



BERGSTRAAT 96 B
3035 TH ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 389.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	85 m ²
Inhoud	310 m ³
Bouwjaar	1886
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Twee balkons
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Stijlvol gerenoveerd met oog voor detail én behoud van karakter! Deze dubbele bovenwoning is onlangs volledig gerenoveerd en biedt een combinatie van authentieke elementen en hedendaags wooncomfort. De prachtige glas-in-loodramen zorgen voor een sfeervolle uitstraling, terwijl de hoogwaardige afwerking garant staat voor optimaal wooncomfort. Met een woonkamer, woonkeuken, twee royale slaapkamers en twee balkons heeft deze woning alles in huis om direct van te genieten. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een woning met karakter én het gemak van nu!

Het Oude Noorden zit vol met verrassingen en is met haar urban hotspots hip, hipper, hipst! Straten als Zwaanshals en Zaagmolenkade hebben een super leuk aanbod op het gebied van fashion, food en design en dankzij de vele horecazaakjes kun je elke avond weer iets nieuws ontdekken. Van bijzondere bistro's, restaurants en koffiezaakjes tot een eigen bierbrouwerij: er is voor ieder wat wils. Het Oude Noorden heeft meerdere pleinen waar regelmatig evenementen worden georganiseerd, zoals de Rotterdamse Oogst Markt op het Noordplein en sport- en spelfaciliteiten op het Johan Idaplein. Ook de Hofbogen, vol creatieve ondernemers, ligt in de nabije omgeving. Met een dak van 1,9 km lang is het Luchtpark de Hofbogen een unieke beleving om te loungen in de buitenlucht. Naar groen hoef je niet lang op zoek met de nabijheid van het Kralingse Bos en de oevers van de Rotte. De woning ligt dichtbij supermarkten, scholen en kinderdagverblijven. Bovendien is het stadscentrum vlakbij (10 minuten fietsen) en bevindt het openbaar vervoer (station Rotterdam Noord, tram en Centraal Station) zich in de buurt. De uitvalswegen (A13 en A20) zijn zeer gunstig gelegen.

Indeling

Begane grond:

Eigen entree met een trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste etage:

Vanaf de overloop is het leefgedeelte toegankelijk dat is voorzien van een nette laminaatvloer (gelegen door de gehele woning). De grote raampartijen met prachtig glas-in-lood vormen direct een blikvanger. Deze authentieke elementen zorgen voor een prettige lichtinval en geven de ruimte een bijzondere, warme uitstraling vol karakter. Daarnaast is de woning strak afgewerkt, waardoor een moderne look wordt gecombineerd met een hoog niveau van wooncomfort. Dankzij de praktische indeling en de ruime opzet is het volledig naar eigen wens in te richten. Aan de andere zijde bevindt zich de woonkeuken. Hier is genoeg plek voor een grote eettafel, waardoor koken en interactie tegelijkertijd mogelijk zijn! De keuken is voorzien van zwarte fronten en een bijpassend aanrecht en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en een koelkast- en vriescombinatie. Vanuit de hal is de badkamer bereikbaar, die volledig is betegeld en is afgewerkt met zwarte details. De badkamer is uitgerust met een douche en een wastafelmeubel. Vanuit de badkamer is tevens het balkon toegankelijk. Daarnaast bevindt zich in de hal het separate toilet met fonteintje. De trap op de overloop brengt je naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Aan elke zijde bevindt zich een royale slaapkamer, waar de houten balken zorgen voor een warme en sfeervolle uitstraling! De slaapkamer aan de achterzijde biedt middels openslaande deuren toegang tot het pandbrede balkon, een fijne buitenruimte waar



je heerlijk kunt ontspannen. Hier bevindt zich tevens het tweede separate toilet. Via deze slaapkamer bereik je de slaapkamer aan de voorzijde. Vanuit deze kamer is de tweede badkamer toegankelijk, die volledig in dezelfde stijl is afgewerkt als de eerste badkamer. De badkamer is uitgerust met een douche en wastafel met meubel.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1886 (volledig gerenoveerd in 2022)
- Woonoppervlakte circa 85 m²
- Inhoud circa 310 m³
- Eigen grond
- Energielabel C
- Funderingsrisico indicator is 0 (geen verhoogd risico, geen fase 0 onderzoek benodigd)
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- Volledig voorzien van dubbele beglazing m.u.v. van de glas-in-lood ramen
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 169,44 per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de koopovereenkomst wordt een niet-bewonersclausule 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 dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

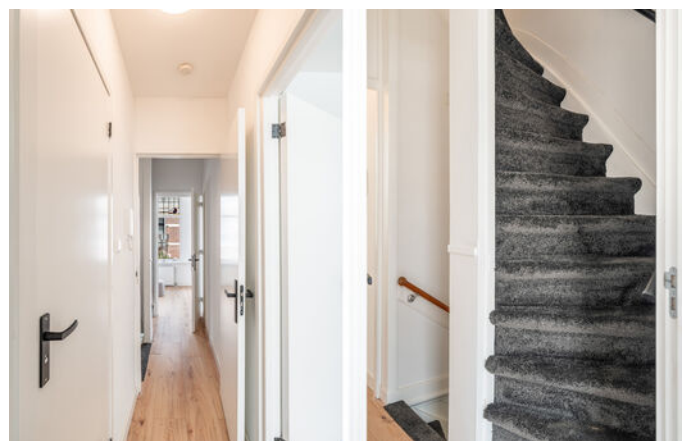
Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

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.







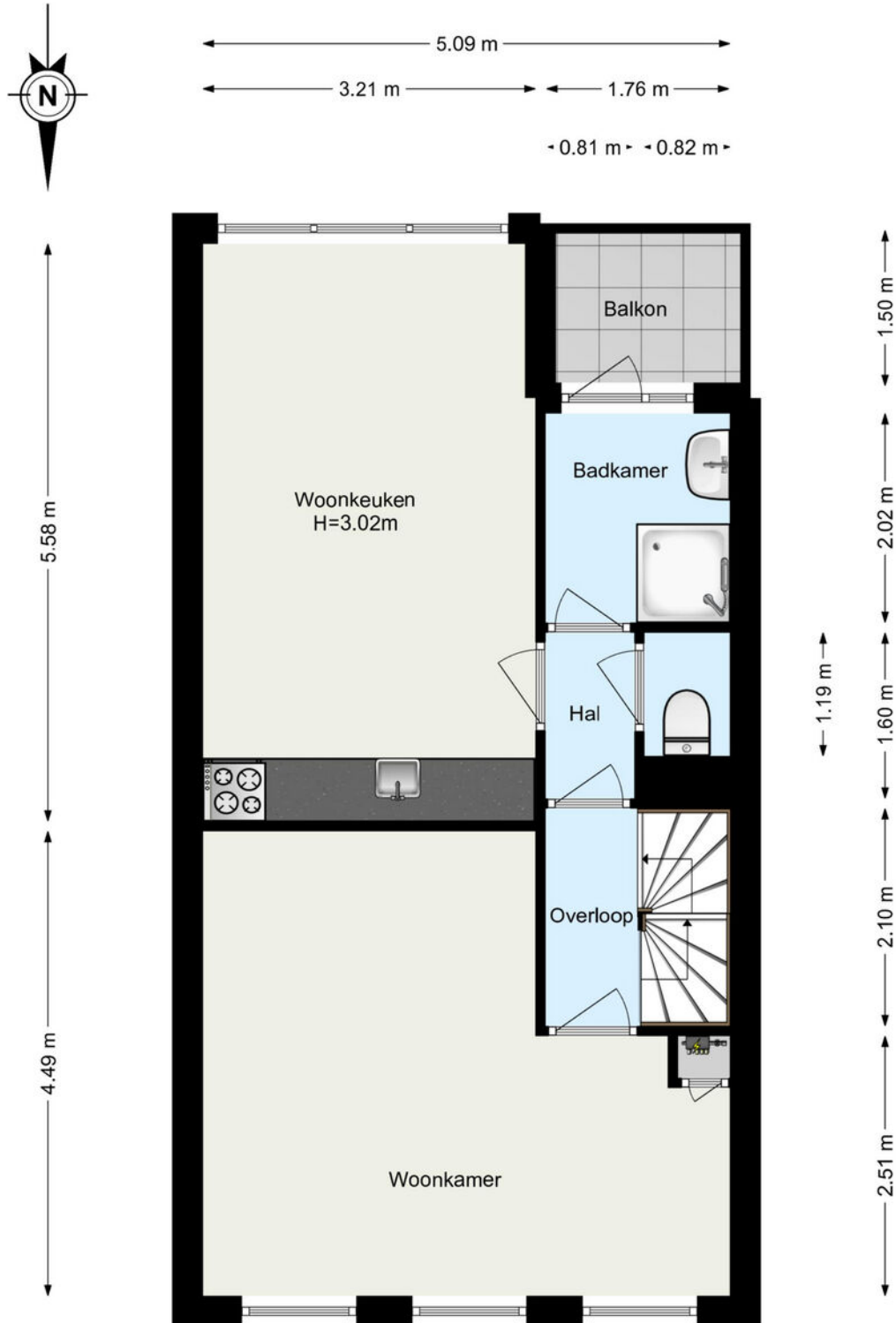




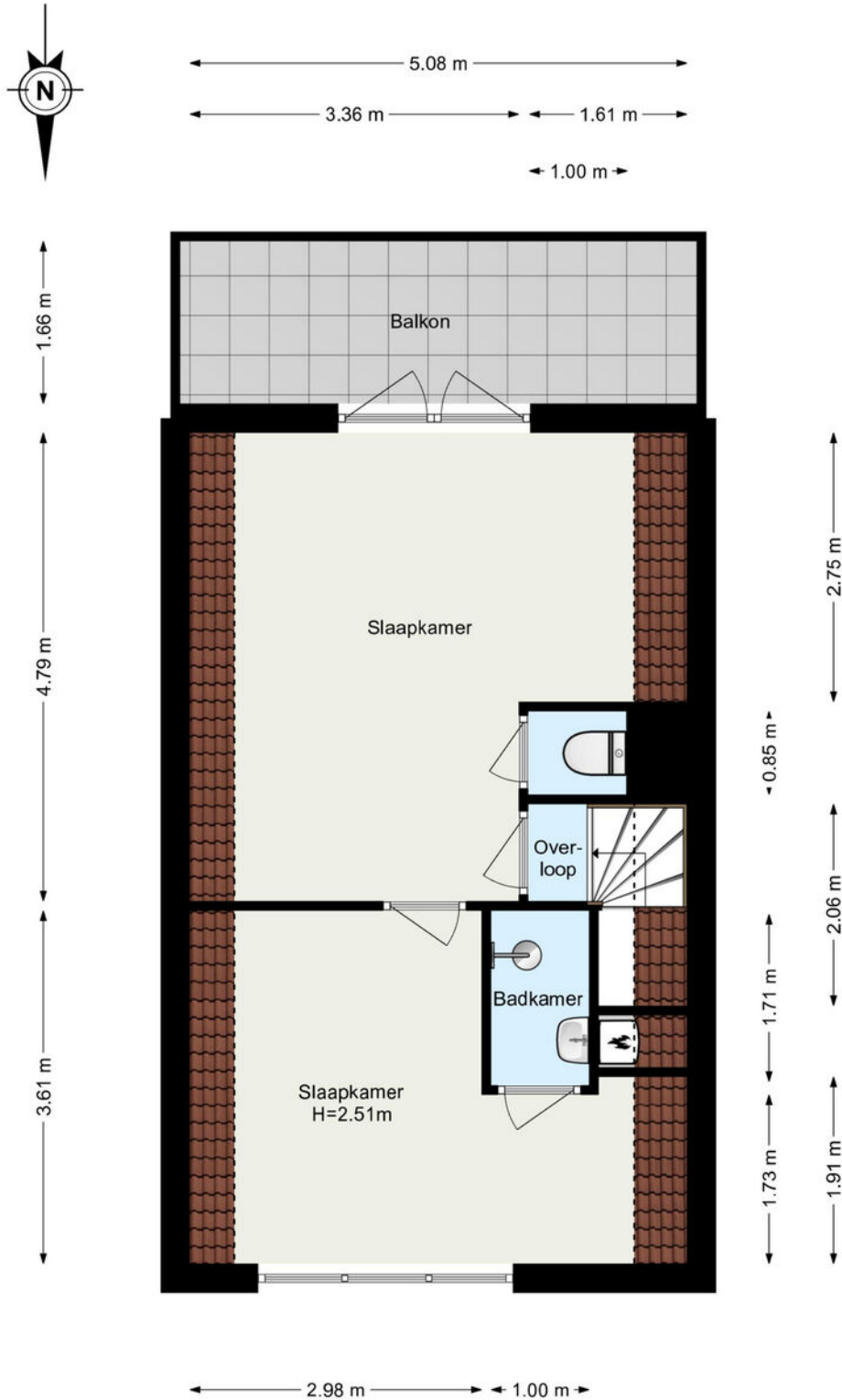




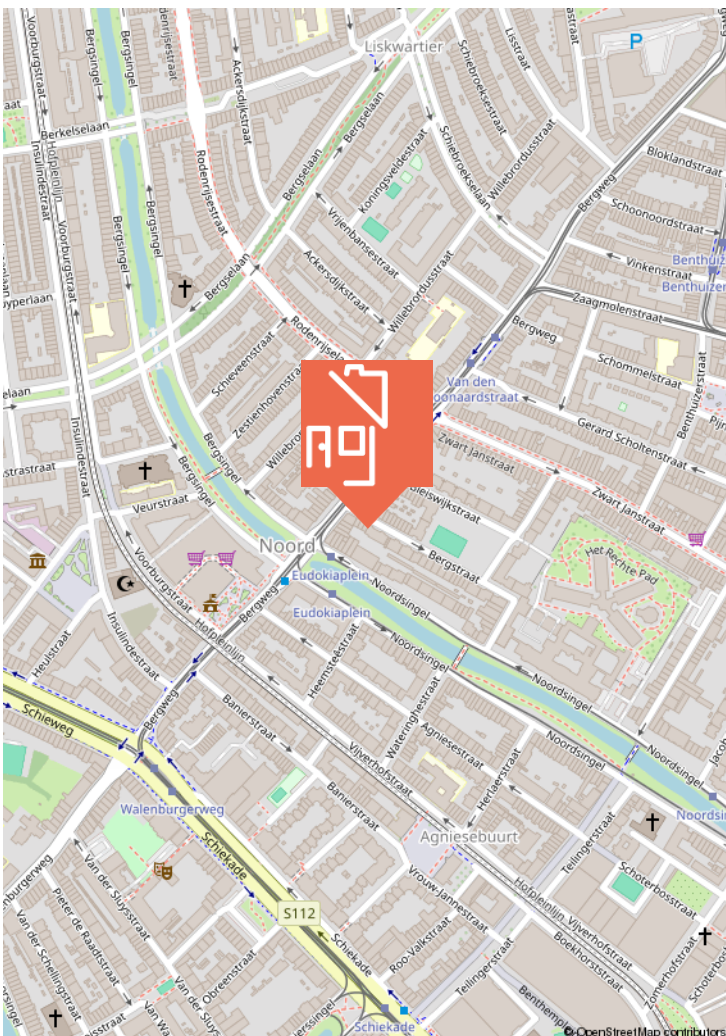
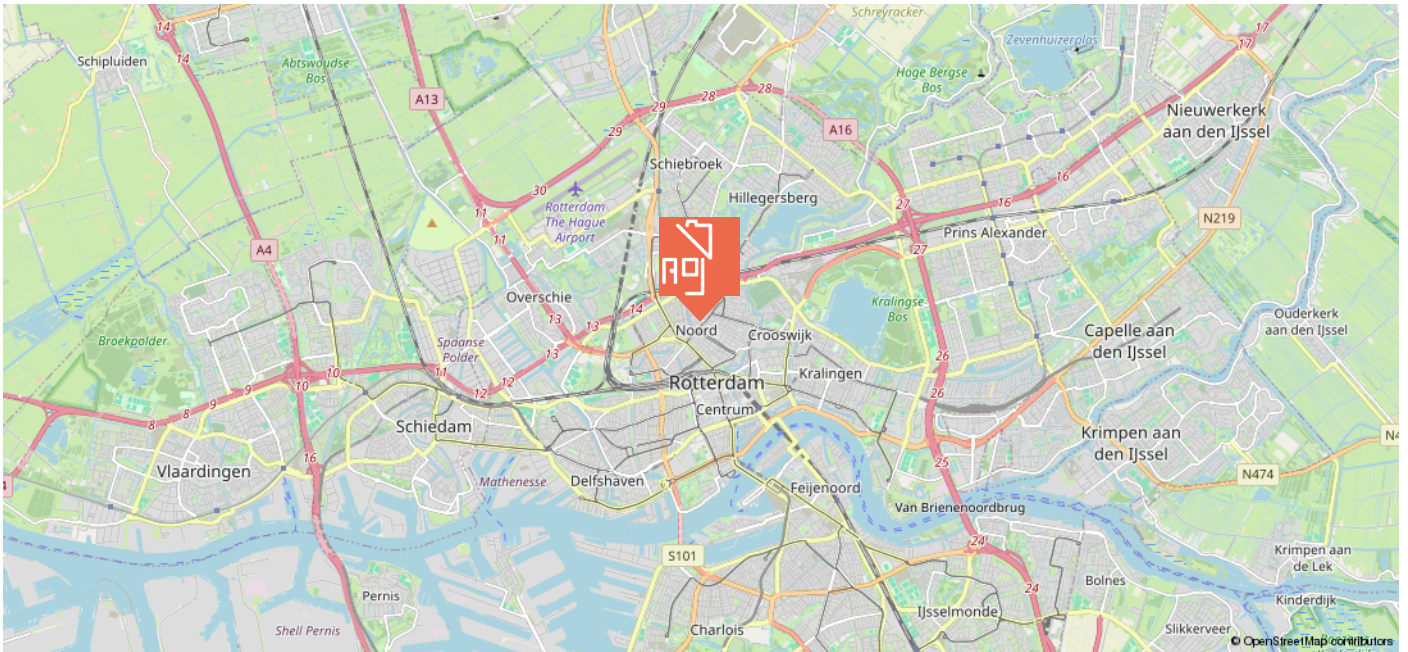
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Oude Noorden

Het Oude Noorden is dé wijk met de hipste urban hotspots in alle sectoren. De Hofbogen huist allerlei creatieve ondernemers en leuk om te weten; ze zijn hier bezig met het ontwikkelen van een dakpark! Op het Noordplein en de Zaagmolenkade kan je terecht voor leuke cafés en barretjes, waaronder Lof der Zoetheid en Containerbar Noord. En deze wijk heeft zelfs zijn eigen bierbrouwerij 'Brouwerij Noord'. Op de fiets sta je binnen 10 minuten in het stadscentrum en ook Station Noord is zeer dichtbij gelegen. Dit is een wijk voor de echte stadsmens!



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

ONDERZOEKSPLICHT

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
www.perfectkeur.nl
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.dcmr.gisinternet.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.verbeterjehuis.nl
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 • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie