

Rotterdam

Admiraliteitskade 74 G



te>koop>

Vraagprijs
€ 679.000,- 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

Royaal 3-kamerappartement in 'De Admiraal' met fenomenaal uitzicht over Rotterdam en eigen parkeerplaats!

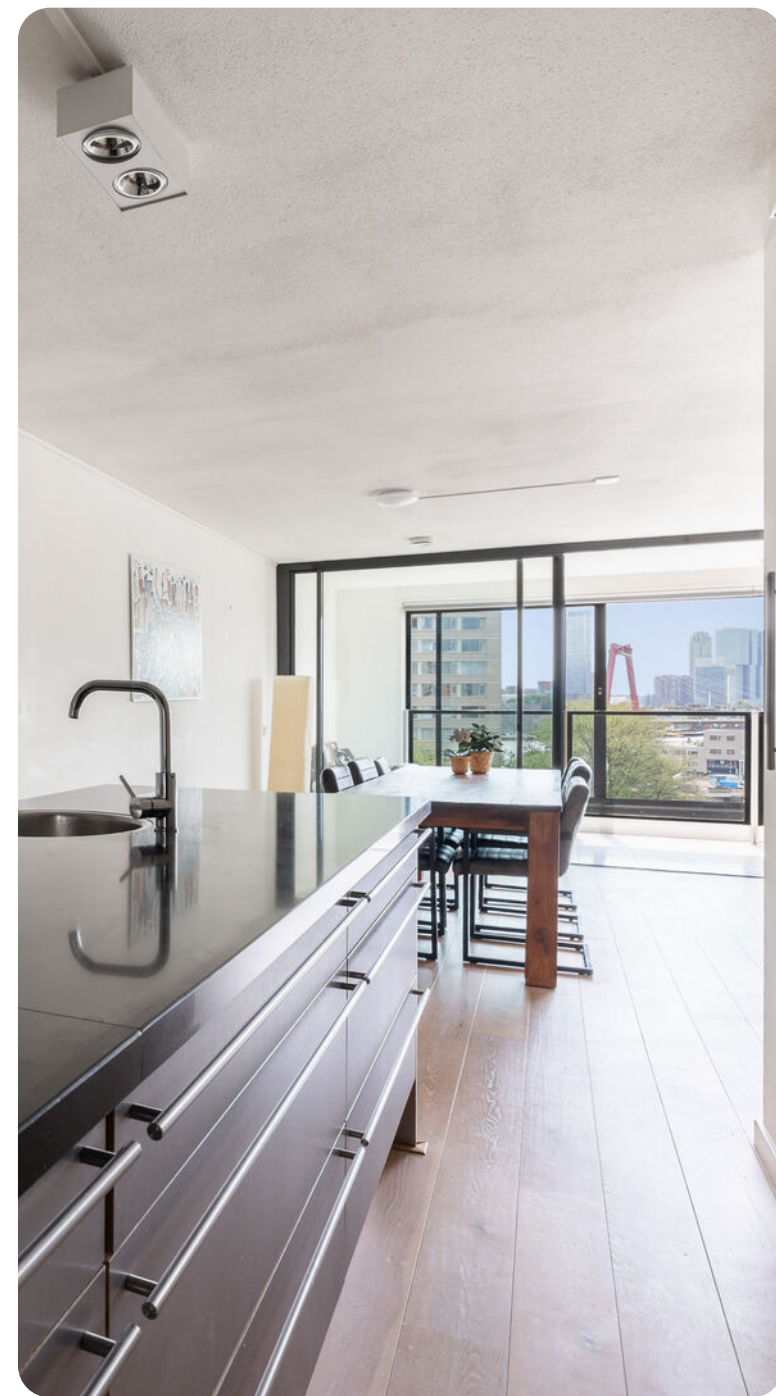
Op de zesde verdieping van de markante woontoren De Admiraal ligt dit royale 3-kamerappartement van circa 118 m² incl. loggia. Een appartement waar licht, ruimte en comfort samenkomen. Zodra je de woonkamer binnenstapt, word je direct getrokken naar de indrukwekkende glazen pui en het panoramische uitzicht over het Boerengat, de Maas en de skyline van Rotterdam. Overdag geniet je van het levendige uitzicht over het water met de passerende boten en de stad om je heen, terwijl 's avonds de fonkelende lichtjes van Rotterdam voor een spectaculair decor zorgen. De royale serre over de volledige breedte van het appartement vormt een verlengstuk van de woonkamer. Dankzij de glazen schuifpanelen zit je hier al vroeg in het voorjaar heerlijk in de zon en geniet je tot ver in het najaar van het uitzicht. Een plek waar ieder seizoen iets bijzonders te bieden heeft.

ROYALE LEEFRUIMTE MET LUXE WOONKEUKEN

Met een woonkamer van uitzonderlijk formaat voelt dit appartement direct ruim en comfortabel aan. De brede opzet biedt alle ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel zonder dat het open karakter verloren gaat. De houten vloer en strak afgewerkte wanden zorgen voor een rustige en verzorgde uitstraling. De luxe woonkeuken vormt het hart van de leefruimte. Vanuit het kookeiland kijk je tijdens het koken uit richting de skyline van Rotterdam, waardoor je altijd onderdeel blijft van het gezelschap. De keuken is uitgevoerd met een composiet werkblad en voorzien van diverse Siemens- en Miele-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met grillplaat, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Een keuken die niet alleen praktisch is, maar ook uitnodigt om uitgebreid te koken en samen te genieten.

COMFORTABEL WONEN MET WEINIG ENERGIEVERBRUIK

Aan de rustige zijde van het appartement bevinden zich twee ruime slaapkamers met een vrij uitzicht richting Kralingen en de Kralingse Plas. De hoofdslaapkamer beschikt over een royale vaste kastenwand waardoor er volop bergruimte aanwezig is. De tweede slaapkamer is ruim opgezet en beschikt over



Omschrijving

voldoende ruimte voor een kast en bed, ideaal als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime douche, dubbel wastafelmeubel en designradiator. Daarnaast beschikt het appartement over een separaat toilet, een praktische inpandige berging en een eigen berging op de begane grond.

Ook op het gebied van comfort onderscheidt dit appartement zich. Dankzij de gunstige ligging, volledig omsloten door andere appartementen, blijft de warmte in de winter uitstekend behouden. Hierdoor is het energieverbruik opvallend laag. De huidige eigenaar heeft de verwarming gedurende de afgelopen vijftien jaar vrijwel nooit hoeven gebruiken en verbruikte gemiddeld slechts 2 tot 3 GJ per jaar, voornamelijk voor warm water. Voor wie in de toekomst verder wil verduurzamen, behoort een overstap naar een volledig elektrische installatie eveneens tot de mogelijkheden.

TOPLOCATIE TUSSEN STAD EN KRALINGEN

De Admiraal behoort al jaren tot de meest geliefde appartementencomplexen van Rotterdam en werd in 2004 bekroond met de Rotterdamse Bouwkwaliteitsprijs. Via de representatieve entree met video-intercominstallatie en dubbele liften bereik je comfortabel het appartement. De ligging is misschien wel één van de grootste pluspunten. Je woont op de grens van het centrum en Kralingen, waardoor je profiteert van alle voorzieningen binnen handbereik én de rust van een woonomgeving aan het water. Het Oostplein, de Oude Haven, gezellige restaurants, cafés en winkels liggen op loopafstand, terwijl je ook binnen enkele minuten bij de Kralingse Plas bent.

Voor automobilisten is de locatie ideaal. De uitvalswegen richting de A13, A15, A16 en

A20 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Doordat De Admiraal aan de voorzijde van de stad ligt, rijd je snel Rotterdam uit zonder eerst door druk stadsverkeer te hoeven. Een groot voordeel voor wie dagelijks onderweg is. Ook de toekomst van de omgeving ziet er veelbelovend uit. De herontwikkeling van onder meer De Hoge Wiek en de verdere kwaliteitsverbetering van de havenomgeving zorgen voor een positieve impuls aan de wijk en versterken de aantrekkelijkheid van deze unieke woonlocatie.

KENMERKEN

- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 2003
- Woonoppervlakte ca. 118 m² incl. loggia
- Energielabel A
- 2 slaapkamers
- Fenomenaal uitzicht over Rotterdam
- Berging in de onderbouw
- Parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage voor €30.000,-
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Actieve VvE met een bijdrage van ca. €260,- per maand
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw eigen NVM-makelaar mee te nemen.



Kenmerken



Woonoppervlakte

118 m²



Bouwjaar

2003



Slaapkamers

2

| | |
|-----------------|---------------------|
| Soort | portiekflat |
| Type | appartement |
| Aantal kamers | 3 |
| Woonoppervlakte | 118 m ² |
| Bouwjaar | 2003 |
| Verwarming | stadsverwarming |
| Isolatie | volledig geïsoleerd |















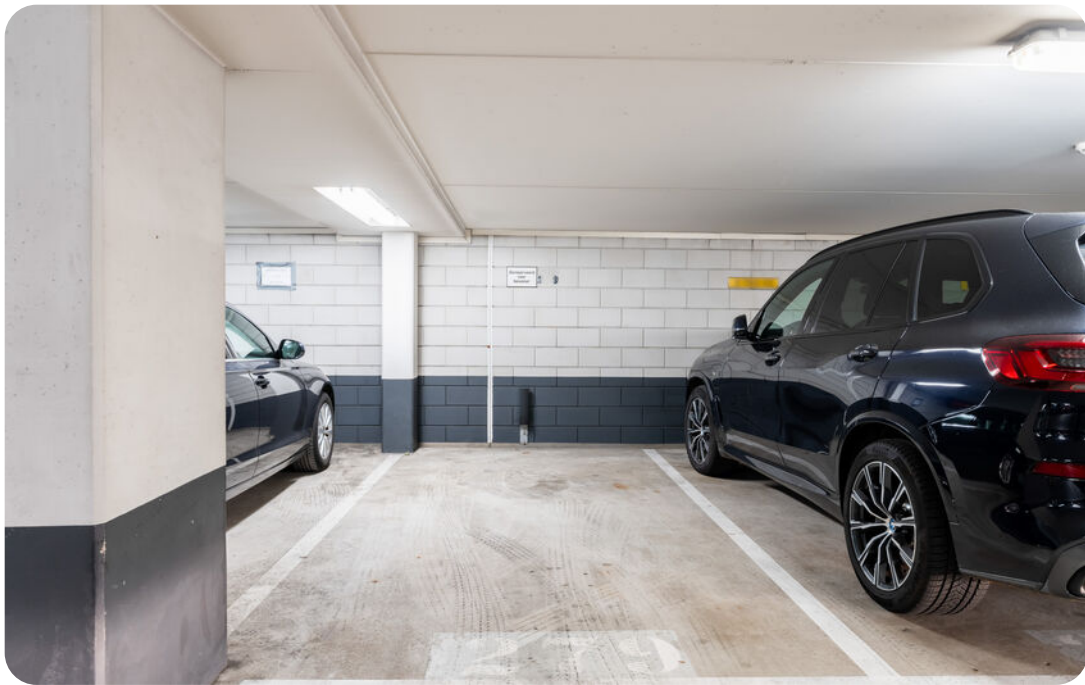
















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Admiraliteitskade 74 G

Postcode/plaats

3063 ED Rotterdam

Sectie/perceel

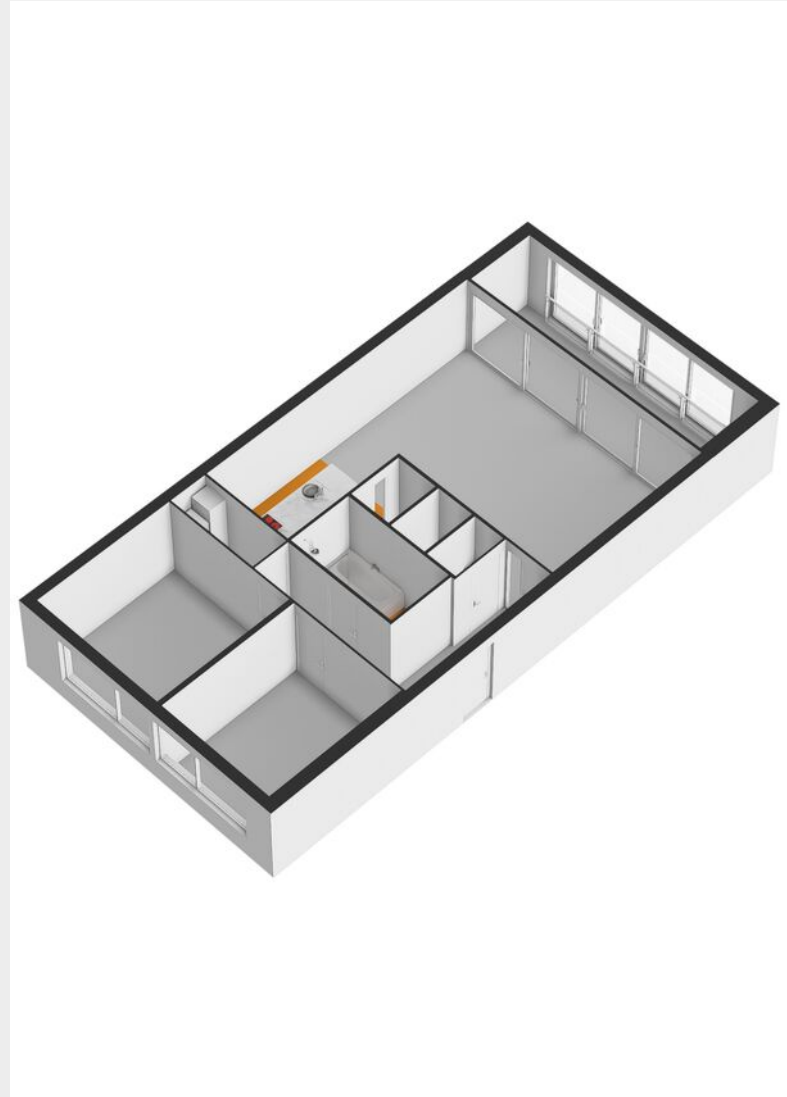
Sectie I, nummer 636

Kadastraal eigendom

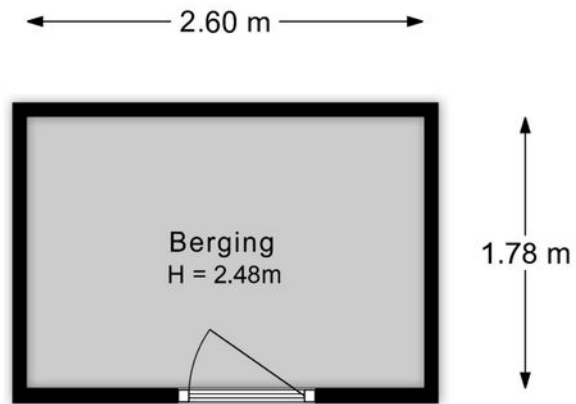
Volle eigendom



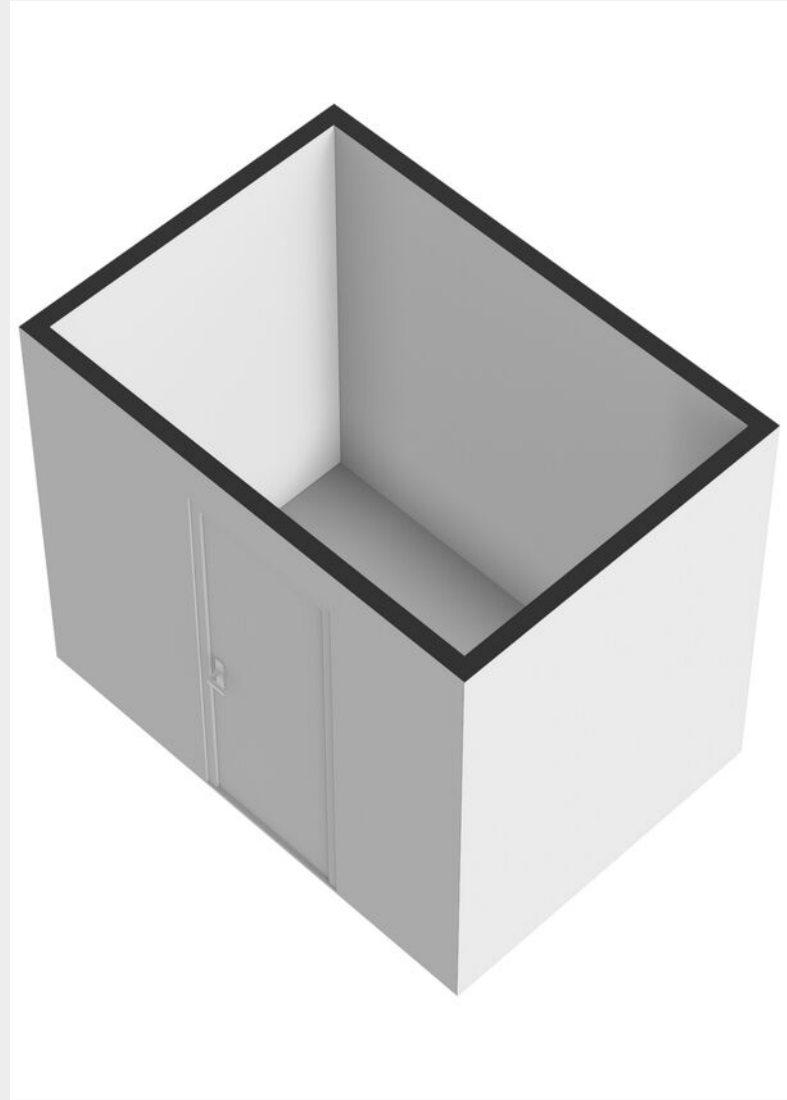
Plattegrond



Plattegrond

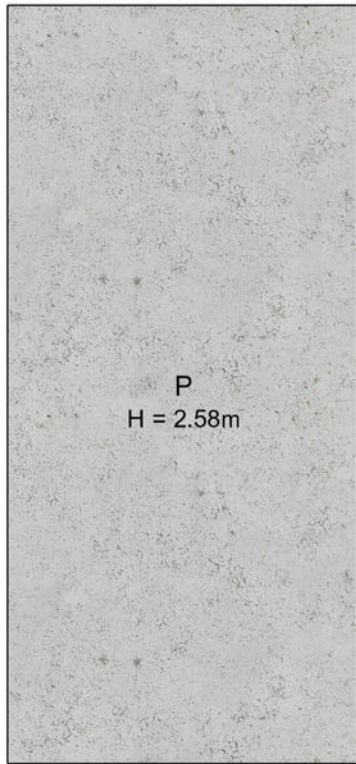


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

← 2.30 m →



5.00 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - Opbouwlamp in keuken | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - 2x kledingkasten op beide slaapkamers | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - Binnenzonwering voorkant schuifpui + besturing / elektrisch bedienbaar | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Extra koelkast en extra vriezer | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toilethouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| 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 | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|--|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders | X | | | | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | | | | |
| Screens | X | | | | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | | | | |

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 NRVV 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 NRVV gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.



Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl



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



Daan>
de Neve>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Dirk>
Mostert>

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

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



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

