



BORGESIUSSTRAAT 63 B 02

3038 TE ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 365.000,- K.K.

010 - 81 81 487

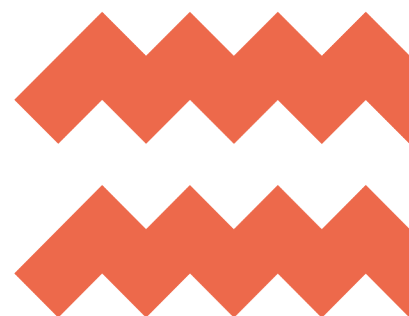
Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	63 m ²
Inhoud	253 m ³
Bouwjaar	1933
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	Balkon
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

Sfeervol wonen tussen het groen, met de stad binnen handbereik. Dit charmante 2-kamerappartement aan de geliefde Borgesiusstraat combineert karakter, comfort en een verrassend ruimtelijk gevoel. Verdeeld over twee woonlagen beschikt de woning over een royale doorzonwoonkamer, een stijlvolle open keuken, een zonnig balkon met uitzicht op het groen, een moderne badkamer en een royale, sfeervolle slaapkamer. Een heerlijke plek voor wie rustig wil wonen, zonder afstand te doen van het bruisende stadsleven!

Bergpolder is een karakteristieke en rustige buurt aan de rand van het centrum. Ondanks de rustige ligging is de locatie centraal te noemen. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Ook het winkelcentrum Eudokiaplein met verschillende winkels en bakkerijen is in de buurt gelegen. Bovendien liggen de buurten Blijdorp en het Oude Noorden in de buurt waar je terecht kan voor food, fashion & design. Voor een borrel of een lekkere hap kun je terecht bij Station Bergweg! Doordat de buurt grenst aan de Agniesebuurt is de Hofbogen een verrassende aanrader voor diverse urban hotspots. Een veelbelovend nieuw hoofdstuk voor de buurt is de ontwikkeling van het Hofbogenpark – een uniek dakpark op het voormalige spoorviaduct van de Hofpleinlijn. Hoewel het project nog in aanleg is, wordt dit langgerekte, verhoogde park straks een groene ader door de stad: een plek om te wandelen, ontspannen en boven de drukte van de stad te genieten van uitzicht, rust en ruimte. Het belooft een waardevolle toevoeging te worden aan de wijk! Het bruisende stadcentrum bereik je binnen no time op de fiets of met het openbaar vervoer. De woning is ideaal gelegen ten opzichte van de natuur. In het Vroesepark en het Kralingse Bos kun je heerlijk relaxen, picknicken of barbecueën. Het Van Maanenbad is het gehele jaar geopend maar in de zomermaanden is het heerlijke buitenbad ook geopend waarbij je met tropische

temperaturen fijn kunt afkoelen. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A13) op korte afstand te bereiken. Ook Rotterdam Centraal is op 10 minuten loopafstand. Hoe ideaal wil je het hebben?

Indeling

Begane grond

Eigen entree met trapopgang naar de tweede verdieping waar de woning is gelegen.

Tweede verdieping

Bij binnenkomst valt direct de fijne lichtinval op. De royale doorzonwoonkamer wordt aan beide zijden voorzien van grote raampartijen, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen stroomt. Aan de voorzijde bevindt zich het comfortabele zitgedeelte met uitzicht op de groene straat. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een gezellige eethoek die naadloos overgaat in de stijlvolle open keuken.

De keuken is uitgevoerd in een eigentijdse lichtblauwe kleurstelling en vormt een echte blikvanger. De keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Een fijne plek om uitgebreid te koken of gezellig te borrelen terwijl je in contact blijft met je gasten.

Hier stap je direct het balkon op. Gelegen aan de rustige achterzijde geniet je hier van een groen uitzicht en volop privacy. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een ontspannen glas wijn aan het einde van de dag.

De moderne badkamer is strak afgewerkt en beschikt over een inloopdouche met regendouche en een toilet. De frisse kleuraccenten en zwarte details geven de ruimte een eigentijdse uitstraling.



Via de trapopgang in de woonkamer bereik je de derde verdieping.

Derde verdieping

De ruime slaapkamer bevindt zich onder de sfeervolle nok van de woning, waar de zichtbare houten balken zorgen voor karakter en warmte. Dankzij de verschillende dakramen valt het daglicht op ieder moment van de dag prachtig naar binnen. De kamer biedt alle ruimte voor een royaal tweepersoonsbed, garderobekasten én beschikt bovendien over een eigen wastafel, wat zorgt voor extra comfort! Daarnaast is er in de kamer zelf veel praktische opbergruimte aanwezig en het is eventueel mogelijk om van deze verdieping 2 slaapkamers te maken.

Bovendien is er op deze verdieping nog een gemeenschappelijke extra ruimte met eveneens volop opbergruimte en de aansluiting voor de wasmachine, wat erg handig is

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1933
- Woonoppervlakte ca. 63 m²
- Inhoud ca. 253 m³
- Energielabel D
- Eigen grond
- Beschermd stadsgezicht
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- Voorzien van dubbele beglazing (HR+ en HR++) m.u.v. van de voorgevel
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 72,- per maand
- Oplevering in overleg

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

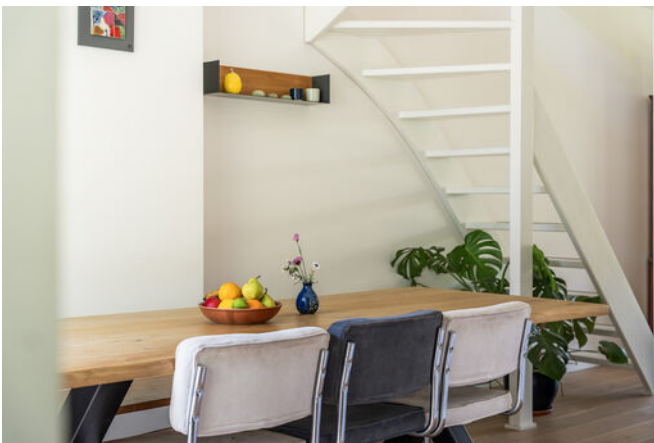
Plan je bezichtiging direct online via onze website! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

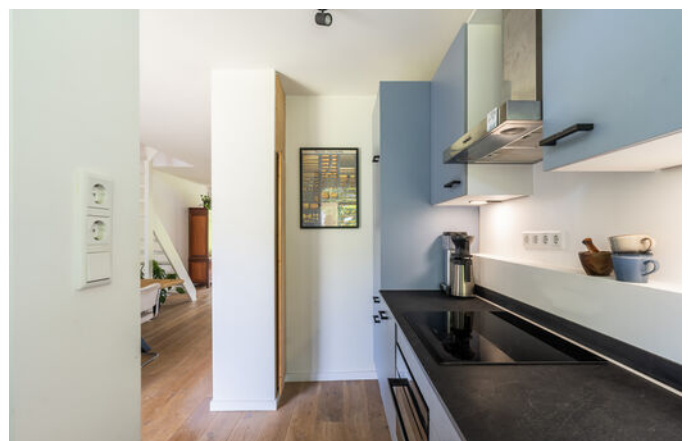
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

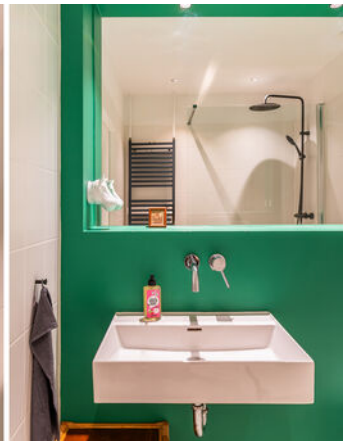
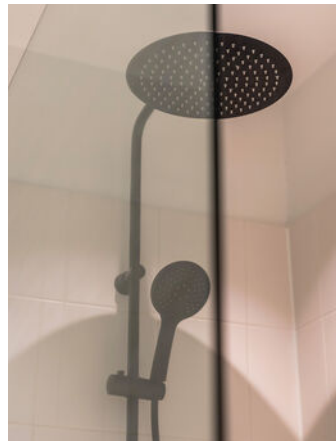








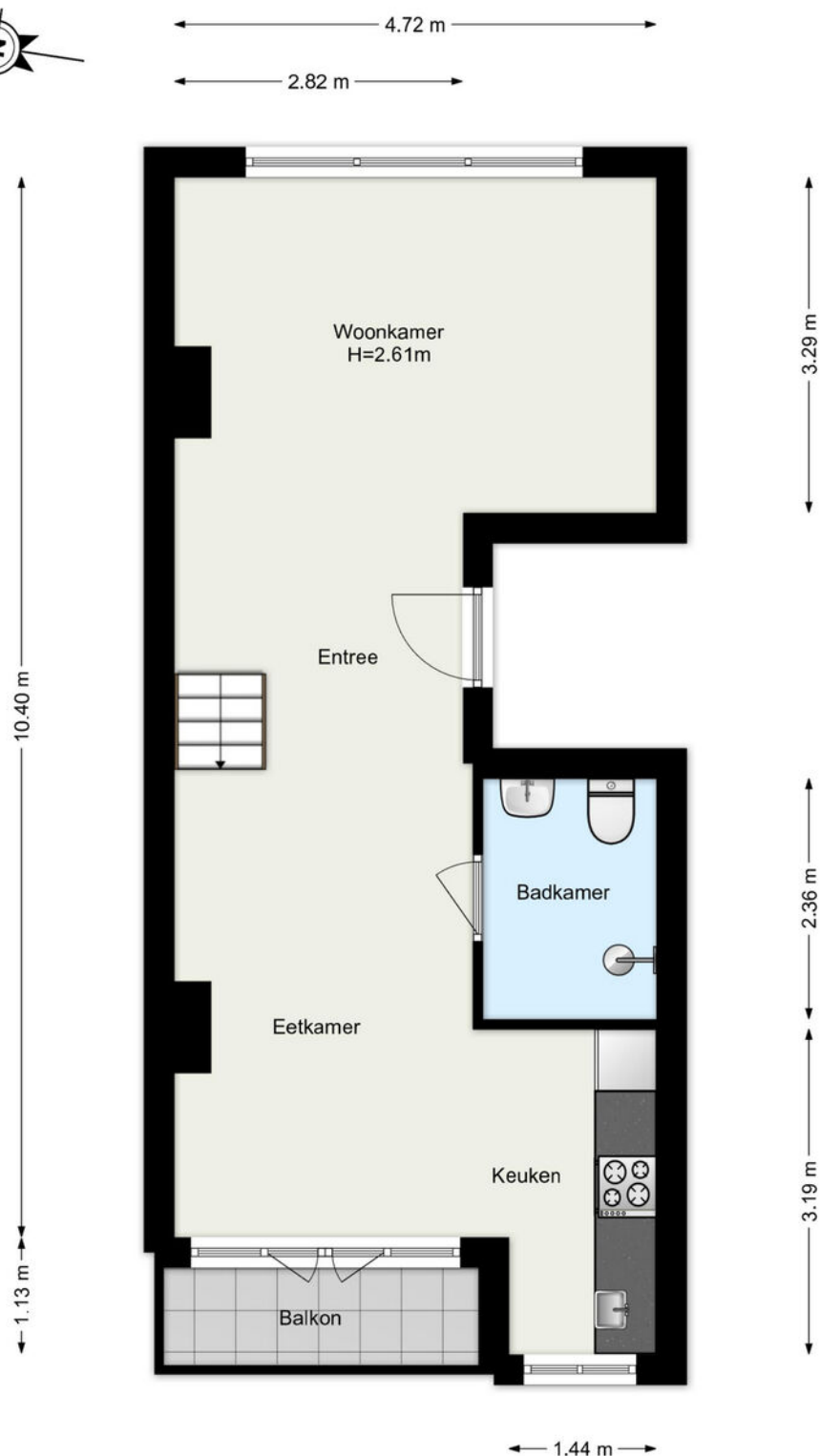




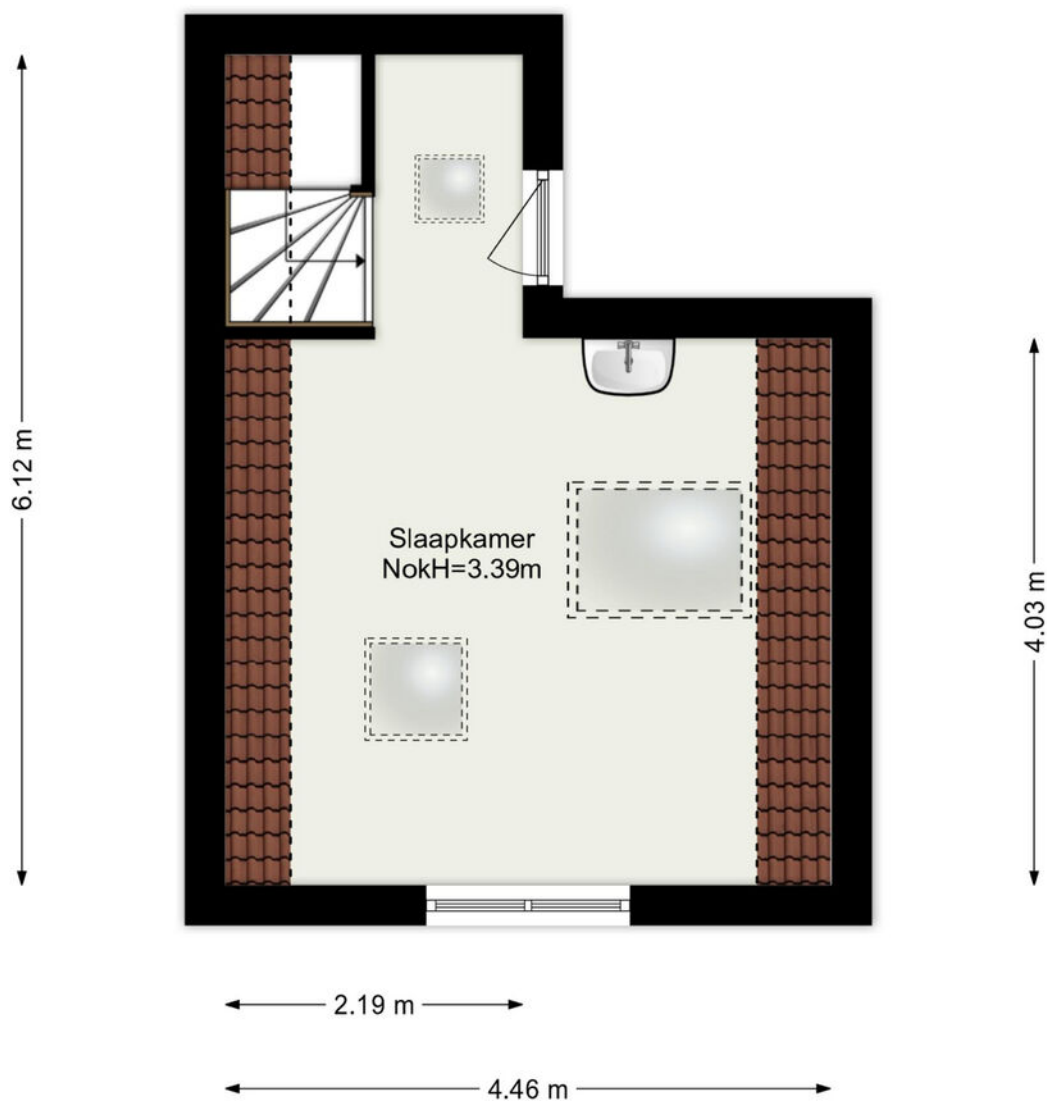




PLATTEGROND



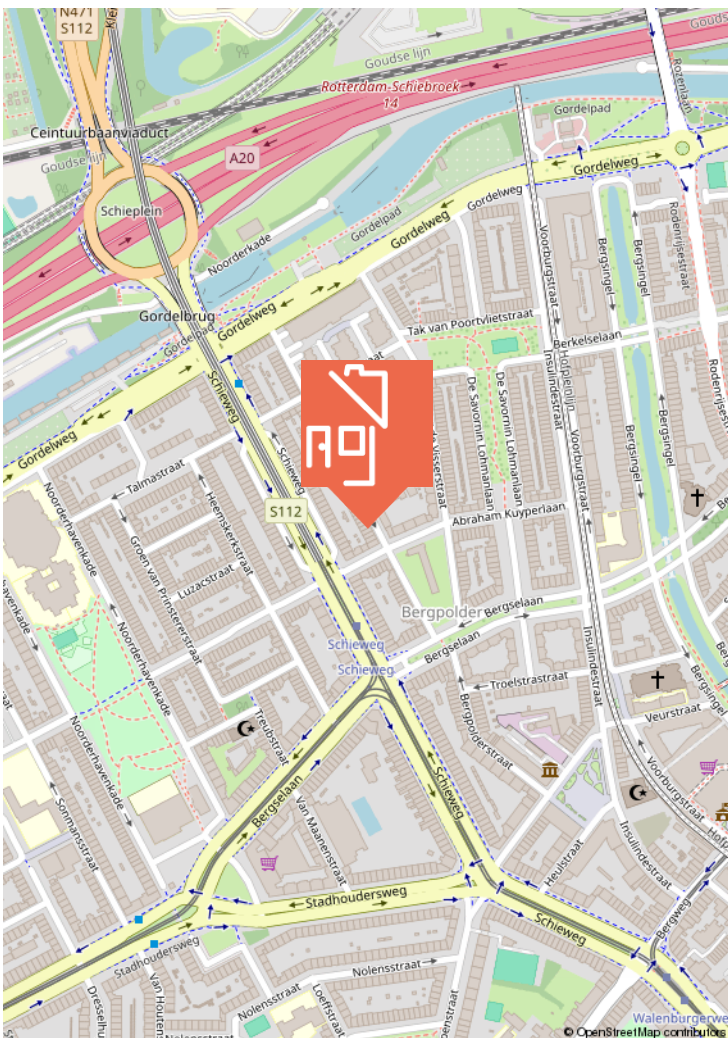
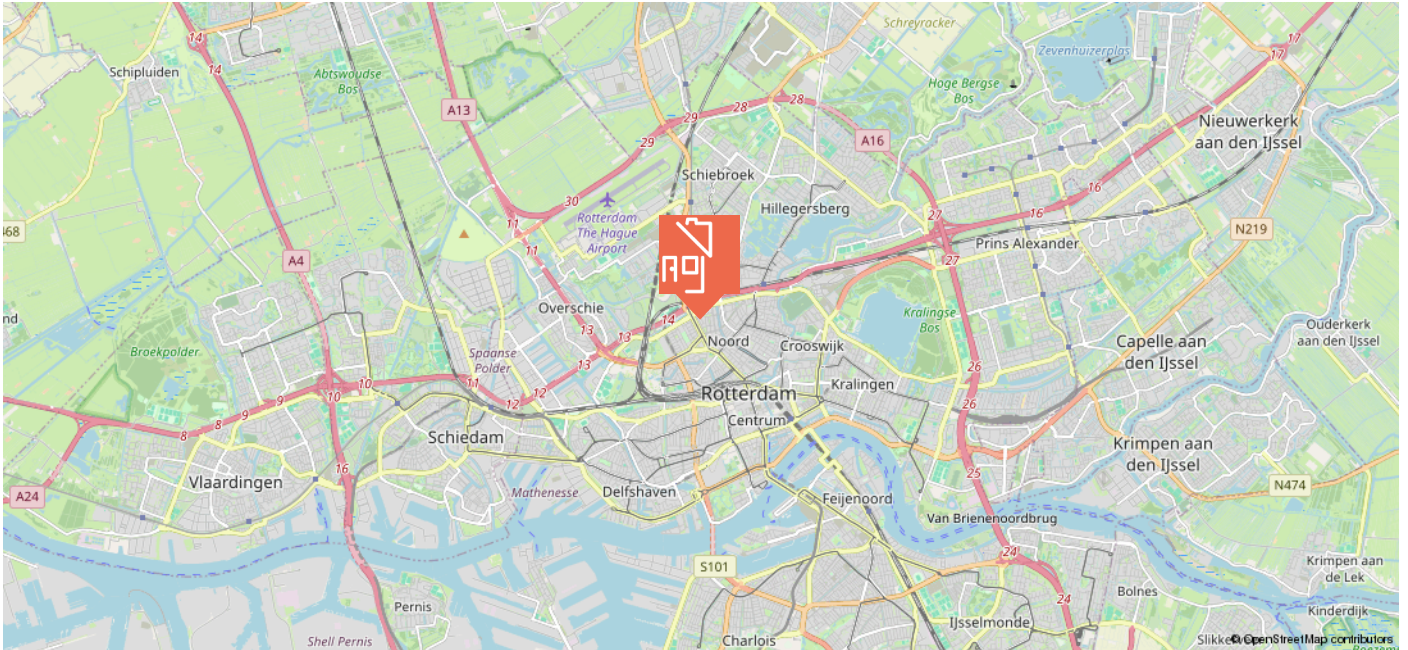
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



Bergpolder

Bergpolder betekent karakteristiek en rustig wonen aan de rand van het stadscentrum. Deze gezellige wijk beschikt over alle stedelijke voorzieningen. Zo haal je bij winkelcentrum Eudokiaplein jouw dagelijkse boodschappen en voor de vrijdagmiddagborrel kan je terecht op het terras van Brasserie Tines. Geniet van het groen in het Vroesepark of neem een verfrissende duik in het historische Van Maanenbad. De centrale locatie zorgt ervoor dat je in een mum van tijd in de stad staat, maar door de nabijheid van de snelweg pak je ook gemakkelijk de auto.



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