

TE KOOP



Bergselaan 56 B

Rotterdam



KETTNER

MAKELAARS



Bergselaan 56 B Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Aan één van de mooiste stukjes van de lommerrijke en zeer geliefde Bergselaan, gelegen aan een autoluw en charmant pleintje, bevindt zich dit royale, brede en lichte bovenhuis verdeeld over de tweede en halve derde verdieping.

Deze prachtige woning beschikt over maar liefst drie buitenruimtes en wordt gekenmerkt door een uitzonderlijk prettige lichtinval in vrijwel alle vertrekken.

Woonoppervlakte ca. 81 m². Eigen grond. Er is een recent en positief quick-scan rapport inzake de fundering aanwezig waarin geen aanvullend onderzoek wordt aanbevolen.

Gelegen in het populaire Liskwartier, een wijk die bekendstaat om haar groene lanen, singels en karakteristieke bebouwing. Hier woon je rustig, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik liggen.

Het Liskwartier grenst aan het bruisende Oude Noorden, met gezellige restaurants, koffiebars en unieke winkels aan onder andere het Zwaanshals en onder de Hofbogen. Ook het Vroesenpark en het Kralingse Bos met de Kralingse Plas bevinden zich op korte afstand.

Het stadscentrum, diverse openbaar vervoersverbindingen (tram, bus, trein – waaronder Rotterdam Centraal en Station Noord) en de uitvalswegen (A13, A16 en A20) zijn uitstekend bereikbaar.

Located on one of the most beautiful stretches of the leafy and highly popular Bergselaan, overlooking a charming and traffic-calmed square, this spacious, wide and bright upper-floor apartment is spread over the second and partial third floor.

This wonderful home features no fewer than three outdoor spaces and is characterized by an exceptional abundance of natural light throughout.

A recent and positive quick-scan report regarding the foundation is available, in which no additional investigation is recommended.

Living area approx. 81sq.m. Freehold property.

Situated in the popular Liskwartier district, known for its green avenues, canals and characteristic architecture. Here you enjoy a residential atmosphere while all urban amenities are within easy reach. Liskwartier borders the vibrant Oude Noorden area, offering a wide variety of restaurants, coffee bars and boutique shops, particularly around the Zwaanshals and the Hofbogen. The Vroesenpark and the Kralingse Bos with the Kralingse Plas are also located nearby.

The city centre, various public transport connections (tram, bus and train – including Rotterdam Centraal Station and Station Noord), as well as major highways (A13, A16 and A20), are all easily accessible.

Indeling:

Begane grond:

Eigen entree met vestibule en trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Hal met garderobe en modern toilet.

Zeer royale, brede en lichte woonkamer (ca. 11.00 x 5.25) met warme eiken parketvloeren en grote raampartijen aan weerszijden, wat zorgt voor een prachtige lichtinval.

Aan de voorzijde geniet je van een fraai en vrij uitzicht over het pleintje en de groene karakteristieke Bergselaan. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het balkon aan de voorzijde, gelegen op het westen (middag- en avondzon).

De moderne open keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken bereik je het ruime 2e balkon aan de achterzijde (ca. 3.55 x 0.95), gelegen op het oosten.

Halve derde verdieping:

Lichte overloop dankzij een dakkoepel.

Was-/stookruimte.

Ruime slaapkamer I (ca. 3.45 x 3.30) met toegang tot een derde balkon aan de voorzijde, gelegen op het westen, met leuk uitzicht over het pleintje en de groene Bergselaan.

Slaap-/werkkamer II (ca. 2.00 x 1.85).

Moderne, volledig betegelde badkamer voorzien van een wastafelmeubel en een ruime inloepdouche.

Bijzonderheden:

Goed onderhouden, royale en lichte, karakteristieke bovenwoning met een brede opzet en maar liefst drie fijne buitenruimtes met zowel ochtend- als middag-/avondzon.

Gelegen aan één van de mooiste en groenste delen van de Bergselaan met vrij uitzicht over en gelegen aan een charmant, autoluw pleintje.

Sfeervolle woonkamer met grote raampartijen en warme eiken parketvloeren.

Prettige lichtinval en volop privacy door de gehele woning.

Rustige, groene woonomgeving op loopafstand van het levendige Oude Noorden met hotspots rond het Zwaanshals en de Hofbogen en uitstekende bereikbaarheid van het stadscentrum en Rotterdam Centraal Station.

Goede verbindingen via tram, bus en RandstadRail, snelle toegang tot uitvalswegen (A13, A16 en A20).

Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving (parkeren middels vergunning ca. €11,- per maand).

Verwarming en warm water middels cv-combiketel.

In 2023 zijn 6 zonnepanelen geïnstalleerd met een gemiddelde opbrengst van 2200 kWh per jaar.

Volledig voorzien van dubbele beglazing. Energielabel C.

De Vereniging van Eigenaars is actief en bestaat uit twee leden. De maandelijkse bijdrage bedraagt circa € 75,- en is bestemd voor de opstalverzekering en reservering voor toekomstig onderhoud. Besluitvorming omtrent onderhoud en beheer vindt plaats in goed onderling overleg.

Er is een recent en positief quick-scan rapport inzake de fundering aanwezig waarin geen aanvullend onderzoek wordt aanbevolen.

Woonoppervlakte ca. 81 m².

Inhoud ca. 268 m³.

Bouwjaar ca. 1936.

Eigen grond.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Kenmerken

Woonoppervlakte
Inhoud
Bouwjaar

81 m²
268 m³
1936







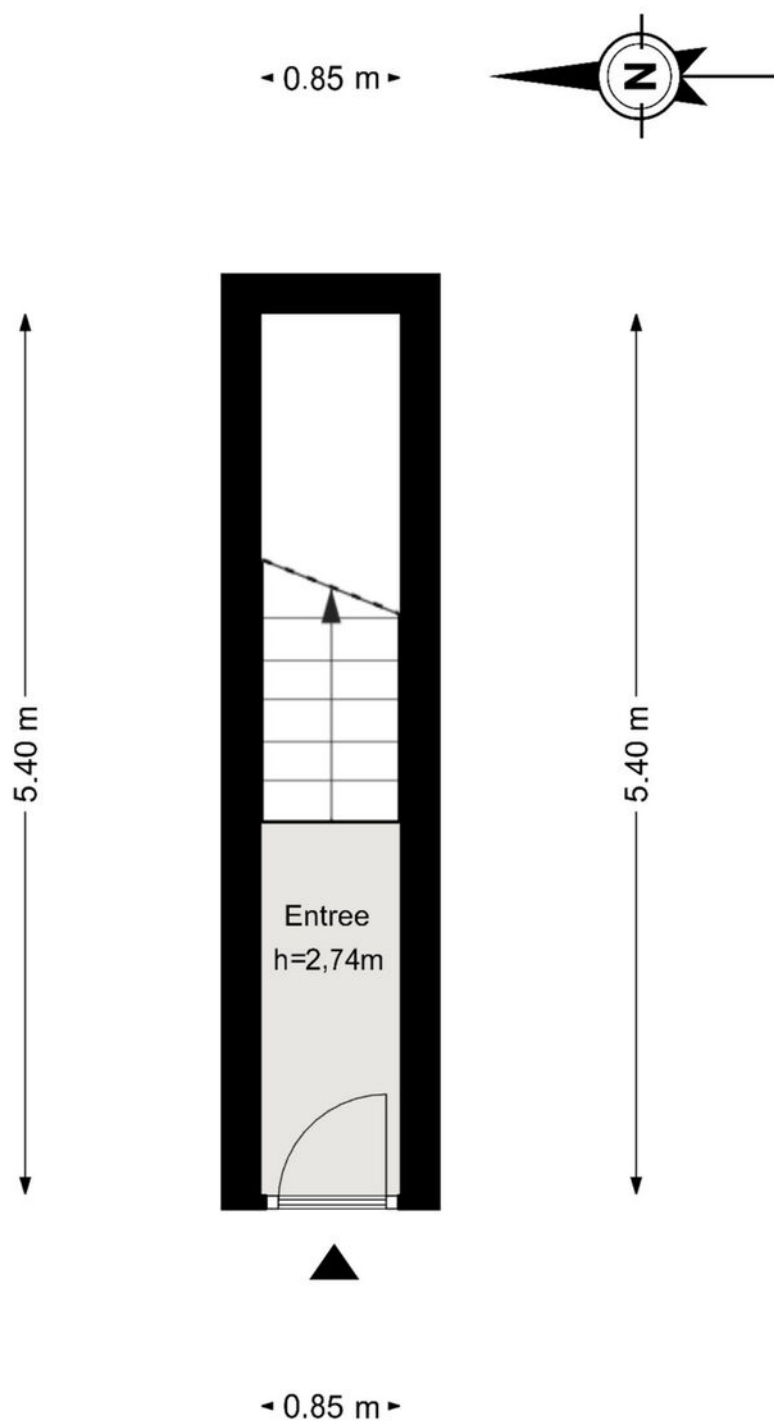






Bergselaan 56-B - Rotterdam

Begane grond

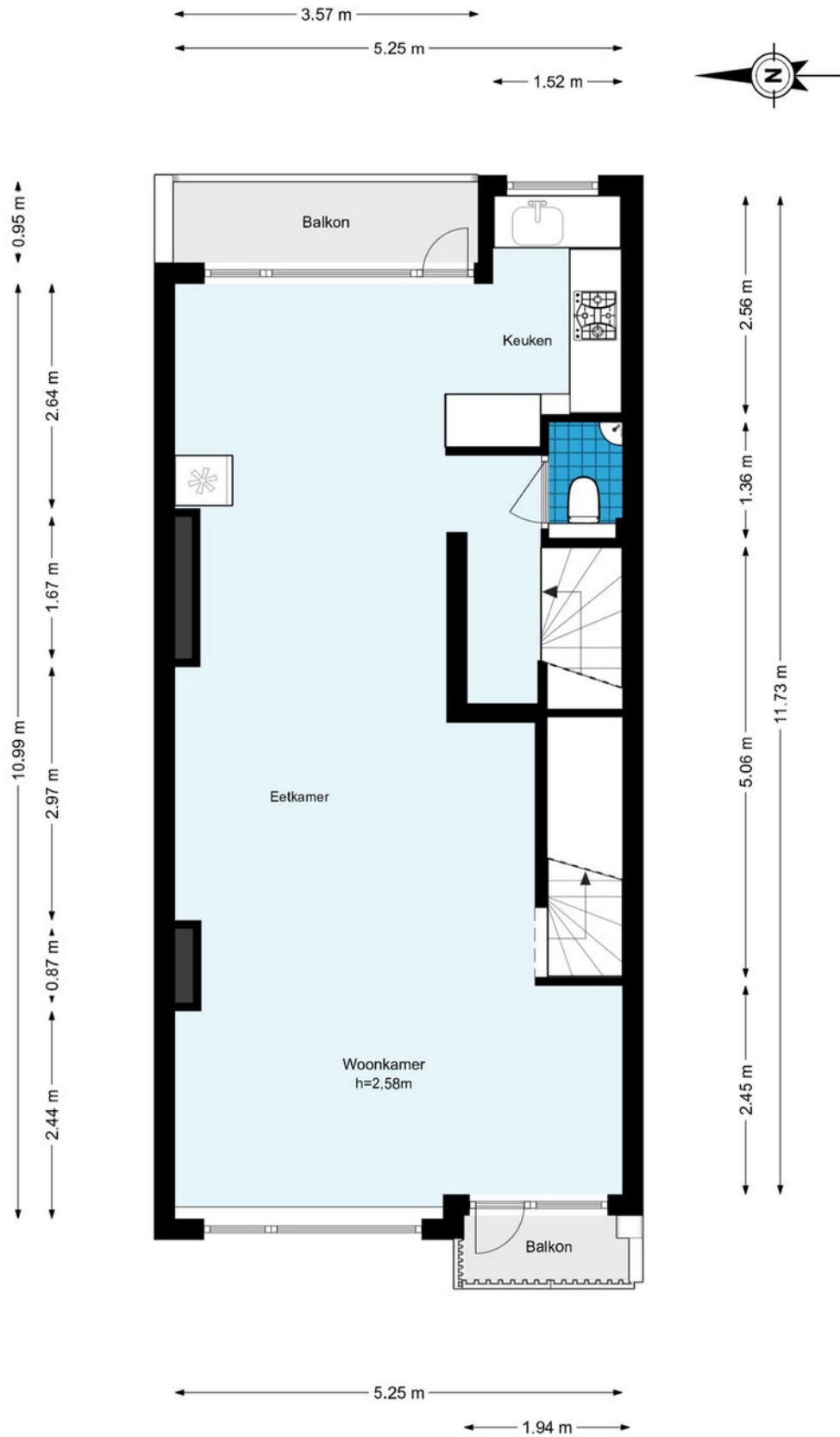


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Bergselaan 56-B - Rotterdam
Tweede verdieping

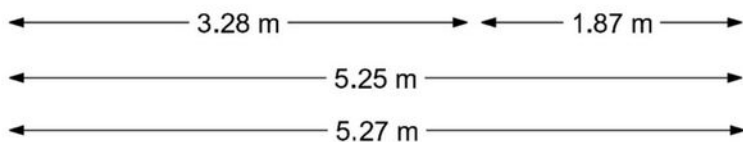
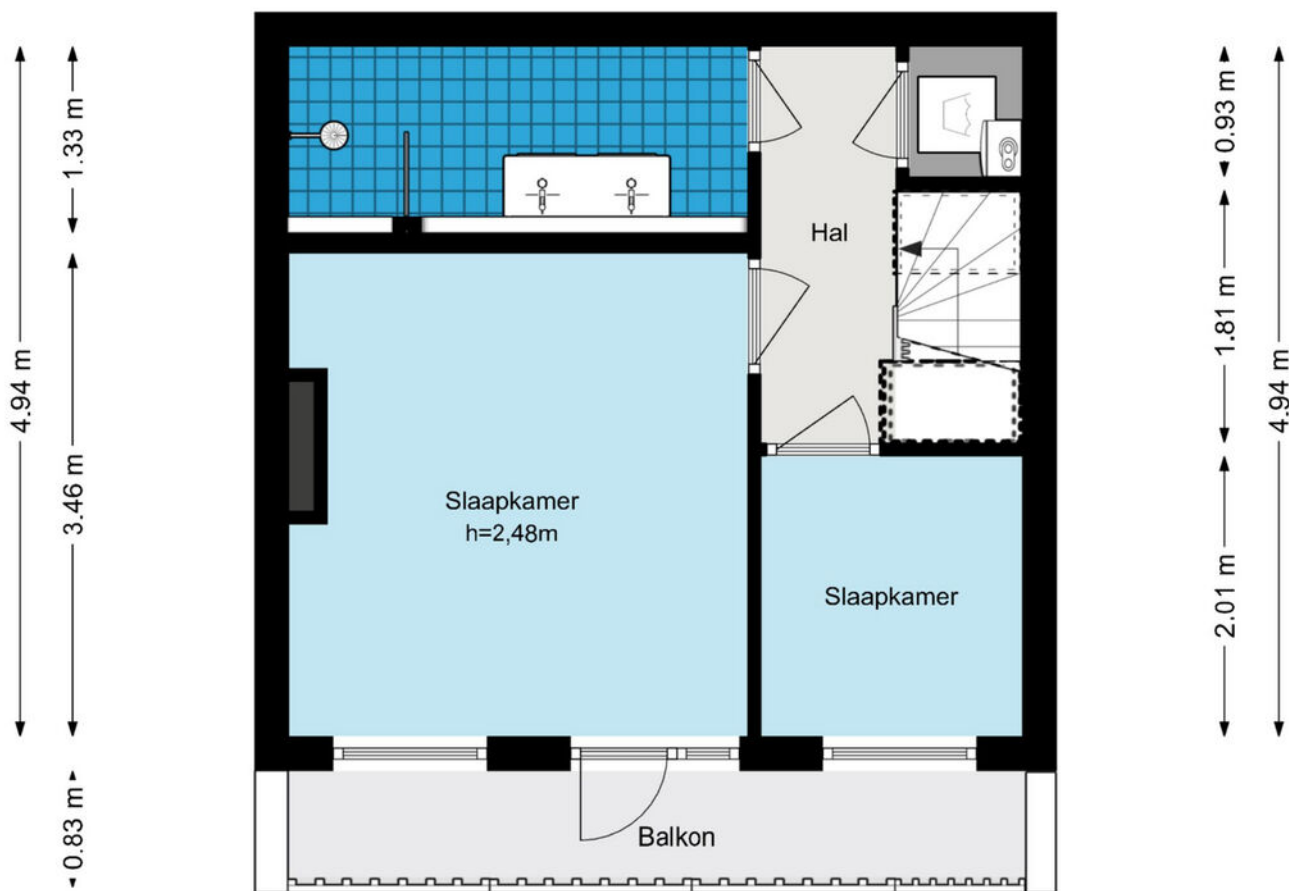
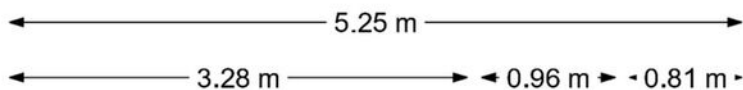


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond


Bergselaan 56-B - Rotterdam

Derde verdieping

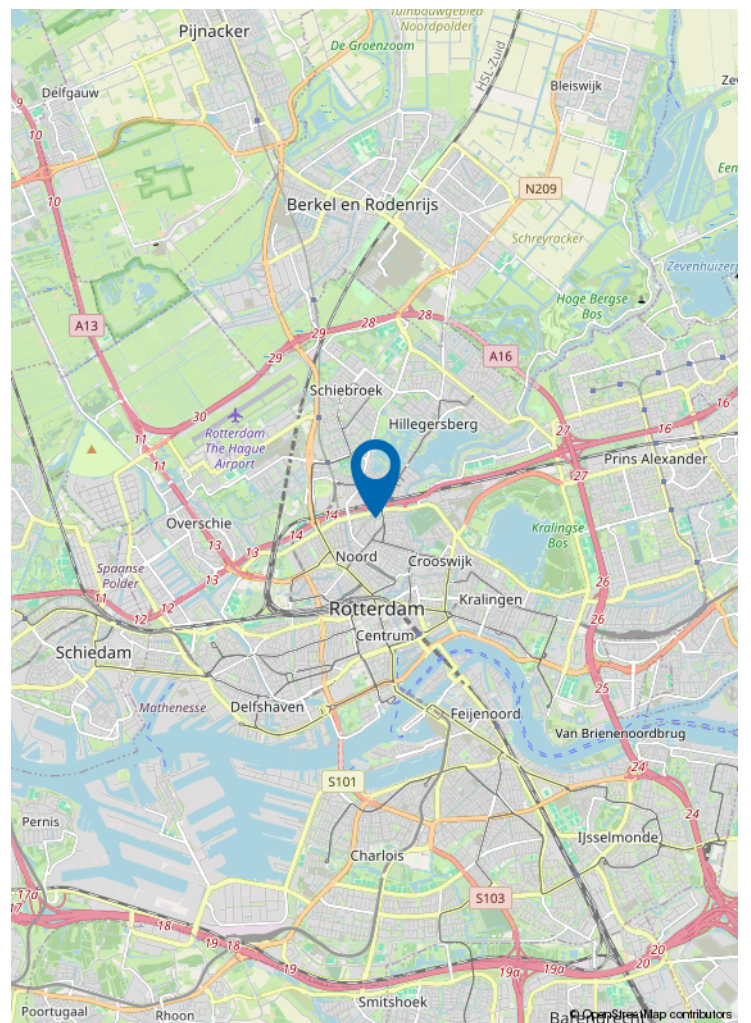
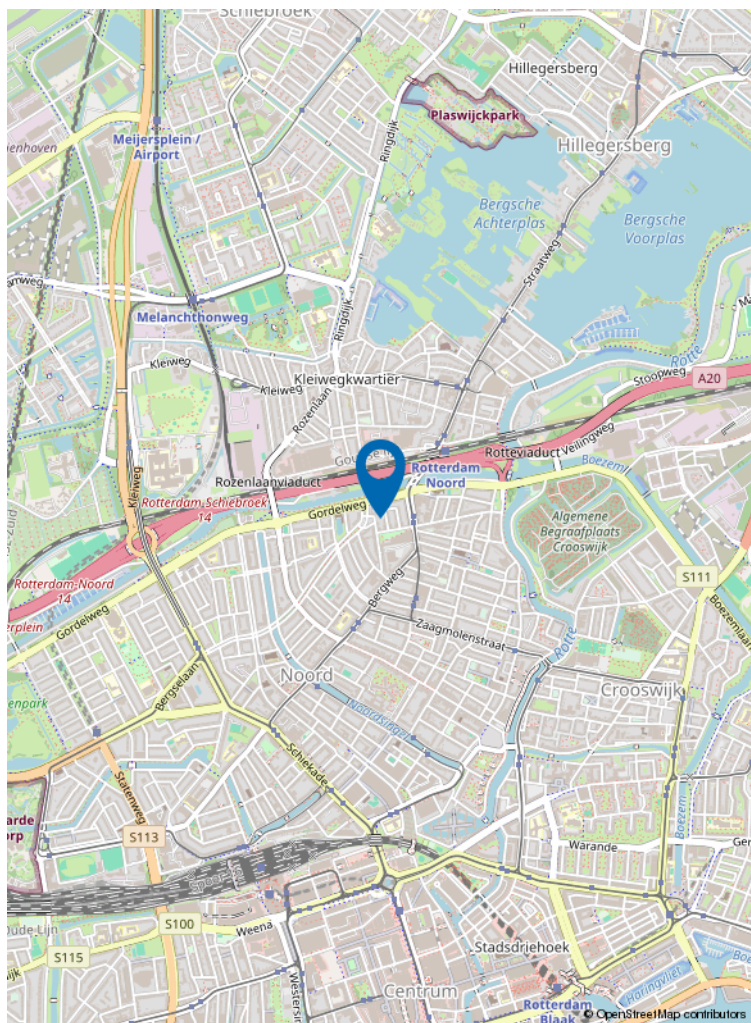
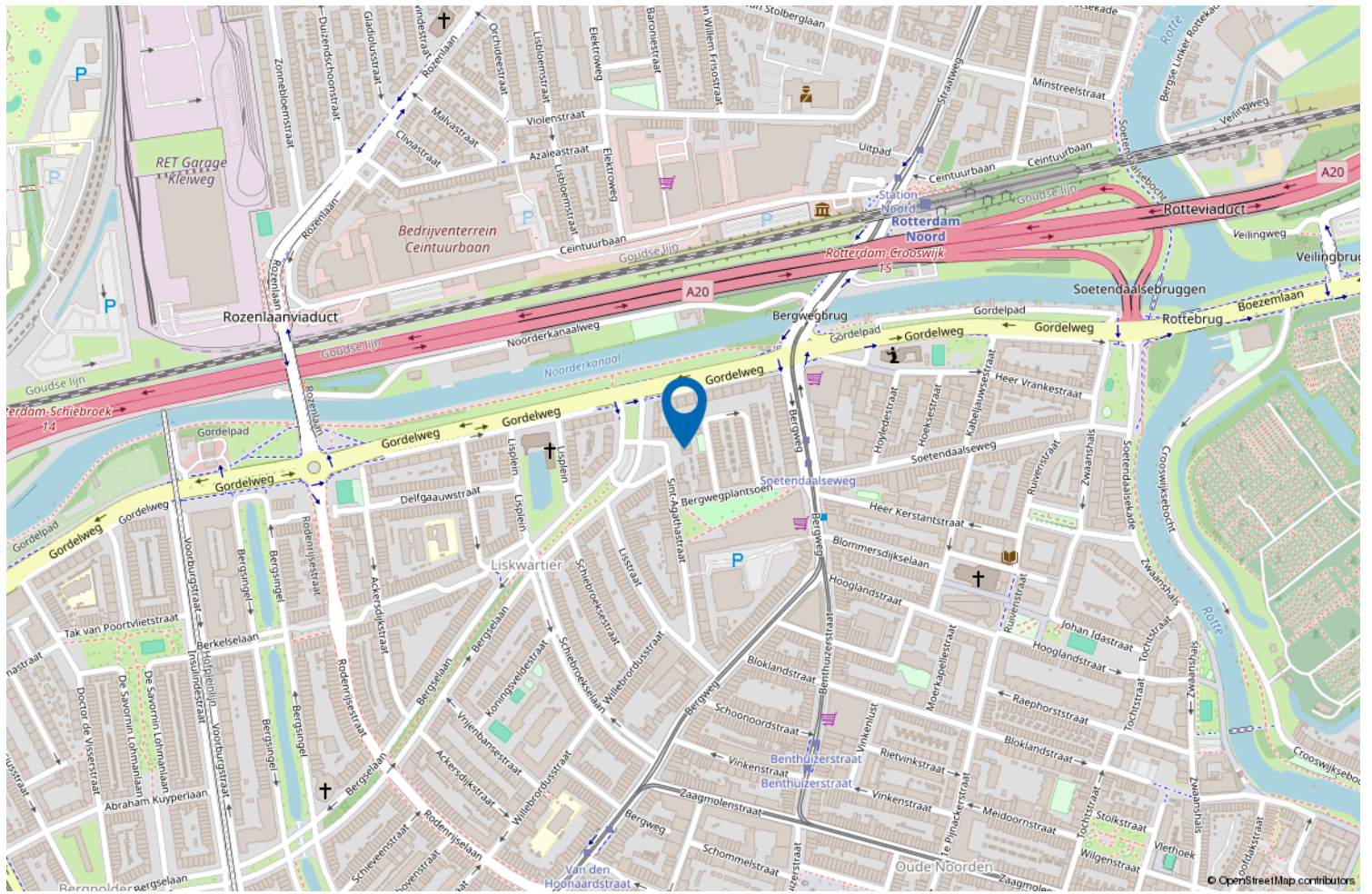


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Stecie Y</p> <p>Perceel 4917</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Rotterdam Noord

Rotterdam Noord combineert levendig stadsleven met rust en ruimte.

Van het historische Oude Noorden tot het groene Hillegersberg: hier woon je in karakteristieke woningen, ruime appartementen en kindvriendelijke buurten.

Geniet van parken, waterpartijen en gezellige pleintjes, met winkels, scholen en horeca altijd dichtbij.

Rotterdam Noord: de perfecte mix van stadse energie en wooncomfort.

Ons verkoop stappenplan

Stap 1 De opname van uw woning

- We maken met u een vervolgsafpraak om het verkoopdossier compleet te krijgen. Dit kan via MOVE(online) of tijdens een persoonlijke afspraak bij u thuis.
- Wij werken alleen met de beste woningfotografen in de markt. Zij maken vervolgens met u een afspraak voor de fotografie, videografie en het inmeten van uw woning. Samen met u maken we de definitieve selectie.



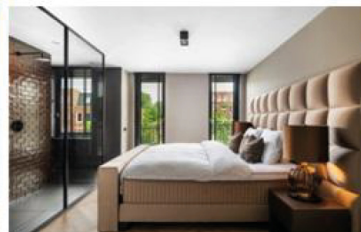
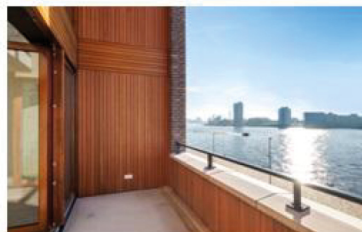
Stap 2 uw woning te koop zetten

- Wij maken een uitgebreide full colour brochure met specificaties, omschrijving, foto's en plattegronden van uw woning.
- De brochure wordt gemaild aan alle geïnteresseerden uit het actuele zoekersbestand van Kettner Makelaars. Omdat wij zijn aangesloten bij de RVM (Rotterdamse Vereniging van Makelaars) zal uw woning met alle specifieke kenmerken ook binnen dit netwerk worden aangeboden. Op deze manier benaderen we voor de Funda presentatie al een belangrijke groep actuele zoekers.



- In overleg met u en afhankelijk van specifieke locatie wordt er een "te koop" tuinbord en/of V-bord geplaatst.

- Uw woning wordt aangemeld en opgenomen in het NVM uitwisselingsysteem en krijgt een TOP positie of Funda. Alle NVM en niet-NVM makelaars zijn nu op de hoogte dat uw woning te koop wordt aangeboden. Het systeem zorgt er automatisch voor dat alle geïnteresseerden die ingeschreven staan bij deze makelaars en/of een zoekaccount via Funda hebben, automatisch een link naar de woningpresentatie krijgen.
- Uiteraard zullen wij de belangrijkste zoekers uit ons uitgebreide netwerk persoonlijk benaderen en zijn wij via alle gangbare communicatiekanalen bereikbaar voor overige geïnteresseerden.



Ons verkoop stappenplan

Stap 3 Marketing

- Naast de toppositie op Funda wordt uw woning op onze website kettner.nl geplaatst.
- Tevens wordt uw woning op Pararius.nl geplaatst, een woningwebsite zoals Funda maar vooral georiënteerd op internationale kopers. Onze brochure zal daarom deels ook in het Engels opgemaakt zijn.
- Wij plaatsen uw woning op alle genoemde websites op een extra bijzondere en opvallende wijze (een hoge ranking) door middel van o.a.:



Een complete video bij de presentatie op Funda brengt de sfeer van uw huis en de directe omgeving over. Met een Video kan men inzoomen op de mooiste en belangrijkste aspecten van de woning, zoals het uitzicht, de lichtinval of authentieke elementen. De online kijker ervaart zo de sfeer van het huis optimaal en krijgt een voorproefje op de werkelijke bezichtiging.

Een plattegrond helpt de online kijker om de potentie van een object in te schatten en zich de woning eigen te maken. Een Plattegrond geeft een overzicht van alle afmetingen en maakt inzichtelijk hoeveel vierkante meters de kamers zijn. Ook kan de online kijker de ruimte fictief inrichten met eigen meubels. Een Plattegrond biedt inzicht, interactie en ruimte om te dromen.



De professionele fotoserie geeft de kijker een accuraat en realistisch beeld van de afzonderlijke ruimtes en bijzondere kenmerken per ruimte. Met de nadruk op realistisch en zonder gebruik van enorme groothoeklenzen zorgen onze fotografen voor het beste resultaat.

Ons verkoop stappenplan



Social Media

Uw woning wordt op Facebook en Instagram geplaatst. Dit middels een betaalde advertentie zodat uw woning niet alleen met onze (duizenden) volgers gedeeld wordt maar bij Facebook gebruikers in de gehele regio zichtbaar is. Onze eigen volgers zijn mensen die oprecht geïnteresseerd zijn in woningen in de omgeving. Wij hebben geen volgers/likers gekocht.

Stap 4 Bezichtiging / onderhandeling

- De bezichtigingen worden uitsluitend uitgevoerd door ervaren, gediplomeerde makelaars die dus ook onmiddellijk ter plaatse in staat zijn adviezen van bouwtechnische aard voor bijvoorbeeld verbouwingen te geven, kostenbegrotingen te maken, bestemmingsplannen uit te leggen en juridische zaken te verduidelijken.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen en houden u regelmatig op de hoogte van de vorderingen. Ook kunt u wekelijks (per mail) de beschikking krijgen over de funda- statistieken.
- Tijdens het biedingproces begeleiden wij u en adviseren welk tegenbod het beste kan worden uitgebracht aan de kandidaat koper.

Stap 5 Verkocht

- Als de biedingen zijn afgerond maken wij de koopovereenkomst op en laten die op korte termijn ondertekenen, zodat de drie dagen termijn en de ontbindende voorwaarden zo snel mogelijk voorbij zijn.
- Wij zorgen voor een goede juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de door ons op te maken koopovereenkomst.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.



Ons verkoop stappenplan

Stap 6 ook na de verkoop

- Voor de financiering moet meestal een taxatie worden uitgevoerd. Wij zorgen voor de begeleiding van de taxateur. Hetzelfde geldt indien er een bouwtechnische keuring plaats vindt, u hoeft daar niet voor thuis te blijven.
- Wij plannen de eindinspectie voor de overdracht van uw woning en maken een afspraak bij de notaris voor de overdracht.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport, inspecteren wij de woning met u en de koper, lossen we eventuele problemen op en begeleiden of vertegenwoordigen u bij de notaris, mits deze binnen de regio Rotterdam is gevestigd

Ons team



Chantal - Babs - Natasja - Melanie - Marcha - Ivo - Remco - Lex

Ons aankoop stappenplan

Stap 1 Kwalificatie van de aankoopopdracht.

- U wordt door een ervaren Register Makelaar/Taxateur bij ons op kantoor ontvangen. Deze makelaar heeft niet alleen marktkennis en verstand van woningen, maar is daarnaast ook nog eens in staat u bouwtechnisch te adviseren en (ver)bouw begroting te maken.

Stap 2 Het vinden van het juiste aanbod

a. zelf zoeken met een beetje hulp (o.a via Internet en Funda)

- Op dit moment besluit u definitief om met de inmiddels verkregen informatie van Kettner Makelaardij zelf te gaan zoeken (met een beetje hulp van ons uiteraard). U krijgt van ons het nieuwste aanbod van 10 makelaarskantoren uit de omgeving voordat het op funda.nl staat. Vindt u een interessante woning dan kunnen we dus snel checken. U kunt ook eerst zelf een 1e bezichtigingsafpraak maken met de verkopende makelaar.
- Wilt u iets weten over een woning waarin u geïnteresseerd bent, maar heeft u twijfels of vragen over bijvoorbeeld de omgeving of over het nut van een bezichting, dan zijn wij uiteraard voor u bereikbaar.

Stap 3 Bezichtigingen

- Indien u een woning heeft gevonden die interessant is voor een vervolgspraak dan belt u ons. Wij maken direct een 2e afspraak met de verkopend makelaar en gaan samen met u de woning nogmaals bezichtigen.
- Wij begeleiden en assisteren u tijdens deze bezichting en wijzen u op relevante zaken. Daarnaast zijn wij meteen in staat om adviezen te geven van bouwtechnische aard over bijvoorbeeld het opheffen van achterstallig onderhoud of voor kleine of grote verbouwingen of een herindeling en daarvan kostenbegroting te maken.
- Last but not least wordt er een waardeoordeel gegeven en indien dit aan de orde zou zijn ook over het gevolg voor de verkoopwaarde na een noodzakelijke of gewenste verbouwing.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen.

Stap 4 Biedingsproces

- Tijdens het biedingsproces, dat wij met de verkopend makelaar ingaan, houden wij u vanzelfsprekend op de hoogte en adviseren wij u welk tegenbod en vervolgbiedingen het beste kunnen worden uitgebracht ("De biedingsstrategie").
- Eveneens worden daarbij aanvullende voorwaarden gesteld: Bijvoorbeeld leveringsdatum, voorbehoud hypotheek en nader bouwkundig onderzoek

Ons aankoop stappenplan

- Tegelijkertijd doen wij onderzoek naar en adviseren wij onder andere de volgende zaken:
 - Eigendomstitel
 - Volle eigendom grond/erfpacht
 - Erfdienstbaarheden
 - Kwalitatieve verplichtingen
 - Publiek-of privaatrechtelijke beperkingen
 - Kettingbedingen
 - Kadastrale recherche
 - Monument of beschermd stadsgezicht
 - Bodemrapportage / aanwezigheid van ondergrondse tanks

Bij appartementen ook de Vereniging van eigenaren:

- Splitsingakte
 - Huishoudelijk reglement
 - Financieel verslag en begroting
 - Meerjarenonderhoudsbegroting
 - Reservering onderhoud
 - Notulen VvE
- Emotionele gevoelens en mooie verkooppraatjes zijn bij ons niet van invloed op dit proces.

Stap 5 Aangekocht

- Als de biedingen succesvol zijn afgerond maakt de verkopende partij de koopovereenkomst op. Doet de verkopende partij dit niet dan zorgen wij daarvoor.
- Wij controleren of er een juiste juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst is gemaakt en in overleg met u wordt een notaris aangewezen.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk en uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.

Stap 6 Nazorg

- Wij plannen de inspectie en het notarieel transport van de woning.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport inspecteren wij samen met u en de verkopende partij de woning. Wij lossen eventuele problemen ter plekke en in samenwerking met de notaris op een begeleiden u bij de notaris (mits deze in de regio Rotterdam is gevestigd).
- Het tekenen van de notariële akte en de sleuteloverhandiging vinden in onze aanwezigheid plaats.
- Daarna voegen wij u graag toe als supertevreden klant aan onze lange **klanttevredenheidslijst**, dat was juist ons beider **doel** in **stap 1**



Uw makelaar sinds 1980



Kettner Makelaardij o.g. b.v.
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55 | info@kettner.nl