TE KOOP

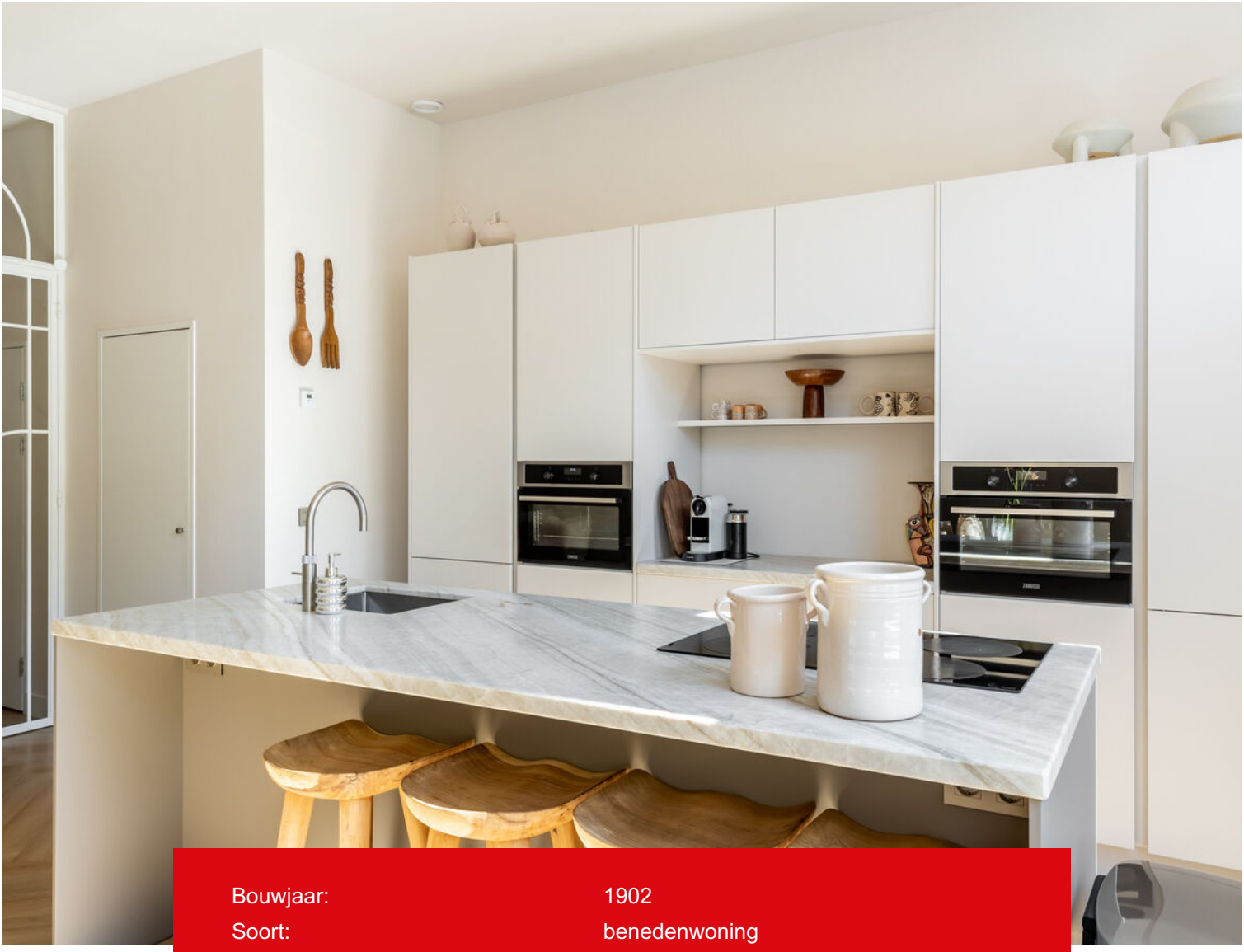
Slotboomstraat 18 B
3082 GP Rotterdam

Vraagprijs:
€ 375.000 k.k.

Kolpa v|d Hoek

MAKELAARS ◆ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1902
Soort:	benedenwoning
Kamers:	2
Inhoud:	309 m³
Woonoppervlakte:	80 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

Omschrijving

Prachtige, luxe benedenwoning met stadstuin in het historische Oud-Charlois!

In het sfeervolle en karakteristieke Oud-Charlois bevindt zich deze schitterende gerenoveerde en direct te betrekken royale benedenwoning met een heerlijke stadstuin op het zuidoosten. De woning is recent volledig gemoderniseerd en verduurzaamd. Een unieke combinatie van historische charme en hedendaags wooncomfort. Authentieke details zijn zorgvuldig behouden gebleven, terwijl de woning technisch en energetisch volledig is aangepast aan de woonwensen van vandaag.

Naast energielabel A zijn vloer (broodjesvloer), muren, plafond en kozijnen voorzien van hoogwaardige isolatie en isolerende beglazing, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, wat niet alleen energiezuinig is maar ook bijdraagt aan een strak en ruimtelijk interieur zonder radiatoren.

De woning is gelegen aan de Slotboomstraat, één van de historische straten van Oud-Charlois, uitkijkend op de Frans Bekkerstraat, uitgeroepen tot één van de meest geliefde en sfeervolle straten van Rotterdam en op korte afstand van de sfeervolle Boergoensevliet. Deze geliefde wijk staat bekend om haar karakteristieke bebouwing, groene omgeving en uitstekende voorzieningen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Bus- en tramverbindingen zijn in de directe omgeving aanwezig, waardoor je binnen circa 15 minuten Rotterdam Centraal bereikt. Binnen enkele fietsminuten bevinden zich populaire locaties als Katendrecht, Fenix Food Factory, Hotel New York en het bruisende centrum van Rotterdam. Ook winkelcentrum Zuidplein en de uitvalswegen A4 en A15 liggen op korte afstand, waardoor je zowel met de auto als met het openbaar vervoer optimaal verbonden bent.

Indeling
Begane grond:
Via de eigen entree kom je binnen in de vestibule, waarna de hal toegang biedt tot alle vertrekken van de woning. Hier bevinden zich het moderne toilet, een praktische berging met de cv-opstelling en een handige vide die zorgt voor verrassend veel extra bergruimte (19m³).

Een stijlvolle glazen deur vormt de entree naar het woongedeelte. Direct valt de royale leefruimte van circa 35 m² op, waar woonkamer, eetkamer en keuken naadloos in elkaar overlopen. De hoge plafonds, grote raampartijen, strak gestucte wanden en de fraaie PVC-vloer in Hongaarse punt zorgen voor een luxe en eigentijdse uitstraling. De in 2024 gerealiseerde leefkeuken vormt het absolute hart van de woning en is ontworpen met oog voor zowel functionaliteit als design. Met uitzicht op de tuin is de keuken uitgevoerd met een indrukwekkend kook-/spoeleiland voorzien van een Quooker kokendwaterkraan, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en een gezellige zitgelegenheid voor barkrukken.
De kastenwand met koffiecorner, twee ovens, een separate koelkast, een grote vriezer en volop opbergmogelijkheid maakt het geheel compleet. De keuken is afgewerkt met een prachtig aanrechtblad van natuursteen (kwartsiet).

Via de openslaande deuren stap je vanuit de keuken direct de fraai aangelegde achtertuin in. Deze is gelegen op het zuidoosten en sfeervol afgewerkt met houten vlonders en een stijlvolle erfafscheiding, waardoor het een heerlijke plek is om van de ochtend- en middagzon te genieten.

Terug in de woning bereik je aan de voorzijde de ruime slaapkamer. Via een fraaie glazen deur staat deze in verbinding met de luxe badkamer, die voelt als een privé wellnessruimte. Hier vind je een royale inloopdouche met zowel een regendouche als handdouche, waarbij de bediening strak in de wand is verwerkt.
Een verlichte nis, een vrijstaand ligbad en een stijlvol wastafelmeubel met waskom maken het geheel af. De bronzen kranen en accessoires geven de ruimte een warme en exclusieve uitstraling.

Daarnaast beschikt de woning over een multifunctionele interne berging met wasmachineaansluiting. Dankzij de op maat gemaakte kledingkasten en het geïntegreerde bureau is deze ruimte momenteel ingericht als combinatie van walk-in closet en thuiswerkplek. Een praktische en luxe toevoeging die zorgt voor verrassend veel extra opberg- en gebruiksruimte.

De verkopers aan het woord
Dit huis is voor ons veel meer geweest dan alleen een woning. We hebben het met veel liefde en aandacht volledig gerenoveerd en er een plek van gemaakt waar we iedere dag hebben genoten van rust, comfort en gezelligheid. Van een kop koffie in de zonnige tuin tot fijne wandelingen door het karakteristieke Oud-Charlois; het zijn de kleine momenten die deze plek zo bijzonder maken.

We hopen dat de nieuwe bewoners zich hier net zo thuis zullen voelen als wij en dat zij met evenveel plezier van dit huis en deze prachtige buurt zullen genieten.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar ca. 1902;
- Energielabel A;
- Gerenoveerd in 2022-2024;
- Woonoppervlakte ca. 80 m²;
- Inhoud ca. 309 m³;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 160,-;
- Verwarming en warmwater middels cv-ketel en vloerverwarming;
- Oplevering: in overleg.

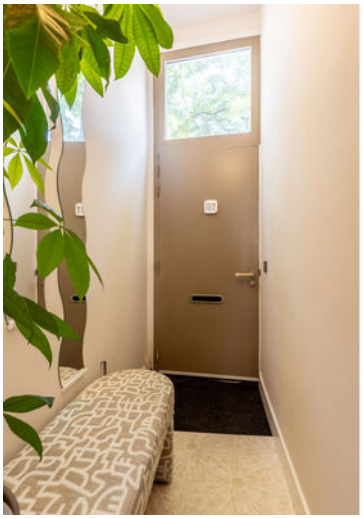
Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

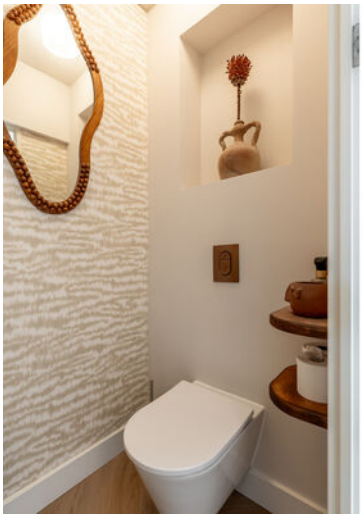
Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

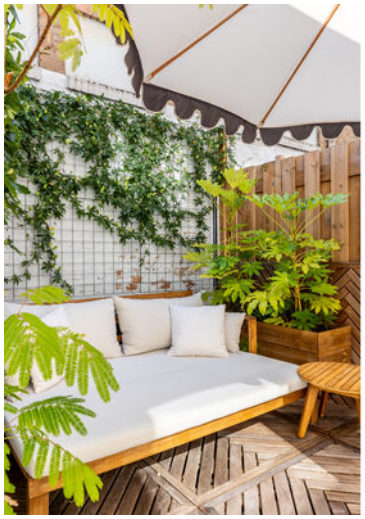
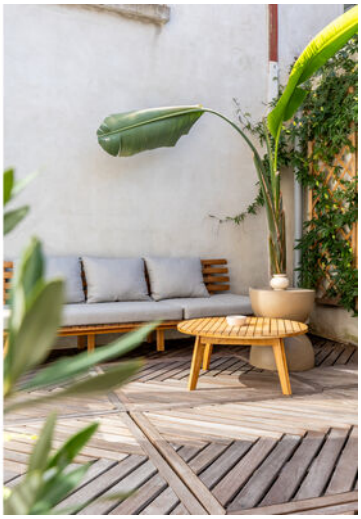
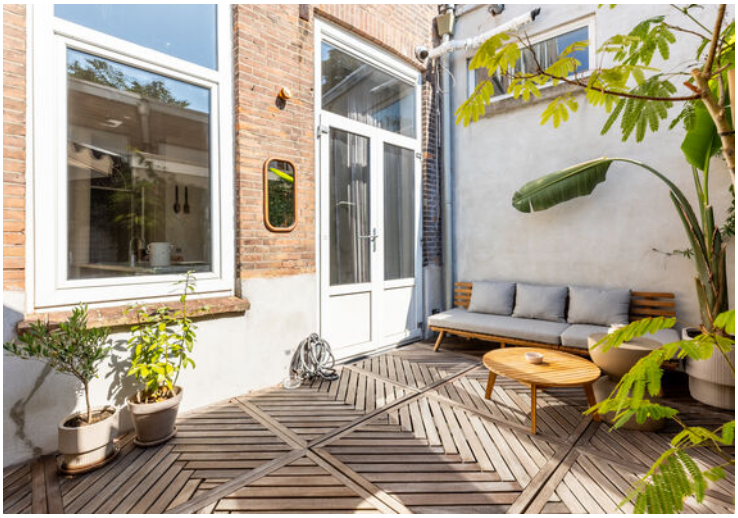
Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest gezien het bouwjaar.

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.



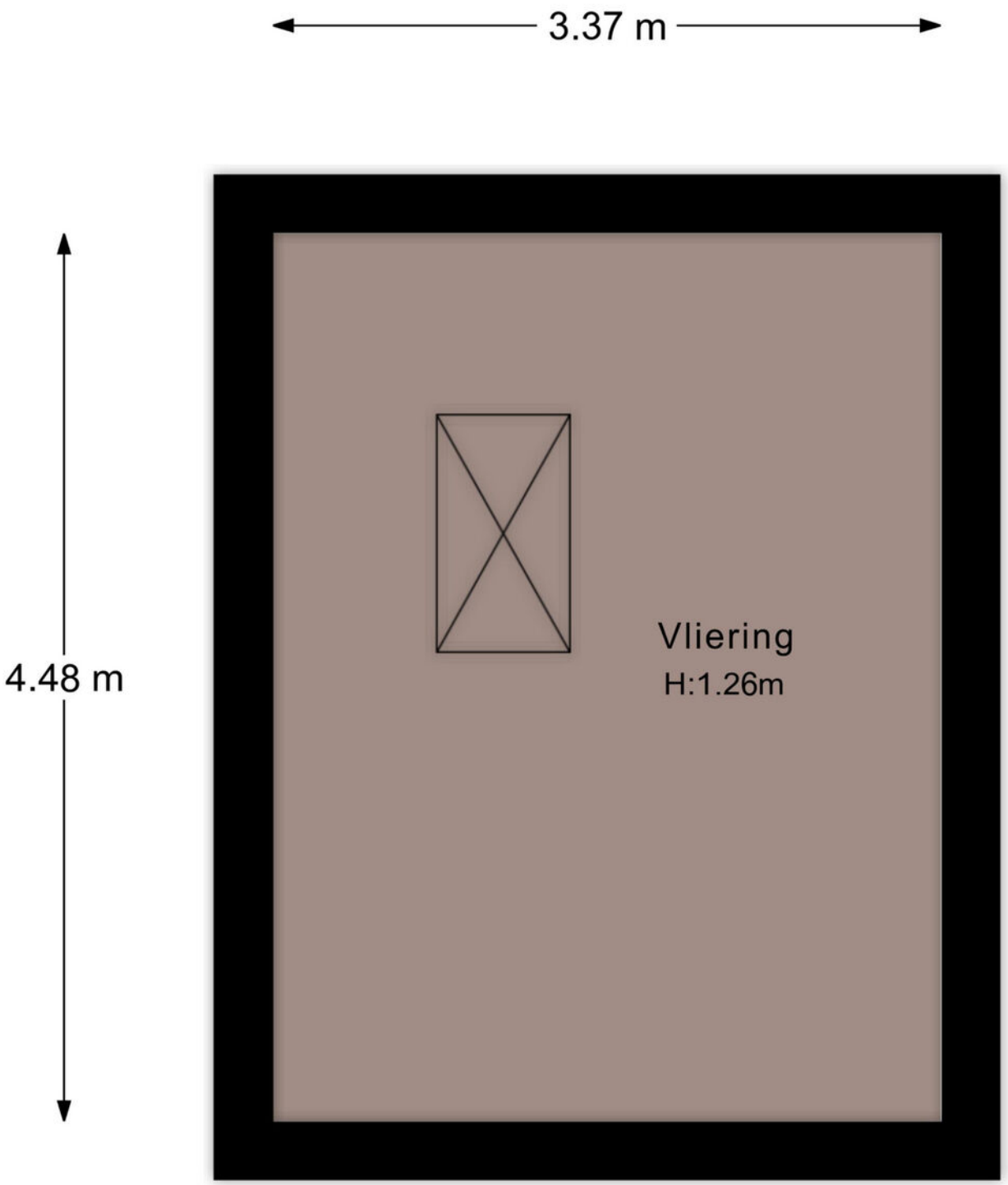


Plattegrond

Appartement

Plattegrond



Vliering

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

0 5 10 15 20 25m

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

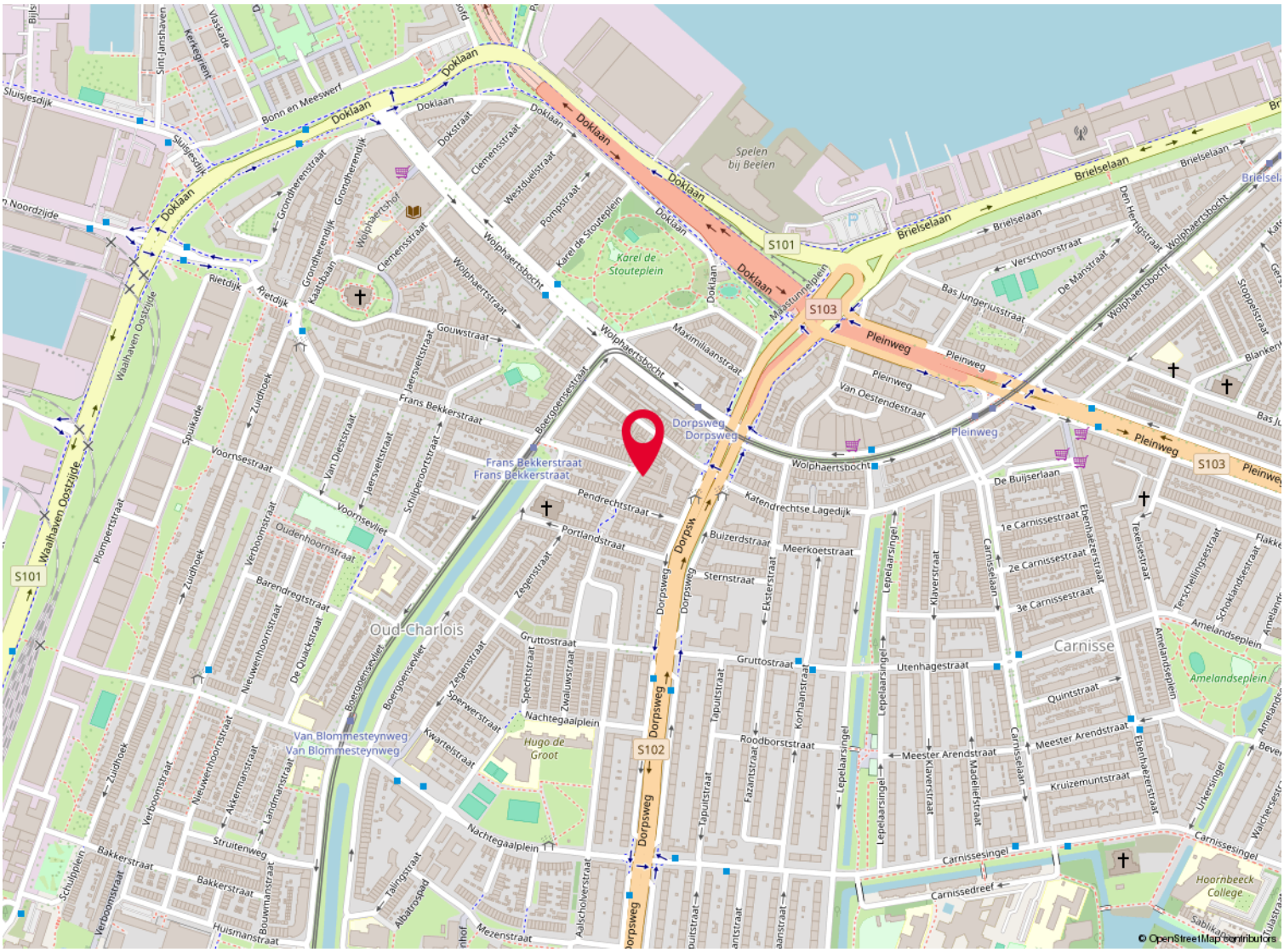
Schaal 1: 500

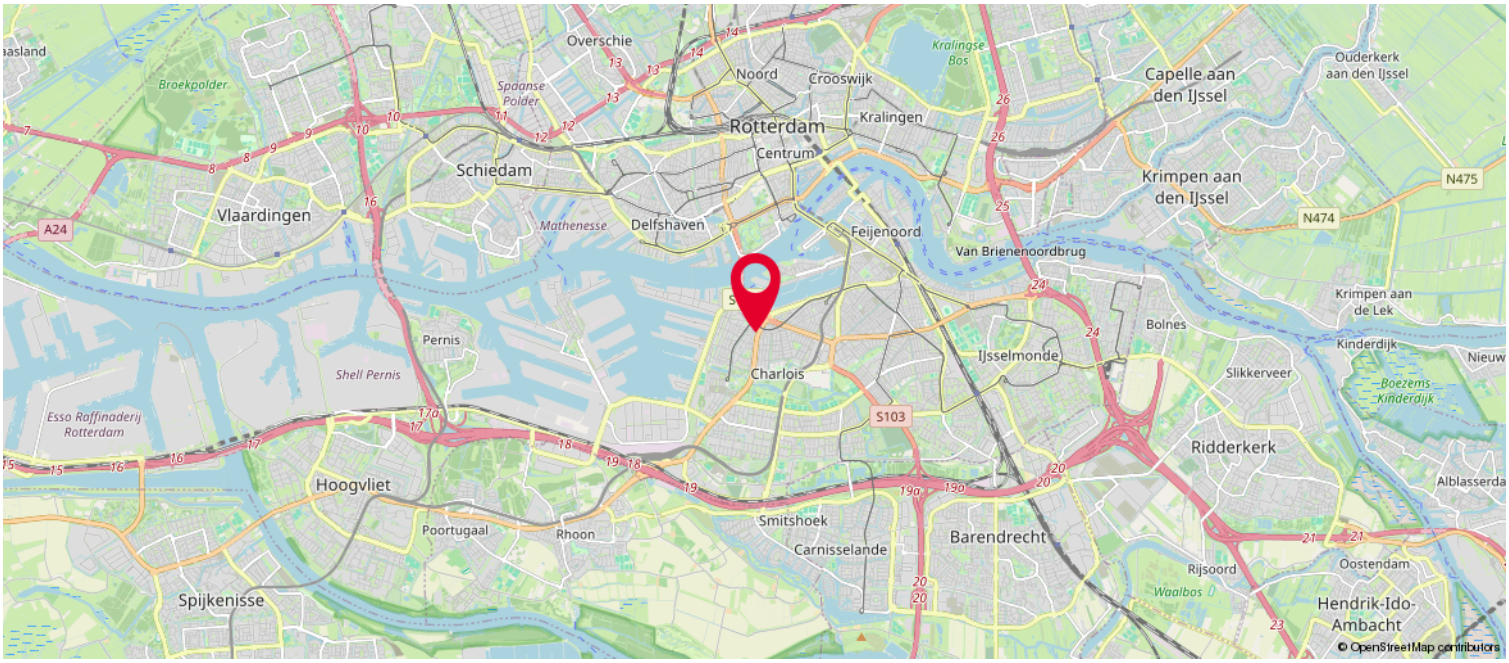
Kadastrale gemeente	Charlois
Sectie	H
Perceel	2524

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouw kledingkast	X		
- WC plankjes	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

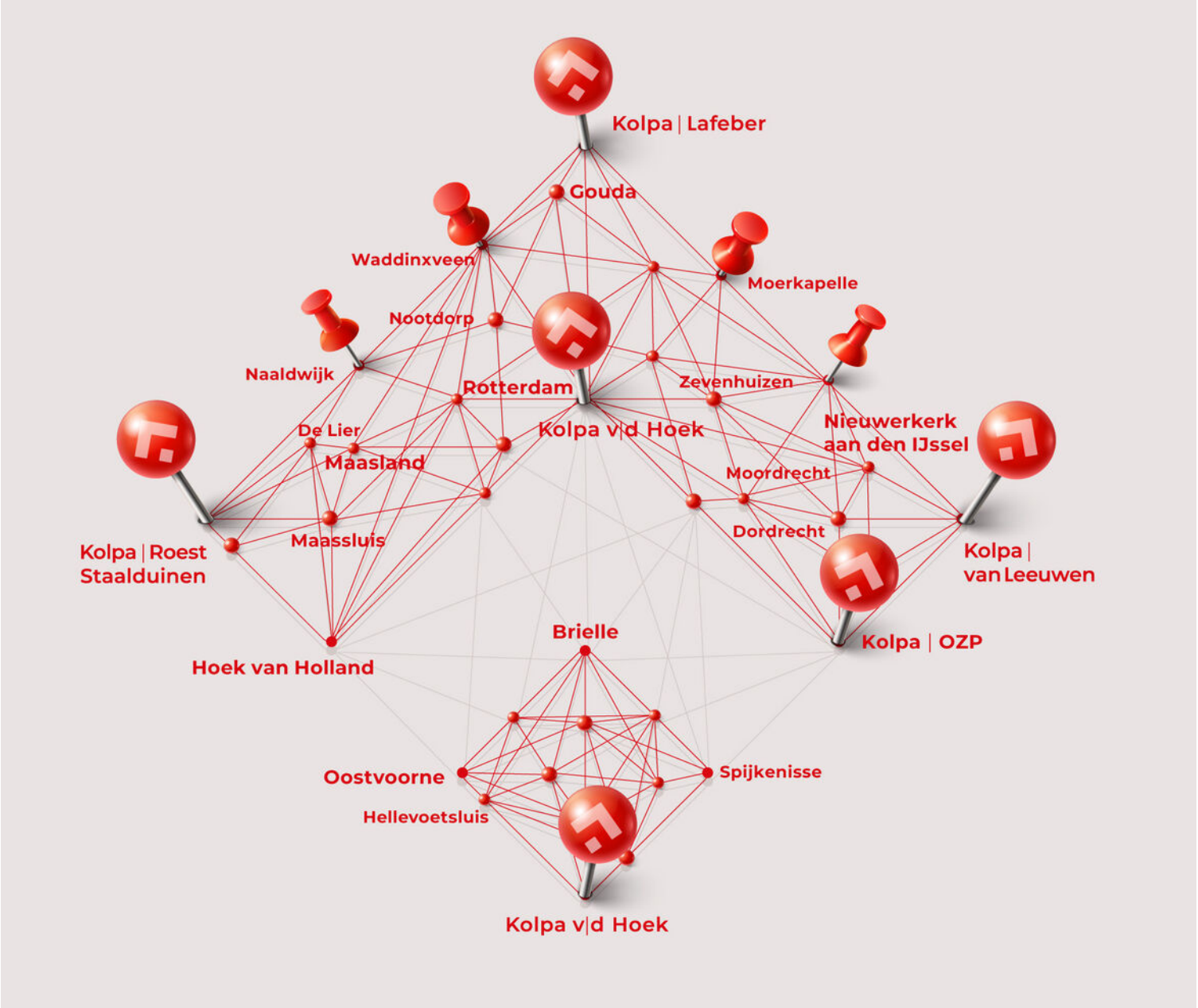
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- Mechanische ventilatie	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse tuinpotten met beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Zon buitenverlichting		X	

Over ons

Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs is in 2020 ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars (sinds 1915) uit Rotterdam en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. In zowel 2022 als in 2023 is het werkgebied uitgebreid met de overname van de bekende kantoren Roest Staalduinen Makelaardij & Vijverberg Westland Makelaars, Van Leeuwen Makelaardij en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018, 2019 en 2021 én 2022 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award, werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing én hebben we in oktober 2022 een internationale Global Business Award gewonnen, waarbij we zijn uitgeroepen tot ‘Meest betrouwbare makelaar van Nederland’.

Wij beschikken over alle denkbare certificeringen en lidmaatschappen. Zo zijn wij aangesloten bij de NVM en zijn wij een ‘RICS Regulated Firm’.



Kolpa v|d Hoek

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.

Kolpa v|d Hoek

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 bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?
Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?
Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

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.

Aantekeningen

Heeft u interesse?

Kolpa v|d Hoek

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144
rotterdam@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl

MAKELAARS ◆ TAXATEURS