

TE KOOP



Bergselaan 266

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Bergselaan 266 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Uniek en zeer karakteristiek herenhuis met diepe zonnige tuin in het geliefde Liskwartier. Aan de statige en lommerrijke Bergselaan, op steenworp afstand van de sfeervolle Bergsingel, ligt dit charmante en uitstekend onderhouden herenhuis met een fraai aangelegde achtertuin van circa 16 meter diep op het zonnige zuiden. De woning combineert authentieke jaren '20-details met hedendaags modern wooncomfort en beschikt over circa 120m² woonoppervlakte op eigen grond.

Gelegen in het populaire Liskwartier, een wijk die bekendstaat om haar groene lanen, singels en karakteristieke bebouwing. Hier geniet je van rust, ruimte en groen, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn. Het Liskwartier grenst direct aan het o.a. Blijdorp en het bruisende Oude Noorden, met gezellige restaurants, koffiebars en unieke winkels aan onder andere het Zwaanshals en onder de Hofbogen. Ook het Vroesepark 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.

Unique and highly characteristic townhouse with a deep sunny garden in the popular Liskwartier district.

Situated on the stately and tree-lined Bergselaan, just around the corner from the charming Bergsingel, this elegant and exceptionally well-maintained townhouse features a beautifully landscaped south-facing garden of approximately 16 metres deep. The property perfectly combines authentic 1920s details with contemporary modern living comfort and offers approximately 120 m² of living space on freehold land.

Located in the highly desirable Liskwartier neighbourhood, an area renowned for its green avenues, canals, and characteristic architecture. Here, you can enjoy peace, space, and greenery while all urban amenities are within easy reach. Liskwartier borders the popular districts of Blijdorp and the vibrant Oude Noorden, known for their cosy restaurants, coffee bars, and unique boutiques along the Zwaanshals and beneath the iconic Hofbogen arches. Recreational areas such as the Vroesepark and the Kralingse Bos with the Kralingse Plas lake are also nearby.

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

Indeling:

Begane grond:

Representatieve entree met vestibule voorzien van fraaie originele lambriseringen.

Ruime hal met modern toilet, meterkast, praktische bergkast en toegang tot de grote provisiekelder (onder de gehele woning met een zeer beperkte stahoogte).

De sfeervolle en bijzonder lichte woonkamer ca. 10.55 x 3.70 strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en beschikt over fraaie hoge plafonds van circa 2.80 meter, strak gestuukte wanden en plafonds en een lichte eiken parketvloer. Dankzij de dubbele openslaande deuren staat de living in directe verbinding met de zonnige veranda en de groene achtertuin.

De moderne open keuken ca. 3.30 x 1.85 (bouwjaar 2019) is voorzien van veel werk-en-bergruimte, een eetbar/werkeiland met spoelunit en de volgende inbouwapparatuur: inductie kookplaat, design afzuigschouw, een koel-/vriescombinatie, combioven, close-in-boiler en vaatwasser.

De fraai aangelegde achtertuin op het zuiden biedt volop privacy, veel groen en beschikt aan de achtergevel over een groot elektrisch zonnescherm.

Eerste verdieping:

Via de originele trapopgang met karakteristieke details bereik je de ruime overloop.

Zeer royale ouderslaapkamer I ca. 6.50 x 3.75 met vaste garderobewand.

Grote slaapkamer II ca. 3.90 x 3.75.

Slaapkamer III ca. 2.70 x 1.85.

De nette badkamer ca. 4.50 x 1.80 is compleet uitgevoerd met een ligbad, inlooptdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Bergzolder:

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar, gelegen over de volledige breedte én diepte van de woning.

Bijzonderheden

Zeer karakteristiek en uniek herenhuis op een van de meest gewilde plekjes in het hart van de stad en het gewilde en groene Liskwartier.

Direct gelegen aan het Hofbogenpark (realisatie vanaf eind 2026, verwachting gereed in 2027).

Dit deel van de Bergselaan wordt een 30 kilometer zone.

Gelegen nabij winkels, horeca, openbaar vervoer, uitvalswegen en recreatiegebieden zoals het Vroesenpark en het Kralingse Bos.

Fraai aangelegde, zonnige en diepe achtertuin van circa 16 meter op het zuiden.

Het op de foto zichtbare hekwerk aan de westzijde is in verband met een verbouwing bij de burens en wordt binnenkort vervangen door een fraaie schutting.

Elektrisch zonnescherm over de volle breedte aan de achterzijde;

Moderne keuken en sanitair.

Geheel voorzien van dubbele beglazing en de begane grond vloer is geïsoleerd;

CV-combiketel uit 2023.

Groen energielabel C.

Recent is er een fundering onderzoek uitgevoerd met de volgende positieve conclusie: "Op basis van het uitgevoerde Fase 1 funderingsonderzoek is de staat van de fundering aan de Bergselaan 266 te Rotterdam beoordeeld als redelijk, met een verwachte handhaving van ongeveer 25 jaar, mits de omgevingsfactoren ongewijzigd blijven zoals tijdens dit onderzoek zijn aangetroffen".

Circa 120 m² woonoppervlakte;

Inhoud ca. 645m³.

Gelegen op 165 m² eigen grond.

Bouwjaar ca. 1924

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	120 m ²
Perceeloppervlakte	165 m ²
Inhoud	645 m ³
Bouwjaar	1924







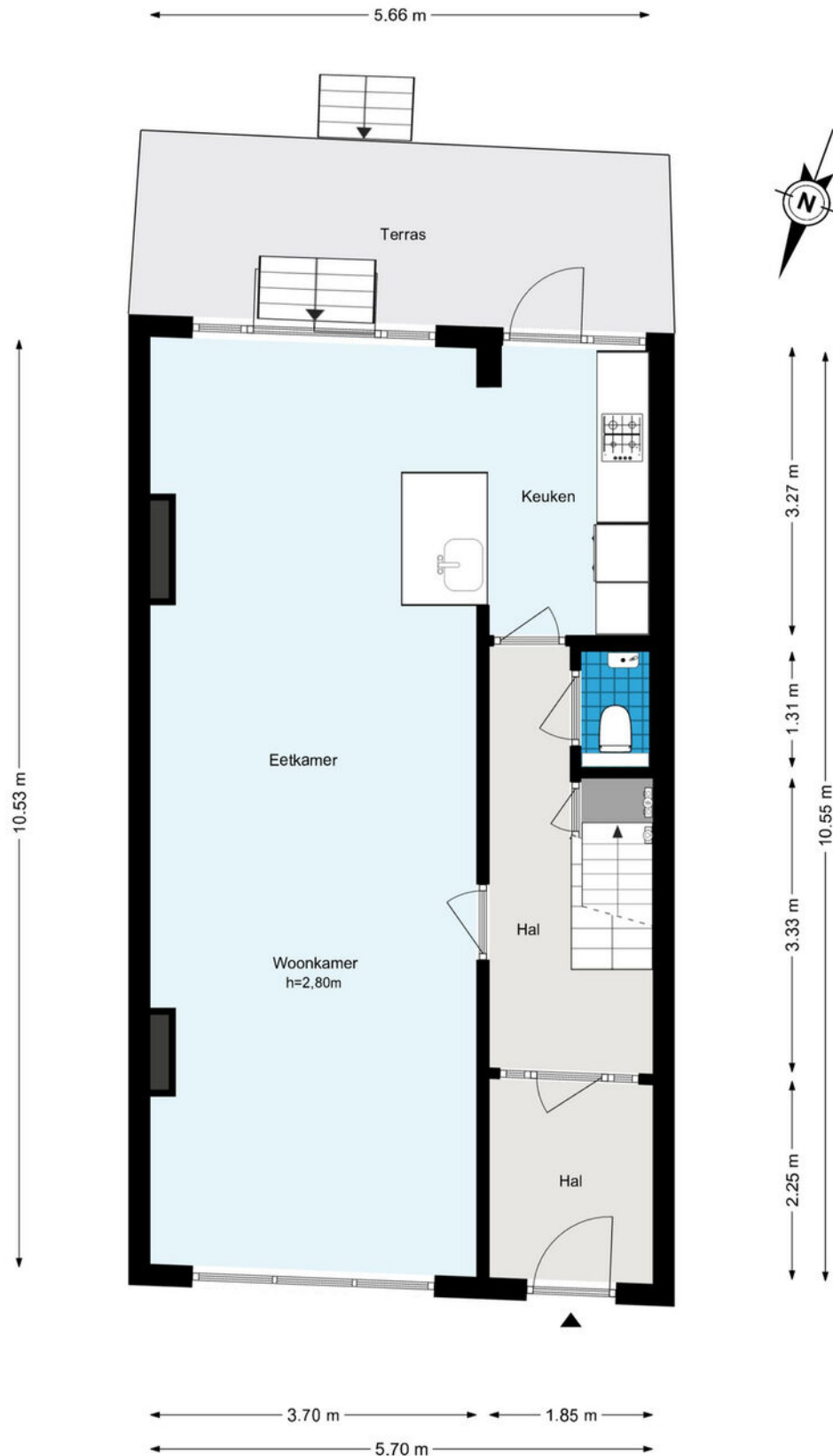








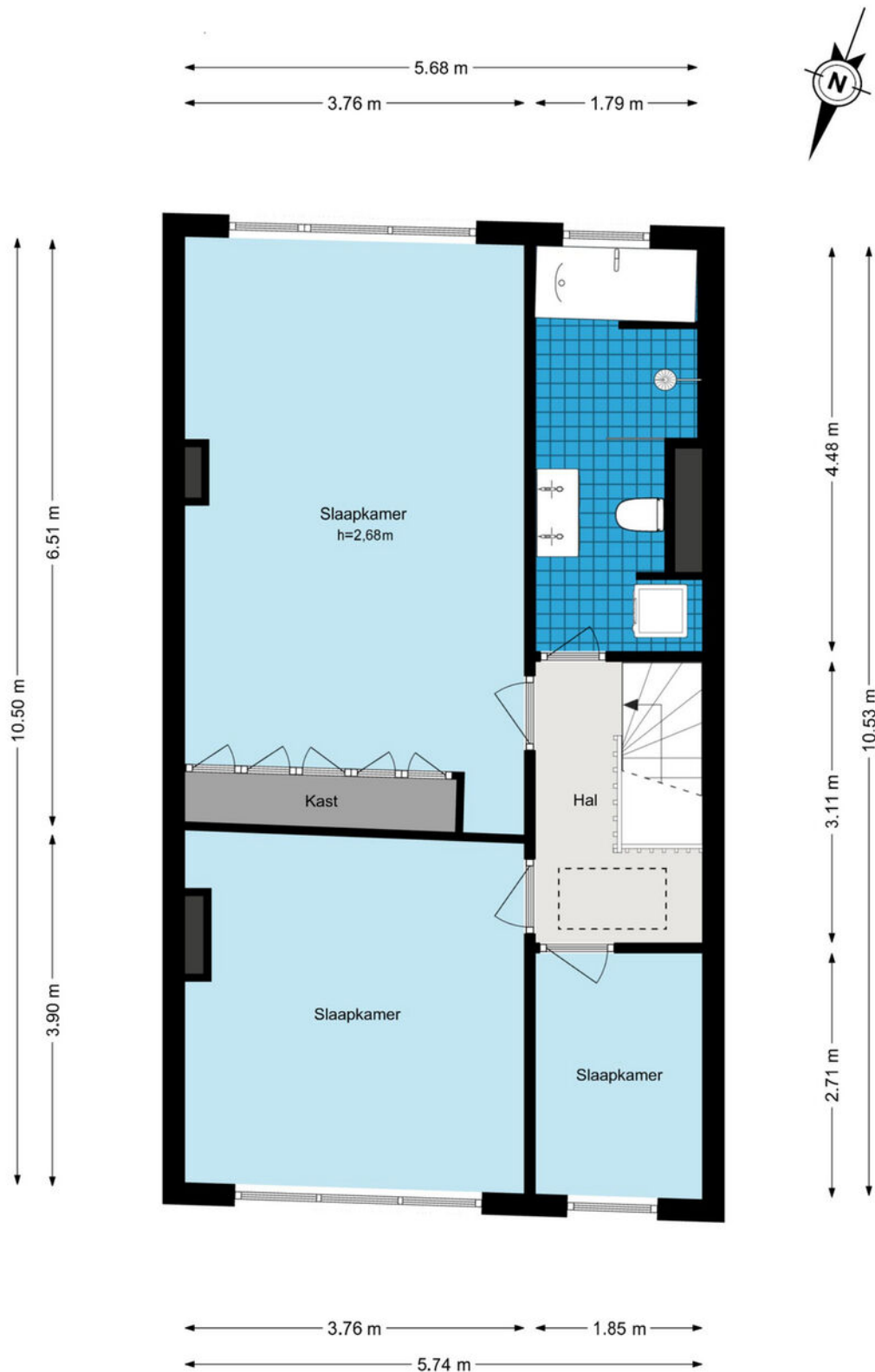
Bergselaan 266 - Rotterdam
Begane grond



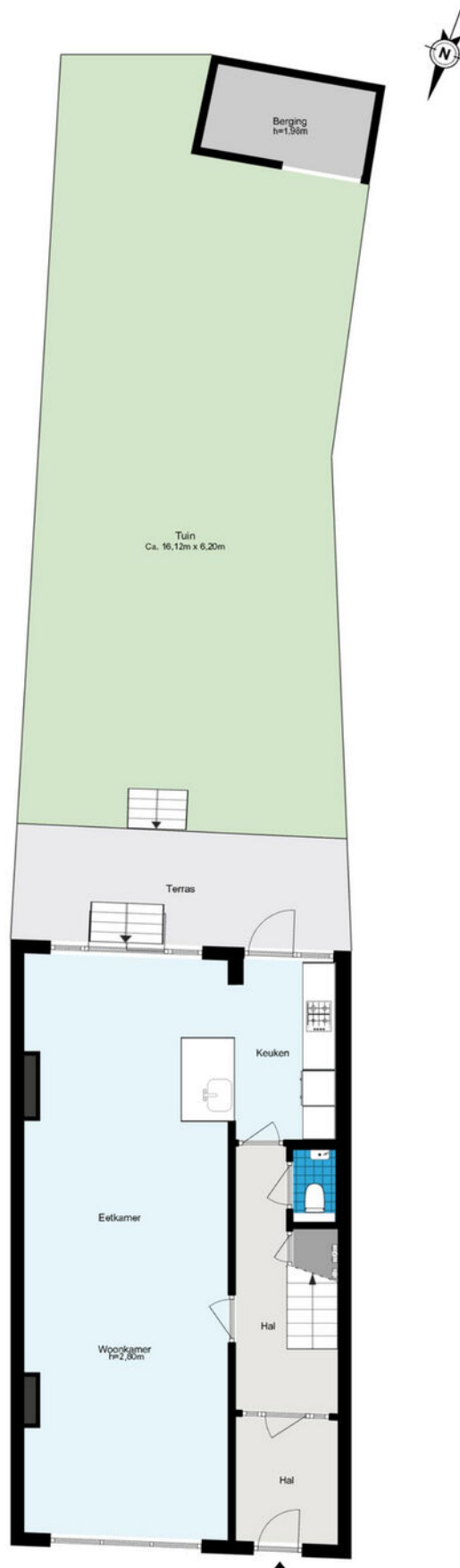
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Bergselaan 266 - Rotterdam
Eerste verdieping



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



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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie AB

Perceel 188

kadaster

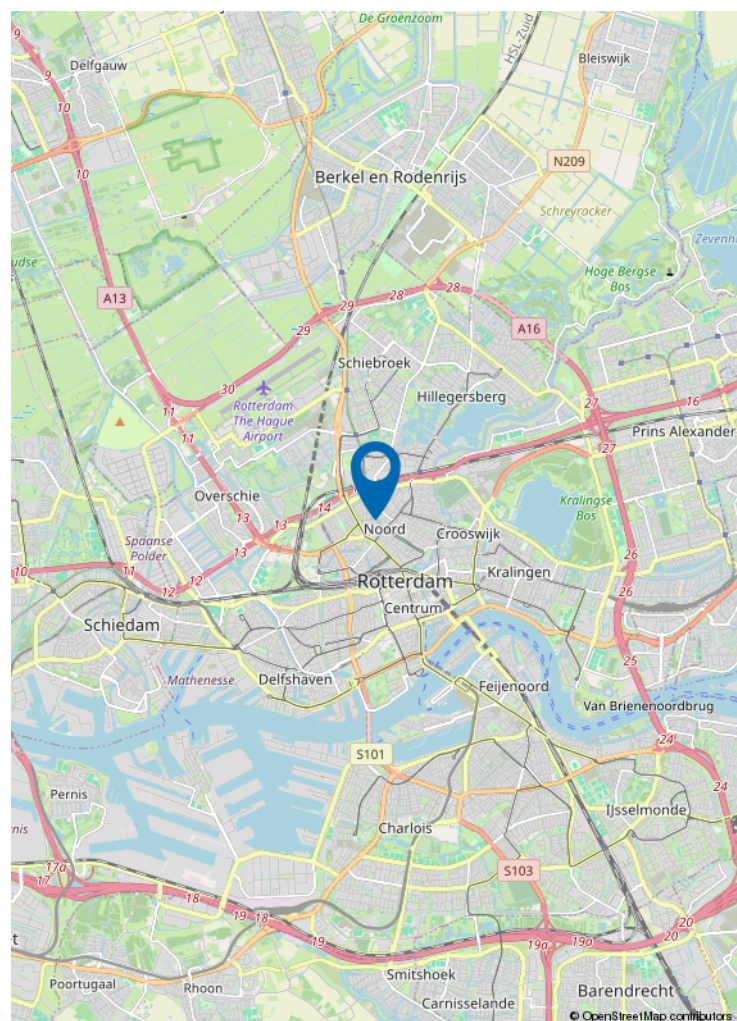
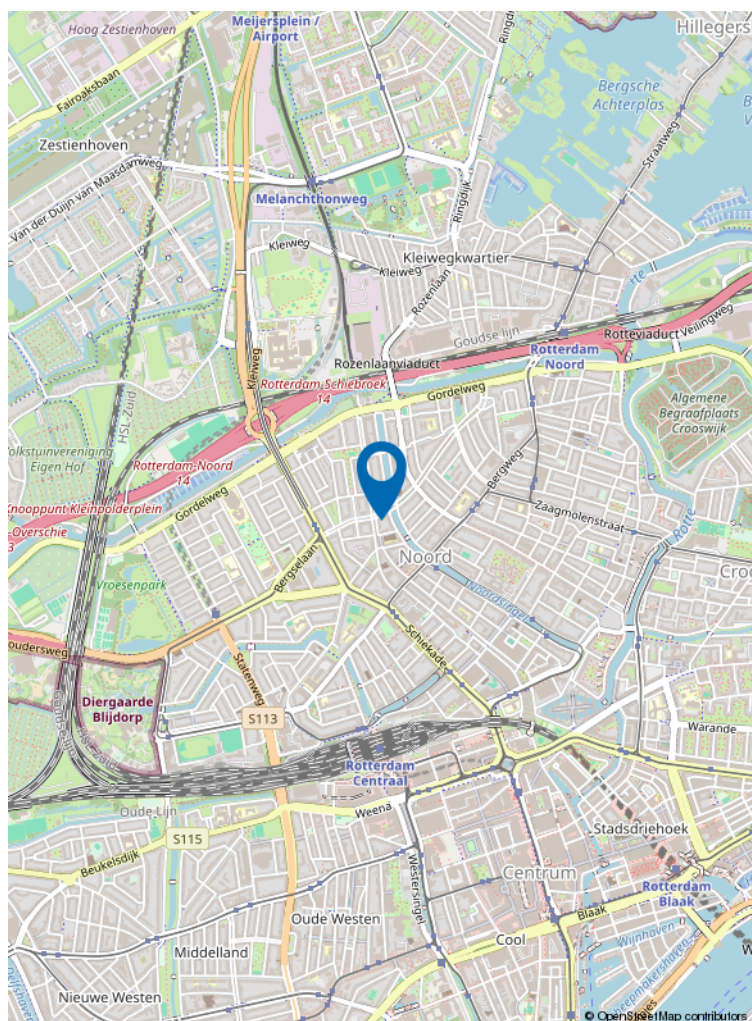
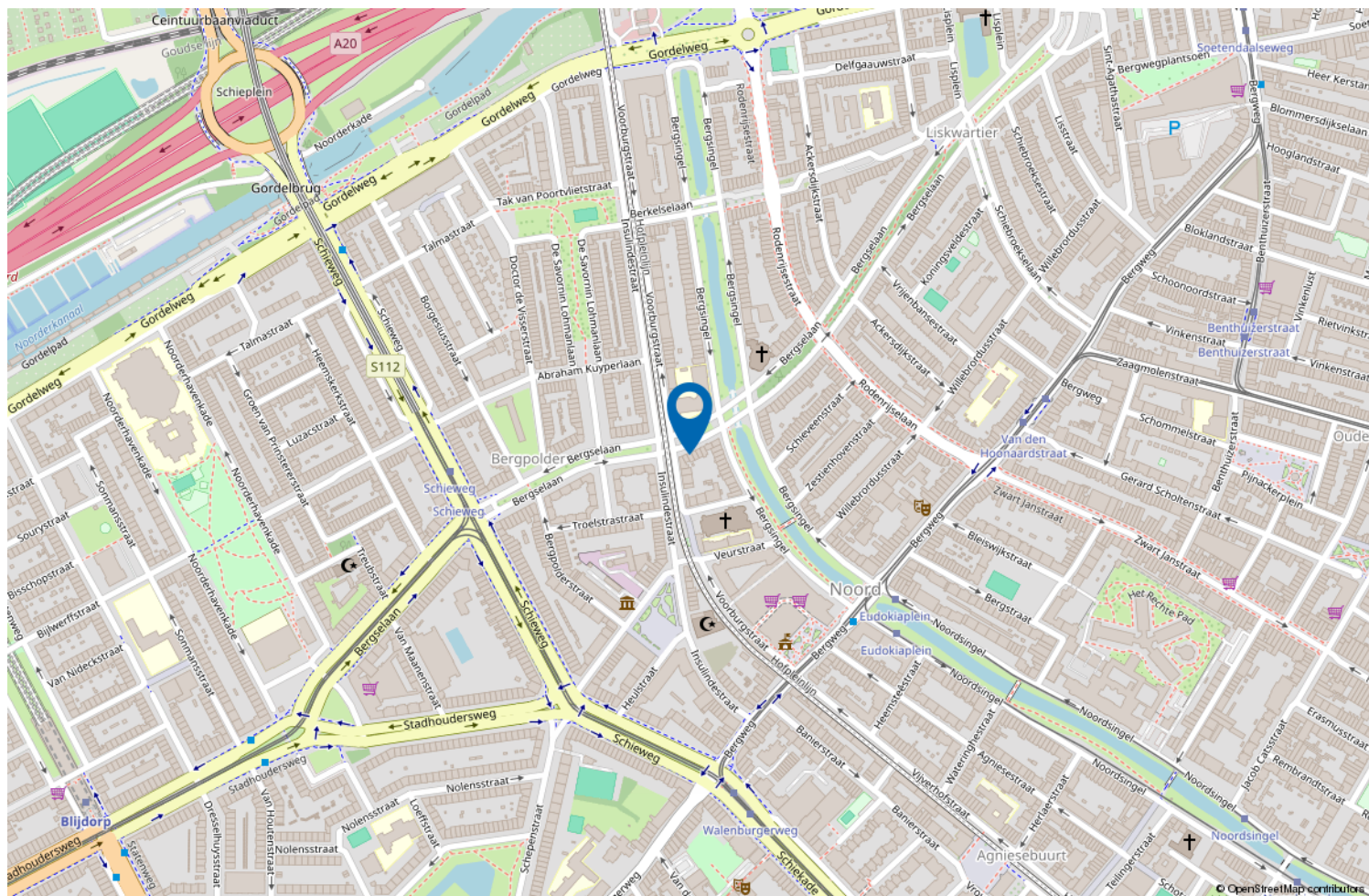


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2024

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.



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.

VERKOOP STAPPENPLAN



01 DE OPNAME

De opname van uw woning

Om uw woning optimaal te presenteren en direct de aandacht van potentiële kopers te trekken, plant Kettner Makelaars samen met u een vervolgspraak om het verkoopdossier volledig af te stemmen en compleet te maken. Dit kan geheel naar uw wens persoonlijk bij u thuis en/of eenvoudig online via MOVE.

Voor de visuele presentatie werkt Kettner Makelaars met de toonaangevende fotografen en videografen in de markt. We verzorgen een professionele fotoshoot, videoreportage en inmeetservice op maat, zodat de unieke uitstraling van uw woning perfect tot zijn recht komt.

Vervolgens selecteren we de sterkste beelden voor een onderscheidende en overtuigende presentatie.

Met Kettner Makelaars kiest u voor maatwerk, exclusiviteit en een aanpak die écht verkoopt.

Marketing die het verschil maakt

Geen standaard verkoop maar een doordachte positionering.

Bij Kettner Makelaars doen we meer dan adverteren alleen. Uw woning wordt strategisch, opvallend en breed in de markt gezet voor maximale interesse en optimale opbrengst. **Hoe doen we dat?**

Strategische zichtbaarheid

Zien. Beleven. Overtuigen

- Hoogwaardige visuele presentatie
Professionele fotografie, een stijlvolle woningvideo, een virtuele tour én een officieel meetrapport voor een complete en betrouwbare eerste indruk.
- De woning alvast ervaren
Sfeer, lichtinval, uitzicht en omgeving worden zó vastgelegd dat kijkers de woning al vóór de bezichtiging kunnen beleven.
- Eerlijk en commercieel sterk
Een realistische presentatie die vertrouwen wekt én gericht is op een optimaal verkoopresultaat.
- 2 D / 3 D plattegronden
Direct inzicht in indeling, afmetingen en de mogelijkheden van de woning.

Professioneel. Doordacht. Effectief.

02 MARKETING



VERKOOP STAPPENPLAN

Brochure

Compleet. Verzorgd. Verleidelijk.

- **Volledige brochure op maat**

Full-colour, met professionele foto's en plattegronden, plus een sterke en onderscheidende omschrijving van uw woning.

- **Alles wat kopers willen weten**

Inclusief volledige specificaties en indeling, wijk informatie en kadastrale informatie, zodat geïnteresseerden een duidelijk en volledig beeld krijgen.

Een woning kopen is emotie, de brochure maakt het tastbaar.

Netwerk & voorpublicatie

Altijd de beste plek. Altijd het juiste publiek.

Netwerk met impact

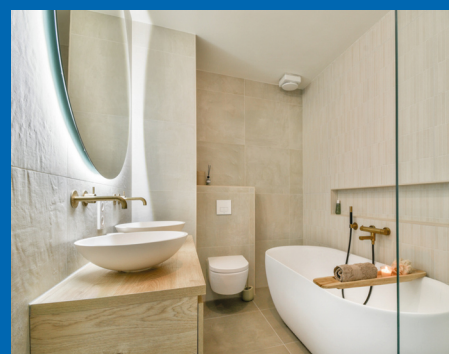
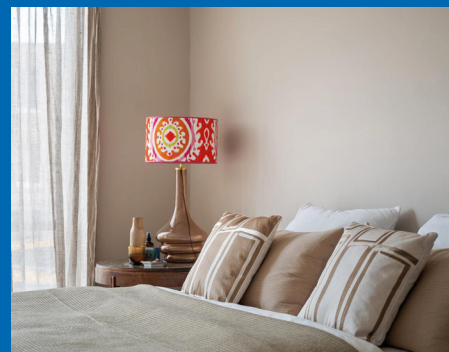
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk ook de andere makelaars.

Direct onder de aandacht: dus al voor de Funda publicatie onder de aandacht bij actuele en relevante zoekers naar een woning zoals die van u.

Maximale exposure

- Aanmelding in het NVM-uitwisselingssysteem, prominente positie op Funda en directe informatie voor alle makelaars (NVM en niet-NVM).
- Meest prominente plaatsing. Niet alleen op Funda maar ook op Pararius en Kettner.nl met optimale vindbaarheid en een krachtige presentatie.
- Gericht social media campagnes. Goede zichtbaarheid via Instagram, Facebook en LinkedIn, uiteraard afgestemd op de juiste doelgroep.

Iedereen die ertoe doet wordt geïnformeerd. Maximale exposure naar het juiste publiek. Een strategie die succes verzekert.



VERKOOP STAPPENPLAN

Actieven benadering

- Persoonlijke benadering van bekende en kansrijke zoekers alsmede collega aankoopmakelaars. Uiteraard per mail maar nog doortastender ook telefonisch.
- Door de vele bezichtigingen bij andere woningen komen we ook in aanraking met geïnteresseerden voor uw woning.
- Optimale bereikbaarheid met een fulltime aanwezige en volledig op de hoogte zijn de binnendienst en makkelijk te bereiken makelaars. Efficiënt en laagdrempelig.

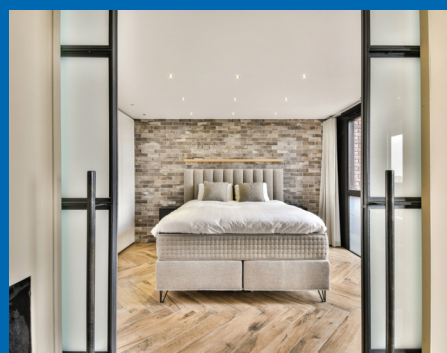
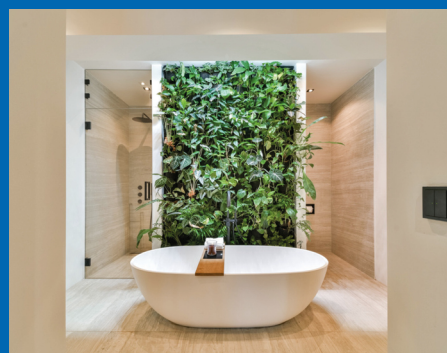
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



Verkoopbord

Afgestemd op de locatie, plaatsen we, een Te Koop-bord in de tuin of een V-bord. Altijd in overleg met u en rekening houdende met zichtlijnen en uitstraling.

Zichtbaarheid werkt. We verkopen aantoonbaar op onze borden.



VERKOOP STAPPENPLAN

03 DE VERKOOP

Maatwerk bezichtigingen

Unieke rondleidingen, Uw huis heeft een eigen verhaal.

- Doordachte en strategische planning.
- Ruim de tijd per bezichtiging.
- Geen overlap, geen druk, volledige aandacht per kandidaat.
- Zowel de kijker als uw woning staan centraal. Wij hebben geen haast.
- Geen standaardrondjes. Rondleidingen afgestemd op type koper en positie in het proces.

Wij verkopen emotie. Deskundig, doordacht en volledig in regie.

Onderhandelingen

Bewezen, het maximale resultaat.

Persoonlijke begeleiding voor u als verkoper

- **Vast aanspreekpunt**

Uw ervaren en gediplomeerde makelaar adviseert u volledig in dit proces.

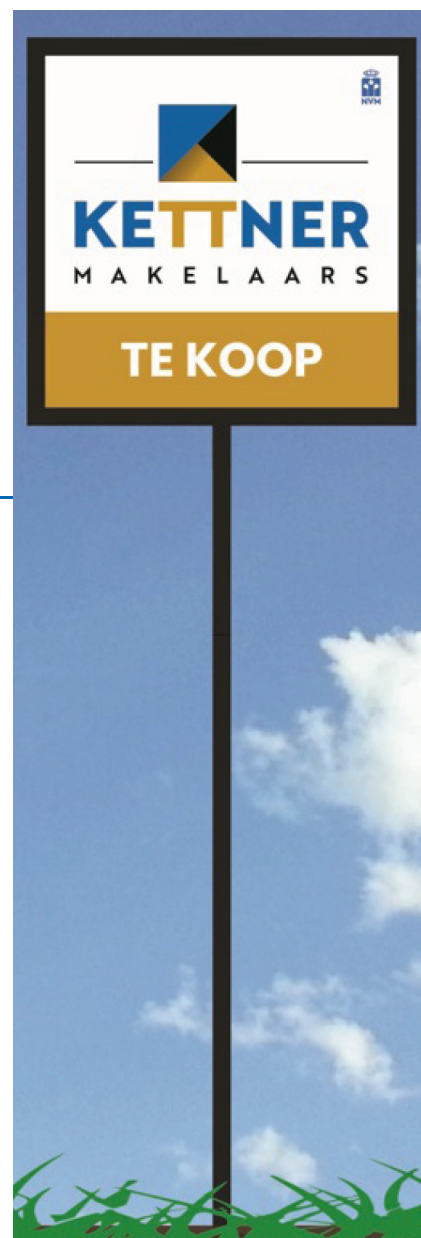
- **Volledige ontzorging**

Heldere communicatie over timing, tegenbiedingen en voorwaarden. Ondersteuning bij iedere stap.

- **Rust, overzicht en resultaat**

Altijd gericht op een zorgeloos proces, de juiste condities en de maximale opbrengst van uw woning.

Een full service ervaring met tijd kennis en aandacht.



VERKOOP STAPPENPLAN

Juridisch correct en efficiënt

Zekerheid zonder vertraging.

- Koopovereenkomst snel en zorgvuldig opgesteld.
- Wettelijke bedenktijd en ontbindende voorwaarden strak gemanaged.
- Alle aanvullende afspraken juridisch helder vastgelegd.
- Persoonlijke en uitgebreide toelichting van de koopakte.

Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



Wij gaan verder, ook na de verkoop van uw woning

Service stopt niet bij 'verkocht'.

- Coördinatie van taxatie en bouwkundige keuring (zonder dat u thuis hoeft te blijven).
- Eindinspectie gepland en notarisafspraak verzorgd.
- Gezamenlijke inspectie voor het transport. Opleverrapport wordt door Kettner Makelaars opgesteld.
- Begeleiding bij de notaris.
- Eventuele aandachtspunten proactief opgelost.

Wel degelijk met Kettner Makelaars!

Review



Dhr. F. - Rotterdam

Onze ervaring met Kettner zijn buitengewoon goed. Zowel de makelaar, Ivo als de dames op kantoor zijn uitermate professioneel, meedenkend en vriendelijk. Kennis van de markt is uitstekend en als verkopende eigenaar wordt je volledig ontzorgd en goed geadviseerd door deze makelaar. Ik raad deze makelaar dan ook ten zeerste aan.



funda



ONS TEAM



REGISTER MAKELAAR

Ivo - Jarenlange makelaarservaring, deskundig en persoonlijk, met oog voor het beste resultaat.



OFFICE MANAGER

Melanie - Zorgt dat de dagelijkse organisatie soepel loopt; aanspreekpunt voor klanten en collega's, met oog voor detail en een warme persoonlijkheid.



COMMERCIEEL BINNENDIENST MARKETING

Chantal - Creatief en georganiseerd; houdt marketing en klantondersteuning vlekkeloos draaiende, altijd met een glimlach.



REGISTER MAKELAAR TAXATEUR

Babs - Register makelaar en taxateur; biedt betrouwbaar advies en marktinzichten, zodat iedere stap goed doordacht is.



COMMERCIEEL BINNENDIENST

Marcha - Ervaren in klant- en collegaondersteuning; efficiënt, rustig en professioneel.



REGISTER MAKELAAR

Remco - Specialist in bestaande woningen en nieuwbouw; begeleidt klanten deskundig naar het beste resultaat.



SENIOR MAKELAAR

Lex Kettner - Is het bedrijf gestart in 1980; op de achtergrond nog altijd betrokken.



KRALINGSE PLASLAAN 9

Sinds 1980 vanuit Kralingen actief op de Rotterdamse woningmarkt. Persoonlijke begeleiding. Lokale expertise en ruim 100 jaar ervaring. Gewaardeerd met een 9,7

AANKOOP STAPPENPLAN



01 KWALIFICATIE VAN DE AANKOOPOPDRACHT

De kennismaking

Persoonlijk. Deskundig. Helder.

U wordt ontvangen door een van onze ervaren Register Makelaars/Taxateurs.

- Helder beeld van uw woonwensen, budget en mogelijkheden.
- Aanmaken van uw persoonlijke profiel.

Aankoopbegeleiding met het maximale netwerk

- Zeker kopen.
- Doordacht beslissen.
- Geen overhaaste keuzes.
- Geen ruis.
- Rationele ondersteuning.

Wij begeleiden u stap voor stap naar de juiste woning met kennis, strategie en volledige aandacht.

Het juiste aanbod vinden

Altijd een stap vóór.

- Koppeling aan het NVM zoekerstbestand en realtime al het beschikbare aanbod van Funda.
- Toegang tot het nieuwste (pre-market) aanbod van 10 lokale makelaars vóór Funda.
- Direct advies over kans rijkheid, prijsstelling en aandachtspunten.
- Vragen over woning, buurt of bezichtiging?

U zoekt zelf — maar nooit alleen.



AANKOOP STAPPENPLAN



02 BEZICHTIGINGEN EN ADVIES

Bezichtigingen

Met aandacht. Met inzicht. Met rust.

- Persoonlijke begeleiding bij bezichtigingen.
- Advies over bouwtechnische staat, onderhoud en herindeling.
- Kostenindicatie voor verbouwingen.
- Waardeoordeel en impact van aanpassingen op toekomstige verkoopwaarde.

Altijd ruim de tijd voor een zorgvuldige en objectieve beoordeling.

Aankopen

Strategisch bieden, zonder emotie.

- Advies over biedstrategie en tegenbiedingen
- Opstellen van aanvullende voorwaarden, zoals:
 - Leveringsdatum.
 - Hypotheekvoorbehoud.
 - Bouwkundig onderzoek.

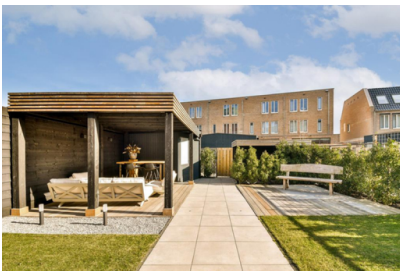
Grondig onderzoek en advies over:

- Eigendomstitel en kadastrale gegevens.
- Erfpacht, erfdienstbaarheden en kettingbedingen.
- Monumentenstatus, bodemrapportages en bestemmingen.

Bij appartementen:

- VvE-documentatie.
- Splitsingsakte.
- Meerjarenonderhoudsplan.
- Begroting en notulen.

**Emotionele verkoopverhalen laten wij buiten beschouwing.
Wij werken objectief — in úw belang.**



AANKOOP STAPPENPLAN

03 AANGEKOCHT



Aangekocht

Zekerheid tot in detail.

- Begeleiding bij de koopovereenkomst.
- Controle van de juridische vertaling van alle afspraken.
- Samen kiezen van een passende notaris.
- Persoonlijke en duidelijke toelichting bij ondertekening.

Nazorg

Van inspectie tot sleuteloverdracht.

- **Zorgvuldige afronding**
Gezamenlijke inspectie vóór het notarieel transport, met directe aandacht voor eventuele punten. Eventuele aandachtspunten direct opgelost.
- **Naadloze coördinatie**
Afstemming met notaris en alle betrokken partijen voor een soepel proces. Begeleiding bij ondertekening en sleuteloverdracht.
- **Volledige begeleiding**
Wij staan u bij tot aan het notarieel transport in de regio Rotterdam.

Wel degelijk met Kettner Makelaars!





Uw makelaar sinds 1980



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