

TE KOOP



Smaragd 42, Berkel en Rodenrijs

Vraagprijs € 815.000 k.k.

DB Makelaars
Dorpsstraat 79
2661 CE Bergschenhoek

010-7850833
www.dbmakelaars.nl
info@dbmakelaars.nl



DB MAKELAARS



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte

136 m²

Perceeloppervlakte

367 m²

Inhoud

623 m³

Energie label

C

Omschrijving

Gelegen op een van de mooiste locaties in de Edelsteenbuurt bieden wij deze vrijstaande woning aan met een in pandige garage en een zonnige, aan het water gelegen achtertuin.

De woning is gelegen in een rustige straat met enkel bestemmingsverkeer, midden in de geliefde 'Edelsteenbuurt'. Deze kindvriendelijke wijk kenmerkt zich door haar ruime opzet, hofjesstructuur en groene uitstraling. Op fietsafstand bevinden zich zowel het dorpscentrum van Berkel en Rodenrijs als dat van Bergschenhoek (beide circa 8 minuten fietsen). Ook basisscholen, supermarkten (beide circa 3 minuten fietsen), kinderdagverblijven, openbaar vervoer, speeltuin De Kievit, zwembad De Windas en natuur- en recreatiegebied De Groenzoom zijn nabij gelegen.

Indeling

Begane grond:

Entree in ruime hal met meterkast, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Wat meteen opvalt zijn de grote ramen, die zorgen voor veel natuurlijk licht. De woonkamer heeft een mooie natuurstenen vloer met vloerverwarming én een sfeervolle haard. Via de woonkamer stap je zo de fraai aangelegde achtertuin in. Deze ligt op het zonnige zuiden, biedt veel privacy en is ingericht met meerdere terrassen, perfect om van de zon of juist van de schaduw te genieten. Extra fijn: De waterkant aan de tuin versterkt het vrije, ruimtelijke karakter van deze plek.

Aan de voorzijde van de woning vind je de nette keuken, voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, koelkast en vriezer. Aangrenzend is er een bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken bereikt u de in pandige garage. Deze is uitgerust met elektra, verwarming en een spoelbak met kraan.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot vier ruime slaapkamers en de badkamer.





Slaapkamer 1, (ca. 3.04 x 3.80 m²) aan de voorzijde gelegen.
Slaapkamer 2, (ca. 2.97 x 3.21 m²) aan de voorzijde gelegen.
Slaapkamer 3, (ca. 4.70 x 3.76 m²) aan de achterzijde gelegen.
Slaapkamer 4, (ca. 5.05 x 3.18 m²) aan de achterzijde gelegen.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel.

2e verdieping:

De zolder is verrassend ruim en biedt volop bergruimte. Hier bevindt zich ook de opstelplaats van de cv-ketel.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning op een unieke locatie
- Ruime, lichte living met sfeervolle haard
- Inpandige garage
- Ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein
- Zonnige achtertuin aan het water met veel privacy
- 10 zonnepanelen
- Oplevering in overleg, conform Lijst van Zaken.

Kortom: een heerlijke gezinswoning op een toplocatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

De teksten en impressies zijn bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij zijn de makelaar van de verkoper. Wij adviseren je om jouw eigen makelaar mee te nemen voor het behartigen van jouw belangen bij de aankoop van jouw toekomstige huis!

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule Meetinstructie:

De woning is conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI) opgemeten. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.































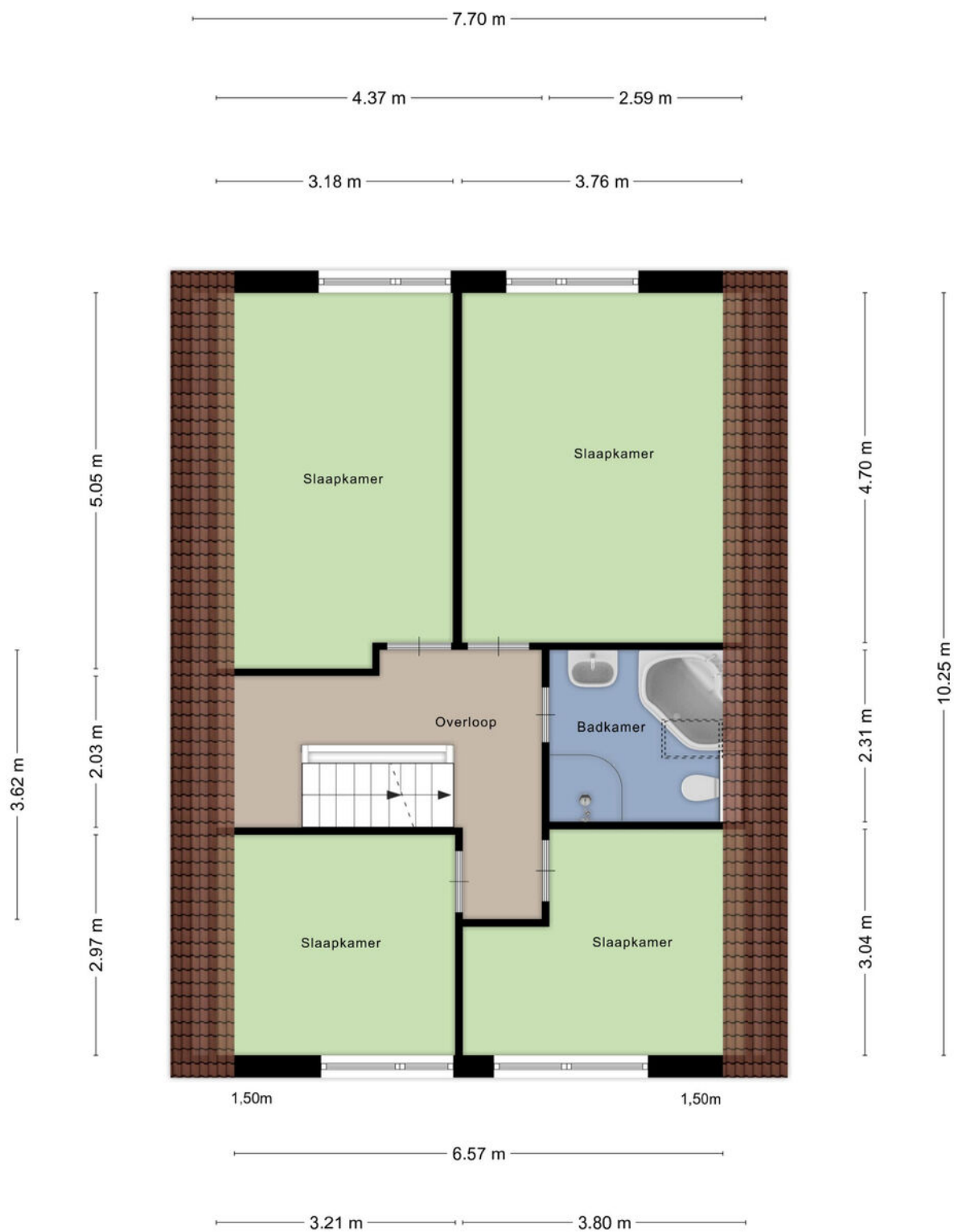




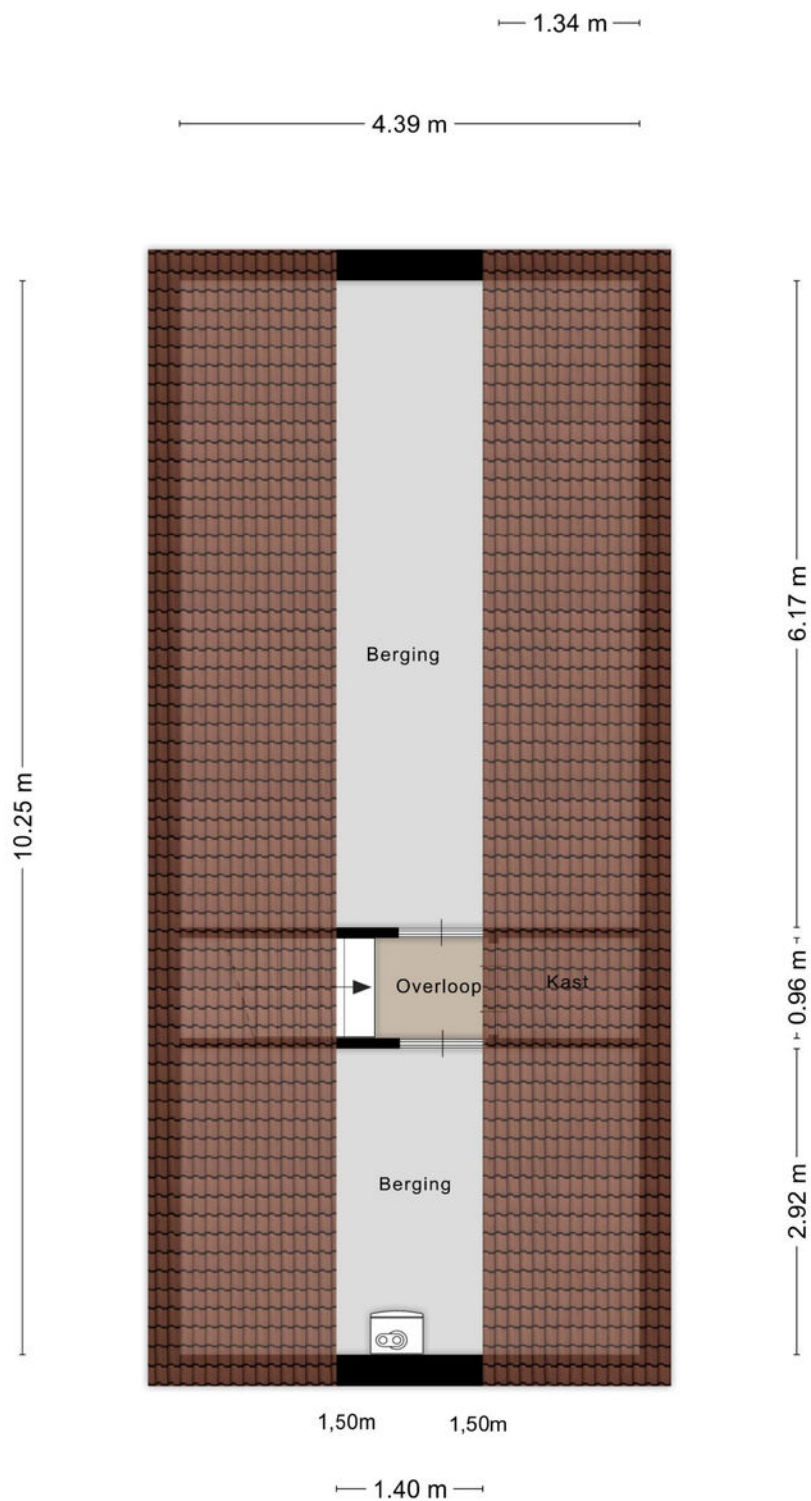
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige
Administrati
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berkel en Rodenrijs

Sectie

Perceel

Berkel en Rodenrijs

A

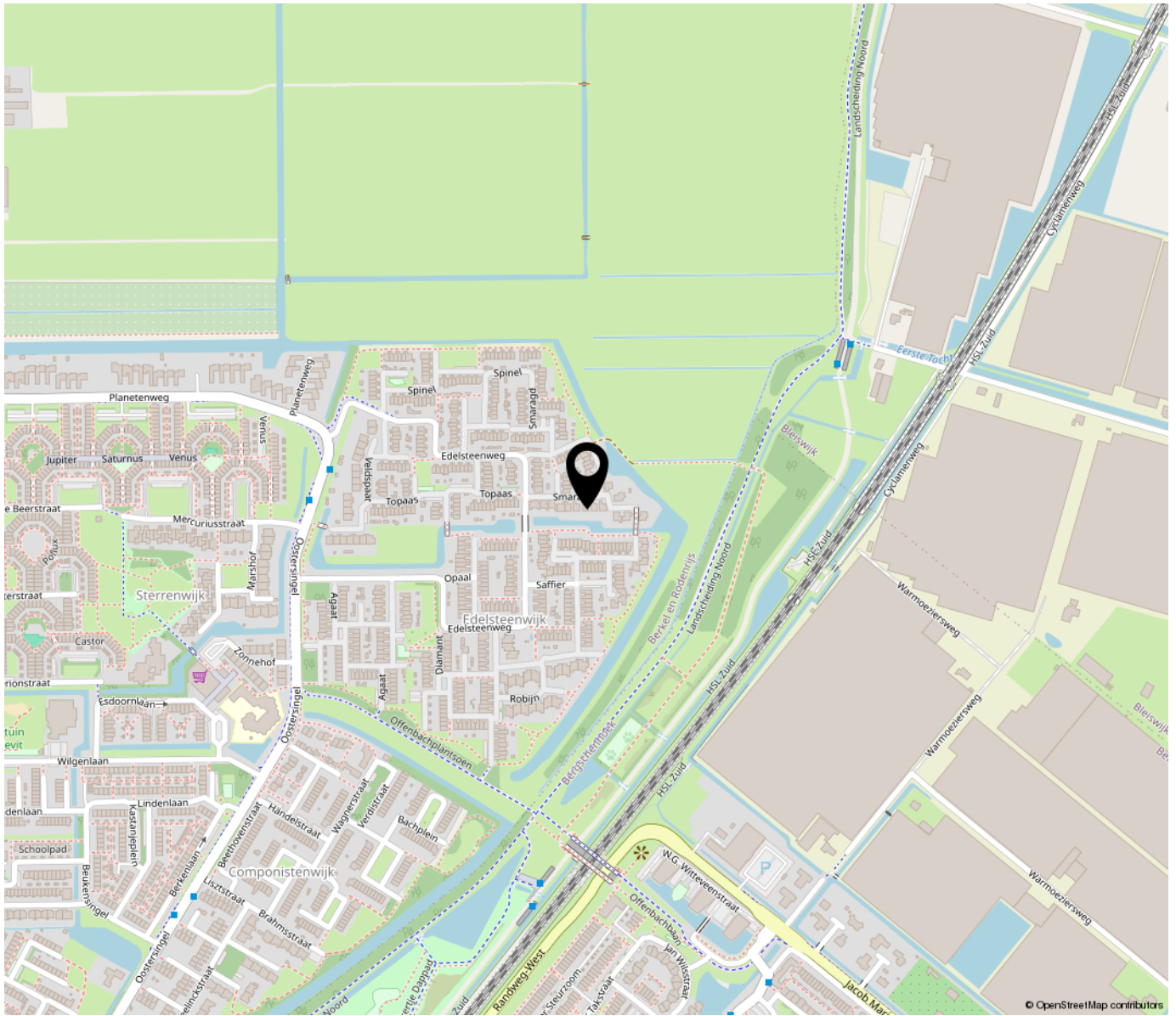
5485

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.

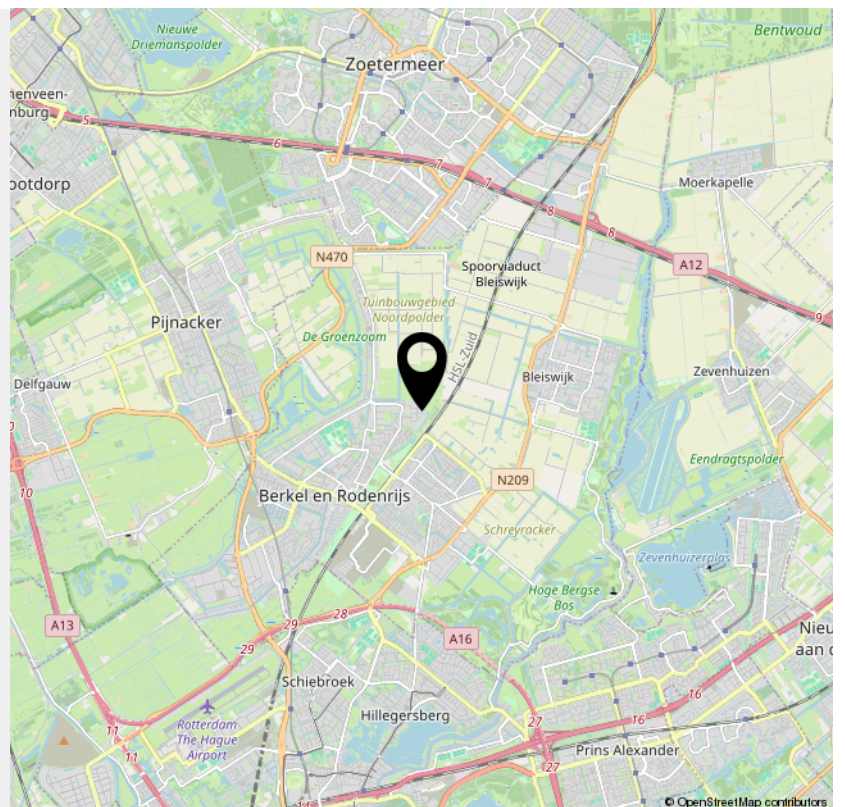
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



**Bekijk deze
woning online!**

smaragd42.nl

 DB MAKELAARS

Smaragd 42, Berkel En Rodenrijs



*Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

DB Makelaars
Dorpsstraat 79
2661 CE Bergschenhoek

010-7850833
www.dbmakelaars.nl
info@dbmakelaars.nl



DB MAKELAARS