

Bergweg 277 A ROTTERDAM



Vraagprijs € 898.000,- k.k.

010 – 218 88 18

info@vaneijkmakelaars.nl

www.vaneijkmakelaars.nl



VAN EUK
MAKELAARS & TAXATEURS

Kenmerken



Woonoppervlakte

176 m²

Inhoud

623 m³

Soort woning

dubbel benedenhuis

Aantal kamers

6 kamers

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

1896

Energielabel

B

VVE bijdrage

€ 150,- p.m.

Omschrijving

BERGWEG 277-A | LISKWARTIER | 192 M² BRUTO WOONOPPERVLAK | 5 SLAAPKAMERS | ENERGIELABEL B | FUNDERING VOLLEDIG HERSTELD | DIEPE TUIN VAN CA. 100 M² | LUXE TUINVERBLIJF AFSLUITBAAR MIDDELS GLAZEN SCHUIFRAMEN |

Karakter, ruimte en modern wooncomfort komen samen in dit bijzonder royale benedenhuis van maar liefst 176 m² met volwaardig souterrain, vijf slaapkamers en een diepe fraai aangelegde achtertuin van circa 100 m².

Dankzij het volledige funderingsherstel, diverse recente renovaties en de centrale ligging is dit een unieke gezinswoning op een geliefde locatie in Rotterdam.

Achter de karakteristieke gevel schuilt een verrassend ruim benedenhuis met de afmetingen en het wooncomfort van een eengezinswoning. De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen grondig aangepakt, waarbij onder andere de fundering volledig is vernieuwd en een volwaardig souterrain is gerealiseerd.

De begane grond beschikt over een royale woonkamer aan de voorzijde, een separate eetkamer, een keuken en twee slaapkamers aan de achterzijde. Het souterrain vormt een volwaardige extra woonlaag met meerdere slaapkamers, een moderne badkamer en diverse gebruiksmogelijkheden voor werken aan huis, hobby's of een groot gezin.

Een absoluut hoogtepunt is de diepe achtertuin van circa 100 m². Deze is recent opnieuw aangelegd en voorzien van een fraaie veranda en een separate berging, waardoor een heerlijke en onderhoudsvriendelijke buitenruimte is ontstaan.

De woning is gelegen aan de levendige Bergweg, op de grens van het geliefde Liskwartier, Oude Noorden en Hillegersberg-Zuid. Diverse winkels, speciaalzaken, supermarkten, horecagelegenheden, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn Rotterdam Centraal Station, het stadscentrum en de uitvalswegen richting Den Haag, Utrecht en Amsterdam uitstekend bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Entree, hal met toiletruimte en bergruimte. Royale woonkamer aan de voorzijde, aansluitend een separate eetkamer met toegang tot de royale fraaie aangelegde achtertuin. Hal naar de achterzijde met badkamer en twee slaapkamers.

Souterrain:

Volwaardige woonlaag, hoogte 2,30 meter, met drie slaapkamers, een moderne badkamer, bergruimte en diverse gebruiksmogelijkheden. Ideaal voor grotere gezinnen, gastenverblijf, thuiswerken of hobbyruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1896;
- Ca. 192 m² bruto vloeroppervlak;
- Ca. 176 m² gebruiksoppervlak wonen;
- Ca. 623 m³ inhoud;
- Volledig funderingsherstel uitgevoerd en opgeleverd in 2021;
- Energielabel B;

Omschrijving

- Volledig funderingsherstel uitgevoerd en opgeleverd in 2021;
- Volwaardig souterrain gerealiseerd in 2021/2022 met een hoogte van 2,30m;
- Vijf slaapkamers;
- Diepe achtertuin van circa 100 m²;
- Nieuwe veranda en berging aangelegd in 2025;
- Badkamer begane grond vernieuwd in 2019;
- Badkamer souterrain gerealiseerd in 2022;
- HR++ beglazing aanwezig;
- Airconditioning (LG) geplaatst in 2025;
- Vloerverwarming aanwezig in het souterrain;
- CV-ketel Remeha CW5 (2019);
- Actieve kleinschalige VvE (2 appartementsrechten);
- MJOP aanwezig (2025 - 2031);
- VvE-bijdrage € 150,- per maand;
- Reservefonds aanwezig (€ 5.629,- peildatum 7 mei 2026);
- Ouderdomsclausule van toepassing;

Van Eijk Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning. Van Eijk Makelaars is tevens lid van de Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM).

Deze informatie is een uitnodiging tot het doen van een bod. Aan bovenstaande informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 898.000,- k.k.

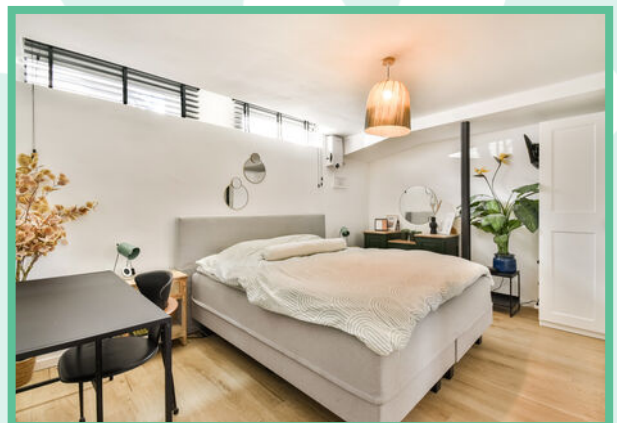
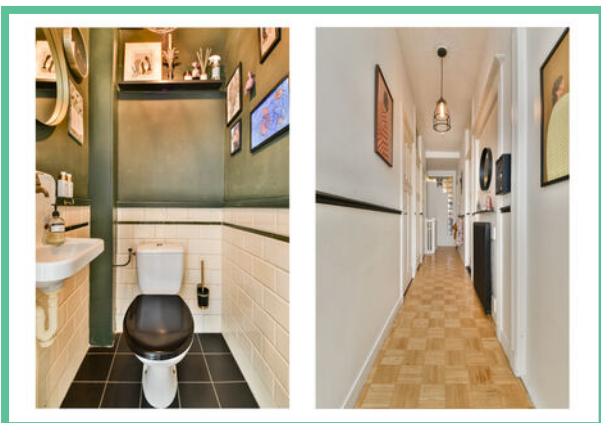
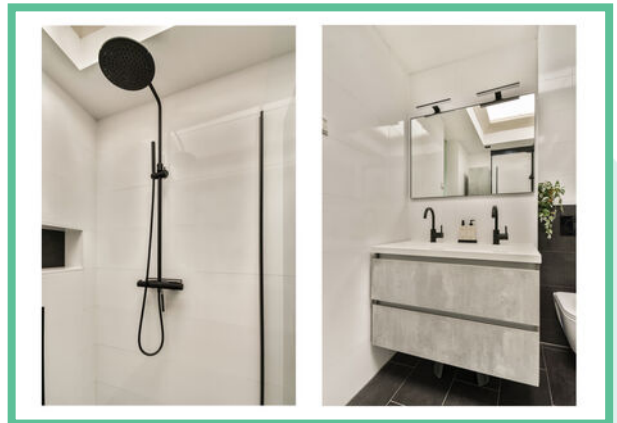


Heerlijke zonnige achtertuin van ca. 100 m²





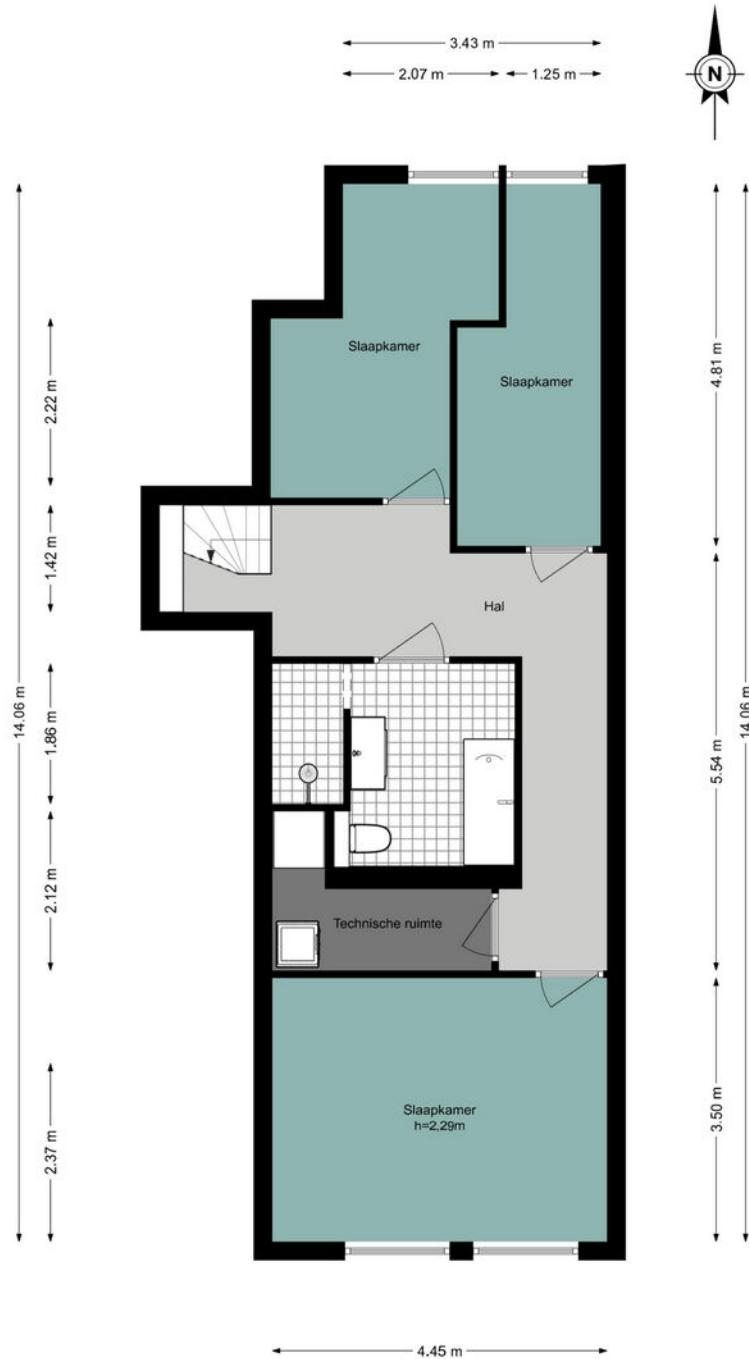






Plattegrond

Bergweg 277-A - Rotterdam Souterrain



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

MEETRAPPORT

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Van Eijk Makelaar & Taxateur** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object: Woning
Adres: Bergweg 277-A
Postcode: 3037EM
Plaats: Rotterdam
Meetmethode: Meetinstructies BBMI; type A : Op locatie gemeten
Datum meetopname: 11 juni 2026
Datum meetrapport: 16 juni 2026

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen Meetinstructies 2019; 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden.

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

| | <i>Sout.</i> | <i>BG</i> | <i>Totaal</i> |
|---|--------------|---------------|-----------------------------|
| G.O. Wonen | 62,20 | 113,30 | 175,50 m² |
| G.O. Overige inpandige ruimte | - | - | 0,00 m ² |
| G.O. Gebouwgebonden buitenruimte | - | - | 0,00 m ² |
| G.O. Externe bergruimte | - | 6,70 | 6,70 m ² |
| Aftrekposten: Vides | - | - | 0,00 m ² |
| Aftrekposten: Trapgaten | - | - | 0,00 m ² |
| Aftrekposten: Tarra | 7,00 | 9,40 | 16,40 m ² |
| Aftrekposten: h<1,50m | - | - | 0,00 m ² |
| Bruto vloeroppervlak (GO wonen + tarra) | 69,20 | 122,70 | 191,90 m ² |
| Bruto Inhoud | 179,23 | 444,17 | 623,40 m ³ |

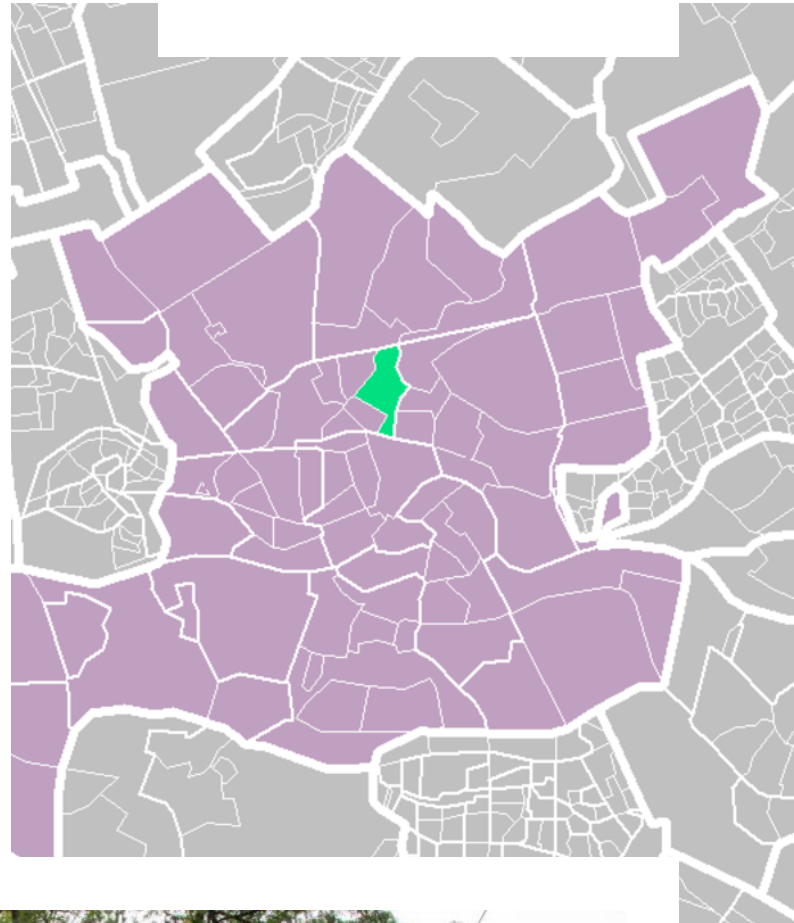
Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam,
Woning Media Nederland

Wonen in

Rotterdam / Oude Noorden

Het Oude Noorden is een levendige wijk in Rotterdam, bekend om zijn bruisende sfeer en creatieve vibe. De wijk combineert historische charme met moderne dynamiek en is een paradijs voor kunst- en cultuurliefhebbers met vele galerieën, ateliers en boetiekjes. Het Zwaanshals en het Noordplein bieden vintage winkels en ambachtelijke producten. De wijk is een culinair walhalla met diverse eetgelegenheden, levendige markten en gezellige eetstraatjes. Buurtparken en speeltuinen maken het aantrekkelijk voor gezinnen. Het Oude Noorden is goed bereikbaar met uitstekende OV-verbindingen en nabijheid van het stadscentrum.



Rotterdam Oude Noorden

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Rotterdam / Oude Noorden

Leeftijd



0 - 14: 13% 15 - 24: 15% 25 - 44: 37%
45 - 64: 23% 65+: 12%

Huishoudens



Eenpersoons: 54% Zonder kinderen: 20%
Met kinderen: 26%

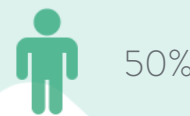
Koop / huur



Koop: 22% Huur: 78%



50%



50%



0,5 per huishouden

Over ons



VAN EIJK
MAKELAARS & TAXATEURS

Een huis kopen en/of verkopen is een emotionele gebeurtenis en een specialistisch traject. Je kan hierbij rekenen op onze betrokkenheid, creativiteit en professionele begeleiding.

Ons kantoor wordt gerund door een enthousiast team van vastgoeddeskundigen. Wij zijn een jonge onderneming gespecialiseerd in het verkopen, aankopen (begeleiden van de koper) en taxeren van particuliere woningen.

In een wereld waar alles snel en dynamisch is, zijn we toch eigenlijk allemaal op zoek naar dat gevoel van huiselijkheid en comfort. Door het combineren van onze vakkennis, creativiteit, passie en betrokkenheid maken wij het makelaarsvak weer persoonlijk en staan wij je graag bij in dit proces!

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) Van Eijk Makelaars 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.

"Sterk in Rotterdam"

Meest gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper mij de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen,

treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van de verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Hoe breng ik een bod uit?

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient de koper zich ook uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod uitbrengen aan ons per mail of via het digitale systeem van move.nl.

Wat houdt een voorbehoud van financiering in?

Bij een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud wordt standaard voor maximaal 6 weken opgenomen. U mag maximaal 100% van de koopsom lenen. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur. U (of uw bank) kiest deze zelf. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er wel een taxatie uitgevoerd worden in uw opdracht, maar zal dit te allen tijde pas plaats vinden na ondertekening van de koopovereenkomst en het verlopen van de bedenktijd.

Wat houdt een voorbehoud bouwtechnische keuring in?

Bij het maken (en het accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we hier uiteraard aan mee. In principe begeleiden wij het bezoek van de bouwkundige en u mag hierbij aanwezig zijn. U bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien u geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopakte. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van uw bod door de verkoper.

Wat houdt bedenktijd in?

Als u een woning koopt, krijgt u drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet u wel schriftelijk een ontbindingsverklaring indienen. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopakte of een kopie daarvan overhandigd krijgt.

Wat houdt WWFT in?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol gegeven van poortwachter. Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren, dus ook die van u. Kortom; wij moeten weten met wie wij zaken doen. Daarnaast wil de overheid van u weten hoe u de aankoop gaat financieren. Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u de aankoop gaat financieren. Dit omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen.

Informatie Koopovereenkomst

Koopovereenkomst

Bij verkoop wordt hetgeen wat overeengekomen is, door ons kantoor vastgelegd in een Model koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn ieder zelf verantwoordelijk voor het zorgdragen van het aansluiten en het overschrijven van nutsvoorzieningen.

Waarborgsom

De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd. Koopt u de woning zonder financiering? Dan zullen wij een termijn van 3 weken hanteren na het opstellen van de koopovereenkomst. Koopt u met een voorbehoud van financiering? Dan dient de waarborgsom of bankgarantie uiterlijk 1 week na het verstrijken van de termijn van het voorbehoud gestort of gesteld te zijn.

Toelichtingsclausule NEN2580

Op eventueel aan koper verstrekte informatie zoals tekeningen, afmetingen en inhoud/oppervlakte. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Afwijkingen in tekeningen en gegevens zijn mogelijk. Verkoper en diens makelaar zijn niet aansprakelijk voor afwijkingen in de tekeningen en de overige opgegeven (inhoud/oppervlakte) maten.

Ouderdomsclausule

Bij een oudere woning kan een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan * jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van 1 of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Niet bewoningsclausule

Als de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond of er al jaren niet gewoond heeft en de woning door anderen is bewoond geweest, zal in de koopovereenkomst een niet bewoningsclausule opgenomen worden. Verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het feitelijk zelf had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Funderingsonderzoek

Zoekt u actuele informatie over funderingen? Dan kunt u terecht op de website van het funderingsloket van de gemeente. Op de site wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen nodig is. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan wordt dit aangegeven en kunt u het funderingsrapport downloaden. Indien de woning niet voorkomt op de kaart is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval kunt u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Wij adviseren u graag over het kiezen van een specialist.

Notaris

Als koper heeft u de mogelijkheid zelf de notaris te kiezen, tenzij door de makelaar anders aangegeven. De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op. Indien de koper een notaris kiest die gevestigd is buiten een straal van 20 kilometer van de woning, zullen eventuele kosten welke verband houden met een volmacht verstrekking door verkoper, voor rekening komen van de koper.

Verkoopdocumentatie

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud) dan kunt u zich hier niet op beroepen. Alles is met grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kan er aan de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend

INTERESSE IN DEZE WONING?



Scan de QR-code voor de
waarde van jouw eigen woning.

**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

010 – 218 88 18 | Bergse Dorpsstraat 128B, 3054 GG Rotterdam
info@vaneijkmakelaars.nl | www.vaneijkmakelaars.nl

 **VAN EIJK**
MAKELAARS & TAXATEURS