



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal



**BERGPOLDERSTRAAT 58 A**  
**3038 KJ ROTTERDAM**  
**VRAAGPRIJS € 550.000,- K.K.**

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl  
www.maartenmakelaardij.nl





## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Woonoppervlakte</b>	104 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	349 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1932
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Buitenruimte</b>	Balkon en dakterras
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming</b>	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Warm water</b>	Cv-ketel
<b>Energielabel</b>	C



## OMSCHRIJVING

Warm, sfeervol met dakterras! Deze dubbele bovenwoning met drie slaapkamers in het rustige Bergpolder combineert modern comfort met karaktervolle charme. De keuken (vernieuwd in 2022) en de badkamer (2021) zijn echte blikvangers. Uniek aan dit appartement zijn de maar liefst drie balkons én het royale dakterras van 20 m<sup>2</sup>, waar je kunt genieten van een adembenemend uitzicht over de stad. Alles wat je zoekt, vind je hier op één plek!

Bergpolder is een karakteristieke en rustige buurt aan de rand van het centrum. Ondanks de rustige ligging is de locatie 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 kan voor food, fashion & design. Doordat de buurt grenst aan de Agniesebuurt is de Hofbogen een verrassende aanrader voor diverse urban hotspots. Het bruisende stadscentrum bereik je binnen no time op de fiets of met het openbaar vervoer. De woning is ideaal gelegen ten opzichte van de natuur. In het Vroesenpark en het Kralingse Bos kun je heerlijk relaxen, picknicken of barbecueën. In de zomermaanden is het Van Maanenbad met een buitenbad geopend waarbij je met tropische temperaturen fijn kunt afkoelen. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A13) op korte afstand te bereiken. Hoe ideaal wil je het hebben?

### Indeling

Begane grond:

Eigen entree met trapopgang naar de woning op de tweede verdieping.

Tweede etage:

Via de overloop stap je het royale leefgedeelte binnen. Dit bevindt zich over de volle woonlengte en is opgedeeld in een zitgedeelte en een woonkeuken. Op deze manier gaan rust

en gezelligheid hand in hand! Het geheel is bijzonder smaakvol afgewerkt met strak gestuukte wanden en een eikenhouten vloer: de perfecte combinatie van comfort en sfeer. Het zitgedeelte aan de voorzijde is voorzien van een nis met luxe inbouwspots, waarbij de (werkende) open haard met stenen schouw een karakteristieke stijl toevoegt en een warme, knusse ruimte creëert. Dankzij de open doorgang blijft het ruimtelijke gevoel behouden, terwijl de grote raampartijen volop natuurlijk licht binnenlaten, waardoor de ruimte uitnodigend aanvoelt. Aan de andere zijde bevindt zich de woonkeuken met genoeg plek voor een grote eettafel. De keuken is uit 2022 en heeft hippe wandtegels. Verder is de keuken uitgerust met een inductiekookplaat, ingebouwde afzuigkap, koel-vriescombinatie, combi-oven, wijnkoelkast en Quooker. De vaste kast biedt extra ruimte om bijvoorbeeld voorraad op te slaan. De openslaande deuren geven direct toegang tot het balkon, waardoor je hier in nauw contact met buiten staat. Door de ligging op het westen is dit de ideale plek om te genieten van de middag- en avondzon. In de hal bevinden zich het separate toilet en de trap naar de derde verdieping.

Derde etage:

Met de trap kom je op de derde verdieping, waar een lange overloop toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde liggen twee fijne slaapkamers, beide met toegang tot het pandbrede balkon dat is gelegen op het oosten. Deze kamers bieden volop mogelijkheden en kun je helemaal naar eigen wens inrichten. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is een perfecte plek om helemaal tot rust te komen. Vanuit deze kamer stap je zo het balkon op, dat is gelegen op het westen, waardoor je optimaal van de buitenlucht en zon kunt genieten. Aan buitenruimtes heb je



dus zeker geen tekort! De badkamer (2021) is tot in de puntjes afgewerkt met stijlvolle spots in het plafond, een wastafel met zwevend meubel, een vrijstaand bad, een ruime inloopdouche, een toilet en een handdoekradiator. Op de overloop, achter de kast met schuifdeuren, bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de cv-opstelling. Via de vaste trap omhoog is het dakterras te bereiken.

#### Dakterras:

Droom je ervan om de hele dag van de zon te genieten? De woning beschikt over een royaal dakterras van maar liefst 20 m<sup>2</sup> met een prachtig uitzicht over de stad. Hier kun je heerlijk loungen op een comfortabele bank of lange zomerse diners houden aan een tuintafel. Het is dé plek om te ontspannen, te genieten en volop de zomer te ervaren.

#### Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

#### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1932
- Woonoppervlakte circa 104 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 349 m<sup>3</sup>
- Eigen grond
- Energielabel C
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2015) en twee airco units (slaapkamer 2022 en eetkamer 2025)
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- Nieuwe groepen in de meterkast (2022)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing met kunststofkozijnen
- Het gehele dak is in 2020 vernieuwd
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €135,- 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.

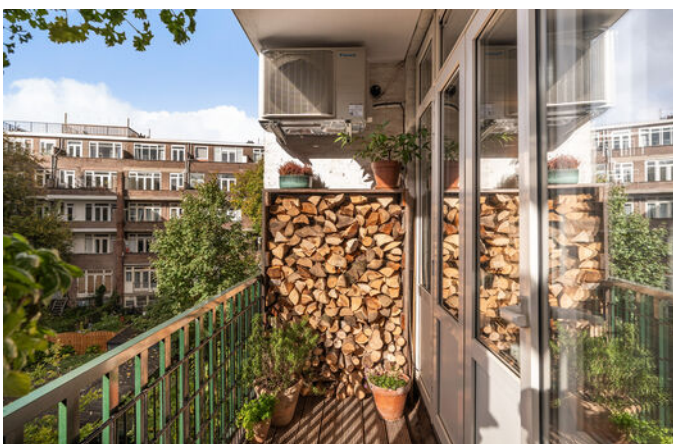
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.



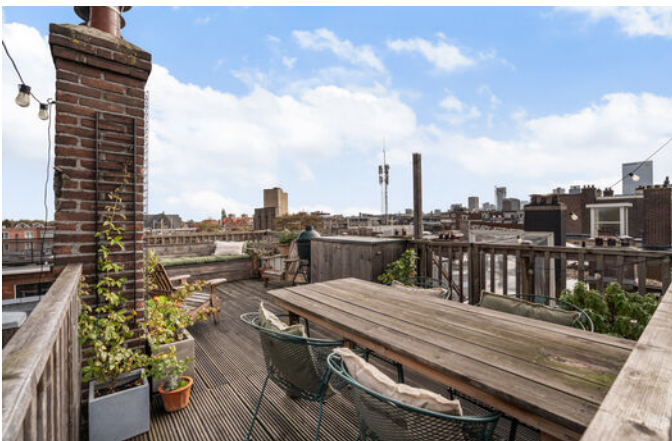










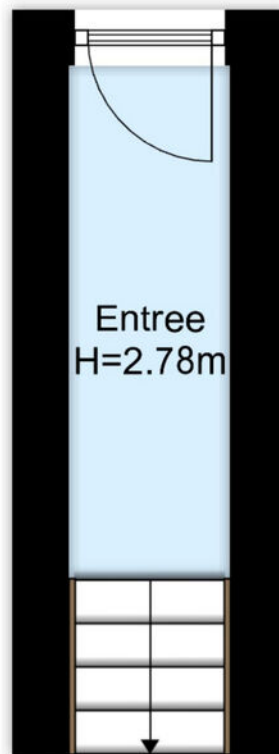




## PLATTEGROND



◀ 0.86 m ▶



2.75 m

[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

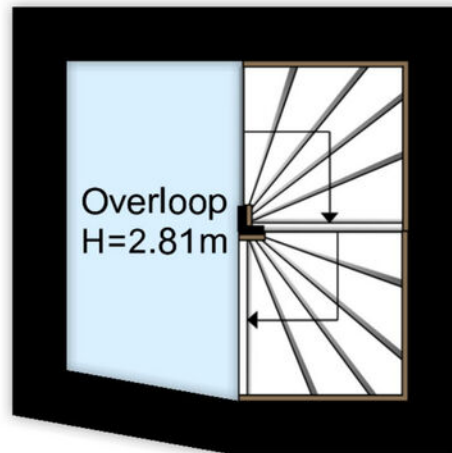
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND



← 0.97 m →

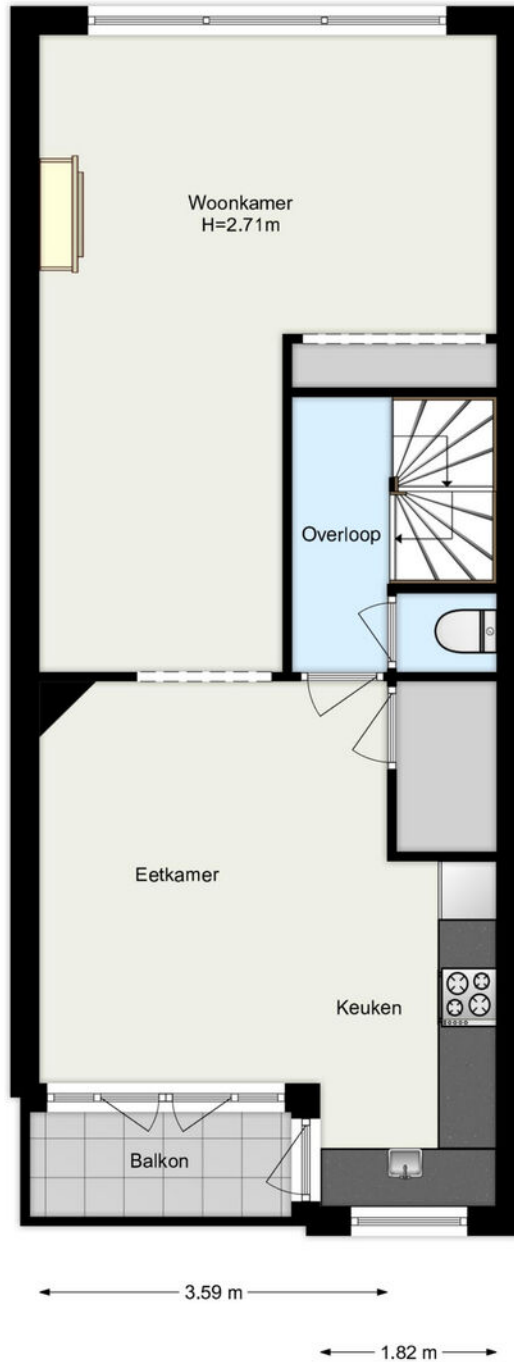
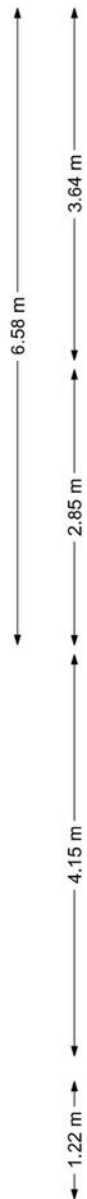
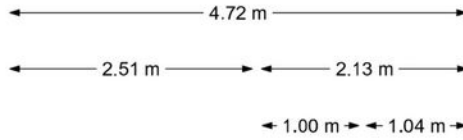
↑ 1.89 m ↓  
↑ 1.72 m ↓



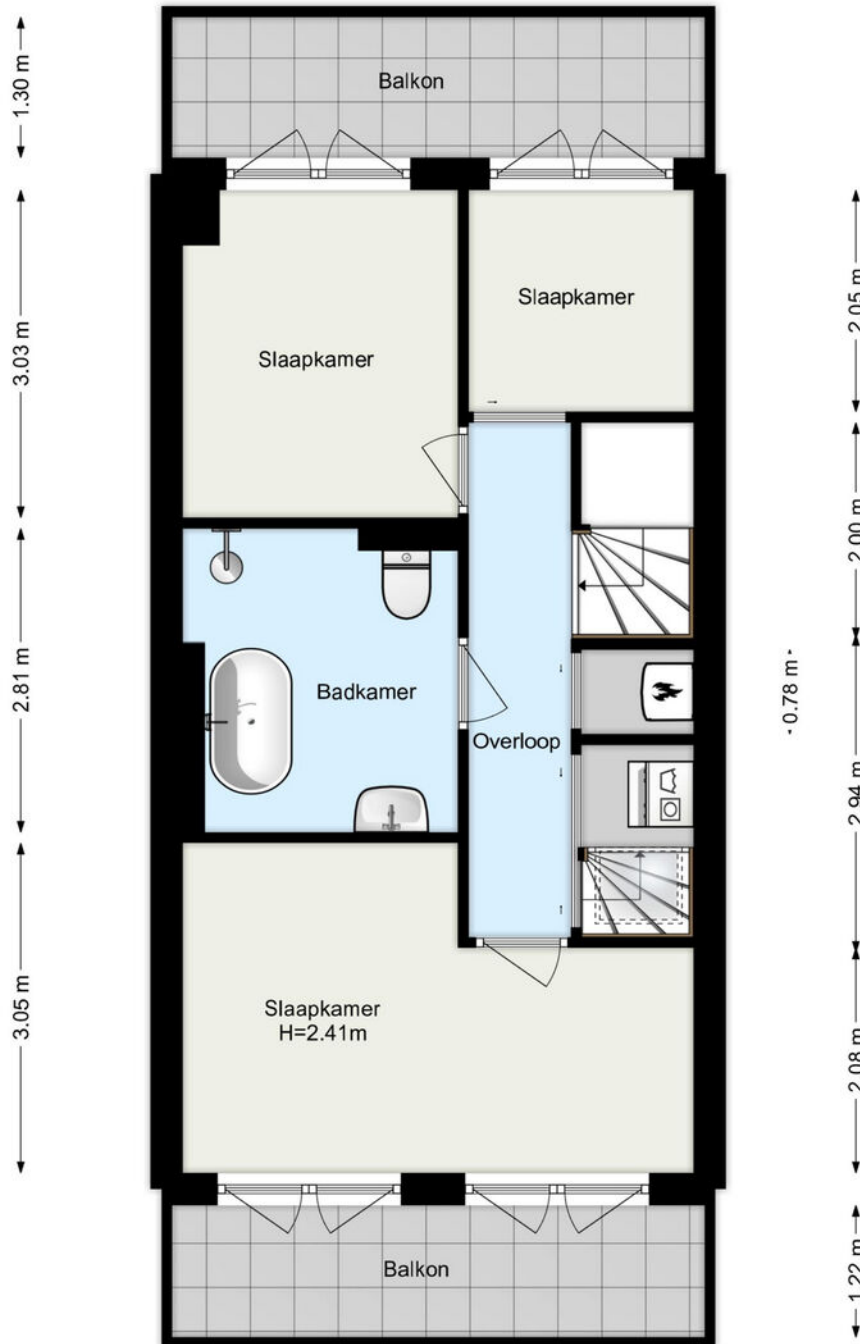
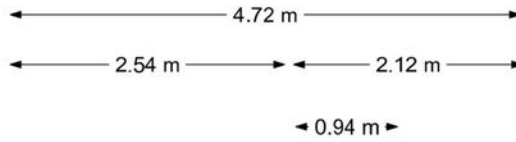
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

# PLATTEGROND



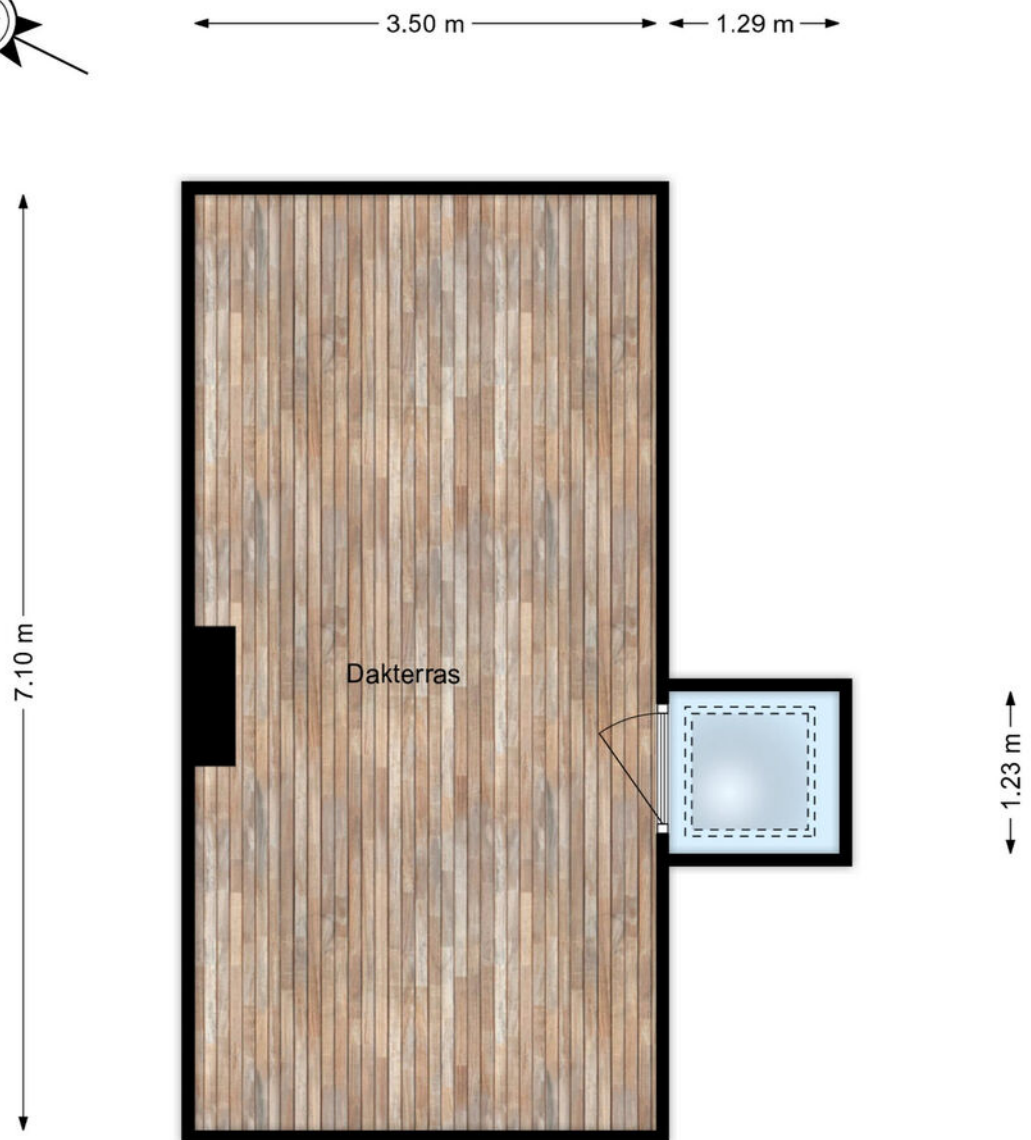
# PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

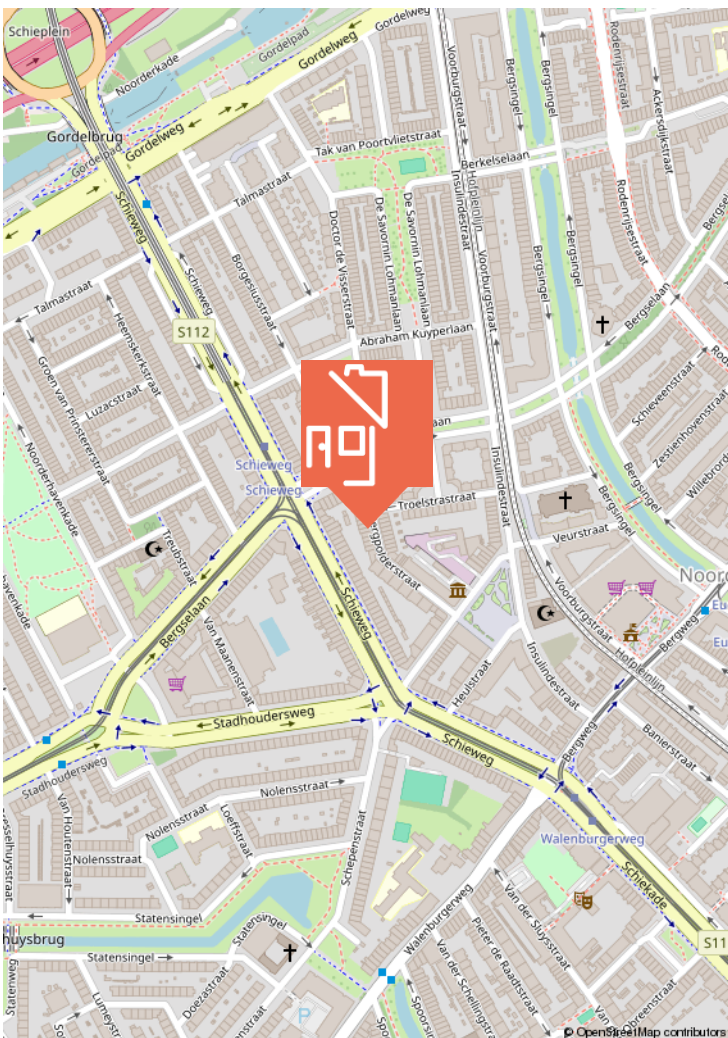
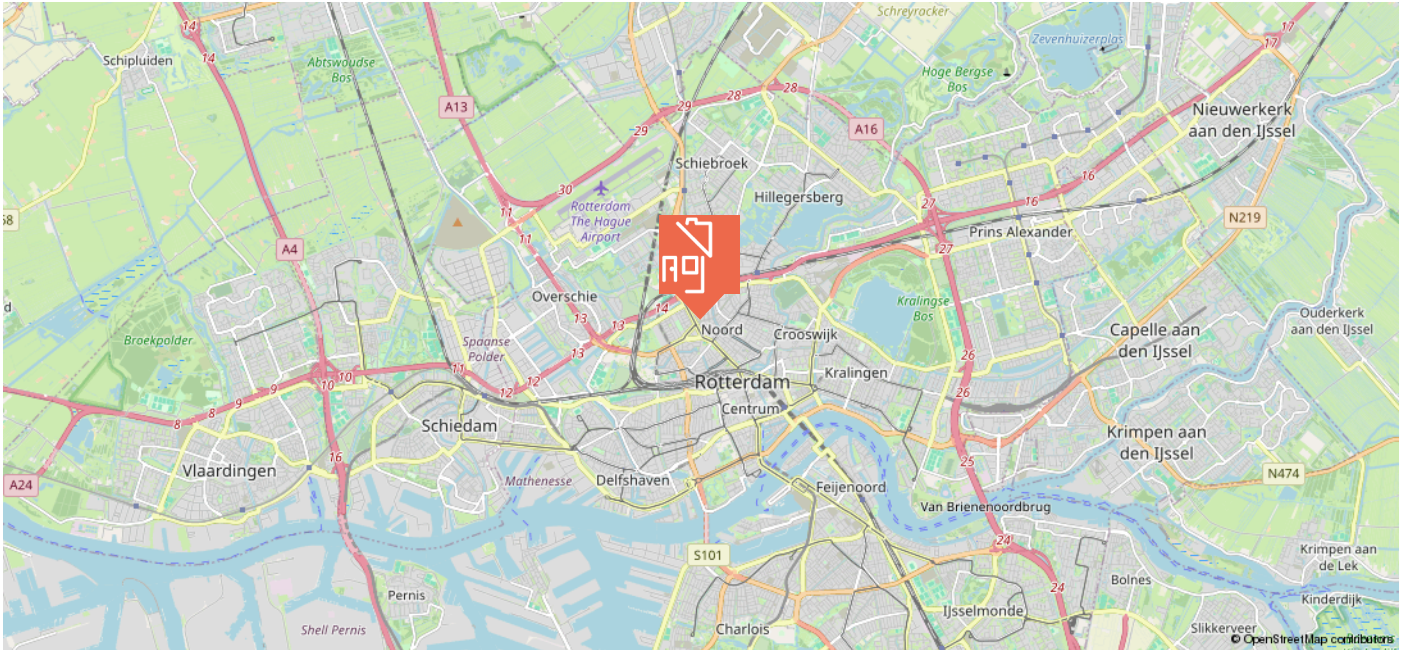
# PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## 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 Vroesenspark 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

### ONDERZOEKSP LICHT

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 hypotheekverstrekende 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen](http://www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)  
[www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)  
[www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl](http://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

Vastgoed  
Ned.

010 - 81 81 487 • [rotterdam@maartenmakelaardij.nl](mailto:rotterdam@maartenmakelaardij.nl) • [www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)  
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie