

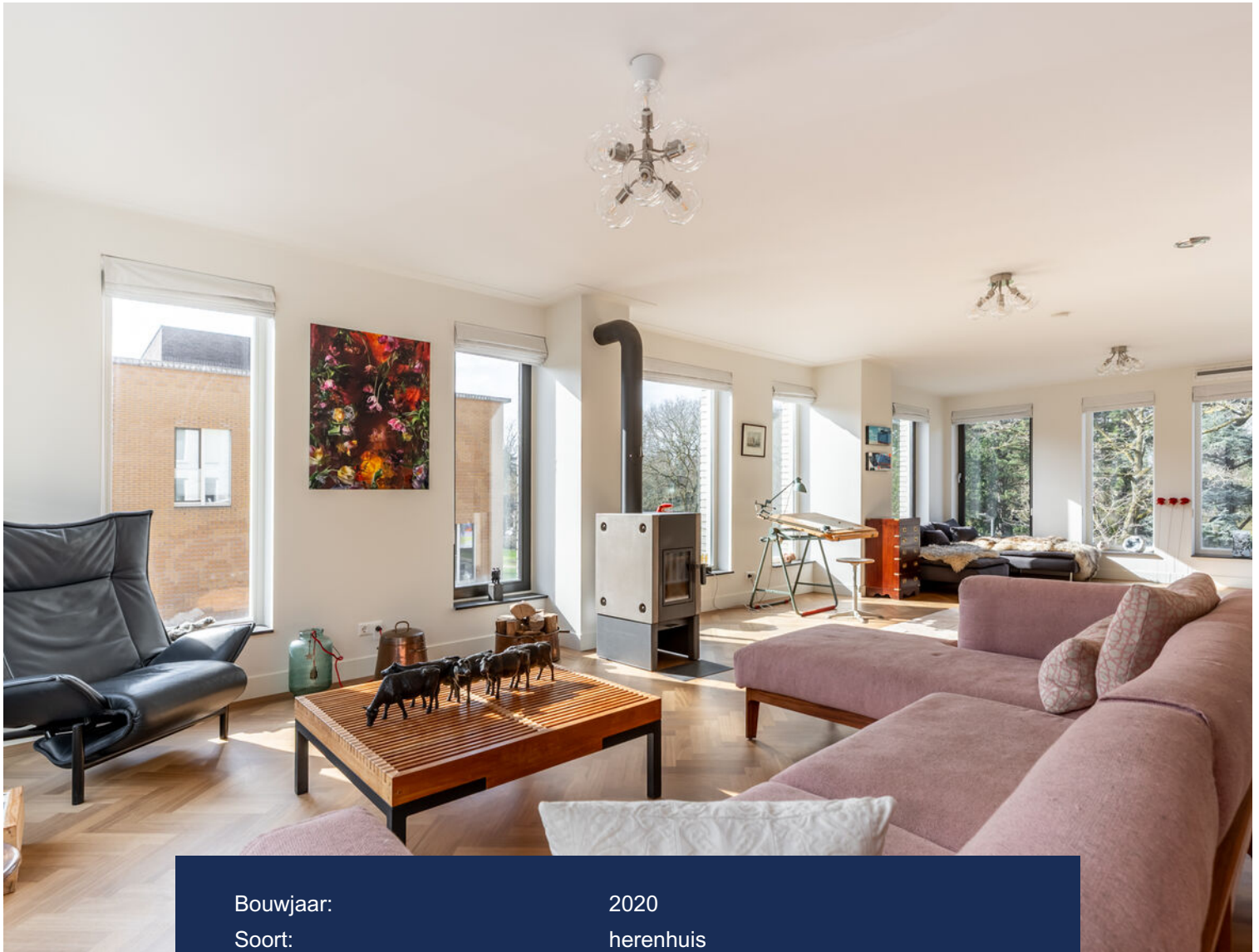
TE KOOP



Kerkhoflaan 76
3034 TD Rotterdam

Vraagprijs:
€ 1.450.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2020
Soort:	herenhuis
Kamers:	6
Inhoud:	889 m ³
Woonoppervlakte:	244 m ²
Perceeloppervlakte:	99 m ²
Overige inpandige ruimte:	5 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	54 m ²
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming geheel, houtkachel
Isolatie:	volledig geïsoleerd



Omschrijving

In het geliefde Nieuw-Crooswijk ligt deze moderne en duurzame 6-kamer hoekwoning met een indrukwekkend woonoppervlak van circa 244 m². De woning combineert ruimte, luxe en veelzijdigheid op unieke wijze, met onder andere een zelfstandige kantoorruimte op de begane grond, twee zonnige dakterrassen en twee eigen parkeerplaatsen in de garage. Bewoners kunnen ook gebruik maken van de gemeenschappelijke binnentuin. Dankzij de slimme indeling is de woning eenvoudig aan te passen naar maar liefst vijf slaapkamers.

Nieuw-Crooswijk staat bekend als een levendige en gewilde wijk waar stedelijke dynamiek en groen perfect samenkomen. Op korte afstand vindt u het Kralingse Bos, de Kralingse Plas en de Rotte, ideaal voor ontspanning, sport en recreatie. Tegelijkertijd fiets je binnen enkele minuten naar het centrum van Rotterdam, station Blaak of Rotterdam Centraal. Supermarkten, scholen, sportclubs en gezellige horeca liggen allemaal binnen handbereik.

De uitvalswegen A20 en A13 zorgen voor een uitstekende verbinding met de rest van de Randstad.

Indeling

Begane grond:

De woning beschikt over een voortuin en een zijtuin, waarbij je via de zijtuin toegang hebt tot de zij-entree. Via deze entree stap je binnen in een royale ruimte die nu dienst doet als kantoor, maar die zich net zo goed leent voor een praktijkruimte, atelier of extra slaapkamer. Ideaal voor wie wonen en werken wil combineren. De ruimte is afgewerkt met een drempelloos doorgelegde laminaatvloer. Onder de trap zijn een koudwateraansluiting en afvoer aanwezig, waardoor hier eventueel een pantry gerealiseerd kan worden. Verder vind je hier een separate toiletruimte, een praktische berging en directe toegang tot de inpandige garage.

Bel-etage/1e Verdieping:

De woonverdieping is bereikbaar via zowel de interne trap als een statige entree aan de buitenzijde. Een bijzonder detail dat de woning extra allure geeft. De lichte, ruime woonkamer met eikenhout visgraat parket en gestucte brede plafondprint (tevens in de hal) vormt een uitnodigende leefruimte. Aan de voorzijde is er een terras op het noordwesten en aan de achterzijde een royaal terras op het zuidoosten die voorzien is van buitenverlichting. Dankzij de open ligging op het zuidwesten is hier de gehele dag zon tot zonsondergang.

De luxe open keuken met kookeiland is het warme hart van de woning. Uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, separate oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en een Quooker. Het keramische werkblad maakt het geheel niet alleen stijlvol, maar ook praktisch en duurzaam. De houtkachel zorgt voor extra sfeer in de leefruimte.

2e Verdieping:

Een bijzonder sfeervolle verdieping, momenteel ingericht als royale zitkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van prachtige lichtinval. De visgraatparketvloer met band en dubbele bies (Kambala hout), brede gestucte plafondplint en de houtkachel geven deze verdieping een warme en luxe uitstraling. Daarnaast zijn er aansluitingen voor warm en koud water en een afvoer aanwezig, waardoor het mogelijk is om op deze verdieping een pantry te realiseren.

3e Verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een badkamer, een separate toiletruimte en een technische ruimte met opstelling voor wasmachine en droger. Allen toegankelijk vanaf de overloop. De slaapkamer aan de achterzijde (circa 19 m²) is heerlijk licht, net als de slaapkamer aan de voorzijde (circa 13 m²), die momenteel in gebruik is als werkkamer.

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een royale inloopdouche met

dubbele (regen- en hand)douche, een dubbele wastafel met meubel, verlichte spiegel en een handdoekradiator.

De gehele verdieping, inclusief technische ruimte, is afgewerkt met een drempelloos doorgelegde laminaatvloer.

4e Verdieping:

De bovenste verdieping is ingericht als een riante hoofdslaapkamer van circa 29 m², die zich uitstrekt over vrijwel de gehele verdieping. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot een tweede badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel, evenals een separate toiletruimte. Aan de achterzijde bevindt zich het tweede dakterras, waar in alle privacy kan worden genoten van de zon.

De gemeenschappelijke binnentuin vormt een verrassend groene en rustige plek midden in het complex. De tuin behoort tot de gemeenschappelijke ruimte van VvE parkeergarage Wandeloordlaan en is fraai aangelegd met diverse beplanting. Alle bewoners hebben het recht om gebruik te maken van deze binnentuin. Daarnaast is er de mogelijkheid om je jaarlijks aan te melden voor bijvoorbeeld een eigen moestuintje.

Bij de woning behoren twee parkeerplaatsen waarvan een bereikbaar via de Wandeloordlaan en een via de Catharina van Zoelenstraat.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2020;
- Energielabel A;
- Woonoppervlakte ca. 244 m²;
- Inhoud ca. 889 m³;
- Zijtuin en beide terrassen zijn voorzien van een vorstvrije buitenkraan;
- Gemeenschappelijke binnentuin;
- Alle muren en plafonds zijn gestuct en gespoten (inclusief berging en installatieruimte);
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- VvE parkeren, totale maandelijkse bijdrage ca. € 132,-;
- 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.

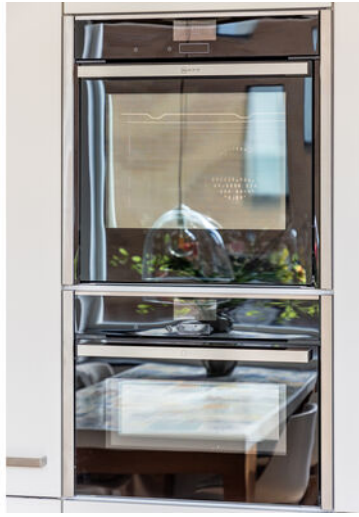
Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

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.









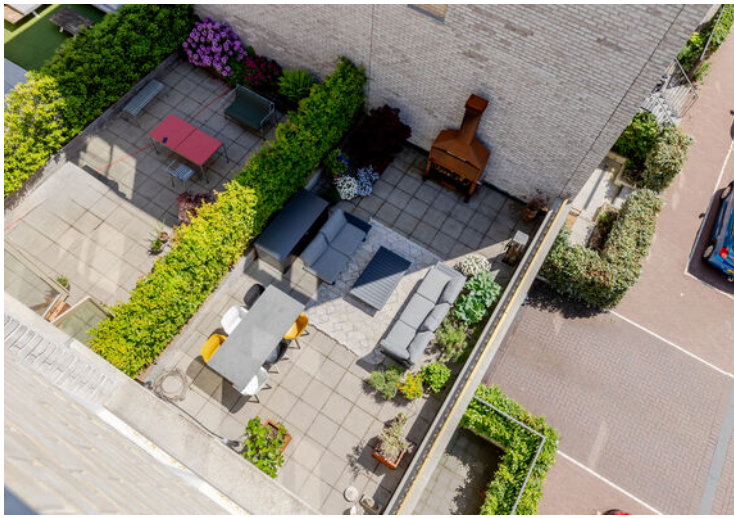










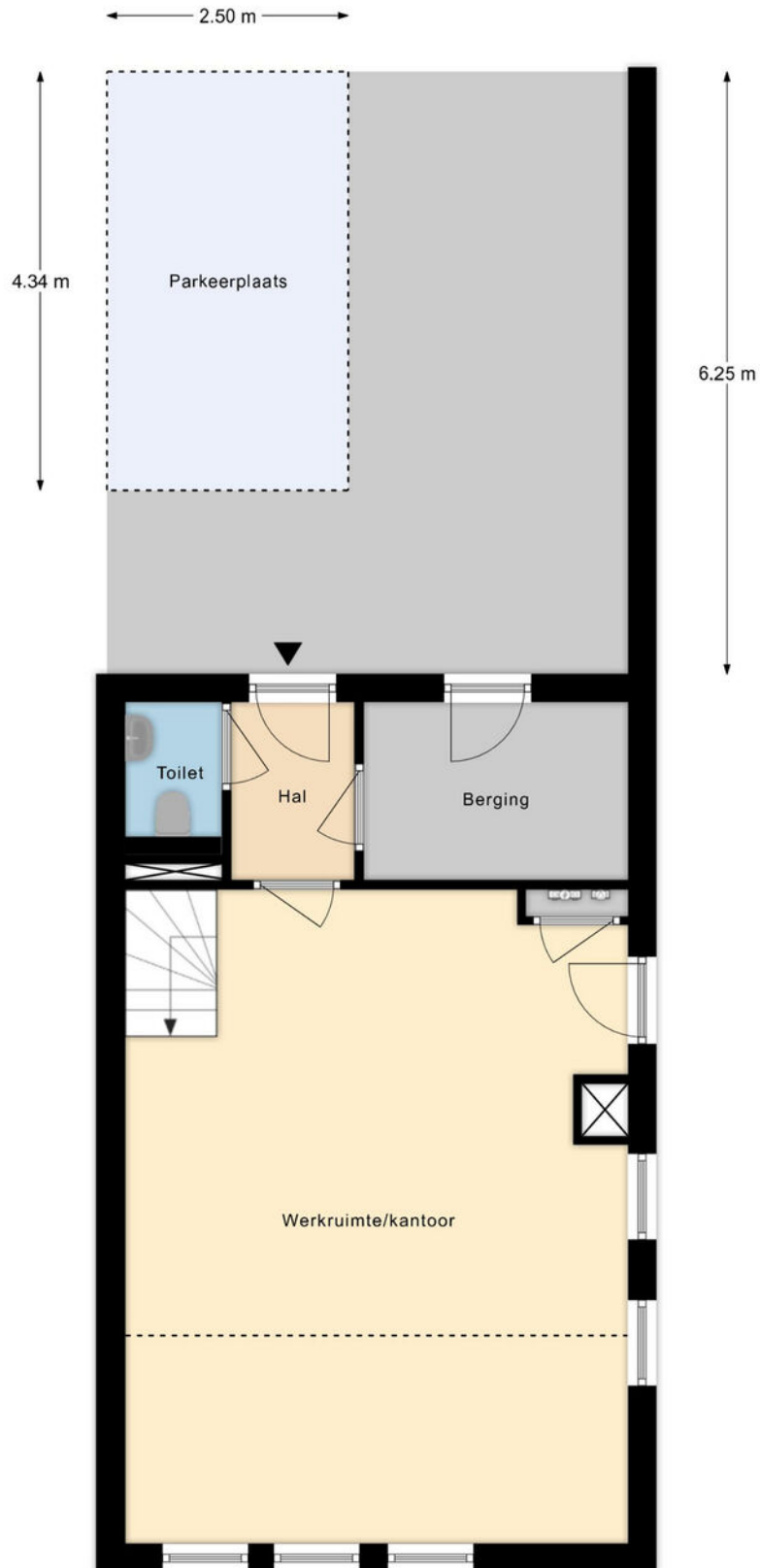






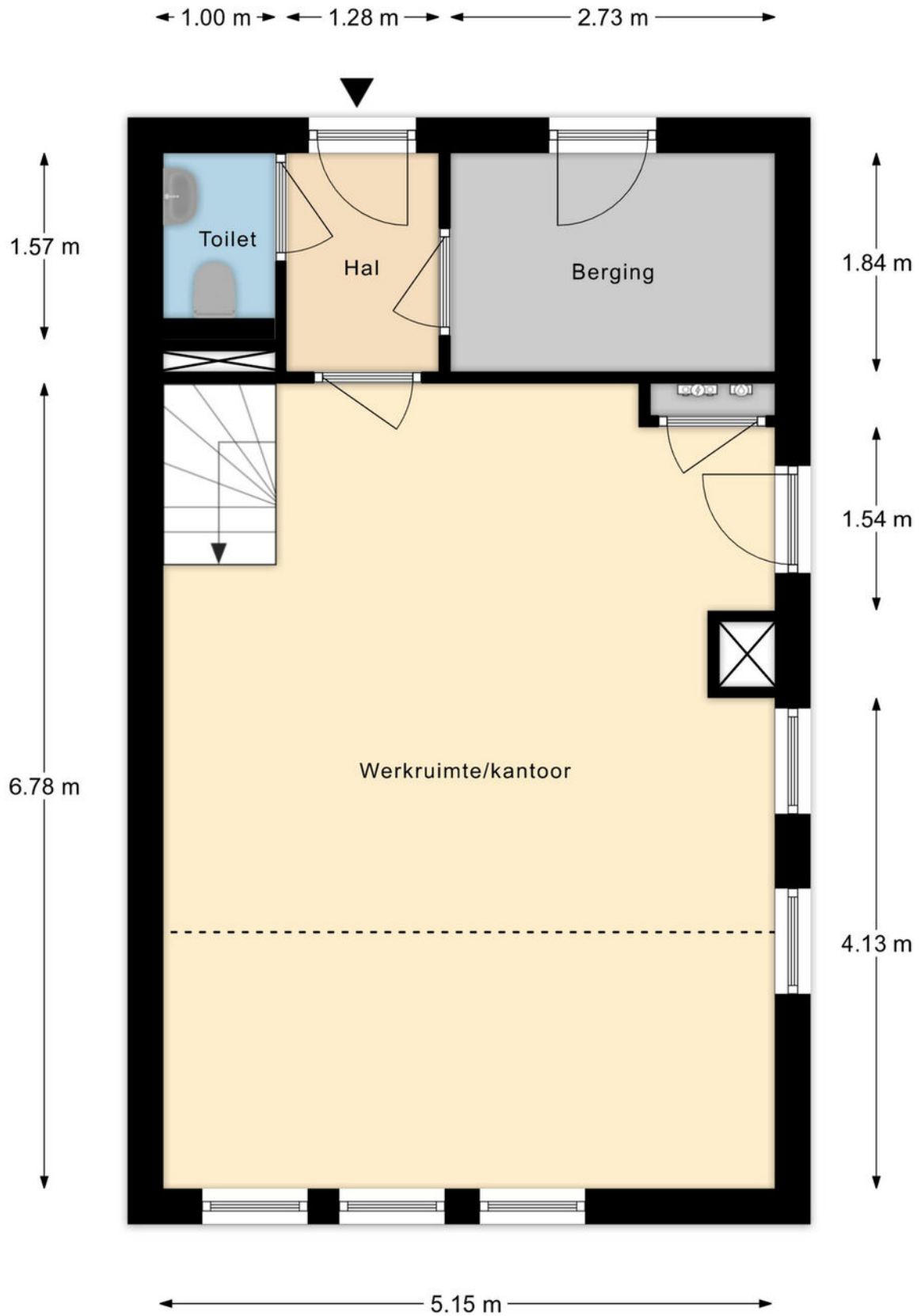


Plattegrond



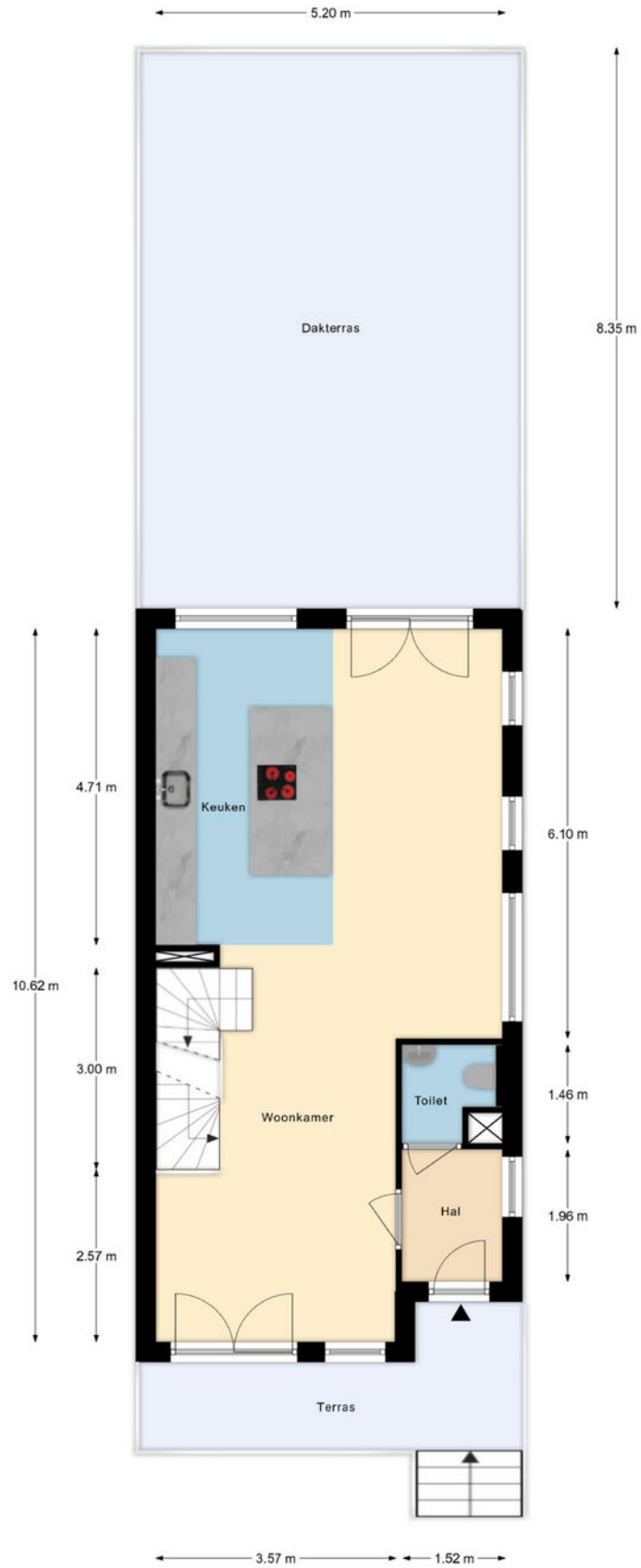
Situatie

Plattegrond



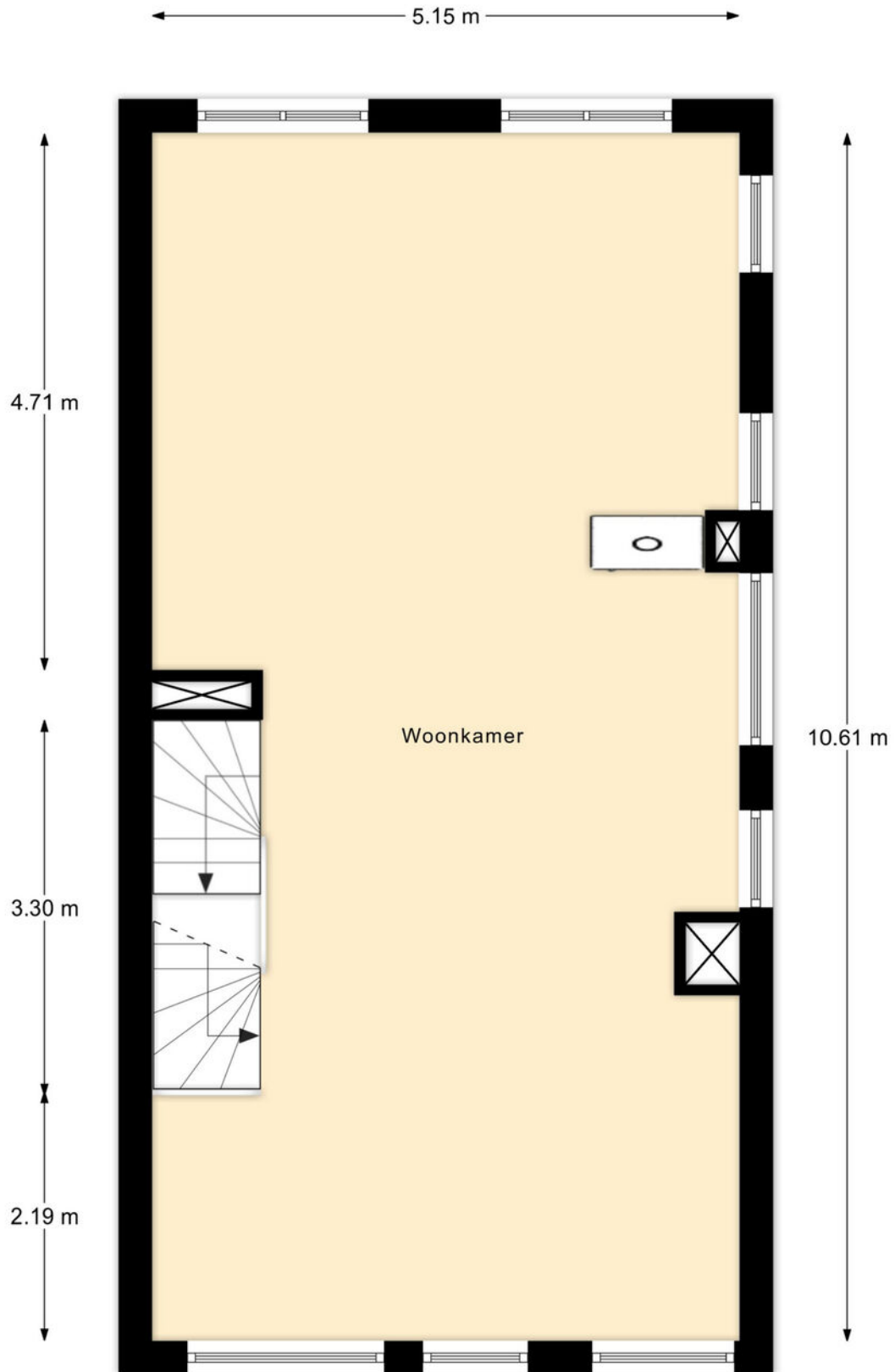
Begane Grond

Plattegrond

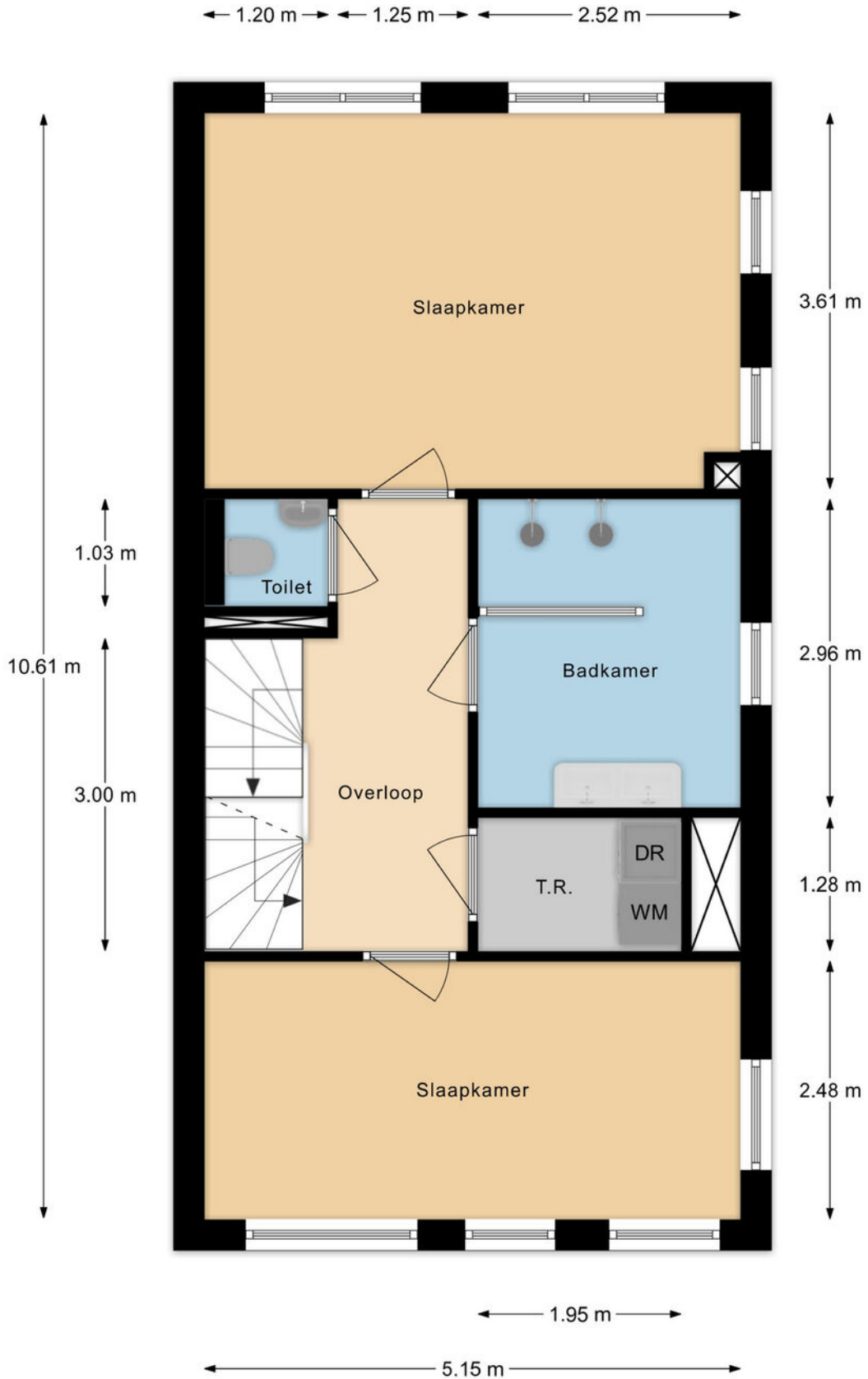


1e Verdieping

Plattegrond

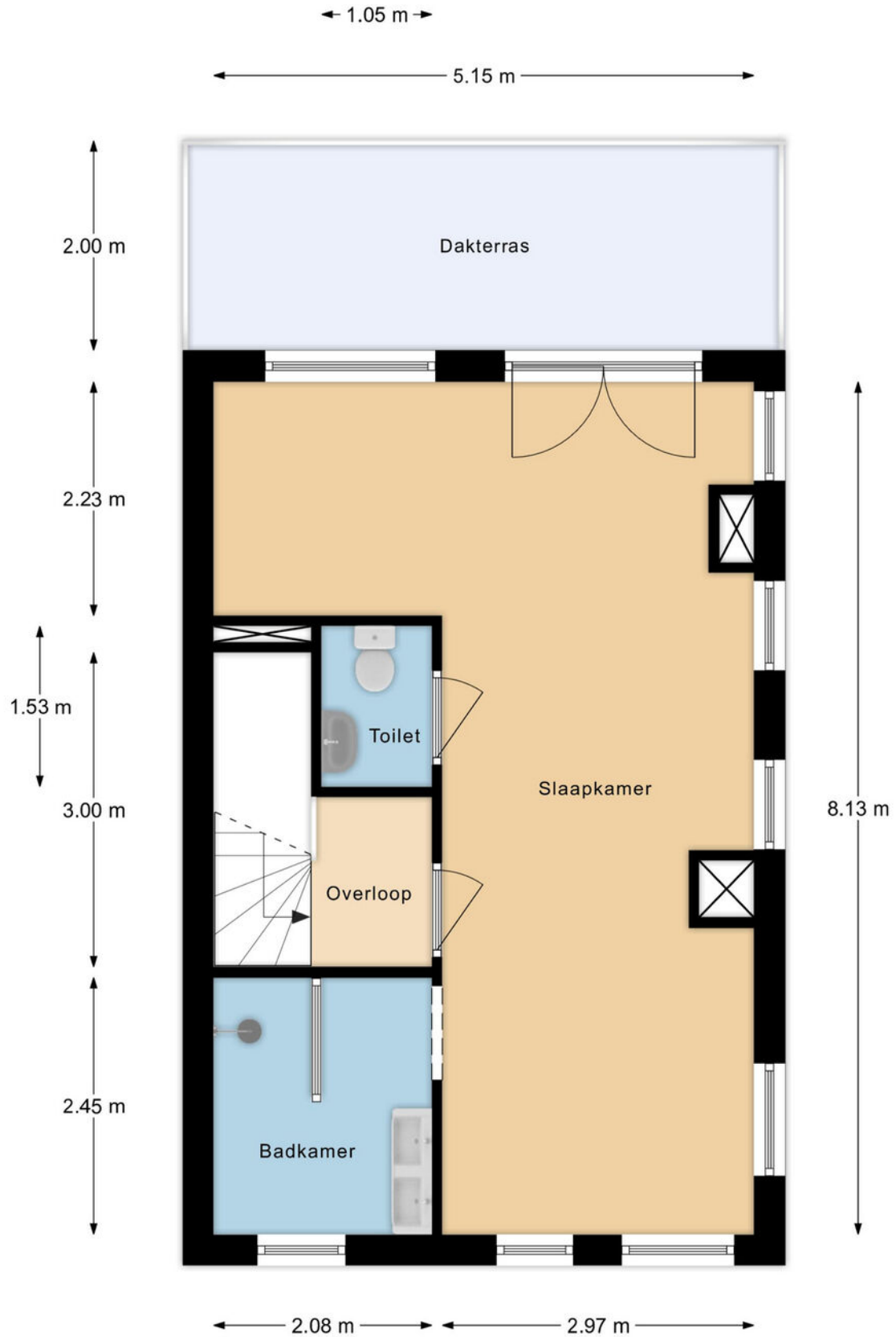


Plattegrond



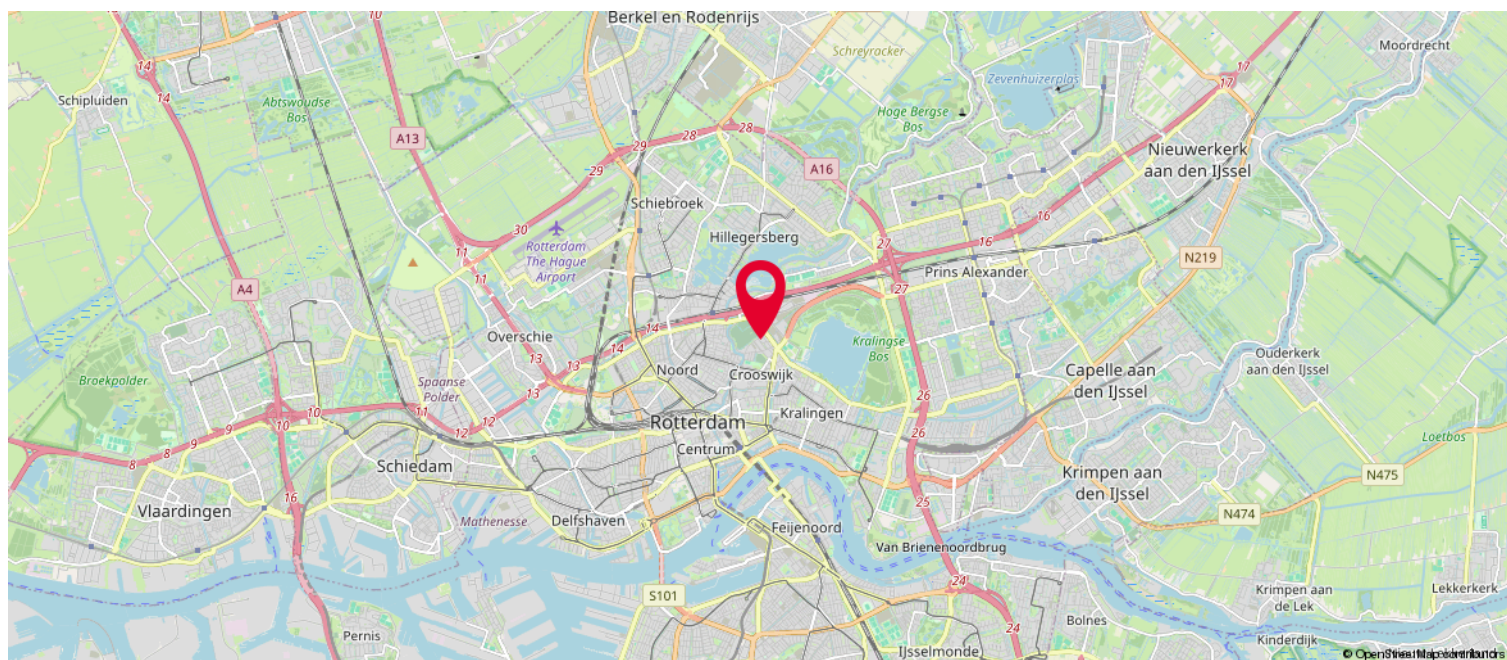
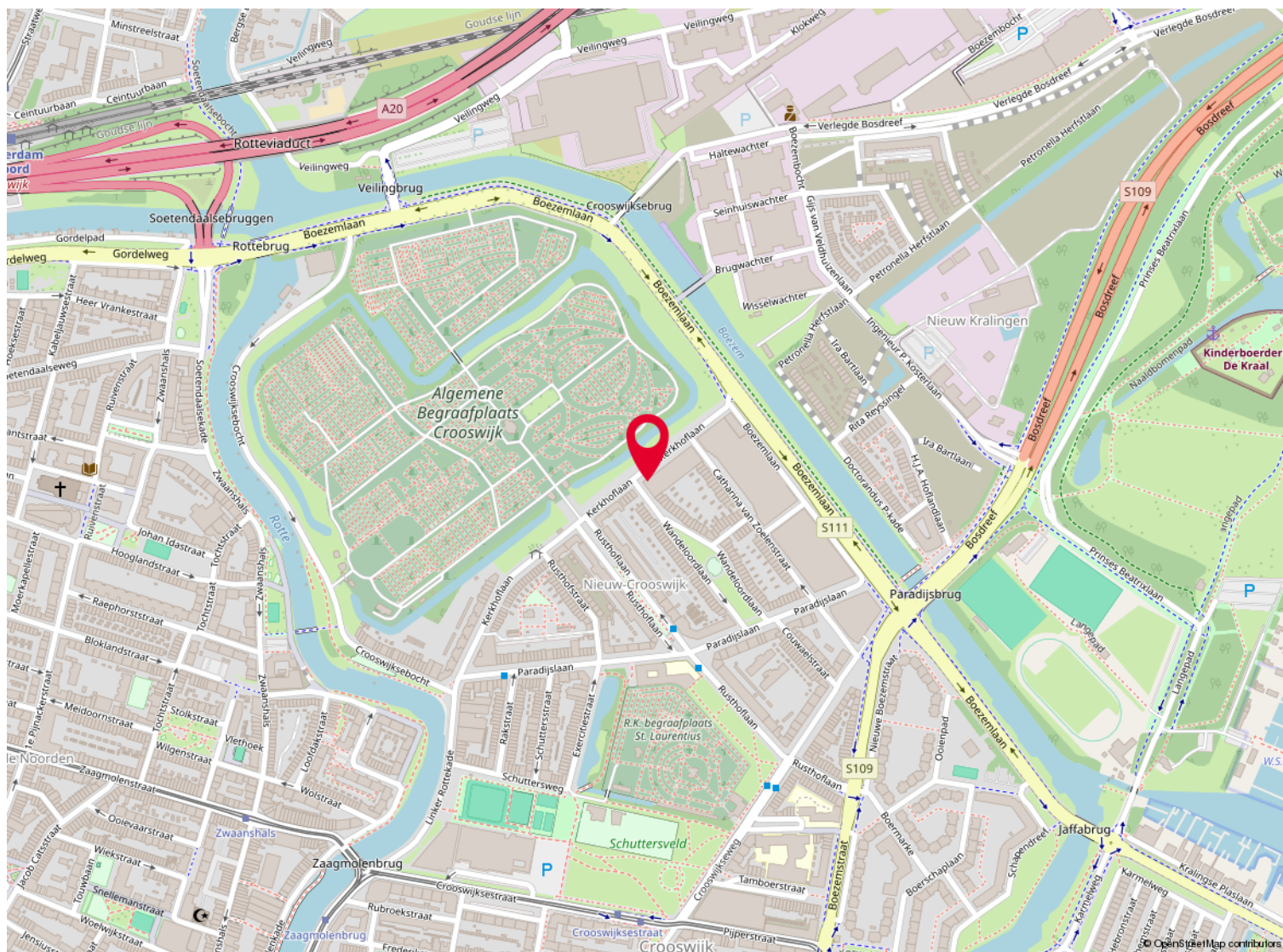
3e Verdieping

Plattegrond



4e Verdieping

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kasten slaapkamers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- swiss blinds vouwgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- tweede houtkachel		X	
- radiator badkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- oven / stoomoven / grill	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- indeling bestek lades 2x	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
voorbereiding voor oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Eneco stadsverwarming warmtewisselaar voor warm water	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	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

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

