

TE KOOP

Louis d'Orlaan 13

Berkel en Rodenrijs



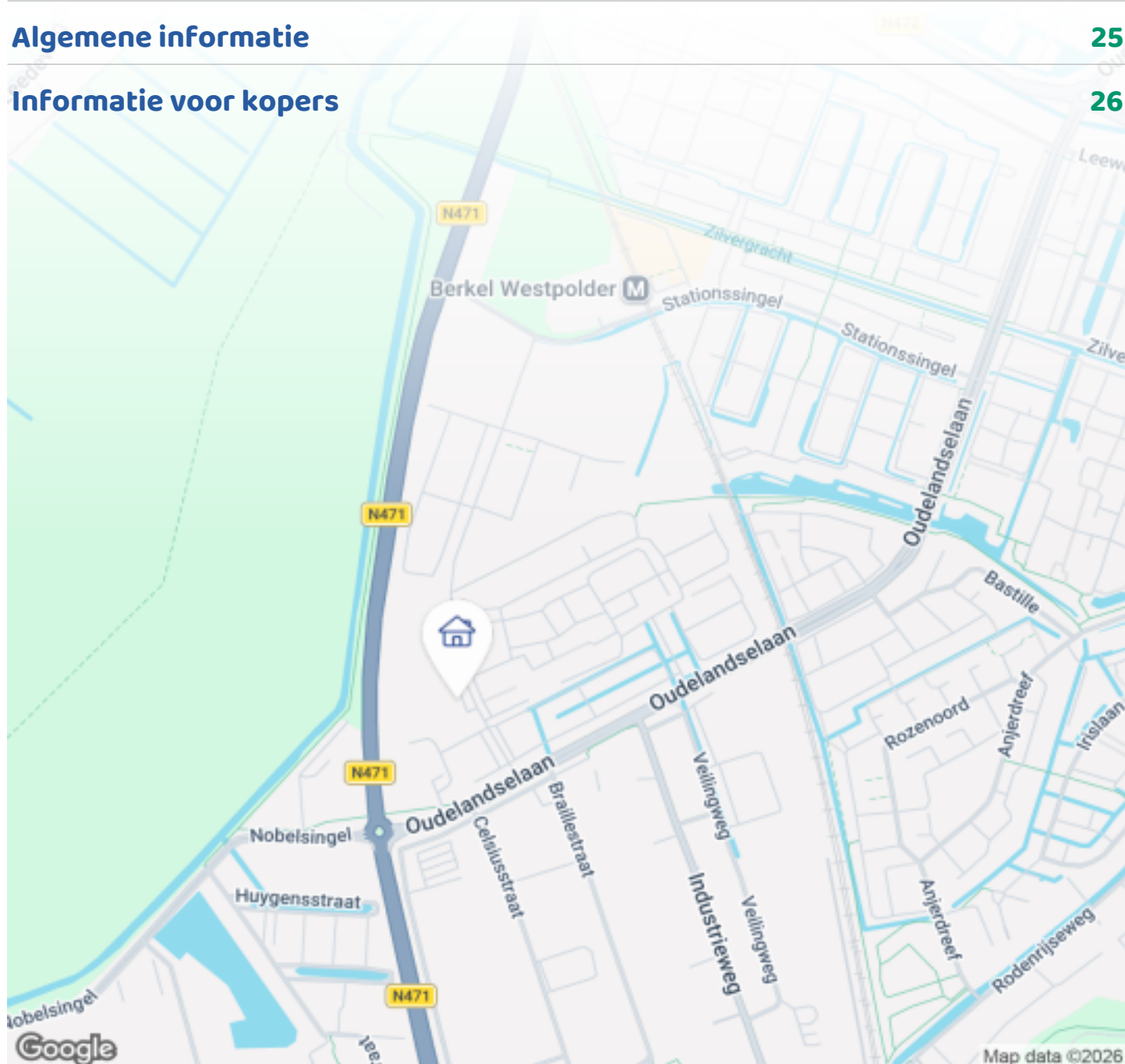
Vraagprijs

€ 785.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Louis d'Orlaan 13, Berkel en Rodenrijs

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Stijlvol, luxe en tot in detail afgewerkte A+++ drieonderéénkapwoning met zonnige tuin op het zuidwesten, gelegen in de meest geliefde wijk van Berkel en Rodenrijs: De Gouden Buurten.

Welkom aan de Louis d'Orlaan 13, een woning waar je direct binnenstapt met het gevoel: hier wil ik wonen. Deze moderne woning uit 2022 is volledig instapklaar, energieneutraal en ontworpen met oog voor detail, comfort en hoogwaardige afwerking.

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de ruime woonkamer. De royale woonkamer voelt licht en uitnodigend dankzij de grote glazen schuifpui die de tuin als het ware naar binnen haalt. De sfeervolle zithoek, luxe kleurstellingen en de op maat gemaakte wand met geïntegreerde haard en nisjes creëren een warm en elegant geheel. De woonkamer is daarnaast voorzien van een verlaagd plafond met dimbare



Woningbrochure: Louis d'Orlaan 13, Berkel en Rodenrijs

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

inbouwspots, wat zorgt voor sfeervolle verlichting en een strak, luxe geheel.

In de woonkamer zijn hoogwaardige Sonosplafondspeakers geïntegreerd, aangestuurd door een netjes weggevoerde versterker in de kast. Hierdoor beschikt de leefruimte over een strak ingebouwd audiosysteem zonder zichtbare apparatuur; ideaal voor muziek, film en sfeer. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, open keuken. Deze is uitgerust met hoogwaardige Siemensinbouwapparatuur, waaronder een combioven/magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer, Quooker Combi+, wijnklimaatkast en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle visgraat pvcvloer, luxe binnendeuren én vloerverwarming met koelfunctie voor optimaal wooncomfort in elk seizoen.

Buitenruimte

Via de schuifpui stap je de fraai aangelegde achtertuin in, gelegen op het zeer zonnige zuidwesten. Hier vind je een heerlijke overkapping/loungeruimte die perfect is voor lange zomeravonden en volop privacy biedt. Achter in de tuin bevindt zich de houten berging én een handige achterom.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed ingedeelde slaapkamers en een luxe badkamer. Deze badkamer is een echte eyecatcher en voelt als een privéspa, dankzij het vrijstaande ligbad, de royale inloopdouche, het dubbele wastafelmeubel, designkranen, hoogwaardige materialen en vloerverwarming voor extra comfort. Hier begin en eindig je de dag in alle rust en luxe. De complete verdieping is voorzien van een extra brede laminaatvloer en vloerverwarming met koelfunctie, per kamer regelbaar. Alle slaapkamers beschikken over rolluiken, wat zorgt voor perfecte verduistering, extra isolatie en optimale privacy. Ideaal voor warme zomernachten of uitslapen.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een ruime vierde

slaapkamer, voorzien van een brede dakkapel met rolluiken over de volledige breedte van de woning. Daarnaast bevindt zich hier een separate wasruimte met groot Veluxdakraam. Als extra plus vind je boven deze etage een handige vliering, bereikbaar via een vlizotrap; ideaal voor spullen die je niet dagelijks gebruikt.

Ook deze verdieping is volledig afgewerkt met een extra brede laminaatvloer, voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling en een verlaagd plafond met dimbare spots voor een moderne uitstraling.

Duurzaamheid en techniek

Deze woning is volledig voorbereid op de toekomst en uitgerust met de beste duurzame technologieën:

- Nulopdemeter woning (energieneutraal)
- Energielabel A+++
- Verwarming en warm water via aardwarmtepomp
- Vloerverwarming én vloerkoeling in de gehele woning
- 14 zonnepanelen
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer
- Balansventilatie met WTUnit voor een constant, gezond binnenklimaat en minimaal warmteverlies
- Ingebouwde Sonosplafondspeakers met versterker in de kast
- Glasvezelinternet

Pluspunten op een rij:

- Bouwjaar 2022 – modern, instapklaar en hoogwaardig afgewerkt
- Woonoppervlakte ca. 143 m²
- 6 kamers, waarvan 4 ruime slaapkamers
- Moderne keuken met Siemensapparatuur, Bora kookplaat, Quooker Combi+ en wijnklimaatkast
- Interieur ontworpen door een binnenhuisarchitect
- Luxe maatwerk twand met geïntegreerde haard
- Grote schuifpui voor maximale lichtinval en een naadloze verbinding met de tuin
- Alle slaapkamers voorzien van rolluiken (verduistering, isolatie, comfort)
- Design badkamer met ligbad en inloopdouche
- Verlaagd plafond met dimbare inbouwspots (woonkamer en zolder)

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Zonnige tuin op het zuidwesten met overkapping
- Uitstekend onderhouden, zowel binnen als buiten
- Rustige ligging met vrij uitzicht aan de voorzijde
- Kindvriendelijke woonwijk
- Oplevering vindt plaats in Q4 2026

Omgeving

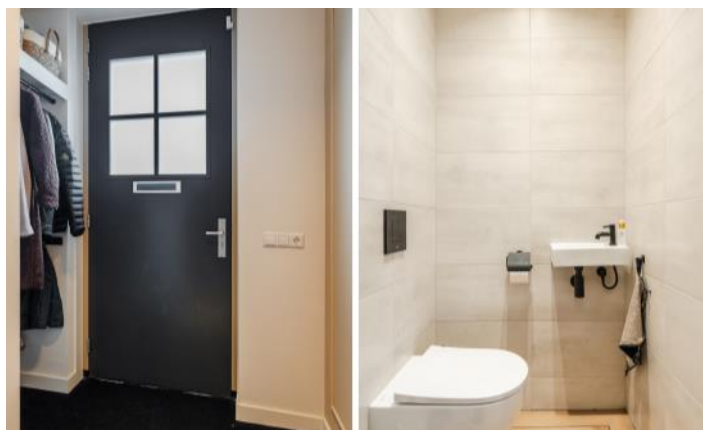
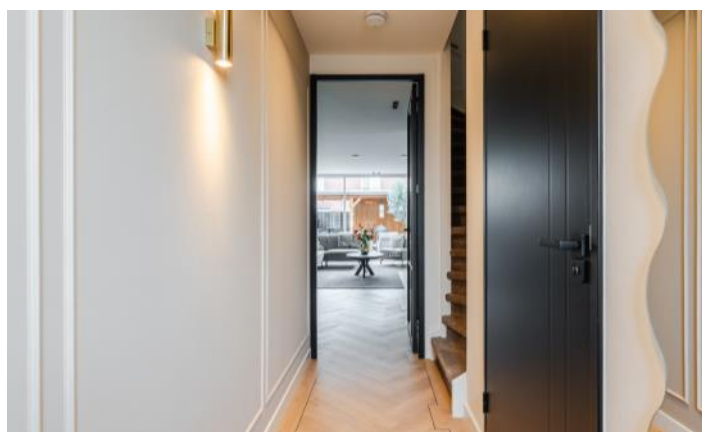
De woning ligt in de rustige en moderne Toneelbuurt in de populaire Gouden Buurten. Alle voorzieningen zoals scholen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer liggen op korte afstand. In de toekomst worden diverse uitvalswegen verder uitgebreid, wat de bereikbaarheid nog beter maakt. Steden als Rotterdam, Den Haag en Delft zijn snel te bereiken, zowel met de auto als via metrostation Westpolder.

Kortom

Een woning die luxe, sfeer en duurzaamheid perfect combineert. Energieneutraal, instapklaar en tot in detail afgewerkt: aan de Louis d'Orlaan 13 hoef je alleen nog maar je spullen neer te zetten.

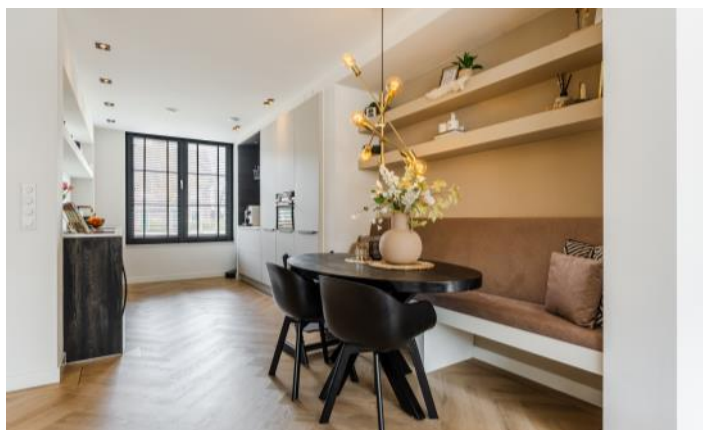


FOTO'S



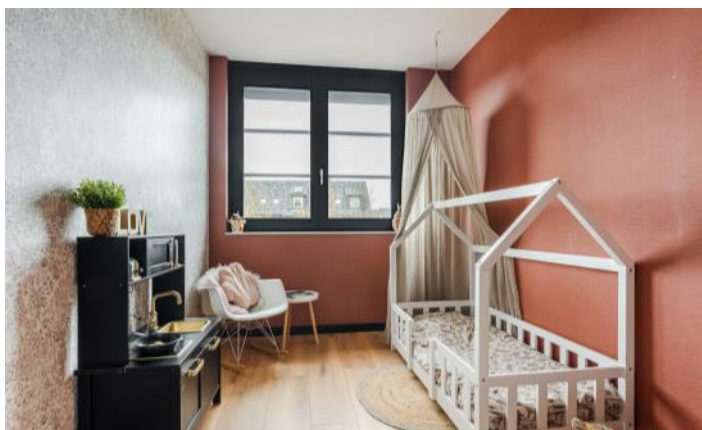
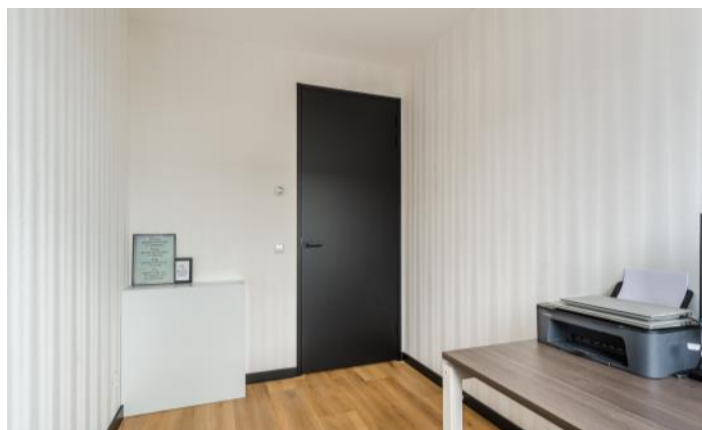
FOTO'S



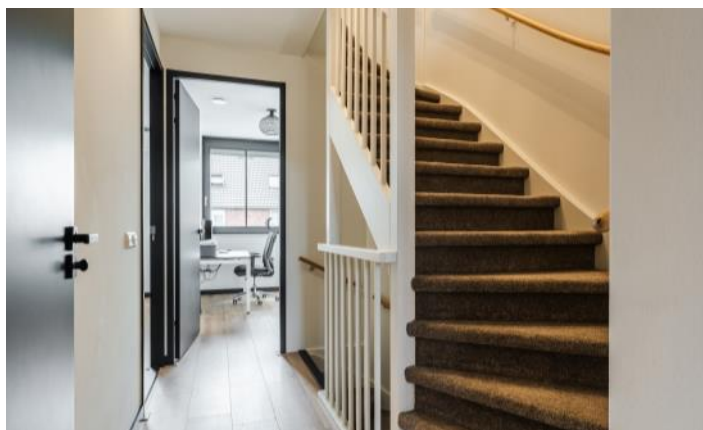


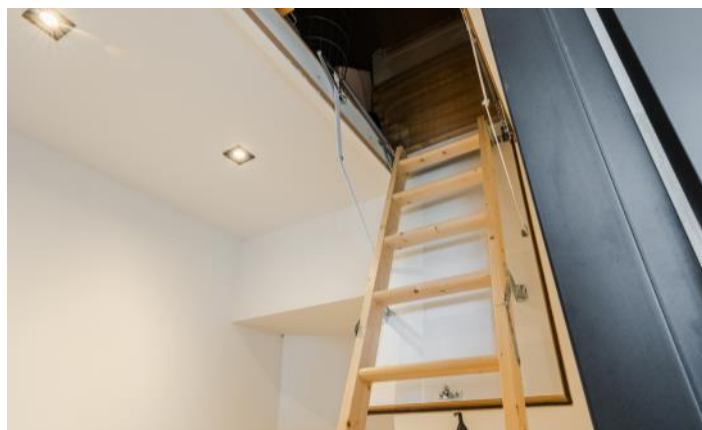
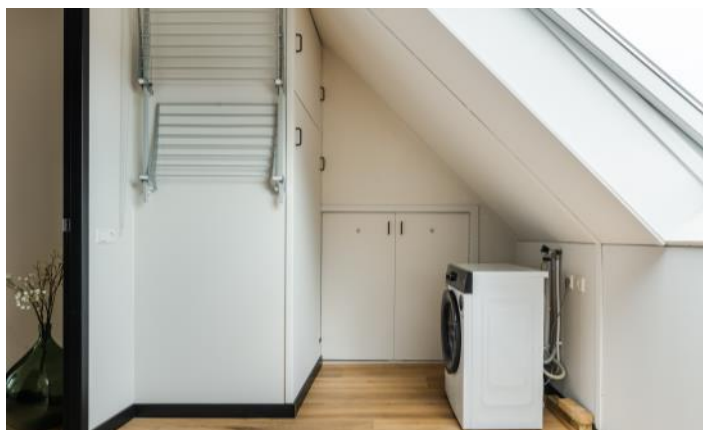


FOTO'S



FOTO'S

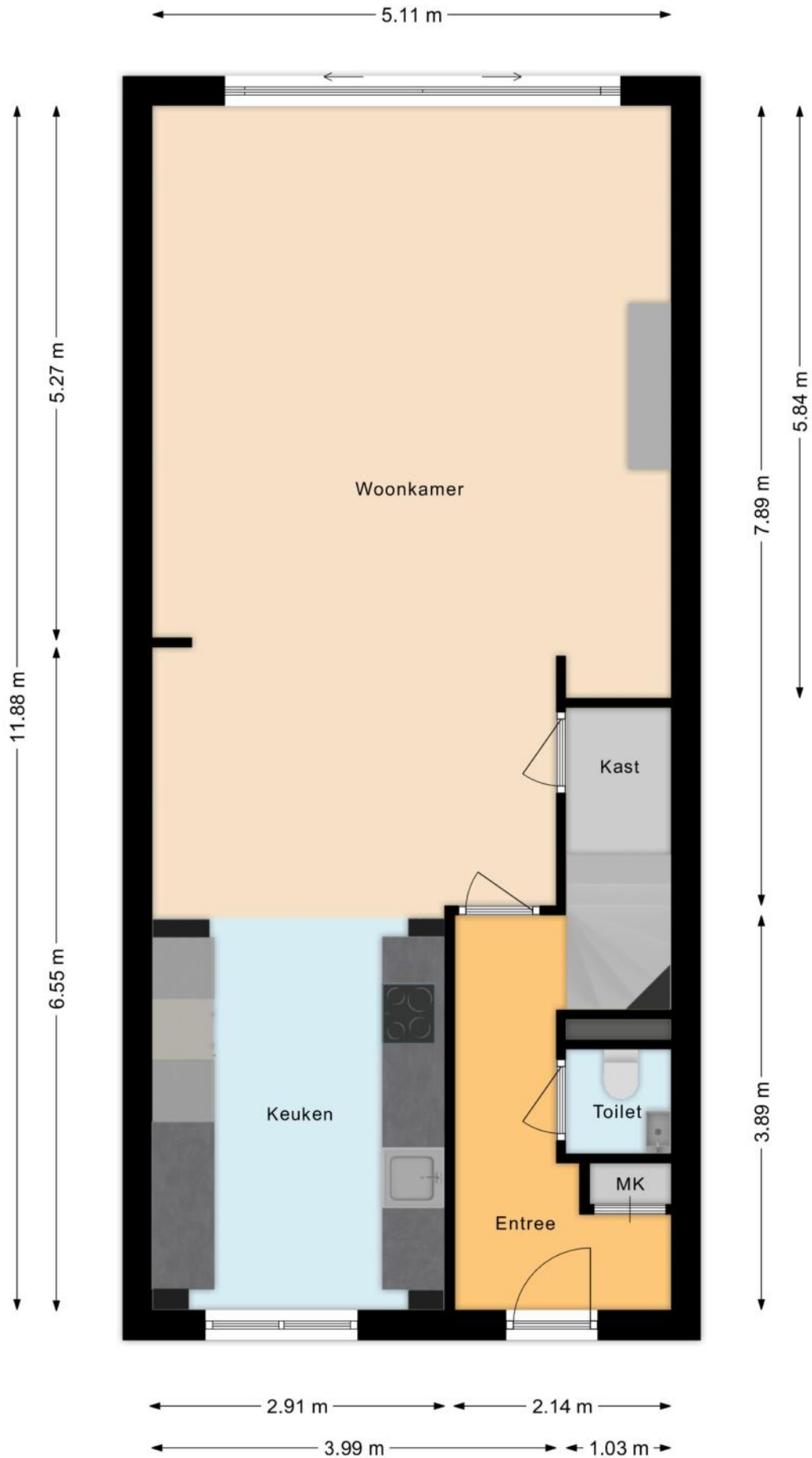




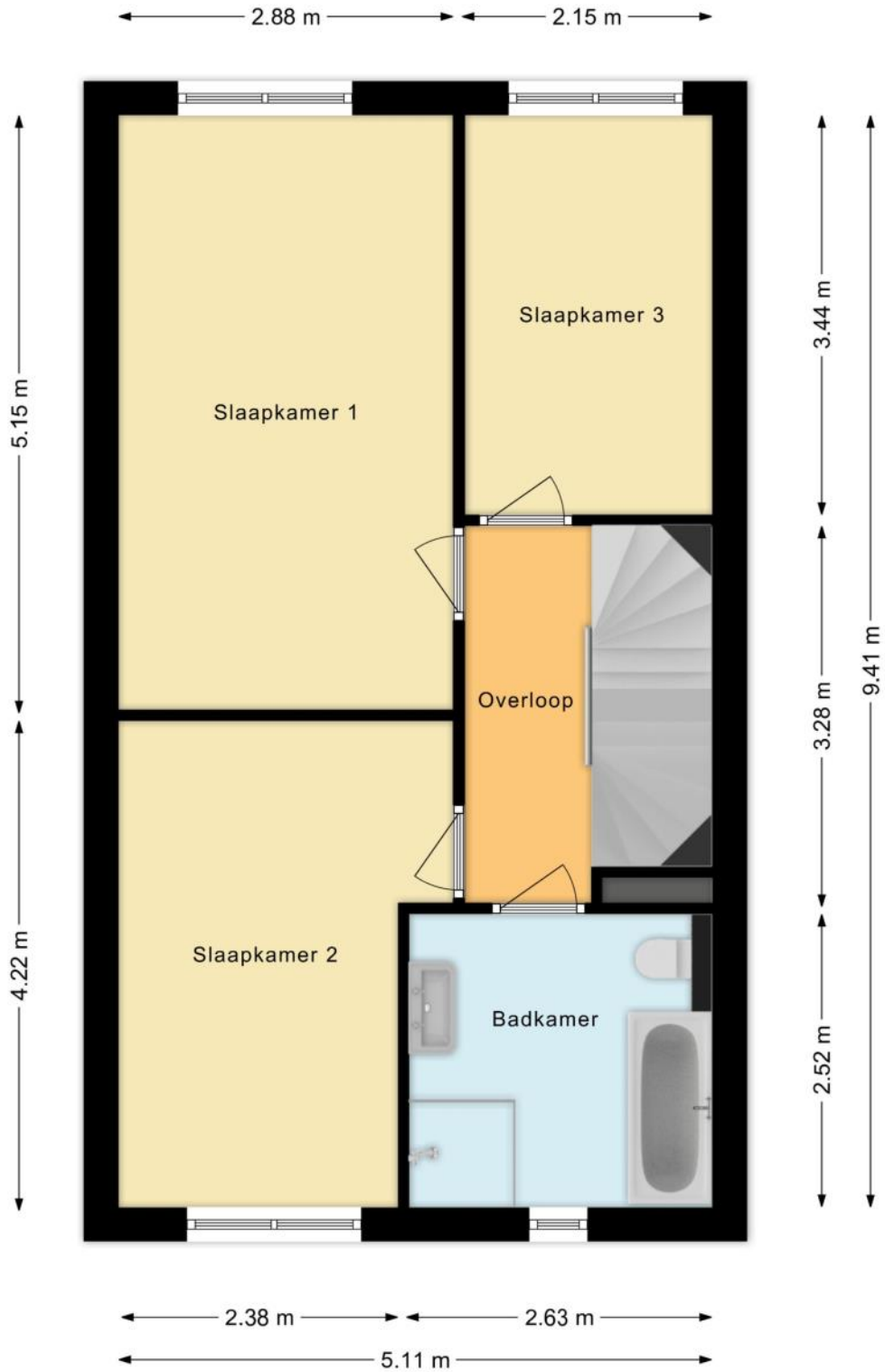
FOTO'S



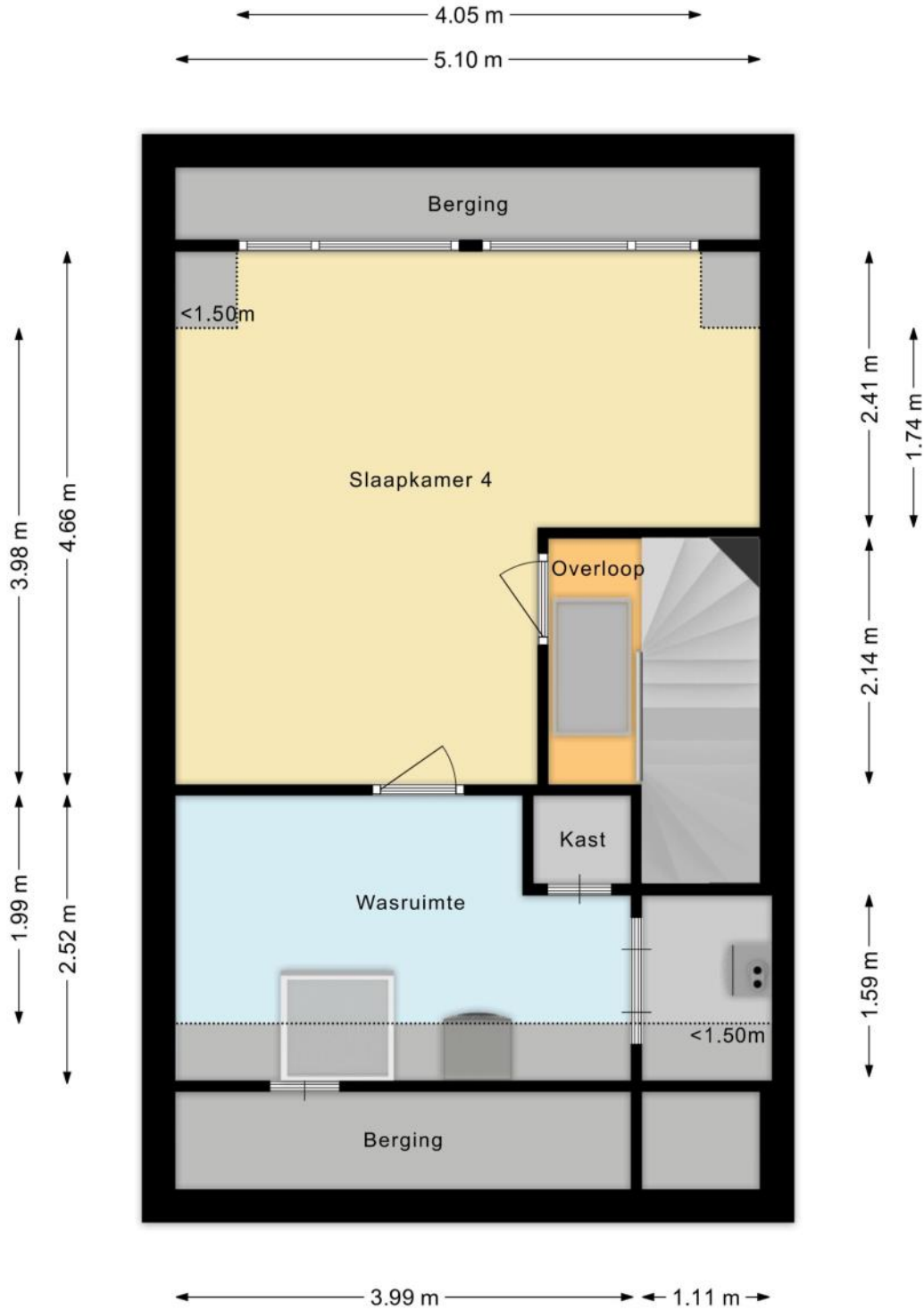
PLATTEGROND



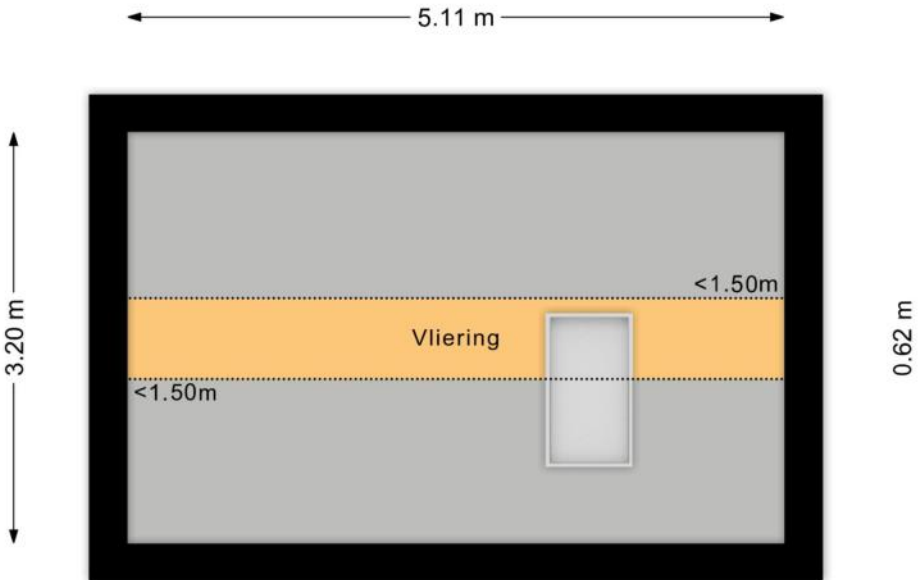
PLATTEGROND



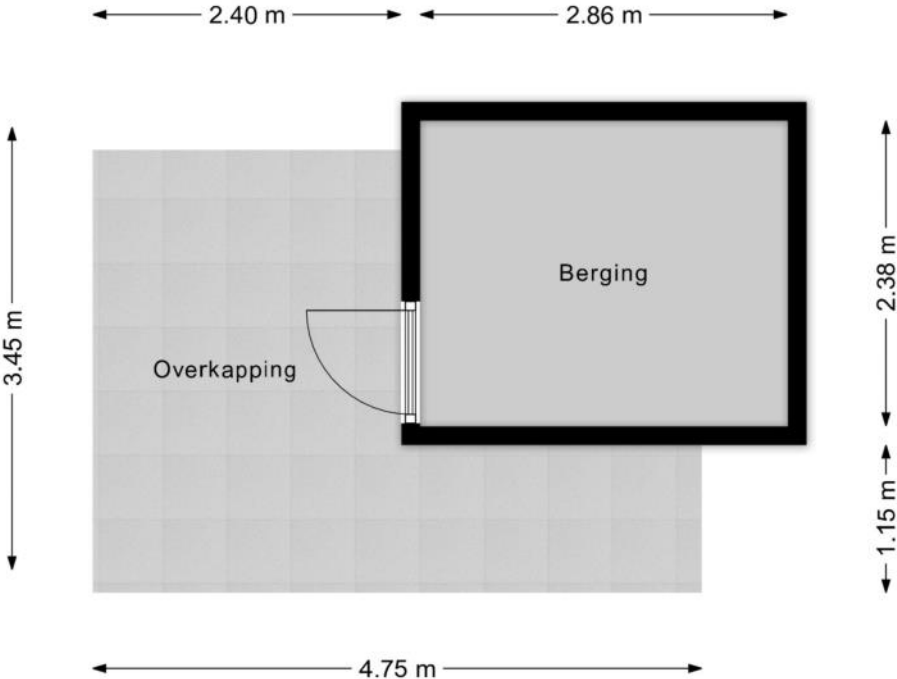
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2022
Keurmerken	SWK Garantiecertificaat
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	134 m ²
Inhoud	511 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	143 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Aardwarmte
Warm water	Aardwarmte

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	49 m ² (9m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Berkel en Rodenrijs B 11648

Oppervlakte	134 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting			●
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Airconditioning			●
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel			●
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Ter overname:

- Elektrische inbouwdesignhaard
- Elektrisch zonnescherm aan de achterzijde
- Twee grote olijfbomen
- Losse kledingkast in de grote slaapkamer
- Ingebouwde Sonosplafondspeakers met bijbehorende versterker



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berkel en Rodenrijs</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 11648</p> <p><small>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.</small></p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.