

# Berkel en Rodenrijs

Louis d'Orlaan 28



te>koop>

Vraagprijs  
€ 820.000,- 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.



**Richard > Lupungu >**

Vastgoedadviseur

06 44 18 84 77  
rlupungu@vanherk.nl

# Omschrijving

## RUIM HOEKHUIS IN RUSTIGE WIJK MET VIJF SLAAPKAMERS EN 9 ZONNEPANELEN

Aan de Louis d'Orlaan 28 in Berkel en Rodenrijs vind je een modern en uitstekend onderhouden hoekhuis met verrassend veel ruimte. Met vijf slaapkamers, een fijne tuin op het noordoosten en een rustige ligging nabij winkels en openbaar vervoer, is dit een ideaal huis voor zowel jonge als oudere doorstromers. Hier woon je in alle rust, maar met alle gemakken dichtbij.

### LICHT, RUIM EN INSTAPKLAAR

De woonkamer straalt een combinatie van warmte en luxe uit, met een moderne afwerking, grote raampartijen en een fraaie tegelvloer die doorloopt over de gehele begane grond (met vloerverwarming). Dankzij de hoekligging profiteer je van extra veel lichtinval. De leefruimte is open, overzichtelijk en biedt plek voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De ingebouwde haard en strakke afwerking maken het geheel helemaal af.

De open keuken aan de voorzijde is modern uitgevoerd met greeploze kasten, een vijfspots gaskookplaat, afzuiging verwerkt in het plafond en een strak werkblad. Vanuit hier kijk je fijn uit over de rustige straat. Ook de hal is tot in de puntjes verzorgd, met inbouwverlichting in de trap die zorgt voor een sfeervolle binnenkomst.

### PRAKTISCH INGEDEELD MET VIJF SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillende afmetingen, stuk voor stuk keurig afgewerkt. De grootste kamer ligt aan de achterzijde en is ruim genoeg voor een groot tweepersoonsbed en kastruimte. De andere kamers zijn ideaal voor kinderen, een thuishkantoor of logeerkamer. De badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad, zwevend toilet en een wastafelmeubel. Alles strak betegeld in neutrale tinten, met oog voor detail.



# Omschrijving

De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers én extra bergruimte op de vide. In de slaapkamer is een doorloopkast gemaakt. Zo heb je het gevoel van een inloopkast zonder dat het opgepropt voelt. De indeling maakt dit huis bijzonder geschikt voor grotere gezinnen of thuiswerkers die meerdere rustige werkplekken willen inrichten.

## TUIN MET VEEL PRIVACY EN GEZELLIGE ZITPLEK

Buiten is het net zo verzorgd als binnen. De tuin ligt op het noordoosten en is volledig bestraat met moderne tegels en kunstgras, dus onderhoudsarm én strak. Door de hoekligging is de tuin extra breed en geniet je van veel privacy. Er is ruimte genoeg voor een grote loungehoek of eettafel, perfect voor zomerse avonden met familie of vrienden. De voorzijde van het huis is eveneens fraai aangelegd en grenst aan een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid.

## IDEAAL GELEGEN NABIJ METRO EN VOORZIENINGEN

De ligging is absoluut een pluspunt. Louis d'Orlaan 28 ligt in de jonge en kindvriendelijke wijk Westpolder. Op een paar minuten lopen vind je winkelcentrum Westpolder, met onder andere een supermarkt, bakker en diverse winkels. Ook de metrohalte is op loopafstand, waarmee je binnen no-time in hartje Rotterdam bent. Scholen, speelvoorzieningen en sportvelden liggen eveneens in de directe omgeving. Hierdoor is het huis perfect voor gezinnen die comfortabel en centraal willen wonen.

## Bijzonderheden:

- Metrostation en winkelcentrum Westpolder op loopafstand.
- 9 zonnepanelen;
- Vloerverwarming op begane grond;
- Oplevering in overleg.

## 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

**146 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**2018**



Slaapkamers

**5**



Perceeloppervlakte

**157 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	146 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	314 m <sup>2</sup>
Inhoud	550 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2018
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



















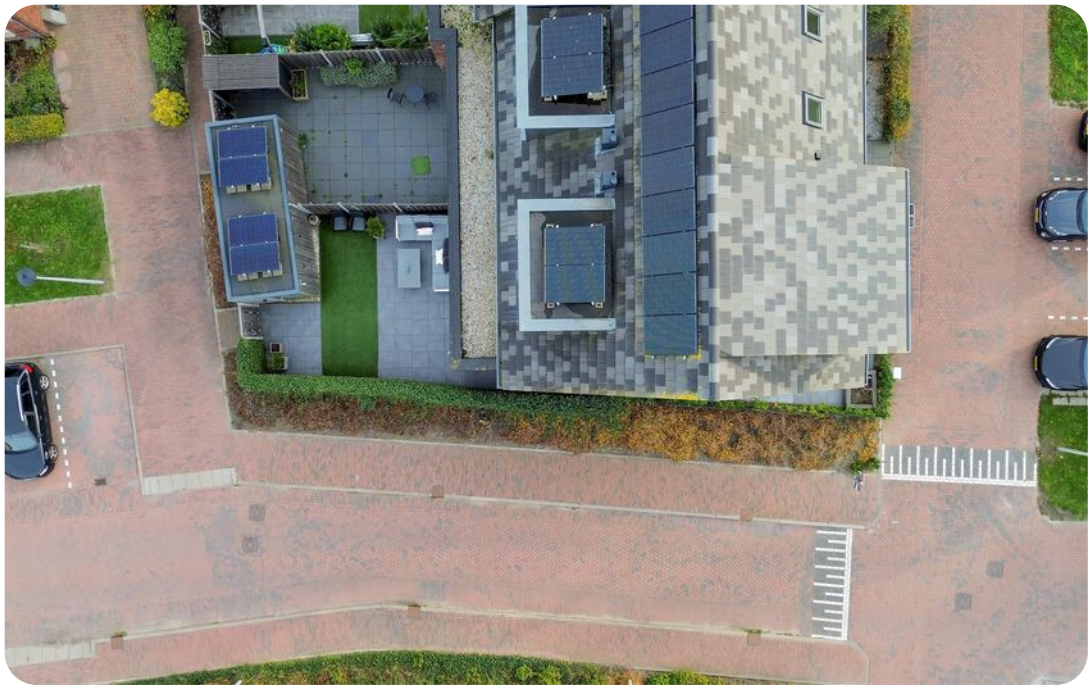












# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Louis d'Orlaan 28

## Postcode/plaats

2652 LB Berkel en Rodenrijs

## Sectie/perceel

Sectie B, nummer 10283

## Kadastraal eigendom

Volle eigendom,

## Perceelpervlakte

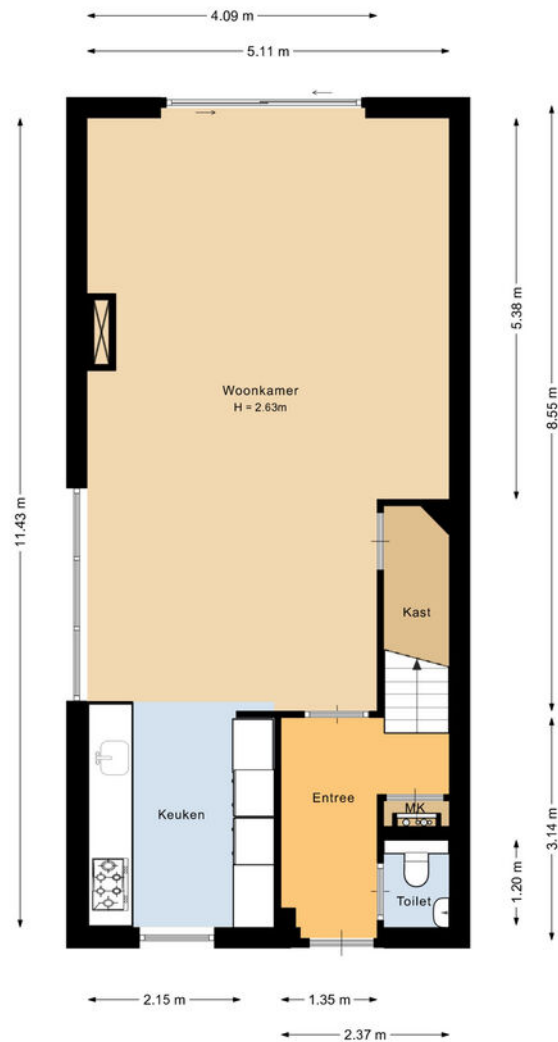
157 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



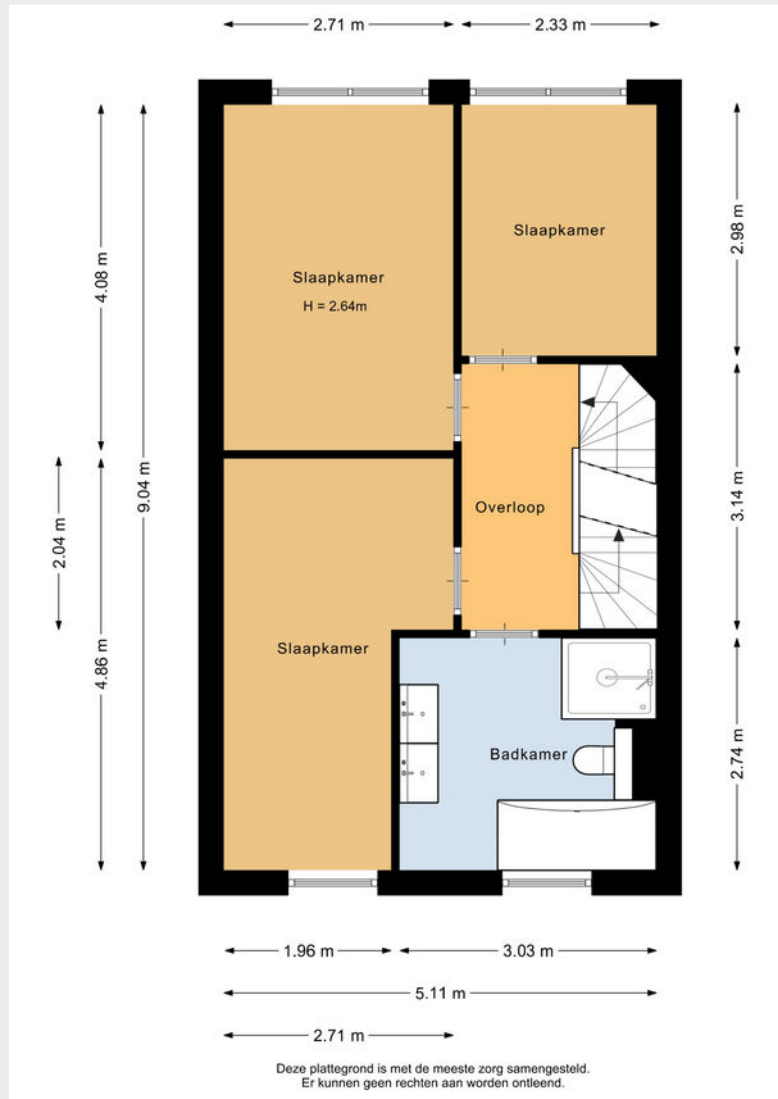
# Plattegrond



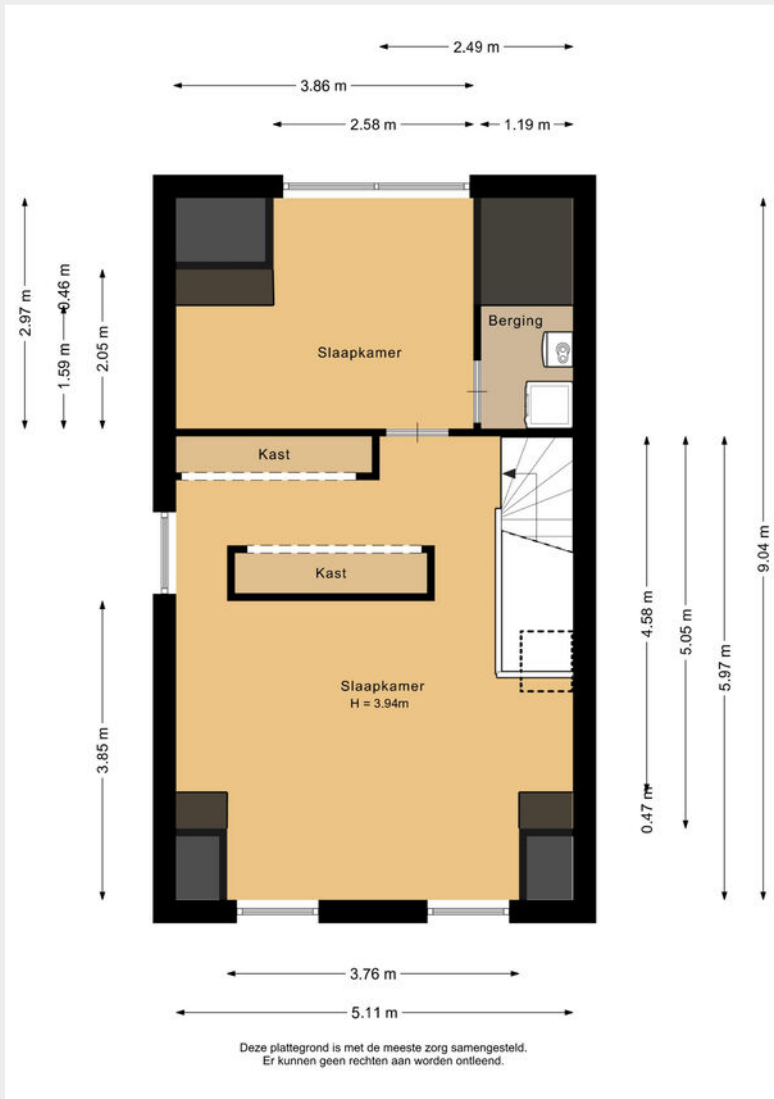
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



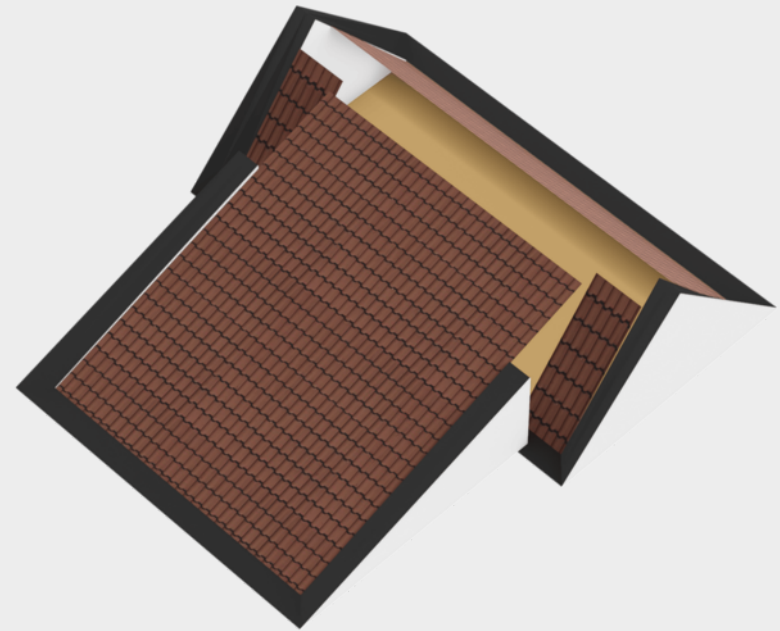
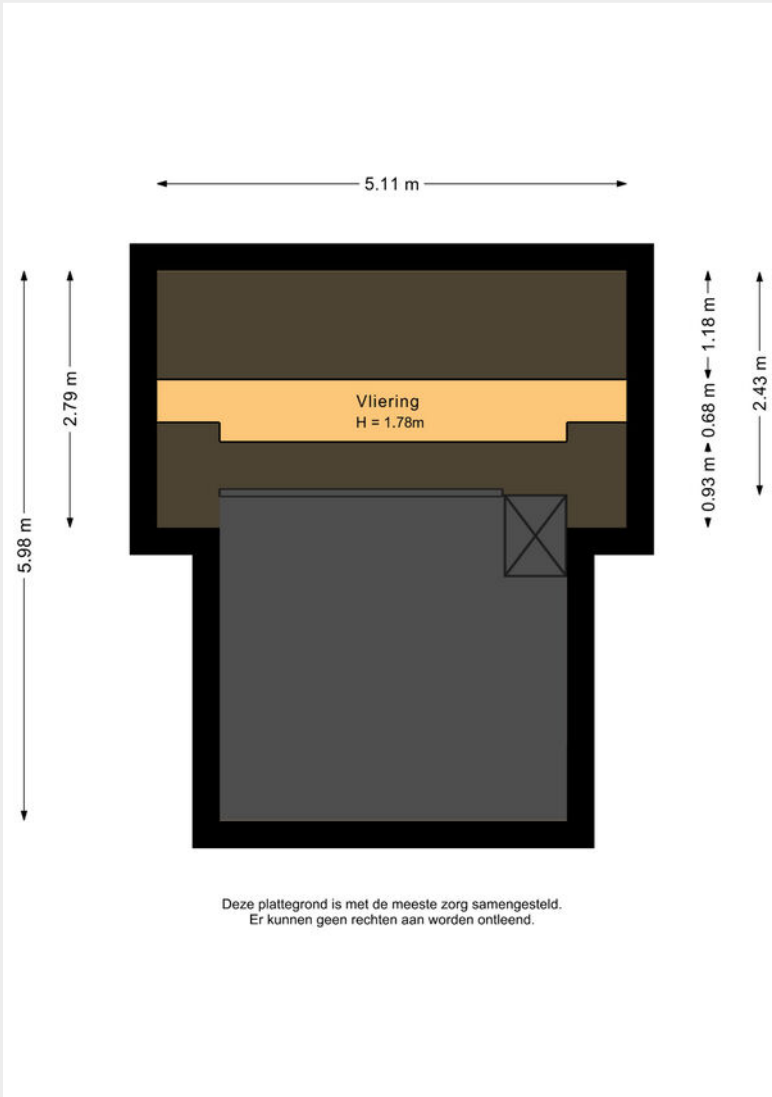
# Plattegrond



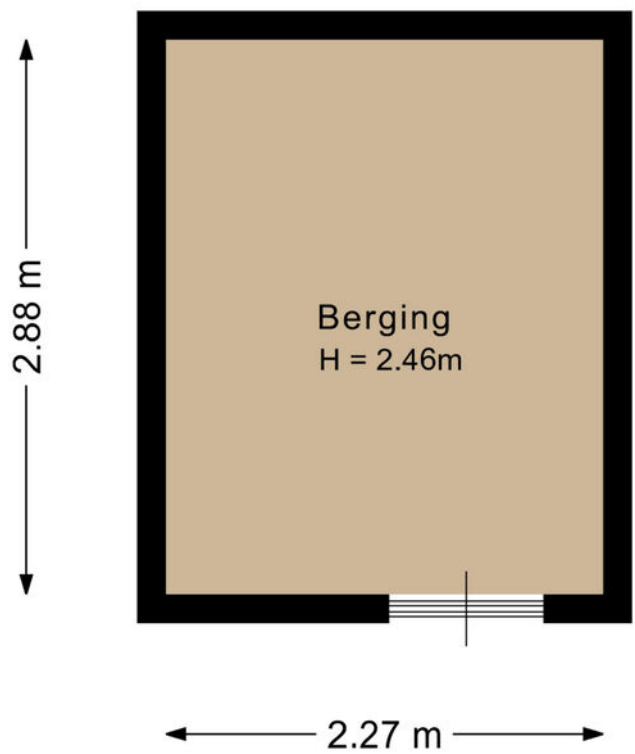
# Plattegrond



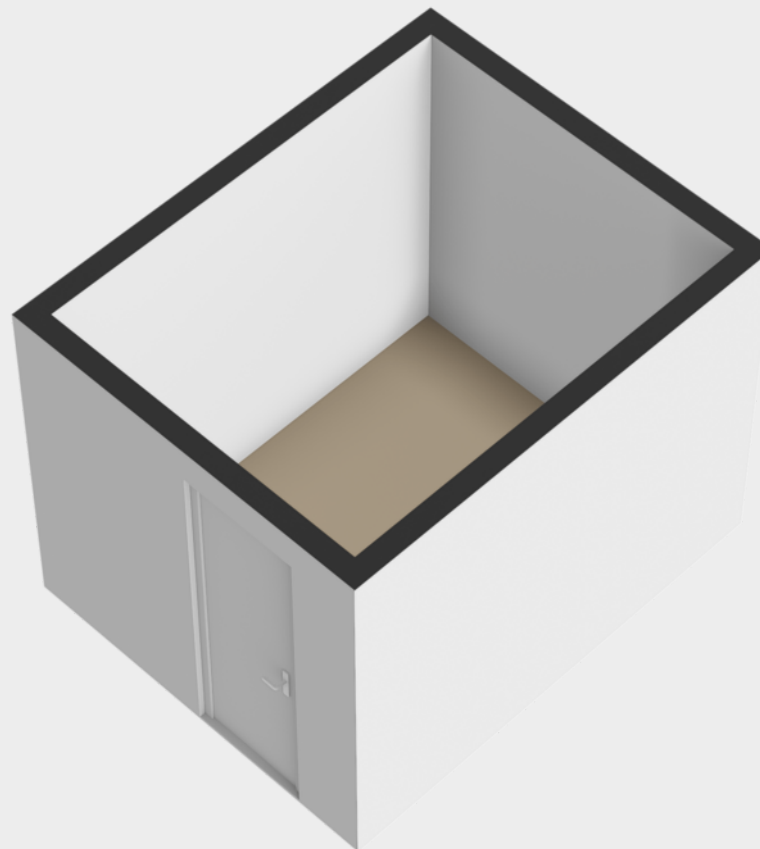
# Plattegrond



# 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
<b>Woning - Interieur</b>				- kookplaat	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X	- (gas)fornuis	X		
Designradiator(en)			X	- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- koel-vriescombinatie	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- vaatwasser	X		
				- Quooker	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
- gordijnrails			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen			X	- toilet	X		
- overgordijnen			X	- toiletrolhouder	X		
- vitrages			X	- toiletborstel(houder)	X		
- rolgordijnen			X	- fontein	X		
- (losse) horren/rolhorren			X	Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- ligbad	X		
- laminaat			X	- douche (cabine/scherm)	X		
- plavuizen	X			- wastafel	X		
<b>Woning - Keuken</b>				- wastafelmeubel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletkast	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.



# Disclaimer

1. Beziichtiging 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 ontleen.





**van>herk**  
makelaars

**Contactgegevens**

010 519 04 35

[lansingerland@vanherk.nl](mailto:lansingerland@vanherk.nl)

[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

