



**Bergselaan 198 B  
Rotterdam**

Baljon & Mora Makelaars BV - Straatweg 233 - 3054 AH Rotterdam - T 010-4223000

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Voor de inhoud ervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud enig recht worden ontleend. De maatvoering in deze brochure is een globale schatting.

Deze zeer charmante en stijlvolle 4 kamer benedenwoning, van ca. 100 m<sup>2</sup>, is een onderdeel van een prachtig hoekpand op de Bergselaan. De speelse indeling van de ruimtes, de prachtige grote raampartijen, de details uit begin 1900 en glas gecombineerd met staal, maken deze woning uniek.

De prachtige pui aan de voorzijde en het realiseren van een vide, geeft bij binnenkomst direct een royale beleving.

De authentieke granito vloer op de begane grond en de massief eiken vloer in de overige ruimtes, geven een rijke uitstraling.

Indeling:

De mooie open ruimte met vide bij binnenkomst, is hele fijne woonkamer met een open keuken. Wanneer een woonkeuken wenselijk is, kan de iets lager gelegen ruimte, met natuurlijke lichtinval en de houten vloerbalken, worden ingevuld als woonkamer i.p.v. een extra slaapkamer.

Van hieruit loopt je door naar de gang voorzien kast met wasmachineaansluiting, een ruimte voor een vrije invulling zoals bijvoorbeeld een werkplek en toegang tot de aanbouw. Deze aanbouw is gerealiseerd in 2008 en geeft toegang tot de achterom. Met een kleine aanpassing is deze ruimte ook te gebruiken als slaap-/werkkamer.

De vide kan worden gebruikt als creatieve werkplek.

1e verdieping;

Overloop met toilet, toegang tot de moderne badkamer voorzien van douche en wastafel, vanuit deze ruimte kun je ook naar het dakterras aan de achterzijde. Vanuit de gang zijn de 2e andere slaapkamers bereikbaar en de vide boven de woon-/leefkeuken. Deze vide kan worden gebruikt als creatieve werkplek.

De ligging is zeer gunstig t.o.v. het stadscentrum, openbaar vervoer (tram, bus, trein (NS-station Noord en Centraal Station) en de Randstad Rail) en het vele groen (Vroesenpark, Bergse Plassen, Rotte, etc.) op fietsafstand. De uitvalswegen A13, A16 en A20 zijn zeer goed bereikbaar. Diverse leuke horecagelegenheden zijn gelegen op loopafstand.

Algemene bijzonderheden:

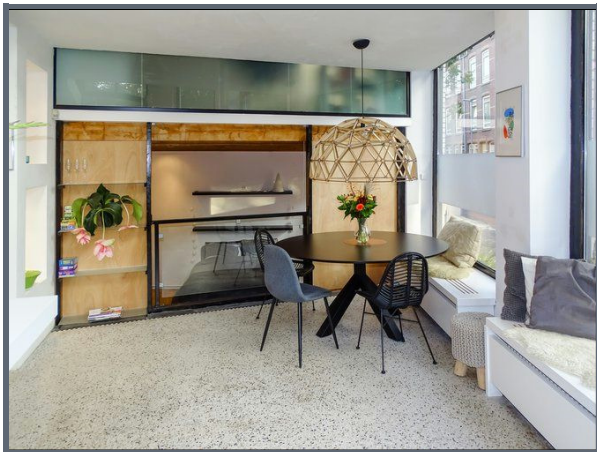
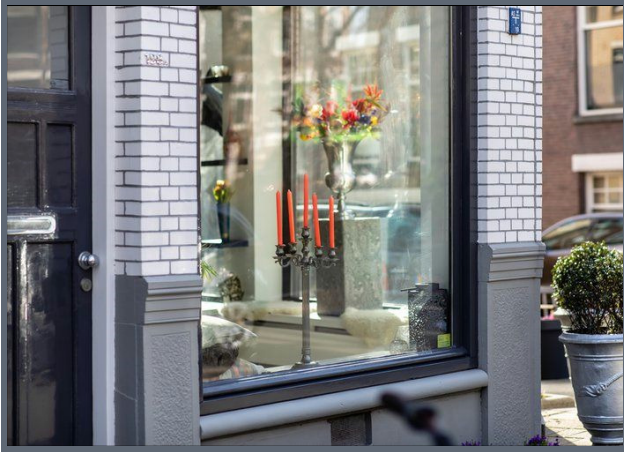
- Eigen grond
- Gebruiksoppervlakte ca. 100 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1913
- Authentiek details
- Nieuwe aansluitingen voor gas, water en elektra
- C.v. combiketel bouwjaar 2019
- Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing (HR+, gehele noordwest zijde)
- Authentieke granito vloer bij het entree + eiken vloerdelen
- Recent aangelegd dakterras
- Afgesloten achterom
- Oplevering in overleg

Baljon & Mora is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige huis.

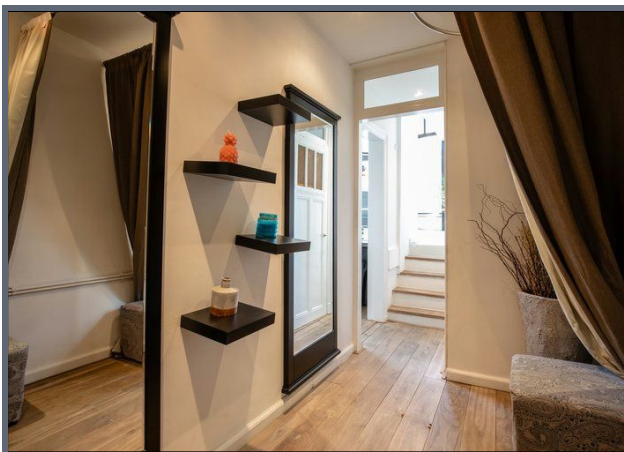
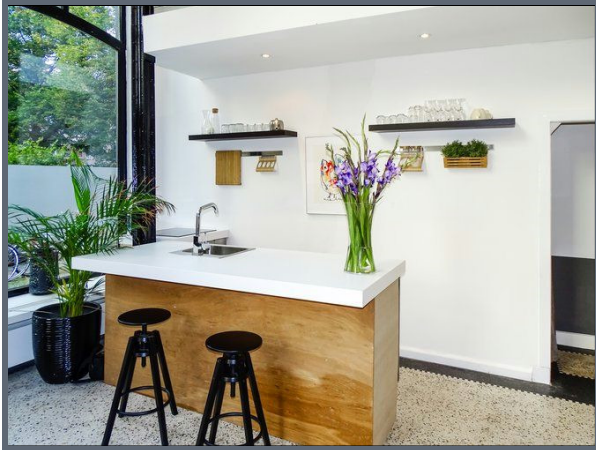
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

**Vraagprijs € 375.000,- kosten koper**

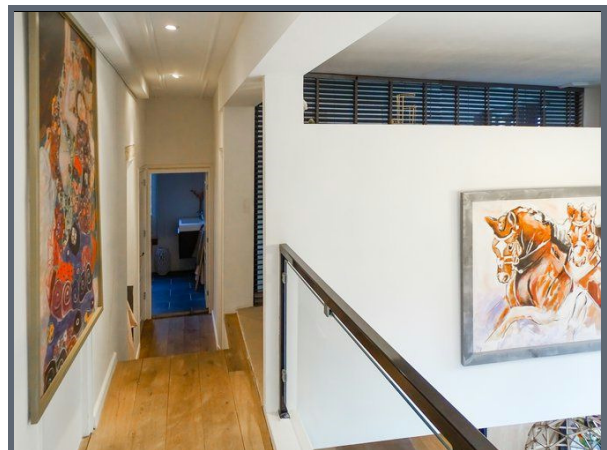
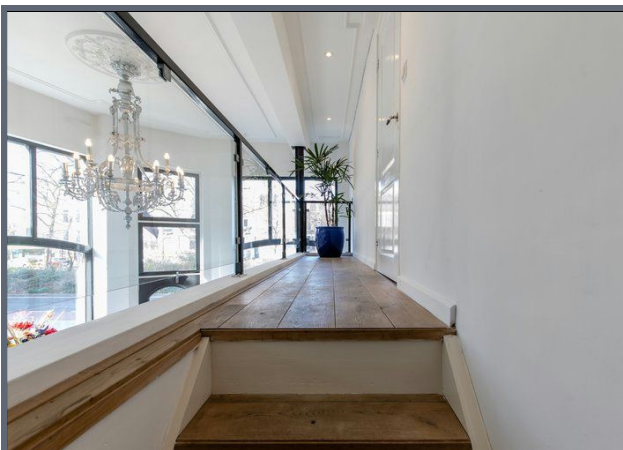
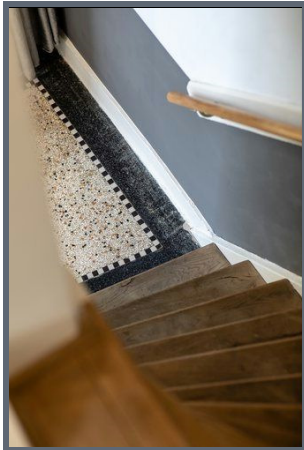
Foto's



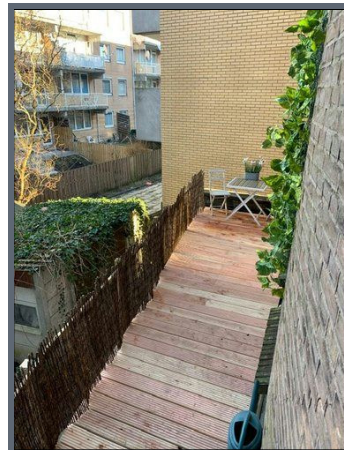
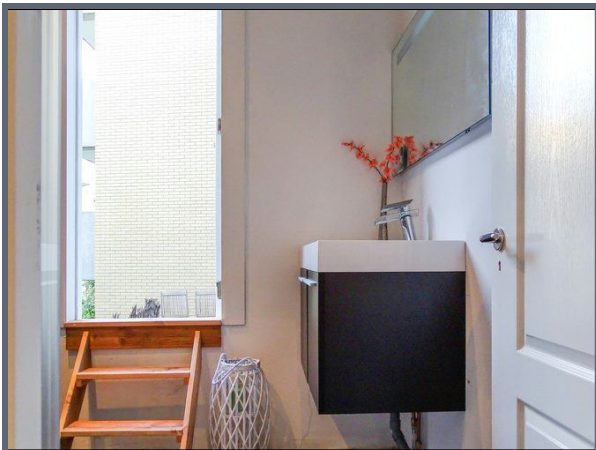
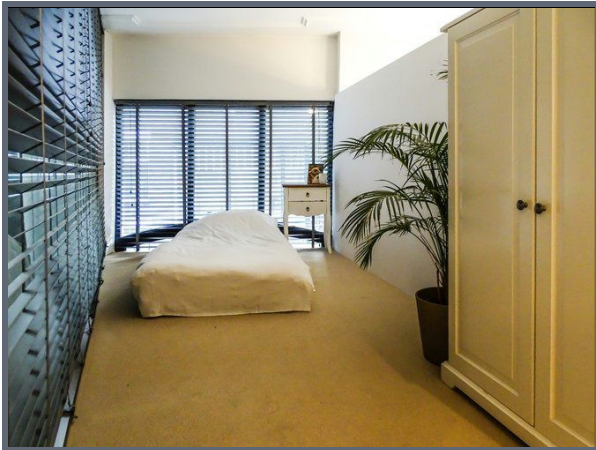
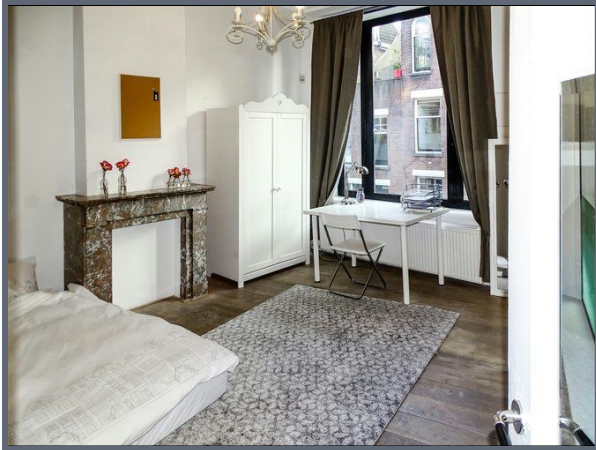
Foto's



Foto's



Foto's



**Foto's**



## Kenmerken

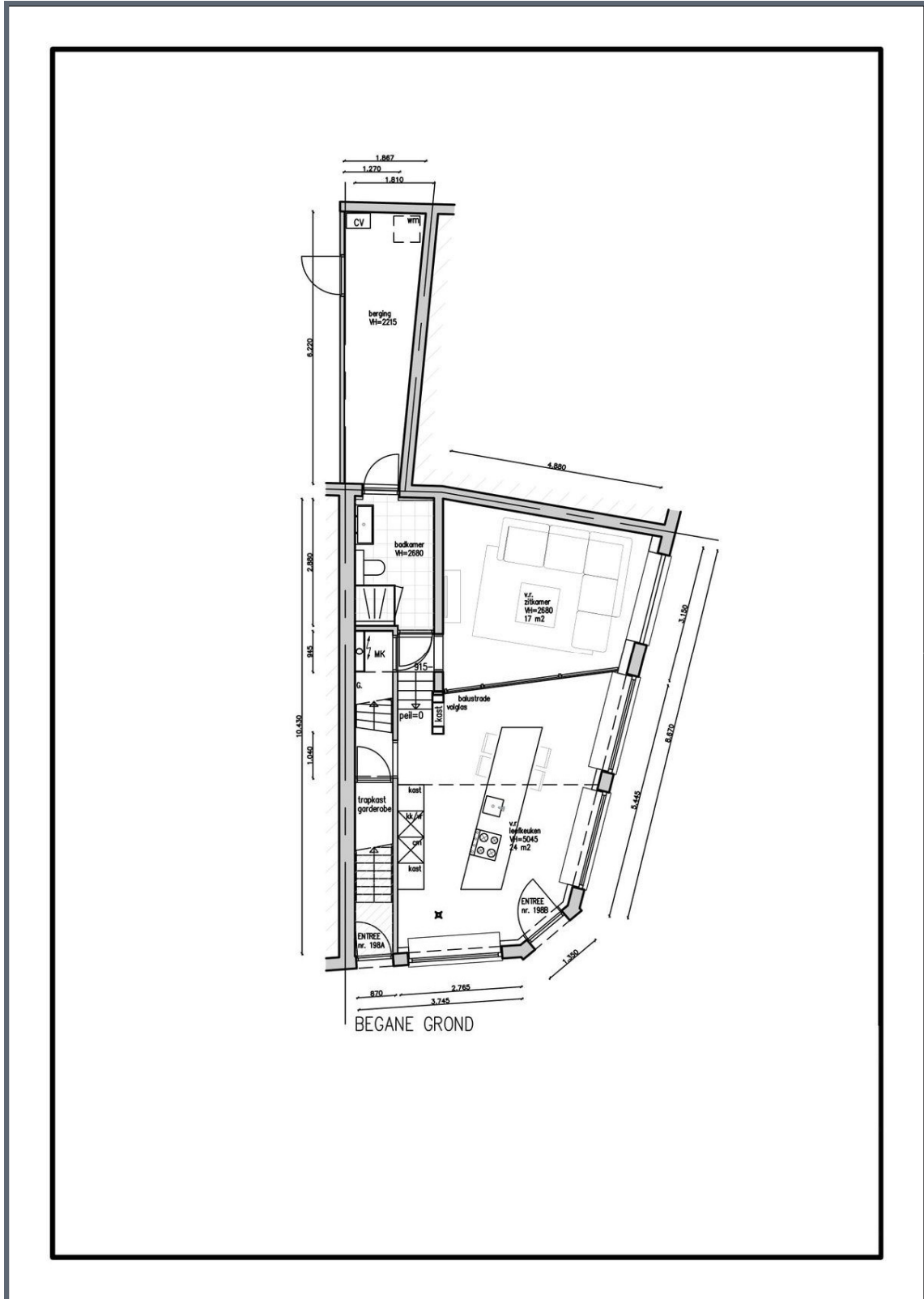
|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Vraagprijs      | : € 375.000,-- kosten koper       |
| Soort           | : Appartement                     |
| Type            | : Benedenwoning                   |
| Aantal kamers   | : 4 (waarvan 3 slaapkamers)       |
| Inhoud          | : 295 m <sup>3</sup>              |
| Woonoppervlakte | : 100 m <sup>2</sup>              |
| Soort bouw      | : Bestaande bouw                  |
| Bouwjaar        | : 1913                            |
| Ligging         | : In woonwijk                     |
| Tuin            | : Zonneterras                     |
| Isolatie        | : Muurisolatie, dubbel glas (HR+) |
| Verwarming      | : C.v.-combiketel                 |

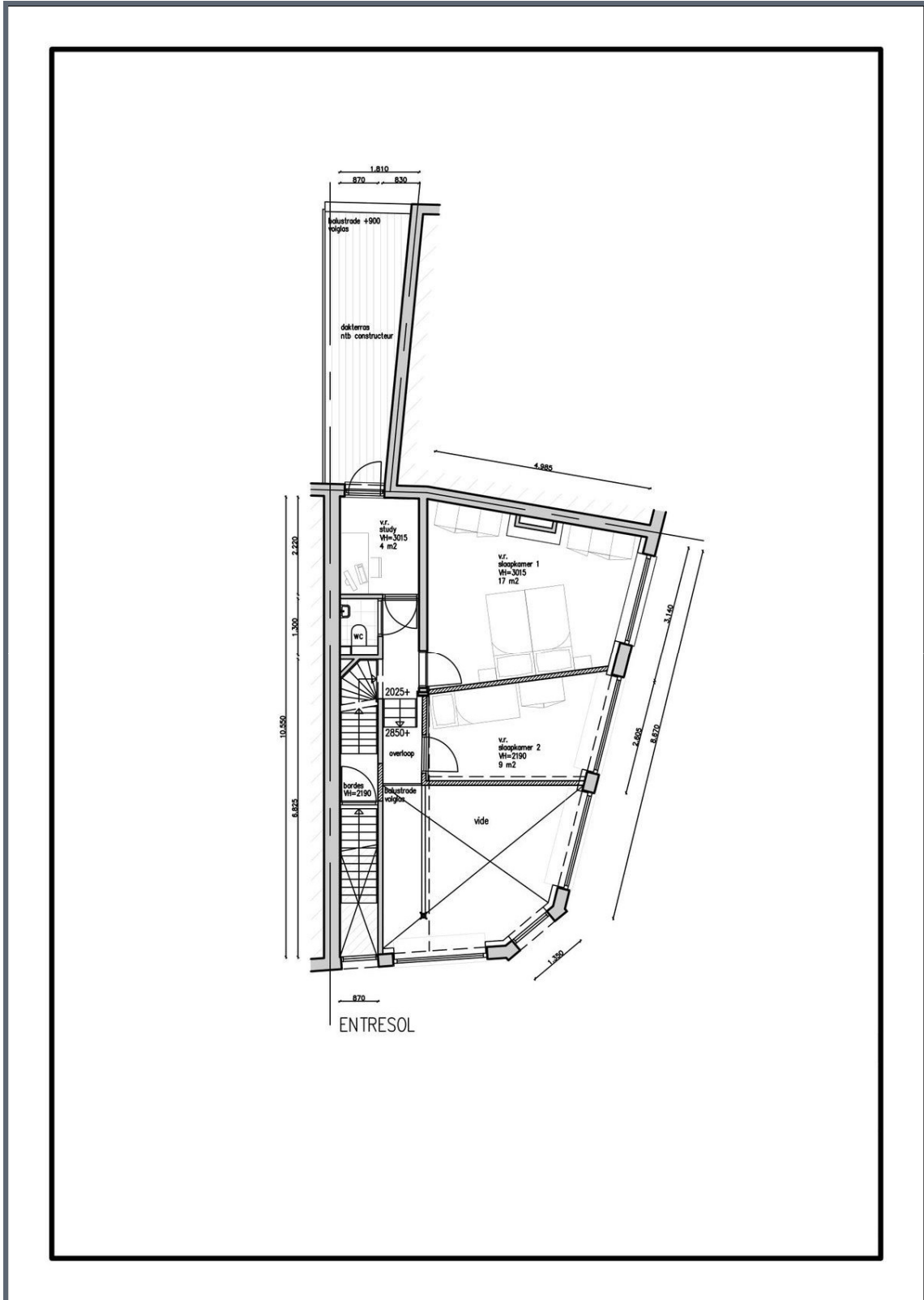
## Locatie











Ons kantoor is aangesloten bij de **Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)**.

De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. Met de komst van het Internet en het door de overheid vrijgeven van de voorheen beschermde titel van makelaar is de traditionele rol van de makelaar veranderd.

Naast toegenomen transparantie van het beschikbare woningaanbod, hebben deze ontwikkelingen ook gezorgd voor verlies aan kwaliteit in de makelaardij. Er is onder andere bij deze "nieuwe makelaars" regelmatig sprake van een voor de consument nadelige belangenverstrengeling. Vaak is dan het belang van eigen omzet groter dan het belang van het beste advies voor de opdrachtgever.

Reden genoeg voor de deelnemende kantoren om zich ook op internet gezamenlijk kwalitatief te onderscheiden. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

Alle bij de RVM aangesloten makelaars hebben een jarenlange historie in hun werkgebied en staan bekend om hun full-service dienstverlening. Dankzij de ruime ervaring van de individuele kantoren beschikt de RVM ook over een uitgebreid archief met een overzicht van alle transacties en een groot lokaal netwerk waardoor zij altijd op de hoogte zijn van de meest recente ontwikkelingen in het werkgebied.

Kortom de RVM is een keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor:

- Jarenlange ervaring;
- Grote lokale bekendheid;
- Full service dienstverlening;
- Onafhankelijke advisering;
- Deskundigheid

Kijk voor meer informatie op [www.rvm.nl](http://www.rvm.nl)

