



BERGSELAAN 344 C

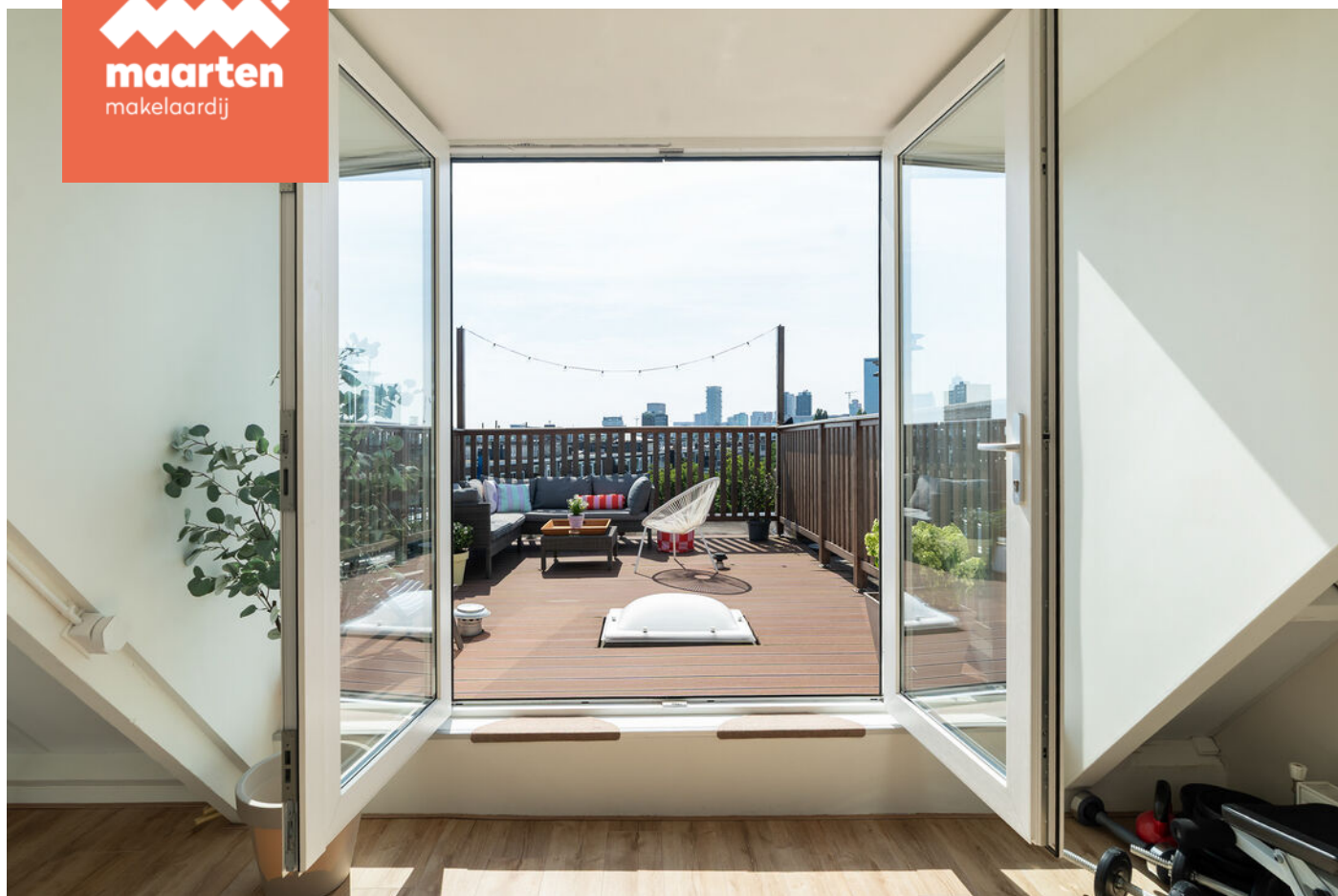
3038 CP ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 615.000,- K.K.

010 - 81 81 487

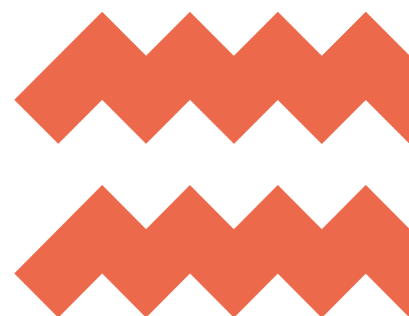
vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	141 m ²
Inhoud	466 m ³
Bouwjaar	1933
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	Zonneterras
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Jaren '30-charme, zeeën van ruimte én een dakterras waar het uitzicht de show steelt! Deze royale dubbele bovenwoning aan de Bergselaan 344 C is er eentje waar je direct enthousiast van wordt. Verdeeld over drie woonlagen vind je circa 141 m² woonoppervlakte, maar liefst vijf slaapkamers, een ruime doorzon living met open keuken, een balkon én als absolute kers op de taart: een fantastisch dakterras met weids uitzicht over Rotterdam. De woning is licht, sfeervol en verrassend ruim, waardoor er meer dan genoeg plek is voor een groot gezin, thuiswerkers of simpelweg iedereen die graag wat extra kamers heeft.

Bergpolder is een karakteristieke en rustige buurt aan de rand van het centrum. Ondanks de rustige ligging is de locatie zeer 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 Blijdorp en het Oude Noorden om de hoek, waar volop keuze is op het gebied van food, fashion & design. Op loopafstand bevindt zich Station Bergweg, een culinaire hotspot waar verschillende smaken en concepten samenkomen. Ook de Hofbogen liggen vlakbij en vormen met hun creatieve ondernemers en urban hotspots een leuke toevoeging aan de buurt. Het aangrenzende Hofbogenpark, dat in 2027 opent, belooft bovendien een bijzondere groene plek midden in de stad te worden.

Rotterdam Centraal is binnen enkele minuten fietsen bereikbaar en ook aan groen geen gebrek. Het Vroesepark is dichtbij en ook het Kralingse Bos is gemakkelijk te bereiken voor een rondje hardlopen, picknick of barbecue. In de zomer is het Van Maanenbad met buitenbad natuurlijk een heerlijke plek voor verkoeling. De uitvalswegen A20 en A13 zijn

eveneens snel bereikbaar. Rustig wonen met de stad altijd dichtbij: Bergpolder heeft het allemaal!

Indeling

Begane grond

Via de eigen entree en het trappenhuis gaat de opgang naar de derde verdieping, waar de woning is gelegen.

Derde verdieping

Binnenkomst op de overloop met aansluitend de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken en direct leidt naar de royale leefverdieping.

En royaal is hier absoluut het juiste woord! De woonkamer en eetkamer vormen samen een fijne doorzon living, waarbij de grote raampartijen aan weerszijden zorgen voor veel natuurlijk licht. Aan de voorzijde is alle ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl aan de achterzijde de eetkamer en open keuken samen een gezellige plek vormen om uitgebreid te tafelen.

De open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en biedt lekker veel werk- en kastruimte. De keuken beschikt over diverse apparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Dankzij de open verbinding met het eetgedeelte blijft koken hier lekker gezellig.

Vanuit de eetkamer geven openslaande deuren toegang tot het balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuidoosten. Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtendzon of om op mooie dagen lekker buiten te zitten. Naast de woonkamer bevindt zich nog een extra kamer. Ideaal als rustige thuiswerkplek, speelkamer of studeerkamer. In de hal zijn



daarnaast een separaat toilet en een praktische vaste kast aanwezig. De trap leidt naar de vierde verdieping.

Vierde verdieping

Ook deze verdieping biedt volop mogelijkheden. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en een derde kamer die momenteel uitstekend dienst kan doen als inloopkast. Met vijf slaapkamers in totaal is er echter alle vrijheid om deze kamer bijvoorbeeld als kinder-, werk- of logeerkamer in te richten.

De badkamer is ruim en compleet uitgevoerd. Er is een ligbad voor de ontspannen momenten, een aparte inloofdouche, wastafel met meubel en een toilet. Ook de aansluiting voor de wasmachine bevindt zich hier. Dankzij de twee dakramen valt er prettig natuurlijk licht naar binnen.

Op de overloop bevindt zich bovendien een vaste kast met de cv-opstelling. Via de volgende trap gaat het verder omhoog naar misschien wel het leukste gedeelte van de woning.

Vijfde verdieping

Boven angekommen wacht een verrassend lichte en sfeervolle slaapkamer onder de karakteristieke kap. Door de vorm van het dak en de grote raampartij heeft deze verdieping een heel eigen uitstraling. Een heerlijke plek voor de master bedroom, zeker omdat vanuit hier direct toegang is tot het dakterras.

Dakterras

Wat een plek! Het royale dakterras is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning. Hoog boven de omliggende bebouwing is hier een heerlijke buitenruimte gecreëerd waar volop plek is voor een grote loungeset, eettafel en groen. Het dakterras is in 2024 professioneel aangelegd en is circa 19m² groot.

Het vrije uitzicht over de stad maakt het plaatje compleet. Op zonnige dagen lekker buiten eten, uitgebreid borrelen met vrienden

of aan het einde van de dag nog even genieten van de Skyline van Rotterdam aan de horizon: hier zit je letterlijk en figuurlijk op de eerste rang!

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1933
- Woonoppervlakte circa 141 m²
- Inhoud circa 466 m³
- Eigen grond
- Energielabel C
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €187,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

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

Plan je bezichtiging direct online! 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.

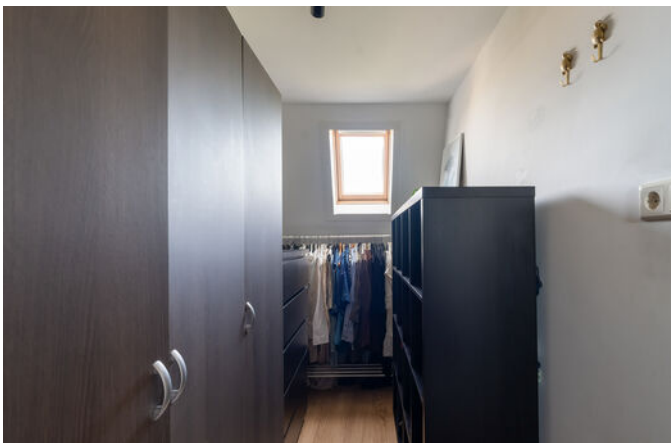




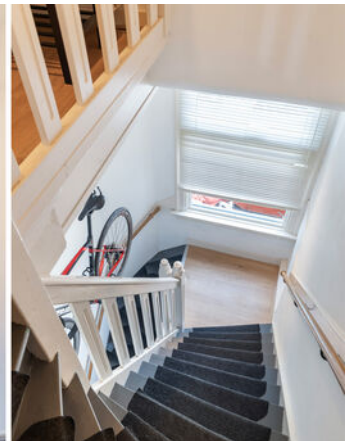






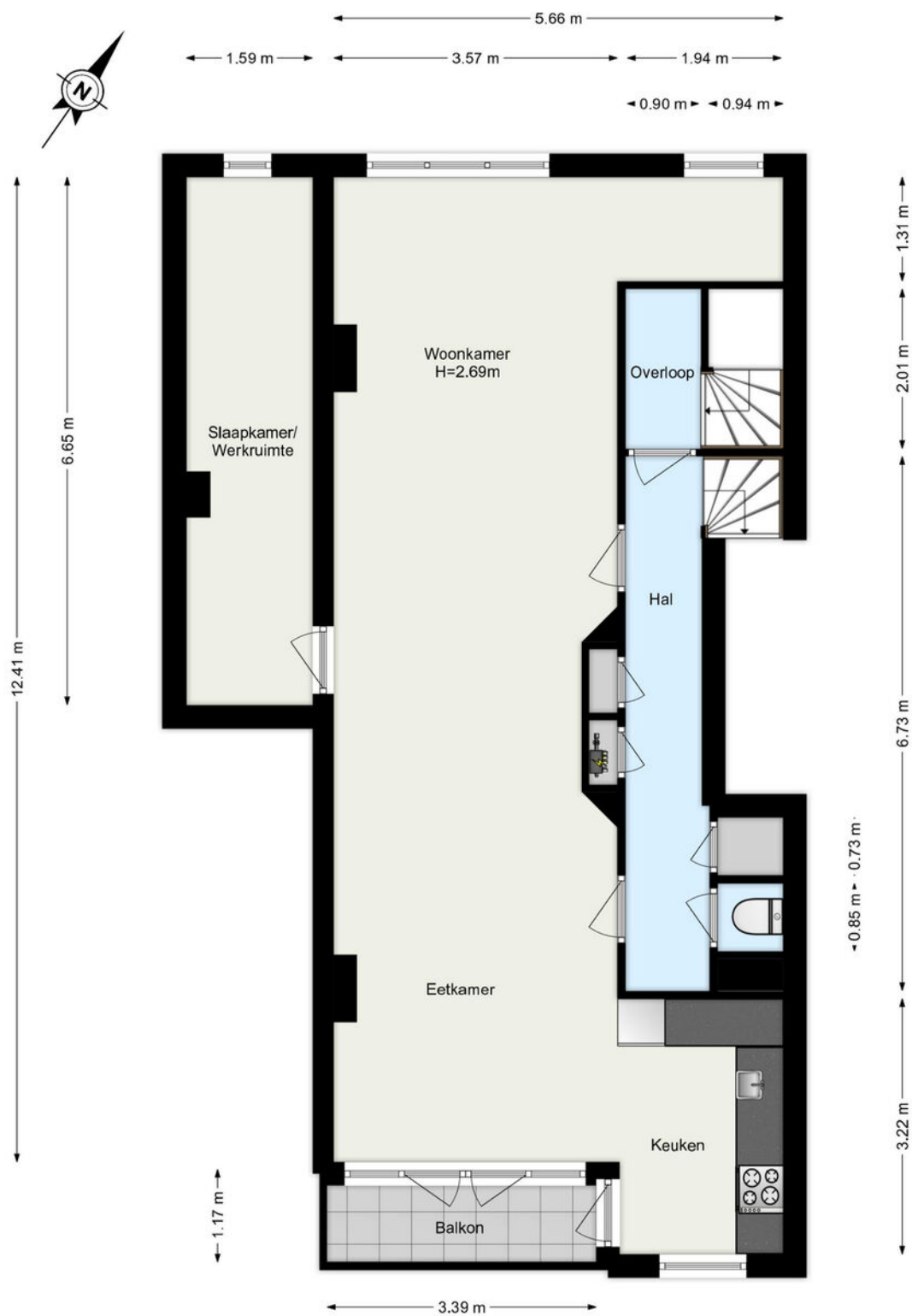








PLATTEGROND



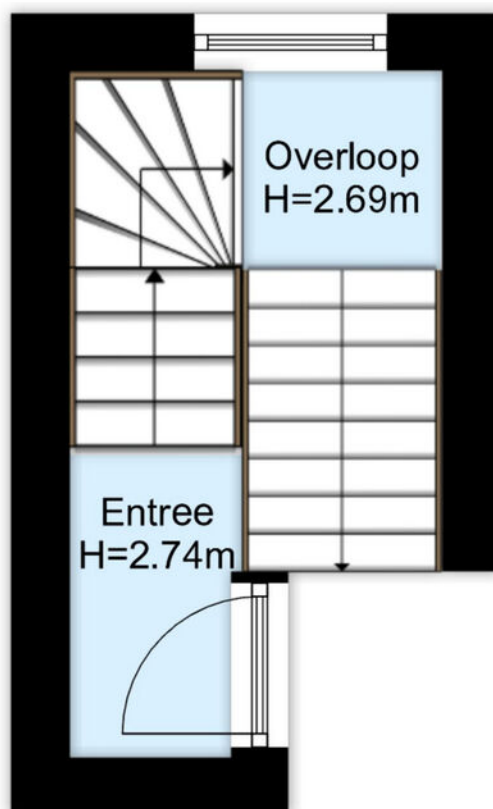
PLATTEGROND



← 1.93 m →

← 1.09 m →

↑ 1.57 m ↓



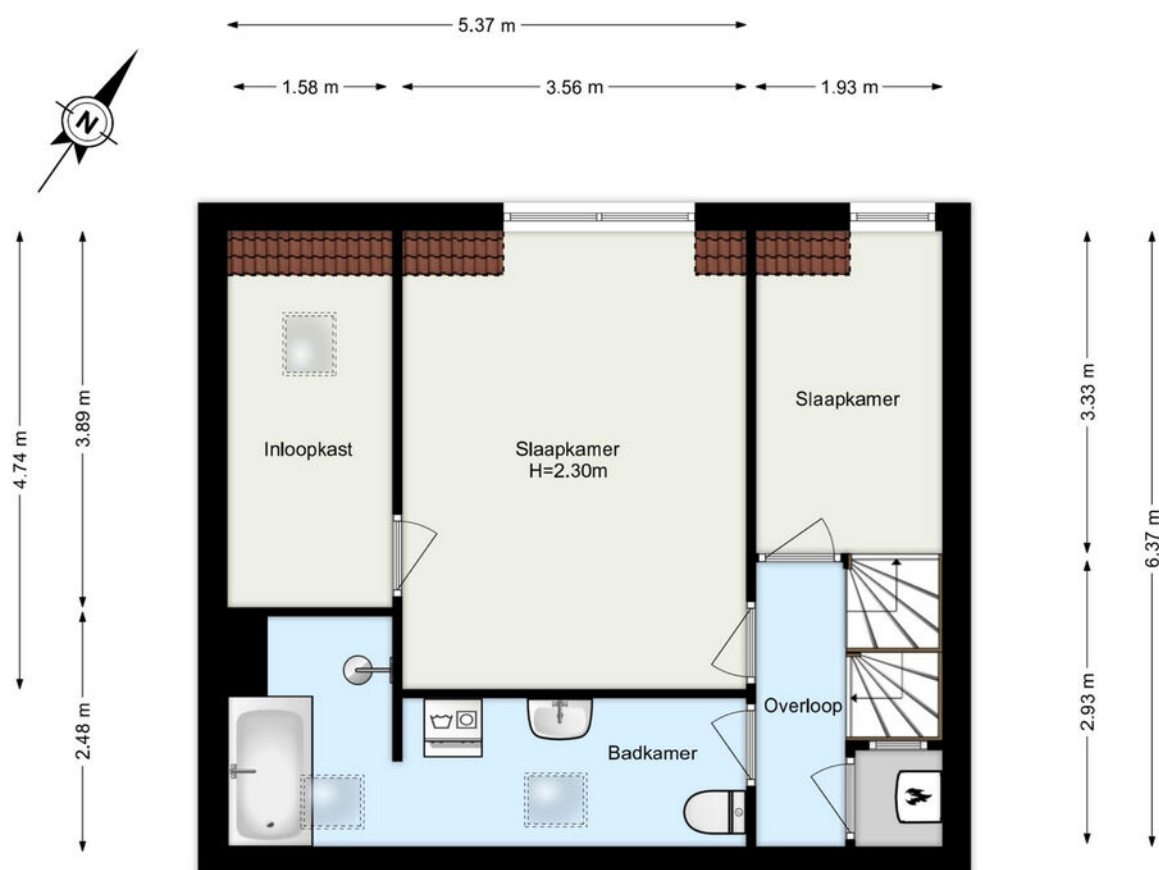
↑ 1.10 m ↓

◀ 0.88 m ▶

www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

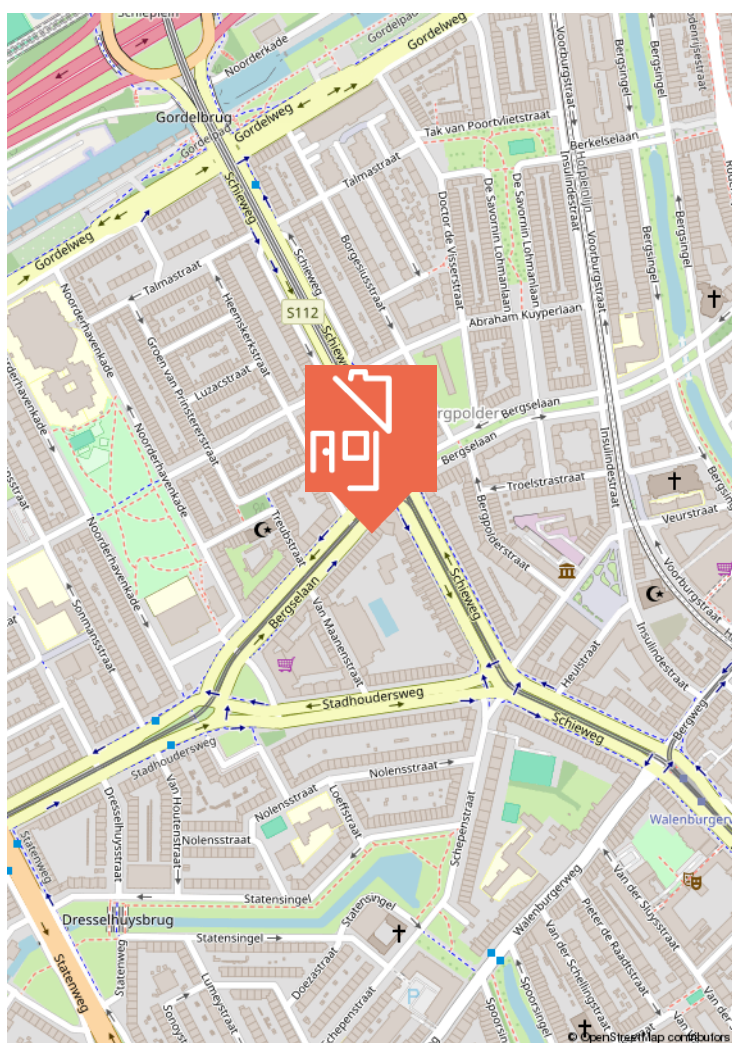
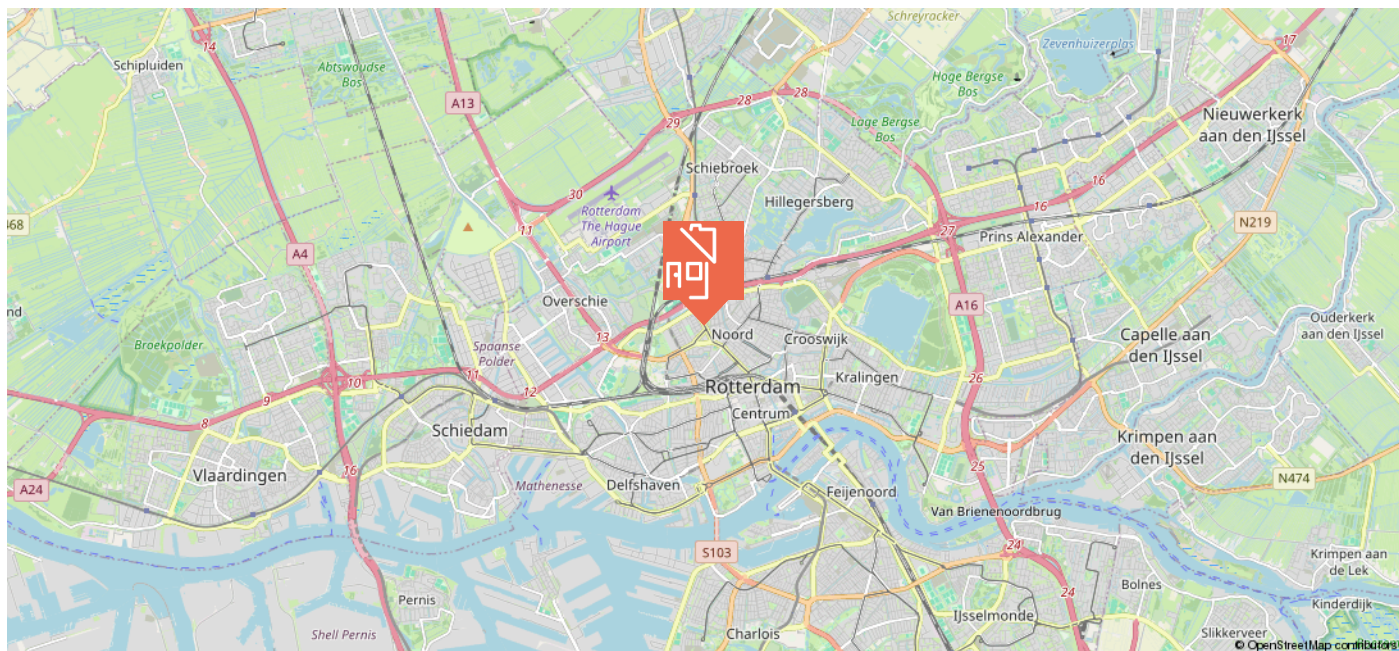
PLATTEGROND



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