



3075 XB ROTTERDAM

BERKENDAAL 31



VRAAGPRIJS € 399.000 K.K.



102 m² wonen



4 slaapkamers



1991



123 m² perceel



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op **zuidstad.nl**



CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 399.000 k.k.
Oplevering	In aanmelding

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	In aanmelding
Bouwjaar	1991
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	102 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Inhoud	397 m ³
Perceeloppervlakte	123 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Tv kabel, schuifpui, dakraam, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2008

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Rotterdam, sectie V, nummer 3962.
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	39 m ² (6.97 m diep en 5.58 m breed)
Ligging tuin	West
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER BERKENDAAL 31



EINDWONING MET TUINEN AAN BEIDE ZIJDEN OP EEN GEWILDE LOCATIE IN VREEWIJK!

Aan de Berkendaal 31 staat deze ruime 4-kamer eindwoning die zich uitstekend leent voor wie op zoek is naar een volgende stap. De woning biedt een warme en sfeervolle woonkamer met volop leefruimte en beschikt in totaal over vier goede slaapkamers.

De begane grond is praktisch ingedeeld met aan de achterzijde een tuingerichte woonkamer en toegang tot de serre, die zorgt voor een fijne verlenging van de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met de keukenopstelling. Vanuit de serre loop je zo de achtertuin in, die gunstig op het westen ligt en daarmee volop middag- en avondzon biedt. Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping is een toilet aanwezig, wat extra comfort geeft in het dagelijks gebruik.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een ruime badkamer. De zolderverdieping biedt daarnaast een vierde slaapkamer en een voorzolder met ruimte voor de wasmachine en extra bergruimte.

De woning ligt in het geliefde Vreewijk, een groen en karakteristiek tuindorp waar rust en een centrale ligging samenkomen. De wijk staat bekend om zijn historische bebouwing en valt onder beschermd dorpsgezicht, wat zorgt voor een unieke uitstraling. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals buurtwinkels aan de Groenezoom en een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Openbaar vervoer is goed geregeld met een tramhalte op loopafstand en een busverbinding door de wijk. Daarnaast zijn winkelcentrum Zuidplein en diverse uitvalswegen snel bereikbaar.

Ben je op zoek naar een woning met ruimte en mogelijkheden op een fijne plek? Plan dan een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning te bieden heeft. Je bent van harte welkom!

Indeling

Begane grond:

- * Voortuin voorzien van bestrating, beplanting en afgescheiden met een heg.
- * Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.
- * Toiletruimte deels voorzien van lichte betegeling, duobloktoiletstelling en een fonteintje.
- * Tuingerichte woonkamer voorzien van, laminaatvloer, open haard, trapkast, deur naar de achtertuin/ serre en een open keukenruimte.
- * Open keukenruimte voorzien van een inbouwkeuken met inbouwapparatuur: los gasfornuis, afzuigkap, vaatwasmachine en bergruimte.
- * Serre voorzien van plankenvloer, glazen schuifpui en toegang tot de stenen schuur.
- * Achtertuin gelegen op het westen voorzien van bestrating, beplanting, houten schuur (4 m²) en een stenen berging (5 m²).

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer met toegang tot de verschillende vertrekken.

VRAAGPRIJS € 399.000 K.K.

LEES ALLES OVER BERKENDAAL 31



- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond en een dakraam.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond en een vaste schuifkast.
- * Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.
- * Badkamer voorzien van ruime inloofdouche, wastafel, 2e toilet, dakkapel en geheel licht betegeld.

Tweede verdieping:

- * Voorzolder voorzien van tapijtvloer, dakraam, opstelling van de C.V.-combiketel, wasmachine-aansluiting en toegang tot de slaapkamer.
- * Slaapkamer IV voorzien van tapijtvloer en een dakraam.

Algemeen:

- * Erfpachtgrond, waarvan de canon is afgekocht voor de gehele looptijd tot 2042.
- * Energielabel B, geldig tot 21 maart 2033.
- * De wijk Vreewijk valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * Geheel voorzien van hardhouten buitenkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha, 2008).
- * Bewoners van de Dalenwijk dienen een bedrag van ca. € 133,15 per jaar te betalen voor het onderhoud van het gras en de heggen achter de woningen.
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
- * Voor de maatvoering verwijzen wij u naar bijgevoegde plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 102 m²

- * Overig inpandige ruimte ca. 5 m²
- * Externe bergruimte ca. 4 m²
- * Perceel ca. 123 m²
- * Inhoud ca. 397 m³

Bouwjaar woning : 1991
Oplevering : In onderling overleg

TOP LOCATIE IN
VREEWIJK



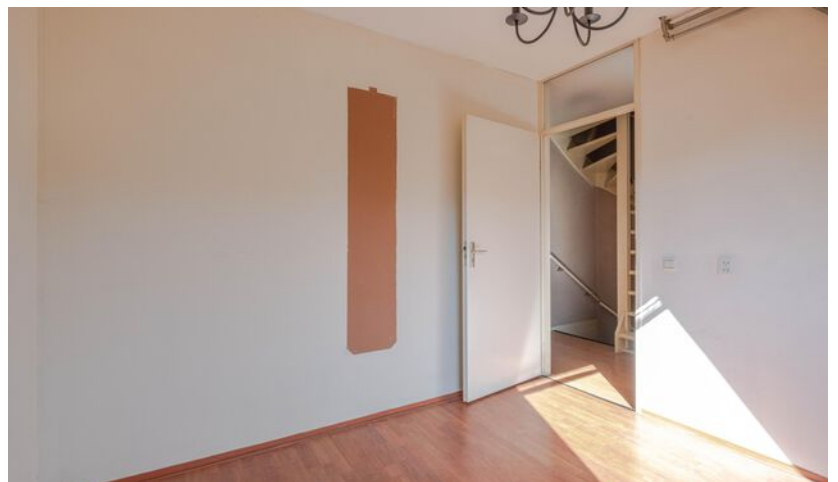






ACHTERTUIN
GELEGEN OP HET
WESTEN

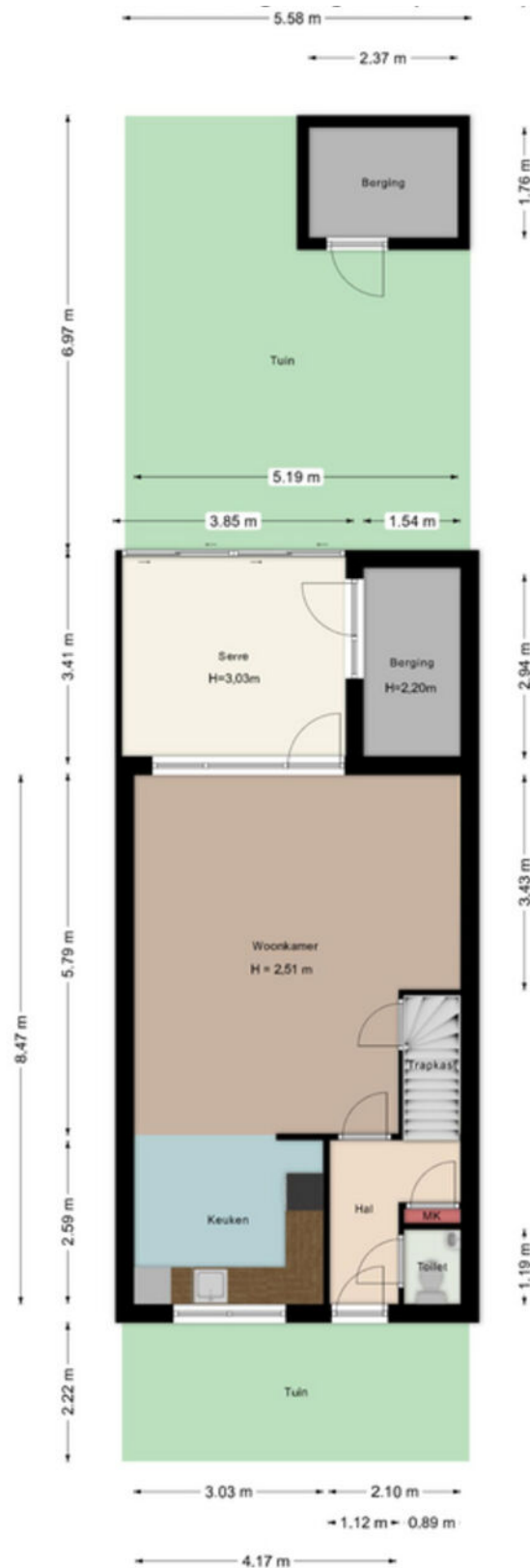






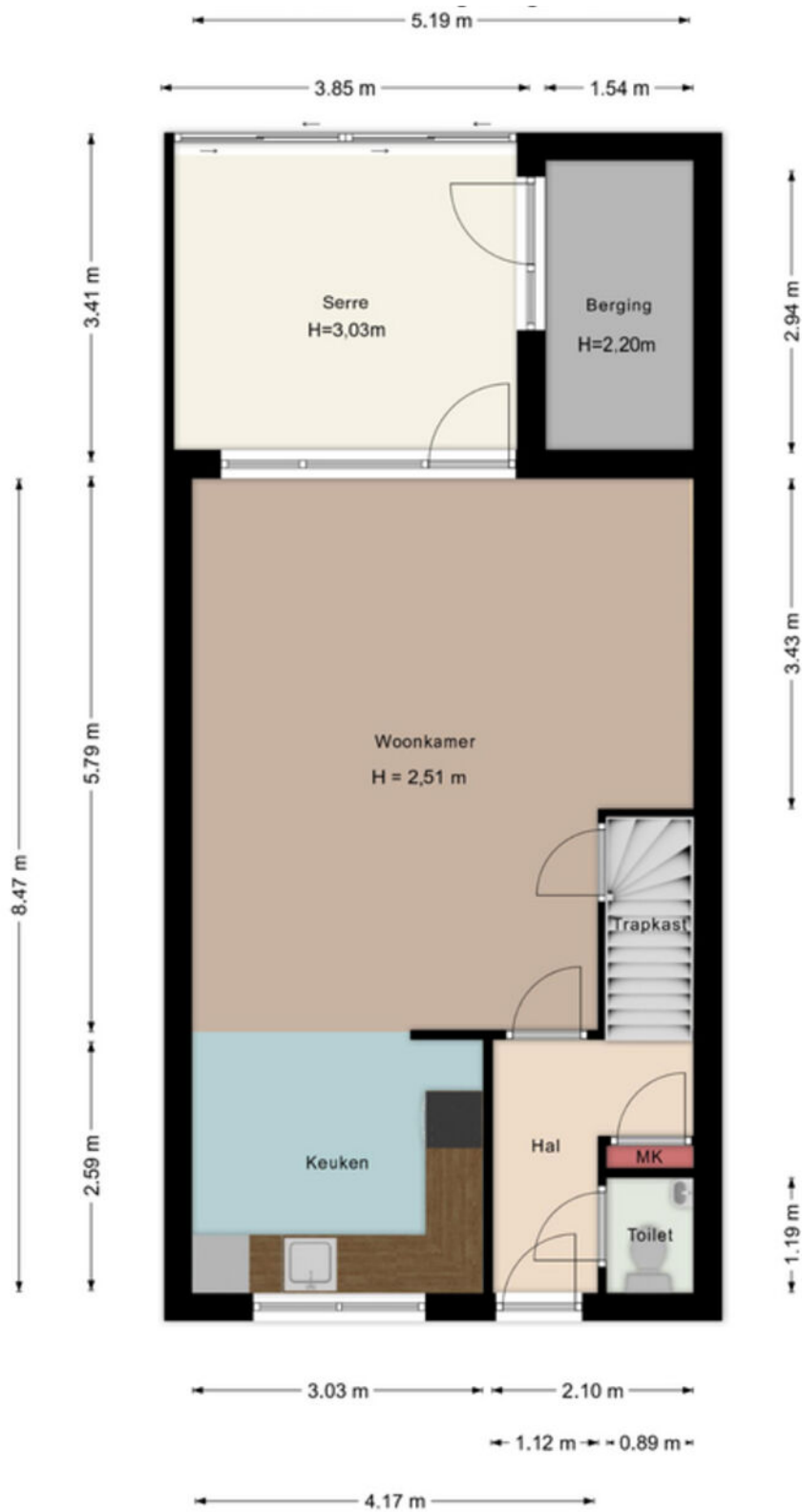


PLATTEGROND - BEGANE GROND (MET TUIN)



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - BEGANE GROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING

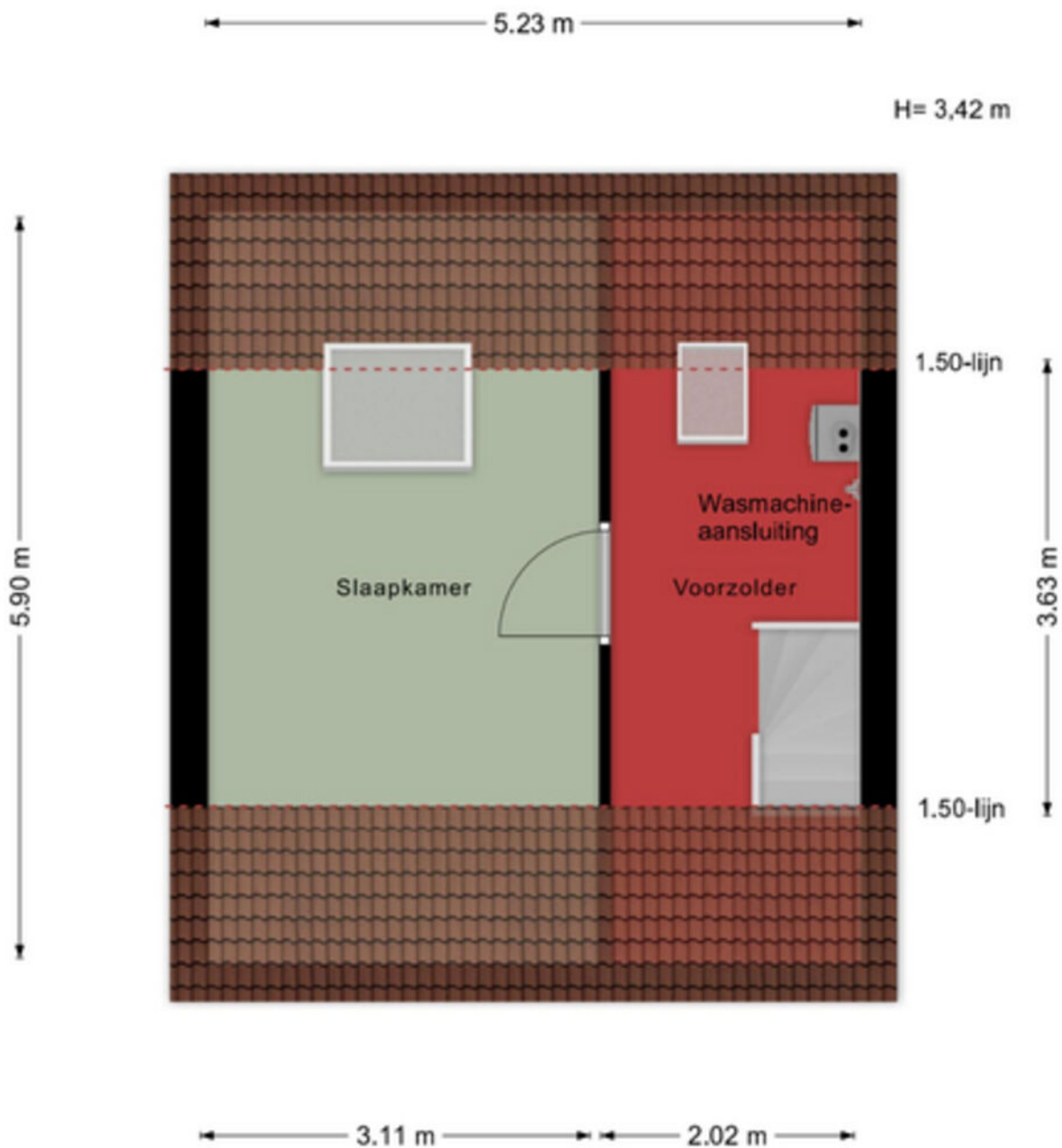


Berkendaal 31 - 1e verdieping



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - ZOLDER



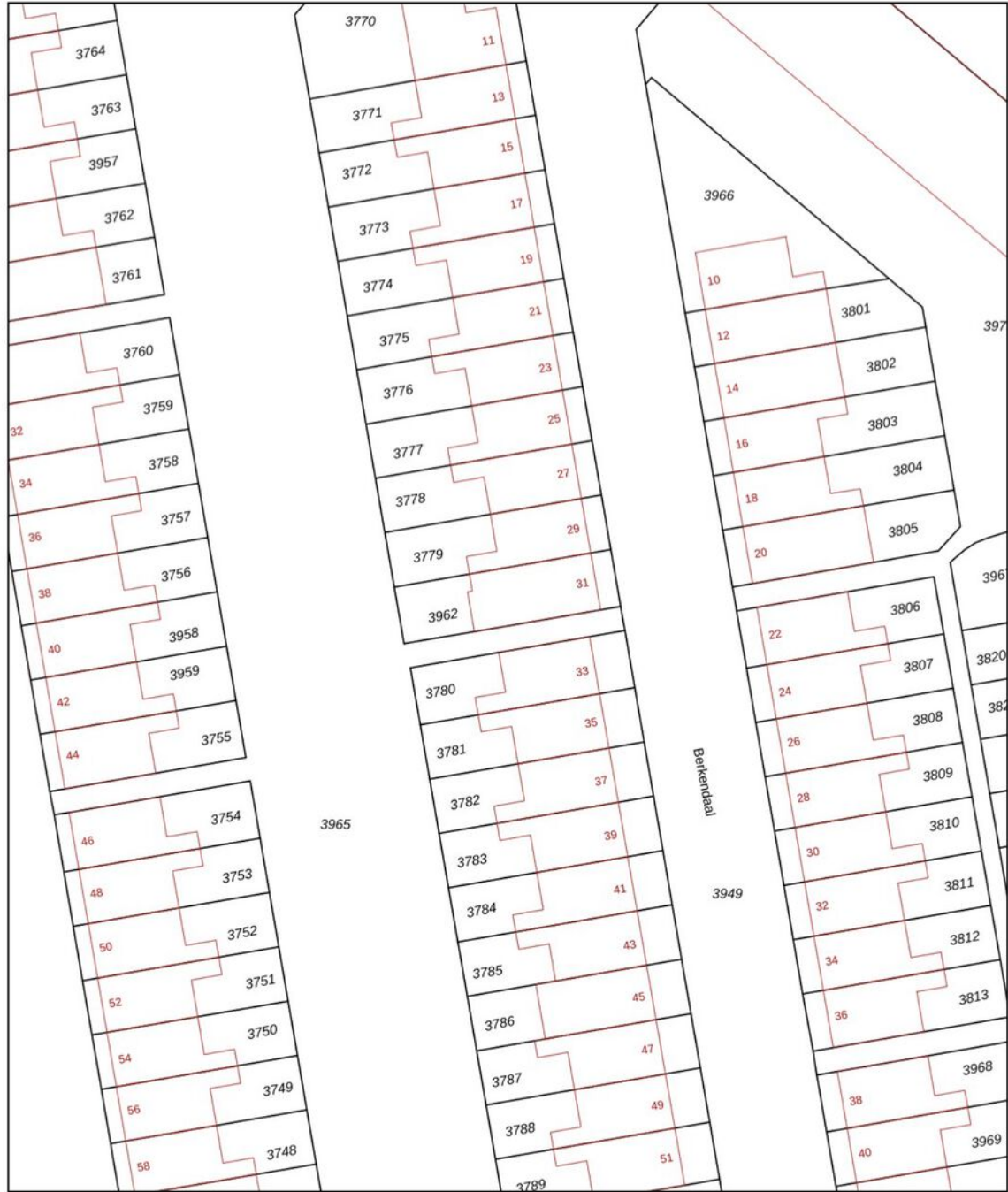
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 3962</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2026
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



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Fontein	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		



GROENE WIJK MET
VEEL EENGEZINS-
WONINGEN!

DE VAAN, TUINDORP, VREEWIJK

VREEWIJK



Eén van de eerste en grootste tuindorpen in ons land en uitgeroepen tot beschermd stadsgezicht. Het dorpse karakter van deze wijk is nog altijd het kenmerkende aspect! Bijna alle huizen hebben een tuin en tussen de huizen liggen prachtige binnenterreinen. Mensen die eenmaal in Vreewijk wonen, wonen er vaak hun hele leven. Er zijn 4 basisscholen en op de Groenzoom kun je terecht voor je dagelijkse boodschappen. Sporten kan in de sporthal of de sportvelden aan de Enk. Midden in de wijk ligt een groot park: de Valkeniersweide. Aan de rand van de wijk zit het Ikazia ziekenhuis. De sociale samenhang in de wijk in combinatie met het leven in de grote stad maken het geweldig om hier te wonen!




DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.move.nl)

 Een bod uitbrengen

 De onderhandeling akkoord | tegenbod | afwijzing

 Bevestiging aankoop en Personalia aanleveren

 Ondertekenen van koopovereenkomst

 Taxatie en evt. bouwtechnische keuring

 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)

 De woning is van jou! Veel woonplezier!

 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Eindinspectie in de woning

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



STAP 1

EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



STAP 2

DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



STAP 3

DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



STAP 4

DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

IIII NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



PASSEND financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
slinge@zuidstadfp.nl

 **zuidstad**
financiële planning





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

