TE KOOP

Katadreuffestraat 40



Vraagprijs

€ 785.000

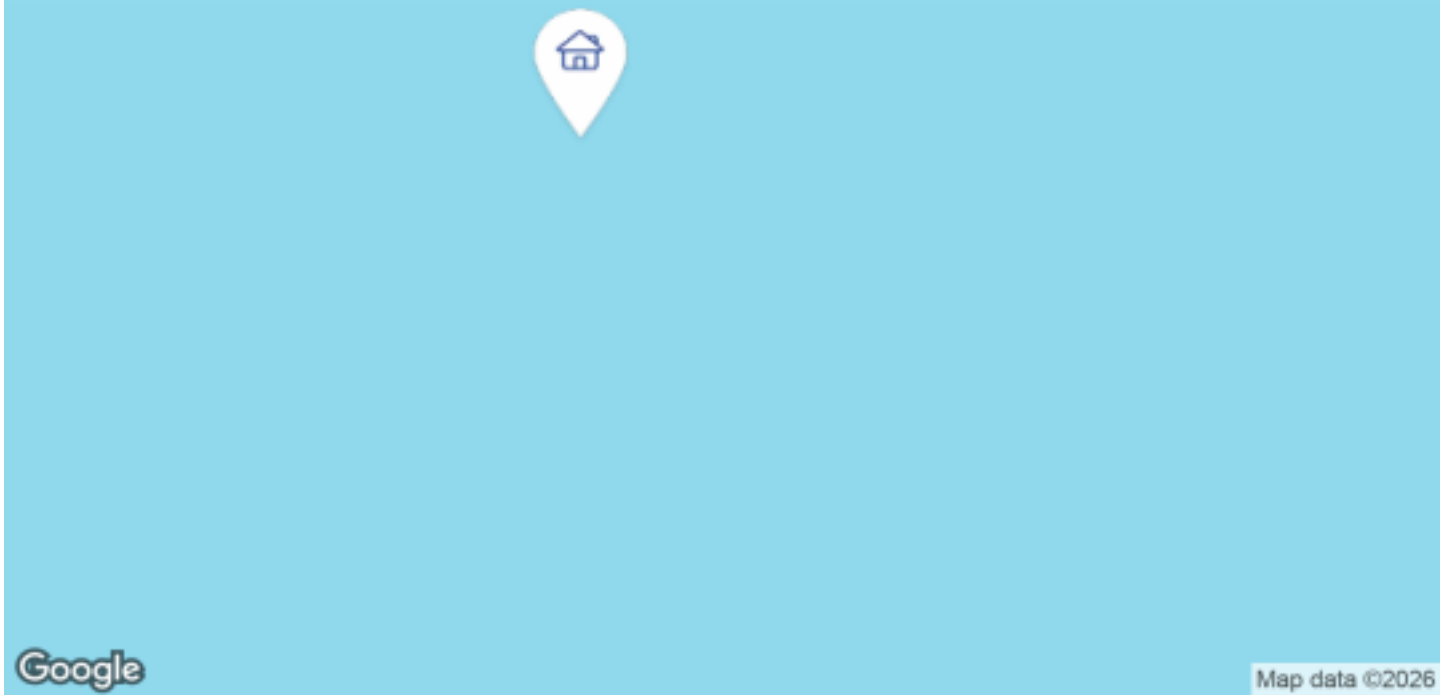
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	21
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Informatie voor kopers	29



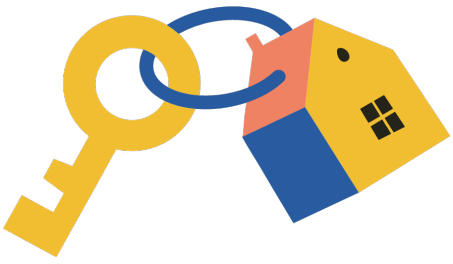
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Inclusief parkeerplaats met laadpaal

Deze prachtige nieuwbouwwoning uit 2024 op de Kop van Zuid inclusief parkeerplaats in de rustige en groene Katadreuffestraat combineert het comfort van een moderne gezinswoning met de levendigheid van de stad. Met maar liefst vijf slaapkamers, twee luxe badkamers, twee heerlijke buitenruimtes, een eigen parkeerplaats met laadpaal en energielabel A+++ biedt deze woning alles wat je nodig hebt om jarenlang comfortabel te wonen.

Wat direct opvalt, is het gevoel van ruimte. Dankzij de indrukwekkende plafondhoogte van circa 3,85 meter op de begane grond, de grote raampartijen en de slimme indeling voelt de woning licht, open en royaal aan. De stijlvolle gietvloer loopt naadloos door de gehele woning en vormt samen met het strakke stucwerk een rustige en moderne basis.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bij de afwerking is gekozen voor kwaliteit en maatwerk. Zowel tussen de hal en de eetkamer als op de eerste verdieping zijn prachtige maatwerk schuifdeuren geplaatst. Deze zorgen voor een stijlvolle combinatie van openheid, licht en privacy en geven de woning een exclusieve uitstraling.

Begane grond
De luxe open keuken ligt circa 40 centimeter lager dan de woonkamer, waardoor beide ruimtes mooi met elkaar verbonden zijn zonder hun eigen karakter te verliezen. Terwijl er gekookt wordt, spelen de kinderen in de woonkamer, geniet je van een goed gesprek aan de eettafel of zet je op een zonnige dag de openslaande deuren naar het terras open.

De keuken is uitgevoerd met hoogwaardige apparatuur en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een Bora inductiekookplaat, een AEG stoomoven, een AEG combi-oven, een AEG XXL-vaatwasser én een Quooker met CUBE, waarmee je direct beschikt over kokend, gekoeld en bruisend water uit één kraan.

Via de openslaande deuren bereik je het privéterras van circa 15 m². Hier is een luxe elektrisch bedienbaar pergola-zonnescherm geplaatst, waardoor je op elk moment van de dag kunt kiezen tussen zon en schaduw. Het terras vormt een natuurlijke verlenging van de woonruimte en grenst direct aan de afgesloten binnentuin van KOER.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de eerste luxe badkamer. De hoofdslaapkamer heeft directe toegang tot de badkamer, wat zorgt voor een comfortabele en sfeervolle en-suite beleving.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een dubbele wastafel met royale onderkasten, luxe kranen, een spiegel met geïntegreerde verlichting, een handdoekradiator en een toilet.

De tweede slaapkamer op deze verdieping wordt momenteel gebruikt als werkruimte, maar is volledig ingericht als volwaardige slaapkamer en biedt volop mogelijkheden voor een gezin, gasten of hobbyruimte.

Tweede verdieping
De tweede verdieping zet de kwaliteit onverminderd voort. Twee ruime slaapkamers - rustig, licht en goed van maat - en een tweede badkamer die er niet voor onderdoet: regendouche en handdouche, wastafel met onderkast, spiegel met verlichting en toilet. Hotel chique, ook hier.

Derde verdieping
De bovenste verdieping is een wereld op zich. Een ruime vijfde slaapkamer met uitzicht op de skyline van Rotterdam. Wakker worden met de stad als decor. En dan het dakterras: de kroon op de woning. Hier geniet je van rust en privacy. Een heerlijke plek om je dag te beginnen met een kop koffie, te ontspannen in de middagzon of lange zomeravonden door te brengen met vrienden en familie.

De verdieping beschikt daarnaast over een praktische technische ruimte die door de huidige eigenaren slim is uitgebreid met een pantry voorzien van een eigen warmwaterboiler en spoelbak. Hierdoor heb je alles binnen handbereik voor optimaal gebruik van het dakterras. Denk aan een koffiecorner voor een ontspannen ochtend in de zon, een koelkastje voor gekoelde drankjes tijdens warme zomerdagen of een praktische plek voor kleine huishoudelijke werkzaamheden.

Wonen in KOER
KOER is meer dan een woonadres; het is een moderne en betrokken woonomgeving waar comfort, duurzaamheid en ontmoeting samenkomen. Het project beschikt over een gezamenlijk entreegebouw dat uitkomt op de groene binnentuin, waardoor bewoners elkaar op een natuurlijke manier ontmoeten.

Een bijzonder element binnen KOER zijn de zogenaamde Marathonbalkons. Vanaf deze plek kun je

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ieder jaar de deelnemers van de Rotterdam Marathon aanmoedigen terwijl zij vlak langs het complex lopen – een unieke Rotterdamse ervaring.

In de afgesloten parkeergarage zijn bovendien elektrische deelauto's en deelfietsen beschikbaar voor bewoners. Hierdoor profiteer je van alle voordelen van eigen vervoer wanneer je dat nodig hebt, zonder daar dagelijks afhankelijk van te zijn. Een slimme, duurzame en toekomstgerichte manier van wonen.

Een buurt in volle bloei
De Kop van Zuid behoort al jaren tot de meest gewilde woongebieden van Rotterdam en de ontwikkelingen zijn nog lang niet ten einde. Met de verdere afronding van de Kop van Zuid, de herontwikkeling van de Afrikaanderwijk en de gebiedsontwikkelingen rondom Stadionpark en Rotterdams Tij blijft de omgeving zich positief ontwikkelen.

Vanaf de woning wandel je eenvoudig naar tram, bus of trein. Per fiets bereik je binnen ongeveer vijftien minuten Katendrecht, de Wilhelminapier, de Coolsingel, De Kuip en het Nieuwe Luxor Theater en Pathé.

Hier woon je in een levendige stadswijk die volop in beweging is, met alle voorzieningen binnen handbereik én een veelbelovende toekomst. Wie hier nu koopt, kiest voor een locatie met blijvende aantrekkingskracht.

Bijzonderheden
- Bouwjaar 2024
- Energielabel A+++
- Circa 153 m² woonoppervlakte
- Vijf slaapkamers
- Twee luxe badkamers
- Vier woonlagen
- Plafondhoogte van circa 3,85 meter op de begane grond
- Luxe keuken met Bora inductiekookplaat en hoogwaardige AEG-apparatuur
- Quooker met CUBE (kokend, gekoeld en bruisend water)
- Gietvloer door de gehele woning
- Strak gestucte wanden en plafonds
- Maatwerk schuifdeuren
- Privéterras van circa 15 m² aan de binnentuin
- Luxe elektrisch bedienbaar pergola-zonnescherm
- Dakterras van circa 16 m²
- Technische ruimte met pantry, spoelbak en warmwaterboiler
- Screens over de volledige achterzijde van de woning
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage
- Privélaadpaal voor elektrisch rijden
- Beschikking over elektrische deelauto's en deelfietsen binnen het project
- VvE-bijdrage binnentuin: € 35,94 per maand
- VvE-bijdrage parkeerplaats: €58,54 per maand
- VvE-bijdrage fietsenstalling: €15,46 per maand
- Gelegen in het populaire nieuwbouwproject KOER op de Kop van Zuid
- Nabij openbaar vervoer, winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen

Een instapklare gezinswoning waarin ruimte, luxe, duurzaamheid en wooncomfort op een uitzonderlijk fijne manier samenkomen. Hier is werkelijk aan alles gedacht. Plan een bezichtiging en ervaar het zelf.



FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S











FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S















FOTO'S













FOTO'S















FOTO'S

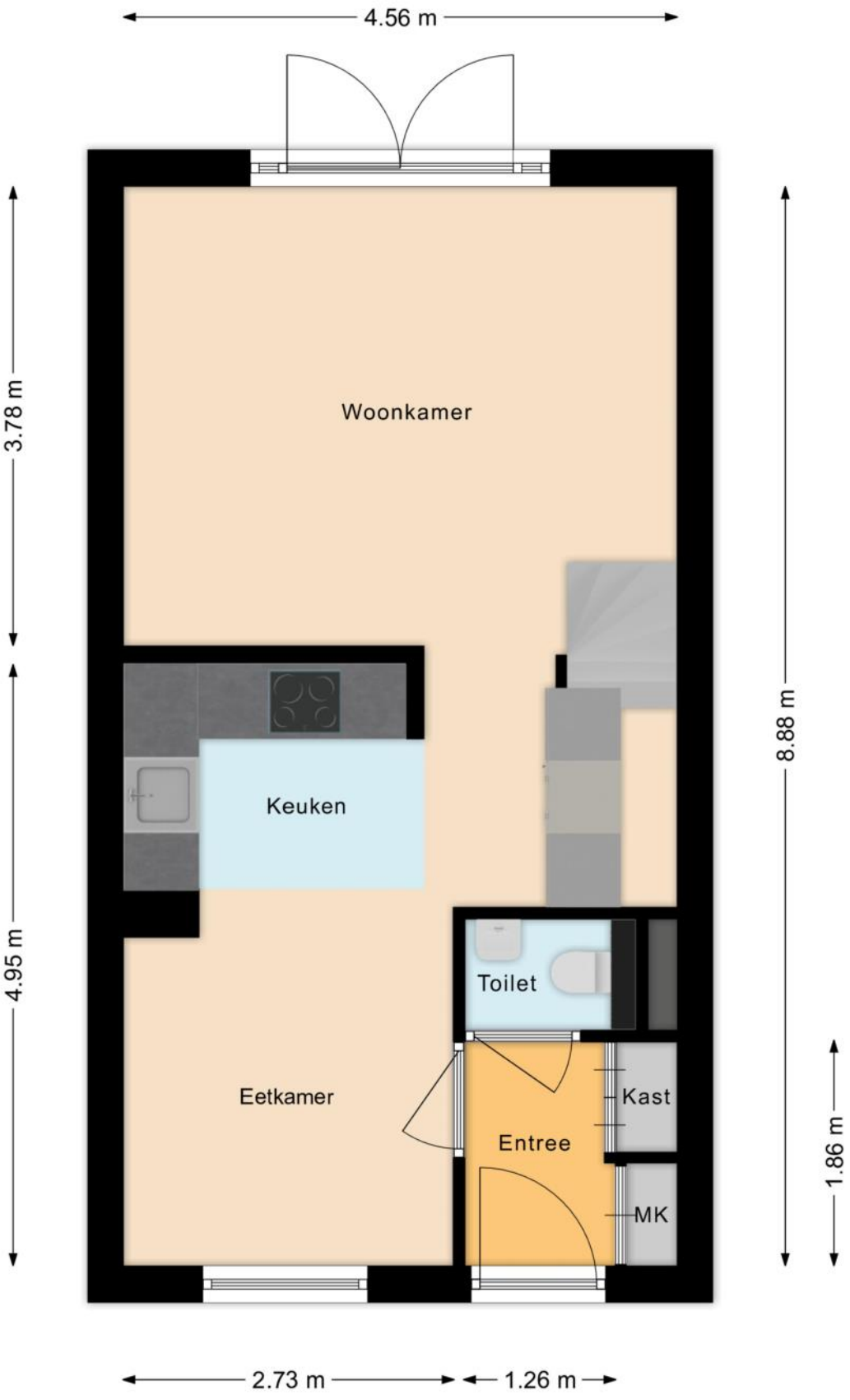




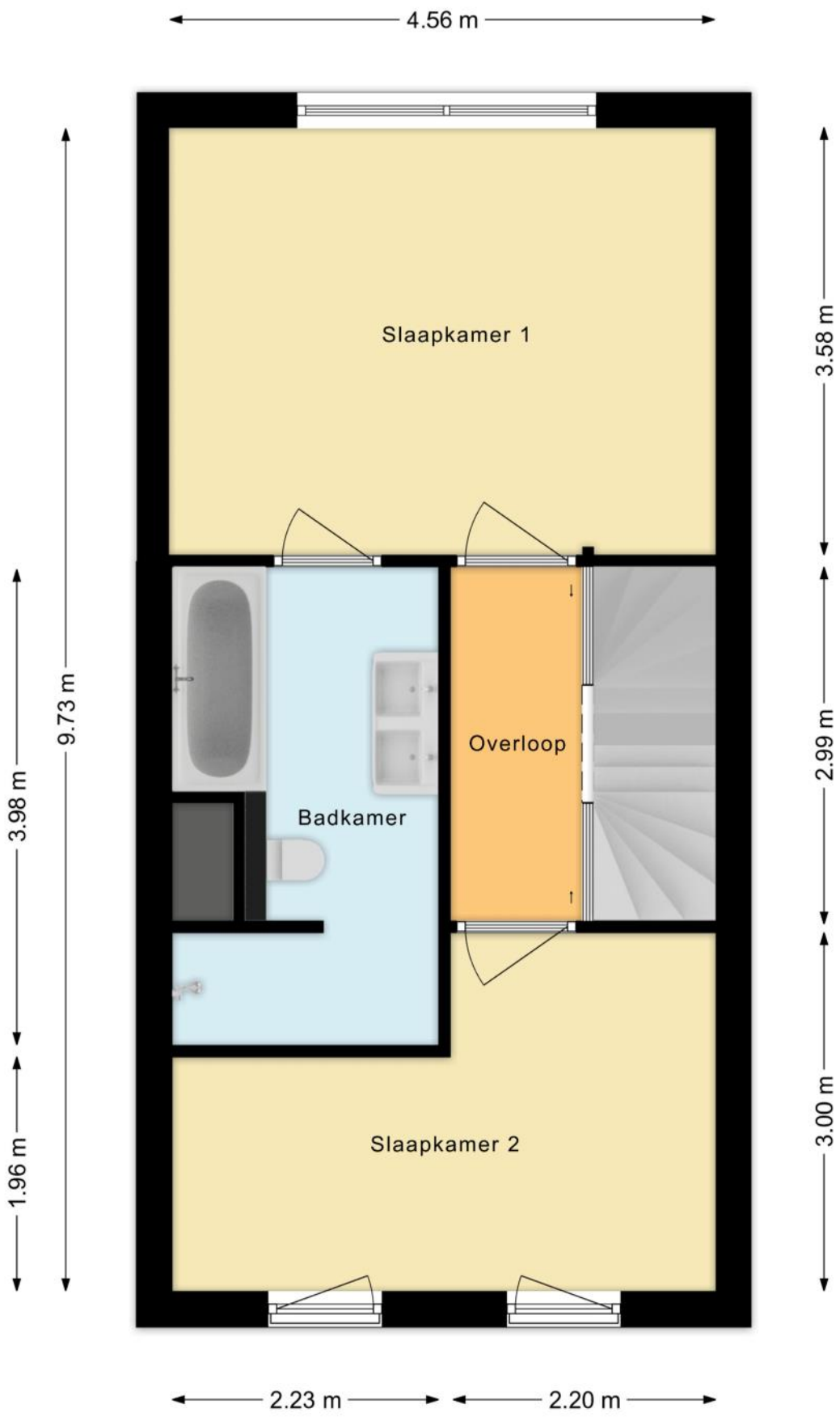




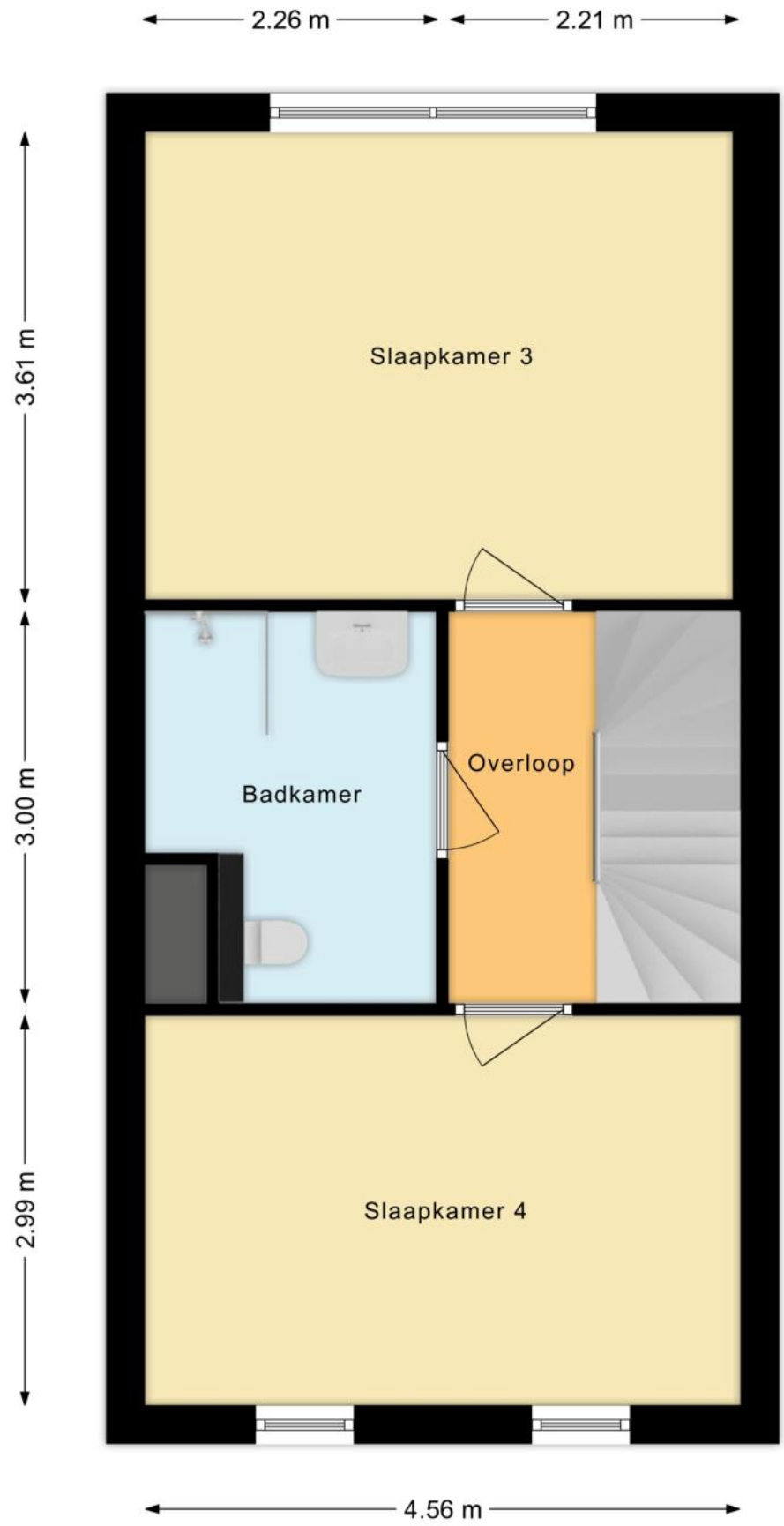
PLATTEGRONDEN



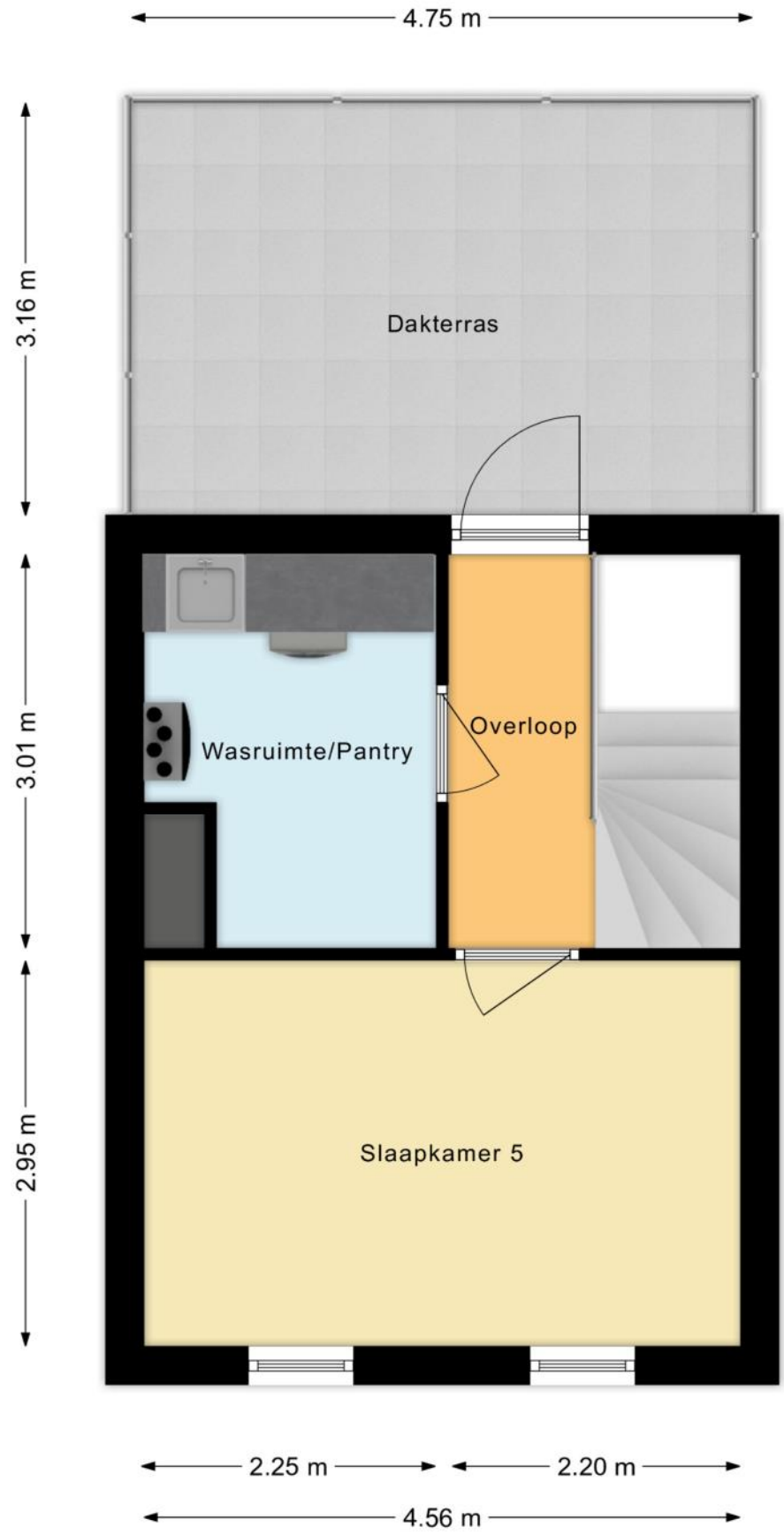
PLATTEGRONDEN



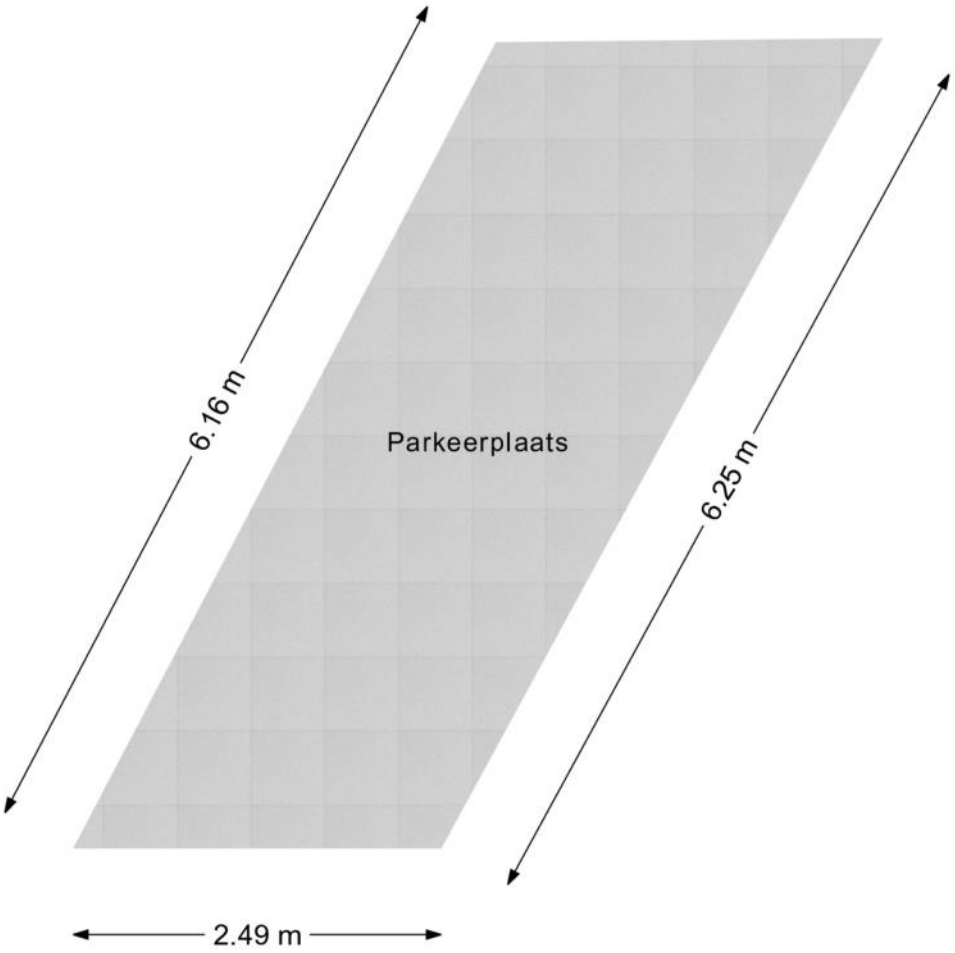
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2024**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**68 m²**
Inhoud	**592 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**155 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**15 m²**
Externe bergruimte	**14 m²**

*** 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	**6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, 2 toiletten, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches, vloerverwarming**
Aantal woonlagen	**4 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Schuifpui, Frans balkon, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie**

Energie

Energielabel	**A+++**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas**
Verwarming	**Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel, Warmte terugwininstallatie**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom, Stadsverwarming**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**15 m² (3,1m diep en 4,8m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom**
Balkon/Dakterras	**Dakterras aanwezig, frans balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeergarage, Parkeervergunningen**

Kadastrale gegevens

Rotterdam Q 7224

Oppervlakte	**67 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Rotterdam Q 7272 A41

Oppervlakte	**1 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Rotterdam
Datum in werking 15-11-2021
Afkomstig uit stuk Hyp4 82617/8
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 17-11-2021
Ingeschreven op 19-11-2021 om 09:00
Publiekrechtelijke beperking in
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken
Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Rotterdam
Datum in werking 18-12-2012
Afkomstig uit stuk Hyp4 81809/57
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 18-12-2012
Ingeschreven op 28-07-2021 om 09:00

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> - Er wordt een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage separaat aangeboden, nummer: 41
- Er is een Vereniging van Eigenaren van toepassing m.b.t. de gemeenschappelijke binnentuin (beheer vereniging), fietsenstalling en onderhoud parkeergarage. Bijdrage voor de parkeerplaats bedraagt €43,- per maand, fietsenstalling €15,- per maand en voor de binnentuin €33,- per maand

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Radiatorafwerking	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Rotterdam
Sectie	Q
Perceel	7224

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

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 welover-wogen 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

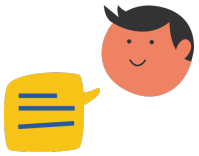
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.