

Berkel en Rodenrijs

Doesburgerpad 38



te>koop>

Vraagprijs
€ 450.000,- 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

COMPLEET MODERN HUIS, OP GELIEFDE LOCATIE MET 2 SLAAPKAMERS EN TUIN OP DE MIDDAG- EN AVOND

VERKOPER AAN HET WOORD

'De afgelopen 10 jaar heb ik hier met heel veel plezier gewoond. Vooral de lichte woonkamer en de tuin waar je 's middags en 's avonds lekker in de zon zit, hebben mijn hart gestolen. Het is dé plek waar je na een drukke dag echt tot rust kan komen. Fijne rustige buurt. Met groen en winkels op loopafstand. Nu is het tijd voor een nieuwe stap en ga ik groter (samen)wonen. Ik blijf in de buurt, dus wie weet komen we elkaar nog eens tegen!'

INSTAPKLAAR EN MODERN AFGEWERKT HUIS

Dit is zo'n huis waar je binnenkomt en direct denkt: dit klopt. De afwerking is strak, de ruimtes voelen logisch en prettig aan en je hoeft hier echt niets meer te doen. Ideaal voor mensen die gewoon lekker willen wonen zonder eerst te klussen. De woonkamer is licht en ruim opgezet, met grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin. Hierdoor loopt binnen moeiteloos over in buiten en heb je altijd een fijne connectie met de tuin. De moderne vloer (laminaat) en neutrale wanden (renovlies) zorgen ervoor dat je hier eenvoudig je eigen stijl kunt toevoegen.

Aan de voorzijde van het huis vind je de open keuken. Deze is strak uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Denk aan moderne inbouwapparatuur zoals een koel/vries combinatie (2025), vaatwasser, combimagnetron en zwarte Quooker kraan. Daarnaast is er voldoende werkruimte en kent het geheel een uitermate praktische indeling. Hier kook je met gemak een snelle maaltijd doordeweeks of een uitgebreid diner in het weekend.

2 FIJNE SLAAPKAMERS, COMPLETE BADKAMER EN AIRCO

Op de 1e verdieping vind je 2 goed bemeten slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, grote inbouwkast en beschikt over een airco. De 2e kamer is ideaal als werkplek, logeerkamer of kinderkamer – precies wat past bij jouw levensfase. Vanuit deze kamer is de ruimte met de CV-opstelplaats te bereiken.



Omschrijving

De badkamer sluit perfect aan bij de rest van het huis: modern, netjes en comfortabel. Je beschikt hier over een inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel en een verzorgde afwerking. Alles is strak en praktisch ingericht, zodat je hier iedere dag prettig je dag begint en afsluit. Daarnaast is er nog een aparte wasruimte en voldoende bergruimte aanwezig, wat het dagelijks wonen extra comfortabel maakt.

FIJNE TUIN MET MIDDAG- EN AVONDZON

De achtertuin is een echte plus van dit huis. Gelegen op het noordwesten betekent dit dat je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Na een werkdag nog even buiten zitten of in het weekend lang tafelen met vrienden – hier kan het gewoon. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van groen en een vlonderterras. Direct aan het huis zit een fijne plek voor een loungeset, terwijl het achterste deel van de tuin ruimte biedt voor extra zitplekken of bijvoorbeeld een eettafel. Achterin de tuin staat een praktische berging, ideaal voor fietsen en opslag. Ook is er een achterom aanwezig, wat het gebruiksgemak compleet maakt.

ENERGIEZUINIG EN ZORGELOOS WONEN

Met een energielabel A+ zit je hier helemaal goed voor de toekomst. Het huis is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas en 5 zonnepanelen (april 2024). Dit zorgt niet alleen voor comfort, maar ook voor lagere energielasten. De combinatie van goede isolatie, een moderne cv-installatie en zonnepanelen maakt dit een huis waar je zonder zorgen kunt wonen. Alles is goed onderhouden en direct klaar voor de volgende bewoners.

WONEN IN EEN RUSTIGE EN FIJNE WOONWIJK

Het Doesburgerpad ligt in een rustige en jonge woonwijk genaamd Meerpolder. Een plek waar veel starters en jonge gezinnen zich thuis voelen. De straat is overzichtelijk en prettig, met voldoende parkeergelegenheid en een fijne sfeer. In de directe omgeving vind je alles wat je nodig hebt. Supermarkten, winkels en horecagelegenheden liggen op korte afstand, net als sportvoorzieningen en scholen. Ook voor ontspanning zit je hier goed: er zijn diverse groenvoorzieningen en wandelmogelijkheden in de buurt. Binnen 2 wandelminuten sta je namelijk in De Groenzoom. Uitermate geschikt voor een wandel- of hardloop rondje.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de auto zit je snel op de uitvalswegen richting Rotterdam, Den Haag en Delft. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met onder andere de RandstadRail is binnen 5 fietsminuten te bereiken. Hierdoor woon je rustig, maar ben je toch snel in de stad wanneer je dat wilt.

Kortom: een ideale combinatie van comfortabel wonen, een fijne buurt en alle voorzieningen binnen handbereik.

BIJZONDERHEDEN:

- Tuin op de middag- en avondzon. Tot laat kan je hier in de zon zitten. Tip: neem een houtkorrel buitenhaard. Dan zit je ook nog lekker als de zon onder is;
- Airco in de hoofdslaapkamer. Heeft het vermogen het hele huis koel te houden;
- Keurig, direct te betrekken, huis;
- Voldoende parkeergelegenheid;
- Oplevering: medio september/eind september 2026.



Kenmerken



Woonoppervlakte

74 m²



Bouwjaar

2015



Slaapkamers

2



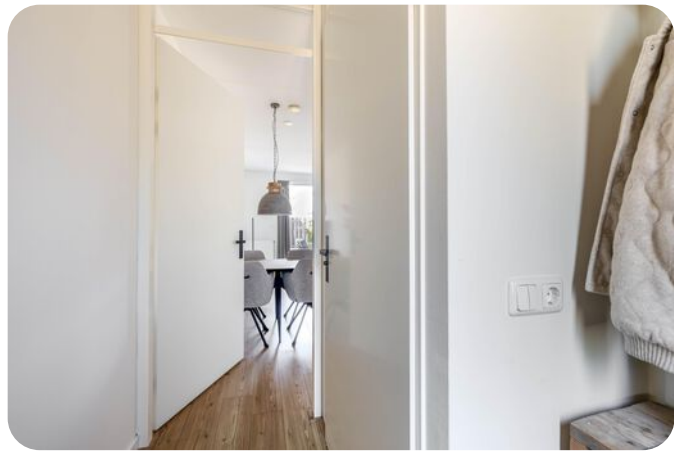
Perceeloppervlakte

89 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	74 m ²
Perceeloppervlakte	89 m ²
Inhoud	273 m ³
Bouwjaar	2015
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2015)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Doesburgerpad 38

Postcode/plaats

2652 CB Berkel en Rodenrijs

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 6445

Kadastraal eigendom

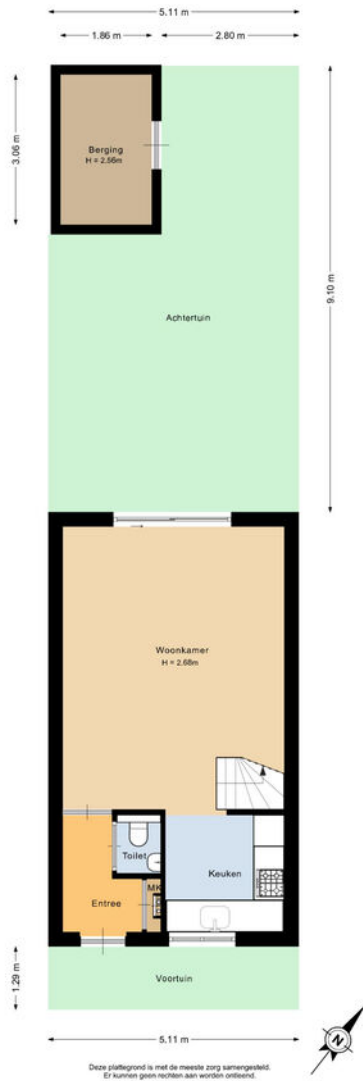
Volle eigendom

Perceelpervlakte

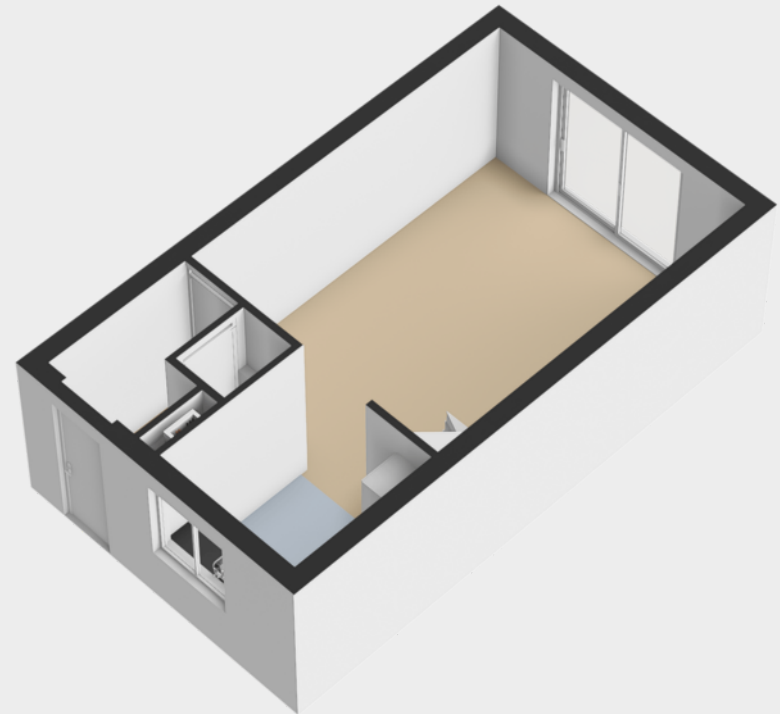
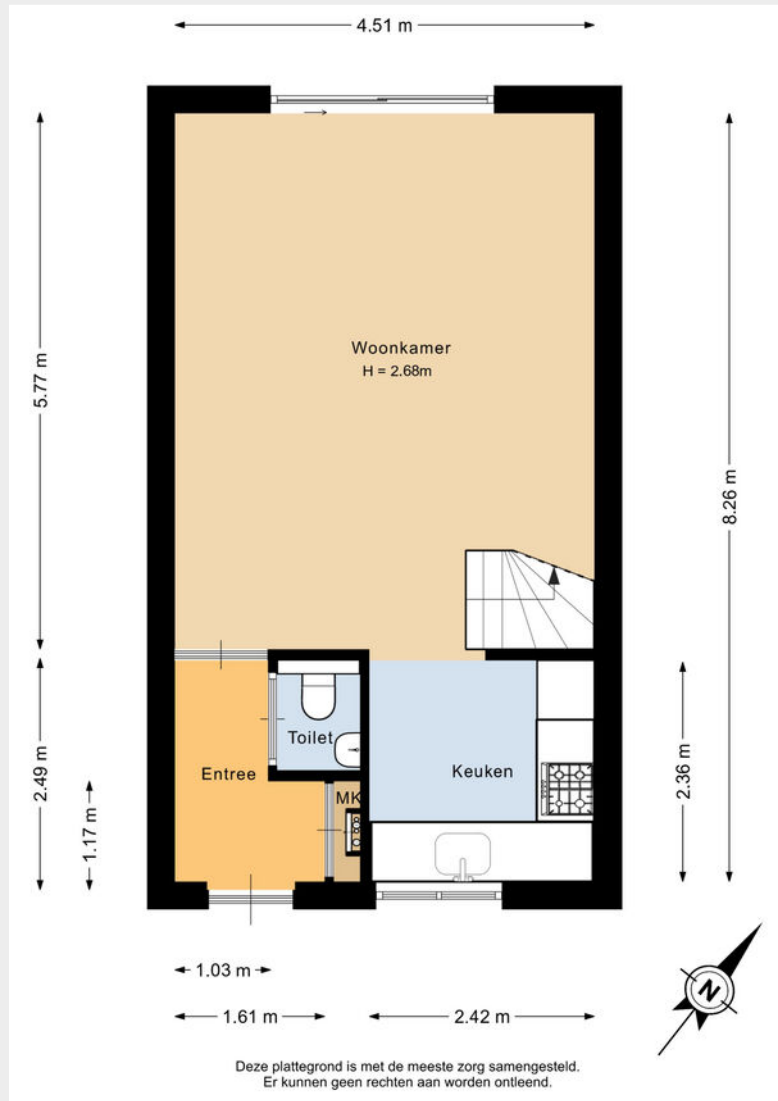
89 m²



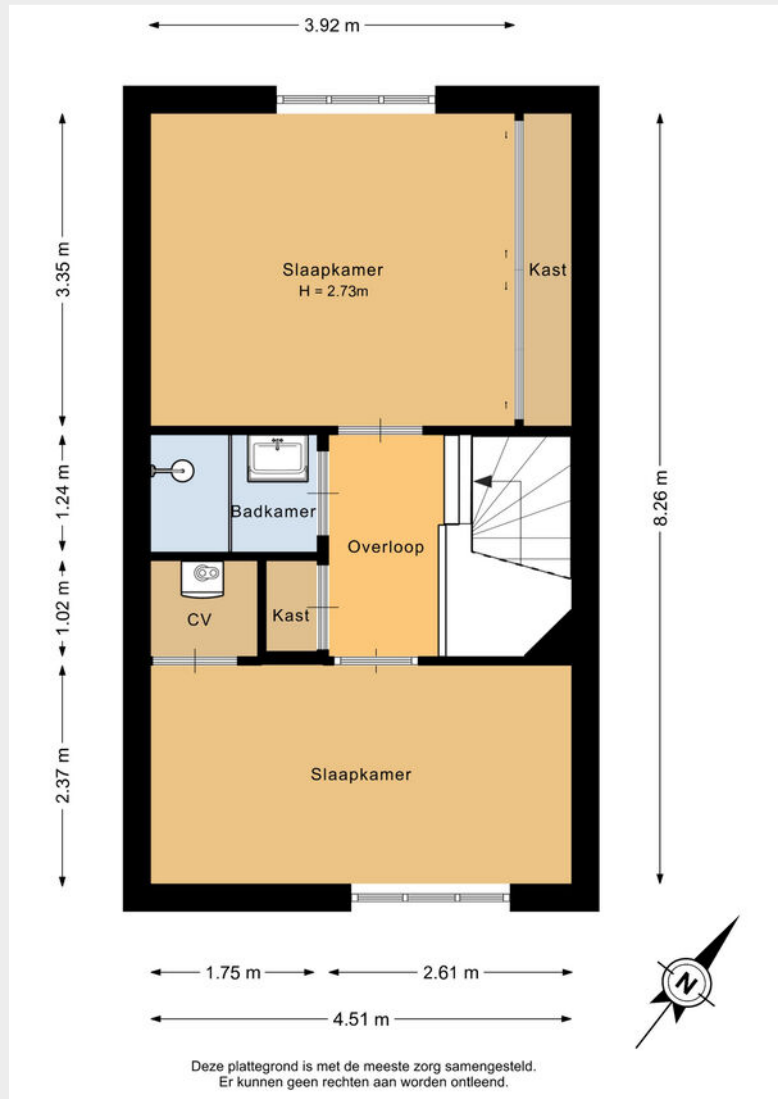
Plattegrond



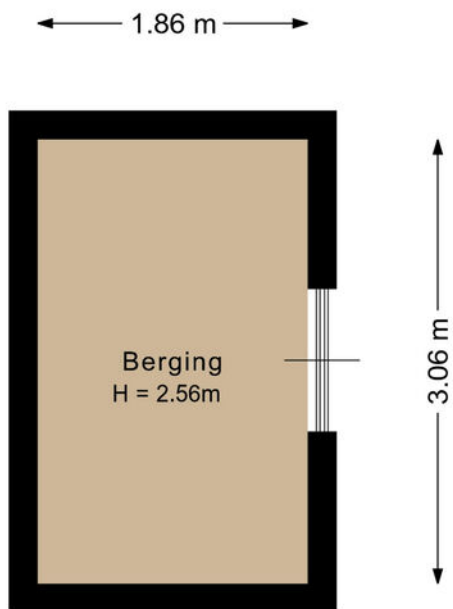
Plattegrond



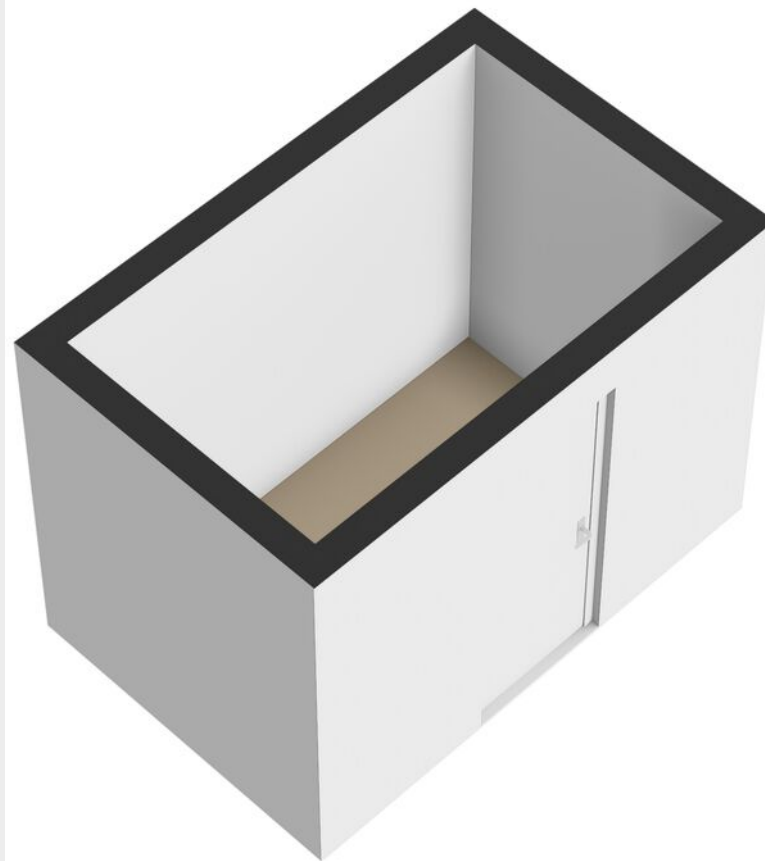
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X						
Zonnepanelen	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						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- (sier)hek	X						
- Tuinslang haspel Gardena			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



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

