



BERGWEG 338 A
3032 BC ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 750.000,- K.K.

010 - 81 81 487

vastgoed rotterdam@maartenmakelaardij.nl
Ned. www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	191 m ²
Inhoud	858 m ³
Bouwjaar	1902
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Deze karaktervolle dubbele benedenwoning ademt sfeer en comfort, waar historische charme en modern woonplezier samenkomen. De riante woonkeuken vormt het hart van het huis, met openslaande deuren naar de tuin voor een ultieme binnen-buitenbeleving. De sfeervolle woonkamer met klassieke details en de royale master bedroom met luxe ensuite badkamer zorgen voor een heerlijke woonsfeer. Met een hoogwaardige afwerking, een veelzijdige kelder (zie de impressie) en een fijne stadstuin is dit een woning die luxe en leefruimte perfect combineert.

Het Liskwartier is erg geliefd en kenmerkt zich door vele lanen, singels en karakteristieke oude panden. Het is er rustig en erg fijn wonen terwijl de stedelijke voorzieningen zeer makkelijk te bereiken zijn. Zo is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A13 en A20), het openbaar vervoer (Centraal Station op ca. 10 minuten fietsen) en het bruisende stadscentrum. Ook bevinden zich diverse supermarkten, speciaalzaken en avondwinkels in de directe omgeving. Doordat het Liskwartier grenst aan het Oude Noorden hoef je niet per se naar het stadscentrum om de gezelligheid op te zoeken. Binnen no time begeef jij je op de Zwaanshals, Zaagmolenkade en het Noordplein met diverse horecaspots en unieke winkeltjes. Give it a try! Het populaire Vroesenspark en het Kralingse bos en de Plas zijn in de buurt gelegen voor een gezellige picknick, wandeling of sportieve activiteiten. Bijkomend pluspunt: de Gemeente Rotterdam heeft het Liskwartier benoemd tot een van de Rotterdamse kindvriendelijke wijken.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst in de ruime hal springen direct de klassieke details van deze woning in het oog. Zoals de paneeldeuren, het glas in lood en de schitterende trapopgang.

Met een paar treden sta je in het hart van de woning: de woonkeuken.

De woonkeuken, gelegen aan de tuinzijde, is een plek waar sfeer en functionaliteit

samenkomen. Dankzij de grote glazen pui met openslaande deuren naar de tuin geniet u hier van een natuurlijke lichtinval en een prettige binnen-buitenbeleving. In de zonnige tuin is een gezellig zitje gecreëerd, ideaal om op warme dagen te ontspannen met een kop koffie of een goed glas wijn. De mural art hier is van Nina Valkhof en geeft een lekker city vibe aan het geheel.

De keuken zelf is luxe uitgevoerd in een praktische L-vorm en beschikt over een bar, waardoor koken en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan. De hoogwaardige inbouwapparatuur – waaronder een gaskookplaat, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en oven/stoomoven – maakt deze keuken uitermate praktisch voor de thuis kok. Vanuit de garderobe is via de robuuste openslaande deuren de kamer aan de voorzijde bereikbaar. Deze is momenteel in gebruik als werkkamer. Tevens is in de hal het toilet gesitueerd.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping wordt de ruime kamer aan de voorzijde momenteel gebruikt als een sfeervolle woonkamer. Een absolute eyecatcher in deze ruimte is de prachtige marmeren schouw, die bijdraagt aan de klassieke uitstraling van het huis. Heb je behoefte aan een extra slaapkamer? Dan biedt de indeling volop mogelijkheden! Je kan ervoor kiezen om de woonkamer beneden te situeren, waardoor deze ruimte eenvoudig kan worden omgevormd tot een royale slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de master bedroom, een oase van rust en comfort. Deze royale kamer beschikt over een luxe ensuite badkamer, voorzien van een riante inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. De stijlvolle afwerking en ruimtelijkheid maken dit een plek waar je je elke dag weer kunt terugtrekken in volledige ontspanning.



Daarnaast biedt de grote geïntegreerde kast een zee aan bergruimte.

Naast de master bedroom bevindt zich de derde kamer. Deze ruimte biedt tal van mogelijkheden: als extra slaapkamer, werkruimte of walk-in closet. In deze kamer is bovendien een grote kast aanwezig, waarin de opstelplaats voor de wasmachine en droger is weggewerkt.

De tweede badkamer, compleet met een moderne inloopdouche en een wastafel, is ideaal voor gezinsleden of gasten, zodat iedereen over voldoende privacy en comfort beschikt. Het toilet is apart gesitueerd, wat bijdraagt aan extra gebruiksgemak.

Kelder:

Een veelzijdige ruimte die perfect kan dienen als opslag, werkruimte of hobbykamer.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

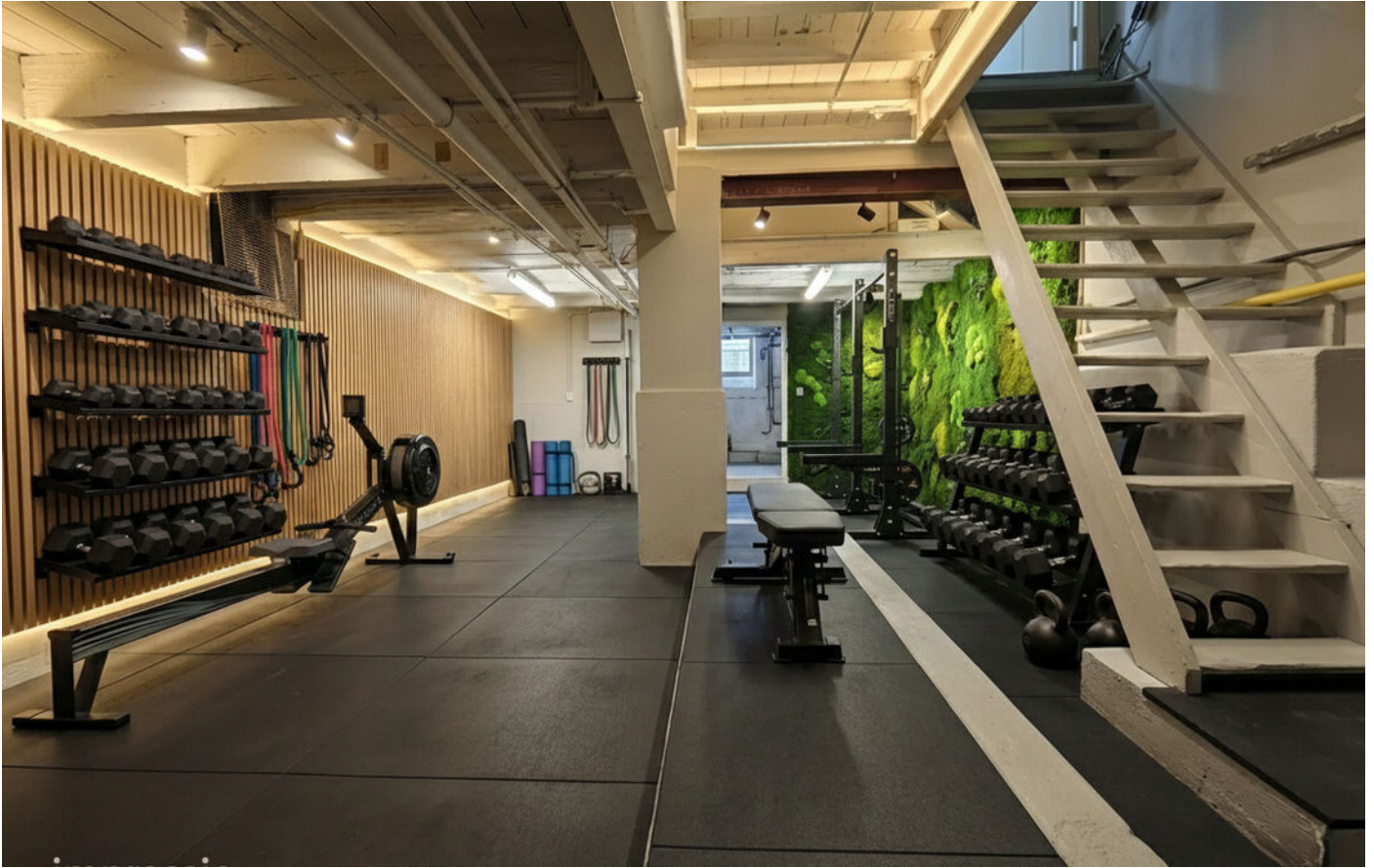
- Bouwjaar: 1902
- Woonoppervlakte circa 191m²
- Inhoud circa 858m³
- Eigen grond
- Energielabel: D
- Verwarming en warm water via cv ketel (Remeha, bouwjaar ca 2018)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 250,- per maand
- 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 deze dubbele benedenwoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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

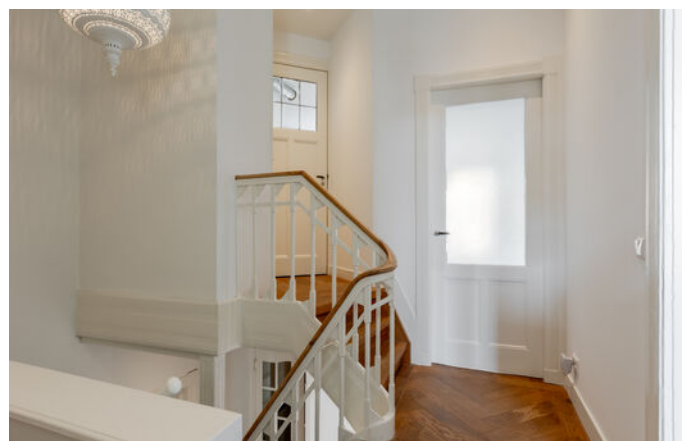
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



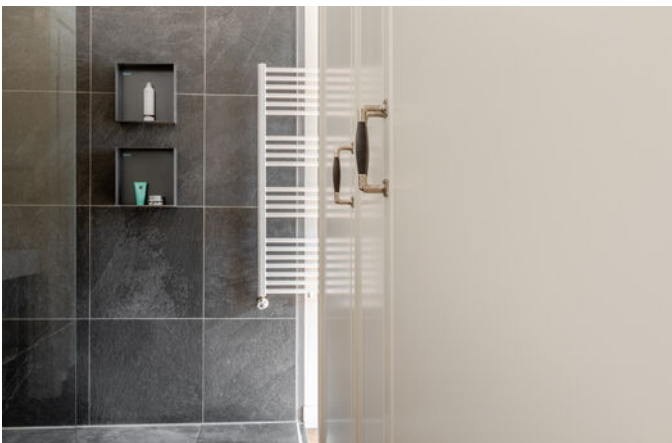




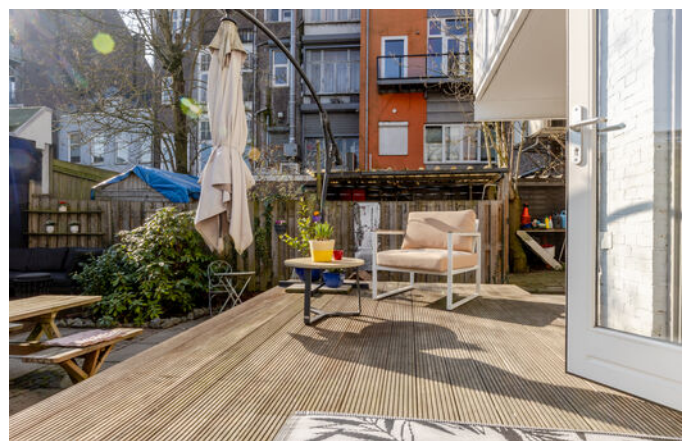
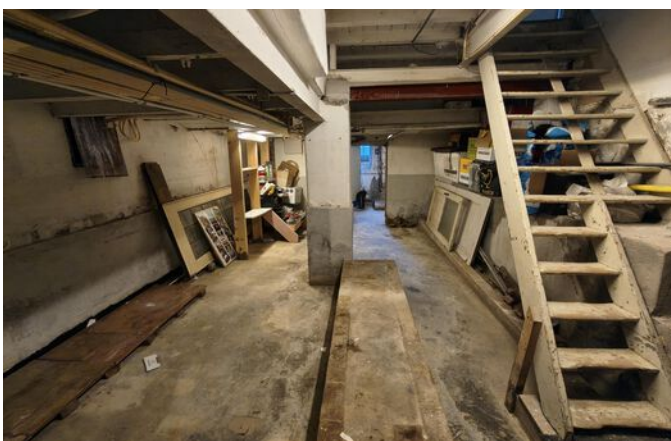
















PLATTEGROND

Bergweg 338A Rotterdam
-BEGANE GROND-



Deze plattegrond is niet zorgvuldig getoetst, maar de afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Alle maten en inbedingen zijn indicatief.
www.maartenmakelaardij.nl

PLATTEGROND

Bergweg 338A Rotterdam
-BEGANE GROND-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRUIMMOND.NL

PLATTEGROND

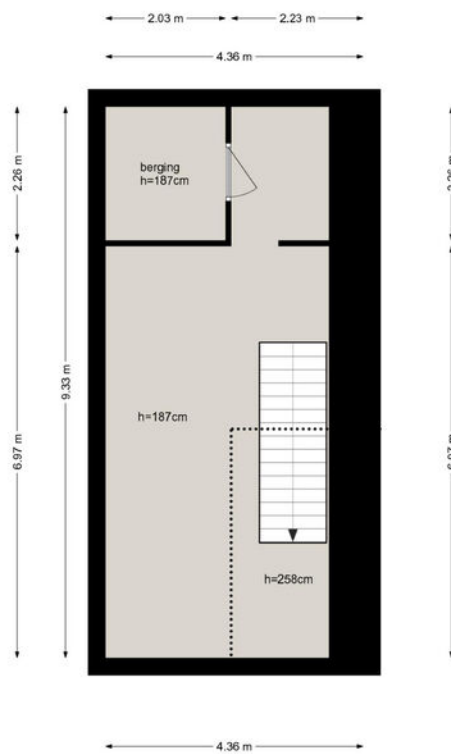
Bergweg 338A Rotterdam
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRUIMTEND.NL

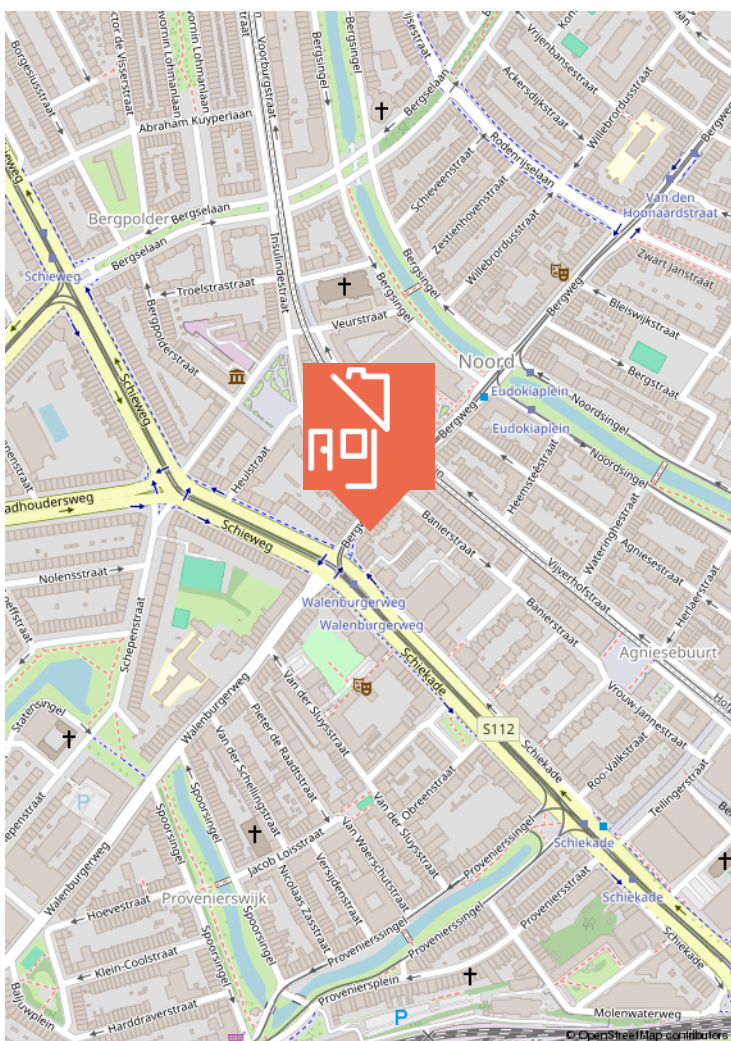
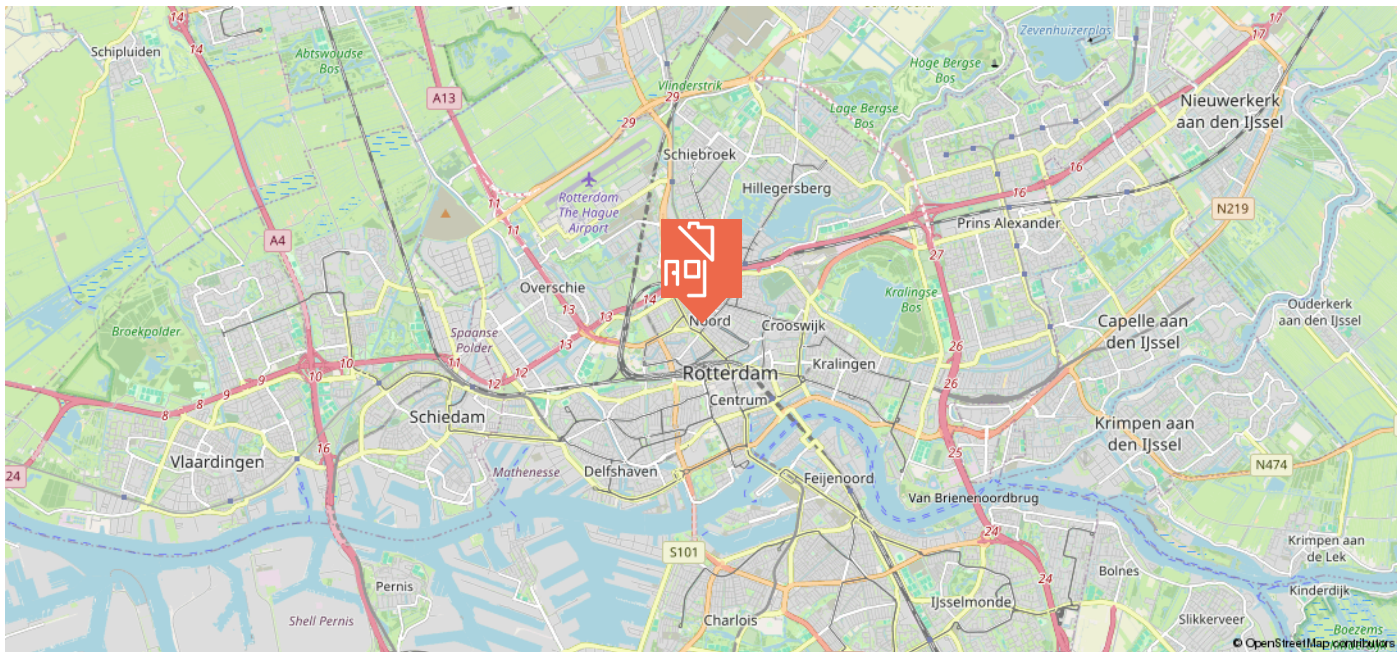
PLATTEGROND

Bergweg 338A Rotterdam
-KELDER-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

LOCATIE



Liskwartier

De vele lanen, singels en karakteristieke panden kenmerken het Liskwartier. Hier woon je ontzettend fijn en rustig dichtbij het stadscentrum. Tevens is het een kindvriendelijke wijk met betrokken bewoners die onderling allerlei evenementen organiseren. Voor je dagelijkse voorzieningen en de leukste horecagelegenheden hoef je niet ver. Zo eet je een heerlijk hapje bij Osteria Liz of Café Pompette op de Bergselaan. Door de ligging ben je zo in de stad, maar kan je ook genieten van de groene omgeving in Hillegersberg.



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

Vastgoed
 Ned.

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