

Spoorweghaven 114 Rotterdam



Vraagprijs € 415.000, - k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 10 02 95 00
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl



Spoorweghaven 114 te Rotterdam

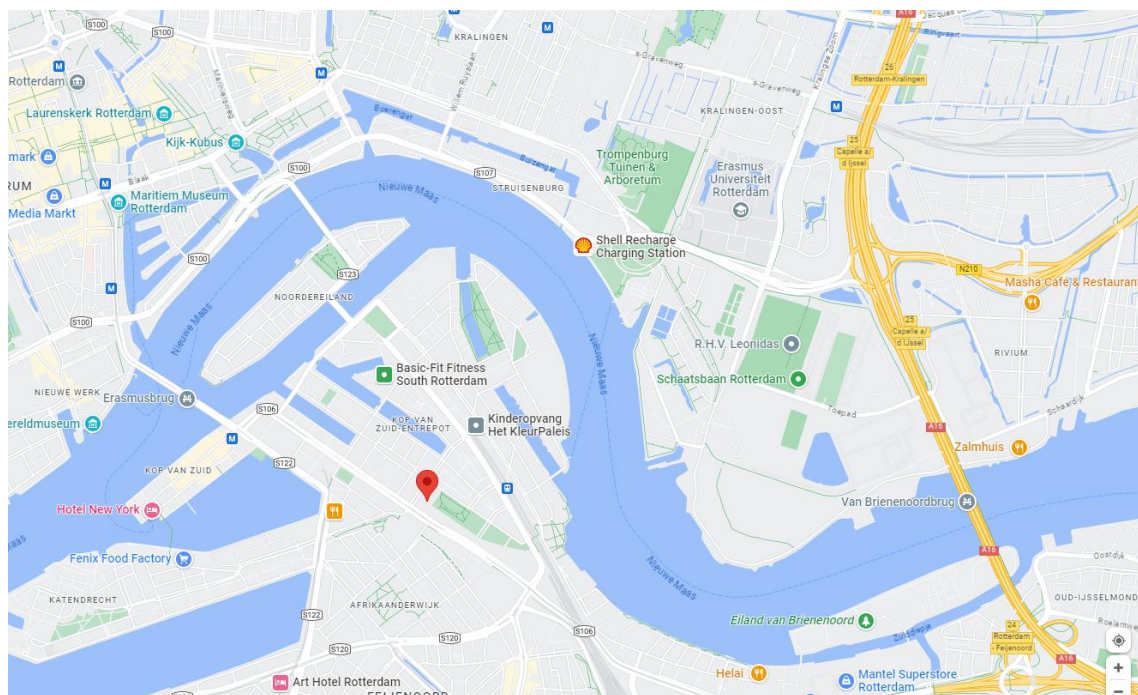
Instapklaar, modern en verrassend ruim 3-kamer appartement van 90 m², gelegen op de 1e woonlaag in de geliefde Kop van Zuid. Een heerlijke woning voor wie comfortabel en eigentijds wil wonen, met als absolute eyecatcher het **vrije uitzicht over het stadspark**. Vanuit de woonkamer én vanaf het balkon geniet u hier iedere dag van een groen en levendig uitzicht.

De woning is gelegen op **EIGEN GROND** en beschikt over een royale woonkamer, luxe keuken, praktische bijkeuken, balkon, ruime badkamer, separaat toilet en twee volwaardige slaapkamers. De gehele woning is voorzien van een fraaie laminaatvloer.

Dankzij de hardhouten en aluminium kozijnen met isolerende beglazing, stadsverwarming en het energielabel B is ook aan het wooncomfort gedacht. Daarnaast beschikt de woning over een eigen berging in de onderbouw van het appartementencomplex.

De locatie maakt het plaatje compleet. De populaire **Kop van Zuid** combineert de dynamiek van de stad met verrassend veel groen, water en recreatiemogelijkheden. Winkels, restaurants, sportcentra, theater, bioscoop en openbaar vervoer bevinden zich allemaal binnen handbereik. De Entrepothaven, Hotel New York, de Foodhallen, de Grote Markt en de Rijnhaven liggen op korte afstand. Met de tram om de hoek en de metro op circa 700 meter bent u bovendien in no-time in het bruisende centrum van Rotterdam. Ook met de fiets en auto is de bereikbaarheid uitstekend; via de A16 rijdt u binnen circa 10 minuten de stad uit.

Kortom: een instapklaar appartement op een fantastische plek, met ruimte, comfort én een uitzicht waar u iedere dag opnieuw van geniet.



Gemoderniseerd 3-kamer appartement op de 1^e woonlaag in Kop van Zuid met vrij uitzicht!

Indeling:

Centrale hal:

Via het afgesloten portiek, voorzien van een videofoon aan de voorzijde van het appartementencomplex, bereikt u de entree van de woning op de eerste woonlaag. U kunt hierbij gebruikmaken van de lift of het trappenhuis.



Entree:

De ruime entree vormt het centrale punt van de woning en biedt toegang tot alle vertrekken. De meterkast is voorzien van 5 groepen en 1 aardlekschakelaar.

Toilet:

Het moderne toilet is in 2020 vernieuwd en stijlvol betegeld. Het is voorzien van een wandcloset en een praktisch fonteintje.



Woonkamer:

Vanuit de entree komt u in de royale en lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen valt hier volop daglicht binnen. Het **vrije uitzicht over het stadspark** zorgt voor een bijzonder gevoel van ruimte en rust, terwijl u tegelijkertijd midden in de dynamiek van Rotterdam woont. Een uitzicht dat met de seizoenen steeds weer verandert en niet snel zal vervelen.



Keuken:

De moderne keuken is in 2018 vernieuwd en vormt een sfeervolle plek waar koken en gezellig samenzijn aan de bar uitstekend samengaan. De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle betonlook kleurstelling en beschikt over een prachtig natuurstenen aanrechtblad. De hoekopstelling wordt compleet gemaakt door een gezellige eetbar. Aan apparatuur en praktische voorzieningen ontbreekt het hier aan niets: een vaatwasser, kokendwaterkraan (2025), koel-/vriescombinatie, oven, inductiekookplaat, RVS-afzuigschouw en apothekerskast zijn aanwezig. Via de keuken bereikt u de praktische bijkeuken en het balkon. Een schuifpui naar het balkon zorgt bovendien voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De keuken is tevens voorzien van mechanische ventilatie.



Bijkeuken:

De bijkeuken is een bijzonder praktische aanvulling op de woning. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en is volop bergruimte aanwezig. Ideaal voor een opgeruimd en comfortabel huishouden.

Balkon:

Via de schuifpui vanuit de keuken bereikt u het balkon, gelegen aan de voorzijde van de woning op het oosten. Hier begint de dag met een kop koffie in de ochtendzon en heeft u opnieuw dat prachtige, vrije uitzicht over het stadspark. Het balkon is sfeervol afgewerkt met vlonders en wit grind en vormt daarmee een heerlijke plek om even buiten te zitten. De hangstoel blijft achter in de woning.



Slaapkamers:

Slaapkamer 1, ligt aan de achterzijde van de woning en biedt met zijn royale afmetingen volop mogelijkheden voor een comfortabel tweepersoonsbed en aanvullende inrichting.



Slaapkamer 2, is eveneens aan de achterzijde gelegen en beschikt over een praktische vaste schuifwandenkast. Een ideale tweede slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.



Badkamer:

De ruime badkamer is volledig betegeld in een frisse witte kleurstelling en beschikt over een hoekligbad en een wastafelmeubel. Dankzij de royale maatvoering is er voldoende bewegingsruimte. De badkamer is tevens voorzien van mechanische ventilatie.



Berging:

Bij de woning hoort een eigen berging de onderbouw van het appartementencomplex. De berging is voorzien van praktische stellingen, die achterblijven in de woning. Ideaal voor fietsen, koffers, seizoensspullen en alles wat u liever uit het zicht bewaart.

Ligging:

De woning bevindt zich op een **aantrekkelijke en centrale locatie in de populaire Kop van Zuid**, een van de meest karakteristieke stadsdelen van Rotterdam. Hier woont u tussen het groen, het water en de bruisende stad.

Op korte afstand vindt u een veelzijdig aanbod aan restaurants, winkels, sportvoorzieningen, cultuur en ontspanning. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld, met de tram op loopafstand en de metro op circa 700 meter. Het centrum van Rotterdam is daardoor snel bereikbaar.

Ook voor automobilisten is de ligging ideaal. Het centrum is eenvoudig bereikbaar en via de A16 bent u binnen circa 10 minuten onderweg naar andere delen van de regio. Voor bewoners is er bovendien ruim voldoende parkeergelegenheid met de mogelijkheid tot parkeren middels een parkeervergunning.

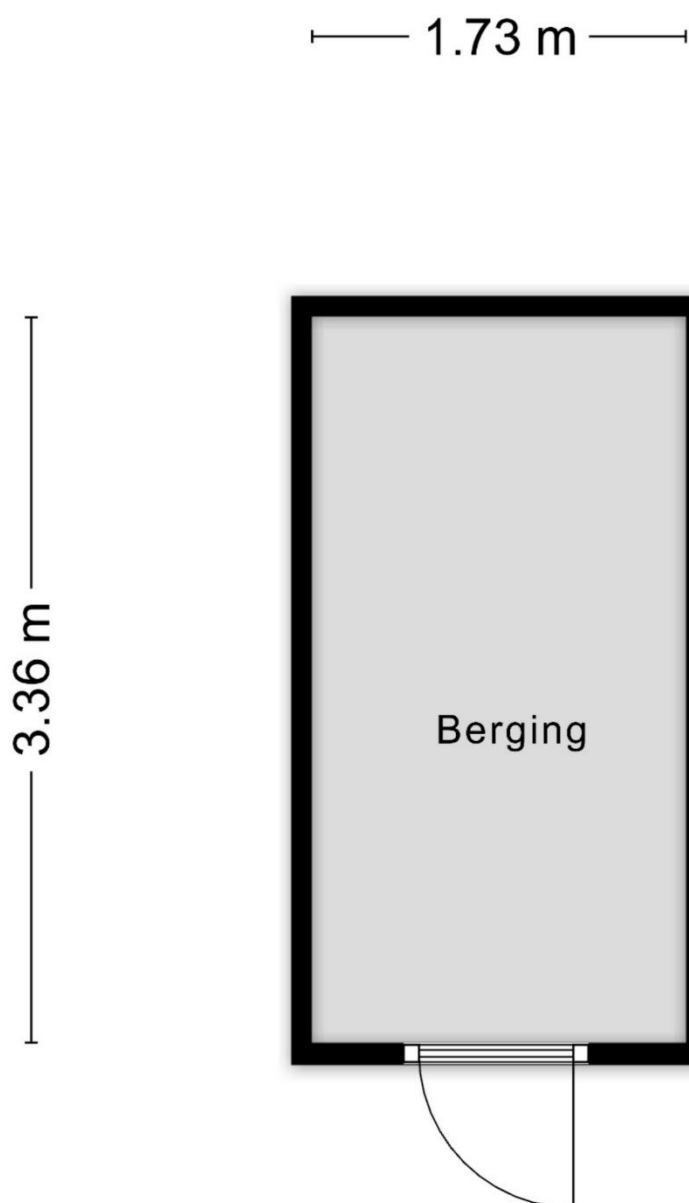


Overige:

- Verwarming middels stadsverwarming;
- De woning is voorzien van betonnen vloeren;
- Het appartementencomplex maakt deel uit van een actieve Vereniging Van Eigenaren en heeft een gezonde financiële positie.
- De bijdrage per maand is € 239,65;
- Hardhouten en aluminium kozijnen met isolerende beglazing;
- Energielabel B, welke geldig is tot 1 maart 2027;
- De gehele woning is voorzien van laminaat en fraai afgewerkte wanden en plafonds;
- Parkeren middels vergunning: € 114,- per jaar voor de 1^e auto en € 308,40 per jaar voor een tweede auto;
- De woning is gelegen op EIGEN grond;
- Aanvaarding: in overleg / vanaf half oktober / begin november.

Plattegrond





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 415.000 k.k.
Ligging	Rotterdam, Kop van Zuid
Soort bouw	Bestaande bouw, 1995
Soort object	Appartement
Woonoppervlakte	90 m ²
Inhoud	296 m ³
Woonkamer met open keuken	43 m ²
Bijkeuken	3 m ²
Slaapkamers	Twee slaapkamers van 13 m ² en 10 m ²
Badkamer	5 m ² , voorzien van ligbad, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.
Berging	6 m ²
Balkon	8 m ²
Verwarming	Stadsverwarming
Parkeren	Openbaar parkeren met vergunningsmogelijkheid
Gas en Elektra	€ 34,- per maand en € 19,- per maand (1 persoon)
OZB-eigenaar	€ 273,62 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 381,90 per jaar
Riool-eigenaar	€ 319,10 per jaar
Waterschapslasten	€ 247,88 per jaar + € 72,42
WOZ Waarde	€ 426.000 (peildatum 01-01-2025)
VVE	€ 239,65 per maand

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Voorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingsclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.



Zelfbewoningclausule

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.



Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.



Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.



Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.



Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel 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, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.



Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.



Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod” is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).



Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.



Koopakte en notaris

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond “het voorlopig koopcontract” genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).



Kosten koper

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.



Waarborgsom/bankgarantie

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).



Het Vastgoed Ned.-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie “Vastgoed Ned.”. Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned. makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp, in 2025 samengegaan met Vastgoed Pro onder de naam Vastgoed Ned.



Tot slot

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie

