

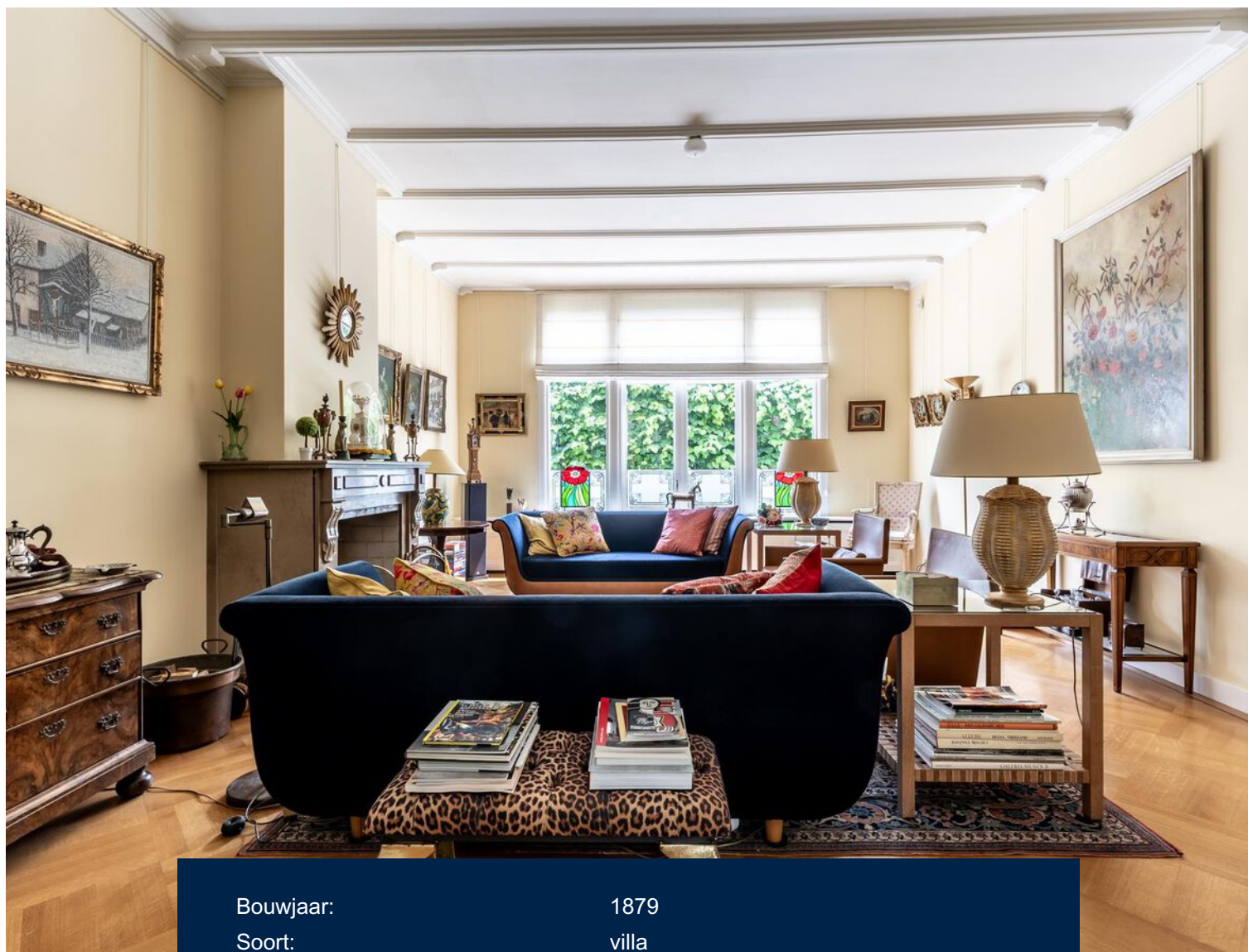
# TE KOOP



Essenweg 15  
3062 NS Rotterdam

Vraagprijs:  
€ 2.725.000,- k.k.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1879
Soort:	villa
Kamers:	8
Inhoud:	1620 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	415 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	487 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	12 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	54 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas





## Omschrijving

Deze buitengewoon charmante, karakteristieke en zeer goed onderhouden villa met een rijke geschiedenis is geheel gerenoveerd in 2005 en is gelegen op een van de mooiste en idyllische locaties van Kralingen. De villa draagt de naam 'Zomerlust', is gebouwd in 1879 en beschikt over een mooi aangelegde tuin, die geheel past bij de uitstraling van de het pand. Het woonoppervlakte is ca 415 m<sup>2</sup> en is verdeeld over 3 royale verdiepingen en een kelder. De locatie is mede uitzonderlijk door de combinatie van de rustige woonomgeving en de ideale verbinding met het stadscentrum van Rotterdam.

Villa 'Zomerlust' is gelegen op een perceel van zo'n 487 m<sup>2</sup> eigen grond in het mooiste gedeelte Kralingen. Kralingen is een karakteristieke buurt met een historische uitstraling. Van oudsher is het een wijk die bekend staat om zijn herenhuizen en groene lanen. Het is een aantrekkelijke woonlocatie vanwege zijn centrale ligging en de nabijheid van tal van voorzieningen.

In de omgeving zijn verschillende winkelstraten te vinden met een breed aanbod aan speciaalzaken, boetiekjes en horeca. Hierbij kan gedacht worden aan de gezellige Lusthofstraat, de Oudedijk en de Kortekade. Het is ook gelegen naast Arboretum Trompenburg, vlakbij het Kralingse Bos en Plas, diverse (basis) scholen en de Erasmus Universiteit. Daarnaast zijn er in de omgeving ook diverse sportfaciliteiten aanwezig zoals hockey- en voetbalclubs, de manege en een golfbaan. Kortom, een ideale combinatie voor wie rustig en groen wil wonen maar met alle stadse voorzieningen op korte afstand. Het huis is uitstekend bereikbaar met zowel auto als openbaar vervoer. Openbaar vervoer (tram- en metrohaltes) en uitvalswegen waaronder A16 liggen op korte afstand.

## Geschiedenis

Het is 27 mei 1870 als de gemeente Rotterdam de buitenplaats 't Slot Honingen te koop aanbiedt. Dit landelijke gebied, begrensd door de Oudedyk en de Schielands Hoogen Zeedyk (nu Oostzeedijk), de Hoflaan en landgoed Trompenburg, krijgt een andere bestemming. De percelen worden verkocht op de veiling. Er worden plannen gemaakt voor een villapark dat Park Honingen zal gaan heten. Op 19 april 1880 moet het huis klaar zijn geweest. 'Een nieuw gebouwd huis met tuin en erf, gelegen in park Honingen, genaamd Zomerlust'. In deze tijd werden huizen nog niet aangeduid met straten en nummers. De huizen worden van elkaar onderscheiden door letters. In 1895 wordt Kralingen door Rotterdam geannexeerd, wat een einde is van het systeem met wijkletters. Alle adressen worden aangepast en dit huis is Essenweg 15 geworden.

## Indeling

### Begane grond:

Via de voortuin komt u aan bij het bordes en de entree. U komt binnen in de vestibule met prachtige glas in lood ramen die wordt gescheiden door originele Jugendstildeur die toegang geeft tot de imposante gang waar vanuit de vertrekken toegankelijk zijn. De voorkamer ademt de klassieke sfeer van het huis door het hoge plafond, prachtige schouw en ensuite schuifdeuren naar de achterkamer. Aan de achterzijde is er een erker met uitzicht op de achtertuin. Tevens aan de achterzijde een riante keuken naar Italiaans design. Er bevindt zich hier diverse inbouwapparatuur waaronder een stoomoven, 2 warmhoud lades, oven, Quooker, close-in boiler, elektrische kookplaat met een gaspitt, afwasmachine, grote ijskast en vriezer. In de keuken is een soortgelijke erker als in de eetkamer, deze is echter later geplaatst maar geheel in dezelfde stijl als van de eetkamer. Tussen de beide erkers bevindt zich een terras boven tuinniveau. Aan de voorzijde bevindt zich de originele keuken (dient nu als bijkeuken). Deze keuken is voorzien van magnetron, 5 pits gaskookplaat, close-in boiler, inbouw grill en friteuse. Via deze ruimte is er toegang naar de zij-tuin en kelder. Daarnaast is er nog een garderobe met WC en personenlift.

### Kelder:

De kelder bestaat uit drie ruimten. Alle ruimtes dienen als berging waaronder een wijnopslag. De grond in de kruipruimte is afgedekt met Belbeton.

### Eerste verdieping:

Op de overloop is een fraaie werk- en leefplek gecreëerd. De hoge, op maat gemaakte, kasten bieden voldoende ruimte om boeken en administratie in op te bergen. Via dubbele openslaande deuren is het balkon bereikbaar. De hoofdslaapkamer is voorzien van een inbouwkast en een badkamer ensuite. De deur naar de badkamer is nog een originele Jugendstildeur. De badkamer beschikt over een ligbad, WC, bidet, dubbele wastafel en inloofdouche en is uitgevoerd in marmer. De tweede slaapkamer is ook voorzien van inbouwkasten. Slaapkamer drie beschikt over een ensuite badkamer met inloofdouche en wastafel. Op de overloop bevindt zich ook een pantry met Quooker en ijskast, alsmede een separaat toilet. Daar is tevens een inbouwkast met aansluitingen voor wasmachine en droger.

### Tweede verdieping/zolder:

Grote overloop met diverse inbouwkasten. Er bevindt zich hier een volledig appartement met een keukenblok voorzien van elektrische kookplaat en ijskast. Vanuit deze keuken is er toegang tot een heerlijk dakterras. Daarnaast is er een slaapkamer met dakraam en een badkamer voorzien van WC, douche en wastafel. Er is een kast met CV installatie en boiler. Verder staat er de balansventilatie

### Tuin:

De prachtige voortuin met sierbestrating, gevarieerde beplanting en enkele lage bomen past perfect bij de klassieke architectuur van de woning. De tuin heeft een elektrisch te openen hek. Op de oprit is ruimte voor een auto. De achtertuin heeft veel zon en is gelegen op het zuid-westen. Via twee trappen komt u vanaf het terras in de tuin. Er is een goed onderhouden houten schuur. De tuinverlichting en fontein zijn te bedienen via een afstandsbediening. De gehele tuin is voorzien van bevoeiing.



Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1879
- Pand is in 2005 geheel gerenoveerd, elektra en leidingen vervangen en asbest op 1e verdieping verwijderd.
- Woonoppervlakte ca. 415 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 1620 m<sup>3</sup>
- Verwarming en warmwater cv-ketel (4 jaar oud)
- 14 zonnepanelen
- Oplevering: 4e kwartaal 2024.

Kolpa van der Hoek Makelaars Rotterdam 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 en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest gezien het bouwjaar van de woning.

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 Makelaars B.V. 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.







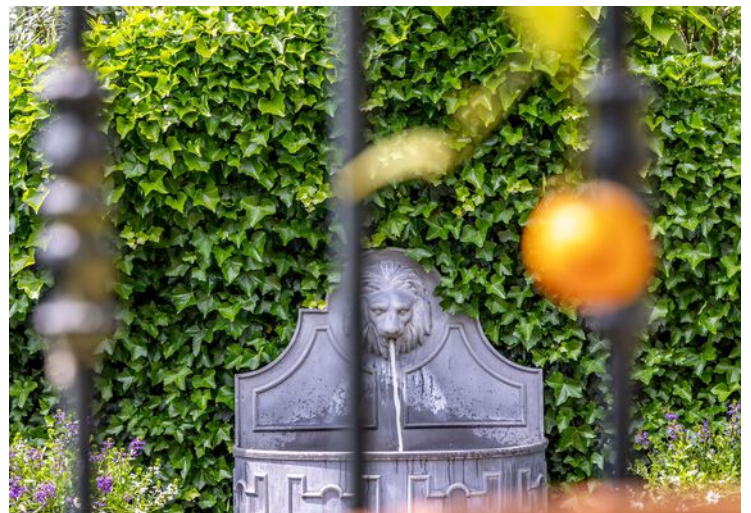








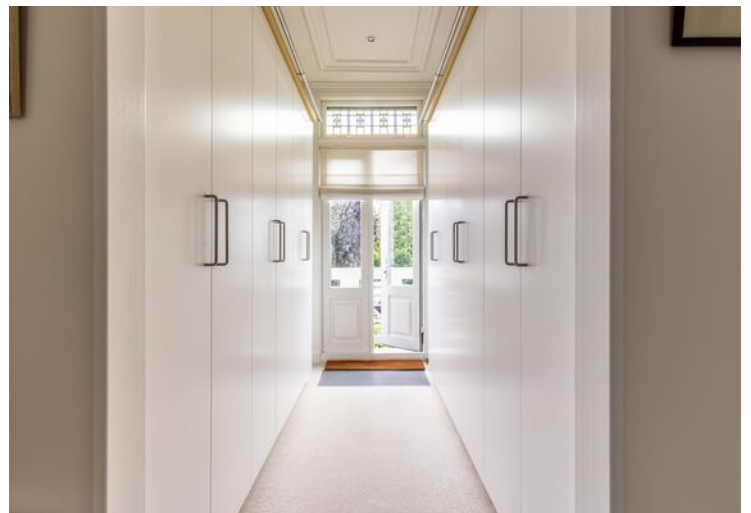






















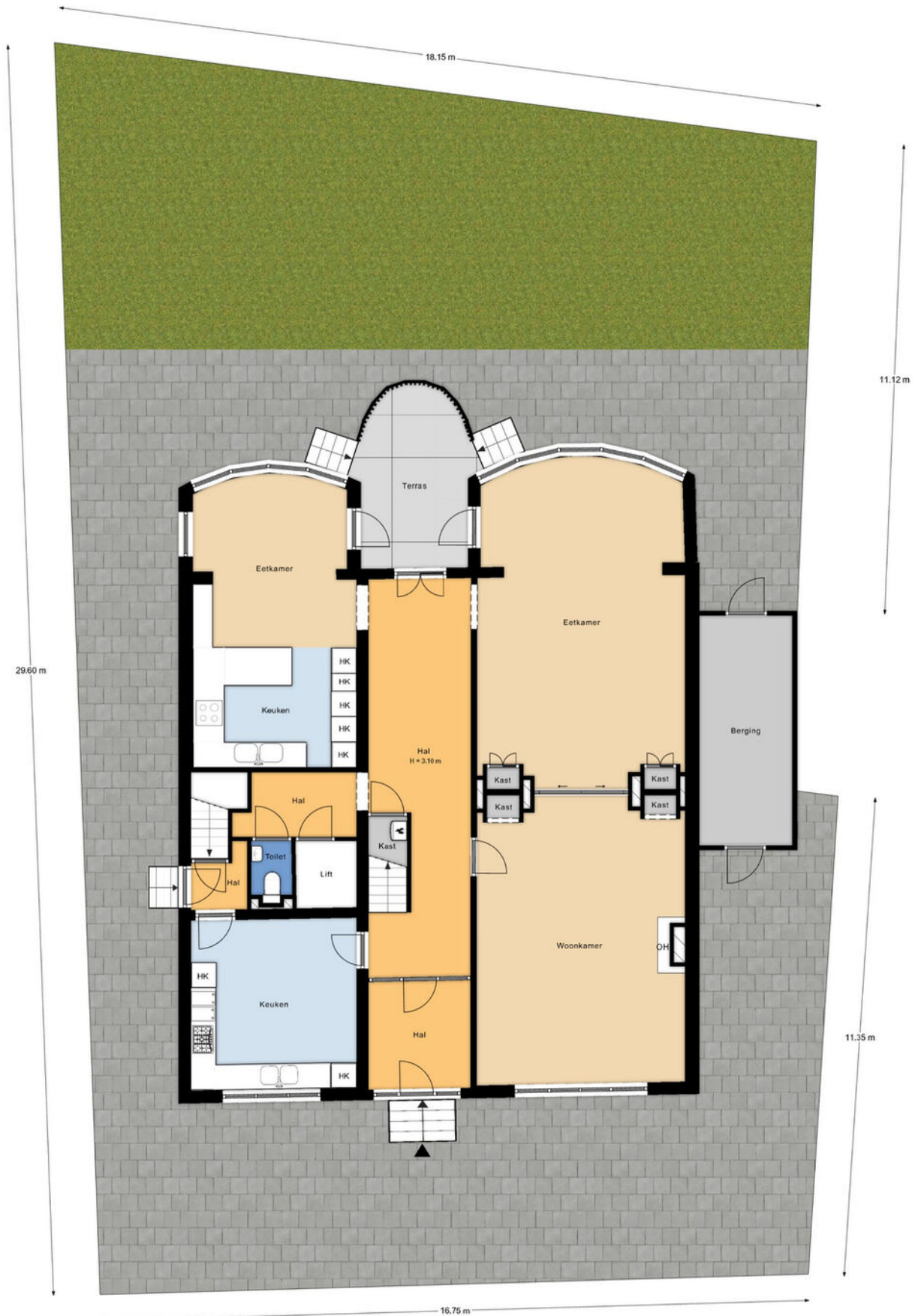






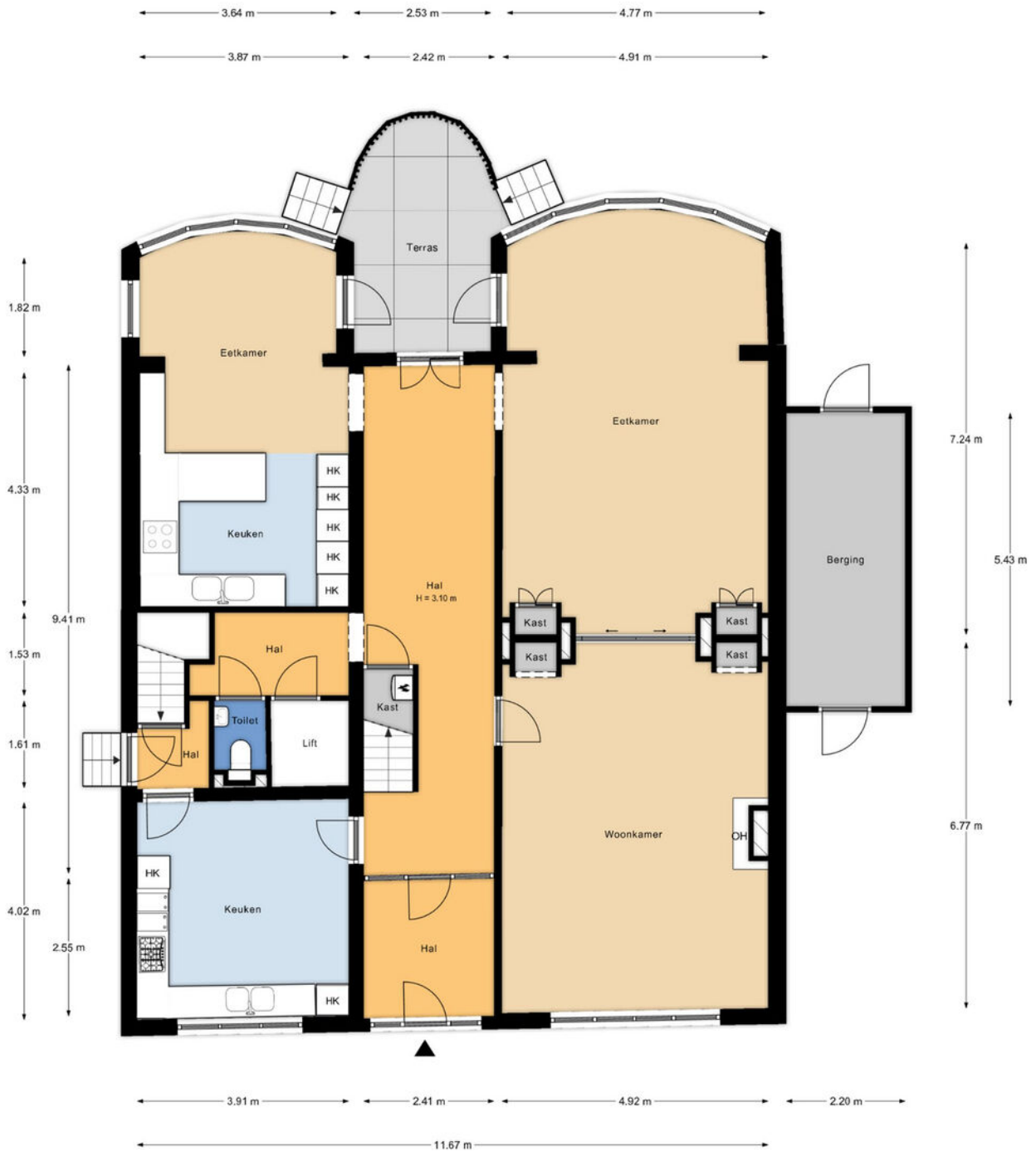


# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond











# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



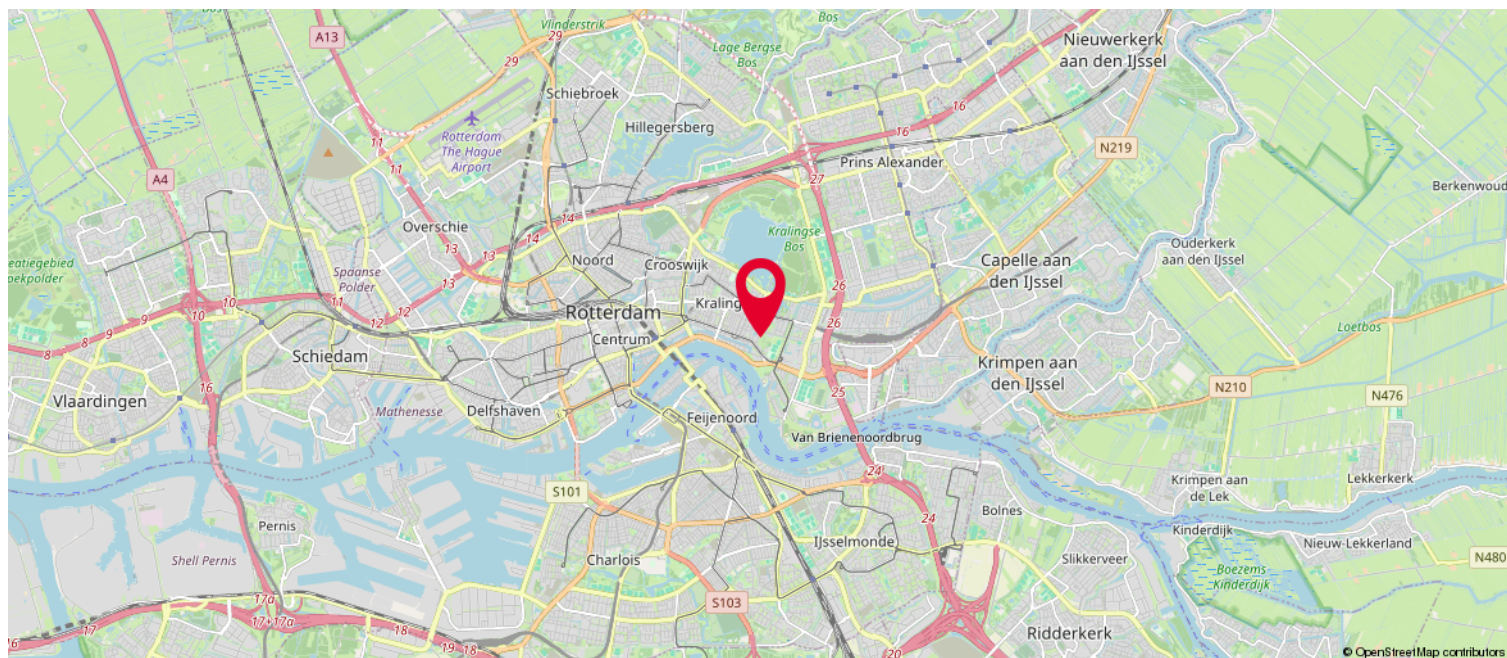
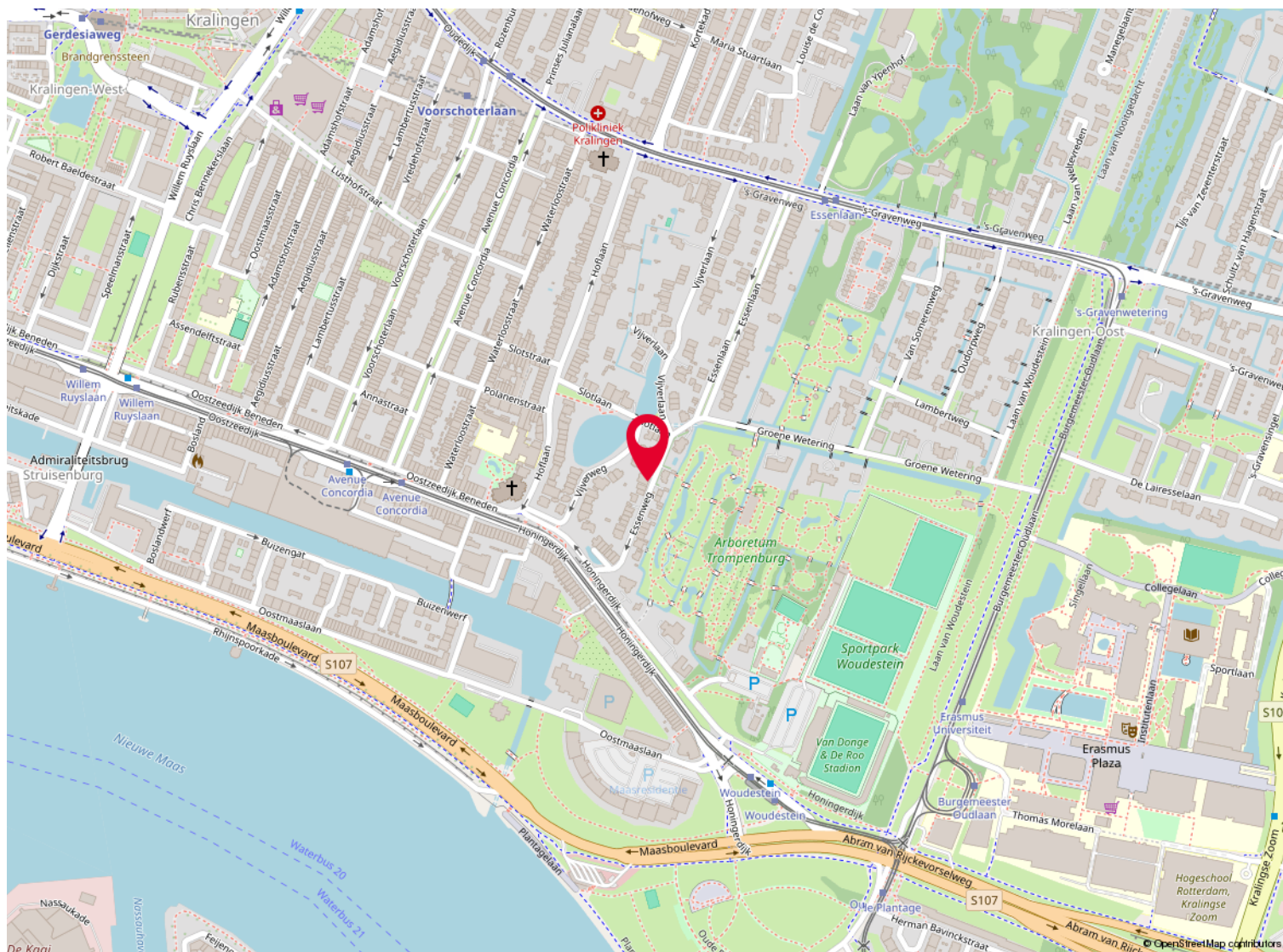
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kralingen	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9571	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# 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 financierer 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](http://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.







# Heeft u interesse?

Straatweg 94  
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144  
[kolpa.vdhoek@sothebysrealty.nl](mailto:kolpa.vdhoek@sothebysrealty.nl)  
[www.kolpavanderhoek.nl](http://www.kolpavanderhoek.nl)  
[www.sothebysrealty.nl](http://www.sothebysrealty.nl)

