

Berkel en Rodenrijs

Astersingel 80



te>koop>

Vraagprijs
€ 595.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Lansingerland

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Lansingerland dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Mark>
de Koning>**

Vestigingsleider / NVM Register Makelaar

06 52 32 40 88
mdekoning@vanherk.nl



Omschrijving

RUIM HOEKHUIS MET EIGEN PARKEERPLAATS EN DAKTERRAS

Aan de Astersingel 80 in Berkel en Rodenrijs wacht een verrassend ruim hoekhuis op nieuwe bewoners. Deze goed onderhouden eengezinswoning biedt een fijne combinatie van comfort, ruimte en een groene ligging aan het water. De eigen oprit, het dakterras en de zonnige tuin op het noordwesten maken dit huis extra aantrekkelijk voor jonge gezinnen of doorstromers die toe zijn aan de volgende stap.

Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen is het huis heerlijk licht, en geniet je bovendien van extra privacy. De eigen parkeerplek op het perceel zorgt voor gemak, net als de ruime houten berging in de tuin. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van kunststof kozijnen (in 2024 geheel rondom vervangen) en beschikt mede daardoor over energielabel B. Doordat deze woning goed verduurzaamd is resulteert dit in lagere energiekosten, ook is de woning onderhoudsvriendelijk. Kortom, een comfortabel en toekomstbestendig thuis op een fijne locatie.

WOONKAMER MET UITZICHT OP HET GROEN

Bij binnenkomst valt direct de lichte en open sfeer op. De woonkamer is royaal van opzet en biedt door de openslaande deuren direct toegang tot de achtertuin. Dankzij het zijraam profiteer je van extra lichtinval, wat het geheel nog ruimtelijker maakt. De neutrale afwerking met tegelvloer en lichte wanden vormt een prima basis om je eigen stijl aan toe te voegen. De open verbinding met de keuken zorgt voor een fijne leefruimte waarin je zowel kunt ontspannen als gezellig tafelen. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de tuin en het achterliggende groen, wat een gevoel van rust en privacy geeft.

PRAKTISCHE KEUKEN EN 4 SLAAPKAMERS

De keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een groot gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en magnetron. Dankzij de U-opstelling is er veel werk- en bergruimte, en heb je direct zicht op de straat. De trapkast zorgt voor de nodige bergruimte.



Omschrijving

De eerste verdieping telt 3 slaapkamers van verschillende afmetingen, waarbij de grootste kamer ideaal is als master-bedroom inclusief ruimte voor een ruime bergkast. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafel en toilet – alles wat je nodig hebt op één plek. Op de tweede verdieping bevindt zich de 4e slaapkamer, met directe toegang tot het ruime dakterras. Deze ruimte is perfect als extra slaapkamer, werkkamer of chillplek voor tieners.

TUIN OP DE ZON EN EEN FIJN DAKTERRAS

De achtertuin ligt op het noordwesten, wat betekent dat je vooral in de middag en avond heerlijk in de zon kunt zitten. De tuin is voorzien van een terras, een vrijstaande houten berging met elektra en een eigen achterom. Ook de voortuin en zijtuin zorgen voor een groene uitstraling rondom het huis.

Een van de grote pluspunten van deze woning is het dakterras, gelegen op de tweede verdieping. Hier geniet je van een vrij uitzicht en heb je een ideale plek om te ontspannen met een boek of borrel, in alle privacy.

FIJNE EN GROENE LIGGING IN BERKEL EN RODENRIJS

De Astersingel ligt in een rustige en groene woonwijk Parc Rodenrijs. De straat is ruim opgezet, kindvriendelijk en grenst aan een klein watertje – om even de eendjes voeren met de kinderen. Alle voorzieningen, zoals supermarkten, scholen en sportverenigingen zijn in de buurt te vinden. Ook het gezellige centrum van Berkel is goed bereikbaar over een autoluw fietspad. De wijk is autoluw van karakter en beschikt over een grote speeltuin op loopafstand.

Met de RandstadRail (lijn E) sta je zo in het centrum van Rotterdam of Den Haag, en de uitvalswegen richting de A12 en A13 zijn dichtbij. Kortom: een ideale locatie voor wie rustig wil wonen, maar wel centraal.

BIJZONDERHEDEN:

- Zeer kindvriendelijk gelegen met veel groen;
- Parkeren op eigen terrein;
- Niet zelf bewoond clause van toepassing;
- Mogelijkheid tot uitbouw van zolderverdieping;
- Oplevering: Kan snel.

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt je op de website van NVM Haaglanden.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."



Kenmerken



Woonoppervlakte

122 m²



Bouwjaar

1998



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

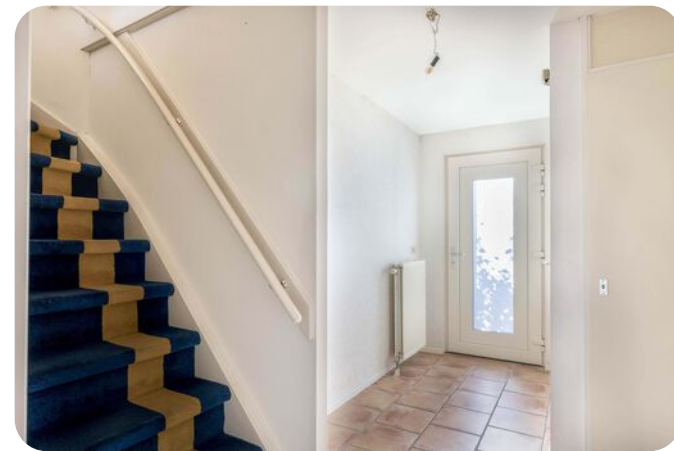
250 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	250 m ²
Inhoud	417 m ³
Bouwjaar	1998
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

B







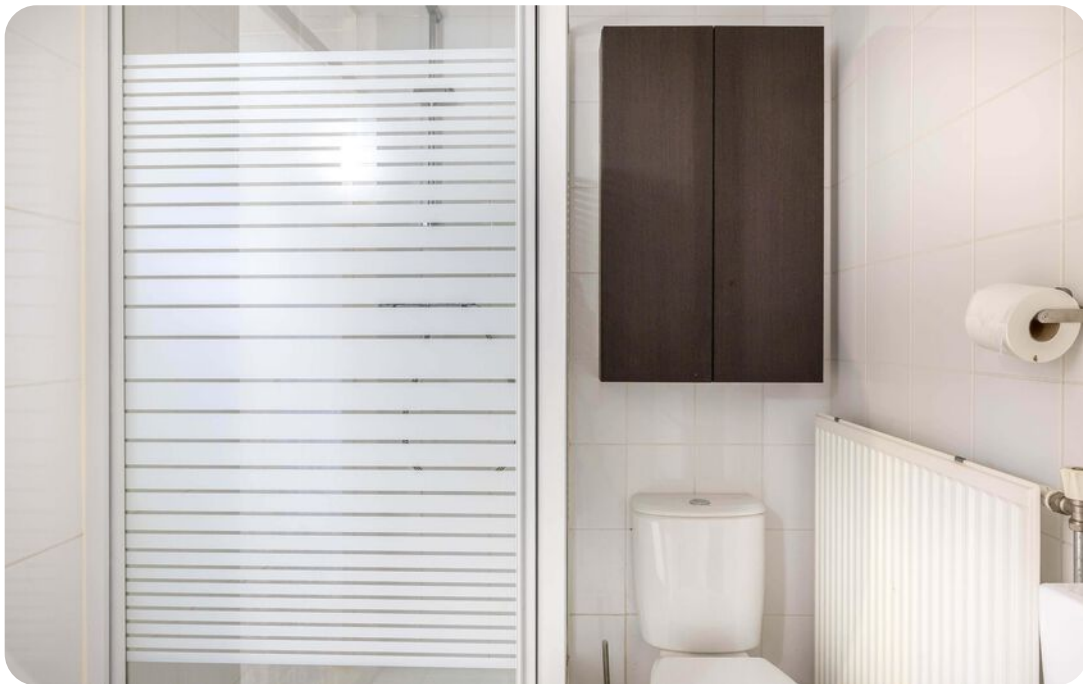












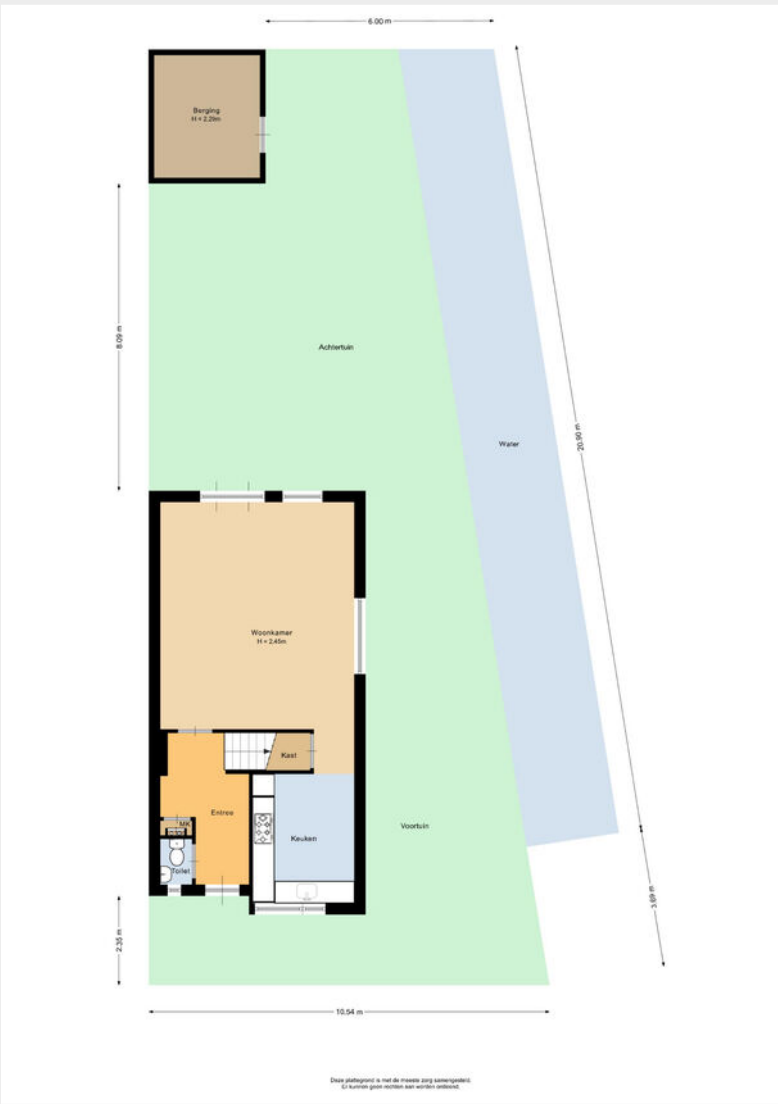
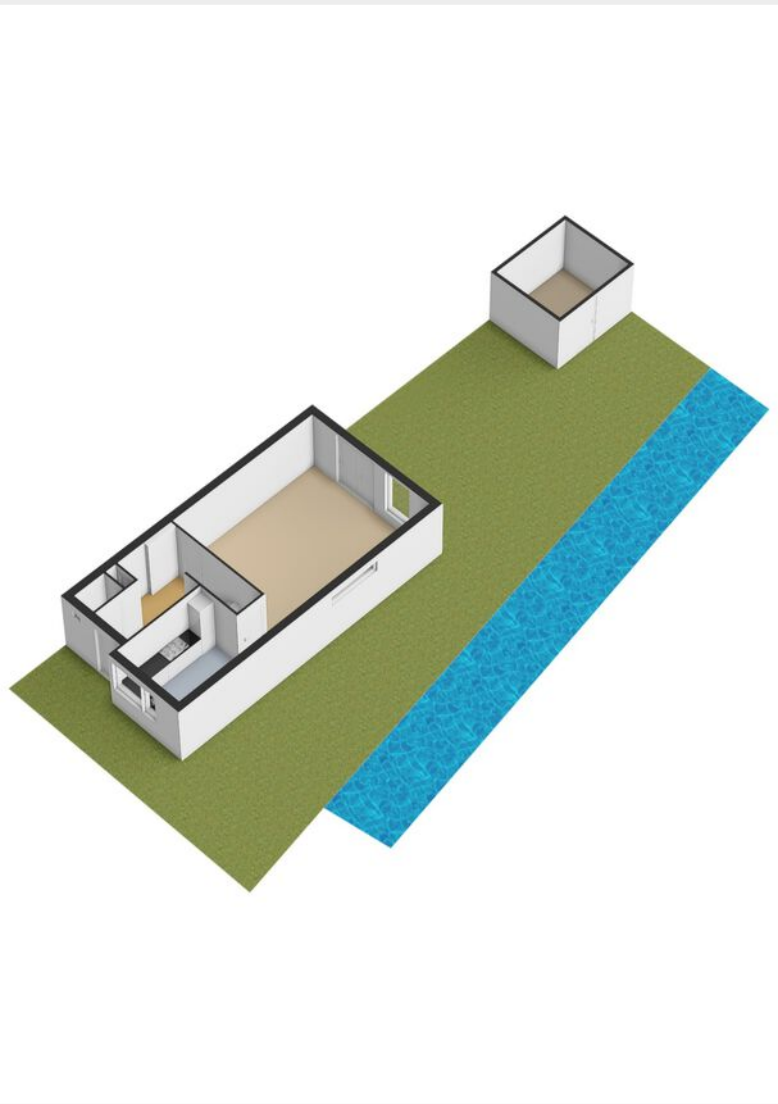


Virtueel▶bezichtigen▶

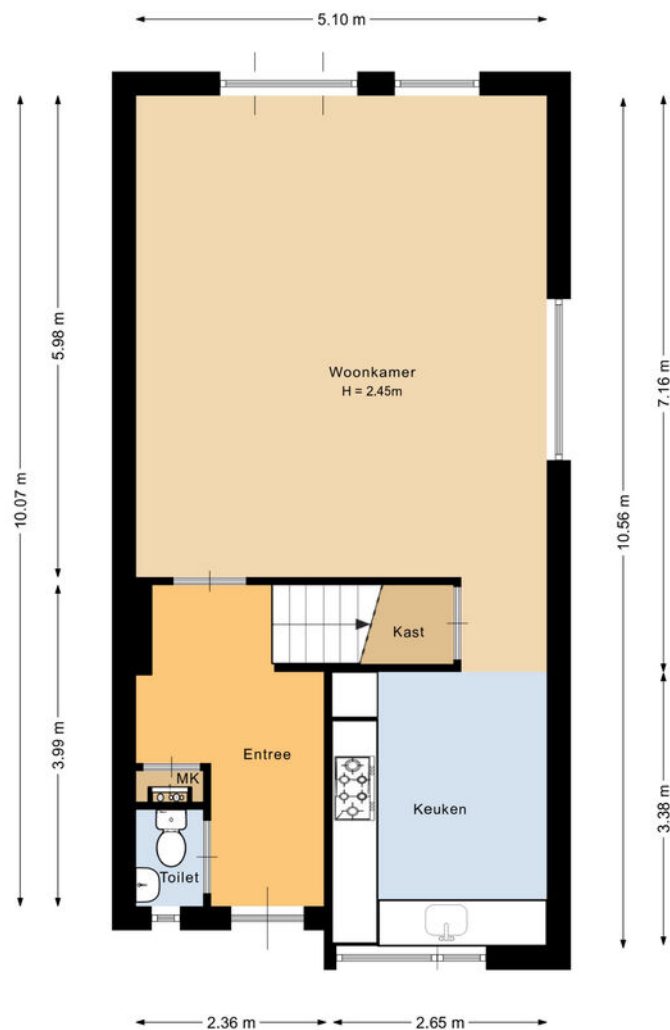
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



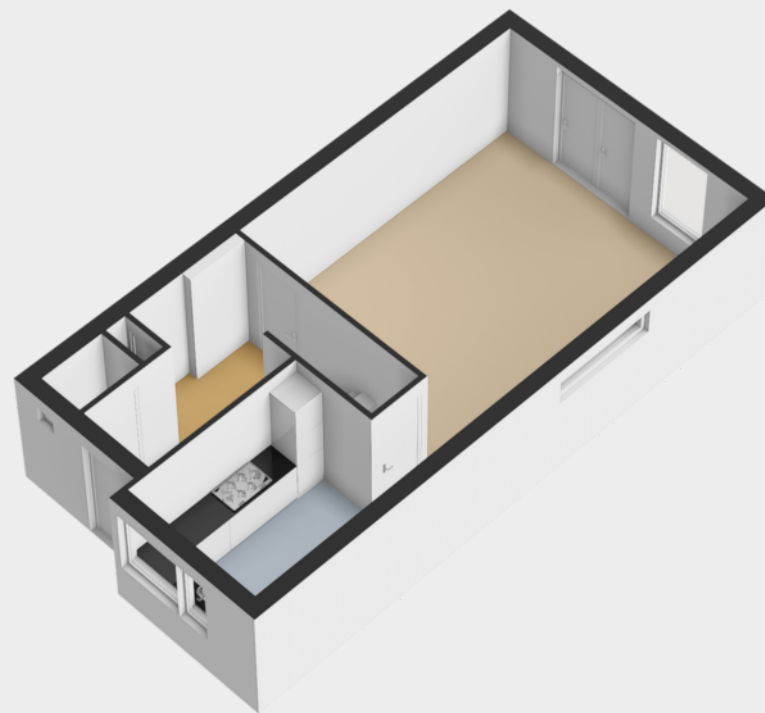
Plattegrond



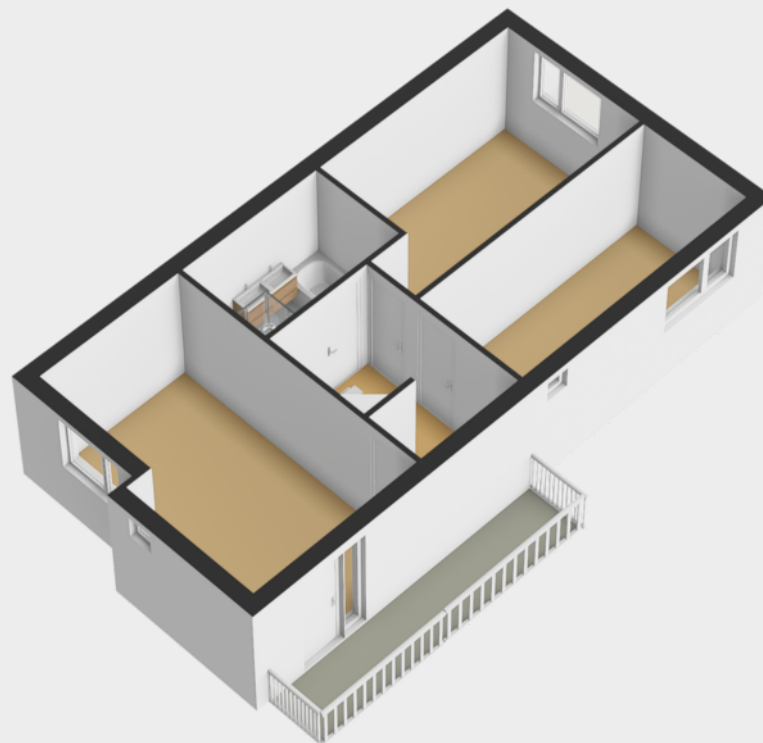
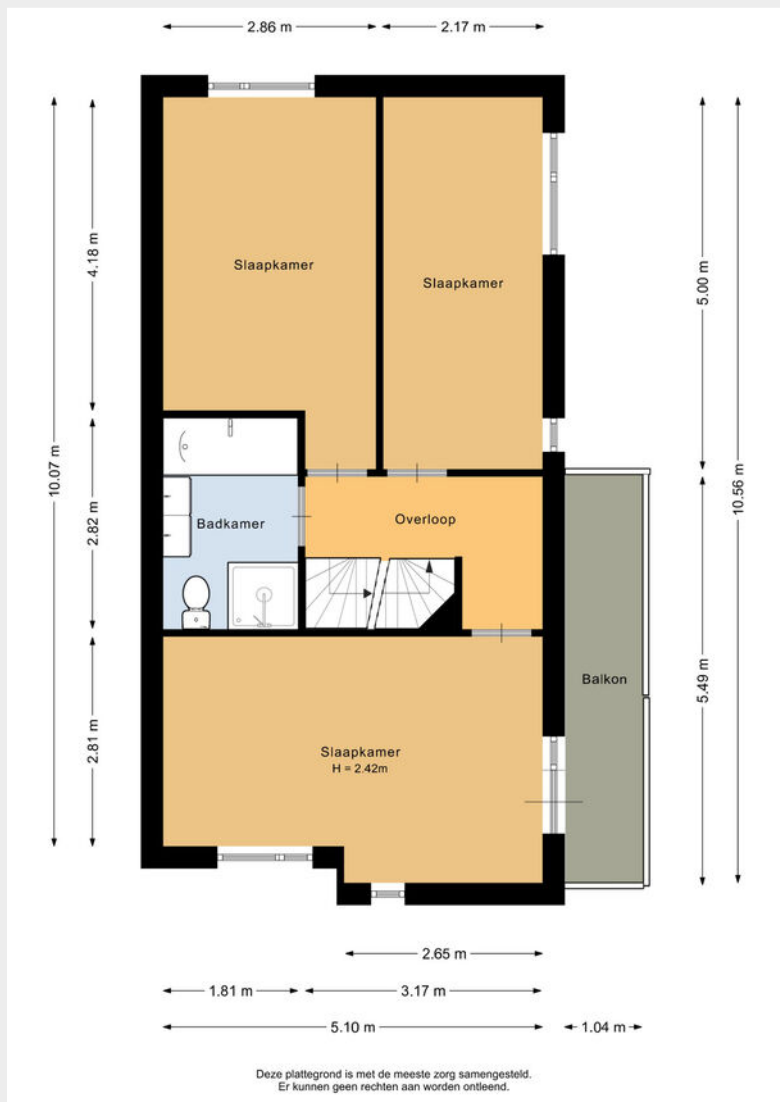
Plattegrond



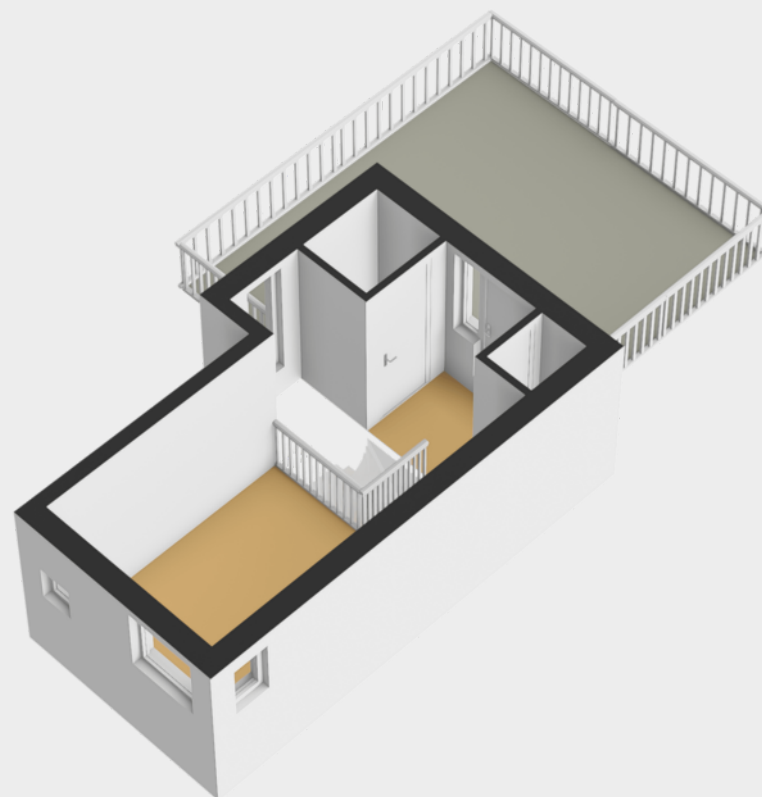
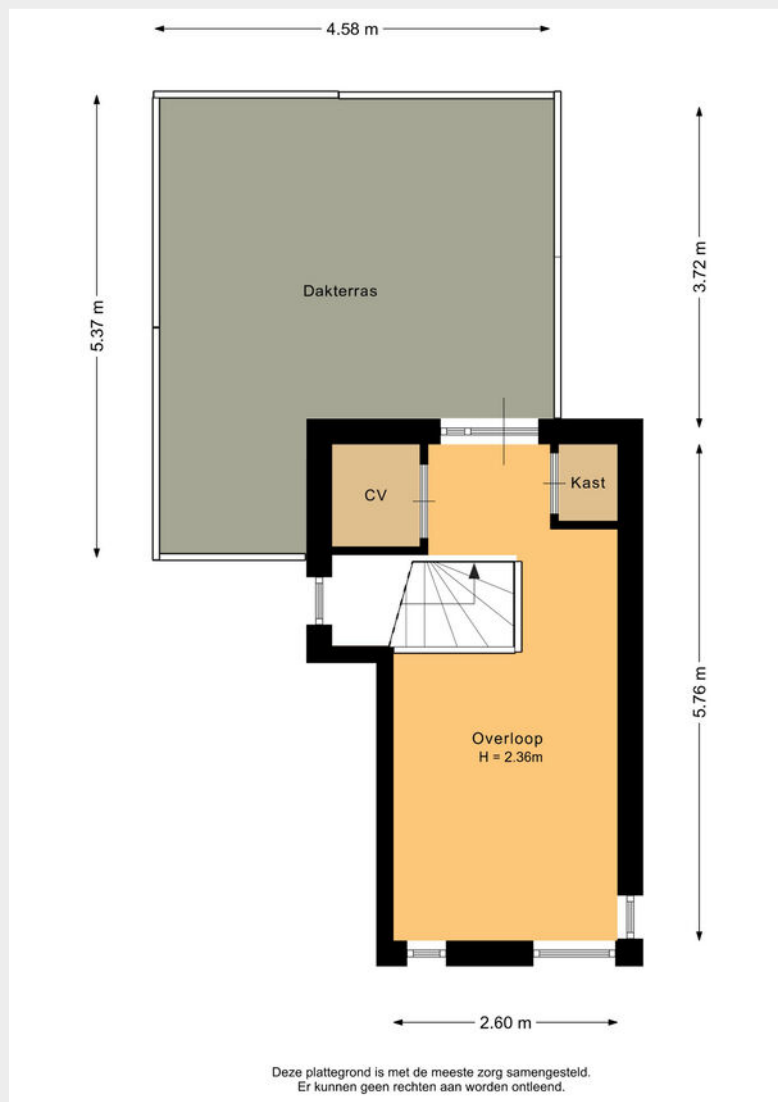
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



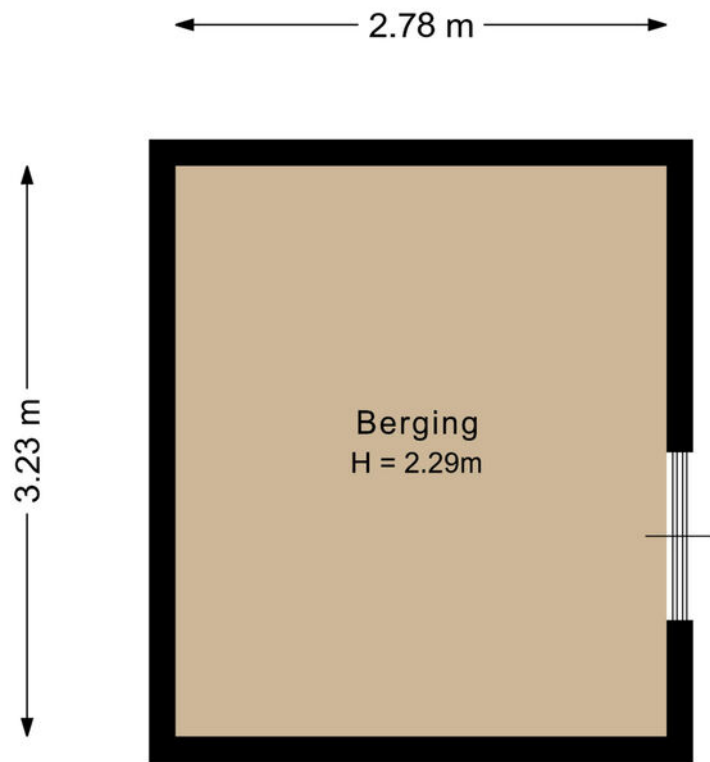
Plattegrond



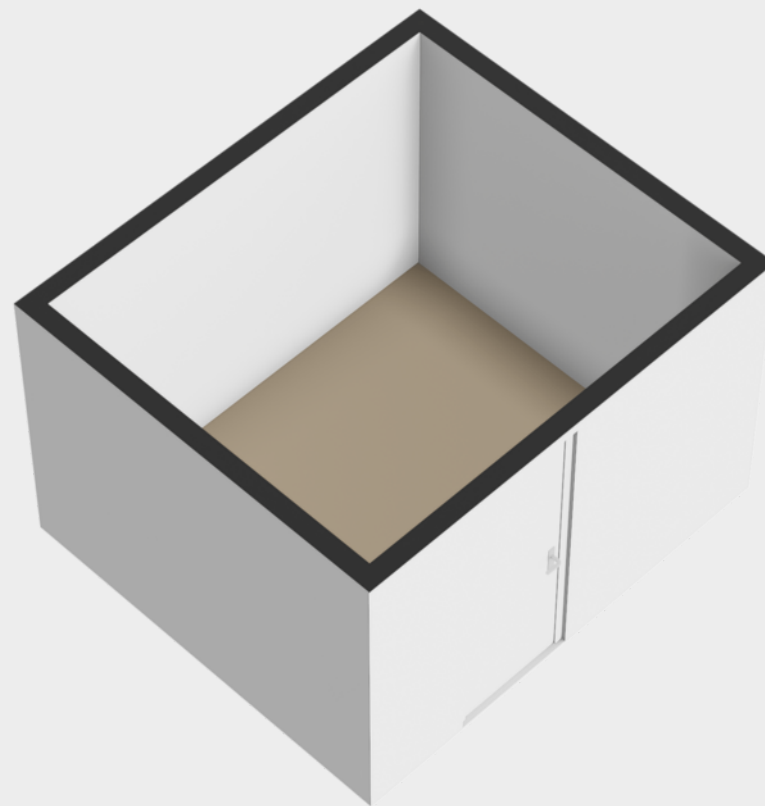
Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Toilet met de volgende toebehoren			
Verlichting, te weten				- toilet	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- toiletrolhouder	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- ligbad	X		
- gordijnrails	X			- douche (cabine/scherf)	X		
				- wastafel	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafelmeubel	X		
- laminaat	X			- toilet	X		
- plavuizen	X			- toiletrolhouder	X		
				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Woning - Keuken				Brievenbus	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			(Voordeur)bel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				(Klok)thermostaat	X		
- (gas)fornuis	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- afzuigkap	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- magnetron	X			- CV-installatie	X		
- koel-vriescombinatie	X						
- vaatwasser	X			Tuin - Inrichting			
				Tuinaanleg/bestrating	X		
Woning - Sanitair/sauna							

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X						

Aankoopbegeleiding»

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Lansingerland en vergroten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Huis verkopen>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Laan van Romen 12
2651 DH Berkel en Rodenrijs

010 519 0435
lansingerland@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Oriëntatiegesprek

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Mark>
de Koning>

Vestigingsleider / NVM Register Makelaar

06 53 32 40 88
mdekoning@vanherk.nl



Xander>
Stoel>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 519 0435
lansingerland@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 519 04 35
lansingerland@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

010 519 04 35
lansingerland@vanherk.nl
vanherk.nl

