



## **Bergweg 55 D, 3037 EB Rotterdam**

**Vraagprijs € 419.000,- k.k.**

## **Bergweg 55 D te Rotterdam - Noord**

Karaktervol wonen met ruimte, licht én dakterraskans – op de grens van het Oude Noorden en het Liskwartier

Op zoek naar een sfeervolle, ruime woning in een levendige en groene buurt? Ontdek Bergweg 55D – een dubbele bovenwoning van 108 m<sup>2</sup>, verdeeld over de tweede én halve vierde verdieping, met een eigen entree. Hier woon je in een karakteristiek jaren '30 pand met het comfort van een moderne renovatie én de mogelijkheid voor een dakterras van ca. 25 m<sup>2</sup>.

De woning is in 2018 grotendeels gerenoveerd: o.a. elektra, leidingwerk, keuken, badkamer, toilet, vloeren, isolatie en stucwerk. In 2023 is een nieuwe Intergas HR-combiketel geplaatst. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR-glas.

De tweede verdieping vormt de woonlaag. Vanuit de gang toegang tot alle vertrekken, grote bergkast met opstelplaats voor de wasmachine, toilet met fontein en trap naar vierde verdieping. Royale voor- en achterkamer, af te scheiden middels jaren 30 glas-in-lood en-suite deuren en tevens voorzien van kastruimte. Ook toegang middels een glazen pui met glas-in-lood naar het balkon (west) en een moderne open keuken. Aan de voorzijde vind je een extra kamer die perfect dienstdoet als werkkamer of logeerkamer.

Op de vierde verdieping aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, een tweede balkon én een moderne badkamer met daglicht, ligbad, inlopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De vaste trap naar het dak biedt directe toegang tot het platte dak – de tekeningen voor het dakterras liggen al klaar.

Locatie: Gelegen in het bruisende Oude Noorden, op de grens met het geliefde Liskwartier – een wijk vol karakter, creativiteit en rust. In de directe omgeving vind je gezellige cafés, boetieks en eetzaakjes (o.a. in het Zwaanhalshkwartier), én je bent zó in het Vroesepark, Kralingse Plas of de Bergse Plassen. Bijna voor de deur zijn de haltes van tramlijn 4 en 8 en station Noord ligt op ongeveer 5 minuten lopen gelegen.

Rotterdam centrum is in binnen 10 minuten bereikbaar met de fiets en de uitvalswegen (A13 en A20) zijn nabij.

Pluspunten op een rij:

- Dubbele bovenwoning met eigen opgang
- Gelegen op de 2e en halve 4e verdieping
- 108 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Gerenoveerd in 2018: o.a. elektra, leidingen, badkamer, keuken, stucwerk, vloeren
- Nieuwe CV-ketel (2023)
- Twee balkons + optie voor dakterras van ca. 25 m<sup>2</sup>
- 3 slaapkamers
- Hoge plafonds, veel licht, originele glas-in-looddetails
- Energielabel D (opgesteld vóór renovatie)
- Actieve VvE, bijdrage ca. € 140,- per maand
- Oplevering: in overleg, kan spoedig.

In de koopakte zal een ouderdoms- en een niet-bewoners clausule worden opgenomen.

Voor alle formaten van de woning zie de digitale plattegronden.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 419.000,00
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 370 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 108 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Portiekflat
<b>Bouwjaar</b>	: 1934
<b>Energielabel</b>	: D
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
<b>C.V.-ketel</b>	: Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

## Locatie

Bergweg 55 D  
3037 EB ROTTERDAM



**Foto's**



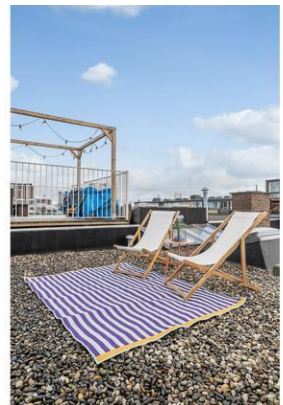
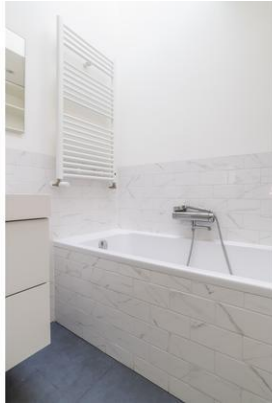
**Foto's**



**Foto's**



## Foto's

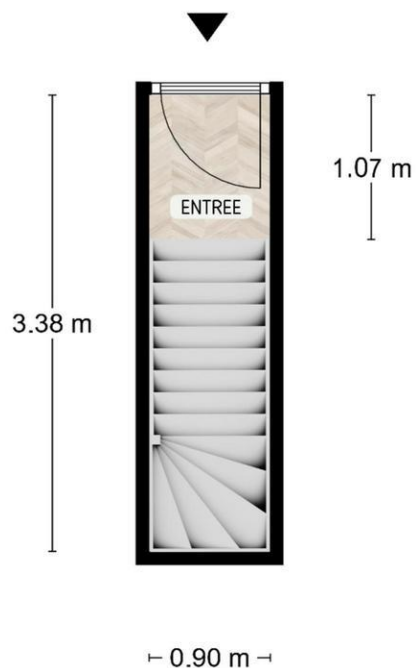




**Plattegrond**

**BERGWEG 55D, ROTTERDAM**

DUBBELE BOVENWONING 0.96 M2  
EERSTE VERDIEPING  
HOOGTE 273 CM

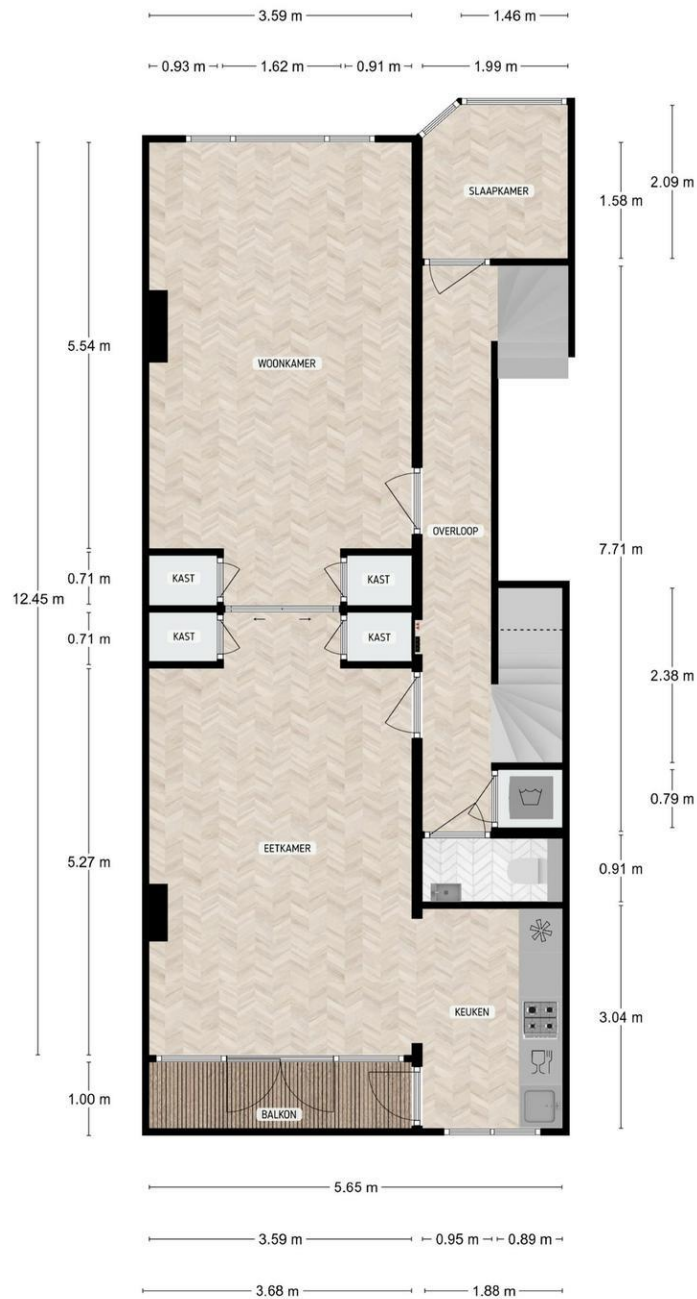


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**BERGWEG 55D, ROTTERDAM**

DUBBELE BOVENWONING 68.19 M2  
TWEDE VERDIEPING  
HOOGTE 270 CM

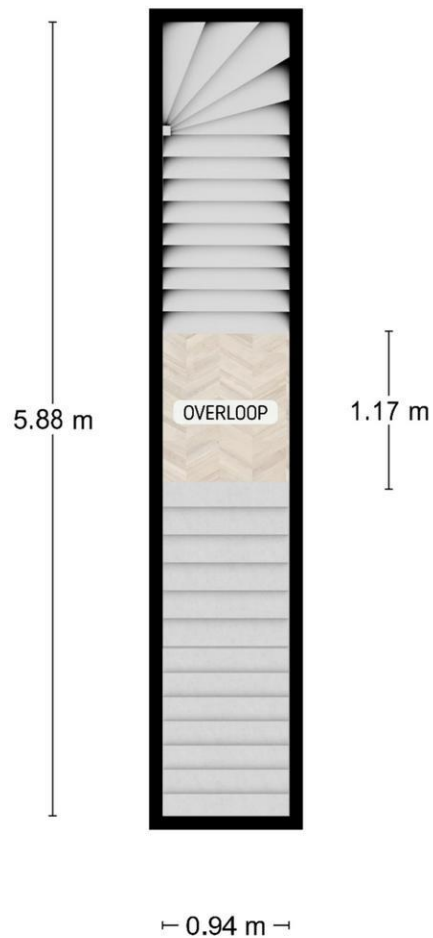


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**BERGWEG 55D, ROTTERDAM**

DUBBELE BOVENWONING 1.09 M2  
DERDE VERDIEPING  
HOOGTE 270 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**BERGWEG 55D, ROTTERDAM**

DUBBELE BOVENWONING 37.34 M<sup>2</sup>  
VIERDE VERDIEPING  
HOOGTE 246 CM

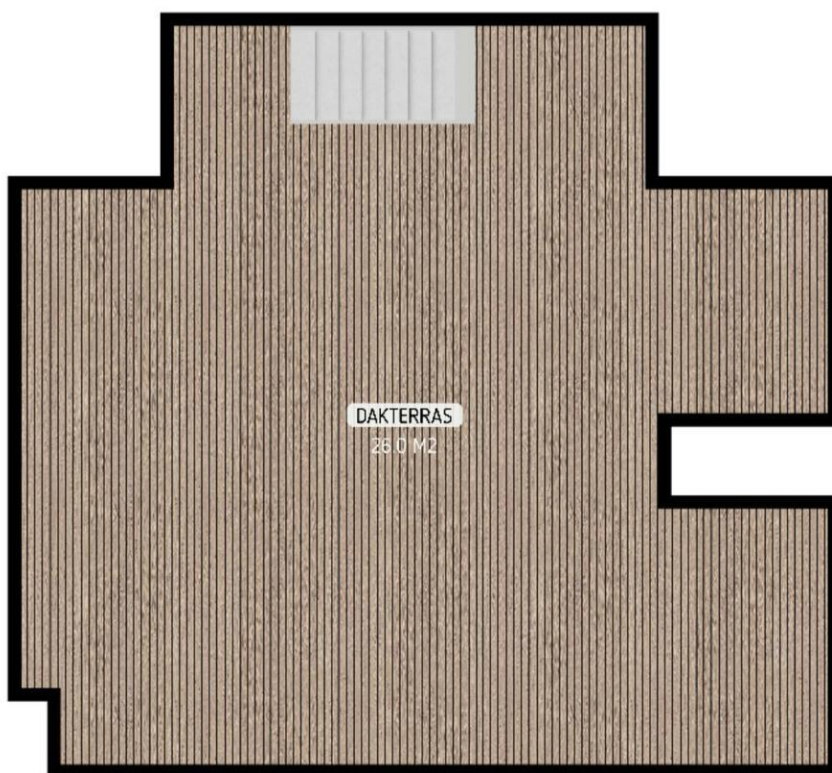


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**BERGWEG 55D, ROTTERDAM**

DAKTERRAS OPTIE



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

### **Ons kantoor**

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is een middelgroot makelaarskantoor in Hillegersberg met een persoonlijke en enthousiaste benadering van haar opdrachtgevers. Dankzij onze opleidingen, jarenlange ervaring en expertise als NVM makelaar hebben wij grote kennis van zaken en voorzien wij u graag van deskundig advies. Een hecht team van vijf medewerkers vormt samen uw rechterhand. Iedere medewerker kent u en is in uw dossier op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wij hechten waarde aan integriteit en een persoonlijke omgang met u. Een zakelijke aanpak en hartelijkheid gaan daarbij goed samen.

### **Het team**

Roderik Klarenbeek en Mariël de Reus vormen de kern van ons kantoor. Zij worden daarbij ondersteund door Laila van Meel bij diverse werkzaamheden in de buitendienst. Met jarenlange ervaring in Rotterdam (rechter Maasoever) en gebonden aan de ecode van de NVM, handelen wij uw opdrachten zoveel mogelijk individueel af. De interne communicatielijnen zijn kort en de organisatiestructuur is plat; uitwisseling en overleg vinden daardoor gemakkelijk en efficiënt plaats. Voor al het ondersteunende werk versterken Jolanda van der Weijden en Lara Michels het team.

### **De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)**

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, zijnde de grootste Nederlandse brancheorganisatie op het gebied van makelaardij en management van onroerende goederen: uw garantie voor kwaliteit, vakbekwaamheid, hoogwaardige dienstverlening en een onderbouwd up-to-date vakkennis van uw makelaar.

### **De Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)**

Daarnaast zijn wij lid van de Rotterdamse Vereniging van Makelaars, zijnde een initiatief van negen Rotterdamse makelaarskantoren. De deelnemende kantoren zijn met name actief aan de noordkant van de Maas. De grote lokale bekendheid, de jarenlange ervaring in de regio en de full service dienstverlening zijn belangrijke kenmerken van de leden.

Kortom, wij verstaan de kunst van het persoonlijk zaken doen, op traditionele wijze maar tegelijkertijd met moderne middelen waar een hedendaagse makelaar zich mee op de vastgoed markt beweegt.