# TE KOOP

Marinestraat 11 A
3071 PB ROTTERDAM

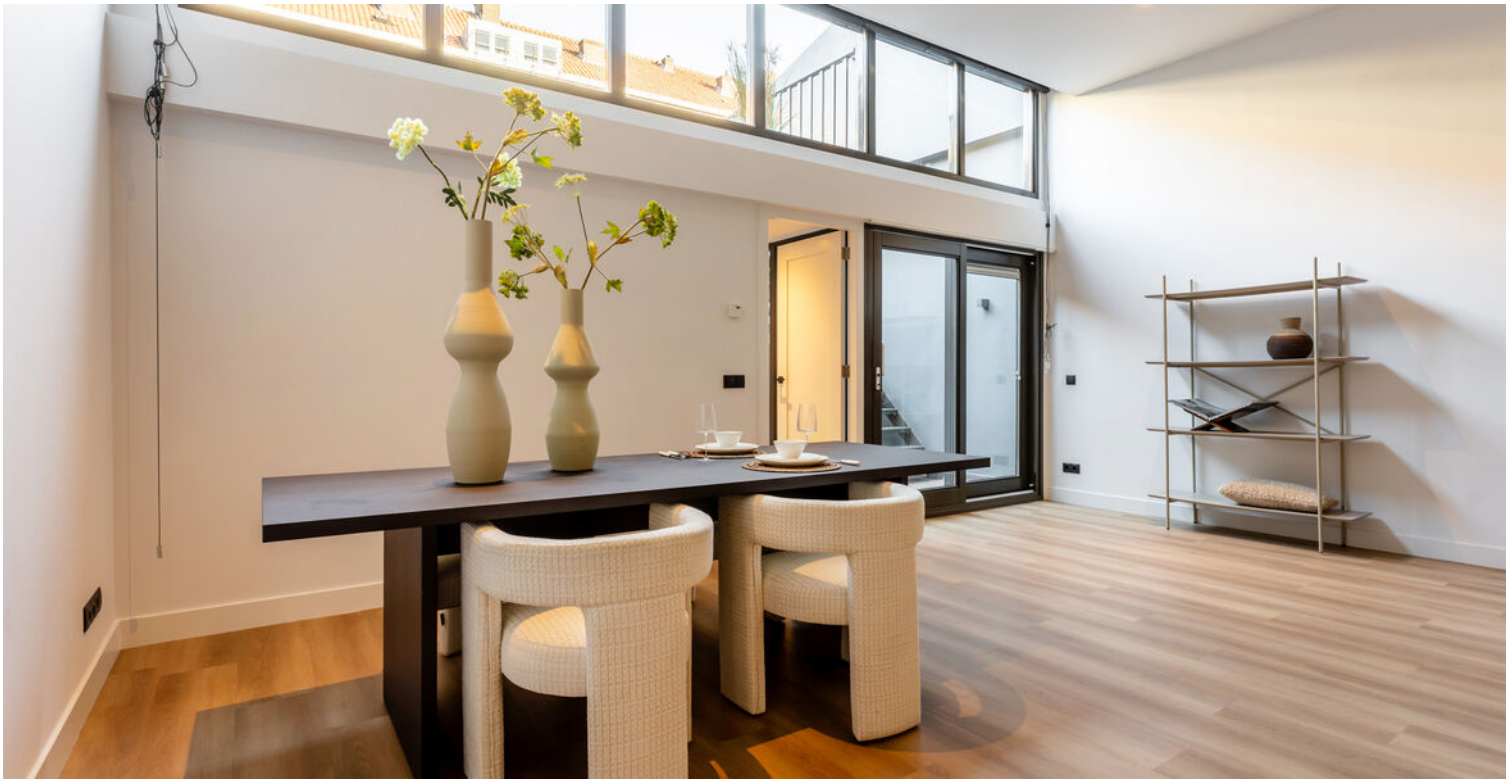
Vraagprijs:
€ 675.000,- k.k.

Kolpa v|d Hoek

MAKELAARS ◆ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties

| | |
|---|---|
| Bouwjaar: | 1955, volledig gerenoveerd in 2020 |
| Soort: | benedenwoning |
| Kamers: | 4 |
| Inhoud: | 561 m³ |
| Woonoppervlakte: | 131 m² |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 24 m² |
| Verwarming: | c.v.-ketel, vloerverwarming geheel |
| Isolatie: | dubbel glas |



# Omschrijving

Op een bijzondere locatie op het Noordereiland in Rotterdam ligt dit ruime 4-kamerappartement van circa 131 m², gelegen op de begane grond en voorzien van een riant dakterras. De woning is in 2020 volledig gerenoveerd en recent op diverse punten opgefrist. Zo zijn zowel binnen als buiten de schilderwerkzaamheden uitgevoerd, is er een nieuwe PVC-vloer gelegd en is de doucheset vernieuwd. De woning beschikt over hoge plafonds, een prettige lichtinval, een moderne open keuken en drie slaapkamers. In combinatie met de royale leefruimte en het ruime dakterras biedt dit appartement een comfortabele woonomgeving op een centrale locatie.

Het Noordereiland heeft een geheel eigen karakter. Omringd door de Nieuwe Maas en de Koningshaven biedt het een verrassend rustige woonomgeving, terwijl de stad zich op korte afstand bevindt. De voormalige haven- en industriële bedrijvigheid heeft plaatsgemaakt voor een sfeervolle woonbuurt met een dorps karakter.

In de directe omgeving vind je diverse koffiebarretjes, supermarkten, restaurants en cafés. Ook het centrum van Rotterdam, de Kop van Zuid en Katendrecht zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

De kades rondom het eiland nodigen uit tot een wandeling of hardloopronde met uitzicht op het water en de Rotterdamse skyline. Liever de stad in? Dan zijn er volop mogelijkheden om te genieten van de restaurants, cultuur en evenementen die Rotterdam te bieden heeft.

Indeling
Begane grond:
De entree bevindt zich aan de straatzijde en geeft toegang tot de hal, van waaruit de verschillende vertrekken bereikbaar zijn.

De woonkamer ligt centraal in de woning en valt op door de prettige lichtinval, de hoge plafonds en de PVC-vloer. De open keuken vormt een mooi geheel met de leefruimte en is strak en modern uitgevoerd.

Deze is voorzien van een koelkast met vriesvak, inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven en vaatwasser.

Aan de voorzijde bevindt zich de eerste slaapkamer, die beschikt over openslaande deuren naar de straatzijde. De overige twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning en bieden volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kinder-, werk- of logeerkamer.

De grotendeels betegelde badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, een wastafel met lade en een verlichte spiegel. Daarnaast bevinden zich hier een handdoekradiator, een toilet en een aansluiting voor de wasmachine. Een tweede toilet is gesitueerd in een separate toiletruimte.

Een bijzonder pluspunt is het riante dakterras (gelegen op het noorden), dat via de patio vanuit de woonkamer bereikbaar is. Hier kun je heerlijk buiten zitten, uitgebreid tafelen of na een drukke dag ontspannen in de buitenlucht.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar woning 1955;
- Volledig gerenoveerd in 2020;
- In 2026 is het schilderwerk binnen en buiten uitgevoerd, is er een nieuwe PVC-vloer gelegd en een nieuwe doucheset geplaatst;
- Woonoppervlakte ca. 131 m²;
- Inhoud ca. 561 m³;
- Energielabel C (niet actueel, is vermoedelijk gunstiger);
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2020) en vloerverwarming;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 252,02;
- Gelegen op eigen grond;
- Projectnotaris: BarentsKrans;
- Oplevering in overleg.

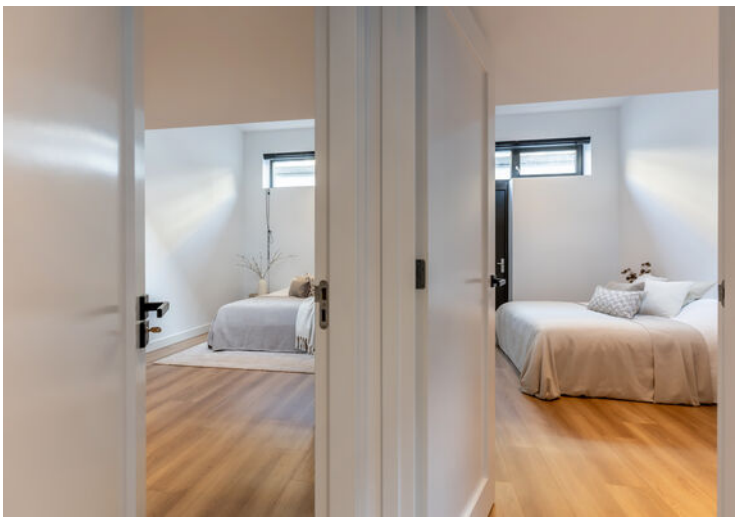
Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

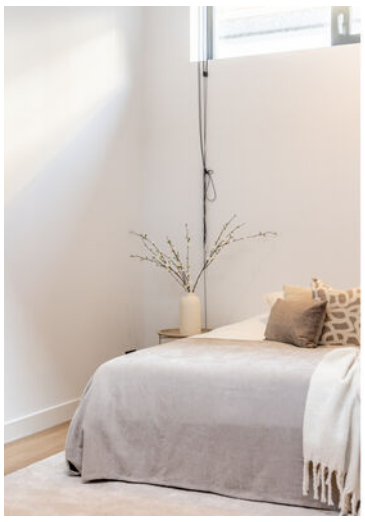
Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld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

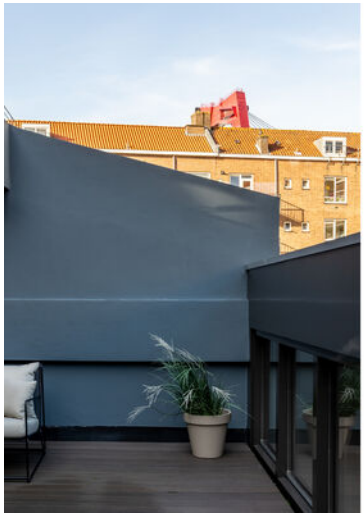
In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule, verkoper is geen bewoner geweest en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest.

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.

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.







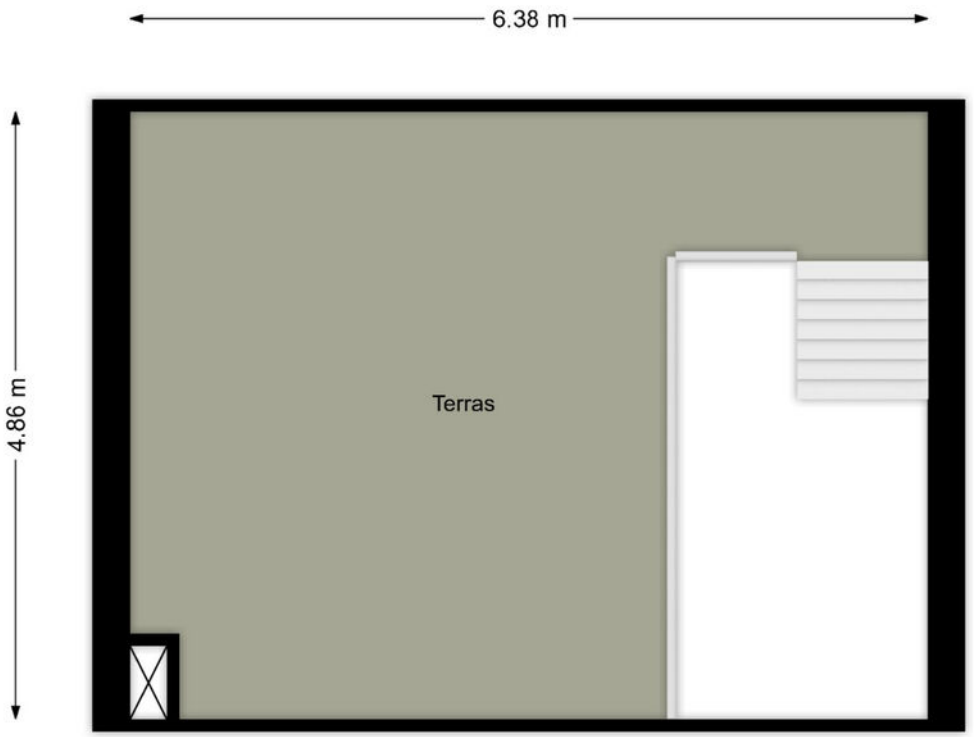
# Plattegrond

Marinestraat 11 A, Rotterdam

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Bestendig Vastgoed.

# Plattegrond

## Marinestraat 11 A, Rotterdam

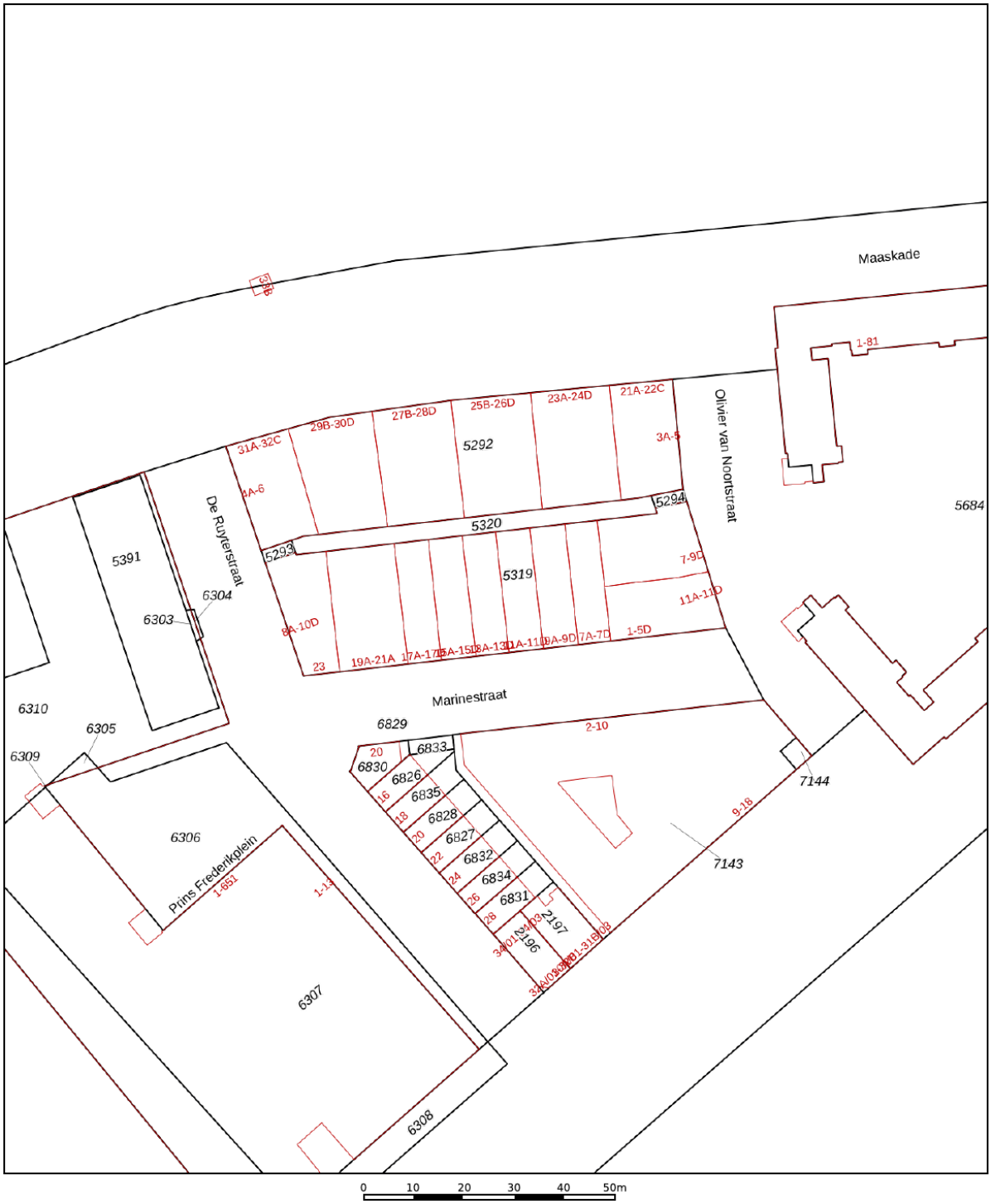



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Bestendig Vastgoed.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

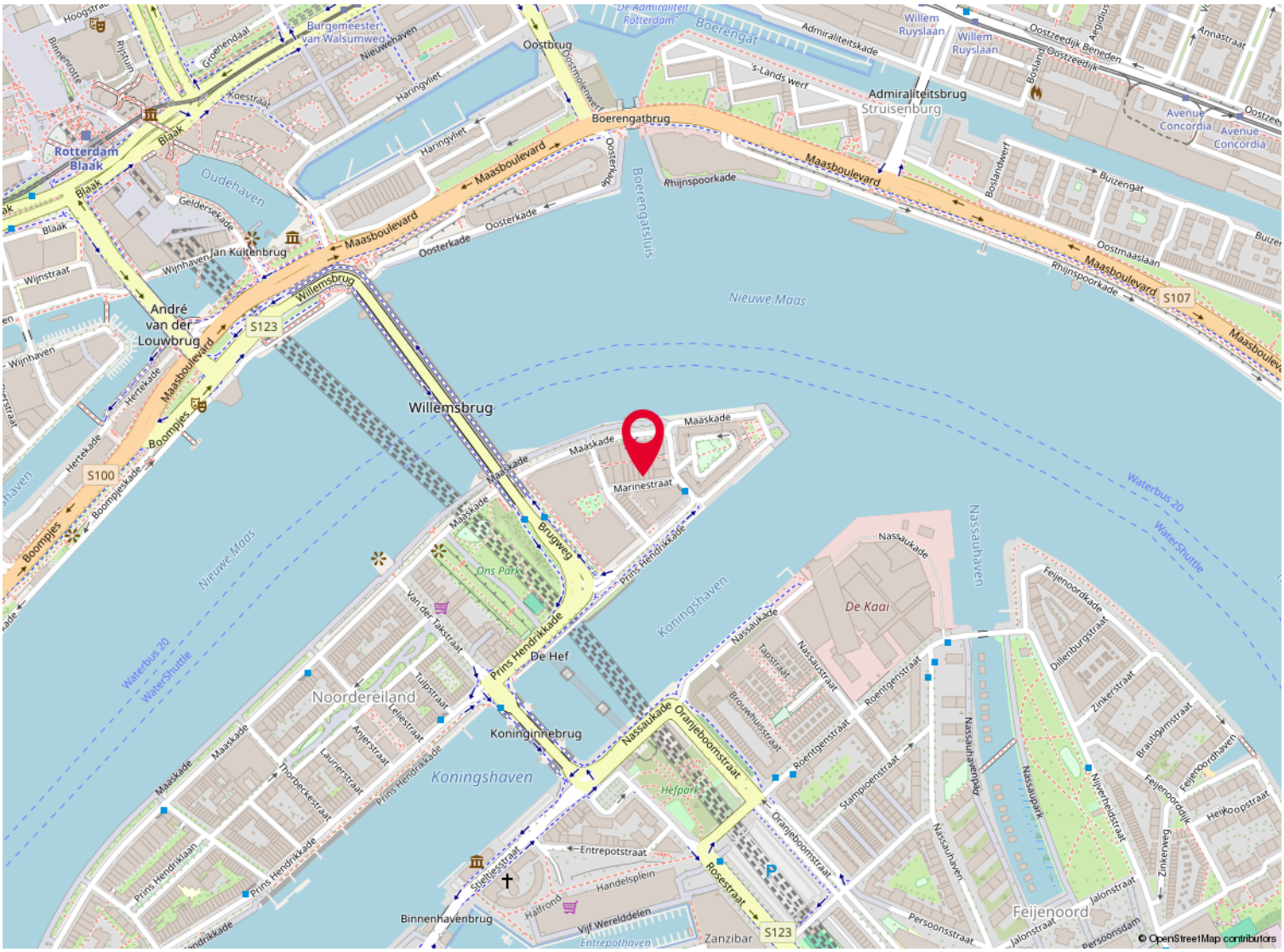
Schaal 1: 1000

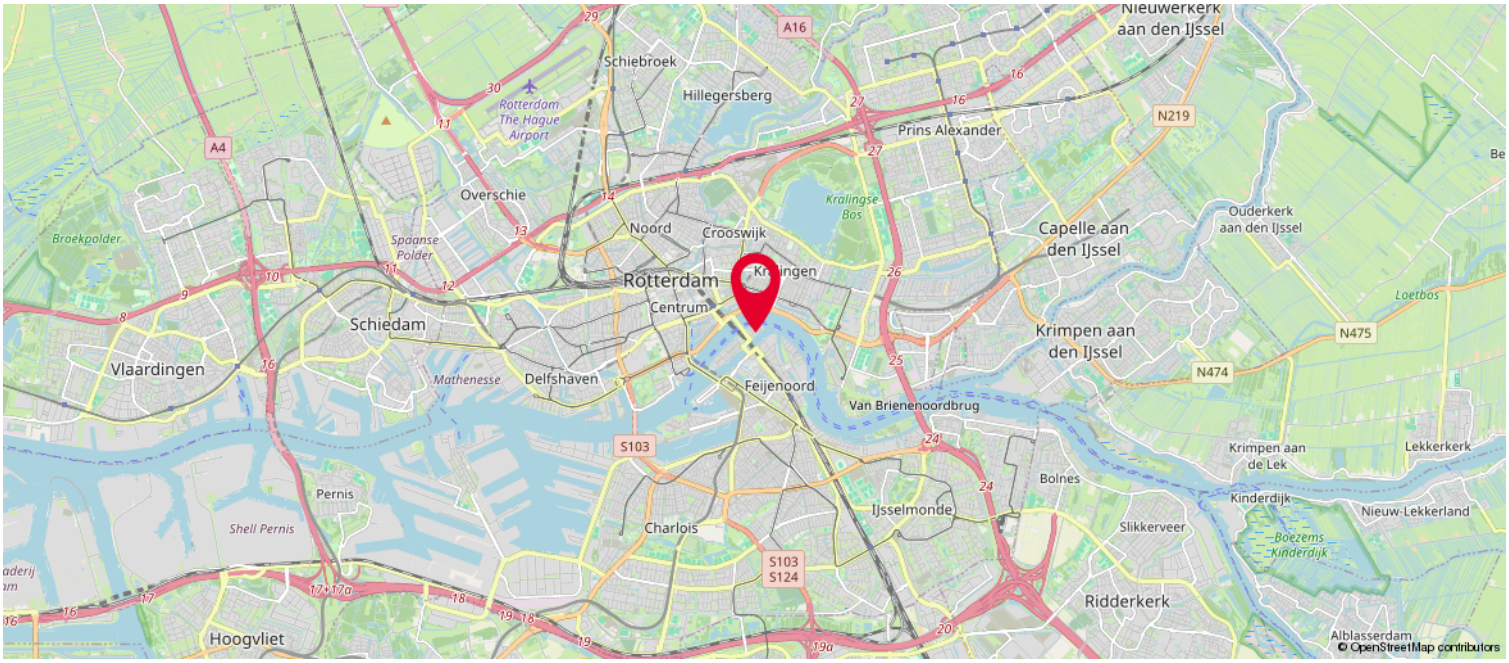
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Rotterdam |
| Sectie | Q |
| Perceel | 5319 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart



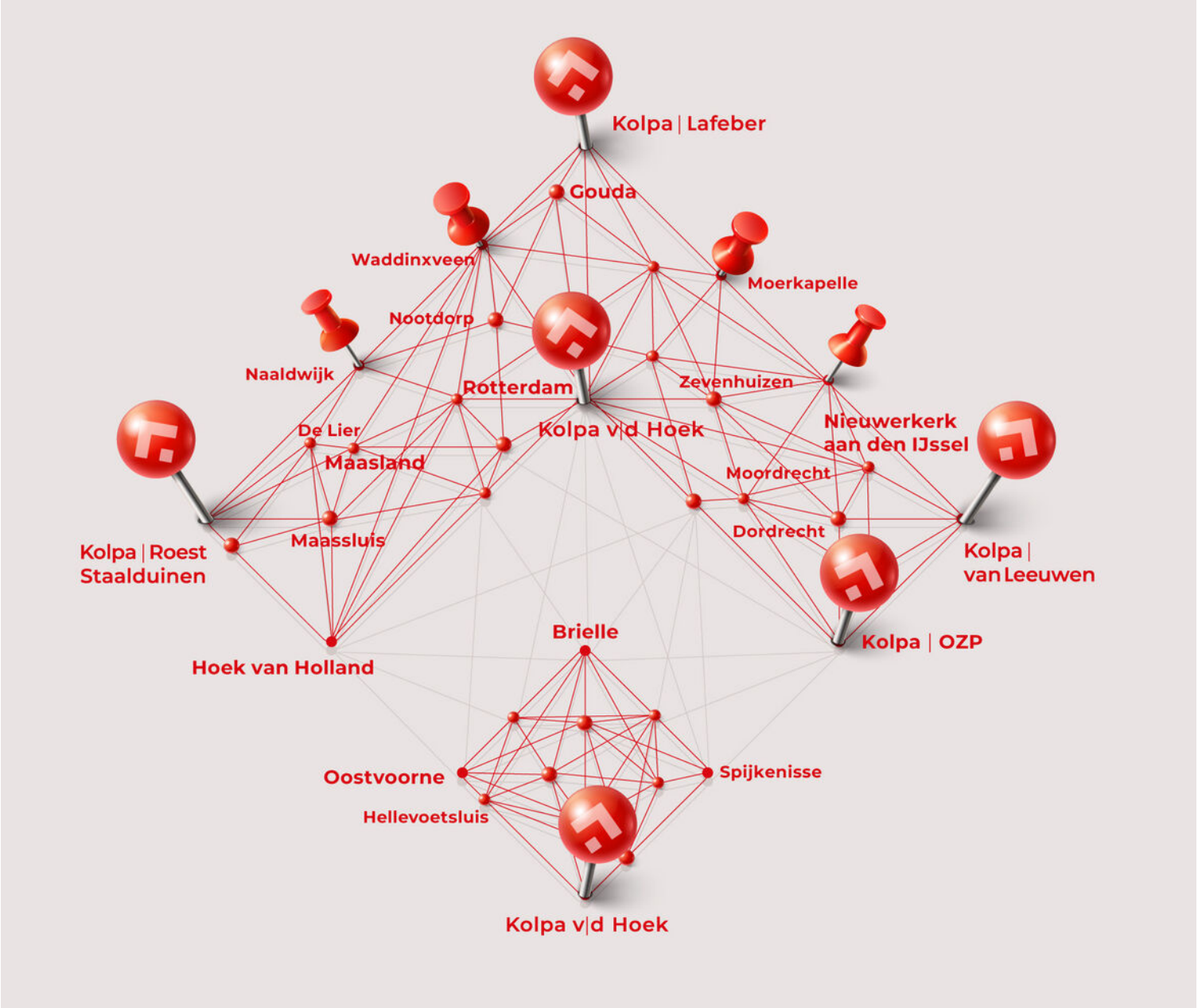



# Over ons

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