

# Rotterdam

Baan 44 Z



te>koop>

Vraagprijs  
€ 1.050.000,- 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.



**Robin>  
Hofman>**

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59  
rhofman@vanherk.nl



# Omschrijving

Riant en luxe wonen in één van de nieuwe iconen van Rotterdam in het hart van het centrum: de Cooltower!

Gelijkvloers wonen op niveau, midden in Rotterdam. Dit royale 4-kamerappartement van circa 138 m<sup>2</sup> ligt op de 8e verdieping en combineert ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking met twee balkons en een fraai uitzicht over de stad. Het complex is gebouwd in 2023 en het appartement werd in 2024 opgeleverd. Je krijgt hier dus het comfort en de duurzaamheid van recente nieuwbouw, zonder te hoeven wachten op een toekomstige oplevering.

Binnen vallen direct de royale maatvoering, grote raampartijen en rustige afwerking op. De living met open keuken vormt het hart van het appartement, er zijn drie ruime slaapkamers en alle vertrekken bevinden zich op één woonlaag. Met energielabel A++, vloerverwarming én vloerkoeling is ook het wooncomfort helemaal van deze tijd.

De Cooltower beschikt over een parkeergarage. Een veilige parkeergelegenheid met gautomatiseerd camerasysteem met kentekenherkenning. Er bestaat een mogelijkheid tot een laadvoorziening, in overleg met de VvE. De parkeerplaats wordt separaat aangeboden voor een bedrag van € 55.000 k.k.

## ROYALE LIVING MET UITZICHT OVER ROTTERDAM

De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen bijzonder licht. De zithoek, eetkamer en keuken lopen op een natuurlijke manier in elkaar over, terwijl er voldoende ruimte is om iedere functie een eigen plek te geven. De lichte PVC-vloer zorgt daarbij voor rust en een mooie eenheid door het appartement.

Op de 8e verdieping kijk je over een groot deel van de omliggende bebouwing heen. De stad vormt hier het decor, met zicht richting onder meer de Euromast en Leuehaven. Je woont hier op hoogte, maar houdt toch contact met de levendigheid van de stad.



# Omschrijving

Het appartement beschikt over twee balkons met samen circa 18 m² buitenruimte. Het ene balkon ligt op het oosten en grenst aan het eetgedeelte. Het tweede balkon ligt op het zuiden en is bereikbaar vanuit de woonkamer en twee slaapkamers. Een fijne combinatie waardoor je op verschillende momenten van de dag buiten van de zon kunt genieten.

## LUXE KEUKEN EN HOOG WOONCOMFORT

De open keuken past bij het niveau van het appartement. De strakke kastenwand en het royale kookeiland geven de keuken een rustige uitstraling en bieden volop werk- en bergruimte.

De keuken is uitgevoerd met een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, stoomoven, combi-oven, koel-vriescombinatie en Quooker. Het kookeiland vormt de verbinding met het eetgedeelte en maakt dit tot een prettige plek voor zowel dagelijks gebruik als lange avonden met gasten.

Ook technisch is het appartement compleet. Er is stadsverwarming, vloerverwarming en vloerkoeling en er is een waterontharder aanwezig. In combinatie met energielabel A++ en het recente bouwjaar levert dat een comfortabel en energiezuinig huis op.

## DRIE SLAAPKAMERS, ALLES GELIJKVLOERS

De drie slaapkamers zijn ruim van formaat en bieden flexibiliteit voor bijvoorbeeld een werkkamer of logeerkamer. Twee slaapkamers hebben directe toegang tot het balkon op het zuiden en zijn voorzien van vaste, op maat gemaakte kasten die achterblijven.

Verder beschikt het appartement over een royale badkamer, een separaat toilet en een afzonderlijke wasruimte. Alles ligt overzichtelijk op dezelfde verdieping. Daarmee is dit huis niet alleen aantrekkelijk voor wie royaal in de stad wil wonen, maar ook voor wie bewust kiest voor comfortabel en volledig gelijkvloers wonen.

## WONEN IN COOL, MIDDEN IN ROTTERDAM

De Baan ligt in Cool, midden in Rotterdam en op korte afstand van de Leuvehaven, Witte de Withstraat en het Museumpark. Hier woon je met restaurants, winkels, musea en andere culturele voorzieningen binnen handbereik, terwijl je op de 8e verdieping juist profiteert van rust, privacy en een vrijer uitzicht over de stad.

De Witte de Withstraat vormt met haar restaurants, cafés, galleries en culturele instellingen een levendig onderdeel van de buurt. Richting de Leuvehaven vind je het Maritiem Museum en de historische museumhaven. Ook het Museumpark, met onder meer de Kunsthal, het Nieuwe Instituut en Depot Boijmans Van Beuningen, ligt dichtbij. De Coolsingel, Erasmusbrug en de oevers van de Nieuwe Maas zijn eveneens goed bereikbaar.

Juist die combinatie maakt deze locatie aantrekkelijk. Beneden heb je het Rotterdamse stadsleven dichtbij, terwijl je thuis letterlijk afstand neemt van de drukte. Vanuit de woonkamer en de balkons kijk je uit over de omliggende daken en richting herkenbare plekken zoals de Euromast en Leuvehaven. Een centrale plek voor wie graag midden in Rotterdam woont, maar thuis waarde hecht aan ruimte, comfort en privacy.

# Omschrijving

## KENMERKEN

- Bouwjaar 2023, opgeleverd in 2024
- Woonoppervlakte circa 138 m<sup>2</sup>
- Berging in de onderbouw van ca. 4 m<sup>2</sup>
- Gelegen in Cool, nabij Leuvehaven, Witte de Withstraat in hartje Rotterdam Centrum
- Gelegen op de 8e verdieping
- Twee balkons van in totaal circa 18 m<sup>2</sup>, op het oosten en zuiden
- Twee slaapkamers voorzien van vaste maatwerkkasten
- Luxe open keuken met kookeiland
- Bora inductiekookplaat, stoomoven, combi-oven, Quooker en koel-vriescombinatie
- PVC-vloer
- Stadsverwarming
- Vloerverwarming en vloerkoeling
- Waterontharder
- Energielabel A++
- Parkeerplaats separaat te koop voor € 55.000,-
- Algemene fietsenstalling
- VvE-bijdrage appartement circa € 450,- per maand
- VvE-bijdrage parkeerplaats circa € 50,- per maand
- Huismeester aanwezig
- 3 liften
- Mjop aanwezig
- 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.

## 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.

## KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

"Deze informatie is door ons 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."



# Kenmerken>



Woonoppervlakte

**138 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**2023**



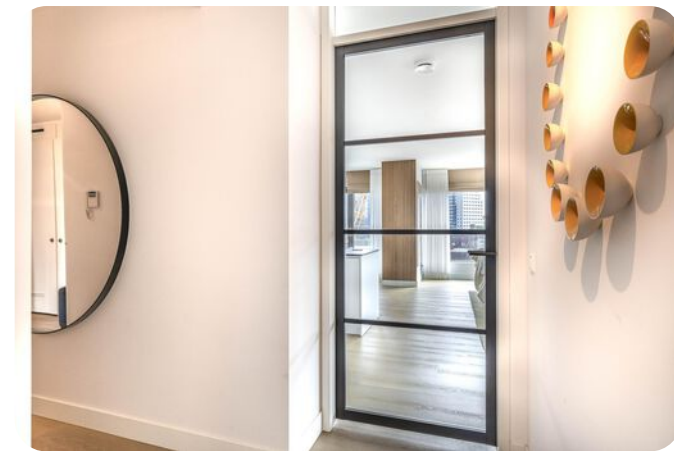
Slaapkamers

**3**

|                 |                                          |
|-----------------|------------------------------------------|
| Soort           | portiekflat                              |
| Type            | appartement                              |
| Aantal kamers   | 4                                        |
| Woonoppervlakte | 138 m <sup>2</sup>                       |
| Inhoud          | 455 m <sup>3</sup>                       |
| Bouwjaar        | 2023                                     |
| Verwarming      | stadsverwarming, vloerverwarming geheel  |
| Isolatie        | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie |







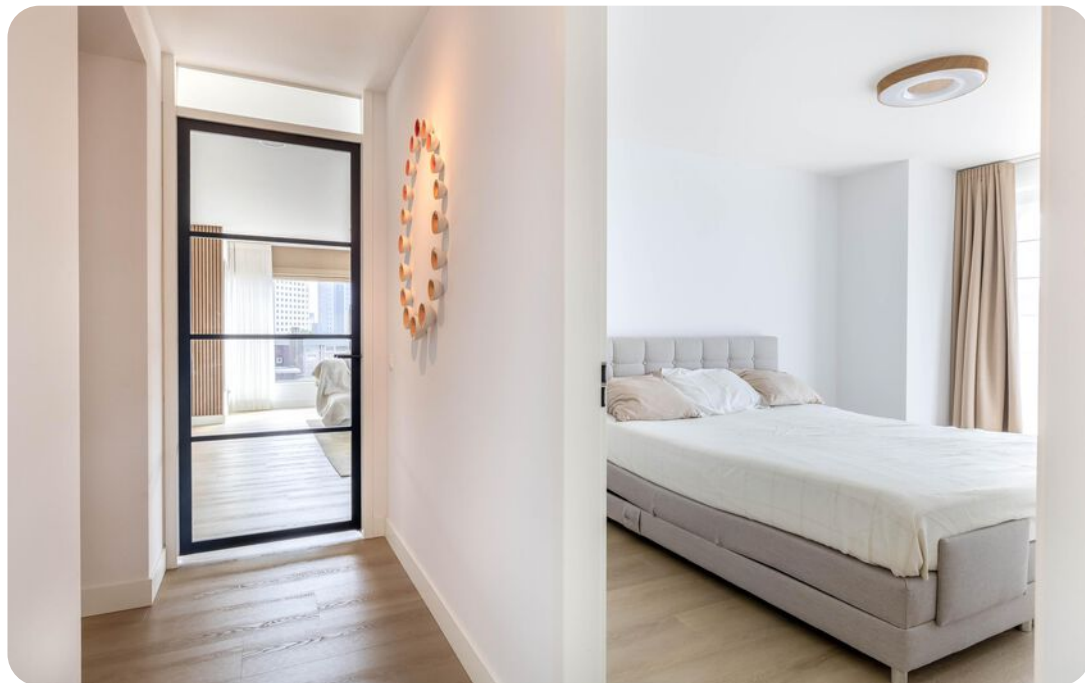






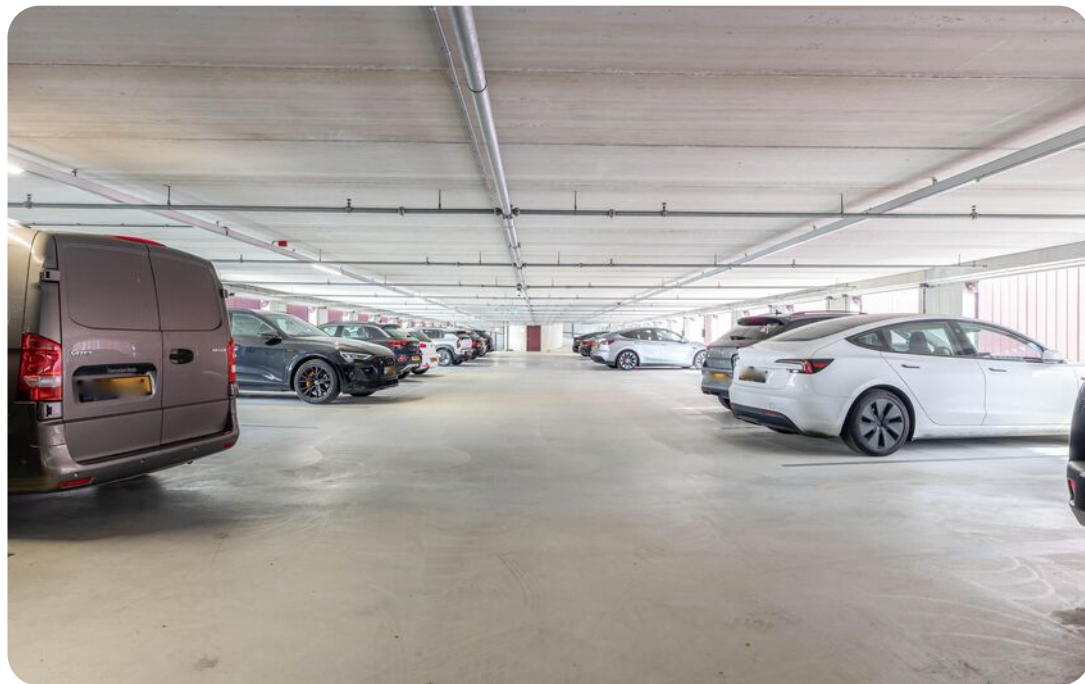
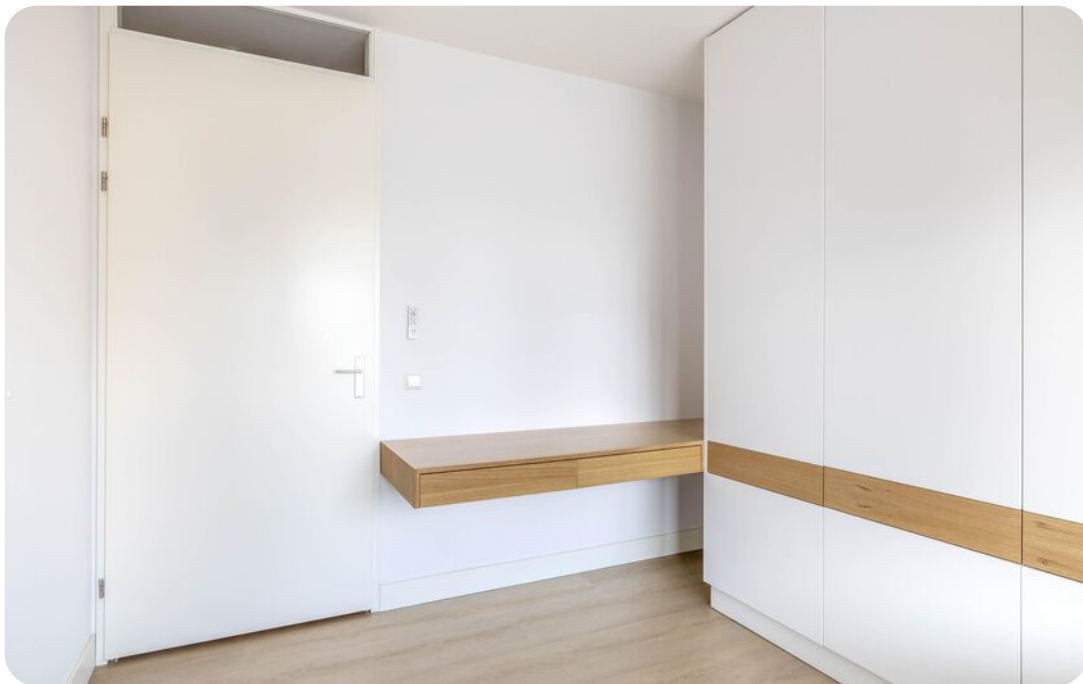


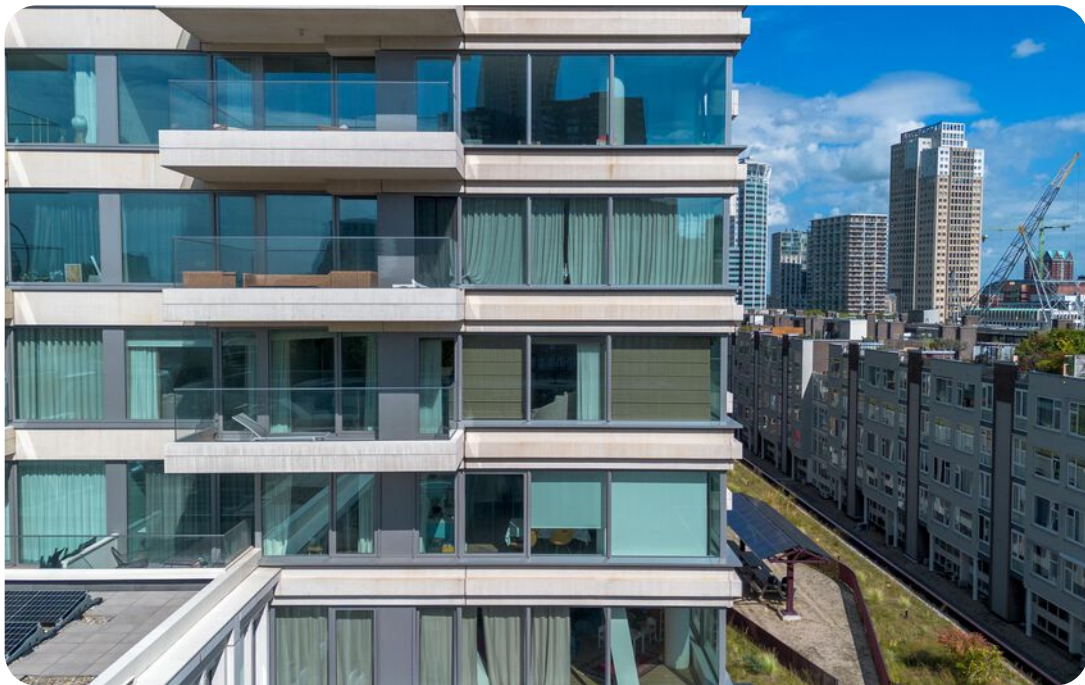
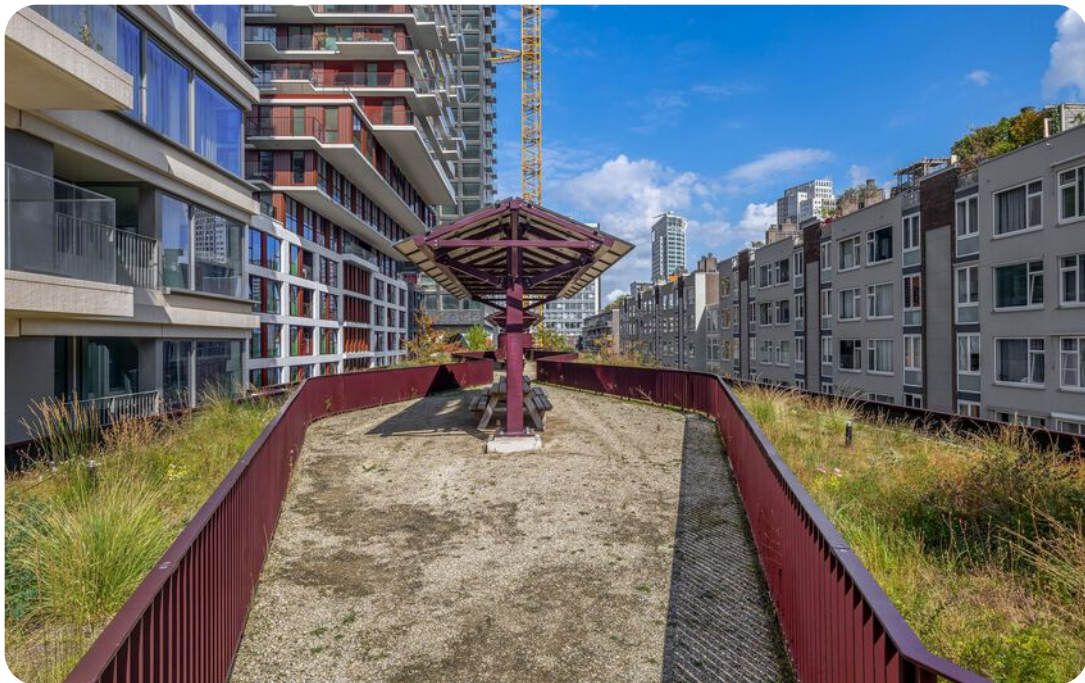


















# Virtueel>bezichtigen>

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Baan 44 Z

## Postcode/plaats

3011 CC Rotterdam

## Sectie/perceel

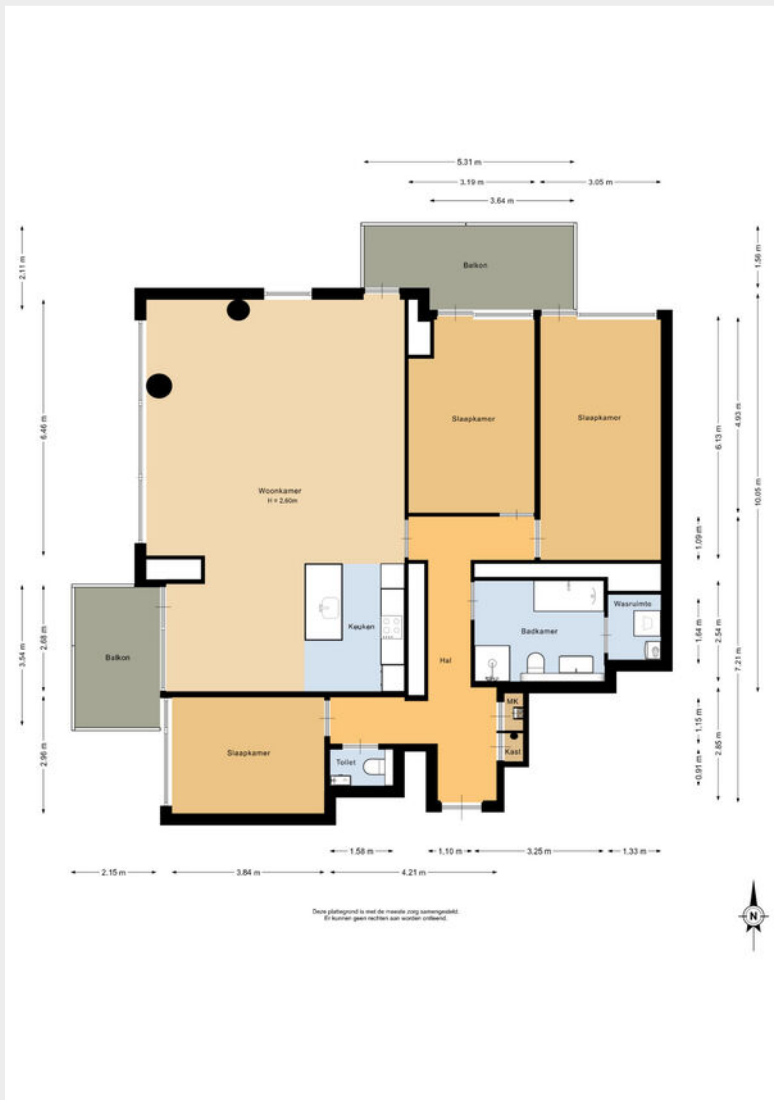
Sectie AG, AG, AG, nummer 2305, 2305, 2305

## Kadastraal eigendom

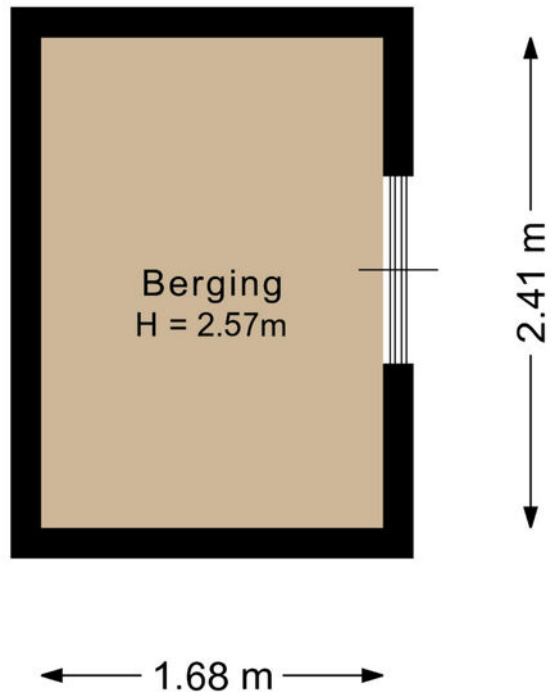
Eigendom belast met vruchtgebruik, Eigendom belast met vruchtgebruik, Eigendom belast met vruchtgebruik



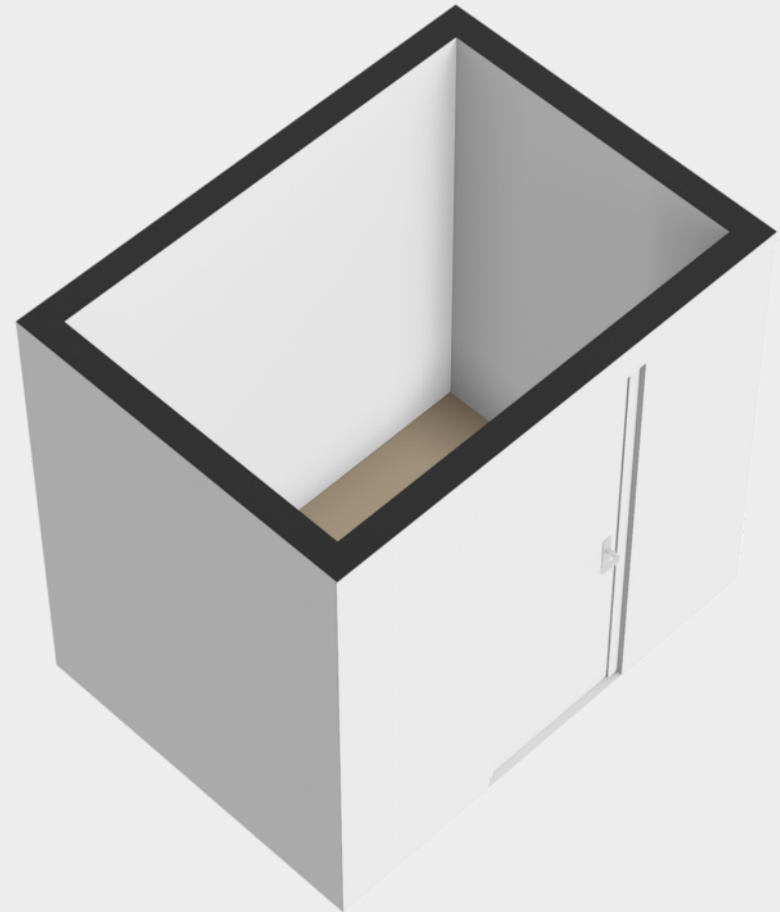
# Plattegrond



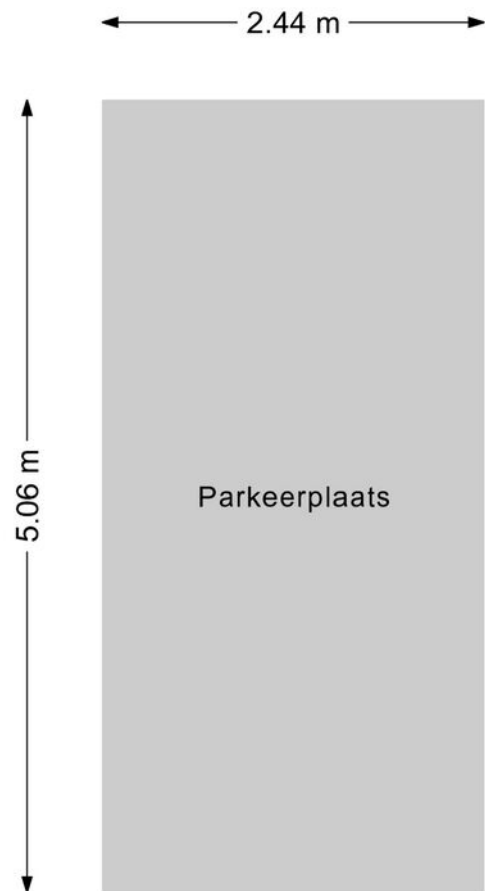
# Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

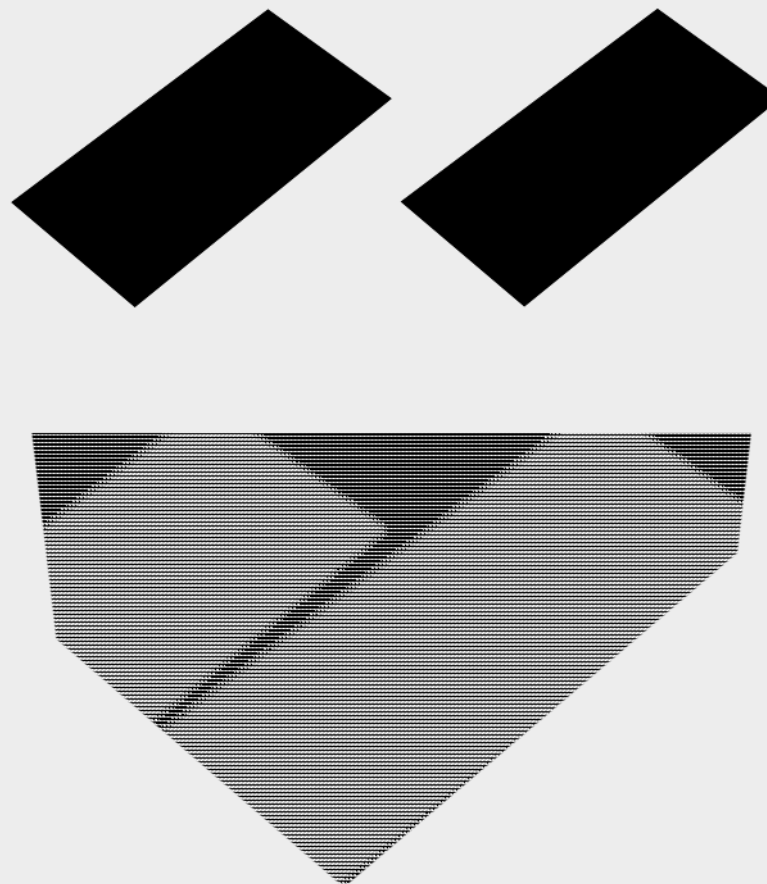


# Plattegrond



Parkeerplaats

Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# 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](mailto: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 NRVt 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 NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





**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



**Daan>**  
**de Neve>**

Vastgoedadviseur / Commercieel  
Binnendienst Medewerker  
010 414 7600  
rotterdam@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



**Dirk>**  
**Mostert>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl

# Disclaimer

**1.** Bezichtiging 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 ontlenen.





**van>herk>**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

010 414 76 00  
[rotterdam@vanherk.nl](mailto:rotterdam@vanherk.nl)  
[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

