

Berkel en Rodenrijs

Oostmeerlaan 59



te>koop>

Vraagprijs
€ 500.000,- 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

EENGEZINSWONING MET 19 METER DIEPE ACHTERTUIN IN ZEER KINDVRIENDELIJKE WOONOMGEVING

VERKOPER AAN HET WOORD

"Toen wij dit huis in 2005 kochten, waren we de eerste bewoners van deze fijne plek in de Meerpolder. We hebben hier altijd met veel plezier gewoond. Het huis is ruim, licht en de diepe tuin was voor ons altijd een heerlijke plek om buiten te zitten. In de loop der jaren hebben we het huis steeds aangepast aan onze wensen, zoals de vaste trap naar de tweede verdieping die we zelf hebben laten maken. Nu breekt voor ons een nieuwe fase aan en gaan we gelijkvloers wonen. We hopen dat de volgende bewoners hier net zo prettig zullen wonen als wij al die jaren hebben gedaan."

RUIME TUIN EN FIJNE LEEFRUIMTE BENEDEN

Aan de Oostmeerlaan staat deze ruime eengezinswoning met een verrassend diepe achtertuin van maar liefst circa 19 meter. Een huis waar ruimte, licht en praktische indeling samenkomen. Ideaal voor starters die net wat meer ruimte zoeken of jonge gezinnen die willen wonen in een rustige en kindvriendelijke buurt. Bij binnenkomst kom je in de hal met toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De woonkamer ligt aan de achterzijde van het huis en heeft grote raampartijen en openslaande deuren richting de tuin. Hierdoor valt er veel daglicht naar binnen en voelt de leefruimte direct prettig en open aan. De zithoek kijkt uit over de tuin en biedt volop plek voor een comfortabele opstelling.

De keuken ligt aan de voorzijde van het huis en is uitgevoerd in een praktische L-opstelling. Dankzij het grote raam aan de voorzijde is ook hier veel natuurlijk licht aanwezig. De keuken biedt voldoende werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken kijk je uit over de straat en de groenstrook voor het huis.



Omschrijving

DRIE SLAAPKAMERS EN EXTRA VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van het huis en biedt meer dan genoeg ruimte voor een groot bed en een kastwand. De overige twee slaapkamers zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Dankzij de neutrale afwerking vormt dit een fijne en praktische ruimte voor het hele gezin. Een groot pluspunt van dit huis is de tweede verdieping. De huidige eigenaren hebben hier zelf een vaste trap laten plaatsen, waardoor deze verdieping volwaardig te gebruiken is. Op de overloop is ruimte voor de wasmachine, de cv-ketel en extra bergruimte. Daarnaast zorgt de dakkapel voor extra licht en ruimte. Deze verdieping kan uitstekend dienen als werkruimte, hobbyruimte of extra slaapkamer.

DIEPE TUIN EN EIGEN PARKEERPLAATS

De achtertuin is zonder twijfel één van de sterke punten van dit huis. Met een diepte van circa 19 meter is er volop ruimte om verschillende zitplekken te creëren, te tuinieren of kinderen heerlijk buiten te laten spelen. Door de ligging op het oosten en zuiden geniet je hier op verschillende momenten van de dag van de zon. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen of tuingereedschap. Daarnaast is er een achterom aanwezig, wat altijd praktisch is. Naast de berging beschikt dit huis over een eigen parkeerplaats, waardoor je altijd dichtbij huis kunt parkeren.

WONEN IN DE GEZELLIGE MEERPOLDER

De Meerpolder is een geliefde wijk in Berkel en Rodenrijs en staat bekend om de rustige, groene opzet en het kindvriendelijke karakter. De wijk is ruim opgezet met veel groen, waterpartijen en speelplekken voor kinderen.

Voor gezinnen is dit een ideale omgeving waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en buuren elkaar nog kennen.

Op korte afstand vind je diverse voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en supermarkten. Ook het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs ligt op korte fietsafstand. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. De bereikbaarheid is daarnaast uitstekend. Met de auto ben je via de N470 en A12 snel onderweg richting Rotterdam, Den Haag of Delft. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld: met de RandstadRail ben je in korte tijd in Rotterdam of Den Haag. Kortom: een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en goede bereikbaarheid samenkomen.

BIJZONDERHEDEN:

- Achter het huis ligt een autoluw gebied waar alleen bewoners komen. Hier is een speeltuin te vinden waar kinderen echt kind onbezorgd kind kunnen zijn;
- Er is een gezonde VvE voor het achterliggende gebied inclusief de bergingen;
- Lopend naar De Groenzoom of het centrum;
- Het is mogelijk op de originele indeling op de 1e verdieping te herstellen. Door deze aanpassing komt het totaal dan op 4 slaapkamers.

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

127 m²



Bouwjaar

2005



Slaapkamers

3

Soort eengezinswoning

Type tussenwoning

Aantal kamers 4

Woonoppervlakte 127 m²

Inhoud 450 m³

Bouwjaar 2005

Tuin zuidoost

Verwarming cv-ketel (2017)

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
volledig geïsoleerd

A ++++























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Oostmeerlaan 59

Postcode/plaats

2652 CV Berkel en Rodenrijs

Sectie/perceel

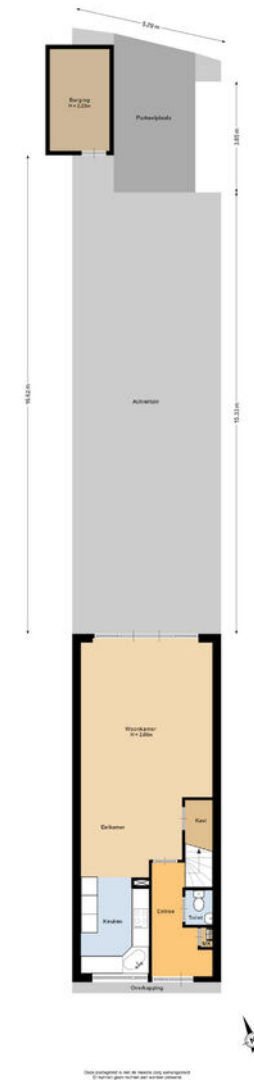
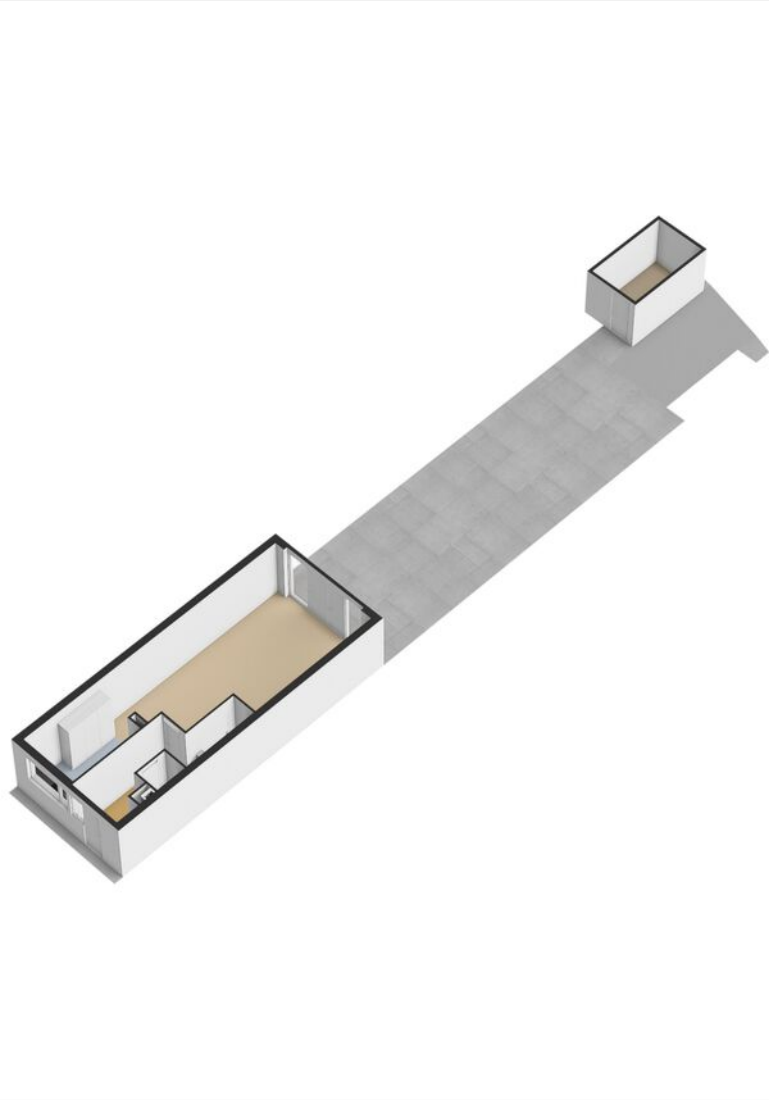
Sectie C, nummer 4082

Kadastraal eigendom

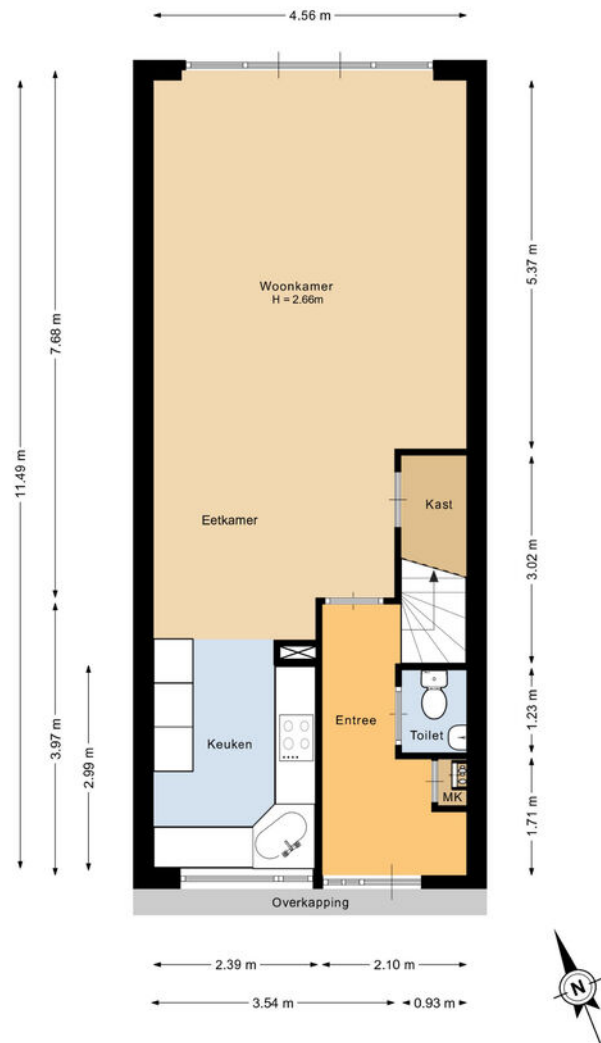
Volle eigendom



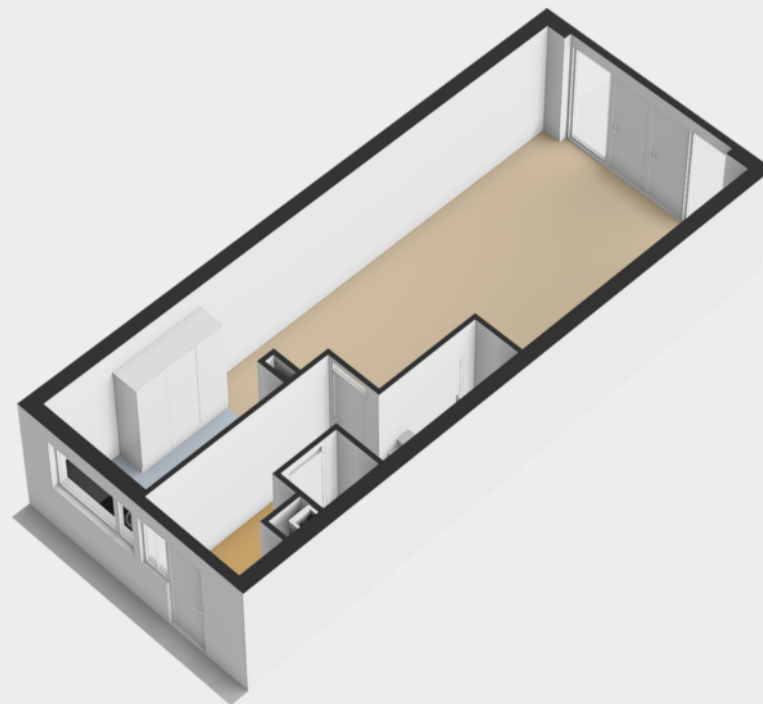
Plattegrond



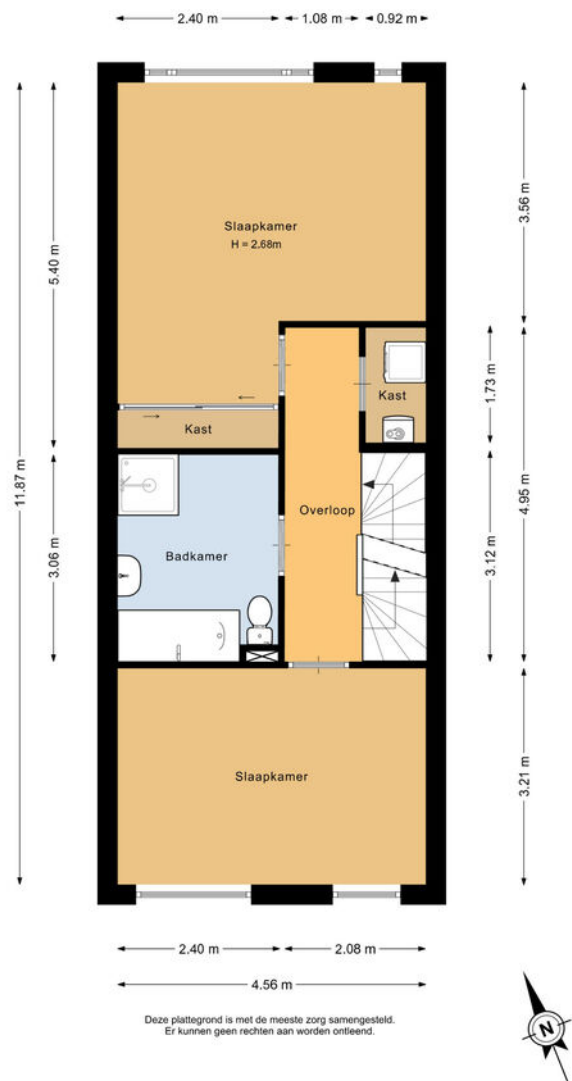
Plattegrond



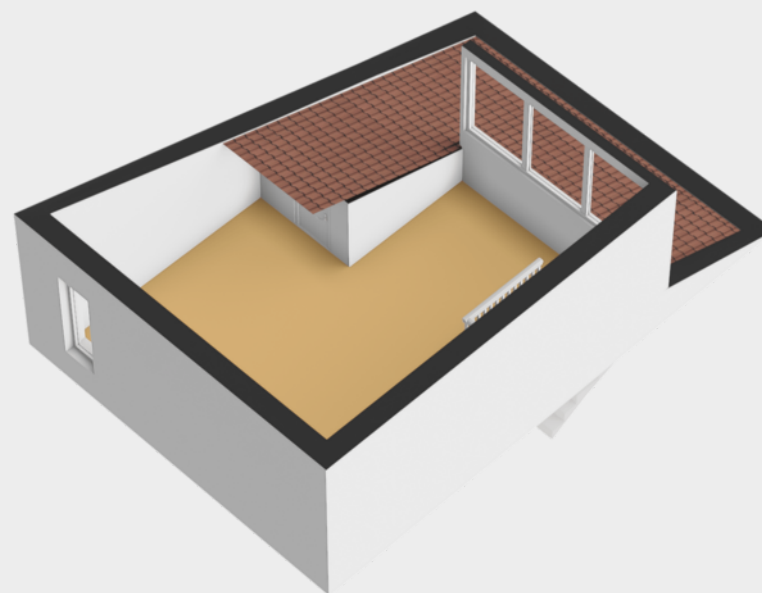
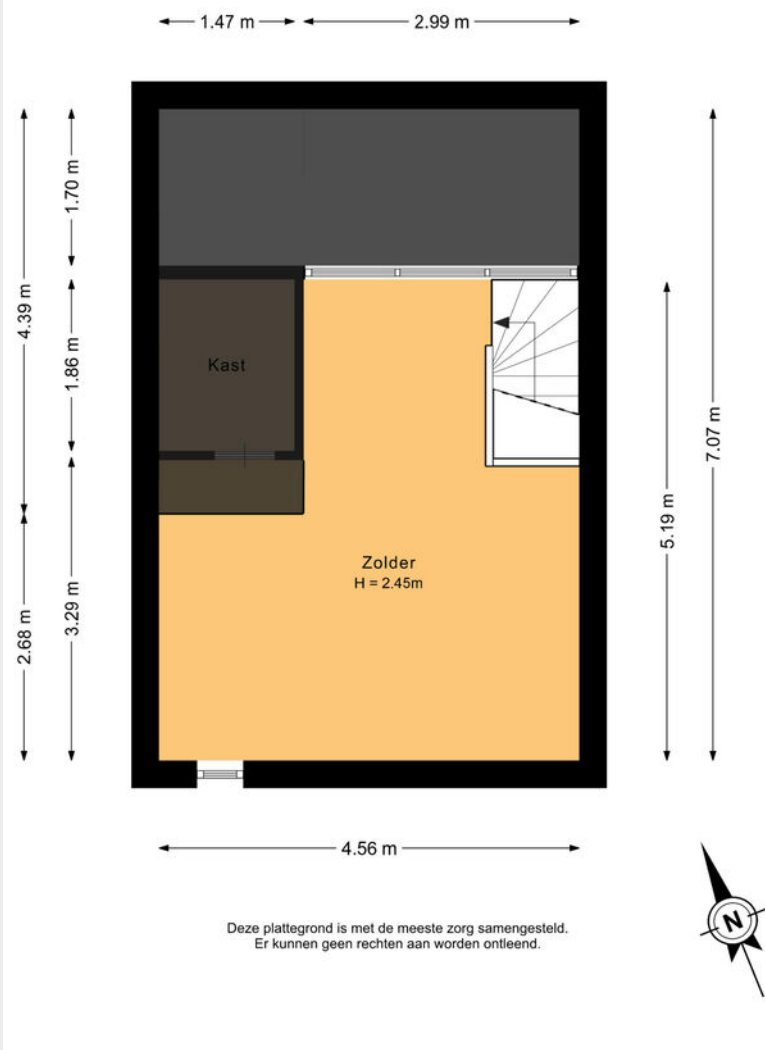
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



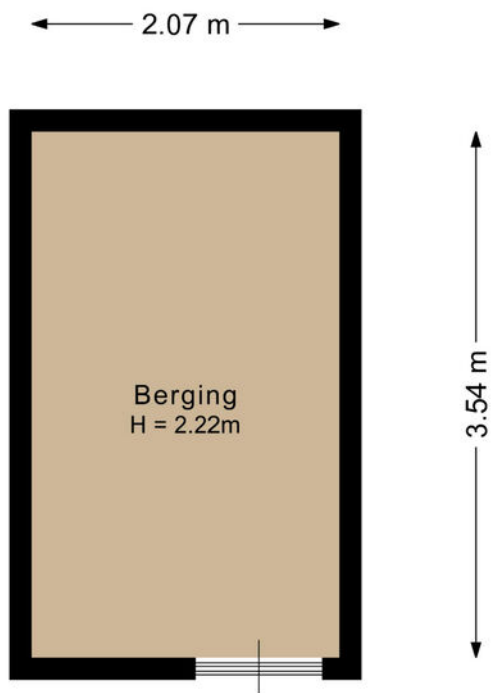
Plattegrond



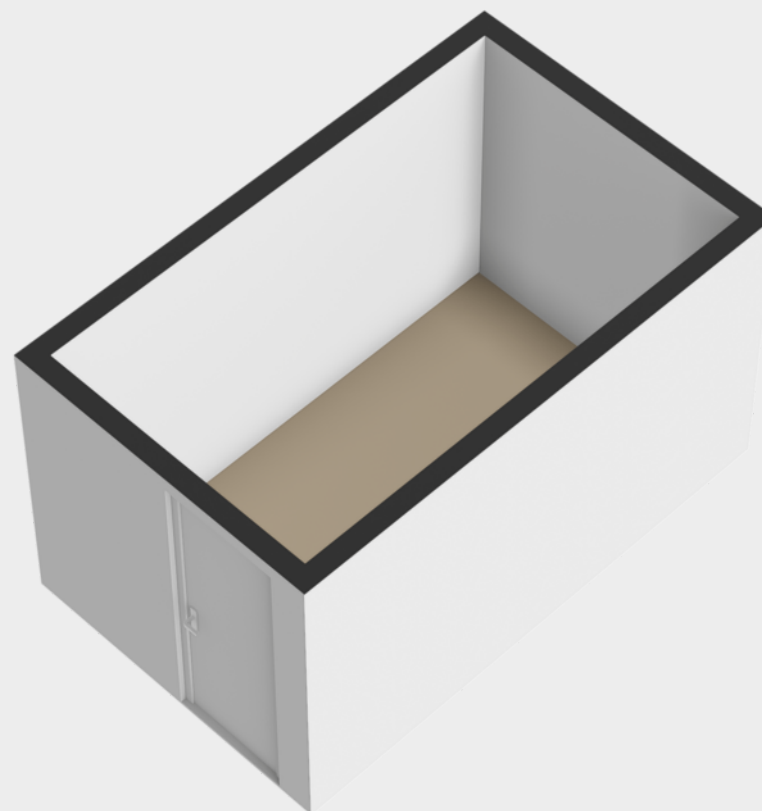
Plattegrond



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				- vaatwasser	X		
Verlichting, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- losse (hang)lampen	X			- toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletrolhouder	X		
- gordijnen	X			- toiletborstel(houder)		X	
- lamellen	X			- fontein	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- ligbad	X		
- vloerbedekking	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- plavuizen	X			- wastafel	X		
Woning - Keuken				- planchet	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletkast		X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toilet	X		
- kookplaat	X			- toiletborstel(houder)		X	
- afzuigkap	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- combi-oven/combimagnetron	X			Brievenbus	X		
- koelkast	X			(Voordeur)bel	X		
- vriezer	X			Alarminstallatie	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X					
Waterslot wasautomaat		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						

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>
Rietjens>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 519 0435
lansingerland@vanherk.nl



Xandra >
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar - Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@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 hypotheken, 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

