

Berkel en Rodenrijs

Oostmeerlaan 40



te>koop>

Vraagprijs
€ 600.000,- 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

APPARTEMENT MET EIGEN PARKEERPLAATS MET DE GROENZOOM AAN JE VOETEN

Verkopers aan het woord:

- U koopt een ruim appartement;
- Een rustige plek voor na het werk;
- Een fraai uitzicht vanuit de woonkamers en balkon en dat niet meer veranderd door onverwachte bouw;
- Veel woongenot zoals wij dat de afgelopen 15 jaar hebben ervaren.

RUIM EN GEDEELTELIJK GELIJKVLOERS WONEN MET VRIJ UITZICHT

Welkom op de Oostmeerlaan 40 in Berkel en Rodenrijs – een royaal en comfortabel appartement op de begane grond van een kleinschalig en goed onderhouden complex. Met een woonoppervlakte van maar liefst 122m², een prachtig uitzicht over het groen en een hoogwaardige afwerking is dit een ideale plek voor wie gedeeltelijk gelijkvloers wil wonen zonder in te leveren op ruimte of stijl.

Het appartement is ruim en perfect afgestemd op comfortabel dagelijks gebruik. De woning beschikt over een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder, een ruime berging en een privébalcon waar je heerlijk beschut kunt zitten met vrij zicht op de omgeving.

LICHT, RUIM EN MET 3,40 METER HOOGTE

Wat direct opvalt bij binnenkomst is de royale hoogte van de plafonds in de woonkamers van ca. 3,40 meter, wat zorgt voor een indrukwekkend ruimtelijk gevoel. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde stroomt het daglicht naar binnen en heb je prachtig uitzicht op het groen en de waterpartij. De sfeervolle woonkamer is verbonden met de woonkeuken via een trappetje van drie treden. De stijlvolle stalen taatsdeuren verdelen de woonkamer in twee gedeeltes. Dit geeft niet alleen een luxe uitstraling, maar maakt het geheel ook heerlijk licht en open. De woonkamers bieden voldoende plek voor een royale zithoek én bijvoorbeeld een extra leeshoek of eettafel. Vanuit de woonkamers loop je zo het balkon op, dat netjes is afgewerkt met kunststof vlonders en ruimte biedt voor een zitje met privacy én uitzicht.



Omschrijving

STIJLVOLLE WOONKEUKEN EN MODERNE BADKAMER

De open woonkeuken is een absolute eyecatcher. De combinatie van warme houttinten, moderne verlichting en strak vormgegeven apparatuur geeft deze ruimte karakter en gebruiksgemak. De keuken is van alle gemakken voorzien, met een inductiekookplaat, afzuiging, combi-oven, koelkast, vaatwasser en voldoende opbergruimte.

Ook aan de sanitaire voorzieningen is gedacht. De ruime badkamer is ingericht met een inloopdouche en dubbele wastafel. De afwerking is neutraal en verzorgd, wat de ruimte een rustige uitstraling geeft. Separaat vind je het toilet, evenals een aparte wasruimte en technische ruimte.

2 RUIME SLAAPKAMERS (VOORHEEN 3) EN EEN EIGEN PARKEERPLAATS

Het appartement beschikt over 2 ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer is voorzien van een grote schuifkastenwand. De tweede kamer is momenteel ingericht als logeer- en hobbykamer, maar kan ook perfect dienstdoen als werkkamer of kleedruimte. Ook de auto staat veilig en droog op de eigen plek in de ondergelegen parkeergarage, met directe toegang tot het trappenhuis en de lift.

RUSTIG GELEGEN EN GOED ONDERHOUDEN COMPLEX

De Oostmeerlaan is gelegen in een rustige, groene woonwijk met veel privacy en zonder doorgaand verkeer. Je kijkt aan de achterzijde vrij weg over groen en een waterpartij. Het complex zelf is gebouwd in 2009 en uitstekend geïsoleerd: voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie, HR++ glas en zonnepanelen. De VvE is actief en goed georganiseerd, met onder meer een MJOP, opstalverzekering en een maandelijkse bijdrage van € 293,-.

OVER BERKEL EN RODENRIJS: RUSTIG WONEN DICHTBIJ DE STAD

Berkel en Rodenrijs is een moderne, groene plaats in de gemeente Lansingerland, strategisch gelegen tussen Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer. De stad biedt alles wat je nodig hebt: diverse winkelcentra, een sfeervol dorpshart, een breed aanbod aan sportverenigingen en meerdere zorgvoorzieningen. De sfeer is gemoedelijk en dorps, maar met alle stedelijke voordelen binnen handbereik. De omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen, met recreatiegebied De Groenzoom en de Bergse Plassen in de buurt. Het OV-netwerk is uitstekend met directe busverbindingen én RandstadRail die je snel naar het centrum van Rotterdam of Den Haag brengt. Ook is er een NS-station op korte afstand.

In Berkel en Rodenrijs kun je wonen in alle rust, met veel groen om je heen, maar ook met dynamiek dichtbij. Dat maakt het een fijne woonplek voor afbouwers, maar ook voor iedereen die waarde hecht aan ruimte, bereikbaarheid en wooncomfort.

BIJZONDERHEDEN:

- Oplevering in overleg;
- Voorheen 3 slaapkamers, eenvoudig terug te brengen;
- Grote woon-, en eetkeuken;
- Hoog plafond in de woonkamers wat het gevoel van ruimte vergroot.



Kenmerken



Woonoppervlakte

122 m²



Bouwjaar

2009



Slaapkamers

2

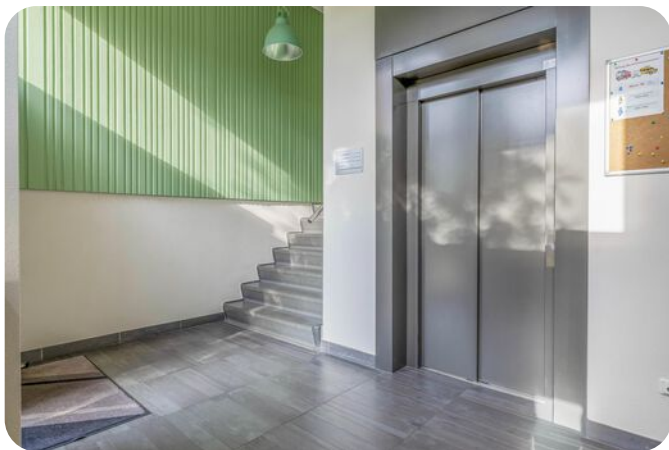


Perceeloppervlakte

n.b.

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	n.b.
Inhoud	532 m ³
Bouwjaar	2009
Balkon	ca. 10 m ²
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd















Virtueel>bezichtigen>

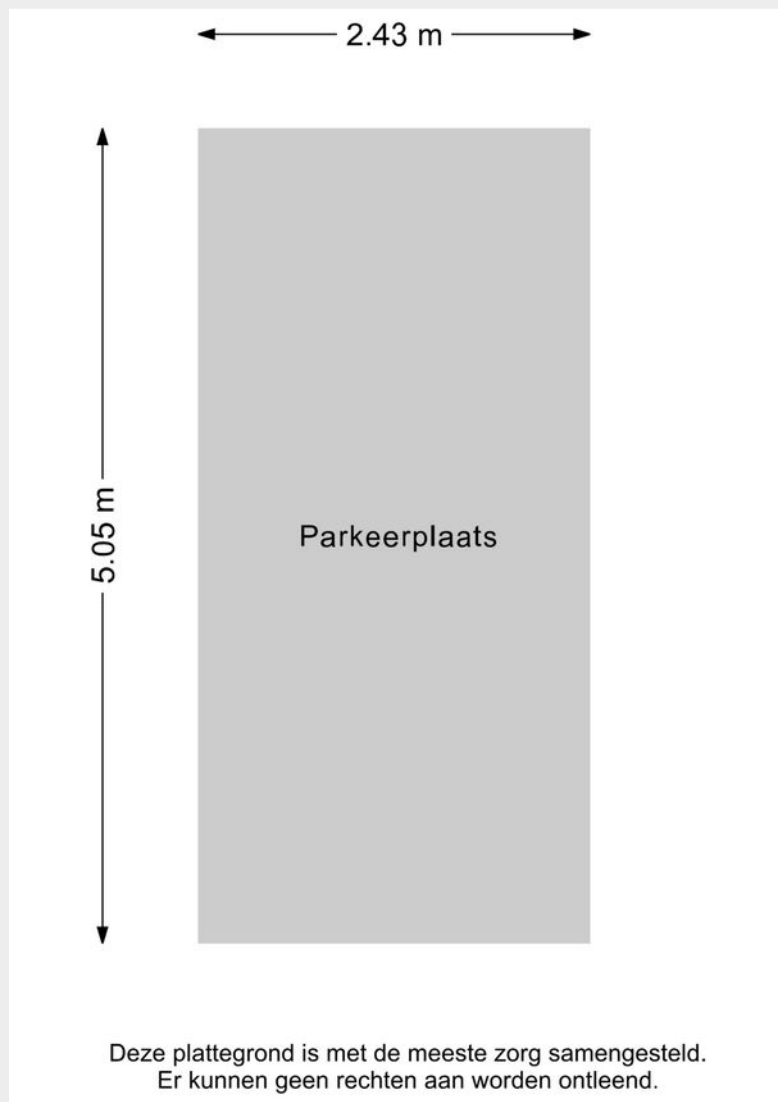
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- schilderij ophangstelsysteem	X		
Radiatorafwerking	X			Woning - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen	X			- kookplaat	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- afzuigkap	X		
- Inbouw hang/legkast met vier melkglazen schuifdeuren over breedte hoofdslaapkamer.	X			- oven	X		
				- koelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vriezer	X		
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- overgordijnen			X	Woning - Sanitair/sauna			
- vitrages	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- rolgordijnen	X			- toilet	X		
- jaloezieën	X			- toilettrolhouder	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletborstel(houder)	X		
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- vloerbedekking	X			- wastafel	X		
- laminaat	X			- wastafelmeubel	X		
Overig, te weten							

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Verbrede vensterbank in slaapkamer 1	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		
Stenen plantenbak 4875 lang en 600 br voor woonkamer beplant	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Inpandig balkon met verlaagd plafond (aansluitingen voor spotjes aanwezig), Losse kunststoftegels over gehele vloer.	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



Fleur>
Rietjens>

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

