

# Welkom thuis.



KOOPVAARDIJHOF 18 • ROTTERDAM



Vraagprijs  
€ 415.000 k.k.



**"Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen"**



---

## Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Zoekt u een fijn appartement met een fenomenaal uitzicht op de Maas en de passerende schepen?

Gelegen op een unieke, rustige locatie, maar toch zeer centraal en op slechts enkele minuten van het bruisende centrum van Rotterdam. Dan is dit appartement echt iets voor u!

Dit goed onderhouden appartement beschikt over een lichte woonkamer met panoramisch uitzicht op de Maas en de skyline van Rotterdam, een moderne keuken met diverse inbouwapparatuur, twee slaapkamers en een luxe badkamer. Het balkon met prachtig uitzicht over het water maakt het plaatje compleet. Hier geniet u in alle rust van de scheepvaart en de adembenemende zonsondergangen.

\* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



## Appartement

|                    |                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------|
| Soort              | portiekflat                                              |
| Type               | appartement                                              |
| Bouwjaar           | 1982                                                     |
| Balkon             | noordwesten                                              |
| Verwarming         | c.v.-ketel (Nefit Proline Nxt HR, 2021)                  |
| Parkeergelegenheid | openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen |



woonoppervlakte  
**70 m<sup>2</sup>**



inhoud  
**221 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen  
**1**



slaapkamers  
**2**



overige in pandige ruimte  
**-**



gebouwgebonden  
buitenruimte  
**7 m<sup>2</sup>**



externe bergruimte  
**6 m<sup>2</sup>**





# Omschrijving

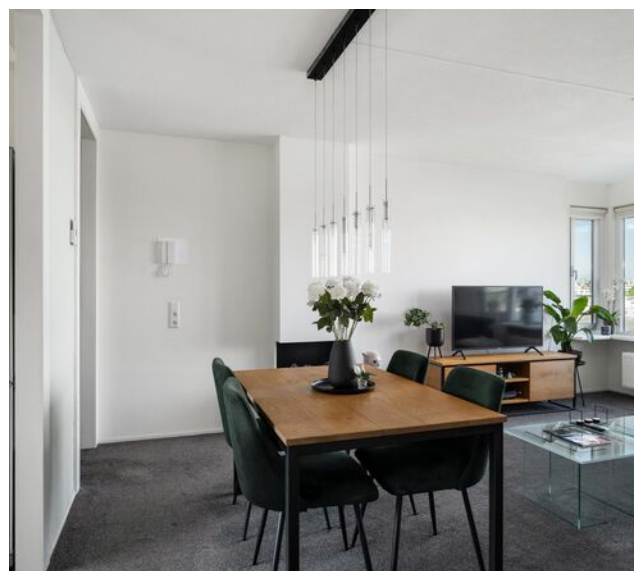
Begane grond:

Centrale entree met brievenbussen en bellentableau. Via de lift of het trappenhuis bereikt u de vijfde verdieping.

5e verdieping:

De hal biedt toegang tot de meterkast en een bergkast met CV-combiketel.

De woonkamer en keuken beslaan de volledige lengte van het appartement en zijn heerlijk licht dankzij de grote ramen, die een spectaculair uitzicht bieden op de Maas en de skyline van Rotterdam. De woonkamer beschikt over een gezellige ingebouwde waterdamp haard. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer loopt u direct het balkon op, gelegen op het noordwesten, waar u ook kunt genieten van het vrije uitzicht over het water en de prachtige zonsondergang.







## Omschrijving

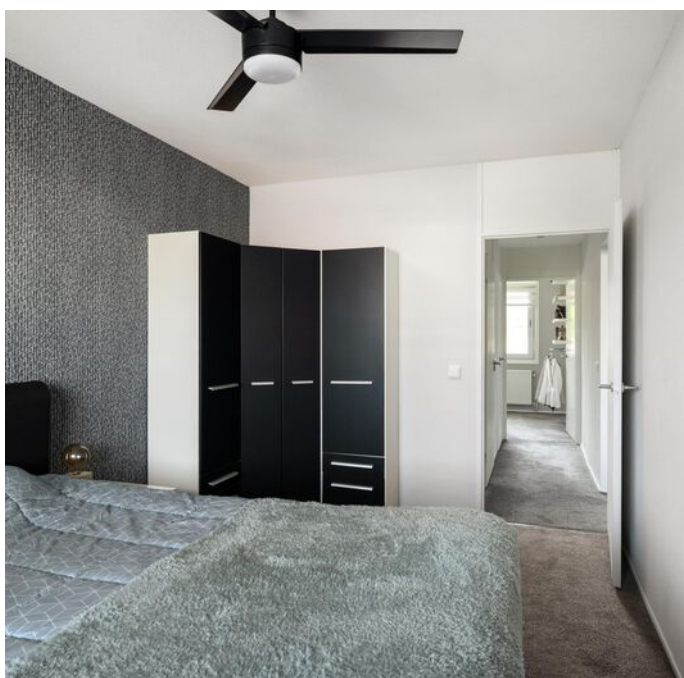
Via de gang bereikt u twee ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt een prachtig uitzicht over de Maas. De tweede slaapkamer is ideaal als extra slaapkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

De luxe badkamer is afgewerkt in de laatste trend: beton-ciré gecombineerd met natuurstenen antraciet tegels. Daarnaast beschikt de badkamer over een ruime douche en een stijlvol wastafelmeubel met veel opbergruimte.

### Buitenruimte:

Het balkon op het noordwesten is een heerlijke plek om te ontspannen, met een vrij uitzicht over het water en prachtige zonsondergangen. Daarnaast is er ook voor de keuken een heerlijk zonnig buitenplekje te creëren.

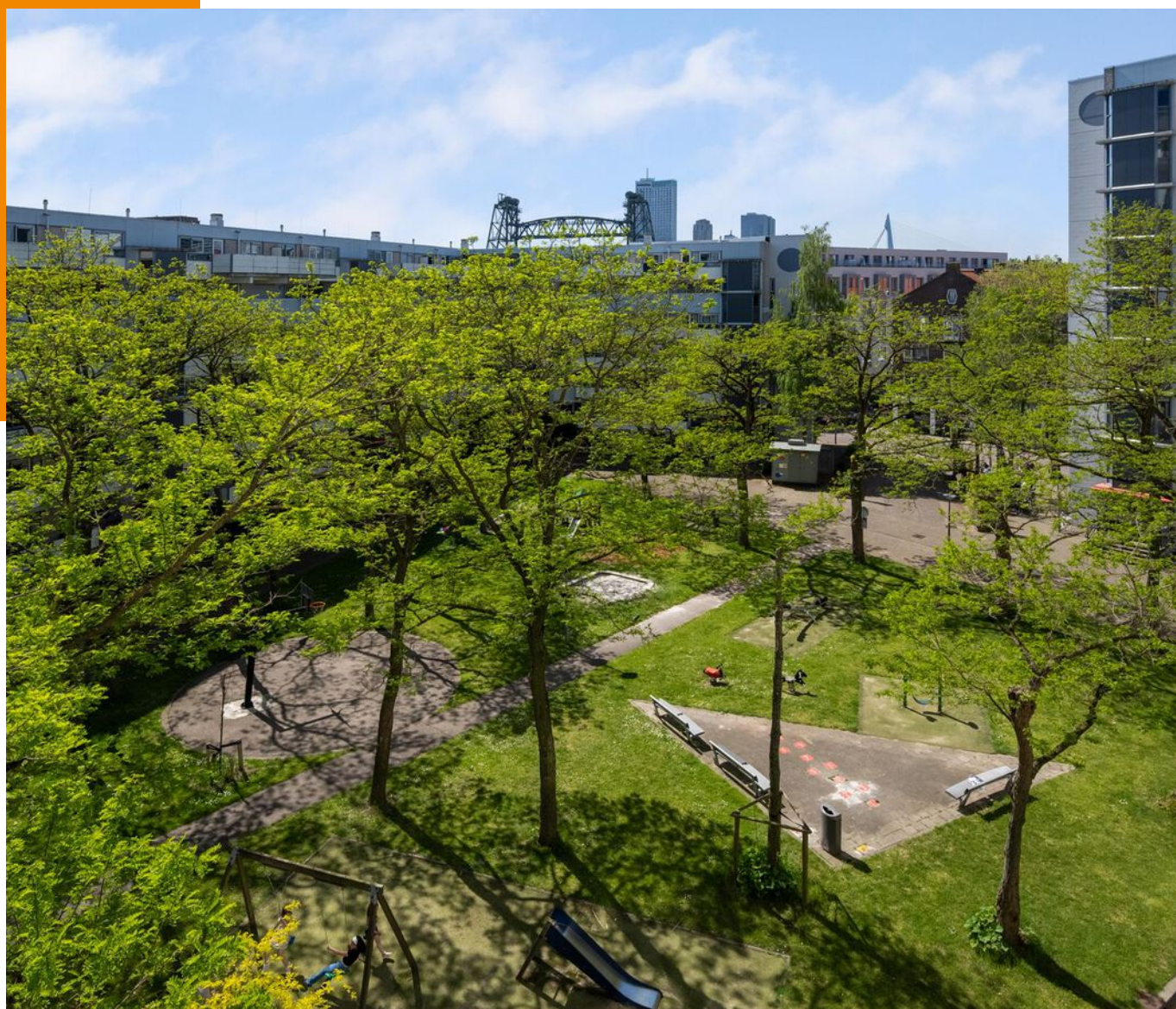
Daarnaast beschikt het appartement over een ruime privéberging op de begane grond, ideaal voor fietsen en extra opslag.

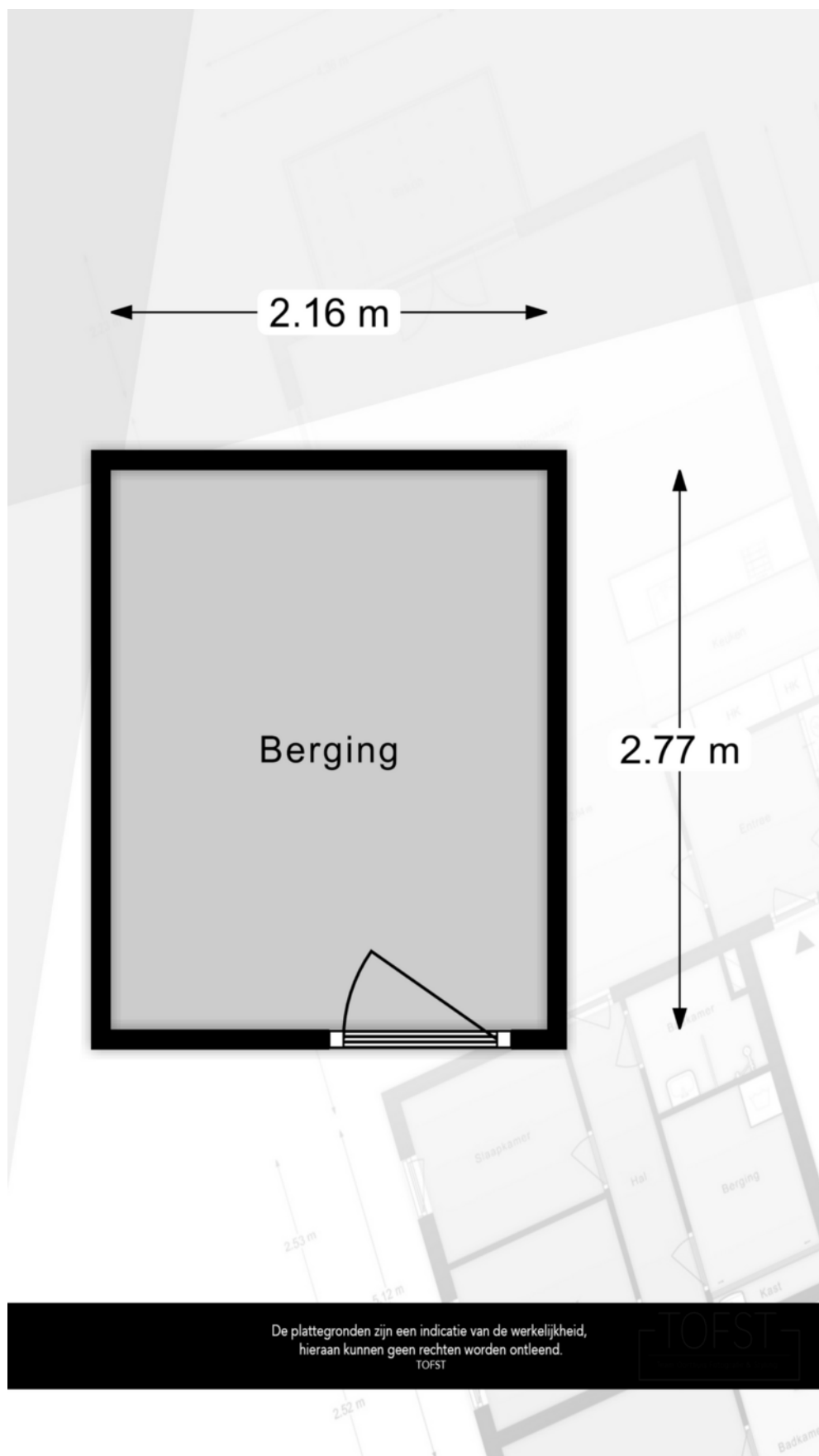




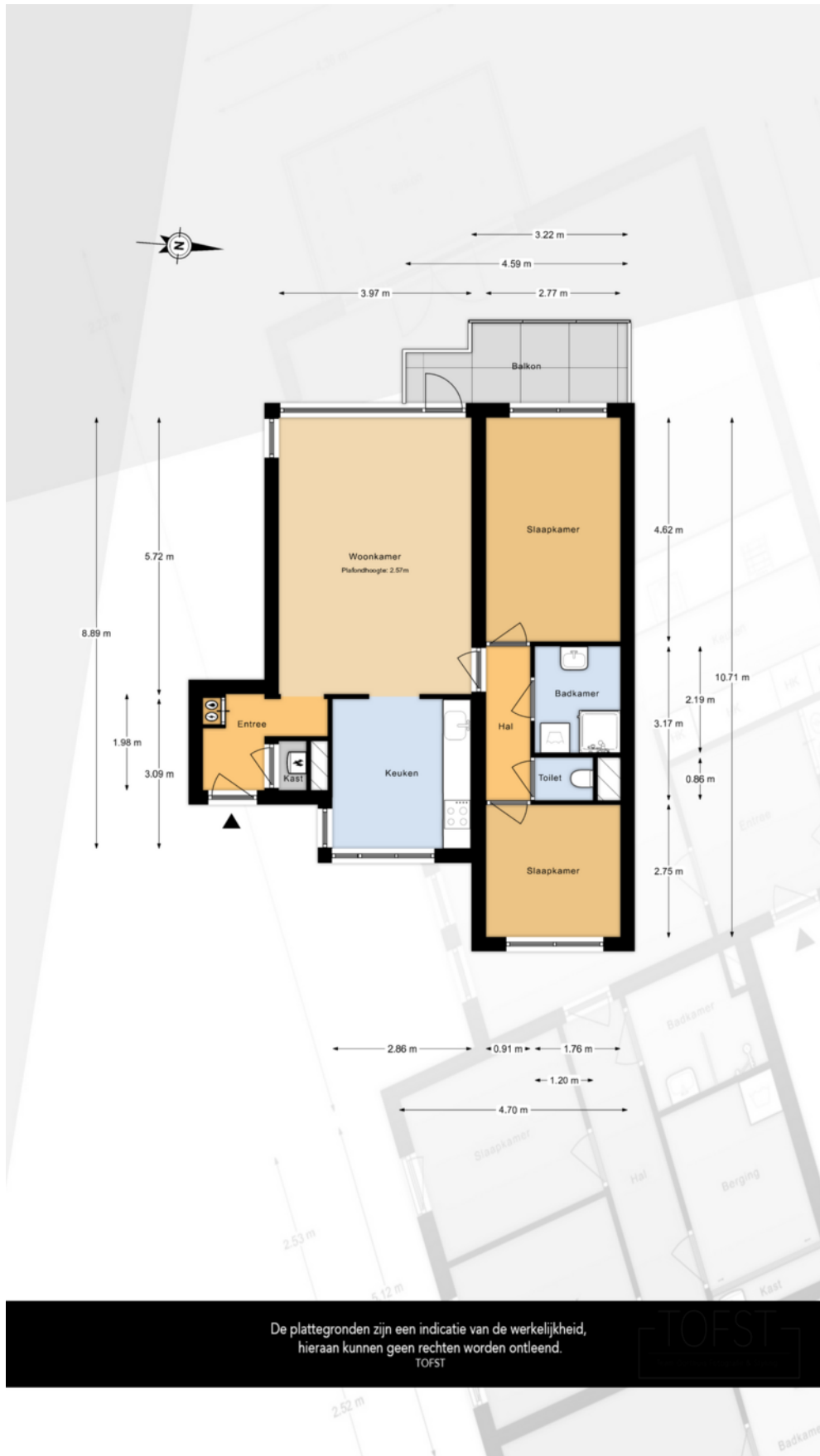
# Omgeving

Een bijzondere plek om te wonen:  
Het Noordereiland is een verborgen parel in Rotterdam. Waar vroeger treinen over de Hefbrug denderden en schepen aanlegden bij fabrieken, vindt u nu een rustige en sfeervolle woonomgeving. Hier woont u op een eiland midden in de stad, omringd door water en met het centrum op slechts een paar minuten afstand.





# Plattegrond



# Plattegrond

# Volledige woning informatie

Zoekt u een fijn appartement met een fenomenaal uitzicht op de Maas en de passerende schepen?

Gelegen op een unieke, rustige locatie, maar toch zeer centraal en op slechts enkele minuten van het bruisende centrum van Rotterdam. Dan is dit appartement echt iets voor u!

Dit goed onderhouden appartement beschikt over een lichte woonkamer met panoramisch uitzicht op de Maas en de skyline van Rotterdam, een moderne keuken met diverse inbouwapparatuur, twee slaapkamers en een luxe badkamer. Het balkon met prachtig uitzicht over het water maakt het plaatje compleet. Hier geniet u in alle rust van de scheepvaart en de adembenemende zonsondergangen.

Een bijzondere plek om te wonen:

Het Noordereiland is een verborgen parel in Rotterdam. Waar vroeger treinen over de Hefbrug denderden en schepen aanlegden bij fabrieken, vindt u nu een rustige en sfeervolle woonomgeving. Hier woont u op een eiland midden in de stad, omringd door water en met het centrum op slechts een paar minuten afstand.

Bent u klaar om elke dag te genieten van dit unieke uitzicht en de bijzondere sfeer van het Noordereiland? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

## INDELING

Begane grond:

Centrale entree met brievenbussen en bellentableau. Via de lift of het trappenhuis bereikt u de vijfde verdieping.

5e verdieping:

De hal biedt toegang tot de meterkast en een bergkast met CV-combiketel.

De woonkamer en keuken beslaan de volledige lengte van het appartement en zijn heerlijk licht dankzij de grote ramen, die een spectaculair uitzicht bieden op de Maas en de skyline van Rotterdam. De woonkamer beschikt over een gezellige ingebouwde waterdamp haard. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer loopt u direct het balkon op, gelegen op het noordwesten, waar u ook kunt genieten van het vrije uitzicht over het water en de prachtige zonsondergang.

Via de gang bereikt u twee ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt een prachtig uitzicht over de Maas. De tweede slaapkamer is ideaal als extra slaapkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

De luxe badkamer is afgewerkt in de laatste trend: beton-ciré gecombineerd met natuurstenen antraciet

tegels. Daarnaast beschikt de badkamer over een ruime douche en een stijlvol wastafelmeubel met veel opbergruimte.

#### Buitenruimte:

Het balkon op het noordwesten is een heerlijke plek om te ontspannen, met een vrij uitzicht over het water en prachtige zonsondergangen. Daarnaast is er ook voor de keuken een heerlijk zonnig buitenplekje te creëren.

#### Berging:

Daarnaast beschikt het appartement over een ruime privéberging op de begane grond, ideaal voor fietsen en extra opslag.

#### BIJZONDERHEDEN

- Rustig gelegen met een waanzinnig uitzicht;
- 2 slaapkamers;
- balkon met avondzon en zonsondergang;
- moderne badkamer en keuken;
- eigen berging;
- verwarming en warm water middels CV-combiketel (Eigendom, Nefit HR bouwjaar 2021);
- het gehele Noordereiland betreft beschermd stadsgezicht;
- actieve Vereniging van Eigenaren met een maandelijkse bijdrage van ca. € 213,09;
- prettig woongebouw;
- Gelegen op erfpachtgrond eindigend op 26-4-2080, afgekocht tot en met 06-05-2066;
- Oplevering in overleg.

#### Nieuwsgierig geworden?

Bel of e-mail Ooms Makelaars direct voor een vrijblijvende afspraak, vanzelfsprekend ook mogelijk op een zaterdag. Ooms behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

#### KOOPOVEREENKOMST

Van een juridische overeenkomst is pas sprake als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend. De volgende clause(s) zullen van toepassing zijn:

- Zelfbewoningsverplichting

#### DISCLAIMER

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

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.

De teksten en impressies bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

# Financieel advies en verzekeringen

**Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.**

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

## Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

## Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

## Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



## Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies

- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan

- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

## Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

## Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

# Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Rotterdam op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



**Léon Zoomer**

NVM Makelaar

06-82670215  
088-4240191 | [l.zoomer@ooms.com](mailto:l.zoomer@ooms.com)



**Stephanie Schaaij - de Raadt**

NVM Register Makelaar

06-45635203  
088-4240174 | [s.de.raadt@ooms.com](mailto:s.de.raadt@ooms.com)



**Esmee Waaijer**

NVM Makelaar

06-13217548  
088-4240193 | [e.waaijer@ooms.com](mailto:e.waaijer@ooms.com)



**Ton Beijer**

NVM Makelaar

088-4240281 | [t.beijer@ooms.com](mailto:t.beijer@ooms.com)



**Christian de Loor**

Assistent Makelaar

06-82670215 | [c.de.loor@ooms.com](mailto:c.de.loor@ooms.com)



**Carla van Hulst**

Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | [rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)



**Ellis Versteeg**

Teamleider Binnendienst Wonen

088-4240152 | [e.versteeg@ooms.com](mailto:e.versteeg@ooms.com)



**Alexandra de Gier**

Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | [rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)



**Nicole Buys**

Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | [rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)

# Extra informatie.

## Schriftelijkheidsvereiste

**Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.**

## Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

## Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

## Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom en overige voorwaarden.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

### **Mededeling tot verkoop**

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

### **Biedverloop**

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

### **Gunning**

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

### **Koopakte**

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

### **Notariskeuze koper**

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

### **Disclaimer**

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

# De bouwstenen van Ooms

Vakmanschap en kwaliteit sinds 1927



10

vestigingen:  
regionale kennis en...

...specialistische kennis in heel Rijnmond.

Jaarlijks worden er **1114** woningen verkocht en **366** verhuurd.

verzekeringen afgesloten.

taxaties uitgevoerd.

hypotheken afgesloten.

bedrijfsruimtes verkocht.

nieuwbouwwoningen verkocht.

Met een **8,9** beoordeeld op Funda.



**Meer weten of heb je vragen?**  
Hier start jouw avontuur.



## Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms\\_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)





# Waarom Ooms?

## Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

## Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



**Op huizenjacht?**

Bel ons vandaag nog: 010 424 88 88



**Ooms.com**  
Makelaars