

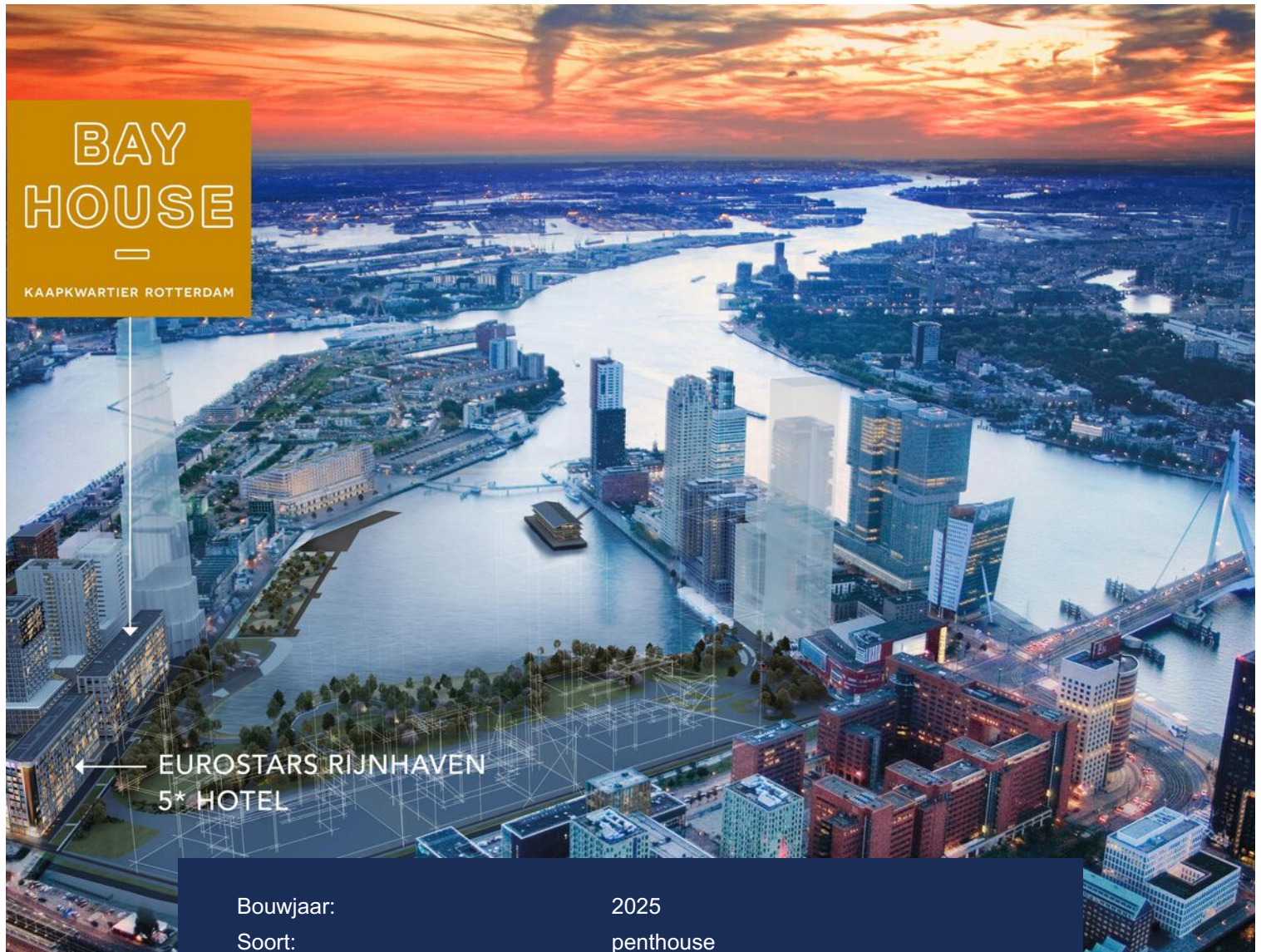
TE KOOP



Rijnhavenkade 234
3072 JS Rotterdam

Vraagprijs:
€ 2.350.000,- v.o.n.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2025
Soort:	penthouse
Kamers:	6
Inhoud:	647 m ³
Woonoppervlakte:	238 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	44 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie
Isolatie:	volledig geïsoleerd



Omschrijving

EXCLUSIEF PENTHOUSE IN BAY HOUSE –
TURN-KEY MET PRACHTIG UITZICHT EN
GROOT TERRAS!

Dit penthouse, type Penthouse 2, bevindt zich op de 10e verdieping en heeft een strak en functioneel interieur met een warme, minimalistische touch. Denk aan lichte tinten, natuurlijke materialen en slim design. Japandi en Scandinavisch modern komen samen in een rustige sfeer, afgewerkt met high-end maatwerk voor een luxe, persoonlijke look. Tijdloos en stijlvol. Met een royale woonoppervlakte van 238 m², een fenomenaal uitzicht over de Rijnhaven en een groot terras van 43,8 m², is dit penthouse een droomplek voor wie het beste zoekt in wonen.

Het is instapklaar en het heeft een luxe afwerking, inclusief een hoogwaardige maatwerk keuken met top apparatuur, twee volledig ingerichte badkamers en een eikenhouten vloer. U hoeft enkel nog uw interieur toe te voegen om uw nieuwe thuis compleet te maken.

Indeling:

Begane grond:

Aan de kadezijde, bevinden zich twee imposante entrees en hebben een hoogte van ruim acht meter die ultieme klasse uitstraalt. Beide entrees zijn voorzien van een ruimte voor een lounge, een conciërge, twee personenliften en een hoofdtrappenhuis.

10e Verdieping:

Langs de sfeervolle galerij, met prachtig uitzicht op de groene binnentuin, is de voordeur te bereiken.

ENTREE

De ruime en uitnodigende entree leidt direct naar de garderobekamer en het toilet. De doorlopende licht eiken parketvloer met extra brede planken zorgt voor een harmonieuze uitstraling in de hele woning. De garderobekamer is voorzien van een royale inbouwkast met voldoende opbergruimte, schoenenplanken en roedes.

De strak gestucte wanden en plafonds zijn uitgevoerd in de elegante tint Skimming Stone van Farrow & Ball gecombineerd met behang van ARTE. Twee plafondhoge taatsdeuren met een luxe donkere houtlook van Decolegno maken een indrukwekkend statement.

TOILET

Het gastentoilet straalt luxe en stijl uit, met een op maat gemaakt wastafelmeubel, een verfijnde Durasein waskom en een sfeervolle Material hanglamp van New Works. De brushed bronzen kraan van Hans Grohe contrasteert prachtig met het donkere houtlook ladeblok. De betonlook tegel loopt vanaf de vloer tot aan het plafond, wat zorgt voor een ruimtelijk en chic effect.

WOONKEUKEN

Bij binnenkomst in de woonkeuken ervaart u direct een gevoel van ruimte en exclusiviteit. De combinatie van een warme, donkere houtlook van Decolegno en een hoogwaardig Dekton werkblad in de kleur REM Natural van Cosentino geeft de keuken een elegante uitstraling.

Het royale kookeiland biedt niet alleen veel werkruimte, maar ook een eetbar met plaats voor vier barkrukken – perfect voor gezellige avonden met familie en vrienden. De verfijnde Keep it Straight hanglamp van Jacco Maris benadrukt de stijlvolle ambiance van deze ruimte.

De keuken is voorzien van topklasse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, geïntegreerde vaatwasser, dubbele koel-vriescombinatie, dubbele combi-oven en een wijnklimaatkast. Boven het extra ruime werkblad is een zwevende plank met subtiele LED-verlichting geïntegreerd, wat zowel sfeer als functionaliteit toevoegt.

Een sfeervolle koffiebar met gerookt spiegelglas, LED-verlichte wandplankjes en een Dekton blad verbindt de woonkeuken met het eetgedeelte – de perfecte plek om de dag te beginnen.

Dit riante en instapklare penthouse op de één na hoogste verdieping combineert exclusiviteit met ultiem wooncomfort.

Het appartement is hoogwaardig en luxe afgewerkt en beschikt over een stijlvolle keuken met topklasse inbouwapparatuur. Twee royale slaapkamers, elk met een eigen luxe badkamer, zorgen voor een gevoel van privacy en comfort. Vanuit de lichte woonruimte heeft u toegang tot het woningbrede terras aan de waterzijde, waar u dagelijks geniet van een adembenemend uitzicht over de skyline en de Maas.

WOONKAMER

De lichte en royale woonkamer heeft een plafondhoogte van 265 cm en een verlaagd plafond met inbouwspots langs de raamzijde, waardoor de gordijnrails subtiel kan worden weggewerkt. Dankzij het domoticasysteem bedient u de gordijnen eenvoudig met één druk op de knop. Grote ramen bieden een prachtig uitzicht op de Rijnhaven en geven toegang tot het terras via een plafondhoge schuifpui. De verlichting, temperatuur en elektronica zijn volledig geïntegreerd in het geavanceerde domoticasysteem, voor ultiem wooncomfort.

In de vloer zijn elektrapunten verwerkt, ideaal voor het aansluiten van vloerlampen of tafellampen, zodat u de ruimte naar wens kunt inrichten zonder zichtbare snoeren. Een stijlvolle houtlook deur leidt naar de study of wijnkamer – een intieme ruimte met sfeervolle wandverlichting, ideaal voor werk of ontspanning.

PRIVÉ GYM

Aangrenzend aan de woonkeuken bevindt zich de privé gym, ontworpen voor optimale ontspanning en beweging. De beige PVC-vloertegel en subtiele LED-stripverlichting in het plafond creëren een moderne, sportieve sfeer.

MASTERBEDROOM MET EN-SUITE BADKAMER

De indrukwekkende masterbedroom bereikt u via een ruime gang, met de optie voor een royale inloopkast aan beide zijden die verlicht wordt door een tracklight van Wever & Ducre. Vanuit het bed geniet u van een adembenemend uitzicht op de Rijnhaven, dankzij de plafondhoge schuifpui naar het terras.

De wanden zijn afgewerkt in de elegante kleur Elephant's Breath van Farrow & Ball*, een warme grijs tint die zorgt voor een rustgevende en luxueuze uitstraling. Stijlvolle en functionele wandlampen van Astro Enna verfraaien de ruimte, terwijl het vrijstaande bad met bronzen opbouwkraan uitnodigt tot ultieme ontspanning.

De aangrenzende en-suite badkamer brengt de ontspanning van een luxe spa naar huis. Het op maat gemaakte wastafelmeubel met LED spiegel, het losstaande bad met zicht op de Rijnhaven en de open handdoekenkast creëren een harmonieuze en stijlvolle setting. De royale inloopdouche, voorzien van een dubbele regendouche, inbouwkran en een verlichte inbouwnis biedt een ultieme wellnesservaring. De betonlook tegels lopen naadloos door tot aan het plafond, waardoor de ruimte een serene, rustgevende en exclusieve uitstraling krijgt.

SLAAPKAMER 2 – IDEALE GASTENVERBLIJF OF PRAKTIJKRUIMTE

Deze royale tweede slaapkamer beschikt over een eigen toegangsdeur vanaf de balustrade en een aangrenzende badkamer, wat de ruimte perfect maakt voor een gastenverblijf, inwonend personeel of als zelfstandige praktijkruimte. Ook hier zijn de wanden uitgevoerd in Elephant's Breath van Farrow & Ball*, wat een warme, stijlvolle basis creëert.

De badkamer is stijlvol afgewerkt met een dubbele wastafel, inbouwkran, een ruime inloopdouche met regendouche en een toilet.

Parkeren:

Bij dit appartement behoren twee parkeerplaatsen in de in pandige afgesloten parkeergarage.

Extra voordelen:

- Twee privéparkeerplaatsen
- Ruimte voor fitness en thuiswerkplek
- Adembenemend uitzicht over de Rijnhaven
- Groot terras van 43,8 m² met panoramisch uitzicht

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2025;
- Woonoppervlakte ca. 238 m²;
- Buitenruimte ca. 44 m²;
- Inhoud ca. 647 m³;
- Inclusief twee parkeerplaatsen in de stallingsgarage;
- Actieve VvE, maandelijks bijdrage € 429,12 per maand (woning);
- Maandelijks bijdrage parkeerplaatsen € 42,20;
- Maandelijks bijdrage berging € 9,95;
- Creston domoticsysteem;
- Warmte-koude-installatie met een vloerverwarmings- en koelsysteem;
- Oplevering in overleg.

Kolpa van der Hoek Qualis International Realty 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.

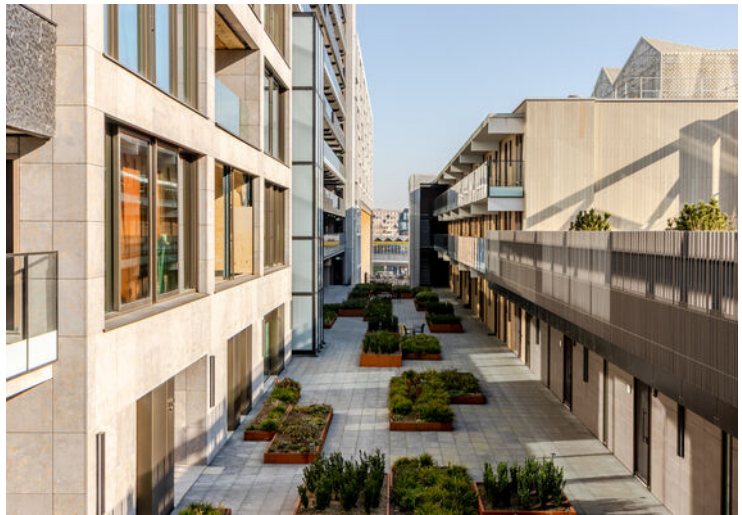
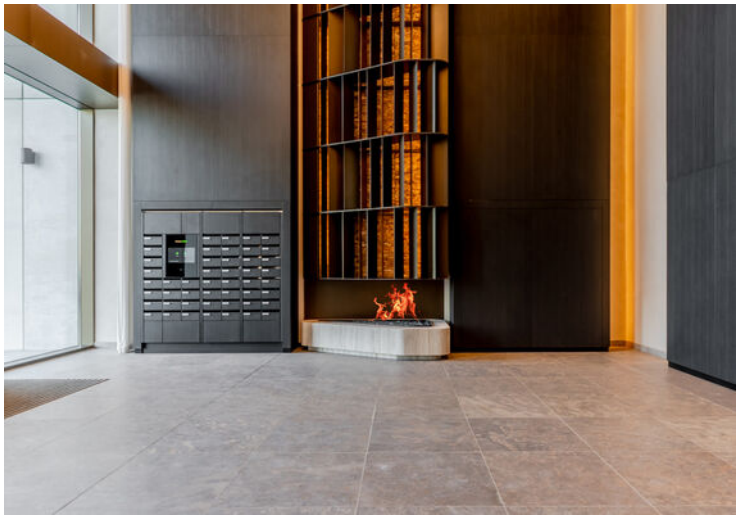
Toelichtingsclausule NEN2580

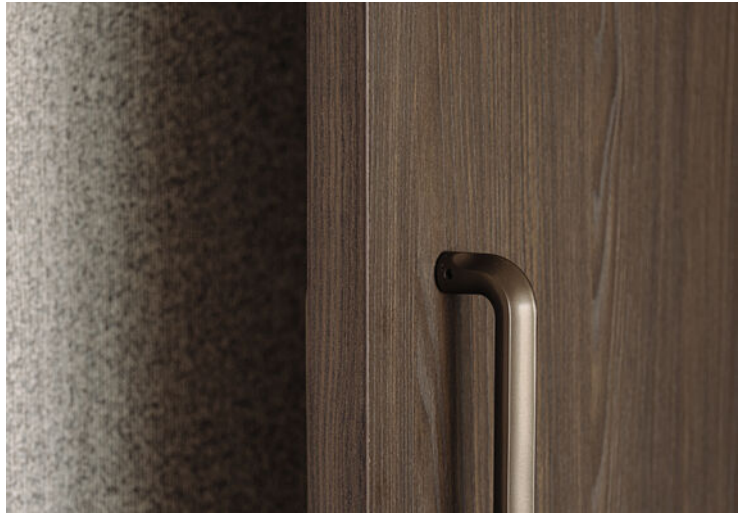
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzag in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Qualis International Realty 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.













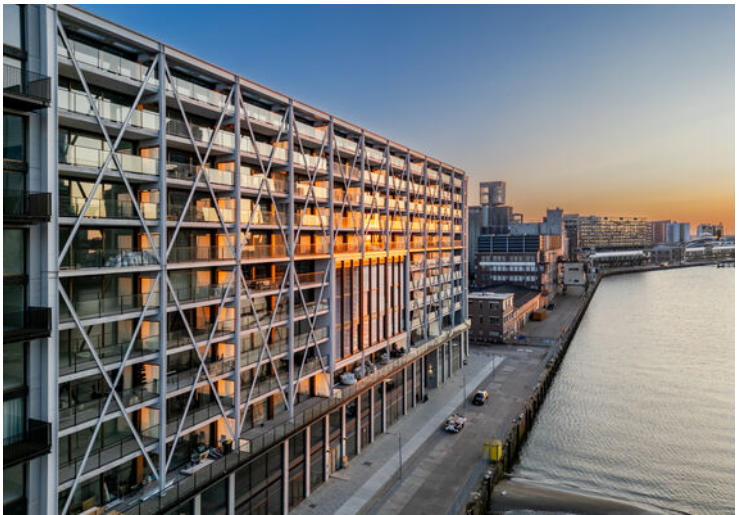




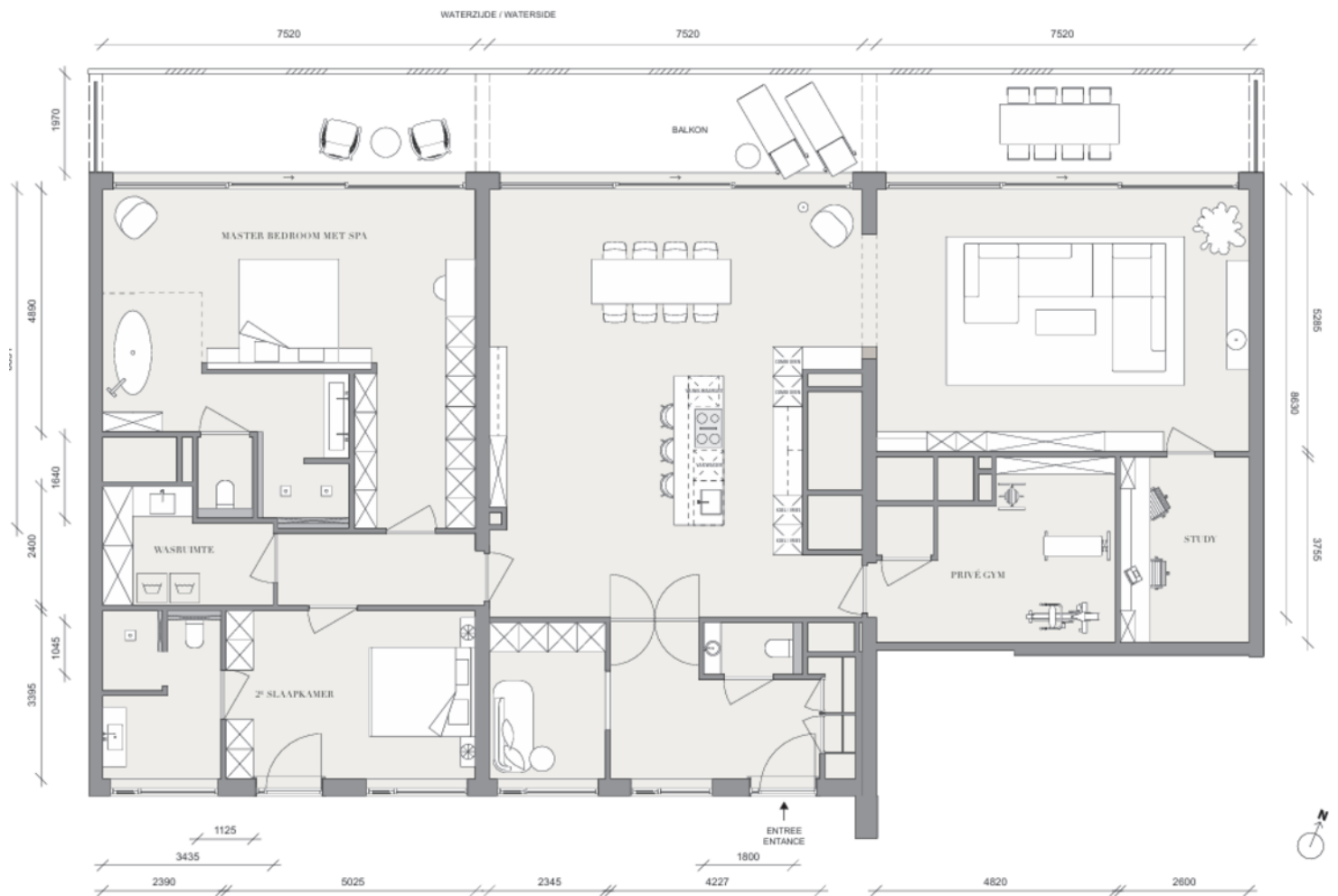








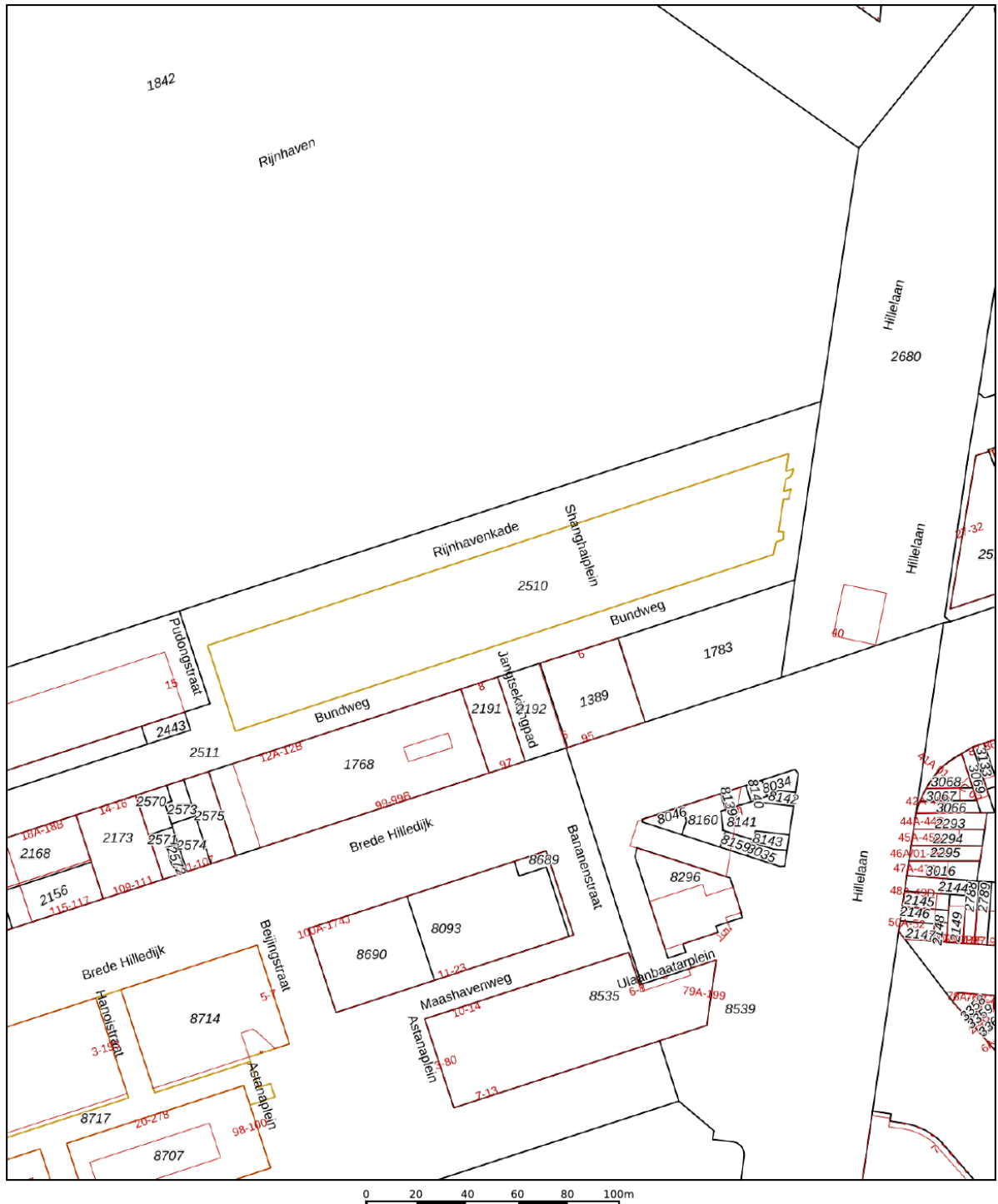
Plattegrond



Kadastrale kaart

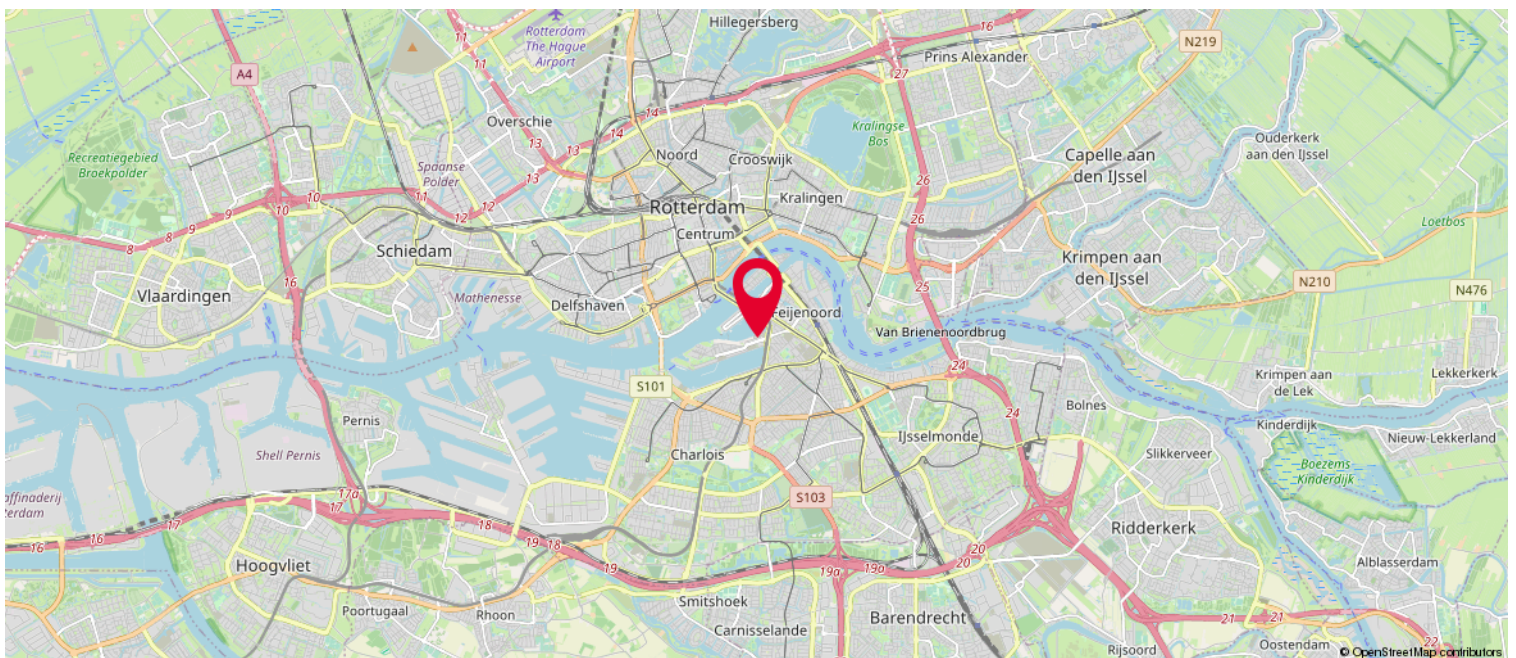
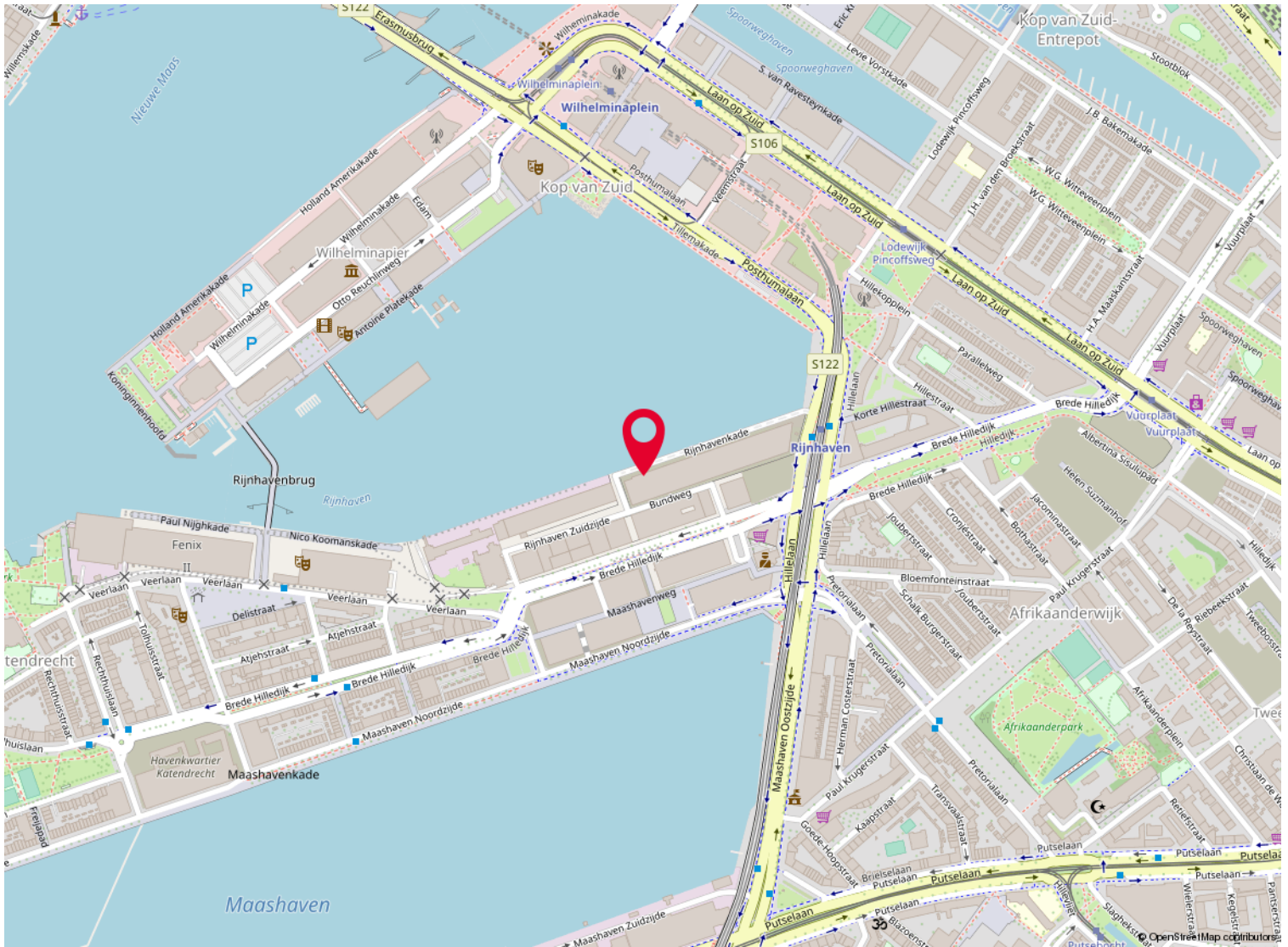
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kolpa van der Hoek



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Rotterdam Sectie P Perceel 2510	kadaster 
--	--	---

Locatie op de kaart



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.

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 bidders 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.

[illegible]

Heeft u interesse?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144
www.kolpavanderhoek.nl

