



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal



**BERGWEG 43 D**  
**3037 EA ROTTERDAM**  
**VRAAGPRIJS € 500.000,- K.K.**

010 - 81 81 487

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





## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Woonoppervlakte</b>	106 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	362 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1935
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Buitenruimte</b>	Zonneterras
<b>Isolatie</b>	Dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel
<b>Warm water</b>	C.v.-ketel
<b>Energielabel</b>	D



## OMSCHRIJVING

Wonen op niveau, met maar liefst drie balkons én een fenomenaal dakterras. Deze dubbele en goed onderhouden bovenwoning beschikt over een royale en sfeervolle leefverdieping met een moderne open keuken, stijlvolle glas-in-lood ensuite deuren en twee zonnige balkons op het oosten en het westen. Op de bovenste woonlaag bevinden zich twee fijne slaapkamers, waaronder een ruime hoofdslaapkamer met airconditioning en toegang tot het derde balkon. De moderne badkamer is strak afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche. Daarnaast is er volop praktische bergruimte dankzij de inloopkast. Tevens is er een tweede separate toiletruimte op de bovenste verdieping. Absolute eyecatcher is het royale dakterras met houten vlonders en een fantastisch vrij uitzicht over de skyline van Rotterdam. Een heerlijke plek om in alle rust van zon, privacy en lange lente- en zomeravonden te genieten.

Het Liskwartier is een geliefde wijk die zich kenmerkt door haar groene lanen, sfeervolle singels en karakteristieke panden. Je woont hier rustig en prettig, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A13 en A20 en het openbaar vervoer. Zo bereik je Rotterdam Centraal Station binnen circa 10 minuten fietsen en ligt Station Noord zelfs op slechts 5 minuten loopafstand. Daarnaast bevindt het bruisende stadscentrum zich op korte afstand en zijn diverse supermarkten, speciaalzaken en avondwinkels in de directe omgeving te vinden.

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. Ook aan de overkant vind je fijne adressen zoals Silbar, Diep Noord en 1NUL8, terwijl On Other Drugs op korte afstand ligt voor een goede koffie of lunch. Give it a try! Het populaire Vroesenpark 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  
Trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping  
Entree met trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping  
De tweede verdieping biedt een royale leefruimte met een prettige lichtinval aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer waar de grote raampartijen zorgen voor een fijne connectie met buiten en een levendig uitzicht over de Bergweg.

Aan de achterzijde vind je de moderne open keuken, uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en een gezellig barretje waar je 's ochtends rustig een kop koffie drinkt of gezellig aanschuift tijdens het koken. Middels de ensuite deuren met glas-in-lood is de keuken desgewenst sfeerol af te sluiten van de woonkamer. Vanuit de keuken stap je zo het zonnige balkon op, gelegen op het westen, waar je in alle rust van de middag- en avondzon geniet. Wat deze verdieping extra bijzonder maakt zijn de stijlvolle details. De karakteristieke ensuite deuren met glas-in-lood, de paneeldeuren en de elegante stalen deuren naar de hal zorgen samen voor een sfeervolle en stijlvolle uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast nog een kamer, ideaal als thuiswerkplek of hobbyruimte.



Ook deze kamer beschikt over een eigen balkon, waardoor je op elk moment van de dag een fijn plekje buiten hebt.

Derde verdieping

Trapopgang naar de vierde verdieping.

Vierde verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een moderne badkamer en volop praktische bergruimte.

De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde is een sfeervolle ruimte met een inbouwkast en voldoende plek voor een groot bed. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deur naar het balkon geniet je hier van veel lichtinval en een vrij uitzicht over de omgeving. Het balkon vormt een heerlijke plek om rustig wakker te worden met een kop koffie.

Daarnaast is de slaapkamer voorzien van airconditioning wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen of juist extra te verwarmen in de koele wintermaanden.

De tweede slaapkamer, ook gelegen aan de achterzijde, is perfect geschikt als kinderkamer, thuiswerkplek of logeerkamer.

Centraal op de verdieping bevindt zich de strak afgewerkte badkamer, uitgevoerd met een ruime inloopdouche, modern wastafelmeubel, hoge kast en comfortabele designradiator. Het dakraam zorgt hier voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Daarnaast beschikt de verdieping over een separate toiletruimte en een praktische inloopkast, ideaal voor extra opbergruimte en het netjes uit het zicht houden van kleding en spullen.

Dakterras

Als absolute kers op de taart beschikt de woning over een royaal dakterras met een fantastisch vrij uitzicht over de skyline van Rotterdam. Hier geniet je de hele dag van zon, rust en privacy. Het dakterras biedt meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele loungehoek, eettafel en gezellige borrels met vrienden en familie.

Dankzij de fraaie houten vlonders en de open

ligging is dit een heerlijke plek om lange lente- en zomeravonden door te brengen of juist rustig wakker te worden met een kop koffie in de ochtendzon.

### Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1935
- Woonoppervlakte circa 106m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 362m<sup>3</sup>
- Eigen grond
- Energielabel: D
- Verwarming en warm water via cv-ketel en warme en koude lucht via airconditioning
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 261,- per maand
- Fundering risico-indicator: 0
- 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.

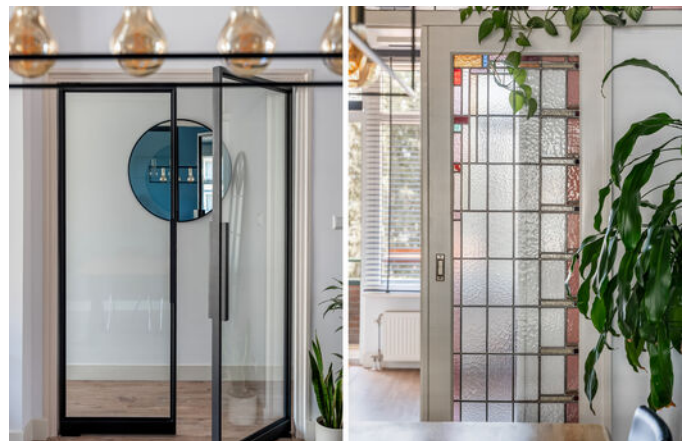
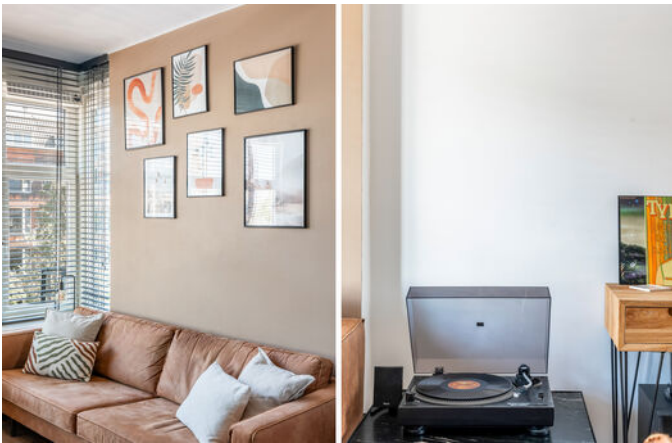
Wij nodigen je van harte uit om deze bovenwoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

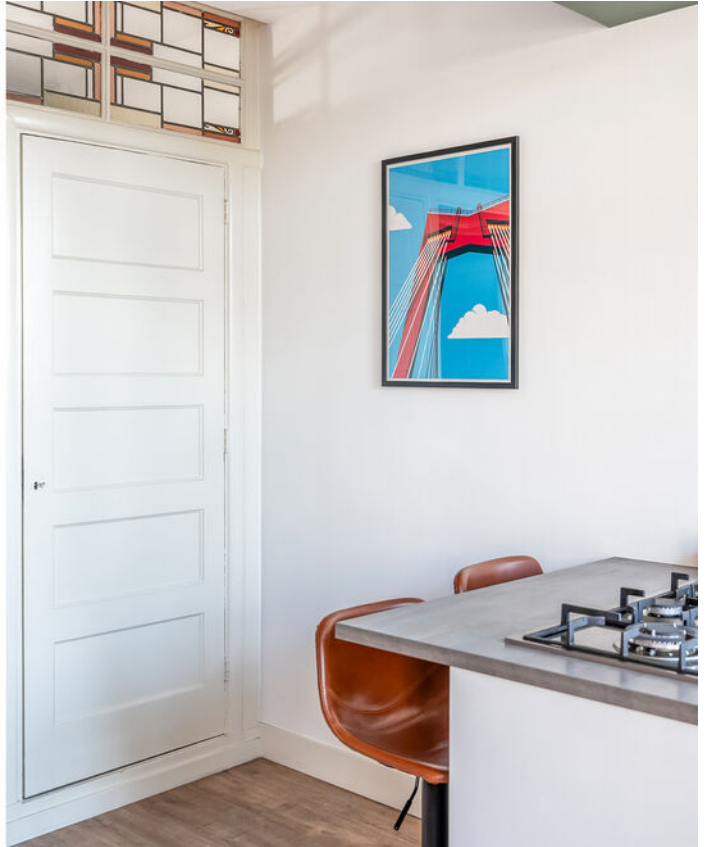
Plan je bezichtiging direct online via onze website! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

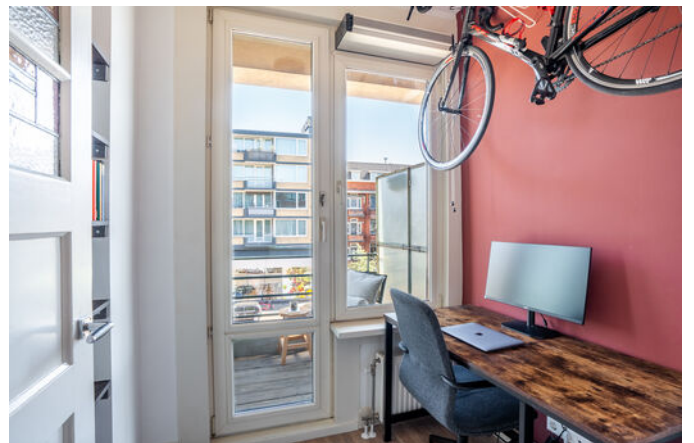
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

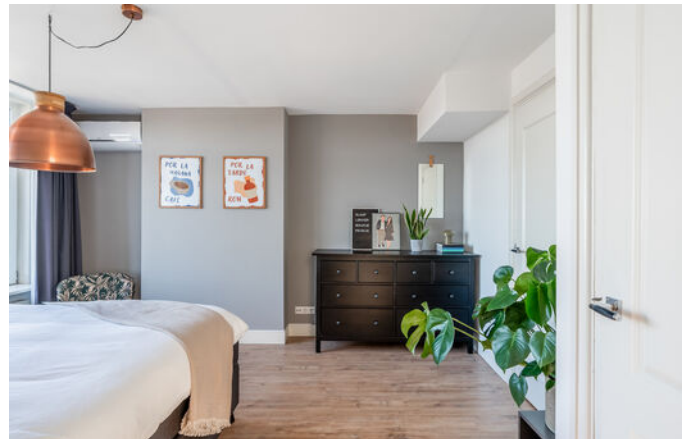




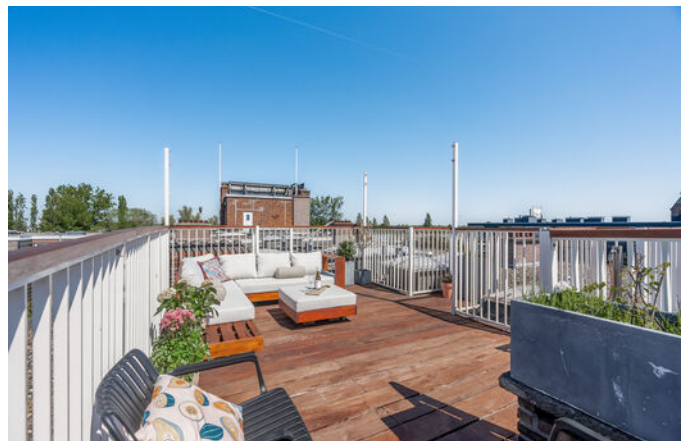


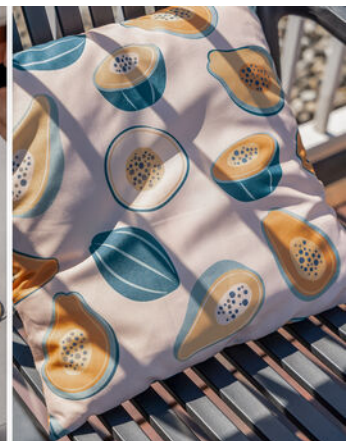
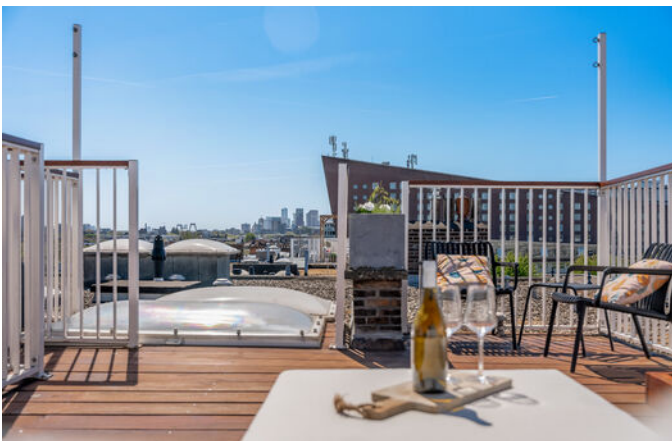






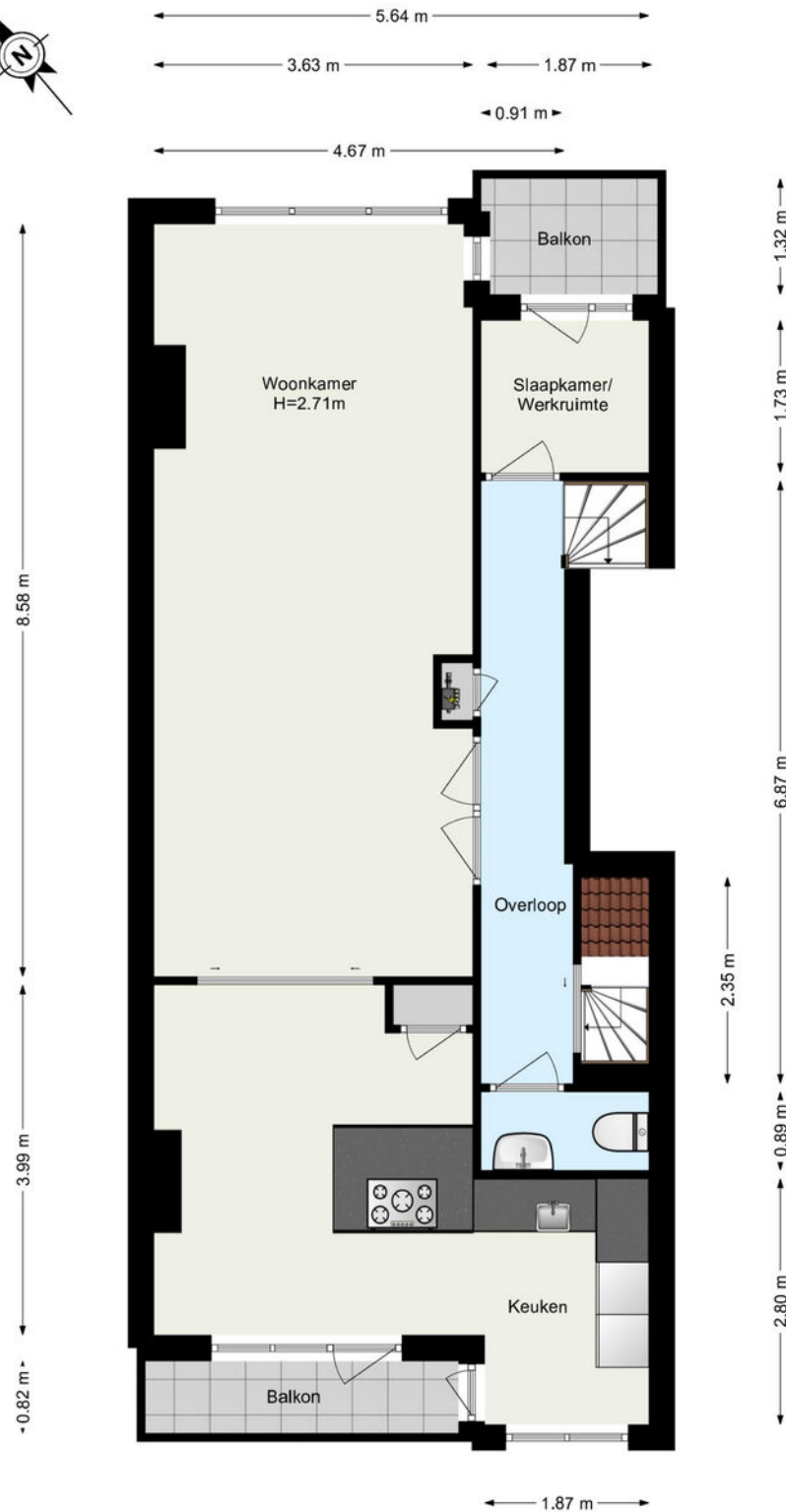




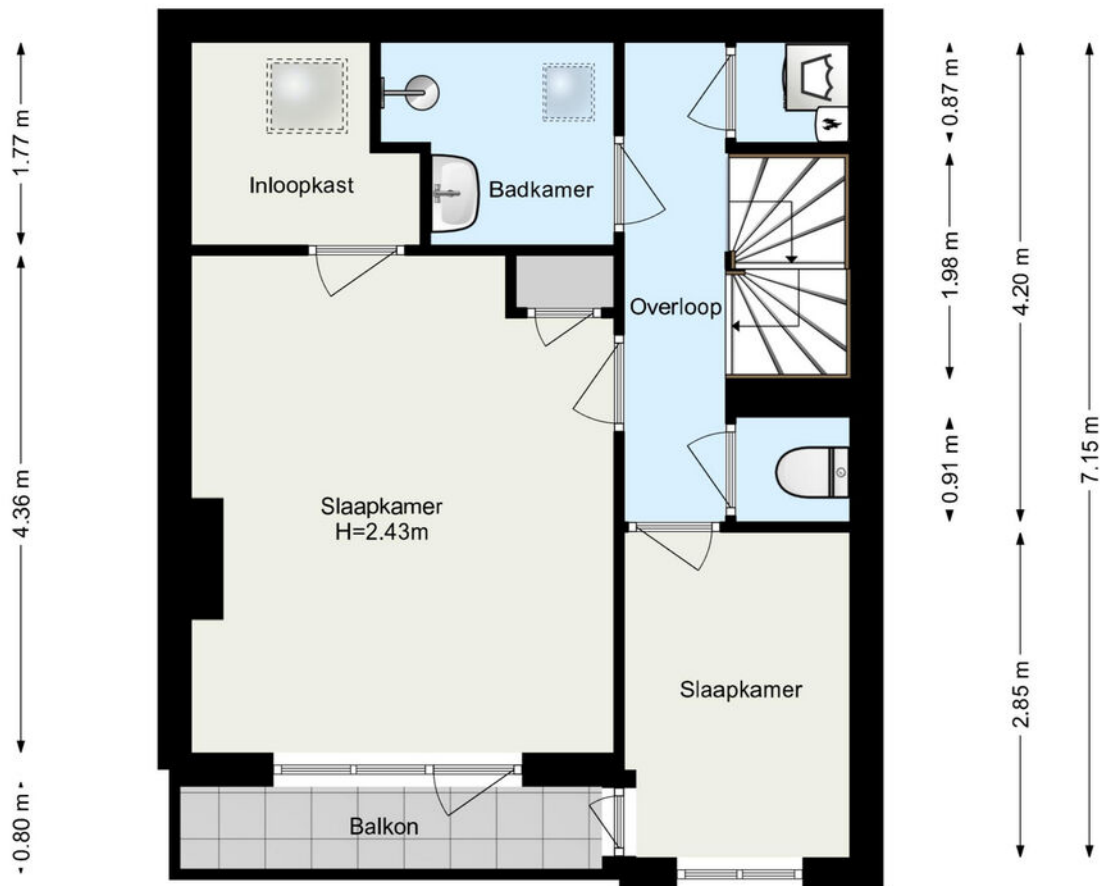
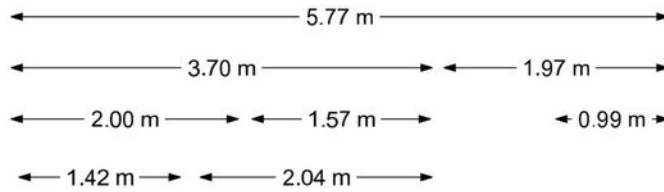




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



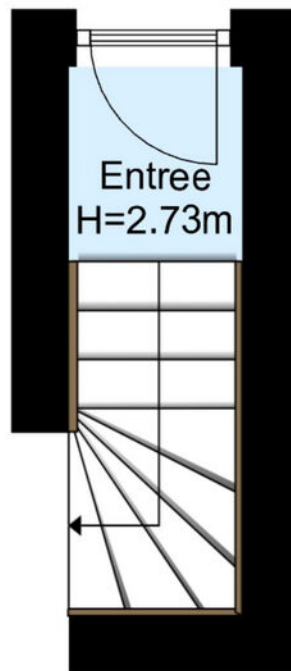
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

# PLATTEGROND



◀ 0.90 m ▶



↕ 1.00 m ↕

[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

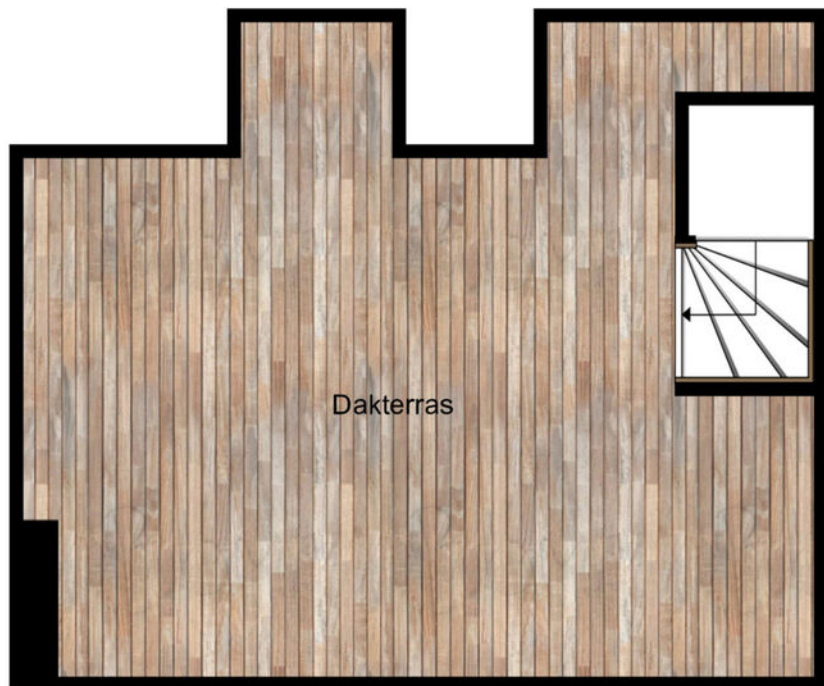
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



← 1.57 m → ← 1.09 m → ← 1.12 m →

↑ 0.98 m ↑  
3.74 m ↓



Dakterras

← 5.70 m →

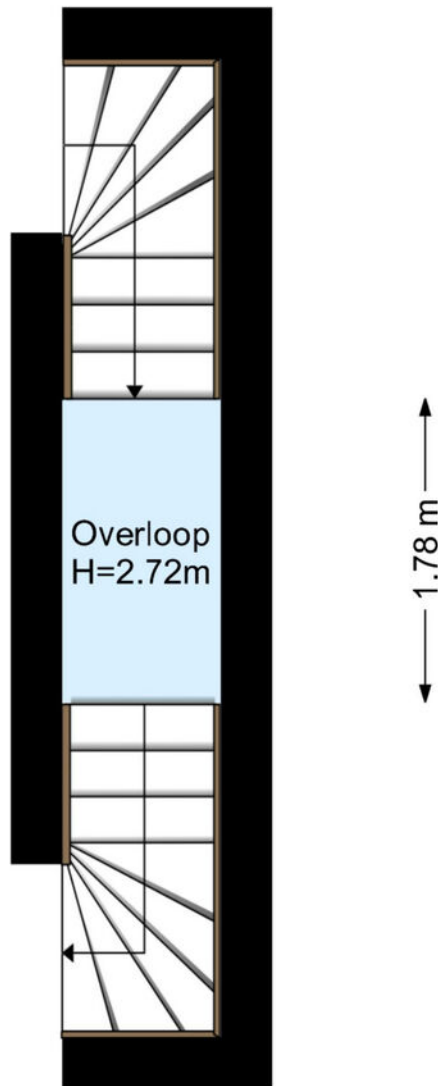
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

# PLATTEGROND



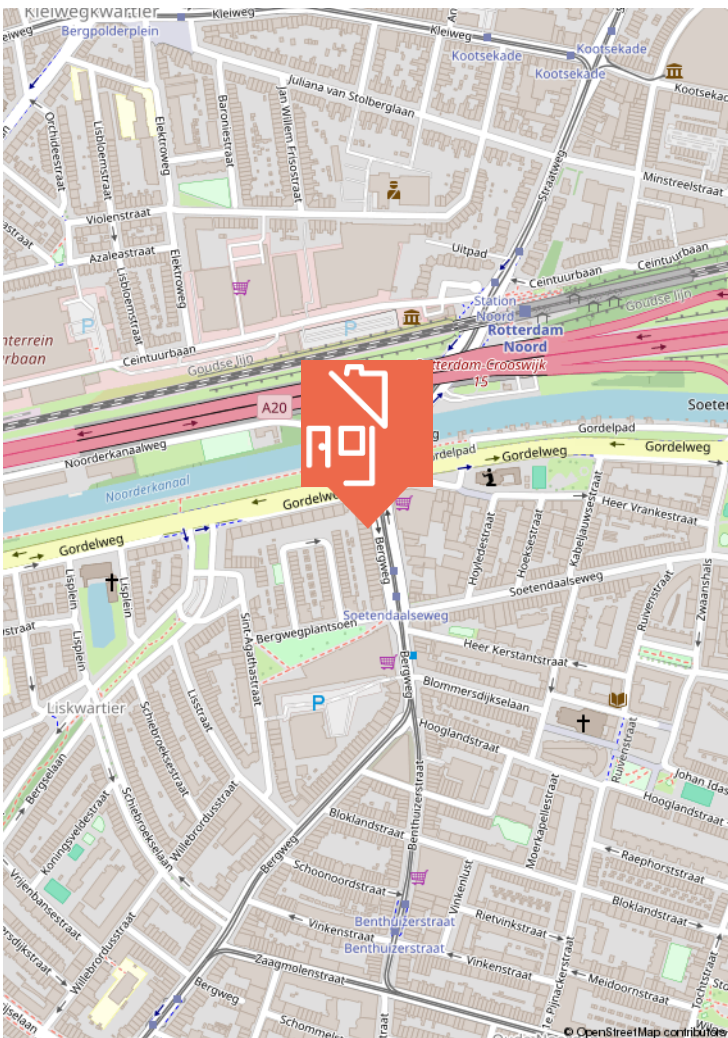
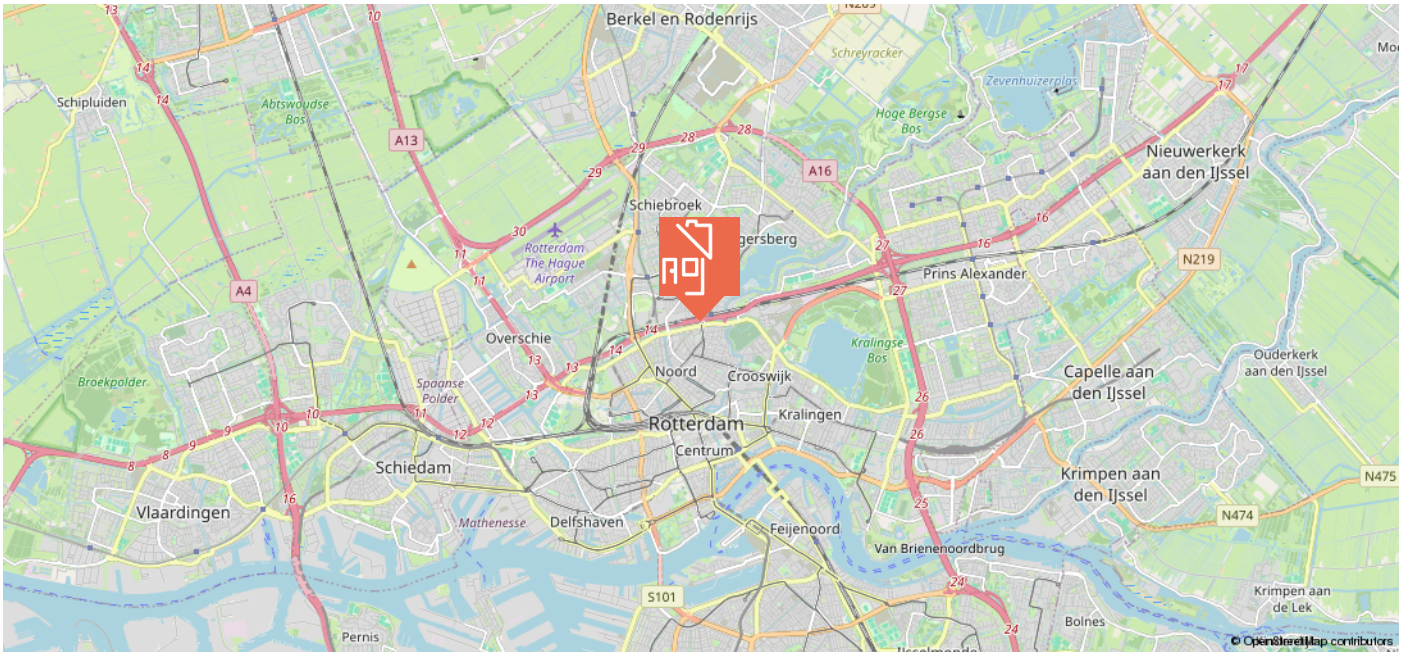
◀ 0.93 m ▶



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## 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

### ONDERZOEKSP LICHT

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 hypotheekverstrekker 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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen](http://www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)  
[www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)  
[www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl](http://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 direct je bezichtiging online in!  
kies het moment dat het uitkomt en leg direct je  
plek vast

### Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging  
Maaskade 121  
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam

Vastgoed  
Ned.

010 - 81 81 487 • [rotterdam@maartenmakelaardij.nl](mailto:rotterdam@maartenmakelaardij.nl) • [www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)  
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie