

Bergschenhoek

Van Vredenburglaan 98



te>koop>

Vraagprijs
€ 485.000,-



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

EEN SFEERVOL GEZINSHUIS MET RUIMTE, KARAKTER ÉN EEN FIJNE TUIN

LICHTE WOONKAMER MET OPEN HAARD

Zodra je de woonkamer binnenstapt, voel je de warme sfeer. De combinatie van veel natuurlijk licht, een nette afwerking én de houtkachel maakt dit een plek waar je je direct thuis voelt. De keuken aan de woonkamer, wat het geheel ruimtelijk maakt. De open haard is niet alleen een sfeermaker, maar ook een praktisch en gezellig alternatief voor de koudere maanden. Hier plof je 's avonds lekker neer met een boek of kijk je met het gezin een film terwijl het vuur knispert op de achtergrond.

De indeling is logisch en overzichtelijk. Aan de voorzijde kijk je uit over een groene straat, aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor een directe verbinding met de tuin. Hierdoor voelt binnen als buiten, vooral op zonnige dagen.

FIJNE KEUKEN MET UITZICHT OP DE TUIN

De keuken is niet alleen praktisch ingericht, maar springt ook direct in het oog dankzij de houten fronten en het stoere werkblad. De stijl is robuust en warm, met oog voor detail. Er is voldoende werk- en opbergruimte en je kijkt vanuit de keuken direct de tuin in – dat maakt koken nét even leuker. Via de keukendeur sta je direct buiten, of laat je het lekker doorluchten tijdens het koken. Ook is het ideaal tijdens een zomerse barbecue of om even snel verse kruiden uit de tuin te pakken. De vloer met motieftegel geeft de ruimte een eigen karakter, zonder te overheersen.

ZONNIGE TUIN MET BERGING EN TUINHUISJE

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt voor ieder wat wils: van een groen stukje gazon tot een houten vlonder met zitgedeelte. Hier geniet je in alle rust van de middagzon dankzij de ligging op het noordoosten. Voor de zomermaanden betekent dit dat je juist aan het einde van de dag nog heerlijk in het zonnetje zit – perfect voor een ontspannen borrel of diner buiten.



Omschrijving

Achterin de tuin staat een tuinhuisje met extra bergruimte, ideaal voor fietsen, gereedschap of het netjes opbergen van tuinkussens. Het geheel is omsloten en daarmee veilig voor kinderen en huisdieren. Ook is er een overkapping om hout voor de open haard droog op te slaan. Een fijne plek waar je de drukte van de dag even loslaat.

ENERGIEZUINIG WONEN MET 12 ZONNEPANELEN

Met 12 zonnepanelen op het dak is dit huis een slimme keuze voor wie op zoek is naar lagere energiekosten én een duurzamer leven. De panelen zijn in 2019 geplaatst en leveren een mooie opbrengst. Dankzij energielabel C zit je hier sowieso al goed, maar met de mogelijkheid tot verdere verduurzaming – zoals hybride verwarming – maak je het in de toekomst nog zuiniger.

Het huis is goed onderhouden en solide gebouwd in 1988. Dankzij drie woonlagen en een slimme indeling is het uitermate geschikt voor starters of jonge doorstromers die net dat beetje extra ruimte zoeken.

PRAKTISCHE INDELING MET VIER SLAAPKAMERS

Met in totaal vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping, is er volop ruimte voor een jong gezin, thuiswerkplek of logeerkamer. Op de eerste etage zijn er twee volwaardige kamers en een kleinere kamer die ook goed dienst kan doen als werkkamer of walk-in closet. Op zolder bevindt zich nog een grote slaapkamer.

De badkamer en toiletruimte zijn functioneel, fris en netjes verzorgd. Op zolder is nog extra bergruimte en de mogelijkheid tot het plaatsen van de wasmachine en droger.

OP LOOPAFSTAND VAN VOORZIENINGEN

De locatie is ideaal voor gezinnen: een basisschool ligt letterlijk om de hoek en binnen vijf minuten fiets je naar het centrum van Bergschenhoek voor je dagelijkse boodschappen, een koffietje of de markt. Ook uitvalswegen richting Rotterdam, Zoetermeer en Den Haag zijn goed bereikbaar.

De wijk is rustig en kindvriendelijk, met veel groen, speelgelegenheid en voldoende parkeergelegenheid voor de deur. Kortom: een fijne omgeving waar je met plezier woont én opgroeit.

BIJZONDERHEDEN:

- 12 zonnepanelen op het dak;
- Open haard in de woonkamer;
- Nabij centrum van Bergschenhoek;
- Basisschool op loopafstand.

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

105 m²



Bouwjaar

1988



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

133 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	105 m²
Perceeloppervlakte	133 m²
Inhoud	377 m³
Bouwjaar	1988
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie	-

C





















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Van Vredenburglaan 98

Postcode/plaats

2661 VB Bergschenhoek

Sectie/perceel

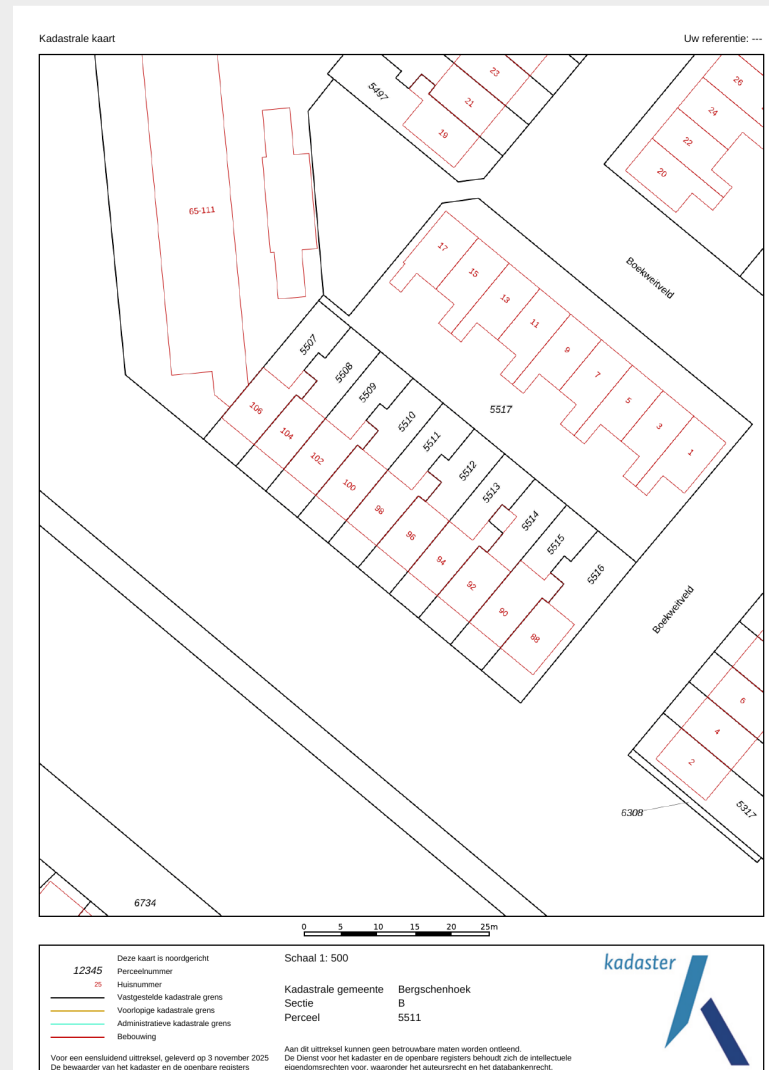
Sectie B, nummer 5511

Kadastraal eigendom

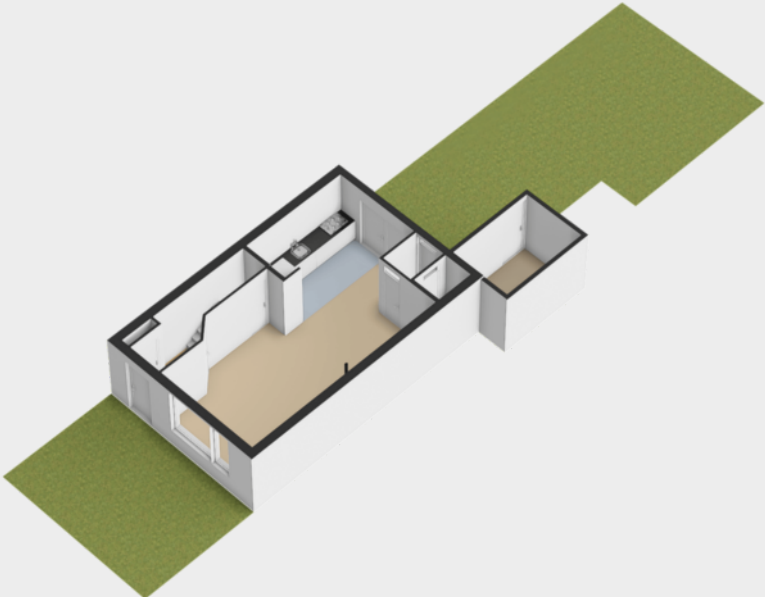
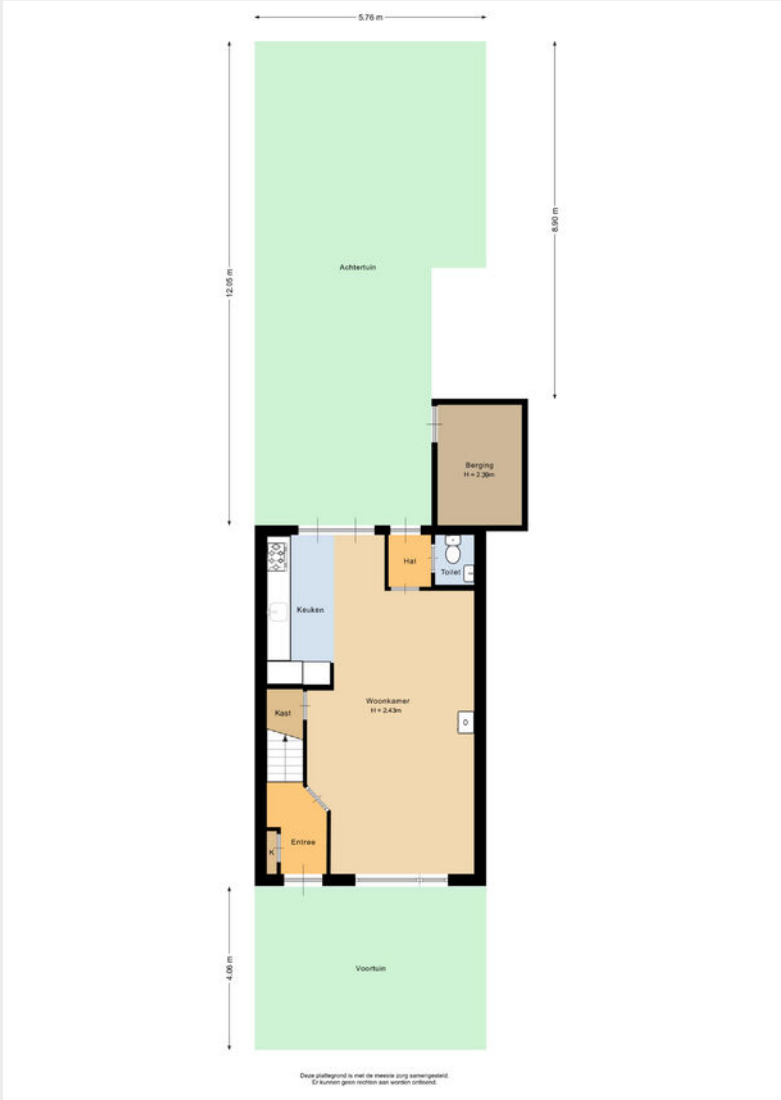
Volle eigendom

Perceelpervlakte

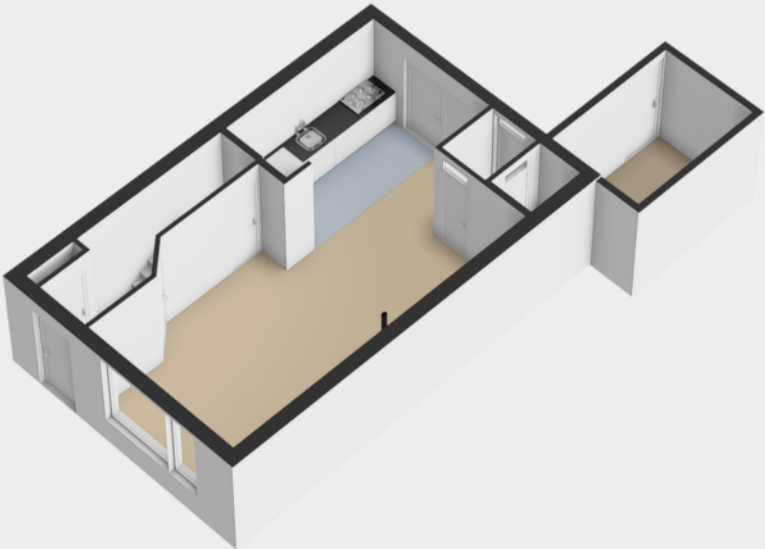
133 m²



Plattegrond



Plattegrond



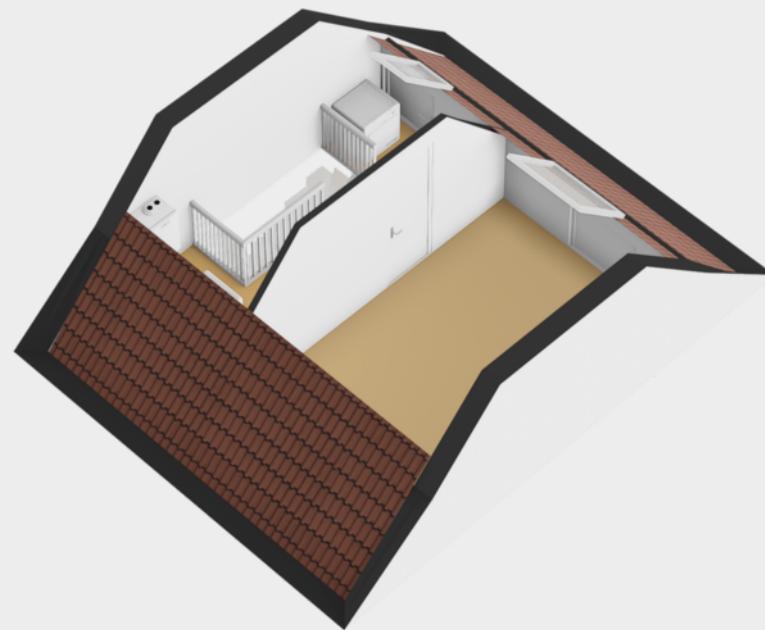
Plattegrond



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				Overig, te weten			
Houtkachel	X			- Hoogslaper kleine kamer 1e etage	X		
Verlichting, te weten							
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Keuken			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
				- kookplaat	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- afzuigkap	X		
- kastenwand kamer 1e etage kamer naast badkamer	X			- oven	X		
- kasten kleine kamer achterkant huis	X			- koel-vriescombinatie	X		
				- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- gordijnrails	X						
- gordijnen		X		Woning - Sanitair/sauna			
- lamellen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
- gordijnen + horren zolderramen	X			- toiletrolhouder		X	
				- toiletborstel(houder)		X	
Vloerdecoratie, te weten				- fontein	X		
- houten vloer(delen)	X						
- zeil zolder verdieping + wc beneden	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
				- douche (cabine/scherm)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X			Tuin - Bebouwing			
- toilet	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- toilethouder	X						
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Overig			
				Overige tuin, te weten			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				- (sier)hek	X		
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Screens	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	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 hypotheken, 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

