

Bergselaan 74 B

Rotterdam

€ 485.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
119 m²



Buitenruimte
6 m²



Inhoud
352 m³



Aantal kamers
4



Energie label
D



Omschrijving

Karaktervolle en ruime bovenwoning met moderne afwerking op toplocatie. Ontdek deze charmante bovenwoning met vier kamers, verdeeld over twee verdiepingen. Deze woning combineert authentieke stijlelementen met hedendaags wooncomfort. Geniet van twee zonnige balkons, een royale doorzonwoonkamer met open keuken, twee ruime slaapkamers, een werkkamer die ook in te richten is tot slaapkamer. Dankzij een grondige renovatie in 2016 – inclusief elektra, CV-installatie, keuken, stucwerk en gedeeltelijke isolatie – is deze woning instapklaar.

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond
- Actieve VvE, bijdrage € 150,- per maand
- Reservefonds van € 4860,-
- Buitenschilderwerk voorkant in 2018 en achterkant 2023
- Badkamer vernieuwd van 2021 tot heden
- Nieuwe houtenvloer met isolatie in 2020
- HR-combiketel (2023) voor verwarming en warm water
- Vrijwel volledig voorzien van dubbele beglazing
- Rustige ligging met vrij uitzicht
- Luxe houten vloer



Tweede verdieping:

Via de eigen opgang bereik je de tweede etage. De centrale hal geeft toegang tot het toilet en een compacte werkkamer aan de voorzijde, voorzien van een vernieuwde meterkast. Vanuit deze kamer bereik je een beschutte loggia, ideaal voor een kop koffie in de avondzon. De royale woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer en keuken, wat zorgt voor een lichte en luchtige ruimte. De hoge plafonds (2,80 m) en grote raampartijen dragen bij aan een ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over de Bergselaan; aan de achterzijde sluit de eetkamer aan op de moderne open keuken. Deze is uitgerust met een strak keukenblok met kookeiland en voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, vriezer, 6-pitsfornuis met oven en afzuigkap. De fraaie houten vloer en ornamenten plafonds maken het geheel compleet.

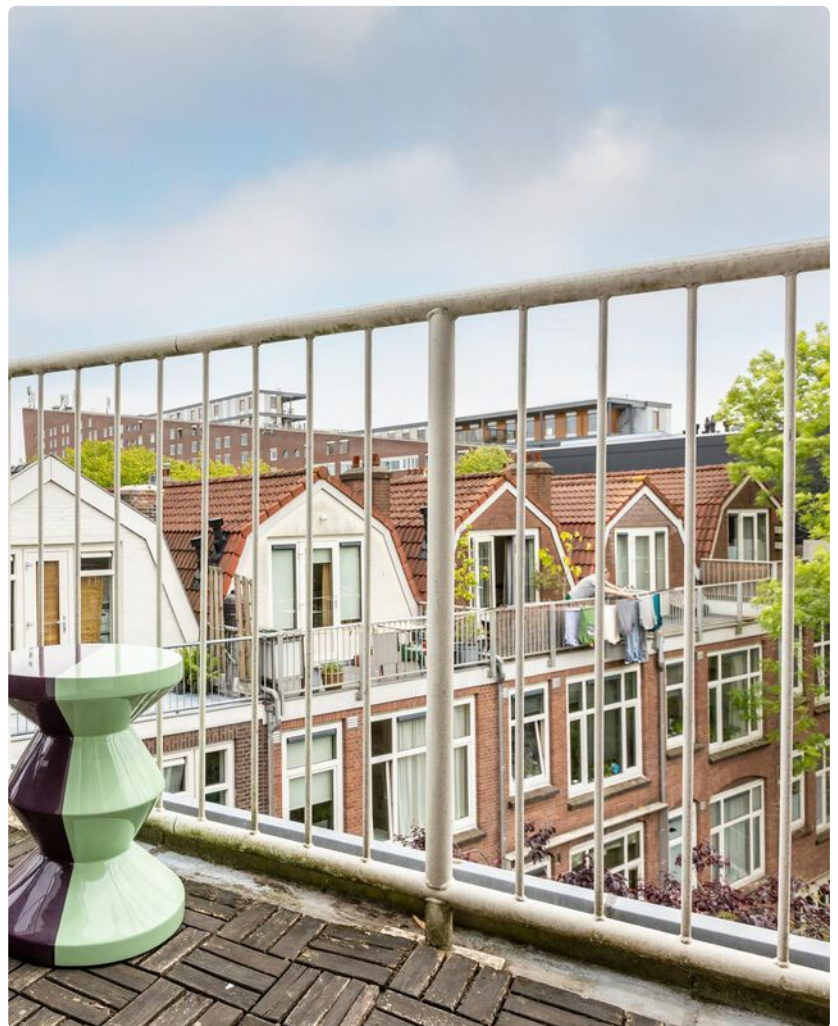
Derde verdieping:

Hier bevinden zich twee royale slaapkamers, een moderne badkamer en diverse praktische voorzieningen. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over inbouwkasten en zichtbare dakconstructie-elementen, wat karakter geeft. De luxe badkamer is uitgerust met een inloofdouche, hangtoilet, ligbad en een stijlvol wastafelmeubel. Op dit moment staat de slaapkamer in open verbinding met de badkamer, maar dit is eenvoudig aan te passen tot twee aparte ruimtes. De ouderslaapkamer aan de achterzijde beschikt over extra bergruimte en openslaande deuren naar een balkon op het zuiden. Hier kun je in alle rust genieten van de ochtend- en middagzon.

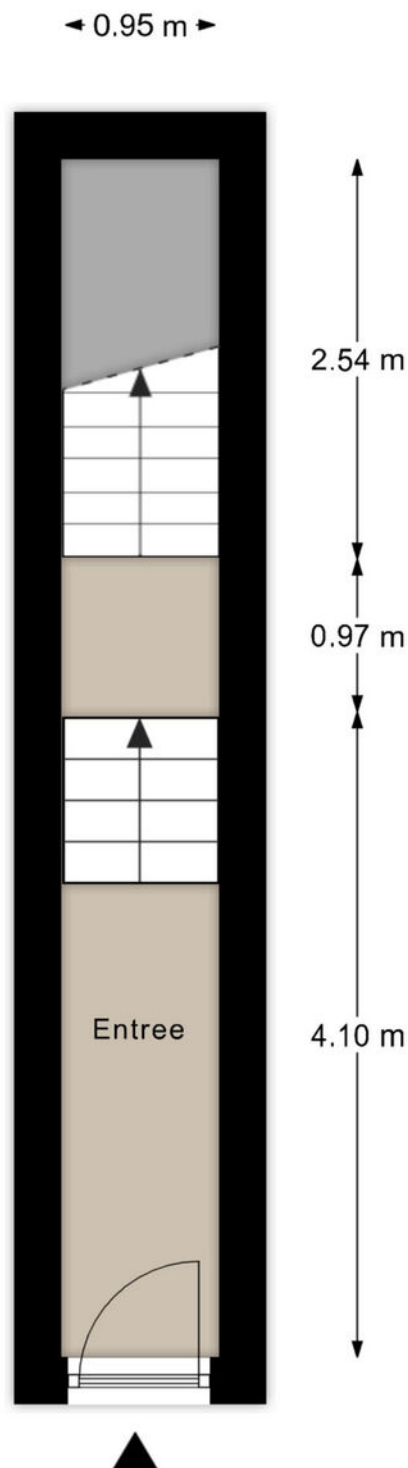






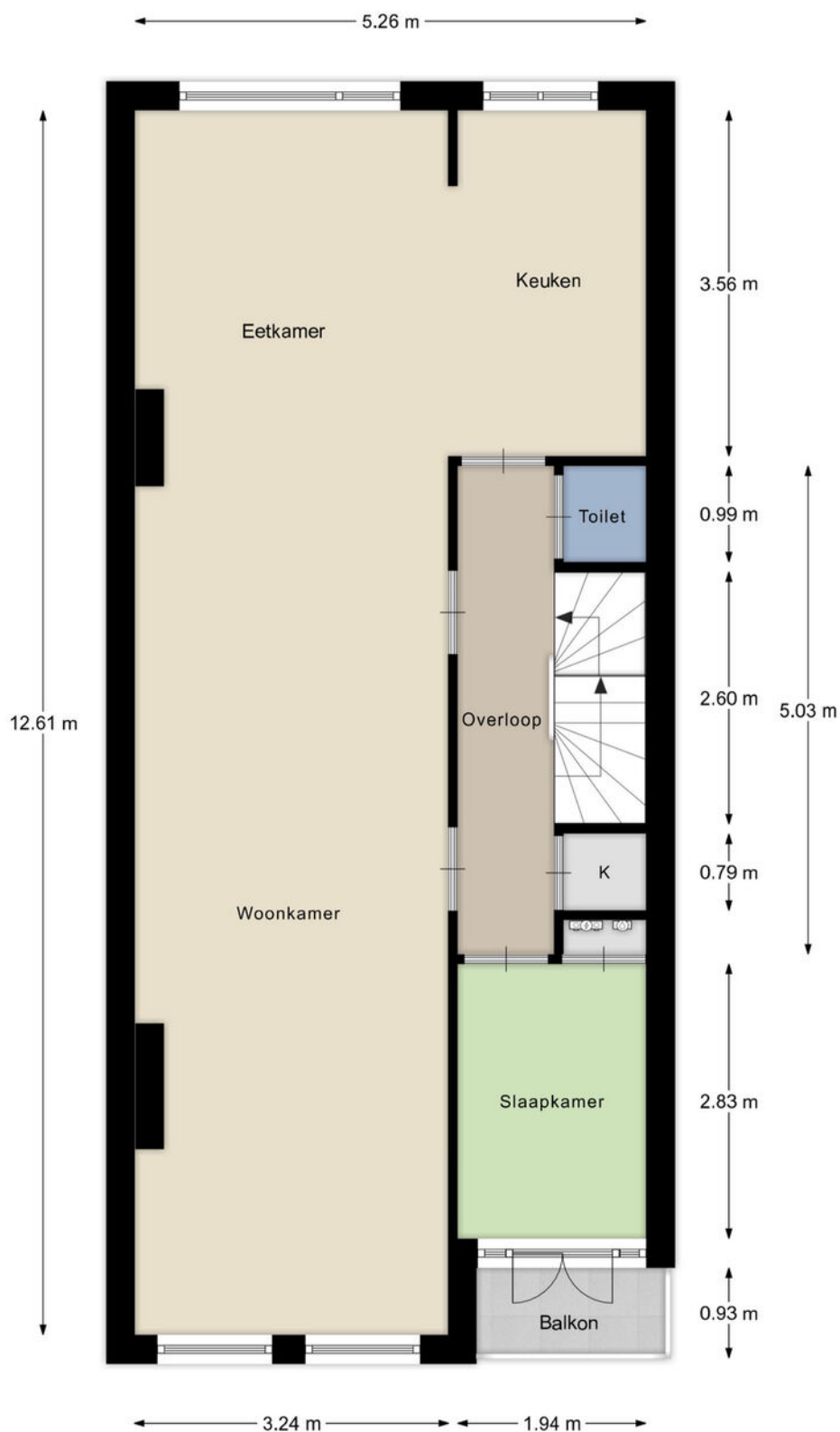


Plattegrond



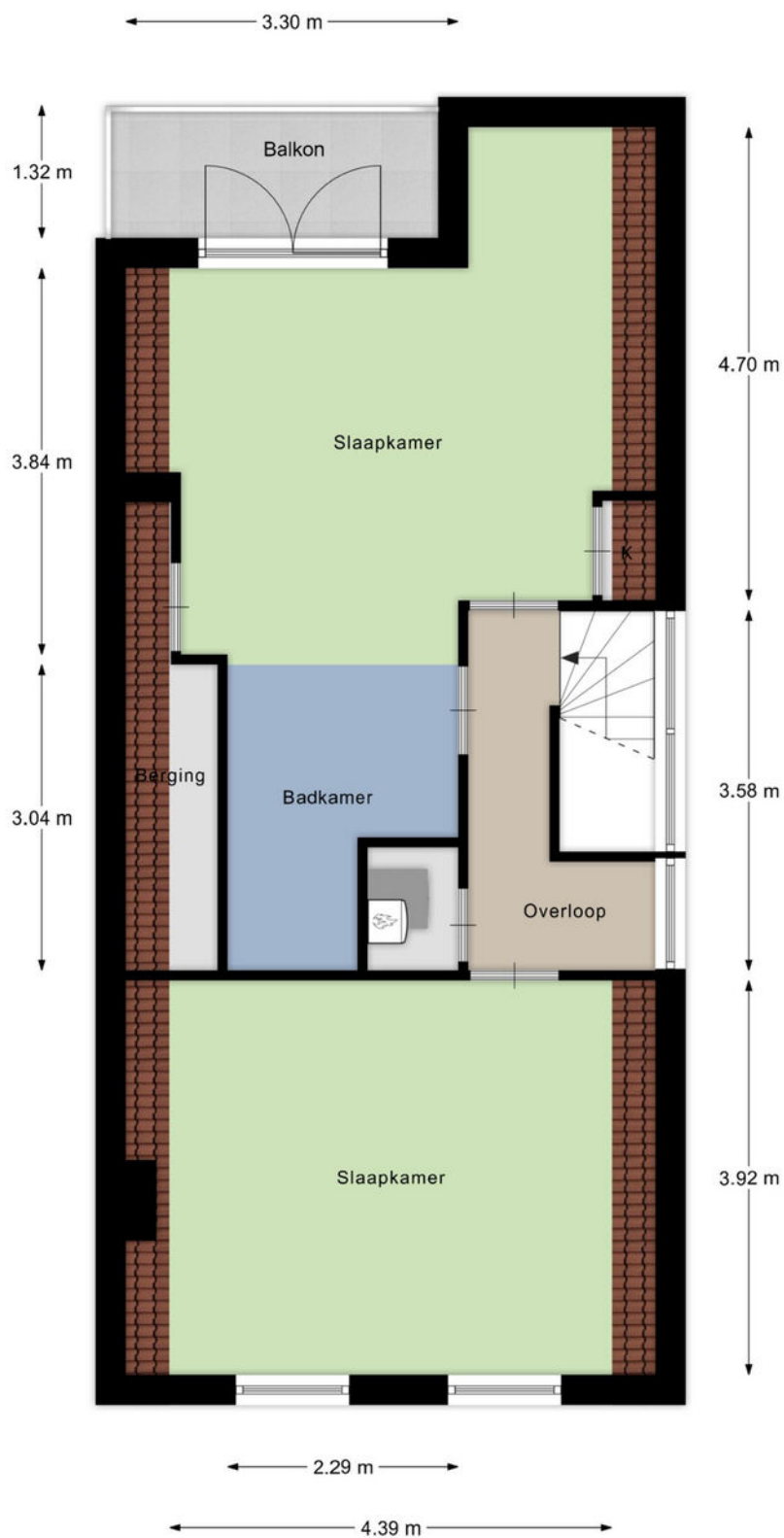
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

Plattegrond



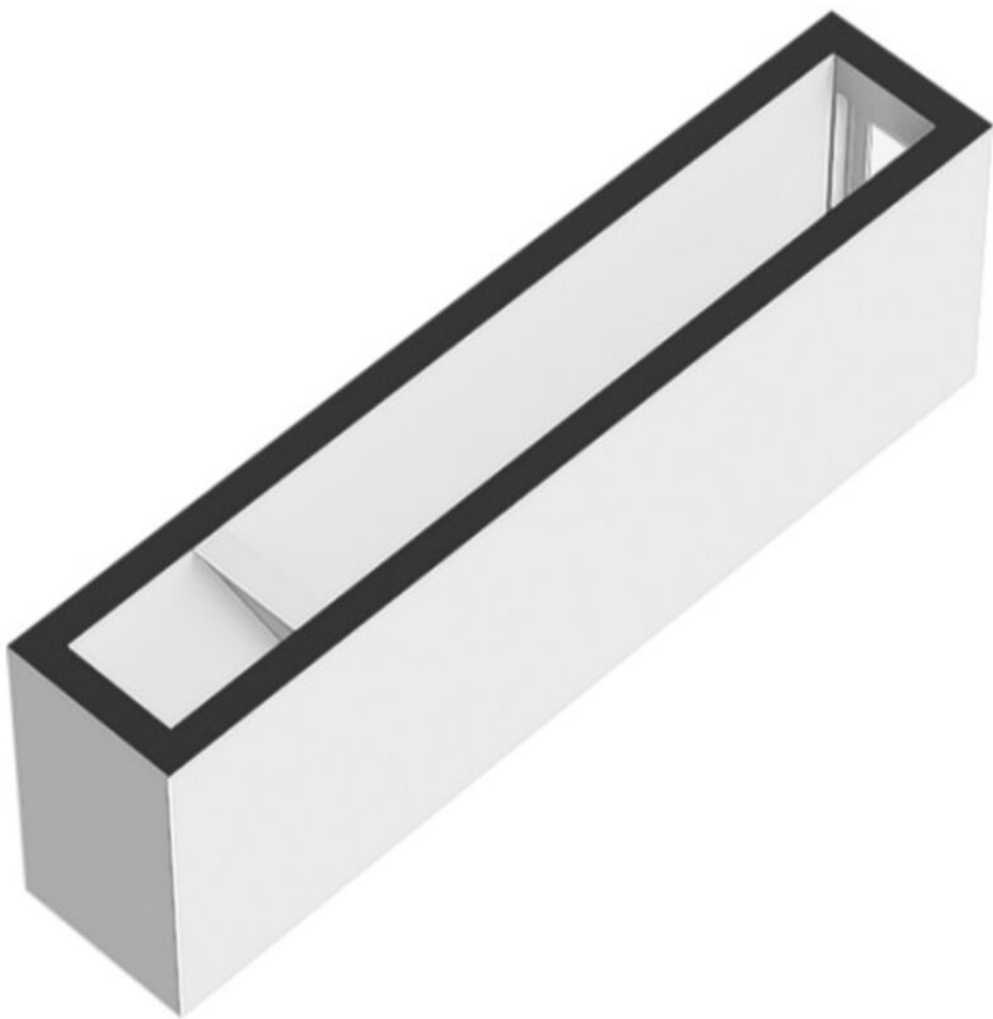
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

Plattegrond

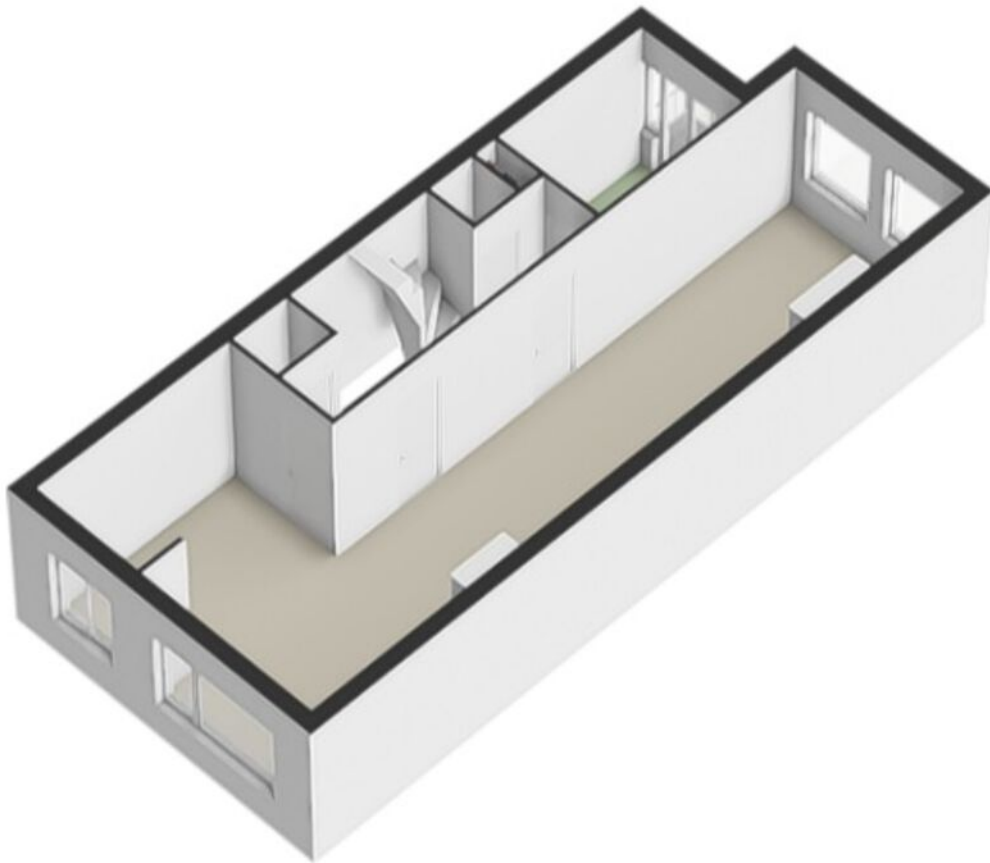


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

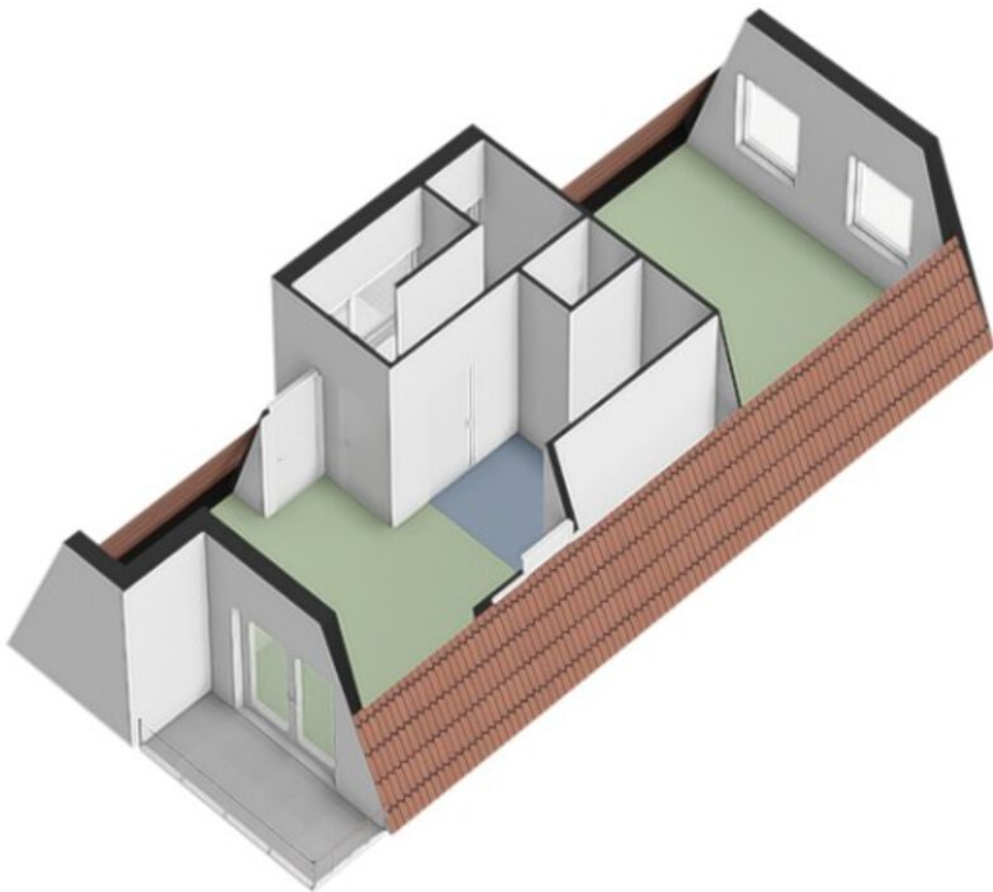
Plattegrond



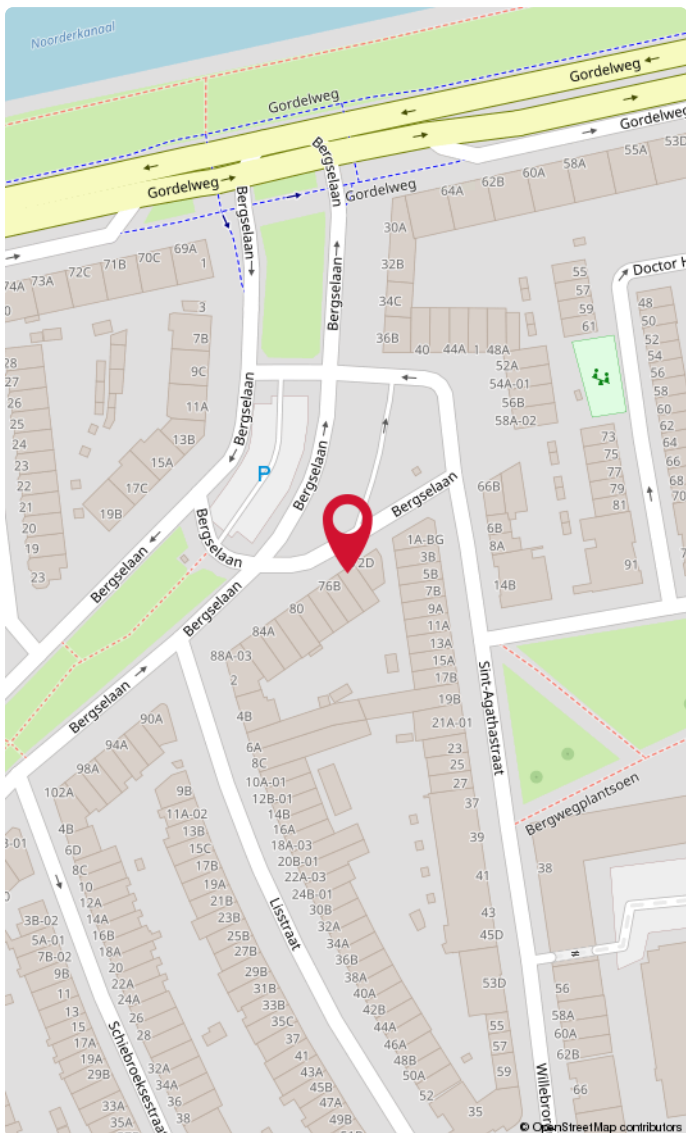
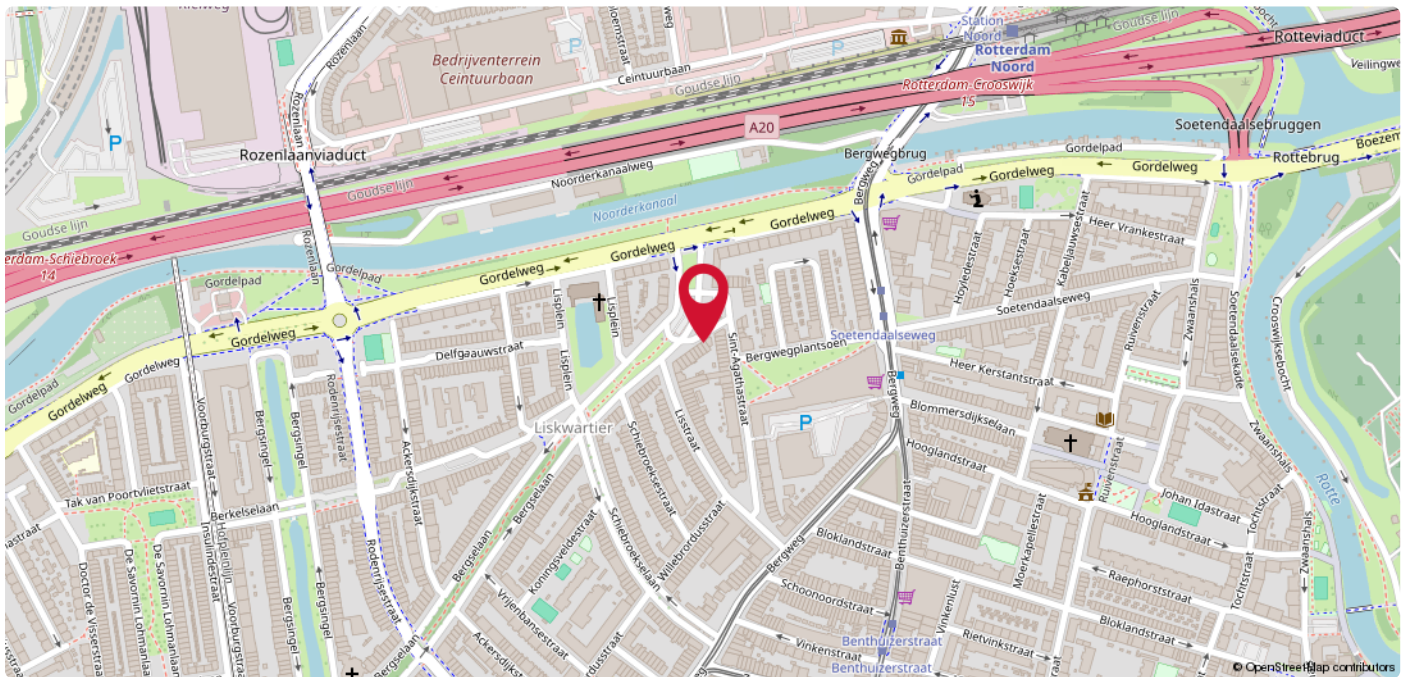
Plattegrond



Plattegrond

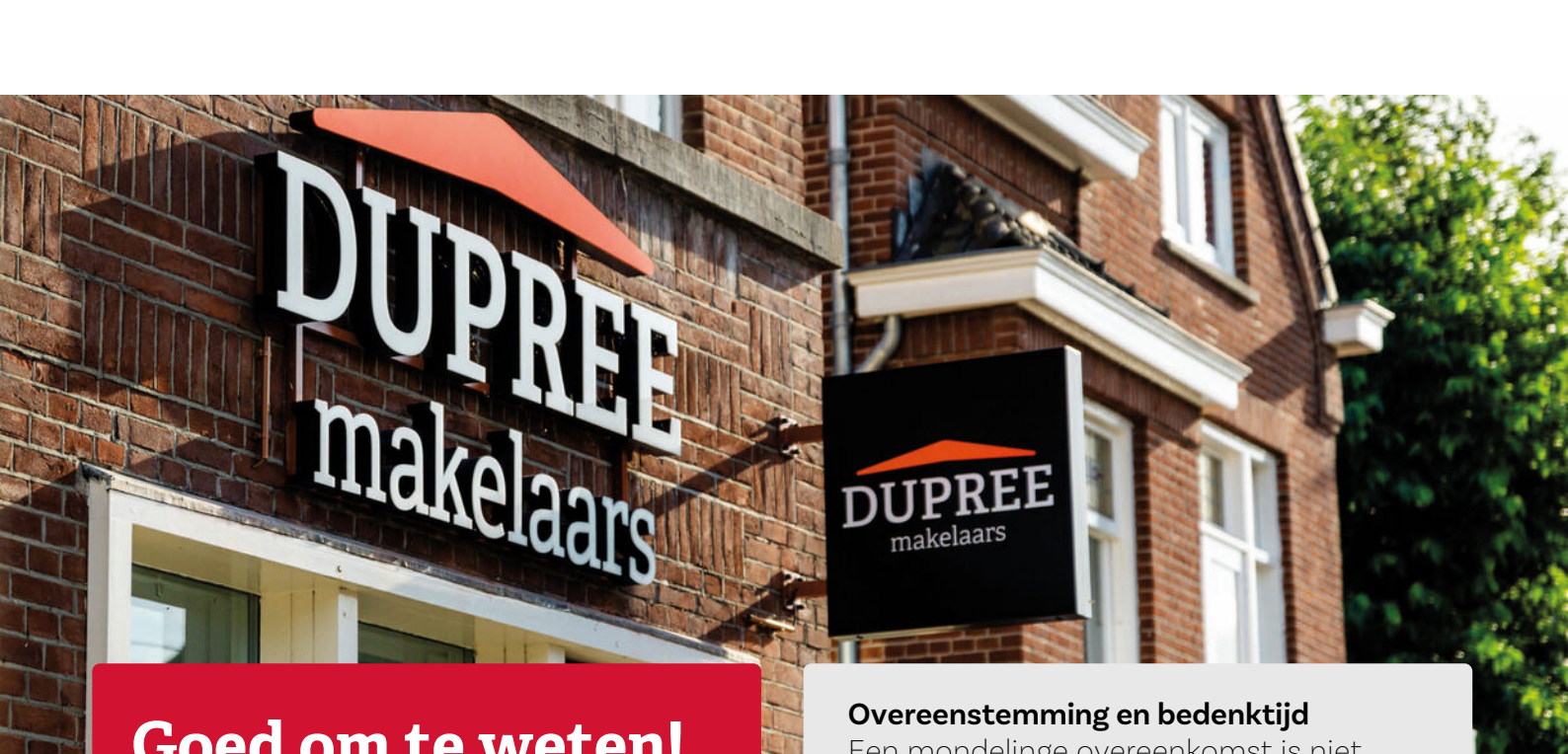


Locatie



Rotterdam

Het appartement gelegen in het populaire Liskwartier, direct achter de levendige Bergweg, biedt deze woning rust én bereikbaarheid. De brede, groene Bergselaan heeft een aangename sfeer en een charmant stadsparkje in het midden. Binnen vijf minuten fietsen sta je aan de Kralingse Plas of in het Vroesenpark – ideaal voor ontspanning. Supermarkten zoals Lidl en Dirk liggen op loopafstand, evenals diverse buurtwinkels aan de Bergweg en Benthuiserstraat. NS-station Noord, tram- en bushaltes bevinden zich op slechts drie minuten lopen. Hier woon je stads én ontspannen.

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also displays the 'DUPREE makelaars' logo, featuring the same orange roof graphic. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible in the background on the right.

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

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 de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

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 kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

