



Kerstant van den Bergelaan 42 3054 ET Rotterdam

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

Kerstant van den Bergelaan 42 te Rotterdam - Hillegersberg

Volledig gemoderniseerde en zeer smaakvol ingerichte hoekwoning met een achtertuin van bijna 15 meter lang én gelegen aan het water! Via dit water is toegang tot de Bergse Plassen. De boot ligt al klaar! De woning is enkele jaren geleden compleet verbouwd en verkeert hierdoor in een algehele goede staat van onderhoud en inrichting. De woning is voorzien van alle hedendaagse gemakken en comfort en fraai ingericht. Het huis beschikt onder andere over zes ruime slaapkamers, twee moderne badkamers en spectaculaire vide tussen de woonkamer en de leefkeuken in het souterrain.

Tijdens de grootschalige renovatie van de woning heeft onder andere funderingsherstel plaatsgevonden, is de complete elektrische- en verwarmingsinstallatie vervangen alsmede al het leidingwerk van keuken en sanitair zijn nieuw. Alle loden leidingen zijn vervangen. De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing en van mooie houten vloeren. Ook zijn de keuken, badkamers en toiletten geheel nieuw geplaatst.

De woning ligt centraal in het rustige, groene en karakteristieke dorpshart van Hillegersberg. Op loopafstand bevinden zich een gevarieerd aanbod aan winkels en horeca rond de Bergse Dorpsstraat. Ook de halte van tramlijn 4 ligt op minder dan vijf minuten wandelen. Aan het einde van de straat vindt u onder andere tennispark Plaswijck, het Argonautenpark en natuurzwembad 't Zwarte Plasje. In de directe omgeving zijn diverse basisscholen en middelbare scholen aanwezig. Het centrum van Rotterdam bereikt u binnen circa 15 minuten per fiets. Daarnaast zijn de uitvalswegen rondom Rotterdam en Rotterdam The Hague Airport eenvoudig en snel bereikbaar met de auto.

INDELING

Souterrain

Via de vide aan de achterzijde van de woonkamer is het souterrain bereikbaar, waar de keuken zich bevindt. De vide zorgt voor een indrukwekkende hoogte van circa 5 meter, waardoor in combinatie met de grote raampartijen een overvloed aan natuurlijk licht en een vrij uitzicht op achtertuin ontstaat. Tevens is de vide een speelse koppeling tussen de woonkamer en de leefkeuken.

De luxe keuken is verdeeld in een wand met diverse apparatuur met veel extra bergruimte en een groot kook-/spoeleiland. De keukenwand is voorzien van oven, combi-magnetron, koelkast en vriezer. Het eiland is voorzien van een vaatwasser en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Daarnaast is het aanrechtblad (composiet) van het eiland verlengd met een bar/eettafel.

Grenzend aan de leefkeuken bevindt zich een overloop met toegang tot de waskamer met aansluitingen voor wasmachine en droger, de meterkast en de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast is aan de voorzijde nog een slaapkamer gesitueerd.

Begane grond

Centrale hal met toilet, voorzien van wandcloset en extra bergruimte. Trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

Doordat de woonkamer boven straatniveau ligt, is er zowel aan de voor- als achterzijde sprake van een vrij uitzicht. De erker aan de voorzijde en de vide aan de achterzijde geven de woonkamer een sfeervolle indeling en zorgen, samen met de grote raampartijen, voor een veel natuurlijke lichtinval.

Eerste verdieping

Centrale overloop biedt toegang tot separaat tweede toilet, drie slaapkamers en de moderne badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer met charmante erker. Deze slaapkamer is voorzien van airco en grote raampartijen.

De moderne badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, vrijstaand ligbad en een grote inloopdouche.

De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de achterzijde en bieden beide toegang tot het balkon.

De grote slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van airco.

Tweede verdieping

De centrale overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, een separaat derde toilet, de tweede badkamer en een praktische berging. Beide slaapkamers, aan voor- als achterzijde, zijn voorzien van een airco. De tweede moderne badkamer is uitgerust met een wastafel en een inloopdouche.

Tuin

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. Door de hoekligging is de achtertuin via het zijpad toegankelijk, ideaal voor bijvoorbeeld het veilig stallen van fietsen in de schuur in de achtertuin.

De achtertuin is gelegen aan water dat in directe verbinding staat met de Bergse Voorplas. Via de Voorplas is een uitgestrekt watergebied bereikbaar, met onder andere de Bergse Achterplas en rivier De Rotte. In de achtertuin bevindt zich een houten schuur.

Extra

de huidige boot is eventueel in combinatie met de woning te koop!

Energielabel: D

Oplevering: in overleg

Voor alle afmetingen van de woning zie de digitale plattegronden.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.195.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 797 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 219 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1927
Ligging	: Aan water, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 80 m ²
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, HR++ glas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookte combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

Kerstant van den Bergelaan 42
3054 ET ROTTERDAM



Foto's



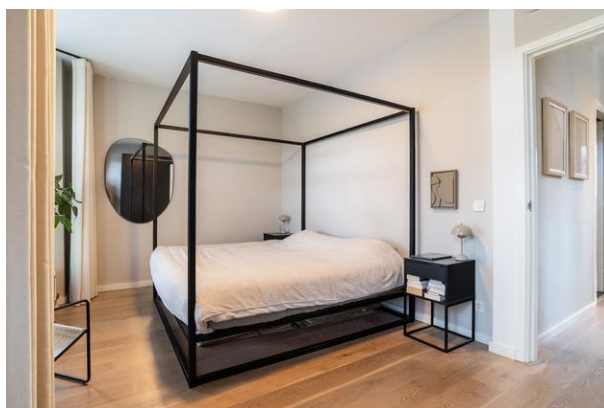
Foto's



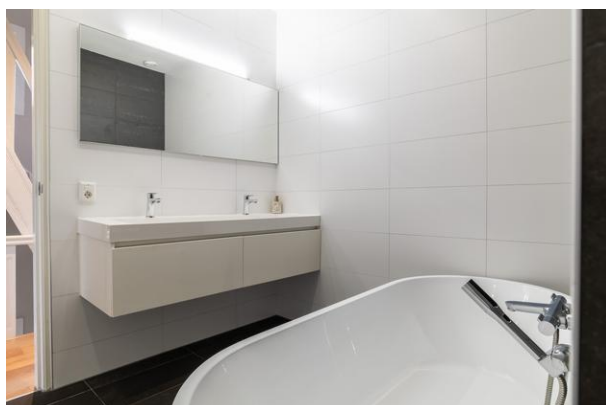
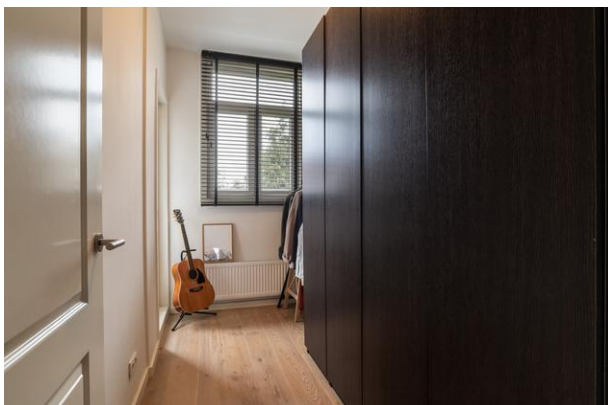
Foto's



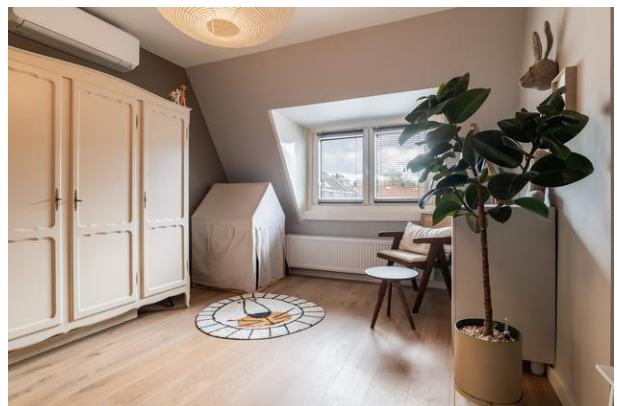
Foto's



Foto's



Foto's



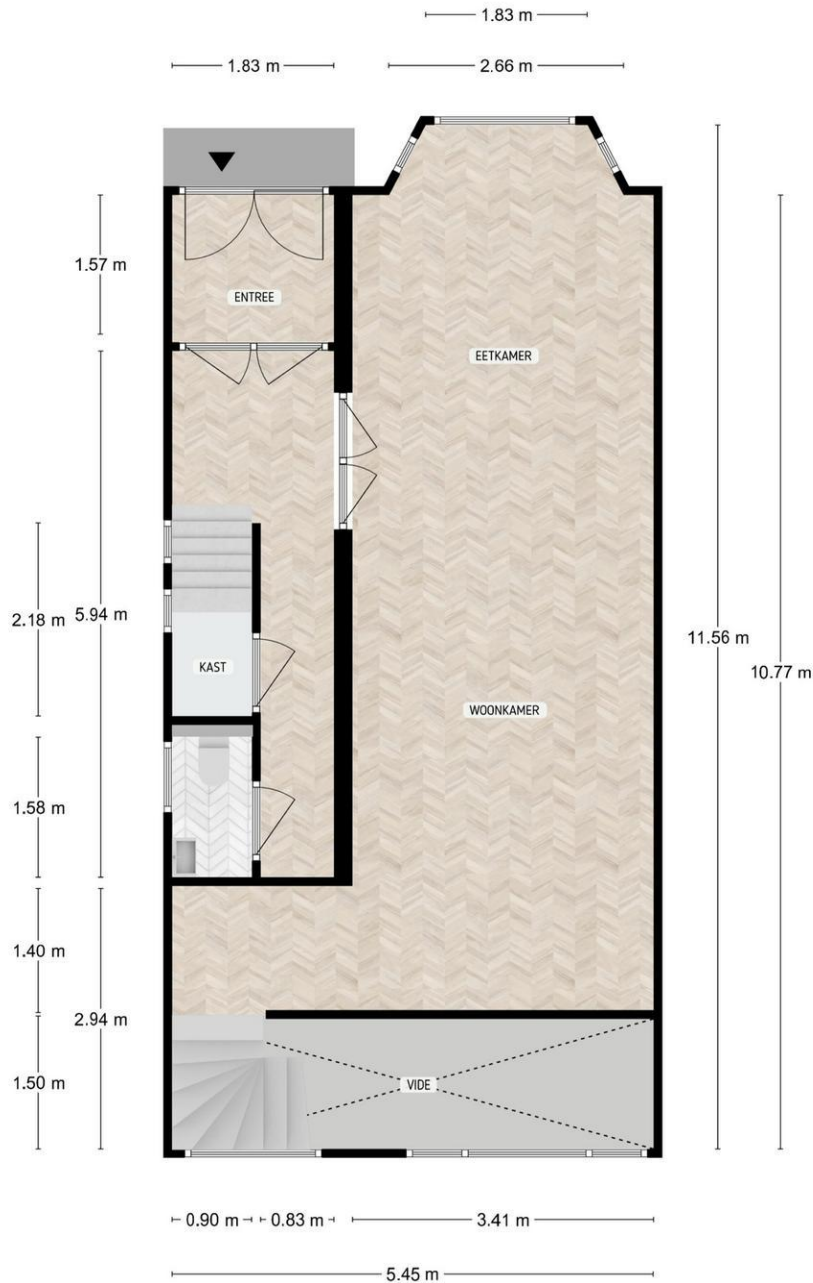
Foto's



Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 42, ROTTERDAM

HOEKWONING 52.28 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 248/278 CM

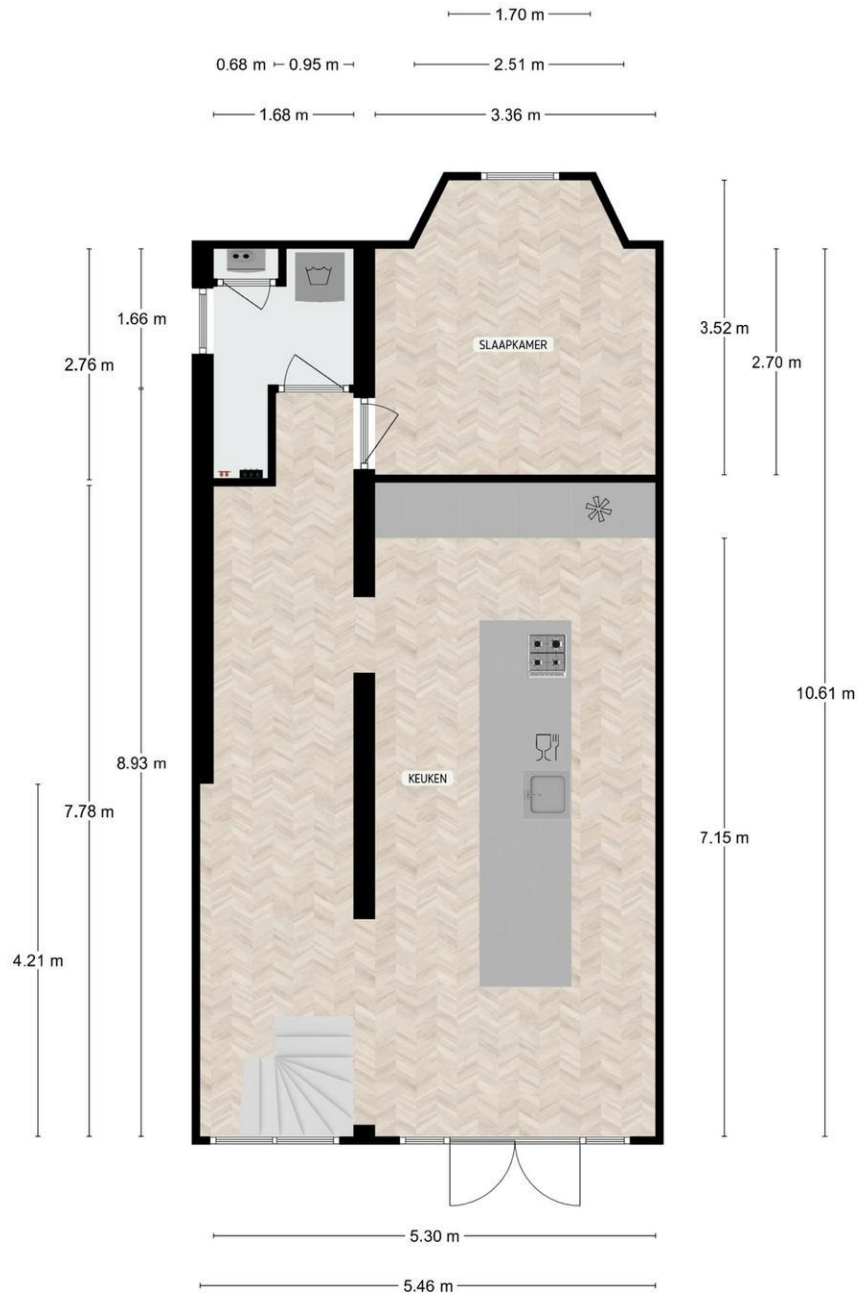


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 42, ROTTERDAM

HOEKWONING 58.62 M²
SOUTERRAIN
HOOGTE 225 CM

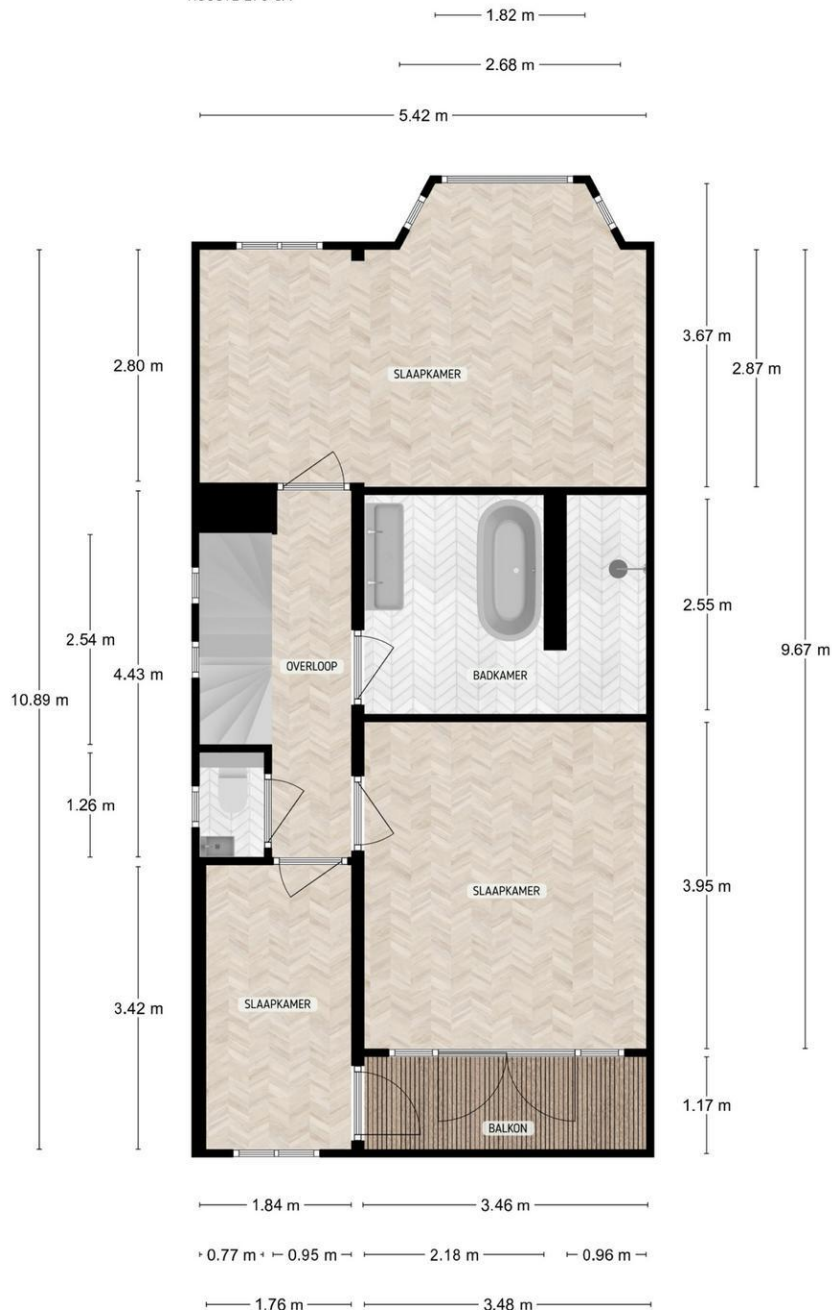


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 42, ROTTERDAM

HOEKWONING 55.83 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 270 CM

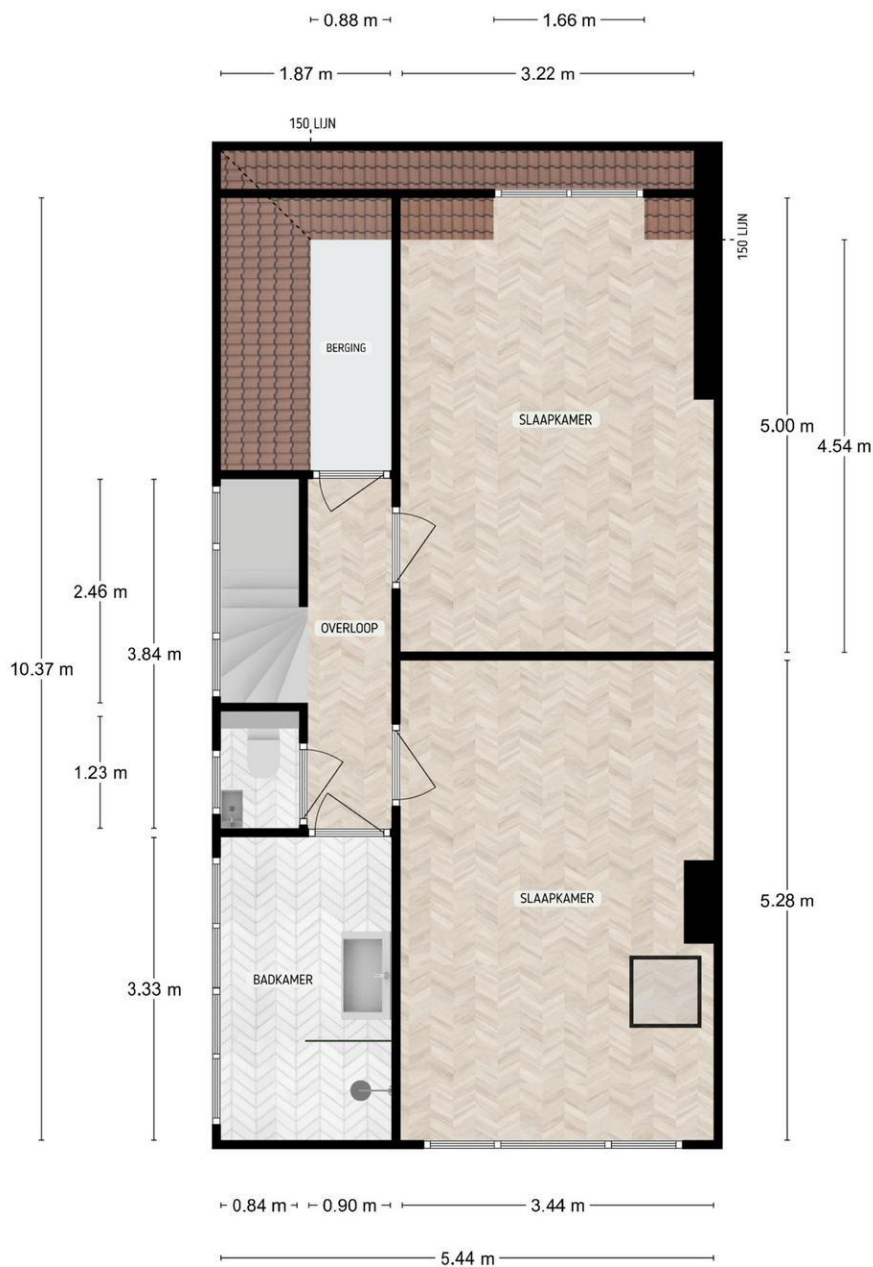


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 42, ROTTERDAM

HOEKWONING 52.16 M2
TWEEDE VERDIEPING
HOOGTE 244 CM

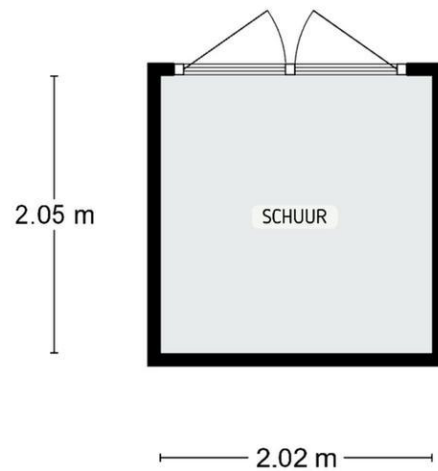


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 42, ROTTERDAM

SCHUUR 4.14 M²



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 42, ROTTERDAM
PERCEELOVERZICHT



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELENDELEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Ons kantoor

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is een middelgroot makelaarskantoor in Hillegersberg met een persoonlijke en enthousiaste benadering van haar opdrachtgevers. Dankzij onze opleidingen, jarenlange ervaring en expertise als NVM makelaar hebben wij grote kennis van zaken en voorzien wij u graag van deskundig advies. Een hecht team van vijf medewerkers vormt samen uw rechterhand. Iedere medewerker kent u en is in uw dossier op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wij hechten waarde aan integriteit en een persoonlijke omgang met u. Een zakelijke aanpak en hartelijkheid gaan daarbij goed samen.

Het team

Roderik Klarenbeek en Mariël de Reus vormen de kern van ons kantoor. Zij worden daarbij ondersteund door Laila van Meel bij diverse werkzaamheden in de buitendienst. Met jarenlange ervaring in Rotterdam (rechter Maasoever) en gebonden aan de erecode van de NVM, handelen wij uw opdrachten zoveel mogelijk individueel af. De interne communicatielijnen zijn kort en de organisatiestructuur is plat; uitwisseling en overleg vinden daardoor gemakkelijk en efficiënt plaats. Voor al het ondersteunende werk versterken Jolanda van der Weijden, Noëlle Mathijssen en Lara Michels het team.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, zijnde de grootste Nederlandse brancheorganisatie op het gebied van makelaardij en management van onroerende goederen: uw garantie voor kwaliteit, vakbekwaamheid, hoogwaardige dienstverlening en een onderbouwd up-to-date vakkennis van uw makelaar.

De Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)

Daarnaast zijn wij lid van de Rotterdamse Vereniging van Makelaars, zijnde een initiatief van negen Rotterdamse makelaarskantoren. De deelnemende kantoren zijn met name actief aan de noordkant van de Maas. De grote lokale bekendheid, de jarenlange ervaring in de regio en de full service dienstverlening zijn belangrijke kenmerken van de leden.

Kortom, wij verstaan de kunst van het persoonlijk zaken doen, op traditionele wijze maar tegelijkertijd met moderne middelen waar een hedendaagse makelaar zich mee op de vastgoed markt beweegt.