

Berkel en Rodenrijs

Stationssingel 68



te>koop>

Vraagprijs
€ 675.000,- 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

JOUW NIEUWE (WOON)HALTE! WONEN IN DE GOUDEN BUURT IS GENIETEN

VERKOPER AAN HET WOORD

"Wij wonen hier met ons jonge gezin al een aantal jaar met veel plezier. Met drie kinderen is het fijn om veel ruimte te hebben en alles bij de hand te hebben – binnen én buiten. Toch is het tijd voor een volgende stap. We gaan groter wonen, maar laten dit huis met warme herinneringen achter. We hopen dat de nieuwe bewoners net zo gaan genieten van de fijne sfeer en de heerlijke buurt als wij."

WONEN IN DE GOUDEN BUURT

Stationssingel 68 ligt in een geliefde en rustige straat in de gewilde Gouden Buurt in Berkel en Rodenrijs. Deze buurt staat bekend om zijn jonge karakter, vriendelijke sfeer en kindvriendelijke omgeving met volop speelgelegenheid en groen. De diversiteit van gevels, dakpannen en grote dak overstekken maken de sfeer gemoedelijk. Voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, winkels, openbaar vervoer en recreatie bevinden zich allemaal op korte afstand. Je woont hier centraal en toch heerlijk rustig.

Het huis zelf is gebouwd in 2007 en keurig onderhouden. De woning heeft een klassieke uitstraling met een moderne afwerking. Denk aan volledig geïsoleerde gevels, HR++ beglazing, energielabel A en een nette afwerking van top tot teen. Het huis niet alleen duurzaam, maar ook comfortabel.

DIRECT TE BETREKKEN EN SFEERVOL

Bij binnenkomst valt direct de lichte en verzorgde uitstraling op. De hal leidt naar de royale woonkamer aan de achterzijde, waar openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de tuin. De zithoek is ruim opgezet en dankzij de grote ramen is het hier aangenaam licht.

Aan de voorzijde ligt de strak afgewerkte, halfopen keuken met een fijne erker. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel werkruimte en een doordachte opstelling. Hier kook je met plezier, met zicht op de rustige straat. De eerste verdieping telt 3 slaapkamers, waarvan 2 bijzonder ruim zijn.



Omschrijving

De grootste kamer aan de achterzijde biedt voldoende plek voor een groot bed en een kastenwand, ideaal als master bedroom. De andere 2 kamers zijn riant en perfect als kinder- of werkkamer. Op deze verdieping is ook de eerste moderne badkamer te vinden, met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

De zolderverdieping is verrassend ruim en ingericht met een 4e slaapkamer en een tweede badkamer. Deze badkamer is uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en dakraam. Verder vind je hier ook een praktische wasruimte en extra bergruimte.

EEN FIJNE TUIN MET PRIVACY

De achtertuin ligt op het noordoosten en is ongeveer 73 m² groot. Dankzij de diepte van bijna 13 meter is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, borders, een gezellige pergola en een achterom. Achterin staat een vrijstaande stenen berging met elektra – handig voor fietsen en tuinspullen. Ook is het mogelijk om op eigen terrein te parkeren, een groot pluspunt in deze wijk. De voortuin is eveneens netjes en biedt ruimte voor bijvoorbeeld een zitbankje of extra groen. Dankzij de rustige straat zonder doorgaand verkeer is het hier prettig toeven.

BERKEL EN RODENRIJKS VEELZIJDIGE CHARME

Berkel en Rodenrijs combineert het beste van twee werelden: een dorps gevoel met stadse voorzieningen. Binnen enkele minuten fietsen ben je bij winkels, supermarkten, sportverenigingen en basisscholen. De RandstadRail zorgt voor een snelle verbinding met Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer. Ook met de auto ben je zo op de A12 of A13. De Gouden Buurt zelf is populair onder jonge gezinnen en doorstromers die graag ruim willen wonen op een centrale, maar rustige locatie.

BIJZONDERHEDEN:

- 2 badkamers;
- Direct te betrekken;
- In de gewilde en geliefde Gouden Buurten;
- (Basis)school aan de overzijde, en Randstadrail aan het eind van de straat.

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.

"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."

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'



Kenmerken



Woonoppervlakte

131 m²



Bouwjaar

2007



Slaapkamers

4



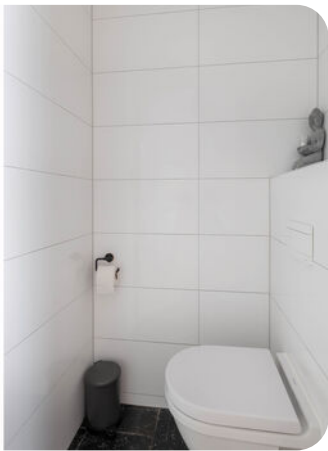
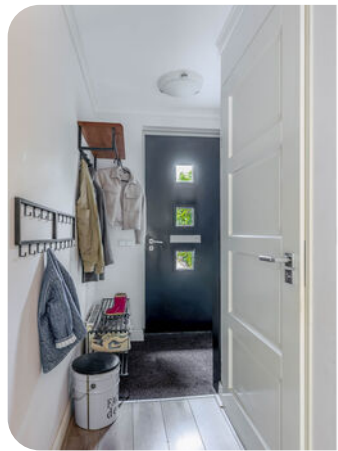
Perceeloppervlakte

143 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	468 m ³
Bouwjaar	2007
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



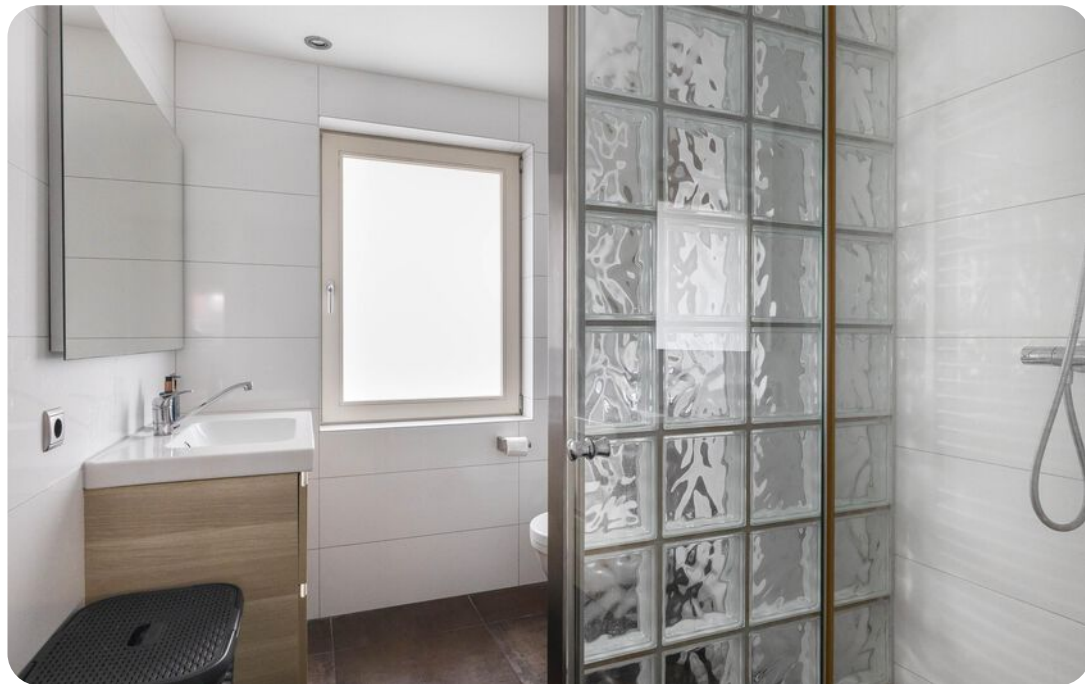
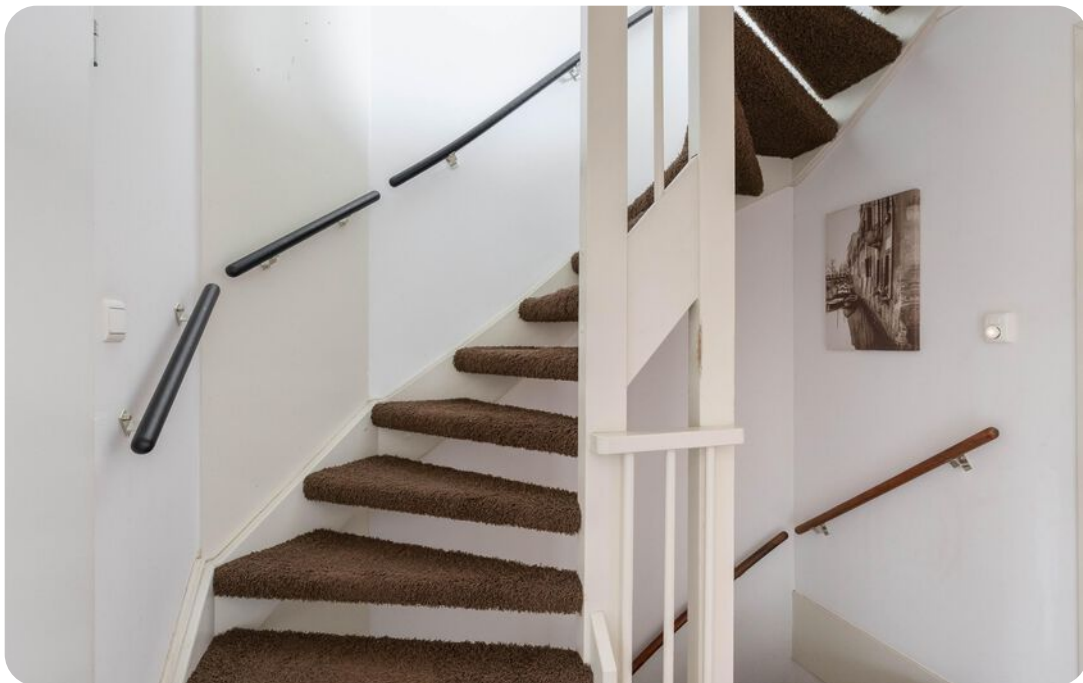


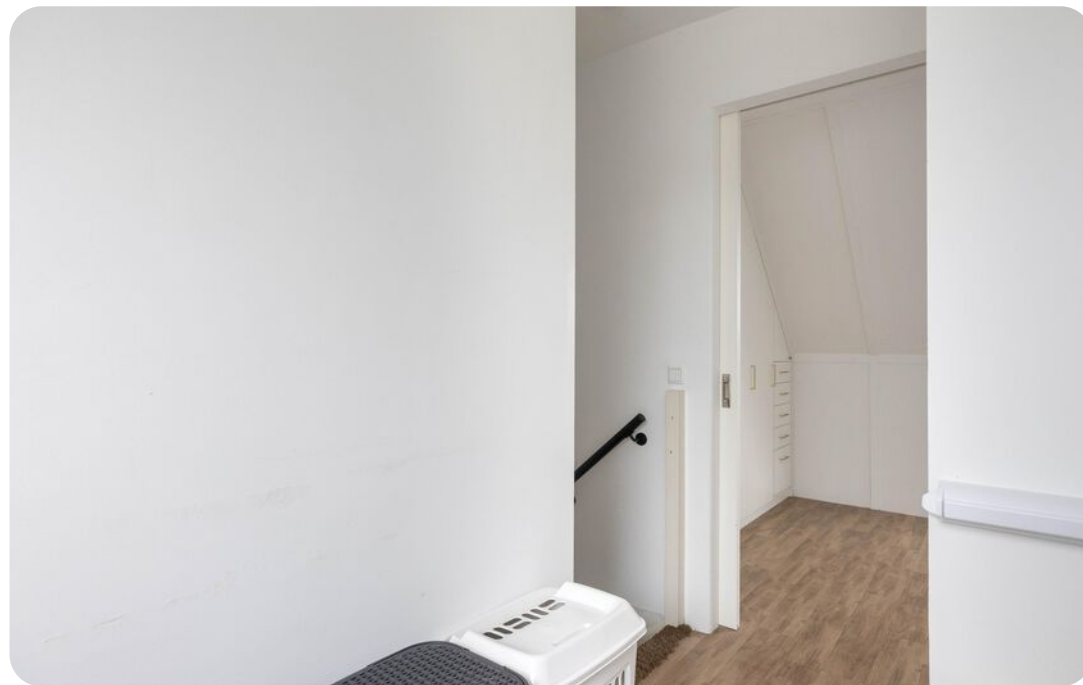


















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Stationssingel 68

Postcode/plaats

2652 HR Berkel en Rodenrijs

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 7973

Kadastraal eigendom

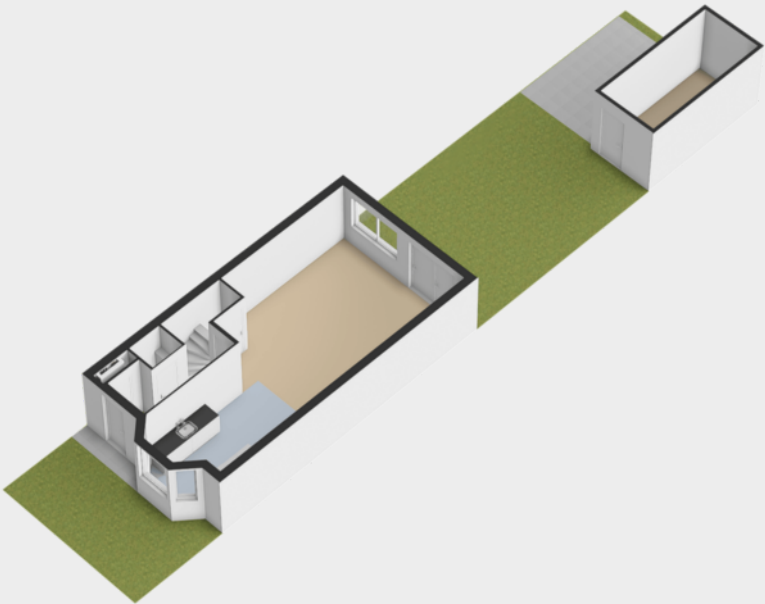
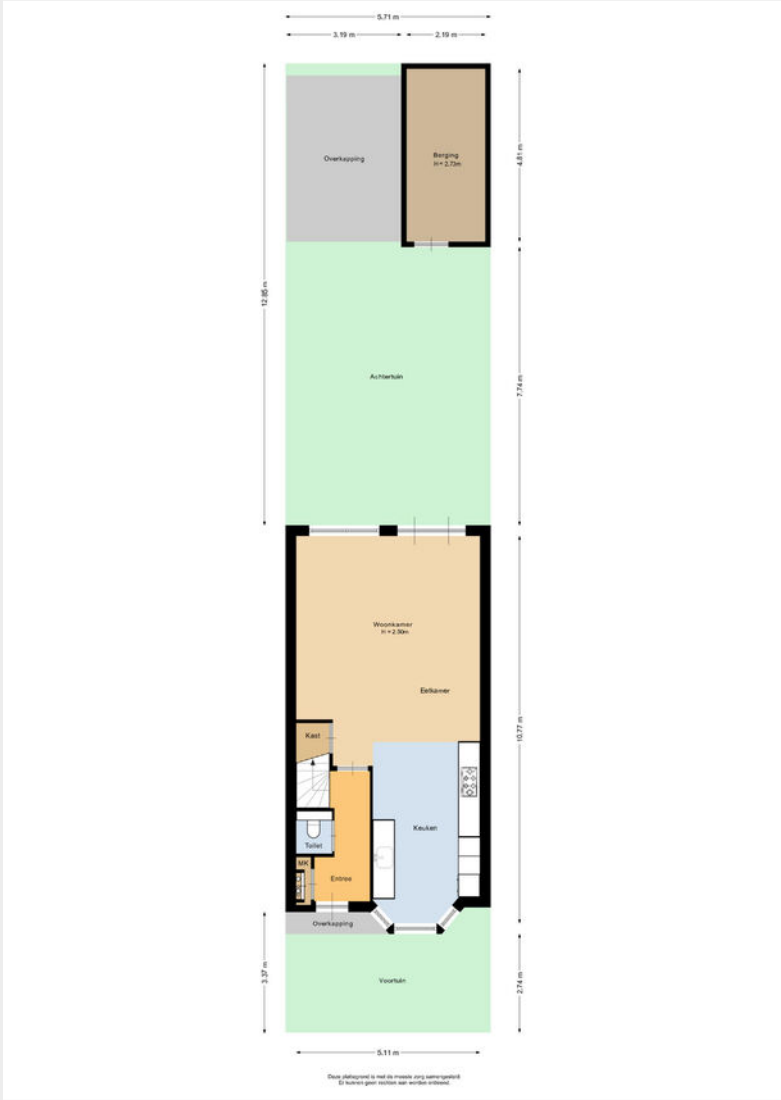
Volle eigendom

Perceelpervlakte

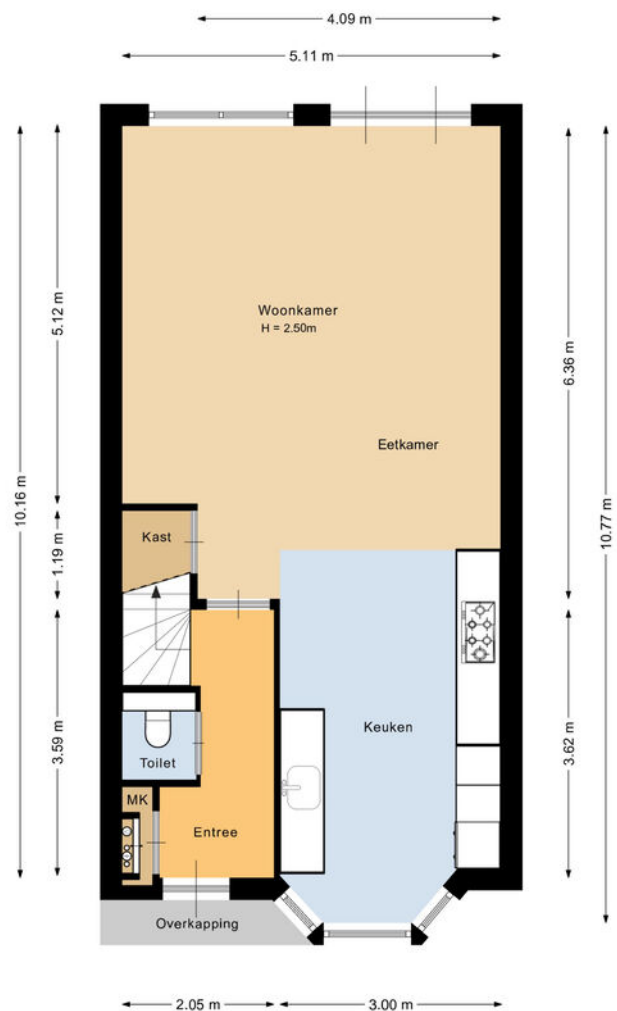
143 m²



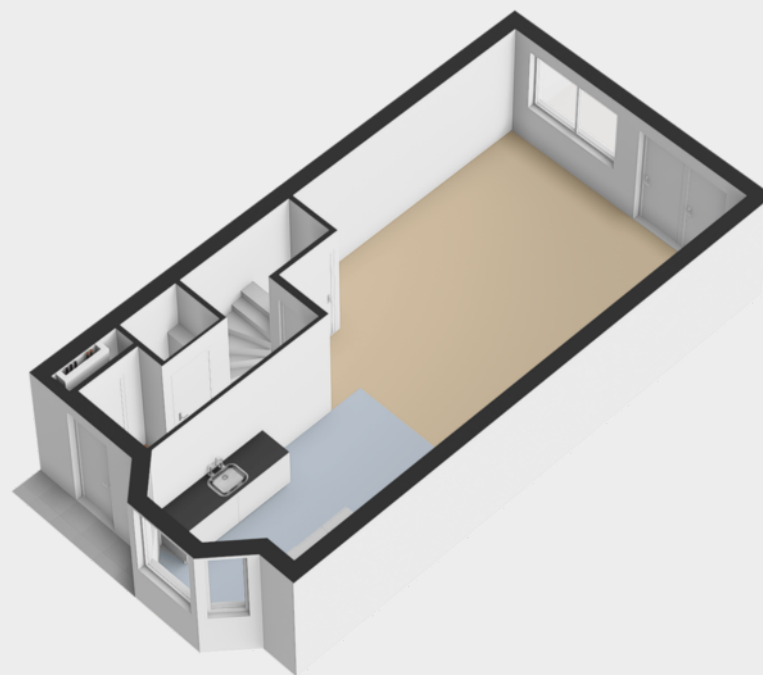
Plattegrond



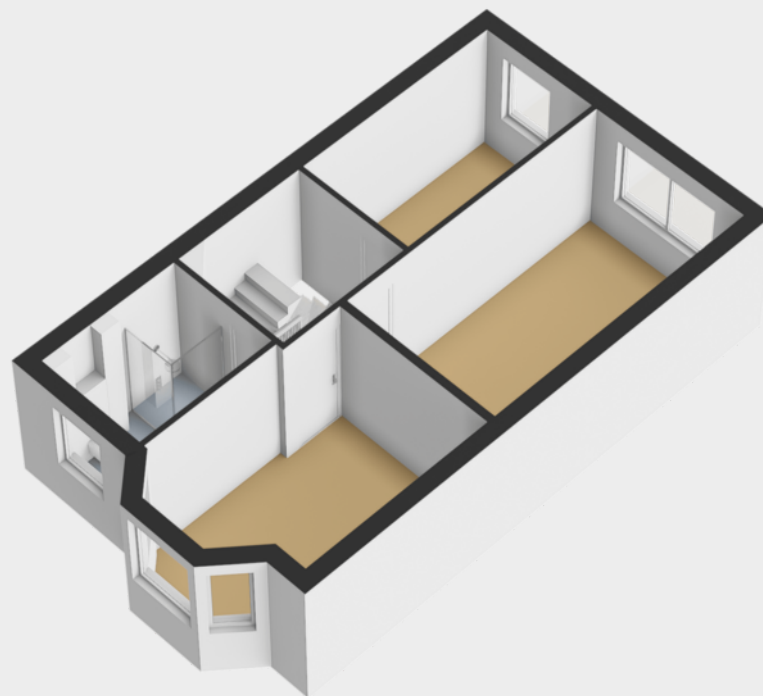
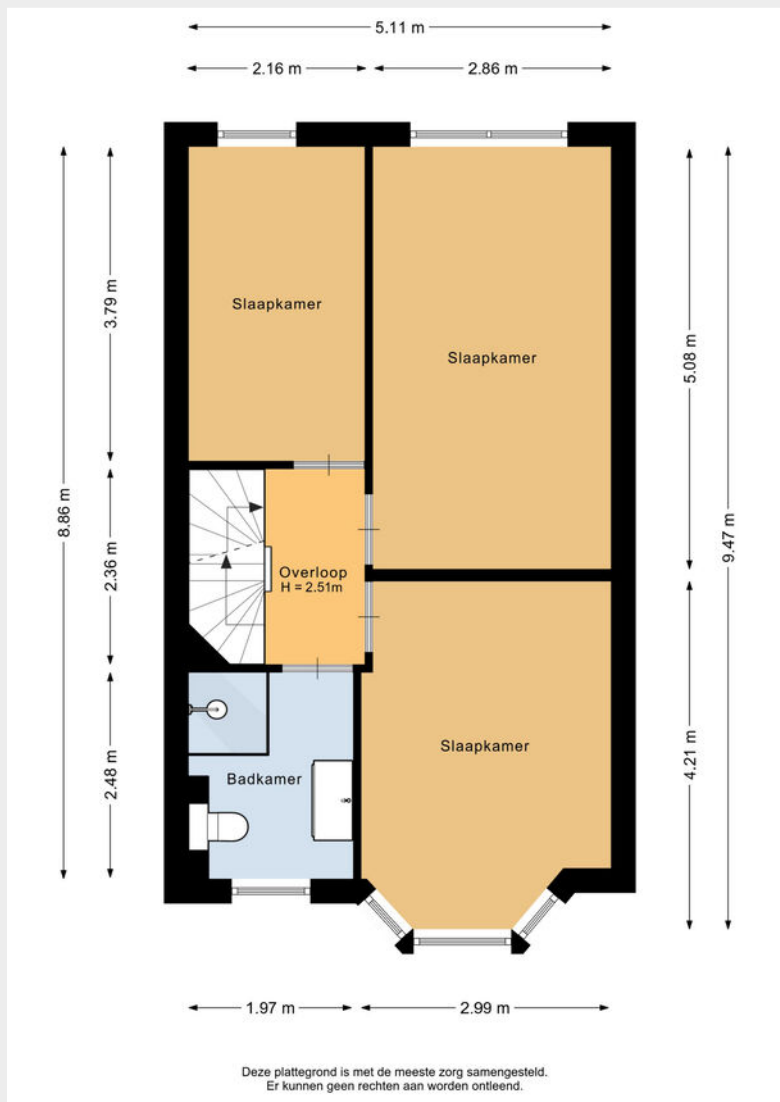
Plattegrond



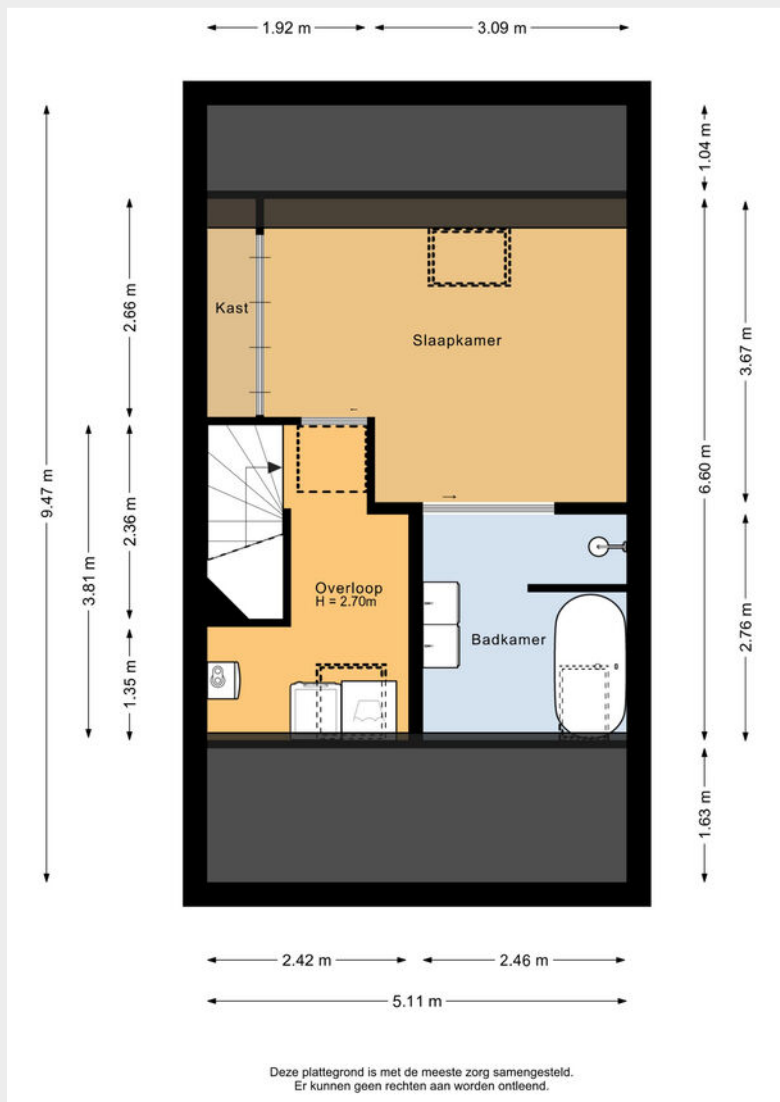
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



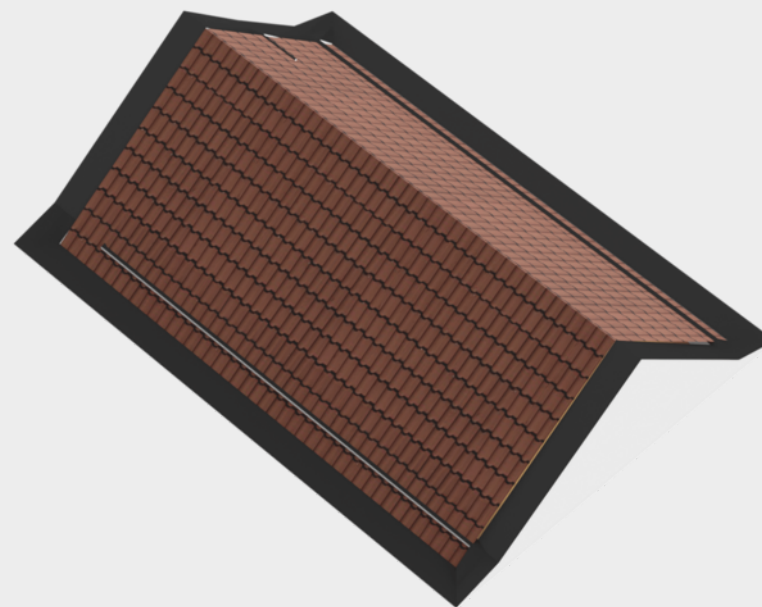
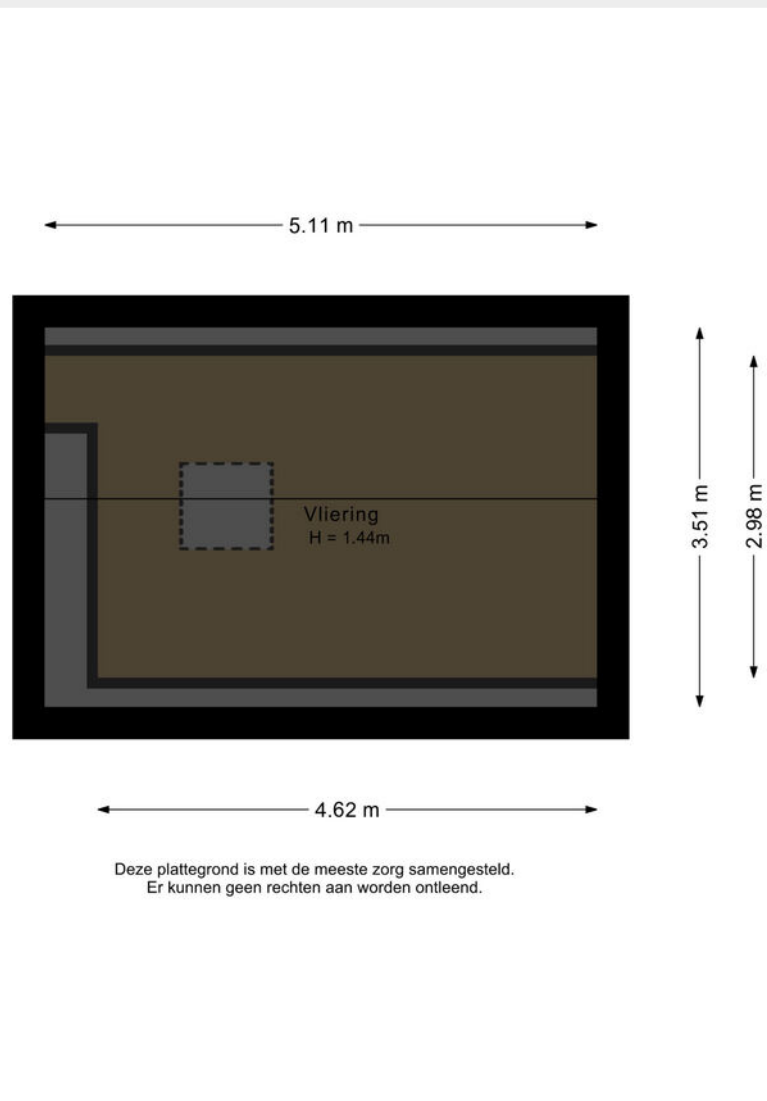
Plattegrond



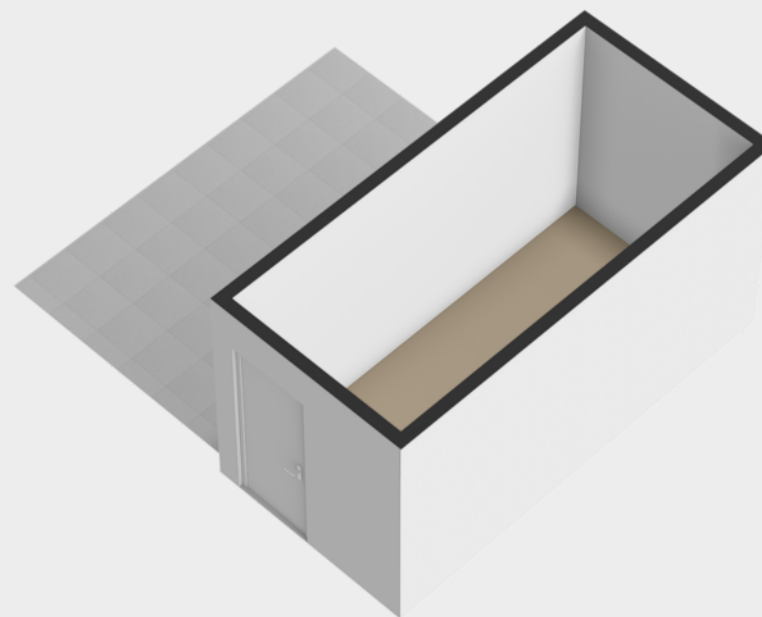
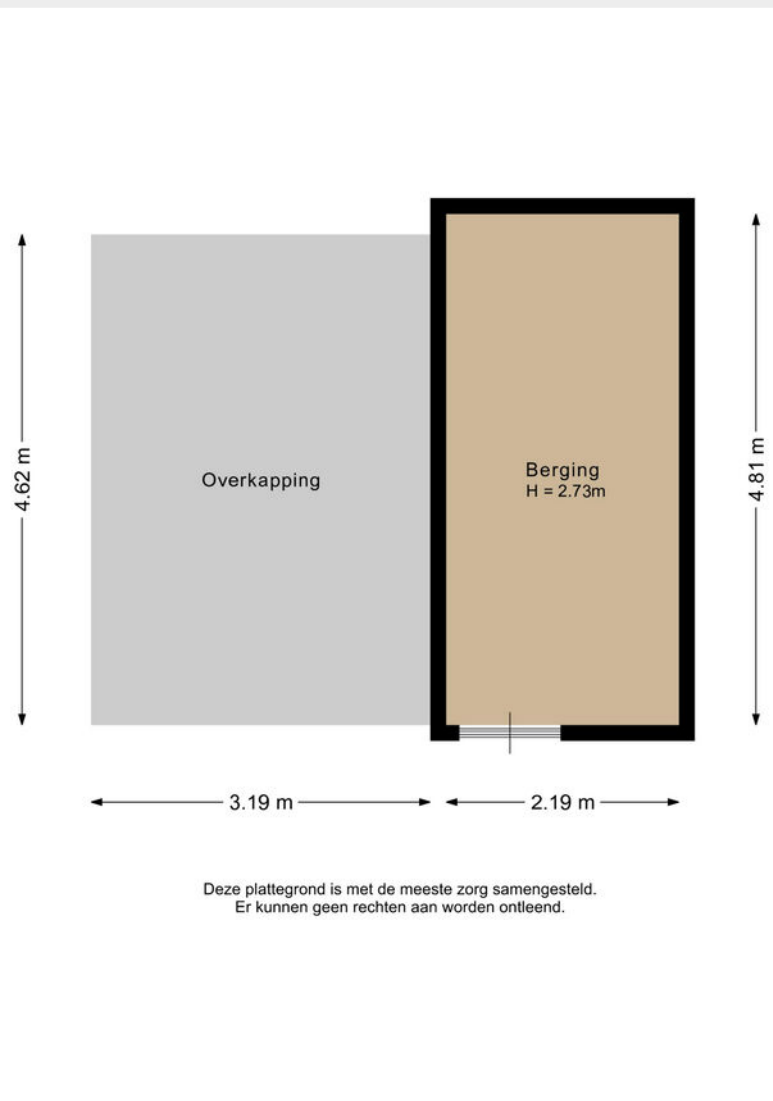
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- spiegelwanden	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- Kapstokken hal		X	
- losse (hang)lampen		X		- Kapstok trapkast	X		
				- Wandplanken trapkast	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten							
- Inbouwkledingkast zolder	X			Woning - Keuken			
				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- gordijnrails	X			- kookplaat	X		
- gordijnen		X		- (gas)fornuis	X		
- vitrages	X			- afzuigkap	X		
- jaloezieën	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- koelkast	X		
- Plissé gordijnen eerste verdieping	X			- vriezer	X		
				- vaatwasser	X		
Vloerdecoratie, te weten							
- houten vloer(delen)	X			Keukenaccessoires, te weten			
- laminaat	X			- Wandplank boven aanrecht	X		
- Trapbekleding tapijt	X						
- PVC zolder	X			Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren				Zonwering buiten	X		
- toilet	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- toiletrolhouder	X			Waterslot wasautomaat		X	
- toiletborstel(houder)	X				X		
				Waterontharder			X
Badkamer met de volgende toebehoren				Warmwatervoorziening, te weten			
- ligbad	X			- CV-installatie	X		
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X			Tuin - Inrichting			
- wastafelmeubel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toilet	X			Beplanting	X		
- toiletrolhouder	X			Pergola	X		
- toiletborstel(houder)	X						
- Handdouche	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- Regendouche	X			Buitenverlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Bebouwing			
Brievenbus	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Voordeur)bel		X					
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Overig			
Rookmelders	X			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	X			- (sier)hek	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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

