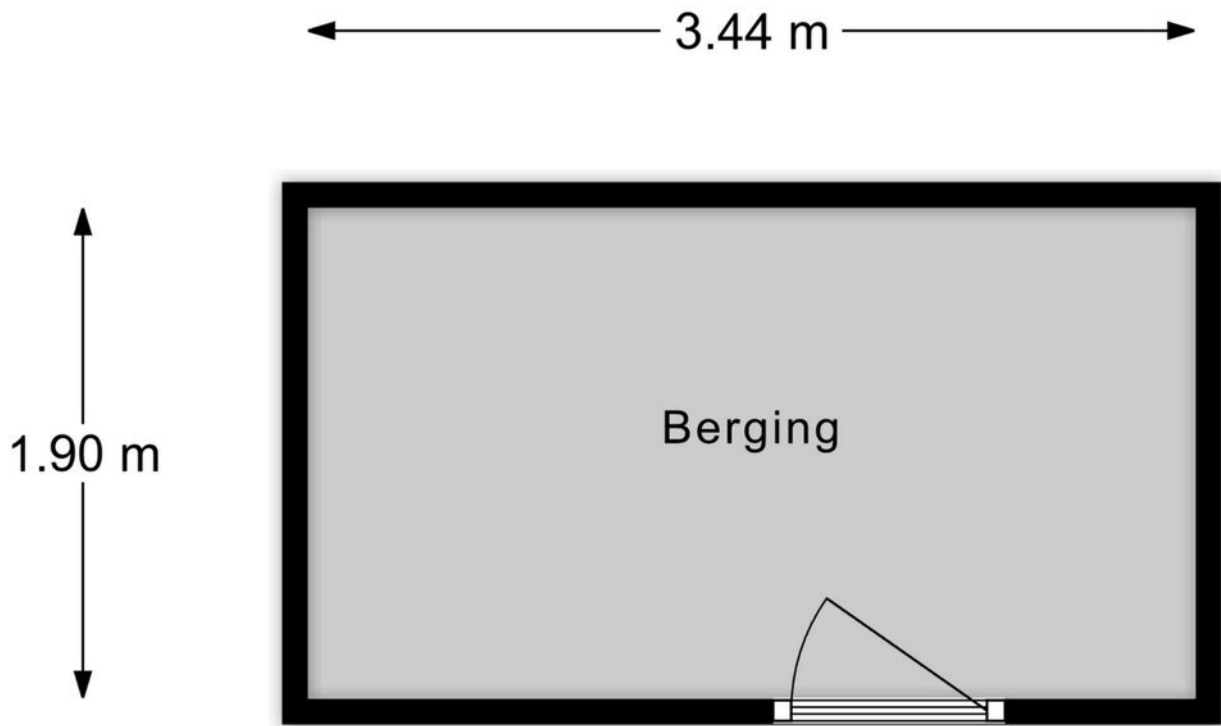


# Plattegrond



Appartement

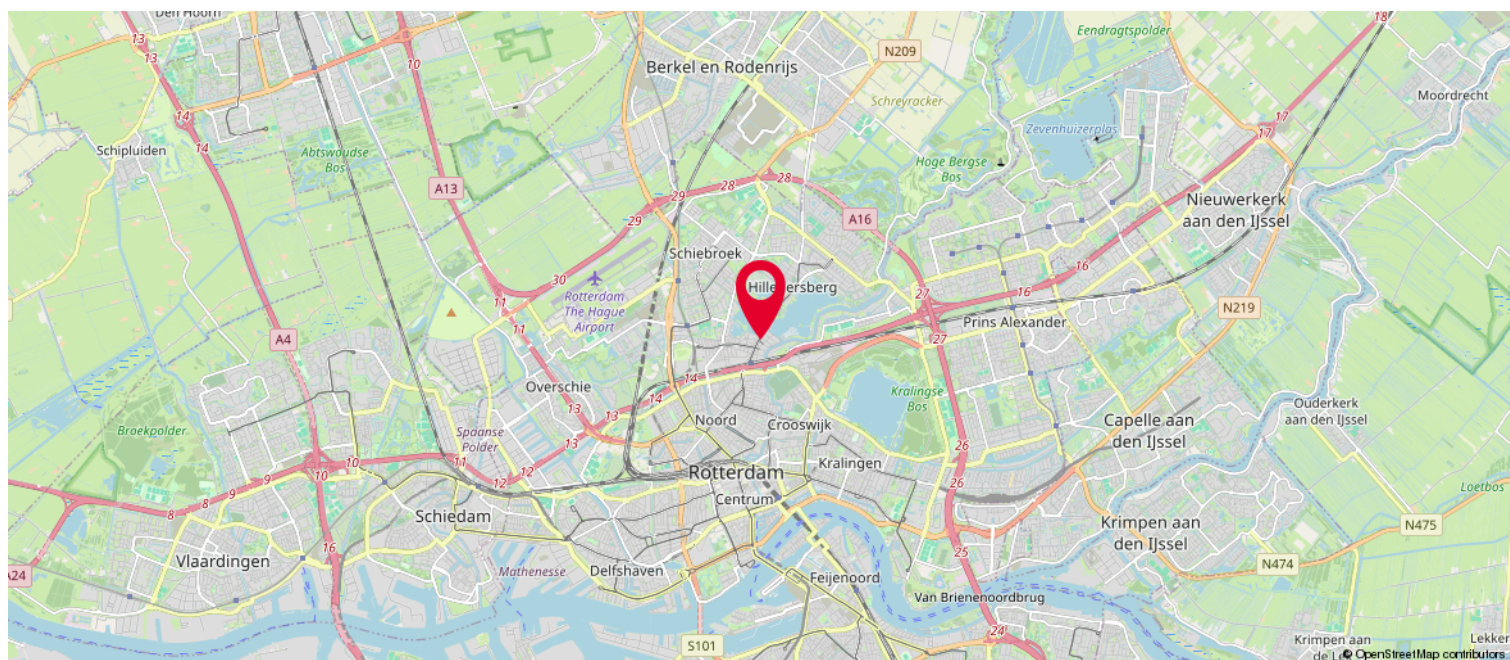
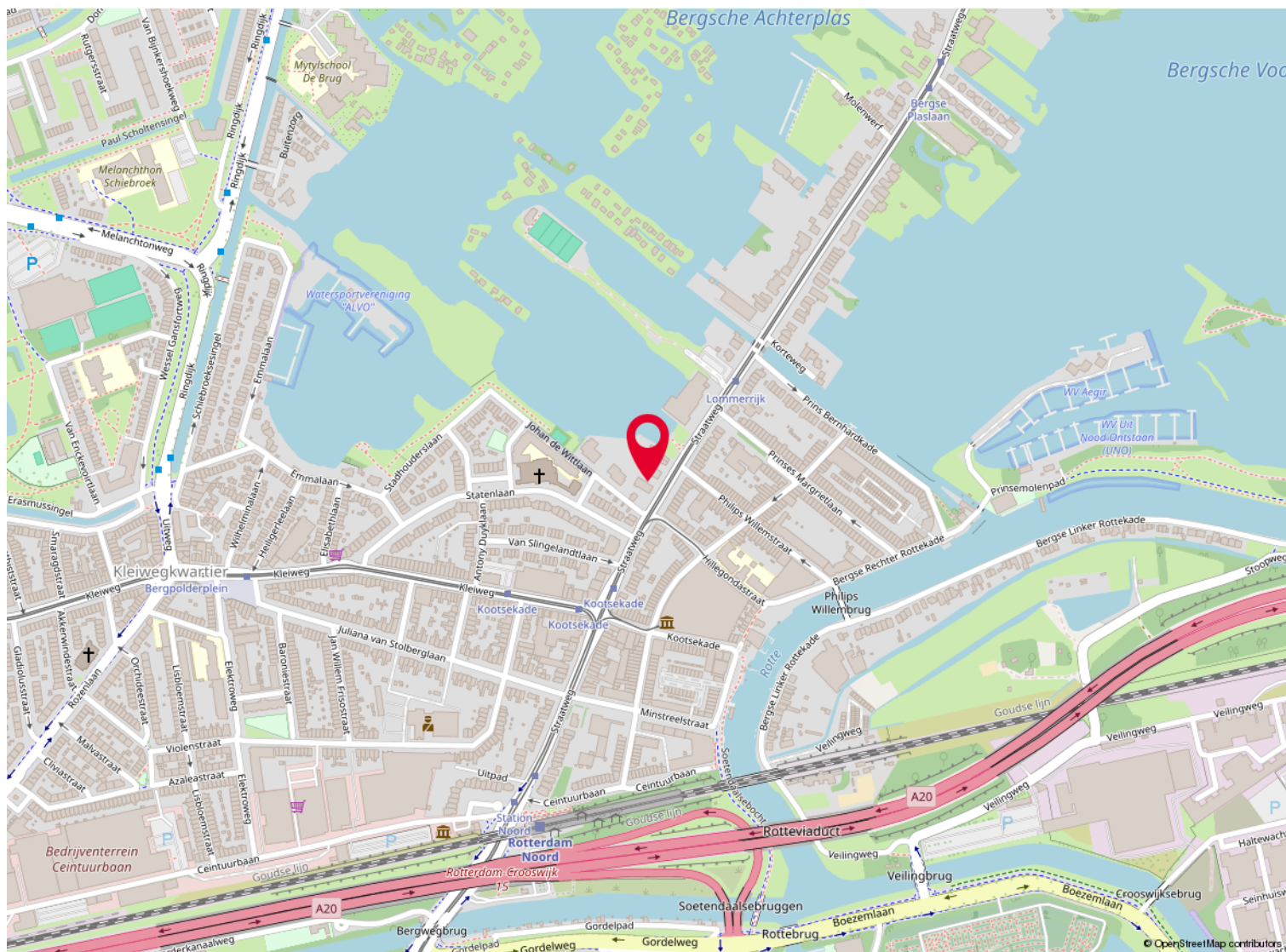
# Plattegrond



Berging



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

# Lijst van zaken

	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
- CV-installatie	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 financierer 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)

