

TE KOOP

Baan 54 R

Rotterdam



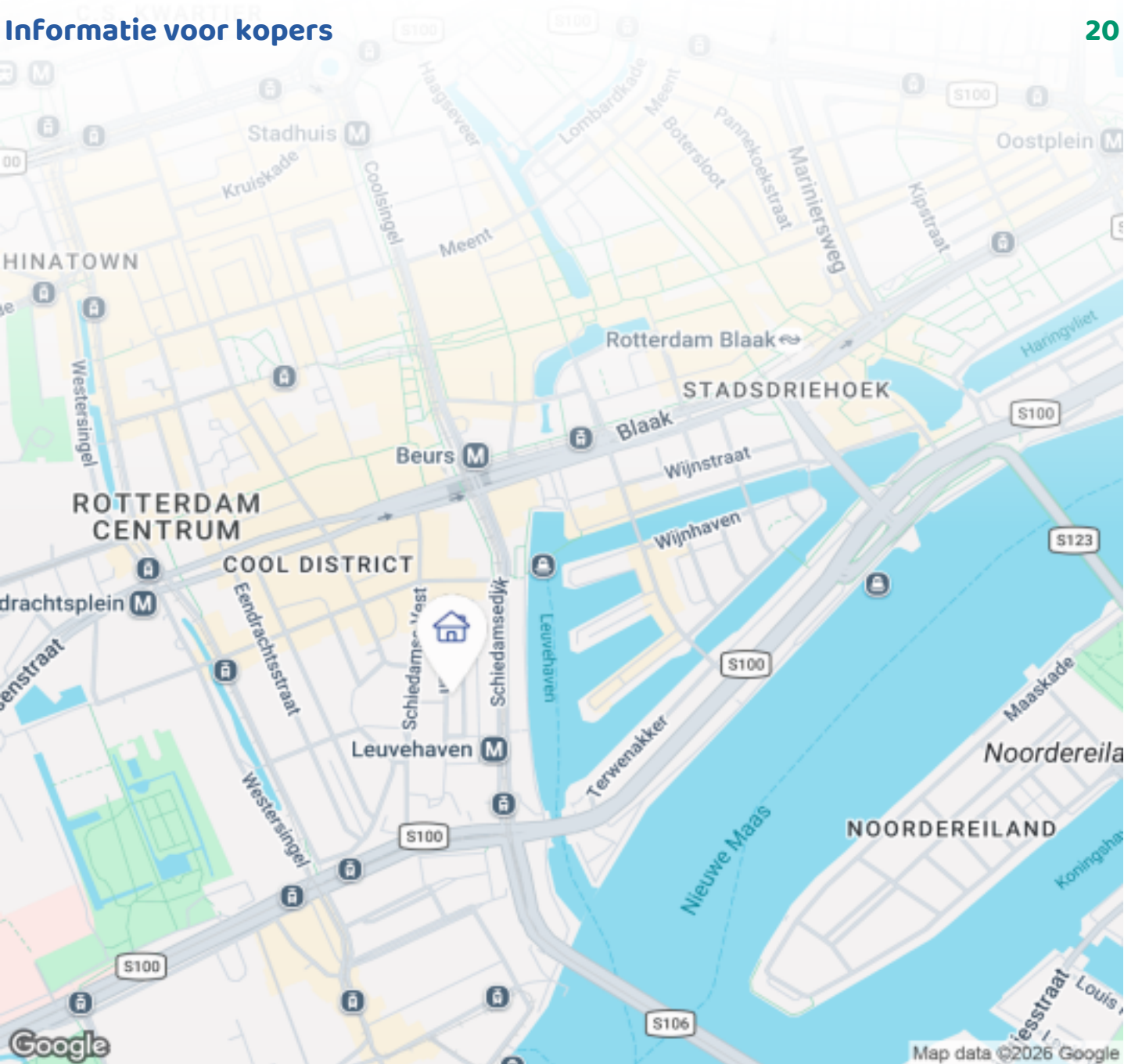
Vraagprijs

€ 495.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Baan 54 R, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen op de 29e verdieping van The CoolTower, met een royaal terras en panoramisch uitzicht over Rotterdam? Dit moderne 2-kamerappartement van ca. 66 m² combineert een ruime living met open keuken, een comfortabele slaapkamer, energielabel A++ en een eigen berging in de onderbouw. Dankzij de grote raampartijen en het terras over vrijwel de volledige breedte van het appartement geniet je vanuit zowel de woonkamer als de slaapkamer van het panoramische uitzicht. Het royale terras is vanuit beide ruimtes direct toegankelijk.

Midden in het centrum van Rotterdam, tussen de Witte de Withstraat, de Schiedamsdijk en het Vasteland, staat The CoolTower: een in het oog springende woontoren van circa 150 meter. Hier woon je midden in het bruisende centrum, met cafés, restaurants, winkels, culturele voorzieningen en openbaar vervoer op korte loopafstand. Het Witte de Withkwartier, de Schiedamsdijk en het Scheepvaartkwartier liggen binnen handbereik.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De globale indeling is als volgt:

Begane grond:

Je betreedt het gebouw via een stijlvolle gemeenschappelijke entree met een royale ontvangsthal en huismeester. De hal is voorzien van onder andere brievenbussen, een videofooninstallatie, liften en een trappenhuis. Daarnaast beschikt het complex over een gemeenschappelijke fietsenstalling voor bewoners.

29e verdieping:

Entree in de hal met toegang tot de diverse vertrekken. Het ruime separate toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje. In de hal bevindt zich tevens de technische ruimte.

Het appartement heeft een praktische en ruimtelijke indeling. Het royale terras van ca. 18 m² strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van het appartement en is direct toegankelijk vanuit zowel de woonkamer als de slaapkamer. Het terras vormt daarmee een natuurlijke verlenging van de leefruimte. De ruime living vormt samen met de open keuken een lichte en comfortabele leefruimte.

De moderne keuken is uitgevoerd met een praktisch schiereiland en voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, koelkast, combi-oven, vaatwasser en voldoende opbergruimte. Daarnaast beschikt de keuken over een Quooker voor direct kokend, warm en koud water.

De PVC-vloer loopt door de woning en zorgt voor een rustige en stijlvolle uitstraling. De ruime badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafel. Achter de badkamer bevindt zich een praktische interne berg-/wasruimte met aansluiting voor de wasmachine.

De slaapkamer is ruim en praktisch in te delen. Ook vanuit de slaapkamer is het royale terras direct toegankelijk.

3e verdieping

De 3e verdieping biedt toegang tot de zeer fraai aangelegde daktuin. De daktuin is uitsluitend toegankelijk voor bewoners van het complex. Er is fraaie beplanting aangebracht en het grote in de zon gelegen zitgedeelte en terras kijkt uit over zowel het Wijnhaveneiland als richting de Euromast.

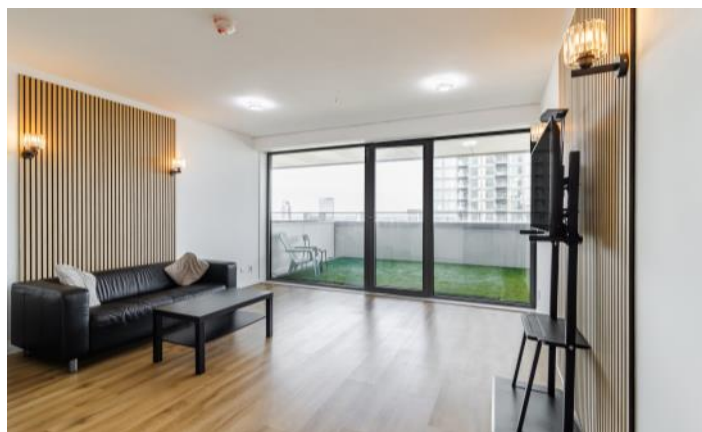
Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

BIJZONDERHEDEN

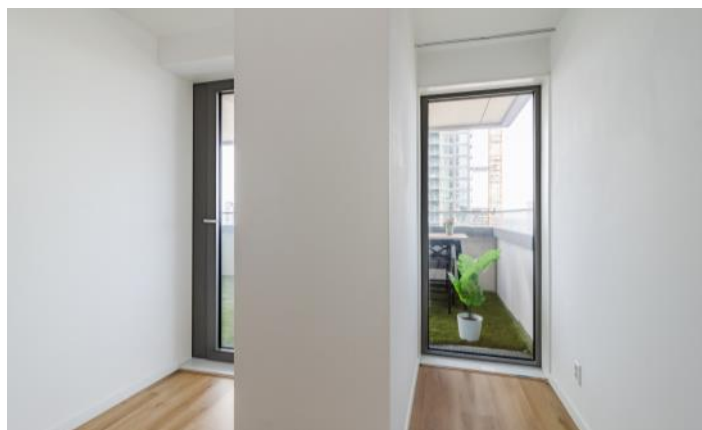
- Bouwjaar: 2023
- Gelegen op de 29e verdieping
- Energielabel A++
- Royaal terras van ca. 18 m²
- Panoramisch uitzicht over Rotterdam
- Voorzien van stadsverwarming, vloerverwarming en vloerkoeling
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage ca. € 203,73 voor appartement en berging
- Huismeester aanwezig
- Privéberging in de onderbouw
- Gemeenschappelijke fietsenstalling
- Gelegen op eigen grond
- Centrum en openbaar vervoer op korte loopafstand
- Gemeenschappelijk daktuin (3e verdieping)
- Oplevering in overleg, op zeer korte termijn mogelijk.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.











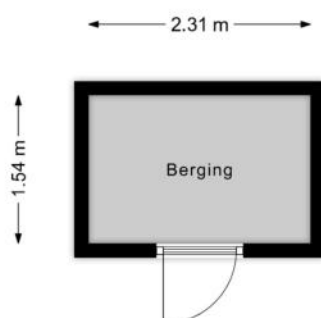




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Tussenverdieping, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Specifiek	Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	213 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	66 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
Externe bergruimte	4 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	2 kamers
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	29
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Lift, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energie label	A++
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Centrale Voorziening, Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 204 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Rotterdam AG 2305 174

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Rotterdam AG 2305 451

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Tweetal Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio, zie voor omschrijving kadastraal bericht.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Vanuit de VvE is er de beschikking over een afgesloten, gemeenschappelijke fietsenstalling (begane grond) en een gemeenschappelijk daktuin (3e verdieping)

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De PVC-vloer loopt door de woning - Blijft achter

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.