



Kerstant van den Bergelaan 19 A 3054 EM Rotterdam

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Kerstant van den Bergelaan 19A- te Rotterdam-Hillegersberg

Op een gezellige locatie gelegen MODERN verbouwde dubbele benedenwoning met fijne diepe en zonnige achtertuin op het Zuidwesten. Het ruime benedenhuis beschikt over twee volledige verdiepingen, bestaand uit een souterrain en een bel-etage.

Het appartement is gelegen in de karakteristieke dorpskern van Hillegersberg. Rondom de Bergse Dorpsstraat zijn onder andere een Albert Heijn XL, Hema en Kruidvat gevestigd maar er zijn ook allerlei charmante winkels en gezellige horecavoorzieningen. In deze straat is eveneens de halte van tramlijn 4. Het centrum van Rotterdam is met de fiets binnen 15 minuten bereikbaar. Ook de diverse snelwegen rondom Rotterdam zijn eenvoudig en snel bereikbaar. Aan het einde van de straat ligt het natuurzwembad Het Zwarte Plasje verborgen. Op loopafstand ligt de Bergse Plas alsmede het Argounatenpark. Het grote recreatiegebied in het Lage en Hoge Bergse Bos is op 5 minuten fietsafstand. Daarnaast zijn in Hillegersberg verschillende sportverenigingen en diverse (basis)scholen en crèches. Ook Plaswijckpark is op loopafstand.

De charmante jaren '20 woning heeft naast een zonnige achtertuin ook nog een ruime voortuin voor de stalling fietsen.

De achtertuin is ruim 12 meter lang en gelegen op het zonnige Zuidwesten. Door deze ligging en zijn ruime lengte biedt de achtertuin gedurende het gehele jaar altijd een plek in de zon.

Er is een Vereniging van Eigenaren bestaande uit de boven- en benedenwoning. Er is kleine maandelijkse bijdrage van € 50,-. De VVE staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel en er is een reserve opgebouwd van bijna € 2.000,-.

Bel-etage:

via een korte stenen buitentrap is er toegang tot de voordeur, entree met charmante vestibule met diverse originele details, gang met trap naar souterrain en modern toilet.

De nette gesloten keuken is aan de achterzijde gelegen. De mogelijkheid bestaat om eventueel een open keuken te realiseren door het doorbreken van de muur met de woonkamer. De keuken is onder andere voorzien van riant gasfornuis met oven, separate magnetron, koelkast, afzuigkap en vaatwasser.

De gang en keuken zijn voorzien van een tegelvloer.

De zeer ruime woonkamer is heringedeeld met een ensuite indeling. Hierdoor is aan de voorzijde een zit/woonkamer en aan de achterzijde een eetkamer gerealiseerd. De charmante ensuite afscheiding is voorzien van vaste kasten en schuifdeuren. In de eetkamer aan de achterzijde is de originele marmeren schouw met open haard nog aanwezig.

De woon- en eetkamer zijn voorzien van massief houten planken vloer.

Direct aan de eetkamer en keuken is een verhoogd betonnen betegeld terras met vaste trap naar de achtertuin. Dit terras is bijna 2 meter lang en over nagenoeg over de volledige breedte van de woning.

Souterrain:

centrale overloop met 2e separaat toilet. (slaap)Kamer aan de achterzijde met de opstelling van de cv. ketel en deur naar de achtertuin.

Grote slaapkamer aan de achterzijde met 2 ramen in de achtergevel.

Tussenkamer, thans in gebruik als thuiswerkplek.

Slaapkamer aan de voorzijde met 2 ramen in de voorgevel.

In de grote slaapkamer, tussenkamer en slaapkamer aan de voorzijde zijn de fraaie originele karakteristieke balken in het plafond weer zichtbaar gemaakt.

De moderne badkamer met ligbad, separate (inloop)douche en wastafel is aan de voorzijde gelegen.

De vermelde totale oppervlakte inclusief souterrain bedraagt 133 m². De hoogte in het souterrain varieert. Door de huidige hoogte en indeling is het souterrain uitstekend te gebruiken als woonruimte, zoals dat bij de meerderheid van dit type woningen in deze omgeving in gebruik is. Conform de meetmethodiek NEN 2580 dient het souterrain minimaal 2 meter hoog te zijn om officieel tot woonoppervlakte te kunnen worden berekend.

Tuin:

de voortuin is circa 6 meter breed, circa 5 meter lang en afsluitbaar middels stalen tuinhek. Daarmee biedt de voortuin voldoende ruimte voor een goede & veilige stalling van fietsen ed.

De achtertuin is eveneens circa 6 meter breed en ruim 12 meter lang. Door de gunstige ligging op het Zuidwesten biedt de achtertuin gedurende het gehele jaar altijd wel een plek in de zon. Op verhoogde terras aan de woonkamer is het tot zonsondergang genieten van een zeer fraaie & groene omgeving. Achterin de achtertuin staat een houten berging voor de praktische stalling van bijvoorbeeld tuingereedschap, tuinkussens etc.

Energielabel: D

Oplevering: in overleg

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Voor alle formaten van de woning zie de digitale plattegronden.

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.

Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 650.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 387 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 133 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1929
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 74 m ²
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom

Locatie

Kerstant van den Bergelaan 19 A
3054 EM ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



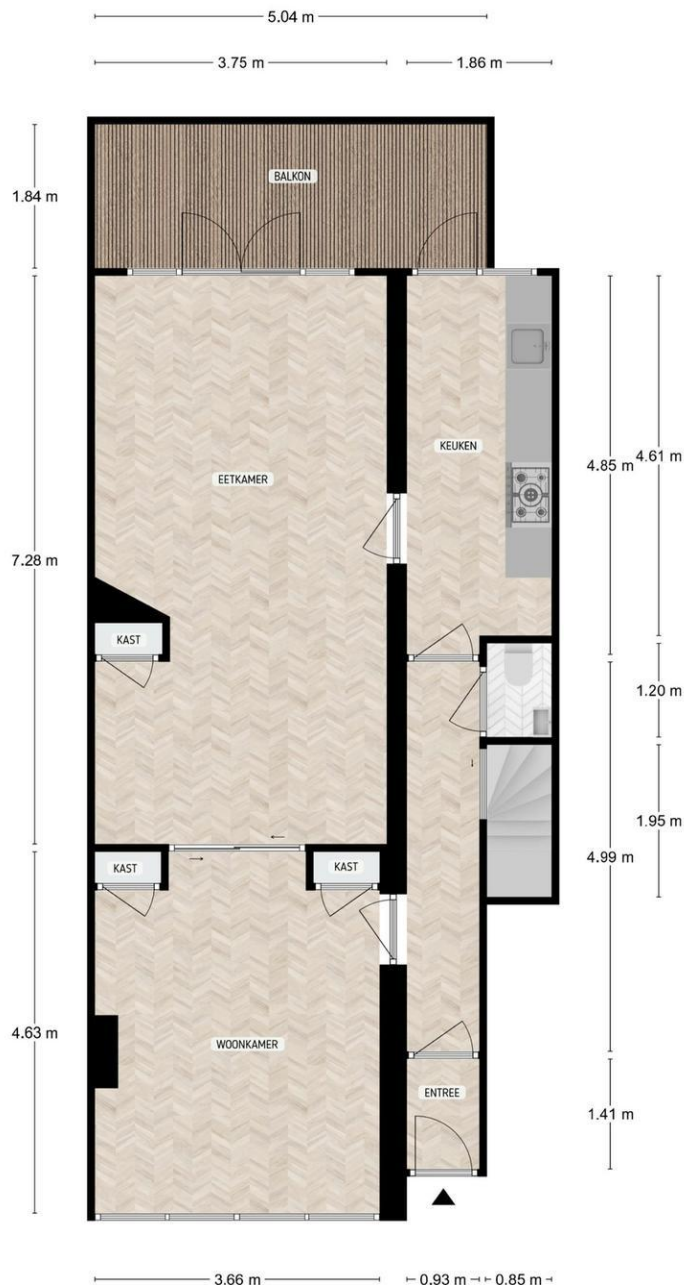
Foto's



Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 19A, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 66.00 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 265 CM

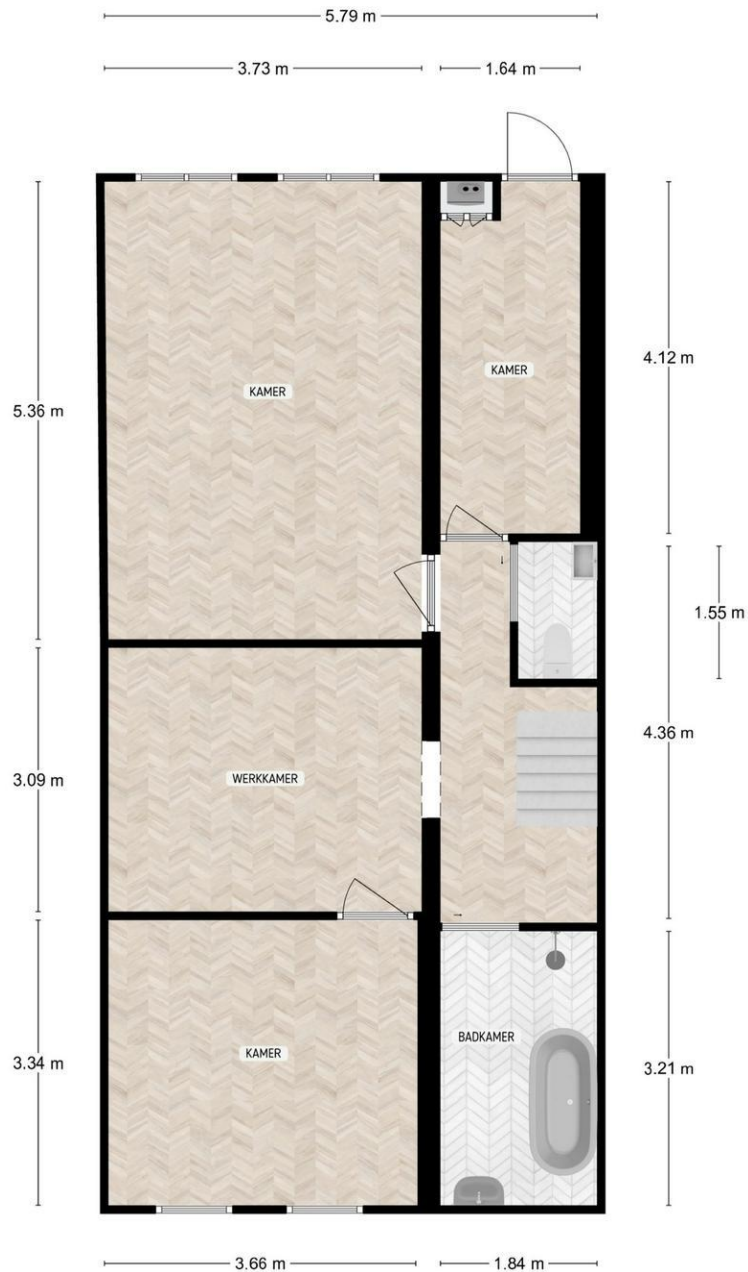


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 19A, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 66.50 M2
SOUTERRAIN
HOOGTE 191/208 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 19A, ROTTERDAM
PERCEELOVERZICHT

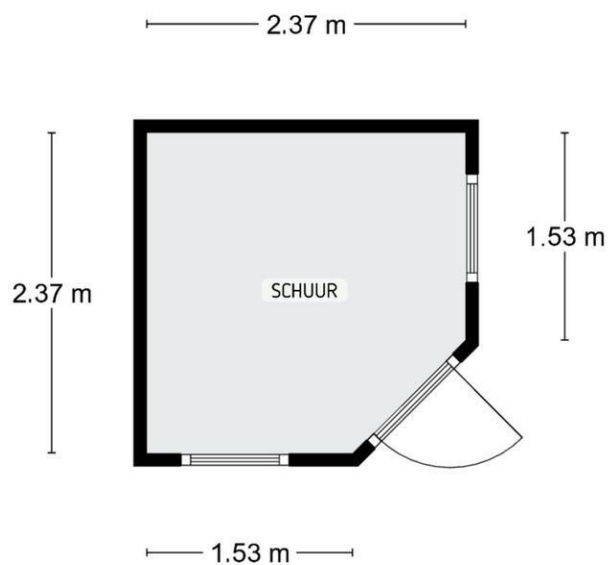


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDIKATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 19A, ROTTERDAM

SCHUUR 5.30 M2



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Ons kantoor

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is een middelgroot makelaarskantoor in Hillegersberg met een persoonlijke en enthousiaste benadering van haar opdrachtgevers. Dankzij onze opleidingen, jarenlange ervaring en expertise als NVM makelaar hebben wij grote kennis van zaken en voorzien wij u graag van deskundig advies. Een hecht team van vijf medewerkers vormt samen uw rechterhand. Iedere medewerker kent u en is in uw dossier op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wij hechten waarde aan integriteit en een persoonlijke omgang met u. Een zakelijke aanpak en hartelijkheid gaan daarbij goed samen.

Het team

Roderik Klarenbeek en Mariël de Reus vormen de kern van ons kantoor. Zij worden daarbij ondersteund door Laila van Meel bij diverse werkzaamheden in de buitendienst. Met jarenlange ervaring in Rotterdam (rechter Maasoever) en gebonden aan de erecode van de NVM, handelen wij uw opdrachten zoveel mogelijk individueel af. De interne communicatielijnen zijn kort en de organisatiestructuur is plat; uitwisseling en overleg vinden daardoor gemakkelijk en efficiënt plaats. Voor al het ondersteunende werk versterken Jolanda van der Weijden, Noëlle Mathijssen en Lara Michels het team.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. 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.

Kortom, wij verstaan de kunst van het persoonlijk zaken doen, op traditionele wijze maar tegelijkertijd met moderne middelen waar een hedendaagse makelaar zich mee op de vastgoed markt beweegt.