G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP



Kerstant van den Bergelaan 82 A

3054 EW Rotterdam

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

NVM

funda

Kerstant van den Bergelaan 82 A te Rotterdam - Hillegersberg

Stijlvol wonen aan het water in hartje Hillegersberg

Een sfeervolle erker met glas-in-lood, een moderne leefkeuken en een royale achtertuin aan het vaarwater richting de Bergse Plassen: deze volledig gerenoveerde dubbele benedenwoning combineert karakter met hedendaags comfort. Hier woon je midden in de geliefde dorpskern van Hillegersberg, met winkels, horeca, scholen en recreatie binnen handbereik.

De woning is verdeeld over een bel-etage en een souterrain en is in 2023 grondig verbouwd. Daarbij zijn onder meer de elektra vervangen, de gevels geïmpregneerd en een hybride warmtepomp met een nieuwe cv-ketel geplaatst. De strakke afwerking, vloerverwarming op de bel-etage en moderne keuken en badkamer maken het geheel compleet.

De belangrijkste pluspunten
- Grondig gerenoveerd in 2023.
- Energielabel A+.
- Royale woonkamer met karakteristieke erker en glas-in-loodbovenramen.
- Moderne open keuken met uitgebreide inbouwapparatuur.
- Vloerverwarming op de gehele bel-etage.
- Drie kamers in het souterrain, momenteel in gebruik als slaap en werkkamers.
- Royale achtertuin aan het vaarwater richting de Bergse Plassen, Rotte en het centrum.
- Hybride warmtepomp en vernieuwde cv-ketel.
- Winkels en dagelijkse voorzieningen op loopafstand.

Bel-etage: ruimte om samen te komen

Via een korte stenen trap bereik je de entree. De centrale gang geeft toegang tot het moderne toilet met fontein en de trap naar het souterrain.

De royale woonkamer heeft aan de voorzijde een charmante erker met glas-in-loodbovenramen. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel: een fijne plek voor lange diners, een gezellige borrel of een ontspannen ochtend met het gezin.

De aansluitende open keuken is modern ingericht en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en kokendwaterkraan. Op de keukenapparatuur rust nog garantie. Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in. De tuin is ook bereikbaar vanuit het souterrain.

De moderne vloer met vloerverwarming en de strak afgewerkte wanden en plafonds zorgen op deze verdieping voor een rustig en verzorgd geheel.

Souterrain: praktisch ingedeeld

Het souterrain beschikt over een centrale overloop, een separaat toilet, de meterkast en een technische ruimte met de cv-ketel en wasmachineaansluiting.

Aan de voorzijde bevinden zich de moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel en een ruime kamer met erker. Aan de achterzijde liggen nog twee kamers. De drie kamers zijn momenteel als slaap en werkkamers ingericht.

Goed om te weten: het souterrain heeft een hoogte van ca. 1,95 m. Formeel geldt hierbij dat deze hoogte

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

onvoldoende is om het souterrain tot woonoppervlakte te rekenen. Doch door het huidige gebruik, de indeling, de inrichting en
het zeer beperkte verschil is het souterrain wel informeel volledig in gebruik als woonoppervlakte.

Buitenleven aan het water

De royale achtertuin maakt deze woning extra bijzonder. Er is alle ruimte om buiten te eten, te ontspannen en van de zon te genieten. Het vaarwater aan de tuin vormt een verbinding met de Bergse Plassen en geeft het buitenleven hier een eigen karakter.

Het water is breed en biedt volgens de huidige situatie mogelijkheden voor het aanleggen van een boot. De aanwezige boot is eventueel ter overname beschikbaar. Achter in de tuin staat een schuur met werkbank: praktisch voor gereedschap, tuinspullen en klussen.

Ook aan de voorzijde is buitenruimte, met plek voor fietsen en een bankje.

Dorps wonen met Rotterdam dichtbij

De winkels aan de Bergse Dorpsstraat, waaronder Albert Heijn XL, liggen op loopafstand. Ook natuurzwembad ’t Zwarte Plasje en tennisvereniging Plaswijck bevinden zich om de hoek. In de omgeving vind je diverse basis- en middelbare scholen; de Nord Anglia International School ligt op circa vijf minuten fietsen.

Voor sport en ontspanning heb je volop keuze. Van voetbal, rugby en hockey tot wandelen, fietsen en varen bij de Bergse Plassen, de Rotte en het Lage en Hoge Bergse Bos. Ook golfbaan De Hooge Rotterdamsche ligt in de omgeving.

Het centrum van Rotterdam bereik je in circa een kwartiertje fietsen. Openbaar vervoer, uitvalswegen en Rotterdam The Hague Airport zijn eveneens goed bereikbaar.

Vereniging van Eigenaren

De VvE bestaat uit twee appartementsrechten en staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Er zijn een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering. De maandelijkse VvE bijdrage bedraagt € 100.

Zoek je een gerenoveerde woning met karakter, een royale tuin en het water direct achter je huis inclusief energielabel A+? Plan een bezichtiging en ervaar zelf deze bijzondere plek in Hillegersberg.

Oplevering: in overleg

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule 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.

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

Kenmerken

Vraagprijs	: € 675.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 337 m^3
Gebruiksoppervlakte woon-functie	: 117 m^2
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1927
Ligging	: Aan water, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 65 m^2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+
Verwarming	: Warmtepomp
Isolatie	: Dubbel glas
Warmwater	: C.V.-Ketel
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VVE p/m	: €100

Locatie

Kerstant van den Bergelaan 82 A
3054 EW ROTTERDAM



NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

NVM

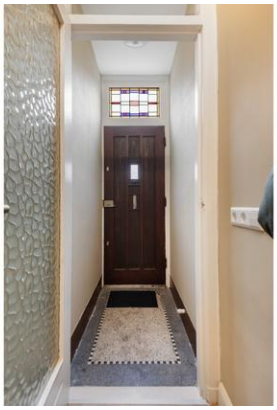
funda

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

Foto's















NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

Foto's









NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

Foto's










NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

Foto's











NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

NVM

funda

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

Foto's





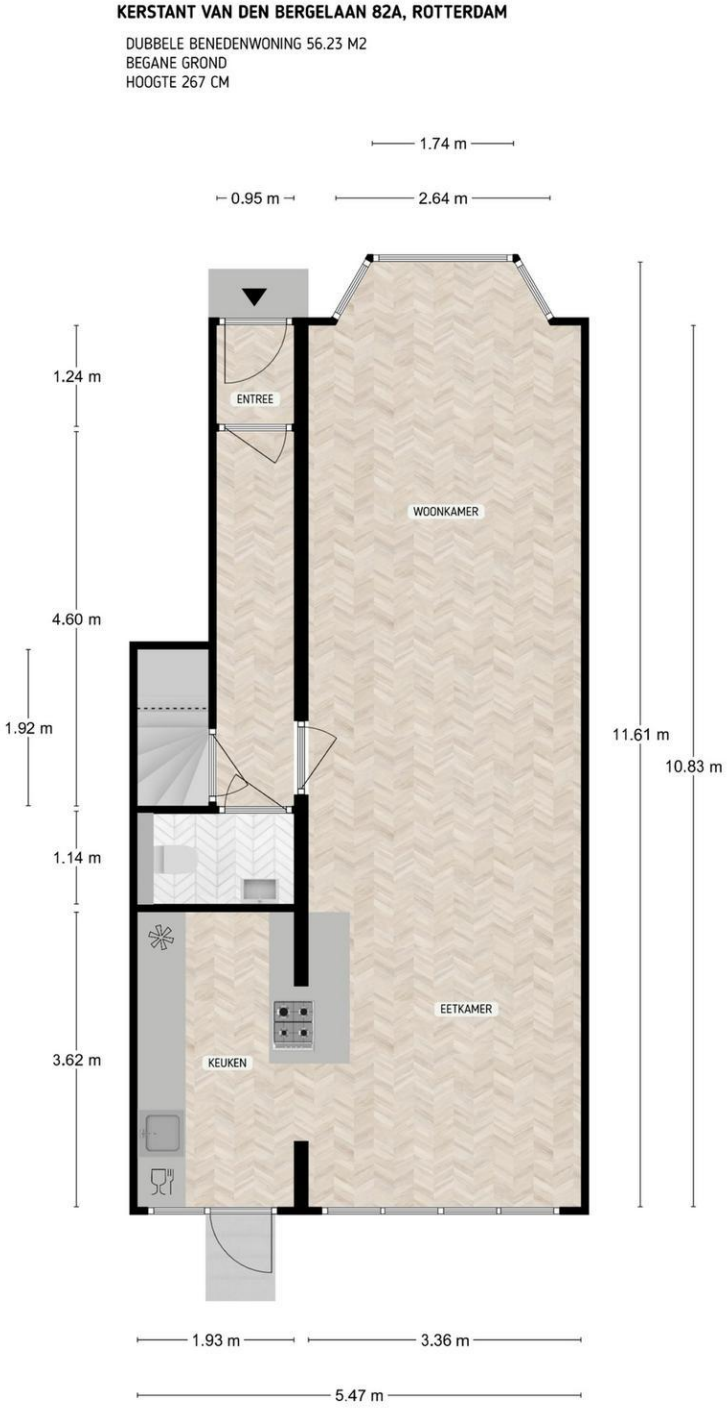




NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

Plattegrond

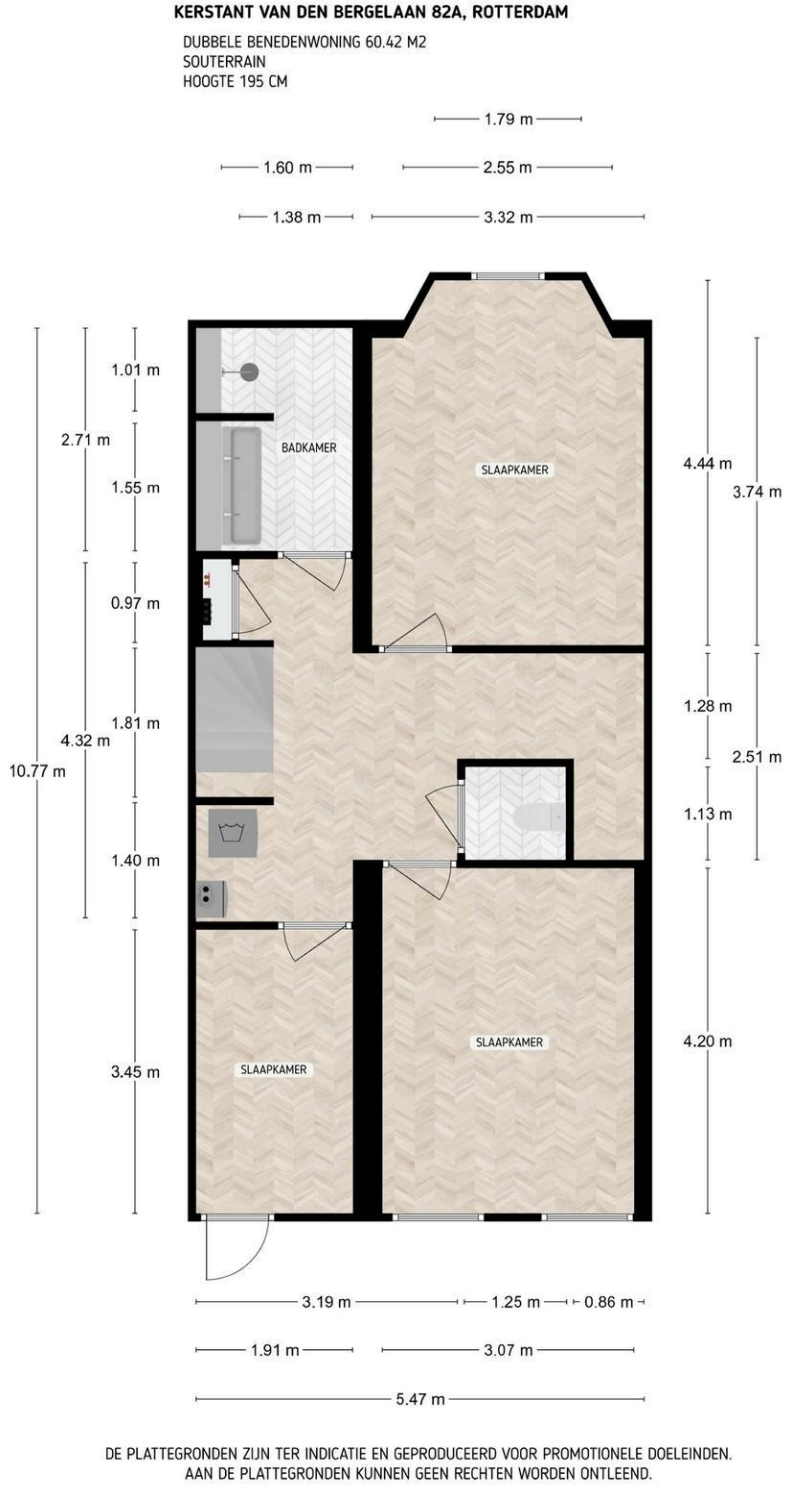


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

Plattegrond



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

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

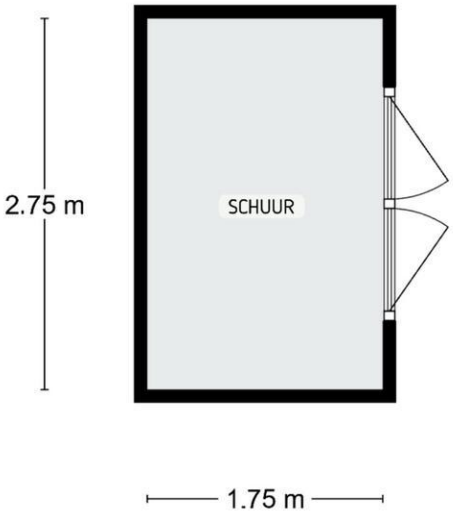
NVM

funda

Plattegrond

KERSTANT VAN DEN BERGELAAN 82A, ROTTERDAM

SCHUUR 4.81 M2



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

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

Plattegrond



NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

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, Noëlle Mathijssen 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.

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl