TE KOOP

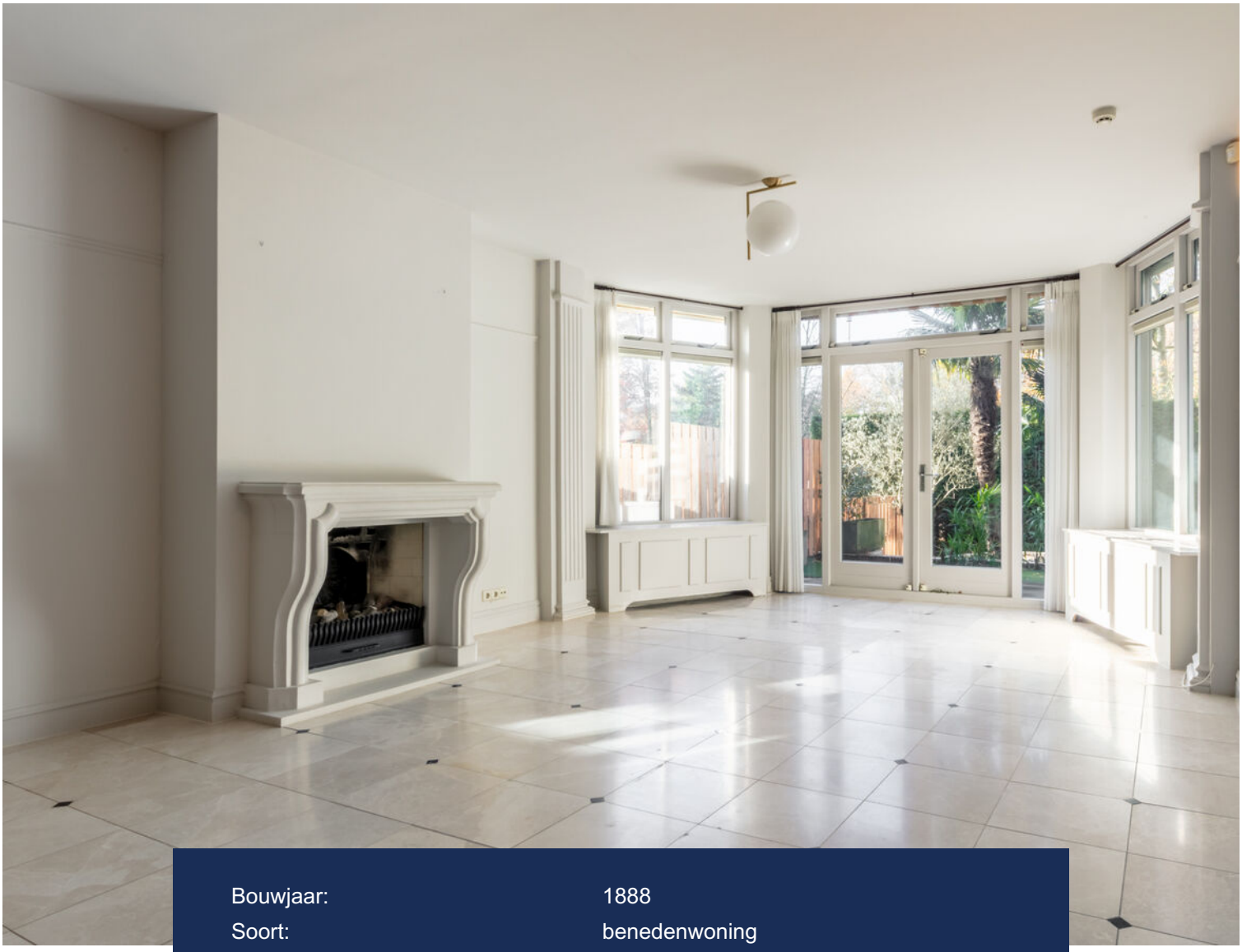


Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY

Koningin Emmaplein 15 A
3016 AB ROTTERDAM

Vraagprijs:
€ 995.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1888
Soort:	benedenwoning
Kamers:	4
Inhoud:	881 m³
Woonoppervlakte:	227 m²
Overige inpandige ruimte:	14 m²
Externe bergruimte:	7 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard



Omschrijving

Zeer fraai 4-kamerappartement gesitueerd achter een schitterende Neo-Renaissance voorgevel uit 1888. Dit royale appartement van circa 227 m² beschikt over een eigen lift, een indrukwekkende woonkamer, twee slaapkamers, twee badkamers en een heerlijk zonnige tuin (westen) met achterom en eigen berging. Er is mogelijkheid om het bovenliggende appartement, Koningin Emmaplein 15B, ook aan te kopen. Het geheel ligt in het chique Scheepvaartkwartier, op korte afstand van het bruisende stadscentrum.

Alle denkbare voorzieningen (zoals scholen, parken, musea, winkels en diverse horecagelegenheden) bevinden zich op loopafstand. Het beschutte Koningin Emmaplein, met zijn monumentale boom en de iconische "Vaas van Berlage", vormt een oase van rust midden in de stad. Dankzij de gemengde bestemming is dit unieke herenhuis te gebruiken als woonhuis, kantoor of een combinatie van beide. Via de achteruitgang van de tuin bereikt u eenvoudig de Veerhaven en de Parklaan.

Indeling
Bel-etage:
Centrale entree met lift naar verdiepingen en souterrainniveau.

Appartement:
Via de lift kom je uit in de ruime hal die voorzien is van een garderobekast, meterkast en doorloop naar de kelder waar zich de cv-ketel bevindt.

De keuken is uitgevoerd in klassieke stijl, voorzien van veel kastruimte, inbouwapparatuur en een royale hoekopstelling. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de tuin. Door de keuken te verplaatsen bestaat de mogelijkheid hier een extra kamer te realiseren, bijvoorbeeld als derde slaapkamer of werkkamer. Dubbele deuren verbinden de hal met de aangrenzende eetkamer, die eveneens toegang geeft tot de tuin. Deze sfeervolle ruimte vormt een prachtige overgang tussen binnen en buiten.

Via openslaande deuren is vanuit de eetkamer de indrukwekkende woonkamer bereikbaar: een royale, bijzonder lichte leefruimte met een fraaie schouw, ingebouwde kasten en grote raampartijen. De openslaande deuren geven toegang tot de zeer riante, groen omzoomde tuin op het zuidwesten.

Aangrenzend aan de eetkamer bevindt zich, via een gang met vaste kasten, de eerste ruime slaapkamer. Deze kamer beschikt over een eigen, royale badkamer met vrijstaand bad, douche, dubbele wastafel, bidet en toilet.

Via de woonkamer bereikt u een tweede hal met toegang tot slaapkamer II, eveneens aan de voorzijde gelegen en voorzien van een ruime bergkast. Ook deze slaapkamer heeft een eigen badkamer met vrijstaand ligbad, douche, wastafel en toilet. Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

Daarnaast biedt deze tweede hal toegang tot een wasruimte, toiletruimte en smal trappenhuis waar de tweede entree op aansluit. Vanuit dezelfde hal is tevens toegang tot appartement 15B.

Er is mogelijkheid om het bovenliggende appartement, Koningin Emmaplein 15B, aan te kopen. In de tweede hal bevindt zich een dubbele deur die een directe verbinding tussen beide appartementen mogelijk maakt. Gezamenlijk ontstaat een uitzonderlijk royaal geheel met een totaal woonoppervlakte van 485 m². Hierdoor ontstaat een ideale situatie voor dubbele bewoning, mantelzorg of een royale combinatie van wonen en werken.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar ca. 1888;
- Monumentaal pand;
- Woonoppervlakte ca. 227 m²;
- Inhoud ca. 881 m³;
- Voorzien van een centraal stofzuigersysteem:
- Achterom middels recht van overpad aan buitenplaats Rozenlust. Bewoners hebben toegang via een hek die met een code is te openen;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 397,50;
- Projectnotaris Notariskantoor Grijmans Dierckxsens;
- 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.

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 gezien het bouwjaar.

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 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.



















































































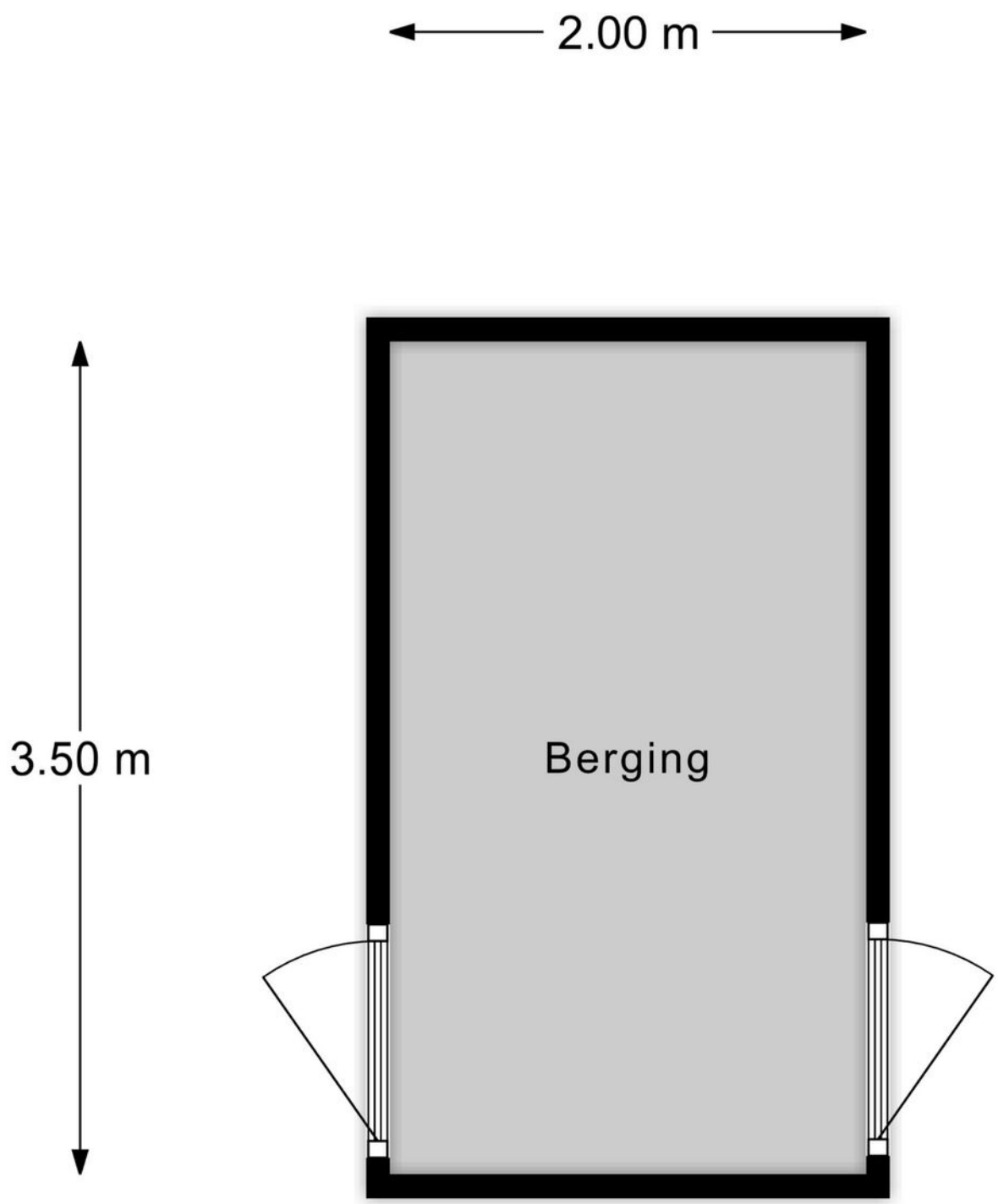


Plattegrond



Appartement

Plattegrond

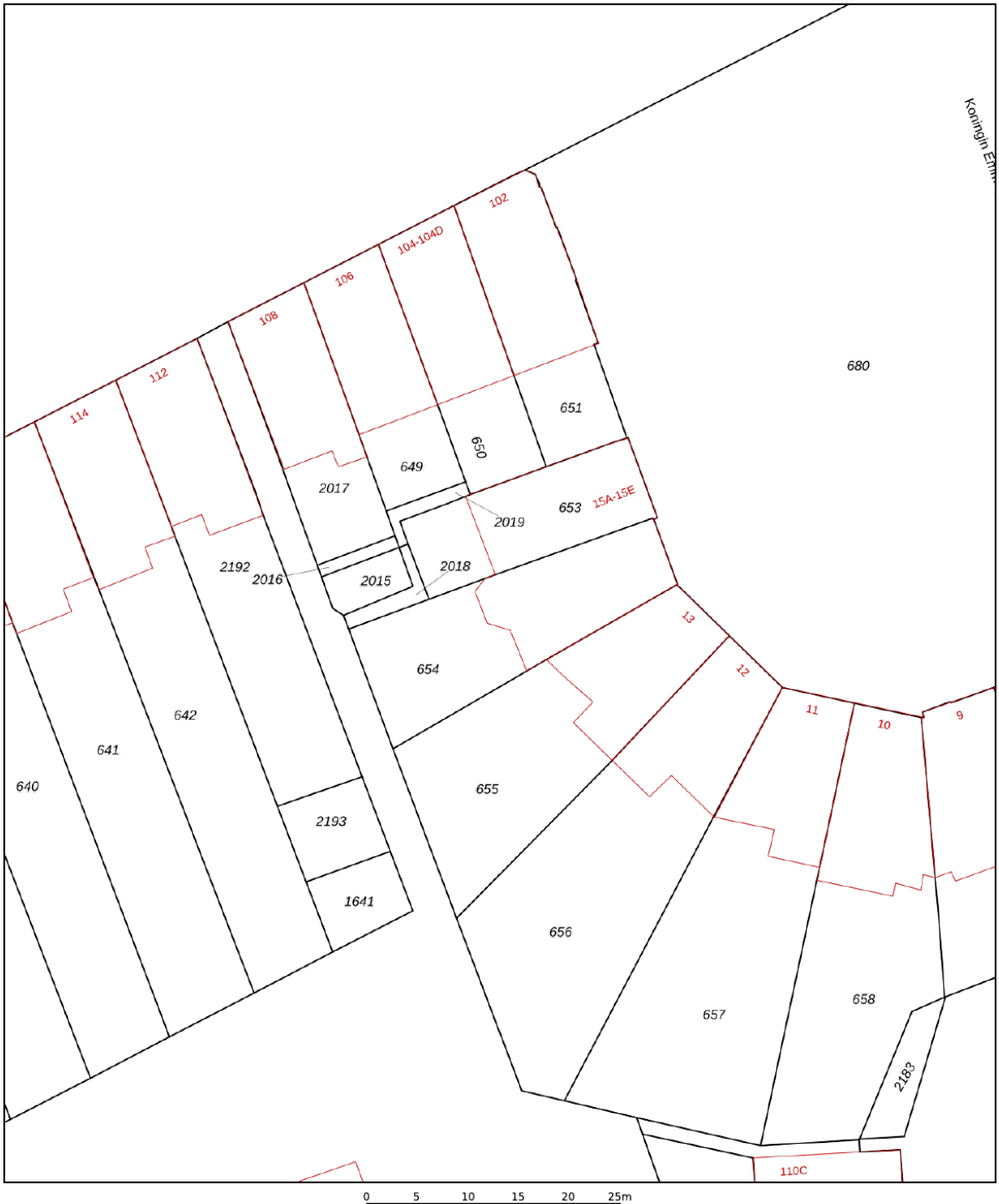


Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

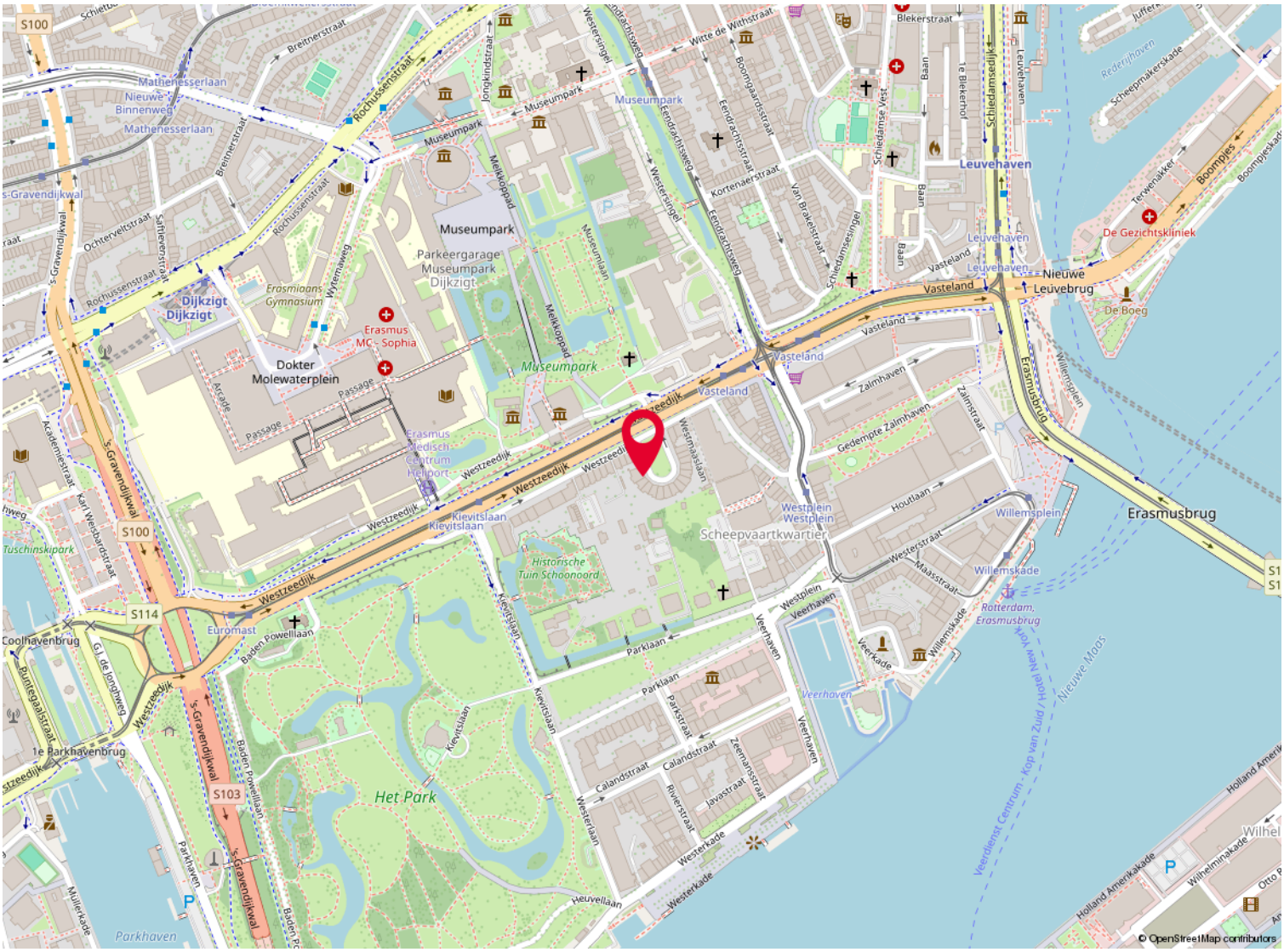
Schaal 1: 500

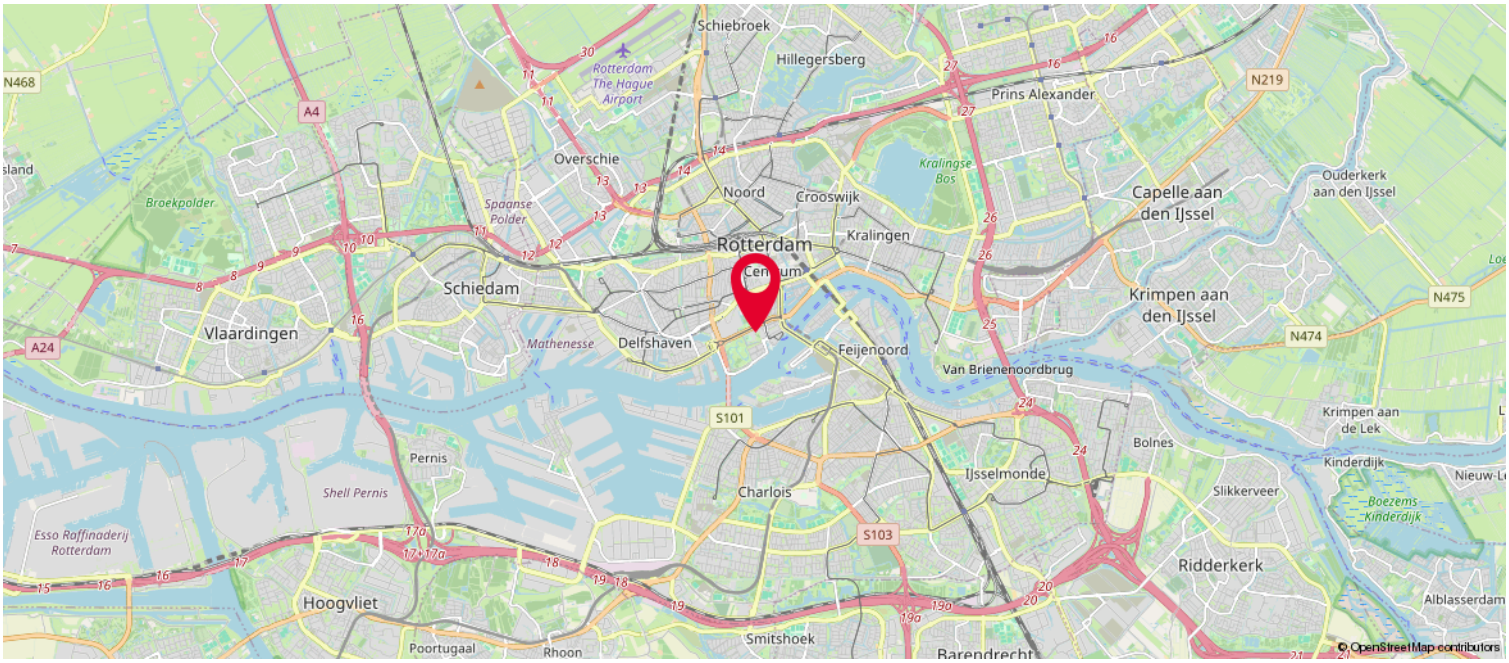
Kadastrale gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Perceel	653

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

Locatie op de kaart





Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY

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 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?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144
www.kolpavanderhoek.nl

Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY