

TE KOOP



Bergweg-Zuid 159
2661 CT BERGSCHENHOEK

Vraagprijs:
€ 2.175.000,- k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1966
Soort:	villa
Kamers:	11
Inhoud:	1648 m ³
Woonoppervlakte:	465 m ²
Perceeloppervlakte:	10320 m ²
Overige inpandige ruimte:	24 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	14 m ²
Externe bergruimte:	716 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, hete lucht verwarming, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk



Omschrijving

Op een uniek perceel van maar liefst circa 10.320 m² eigen grond staat deze zeer ruime vrijstaande woning van circa 465 m² woonoppervlakte. Een bijzondere combinatie van ruimte, privacy en veelzijdigheid. De woning beschikt over een royale woonkamer, moderne keuken, acht slaapkamers en twee badkamers. Daarnaast bevindt zich op het terrein een grote loods van circa 694 m², met diverse kantoorruimtes en mogelijkheden voor het realiseren van paardenstallen. De loods heeft in het verleden al dienstgedaan als paardenstalling en biedt daarmee interessante mogelijkheden voor paardenliefhebbers.

Het royale perceel biedt volop mogelijkheden voor een groot gezin, werken aan huis, hobby's, mantelzorg of het houden van paarden en andere dieren. Ook aan parkeergelegenheid en privacy is geen gebrek.

De woning en het terrein zijn bereikbaar via een eigen brug met elektrisch bedienbaar hekwerk.

Aan de achterzijde geniet u vanuit de woning van een weids uitzicht over de weilanden met paarden, met daarachter het Lage Bergse Bos dat zich over de volle breedte uitstrekt. Ook in de directe omgeving zijn paarden volop aanwezig, met een manege en pensionstal op korte afstand. Twee bruggen verder is de ingang naar het Lage Bergse Bos via het Bunzingpad. Hier kunt u heerlijk wandelen, hardlopen en fietsen, maar ook met uw paard het bos in. Het bos beschikt over diverse wandel-, fiets- en ruitersporen. De voorzieningen van Hillegersberg en Bergschenhoek bevinden zich eveneens op korte afstand, evenals scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Ook het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Hoewel het officiële adres in Bergschenhoek ligt, is de ligging sterk verbonden met Hillegersberg. Hier woont u vrij en ruim, met de voorzieningen en bereikbaarheid van de stad binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:

Via de ruime entree komt u in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De begane grond is royaal opgezet en beschikt naast de woonkamer en keuken over drie ruime kamers, die flexibel te gebruiken zijn als slaapkamer, werk-, speel- of hobbyruimte.

De lichte woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en vanuit de woonkamer is er direct toegang tot het terras. De open haard zorgt voor extra sfeer. De lichte tegelvloer loopt grotendeels door over de begane grond.

De moderne leefkeuken is ruim opgezet en beschikt over een groot kookeiland met inductiekookplaat, dubbele spoelbak, Quooker, vaatwasser en wijnklimaatkast. Daarnaast zijn een oven, magnetron, koelkast en vriezer aanwezig. Vanuit de keuken is de inpandige berging bereikbaar.

Op deze verdieping bevinden zich verder drie ruime kamers, een badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator en een separate toiletruimte met fonteintje. In de inpandige berging zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

Terras:

Vanuit de woonkamer is het terras bereikbaar. De overkapping direct aan de woonkamer zorgt voor een beschutte plek om buiten te zitten. Dankzij de ligging is er hier veel privacy.

1e Verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, allemaal voorzien van vaste kastruimte. Daarnaast zijn hier een tweede badkamer, separate toiletruimte en berging aanwezig. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, separate douche, dubbele wastafel met meubel en een sauna. De royale indeling maakt deze verdieping ideaal voor een groot gezin, maar biedt ook ruimte voor bijvoorbeeld een werk- of hobbykamer.

Zolderverdieping:

De ruime zolderverdieping beschikt over meerdere dakramen en een berging met de technische installaties. De ruimte biedt bovendien mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers.

Souterrain:

Het ruime souterrain is voorheen gebruikt als kantoorruimte en beschikt over meerdere afzonderlijke ruimtes, vaste kasten en berg ruimtes. Daarnaast is er een ruime keuken met eenvoudig keukenblok en een separate toiletruimte. Vanuit het souterrain is de inpandige garage bereikbaar.

Loods:

Op het terrein staat een grote loods van circa 694 m², verdeeld over twee verdiepingen. De begane grond bestaat uit een grote, open ruimte die in het verleden onder andere is gebruikt voor paardenstallen. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor verschillende doeleinden. Aan de voorzijde is een grote overheaddeur.

De bovenverdieping beschikt over een overloop met toegang tot zeven afzonderlijke (kantoor)ruimtes. Daarnaast zijn er een tweede overloop met keuken en een separate toiletruimte. Daarmee is de loods zeer geschikt voor kantoor-, praktijk-, opslag- of andere bedrijfs- en hobbydoeleinden.

Bestemming:

Het woonhuis is planologisch een bedrijfswoning, op een ruim en vrij gelegen terrein met een bedrijfsbestemming. Dat maakt deze plek bijzonder geschikt voor wie wonen en ondernemen op één locatie wil combineren, bijvoorbeeld met een transportbedrijf, een handelsonderneming of een paardenfokkerij. Zo'n combinatie is in deze regio zeldzaam geworden en biedt daarmee kansen. Meer informatie is via de makelaar beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1966;
- Woonoppervlakte ca. 465 m²;
- Externe bergruimte ca. 716 m²;
- Inhoud ca. 1648 m³;
- Bestemming wonen met bedrijvigheid;
- Gelegen op eigen grond;
- Oplevering in overleg.

Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

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.

In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule, verkoper is geen bewoner geweest en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs 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.









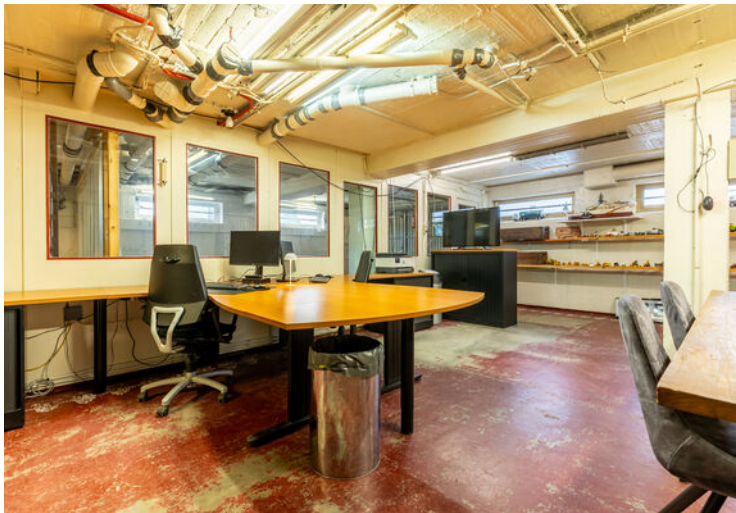




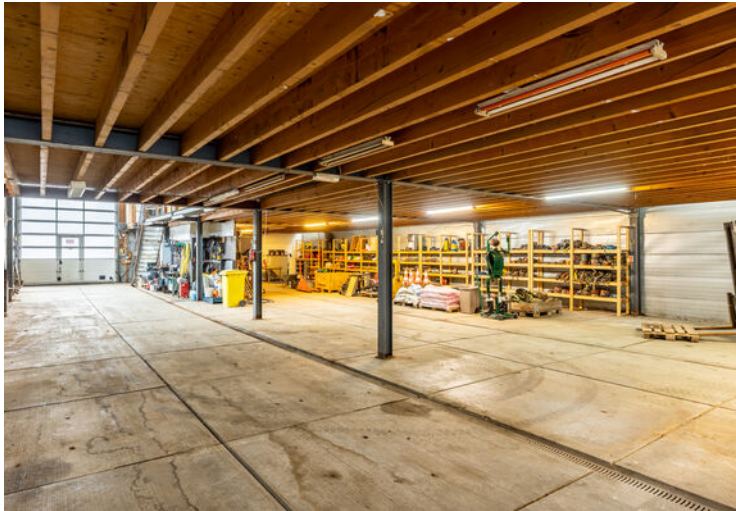










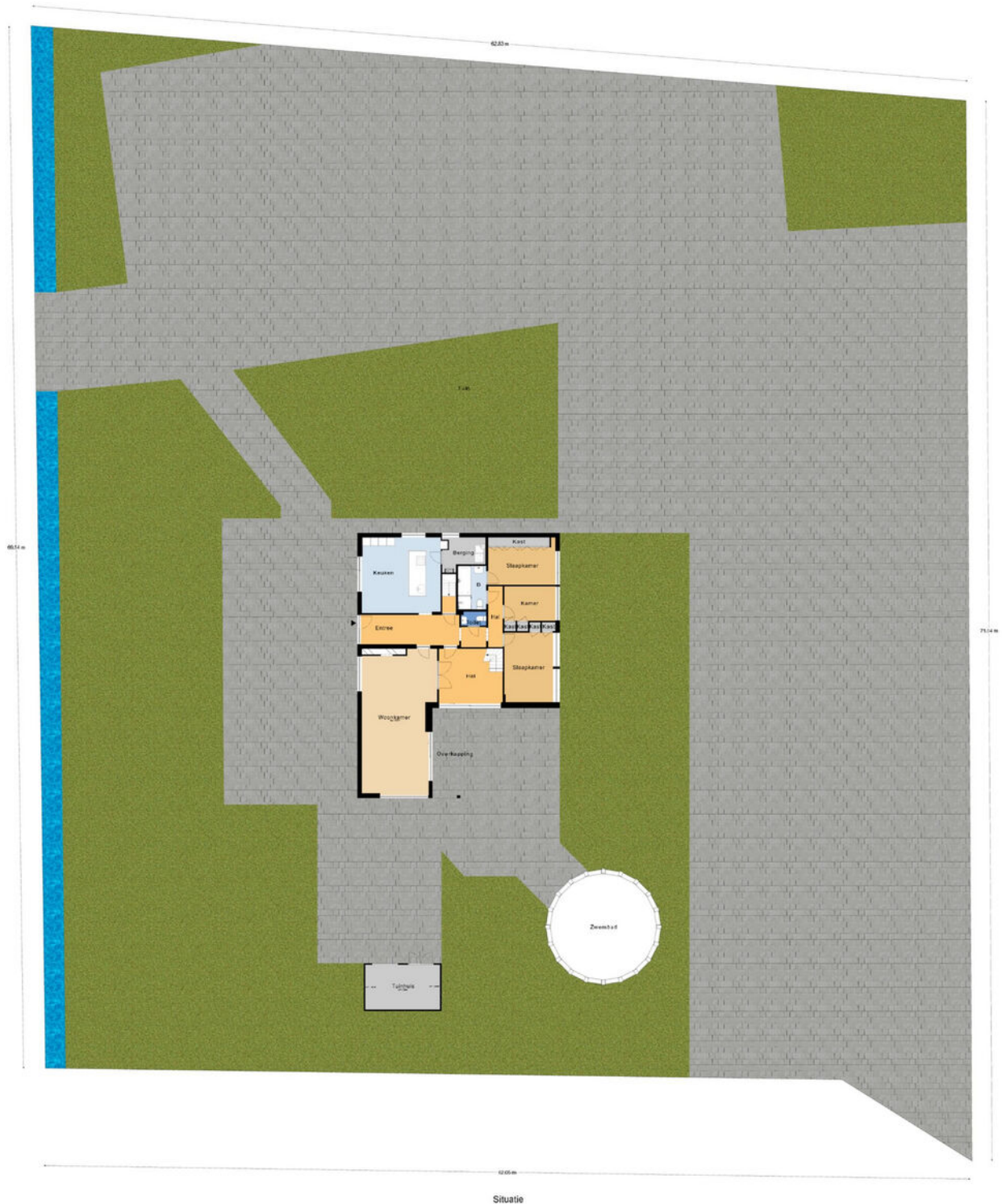








Plattegrond



Plattegrond



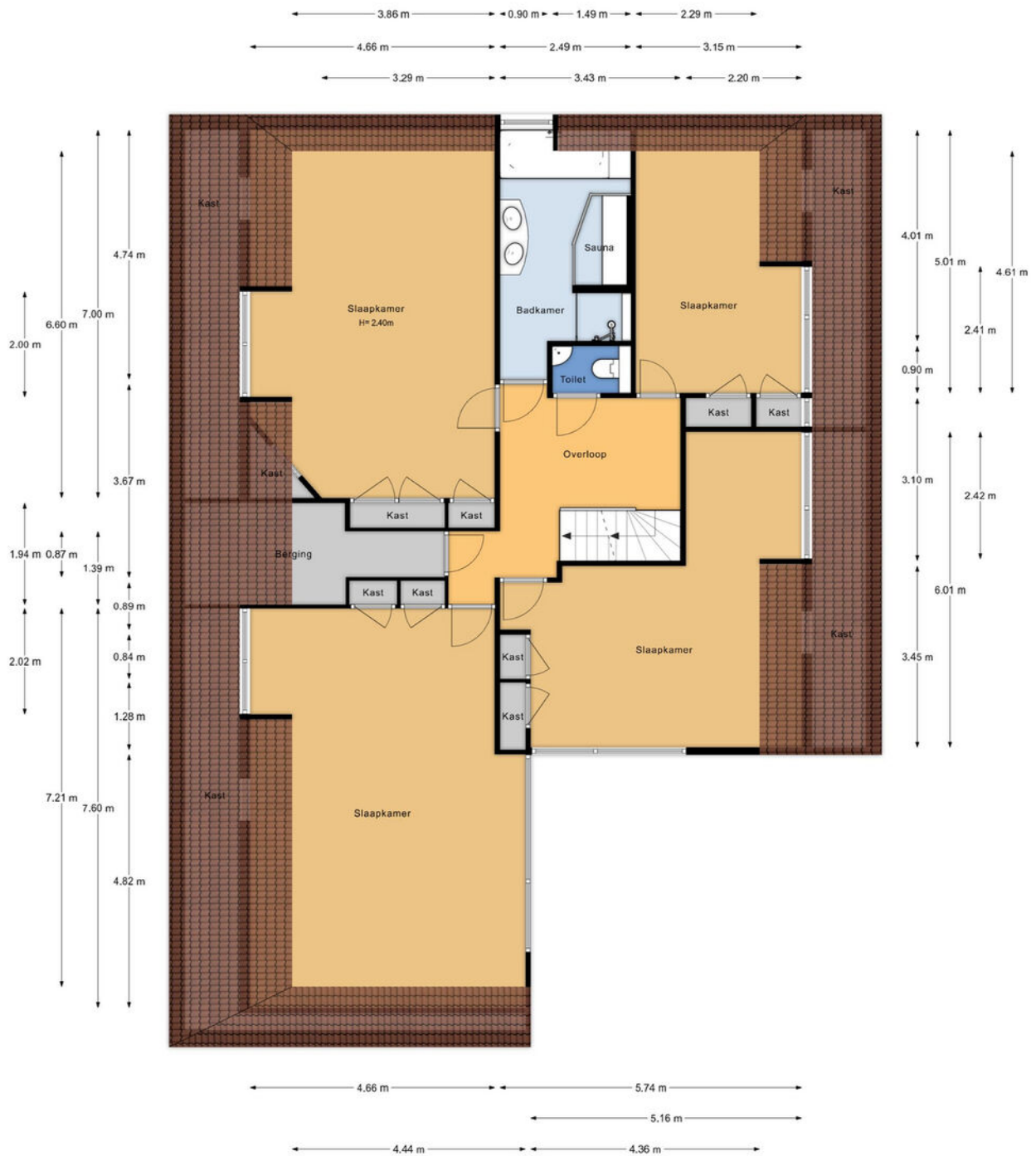
Souterrain

Plattegrond



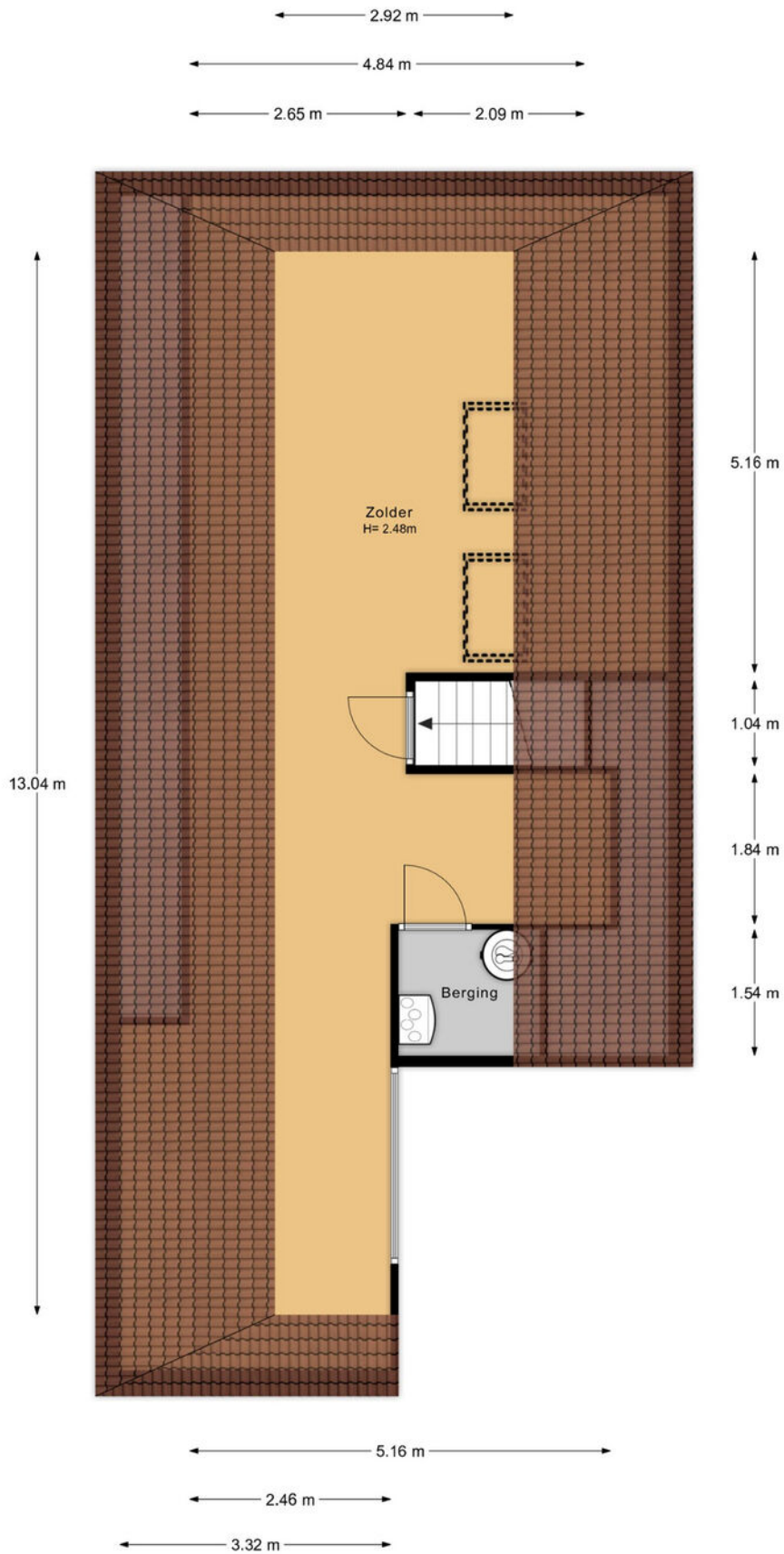
Begane grond

Plattegrond



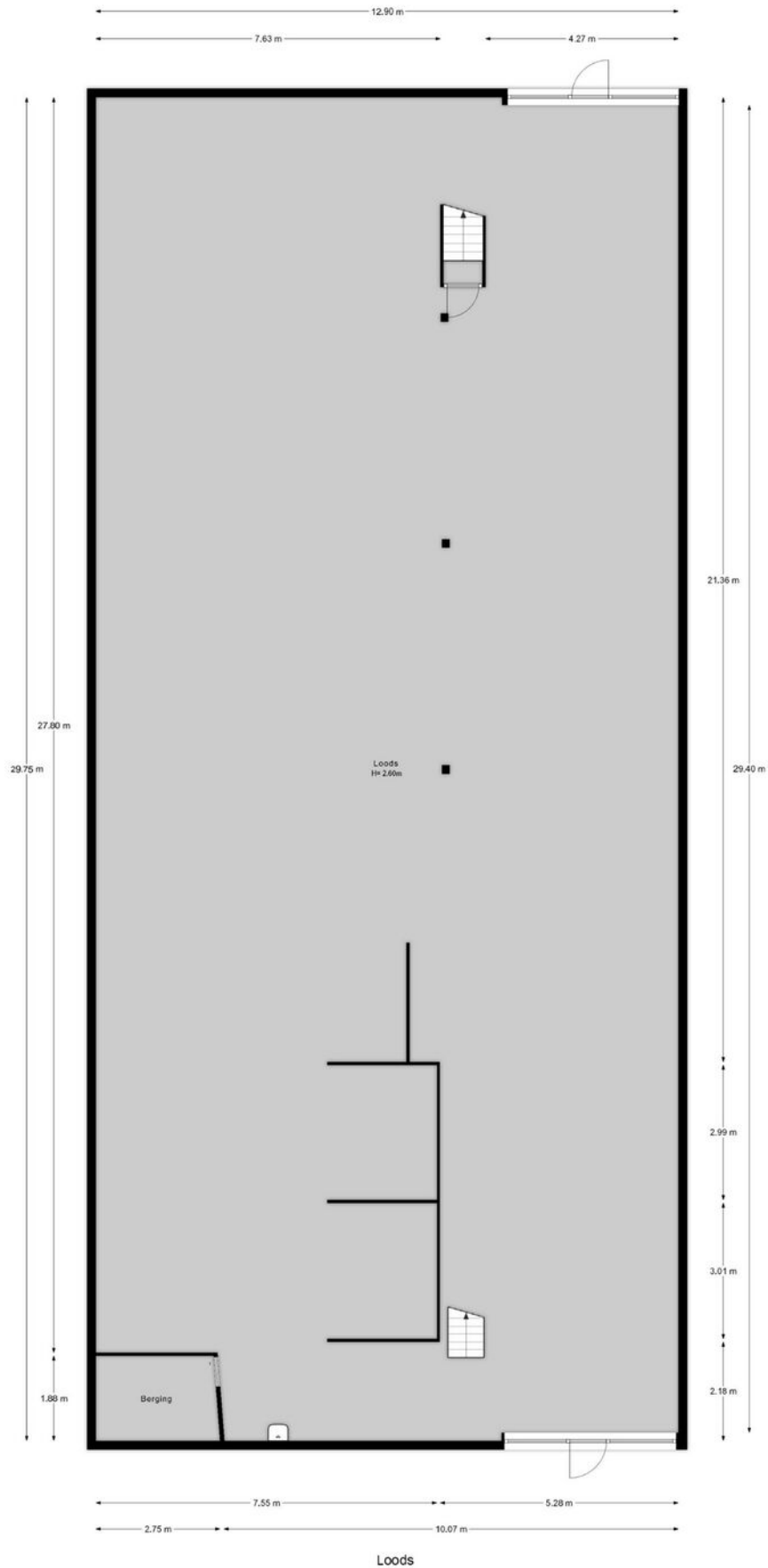
1e verdieping

Plattegrond

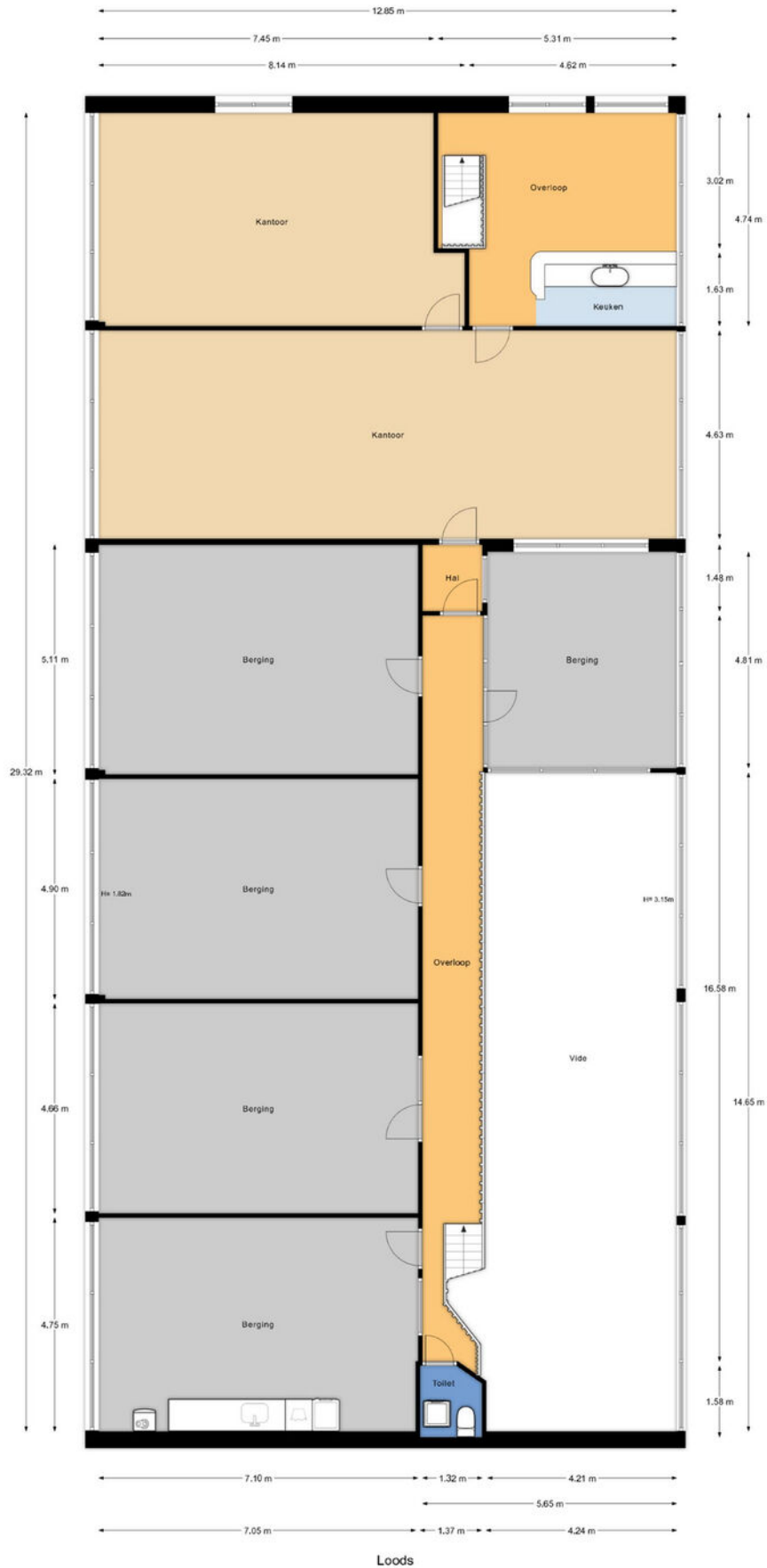


2e verdieping

Plattegrond



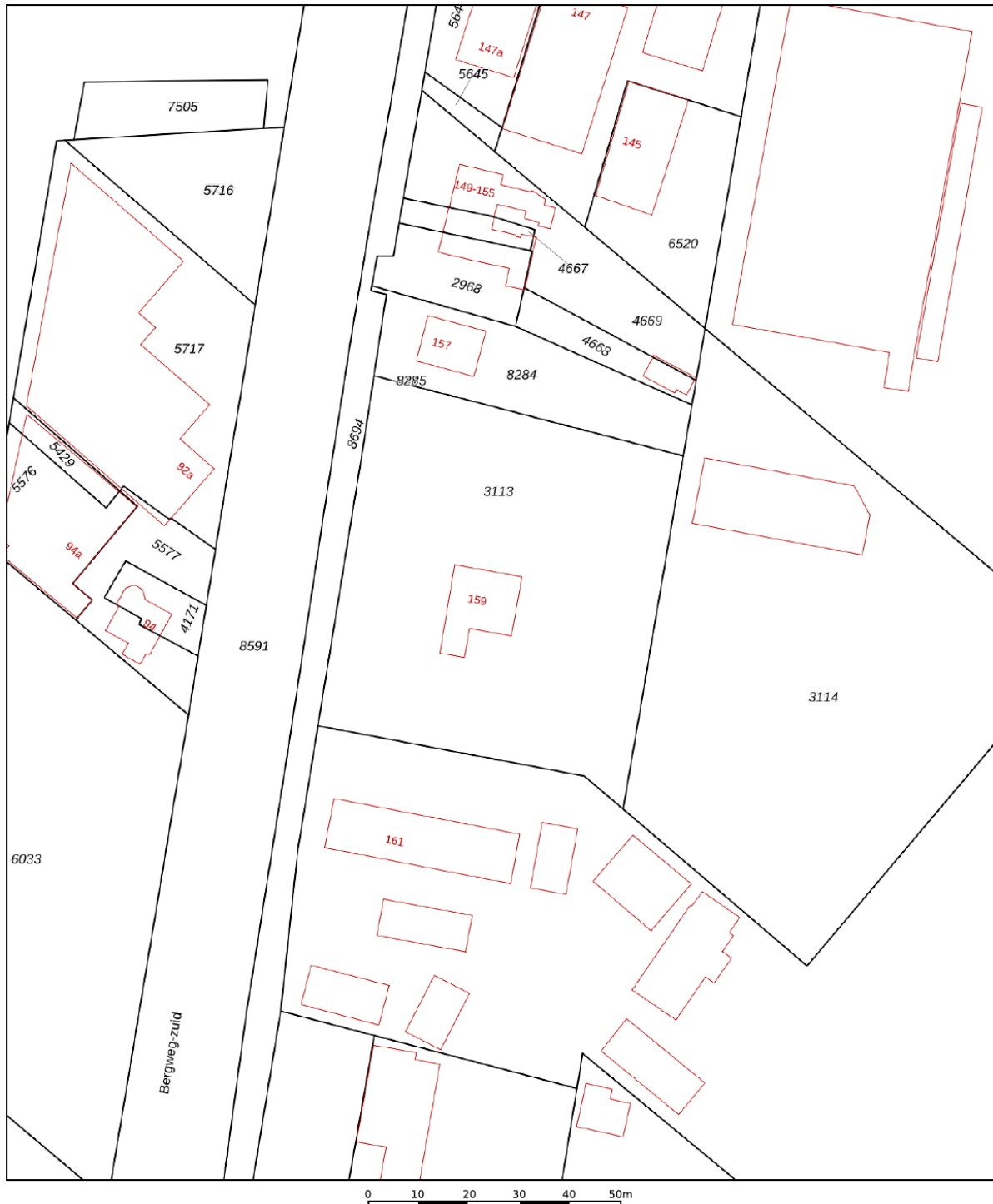
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

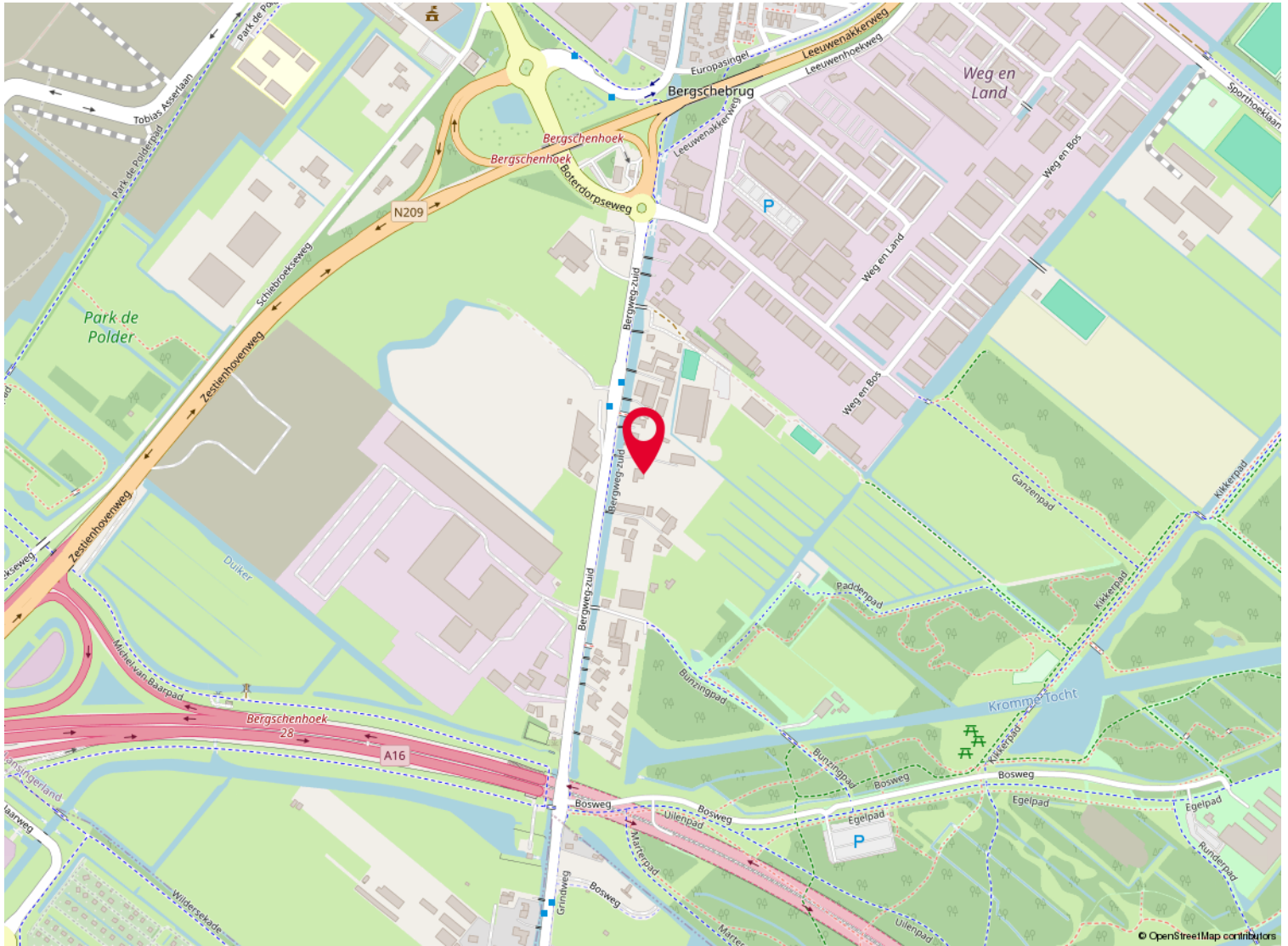
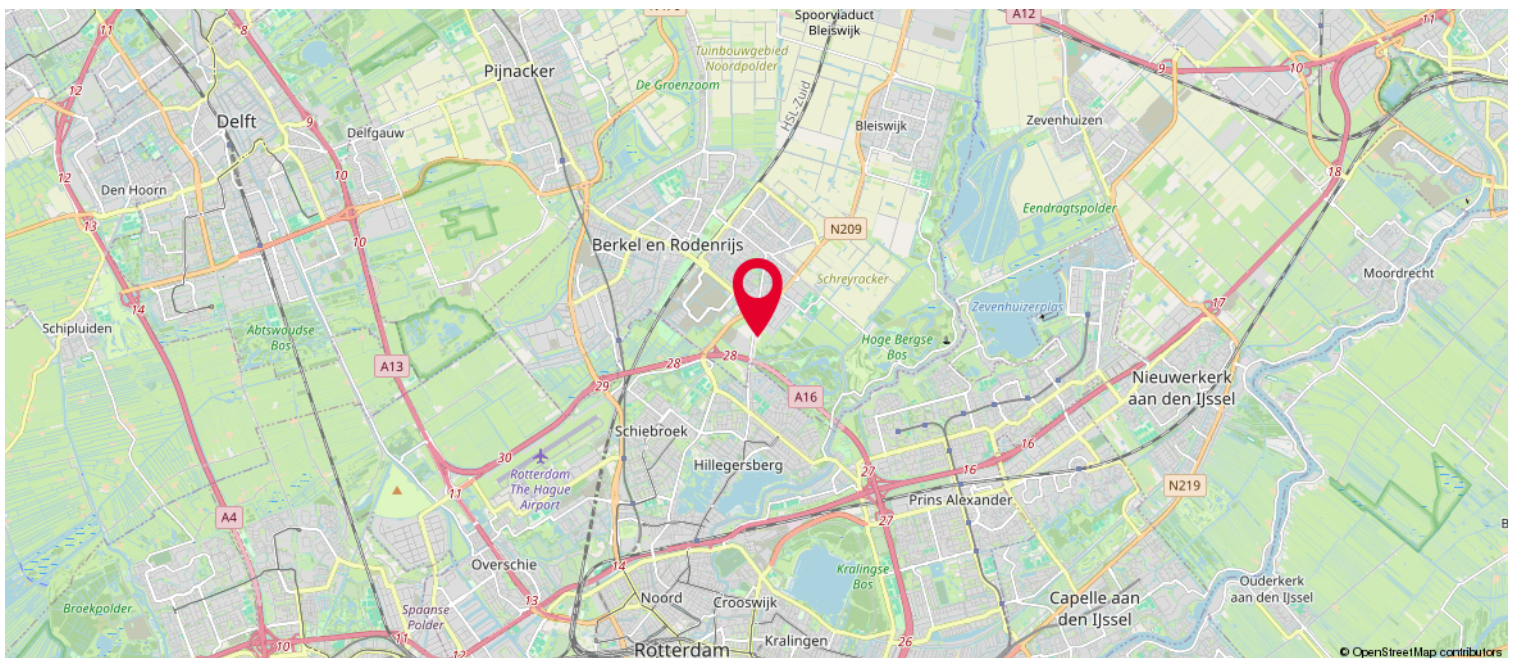


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	kadaster 
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bergschenhoek	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3113	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ikea kast kleedkamer begane grond			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Zeil op 1e en zolder verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			X
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

Heeft u interesse?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144
www.kolpavanderhoek.nl

