



TE KOOP · ROTTERDAM OUDE NOORDEN

# Bergweg 269 B

3037 EM Rotterdam · dubbele bovenwoning · eigen grond

€ 475.000 K.K.

137 m<sup>2</sup>  
WOONOPPERVLAK

5  
KAMERS

2  
WOONLAGEN

1905  
BOUWJAAR

# Royale dubbele bovenwoning met twee volwaardige woonlagen

Circa 137 m<sup>2</sup> over twee woonlagen, elk met een eigen keuken en eigen badkamer. Twee balkons, herstellende fundering en eigen grond.

Welkom aan de Bergweg 269 B. De opzet van deze woning maakt haar veelzijdig: ruimte voor een groter huishouden, voor het samenwonen met een ouder of een volwassene kind, of voor werken aan huis met een duidelijke scheiding tussen werk en privé.

De fundering van het pand is hersteld en de woning is gelegen op eigen grond — twee zekerheden die bij vooroorlogse bouw in Rotterdam-Noord bepaald niet vanzelfsprekend zijn.

|                                     |                                   |                              |                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 137 m <sup>2</sup><br>WOONOPPERVLAK | 15 m <sup>2</sup><br>BUITENRUIMTE | 756 m <sup>3</sup><br>INHOUD | E<br>ENERGIELABEL |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------|



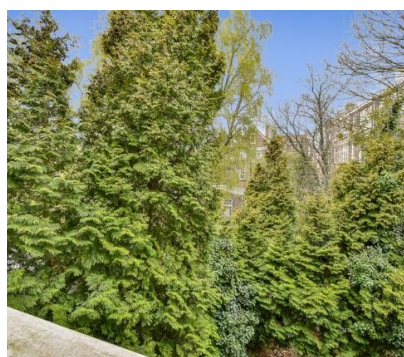
## Tussen het Oude Noorden en het Liskwartier

De Bergweg vormt de verbinding tussen het Oude Noorden en het Liskwartier. U woont hier aan de voet van de Zwart Janstraat, met de dagelijkse boodschappen, supermarkten en speciaalzaken op loopafstand.

Het Noordplein met de wekelijkse markt, de wandelroute langs de Rotte via de Zaagmolenkade en het winkelgebied van het Zwaanshals liggen op enkele minuten afstand. Ook de Hofbogen en het Luchtpark op het dak van het voormalige Hofpleinstation bereikt u lopend.

Scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Openbaar vervoer stopt voor de deur en het centrum van Rotterdam is per fiets binnen tien minuten bereikbaar. Met de auto zijn de uitvalswegen richting de A13 en A20 goed aan te rijden.

De Bergweg is een doorgaande stadsweg; de woonlagen liggen op afstand van het straatniveau en de achterzijde grenst aan een rustig, groen binnenterrein.



# Van eigen entree naar de eerste woonlaag

00

BEGANE GROND

Eigen entree aan de straatzijde met opgang naar de woonlagen. De woning is daarmee volledig zelfstandig te bereiken, zonder gedeeld portiek.



01

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot de vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met keukenopstelling, voorzien van een Frans balkon dat zorgt voor veel lichtinval. Aan de achterzijde ligt de eetkamer met toegang tot het balkon.

Deze verdieping beschikt daarnaast over een slaapkamer, een badkamer en een separaat toilet, waardoor de laag zelfstandig te bewonen is.



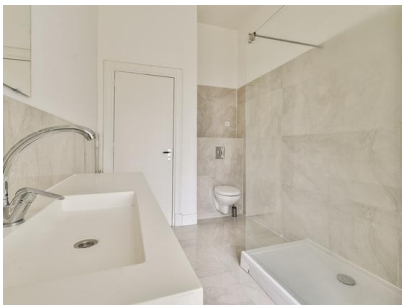
## De tweede woonlaag en de buitenruimte

02

TWEDE  
VERDIEPING

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, een tweede keukenopstelling en een ruime tweede badkamer. Ook deze verdieping is daarmee volledig zelfvoorzienend en leent zich voor slapen, werken of hobby.

De kapconstructie geeft de vertrekken op deze laag een eigen karakter; de dakramen en gevelramen zorgen voor daglicht van twee zijden.



BUITENRUIMTE

De woning beschikt over twee balkons met een totale gebouwgebonden buitenruimte van circa 15 m<sup>2</sup>. Op beide woonlagen kunt u daardoor buiten zitten; het balkon aan de achterzijde kijkt uit op het groen van het binnenterrein.



# De woning in beeld



# Specificaties

## OPPERVLAKTEN EN INDELING

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Woonoppervlakte             | circa 137 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | circa 15 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                      | circa 756 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers               | 5, waarvan 3 slaapkamers |
| Aantal woonlagen            | 2                        |
| Keukens                     | 2 opstellingen           |
| Badkamers                   | 2, separaat toilet       |
| Buitenruimte                | 2 balkons                |

## VERENIGING VAN EIGENAARS

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Aantal leden         | 2 appartementsrechten |
| Beheer               | Professioneel         |
| Maandelijks bijdrage | € 170,-               |
| Verzekering          | Opstal en glas        |

## BOUW, ENERGIE EN EIGENDOM

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Type              | Appartement, bovenwoning      |
| Bouwjaar          | 1905                          |
| Eigendomssituatie | Eigen grond                   |
| Fundering         | Hersteld, rapport beschikbaar |
| Energielabel      | E, geldig t/m 11-04-2032      |
| Verwarming        | Cv-ketel en lucht/warmtepomp  |
| Ligging           | In centrum, in woonwijk       |
| Parkeren          | Betaald parkeren, geen garage |
| Tuin              | Geen tuin                     |
| Oplevering        | In overleg                    |

### ONDERHOUD VVE

De vereniging reserveert jaarlijks voor groot onderhoud. Voor de komende periode staan onderhoud aan het dak en vervanging van het raamwerk in de voorgevel op de planning. De VvE-stukken zijn op aanvraag beschikbaar.

## VAN TOEPASSING ZIJNDE CLAUSULES

**Ouderdomsclausule.** Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan honderd jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

**Asbest- en niet-zelfbewoningsclausule.** Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en kan derhalve niet instaan voor eventuele verborgen gebreken; de woning wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt.

# Juridische informatie

## SPLITSING EN GEBRUIK

De woning wordt verkocht als één appartementsrecht. Hoewel beide woonlagen zelfstandig te gebruiken zijn en in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen als afzonderlijke verblijfsobjecten zijn opgenomen, is het appartementsrecht niet ondergesplitst. Voor gebruik als twee zelfstandige woningen zijn toestemming van de vereniging van eigenaars en wijziging van de splitsingsakte vereist. Wij adviseren u zich hierover vooraf zelfstandig te informeren.

## VERENIGING VAN EIGENAARS

De woning maakt deel uit van een kleine, actieve vereniging van eigenaars bestaande uit twee appartementsrechten. Het beheer is ondergebracht bij een professionele beheerder. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 170,-. Voor het complex is een opstal- en glasverzekering afgesloten.

## OPPERVLAKTEN

De gebruiksoppervlakte is gemeten conform de branchebrede meetinstructie op basis van NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Aan de genoemde oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend.

## VOORBEHOUD

De in deze brochure opgenomen informatie is vrijblijvend en met zorg samengesteld op basis van gegevens van de verkoper en/of derden. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure vormt geen aanbod. Wij adviseren geïnteresseerden contact met ons op te nemen voor een bezichtiging en volledige informatie.

### WIJ TREDEN OP NAMENS DE VERKOPER

Evim Makelaars behartigt in dit traject uitsluitend de belangen van de verkopende partij. Wij adviseren u een eigen aankoopmakelaar in te schakelen voor de behartiging van uw belangen bij de aankoop van deze woning.





## BEZICHTIGING

# Een bezichtiging inplannen?

Wij ontvangen uw aanvraag graag via het contactformulier op onze website of telefonisch via onze vestiging Rotterdam. Zo kunnen wij u snel en efficiënt van dienst zijn bij het plannen van een afspraak.

### VESTIGING ROTTERDAM

Evim Makelaars B.V.  
Weena 290  
3012 NJ ROTTERDAM  
Tel: 010 311 0097

### CONTACT

info@evimmakelaars.nl  
www.evimmakelaars.nl

Amsterdam · Utrecht · Rotterdam · Arnhem

€ 475.000

VRAAGPRIJS K.K.

137 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAK

2

WOONLAGEN

1905

BOUWJAAR

