

TE KOOP

Bergweg 238 A

Rotterdam



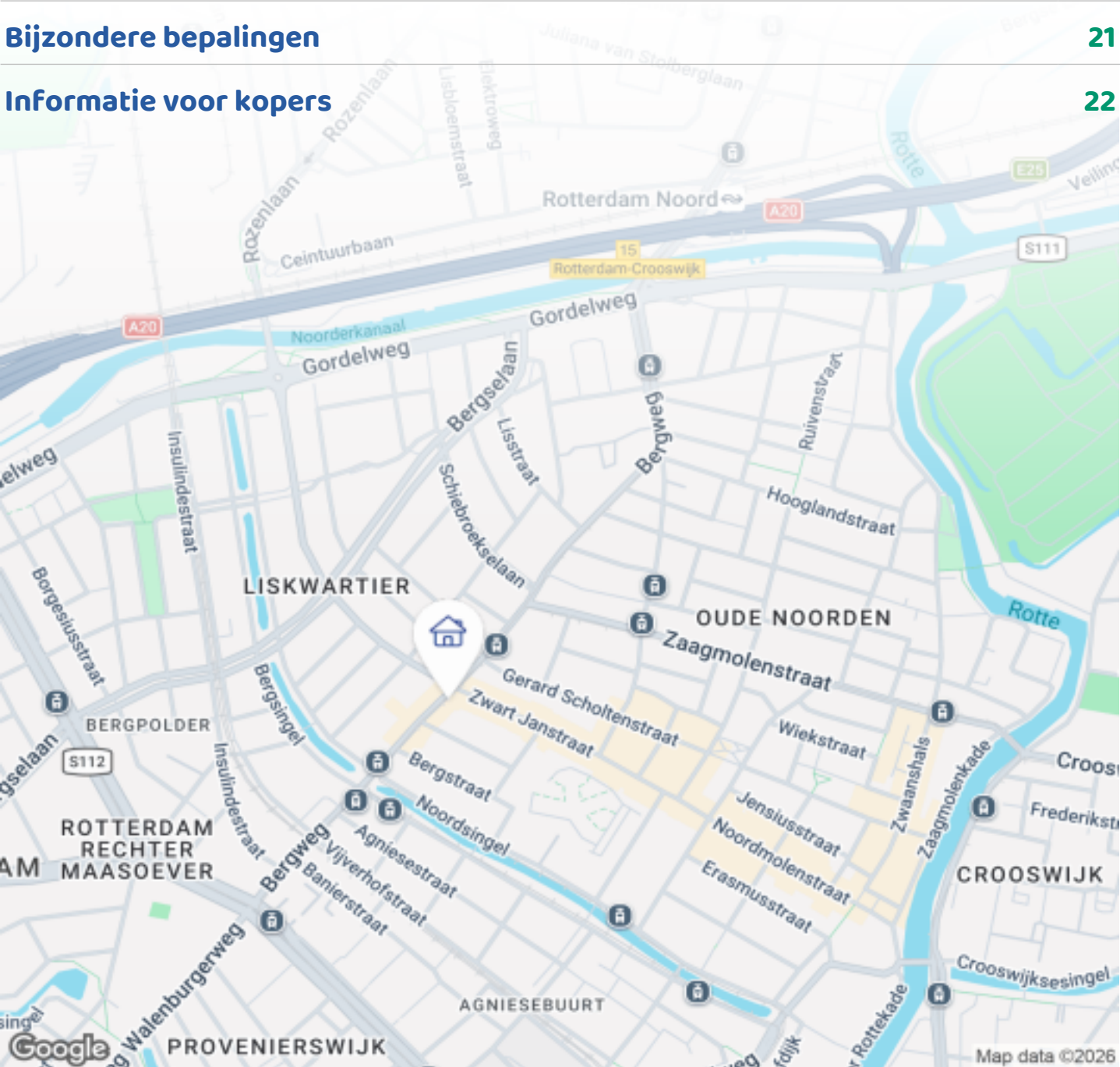
Vraagprijs

€ 719.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Bergweg 238 A, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Verborgen parel in het bruisende Oude Noorden!

Deze voormalige winkelruimte is met veel oog voor detail in 2021 volledig getransformeerd tot een lichte, ruime woning (circa 140m²) met hoge plafonds en een heerlijke besloten achtertuin (circa 76m²). Hier heb je het beste van twee werelden: voor de deur de energie en gezelligheid van de stad, achter de deur rust, groen en ruimte.

Zodra je binnenstapt, word je verrast door de grote raampartijen, de prachtige lichtinval en het vrije uitzicht op de groene binnentuin. Je vergeet bijna dat je midden in de stad woont. Dankzij de goede isolatie en HR ++ beglazing merk je binnen vrijwel niets van de levendigheid op straat, terwijl je toch midden in de gezelligheid zit.

De woning is tot in de puntjes verzorgd. Je vindt er een royale living, een sfeervolle woonkeuken, drie slaapkamers en een ruime bergruimte. Massief houten



Woningbrochure: Bergweg 238 A, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vloerdelen geven de woonverdieping warmte en karakter, en ook de slaapverdieping is ruim en luxe opgezet, met een royale plafondhoogte (minimaal 2,30m) en comfortabele slaapkamers. De luxe badkamer met royale inloofdouche, voorzien van regendouche en handdouche, en een dubbele wastafel maakt het gevoel van luxe compleet.

Dit huis heeft voor elk moment van de dag een fijne plek. De veranda ligt heerlijk in de ochtendzon en is dé plek voor je eerste kop koffie. Overdag is de ruime woonkamer het stralende middelpunt van het huis: dankzij de grote raampartijen stroomt het licht naar binnen. Of je nu thuiswerkt, een boek leest of vrienden ontvangt, het voelt hier altijd licht en open. Aan het eind van de dag verhuis je in de lente en zomer naar de lounge achterin de tuin, waar je van de avondzon geniet. In de winter is er plek voor een vuurkorf en op warme zomernachten zul je blij zijn met de koele slaapkamers.

Rotterdam Noord is een energieke buurt en alles op loopafstand. Om de hoek liggen het Zwaanshals en het Noordplein met hun leuke speciaalzaken, lunchtentjes en markten. Waaronder het Kookpunt, Wolly aan de waterkant en de Oogstmarkt. Voor vers brood loop je naar Urban Bakery of Ids en voor de borrel wandel je naar Gieterij 't Swaentje, Bar Lou, Station Noord of Café Walenburg. Voor een etentje heb je de keuze uit favorieten als Piazza Liz, Cabane, Pompette, Lucia, en de Otter. Supermarkten en overige winkels zijn dichtbij, en de wijk biedt een ruime keuze aan (basis)scholen, kinderopvang, sport- en recreatievoorzieningen. Ook het openbaar vervoer en meerdere uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond:

Vestibule met garderobe. Toegang tot de luxe woonkeuken met diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasmachine, koel-vriescombinatie, combi-oven en een Quooker. Toiletruimte bestaande uit toilet met wastafel, bereikbaar via een halletje met bergruimte. Riante woonkamer (circa 5.07 x 5.77 m) met open trap

met glazen balustrade naar de slaapverdieping, toegang middels dubbele openslaande deuren naar de veranda en de diepe beschutte en fraai aangelegde achtertuin.

Souterrain:

Entree, ruime overloop met bergkast met wasmachineaansluiting. Moderne toiletruimte. Luxe badkamer met riante inloofdouche, dubbele wastafel en regendouche.

Werkkamer of slaapkamer aan de voorzijde (circa 5.30 x 3.49 m)

Slaapkamer of inlooptent (circa 5.65 x 1.68 m)

Slaapkamer (circa 3.43 x 6.69 m)

Tuin:

En dan de tuin, gelegen op het Zuidoosten. In de lente en zomer staan de deuren naar de veranda eigenlijk altijd open en loopt binnen vanzelf over in buiten. Aan de achterkant is verrassend veel groen, met volop bomen en fluitende vogels. 's Ochtends zit je heerlijk in de zon op de veranda en aan het einde van de dag juist achter in de circa 76m² grote tuin. Een fijne plek voor koffie, BBQ'en, borrelen en lange zomeravonden met familie en/of vrienden.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1893 - gerenoveerd in 2021
- Gelegen op eigen grond
- De fundering is volledig hersteld in 2021
- Woonoppervlakte circa 140m²
- Inhoud circa 521 m³
- Achtertuin van 76m² met veel privacy
- Er is een actieve Vereniging van Eigenaars, bijdrage circa € 120,- per maand
- Verwarming via een CV-combiketel (2019) en gedeeltelijke vloerverwarming
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR ++ beglazing
- Energielabel: C (herziening ingepland na uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen)
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Oplevering in overleg.



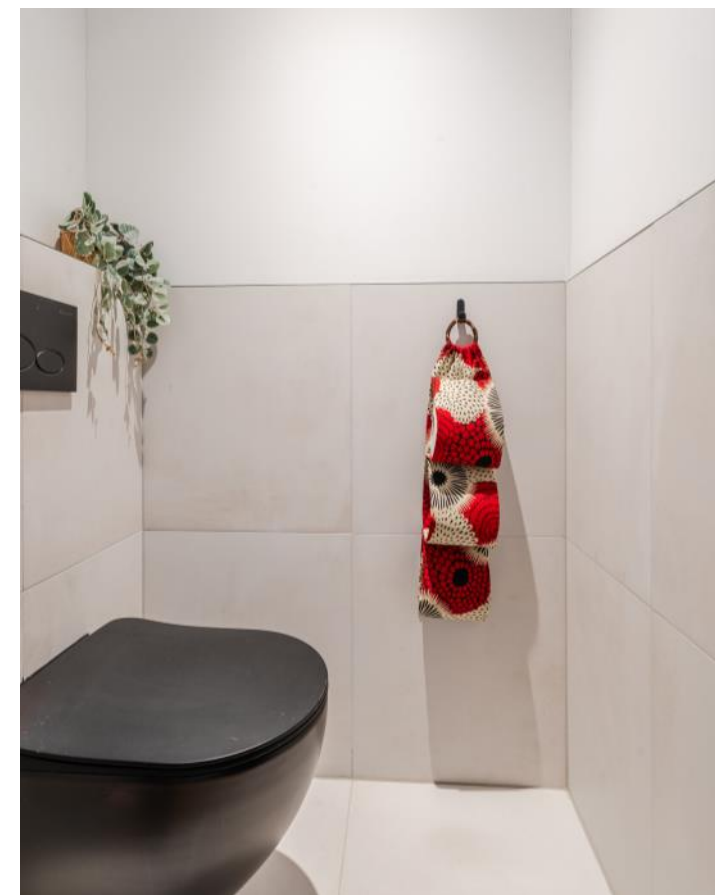








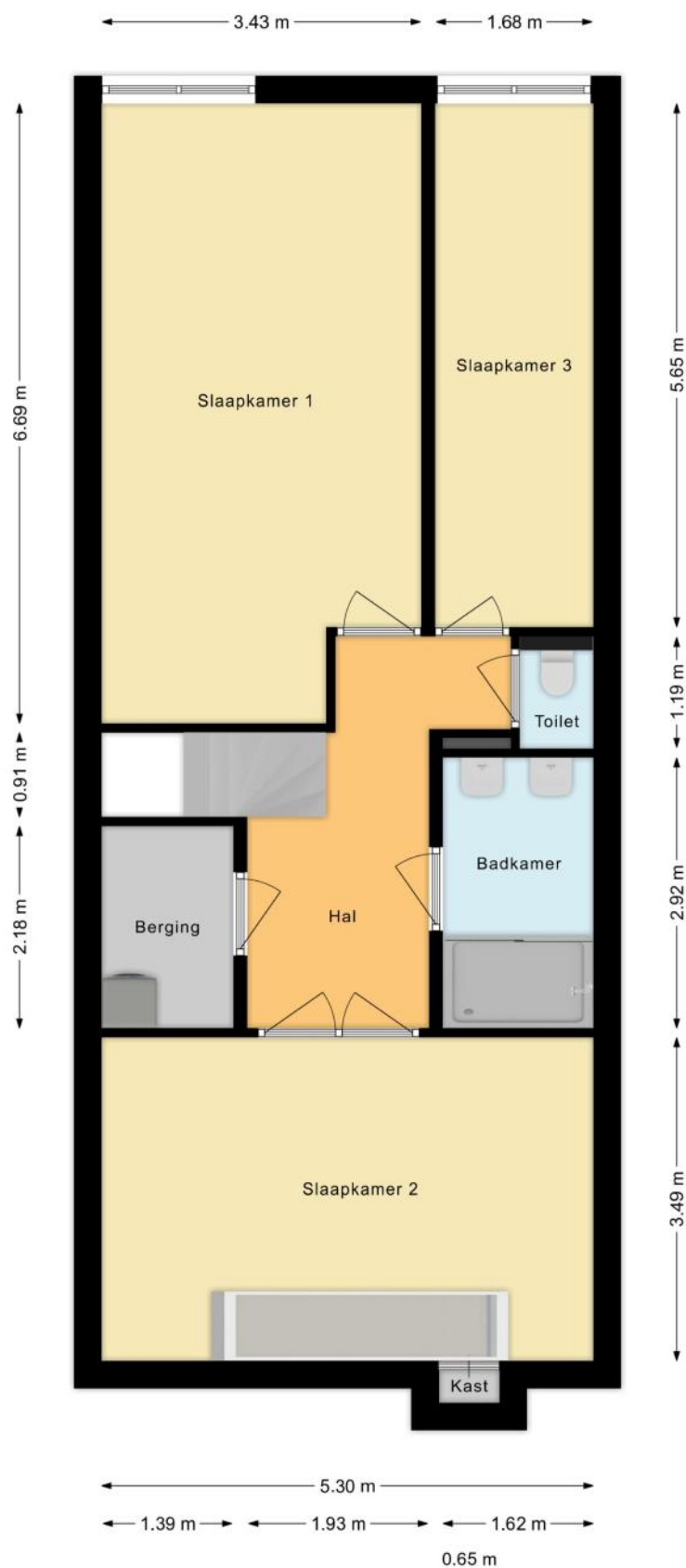








PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1893
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	521 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	140 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	76 m² (12,2m diep en 6,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 120 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Rotterdam X 5659 1

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Gezien het bouwjaar is er een Ouderdomsclausule van toepassing
- Woning is in 2021 volledig gerenoveerd
- Fundering is hersteld

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.