



ERIC KROPSTRAAT 120

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 1.130.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
151 m²

PENTHOUSE
op de 11e verdieping

VvE BIJDRAGE
Woning: ± € 501,- p.m.
PP: ± € 28,- p.m. per p.p.

BOUWJAAR
1995

ENERGIELABEL
A

OMSCHRIJVING

Vraagprijs woning: € 1.130.000,- k.k.

Vraagprijs parkeerplaats I: € 35.000,- k.k.

Vraagprijs parkeerplaats II: € 35.000,- k.k.

SKY HIGH LIVING! Dit waanzinnige penthouse op de 11e verdieping van het appartementencomplex 'De Statendam' tilt wonen letterlijk én figuurlijk naar een hoger niveau. Met circa 151 m² woonruimte, een spectaculair uitzicht over Rotterdam, een riant dakterras, twee slaapkamers, twee eigen parkeerplaatsen en energielabel A komen luxe en hoog comfort op indrukwekkende wijze samen. De woning is in 2024 gerenoveerd en straalt klasse, sfeer en kwaliteit uit in iedere ruimte. Een plek waar je iedere dag opnieuw wordt verrast door het uitzicht én het gevoel van thuiskomen.

Stap binnen in dit prachtige penthouse, waar elke ruimte met oog voor detail is afgewerkt. De entree maakt direct indruk dankzij de stijlvolle glazen wand met elegante taatsdeuren. Een prachtig architectonisch element dat zorgt voor een speels doorkijkje richting de woonkeuken en living, terwijl de ruimtes tegelijkertijd op een natuurlijke manier van elkaar worden gescheiden. De royale living van circa 59 m² wordt omringd door grote raampartijen. Met uitzicht op de skyline, het water en de iconische Rotterdamse bruggen ervaar je hier iedere dag het gevoel van Manhattan aan de Maas. Zodra de avond valt, verandert de stad in een schitterend decor van lichtjes. Zet de haard aan, schenk een goed glas wijn in en nestel je met een boek in één van de sfeervolle zithoeken. De twee chique vitrinekasten met afsluitbare Gers schuifdeuren geven de ruimte extra allure en bieden tegelijkertijd een fijne plek om je even terug te trekken voor werk of ontspanning. Via één van de twee schuifpuien stap je het riante dakterras van circa 46 m² op. Hier geniet je van de eerste zonnestralen in de ochtend tot de laatste zonuren aan het einde van de dag. Op warme dagen zorgt het zonnescherm voor een fijne schaduwplek en biedt de ruime stenen berging volop opbergruimte. Met de fonkelende skyline als decor is dit wat ons betreft dé favoriete plek van de woning!

De luxueuze woonkeuken is minstens zo indrukwekkend. De diepe blauwe kleurstelling geeft de ruimte een warme, stijlvolle uitstraling en maakt van de keuken een echte blikvanger. Uiteraard is deze voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur en comfort. Dit is niet alleen een plek om te koken, maar vooral een plek om samen te komen, uitgebreid te tafelen en nog uren na te genieten met vrienden en familie. Het penthouse beschikt over twee slaapkamers, beide van een fijn formaat en afgewerkt met dezelfde aandacht voor detail als de rest van de woning. Ook hier speelt het uitzicht duidelijk de hoofdrol. Met uitzicht op de Entrepothaven, de iconische Willemsbrug en De Hef hoef je de gordijnen eigenlijk nooit meer te sluiten. Wakker worden met Rotterdam aan je voeten zal letterlijk nooit vervelen, beloofd. De badkamer ademt luxe met een vleugje Bali-vibes en beschikt over een dubbele inloofdouche, een dubbele wastafel en een stijlvolle afwerking die direct zorgt voor een ontspannen sfeer.

Ook aan praktisch gemak is gedacht. De woning beschikt over een nette, ruime inpandige berging met wasmachine- en drogeraansluiting, volop droogruimte en mooie kledingkasten. Extra spullen berg je eenvoudig op in de externe berging in de onderbouw, direct bij de twee eigen parkeerplaatsen in de afgesloten parkeergarage. Thuiskomen was nog nooit zo makkelijk.

Wij zijn verliefd. Nu jij nog! Bel snel naar ons kantoor en wij plannen graag een bezichtiging met je in!

Indeling:

11e verdieping: entree en toiletruimte

Woonkamer: ± 59 m² met aansluitend dakterras ± 46 m²

Woonkeuken: ± 25 m² voorzien van diverse inbouwapparatuur t.w. 5-pits inductie kookplaat, afzuigkap, koel- vriescombinatie, vaatwasser, combi oven, stoomoven, Quooker, apothekerskast en veel overige kastruimte

Slaapkamer I: ± 13 m²

Slaapkamer II: ± 7 m²

Badkamer: ± 10 m², voorzien van een dubbele inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet

Inpandige berging: ± 8 m² met wasmachine- en drogeraansluiting

Kenmerken en bijzonderheden:

Bouwjaar: 1995

Woonoppervlakte: ± 151 m²

Dakterras: ± 46 m² met berging ± 5 m²

Erfpacht afgekocht tot en met 13-04-2093

VvE bijdrage woning 2026: ± € 501,- per maand

VvE bijdrage per parkeerplaats 2026: ± € 28,- per maand

Verwarming en warm water: stadsverwarming

Energie label: A

Nagenoeg de gehele woning is in 2024 gerenoveerd

De woning is volledig voorzien van vloerverwarming

De woning is voorzien van horren, een zonnescrm en rolluiken

De woning beschikt over twee airco's

Eigen berging in de onderbouw van het complex: ± 7 m²

Parkeerplaatsen: in de afgesloten parkeergarage, waarvan één voorzien van een elektrische laadpaal

Oplevering: in overleg

Persoonlijke noot verkoper:

Als we 1 ding van van onze Bucketlist kunnen afstrepen is het wel wonen op dit mooiste plekje van Rotterdam. We hebben genoten van alle prachtige uitzichten op de Erasmusbrug, Hef en Willemsbrug, de vele boten die we hebben zien varen in de Entrepothaven en op de Maas, ons fijne Rooftop terras met prachtige zonsondergangen, het spectaculaire vuurwerk met oud en nieuw en niet te vergeten ons eetcafe Okay om de hoek. Voor ons gaat een nieuw avontuur beginnen en dat is ook Okay (met ongetwijfeld heimwee).

Openbaarvervoervoorzieningen:

Op de Kop van Zuid is het openbaar vervoer uitstekend geregeld. Tram, metro, trein, watertaxi en bus zijn allemaal op korte afstand bereikbaar. Metrostation Wilhelminaplein wordt bediend door metrolijnen D en E, waarmee je snel in het centrum bent. Daarnaast stoppen diverse tram- en buslijnen in de directe omgeving en beschikt de wijk over station Rotterdam Zuid. Ook met de auto zit je hier goed met snelle bereikbaarheid naar de A16 en A15.

Parkeren:

Parkeren doe je gemakkelijk op je twee eigen

parkeerplaatsen in de afgesloten parkeergarage.

De vraagprijs per parkeerplaats betreft € 35.000,- k.k. en zijn een verplichte afname.

Restaurants en uitgaansgelegenheden:

Op de Kop van Zuid vind je een gevarieerd aanbod aan leuke restaurants en uitgaansgelegenheden, voor ieder moment van de dag. Voor een heerlijk ontbijt of een lekker broodje kun je terecht bij Casa Dawn of City Lunch. Heerlijk dineren doe je bij By Ami, borrelen met uitzicht kan bij Restobar VISTA en voor een goede steak schuif je aan bij Loetje Rotterdam. Verder vind je langs de Entrepothaven volop gezellige terrassen en diverse leuke tentjes. Voor cultuur en entertainment wandel je zo naar het Nieuwe Luxor Theater, Hotel New York of LantarenVenster op de Wilhelminapier. Zin in een avondje uit? Pathé De Kuip ligt om de hoek, net als het bruisende centrum van Rotterdam en het hippe Katendrecht!

Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning?

Neem jouw eigen NVM makelaar mee!

Toelichtingsclausule maatvoering

De branchebrede 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.









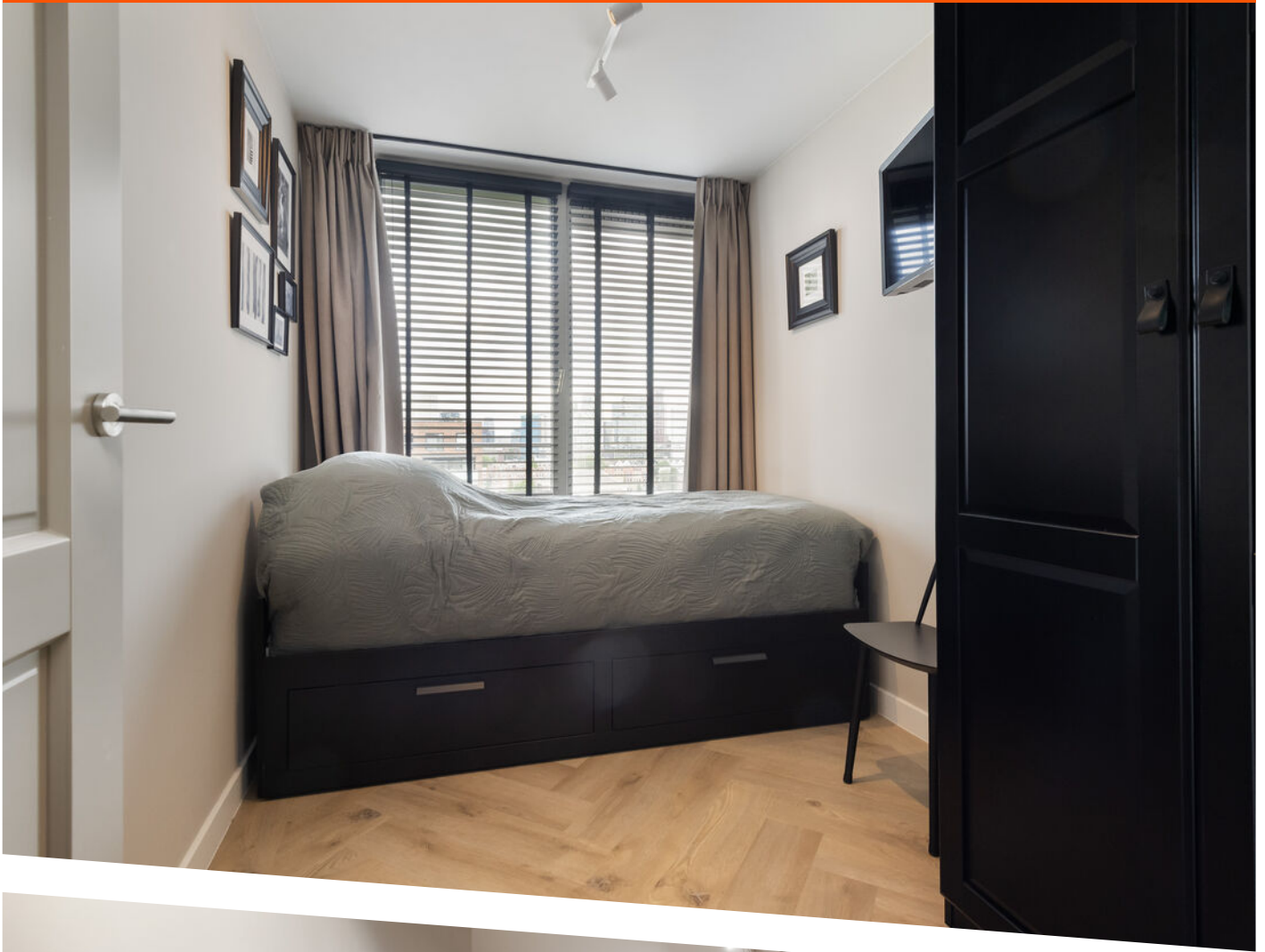


























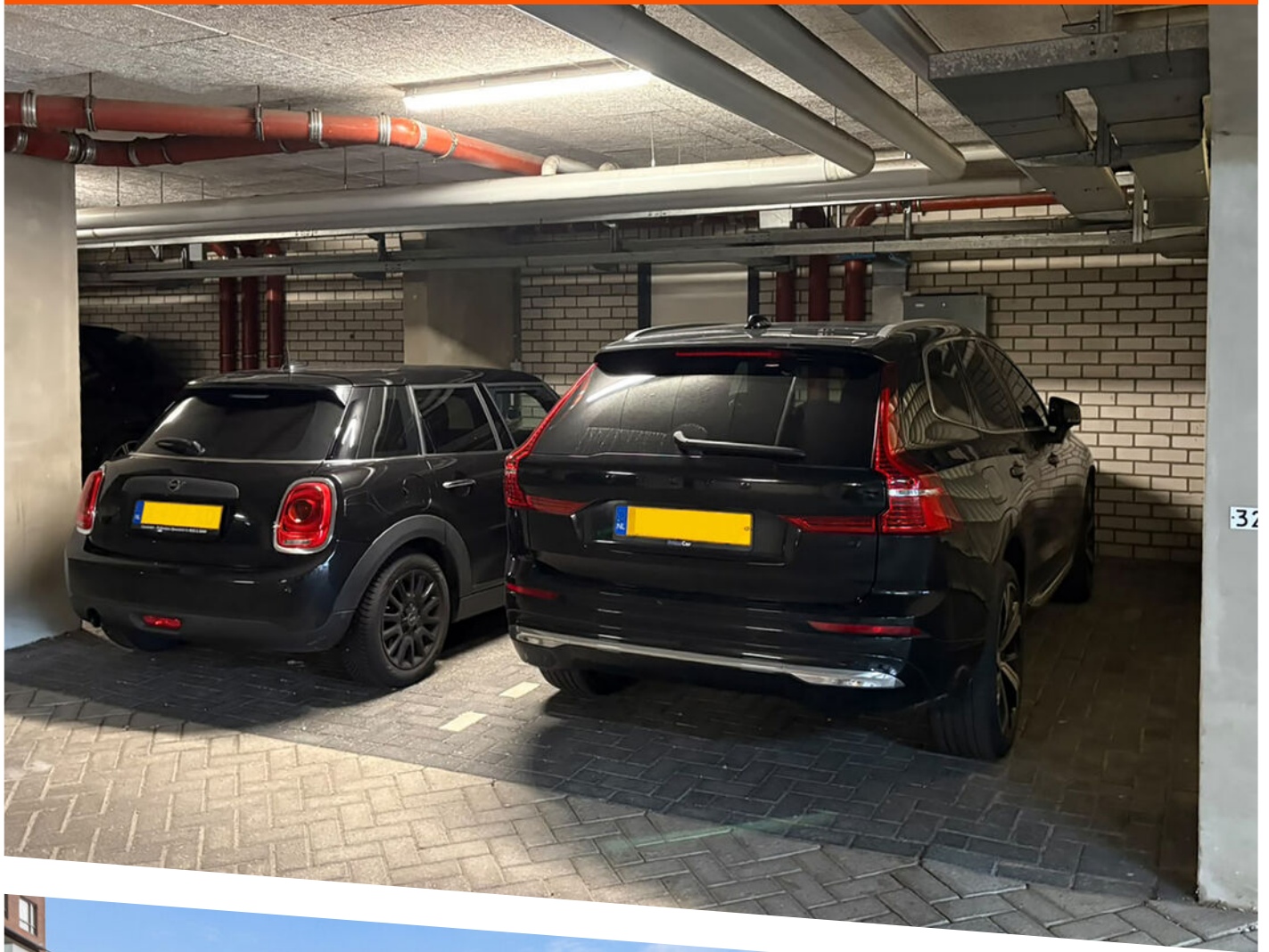
















A

ERIC KROPSTRAAT 120, ROTTERDAM

APPARTEMENT 150.89 M²
ELFDE VERDIEPING
HOOGTE 240 CM

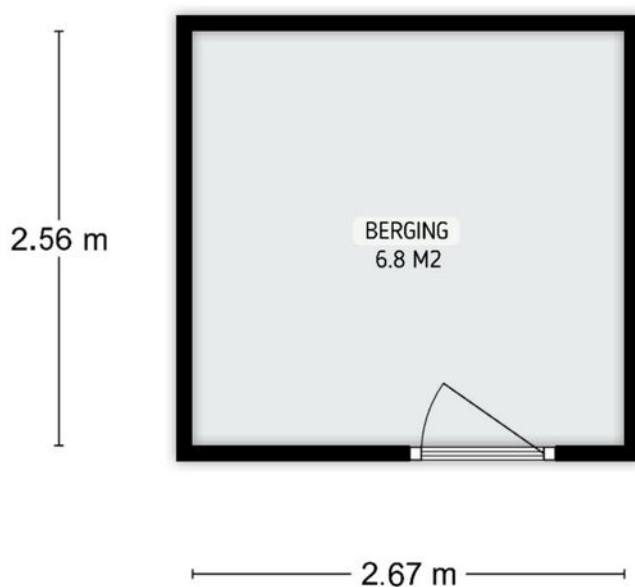


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

ERIC KROPSTRAAT 120, ROTTERDAM

BERGING 6.83 M2

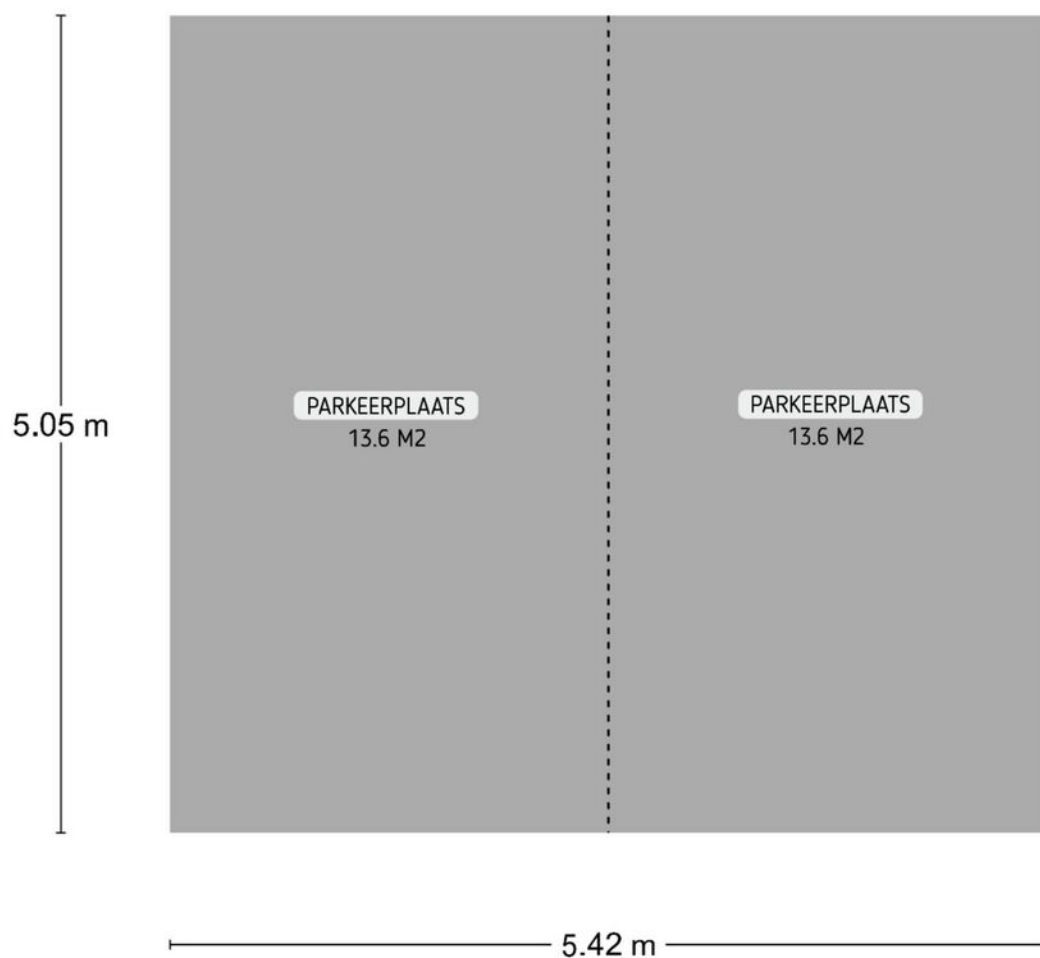


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

ERIC KROPSTRAAT 120, ROTTERDAM

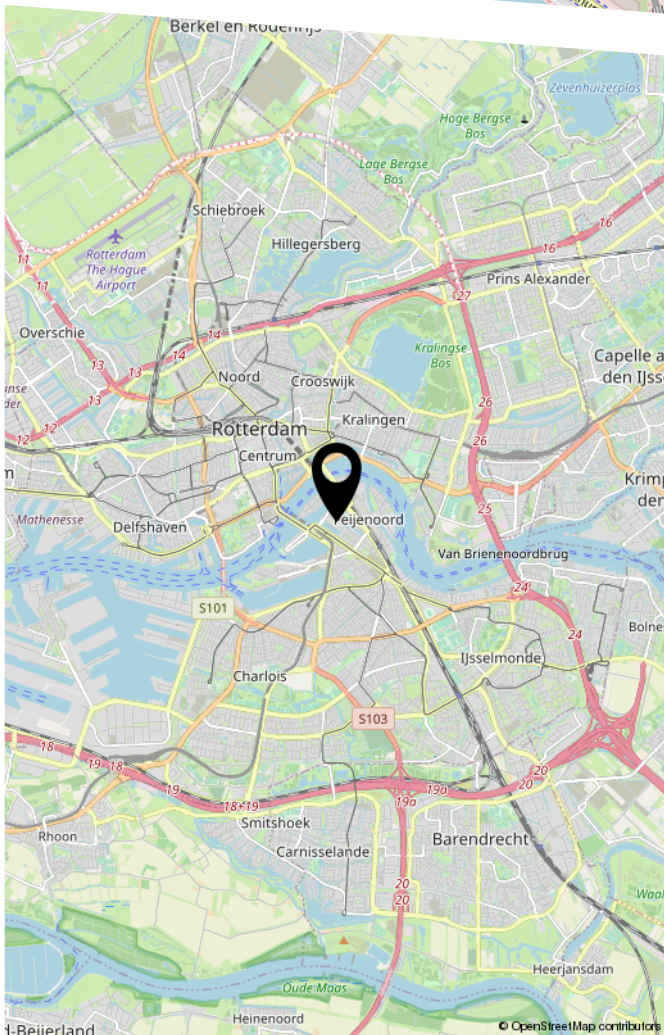
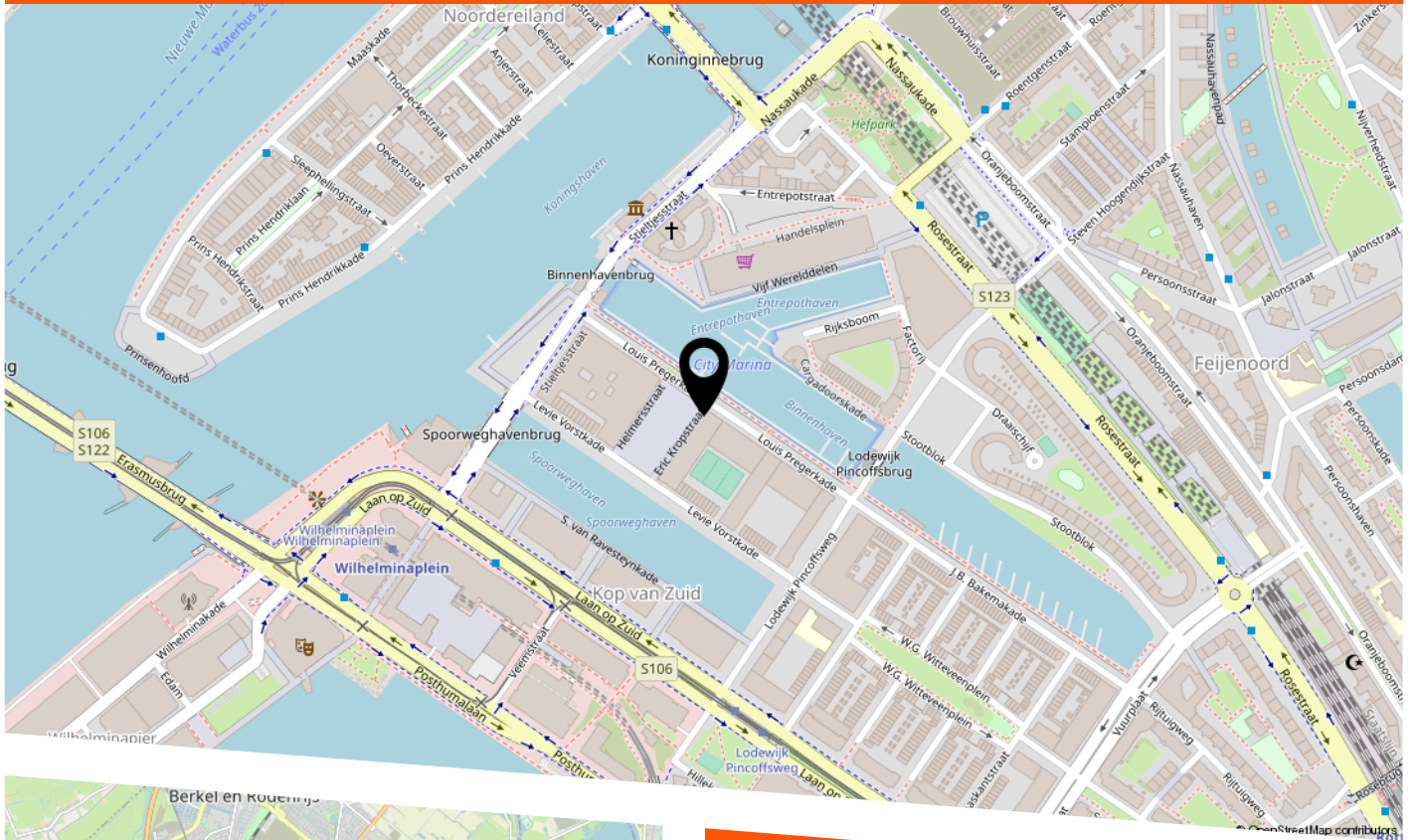
PARKEERPLAATS 27.37 M2



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

PLATTEGROND

LOCATIE OP DE KAART



De wijk:

Vroeger een echte havenarbeidersplek en nu kun je er fantastisch wonen met overweldigende uitzichten. De Kop van Zuid is een levendige en centraal gelegen wijk waar stedelijk wonen en rust perfect samenkomen, met alle voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het Entrepotgebouw of bij de Vuurplaat, terwijl je op de Wilhelminadijk volop geniet van cultuur en horeca. Daarbij bevindt het bruisende stadscentrum zich letterlijk om de hoek. En het wordt alleen maar leuker: met de komst van het stadsstrand aan de Rijnhaven en het Nelson Mandelapark blijft deze wijk zich ontwikkelen tot een van de meest aantrekkelijke woonlocaties van Rotterdam.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in slaapkamers en wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht 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: Eric Kropstraat 120, 3071 AE 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? :

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

(Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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 erfdienstbaarheden, 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? :

- 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?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

- t Hoe gebruikt u het appartement nu? : wonen
(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 aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, waar? : Kleine scheur in muurtje binnenzijde balkon , bekend bij VvE en wordt binnenkort gerepareerd
- 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? : bij de bouw van het complex in 1995

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : 30 jaar
- Overige daken: : idem
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- 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? : bij de bouw van het complex in 1995
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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? : aluminium
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een
andersoortig materiaal)

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

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : bij vve bekend

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? : polyglas gf 951
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de
glassponning 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?
(Denk aan lekkende ruiten.) ☐ ja ☒ nee

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

Zo ja, waar? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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? : Stadsverwarming, vloerverwarming, airco's, via elektrische openhaard
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler,

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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)

: Stadsverwarming centraal geregeld, rest is eigendom

Merk van de installatie(s):

: Mitsubitsi (= airco's)
Stadsverwarming -> gemeente

Type(nummer) van de installatie(s):

: Airco's:
Mitsubitsi:
1. single -split set SRK80ZR-WF 8,0 KW incl WIFI mode
(woonkamer).
1. single -split set SRK25ZR-WF 2,5 KW incl WIFI mode
(slaapkamer).

Installatiedatum van de installatie(s):

: augustus 2024 (airco's)

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het
laatst onderhouden?

: Airco's : augustus 2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

: Airco's door: Bartels airconditioning 06-55165858

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie
functioneert niet goed)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

:

c Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

:

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?
Elektrisch:

☐ ja ☒ nee

warm water:

☒ ja ☐ nee

overig, namelijk

: n.v.t.

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

:

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm
water?

: door het gehele appartement

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

: Vloerverwarming ligt door het gehele appartement

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
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? : wordt periodiek uitgevoerd in opdracht van VVE.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Niet aanwezig.
- 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? : n.v.t.
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? : Beneden bij de parkeerplaats
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?: Onbekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 2015-2020
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem 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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 1 jaar

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? : augustus 2024

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? : ong. 10 jaar

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : ong. 10 jaar

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? : ong. 10 jaar en werkt goed

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van het appartement? : 1995

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, asbestgolflaten 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? : Badkamer + slaapkamer + wasruimte + taatsdeuren hal

Zo ja, in welk jaartal? : 2024 (taatsdeuren 2026)

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Projectgroep Nederland, Tegelexpert en Staaldeuren BV

- 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? : A

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 604,-

Belastingjaar? : 2026

b Wat is de WOZ-waarde? € 940.000,-

Peiljaar? : 2026

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 436,-

Belastingjaar? : 2026

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 1.381,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? : 2026

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 0,-

Elektra: € 0,-

Water: € 34,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : per maand Eneco Warmte + Elektra.

Te weten: € 341,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): n.v.t. (stadsverwarming)

Elektriciteit hoog (kWh): niet bekend

Elektriciteit laag (kWh): niet bekend

Elektriciteit totaal (kWh): 3529

Water (m³): 134

Stadsverwarming (GJ): 14,058 + 36m³

Anders: verwarming kan

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- ook middels
airo's
2
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:
- 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? € 0,-
- Heeft u alle canons betaald? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee
- Is de canon afgekocht? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, tot wanneer? : Erfpachtcanon is afgekocht tot 13 april 2093 via Van der Straaten Notarissen
- 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 hiervoor de website van de gemeente:
<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? :

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☒ ja ☐ nee
- Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : 24456416
- b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 94
- 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: : 158

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Berging: : 0
- Parkeerplaats: : parkeerplaats 32 = breukdeel 1
parkeerplaats 33 = breukdeel 1
- e Aantal stemmen voor dit appartement: : 160

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: € 890.461,-
- Datum: 01-05-2026
- b Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : 2026 en gaat tot 2050
- Periode: : 2026 - 2050
- c Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- d Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 501,-
Waarvan:
- Exploitatiekosten (servicekosten) € 0,-
- Reservering voor onderhoud € 0,-
- Stookkosten (voorschot) € 0,-
- 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 : VvE bijdrage woning 2026: ± € 501,- per maand
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet VvE bijdrage PER parkeerplaats 2026: ± € 28,- per
weten) maand



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