

Bergschenhoek

Oudzoom 68



te>koop>

Vraagprijs
€ 700.000,- 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

MODERN FAMILIEHUIS MET RUIMTE EN LUXE OP NIVEAU

Welkom aan de Oudzoom 68 – een verrassend ruime en comfortabele gezinswoning in een rustige, kindvriendelijke woonwijk in Bergschenhoek. Dit moderne huis is in 2009 gebouwd en met maar liefst vier woonlagen biedt het volop ruimte voor gezinnen die behoefte hebben aan comfort, stijl en functionaliteit. Er is hier is genoeg plek om te wonen, werken én ontspannen.

De living is strak afgewerkt, licht en voelt heerlijk open aan. Dankzij grote raampartijen aan de voorzijde en een slimme indeling is dit echt zo'n ruimte waar je graag samenkomt. De keuken is een waar kookparadijs – uitgerust met een royaal kookeiland, hoogwaardige apparatuur en veel werkruimte. De directe verbinding met de tuin maakt het plaatje compleet. De professionele overkapping maakt de tuin een verlengde van de woonkeuken. De overkapping is volledig af te sluiten.

LUXE OPEN KEUKEN MET DOORGANG NAAR TUIN

De keuken is zonder twijfel één van de eyecatchers van het huis. Met het ruime werkblad, het stoere fornuis en een stijlvolle afwerking is dit een plek waar koken echt een plezier is. Of je nu uitgebreid voor gasten kookt of even snel iets opwarmt – alles ligt binnen handbereik. Vanuit de keuken loop je direct de tuin in: een sfeervol aangelegde buitenruimte met overkapping die je open of dicht kunt zetten. Ideaal voor lange zomeravonden, maar ook perfect om het hele jaar door droog buiten te zitten.

TUIN MET OVERKAPPING & ZONNIGE HOEKJES

De tuin ligt op het noordoosten, maar door de open ligging en slimme inrichting heb je hier veel zon – vooral in de ochtend en vroege middag. De houten overkapping met sfeervolle verlichting en buitenkeuken maakt van deze plek een verlengstuk van je woonkamer. Heerlijk voor een barbecue met vrienden of gewoon ontspannen met een boek. De combinatie van privacy, gezelligheid en comfort maakt de tuin tot een plek waar je echt veel zult zijn.



Omschrijving

EXTRA'S OP IEDERE VERDIEPING – WAARONDER WALK-IN CLOSET

Met 4 volwaardige etages biedt deze woning verrassend veel ruimte. De 3 slaapkamers zijn verdeeld over de verdiepingen, met de grootste slaapkamer aan de achterzijde van het huis. Hier is bovendien een ruime en-suite inloopkast gecreëerd – een echte luxe. Airconditioning zorgt ervoor dat je hier ook tijdens warme zomernachten comfortabel slaapt. Op de overige etages zijn er nog twee slaapkamers en extra ruimte voor bijvoorbeeld een thuishokantoor, logeerkamer of hobbyruimte. Ook de badkamer is modern afgewerkt en beschikt over alle gemakken. De woning heeft in totaal zes kamers, verdeeld over vier woonlagen – dit is absoluut geen standaard tussenwoning.

DE BUURT: GROEN, RUSTIG EN GEZINSVRIENDELIJK

Oudzoom 68 ligt in een fijne woonwijk in Bergschenhoek – een dorp dat zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot een geliefde plek voor jonge gezinnen en rustzoekers. De wijk is ruim opgezet met veel groen, speeltuintjes en rustige straten waar kinderen nog gewoon buiten kunnen spelen.

Op korte afstand vind je diverse basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar – of je nu boodschappen doet bij de supermarkt, een terrasje pakt in het dorpscentrum of een hapje wilt eten in een van de restaurants. Voor wie buiten de deur werkt: uitvalswegen richting Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer liggen vlakbij, en het openbaar vervoer is uitstekend geregeld. Bovendien liggen natuurgebieden als het Lage Bergse Bos en de Rottemeren op fietsafstand – ideaal voor een wandeling of om de hond uit te laten. Deze locatie combineert dorps wonen met het comfort van de stad op bereikbare afstand.

BIJZONDERHEDEN:

- Grote woonkeuken;
- Aan de voorzijde is een autovrij plantsoen. Verschillende burens hebben hier kinderspeeltoestellen neergezet;
- Parkeren op eigen terrein. Ideaal voor de elektrische rijder, of voor comfortzoekers;
- 2 slaapkamers plus inloop kastenkamer op de 1e verdieping. Eenvoudig terug te brengen naar 3 slaapkamers. De oorspronkelijke deur is nog aanwezig.

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

163 m²



Bouwjaar

2009



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

141 m²

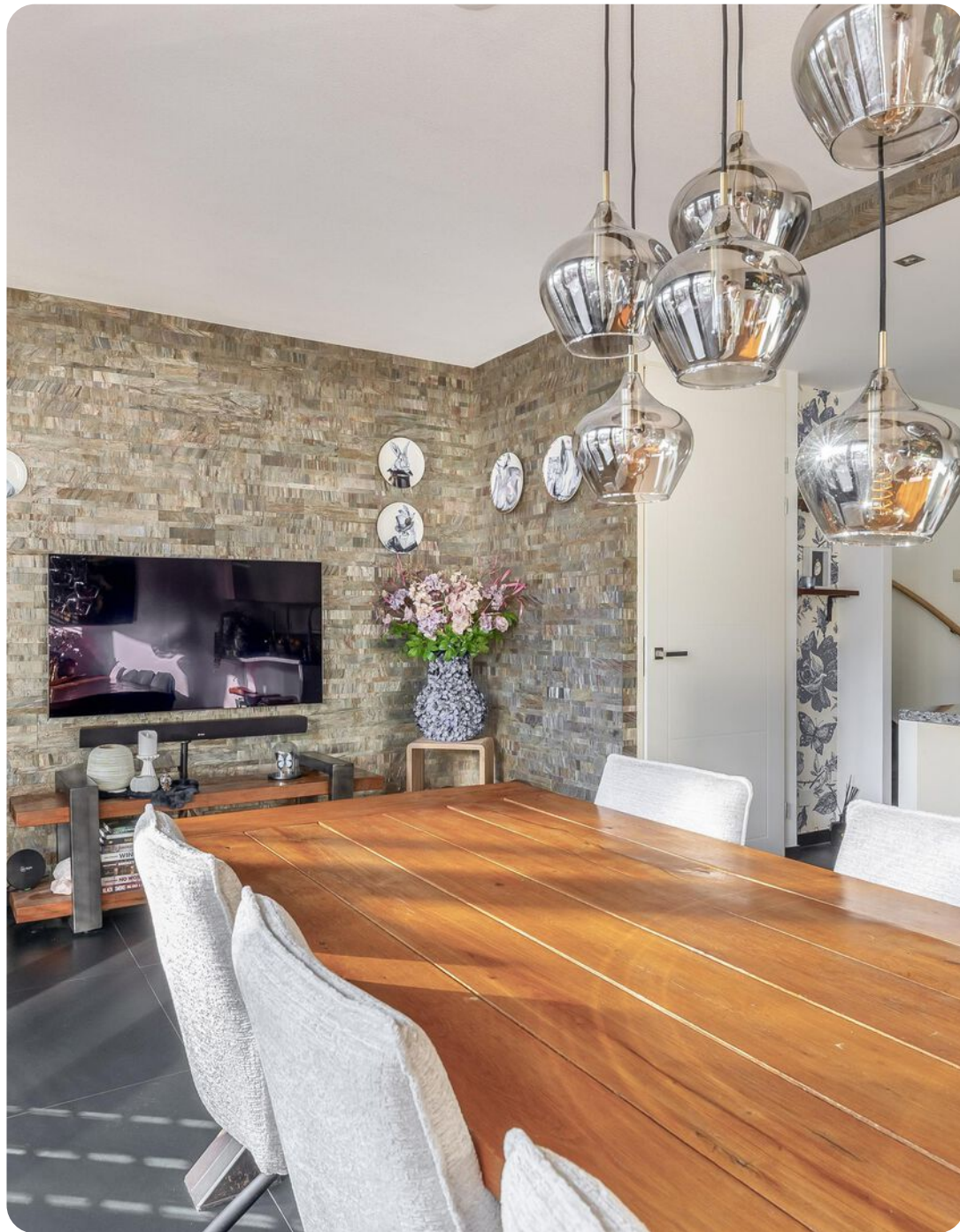
Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	141 m ²
Inhoud	560 m ³
Bouwjaar	2009
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2009)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

























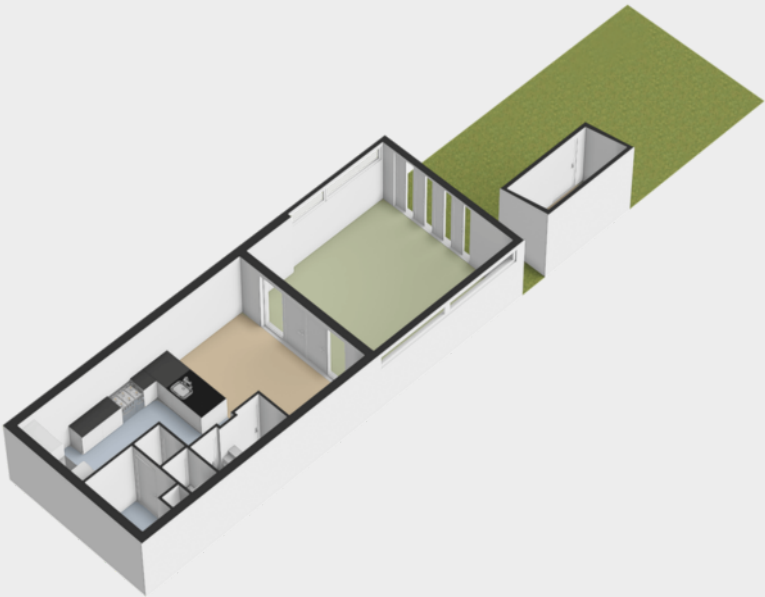
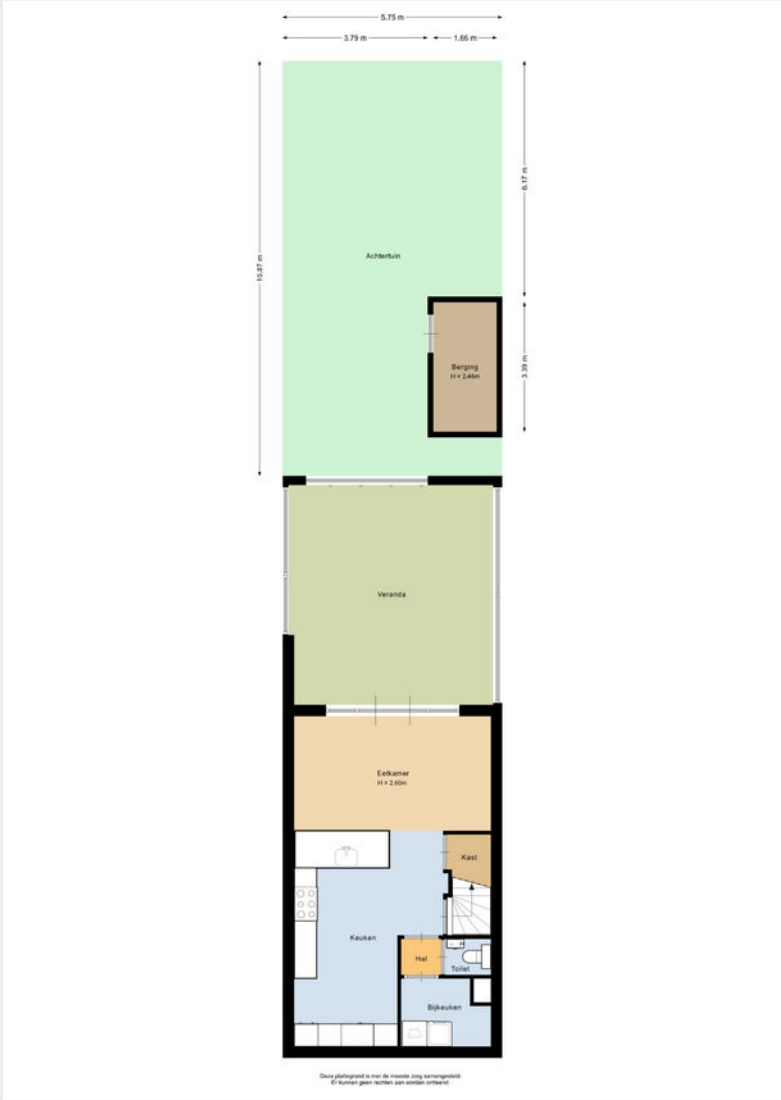


Virtueel>bezichtigen>

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



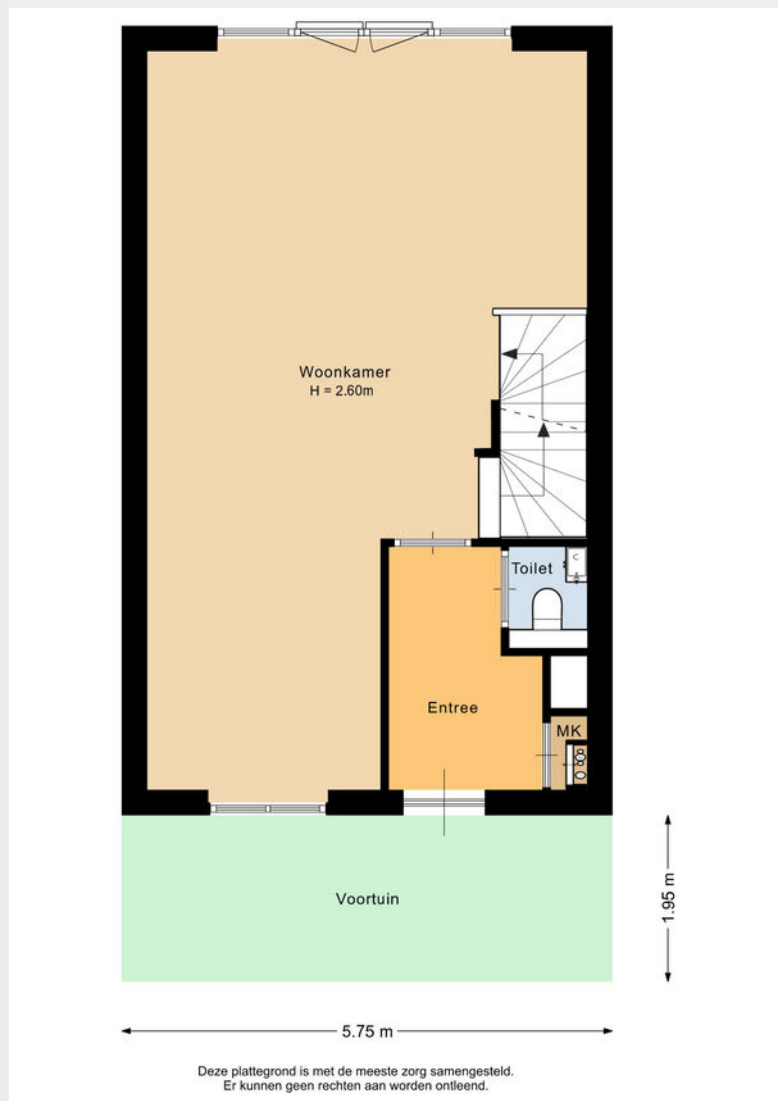
Plattegrond



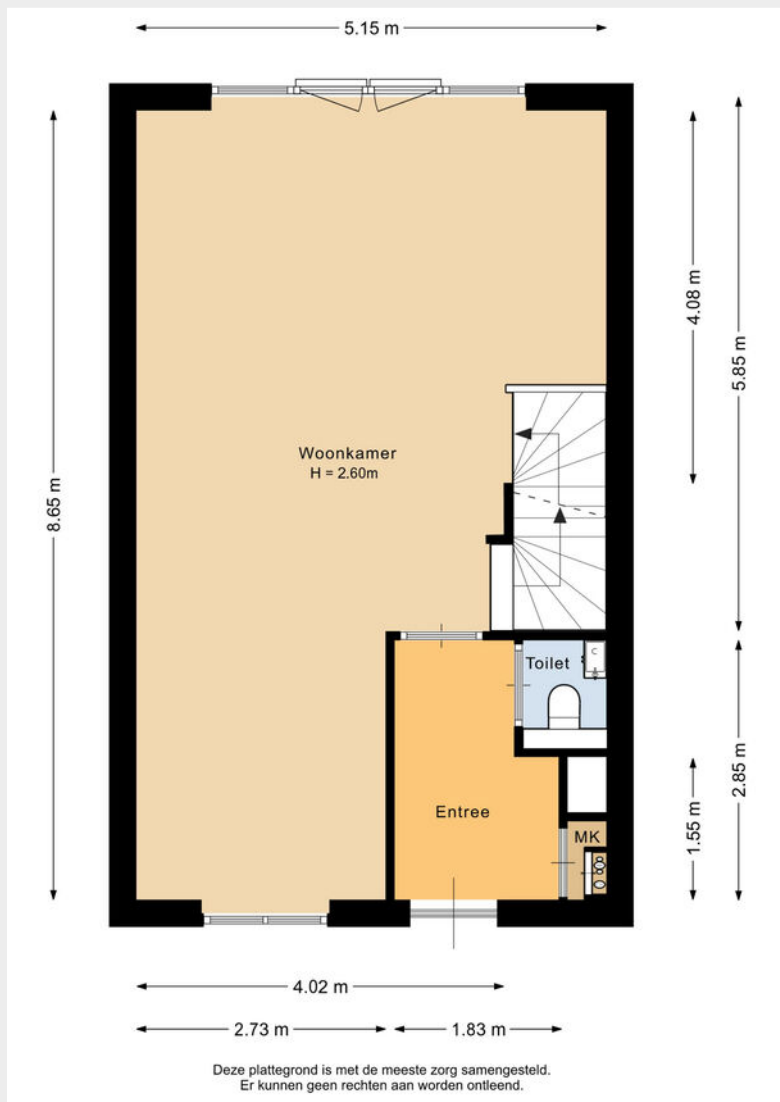
Plattegrond



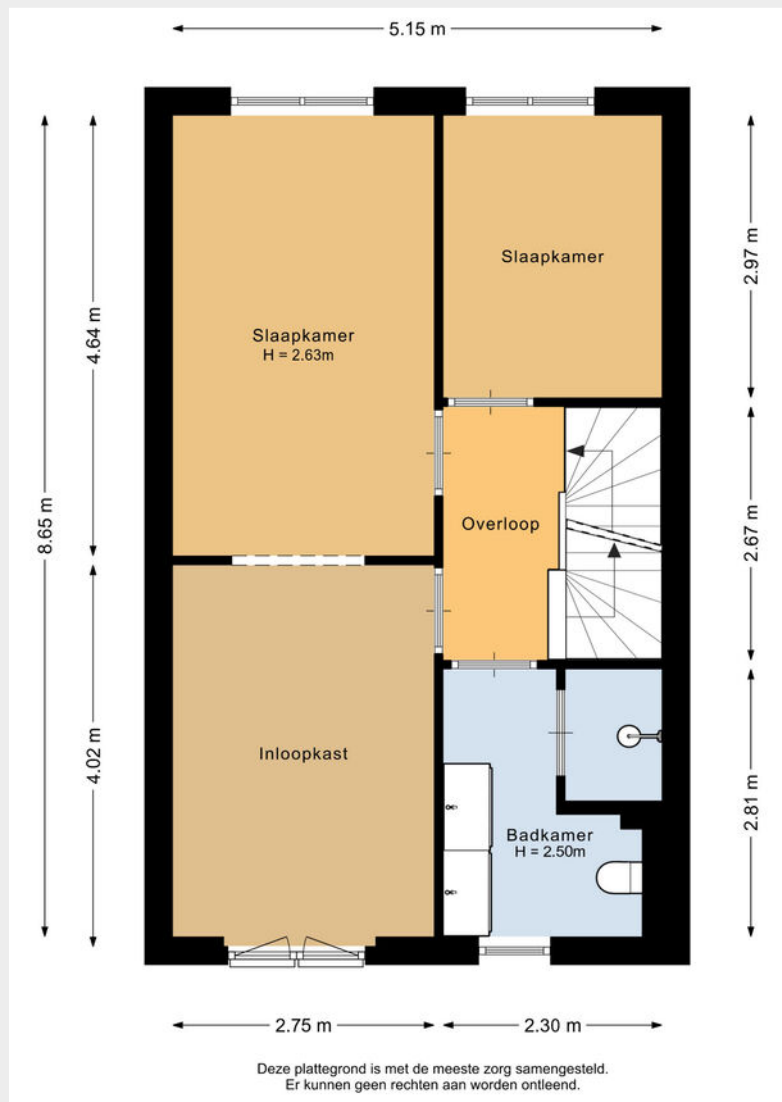
Plattegrond



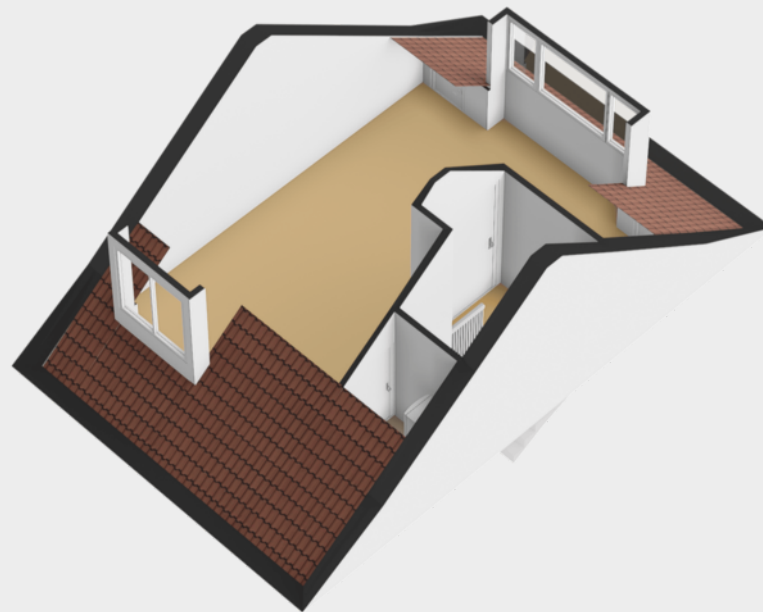
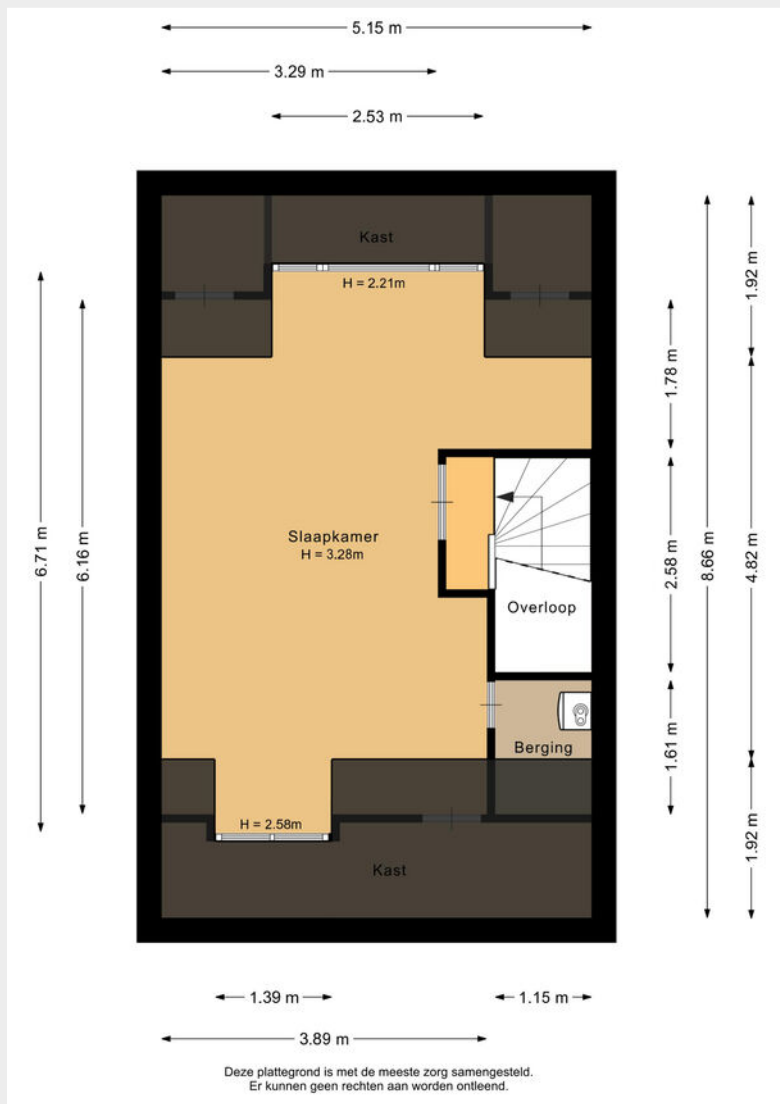
Plattegrond



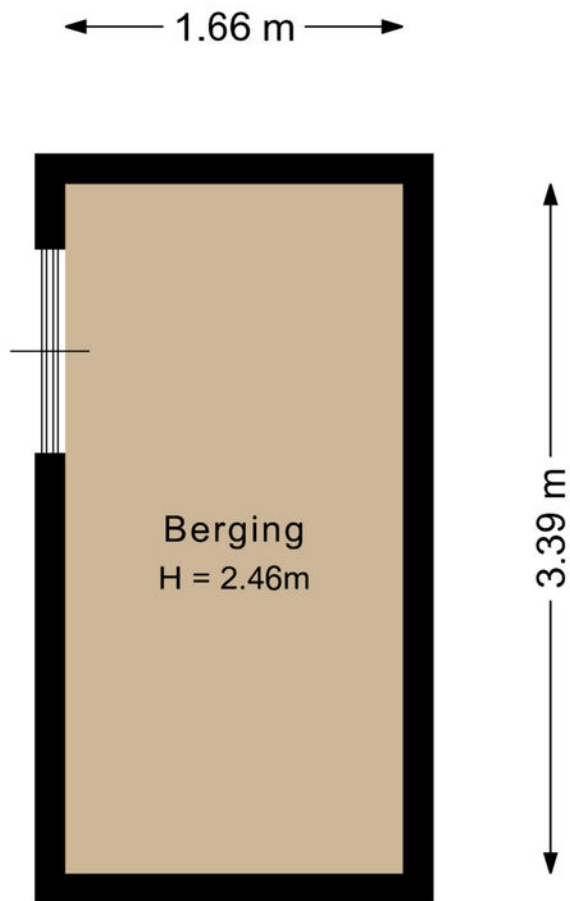
Plattegrond



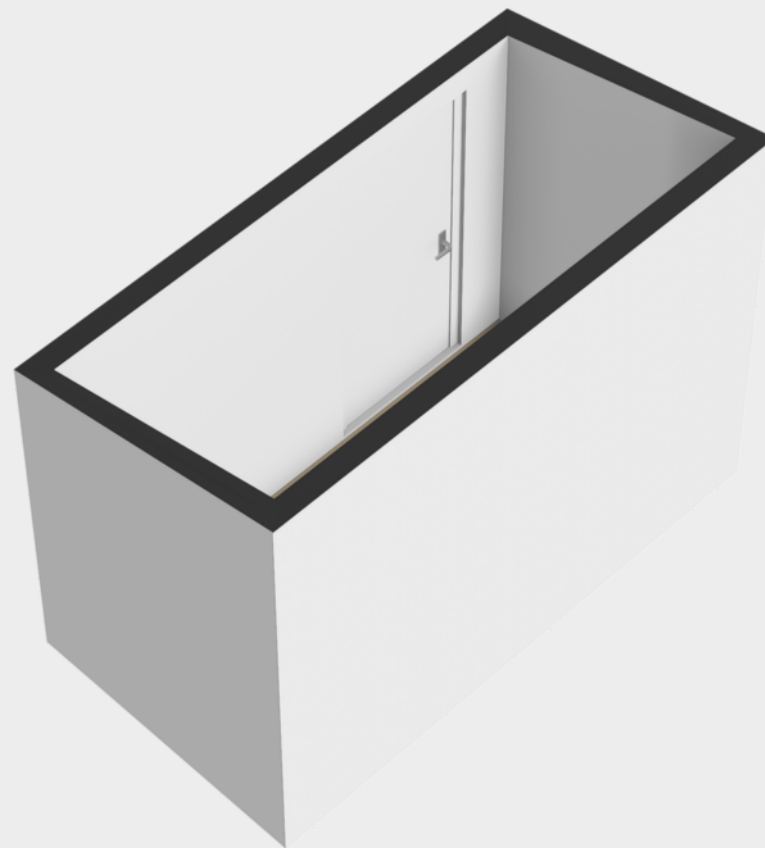
Plattegrond



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							
Designradiator(en)	X			Overig, te weten			
Verlichting, te weten				- Meubels woonkamer			X
- inbouwspots/dimmers	X			- Eetkamer excl. Stoelen			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- Twee persoonsbed op zolderverdieping			X
- losse (hang)lampen			X				
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Keuken			
- Inloopkasten slaapkamer	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Kast kleine kamer		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
				- (gas)fornuis	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- afzuigkap	X		
- gordijnrails	X			- magnetron	X		
- gordijnen	X			- oven	X		
- rolgordijnen	X			- koel-vriescombinatie	X		
- jaloezieën	X			- vaatwasser	X		
- (losse) horren/rolhorren	X						
				Woning - Sanitair/sauna			
Vloerdecoratie, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking	X			- toilet	X		
- laminaat	X			- toiletrolhouder	X		
- plavuizen	X			- fontein	X		
				- Toilet eerste verdieping incl fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermer)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
bbq Meubel excl BBQs			X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
Toon Thermostaat (Eneco)	Moet		
	wor den over gen ome n		

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

