

TE KOOP



Adelaarsvaren 47, Bergschenhoek

Vraagprijs € 695.000 k.k.

DB Makelaars
Dorpsstraat 79
2661 CE Bergschenhoek

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


DB MAKELAARS
AANKOOP • VERKOOP • TAXATES



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte
140 m²

Perceeloppervlakte
250 m²

Inhoud
496 m³

Energie­label
A



Omschrijving

In de geliefde woonwijk 'Bergsche Ackers' bieden wij deze goed onderhouden en ruime hoekwoning aan.

Deze fijne woning met eigen oprit en sfeervolle achtertuin is gelegen aan een autoluw hofje. De woning beschikt onder andere over vier ruime slaapkamers, een lichte woonkamer, een royale leefkeuken en een nette badkamer. Daarnaast is de woning voorzien van dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor extra ruimte en licht op de tweede verdieping.

De jonge woonwijk kenmerkt zich door een gezellige en rustige ligging in een kindvriendelijke omgeving. In de directe nabijheid bevinden zich diverse speelpleintjes, basisscholen, kinderdagverblijven en de bibliotheek. Ook het gezellige centrum van Bergschenhoek, met een divers aanbod aan winkels, speciaalzaken, supermarkten en restaurants, ligt op circa 5 minuten loopafstand. Op korte fietsafstand vindt u diverse sport- en recreatievoorzieningen, zoals park 'De Leeuwenkuil', zwembad De Windas en het Annie M.G. Schmidtpark. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer (bus en RandstadRail) en diverse uitvalswegen (A12, A13, A16, N209, N470 en N471) richting de grote steden.

Kortom: een heerlijk gezinshuis op een toplocatie met alle voorzieningen binnen handbereik!

Indeling

Begane grond:
Verzorgde voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein en toegang tot zowel de woning als de achtertuin.

Entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast, meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt dankzij de grote raampartijen over veel natuurlijk licht. De hal is voorzien van een natuurstenen vloer en de woonkamer is afgewerkt met een prachtige visgraatvloer en de woonkamer is voorzien van een gashaard. De ruime



leefkeuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, gasfornuis, Boretti oven, koel-/vriescombinatie en een Quooker. De keuken is afgewerkt met een natuurstenen vloer en een natuurstenen aanrechtblad daarnaast beschikt de keuken over vloerverwarming en biedt het ruimte voor een praktische thuiswerkplek.

Via de dubbele openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar.

De verzorgde achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is dankzij de slimme indeling met meerdere terrassen een heerlijke plek om de hele dag van de zon te genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een water- en elektra-aansluiting. De stenen berging is voorzien van elektra.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

Slaapkamer 1, ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde, voorzien van vaste kasten.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, ligbad, dubbele wastafel en handdoekradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-ketel, inbouwkasten en toegang tot de vliering met extra bergruimte. Achter de knieschotten is ook praktische opbergruimte aanwezig.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde en voorzien van airconditioning, knieschotten en een dakkapel.

Slaapkamer 4, gelegen aan de achterzijde en tevens voorzien van praktische knieschotten en een dakkapel, ideaal voor extra bergruimte en stahoogte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1995, woonoppervlakte ca 140 m²;
- Energiezuinige woning met energielabel A;
- Voorzien van 10 zonnepanelen;

- Dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde voor extra ruimte en lichtinval;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's;
- Kindvriendelijke wijk met speeltuintjes op loopafstand;
- Oplevering in overleg, conform Lijst van Zaken.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

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

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















































Begane grond



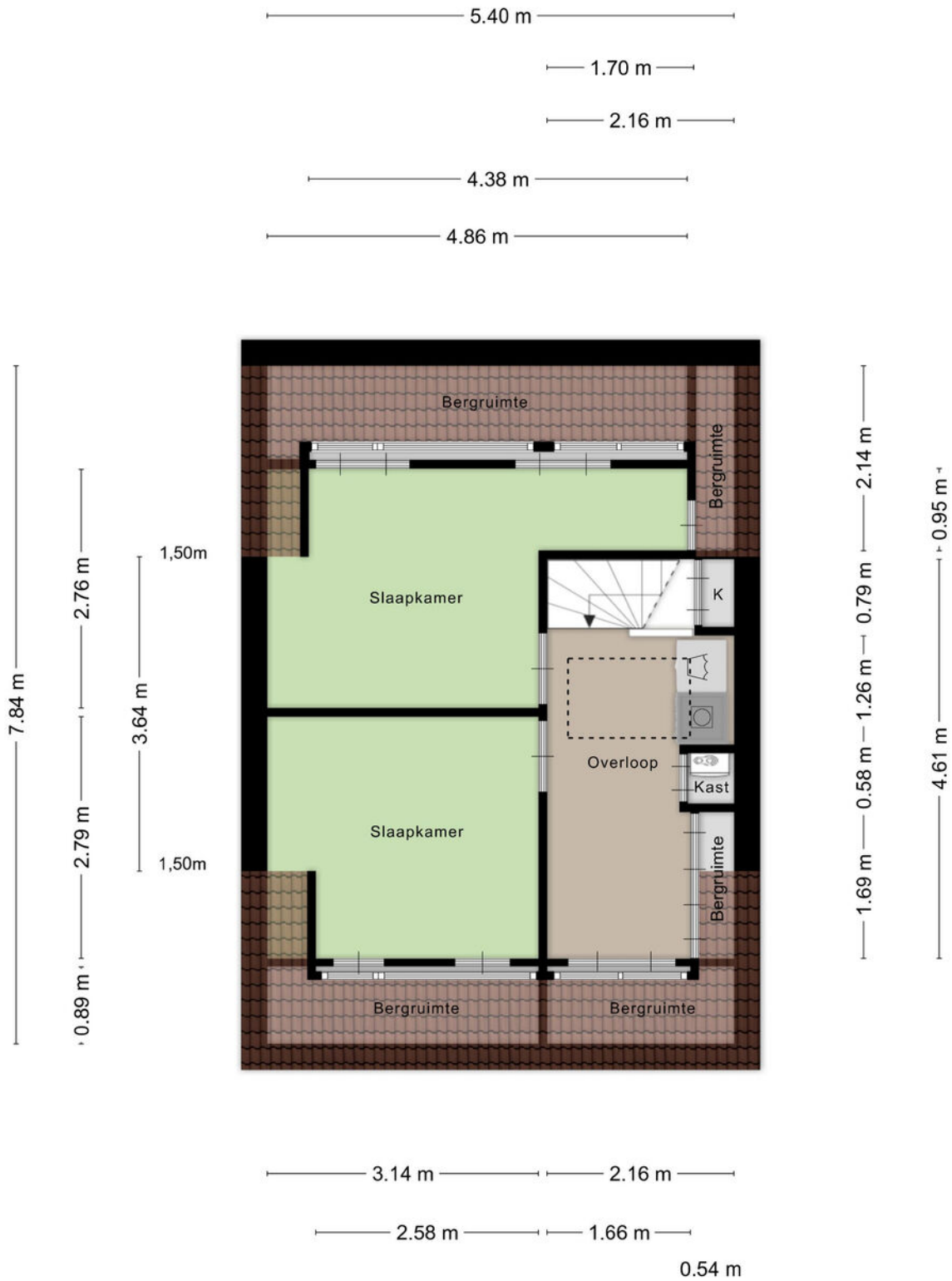
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

1e verdieping

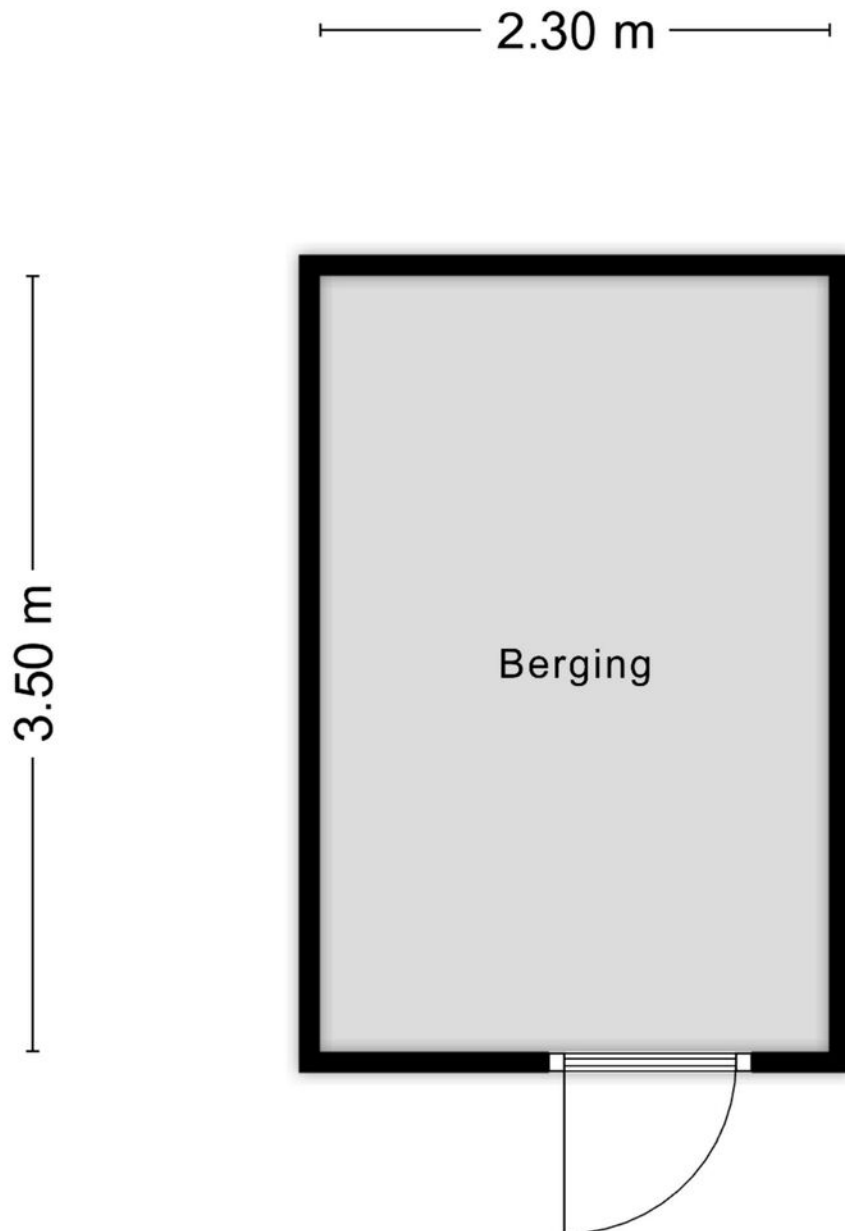


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


Kadaster

Ontdek het perceel...
van Adelaarsvaren 47

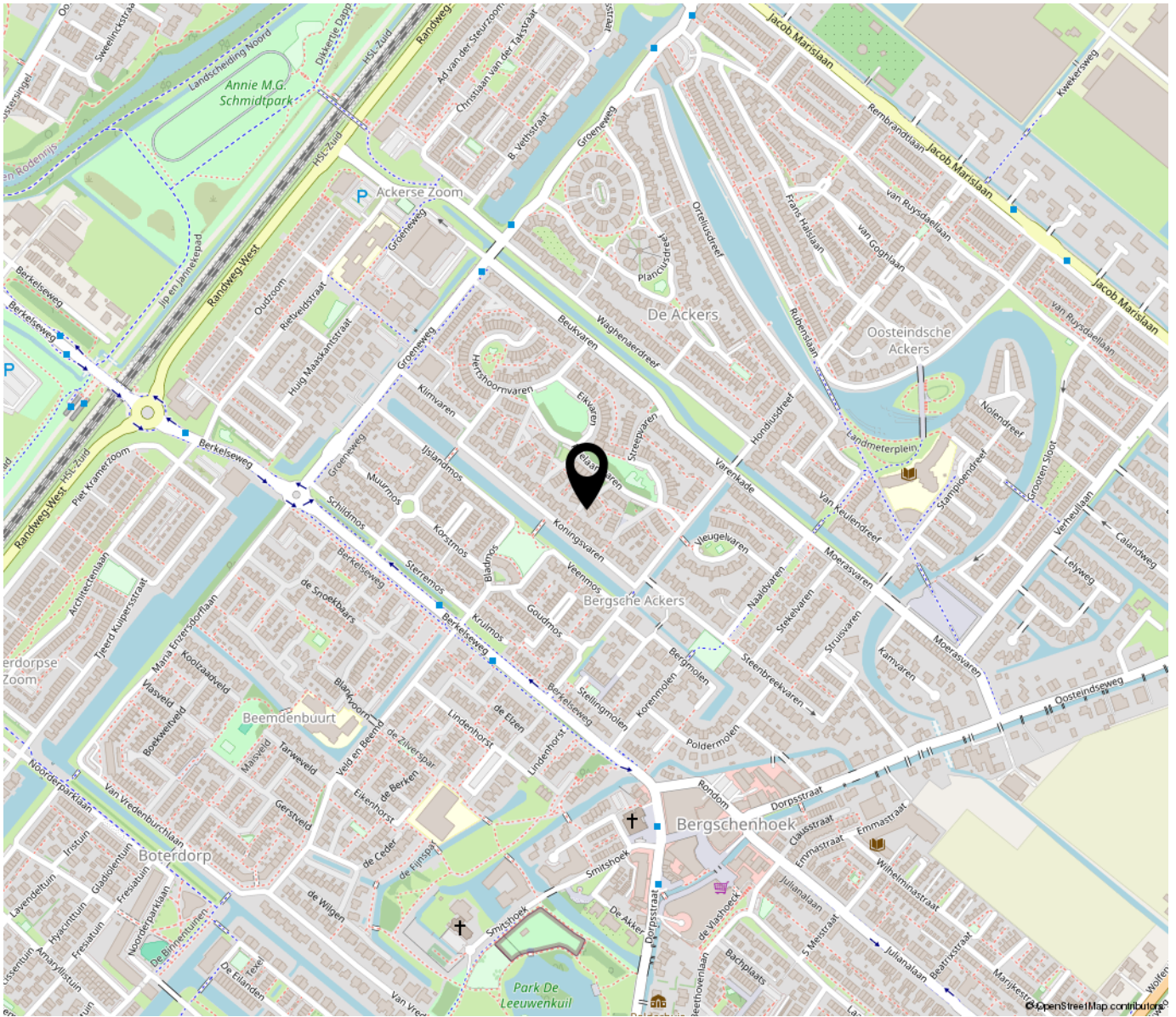
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

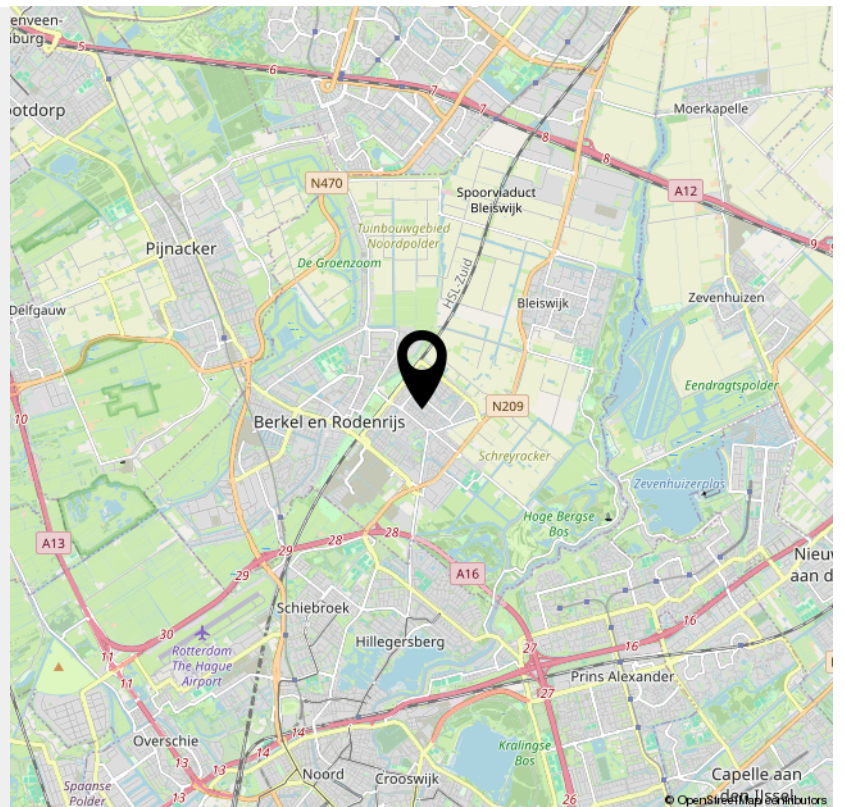


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Bergschenhoek
—	Huisnummer	Sectie		A
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3818	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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



**Bekijk deze
woning online!**

adelaarsvaren47.nl



Adelaarsvaren 47, Bergschenhoek



*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
AANKOOP • VERKOOP • TAXATIES