

TE KOOP

Zilvergracht 69

Berkel en Rodenrijs



Vraagprijs

€ 900.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Zilvergracht 69, Berkel en Rodenrijs

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

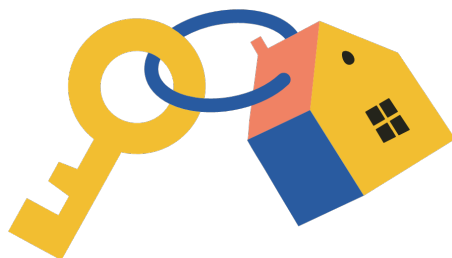


Royaal en stijlvol wonen in een energiezuinige 2-onder-1 kap grachtenwoning aan de zeer populaire Zilvergracht!

Dit riante 2-onder-1-kap Herenhuis (woonoppervlakte ca. 174m²) is gebouwd in traditioneel Hollandse grachtenstijl en gelegen op een van de mooiste locaties van Berkel en Rodenrijs. De autovrije Zilvergracht is gelegen in de kindvriendelijke Gouden buurten met scholen, winkels, horeca en een metrohalte op loopafstand. De diverse uitvalswegen naar Rotterdam, Den Haag en Amsterdam zijn gemakkelijk te bereiken.

Deze instapklare woning is uitgevoerd met een stijlvolle tuitgevel, uitgebouwde woonkamer van ca. 44m², moderne keukenopstelling, luxe badkamer, 2 separate toiletruimtes, separate wasmachineruimte en 4 grote slaapkamers + een riante overloop van ca. 30m².

De zonnige achtertuin op het zuiden met eigen



Woningbrochure: Zilvergracht 69, Berkel en Rodenrijs

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

parkeerplaats completeert het prachtige totaalplaatje van deze woning. Met een A-Label, een laadpunt en uitstekende isolatiewaardes is de woning bovendien klaar voor de toekomst.

Indeling

Begane grond

Entreehal met meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang. Riante, uitgebouwde woonkamer van ca. 11.11x3.99 met design open haard en uitstekende lichtinval vanuit de zonnige achterzijde. De achtergelegen open keuken met kookeiland is ingericht met een luxe parallelopstelling voorzien van de volgende inbouwapparatuur: Miele gaskookplaat, Siemens afzuigschouw, zelfreinigende oven met magnetroncombi, koelkast, vriezer en vaatwasser. De stoere landelijke houten koof om de keuken en het extra dikke granieten aanrechtblad, maakt de keuken zeer passend in de stijl van de gehele woning. Aansluitend is er een praktische bijkeuken. De begane grondvloer is belegd met plavuizen voorzien van comfortabele vloerverwarming (bijverwarming). Vanuit zowel de woonkamer als bijkeuken is er toegang tot de zeer zonnige achtertuin (zuid) met stenen berging en eigen parkeerplaats.

1e verdieping

Overloop met separate toiletruimte en naastgelegen wasmachineruimte. Aan de achterzijde zijn er 2 grote slaapkamers van ca. 4.02x3.87 en ca. 4.02x2.29. De 3e slaapkamer van ca. 3.86x3.36 is gelegen aan de voorzijde. De naastgelegen badkamer is modern uitgevoerd en ingericht met een extra groot ligbad, inloofdouche met glaswand en wastafelmeubel met dubbele wastafel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en een designradiator.

2e verdieping

Grote multifunctionele overloop van ca. 30m², welke desgewenst gebruikt kan worden als open studie en/of extra slaapkamer.

Hier hangt ook de CV-combiketel (2021) en mechanische ventilatie box.

De woning brede achter-slaapkamer is ca. 6.23x3.51 groot, met twee grote Velux dakramen inclusief

zonwering.

Bijzonderheden

- Ligging op een toplocatie
- Aan de mooiste straat van Berkel en Rodenrijs, de Zilvergracht
- Met een A-Label, uitstekende isolatiewaardes en een laadpunt klaar voor de toekomst
- Werkelijk zo te betrekken
- Uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming en open haard
- Royale woning met 4 slaapkamers en riante, multifunctionele overloop
- Stoere landelijk keuken met diverse inbouwapparatuur
- Luxe badkamer met apart bad, grote inloofdouche en vloerverwarming
- Zonnige achtertuin op het zuiden met stenen berging en eigen parkeerplaats
- Metrohalte, scholen, winkels en horeca op steenworp afstand
- Gemakkelijk te bereiken uitvalswegen richting Rotterdam, Den Haag en Amsterdam

Spacious and Stylish Living in an Energy-Efficient Semi-Detached Canal House on the Highly Popular Zilvergracht!

This generous semi-detached townhouse (approx. 174 m² of living space) is built in the traditional Dutch canal house style and is located in one of the most beautiful areas of Berkel en Rodenrijs. The car-free Zilvergracht is situated in the family-friendly "Gouden Buurten" neighborhood, with schools, shops, restaurants, and a metro station all within walking distance. Major roads to Rotterdam, The Hague, and Amsterdam are easily accessible. This move-in-ready home features a stylish stepped gable façade, an extended living room of approx. 44 m², a modern kitchen, a luxurious bathroom, two separate toilets, a dedicated laundry room, and four spacious bedrooms plus a generous landing of approx. 30 m². The sunny south-facing backyard with private parking completes the perfect picture. With an A energy label, a charging station, and excellent insulation, this home is future-proof.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Layout

Ground Floor

Entrance hall with meter cupboard, modern toilet, and staircase. Spacious extended living room (approx. 11.11 x 3.99 m) with a designer fireplace and excellent natural light from the sunny rear side. The open-plan kitchen at the rear features a luxurious parallel layout with built-in appliances including: Miele gas hob, Siemens extractor hood, self-cleaning oven with microwave function, fridge, freezer, and dishwasher. The rustic wooden canopy and thick granite countertop give the kitchen a bold, country-style look that perfectly matches the home's overall aesthetic. A practical utility room is adjacent to the kitchen. The ground floor is finished with tiled flooring and comfortable underfloor heating (as supplementary heating). Both the living room and utility room provide access to the sunny south-facing garden with a stone shed and private parking.

First Floor

Landing with separate toilet and adjacent laundry room. Two large bedrooms at the rear (approx. 4.02 x 3.87 m and 4.02 x 2.29 m). A third bedroom (approx. 3.86 x 3.36 m) is located at the front. The adjacent bathroom is modern and equipped with an extra-large bathtub, walk-in shower with glass wall, and a vanity unit with double sinks. The bathroom also features underfloor heating and a designer radiator.

Second Floor

Spacious multifunctional landing (approx. 30 m²), ideal as an open study or additional bedroom. This floor also houses the central heating boiler (2021) and mechanical ventilation unit. The full-width rear bedroom (approx. 6.23 x 3.51 m) includes two large Velux skylights with sunshades.

Highlights

- Prime location
- Situated on the most beautiful street in Berkel en Rodenrijs: the Zilvergracht
- Future-proof with energy label A, excellent insulation, and EV charging point

- Truly move-in ready
- Extended living room with underfloor heating and fireplace
- Spacious home with 4 bedrooms and a large multifunctional landing
- Bold country-style kitchen with various built-in appliances
- Luxurious bathroom with separate bathtub, large walk-in shower, and underfloor heating
- Sunny south-facing garden with stone shed and private parking
- Metro station, schools, shops, and restaurants just a stone's throw away
- Easy access to major roads toward Rotterdam, The Hague, and Amsterdam



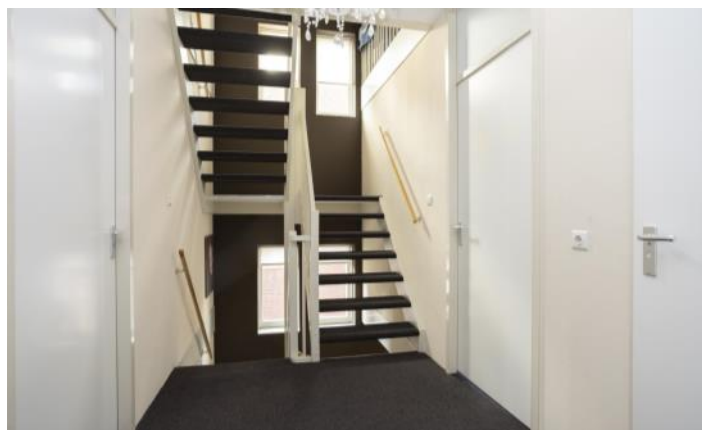


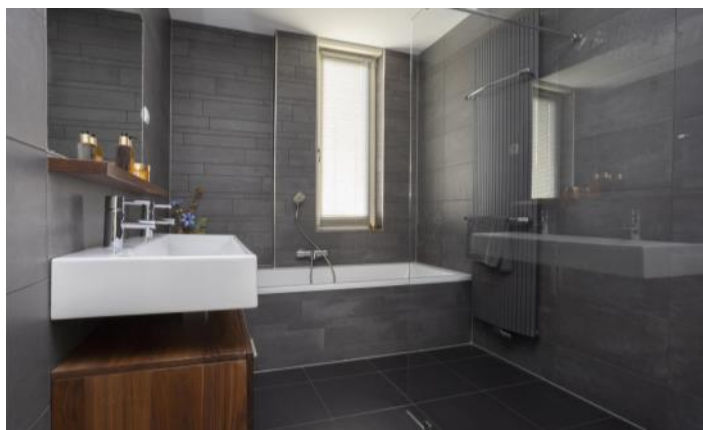




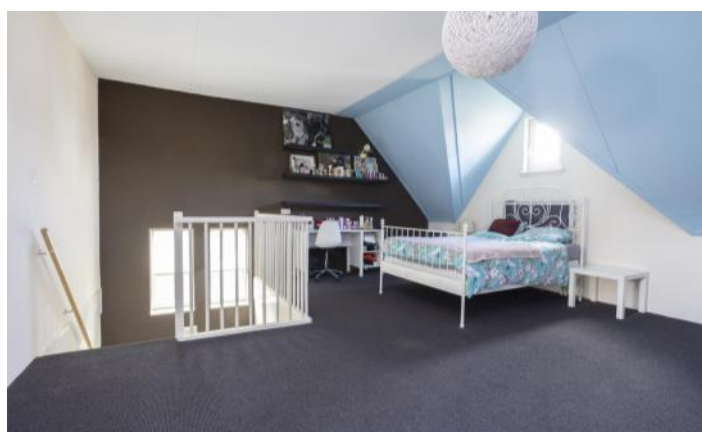
FOTO'S







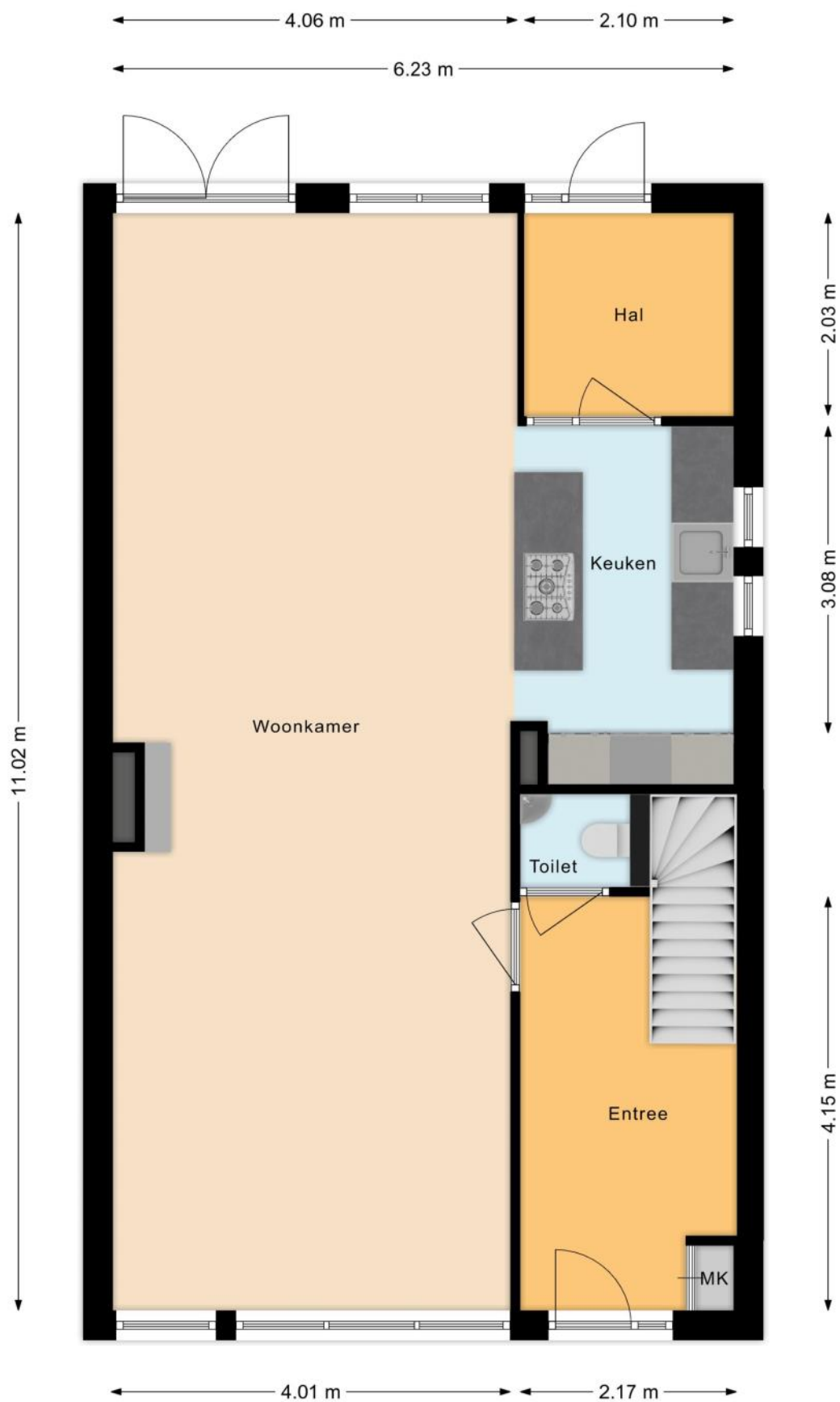
FOTO'S



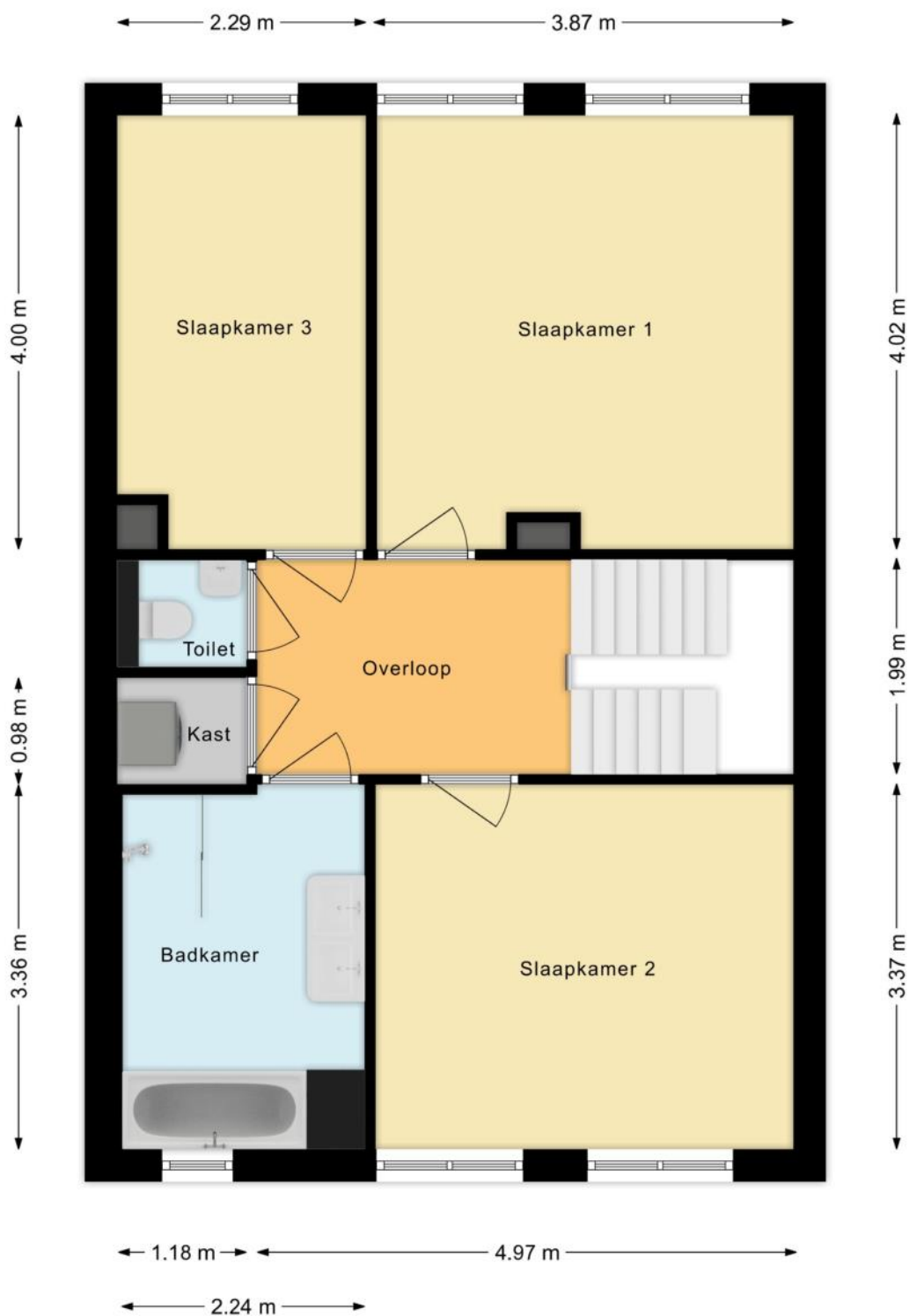




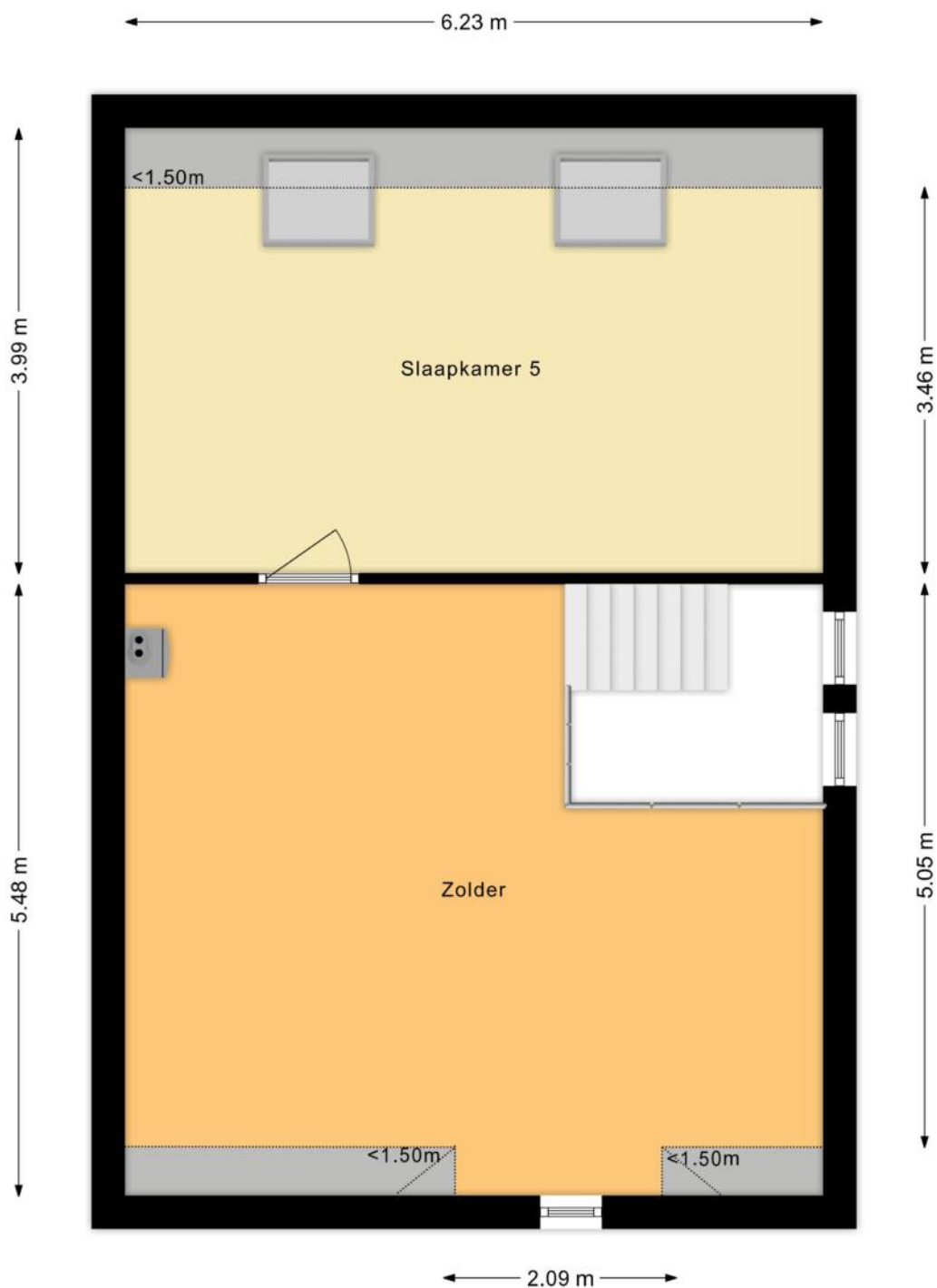
PLATTEGROND



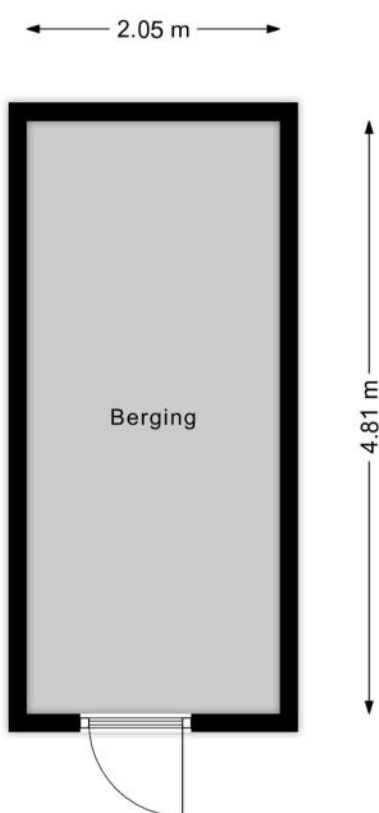
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2006
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	167 m ²
Inhoud	566 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	174 m ²
Externe bergruimte	10 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	99 m² (15m diep en 6,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Berkel en Rodenrijs B 8016

Oppervlakte	167 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Koffieautomaat, defect maar zelfde model makkelijk verkrijgbaar, refurbished.

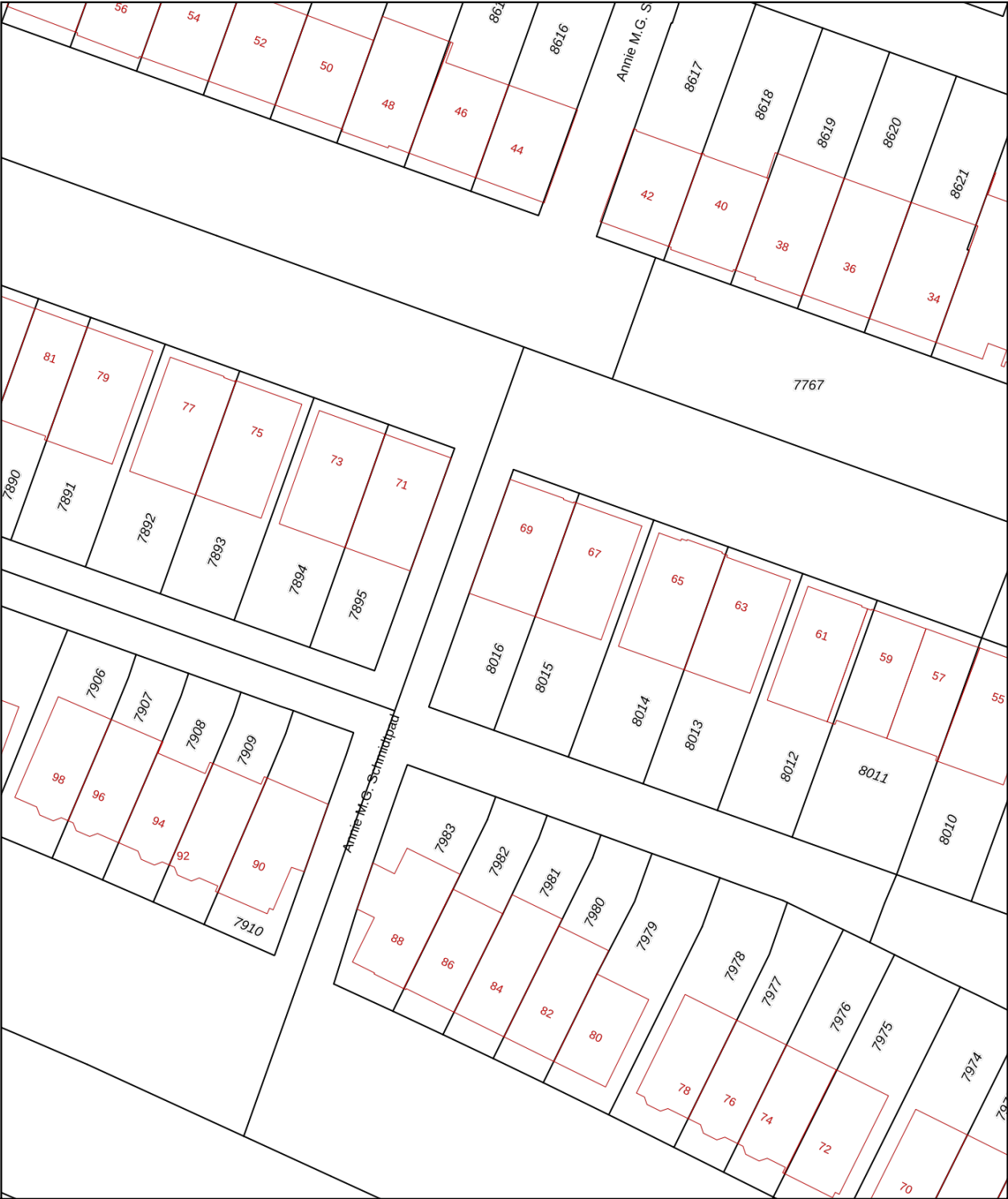


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.