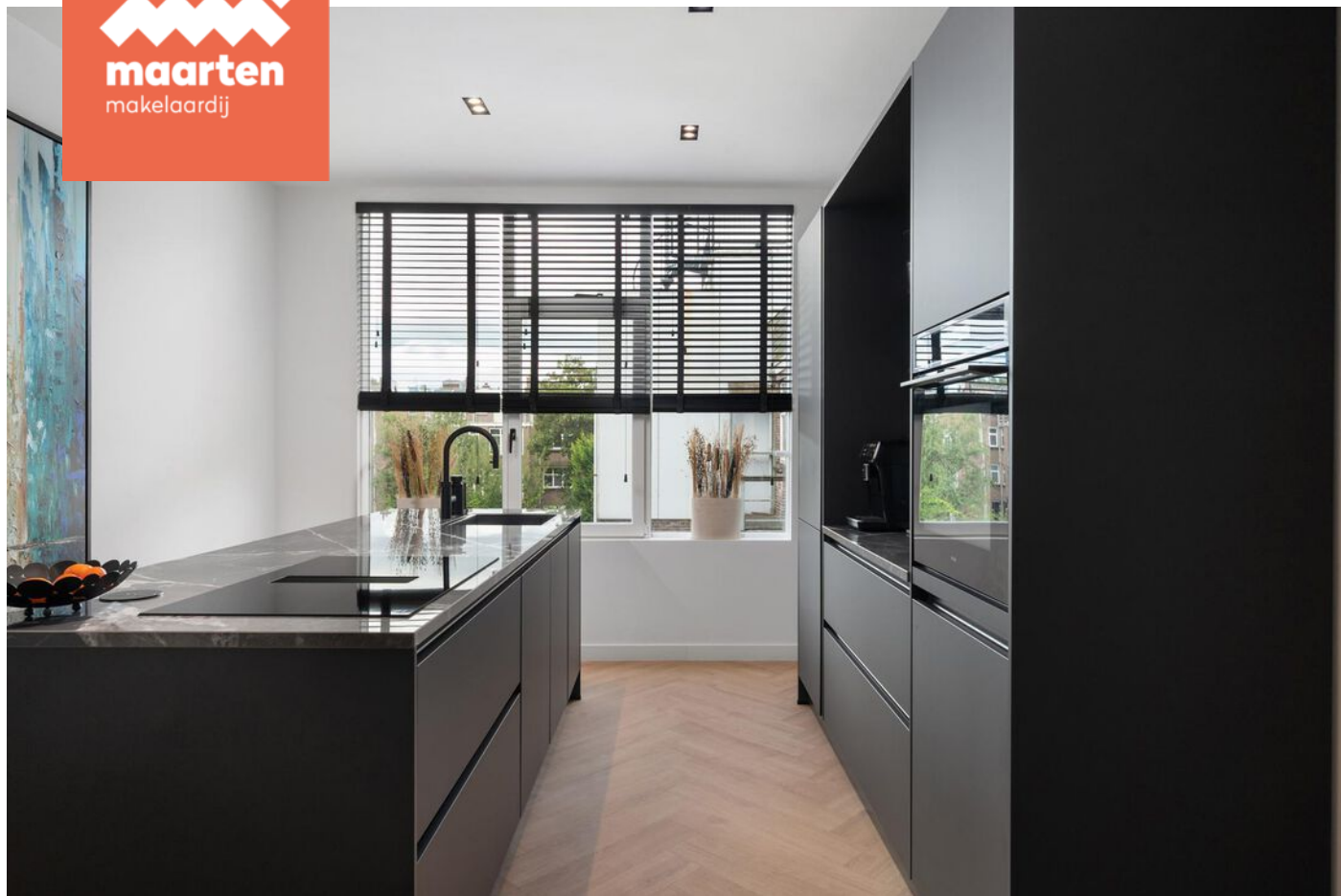




BERGSELAAN 219 A
3038 CA ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 639.000,- K.K.





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	141 m ²
Inhoud	484 m ³
Bouwjaar	1933
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.V.-ketel
Warm water	C.V.-ketel
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Welkom in deze fantastische dubbele bovenwoning aan de geliefde Bergselaan in Rotterdam! Met een royale woonoppervlakte van ca. 141 m² en een energielabel A, is dit dé perfecte plek voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en een vleugje luxe. Deze prachtige woning biedt maar liefst vijf slaapkamers, een stijlvolle moderne keuken, een luxe badkamer én buitenruimte in overvloed – met zowel een balkon als een heerlijk dakterras. Of je nu een gezin hebt of gewoon wilt genieten van royaal woongenot in de stad, hier voelt iedereen zich direct thuis!

Bergpolder is een karakteristieke en rustige buurt aan de rand van het centrum. Ondanks de rustige ligging is de locatie zeer centraal te noemen. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving, zoals supermarkten, avondwinkels, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Ook het winkelcentrum Eudokiaplein met verschillende winkels en bakkerijen is in de buurt gelegen. Bovendien liggen de buurten Blijdorp en het Oude Noorden in de buurt, waar je terecht kunt voor food, fashion & design. Op loopafstand bevindt zich het recent geopende Station Bergweg, een culinaire hotspot die vergelijkbaar is met een foodhal. De Hofbogen, een verrassende aanrader voor diverse urban hotspots, liggen vlakbij en het aangrenzende Hofbogenpark, dat in 2027 opent, belooft een groene oase te worden. Binnen slechts vijf minuten fietsen bereik je Rotterdam Centraal, waardoor de woning perfect is gelegen voor zowel werk als ontspanning. De woning is daarnaast ideaal gelegen ten opzichte van de natuur. In het Vroesepark en het Kralingse Bos kun je heerlijk relaxen, picknicken of barbecueën. In de zomermaanden biedt het Van Maanenbad met een buitenbad de perfecte plek om af te koelen. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A13) op korte afstand te bereiken. Hoe ideaal wil je het hebben?

Indeling

Begane grond:

De voordeur van de woning bevindt zich aan

de straatzijde op de begane grond en beschikt over een eigen opgang, wat extra privacy en comfort biedt. Via een trap bereik je de tweede en derde verdieping, waar de woning is gesitueerd.

Tweede verdieping:

Bij binnenkomst op de tweede verdieping word je direct verwelkomd door de lichte doorzonkamer, waar de sfeervolle woonkamer en de moderne keuken met een indrukwekkend kookeiland meteen in het oog springen. De keuken is niet alleen een echte eyecatcher, maar ook uitgerust met de nieuwste apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combi-oven, koelkast, vriezer en een kokend waterkraan. Het strakke, zwarte design in combinatie met hoogwaardige materialen, zoals het keramieken werkblad, geven de keuken een luxe uitstraling. Op deze verdieping bevinden zich ook een slaapkamer en een extra kamer, die naar wens kan worden gebruikt als slaap- of werkkamer. Daarnaast is er een balkon op het noordwesten, waar je kunt genieten van de buitenlucht, en een separaat toilet met fonteintje. Via de trap bereik je de derde en tevens bovenste verdieping van de woning.

Derde verdieping:

De derde verdieping biedt ruimte aan drie royale slaapkamers en een werkelijk schitterende badkamer. Deze badkamer straalt pure luxe uit met natuursteenlook tegels, gouden accenten, een dubbele wastafel, twee regendouches en een heerlijk ligbad waar je volledig tot rust kunt komen. Tevens vind je op deze verdieping een inloopkast in een aparte kamer, ideaal voor extra bergruimte en comfort. Daarnaast heb je toegang tot het ruime dakterras, waar je op verschillende momenten van de dag van de zon kunt



genieten. Met vijf slaapkamers zijn de mogelijkheden eindeloos, of je nu een groot gezin hebt, extra werkruimtes zoekt of gewoon behoefte hebt aan veel leefruimte, deze woning past zich moeiteloos aan jouw wensen aan. Op de overloop vind je bovendien een separaat toilet met fonteintje, de eerder genoemde inloopkast en een handige wasruimte. Goed om te weten is dat er een slaapkamer, de woonkamer en de extra kamer voorzien zijn van airconditioning.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1933
- Woonoppervlakte circa 141 m²
- Inhoud circa 484 m³
- Eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2023)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing, met uitzondering van één raampje van 30x40 cm
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Thuisbatterij (ter overname) voor duurzame energieopslag, rendement en een bijdrage aan de energietransitie
- Volledig gerenoveerd in 2023
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €229,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg

Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

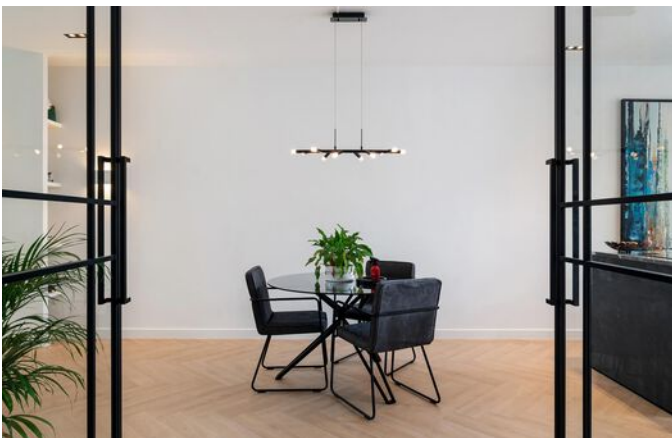
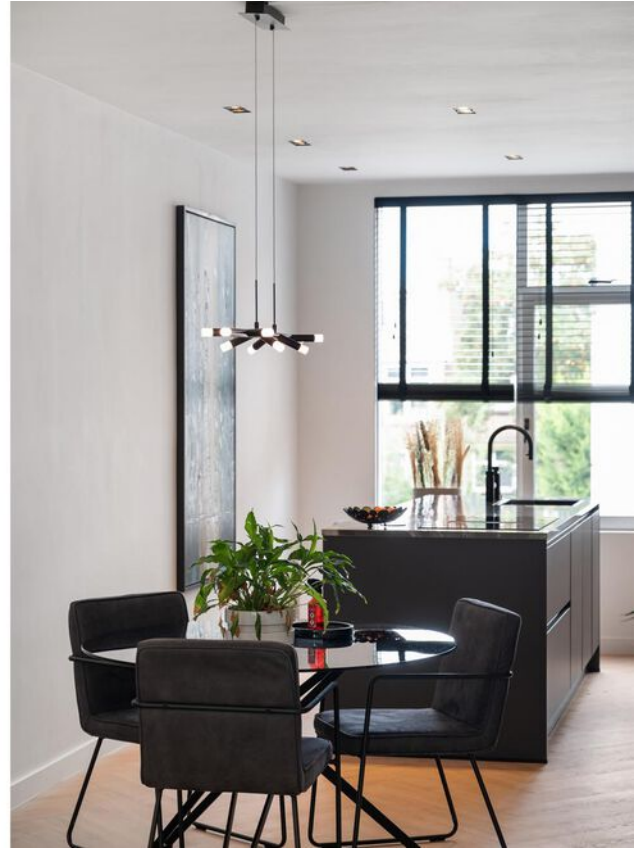
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

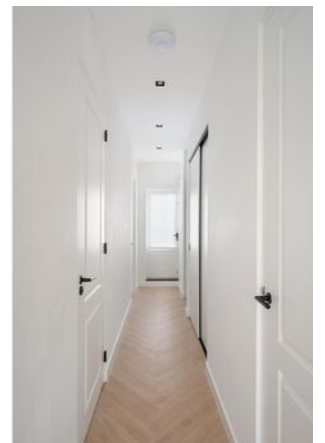
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt

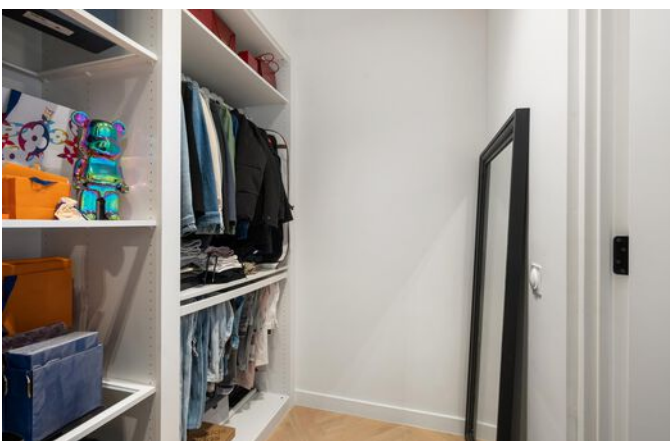
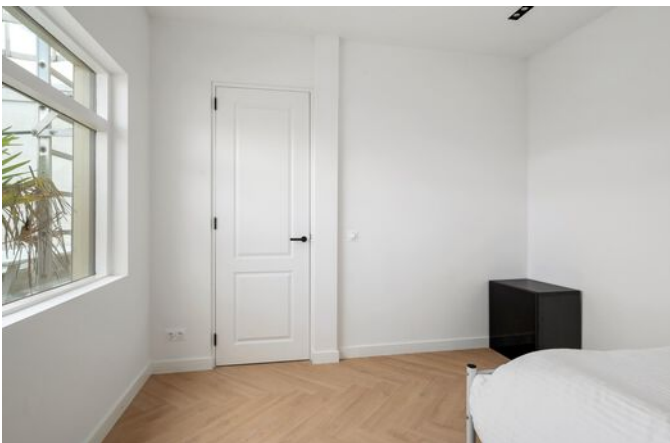
echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







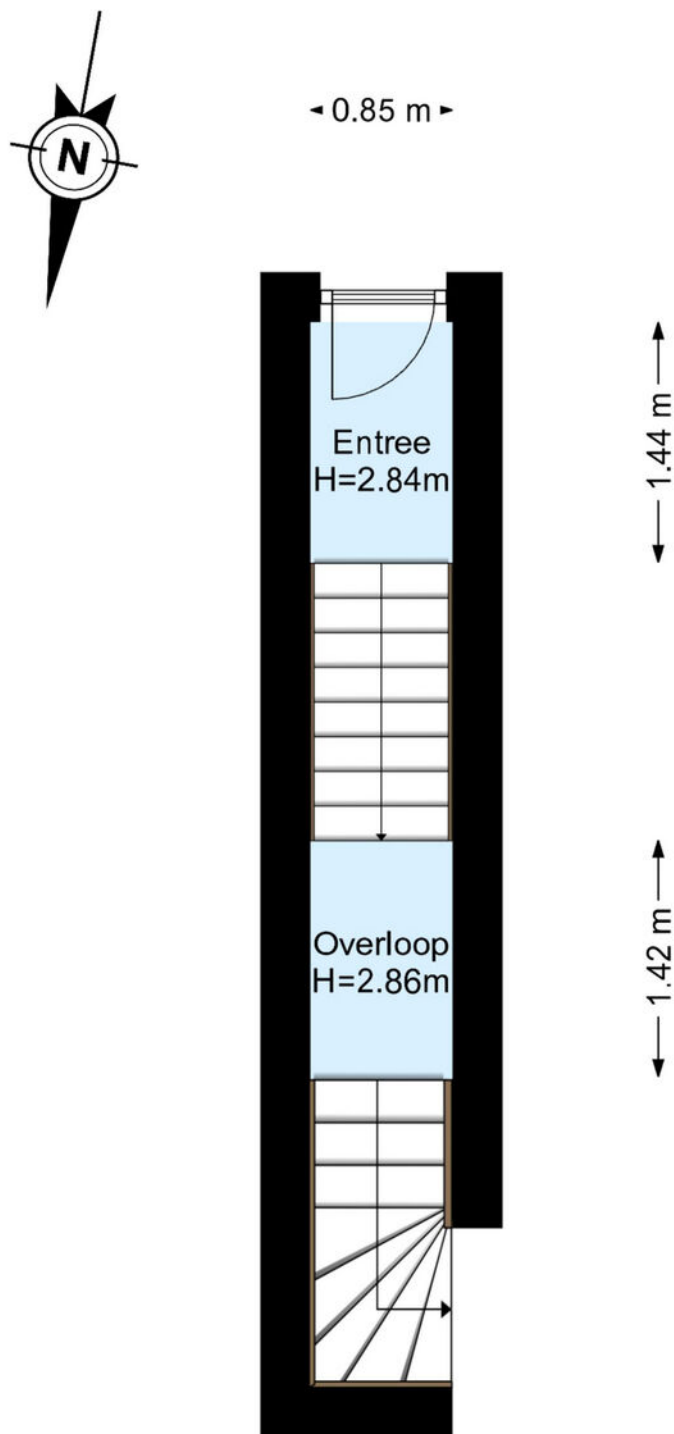








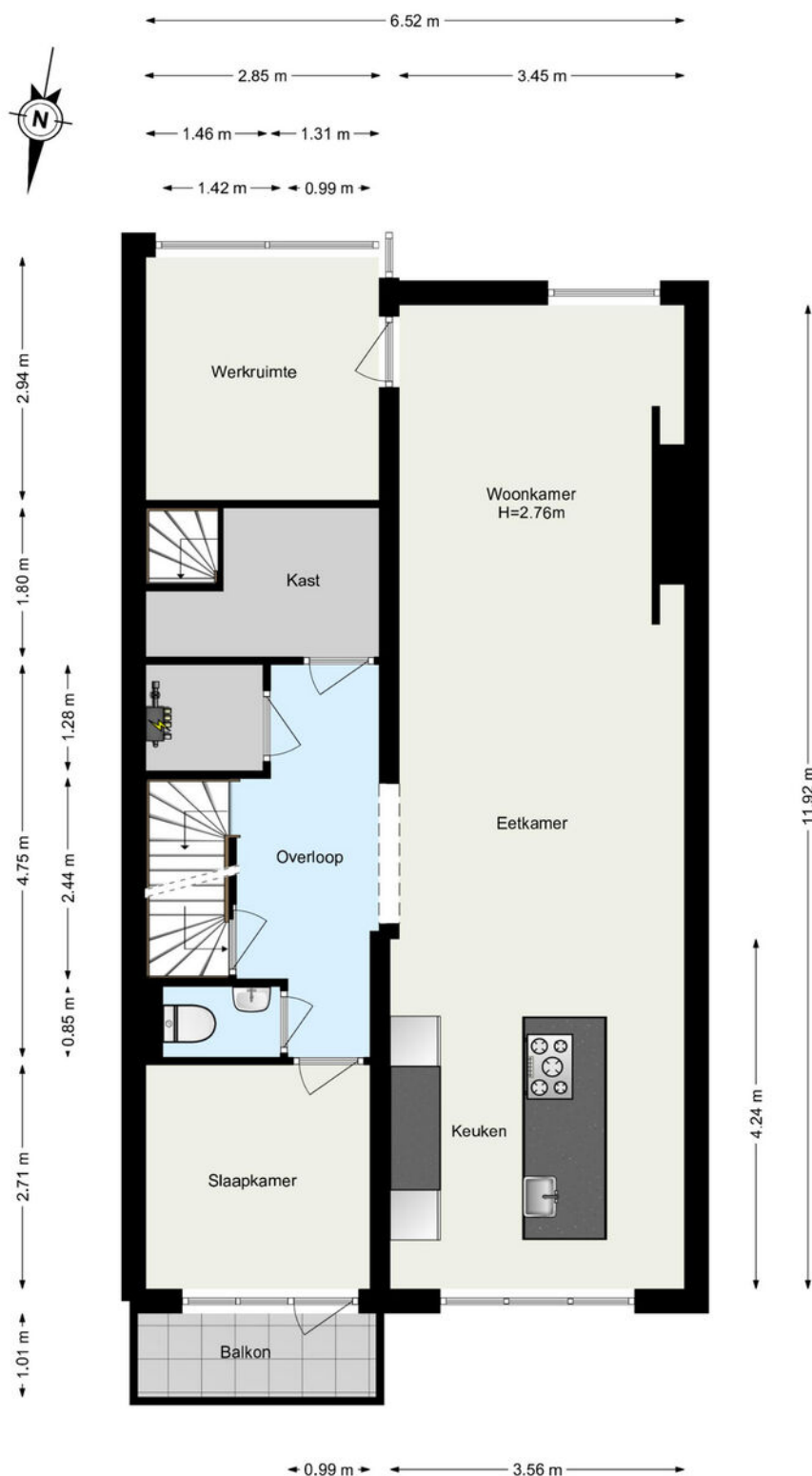
PLATTEGROND



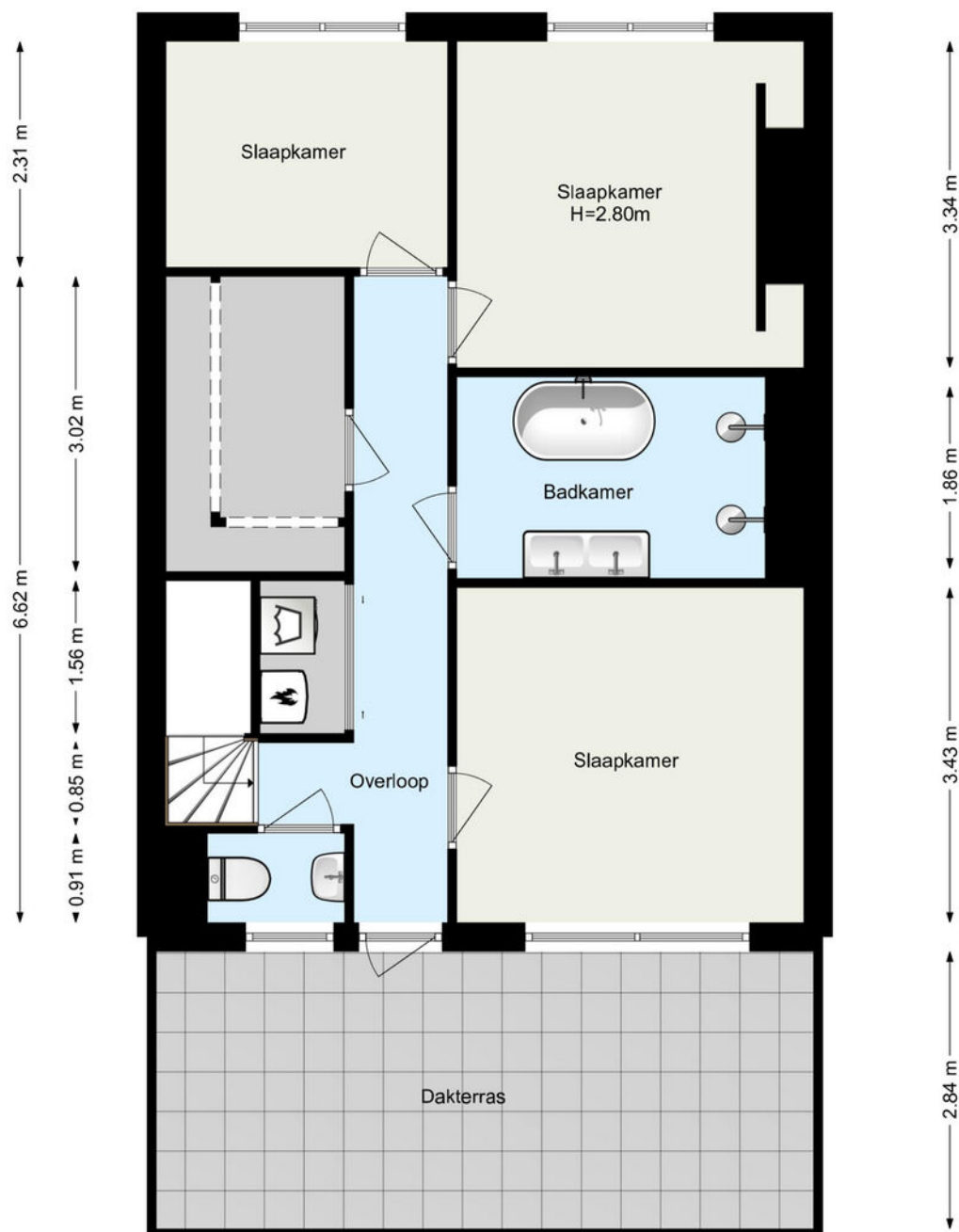
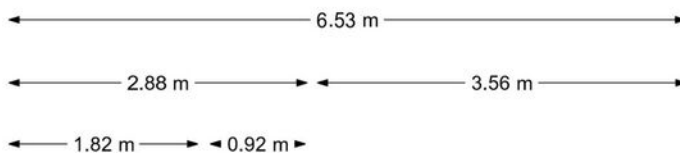
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

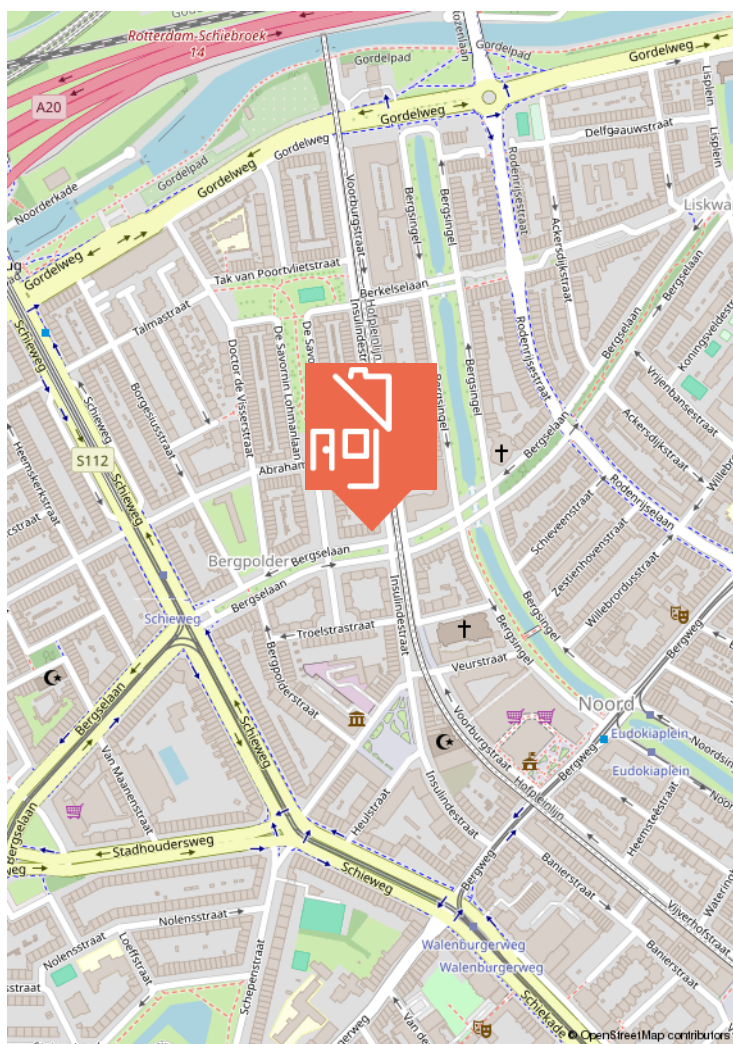
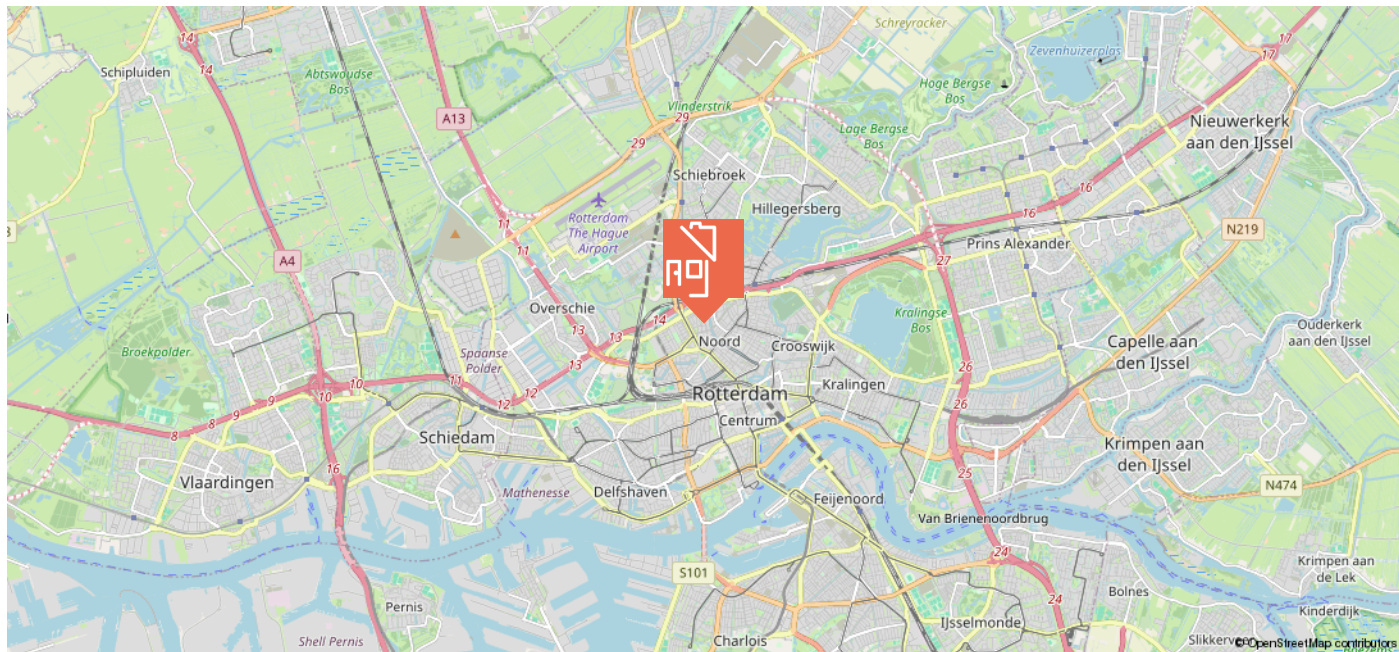
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Bergpolder

Bergpolder betekent karakteristiek en rustig wonen aan de rand van het stadscentrum. Deze gezellige wijk beschikt over alle stedelijke voorzieningen. Zo haal je bij winkelcentrum Eudokiaplein jouw dagelijkse boodschappen en voor de vrijdagmiddagborrel kan je terecht op het terras van Brasserie Tines. Geniet van het groen in het Vroesepark of neem een verfrissende duik in het historische Van Maanenbad. De centrale locatie zorgt ervoor dat je in een mum van tijd in de stad staat, maar door de nabijheid van de snelweg pak je ook gemakkelijk de auto.



ieder
huis,
eigen
verhaal



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd de manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld.

**Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.**

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken.

Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

BOUWKUNDIGE KEURING

Voorbehoud bouwkundige keuring
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij.

Er kan een termijn worden opgenomen (eventueel in de koopovereenkomst) waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering.

Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn, deze digitaal ter beschikking worden gesteld.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

VERDERE INFORMATIE

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

HANDIGE WEBSITES

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.dcmr.gisinternet.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.verbeterjehuis.nl
www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





ieder
huis,
eigen
verhaal



Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
010 - 81 81 487 of 06 - 28 46 05 03 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging
Maaskade 121
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam



010 - 81 81 487 • rotterdam@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie