



BERGSTRAAT 28 B

3035 TD ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 375.000,-

010 - 81 81 487

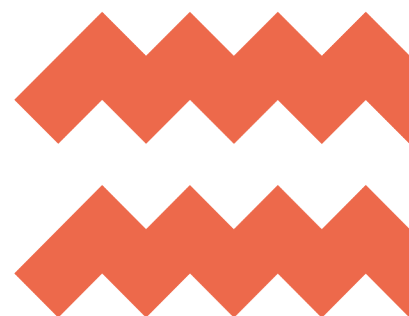
Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	75 m ²
Inhoud	234 m ³
Bouwjaar	1983
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Balkon
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Licht, ruimte en een zonnig balkon op het zuiden! Dit 3-kamerappartement beschikt over een royale leefruimte, twee ruime slaapkamers en een halfopen keuken die in open verbinding staat met de woonkamer. Ook het zonnige balkon op het zuiden mag niet ontbreken. In 2024 zijn de wanden en plafonds strak gestuukt, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling. Een fijne plek om thuis te komen en volop te genieten van alles wat deze woning te bieden heeft!

Het Oude Noorden zit vol met verrassingen en is met haar urban hotspots hip, hipper, hipst! Straten als Zwaanshals en Zaagmolenkade hebben een super leuk aanbod op het gebied van fashion, food en design en dankzij de vele horecazaakjes kun je elke avond weer iets nieuws ontdekken. Van bijzondere bistro's, restaurants en koffiezaakjes tot een eigen bierbrouwerij: er is voor ieder wat wils. Het pleintje voor de deur is de afgelopen jaren helemaal vernieuwd met een speeltuintje, basketbalveld, buitengym en veel groen. Het Oude Noorden heeft meerdere pleinen waar regelmatig evenementen worden georganiseerd, zoals de Rotterdamse Oogst Markt op het Noordplein en sport- en spelfaciliteiten op het Johan Idaplein. Ook de Hofbogen, vol creatieve ondernemers, ligt in de nabije omgeving. Met een dak van 1,9 km lang is het Luchtpark de Hofbogen een unieke beleving om te loungen in de buitenlucht. Naar groen hoef je niet lang op zoek met de nabijheid van het Kralingse Bos en de oevers van de Rotte. De woning ligt dichtbij supermarkten, scholen en kinderdagverblijven. Bovendien is het stadscentrum vlakbij (10 minuten fietsen) en bevindt het openbaar vervoer (station Rotterdam Noord, tram en Centraal Station) zich in de buurt. De uitvalswegen (A13 en A20) zijn zeer gunstig gelegen.

Indeling

Begane grond:
Afgesloten portiek met bellentableau,
brievenbussen en trappenhuis.

Eerste etage:

Binnenkomst in de L-vormige hal, die toegang biedt tot alle vertrekken van de woning. Het royale leefgedeelte strekt zich uit over de volle lengte van de woning en voelt daardoor extra ruim aan. In 2024 is alles strak gestuukt en is een deel van de muur tussen de keuken en het leefgedeelte verwijderd. Hierdoor is een mooie, open leefruimte ontstaan waarin de verschillende woonfuncties prettig in elkaar overlopen. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eettafel, waardoor dit echt een fijne plek is om samen te komen. De half open keuken bevindt zich aan de andere zijde en is voorzien van een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, magnetron, oven, koel- en vriescombinatie (2025) en een vaatwasser. Vanuit hier is het balkon te bereiken, dat is gelegen op het zonnige zuiden. De perfecte plek om in de zomermaanden te genieten van het mooie weer!

De woning beschikt over twee ruime slaapkamers, beide voorzien van grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een douchecabine, wastafel met meubel en handdoekradiator. Vanuit de hal is tevens het separate toilet met fonteintje bereikbaar, evenals de praktische wasruimte. De meterkast bevindt zich naast de voordeur, aan de buitenzijde van de woning.

Berging:

Bij de woning hoort een berging van ca. 6 m² gelegen op de begane grond.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1983
- Woonoppervlakte circa 75 m²
- Inhoud circa 234 m³
- Gelegen op erfpachtgrond tot 9 december 2081, waarvan de canon is afgekocht tot 23 januari 2064
- Beschermd stadsgezicht
- De woning beschikt over een betonnen fundering
- Energielabel C
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2021, laatst onderhouden in 2024)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 190,- per maand
- 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.

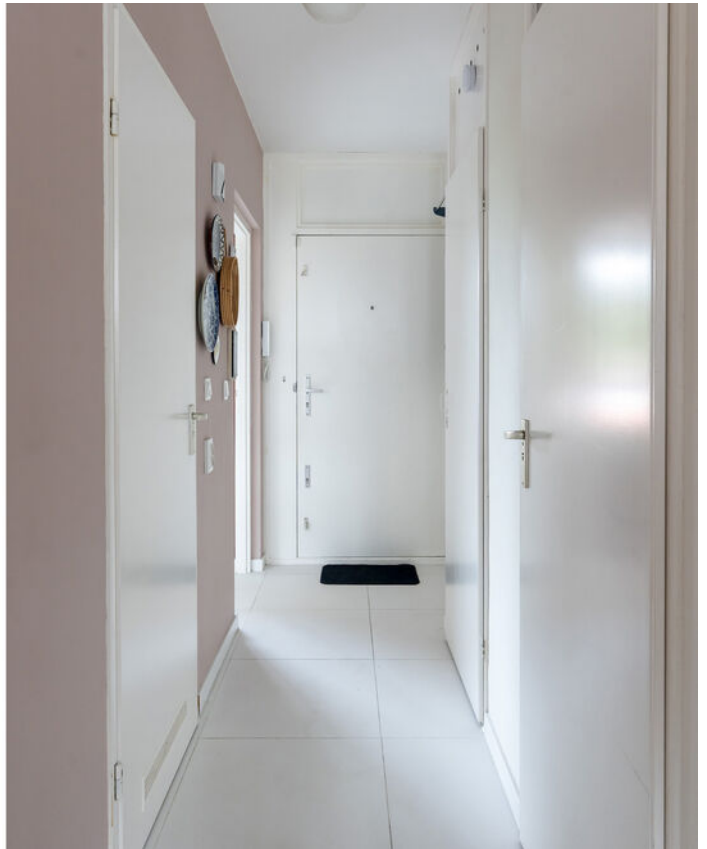






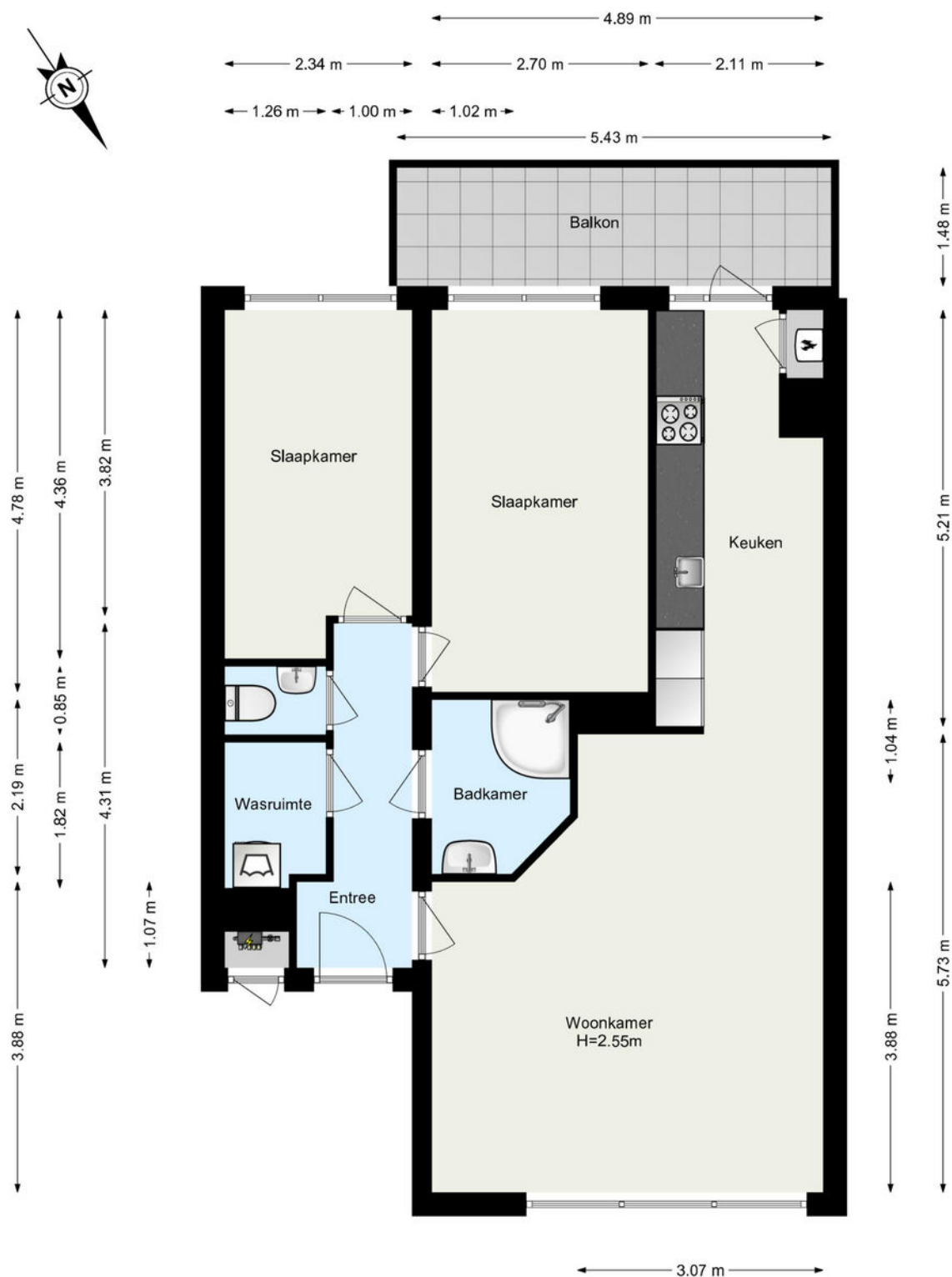




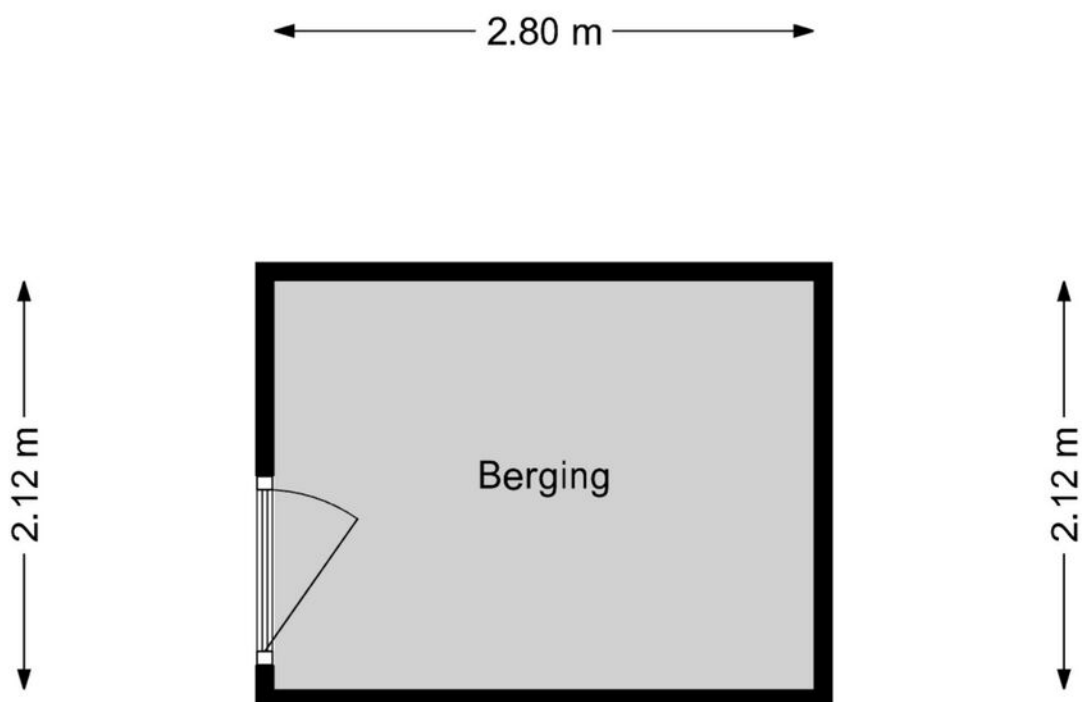




PLATTEGROND



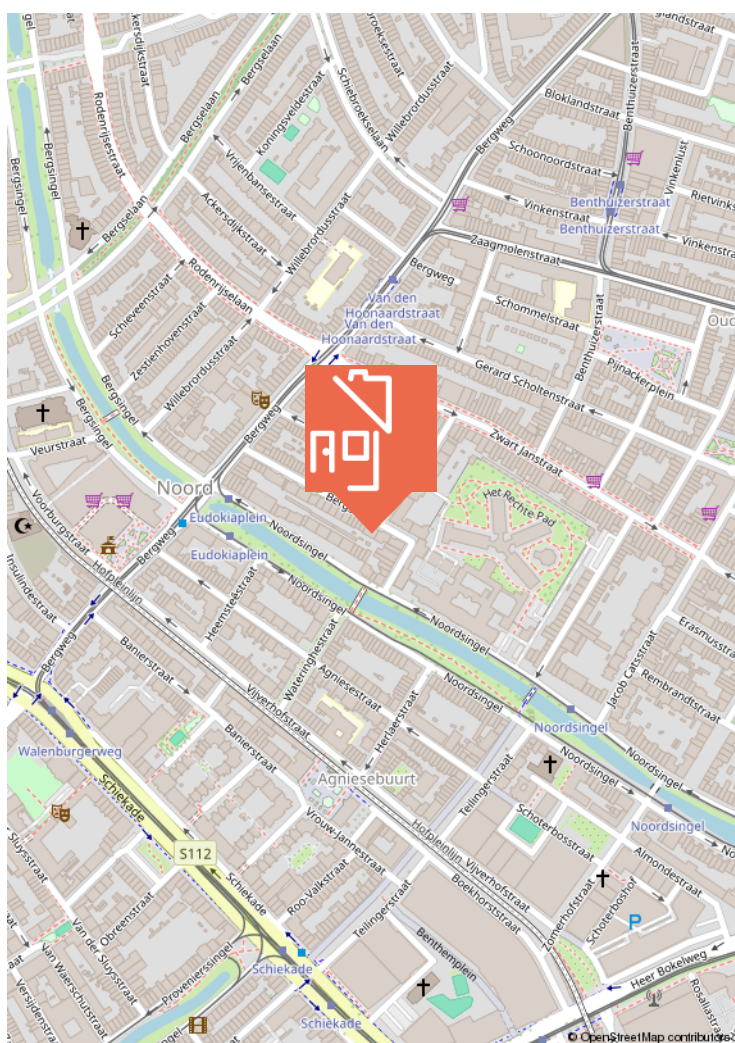
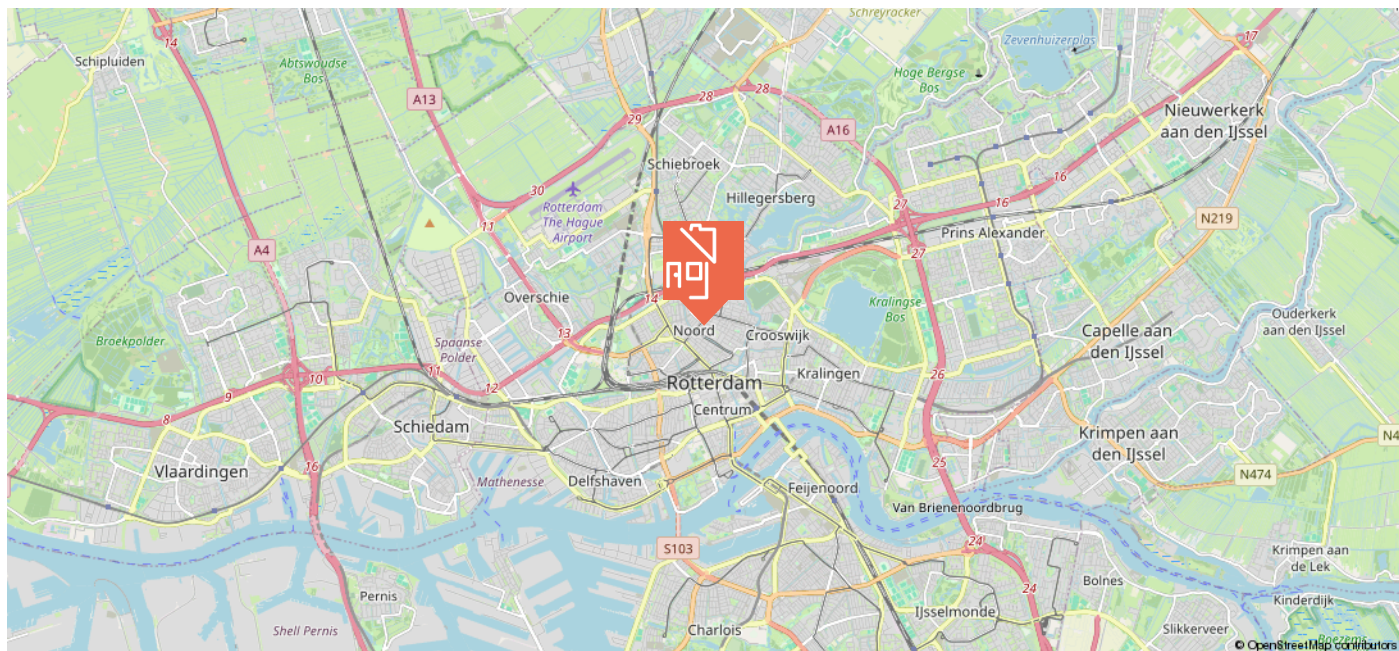
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Oude Noorden

Het Oude Noorden is dé wijk met de hipste urban hotspots in alle sectoren. De Hofbogen huisvesten allerlei creatieve ondernemers en leuk om te weten: ze zijn hier bezig met de ontwikkeling van een dakpark. Op het Noordplein en de Zaagmolenkade kan je terecht voor leuke cafés en barretjes, waaronder Wolly aan de Waterkant en Lucia. En deze wijk heeft zelfs zijn eigen bierbrouwerij, Brouwerij Noordt. Op de fiets sta je binnen 10 minuten in het stadscentrum en ook Station Noord is zeer dichtbij gelegen. Dit is een wijk voor de echte stadsmens!



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