

Berkel en Rodenrijs

Mary Dresselhuysweg 38



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

RUIME, ENERGIEZUINIG, EN ULTIEME GEZINSWONING MET ACHTERTUIN VAN 18 METER DIEP

Ben je op zoek naar een instapklaar huis waar je jarenlang met plezier kunt wonen? Dan is deze strak afgewerkte tussenwoning aan de Mary Dresselhuysweg 38 in Berkel en Rodenrijs er één om niet te missen. Het huis is in 2017 gebouwd, uitstekend onderhouden en heeft een moderne uitstraling met een hoogwaardige afwerking. Met een woonoppervlakte van 139 m², 4 slaapkamers en een fantastische tuin van 18 meter diep, is er ruimte in overvloed voor het hele gezin.

LICHTE WOONKAMER MET UITZICHT OP DE TUIN

Via de nette voortuin stap je binnen in een sfeervolle en verrassend ruime woonkamer met een warme uitstraling. Dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde valt het daglicht mooi naar binnen en heb je vrij zicht op het groen van de diepe achtertuin. De houtlook visgraat PVC vloer en de strakke wandafwerking geven de ruimte een luxe gevoel, terwijl de indeling praktisch en uitnodigend is. De woonkamer loopt naadloos over in het eetgedeelte, waar ruimte is voor een grote eettafel – perfect voor gezellige avonden met vrienden of familie.

STRAKKE KEUKEN MET ALLE COMFORT

De open keuken aan de voorzijde is een echte blikvanger: strak, wit, greeploos en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Je hebt hier alles bij de hand: een combi-oven, koelkast, vaatwasser, gaskookplaat met afzuigkap en meer dan voldoende kastruimte. Door het open karakter van de keuken blijf je altijd in contact met de rest van het gezin of je gasten.



Omschrijving

4 SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 van de 4 slaapkamers, waarvan de grootste aan de achterzijde ligt en uitzicht biedt op de tuin. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en ideaal als ouderslaapkamer, kinderkamer of werkruimte. De badkamer is licht, modern en compleet: voorzien van een dubbele wastafel, tweede toilet en inloopdouche met regendouche. De 2e verdieping biedt een riante vierde slaapkamer met dakkapel en volop bergruimte, én ruimte voor je wasmachine en droger. Hier is een overloop met in de hoek keurig de wasmachine en droger weggewerkt.

ZONNIGE EN DIEPE ACHTERTUIN

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de achtertuin van maar liefst 110 m². De tuin ligt op het noordwesten, maar dankzij de diepte is er altijd een plekje in de zon te vinden – vooral in de middag en avond. Er is een ruim terras direct achter het huis en een tweede zitplek achterin, perfect voor een loungeset of speelhoek. Groen, privacy en rust komen hier mooi samen. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging, voorzien van elektra. Via de achterom bereik je gemakkelijk de brandgang en de openbare weg.

ENERGIEZUINIG EN KLIMAATBEWUST WONEN

Duurzaamheid is een belangrijk pluspunt van dit huis. Het is volledig geïsoleerd (vloer, muur, dak en HR++ glas), uitgerust met 8 zonnepanelen (415WP per paneel uit 2019) en voorzien van een hybride Base Cube cv-installatie (bouwjaar 2017, eigendom). Dankzij balansventilatie en kierdichting is het binnenklimaat comfortabel én energiezuinig. Energielabel A onderstreept dat je hier klaar bent voor de toekomst.

OVER DE BUURT: BERKEL EN RODENRIJS – RUSTIG, GROEN EN KINDVRIENDELIJK

Mary Dresselhuysweg ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk in het populaire Berkel en Rodenrijs. Een wijk waar je buren nog groeten, kinderen veilig buiten spelen en voorzieningen dichtbij zijn. Op loopafstand vind je diverse speeltuinen, basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen. Winkels voor de dagelijkse boodschappen liggen op fietsafstand, net als het gezellige centrum van Berkel. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen: je wandelt of fietst zo naar de Groenzoom of het Annie M.G. Schmidtpark. Met de RandstadRail ben je in 10 minuten in het centrum van Rotterdam en met 20 minuten in Den Haag. Via de N470 of A12 zit je bovendien zó op de snelweg richting Utrecht. De verlengde A13/A16 ligt op 3 autominuten. Openbaar parkeren is ruim beschikbaar voor de deur en in de omgeving. Of je nu op zoek bent naar rust, ruimte of een centrale ligging: hier heb je het allemaal.

BIJZONDERHEDEN:

- Zeer kindvriendelijke ligging;
- Extreem diepe achtertuin;
- Parkeren voor de deur;
- Ultieme gezinshuis

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.



Kenmerken



Woonoppervlakte

139 m²



Bouwjaar

2017



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

188 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	139 m ²
Perceeloppervlakte	188 m ²
Inhoud	510 m ³
Bouwjaar	2017
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2017)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

A

++++





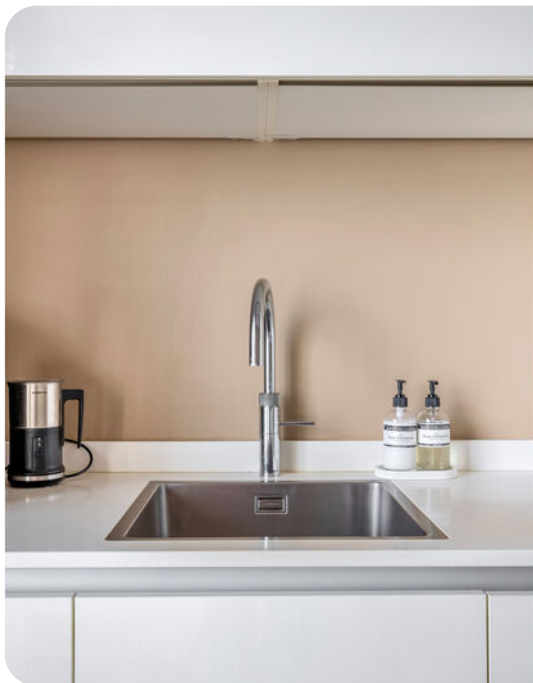


















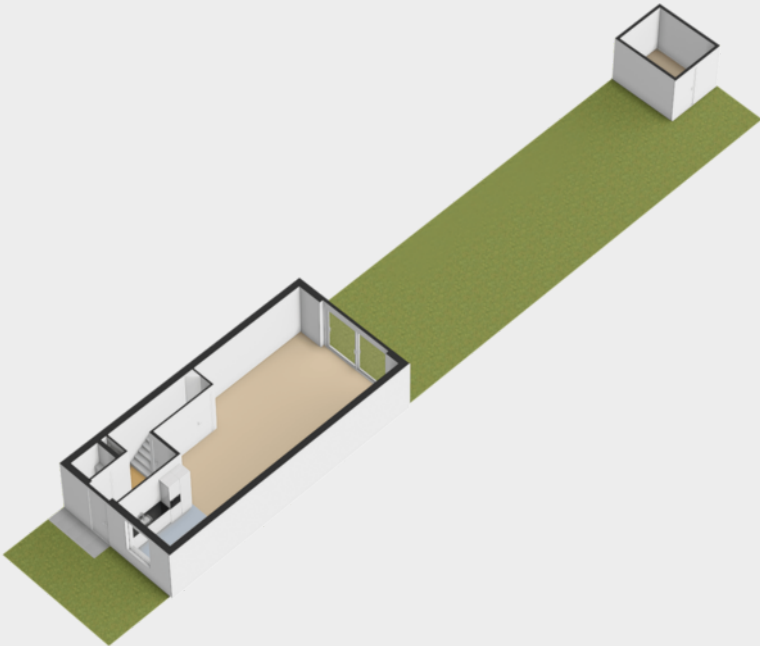
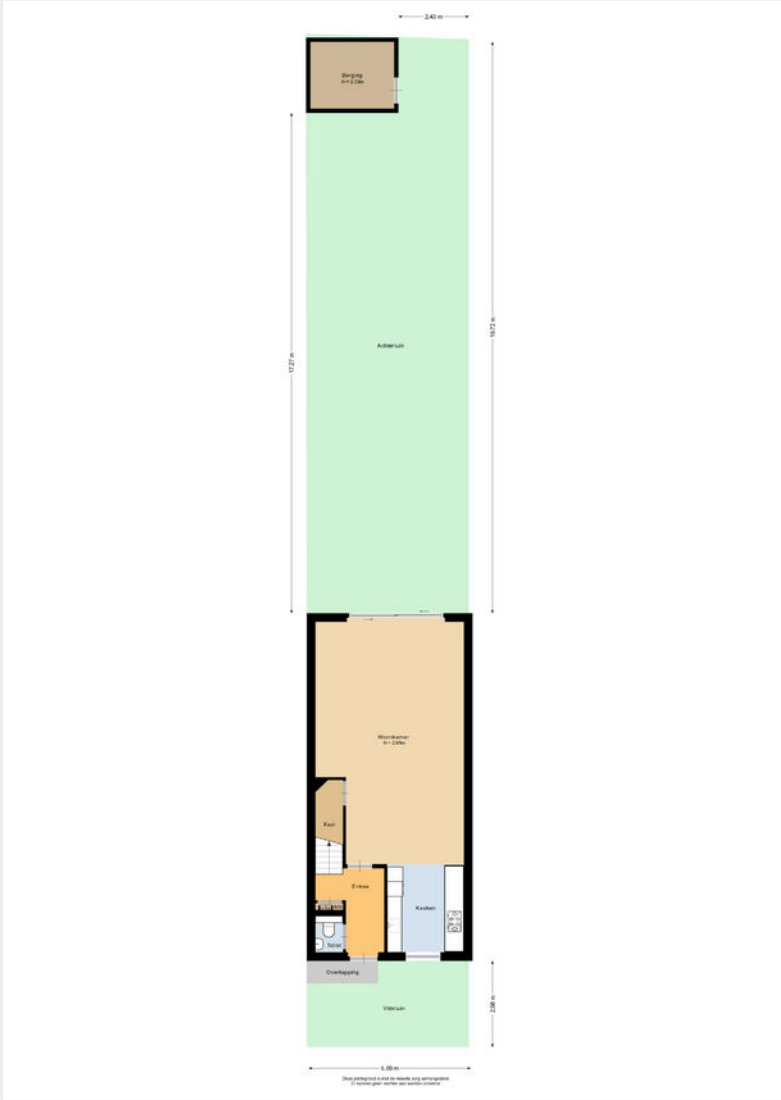


Virtueel>bezichtigen>

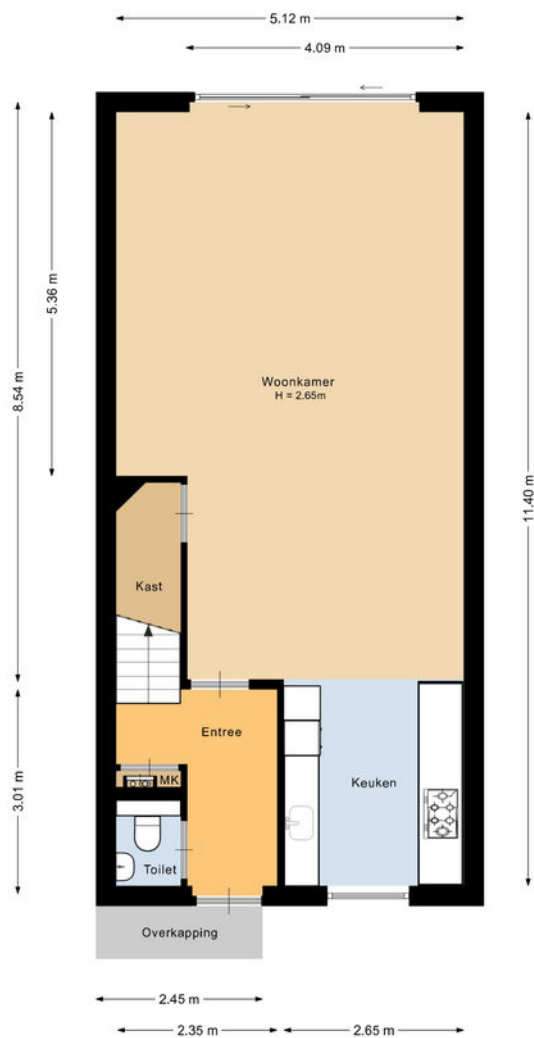
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Plattegrond



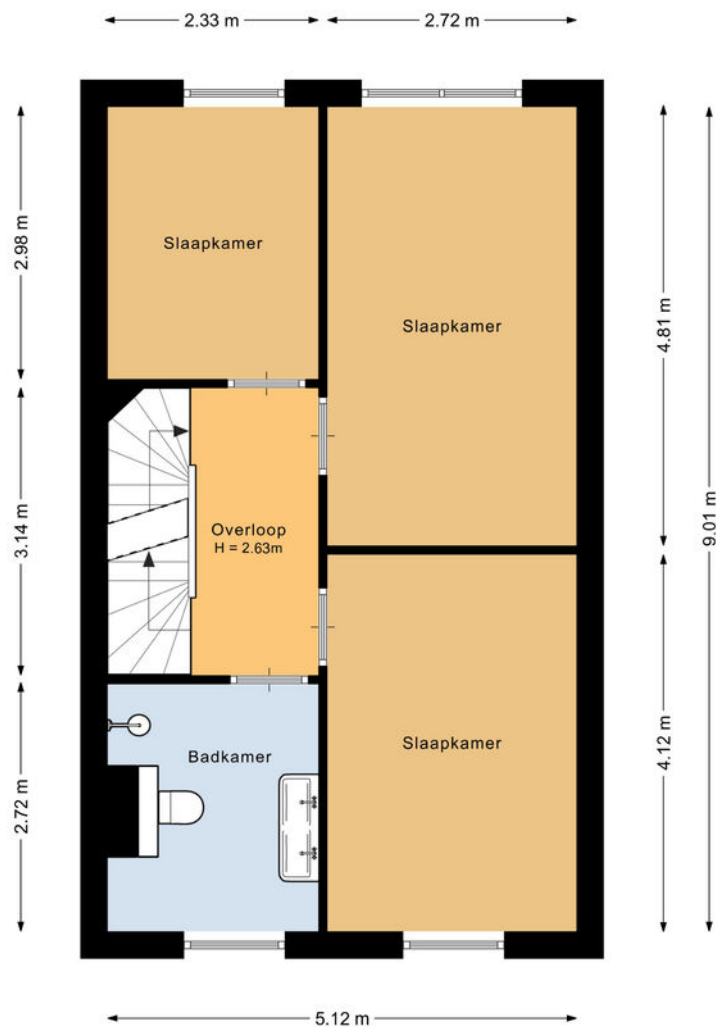
Plattegrond



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



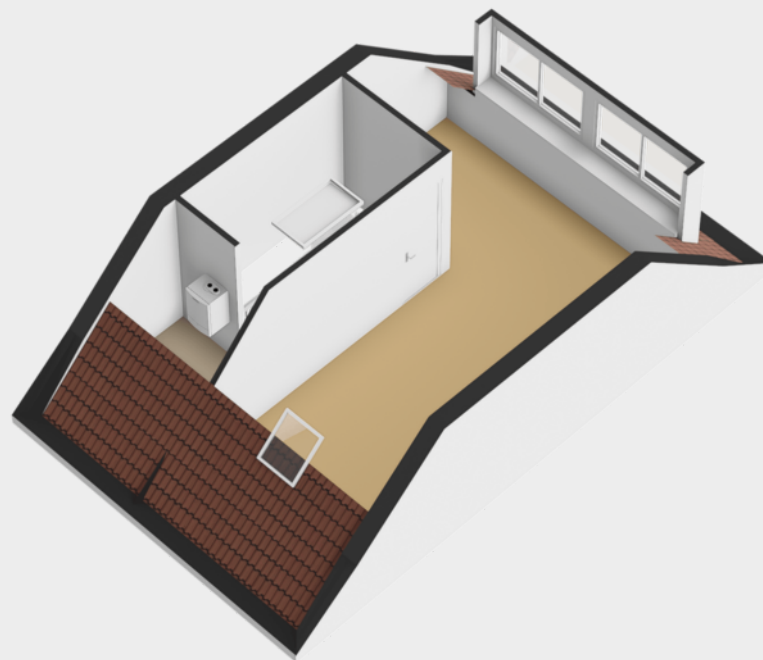
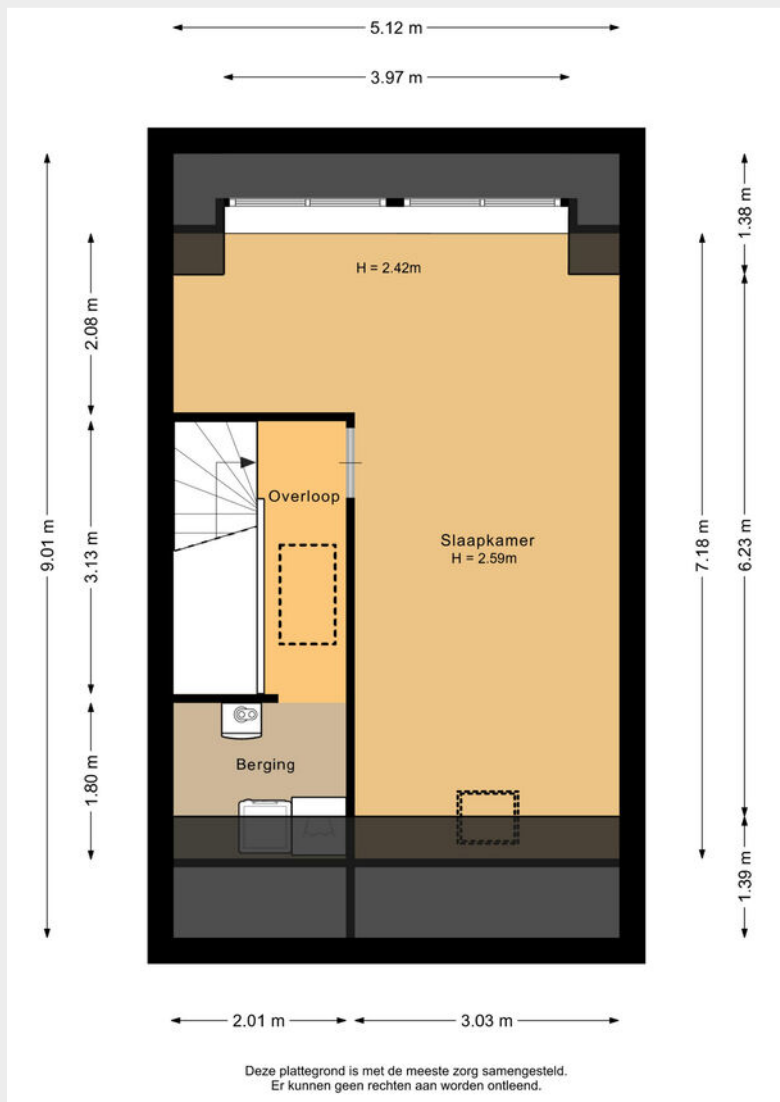
Plattegrond



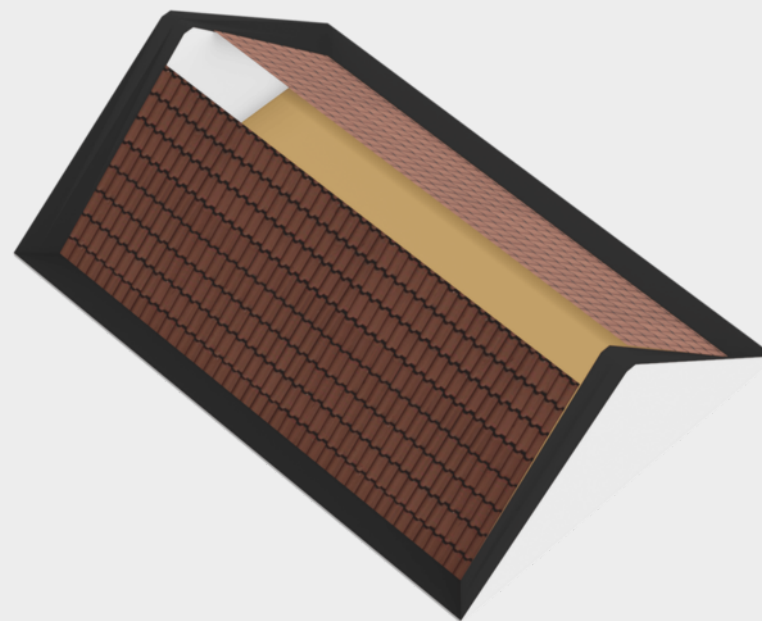
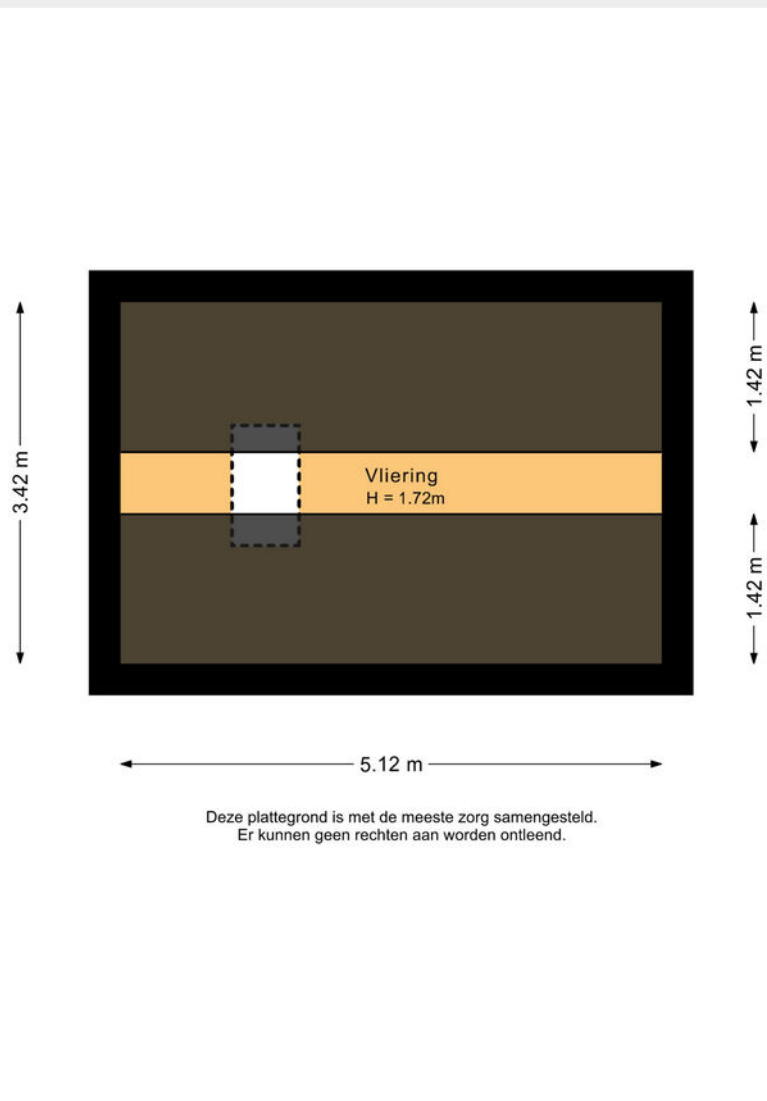
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



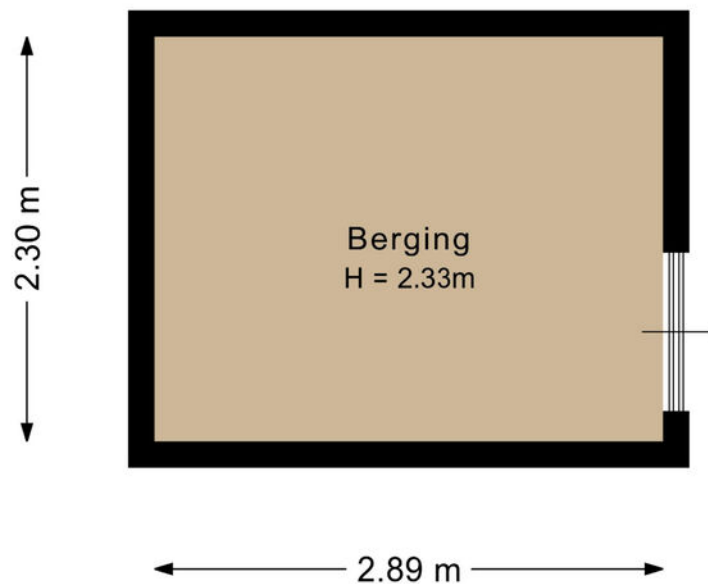
Plattegrond



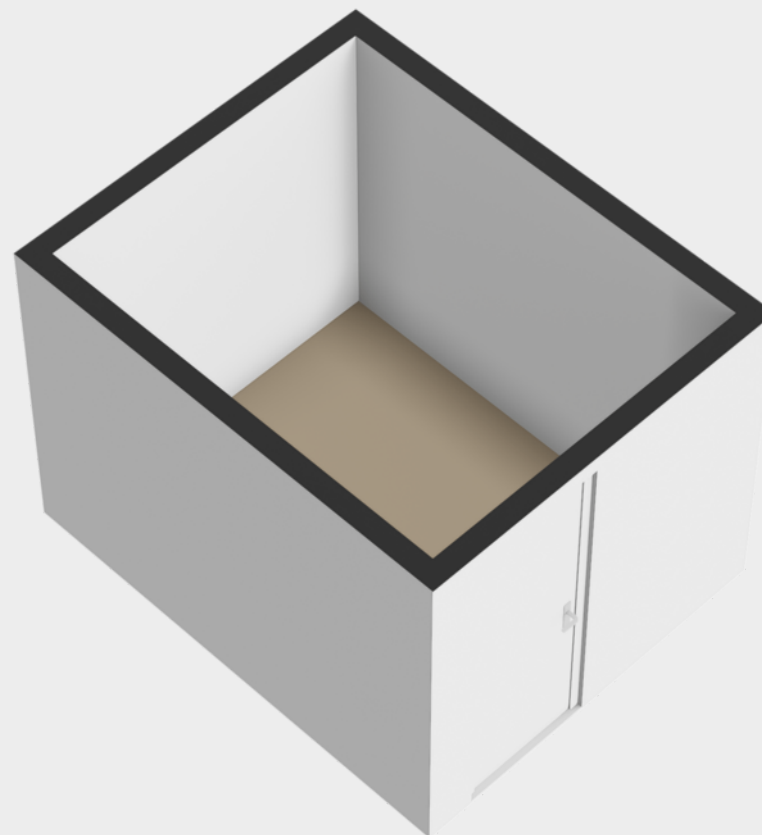
Plattegrond



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				- (gas)fornuis	X		
Designradiator(en)	X			- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- magnetron	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koel-vriescombinatie	X		
- Kroonluchter			X	- vaatwasser	X		
				- Quooker	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
- vitrages	X			- fontein	X		
- rolgordijnen	X						
- jaloezieën	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
				- douche (cabine/scherm)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafel	X		
- parketvloer	X			- toilet	X		
- laminaat	X						
Woning - Keuken				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Brievenbus	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				(Voordeur)bel	X		
- kookplaat	X			Rookmelders	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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

