



**Bergweg-noord 57  
Bergschenhoek**

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.

## Omschrijving

In een oogopslag is niet te zien wat deze charmante dijkvilla allemaal te bieden heeft! Het begint met een eigen brug over het water naar de goed onderhouden, vrijstaande villa uit 1989 voorzien van een woonkeuken met toegang naar de serre eveneens voorzien van een keuken. Daarnaast beschikt de villa over 5 slaapkamers, 2 badkamers en een riante tuin op het oosten. In de tuin is een vrijstaand bijhuis geplaatst met volledig uitgeruste keuken, badkamer, woonkamer en twee slaapkamers, ideaal als kantoor, hobbyruimte, gastenverblijf of mantelzorg. Aan de achterzijde van het perceel is een tweede ingang met parkeerplaats voor meerdere auto's afgesloten door een elektrisch hek. Tevens bevindt zich hier nog een luxe tuinhuis voorzien van verwarming, elektra en water en een aparte berging.

De locatie is zeer gunstig in de nabijheid van de dorpskern van Bergschenhoek met diverse winkels en restaurants. Sportfaciliteiten, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op steenworp afstand. Binnen een paar minuten rijden bevindt u zich in de omringende dorpen zoals Berkel en Rodenrijs, Hillegersberg en Bleiswijk. Het centrum van Rotterdam op nog geen 10 km afstand.

### Indeling

Via de Bergweg-Noord is de toegang via een eigen brug met elektrisch hek met afstandsbediening naar de voorzijde van de villa. Aan de voorzijde is er parkeerplek voor 2 auto's.

Entree, hal, garderobe, toilet met fontein, royale woonkamer met erker, fraaie gashaard en schouw. Hoogglans woonkeuken van Siematic met natuursteen keukenblad en luxe inbouwapparatuur van Siemens. Openslaande deur naar de serre geplaatst op voormalige terras over de volledige breedte van de achtergevel. De serre is voorzien van een luxe keuken. Zowel in de zomer als in de winter is dit de perfecte plek om gezellig met familie en vrienden te koken, te relaxen en voor het organiseren van een feest! Vanuit de serre is er een prachtig vrij uitzicht over de tuin, deze is bereikbaar via een schuifpui naar het terras en de lager gelegen tuin. Op de begane grond bevindt zich tevens de hoofdslaapkamer, met in het verlengde een tweede slaapkamer, en-suite badkamer voorzien van ligbad met whirlpool, douchecabine, wastafel met meubel. Toegang naar terras.

### Verdieping

Overloop, 2 ruime slaapkamers aan voorzijde met beide toegang naar balkon. Vijfde slaapkamer met dakkapel en toegang balkon. Tweede badkamer voorzien van ligbad met douche en wastafel. Apart toilet. Bergkamer met wasmachineaansluiting. Vliering met opslagruimte en opstelling CV ketel.

### Bijhuis

Volledig ingerichte keuken met gasfornuis, badkamer met douchecabine en wastafel. Toilet met fontein. Ruime woonkamer met openslaande deuren naar terras. Twee slaapkamers.

### Tuinhuis

Houten chalet met sauna, keukenblok, wasmachineaansluiting, elektra en watervoorziening nu in gebruik als nagelstudio.

### Berging van staal voor opslag

Parkeergelegenheid voor meerdere auto's aan de achterzijde van het perceel bereikbaar via de openbare weg en afgesloten door een elektrisch bedienbaar hek.

Bijzonderheden:

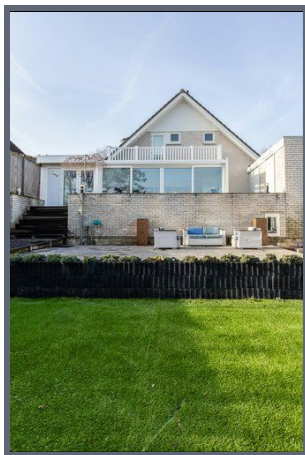
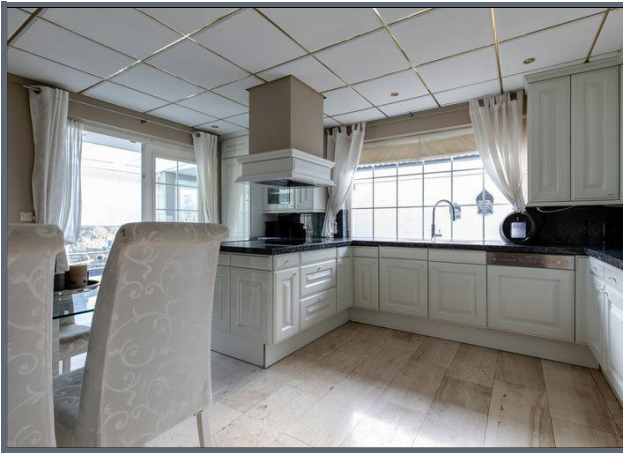
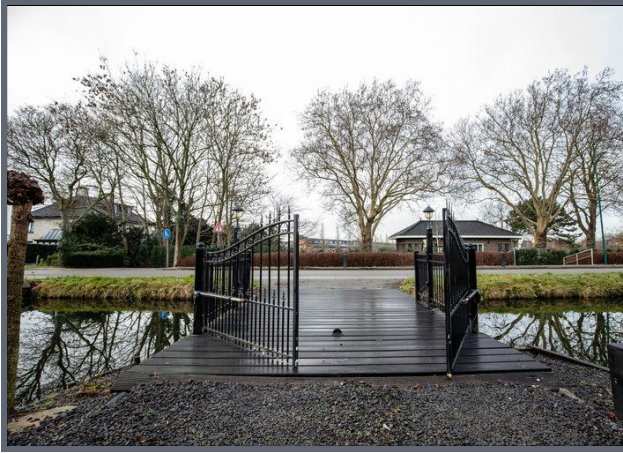
- Bouwjaar 1989
- Gebruiksoppervlakte wonen van woonhuis circa 200m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen bijhuis circa 66 m<sup>2</sup>
- Eigen grond
- Zowel aan voor- als achterzijde van het perceel mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein
- Perceel aan voor- en achterzijde afgesloten door elektrisch bedienbaar hek
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Serre met tweede keuken
- Apart bijhuis, volledig afgewerkt gefundeerd op stalen constructie en te gebruiken voor meerdere doeleinden zoals kantoor aan huis, gastenverblijf, hobbyruimte.
- Hal, woonkamer en keuken voorzien van marmeren vloer met vloerverwarming
- Airco in hoofdslaapkamer
- CV ketel met indirect gestookte boiler (2001)
- Geïsoleerd dak

Wij zijn de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis!

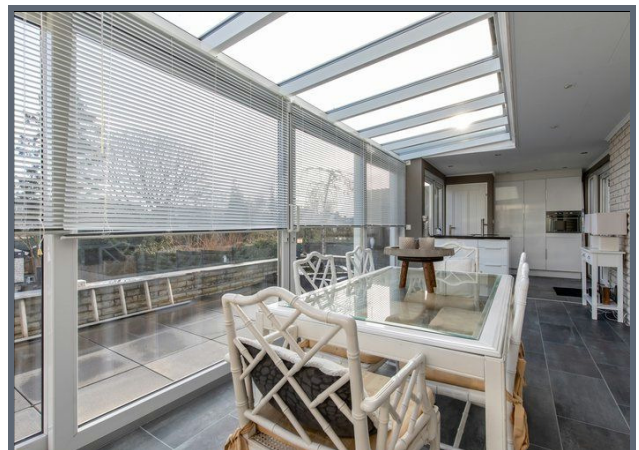
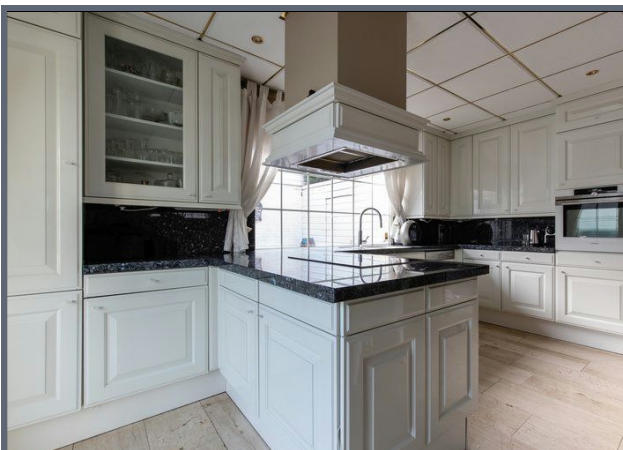
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

**Vraagprijs € 945.000,-- kosten koper**

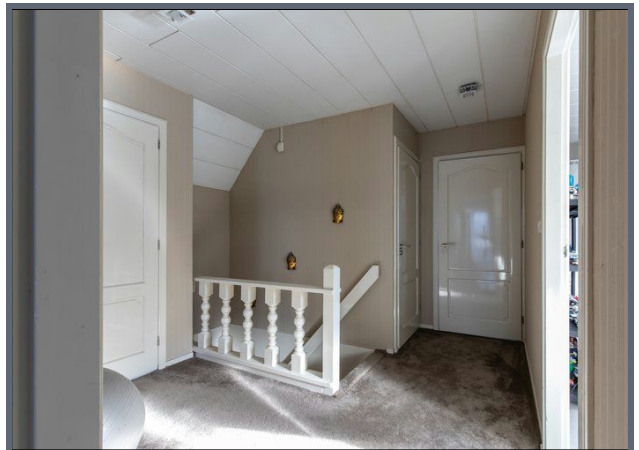
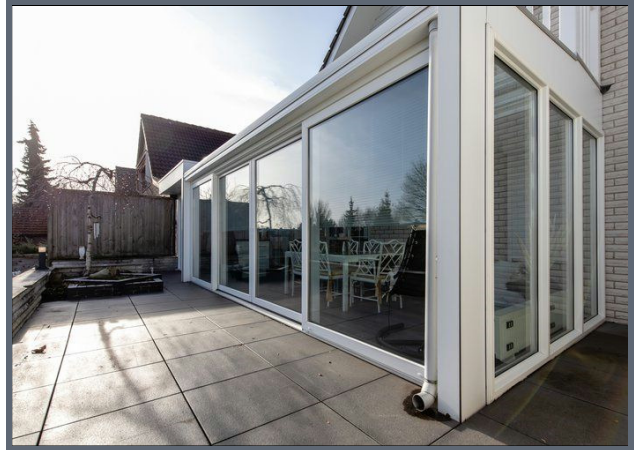
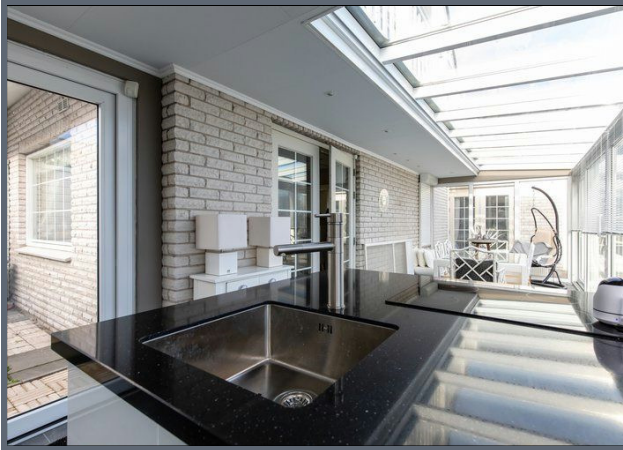
Foto's



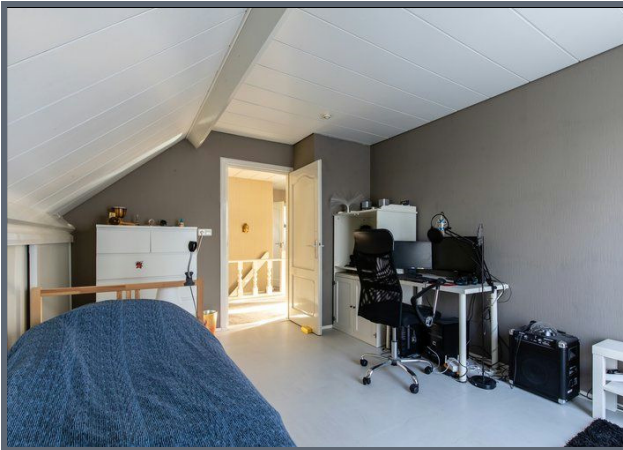
Foto's



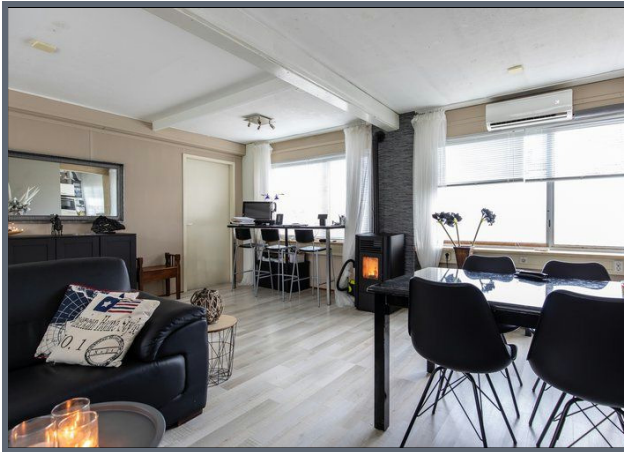
Foto's



Foto's



Foto's





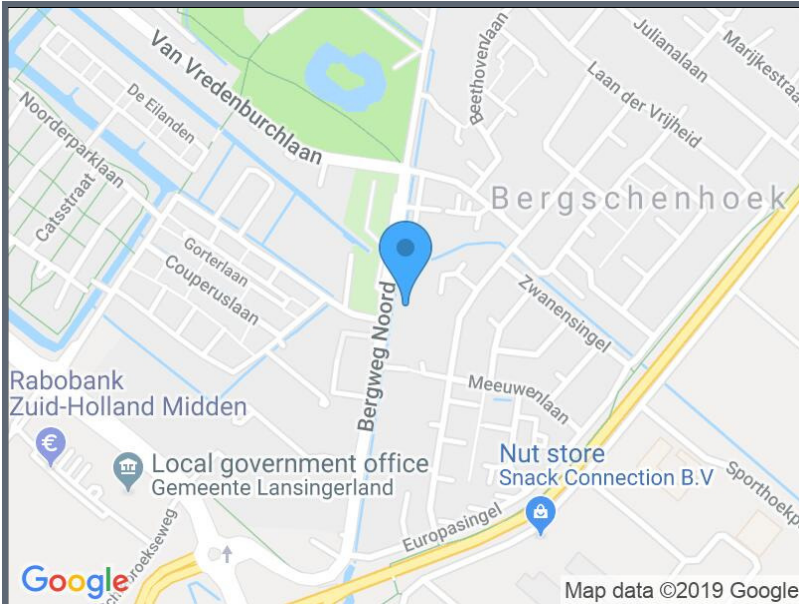
**Foto's**

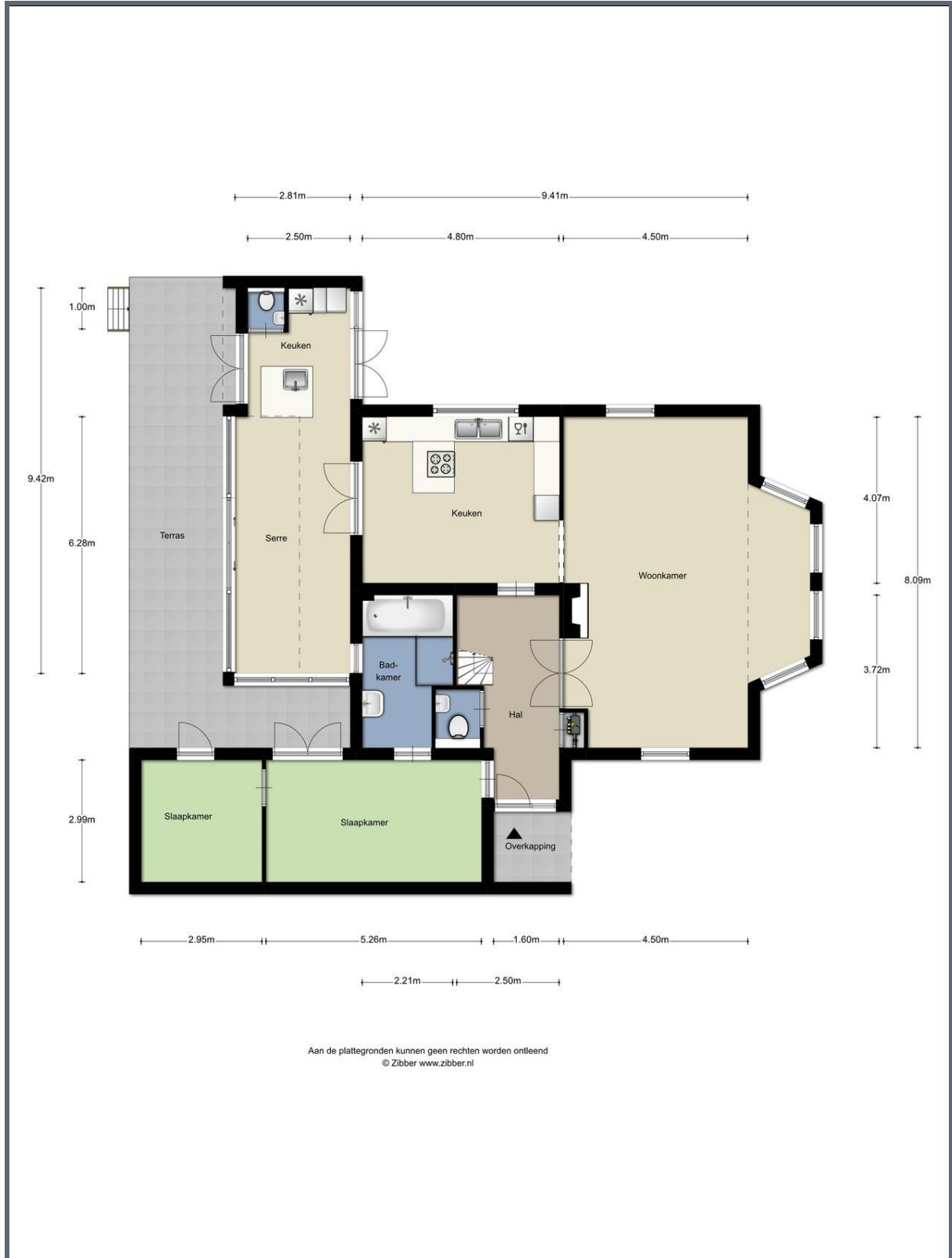


## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 945.000,-- kosten koper
<b>Soort</b>	: Villa
<b>Type</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 (waarvan 5 slaapkamers)
<b>Inhoud</b>	: 987 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 902 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 266 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	: Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	: 1989
<b>Ligging</b>	: Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zonneterras
<b>Garage</b>	: Parkeerplaats
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming</b>	: C.v.-ketel

## Locatie

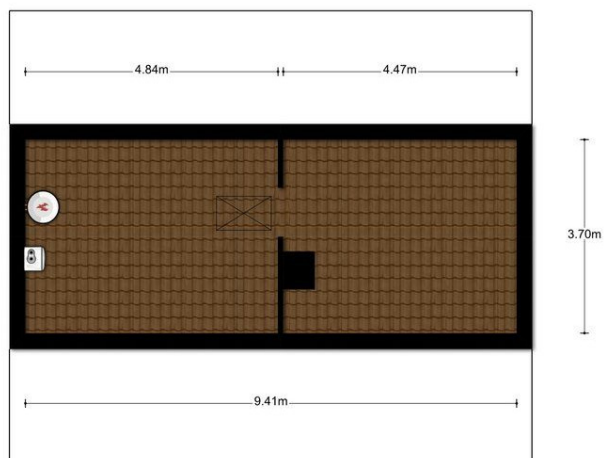




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



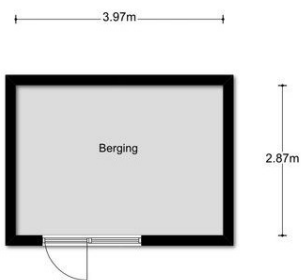
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



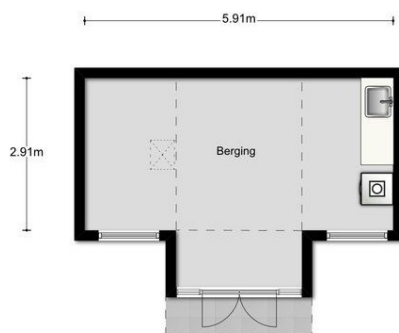
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

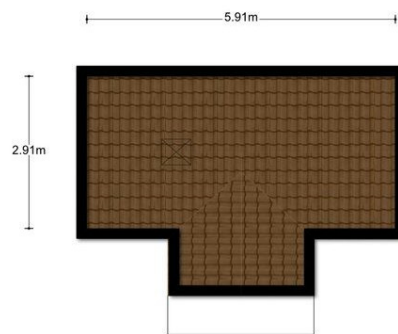


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadastrale kaart



## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Cloud Cuckoo dit NEN2580 meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Bergweg-noord 57,
Postcode/plaats	2661 CN Bergschenhoek
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	140683
Status	Definitief
Datum meetopname	18-01-2019
Datum meetrapport	18-01-2019

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	266.40	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0.00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	49.30	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	31.20	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	390.10	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	987.13	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door B. van Beers, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 18-01-2019

Bas van Beers

Zibber B.V.

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)

