

**«Bergweg 236 B, 3035 BR Rotterdam»**



**Vraagprijs € 599.500,00 kosten koper**

**Bergweg 236 B - 3035 BR Rotterdam**

**Schildtvoorde NVM Makelaardij  
Zuidplein 412 en Grote Beer 19a  
3083 CX, ROTTERDAM  
Tel: 010 - 480 30 88  
E-mail: [info@schildtvoorde.nl](mailto:info@schildtvoorde.nl)  
[www.schildtvoorde.nl](http://www.schildtvoorde.nl)**

## Omschrijving

Deze karakteristieke woning uit 1893 biedt een prachtige combinatie van historische charme en modern wooncomfort!

De fundering is in 2023 volledig vernieuwd en in 2026 is de woning van top tot teen gerenoveerd, inclusief een compleet nieuw dak. Tijdens de renovatie zijn onder andere de isolatie, het leidingwerk, de elektra, de kozijnen en de installaties vernieuwd en is de woning volledig opnieuw afgewerkt. Wat direct opvalt zijn de hoge plafonds, grote raampartijen en de uitstekende natuurlijke lichtinval. De speelse indeling, hoogwaardige afwerking en authentieke uitstraling geven de woning een geheel eigen karakter. Dankzij de volledige isolatie, vloerverwarming, HR++ beglazing en energielabel A voldoet de woning bovendien helemaal aan de woonwensen van deze tijd. Met drie slaapkamers en volop modern wooncomfort is de woning volledig instapklaar, waarbij het karakter van vroeger prachtig behouden is gebleven.

Middels de entree krijgt u toegang tot de eerste verdieping. Hier bevinden zich een ruime woonkamer, een nette keuken, een praktische berging, de toiletruimte en een slaapkamer. De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en staat in verbinding met de woonkamer. Via de overloop en trapopgang bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel. Beide slaapkamers zijn gelegen aan weerszijden van de woning en bieden volop ruimte voor een comfortabele slaap- of werkkamer.

Bergpolder is een karakteristieke en rustige buurt aan de rand van het centrum. Ondanks de rustige ligging is de locatie 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 de buurten Blijdorp en het Oude Noorden in de buurt waar je terecht kan voor food, fashion & design. Doordat de buurt grenst aan de Agniesebuurt is de Hofbogen een verrassende aanrader voor diverse urban hotspots. Het bruisende stadcentrum bereik je binnen no time op de fiets of met het openbaar vervoer. De woning is ideaal gelegen ten opzichte van de natuur. In het Vroesepark en het Kralingse Bos kun je heerlijk relaxen, picknicken of barbecueën. In de zomermaanden is het Van Maanenbad met een buitenbad geopend waarbij je met tropische temperaturen fijn kunt afkoelen. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A13) op korte afstand te bereiken. Hoe ideaal wil je het hebben?

Begane grond:

- Middels de entree krijgt u toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

- Via de overloop krijgt u toegang tot de verschillende vertrekken;
- De ruime en lichte doorzon woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een zit- als eethoek;
- De open keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en uitgevoerd in een praktische opstelling;
- Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische berging;
- De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een fonteintje;
- Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een slaapkamer.

**Tweede verdieping:**

- Via de overloop krijgt u toegang tot de verschillende vertrekken;
- De ruime en luxe badkamer is voorzien van een ligbad, regendouche, wastafelmeubel en toilet;
- Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning;
- Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en is zeer royaal van formaat.

**Bijzonderheden:**

- Bouwjaar: 1893;
- Woonoppervlakte: ca. 136m<sup>2</sup>;
- Inhoud: ca. 485m<sup>3</sup>;
- Energielabel A;
- Gelegen op eigen grond;
- Fundering volledig vernieuwd in 2023;
- Volledig gerenoveerd inclusief het dak in 2026;
- Gehele woning geïsoleerd;
- Volledig vernieuwd leidingwerk;
- Volledig vernieuwde elektrische installatie;
- Nieuwe meterkast;
- Meerdere extra stopcontacten door de gehele woning;
- Voorzien van vier nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing aan de voorzijde;
- Nieuwe hemelwaterafvoer aan de achterzijde;
- Er zijn drie nieuwe dakramen geplaatst;
- De achtergevel volledig gestuct en geschilderd;
- De voorgevel gereinigd, geïmpregneerd en geschilderd;
- Binnen- en buitenzijde volledig gestuct en geschilderd;
- Hoge plafonds van circa 2,81 meter en 3,29 meter;
- Grote raampartijen met veel natuurlijke lichtinval;
- Alle binnendeuren vernieuwd;
- Actieve en gezonde VVE met een maandelijkse bijdrage van €114,85;
- Verlichting reeds aangebracht, inclusief voorbereid leidingwerk voor aanvullende lichtpunten;
- Duurzame magnesienvloer op de eerste verdieping
- Vloerverwarming op de volledige eerste verdieping;
- Voorzien van een laminaat vloer;
- Verwarming en warmwater middels Cv-combiketel (vernieuwd in 2024);
- Gezien het bouwjaar van de woning zal er een asbest- en ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen;
- De eigenaar heeft de woning niet zelf feitelijk bewoond en om die reden is er ook geen vragenlijst en lijst van zaken aanwezig.

De oplevering vindt plaats in overleg.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons 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.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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.

## Kenmerken

| Object gegevens          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>Soort appartement</b> | Bovenwoning |
| <b>Open portiek</b>      | Nee         |
| <b>Bouwjaar</b>          | 1893        |

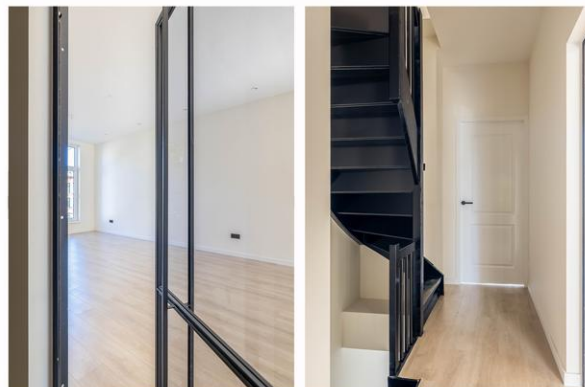
| Maten object                           |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 3 kamers           |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 2 slaapkamer(s)    |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 485 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 136 m <sup>2</sup> |
| <b>Woonkamer</b>                       | 50 m <sup>2</sup>  |

| Details                |                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Ligging</b>         | In woonwijk                                              |
| <b>Voorzieningen</b>   | Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie |
| <b>Garage</b>          | Geen garage                                              |
| <b>Kabel</b>           | Ja                                                       |
| <b>Buitenzonwering</b> | Nee                                                      |

| Energie             |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| <b>Energielabel</b> | A                                        |
| <b>Isolatie</b>     | Dubbel glas                              |
| <b>Verwarming</b>   | C.V.-Ketel                               |
| <b>Warmwater</b>    | C.v.-ketel                               |
| <b>C.V.-ketel</b>   | Remeha (Gas gestookt uit 2024, eigendom) |

| Tuin gegevens |           |
|---------------|-----------|
| <b>Tuin</b>   | Geen tuin |

## Foto's



**Bergweg 236 B - 3035 BR Rotterdam**

**Schildtvoorde NVM Makelaardij**  
**Zuidplein 412 en Grote Beer 19a**  
**3083 CX, ROTTERDAM**  
**Tel: 010 - 480 30 88**  
**E-mail: [info@schildtvoorde.nl](mailto:info@schildtvoorde.nl)**  
**[www.schildtvoorde.nl](http://www.schildtvoorde.nl)**

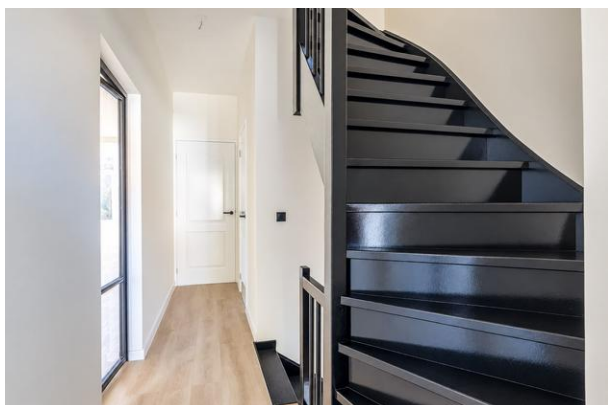
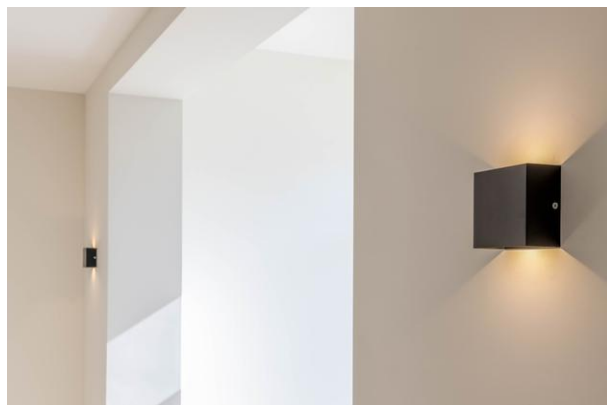
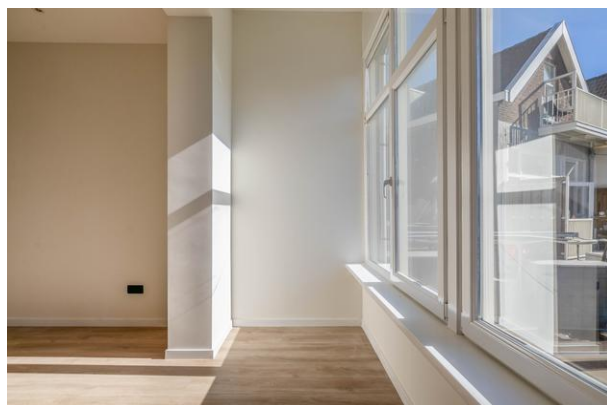
## Foto's



**Bergweg 236 B - 3035 BR Rotterdam**

**Schildtvoorde NVM Makelaardij**  
**Zuidplein 412 en Grote Beer 19a**  
**3083 CX, ROTTERDAM**  
**Tel: 010 - 480 30 88**  
**E-mail: [info@schildtvoorde.nl](mailto:info@schildtvoorde.nl)**  
**[www.schildtvoorde.nl](http://www.schildtvoorde.nl)**

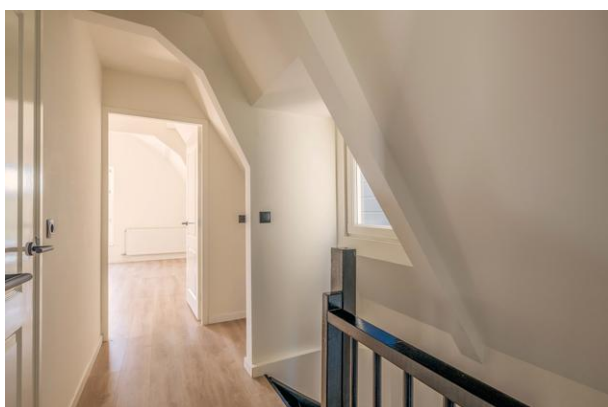
## Foto's



**Bergweg 236 B - 3035 BR Rotterdam**

**Schildtvoorde NVM Makelaardij**  
**Zuidplein 412 en Grote Beer 19a**  
**3083 CX, ROTTERDAM**  
**Tel: 010 - 480 30 88**  
**E-mail: [info@schildtvoorde.nl](mailto:info@schildtvoorde.nl)**  
**[www.schildtvoorde.nl](http://www.schildtvoorde.nl)**

## Foto's



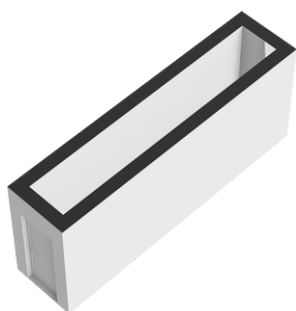
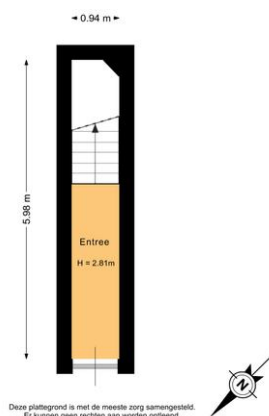
**Bergweg 236 B - 3035 BR Rotterdam**

**Schildtvoorde NVM Makelaardij**  
**Zuidplein 412 en Grote Beer 19a**  
**3083 CX, ROTTERDAM**  
**Tel: 010 - 480 30 88**  
**E-mail: [info@schildtvoorde.nl](mailto:info@schildtvoorde.nl)**  
**[www.schildtvoorde.nl](http://www.schildtvoorde.nl)**

## Foto's



## Foto's



**Bergweg 236 B - 3035 BR Rotterdam**

**Schildtvoorde NVM Makelaardij**  
**Zuidplein 412 en Grote Beer 19a**  
**3083 CX, ROTTERDAM**  
**Tel: 010 - 480 30 88**  
**E-mail: [info@schildtvoorde.nl](mailto:info@schildtvoorde.nl)**  
**[www.schildtvoorde.nl](http://www.schildtvoorde.nl)**



## Kadastrale gegevens

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Adres             | Bergweg 236 B     |
| Postcode / Plaats | 3035 BR Rotterdam |
| Gemeente          | Rotterdam         |
| Sectie / Perceel  | X / 5469          |
| Indexnummer       | 2                 |
| Soort             | Volle eigendom    |

**Bergweg 236 B - 3035 BR Rotterdam**

**Schildtvoorde NVM Makelaardij**  
**Zuidplein 412 en Grote Beer 19a**  
**3083 CX, ROTTERDAM**  
**Tel: 010 - 480 30 88**  
**E-mail: [info@schildtvoorde.nl](mailto:info@schildtvoorde.nl)**  
**[www.schildtvoorde.nl](http://www.schildtvoorde.nl)**

**Schildtvoorde NVM Makelaardij**  
**Zuidplein 412 en Grote Beer 19a**  
**3083 CX, ROTTERDAM**  
**Tel: 010 - 480 30 88**  
**E-mail: [info@schildtvoorde.nl](mailto:info@schildtvoorde.nl)**  
**[www.schildtvoorde.nl](http://www.schildtvoorde.nl)**