



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Bergweg 282a
3035 BT Rotterdam
€ 299.500 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar
Rotterdam**

Abraham Tuschinskistraat 9
3015 GK Rotterdam

rotterdam@dhubmakelaardij.nl
0104214889



Kenmerken Bergweg 282a



Woonoppervlakte: 78 m²



Aantal kamers: 3



Inhoud: 262 m³



Soort woning: undefined



Bouwjaar: 1940



Vraagprijs: € 299.500 k.k.



Omschrijving Bergweg 282a

Per direct te bewonen! Comfortabel stads wonen! Dit 3-kamer appartement met klein balkon en twee erkers is op een hoek gelegen. Hierdoor is het optimaal genieten van extra veel licht en ruimte. De woning heeft een fijne indeling. Daarbij is er in de buurt genoeg te beleven en hoeft jij je niet te vervelen!

Het Oude Noorden zit vol met verrassingen en is met haar urban hotspots hip, hipper, hipst! Straten als Zwaanshals en Zaagmolenkade hebben een superleuk 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. Met een dak van 1,9 km lang is het Luchtpark de Hofbogen een unieke beleving om te loungen in de buitenlucht. 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:

Gesloten portiek met bellentableau, brievenbussen en trappenhuis.

Eerste etage:

Binnenkomst in de lange hal met toegang tot alle vertrekken van deze woning. Het fijne leefgedeelte bevindt zich aan de zijde van de Noordsingel en zorgt voor een mooi groen uitzicht op het water. Een goed begin, dus! Door de hoekligging en erker geniet je van extra natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. Tevens biedt de erker veel leuke mogelijkheden zoals: een loungeplek, op maat gemaakte zitbank of werkplek. Je kunt de ruimte optimaal benutten en het is ook nog eens erg sfeervol! Daarnaast is de living voorzien van een lichte tegelvloer en keurig afgewerkte wanden én plafonds. De gesloten keuken is gelegen aan de andere zijde en beschikt over een 4-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, magnetron, koel- en vriescombinatie (blijft dit achter) en een vaatwasser (ter overname). Vanuit hier is het overdekte balkon (noordwesten) toegankelijk.

De royale hoofslaapkamer (ca. 13 m²) heeft een donkere laminaatvloer en ook een charmante erker. Tevens is er een grote kastenwand aanwezig voor extra opbergruimte. Naast gelegen bevindt zich de tweede slaapkamer (ca. 6 m²) en is voorzien van een lichte laminaatvloer. De badkamer is erg ruim en uitgerust met een douchecabine, dubbele wastafel en een aansluiting voor de wasmachine en droger. Terug in de hal is het separate toilet met fonteintje, twee vaste kasten, de meterkast en de cv-opstelling gevestigd.



Omschrijving Bergweg 282a

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie plattegrond.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 80 m²
- Bouwjaar: 1940
- Inhoud circa 262 m³
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2014)
- V.v.E. bijdrage € 98,- p.m.
- Volledig voorzien van dubbele beglazing met kunststofkozijnen
- Alle dagelijkse voorzieningen zoals openbaar vervoer, winkels, horeca,
- Goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden

Oplevering in overleg.

Wij nodigen je van harte uit om deze unieke woning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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.

Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend

DHB Makelaardij Rotterdam behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel je eigen VBO-Makelaar in.

English below:

Comfortable city living! This 3-room apartment with a small balcony and two bay windows is located on a corner. This allows for optimal enjoyment of extra light and space. The house has a nice layout. Additionally, there is plenty to do in the area, so you won't be bored!



Omschrijving Bergweg 282a

The Oude Noorden is full of surprises and is hip, hipper, hippest with its urban hotspots! Streets like Zwaanshals and Zaagmolenkade have a super fun selection of fashion, food, and design, and thanks to the many restaurants, you can discover something new every night. From special bistros, restaurants, and coffee shops to a local brewery, there is something for everyone. With a roof that is 1.9 km long, the Luchtpark de Hofbogen offers a unique experience for lounging outdoors. The house is close to supermarkets, schools, and daycare centers. Furthermore, the city center is nearby (10 minutes by bike) and public transportation (Rotterdam Noord station, tram, and Central Station) is located nearby. The highway exits (A13 and A20) are very conveniently situated.

Layout

Ground floor:

Closed porch with doorbell panel, mailboxes, and staircase.

First floor:

Entry into the long hallway with access to all rooms of this house. The comfortable living area is located on the side of the Noordsingel and offers a beautiful green view of the water. A good start, indeed! Thanks to its corner location and bay window, you can enjoy extra natural light and a spacious feeling. The bay window also offers many possibilities, such as a lounge area, custom-made seating, or workspace. You can make optimal use of the space, and it is also very atmospheric! Additionally, the living room features a light tiled floor and nicely finished walls and ceilings. The closed kitchen is located on the other side and is equipped with a 4-burner gas stove with oven, extractor hood, microwave, fridge-freezer (to be left behind), and a dishwasher (available for takeover). The covered balcony (northwest) is accessible from here.

The spacious master bedroom (approx. 13 sqm) has a dark laminate floor and also a charming bay window. There is also a large wardrobe wall for additional storage space. Adjacent to this is the second bedroom (approx. 6 sqm) with a light laminate floor. The bathroom is very spacious and equipped with a shower cabin, double sink, and a connection for a washing machine and dryer. Back in the hallway, there is a separate toilet with a sink, two fixed closets, the meter cupboard, and the central heating installation.

Dimensions

For dimensions and layout, refer to the floor plans.



Omschrijving Bergweg 282a

Particulars:

- Living area approximately 80 sqm
- Year of construction: 1940
- Content approximately 262 m³
- Heating and hot water through central heating boiler (2014)
- VVE € 98,- per month
- Fully double glazed with plastic frames
- All daily amenities such as public transportation, shops, restaurants,
- Good connection to highways and recreational opportunities

Delivery in consultation.

We invite you to admire this unique house in Rotterdam with your own eyes.

The Measurement instruction is intended to apply a more uniform method of measurement to provide an indication of the surface area. The Measurement instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example, due to differences in interpretation, rounding-off, or limitations when performing the measurement.

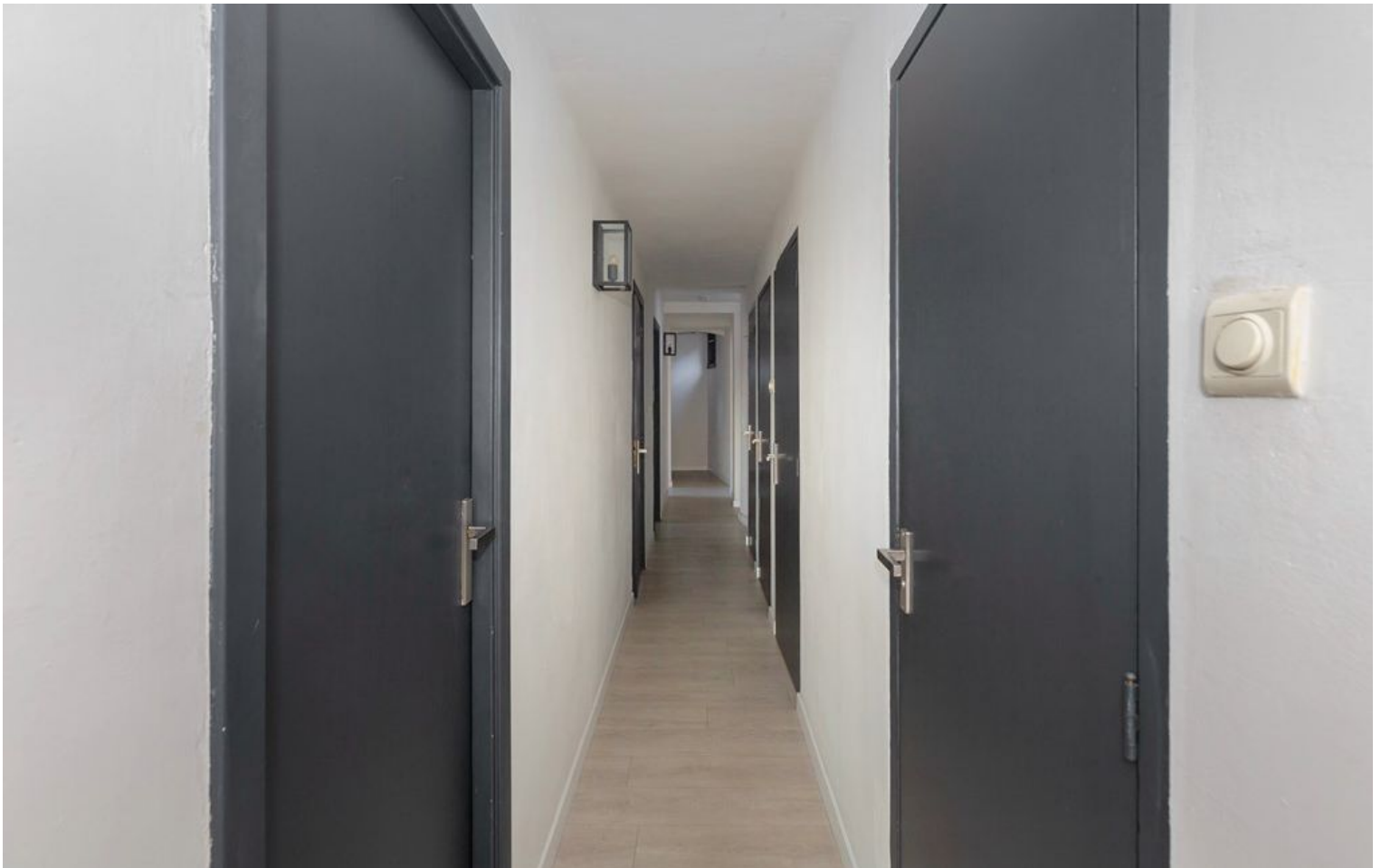
The above presentation is nothing more than an invitation to make an offer, and no rights or obligations can be derived from it.

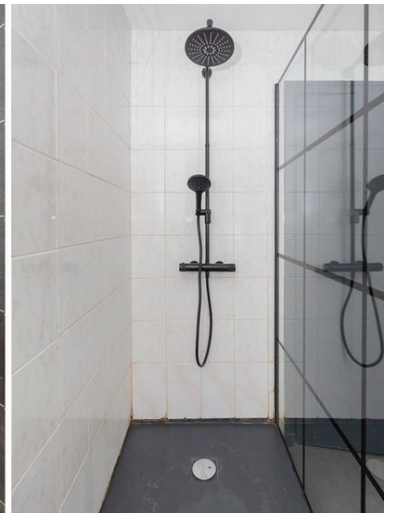
DHB Real Estate Agency Rotterdam represents the interests of the selling party; enlist your own VBO Real Estate Agent.



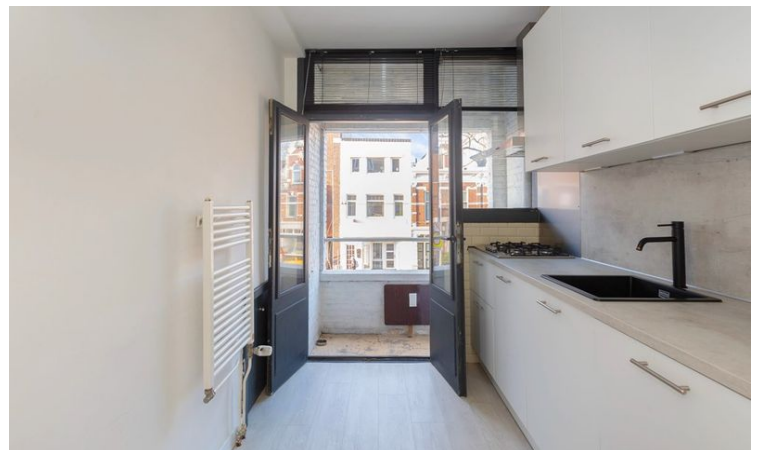
Bergweg 282a in beeld



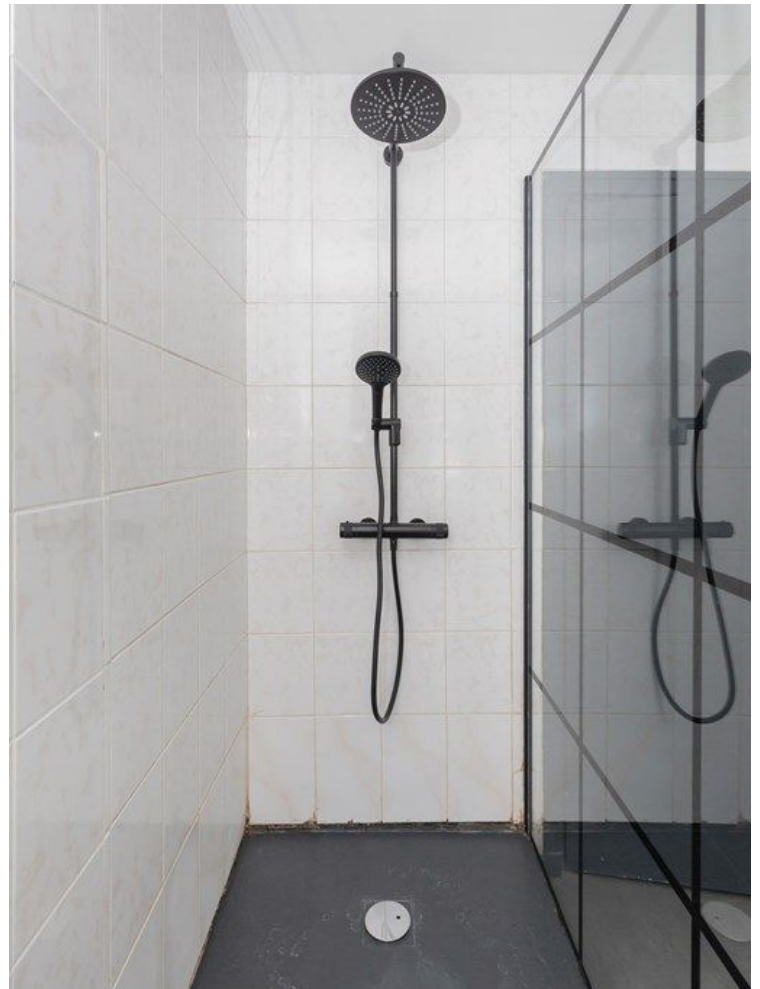






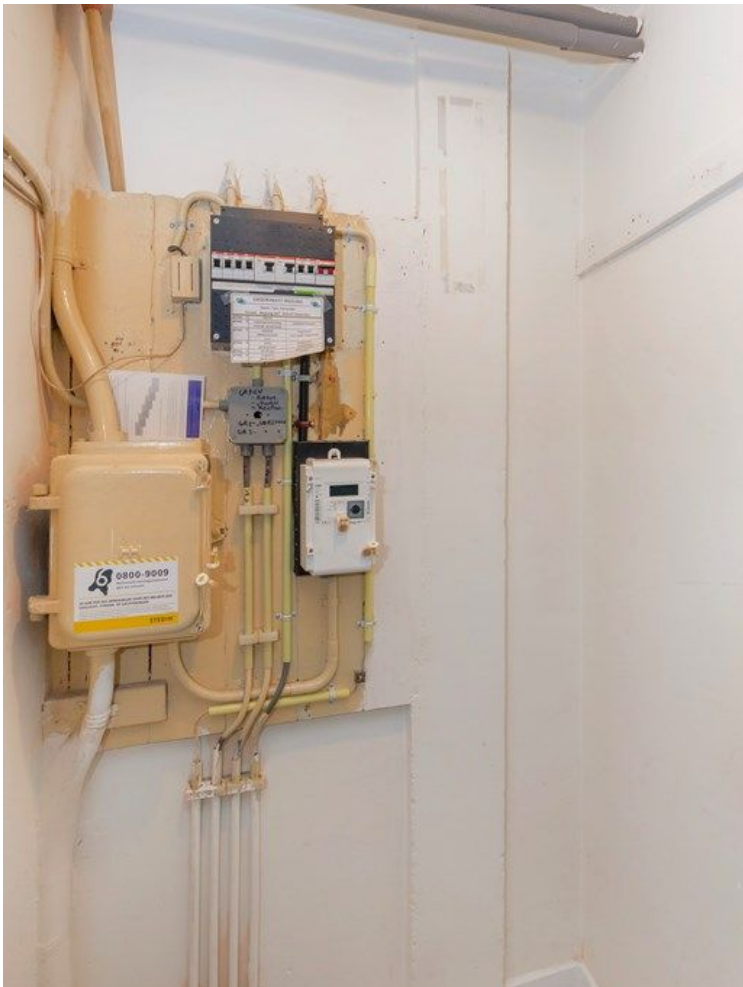
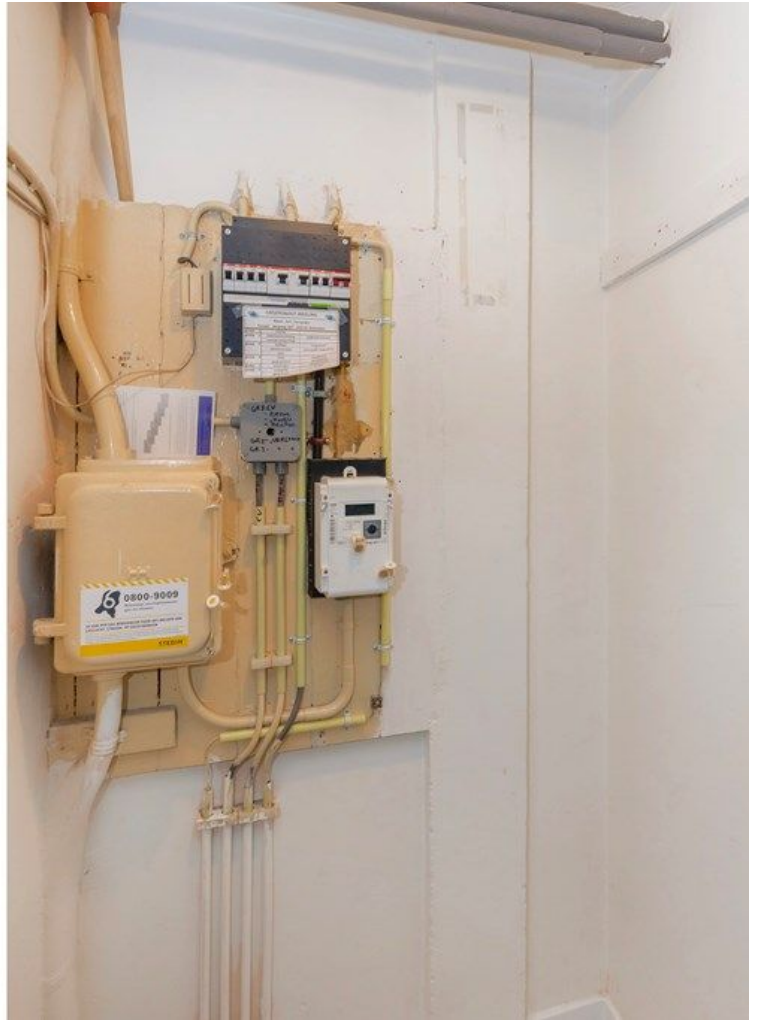




















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Bergweg 282a
Postcode	3035 BT
Plaats	Rotterdam
Aanvaarding	in overleg
Type woning	appartement
Bouwjaar	1940
Ligging	in centrum
Inhoud (m ³)	262
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	hr, 2014, combi, eigendom, gas
Energielabel	E, vervaldatum: 2 jun 2030
Isolatie	dubbel glas



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

