



ieder
huis,
eigen
verhaal



BERGWEG 279 B
3037 EM ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 875.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed rotterdam@maartenmakelaardij.nl
Ned. www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	208 m ²
Inhoud	674 m ³
Bouwjaar	1895
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, gaskachels, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Bijzondere dubbele benedenwoning (energielabel B én nieuwe fundering) van maar liefst 208 m², verdeeld over de begane grond en het souterrain. Vroeger was het souterrain in gebruik als bedrijfsruimte, waardoor de woning zich uitstekend leent voor een woon-werkcombinatie, kantoor of praktijk aan huis. De indrukwekkende living met centraal geplaatste trap, de royale leefruimtes en de moderne afwerking zorgen voor een unieke woonbeleving. Als absolute blikvanger beschikt de woning over een zeer royale achtertuin van circa 124 m², een zeldzaamheid midden in de stad.

Kortom: een woning die ruimte, karakter en mogelijkheden op een bijzondere manier samenbrengt.

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 5 minuten fietsen en ligt Station Noord zelfs op korte afstand. Daarnaast bevindt het bruisende stadscentrum zich nabij en zijn diverse supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden in de directe omgeving te vinden. Ook het Vroesepark en het Kralingse Bos liggen op korte afstand voor ontspanning en recreatie.

Indeling

Begane grond:

Je eigen voordeur op straatniveau die je leidt naar de riante hal en een eigen voordeur naar het souterrain.

Begane grond:

De woning beschikt over een eigen entree op straatniveau. Dankzij de voormalige bedrijfsbestemming zijn er zelfs separate toegangen aanwezig voor de begane grond en het souterrain, ideaal wanneer je wonen en

werken van elkaar wilt scheiden. Via de royale ontvangsthal en hal met toilet en CV-opstelling betreed je het leefgedeelte van de woning. Een kleine trap brengt je naar de indrukwekkende woonkamer, waar direct de ruimte en de hoeveelheid daglicht opvallen. De fraaie doorzonopzet, hoge plafonds en grote raampartijen zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. O.a. het glas-in-lood en de ornamenten geven de woning een zeer authentieke sfeer. Midden in de living bevindt zich de karakteristieke stalen trap die de verschillende niveaus met elkaar verbindt en tegelijkertijd een echte blikvanger vormt. Aan de achterzijde gaat de woonkamer naadloos over in de serre. Deze prachtige ruimte met glazen dak haalt buiten naar binnen en biedt het hele jaar door een heerlijke plek om te verblijven. De half open keuken sluit perfect aan op het leefgedeelte en is uitgevoerd met een natuurstenen werkblad, een 6-pits gasfornuis met oven, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken en serre kijk je prachtig uit over de achtertuin. Grenzend aan de serre ligt het royale terras van circa 27 m². Vanaf hier leidt een trap naar de achtertuin, waardoor de verschillende buitenruimtes mooi met elkaar verbonden zijn.

Souterrain:

Het souterrain biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Hier bevinden zich drie slaapkamers, die gedeeltelijk uiteraard ook uitstekend kunnen dienen als kantoorruimte, atelier of praktijkruimte aan huis. Middels de walk-in-closet bereik je de master bedroom, die ligt aan de achterzijde en in directe verbinding staat met de tuin. De moderne badkamer is strak uitgevoerd en voorzien van een vrijstaand ligbad, royale inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en handdoekradiator.



In totaal zijn er twee separate toiletten aanwezig en beschikt de woning over praktische berguimtes en een wasruimte.

Tuin:

De achtertuin is zonder twijfel een van de absolute hoogtepunten van deze woning. Met een oppervlakte van circa 124 m² biedt deze buitenruimte uitzonderlijk veel privacy en vrijheid midden in de stad. De tuin is verzorgd aangelegd, beschikt over veel beplanting en biedt meerdere mogelijkheden voor ontspanning, tuinieren of lange zomeravonden met vrienden en familie. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging aanwezig voor extra opslagruimte. De tuin van de burens wordt door de verkopers onderhouden en gebruikt.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1895
- Fundering van deze woning en bouwblok is vervangen.
- Energielabel B
- Woonoppervlakte circa 208 m²
- Inhoud circa 674 m³
- Eigen grond
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2012)
- Voorzien van dubbel glas
- Ideaal voor woon-werkcombinatie, kantoor of praktijk aan huis
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 187,50 per maand
- In de koopovereenkomst wordt er gezien het bouwjaar 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.

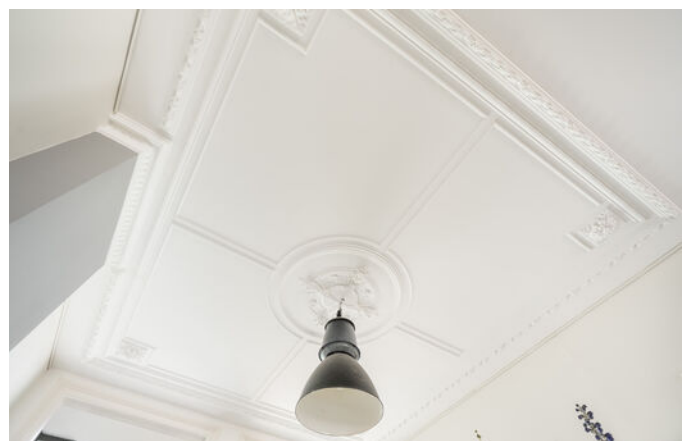
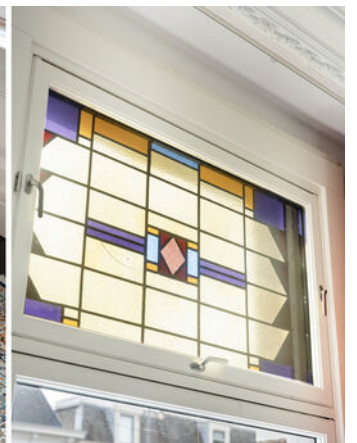
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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.

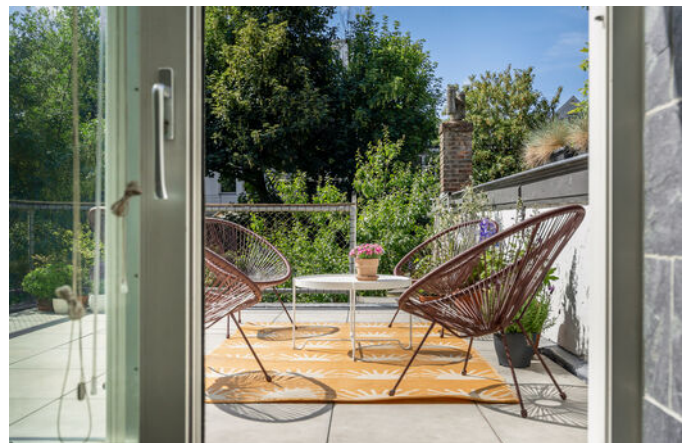


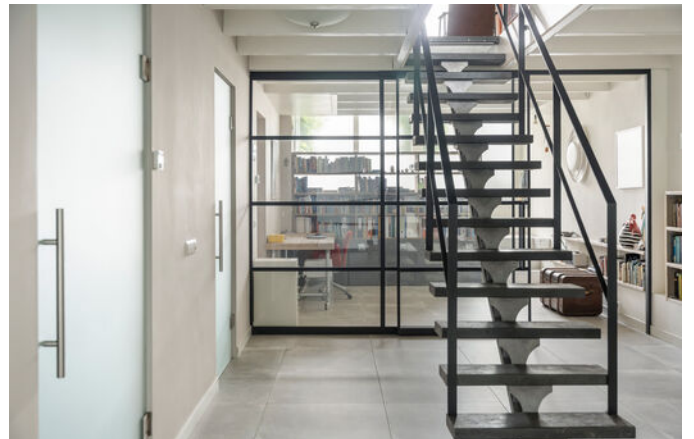
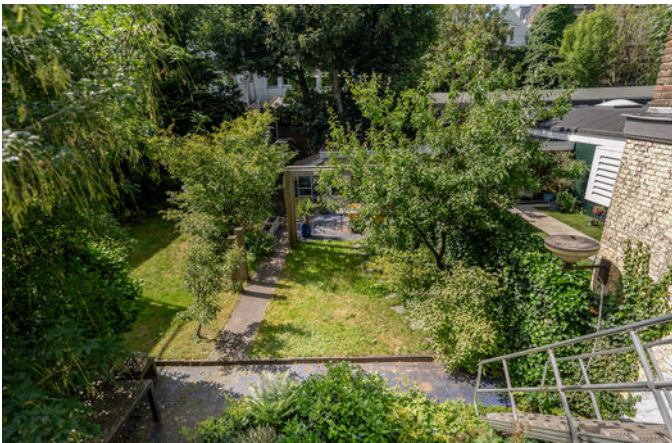


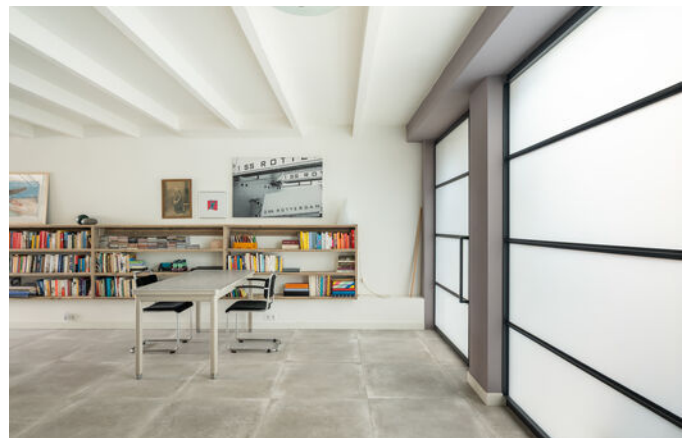


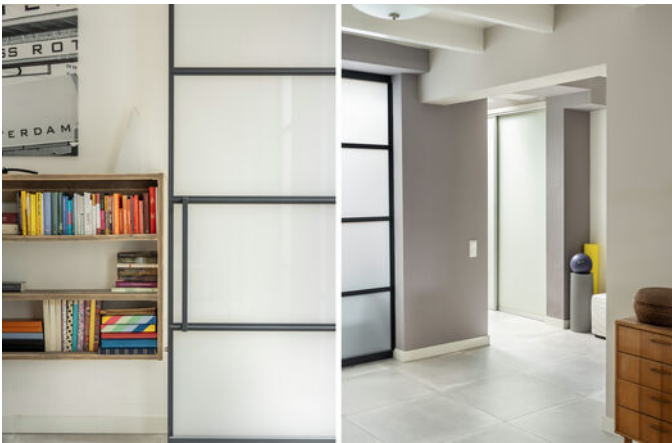






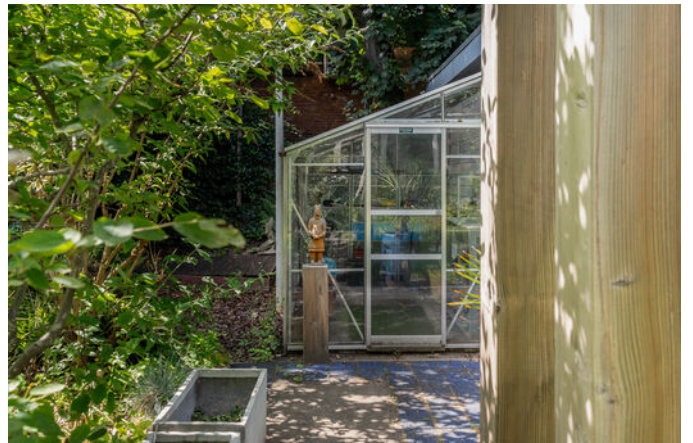








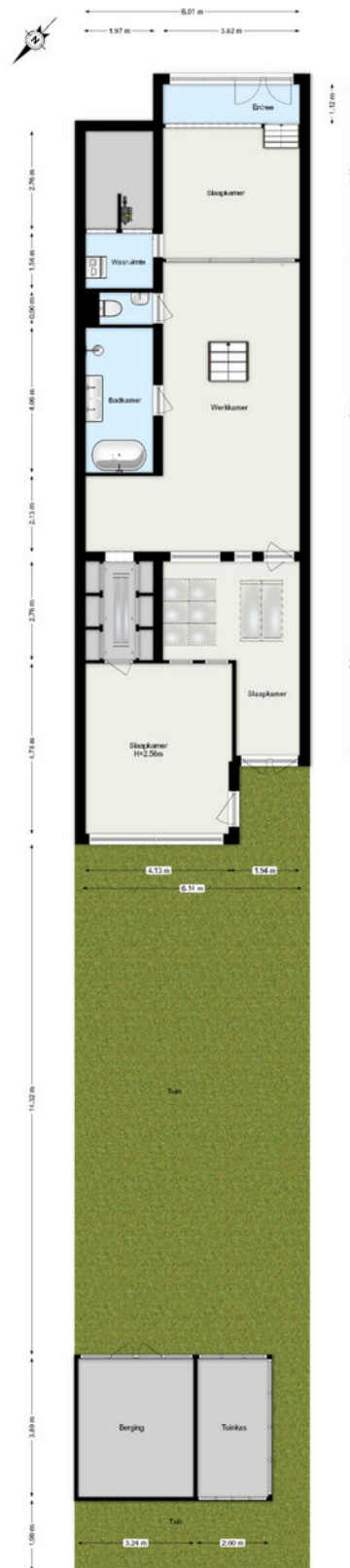








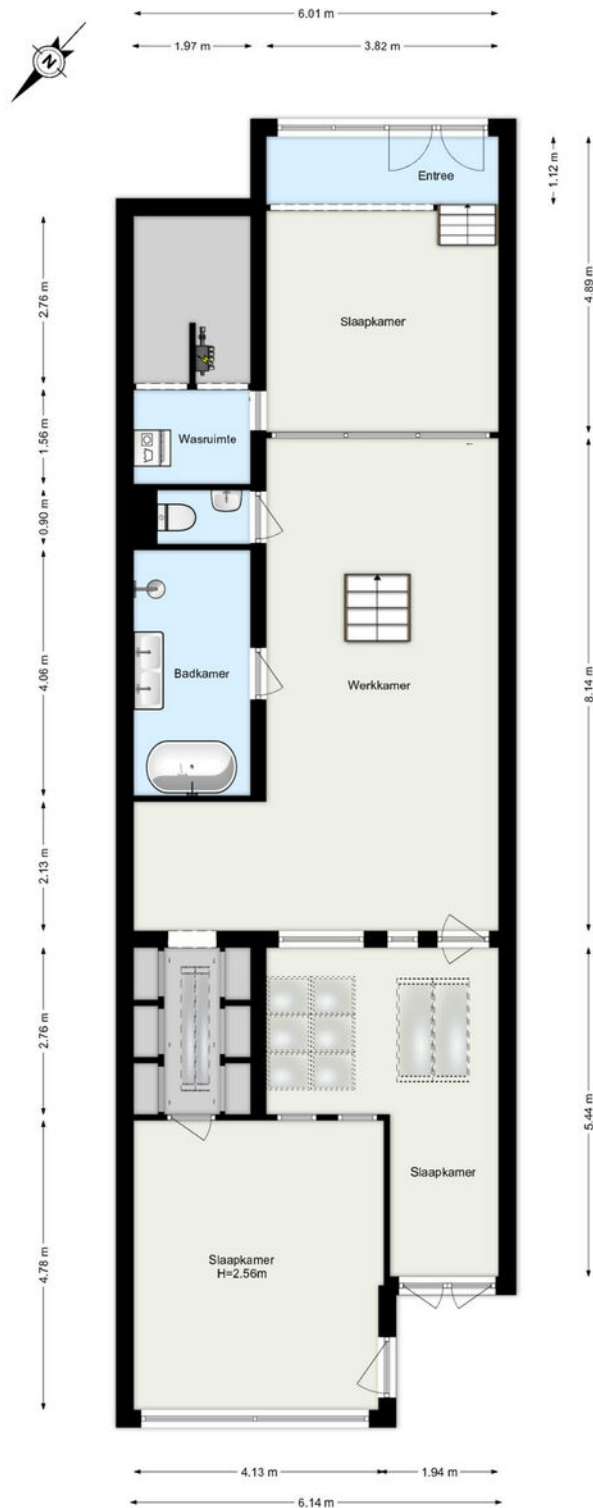
PLATTEGROND



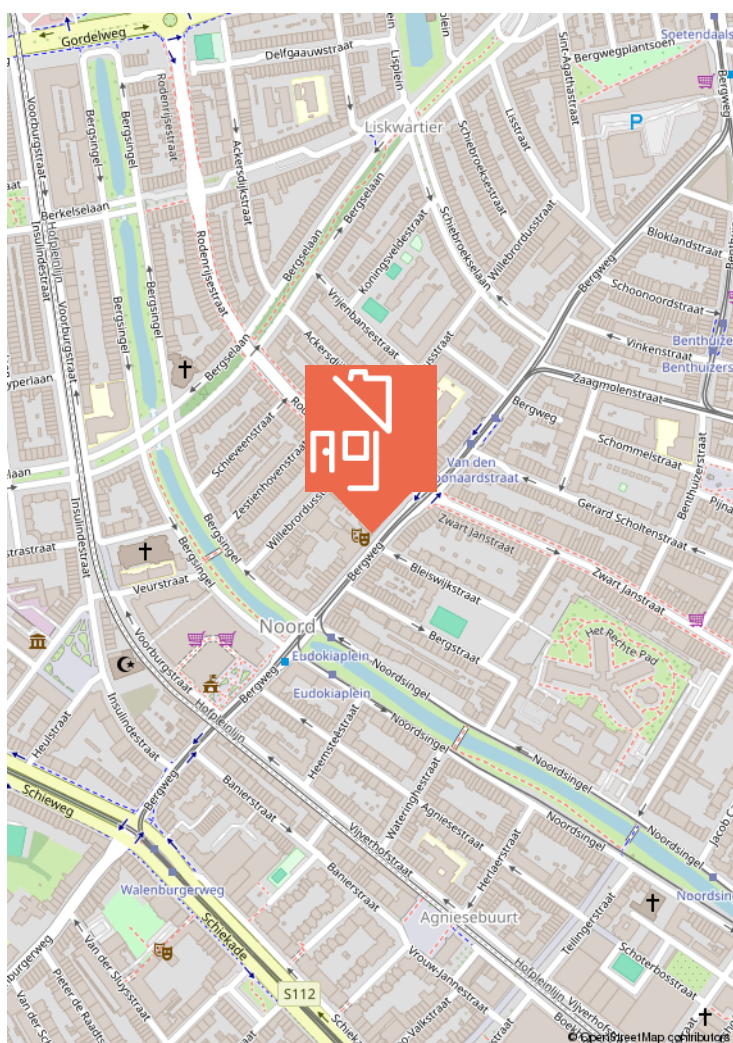
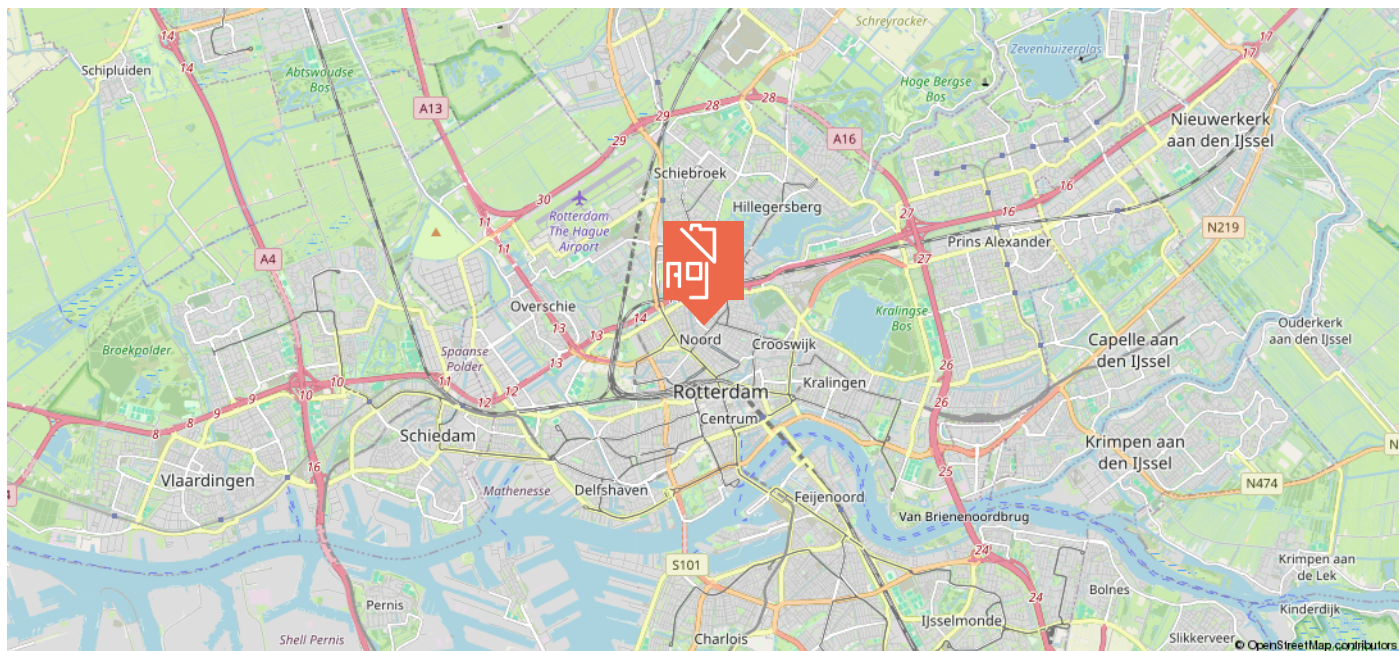
PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

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 hypotheekverstrekkende 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