

Rotterdam
Bermweg 42



te➤koop➤

Vraagprijs
€ 1.650.000,- k.k.

Omschrijving

*** NU IN VERKOOP ***

LANDELIJK GELEGEN LUXE UITGEVOERDE VILLA AAN DE RAND VAN NESSELANDE / ROTTERDAM.
DIT PRACHTIG GELEGEN LANDHUIS STAAT OP EEN KAVEL VAN 1227M² EIGEN GROND EN TELT EEN WOONOPPERVLAKTE VAN BIJNA 250M².

DE VILLA IS ONDER MEER VOORZIEN VAN TWEE LUXE BADKAMERS EN EEN LUXE KEUKEN.

LOCATIE:

De Bermweg vormt de grens van Nesselande en is een rustige landweg met nagenoeg alleen bestemmingsverkeer.

Door de jaren heen is hier plaats gemaakt voor prachtige vrijstaande villa's.

Toch is het landelijke karakter van de Bermweg intact gebleven en zo geniet je hier van alle stedelijke voorzieningen van Nesselande en de gemoedelijkheid en rust van het platteland. Kortom : een vrij unieke locatie!

Op de boulevard aan de Zevenhuizerplas biedt een groot scala aan winkels een ruim aanbod voor de dagelijkse boodschappen. Ook horeca en recreatie is hier volop aanwezig.

Nesselande biedt ook een ruime keuze aan scholen, dag opvang en sport mogelijkheden.

Uitvalswegen A12, A16 en A20 zijn op enkele minuten afstand gelegen.

OPLEVERINGSNIVEAU:

De villa is afgebouwd en alle voorzieningen zoals elektra punten, water leidingen en afvoeren zijn aangelegd. In de bijkeuken is plaats gemaakt voor een lucht warmtepomp: Mitsubishi Ecodan 10kW, een 300 liter boiler en een

WTW-systeem: Orcon HRC-400-EcoMax. Ook is er een uitgebreide meterkast geïnstalleerd in de hal.

Op de begane grond is, m.u.v. slaapkamer en badkamer, elektrische vloerverwarming aanwezig.

Ook zijn er 2 zonnepanelen op het dak geplaatst, met elk een capaciteit van 325 Wp.

Alle ramen in de woning zijn voorzien van HR++ glas, geplaatst in hard houten kozijnen.

De gehele woning is voorzien van een PVC vloer



Omschrijving

Ter voorbereiding zijn bij de schuifpui in de woonkamer voor evt. aanbouw van een serre, 4 heipalen geslagen.

Ook achterin de tuin zijn 4 heipalen geslagen voor het plaatsen van een tuinhuis.

Op de eerste etage is op de overloop ruimte gemaakt voor een 3 tal kasten op rij, plus een extra grote kast naast de badkamer.

SPECIFICATIES:

-Bouwjaar: 2023

-Eigen grond: 1227m²

-Woonoppervlakte: 238m²

-Overig inpandig ruimte / berging: 26m²

-Vide 8m²

-Inhoud: 1009m³

-Isolatie: volledig geïsoleerd / HR++ glas

-Verwarming / warm water: lucht warmte pomp / 300 ltr boiler / WTW installatie / elektrische vloerverwarming op BG

-Energie label A++

Begane grond:

-Hal: ca. 12m² met entree, meterkast, trapopgang en toegang tot berging, badkamer met toilet en douche

-Slaapkamer met badkamer en-suite welke is voorzien van een wastafelmeubel, douche en toilet.

-Woonkamer: ca. 50m² met diverse raampartijen en schuifpui naar achtertuin

-Keuken: ca. 29m² met schuifpui naar achtertuin en deur naar naastgelegen berging.

De keuken is in een speelse opstelling geplaatst en is onder meer voorzien van een

inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en een combimagnetron.

-Berging: ca. 17m² met dubbele deuren naar voortuin en opstelplaats van boiler, warmtepomp, WTW installatie en was apparatuur.

Eerste etage:

-Overloop met vide en toegang tot alle vertrekken op de eerste etage.

-Slaapkamer 1: ca. 25m² met dakraam en uitzicht over de achtertuin.

-Slaapkamer 2: ca. 6m² met dakraam en in te richten als kantoor of walk in closet

-Slaapkamer 3: ca. 11.5m² met dakraam

-Slaapkamer 4: ca. 16m² met dubbele raampartij en uitzicht over de achtertuin.

-Slaapkamer 5: ca. 21m² gelegen aan de voorzijde, met dakraam en vlizo trap naar bergzolder.

-Slaapkamer 6: ca. 19m² gelegen aan de voorzijde, met dakraam

-Badkamer: ca. 6m² voorzien van een dubbel wastafelmeubel, toilet en douche.

-Grote kast: ca. 3m²

Buiten:

-De oprit / brug wordt gedeeld met de burens.

-Achtertuin gelegen op het westen.

-Achterin de achtertuin voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van een tuinhuis : 4 heipalen.

-Bij de schuifpui ook 4 heipalen geslagen voor een onderheid terras of een serre aan de woonkamer.

-Oplevering in overleg

Omschrijving

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

“Deze informatie is door ons 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.”



Kenmerken>



Woonoppervlakte

238 m²



Bouwjaar

2023



Slaapkamers

7



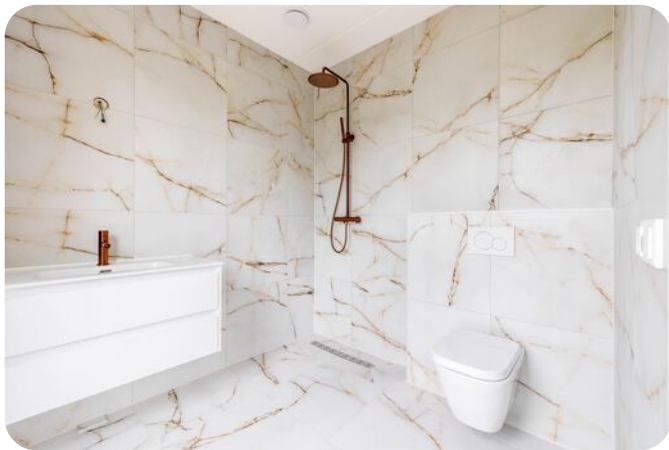
Perceeloppervlakte

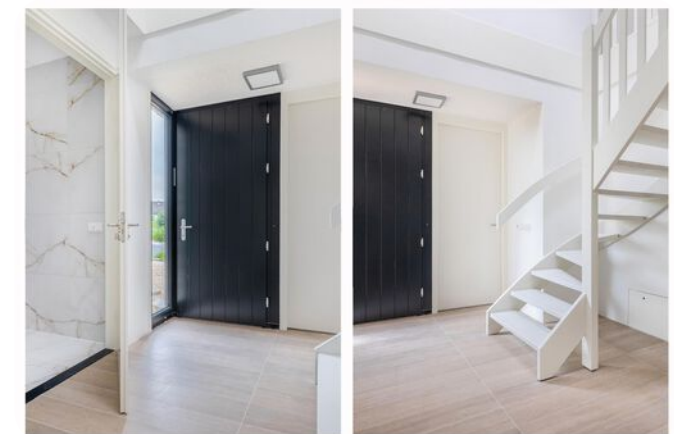
1227 m²

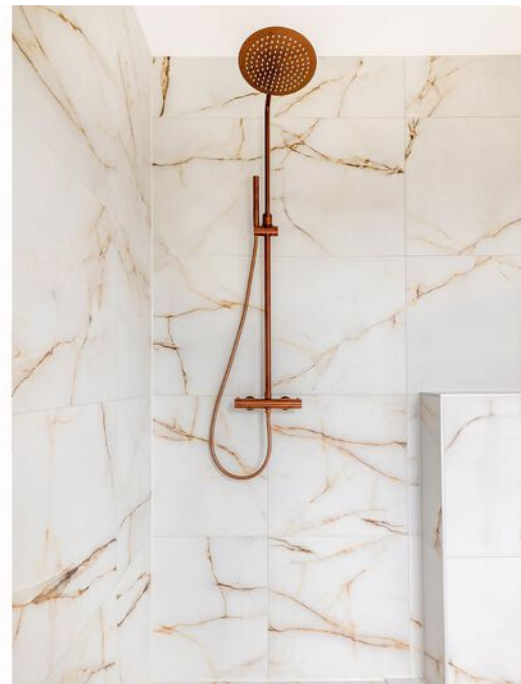
Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	8
Woonoppervlakte	238 m²
Perceeloppervlakte	1227 m²
Inhoud	1009 m³
Bouwjaar	2023
Tuin	rondom
Verwarming	warmtepomp (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

A++++









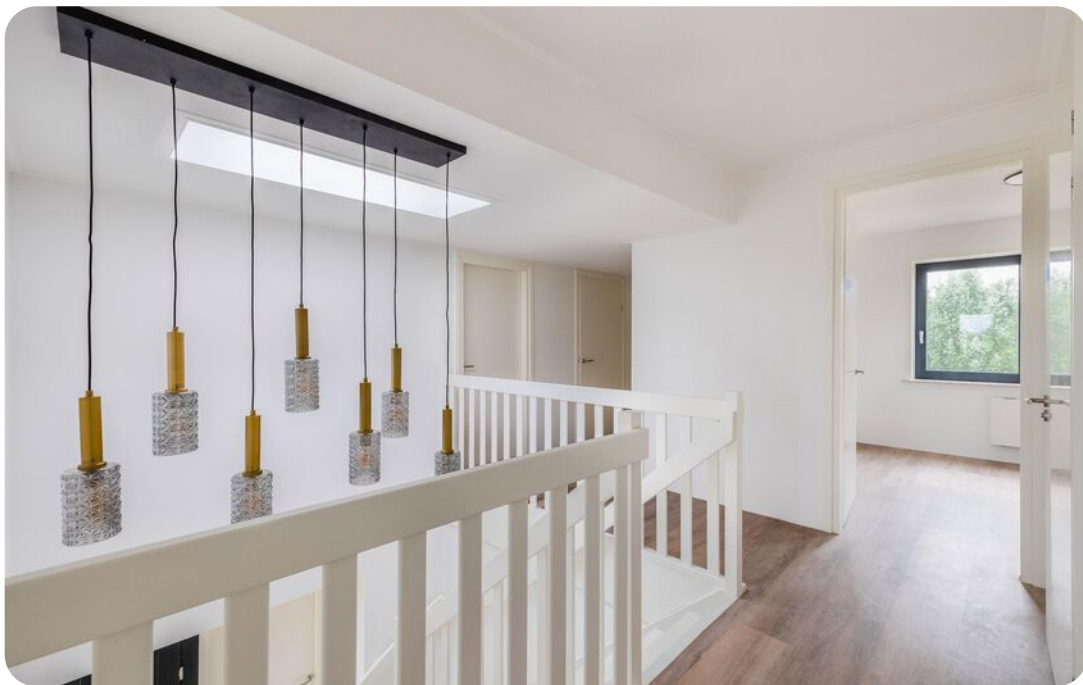
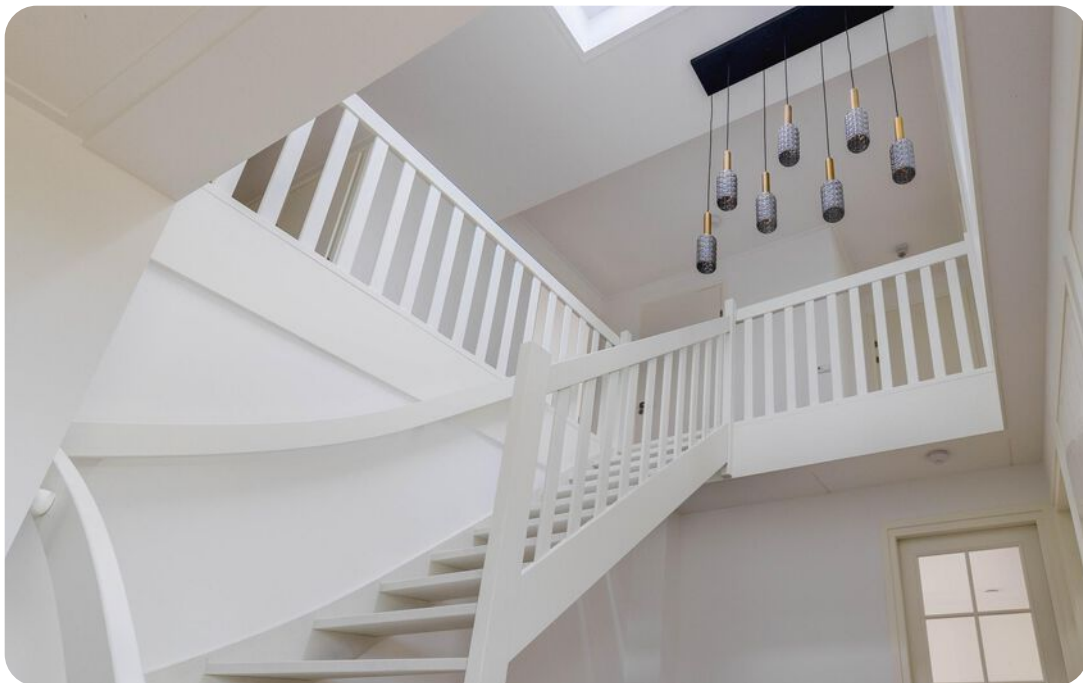


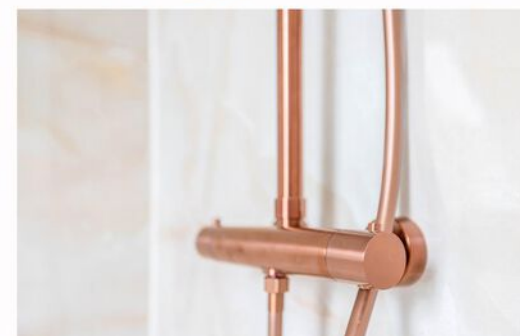
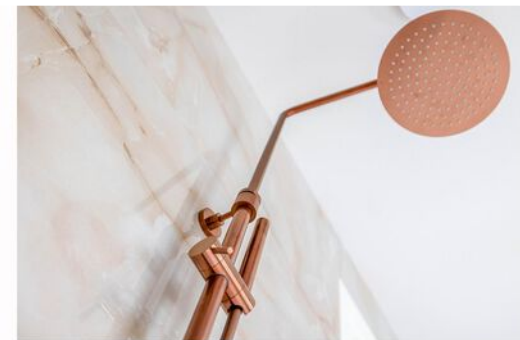












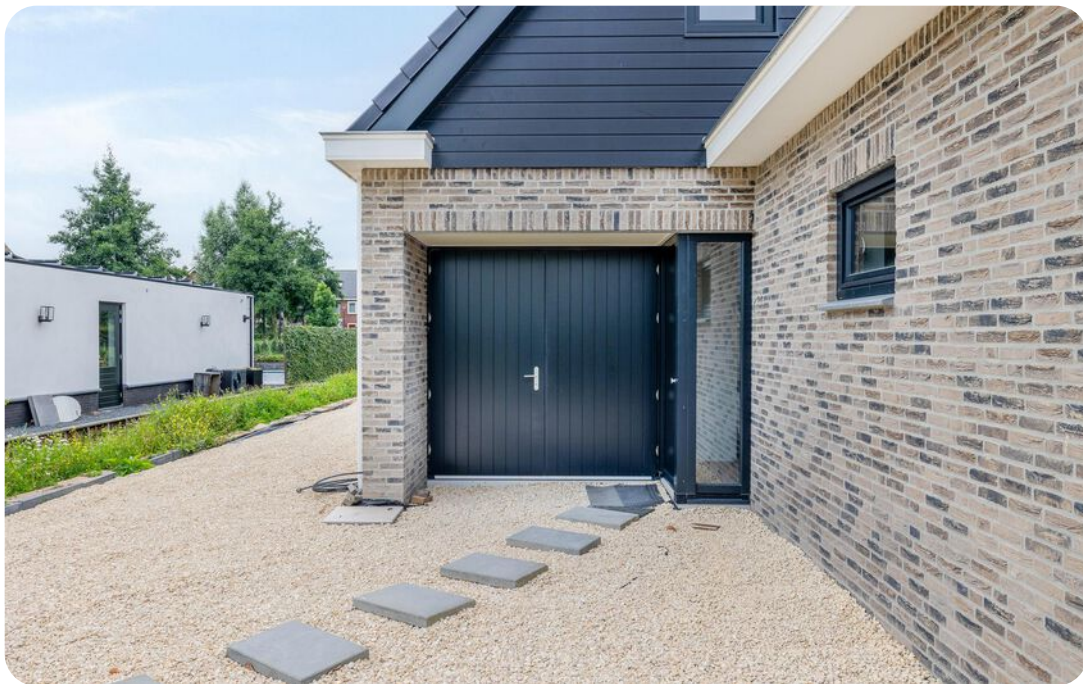












Kadastrale>gegevens>

Adres

Bermweg 42

Postcode/plaats

3059 LA Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie BC, nummer 5012

Kadastraal eigendom

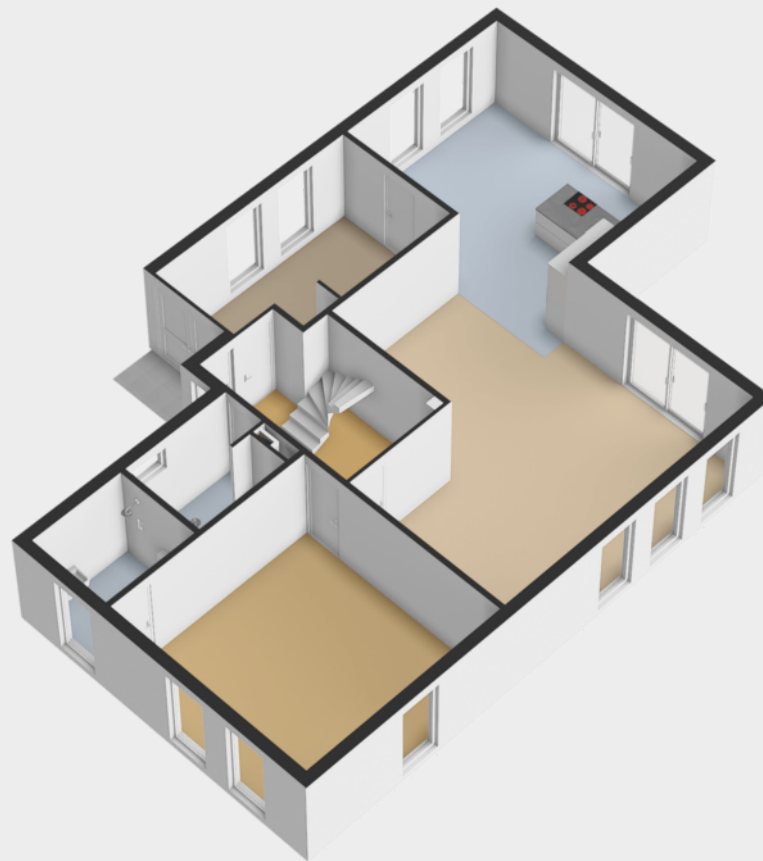
Volle eigendom

Perceelpervlakte

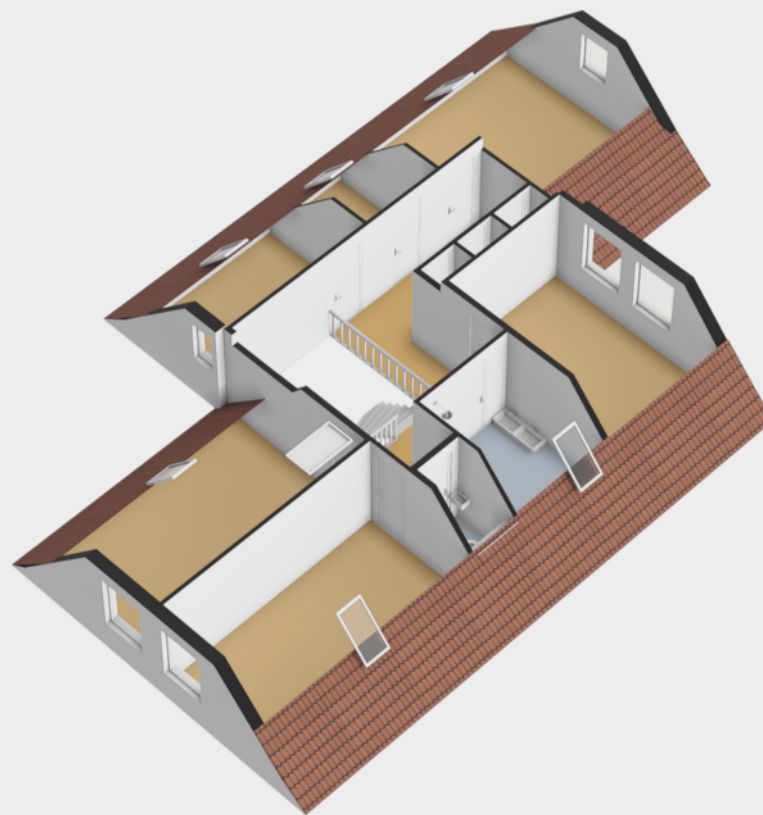
1227 m²



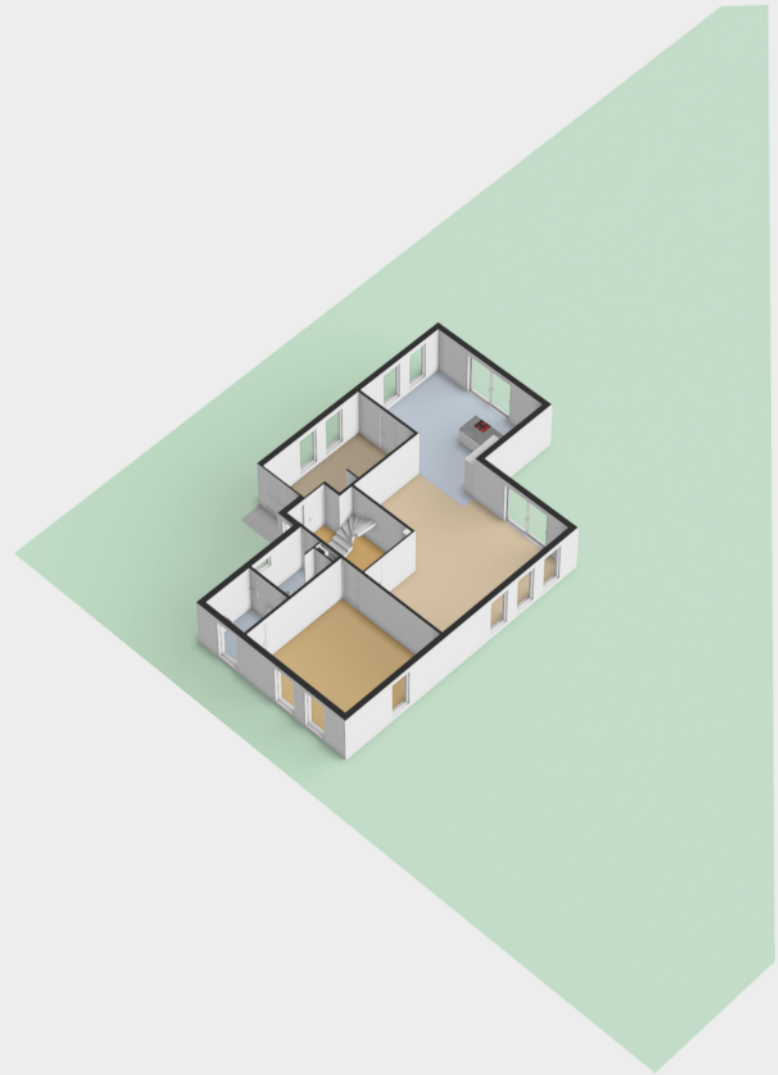
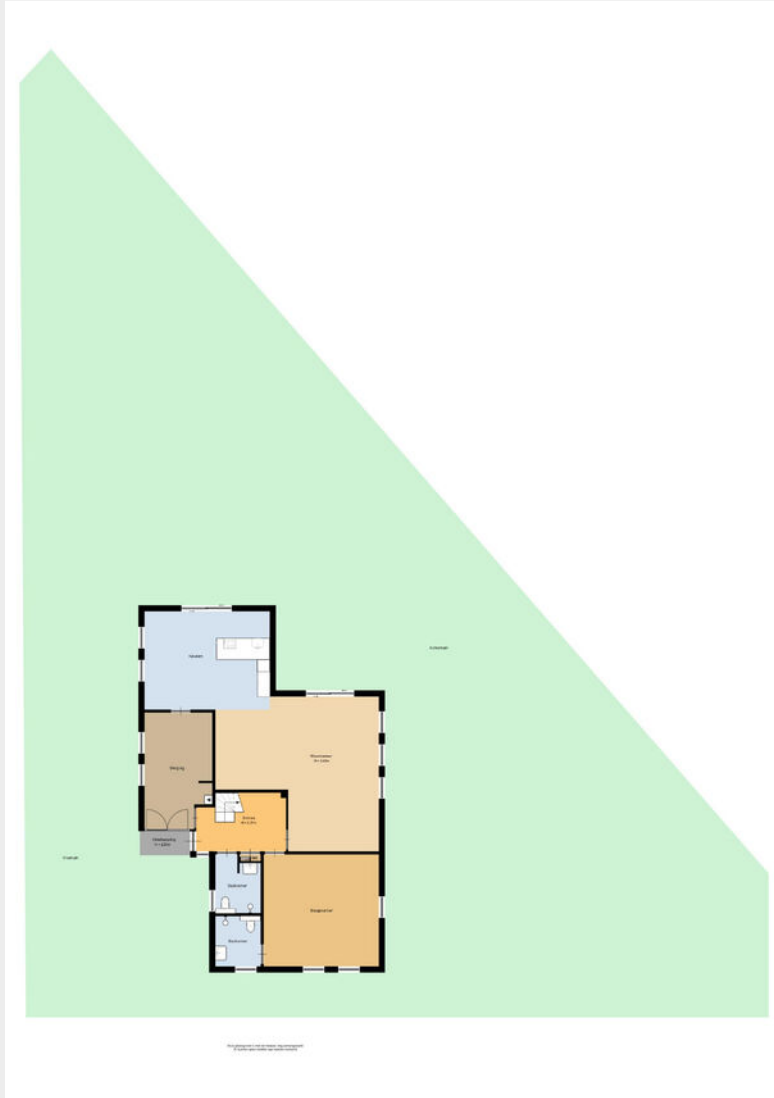
Plattegrond



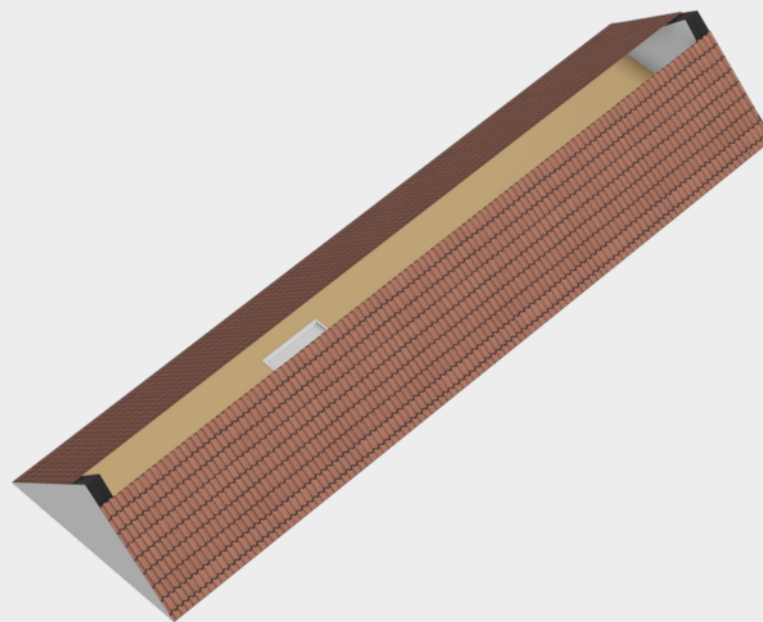
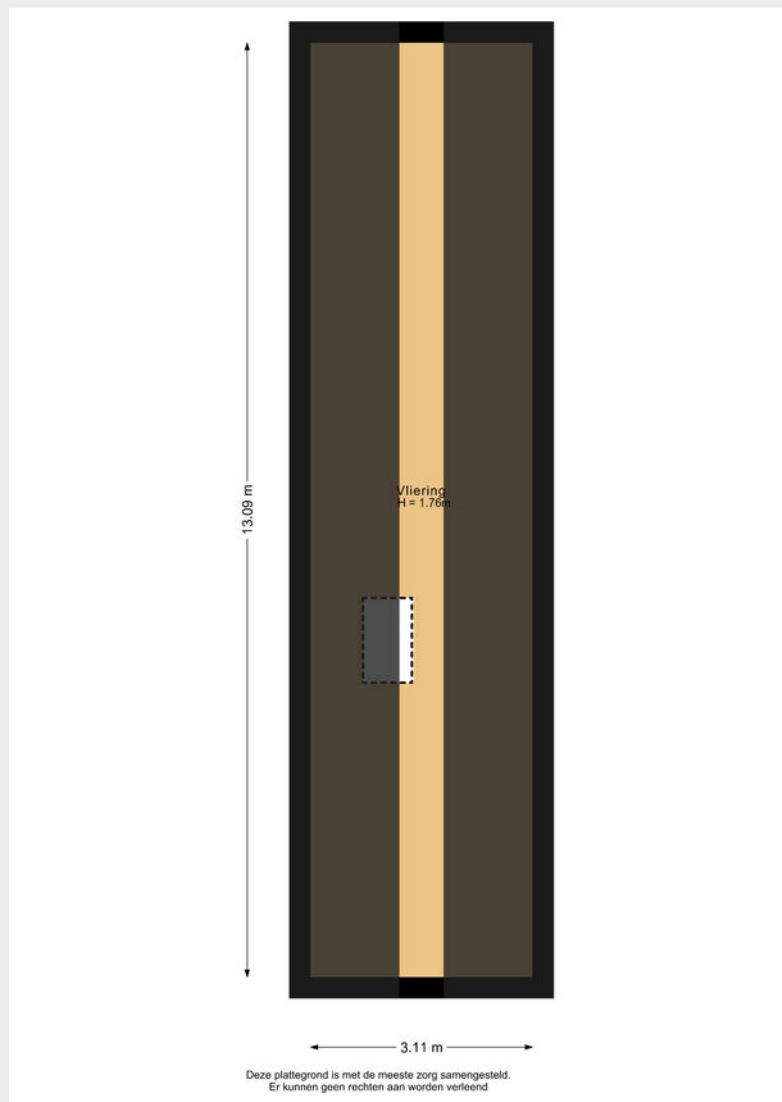
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900
capelle@vanherk.nl





Melvin>
Klop>

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl



Desley>
van Dorp>

Vastgoedadviseur

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Mirthe>
Balk>

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl



Julian>
Perdijk>

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Iris>
Franken>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Dayna>
Domisse>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Niels>
Portegies>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Zoë>
Struik>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

