ROTTERDAM

Berninistraat 460

van herk makelaars

te koop

Vraagprijs

€ 589.000,- k.k.

Jouw makelaar

Maak kennis met de makelaar in Capelle aan den IJssel

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Capelle aan den IJssel dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.

Melvin Klop

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl

Omschrijving

Luxe wonen in de iconische Berninitoren, met een schitterend uitzicht over het water én zonder wachttijd!

Wonen in een gloednieuw appartement waar luxe, comfort en duurzaamheid samenkomen? Welkom aan de Berninistraat 460! In de indrukwekkende en bekroonde Berninitoren bevindt zich dit prachtige appartement met een hoogwaardige keuken, een stijlvolle badkamer, twee comfortabele slaapkamers en een royaal balkon met een schitterend uitzicht over de omgeving. Een unieke kans om direct te genieten van het comfort van nieuwbouw, zonder jarenlang te hoeven wachten!

De Berninitoren is een echte blikvanger aan de rand van het Prinsenpark en werd al tijdens de bouw uitgeroepen tot het 'Meest Markante Vastgoedproject Rotterdam 2025'. Hier woont u op een bijzondere locatie, direct aan het water, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Wat dit appartement extra aantrekkelijk maakt, is dat de luxe keuken en badkamer al aanwezig zijn. Waar bij veel nieuwbouwwoningen nog volop keuzes gemaakt en werkzaamheden uitgevoerd moeten worden, is hier al een prachtige basis gelegd. Bovendien beschikt de woning over een eigen parkeerplaats, waardoor ook aan praktisch wooncomfort is gedacht.

Bij binnenkomst valt direct de lichte en ruimtelijke uitstraling van het appartement op. De royale woonkamer vormt het hart van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen een prettige hoeveelheid daglicht. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het ruime, fraai afgeronde balkon. Hier geniet u van een prachtig uitzicht over de omgeving, met het water en het groen als bijzonder decor. Een heerlijke plek om in alle rust van een kop koffie, een goed boek of de avondzon te genieten.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en vormt een echte eyecatcher. De moderne keuken is uitgevoerd in een stijlvolle donkere kleurstelling en voorzien van een royaal kookeiland met een luxe werkblad en diverse inbouwapparatuur. Een prachtige combinatie van design en functionaliteit, waar koken en gezellig samenzijn moeiteloos samenkomen.

van herk makelaars

Omschrijving

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide met een prettige lichtinval en volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting. De tweede slaapkamer is daarnaast uitstekend geschikt als werk-, logeer- of hobbykamer.

Ook de badkamer is met oog voor detail afgewerkt. De combinatie van grote, lichte wandtegels, een stijlvol wastafelmeubel met dubbele wastafel, een royale inloopdouche en moderne sanitaire voorzieningen zorgt voor een luxe en tijdloze uitstraling. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet en een praktische inpandige berging met ruimte voor de technische installaties en wasapparatuur.

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort biedt de Berninitoren alle voordelen van moderne nieuwbouw. Het gebouw is ontworpen met aandacht voor energiezuinigheid, comfort en toekomstbestendig wonen. Met een energielabel van A+++.

Als bewoner profiteert u bovendien van de fraai aangelegde collectieve groene daktuin aan de Prinsenplas. Een bijzondere plek waar rust, groen en water samenkomen. Het wooncomfort wordt compleet gemaakt door een eigen parkeerplaats in de verdiepte parkeergarage.

Centrale locatie:

De Berninitoren is prachtig gelegen aan de rand van het Prinsenpark, direct aan de Prinsenplas. Hier geniet u dagelijks van een groene en waterrijke woonomgeving, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Het Kralingse Bos, winkelcentrum Lage Land, diverse supermarkten, speciaalzaken en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Rotterdam en winkelcentrum Alexandrium zijn uitstekend bereikbaar, zowel met de fiets en het openbaar vervoer als met de auto. Dankzij de gunstige ligging nabij de A16 en A20 bent u bovendien snel onderweg naar andere bestemmingen.

Bijzonderheden:
- Gelegen in de bekroonde Berninitoren, uitgeroepen tot 'Meest Markante Vastgoedproject Rotterdam 2025';
- Nieuwbouwcomfort zonder jarenlang te hoeven wachten;
- Prachtig uitzicht over het water en de groene omgeving;
- Royale, lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Verwarmen én koelen via individuele warmtepomp, aangesloten op collectieve bodembronnen;
- Energielabel A+++, Geldig tot 12-05-2036;
- Royaal terras op het noordwesten, voorzien van schuifbare glaspanelen
- Luxe open keuken met kookeiland en inbouwapparatuur;
- Stijlvolle badkamer met dubbele wastafel en royale inloopdouche;
- Twee comfortabele slaapkamers;
- Separaat toilet;
- Praktische inpandige berging;
- Eigen parkeerplaats in de verdiepte parkeergarage;
- Actieve Vereniging van Eigenaren met een maandelijkse bijdrage van € 164,67 waarbij ook de parkeerplaats en de berging zijn inbegrepen;
- Oplevering kan per direct!

Omschrijving

Een unieke kans om zonder lange wachttijd te genieten van luxe nieuwbouw op een bijzondere locatie in Rotterdam. De combinatie van een hoogwaardige keuken en badkamer, een schitterend uitzicht, een eigen parkeerplaats en de uitstraling van de bekroonde Berninitoren maakt dit appartement tot een heerlijke plek om thuis te komen.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van uw nieuwe huis uw eigen NVM-makelaar mee te nemen.

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.

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'.

“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.”

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers
89 m²	2026	2

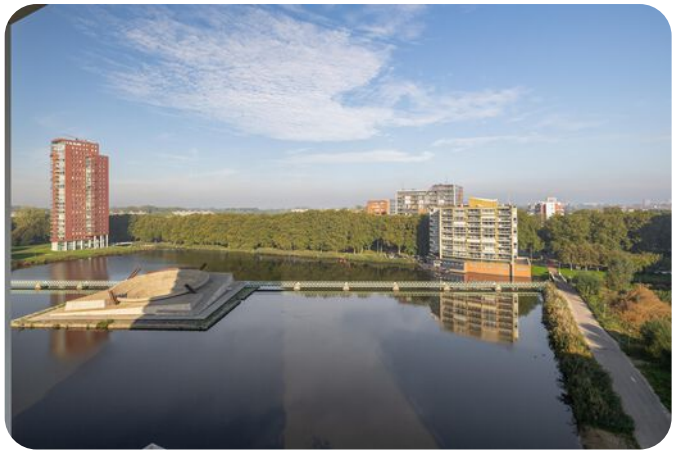
Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	89 m²
Inhoud	308 m³
Bouwjaar	2026
Isolatie	volledig geisoleerd

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars



van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

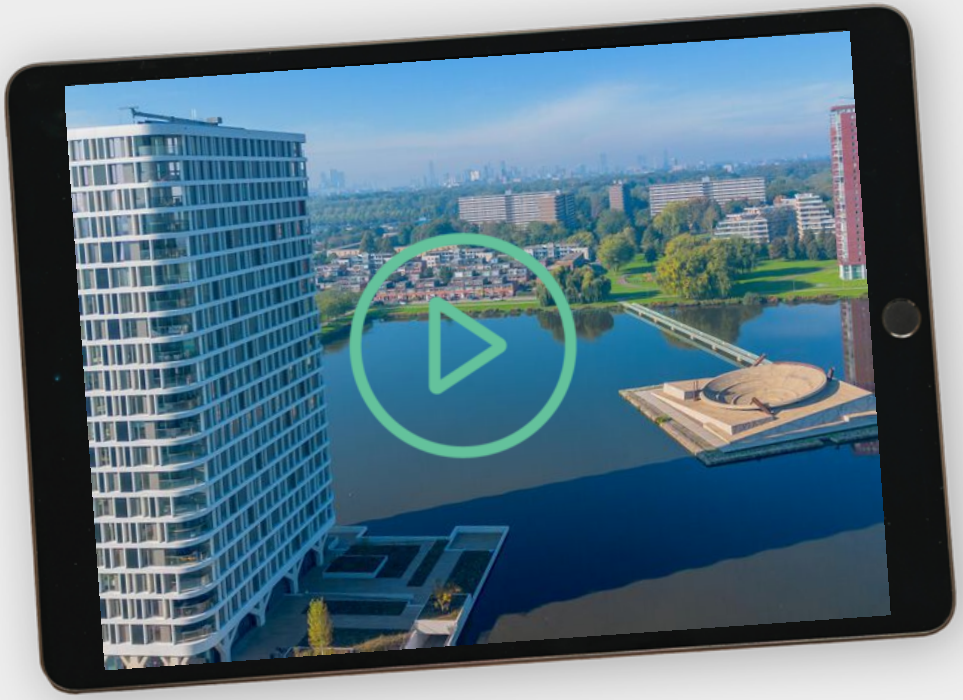
van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



van›herk›
makelaars›

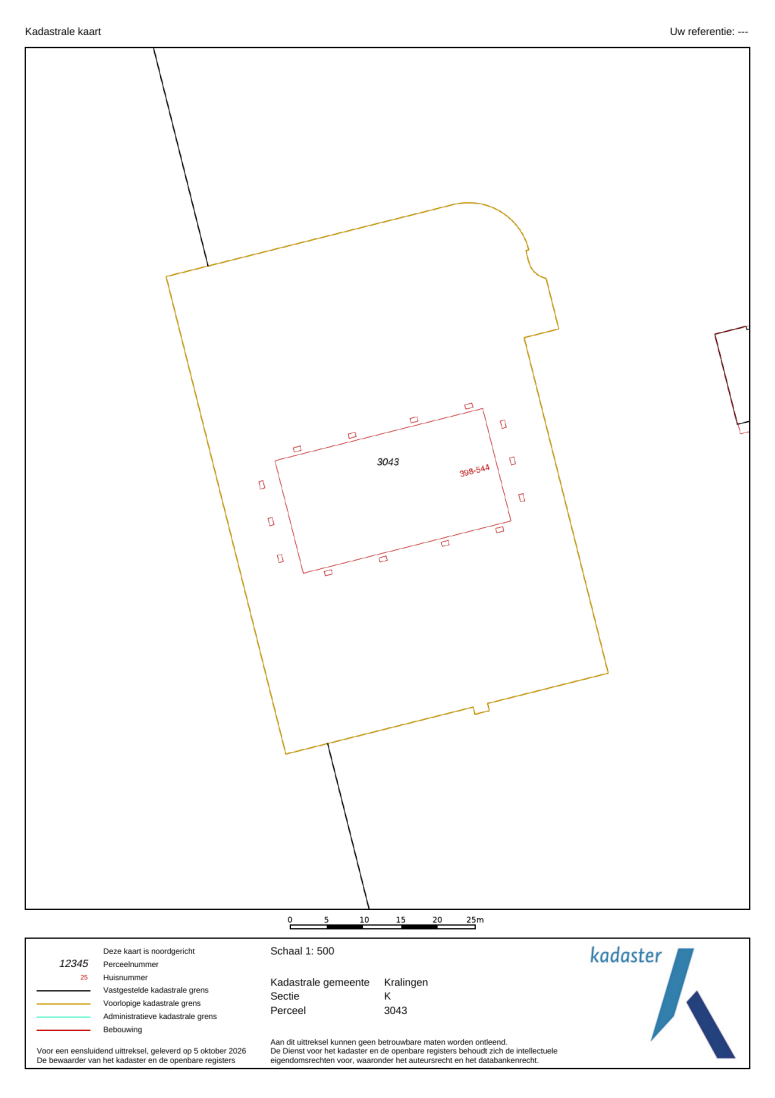
Kadastrale›gegevens›

Adres
Berninistraat 460

Postcode/plaats
3066 BG Rotterdam

Sectie/perceel
Sectie K, 3058

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

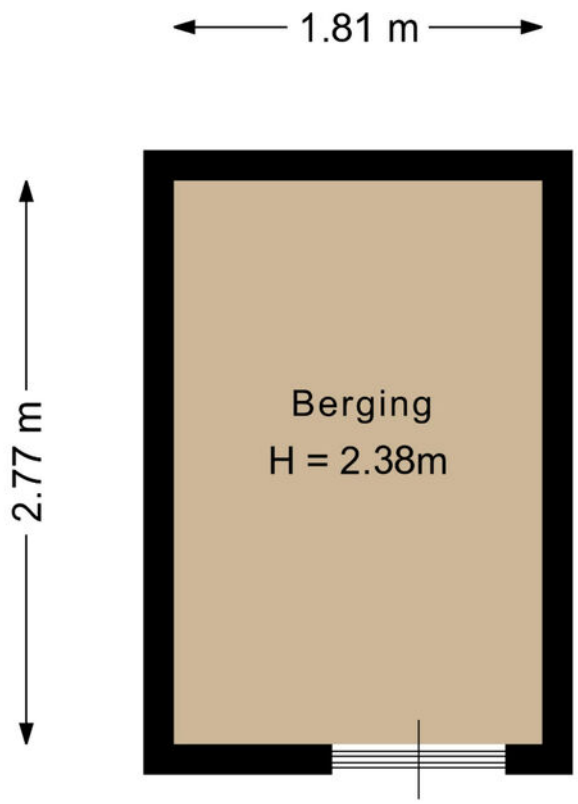


van›herk› makelaars›

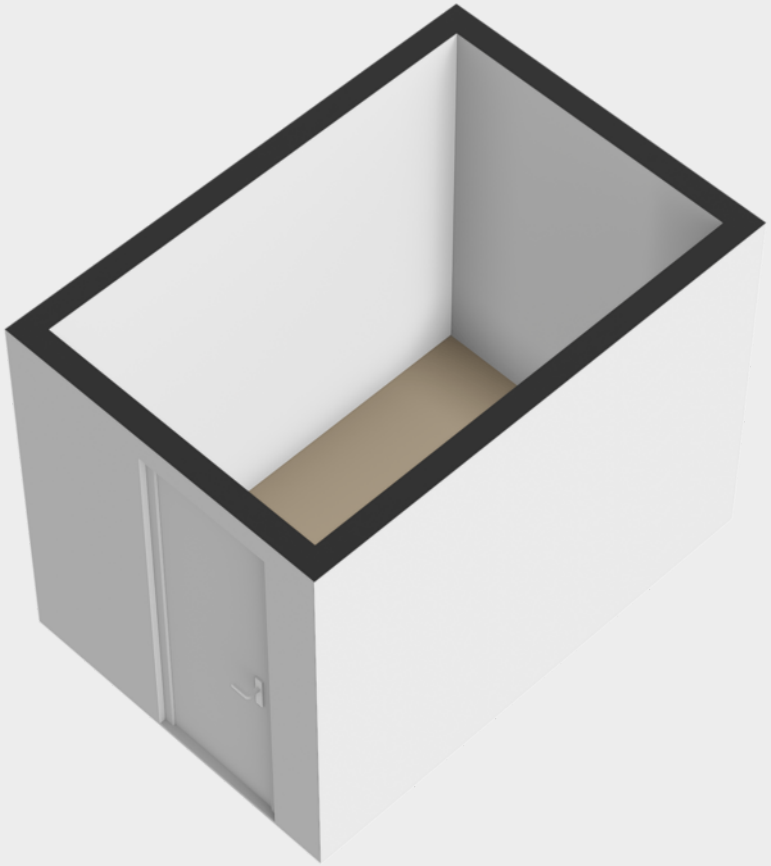
Plattegrond

van herk makelaars

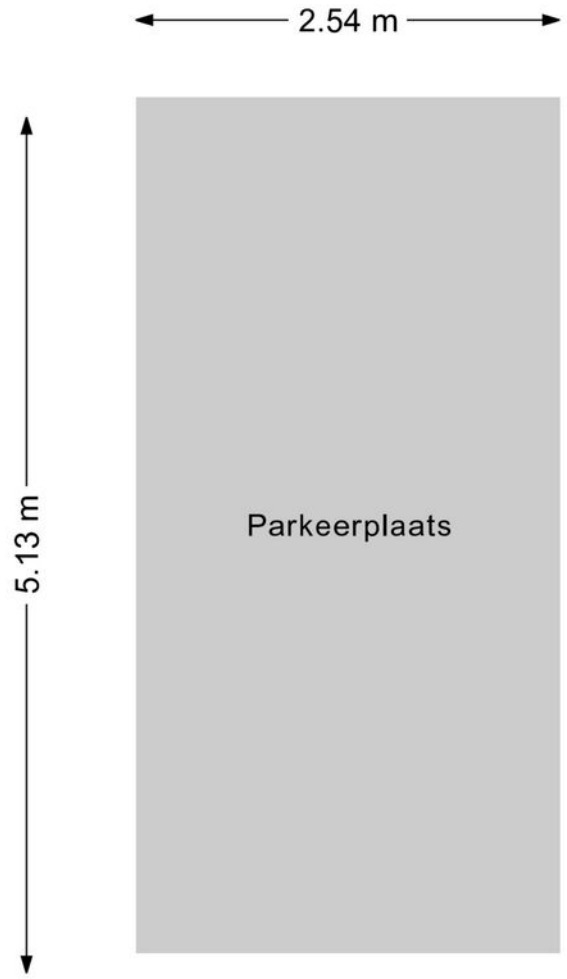
Plattegrond



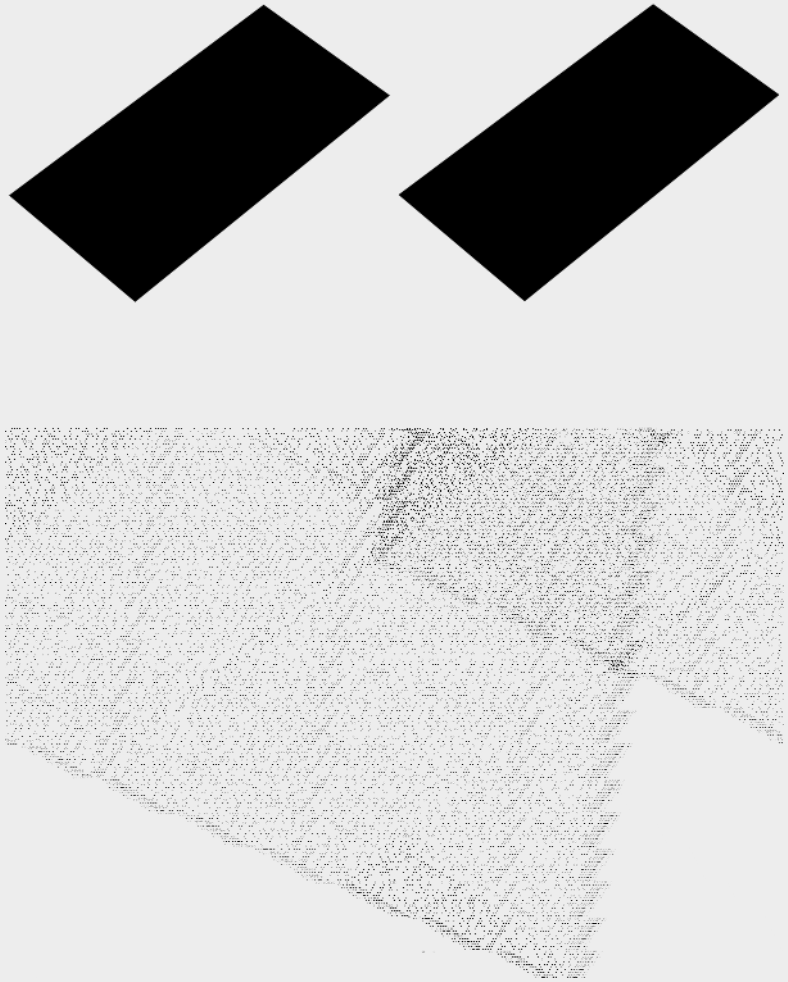
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



van herk makelaars

Aankoopbegeleiding›

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen
In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergroten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:
- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt

van›herk› makelaars›

Ook verkopen?

Ook jouw huis goed verkopen?
Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat
Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis
Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:
Van Herk Makelaars
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900
capelle@vanherk.nl

Extra›informatie›

Hypotheekadvies
Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Oriëntatiegesprek
Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren
Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVT en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVT gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren. Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.

van›herk› makelaars›

Ons team

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 258 2900
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

Melvin Klop

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl

Desley van Dorp

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorpk@vanherk.nl

Mirthe Balk

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl

Julian Perdijk

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl

Daan van Woerkens

Vastgoedadviseur

06 20 89 80 95
dvanwoerkens@vanherk.nl

Iris Franken

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl

Zoë Struik

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl

Yara Wuijsman

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl

Xandra Bek

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

van herk makelaars

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan 20 jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

van herk makelaars

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.

II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.

III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.

van herk makelaars

van herk makelaars

Contactgegevens

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

NVM