



Kerstant van den Bergelaan 21 A 3054 EM Rotterdam

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Kerstant van den Bergelaan 21A- te Rotterdam-Hillegersberg

Op een gezellige locatie gelegen MODERN verbouwde dubbele benedenwoning met fijne diepe en zonnige achtertuin op het Zuidwesten. Het ruime benedenhuis beschikt over twee volledige verdiepingen, bestaand uit een souterrain en een bel-etage. In 2019/ 2020 is nagenoeg de gehele woning gemoderniseerd, oa. kozijnen met HR++ glas, elektra, gestuukte muren, vloeren, leidingen etc.

Het appartement is gelegen in de karakteristieke dorpskern van Hillegersberg. Rondom de Bergse Dorpsstraat zijn onder andere een Albert Heijn XL, Hema en Kruidvat gevestigd maar er zijn ook allerlei charmante winkels en gezellige horecavoorzieningen. In deze straat is eveneens de halte van tramlijn 4. Het centrum van Rotterdam is met de fiets binnen 20 minuten bereikbaar. Ook de diverse snelwegen rondom Rotterdam zijn eenvoudig en snel bereikbaar. Aan het einde van de straat ligt het natuurzwembad Het Zwarte Plasje verborgen. Op loopafstand ligt de Bergse Plas alsmede het Argounatenpark. Het grote recreatiegebied in het Lage en Hoge Bergse Bos is op 5 minuten fietsafstand. Daarnaast zijn in Hillegersberg verschillende sportverenigingen en diverse (basis)scholen en crèches.

De charmante jaren '20 woning heeft naast een zonnige achtertuin ook nog een ruime voortuin voor de fietsen.

De achtertuin is ca. 12 m diep en gelegen op het zonnige Zuidwesten. Door deze ligging en zijn ruime lengte biedt de achtertuin gedurende het gehele jaar altijd een plek in de zon.

Er is een Vereniging van Eigenaren welke ook is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De vereniging draagt zorg voor een gemeenschappelijk opstalverzekering en heeft een meerjarenonderhoudsplan. De woning is gelegen op eigen grond.

Bel-etage:

via een korte stenen buitentrap is er toegang tot de voordeur, entree met garderobe, gang met trap naar souterrain. Aan het einde van deze gang is de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, wastafel en toilet. Royale en sfeervolle woon- en eetkamer. Doordat de woning hoger dan straatniveau ligt, geniet de woonkamer aan de voor- en achterzijde over een vrij uitzicht en zeer veel natuurlijk lichtinval (mede door de grote raampartijen). Via de eetkamer aan de achterzijde is middels openslaande deuren toegang naar het verhoogde stenen terras en middels (korte) trap naar de achtertuin. De moderne open keuken is in 2023 geplaatst en voorzien van alle benodigde en luxe apparatuur, zoals vaatwasser kookplaat met geïntegreerde afzuigunit, koelkast, vriezer, oven/ magnetron, vaatwasser en een Quooker Fusion Square.

Souterrain:

centrale overloop met veel extra (praktische) bergruimte alsmede de aansluiting wasmachine/droger, meterkast en cv-installatie. Tevens bevindt zich hier thans een studeerhoek. Vanuit deze overloop is eveneens directe toegang tot de achtertuin.

Zeer ruime slaapkamer aan de voorzijde met raam, natuurlijke ventilatie en daglicht. Tweede ruime slaapkamer aan de achterzijde eveneens met grote raampartijen. Tussen beide slaapkamers bevindt zich een inloopkast met diverse vaste kasten.

De vermelde totale oppervlakte inclusief souterrain bedraagt 130 m². De hoogte in het souterrain varieert. Door de huidige hoogte is het souterrain uitstekend te gebruiken als woonruimte, zoals dat bij de meerderheid van dit type woningen in deze omgeving in gebruik is. Conform de meetmethodiek NEN 2580 dient het souterrain minimaal 2 meter hoog te zijn om tot woonoppervlakte te kunnen worden berekend.

Bijzonderheden;

- voorzien van HR++ glas
- nieuwe houten kozijnen

- het buitenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd
- bij de verkoop zal in de koopakte een ouderdomsclausule worden toegevoegd gezien het bouwjaar

Energielabel B

Oplevering: in overleg, kan spoedig

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 verleend 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

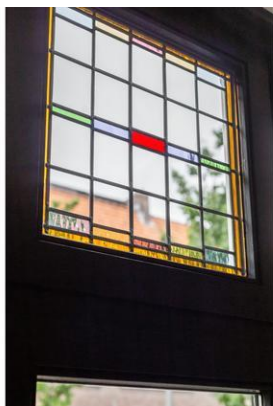
Vraagprijs	: € 650.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 394 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 130 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1929
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 72 m ²
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: HR-glas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Locatie

Kerstant van den Bergelaan 21 A
3054 EM ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



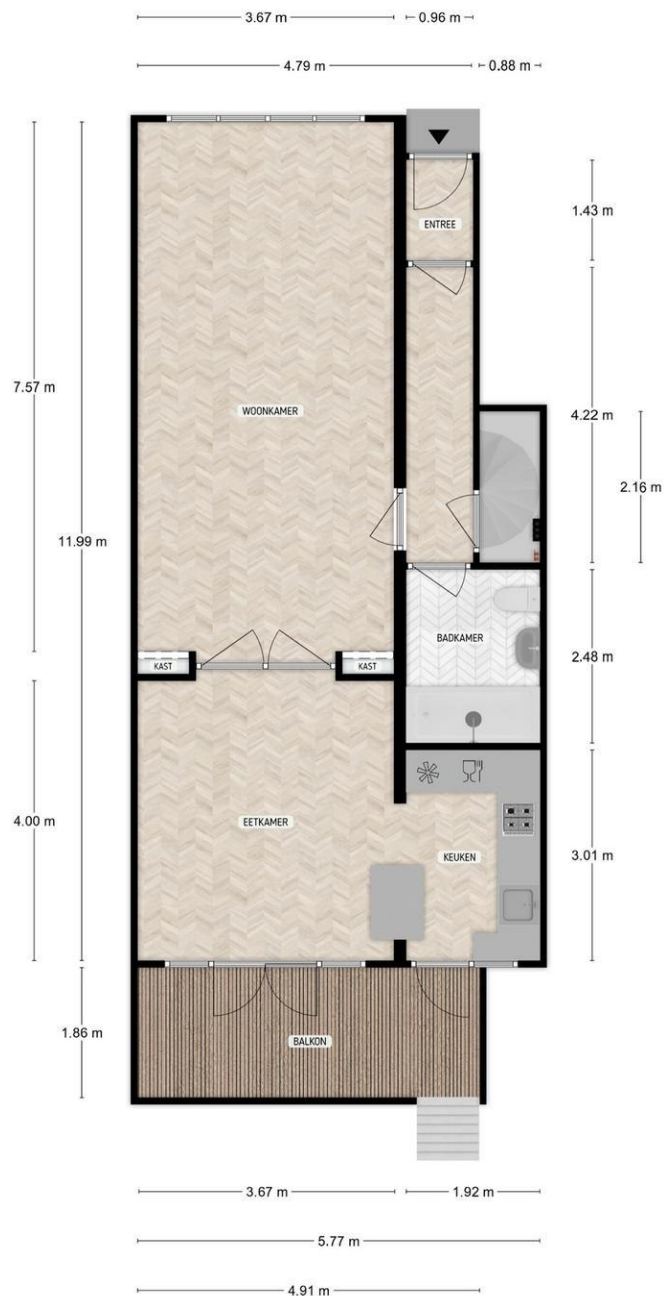
Foto's



Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 21A, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 63.72 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 284 CM

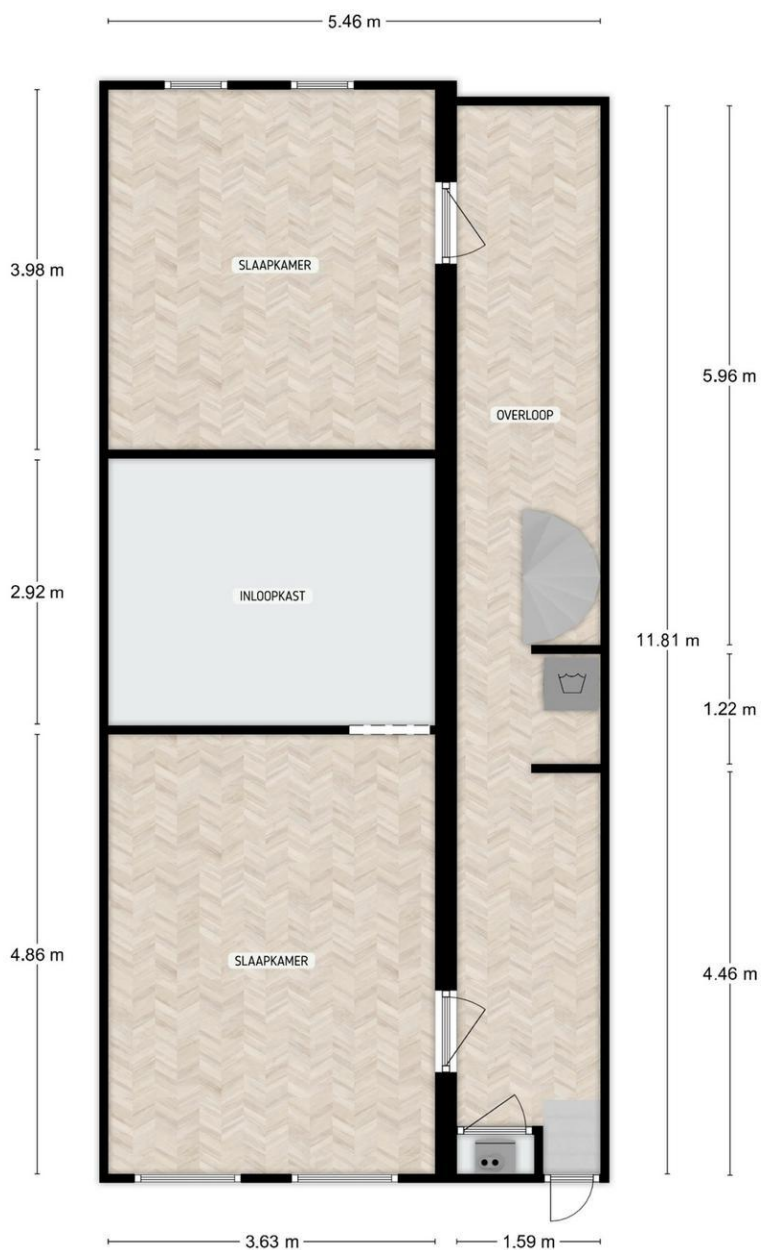


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 21A, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 64.87 M2
SOUTERRAIN
HOOGTE 195 CM



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

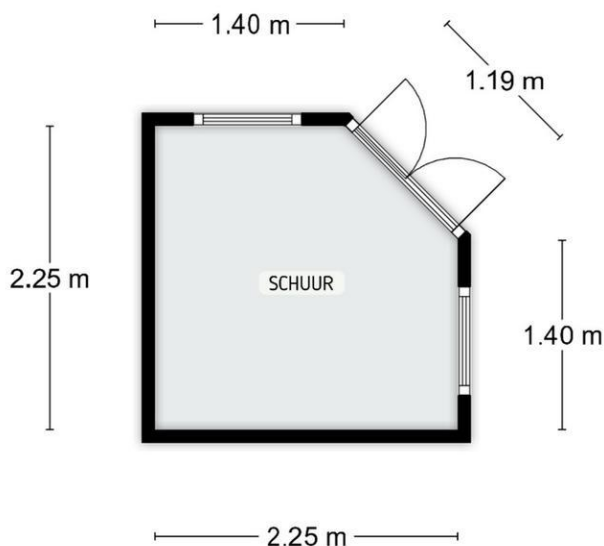
Plattegrond



Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 21A, ROTTERDAM

SCHUUR 4.70 M2



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 erecode 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.