



Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.

Wat mogen wij voor jou betekenen?

Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via vanthof.nl/zoekservice.

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

203 m²

Inhoud

816 m³

Perceeloppervlakte

514 m²

Kamers

7

Slaapkamers

5



Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

herenhuis

Bestaande bouw

1971

aan rustige weg,
open ligging

4

D

Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

noordwest

achtertuin, voortuin, zijtuin

c.v.-ketel

2009

dakisolatie, vloerisolatie,
gedeeltelijk dubbel glas



Vraagprijs

€ 695.000,- k.k.

Op zoek naar een zeer ruime (half vrijstaande) woning, met grote tuin, een garage en een unieke ligging, welke je nog naar hartenlust kunt moderniseren?

Dan is hier een unieke kans om een half vrijstaande woning met garage te kopen, welke is gelegen op een prachtig perceel van 514m² met een zeer grote en zonnige tuin en alleen met de garage tegen een andere woning is aangebouwd!

De ligging van de woning is uniek, aan de Bergweg, waar je vanuit de woning zo naar het centrum van Bergschenhoek rijdt/fietst aan naar de andere kant zo kunt rijden/fietsen naar de winkels aan de Bergweg in Rotterdam.

Daarnaast zijn de scholen en de uitvalswegen zo te bereiken.

Wat deze woning uniek maakt is de ruimte in de woning, waar de jaren '70 nog grotendeels in terugkomen, met ruime kamers, een garage met een hieronder gelegen kelder.

Hou je van klussen? Dan kun je hier naar hartenlust uit de voeten, de basis voor het mogelijke klussen is goed, een bouwtechnische keuring is al uitgevoerd, om zo inzage te geven.

De aangebouwde garage, welke vanaf de hal van binnenuit is te bereiken, heeft een oppervlakte van circa 19m² en is uitgevoerd met een wateraansluiting en een trap naar de kelder, welke een oppervlakte heeft van circa 16m².

Voor de garage is er een oprit met ruimte om een of twee auto's te parkeren.

Daarnaast beschikt de woning over een grote tuin welke aan de voorzijde, zij-zijde en de achterzijde is gesitueerd. De woning is als het ware op het dijklichaam gebouwd, waardoor de tuinen aan de zijkant en de achterzij lager dan de woning zijn gelegen.

De indeling van deze woning is als volgt:

Begane grond:

Entree in ruime hal met hier een spiltrap naar de verdieping, de meterkast (10 groepen en aardlekschakelaars), toiletruimte met closet en fonteintje, een deur keuken en toegang tot de woonkamer.

Vanuit de hal kom je in de ruime en lichte woonkamer, welke aan de achterzijde is uitgebouwd, met zeer veel lichtopbrengst door de grote raampartijen en een oppervlakte heeft van circa 56m². De woonkamer is uitgevoerd met een open haard en een schuifpui naar het terras, welke weer een trap heeft naar de grote tuin.

Er is een open keuken, welke een oppervlakte heeft van circa 15m² en beschikt over twee keukenopstellingen met enige inbouw apparatuur.

Vanuit de keuken kom je in een gang/berging, met hier ook een deur naar buiten, een deur naar het achtergelegen terras en een deur naar de garage.

De woonkamer is voor een deel voorzien van een mozaïek parketvloer.

Eerste verdieping:

Een lichte overloop met een groot raam en toegang tot drie slaapkamers, badkamer en bergruimte.

De eerste is een slaapkamer aan de voorzijde, welke een oppervlakte heeft van circa 16m². De tweede en derde slaapkamer van respectievelijk circa 12m² en 14m², bevinden zich aan de achterzijde van de woning, waarvan de eerste ook toegang geeft tot het dakterras van circa 35m².

Er is een betegelde badkamer, welke is voorzien van een closet, douche, ligbad en een wastafel.

Tweede verdieping:

Ook hier een lichte overloop met een dakvenster en toegang tot twee slaapkamers, een kamer en bergruimte.

Vanaf de overloop is een luik naar een vliering.

De twee slaapkamers van beiden circa 11m², bevinden zich aan de achterzijde van de woning en beschikken over een dakkapel. De derde kamer, kan ook als slaapkamer worden gebruikt en heeft een oppervlakte van circa 9m².

Op de overloop is de c.v.-ketel, de omvormer zonnepanelen en een wasmachine aansluiting.

Kortom een unieke kans op een bijzondere woning met vele mogelijkheden en een geweldige ligging.

Bijzonderheden:

- Half vrijstaande woning;
- Uniek gelegen;
- Woonkamer van circa 56m²;
- Garage met kelder;
- Vijf/zes slaapkamers;
- Kluswoning;
- Grote tuin met veel zon;
- Parkeren op eigen terrein;
- Bouwtechnische gekeurd en bouwtechnisch rapport ter inzage (Move);
- Van toepassing zijn onder andere de Asbest-, niet bewoning- en Ouderdomsclausule;
- oplevering in overleg.

Heeft u interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.







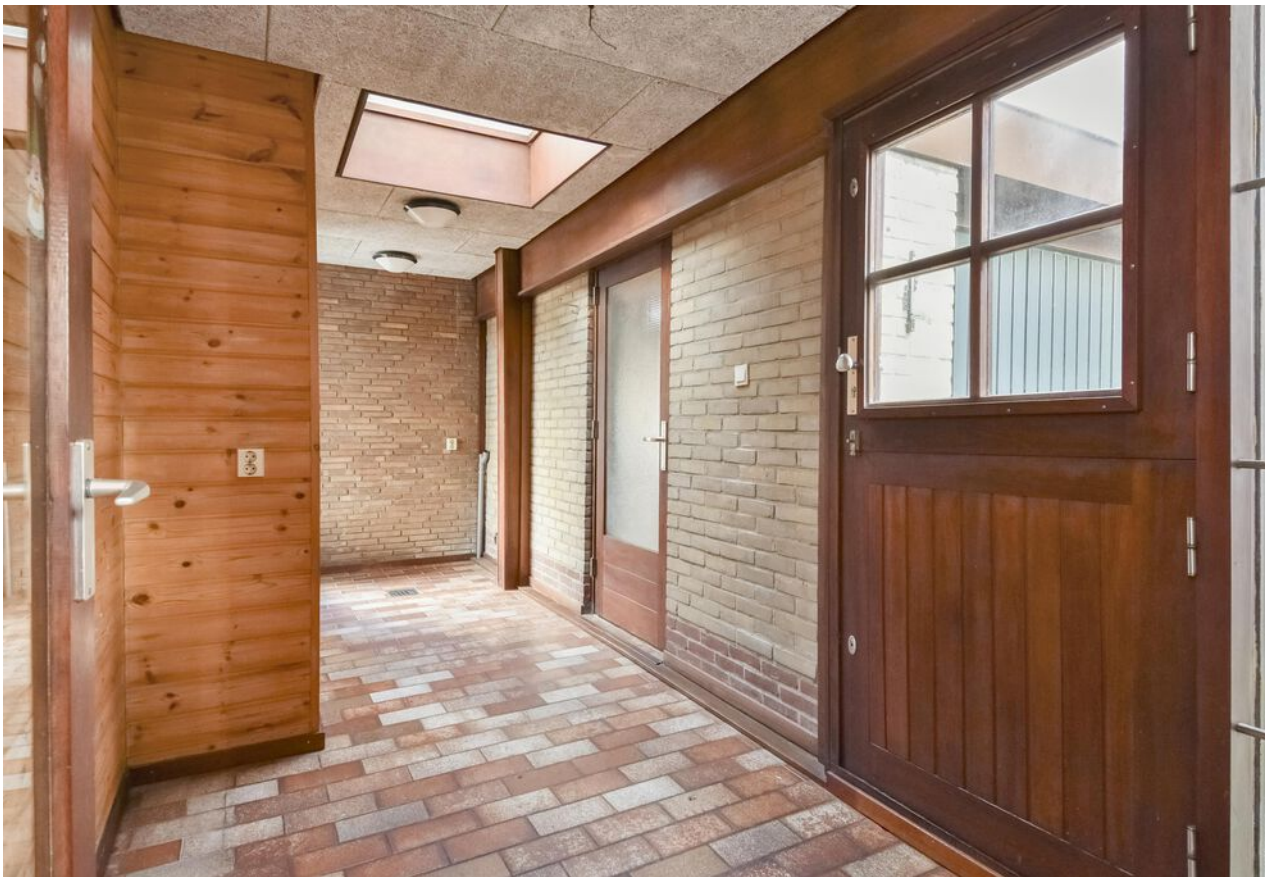












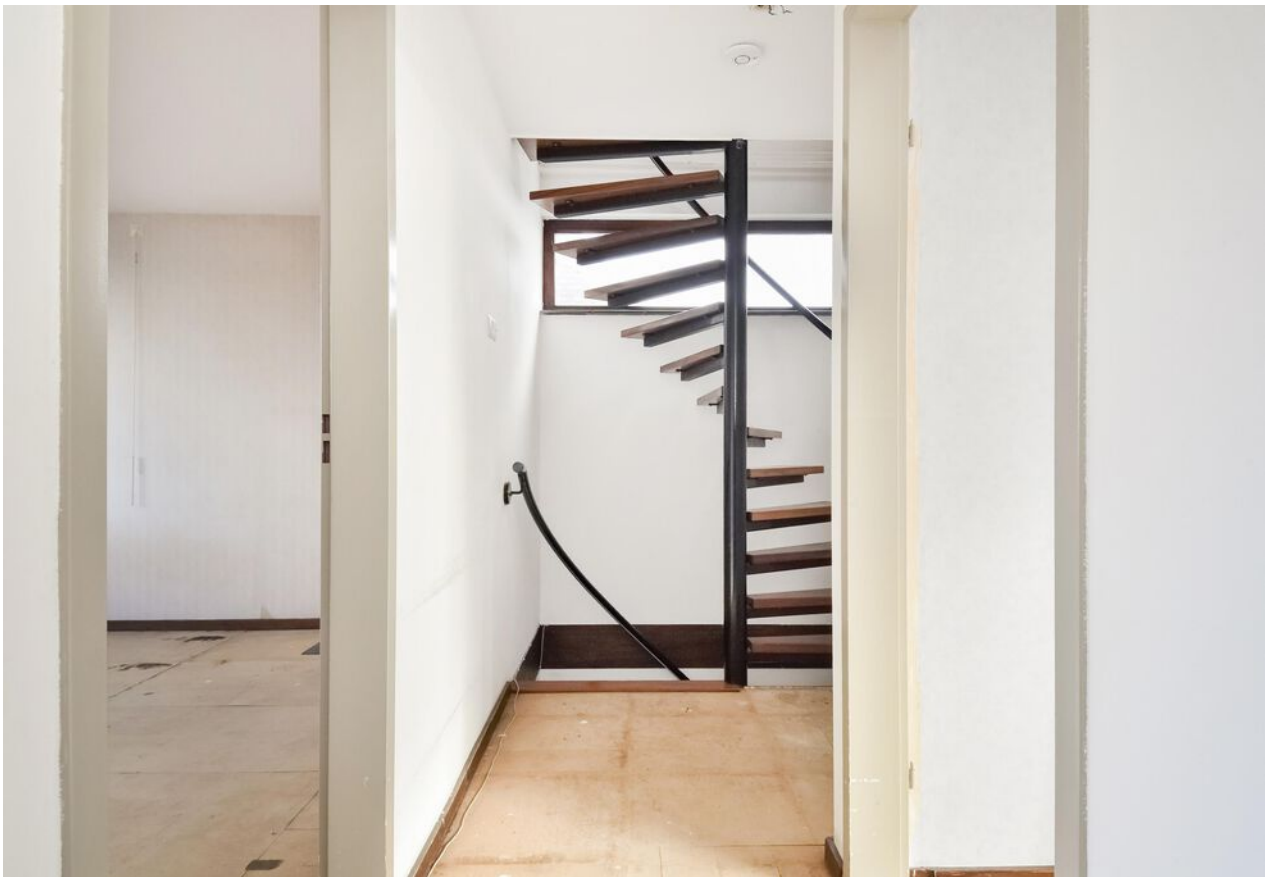












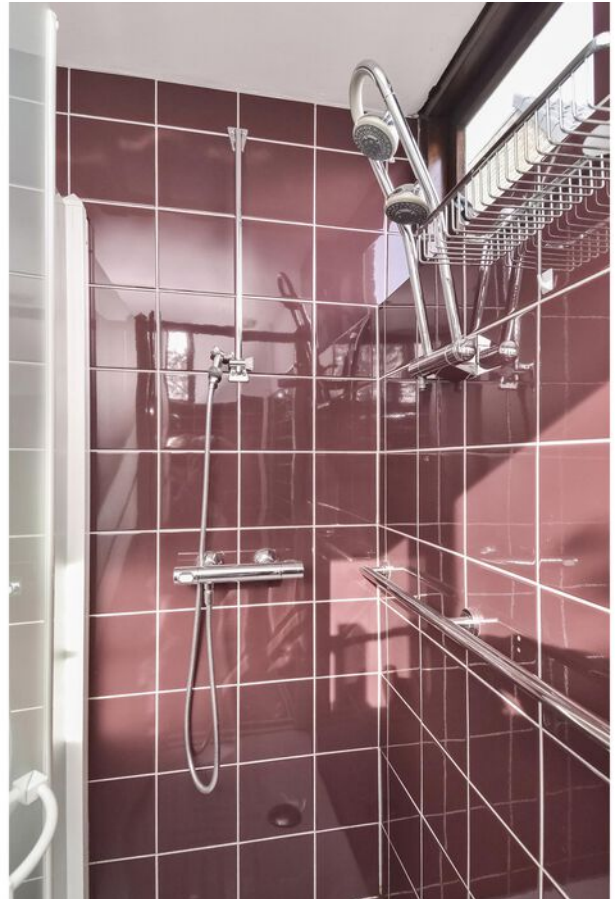


















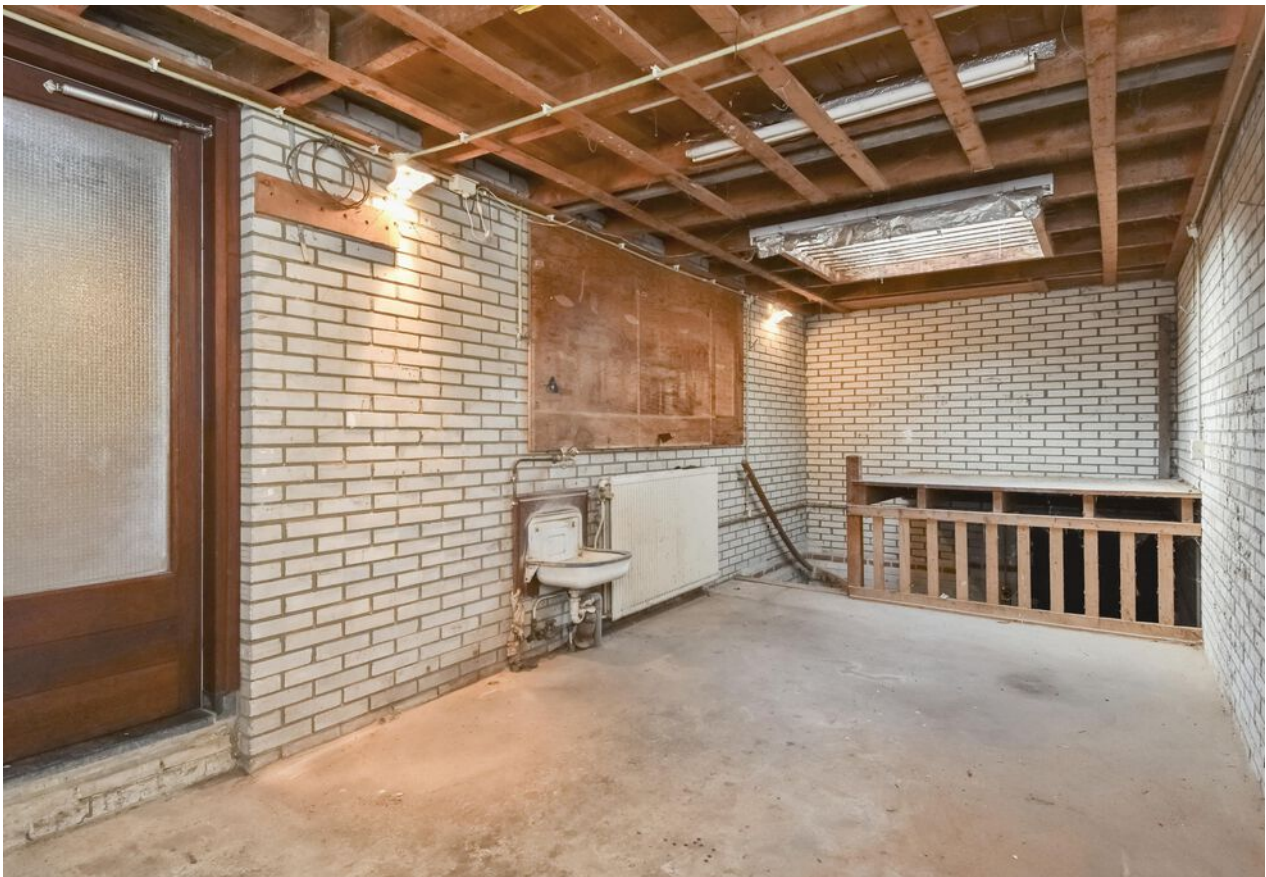








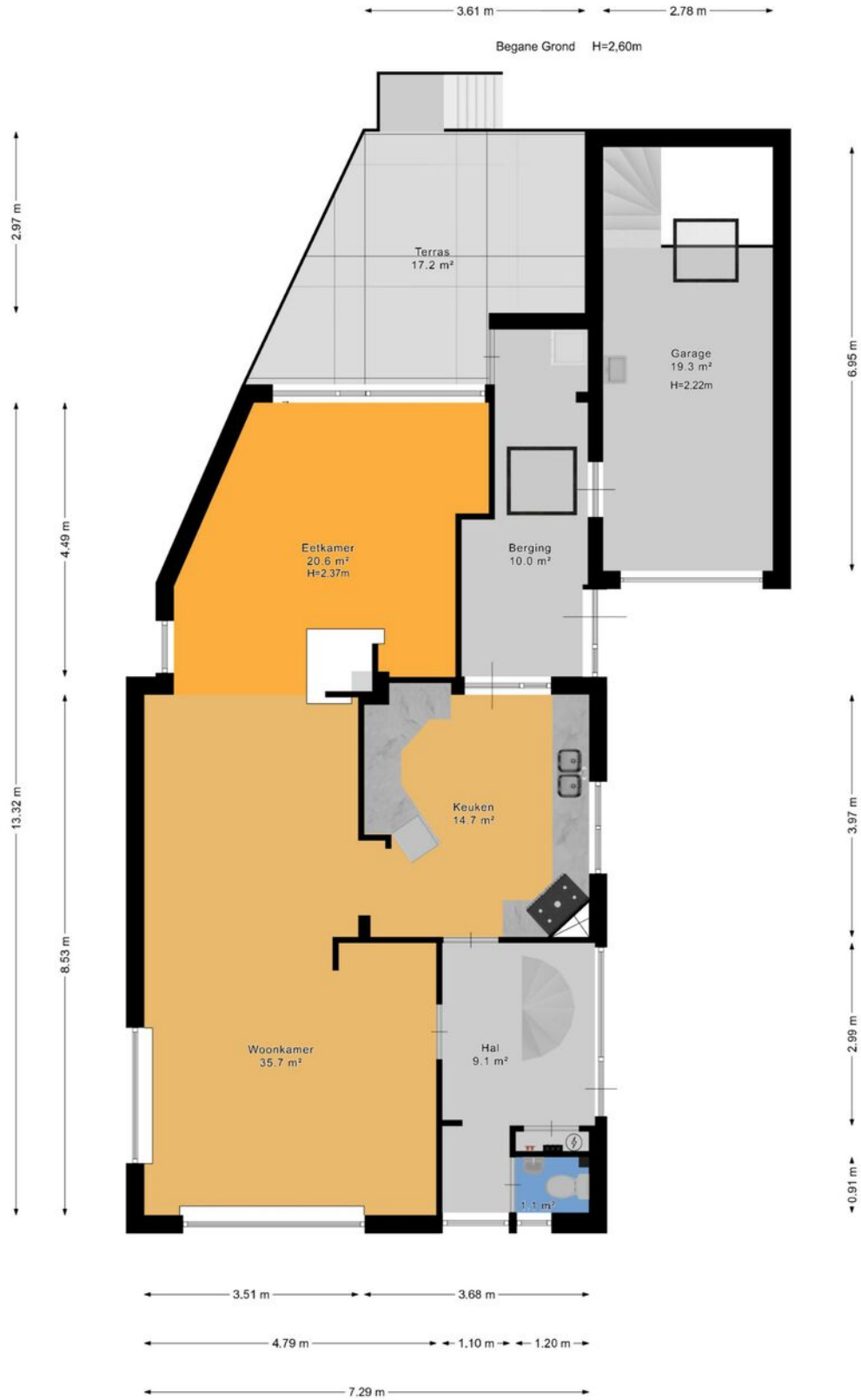






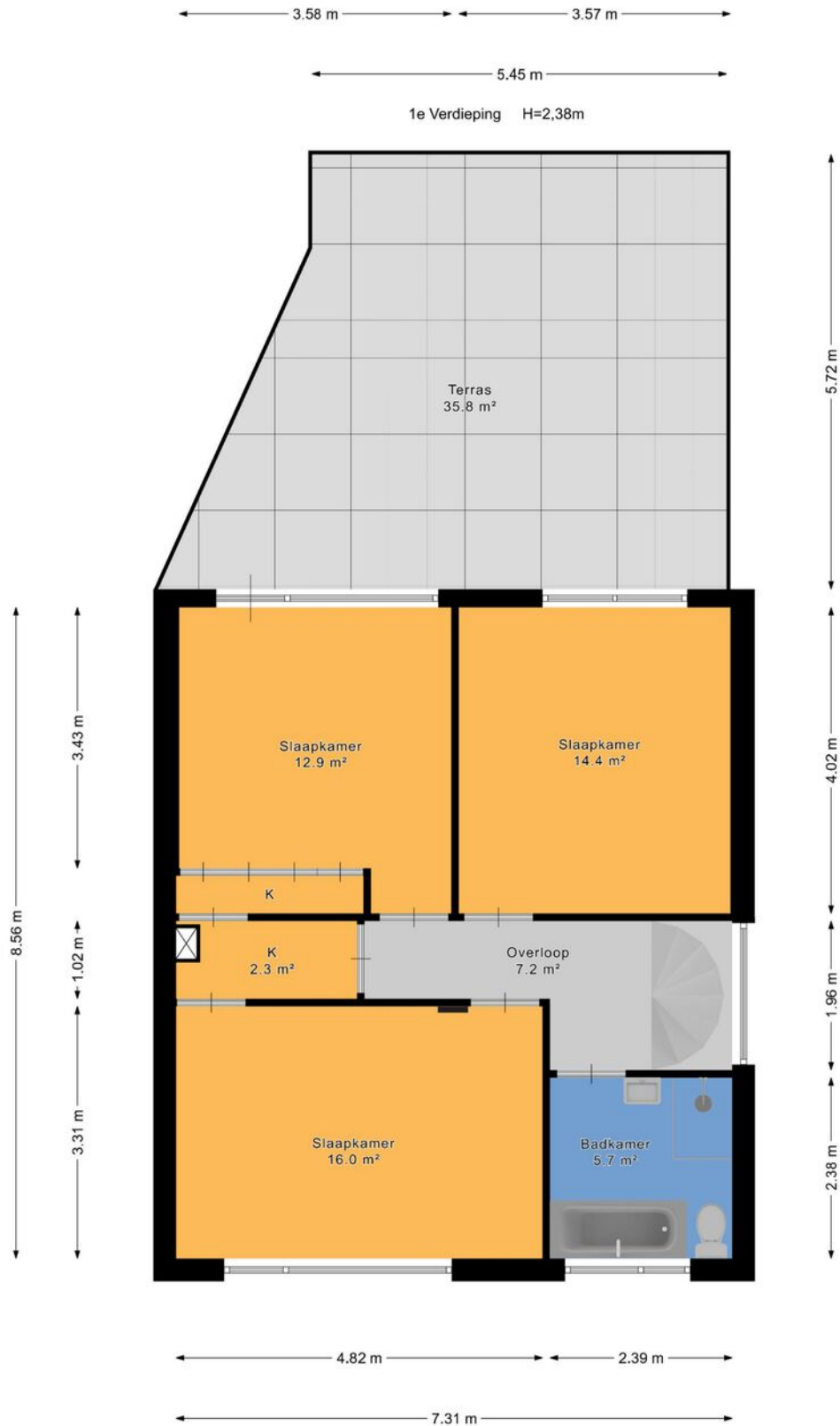


Plattegrond





Plattegrond



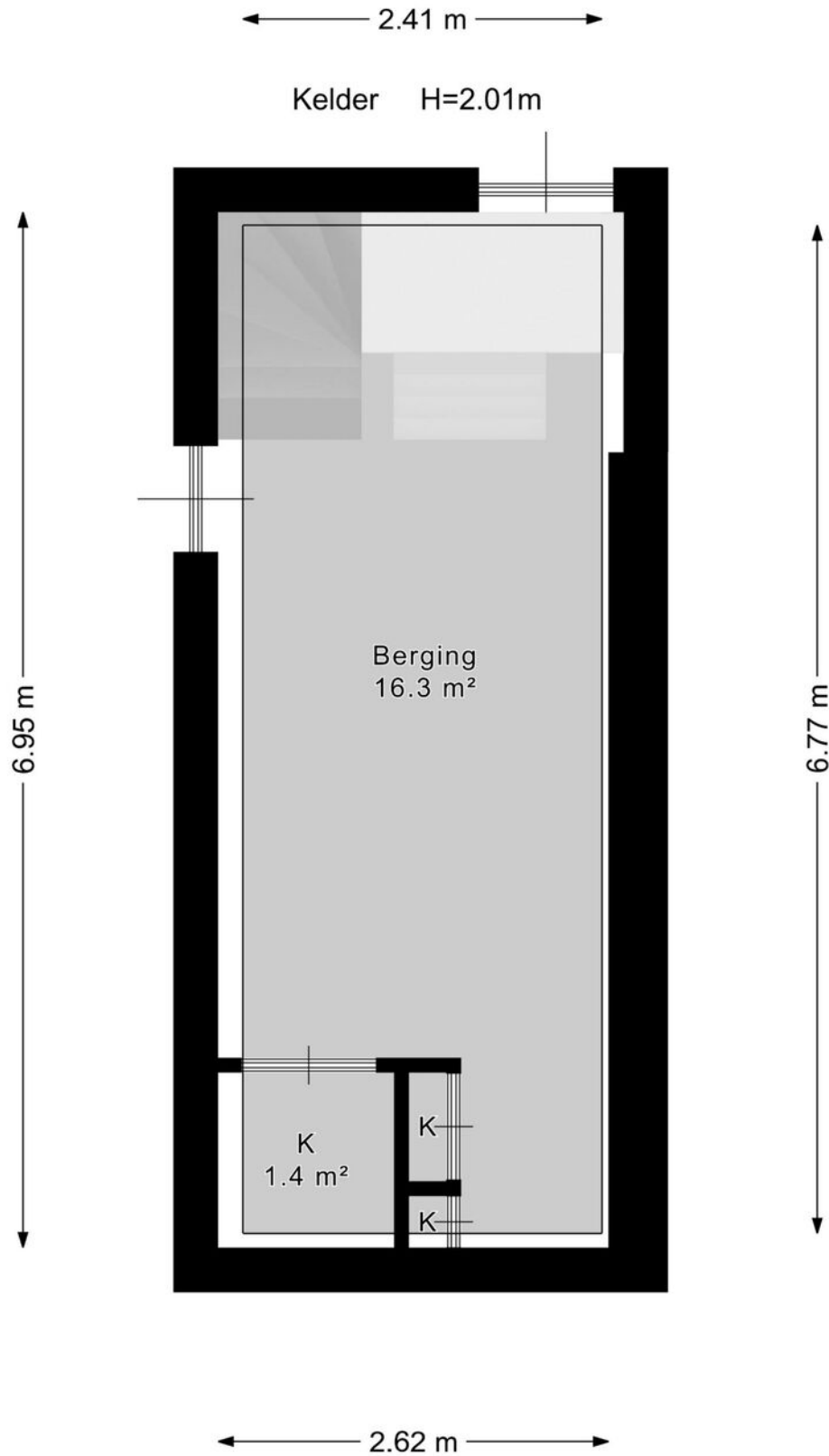


Plattegrond





Plattegrond

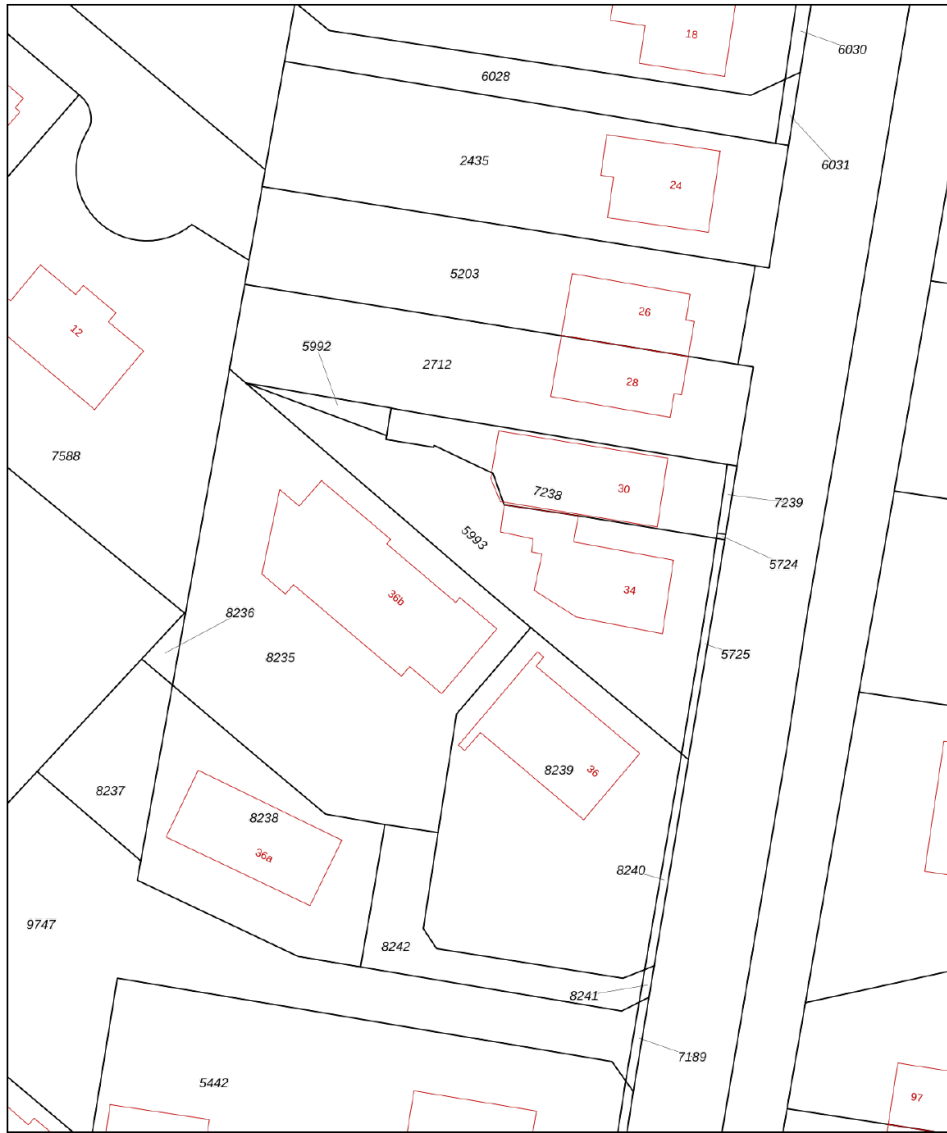




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Bergschenhoek Sectie B Perceel 5993	
-------------	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Vast kast slaapkamer	X			
- Kast kelder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen		X		
- lamellen		X		
- jaloezieën		X		
- (losse) horren/rolhorren		X		
-				X
-				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking		X		
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens		X		
Rolluiken		X		
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Watertank plastic zaak 2000 liter en pomp	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



En hoe nu verder?

Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

Kijk op [vanhof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanhof.nl/hypotheekenvoor) meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

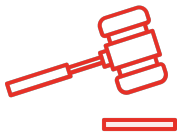
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

Taxaties



NWWI - Taxatie



Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

vanthof.nl/hypotheken