

Welkom thuis.



INSULINDESTRAAT 87 A • ROTTERDAM

Vraagprijs
€ 339.500



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Welkom bij deze instapklare woning met heerlijke, zonovergoten tuin in het geliefde Bergpolder!

Bergpolder is een karakteristieke en rustige buurt aan de rand van het centrum, met verrassend veel voorzieningen en levendigheid in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen, een avondje uit of een sportieve activiteit hoef je niet ver van huis. Ook het winkelcentrum Eudokiaplein, met diverse winkels en bakkerijen, ligt op korte afstand.

*Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Appartement

Soort	benedenwoning
Type	appartement
Bouwjaar	1933
Balkon	42m
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha Avanta, 2020)
Parkeergelegenheid	betaald parkeren, parkeervergunningen



woonoppervlakte
48 m²



inhoud
158 m³



aantal woonlagen
1



slaapkamers
1



overige inpandige ruimte
-



gebouwgebonden
buitenruimte
13 m²



externe bergruimte
3 m²



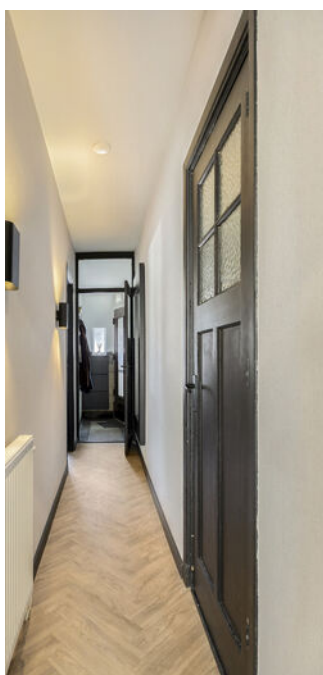


Omschrijving

Binnenkomst via het tochtportaal, met aansluitend toegang tot de hal. Aan de rechterzijde heb je hier direct de comfortabele slaapkamer van circa 11 m² gelegen.

Aan de andere kant van de gang zijn de badkamer, toiletruimte en wasruimte gelegen. Wanneer je de gang doorloopt stap je het woongedeelte binnen. Hier heb je aan de ene kant van de woonkamer een comfortabele zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen.

De keuken met het kookeiland, voorzien van een inductiekookplaat met een integraal afzuigingssysteem, is het kloppend hart van deze woning. De vier zitplaatsen die je aan het bartafelgedeelte van het kookeiland hebt dragen bij aan de fijne sfeer die in de hele woning hangt.



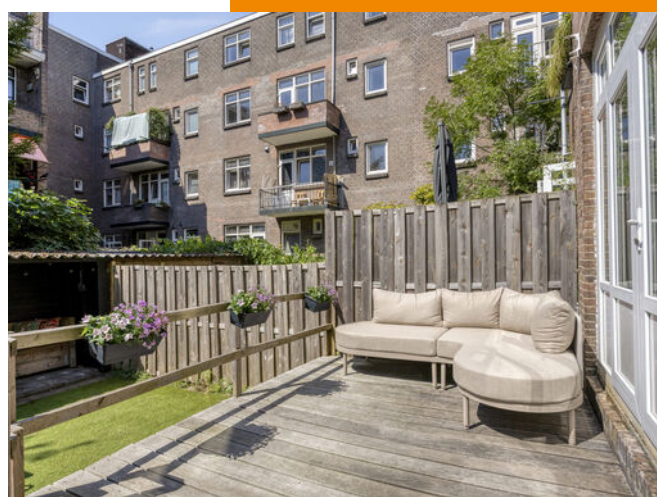




Tuin

Vanuit de keuken is, via de openslaande deuren, de veranda van circa 14 m bereikbaar. Met de deuren geopend vormt de veranda een prachtige verlenging van de living. Hier creëer je eenvoudig extra leefruimte: ideaal om op mooie dagen buiten te dineren of tijdens een zwoele zomeravond gezellig te borrelen.

Via enkele treden naar beneden kom je in de zonnige stadstuin waar veel ruimte aanwezig is voor een heerlijke loungeset, hangmat of een grote tafel. Er is een overdekt gedeelte waar op dit moment een gezellige zithoek gecreëerd is. Hiernaast bevindt zich nog een berging, waar je ruimte hebt om spullen op te bergen.



Omgeving

Liefhebbers van food, fashion en design kunnen hun hart ophalen in het nabijgelegen Blijdorp en Oude Noorden. Het centrum van Rotterdam is bovendien eenvoudig en snel te bereiken.

Ook voor ontspanning en natuur zit je hier goed. Het Vroesepark en Kralingse Bos zijn ideale plekken om te wandelen, te picknicken of op een zonnige dag te barbecueën.

Een bijzondere ontwikkeling die de buurt extra charme geeft, is het toekomstige Hofbogenpark: een groene oase boven op het oude spoortracé. Deze nieuwe stadsplek brengt ruimte voor ontspanning én zorgt voor een directe verbinding richting het centrum.





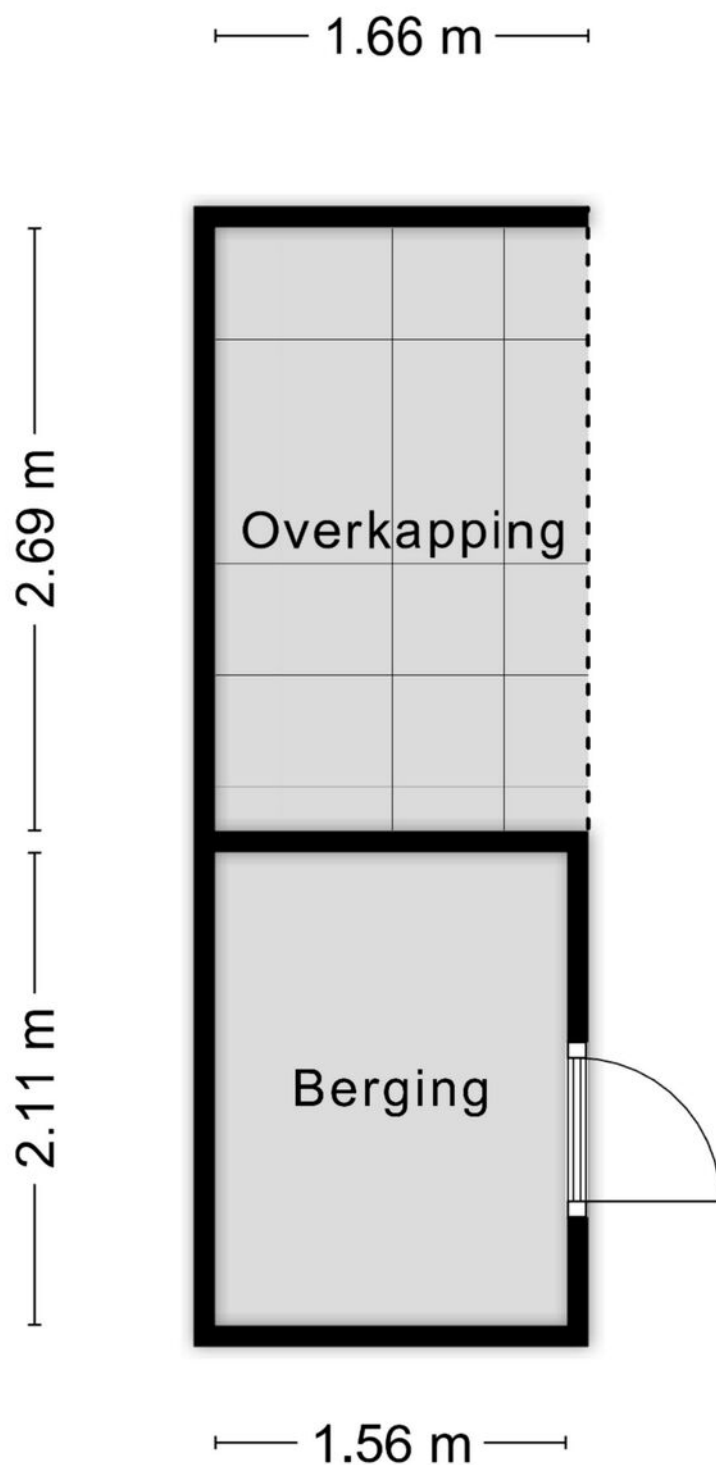
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



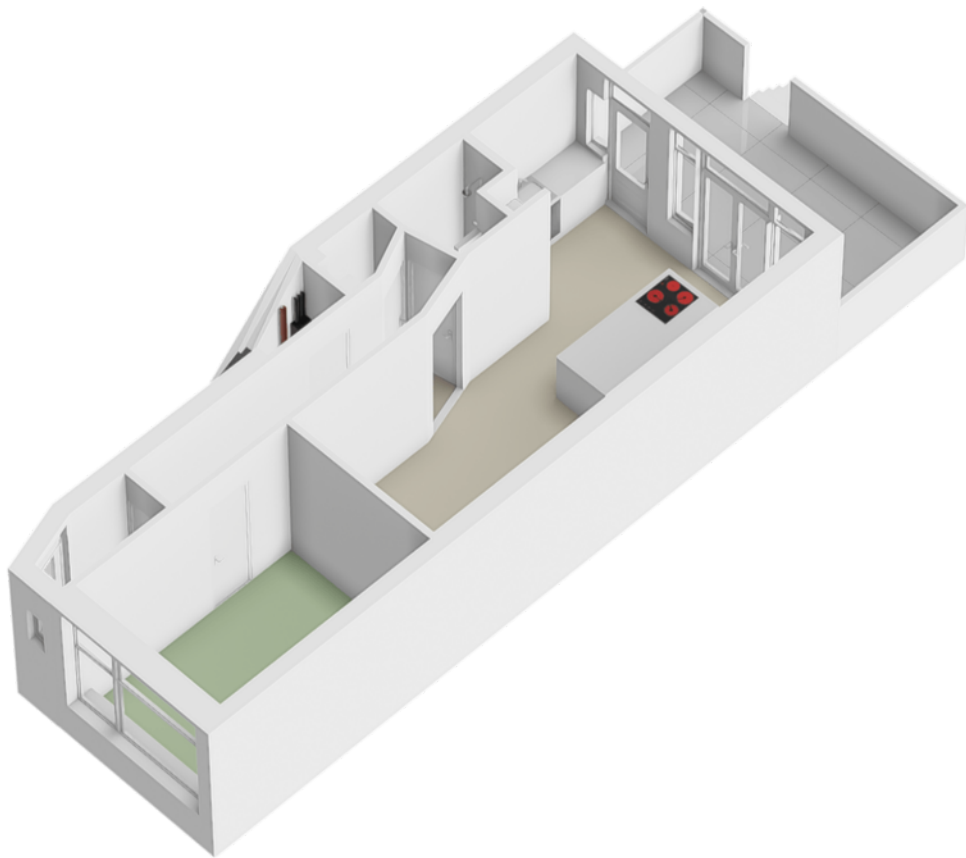
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

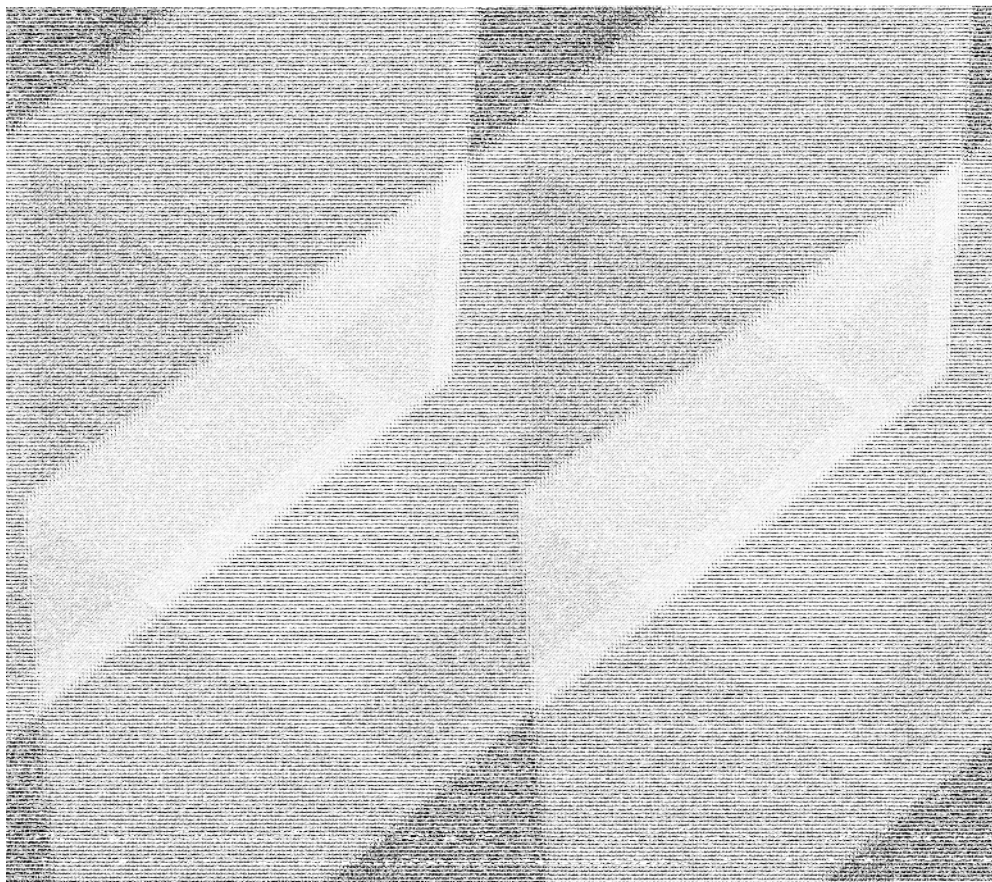
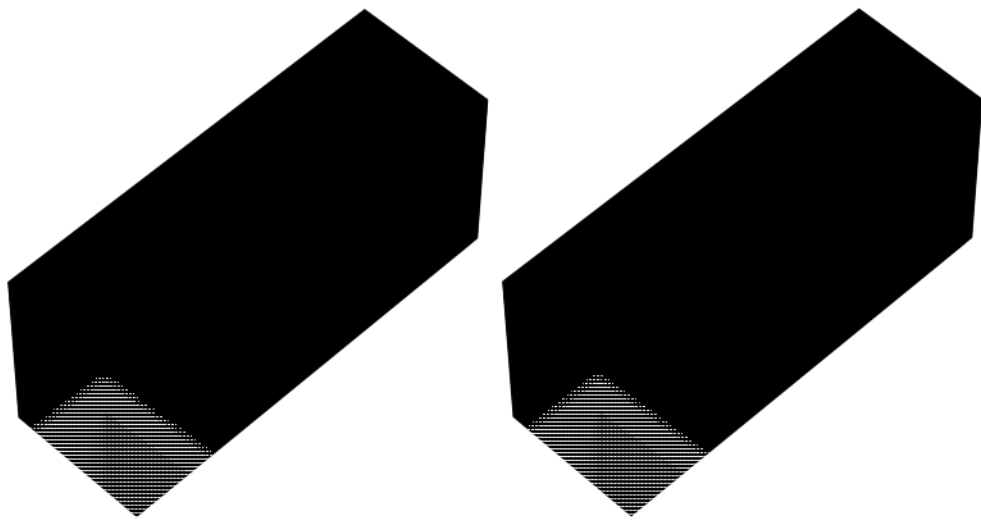


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

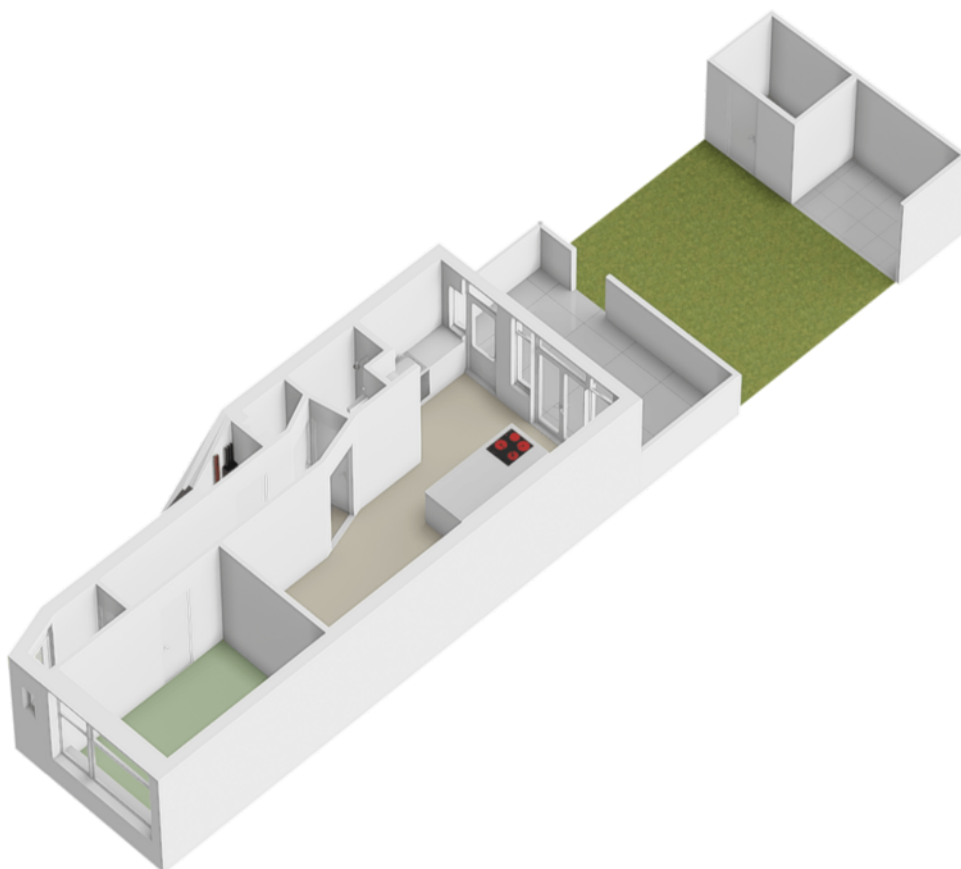
 Plattegrond



—
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Volledige woning informatie

Welkom bij deze instapklare woning met heerlijke, zonovergoten tuin in het geliefde Bergpolder!

Bergpolder is een karakteristieke en rustige buurt aan de rand van het centrum, met verrassend veel voorzieningen en levendigheid in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen, een avondje uit of een sportieve activiteit hoef je niet ver van huis. Ook het winkelcentrum Eudokiaplein, met diverse winkels en bakkerijen, ligt op korte afstand.

Liefhebbers van food, fashion en design kunnen hun hart ophalen in het nabijgelegen Blijdorp en Oude Noorden. Het centrum van Rotterdam is bovendien eenvoudig en snel per fiets of openbaar vervoer te bereiken.

Ook voor ontspanning en natuur zit je hier goed. Het Vroesepark en Kralingse Bos zijn ideale plekken om te wandelen, te picknicken of op een zonnige dag te barbecueën. In de zomer biedt het Van Maanenbad met zijn buitenbad verkoeling tijdens warme dagen.

Een bijzondere ontwikkeling die de buurt extra charme geeft, is het toekomstige Hofbogenpark: een groene oase boven op het oude spoortracé. Deze nieuwe stadsplek brengt ruimte voor ontspanning en ontmoeting én zorgt voor een aantrekkelijke, directe verbinding richting het centrum.

Tot slot zijn de uitvalswegen A20 en A13 gemakkelijk bereikbaar. Kortom: een fijne combinatie van rustig wonen, stedelijke gezelligheid, groen en uitstekende bereikbaarheid.

Indeling

Begane grond:

Binnenkomst via het tochtportaal, met aansluitend toegang tot de hal. Aan de rechterzijde heb je hier direct de comfortabele slaapkamer van circa 11 m² gelegen. Aan de andere kant van de gang zijn de badkamer, toiletruimte en wasruimte gelegen. Wanneer je de gang doorloopt stap je het woongedeelte binnen. Hier heb je aan de ene kant van de woonkamer een comfortabele zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen. De keuken met het kookeiland, voorzien van een inductiekookplaat met een integraal afzuigingssysteem, is het kloppend hart van deze woning. De vier zitplaatsen die je aan het bartafelgedeelte van het kookeiland hebt dragen bij aan de fijne sfeer die in de hele woning hangt. Vanuit de keuken is, via de openslaande deuren, de veranda van circa 14 m² bereikbaar. Met de deuren geopend vormt de veranda een prachtige verlenging van de living. Hier creëer je eenvoudig extra leefruimte: ideaal om op mooie dagen buiten te dinen of tijdens een zwoele zomeravond gezellig te borrelen.

Via enkele treden naar beneden kom je in de zonnige stadstuin waar veel ruimte aanwezig is voor een heerlijke

lounget, hangmat of een grote tafel. Er is een overdekt gedeelte waar op dit moment een gezellige zithoek gecreëerd is. Hiernaast bevindt zich nog een berging, waar je ruimte hebt om spullen op te bergen.

Bijzonderheden

- Benedenwoning met heerlijke tuin van circa 42 m ;
- Woonoppervlakte circa 48 m ;
- Eigen grond;
- Badkamer en keuken uit 2020;
- Woonkeuken met kookeiland en bar;
- Veel voorzieningen in de directe omgeving;
- Beschermde stadsgezicht;
- Voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- VvE functioneert op ad-hocbasis;
- Oplevering in overleg.

KOOPOVEREENKOMST

Van een juridische overeenkomst is pas sprake als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend. In de koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden opgenomen:

- ouderdomsclausule;
- asbestclausule.

DISCLAIMER

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

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.

De teksten en impressies bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- | | | |
|--|--|---|
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X |
| - losse (hang)lampen | | X |

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- | | | |
|---|---|---|
| - Vitrinekast achter kookeiland (zwart) | | X |
| - Inbouw kledingkast | X | |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- | | | |
|-----------------|---|---|
| - gordijnrails | X | |
| - gordijnen | | X |
| - overgordijnen | | X |
| - vitrages | | X |
| - jaloezieën | | X |

Vloerdecoratie, te weten

- | | | |
|------------------|---|--|
| - vloerbedekking | X | |
|------------------|---|--|

Overig, te weten

- | | | |
|----------------------|--|---|
| - Bankstel | | X |
| - Barkrukken (4 st.) | | X |

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X
------------------------------	---

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- | | |
|-----------------------------|---|
| - kookplaat | X |
| - combi-oven/combimagnetron | X |
| - koel-vriescombinatie | X |
| - vaatwasser | X |

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren		
- toilet	X	
Badkamer met de volgende toebehoren		
- douche (cabine/scherf)	X	
- wastafel	X	
- wastafelmeubel	X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing		
(Voordeur)bel	X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
(Klok)thermostaat	X	
Warmwatervoorziening, te weten		
- CV-installatie	X	
Tuin - Inrichting		
Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	
Houten bank onder de overkapping	X	
Tuin - Verlichting/installaties		
Buitenverlichting	X	
Tuin - Bebouwing		
Tuinhuis/buitenberging	X	
Tuin - Overig		
Overige tuin, te weten		
- (sier)hek	X	
- Eettafel set + eetstoelen (gekocht mei 2026)		X

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- Loungebank (gekocht mei 2026) + 2 grote zwarte
stoelen + bijzettafeltje

X

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Rotterdam op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Youness Daief
Assistent Makelaar

088 - 424 0292 | y.daief@ooms.com



Stephanie Schaaij - de Raadt
NVM Register Makelaar

06-45635203
088-4240174 | s.de.raadt@ooms.com



Esmee Waaijer
NVM Makelaar

06-13217548
088-4240193 | e.waaijer@ooms.com



Ton Beijer
NVM Makelaar

088-4240281 | t.beijer@ooms.com



Christian de Loor
Assistent Makelaar

06-82670215 | c.de.loor@ooms.com



Vail Hoff
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 176 | v.hoff@ooms.com



Alexandra de Gier
Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | rotterdam@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 010 424 88 88

