

TE KOOP



Rottekade 165, Bergschenhoek

Vraagprijs € 950.000 k.k.

DB Makelaars
Dorpsstraat 79
2661 CE Bergschenhoek

010-7850833
www.dbmakelaars.nl
info@dbmakelaars.nl



DB MAKELAARS



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte
123 m²

Perceeloppervlakte
311 m²

Inhoud
628 m³

Energie label
F

Omschrijving

Op een unieke locatie aan de Rotte, direct grenzend aan het recreatiegebied de Rottemeren en Het Lage Bergse Bos, staat deze twee onder 1 kap met garage en schitterend uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde.

Gelegen aan de Rotte, op een bijzonder mooie plek direct grenzend aan de Rottemeren en het Lage Bergse Bos, bieden wij deze twee-onder-een-kapwoning met garage aan. Zowel aan de voor- als achterzijde geniet je hier van een vrij en groen uitzicht.

De omgeving nodigt uit tot volop recreatie. Wandelen, fietsen, paardrijden of skaten langs de Rotte en door het Lage en Hoge Bergse Bos behoort hier tot de dagelijkse mogelijkheden. Watersportliefhebbers kunnen bovendien varen op de Rotte en gebruikmaken van een eigen aanlegsteiger. In de nabije omgeving bevinden zich onder meer de skibaan, het mountainbikeparcours, de Zevenhuizerplas, Outdoor Valley, de Willem-Alexander Roeibaan, kinderboerderijen en diverse horecagelegenheden. Voor dagelijkse voorzieningen zijn Bergschenhoek, Ommoord (Hesseplaats) en Hillegersberg eenvoudig bereikbaar.

Werkelijk een prachtige locatie: nabij de stad, maar met het gevoel van buiten wonen.

De pluspunten:

- + Prachtige ligging nabij de Rottemeren
- + Eigen aanlegsteiger
- + Eigen oprit met parkeergelegenheid voor circa 3 auto's
- + Garage

Indeling

Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en toegang tot de garage en de tuin.





Begane grond:

Entree, hal met toilet en toegang tot de keuken en de woonkamer. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en is voorzien van een gezellige open haard en vloerverwarming. Vanaf de zithoek heb je een prachtig uitzicht over de Rotte.

De moderne keuken is aan de voorzijde gelegen, uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, koel-vriescombinatie, inductiekookplaat en afzuigkap.

Middels een kunststof schuifpui is er toegang tot het balkon, dat is voorzien van een elektrisch zonnescherf en een fraai uitzicht biedt over het achtergelegen natuurgebied.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, voorzien van vaste kasten en airconditioning, met een prachtig uitzicht over de Rotte.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, eveneens voorzien van vaste kasten.

De badkamer is uitgerust met een douche, wastafel, toilet en vloerverwarming.

2e verdieping:

Ruime zolderverdieping met dakkapel en praktische knieschotten, ideaal voor extra bergruimte.

Souterrain:

Hal met toegang tot alle vertrekken en voorzien van praktische kasten.

Ruime wasruimte met opstelplaats van de cv-ketel en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Ruime berging met doorgang naar de garage. Vanuit de berging is het kantoor bereikbaar.

Tuin:

De ruime achtertuin is gelegen op het noorden en biedt een weids uitzicht over het groen en het Lage Bergse Bos. Een heerlijke plek om te genieten van lange zomeravonden, een borrel met vrienden of simpelweg om tot rust te komen. Tevens is er een steiger/vlonder aan het water aanwezig.

Bijzonderheden:

- Grotendeels kunststof kozijnen
- Buitenzijde recent geschilderd (mei 2025)
- Verwarming middels cv-ketel (2023)
- Oplevering in overleg, conform Lijst van Zaken.

In de koopovereenkomst worden de volgende extra clausules opgenomen:

- Bij deze woning (ouder dan 30 jaar) is de ouderdomsclausule van toepassing.
- Bij deze woning (gebouwd voor 1993) is de asbestclausule van toepassing.



Wij nodigen je van harte uit om deze prachtig gelegen twee-onder-een-kapwoning met met eigen ogen te komen bewonderen.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. De teksten en impressies zijn bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

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'.

Toelichtingsclausule Meetinstructie:

De woning is conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI) opgemeten. 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.

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren je jouw eigen makelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige huis!



























Begane grond

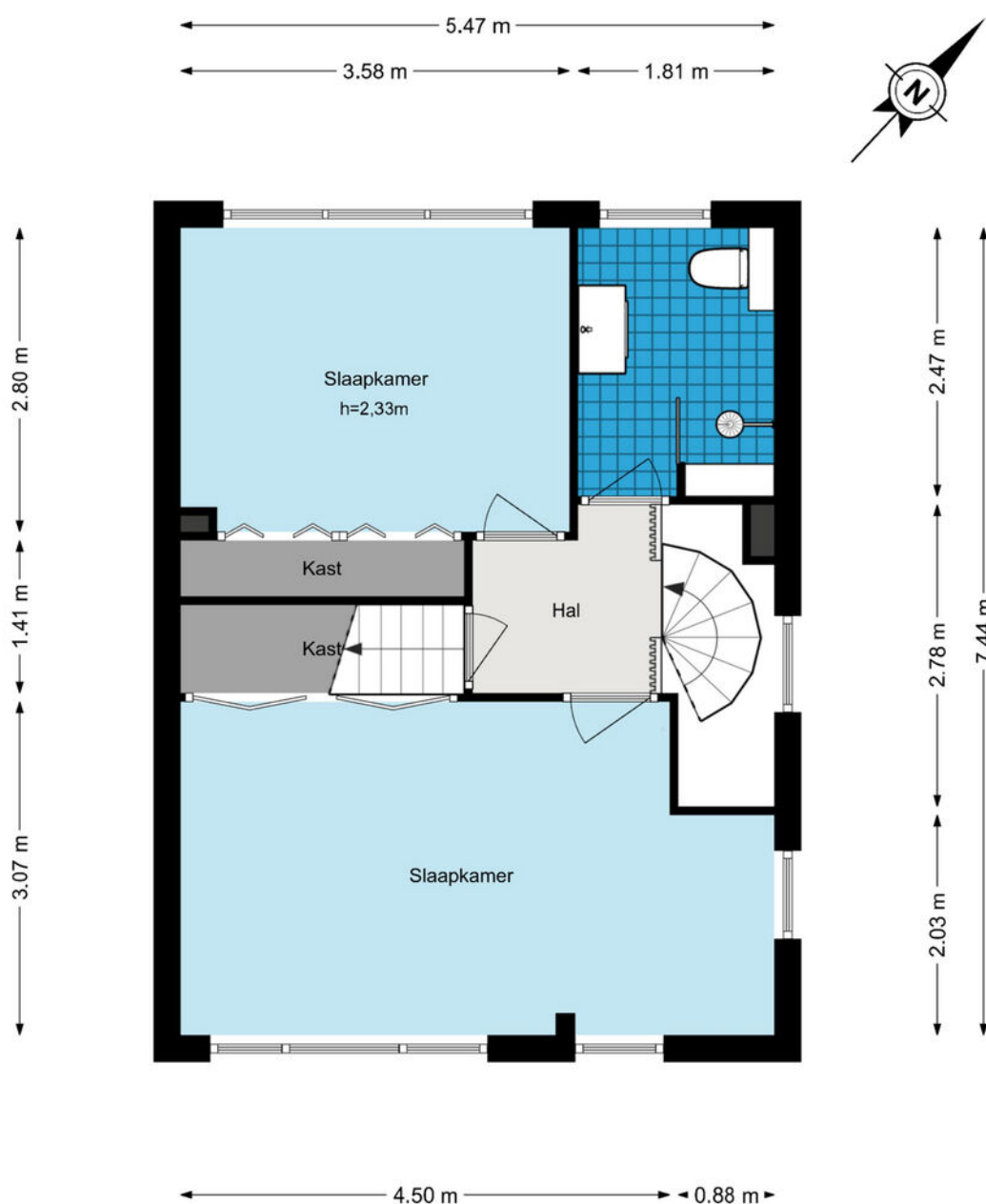
Rottekade 165 - Bergschenhoek
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

1e verdieping

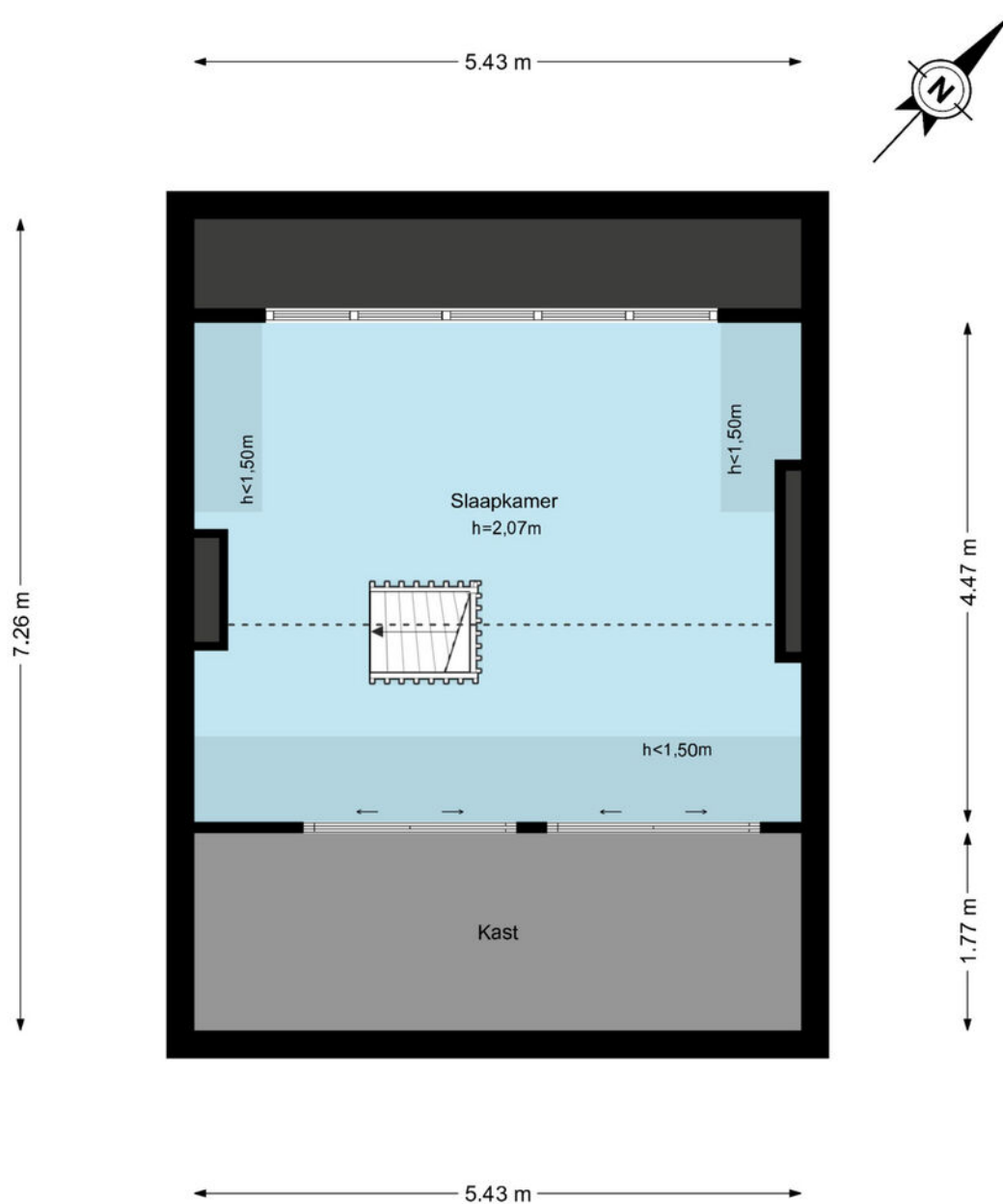
Rottekade 165 - Bergschenhoek
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

2e verdieping

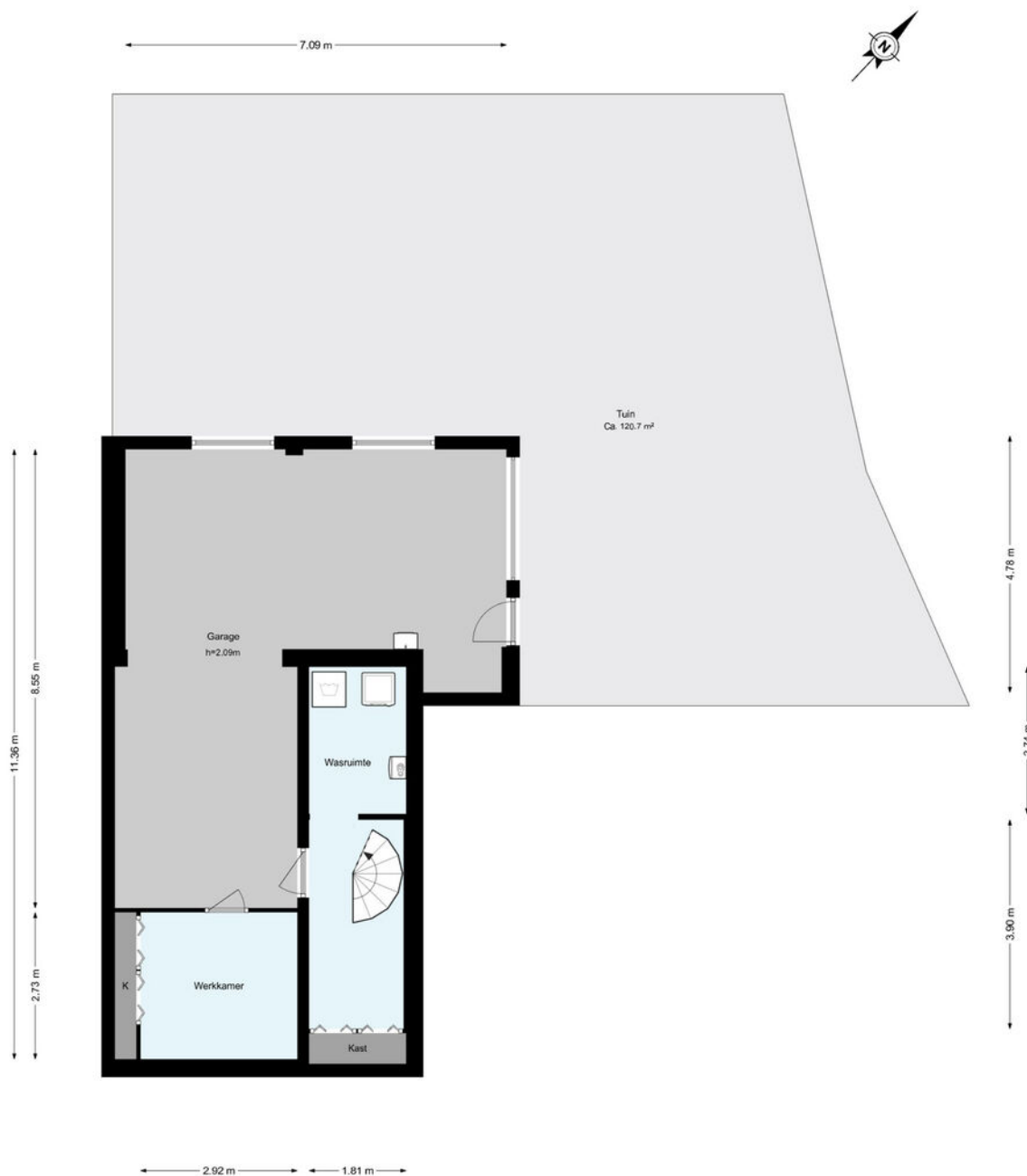
Rottekade 165 - Bergschenhoek Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Souterrain

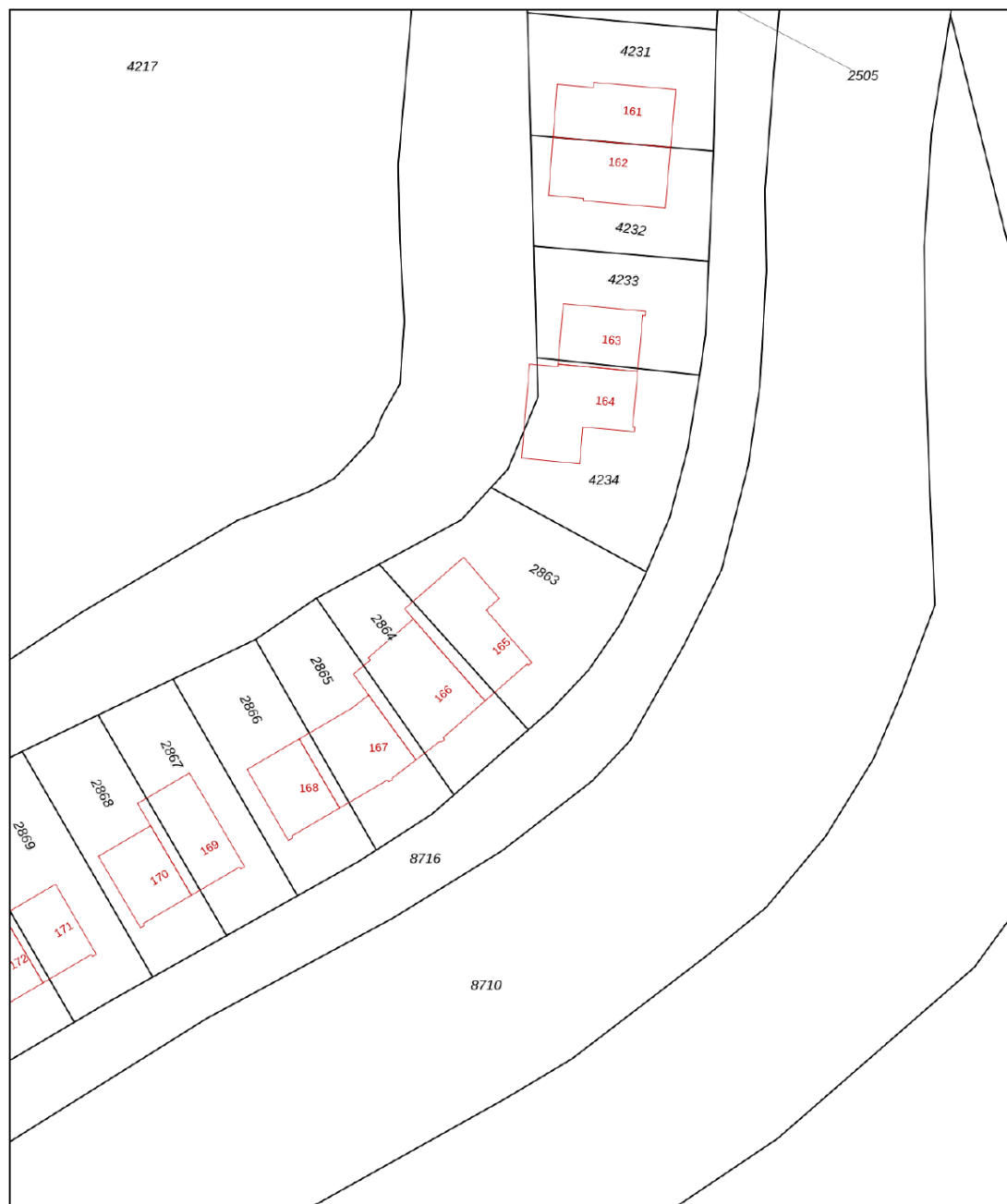
Rottekade 165 - Bergschenhoek
Souterrain



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

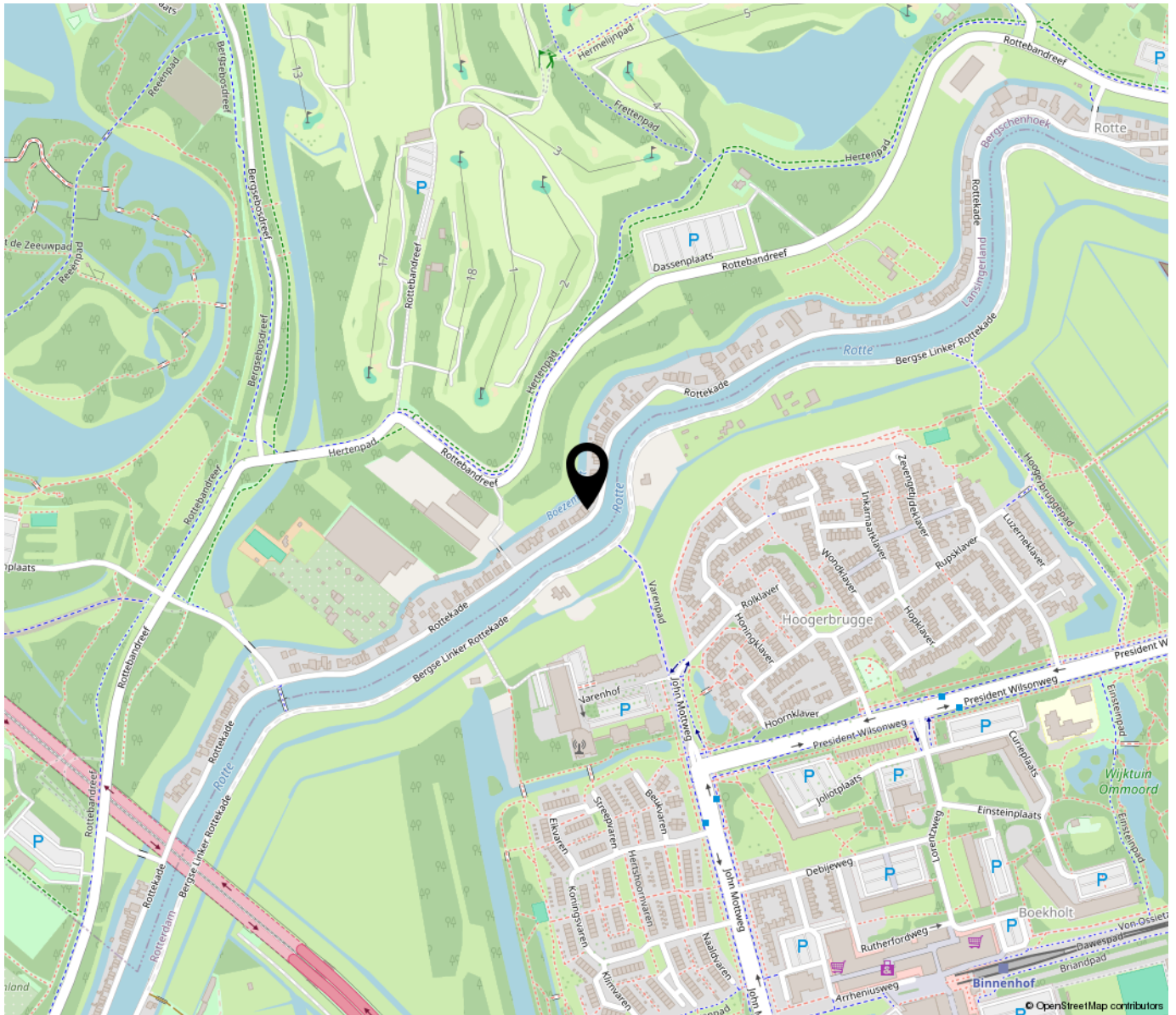
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

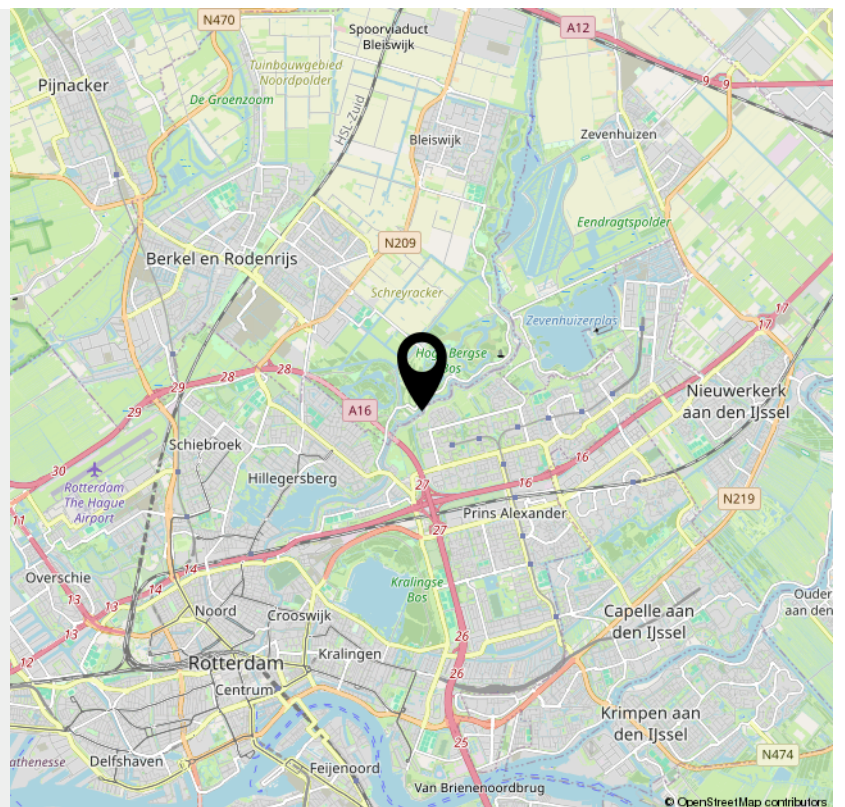


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Bergschenhoek
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2863
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



**Bekijk deze
woning online!**

rottekade165.nl

 DB MAKELAARS

Rottekade 165, Bergschenhoek



*Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

DB Makelaars
Dorpsstraat 79
2661 CE Bergschenhoek

010-7850833
www.dbmakelaars.nl
info@dbmakelaars.nl



DB MAKELAARS