

Rotterdam

Coolhaven 549



te>koop>

Vraagprijs
€ 610.000,- 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

Royaal wonen op de 14e verdieping in goed ingedeeld 4/5 kamer appartement met 2 badkamers!

Ruim wonen, veel licht en iedere dag uitkijken over Rotterdam. Dit appartement van ca. 120 m² ligt op de 14e verdieping en combineert een royale leefruimte met drie ruime slaapkamers, twee badkamers en grote raampartijen. Vanuit het huis kijk je vrij en weids uit richting de noordzijde van de stad. De open keuken met kookeiland vormt samen met de woonkamer een fijne centrale plek in huis. Met drie slaapkamers én de mogelijkheid om één daarvan te splitsen en zo een vierde slaapkamer te creëren, is de indeling bijzonder geschikt voor een gezin. Het appartement is verzorgd en modern uitgevoerd, waarbij enkele onderdelen ruimte bieden om het huis verder naar eigen smaak te moderniseren.

Als kers op de taart beschikt het appartementencomplex ook nog over een gezamenlijk terras op de 15e verdieping, 1 verdieping hoger dan het appartement!

LICHTE LEEFWOONKAMER MET PRACHTIG UITZICHT

De woonkamer is een plek waar je graag thuiskomt. Door de grote raampartijen valt veel daglicht naar binnen en vanaf de 14e verdieping kijk je vrij uit richting de noordzijde van Rotterdam. Overdag zie je de stad onder je leven en zodra het donker wordt, verandert het uitzicht in een decor van stadslichten.

De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een royaal kookeiland. Hierdoor ontstaat één grote leefruimte waar koken, eten en ontspannen mooi samenkomen. Er is voldoende plek voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel. Ideaal voor een gezin, maar ook wanneer je graag vrienden of familie over de vloer hebt.

Het appartement is netjes onderhouden en direct te bewonen. Tegelijkertijd kun je bepaalde onderdelen in de toekomst verder moderniseren. Zo heb je een goede basis én de mogelijkheid om het huis steeds meer naar je eigen smaak in te richten.



Omschrijving

DRIE SLAAPKAMERS, TWEE BADKAMERS

Met drie ruime slaapkamers is er aan ruimte geen gebrek. En heb je behoefte aan nóg een kamer? Eén van de slaapkamers biedt de mogelijkheid om te worden opgesplitst, waardoor een vierde slaapkamer kan worden gecreëerd. Denk aan extra ruimte voor kinderen, een werkkamer of een comfortabele logeerkamer.

Ook het sanitair is opvallend compleet. Eén slaapkamer beschikt over een eigen badkamer en suite met douche, wastafelmeubel en toilet. De tweede badkamer heeft een ligbad, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er nog een separaat derde toilet. Dat maakt het dagelijkse leven met meerdere gezinsleden een stuk comfortabeler.

Verder beschikt het appartement over een WTW-ventilatiesysteem, verwarming en warm water via een Ferroli cv-ketel en energielabel B. Er is geen privébalcon, maar bewoners van het complex kunnen wel gebruikmaken van het gezamenlijke dakterras.

STAD, WATER EN GROEN BINNEN HANDBEREIK

Hier woon je midden in Rotterdam, met een verrassend fijne combinatie van stad, water en groen om je heen. Vanuit het appartement stap je zo de Coolhaven op en liggen verschillende geliefde plekken op korte afstand. Een wandeling langs het water, van de Coolhaven of Heemraadssingel, rrgens koffie drinken of gezellig uit eten: je hoeft er niet ver voor van huis.

Het Park en de Euromast liggen op loopafstand. Een heerlijke plek voor een wandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen middag in het groen. Op zomerse dagen kun je juist de levendigheid langs de Coolhaven opzoeken. Ook Little

C en De Machinist liggen dichtbij en bieden leuke plekken voor koffie, lunch, diner of een borrel. Daarnaast vind je in en rondom Het Park verschillende restaurants en terrassen. Supermarkt is op loopafstand van ca. 5 minuten te vinden

Voor gezinnen is het prettig dat je vanuit een ruim appartement zo de stad én het groen in loopt. Voor wie veel onderweg is, is de ligging eveneens praktisch: metrostation Coolhaven ligt om de hoek, evenals tram- en bushalte, waardoor andere delen van Rotterdam snel bereikbaar zijn.

KENMERKEN

- Bouwjaar: 2001
- Woonoppervlakte: ca. 120 m²
- Ligging: aan de Coolhaven, op de 14e verdieping met vrij uitzicht richting de noordzijde van Rotterdam
- 3 slaapkamers met mogelijkheid tot 4 slaapkamers
- Verwarming en warm water: Ferroli cv-ketel
- In 2026 intern gesaust
- Ventilatie middels WTW-systeem
- Gezamenlijk dakterras aanwezig op de 15e verdieping (1 verdieping hoger)
- Energielabel: B
- Gelegen op erfpachtgrond: volledig afgekocht tot einde looptijd op 2 juli 2099
- VvE-bijdrage: ca. € 230,- per maand
- Berging beschikbaar in de kelder (niveau -1)
- Parkeren: openbaar parkeren op terrein naast het complex met vergunning
- Oplevering: in overleg, desgewenst spoedig



Kenmerken



Woonoppervlakte

120 m²



Bouwjaar

2001



Slaapkamers

3

Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	120 m ²
Inhoud	366 m ³
Bouwjaar	2001
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

B





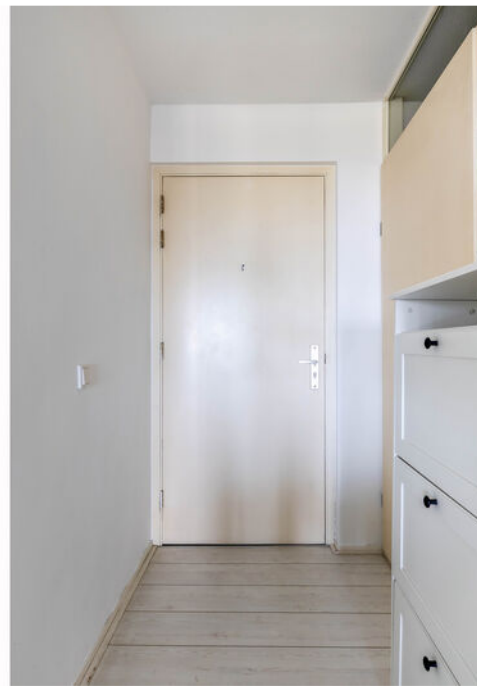


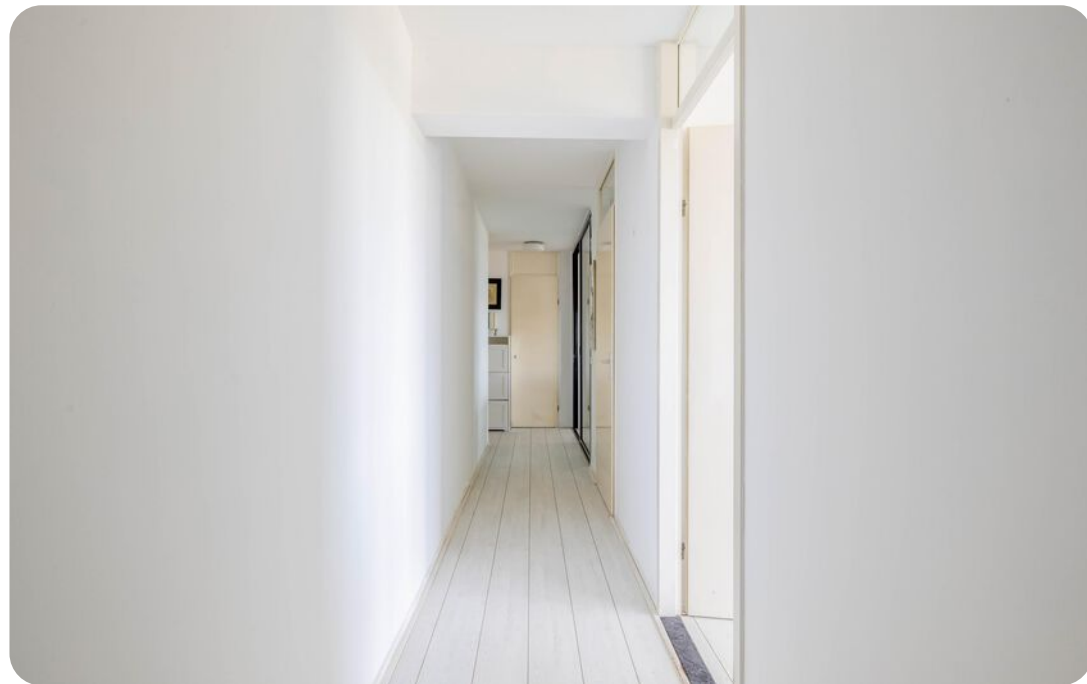




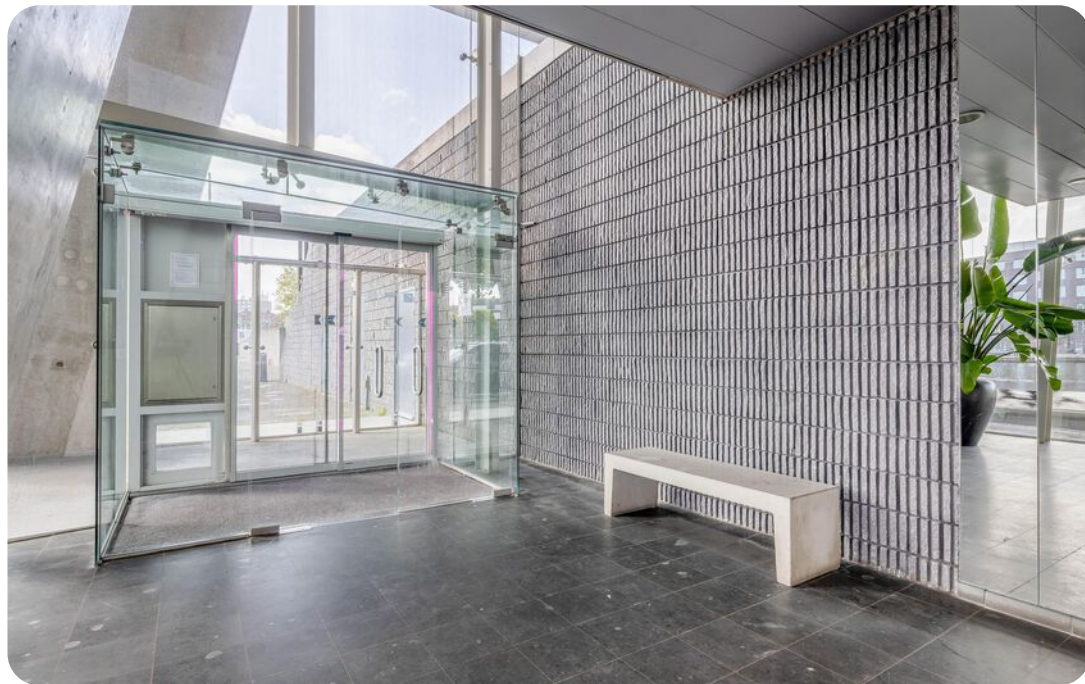
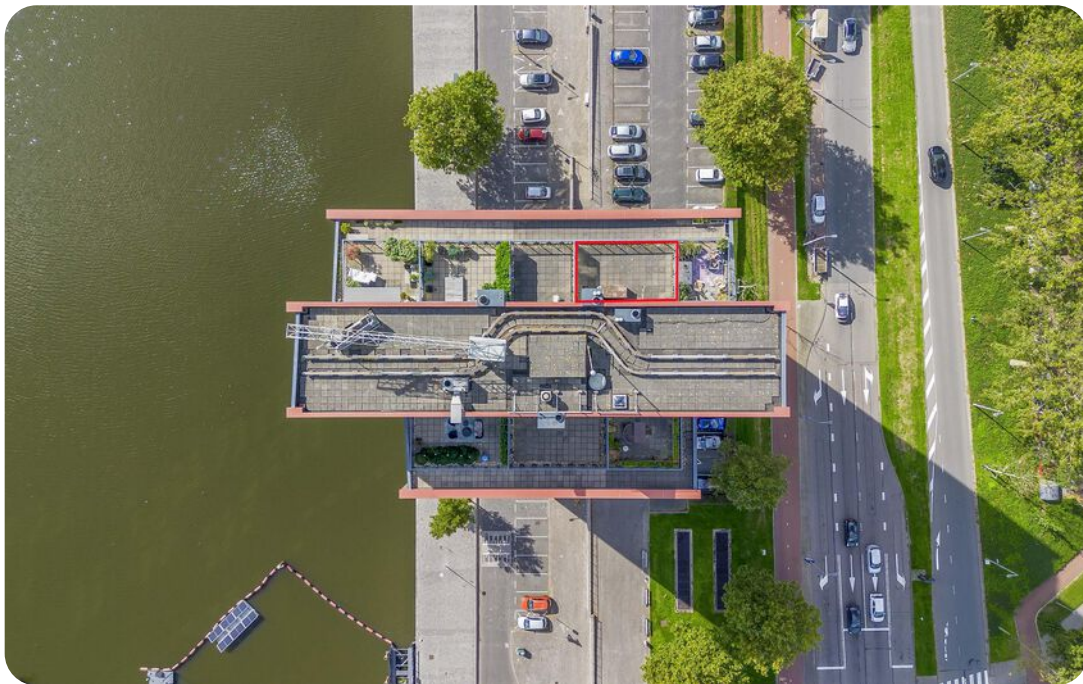


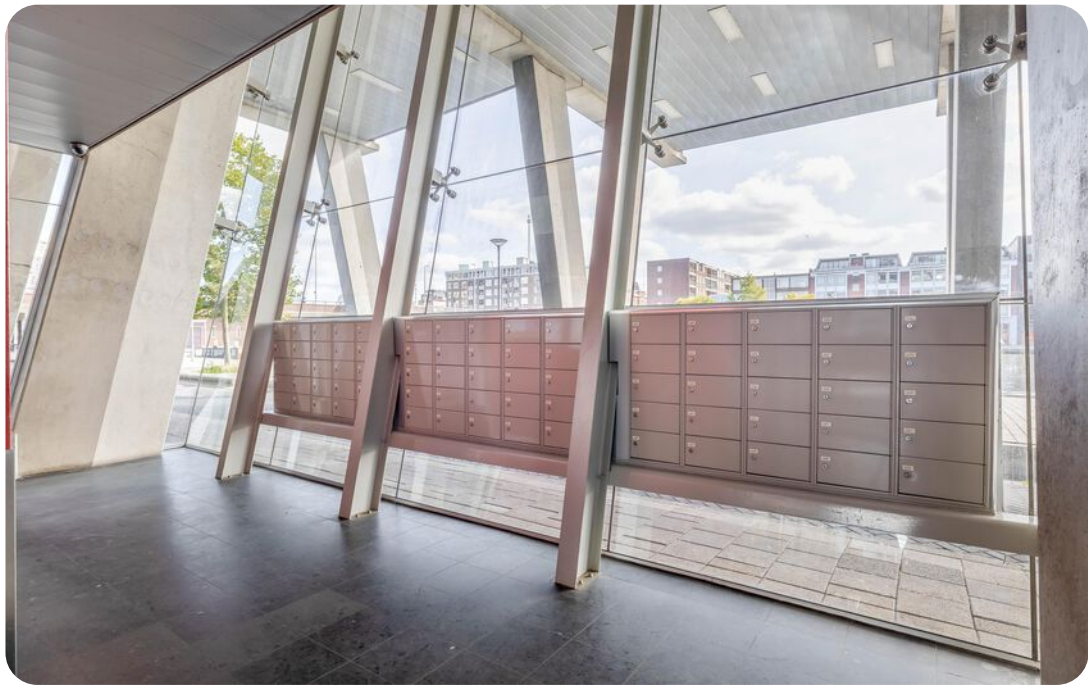
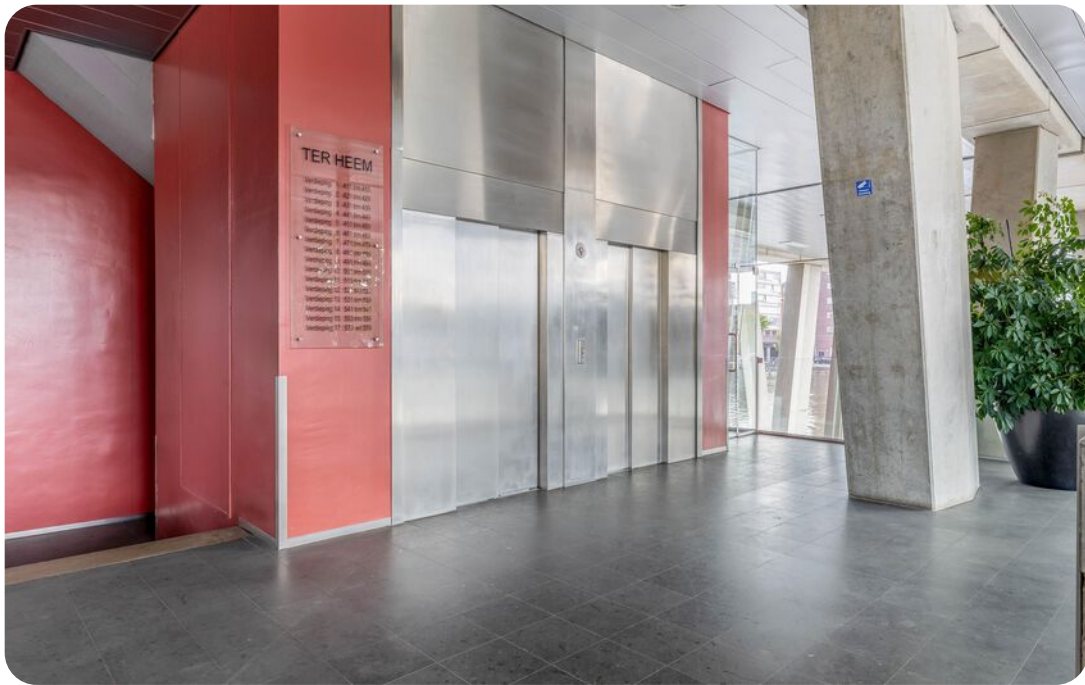


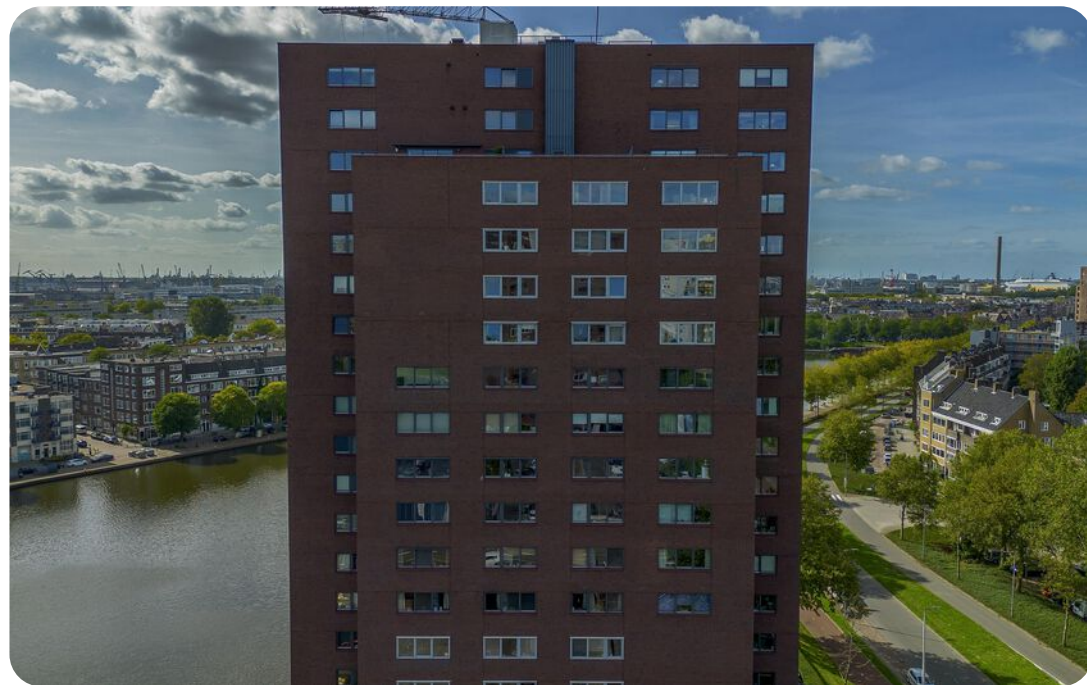














Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Coolhaven 549

Postcode/plaats

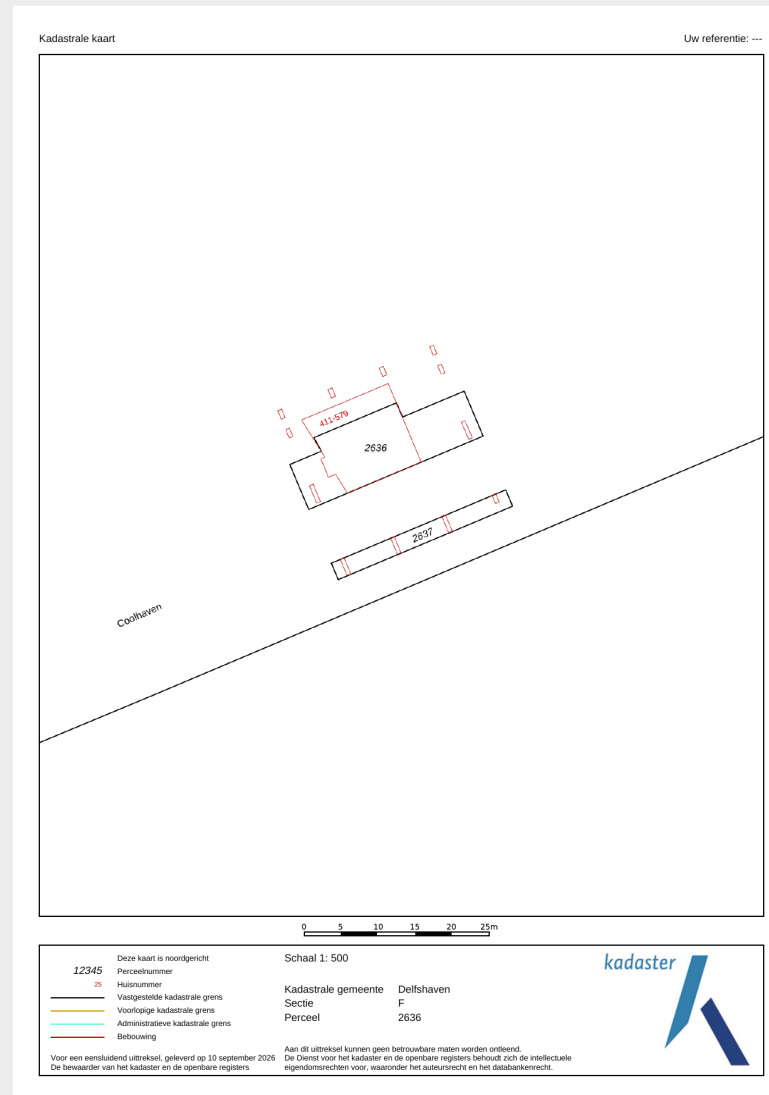
3023 BA Rotterdam

Sectie/perceel

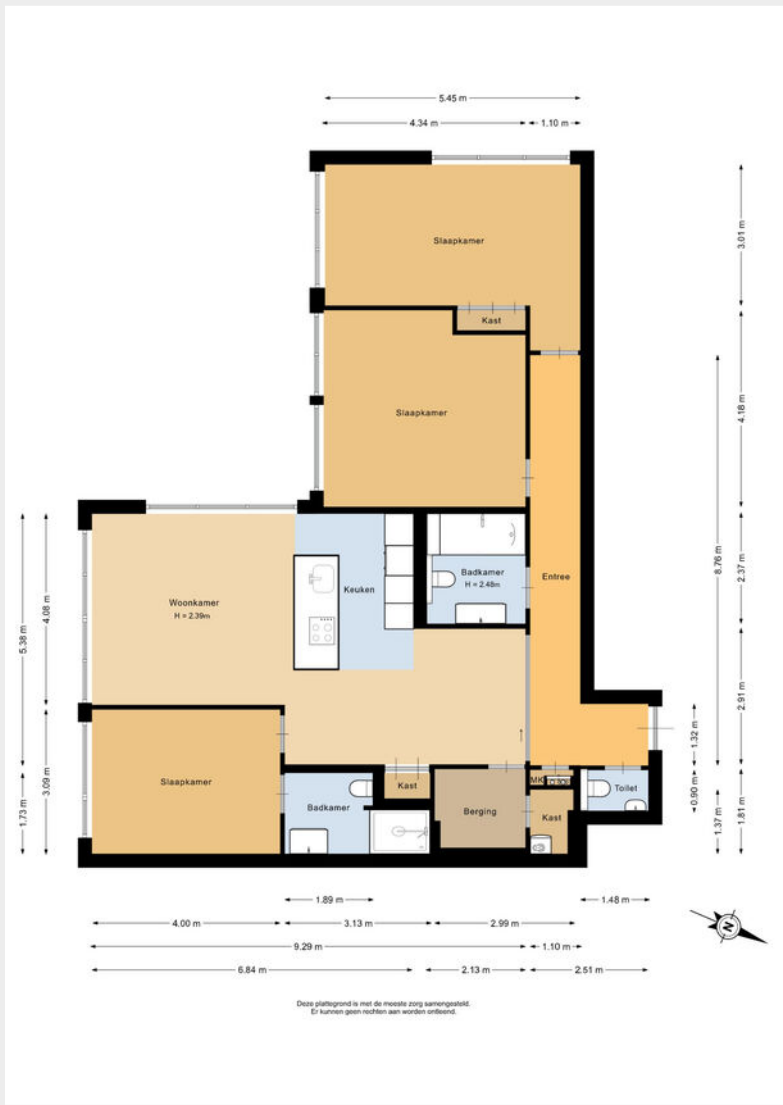
Sectie F, nummer 2639

Kadastraal eigendom

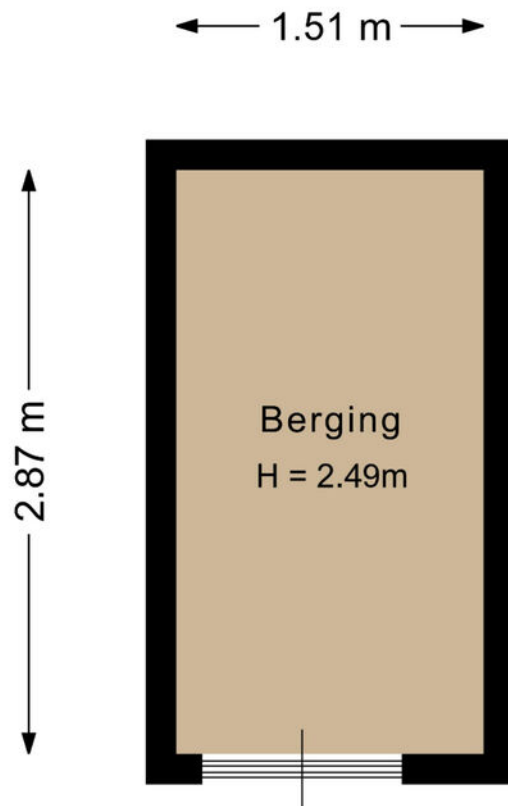
Erfpacht



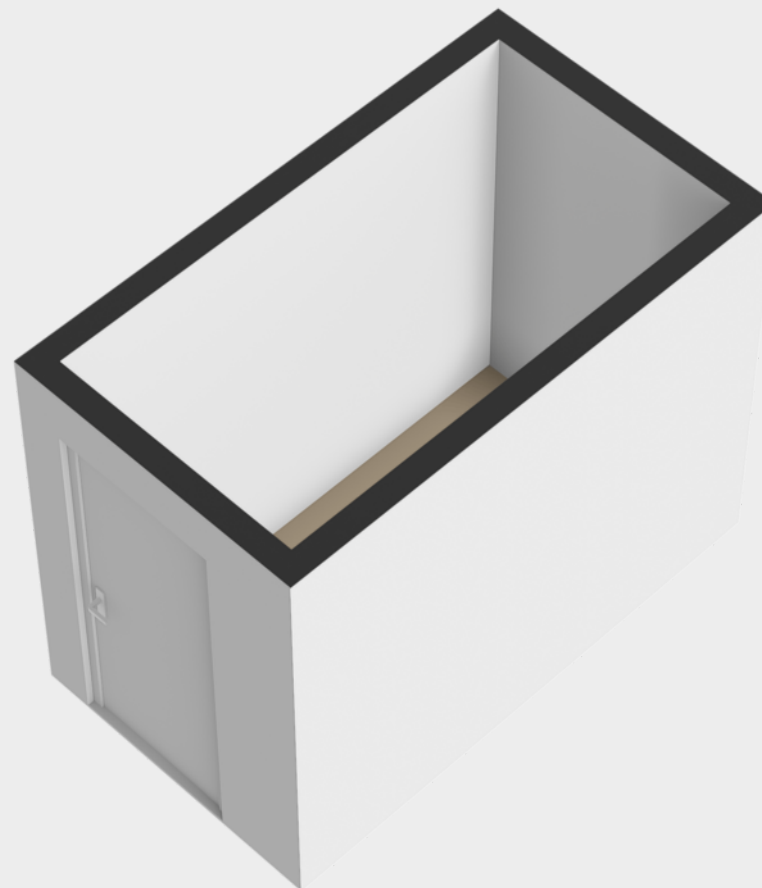
Plattegrond»



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- spiegelwanden	X		
(Gas)kachels	X			- schilderij ophangstelsysteem	X		
Verlichting, te weten				Woning - Keuken			
- inbouwspots/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen	X			- (gas)fornuis	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- afzuigkap	X		
- Main Bedroom Wardrobe	X			- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnen		X		- vaatwasser	X		
- lamellen			X	Woning - Sanitair/sauna			
Vloerdecoratie, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking		X		- toilet	X		
- houten vloer(delen)	X			- toilettrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)	X		
- plavuizen	X			- fontein			X
Overig, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
				- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
- toilet	X						
- toilethouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat			X				
Warmwatervoorziening, te weten							
- boiler	X						
Tuin - Inrichting							
Beplanting		X					
Tuin - Bebouwing							
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X						

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



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 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
vanherk.nl

