

# WONEN

**KOOPVAARDIJHOF 23** 3071 PK ROTTERDAM

*Licht en uitstekend  
onderhouden 3-  
kamerappartement*

*Op een fantastische  
locatie op het geliefde  
Noordereiland*

*Met adembenemend  
uitzicht, twee balkons  
en een eigen berging*



**WELKOM THUIS**



REMAX Totaal Makelaars  
Goudsesingel 113  
3031 EE Rotterdam

010-4535920  
totaal@remax.nl  
[remax-totaal.nl](https://www.remax-totaal.nl)



# Wonen in Rotterdam doe je met REMAX





# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een REMAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**REMAX Totaal Makelaars** is een no-nonsense, full service makelaarskantoor dat zich richt op Rotterdam (inclusief Hoogvliet), Schiedam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Vlaardingen. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; zijn thuis in hun deel van de stad.

## Volg en like ons online



@remaxtotaalmakelaars



facebook.com/makelaarrotterdam



makelaarrotterdam.tv

Whatsapp Alert: **06-49298754**

Beoordelingen: **rem.ax/reviews010**

WOONOPPERVLAKTE

78 m<sup>2</sup>

INHOUD

246 m<sup>3</sup>

BOUWJAAR

1982

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2



**STAAT VAN ONDERHOUD:**

goed

**VERWARMING:**

c.v.-ketel

**ENERGIELABEL:**

B

**PARKEREN:**

openbaar parkeren,  
parkeervergunningen

**BERGING:**

ja





# KOM VERDER

## KOOPVAARDIJHOF 23

Licht en uitstekend onderhouden 3-kamerappartement op het Noordereiland met adembenemend uitzicht, twee balkons en een eigen berging.

**VRAAGPRIJS  
€ 405.000 K.K.**

Op een fantastische locatie op het geliefde Noordereiland ligt dit uitstekend onderhouden 3-kamerappartement van ruim 77 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over twee balkons, een eigen berging in de onderbouw én een werkelijk fenomenaal uitzicht over de Maas, de Willemsbrug en De Hef. Een plek waar het uitzicht een levend schilderij is dat elk seizoen en elk moment van de dag een andere uitstraling heeft.

Het Noordereiland is een unieke en rustige woonomgeving, perfect gelegen tussen het bruisende centrum van Rotterdam en Rotterdam-Zuid. Binnen 10 tot 15 minuten wandel of fiets je naar hartje stad of pak je gemakkelijk de busbus. Hier woon je rustig, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik/op loopafstand zijn.

Voor de dagelijkse boodschappen ga je gewoon naar de supermarkt op het Noordereiland en daarnaast vind je op het Noordereiland diverse gezellige horecagelegenheden en je bent natuurlijk voor het uitgaansleven via de Willemsbrug zó bij de Markthal, Blaak, Oude haven, De Meent en het Stadhuisplein.

Extra pluspunt is de watertaxi, nagenoeg voor de deur, waarmee je op een unieke manier de stad kunt ontdekken of een ontspannen tochtje over de Maas kunt maken en alle leuke plekjes van Rotterdam kunt aandoen.

Dankzij de twee balkons is er op ieder moment van de dag wel een plek in de zon of juist in de schaduw. Aan zowel de voor- als achterzijde geniet je van vrij uitzicht en veel natuurlijk lichtinval, waardoor het appartement een heerlijke, lichte woonbeleving heeft.

Indeling:

Begane grond, verzorgde afgesloten entree met bellentableau, brievenbussen, toegang tot de bergingen, trappenhuis en liftinstallaties.

5e verdieping:

Via de entree bereik je de hal met meterkast en een praktische kast met de cv-opstelling. De royale en lichte woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning. Vanuit de woonkamer wordt je aandacht direct getrokken door het spectaculaire uitzicht over de Maas. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het balkon aan de voorzijde, waar je eindeloos kunt genieten van het uitzicht.

---

De ruime open keuken heeft aansluitend een balkon aan de achterzijde, met uitzicht op de groene binnentuin. Vanuit de tussenhal kom je in de nette badkamer met wastafelmeubel en ligbad, apart, keurig en modern hangtoilet, royale hoofdslaapkamer en een tweede slaapkamer die uitstekend geschikt is als kinder- werk- of logeerkamer. Het gehele appartement is afgewerkt met een mooie laminaatvloer in een neutrale kleurstelling.

Bijzonderheden:

Bouwjaar appartement 1982  
Erfpacht, contract tot 26 april 2080  
Canon afgekocht tot 8 juni 2059  
Woonoppervlakte ca. 77,75 m2  
Inhoud ca. 246 m3  
Woonkamer ca. 29 m2  
Keuken ca. 13,50 m2  
Slaapkamer 1, ca. 12 m2  
Slaapkamer 2, ca. 7,5 m2  
Volledig dubbelglas HR++ glas  
Actieve VvE, bijdrage ca. € 242,79 per maand  
Aparte beneden berging ca. 6 m2  
Balkon voorzijde ca. 6,5 m2  
Balkon achterzijde ca. 5,5 m2  
Beschermd stadsgezicht  
Cv-ketel HR++ 2021 (eigendom)  
Oplevering in overleg

Ben je op zoek naar een licht, ruim en instap klaar appartement op een unieke locatie met één van de mooiste uitzichten van Rotterdam? Dan nodigen wij je van harte uit voor een bezichtiging. Ervaar zelf de ruimte, de rust en het indrukwekkende uitzicht dat deze woning zo bijzonder maakt.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en gegevens zijn indicatief. Deze presentatie is slechts bedoeld als uitnodiging tot het plannen van een bezichtiging en het uitbrengen van een bod.

REMAX Totaal Makelaars  
Verkopend makelaar  
Rieki den Hartogh  
riekidenhartogh@remax.nl  
010-4535928



*Via de entree bereik  
je de hal met  
meterkast en een  
praktische kast met  
de cv-opstelling*









*De royale en lichte  
woonkamer met  
open keuken vormt  
het hart van de  
woning*







*De ruime open  
keuken heeft  
aansluitend een  
balkon aan  
de achterzijde*





*Met uitzicht op de groene binnentuin*







*Twée balkons*



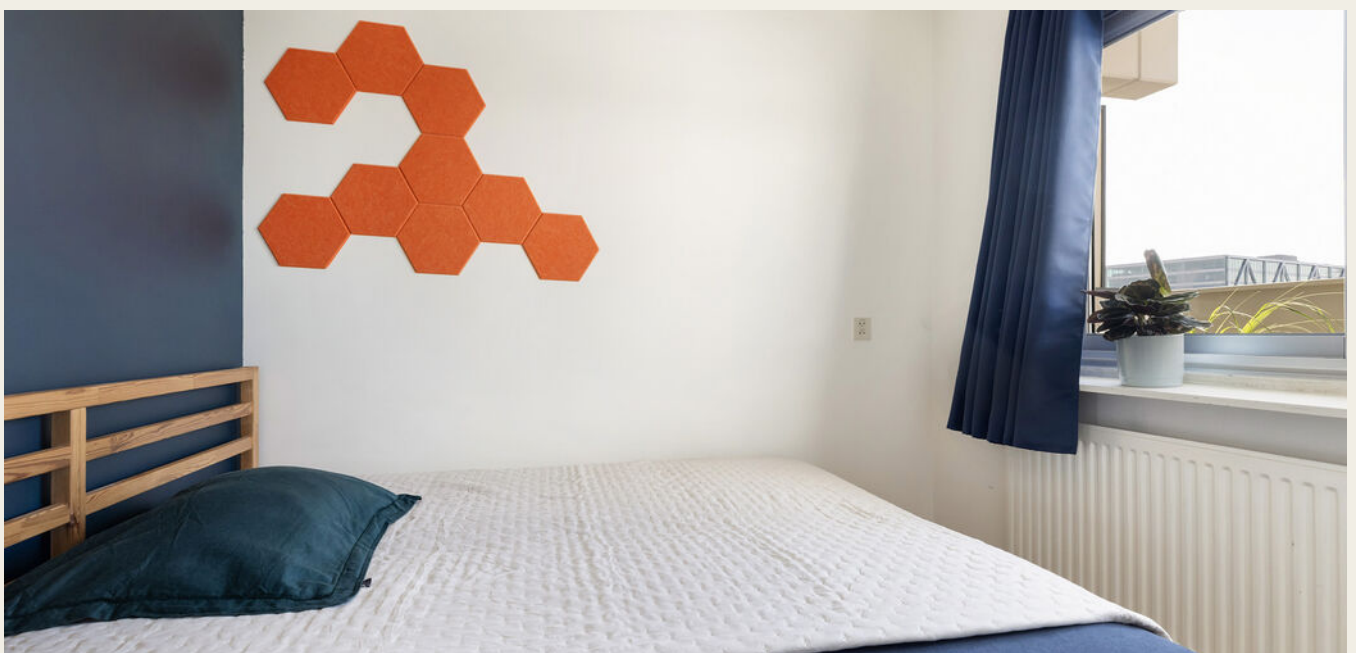




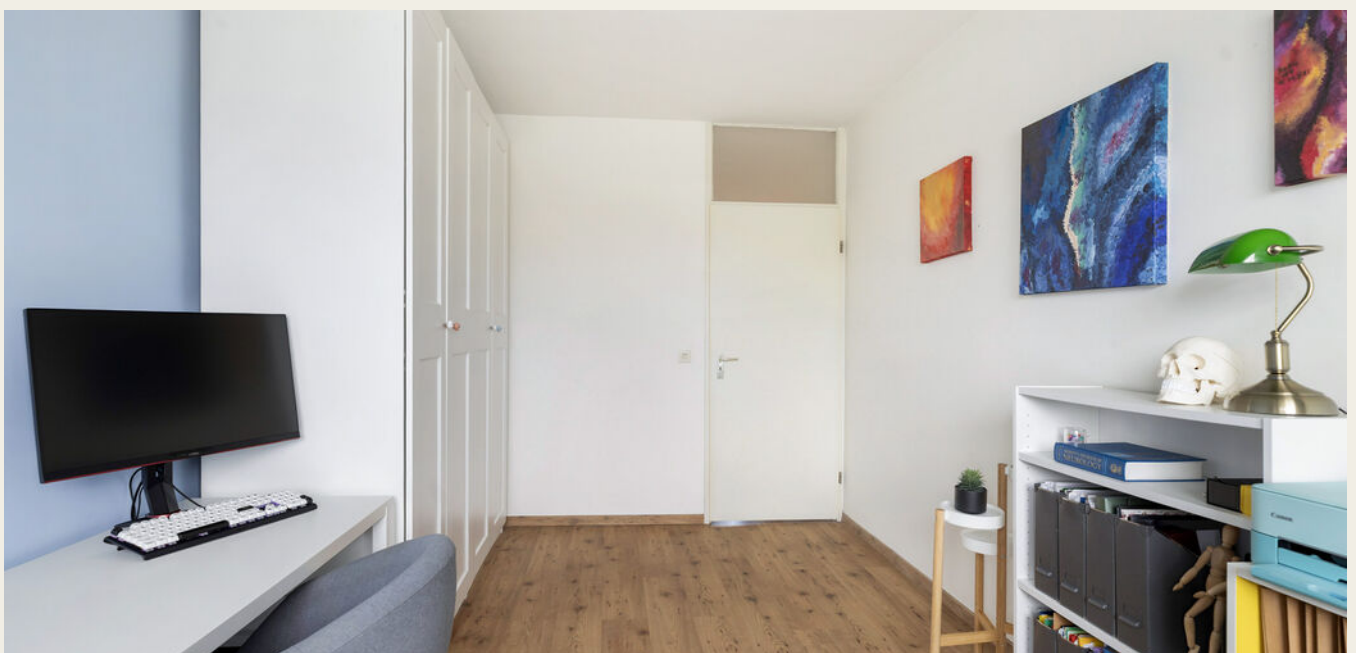
*Dankzij de twee balkons is er op ieder moment van de dag wel een plek in de zon of juist in de schaduw*



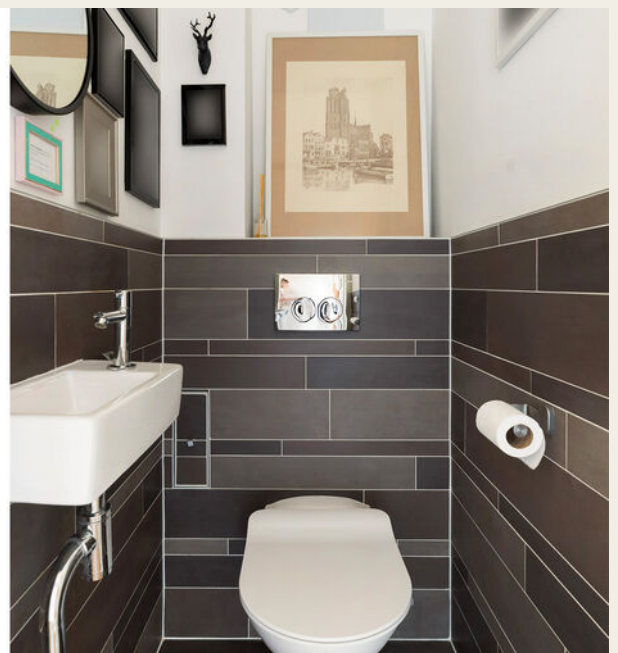














# MEEST GESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat uw interesse wordt gewekt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuw huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar doet dat wel, daarom kunnen wij u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden wij de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar het huis van uw dromen.

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend 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 tegelijkertijd worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende 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 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 verkopend makelaar de afspraken 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 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 nog 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 tijdens de onderhandeling het verkoopsysteem 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 verkopend makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **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 een week bedenktijd. Bij het aankopen van nieuwbouw is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Het heeft de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens een onderhandelingsprocedure. 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 zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen: de verkoper en de verkopend makelaar beslissen samen 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 verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstellingen 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 verkopend makelaar is immers de belangenbe- behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankoop makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **MEER UITLEG?**

**<https://rem.ax/kennis>**



**Ook je hypotheek regel je betrouwbaar, flexibel en goed geïnformeerd via REMAX. Vraag mij om een gratis eerste hypotheekgesprek!**

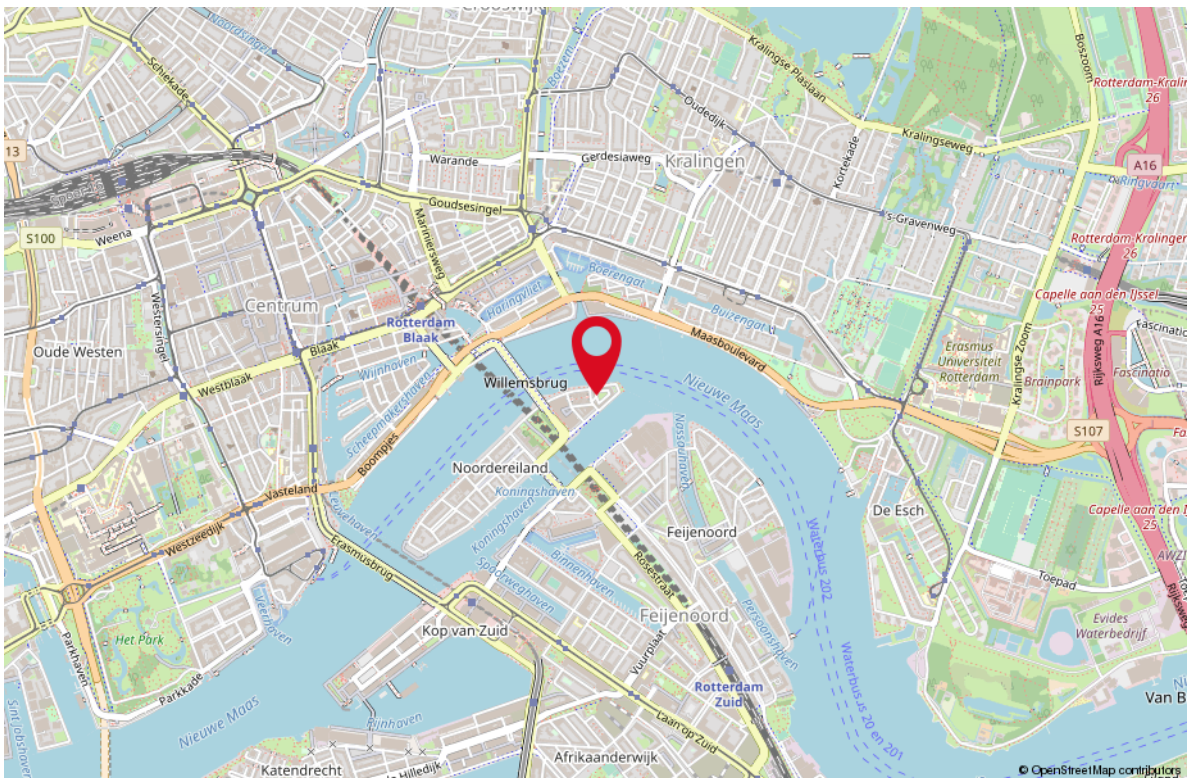
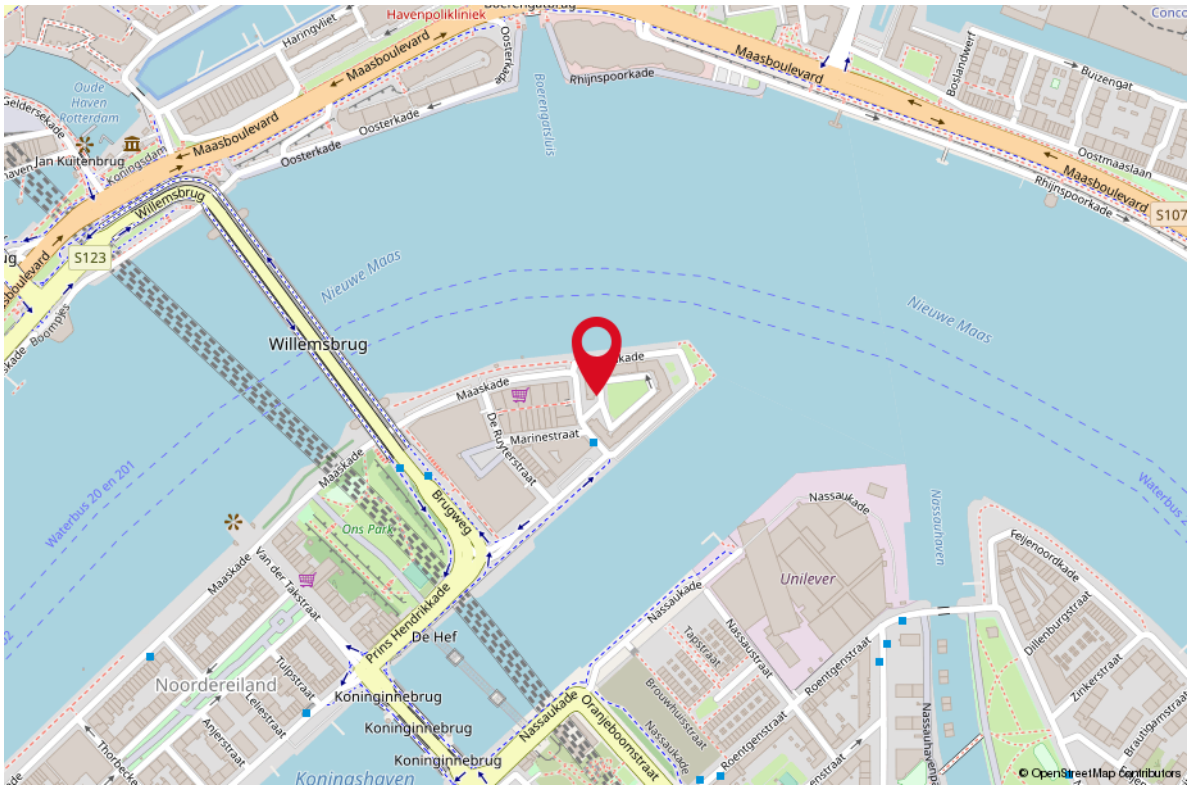


# PLATTEGROND



# LOCATIE OP DE KAART

## KOOPVAARDIJHOF 23 ROTTERDAM





# STAPPENPLAN

## Aankoopproces



### STAP 1 KENNISMAKING

- Wie zijn wij?
- Flexibele tijden
- Kennis van de lokale markt
- Situatie opdrachtgever in kaart brengen
- Een gezicht, korte lijnen
- Heldere tarieven
- Korting bij combinatie bij verkoop



### STAP 2 WOONWENSEN

- Hoe ziet uw droomwoning eruit?
- Hypotheekmogelijkheden
- Inventarisatie van de behoefte
- Tijdsplanning



### STAP 3 BEZICHTIGINGEN

- Afspraken plannen
- Begeleiding bezichtiging
- Bijzonderheden en staat van onderhoud bespreken
- Opvragen / documenten beoordelen



### STAP 4 AANKOOP

- Juridische aspecten
- Marktonderzoek
- Waardebepaling van de woning
- Onderhandelen over de prijs
- Voorwaarden bespreken
- Bevestigen bod / mondelinge overeenkomst
- Begeleiden bij taxatie, notariskeuze en bouwkundige keuring



### STAP 5 ADMINISTRATIEVE AFHANDELING

- Gegevens koopovereenkomst aanleveren
- Koopovereenkomst controleren en bespreken
- Ontbindende voorwaarden monitoren
- Documentatie notaris controleren



### STAP 6 OVERDRACHT

- Inspectie van woning
- Meterstanden
- Begeleiding bij de notaris
- Sleuteloverdracht



### STAP 7 NA DE AANKOOP

**OOK NA DE AANKOOP ZIJN WIJ  
BEREIKBAAR VOOR AL UW VRAGEN!**



# LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                |               |          |              |
| -                                                                  | X             |          |              |
| - 2 white wardrobes                                                | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| Overig, te weten                                                   |               |          |              |
| - spiegelwanden                                                    | X             |          |              |
| - Bank (sofa)                                                      | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - oven                                                             | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                             | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - Washing machine (installed in the kitchen)                       | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING                        | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Brievenbus                          | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                       | X             |          |              |
| Rookmelders                         | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten      |               |          |              |
| - CV-installatie                    | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |              |

# OVER ONS

Je hebt dit huis bezichtigd en wat nu? Een goed bod bepalen, je kansen vergroten en je risico's beperken. Dat is wat je mogelijk wilt als dit huis het helemaal zou kunnen zijn voor je. De makelaar (ik) die je net bij de bezichtiging heeft rondgeleid mag jou niet helpen; ik werk voor de verkoper. Maar elk van mijn collega's van RE/MAX is een zelfstandig ondernemer en werkt dus voor zijn of haar eigen klanten, wellicht dus voor jou? Voor je gemak heb ik de collega's hiernaast opgenomen; zie je een gezicht dat je aanstaat? Neem dan vooral eens contact op om de mogelijkheden te bespreken. We helpen je graag op weg!



Remko Schrijver  
Makelaar



Richard Baldew  
Makelaar



Rieki den Hartogh  
Makelaar



Monique IJzelenberg  
Makelaar



Martijn Folkers  
Makelaar



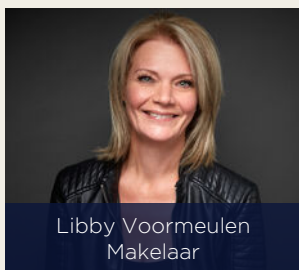
Mike Lamnadi  
Makelaar



Michiel van der Graaf  
Makelaar



Stephen van Gilst  
Makelaar



Libby Voormeulen  
Makelaar



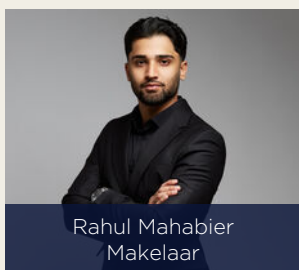
Raymond Kempen  
Makelaar



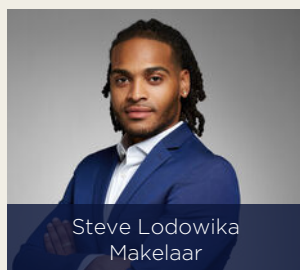
Nicoule Ying  
Makelaar



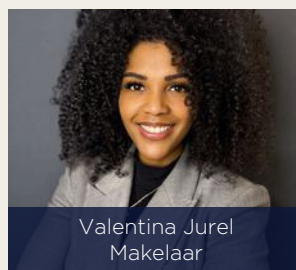
Leontien Schrijver  
Office Manager



Rahul Mahabier  
Makelaar



Steve Lodowika  
Makelaar



Valentina Jurel  
Makelaar

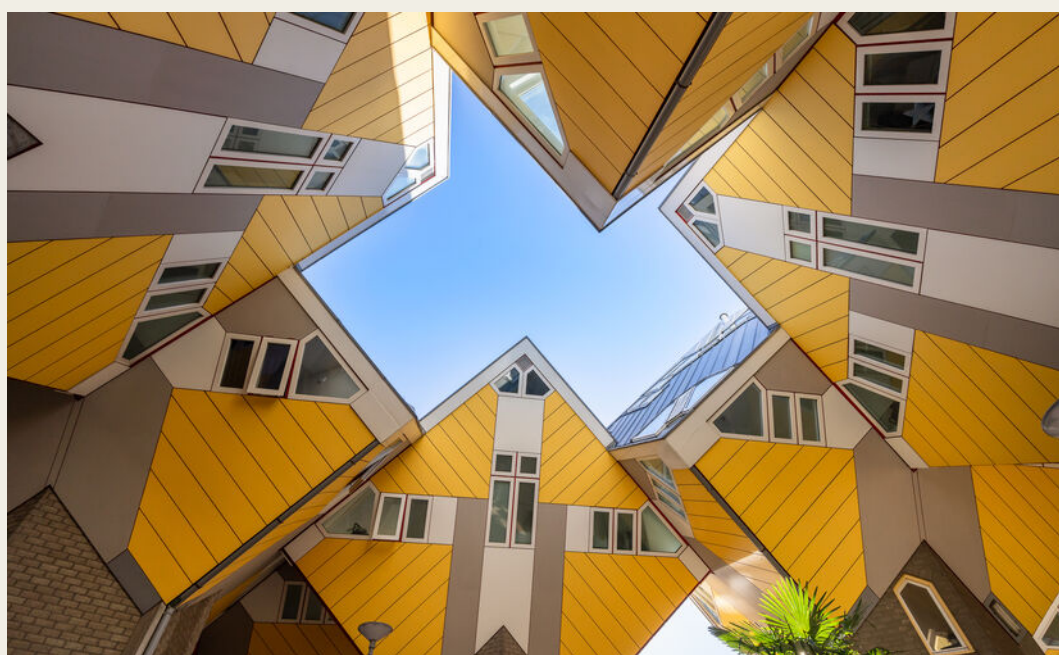


Miel Bastiaans  
Makelaar



# WONEN IN ROTTERDAM

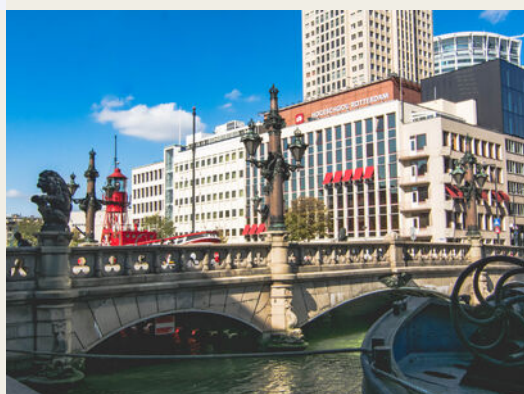
Rotterdam is een stad met vele gezichten; een stoere havenstad, trendy uitgaansstad, chique winkelstad en hippe kunstenaarsstad. Maar Rotterdam is bovenal de architectuurstad van Nederland, waarin vernieuwen centraal staat en de skyline constant verandert. Tussen de wolkenkrabbers van Rotterdam kunt u alle kanten op. Lekker winkelen, heerlijk eten en volop musea en attracties in en rond het centrum. Rotterdam wordt dankzij de indrukwekkende skyline ook wel 'Manhattan aan de Maas' genoemd. De wereldhaven van Rotterdam is de grootste haven in Europa en staat in de top vijf van grootste havens ter wereld. Rotterdam is een bouwkundige en culturele wereldstad met veel attracties, festivals en musea.



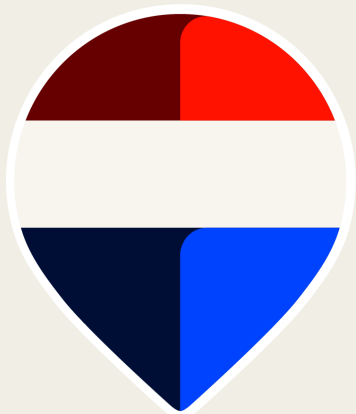




*HAVENSTAD,  
WINKELSTAD,  
ARCHITECTUUR  
& CULINAIRE  
HOTSPOT!*







**Uw makelaar:**

**Rieki den Hartogh**

**Actief in en om Rotterdam**

Makelaar

06-20 62 22 68

riekidenhartogh@remax.nl

www.remax-totaal.nl



## Gratis waardebepaling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waarde--bepaling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebepaling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AANKOOP- MAKELAAR ROTTERDAM

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
ROTTERDAM  
DOE JE MET  
REMAX**