

TE KOOP



Bergse Linker Rottekade 222
3056 LG Rotterdam

Vraagprijs:
€ 1.695.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1989
Soort:	villa
Kamers:	4
Inhoud:	542 m ³
Woonoppervlakte:	145 m ²
Perceeloppervlakte:	681 m ²
Overige inpandige ruimte:	19 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard



Omschrijving

Op een werkelijk fenomenale locatie aan de Rotte ligt deze uitstekend onderhouden vrijstaande villa (bouwjaar 1989) met aanlegsteiger. De woning bevindt zich op een rustige plek direct aan het water en biedt zowel aan de voor- als achterzijde een vrij uitzicht. Hier geniet u van rust, ruimte en privacy, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

De villa staat op een royaal perceel van 684 m² (grotendeels eigen grond) en beschikt over een woonoppervlakte met royale leefruimtes, twee slaapkamers, een zonnige tuin met meerdere terrassen en een eigen steiger aan de Rotte, waar u uw boot direct voor de deur kunt aanleggen.

De woning is gelegen in het geliefde Hillegersberg, een van de meest gewilde woonwijken van Rotterdam. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, basisscholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Met de boot vaart u rechtstreeks

naar de Bergse Plassen en het recreatiegebied de Rottemeren. Via het nabijgelegen sluisje Berg- en Broekse Verlaat bereikt u eenvoudig zowel de Bergse Voorplas als de Bergse Achterplas.

Ook het bruisende centrum van Rotterdam ligt op slechts circa 15 minuten fietsen. Daarnaast zijn de uitvalswegen A13, A16 en A20 binnen enkele minuten bereikbaar en is de woning uitstekend gelegen ten opzichte van tram-, bus- en treinverbindingen.

Indeling

Begane grond:

De ruime ontvangsthal biedt toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de verschillende woonvertrekken.

Via dubbele deuren bereikt u de royale L-vormige woonkamer, die dankzij de praktische indeling eenvoudig op verschillende manieren kan worden ingericht. De robuuste gashaard met fraaie schouw vormt een sfeervol middelpunt van de ruimte. Openslaande deuren geven toegang

De ruime woonkeuken biedt volop plaats voor een grote eettafel en vormt daarmee een heerlijke plek om te koken en te genieten. De U-vormige keuken beschikt over veel kastruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, dubbele spoelbak, inductiekookplaat, koel-/vriescombinatie, magnetron en oven.

Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met extra keukenblok en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de garage als de achtertuin bereikbaar.

De begane grond is afgewerkt met een houten vloer voorzien van vloerverwarming, strak gestucte wanden en landelijke kozijnen met karakteristieke kruisverdeling.

1e Verdieping:

De overloop biedt toegang tot twee royale slaapkamers en de luxe badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over airconditioning, een vaste kastenwand en openslaande deuren naar het balkon, waar u wordt beloond met een schitterend uitzicht over de Rotte.

De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een vaste kastenwand en biedt toegang tot de bergzolder. Deze ruimte leent zich uitstekend als logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Daarnaast is er praktische bergruimte achter de knieschotten aanwezig.

De centraal gelegen badkamer is compleet uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, een dubbele wastafel met meubel, een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een toilet en shutters voor de ramen.

Tuin:

De fraai aangelegde tuin rondom de woning vormt een verlengstuk van het comfortabele woonhuis. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime opritten, waarvan één toegang geeft tot de garage. Een sierlijk hekwerk zorgt voor een verzorgde uitstraling en extra privacy.

Direct aan de Rotte beschikt de woning over een eigen steiger met ligplaats voor een boot, waardoor u op ieder gewenst moment het water op kunt.

Door het hoogteverschil richting de Rotte is de achtertuin speels aangelegd op twee niveaus. Direct aan de woning liggen twee zonnige terrassen, waarvan het grootste terras is voorzien van een elektrisch zonneschermb. Via een brede stalen trap bereikt u de lager gelegen tuin met meerdere sfeervolle zitplekken. Hier vindt u zowel een beschutte loungeplek onder de bomen als een gezellige overkapping bij de kapschuur. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1989;
- Woonoppervlakte ca. 145 m²;
- Inhoud ca. 542 m³;
- Verwarming en warm water middels cv-combiketel;
- Gelegen zowel eigen grond als erfpacht grond;
- Oplevering: in overleg.

Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



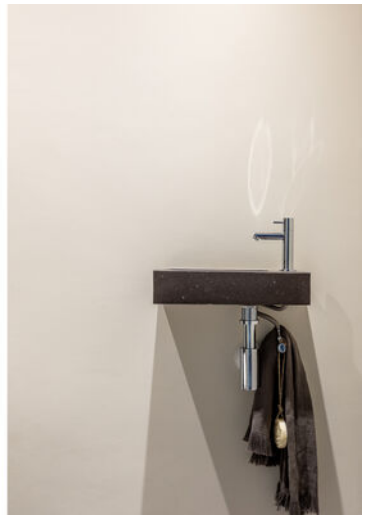




















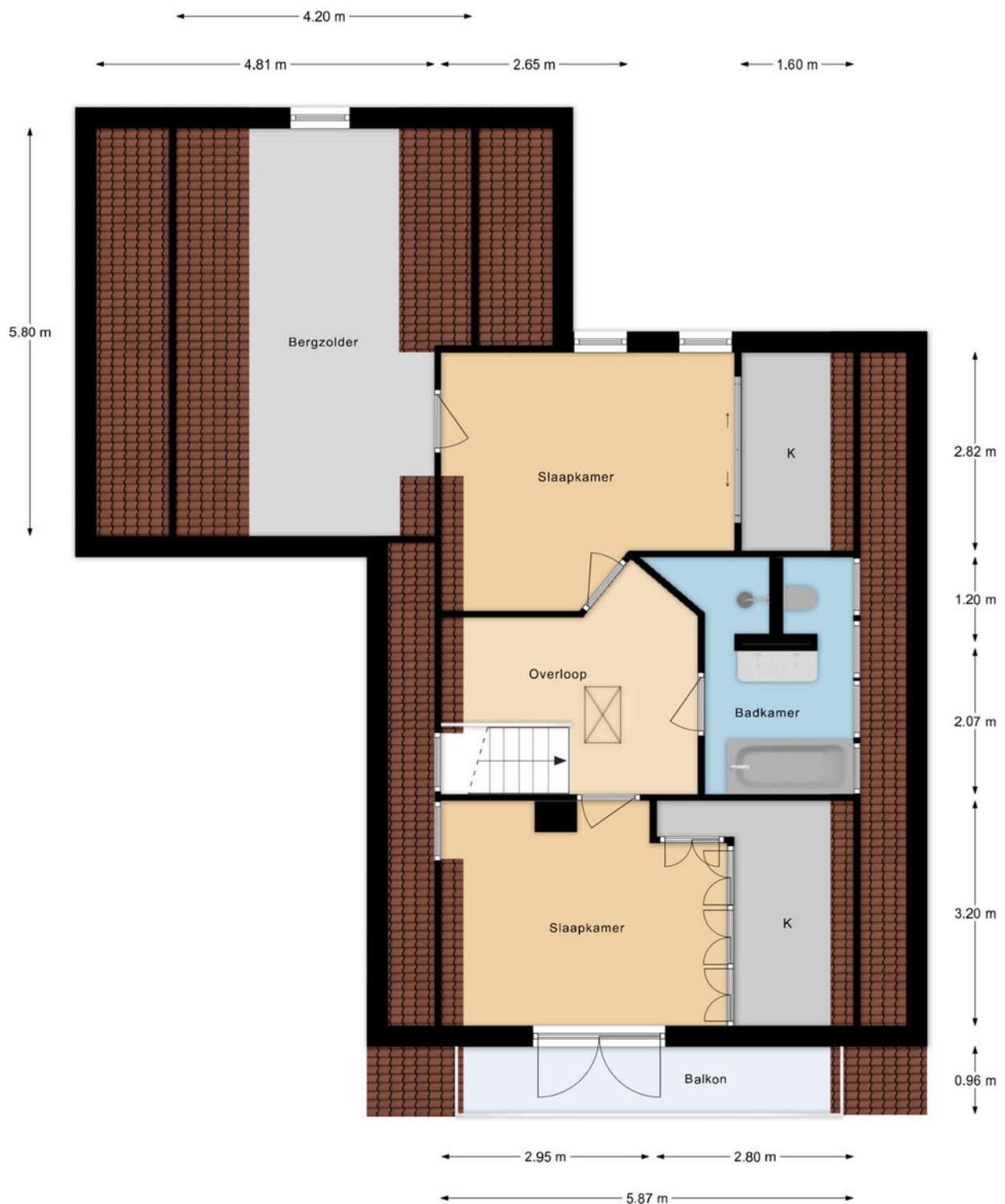


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

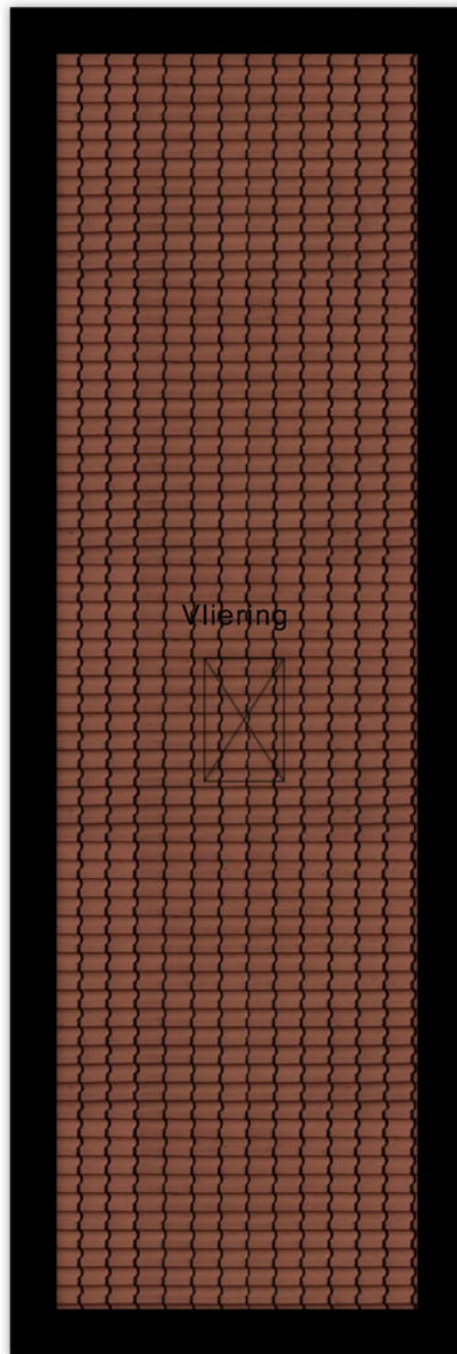


1e Verdieping

Plattegrond

← 2.34 m →

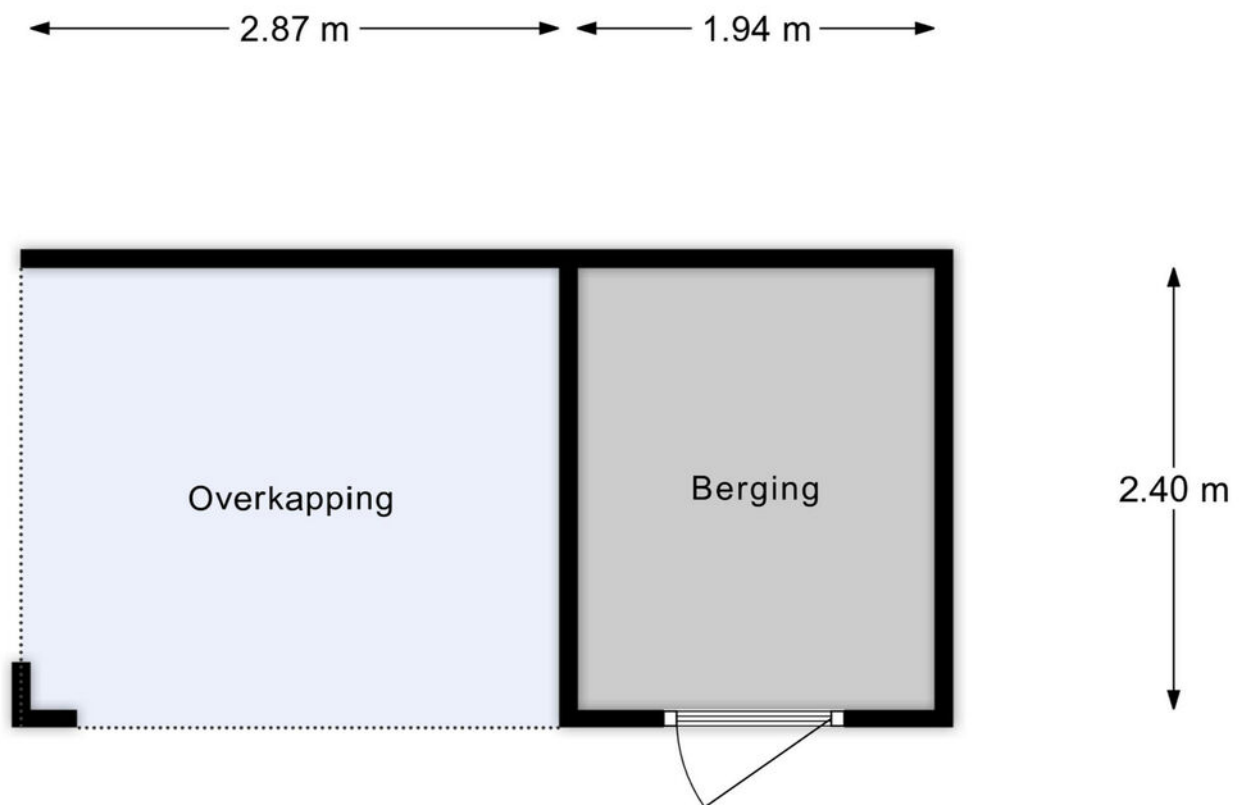
8.15 m ↑
↓



Vliering

Vliering

Plattegrond



Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



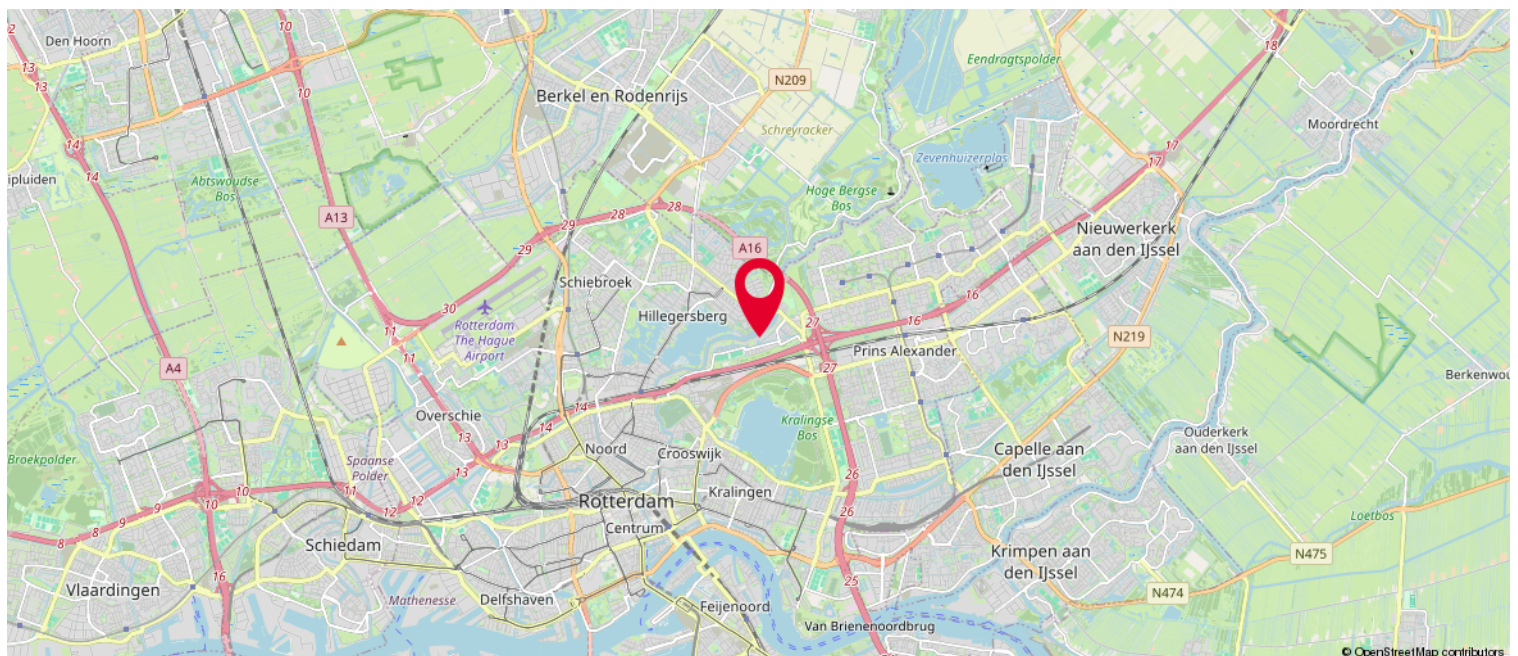
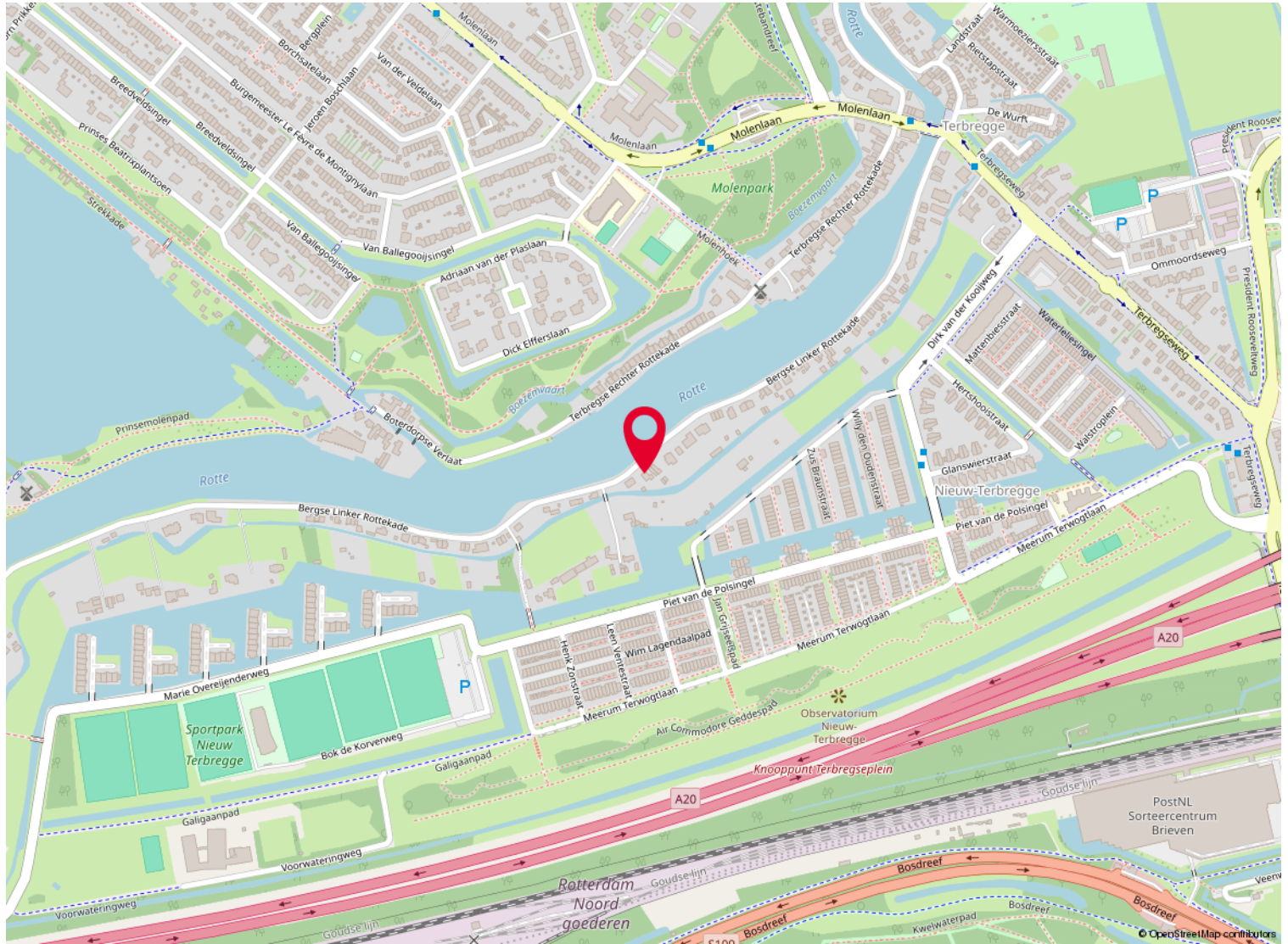
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hillegersberg	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1303	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hal, slaapkamer, muur, hal lampjes		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen			X
- Horren -> 2x Luxaflex			X
- Harmonica hordeur beneden bijkeuken		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Servieskast los op keukenblad			X
Keukenaccessoires, te weten			
- laden inrichting		X	
- TV keuken		X	
- Vouwgordijnen keuken			X
- Zitbank keuken			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Zonwering buiten			X
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
1 tuin lantaarn op bordes bij sloot		X	
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Stenen bbq, stenen tafel + stoelen, losse banken 2x, ijzeren zitje zithoek, tafel bordes en lounche set tuinhuis		X	

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

Heeft u interesse?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144
www.kolpavanderhoek.nl

