

Berkel en Rodenrijs

Oostmeerlaan 60



te>koop>

Vraagprijs
€ 615.000,- 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 >

LICHT EN RUIM 3 SLAAPKAMER APPARTEMENT MET VRIJ UITZICHT OP GROEN EN EIGEN PARKEERPLAATS

Aan de Oostmeerlaan vind je een modern appartementencomplex, met op de 1e verdieping dit ruime en goed onderhouden appartement. Een appartement waar ruimte, licht en praktische indeling samenkomen. Bij binnenkomst kom je in de hal met toiletruimte en toegang tot alle slaapkamers, badkamer, inpandige berging en woonkamer. De woonkamer vormt het hart van het appartement en valt meteen op door de open opzet en de grote raampartijen. Hierdoor heb je niet alleen veel daglicht, maar ook een mooi zicht op het groen en het water in de omgeving. De open keuken sluit hierop aan en is praktisch ingericht met voldoende werk- en bergruimte. Hier kook je met gemak terwijl je in contact blijft met de rest van de ruimte.

DRIE SLAAPKAMERS EN PRETTIG COMFORT

Het appartement beschikt over drie slaapkamers, allen goed van formaat en praktisch in te delen. De grootste slaapkamer ligt direct aan het balkon, wat zorgt voor een extra gevoel van ruimte en een fijne verbinding met buiten. Hier word je wakker met uitzicht op groen en water, een rustige start van de dag. De overige slaapkamers zijn flexibel te gebruiken als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ideaal voor wie net wat extra ruimte zoekt zonder concessies te doen aan comfort. De badkamer is netjes en functioneel ingericht met een inloopdouche en ook hier geldt: alles wat je nodig hebt is aanwezig.

ZONNIG BALKON MET VRIJ UITZICHT

Een van de grote pluspunten van dit appartement is het balkon op het zuidwesten. Hier zit je heerlijk beschut en geniet je volop van de zon gedurende de dag. Het uitzicht over het groen en het water geeft een vrij gevoel en zorgt voor een fijne, ontspannen sfeer. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. Of je nu rustig wilt genieten van een boek of gezellig buiten wilt eten, dit is een plek waar je graag tijd doorbrengt.



Omschrijving

EIGEN PARKEERPLAATS EN PRAKTISCHE EXTRA'S

Bij het appartement hoort een eigen overdekte parkeerplaats in de ondergelegen afgesloten parkeergarage, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik. Geen gedoe met zoeken naar een plek, maar gewoon thuiskomen en parkeren op je eigen vaste plek. Het complex is gebouwd in 2009 en goed onderhouden. Met een energielabel A+ zit je hier bovendien goed als het gaat om energiezuinig wonen. De combinatie van ruimte, praktische indeling en moderne voorzieningen maakt dit een aantrekkelijke plek voor doorstromers die klaar zijn voor een volgende stap. Daarnaast is het appartement bereikbaar met een lift. Dat maakt het geheel extra comfortabel en toekomstbestendig, zeker voor doorstromers die gelijkvloers willen wonen zonder in te leveren op ruimte.

WONEN IN EEN RUSTIGE EN GROENE OMGEVING

De ligging in Berkel en Rodenrijs maakt dit appartement extra aantrekkelijk. Je woont hier in een rustige woonwijk met veel groen en water, wat zorgt voor een prettige en ontspannen leefomgeving. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Denk aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden, maar ook sportfaciliteiten en zorgvoorzieningen. De bereikbaarheid is goed: met de auto ben je snel onderweg richting Rotterdam, Den Haag of Delft. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met verbindingen richting de omliggende steden. Aan het eind van de straat is de bushalte te vinden. Deze bevindt zich op 5 minuten loopafstand. Voor een wandeling of fietstocht hoef je de wijk niet uit; de groene omgeving nodigt uit om naar buiten te gaan en te genieten van de ruimte. De Groenzoom is te vinden aan het eind van de straat!

Kortom, een fijne plek waar rust, comfort en bereikbaarheid samenkomen.

BIJZONDERHEDEN:

- 'Natuur als buur'. In de Groenzoom zijn in het verleden zelfs flamingo's gespot;
- Wonen met hoog comfort;
- Gezonde en actieve VvE. Maandelijkse bijdragen is ca. € 298,-.

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

121 m²



Bouwjaar

2009



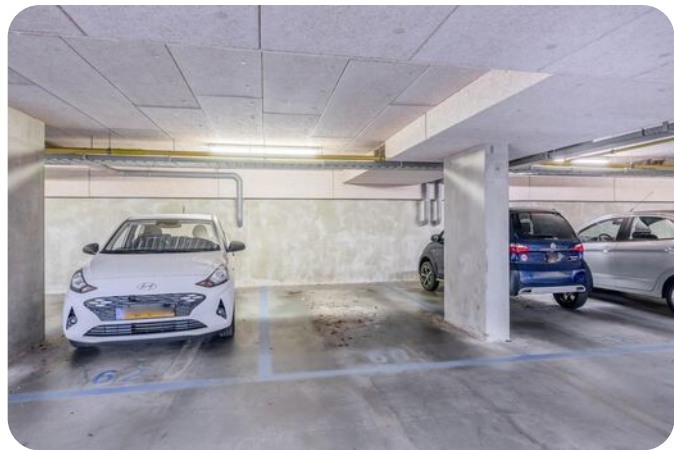
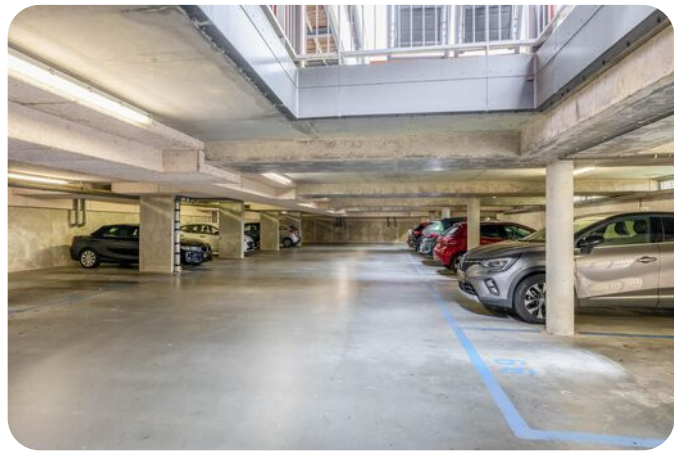
Slaapkamers

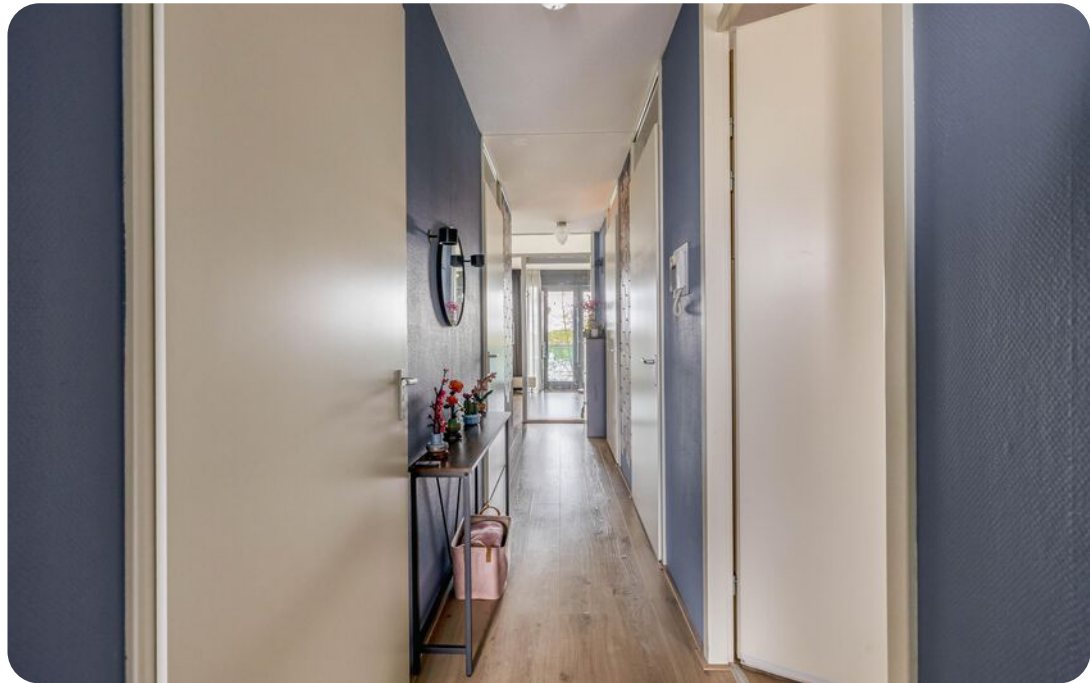
3

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	121 m ²
Inhoud	389 m ³
Bouwjaar	2009
Tuin	balkon
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

























Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Oostmeerlaan 60

Postcode/plaats

2652 AD Berkel en Rodenrijs

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 4819

Kadastraal eigendom

Volle eigendom



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast in slaapkamer balkonzijde		X	
- kamerbrede kast in slaapkamer galerijzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- dimbare ledverlichting onder boven keukenkasten	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X						
- toiletkastje onder fontein	X						
Badkamer met de volgende toebehoren							
- ligbad	X						
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
Kluis		X					
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Screens	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat		X					
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	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. 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

vanherk.nl

