



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ

J.J. van Oosten Makelaardij B.V.
Straatweg 225
3054 AG Rotterdam

010 4221100

info@vanoostenmakelaardij.nl
www.vanoostenmakelaardij.nl

Joris van Oosten RM & RT
Register Makelaar
Register Taxateur
Beëdigd NVM Makelaar

Bergselaan 168 B ROTTERDAM



Vraagprijs € 750.000,00 kosten koper



vastgoedcert
gecertificeerd

KVK 24492711 | BTW NL143471223B01 | NL16 ABNA 0421 0336 22

Op onze werkzaamheden zijn van toepassing de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en worden door ons gaarne ter inzage gesteld. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering.



Omschrijving

Een bijzonder charmant dubbel benedenhuis, gelegen op de begane grond en eerste verdieping en voorzien van een heerlijke ruime en zonnige achtertuin. De hagelnieuwe veranda die afgewerkt is met luxueuze materialen is letterlijk het verlengstuk van de woonkamer op droge en mooie dagen. Intern bruist dit huis van de karakteristieke en sfeervolle elementen daterend van meer dan 100 jaar geleden. Op de begane grond bevinden zich een mooie halfopen keuken met een leuke en grote doorkijk, waardoor de keuken zeer efficiënt is met veel kastruimte en werkblad, vanuit de gezellige eetkamer aan de tuinzijde kijk je zo de keuken in en loop je via de openslaande deuren de veranda op en de tuin in.

Dit geweldige dubbele benedenhuis biedt je ruimte, sfeer, karakter, comfort en een heerlijk diepe tuin met verrassend veel rust en privacy. Door de diepte van de tuin is er vrijwel de gehele dag een plekje in de zon te vinden. Overige sterke punten zijn de ruime slaapkamers, de walk-in-closet en de aanwezigheid van een energielabel B. Het gehele huis is v.v. HR++ glas in houten kozijnen die grotendeels in 2024 nog geschilderd zijn. De kozijnen die nog in het voorjaar van 2026 geschilderd worden betreffen nieuwe (2025) houten kozijnen die in de grondverf staan. Ideaal is de vele bergruimte in de vaste kasten, de kelder en de ruime schuur.

De locatie in het populaire Liskwartier is uitstekend, gelegen aan wellicht het mooiste gedeelte van de lommerrijke en statige Bergselaan, waar je omringd wordt door alles wat het leven prettig maakt: Voorzieningen op loopafstand; gezellige winkels, leuke horeca zoals Café Ollie, foodhall Station Bergweg en Café Pompette en Osteria Liz, basisscholen, kinderdagverblijven en zelfs een openbaar openluchtzwembad. Goede bereikbaarheid door uitstekende verbindingen met het stadscentrum, tram, metro, Randstad Rail, Centraal Station en Station Noord. Ook de uitvalswegen (A13, A16, A20) zijn eenvoudig bereikbaar. Ook dicht bij de prachtige natuur van het Kralingse Bos, de Bergse Plassen en het Vroesepark. Het huis ligt vanaf ca. 2026 nog geen 200 meter van een opgang naar het unieke stadspark boven op het voormalige spoorviaduct Hofbogen. Via het Hofbogenpark loop je zo over het langste dakpark van Nederland, door het groen, naar het centrum van de stad.

Indeling:

Begane grond:

Entree, vestibule, hal met vaste kast, toiletruimte v.v. wc en fonteintje, toegang tot de kelder, halfopen keuken aan de tuinzijde voorzien een keukenblok aan weerszijden voorzien van alle wenselijke apparatuur, vanuit de hal is er toegang tot de ruime living van ca. 42m² en bestaande uit de zitkamer aan de voorzijde met prachtige glas-in-loodramen en de eetkamer aan de achterzijde v.v. schouw met open haard, een leuke doorkijk naar de keuken en openslaande deuren naar de nagenoeg nieuwe veranda. In de hal bevindt zich een absolute eyecatcher, een bijzonder charmante trap met een bordes naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop, toiletruimte, hoofdslaapkamer achterzijde en suite walk-in-closet, royale 2e slaapkamer gelegen aan de voorzijde, zijkamer aan de voorzijde, moderne badkamer aan de achterzijde met ligbad, separate douche en dubbele wastafel.

Achtertuin:

De achtertuin is ca. 15 meter diep en ca. 6 meter breed en gelegen op het zuidoosten. Door de gunstige zonligging en de diepte van de tuin is er vrijwel de gehele dag een plekje in de zon te vinden. Achterin de tuin staat een houten schuur (ca. 3 x 2,5m²) met veel bergruimte.



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

Bijzonderheden;

- bouwjaar ca. 1913
- gelegen op eigen grond
- energielabel B
- gebruiksoppervlakte wonen ca. 129 m² (conform BBMI / NEN 2580)
- overige inpandige ruimte ca. 7 m² (conform BBMI / NEN 2580)
- gebouw gebonden buitenruimte ca. 18 m² (conform BBMI / NEN2580)
- externe bergruimte ca. 8 m² (conform BBMI / NEN2580)
- volledig voorzien van houten kozijnen met HR++ glas
- buitenschilderwerk grotendeels uitgevoerd in 2024
- centrale verwarming en warm water middels c.v.-ketel (HR) uit 2017
- de VVE is actief, bijdrage thans € 150,- per maand
- betaald parkeren en bewoners kunnen een parkeervergunning aanvragen
- de Bergselaan wordt een 30 km/u zone (dat besluit is al genomen), waardoor het een nog rustigere straat wordt

Oplevering in overleg.

Voor aanvullende informatie over deze woning kunt u de eigen website (www.bergselaan168b.nl) bezoeken.

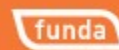
J.J. van Oosten Makelaardij is de NVM-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Aan deze aanbiedingstekst kunnen geen rechten worden ontleend.

De gebruiksoppervlakte van de woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie (BBMI). De BBMI is gebaseerd op de NEN2580. De BBMI 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.



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

Kenmerken

Vraagprijs	: € 750.000,00
Soort	: Appartement, Dubbel Benedenhuis
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 449 m ³
Gebruiksoppervlakte	: 129 m ²
woonfunctie	
Bouwjaar	: 1913
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin Totaaloppervlak: 89 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard

Locatie

Bergselaan 168 B
3037 CJ ROTTERDAM



Bergselaan 168 B - 3037 CJ Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ

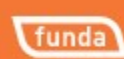


vastgoedcert
gecertificeerd





VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ

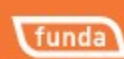


vastgoedcert
gecertificeerd





VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

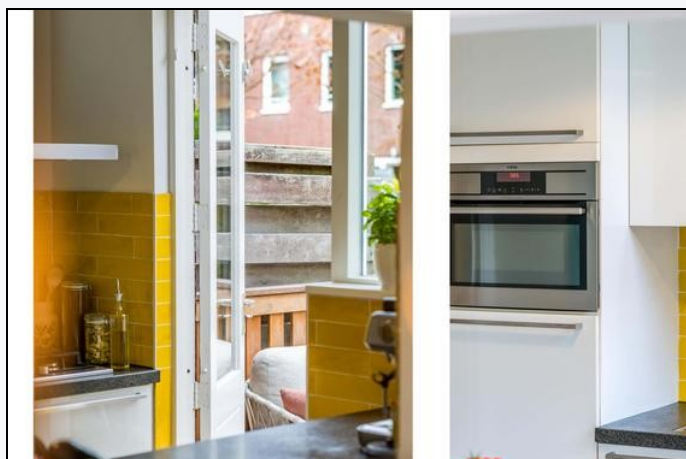




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ

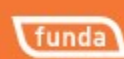


vastgoedcert
gecertificeerd

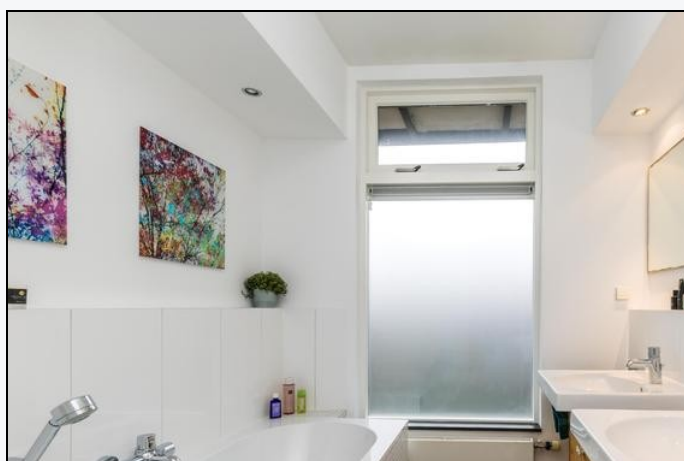
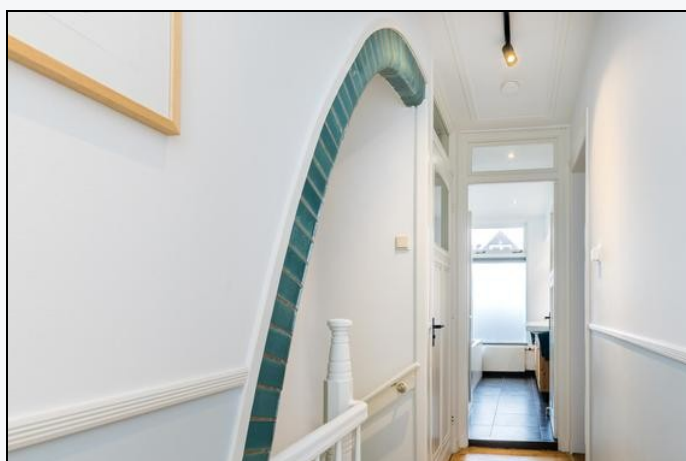
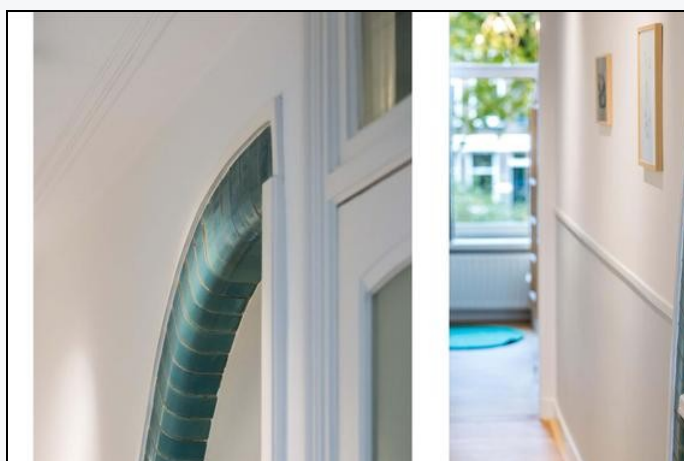




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

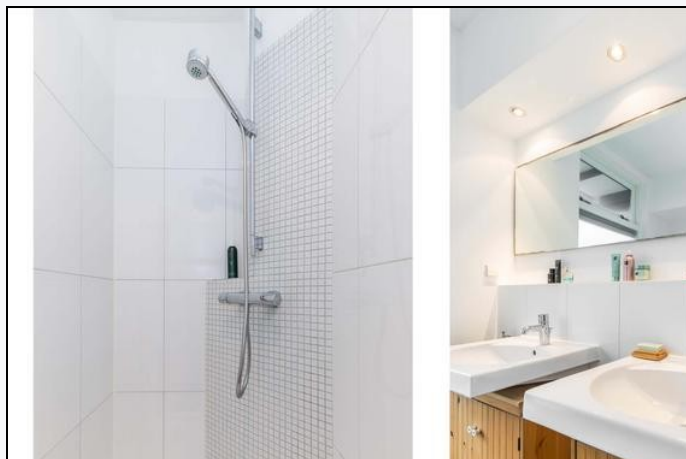




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

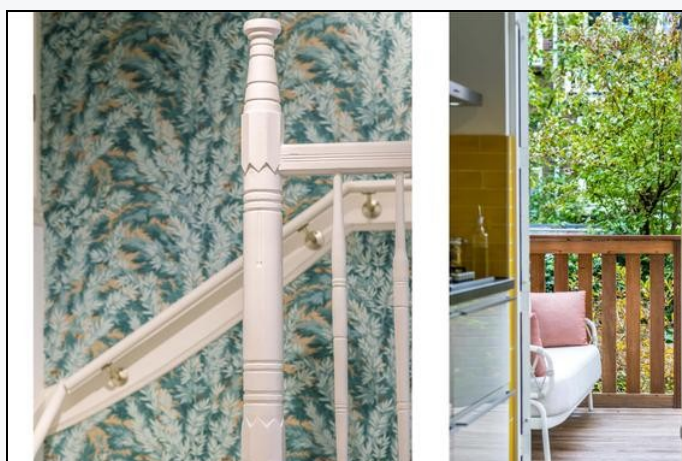
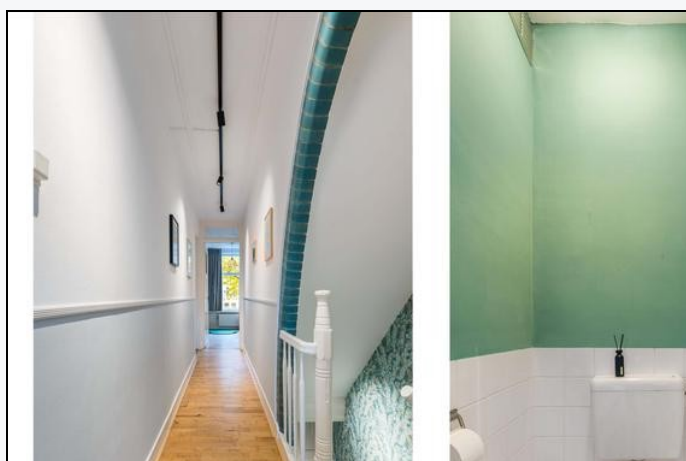
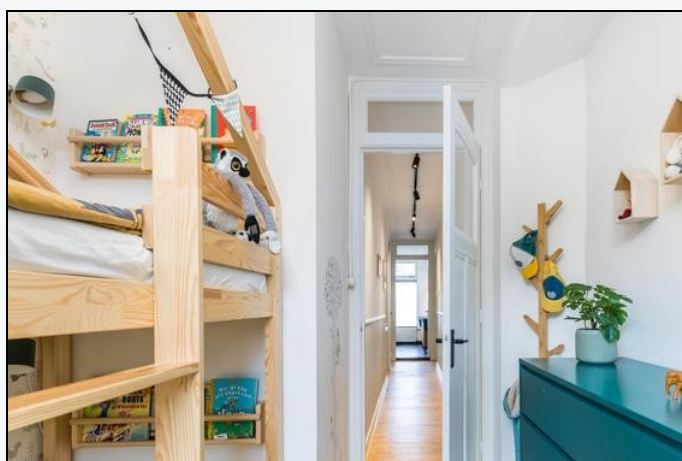




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

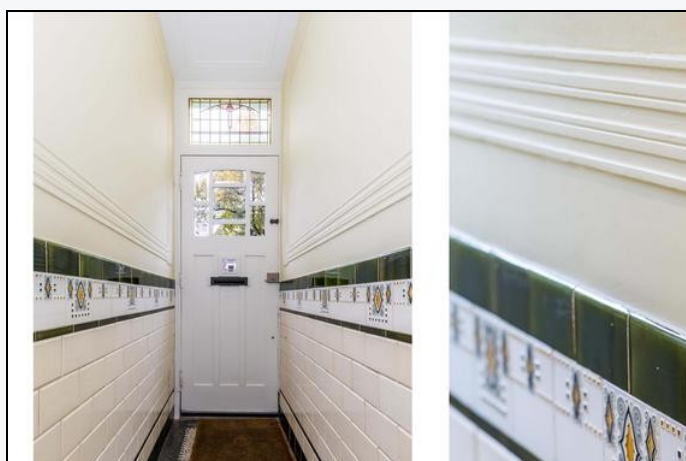
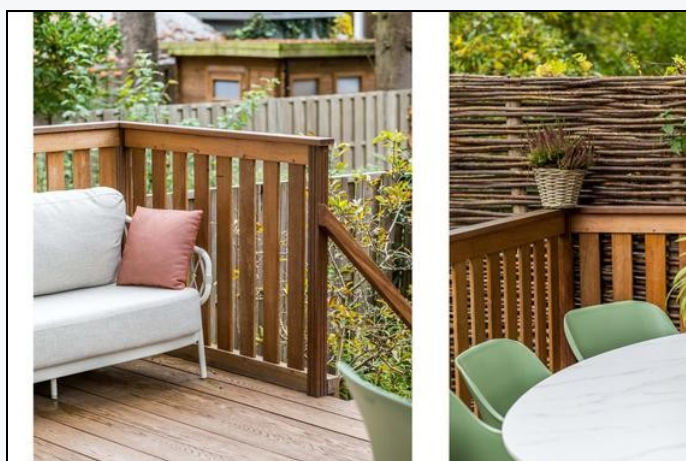
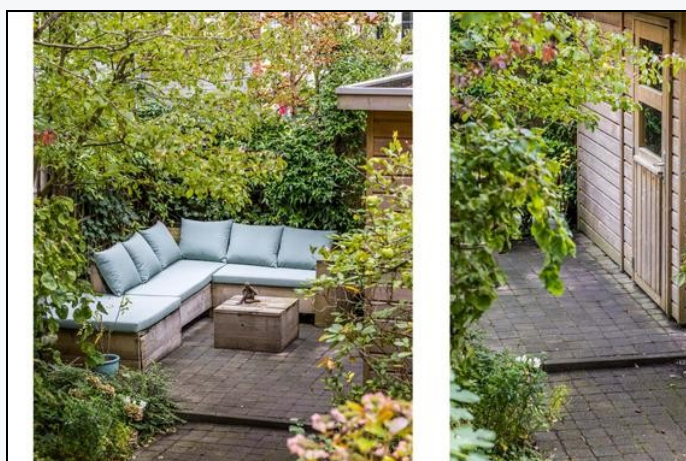




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ

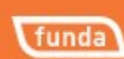


vastgoedcert
gecertificeerd





VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd





VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



Bergselaan 168 B - 3037 CJ Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



Bergselaan 168 B - 3037 CJ Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



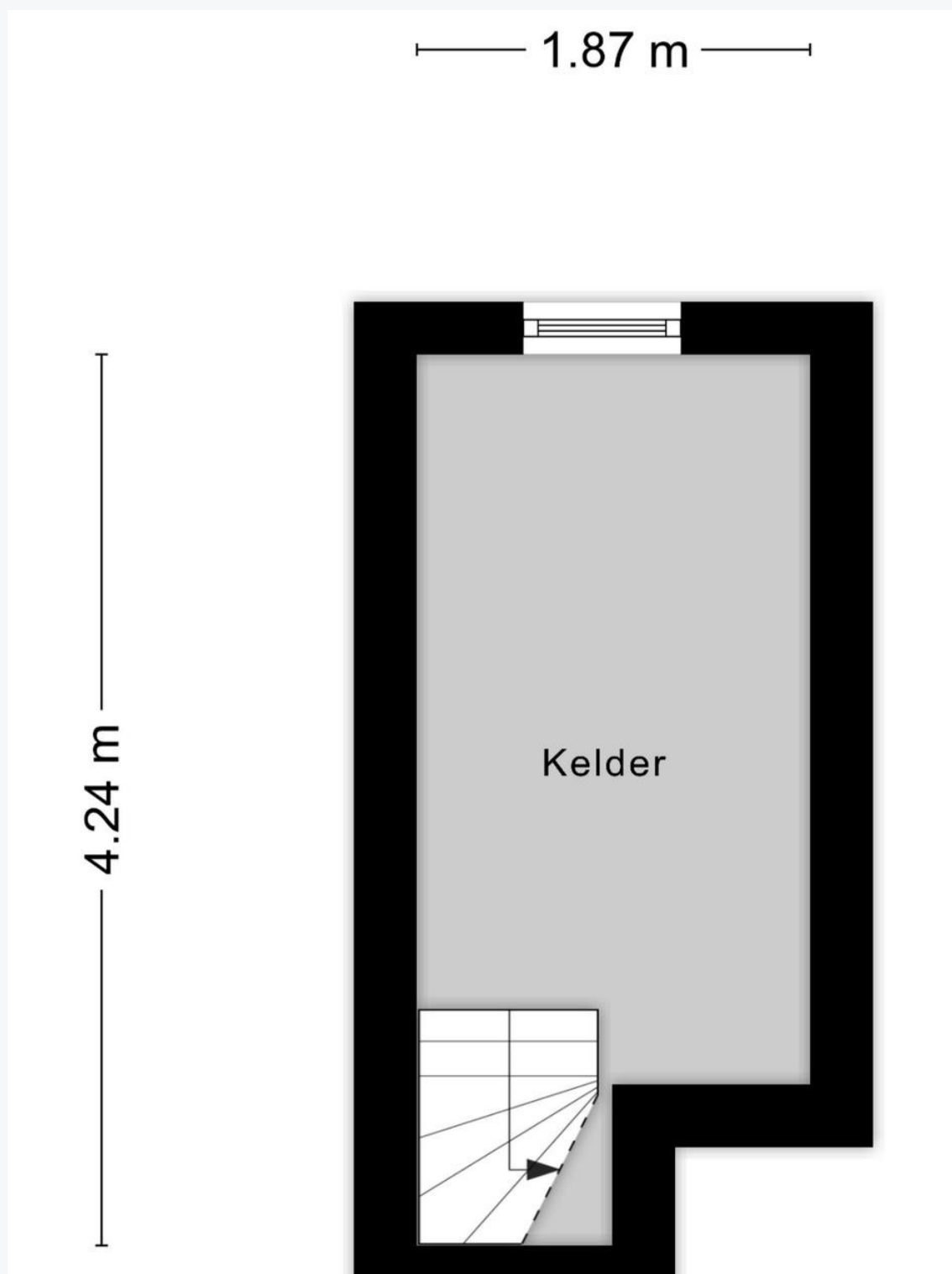
Bergselaan 168 B - 3037 CJ Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



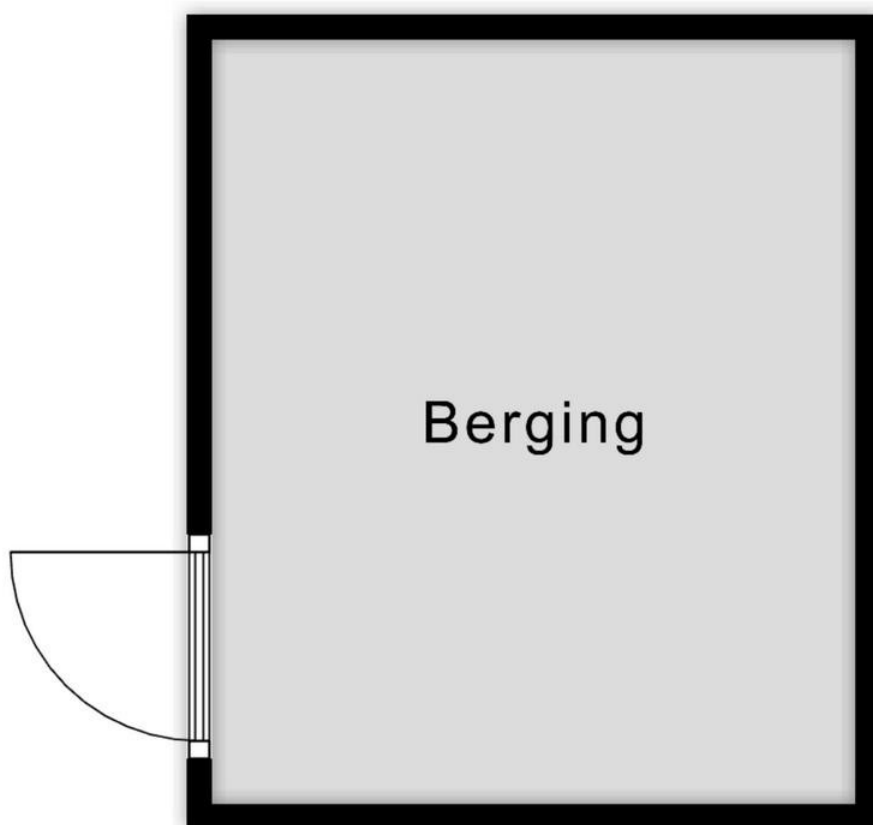


VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

2.54 m





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kasten in inloopkast	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Wasmachine	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Voorzetramen glas-in-lood	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



CREATIEF & BETROKKEN

VAN OOSTEN MAKELAARDIJ

J.J. van Oosten Makelaardij

Wij denken dat het anders kan in de makelaardij!
Beter. Creatiever. Meer betrokken.

Wij zijn een jong en **relatief klein kantoor**, dat dicht bij de klant staat. Dat werkt bijzonder efficiënt en dat komt weer ten goede aan de **kwaliteit** die wij leveren. Het kantoor is gevestigd in Hillegersberg-Schiebroek, maar met onze gezamenlijke **werkervaring van meer dan 50 jaar**, hebben we ook veel **lokale kennis** buiten deze wijken. Wij zijn beschikbaar wanneer u ons nodig heeft, ook **buiten kantoor tijden**. Ons **succesgerichte tariefstelsel**, zorgt ervoor dat opdrachtgever en makelaar samen profijt hebben van het behaalde succes.

Opdrachtgever aan het woord:

Met behulp van Joris hebben we een huis kunnen kopen op een plek waarvan we niet durfden te dromen dat we er zouden kunnen wonen. Joris en zijn collega's maken het verschil door een uitstekende kennis van de markt, betrokkenheid, interesse en de tijd die ze in je investeren. Ook in de onderhandelingen wist Joris zich te onderscheiden.



Afspraken zijn ook mogelijk in de avonden en op zaterdag.

Wilt u meer weten over onze dienstverlening?
Neem dan contact met ons op.

J.J. van Oosten Makelaardij B.V.
Straatweg 225
3054 AG Rotterdam

010 4221100



info@vanoostenmakelaardij.nl
www.vanoostenmakelaardij.nl
twitter.com/jorisvanoosten
fb.com/jjvanoostenmakelaardij

Lees meer referenties op onze website: www.vanoostenmakelaardij.nl/referenties