

# Berkel en Rodenrijs

Pijlkruidstraat 59



te>koop>

Vraagprijs  
€ 535.000,- 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

## FIJN FAMILIEHUIS IN POPULAIRE WEIDEBLOEMBUURT MET 4 SLAAPKAMERS

### FIJNE GEZINSWONING IN POPULAIRE WIJK

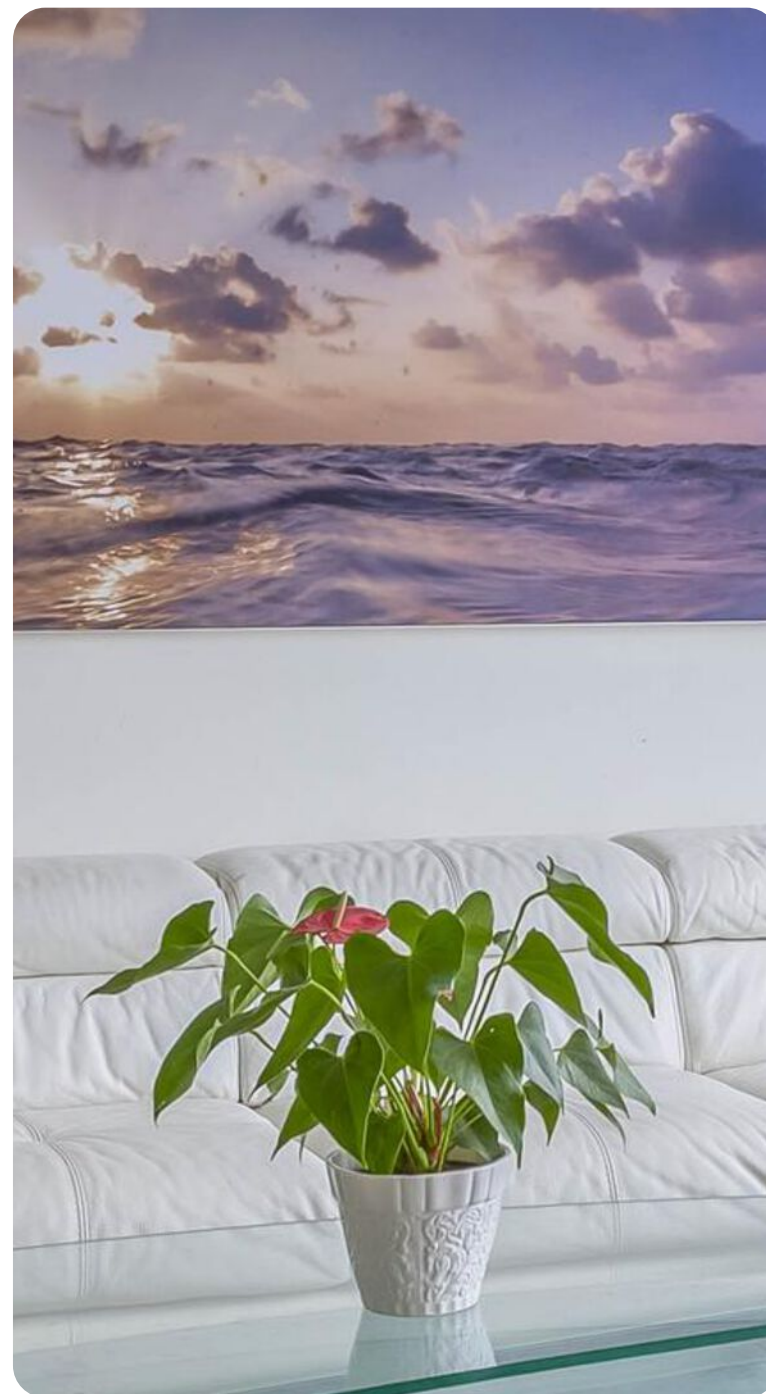
Welkom aan de Pijlkruidstraat 59, een comfortabele en energiezuinige eengezinswoning in de gewilde en kindvriendelijke Weidebloembuurt. Hier woon je rustig, maar met alle voorzieningen dichtbij. De straat is netjes en groen opgezet, met volop ruimte voor spelende kinderen en parkeergelegenheid voor de deur. De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers, een ruime en lichte woonkamer, en een zonnige tuin op het zuid— perfect voor wie op zoek is naar wooncomfort én duurzaamheid. Bovendien is er extra bergruimte middels knieschotkasten over de gehele breedte van de woning.

### LICHTE LIVING MET TUINCONTACT

De begane grond biedt een prettige leefruimte met volop daglicht dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde. De woonkamer voelt ruim en open aan, met een mooie doorloop naar de eethoek en tuin. De tuin is direct bereikbaar via een achterdeur, wat het buitenleven makkelijk maakt — ideaal voor zomerse etentjes of gewoon een kop koffie of glas wijn in de zon. Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken, functioneel ingedeeld en voorzien van de benodigde apparatuur. Deze is netjes onderhouden en goed bruikbaar. De combinatie van een doorzonindeling met een directe verbinding naar buiten maakt dit een fijne, praktische begane grond waar je je snel thuis zult voelen.

### VIER SLAAPKAMERS EN PRAKTISCHE INDELING

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers. De badkamer is keurig verzorgd en uitgerust met een douche, ligbad, wastafelmeubel en een tweede toilet. De zolderverdieping verrast met een grote vierde slaapkamer, voorzien van daglicht dankzij een dakraam en dakkapel. Deze kamer is perfect als extra slaapkamer, thuishkantoor of hobbyruimte. Op de overloop is een handige plek voor de wasmachine en droger ingericht. Dankzij de slimme indeling biedt het huis volop ruimte voor een gezin of thuiswerkende bewoners die behoefte hebben aan meerdere functionele vertrekken.



# Omschrijving

## DUURZAAM WONEN MET 11 ZONNEPANELEN

Duurzaam wonen? Dat zit hier wel goed. De woning is uitgerust met 11 zonnepanelen, wat zorgt voor een lagere energierekening én een energielabel A. Verwarming en warm water worden verzorgd door een cv-ketel en de woning is goed en volledig geïsoleerd. De tuin is gelegen op het zonnige zuiden, dus veel zon, wat ideaal is voor liefhebbers van een ontbijtje in de zon of groene vingers. Achter in de tuin staat een stenen berging, perfect voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Er is ook een achterom, zodat je makkelijk via de poort met je fiets of container naar buiten kunt.

## DE WEIDEBLOEMBUURT – RUSTIG EN GEZELLIG WONEN

De Weidebloembuurt staat bekend als één van de prettigste woonwijken van Berkel en Rodenrijs. Ruim opgezet, veel groen, en met alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand vind je (basis)scholen, kinderopvang, speeltuintjes en sportclubs. Ook het centrum van Berkel en Rodenrijs met tal van leuke winkels en het openbaar vervoer (o.a. RandstadRail richting Rotterdam en Den Haag) zijn snel bereikbaar. Recreëren doe je in de directe omgeving, zoals in de Groenzoom, het Annie M.G. Schmidtpark of iets verderop het Lage Bergse Bos. De wijk trekt veel jonge gezinnen en doorstromers aan vanwege de rustige sfeer, autoluwe karakter, de goede bereikbaarheid en het fijne woonklimaat.

### Bijzonderheden:

- Gelegen in de geliefde Weidebloembuurt;
- Zonnige tuin op het zuiden;
- 11 zonnepanelen;
- Energielabel A.

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.

## 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'

"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

**101 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1993**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

**120 m<sup>2</sup>**

Soort eengezinswoning

Type tussenwoning

Aantal kamers 5

Woonoppervlakte 101 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 120 m<sup>2</sup>

Inhoud 341 m<sup>3</sup>

Bouwjaar 1993

Tuin ca. 52 m<sup>2</sup>

Verwarming c.v.-ketel

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,  
gedeeltelijk dubbel glas





















# Virtueel>bezichtigen>

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Pijlkruidstraat 59

## Postcode/plaats

2651 MP Berkel en Rodenrijs

## Sectie/perceel

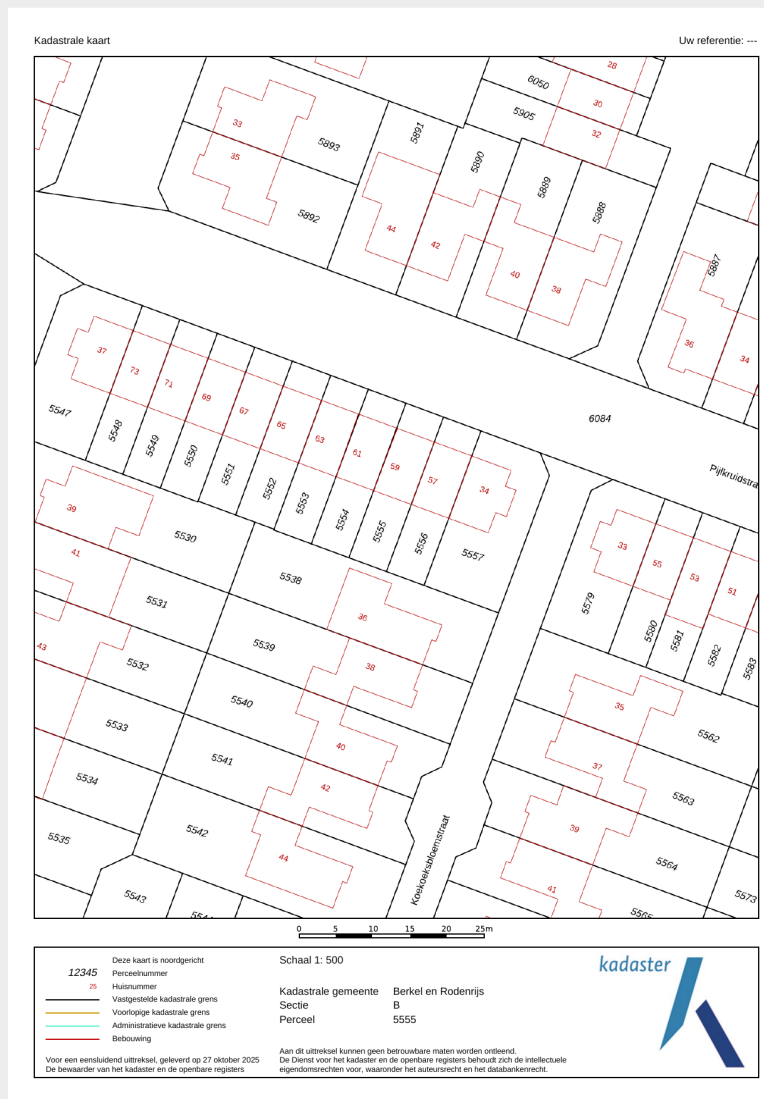
Sectie B, nummer 5555

## Kadastraal eigendom

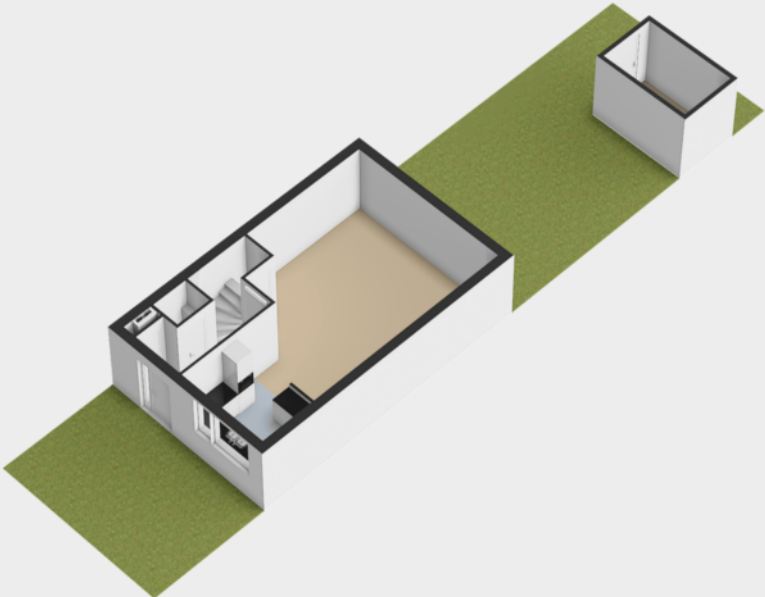
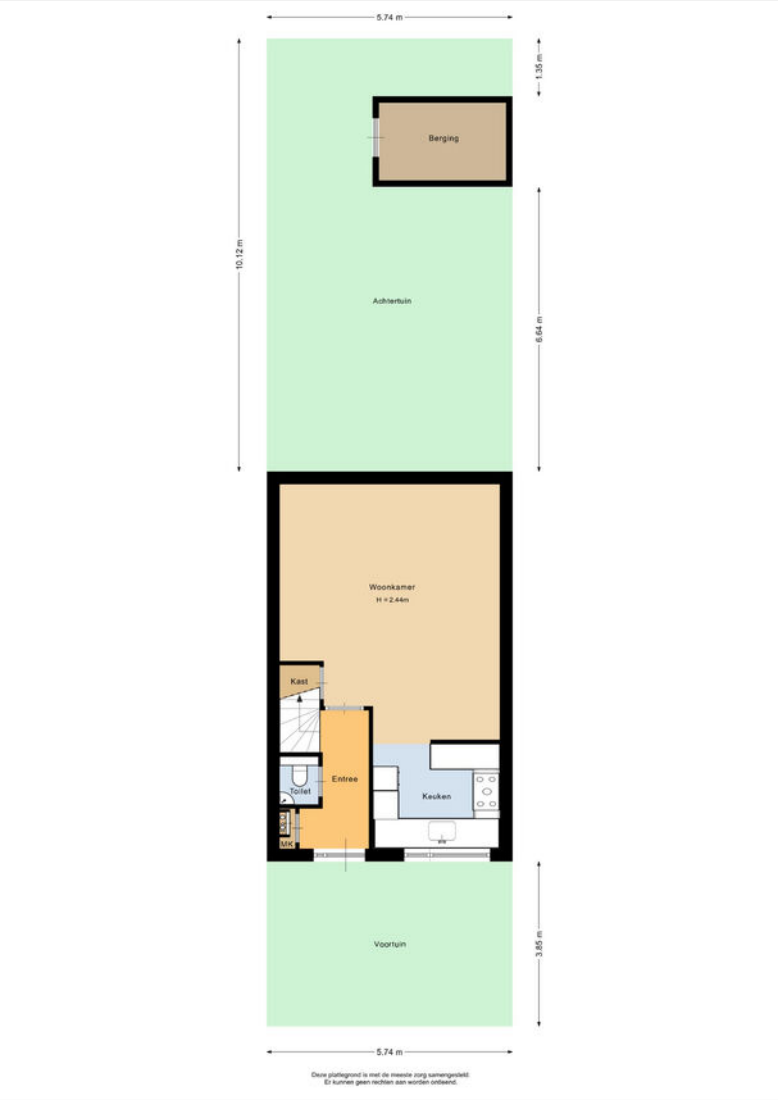
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

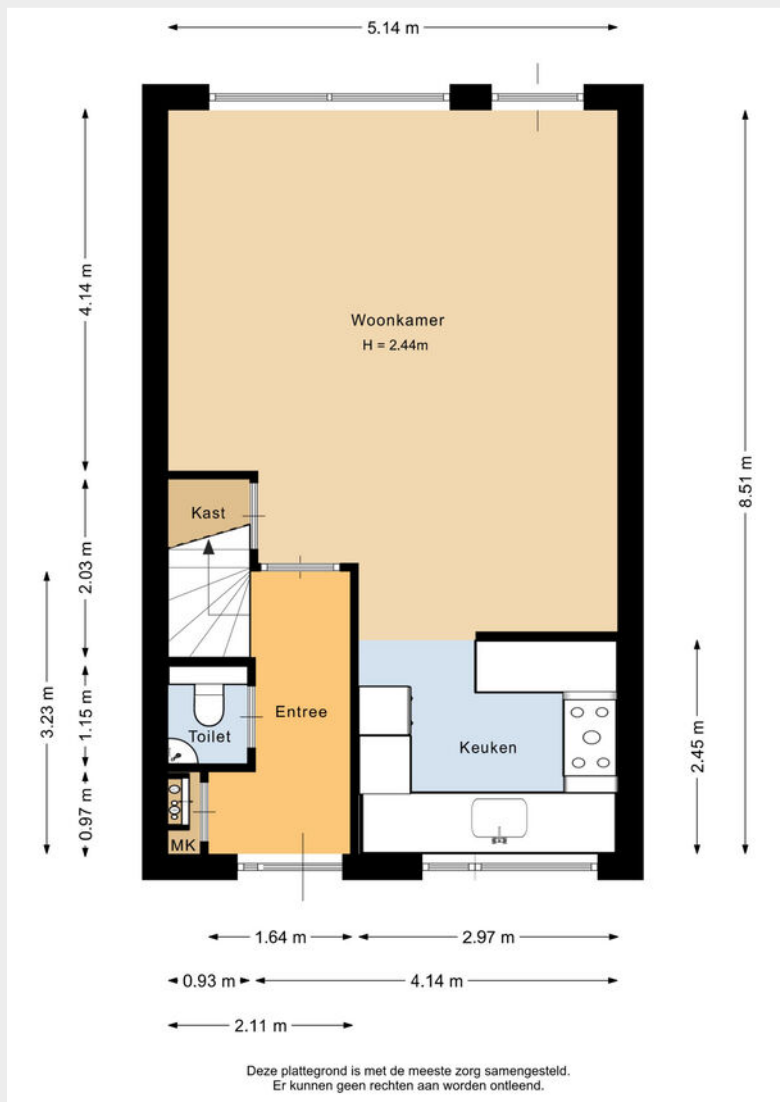
120 m<sup>2</sup>



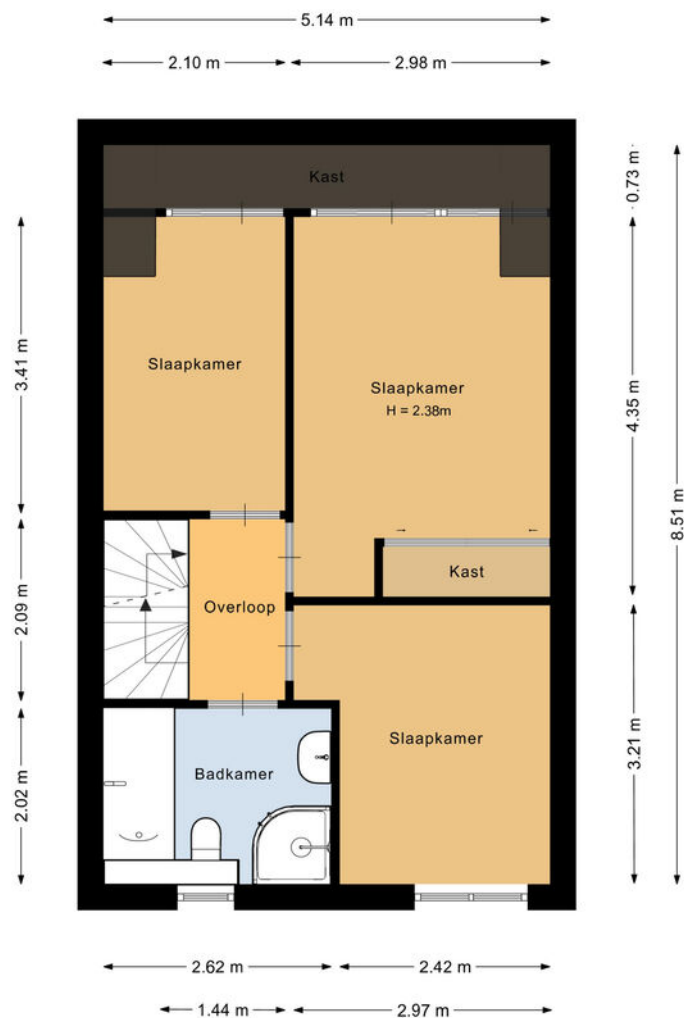
# Plattegrond



# Plattegrond



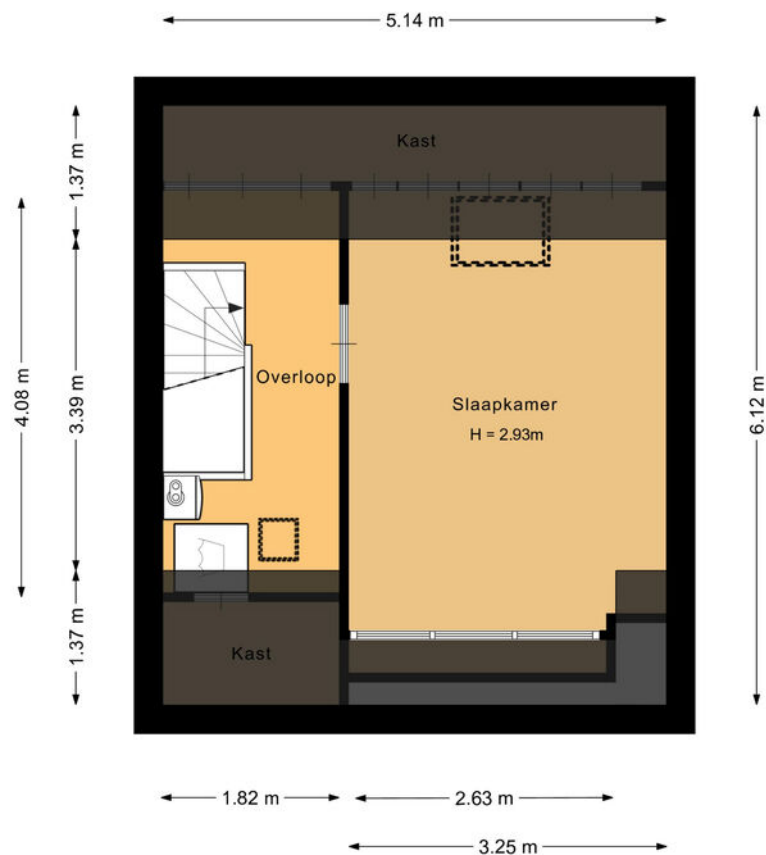
# Plattegrond



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



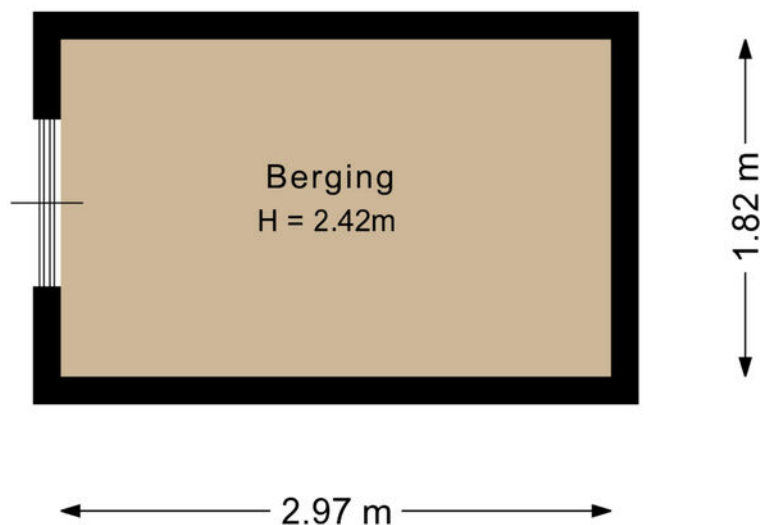
# Plattegrond



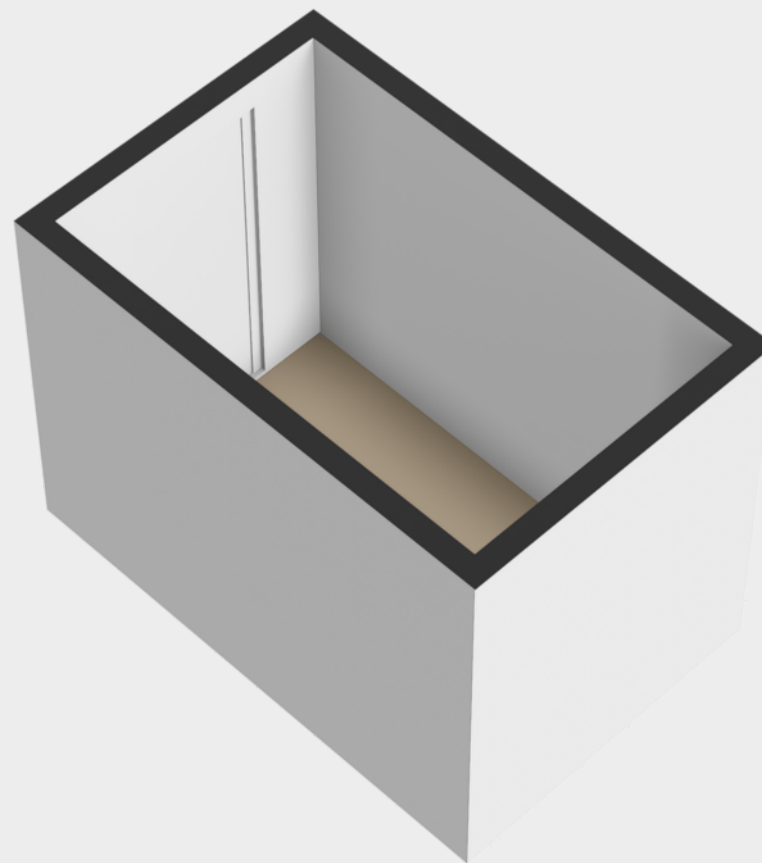
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond



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



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                                      | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 | Overig, te weten                                     |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                       | X                |             |                 | - Akoestisch wandpaneel met afbeelding zonsondergang |                  |             | X               |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 | <b>Woning - Keuken</b>                               |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 | Keukenblok (met bovenkasten)                         | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 | Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                  |                  |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 | - (gas)fornuis                                       | X                |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 | - afzuigkap                                          | X                |             |                 |
| - Grote kledingkast kamer 1              |                  |             | X               | - combi-oven/combimagnetron                          | X                |             |                 |
| - kleine kledingkast / commode kamer 2   |                  |             | X               | - koelkast                                           | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 | - vaatwasser                                         | X                |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 | - koffiezetapparaat                                  |                  | X           |                 |
| - gordijnen                              | X                |             |                 | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                       |                  |             |                 |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 | Toilet met de volgende toebehoren                    |                  |             |                 |
| - lamellen                               | X                |             |                 | - toilet                                             | X                |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 | - toiletrolhouder                                    | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 | - toiletborstel(houder)                              |                  | X           |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 | - fontein                                            | X                |             |                 |
| - houten vloer(delen)                    | X                |             |                 | Badkamer met de volgende toebehoren                  |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - jacuzzi/whirlpool                                  | X                |             |                 |

# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - douche (cabine/scherm)                                                | X                |             |                 | Losse plantenbakken en potten          |                  | X           |                 |
| - wastafel                                                              | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| - toilet                                                                | X                |             |                 | <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |                  |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 |                  | X           |                 | Buitenverlichting                      | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 | <b>Tuin - Bebouwing</b>                |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                              | X                |             |                 | Kasten/werkbank in tuinhuis/berging    |                  | X           |                 |
| Kluis                                                                   |                  | X           |                 |                                        |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 | <b>Tuin - Overig</b>                   |                  |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X                |             |                 | Overige tuin, te weten                 |                  |             |                 |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 | - (sier)hek                            | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Airconditioning                                                         | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Screens                                                                 | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Zonnepanelen                                                            | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                        | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                |                  |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                                   | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Beplanting                                                              | 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](mailto: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](mailto:lansingerland@vanherk.nl)  
[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

