

Berkel en Rodenrijs

Bonfut 17



te>koop>

Vraagprijs
€ 475.000,- k.k.



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 Lansingerland. 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

UNIEK! CENTRAAL WONEN MET KARAKTER IN RUSTIGE WOONSTRAAT MET DIEPE (ca. 28 meter) ACHTERTUIN.

KARAKTER EN RUIMTE OP EEN RUSTIGE PLEK

Wonen op een centrale en rustige plek, met volop ruimte binnen én buiten? Dit charmante jaren '30-huis aan de Bonfut 17 in Berkel en Rodenrijs biedt het allemaal. Met 3 slaapkamers, een royale tuin van bijna 28 meter diep en een sfeervolle woonkamer met houtkachel is dit een heerlijk huis voor starters die zoeken naar karakter, comfort én een goede ligging. De woning is gebouwd in 1939 en heeft die typische jaren '30 uitstraling: een karakteristieke gevel met erker aan de voorzijde, een diepe voortuin en een sfeervolle indeling binnen. Dankzij het ruime perceel van 262 m² heb je niet alleen veel woonoppervlak, maar ook buiten alle vrijheid om te genieten.

SFEERVOLLE LIVING MET HOUTKACHEL

Bij binnenkomst valt direct de warme en gezellige sfeer op. De doorzonwoonkamer is afgewerkt met een houten vloer en heeft een houtkachel die zorgt voor knusse avonden in de koudere maanden. Aan de voorzijde zorgt de erker voor veel licht en zicht op de rustige straat. De eethoek aan de tuinzijde grenst direct aan de keuken en biedt voldoende ruimte voor etentjes met vrienden of een uitgebreid ontbijt in het weekend (met je geliefde). De keuken is speels vormgegeven en ligt in de uitbouw aan de achterzijde. Dankzij de lichtstraat en grote raampartijen komt er veel daglicht binnen. De keuken is voorzien van diverse apparatuur en biedt lekker veel werk- en opbergruimte. Vanuit hier loop je zo de tuin in, ideaal tijdens het koken of voor een kop koffie in de ochtendzon.



Omschrijving

BIJNA 28 METER DIEPE ACHTERTUIN

De achtertuin is met recht een van de grote pluspunten van dit huis. Met een diepte van circa 28 meter is er plek genoeg voor een loungeset, speelplek voor kinderen, een moestuin of zelfs een kas — zoals je die nu al aantreft in de tuin. De tuin is netjes aangelegd met een combinatie van groen, grindpaden en een terras. Achterin vind je twee stenen bergingen met elektra: ideaal voor fietsen, gereedschap of je hobbyspullen. En via de achterom ben je zo weer op straat. Dankzij de ligging op het noordwesten profiteer je hier van middag- en avondzon, perfect voor een BBQ of een glas wijn na werk. De voortuin zorgt daarnaast voor extra privacy aan de straatzijde.

3 SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan de grootste aan de achterzijde ligt. De kamers zijn praktisch ingedeeld, voorzien van dakramen of dakkapellen en bieden volop mogelijkheden voor logees, kinderen of een thuiswerkplek. Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping en is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Alles is netjes onderhouden, met ruimte om eventueel naar eigen smaak te moderniseren. Via de overloop heb je toegang tot de wasruimte met opstelplaats voor wasmachine en droger. Ook hier is aan comfort gedacht. De woning beschikt daarnaast over dakisolatie en dubbel glas, en wordt verwarmd met een moderne Intergas HRE CV-ketel uit 2024 (eigendom). Extra sfeer krijg je door de houtkachel in de woonkamer.

CENTRAAL IN BERKEL EN RODENRIJS

De Bonfut is een rustige, autoluwe straat in een fijne woonwijk. Hier woon je centraal, met winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer allemaal binnen handbereik. Het gezellige centrum van Berkel ligt op enkele minuten fietsen, net als het recreatiegebied De Groenzoom voor wie van wandelen of fietsen houdt. Met de RandstadRail en de uitvalswegen richting Rotterdam, Delft en Den Haag is de bereikbaarheid uitstekend. Parkeren doe je gewoon voor de deur. Of je nu een eerste stap op de woningmarkt zet of op zoek bent naar een sfeervol huis met tuin: dit is zo'n plek waar je je direct thuis voelt.

BIJZONDERHEDEN:

- Keurig onderhouden;
- Wonen met karakter;
- Achterom middels het recht van overpad.

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

98 m²



Bouwjaar

1939



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

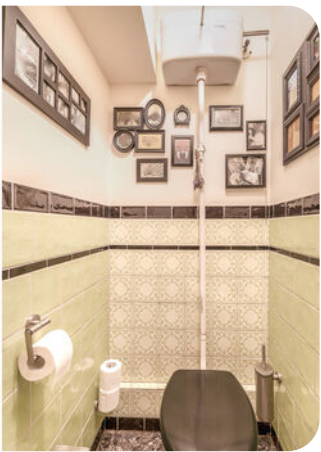
262 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	262 m ²
Inhoud	352 m ³
Bouwjaar	1939
Tuin	noordwesten
Verwarming	c.v.-ketel, open haard (2024)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

D







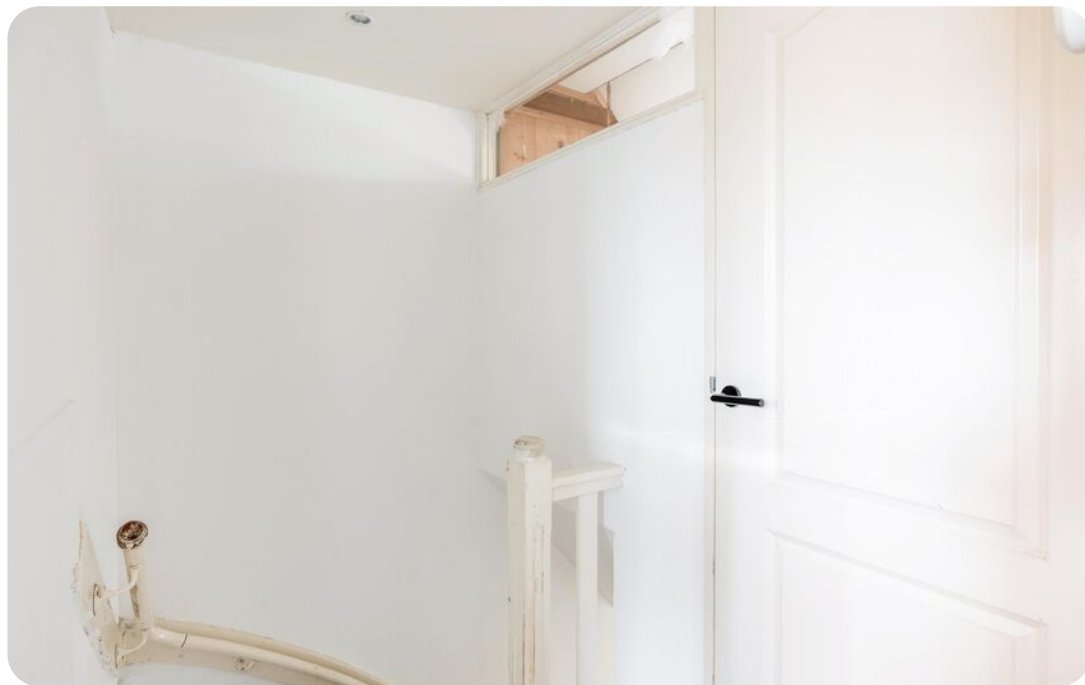


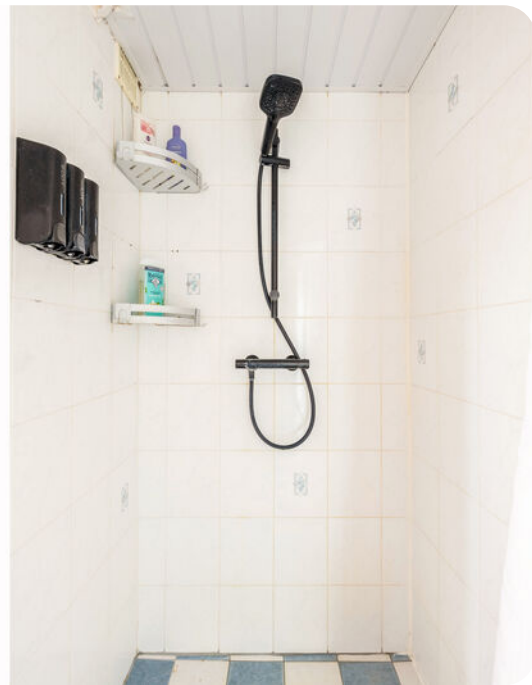












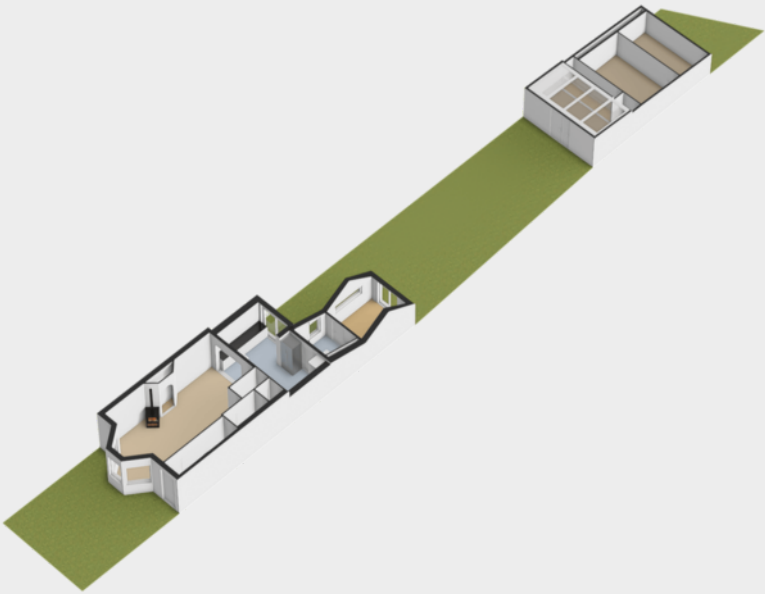
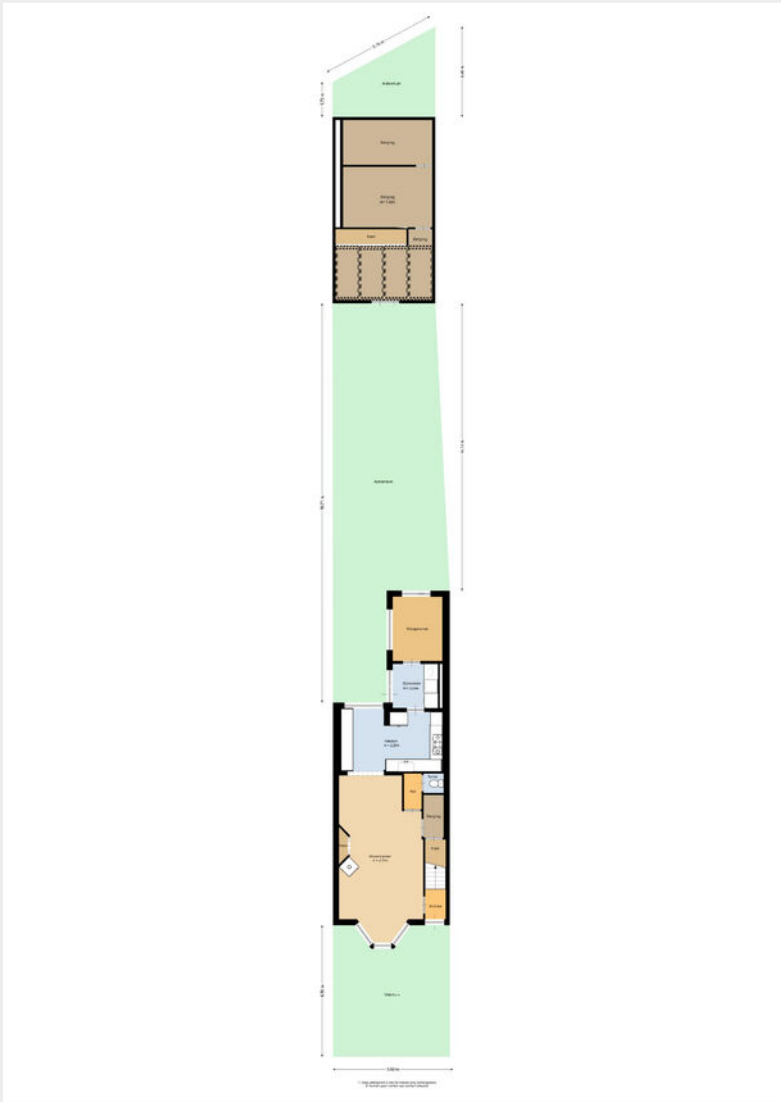


Virtueel>bezichtigen>

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



Plattegrond



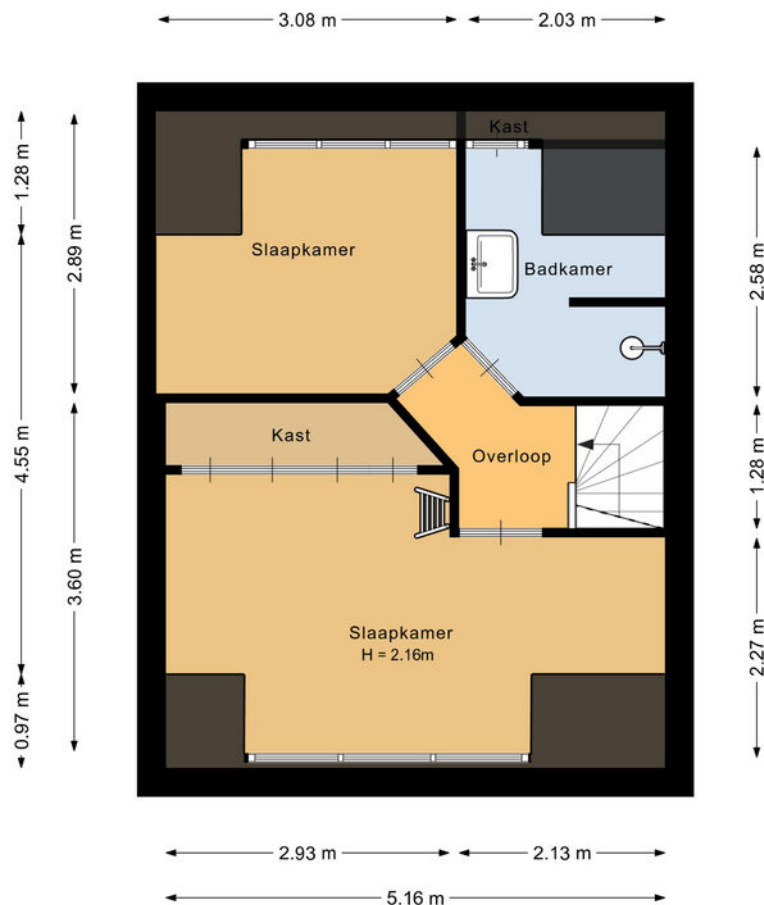
Plattegrond



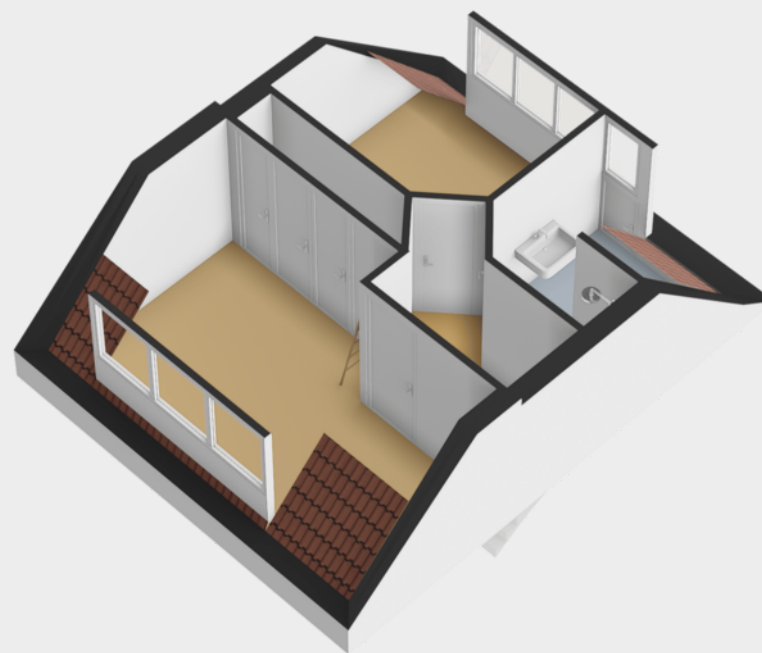
1. Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



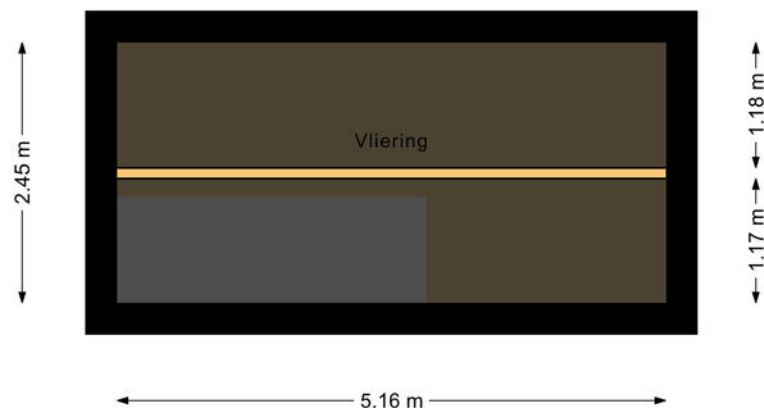
Plattegrond



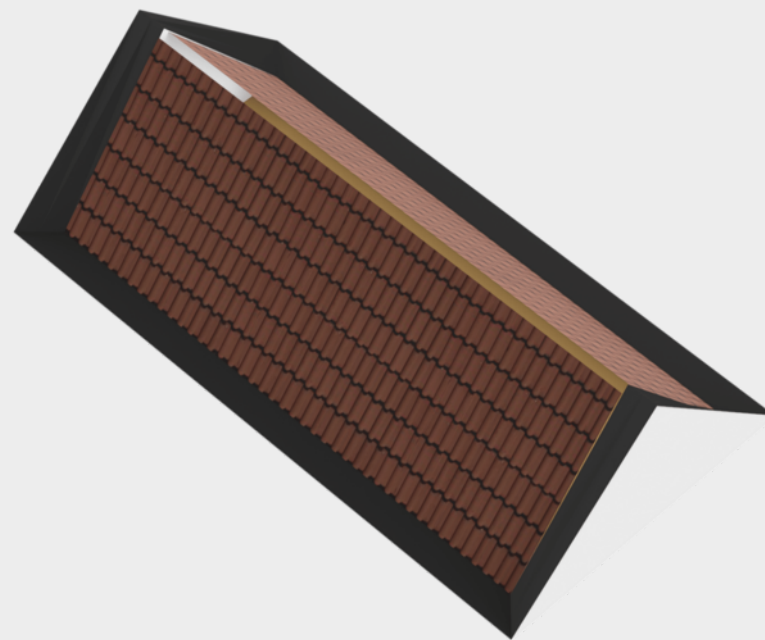
1. Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



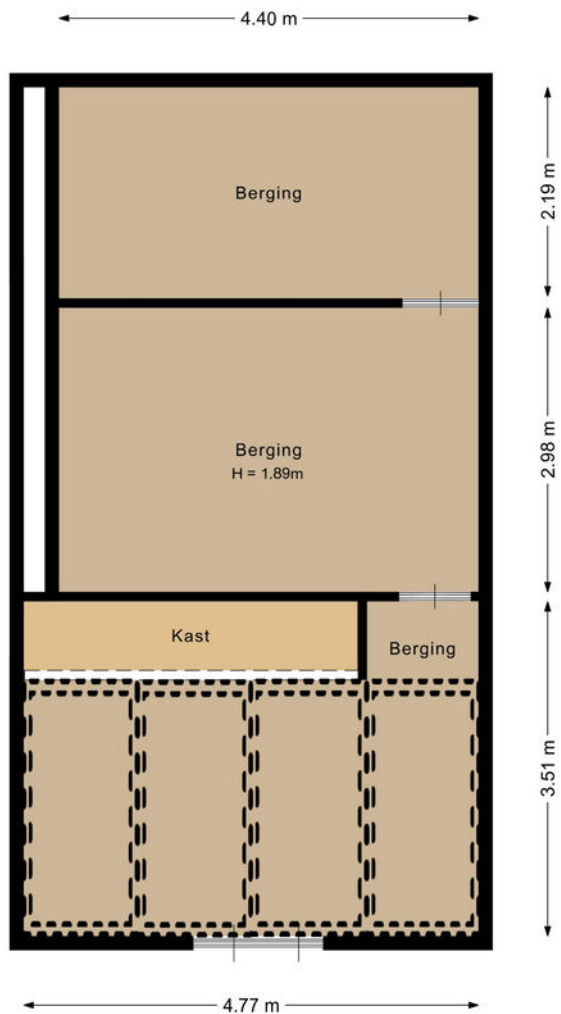
Plattegrond



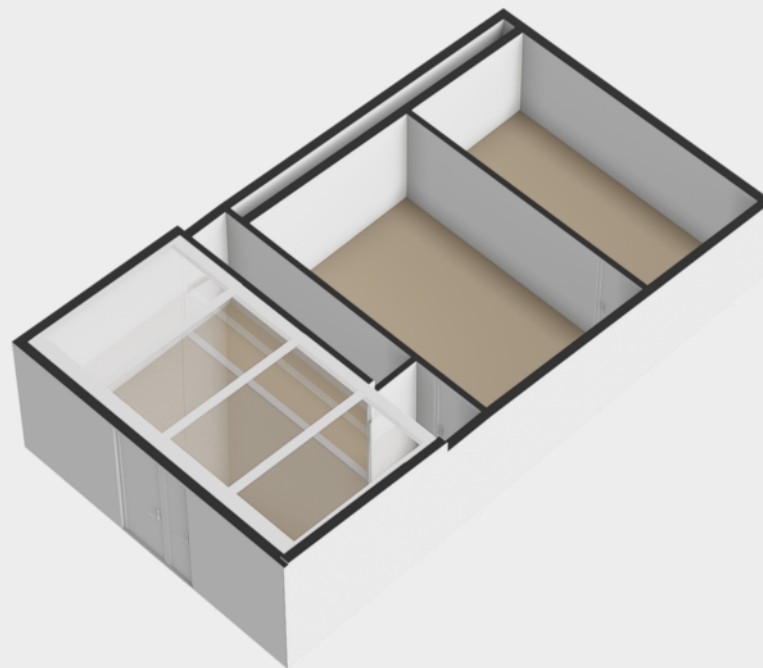
1. Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



1. 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				- magnetron	X		
Houtkachel			X	- oven	X		
Designradiator(en)	X			- vaatwasser	X		
Verlichting, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- inbouwspots/dimmers	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- toilet	X		
- losse (hang)lampen		X		- toilethouder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletborstel(houder)		X	
- gordijnrails	X			Woning - Sanitair/sauna			
- jaloezieën	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toilethouder		X	
- houten vloer(delen)	X			- toiletborstel(houder)		X	
- laminaat	X			Woning - Sanitair/sauna			
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- (gas)fornuis	X			Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- afzuigkap	X			Brievenbus	X		
				(Voordeur)bel		X	
				Rookmelders	X		
				(Klok)thermostaat	X		
				Rolluiken	X		
				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
				Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
				Waterslot wasautomaat		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X					
(Broei)kas			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



Twan>
Wubben>

NVM Makelaar

010 519 0435
lansingerland@vanherk.nl



Fleur>
Rietjes>

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

