



Noordeindseweg 336

Berkel En Rodenrijs

€ 559.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
160 m²



Perceeloppervlakte
265 m²



Inhoud
495 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
D



Omschrijving

Zoekt u een ruime woning met karakter, verrassend veel leefruimte én een landelijke uitstraling? Dan is deze royale twee-onder-een-kapwoning precies wat u zoekt. Met een woonoppervlakte van circa 160 m², een souterrain, een lichte woonkamer, moderne open keuken en meerdere slaapkamers biedt deze woning comfort en mogelijkheden in overvloed. De diepe tuin met berging en garage maakt het geheel compleet. Dankzij de ligging nabij winkels, uitvalswegen en het groene buitengebied is het hier heerlijk wonen met volop privacy en vrijheid.

Bijzonderheden:

- Moderne open keuken
- Royale houten garage
- Houten berging/barruimte met gezellige inrichting
- Meerdere slaapkamers verdeeld over twee woonlagen
- Souterrain met extra slaapkamer, serre en berguimtes
- Ruime, onderhoudsvriendelijke tuin
- Ideaal voor wie veel ruimte zoekt voor wonen, werken of hobby's



Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde betreedt u de hal, waarna u door de fraaie glazen stalen deur binnenkomt in de ruime en lichte woonkamer. Grote ramen zorgen voor een royale hoeveelheid daglicht. De warme vloer en natuurlijke materialen geven de ruimte een comfortabele en sfeervolle uitstraling. De indeling biedt voldoende plek voor een royale zithoek en een grote eettafel.

De moderne open keuken is uitgevoerd in een strakke, tijdloze stijl met grijze fronten, een donker werkblad en lichte wanden. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Dankzij de open verbinding met de woonkamer is dit een fijne leefruimte waar koken en samenzijn mooi samenkomen. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een ruime provisiekast. De woonkamer en keuken beschikken over vloerverwarming.

Tuin:

De achtertuin is royaal, onderhoudsvriendelijk en speels ingericht met een combinatie van grote terrastegels, grind en diverse beplanting. Dankzij de vrije ligging van de tuin aan de achterzijde geniet u hier van volledige privacy. De tuin beschikt over een sfeervolle houten berging met overkapping, ingericht als gezellige bar-/ontspanningsruimte met houten wanden, sfeerverlichting, bar en zithoek. Een unieke plek voor gezellige avonden met familie of vrienden!







Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met een prettige lichtinval. De aanwezige dakkapellen zorgen voor extra ruimte en comfort.

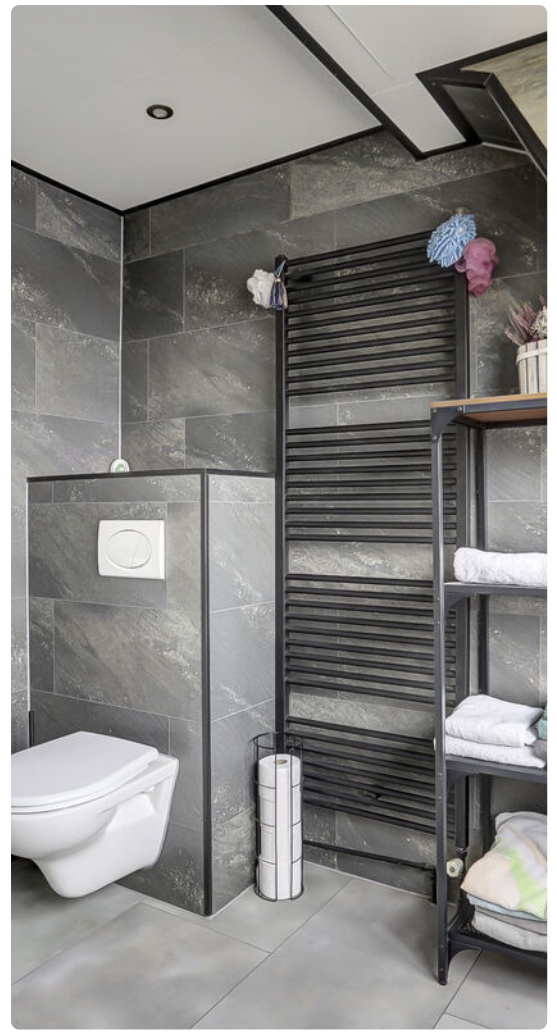
De badkamer is modern afgewerkt in warme, natuurlijke tinten met hout- en lesteenlook. Deze is uitgerust met een royale douche, wastafelmeubel en tweede toilet. De brede raampartij zorgt voor veel natuurlijk licht, waardoor de ruimte extra aangenaam aanvoelt.

Souterrain:

Het souterrain vormt een groot pluspunt van deze woning. Hier vindt u een extra slaapkamer, ideaal als logeer-, werk- of hobbykamer. Daarnaast is er een serre met houtkachel, een heerlijke plek om het hele jaar door van te genieten, met zicht op de tuin.

Het souterrain beschikt verder over een toilet, een aparte ruimte voor de wasmachine en droger en meerdere praktische bergingen. Deze verdieping biedt talloze mogelijkheden en maakt de woning geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals thuiswerken, hobby's of extra leefruimte.

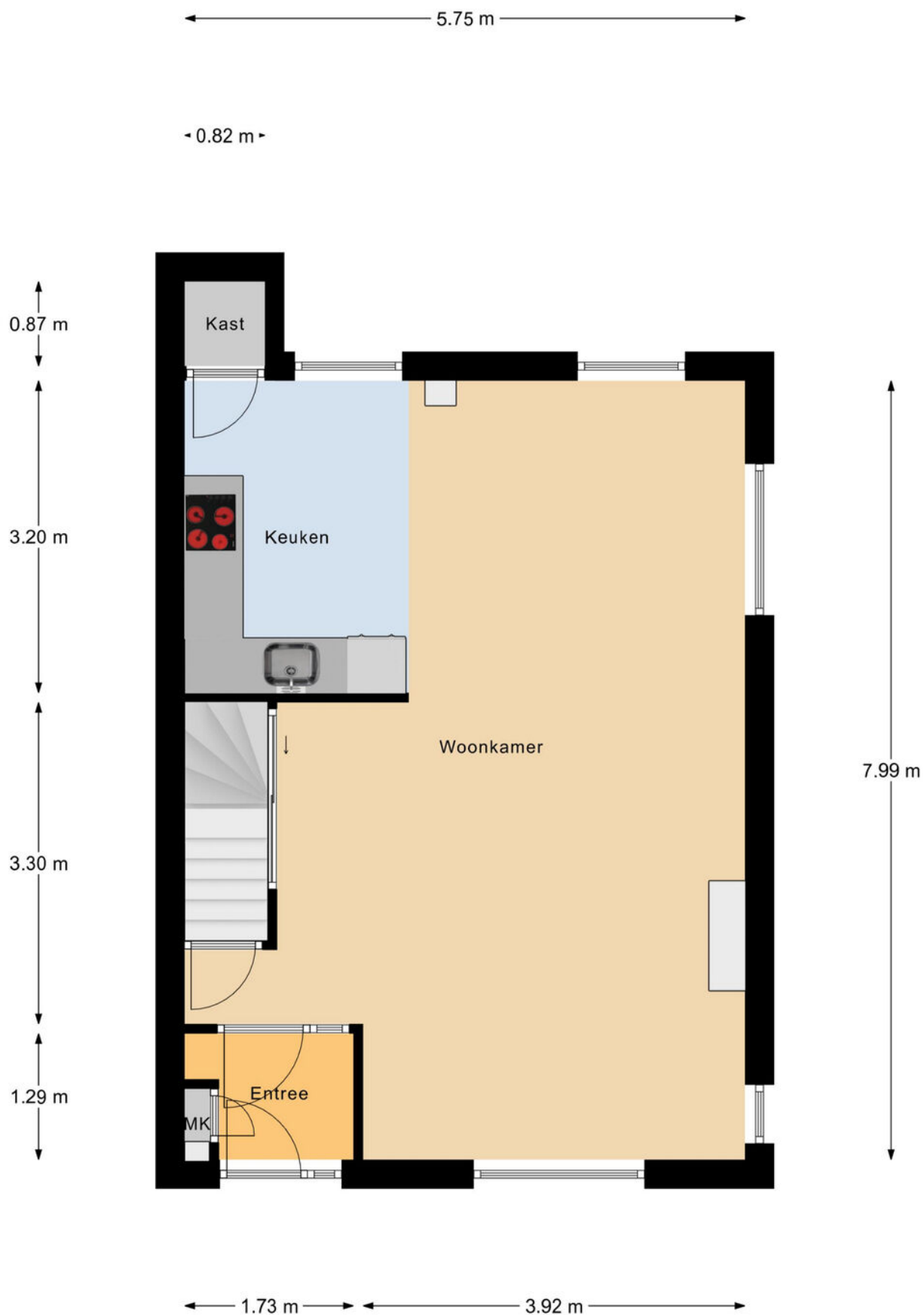








Plattegrond



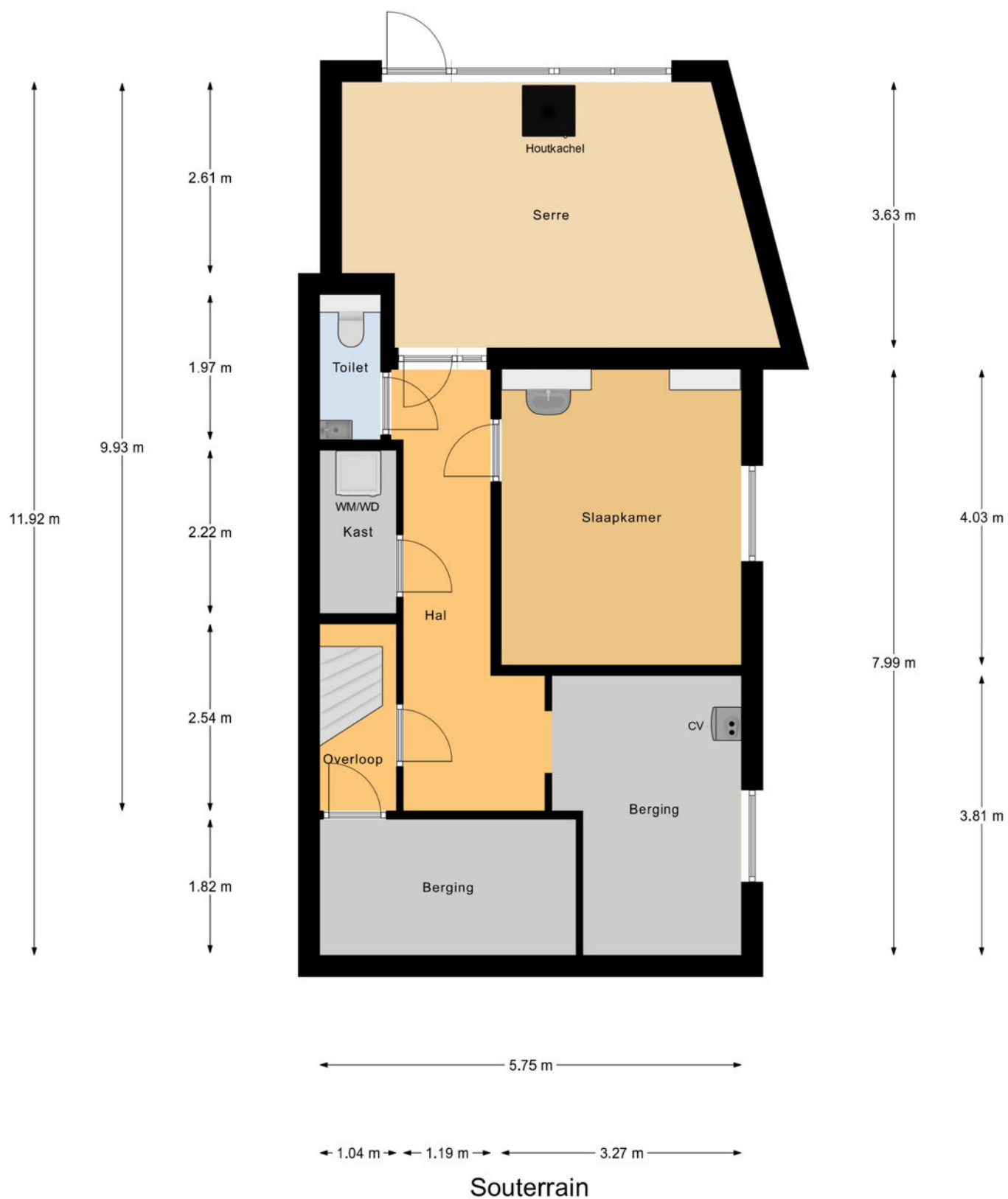
Begane Grond

Plattegrond

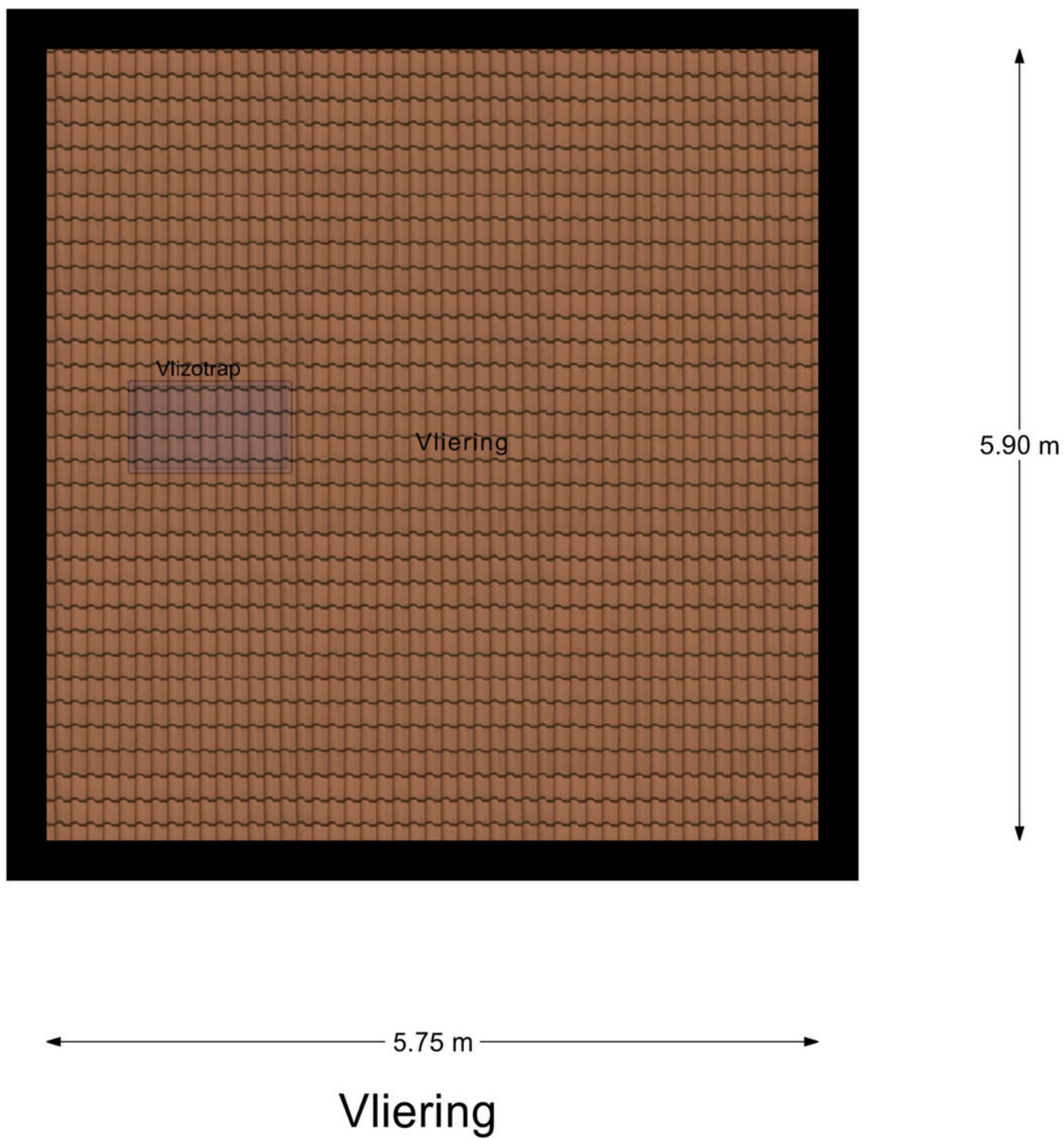


1e Verdieping

Plattegrond

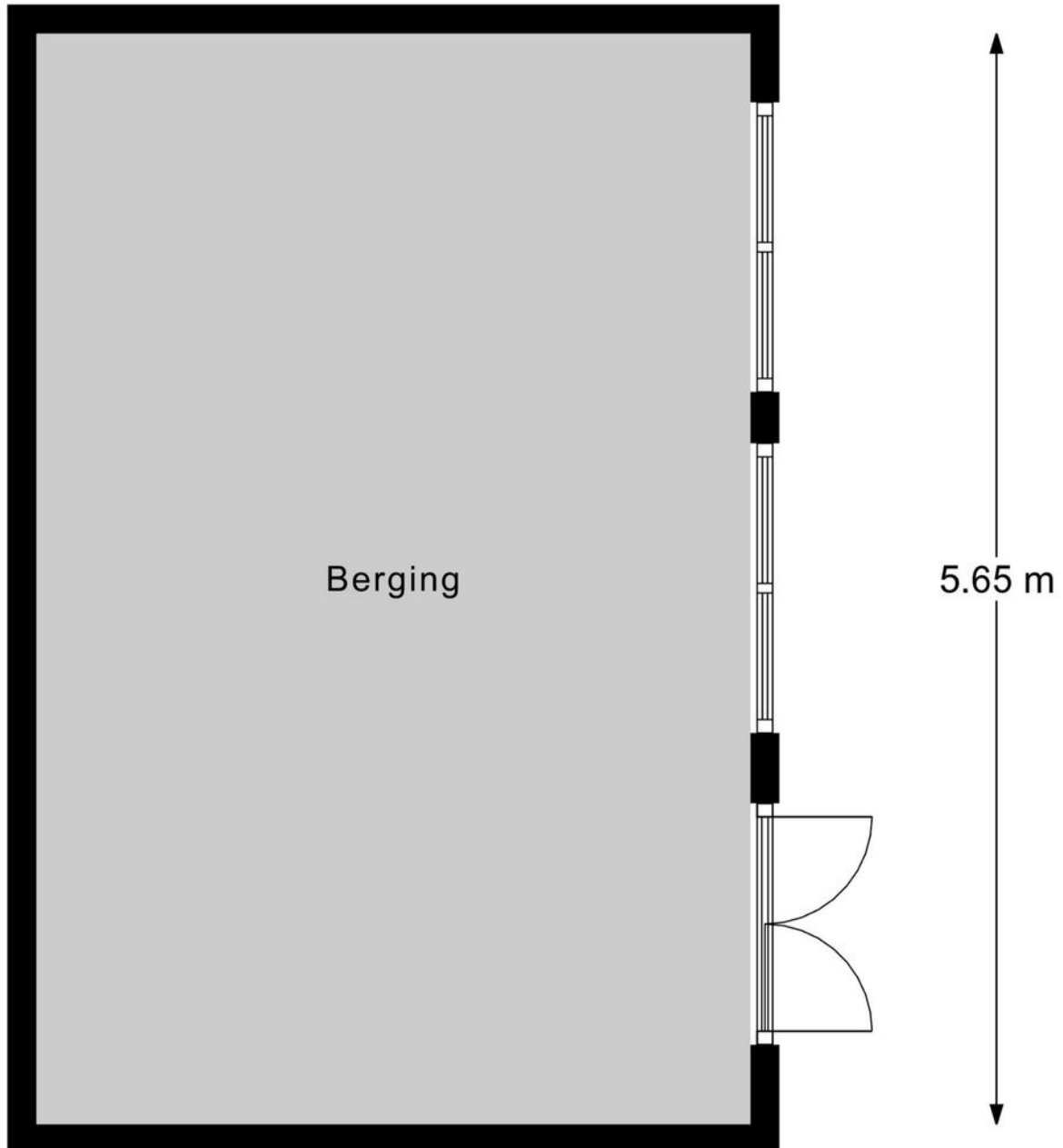


▶ Plattegrond



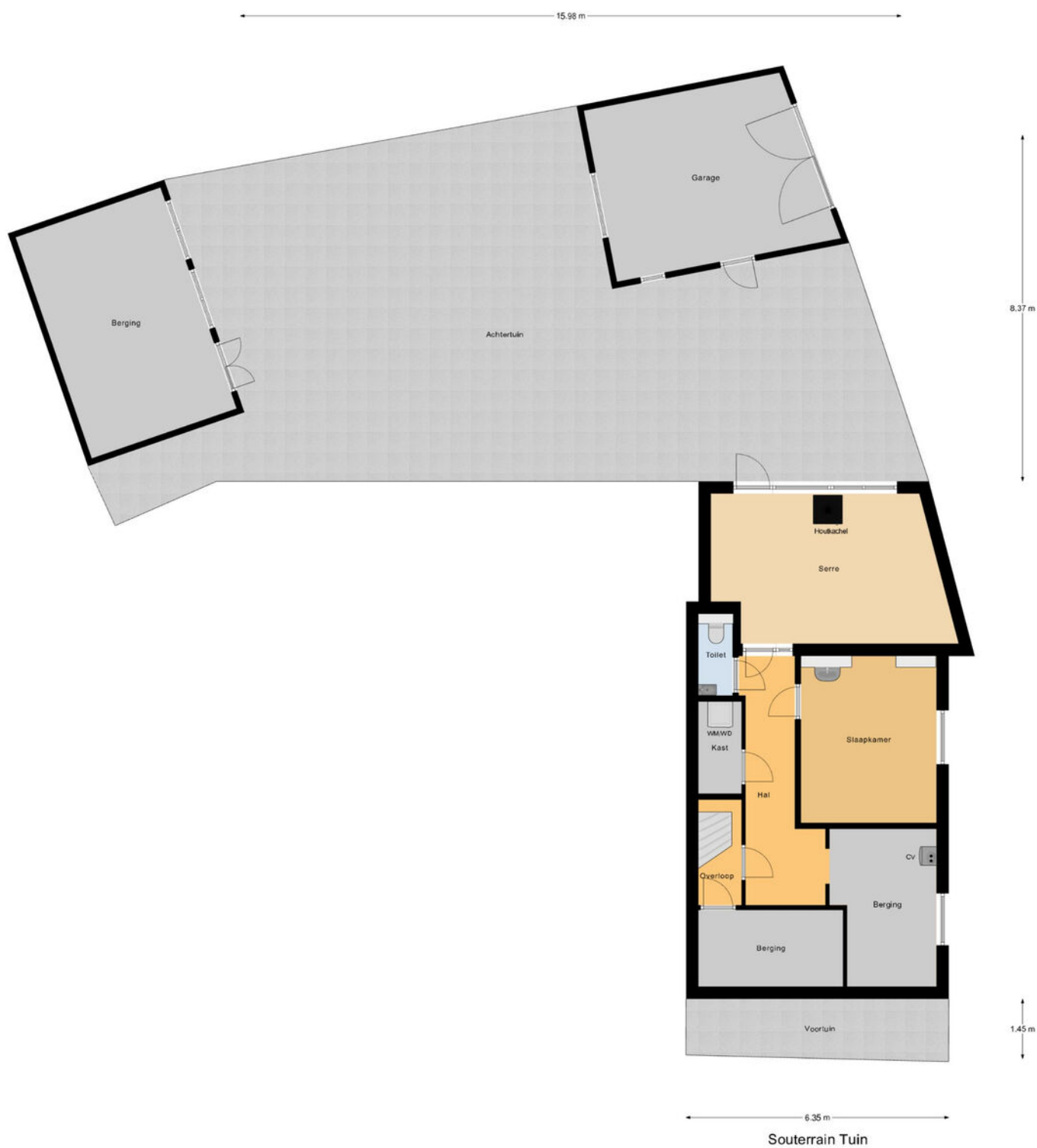
Plattegrond

3.70 m



Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: Noordeindseweg



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berkel en Rodenrijs
Sectie A
Perceel 6346

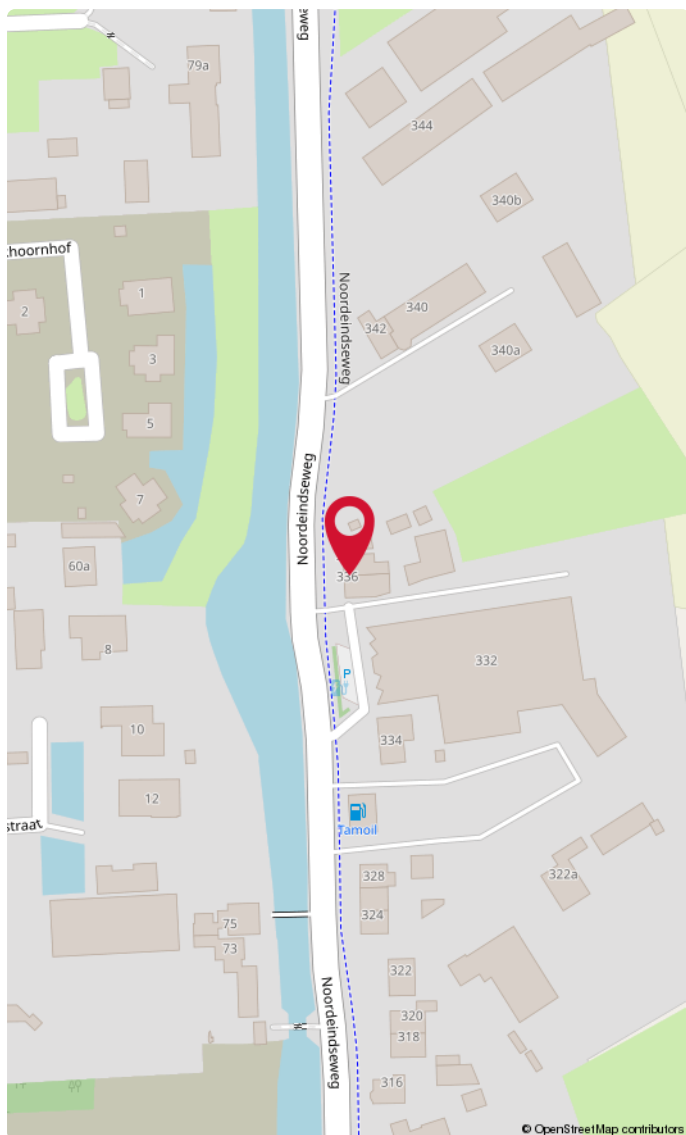
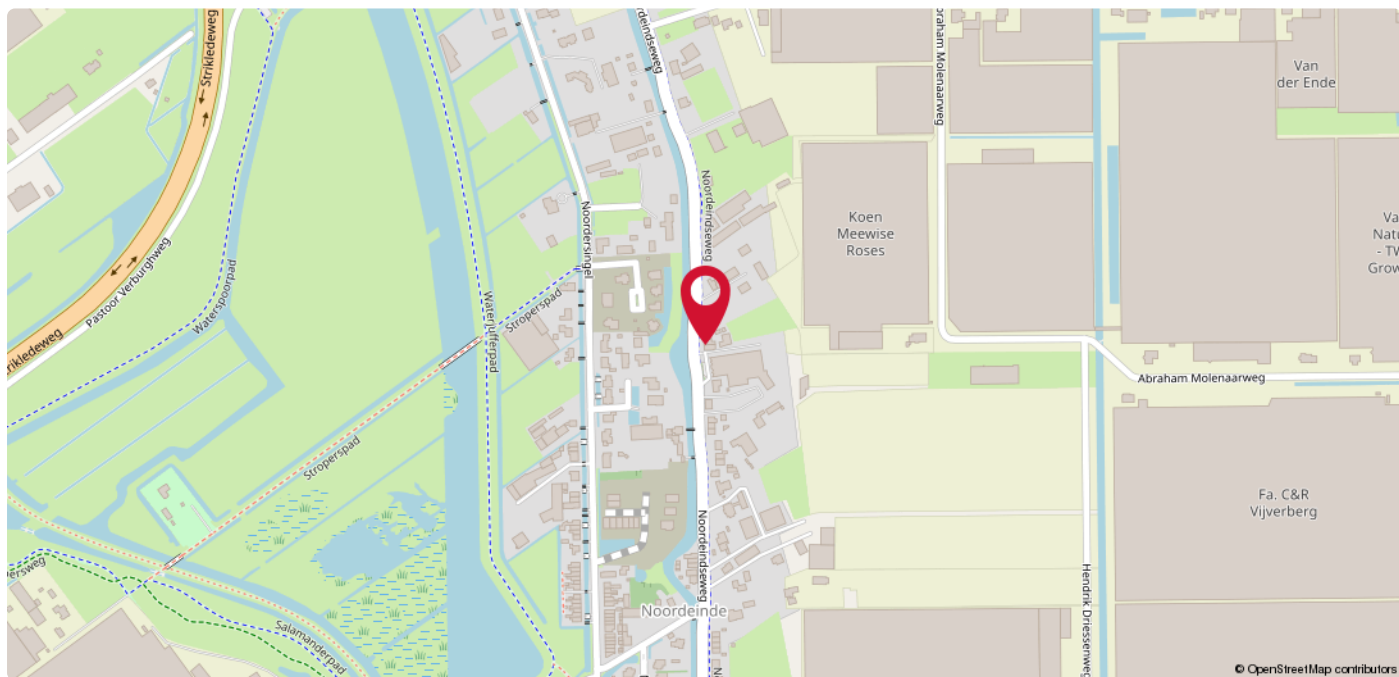
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

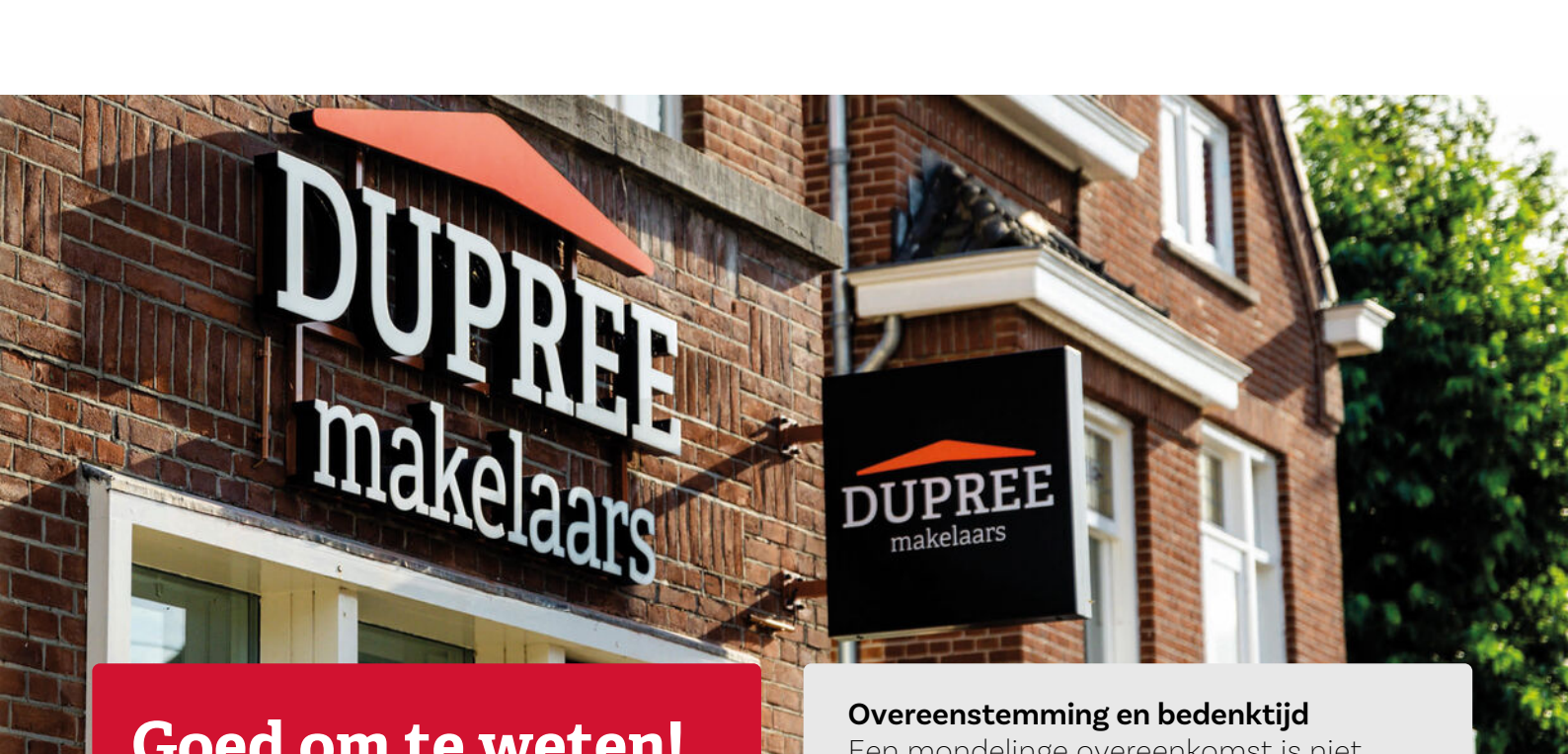
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Berkel En Rodenrijs

Dankzij de ligging nabij winkels, uitvalswegen en het groene buitengebied is het hier heerlijk wonen met volop privacy en vrijheid.



DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

