

# TE KOOP



## Vleugelvaren 5, Bergschenhoek

Vraagprijs € 850.000 k.k.

DB Makelaars  
Dorpsstraat 79  
2661 CE Bergschenhoek

010-7850833  
[www.dbmakelaars.nl](http://www.dbmakelaars.nl)  
[info@dbmakelaars.nl](mailto:info@dbmakelaars.nl)

  
DB MAKELAARS  
AANKOOP • VERKOOP • TAXATIES



***“Kom binnenkijken!”***



## Kenmerken

Woonoppervlakte  
**160 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**303 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**625 m<sup>3</sup>**

Energie-label  
**A++**

## Omschrijving

Gelegen op een prachtige, rustige locatie in Bergschenhoek, aan een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, bevindt zich deze royale twee-onder-een-kapwoning met grote garage en maar liefst vier slaapkamers. Een ideale gezinswoning voor wie comfortabel, centraal én rustig wil wonen.

De woning ligt bijzonder gunstig ten opzichte van de winkelcentra van zowel Bergschenhoek als Berkel en Rodenrijs. Daarnaast bevinden kinderspeelplaatsen, diverse crèches en basisscholen zich in de directe omgeving. Ook openbaar vervoer en uitvalswegen richting de A12, A13, A16, N209 en N472 zijn uitstekend bereikbaar.

Voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein en toegang tot de ruime garage.

Entree in de hal met toiletruimte, trapgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

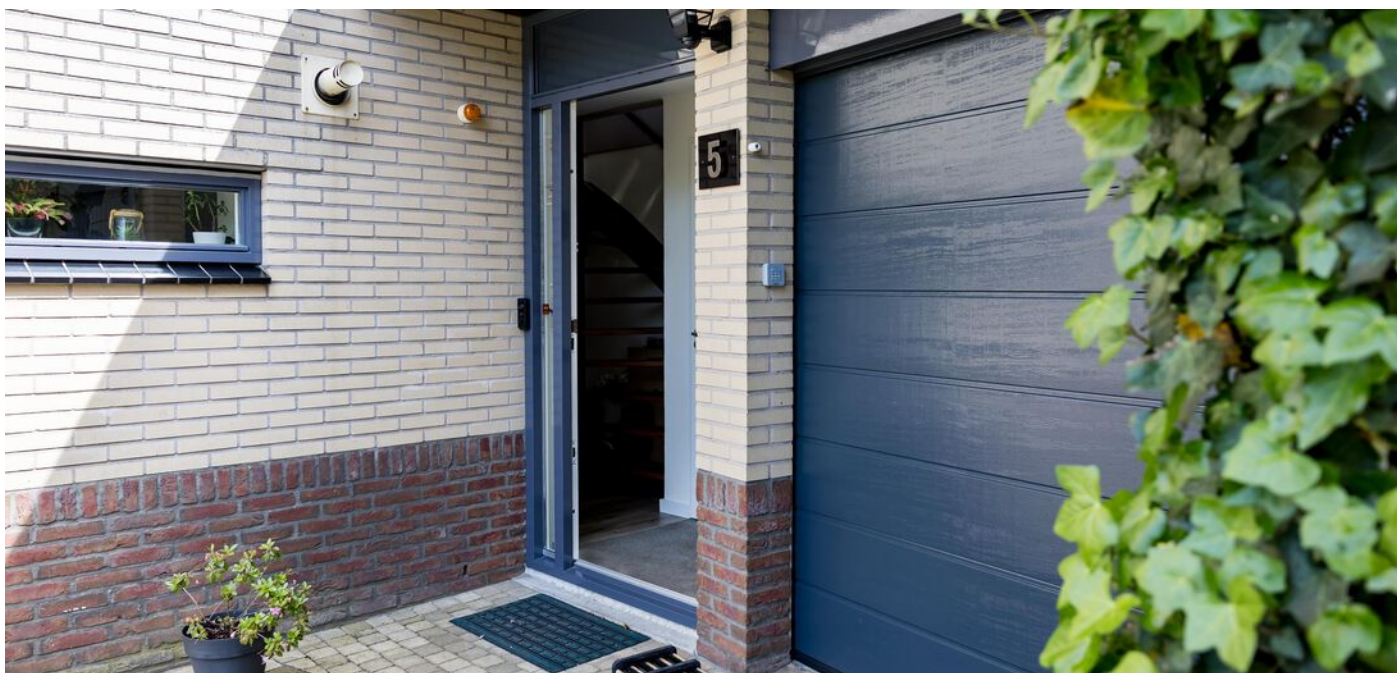
De sfeervolle en lichte woonkamer beschikt over een comfortabele zithoek aan de voorzijde van de woning. Dankzij de erker geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. De gashaard zorgt daarnaast voor extra warmte en sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, combi-oven, inductiekookplaat, vaatwasser en afzuigkap. De aanwezige lichtkoepel zorgt voor extra daglicht in deze ruimte. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, waar zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger bevinden.

De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van vloerverwarming.

De zonnige achtertuin is met zorg aangelegd en biedt volop privacy. Dankzij de combinatie van groen, bloemen, bomen en meerdere terrassen is het hier heerlijk genieten van het buitenleven. De tuin is bereikbaar via de woonkamer, de bijkeuken én de garage.





### Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot twee royale slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een balkon. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Beide kamers zijn voorzien van een praktische kastenwand en afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.

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

### Tweede verdieping

Overloop met toegang tot nog eens twee ruime slaapkamers en een separate berging met opstelplaats van de cv-ketel.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een grote dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en veel lichtinval. Deze kamer is ook voorzien van een airco die koelt en verwarmt. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een Velux dakraam. De gehele tweede verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

### Bijzonderheden:

- + 11 zonnepanelen
- + Warmtepomp
- + Volledig geïsoleerd
- + Zonnige en ruime achtertuin
- + Op eigen terrein parkeergelegenheid voor twee auto's
- + Kindvriendelijke wijk
- + Gunstig gelegen nabij uitvalswegen
- + Oplevering in overleg, conform Lijst van Zaken

In de koopovereenkomst worden de volgende extra clausules opgenomen:

- ouderdomsclausule (standaard bij woningen die ouder zijn dan 30 jaar);

Wij nodigen je van harte uit om deze leuke eengezinswoning met

eigen ogen te bewonderen.

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 gebruiksoppervlakte. 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!

















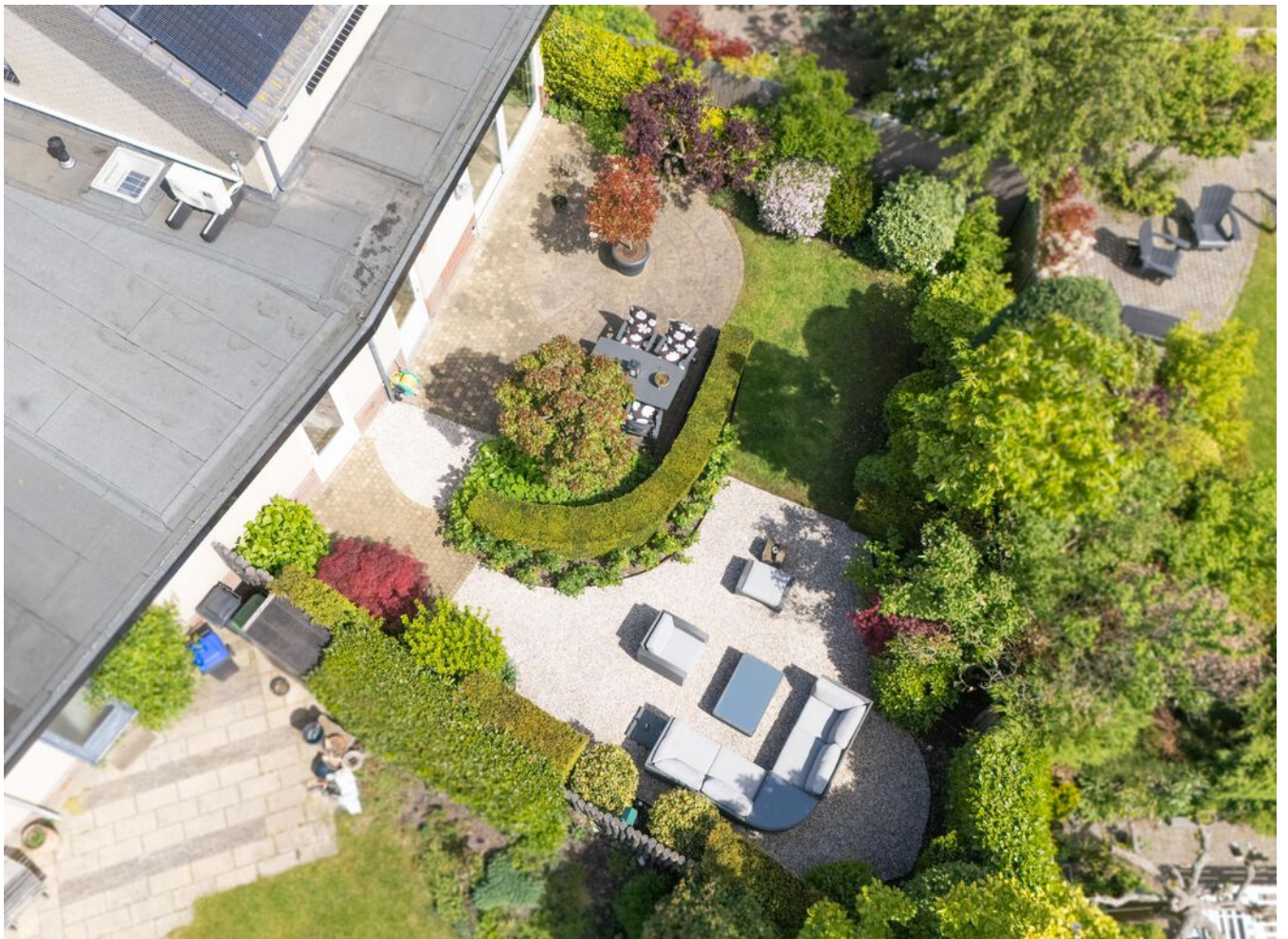












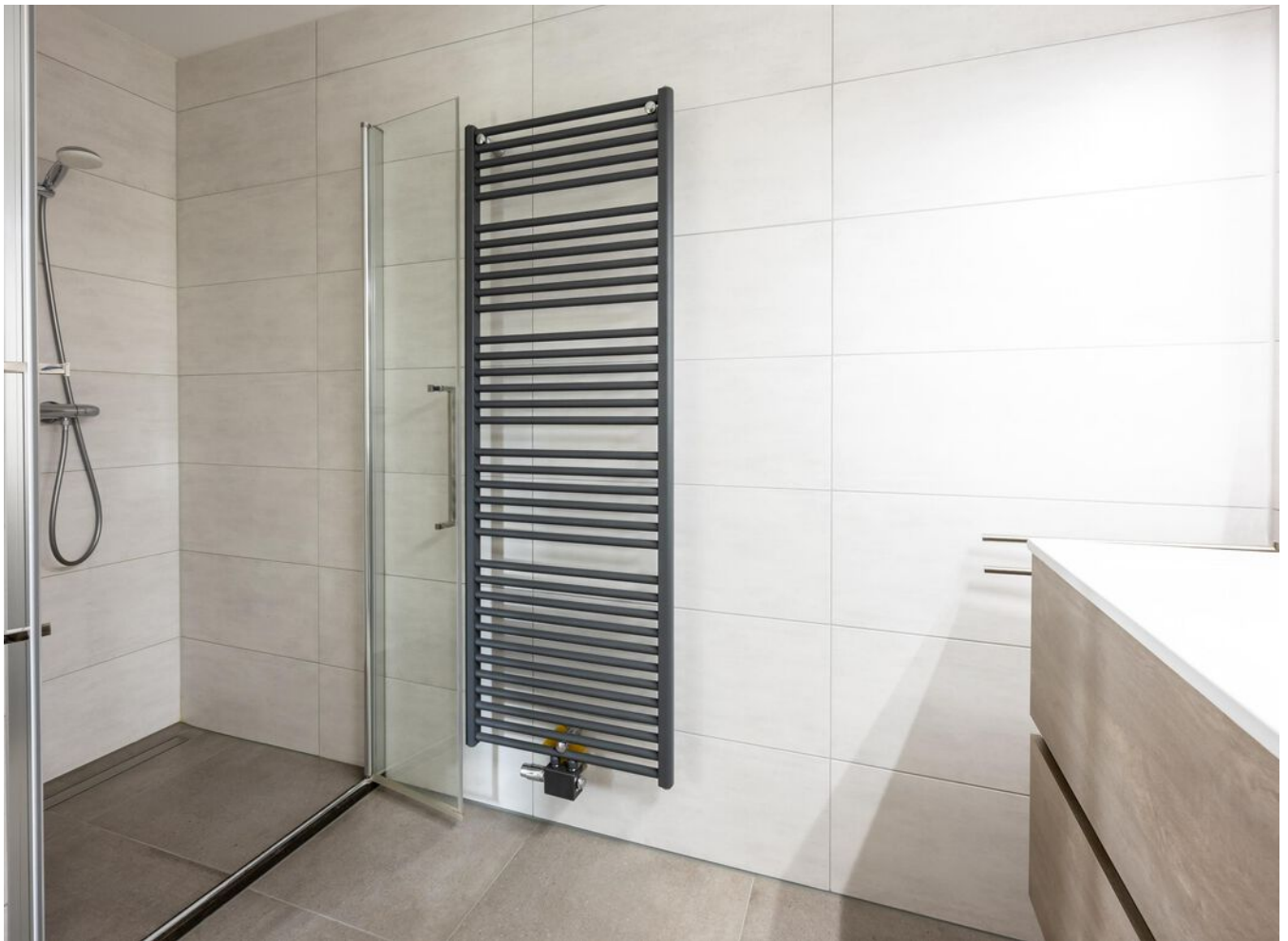


























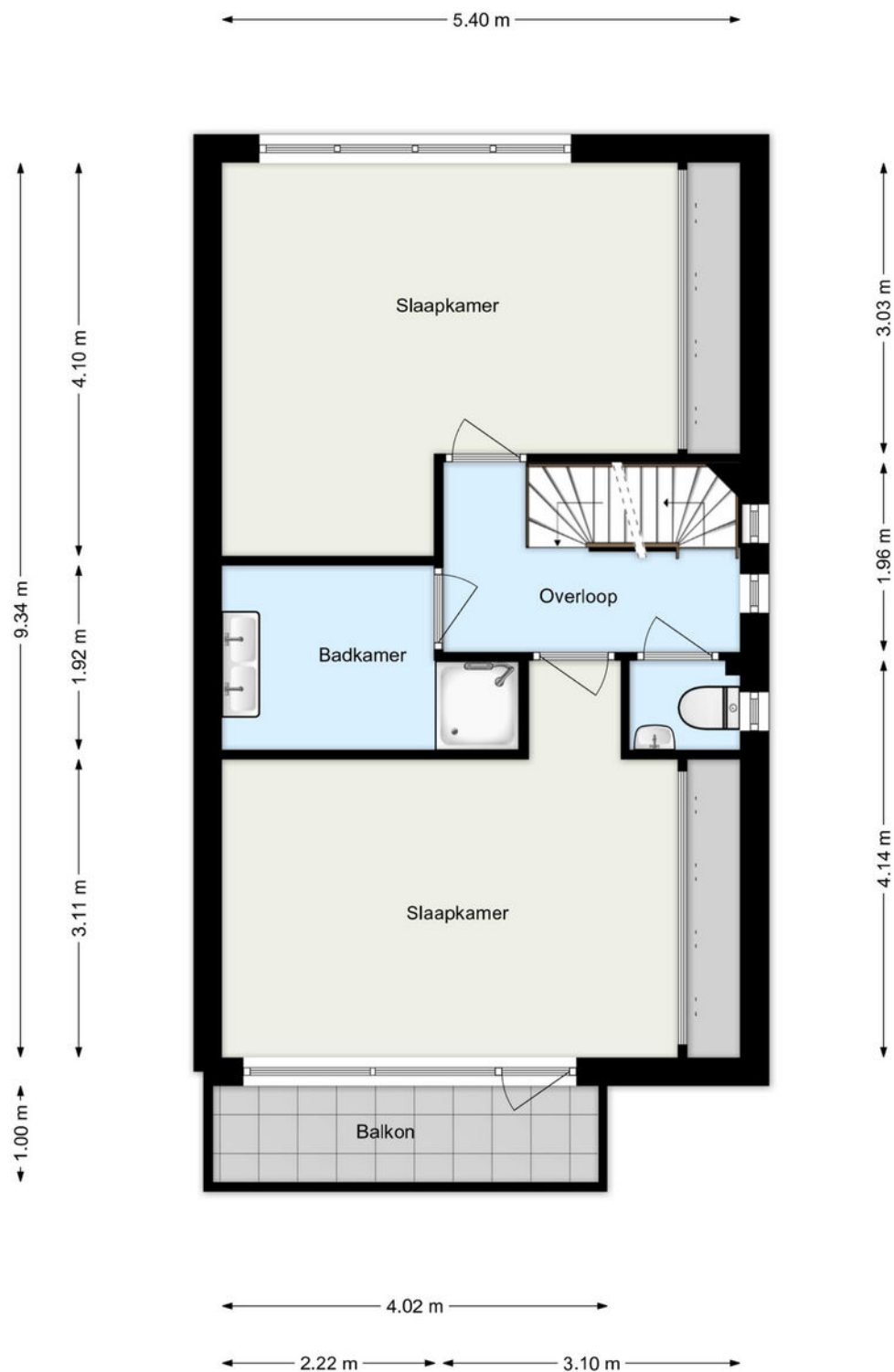


# Begane grond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

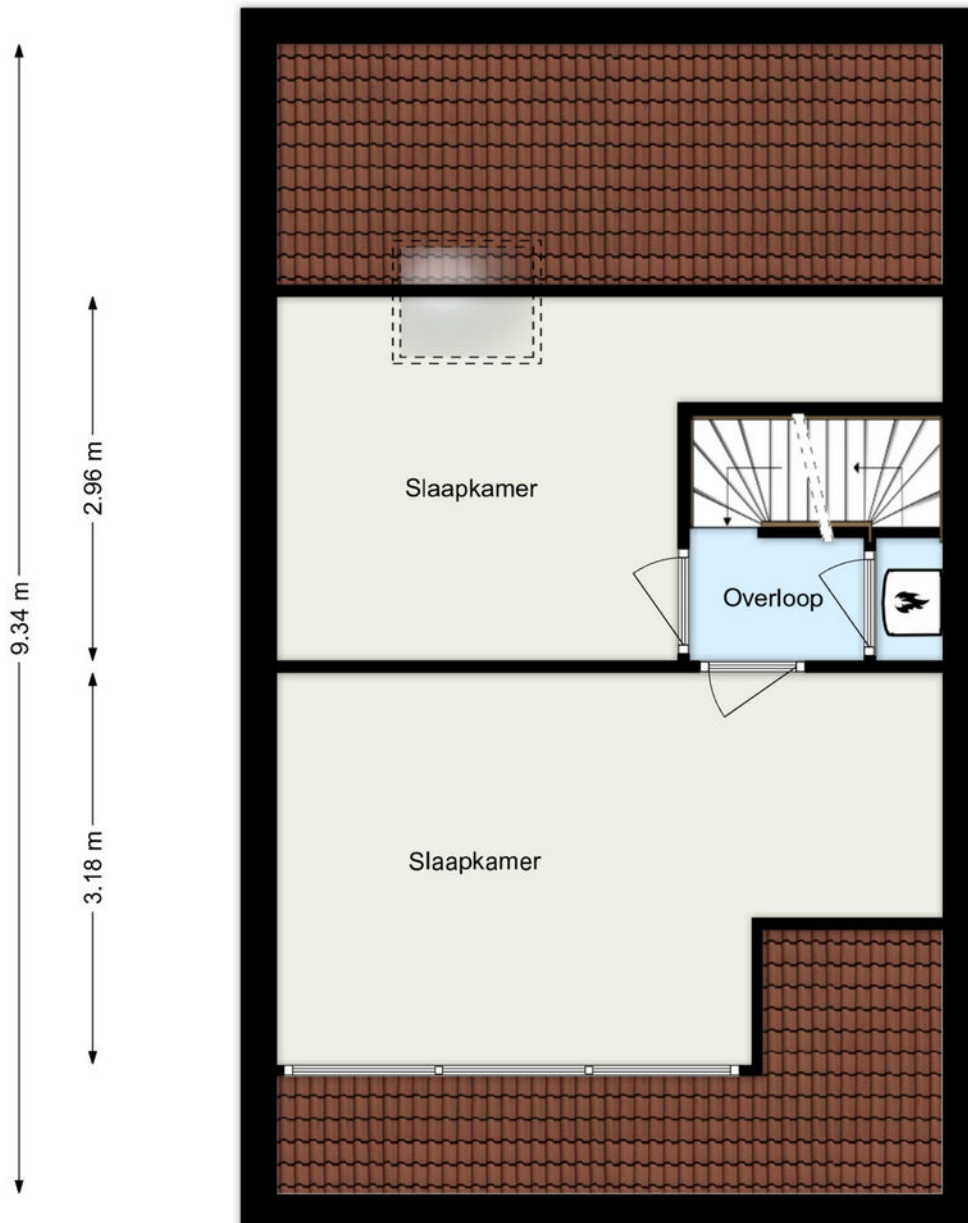
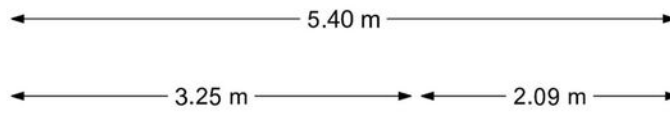
# 1e verdieping



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 2e verdieping



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

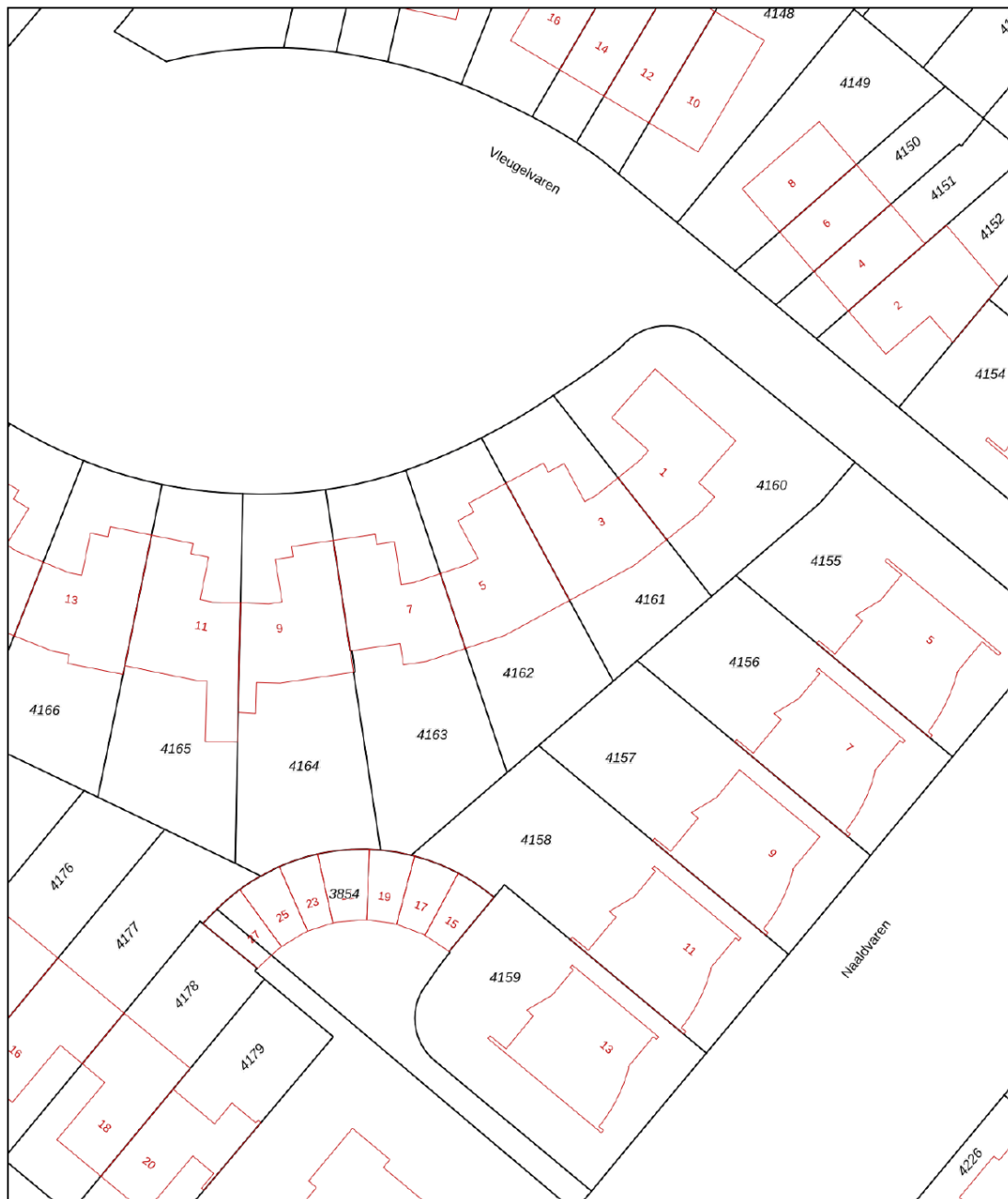
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.


# Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Vleugelvaren 5

Kadastrale kaart

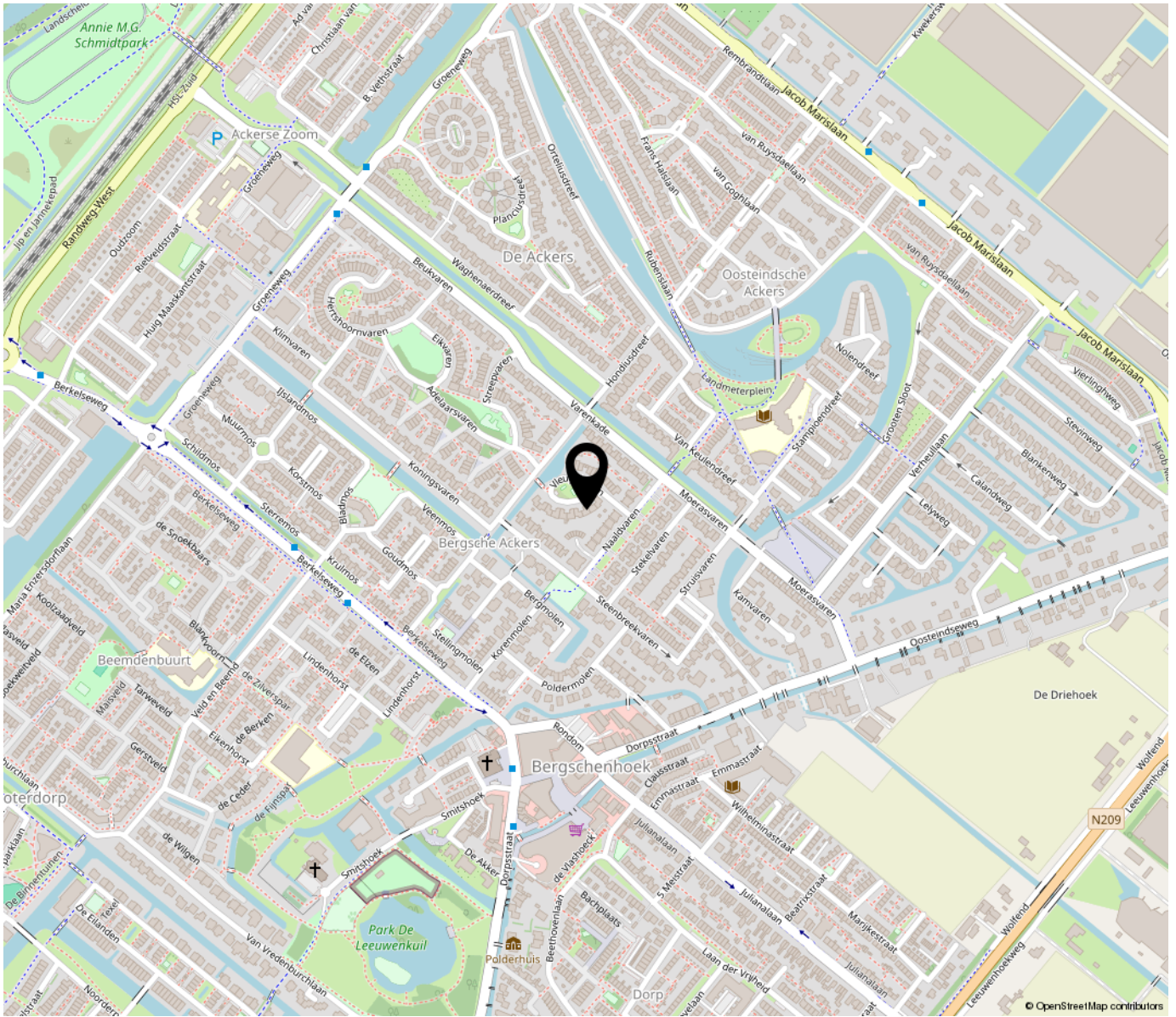
Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergschenhoek	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4162	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

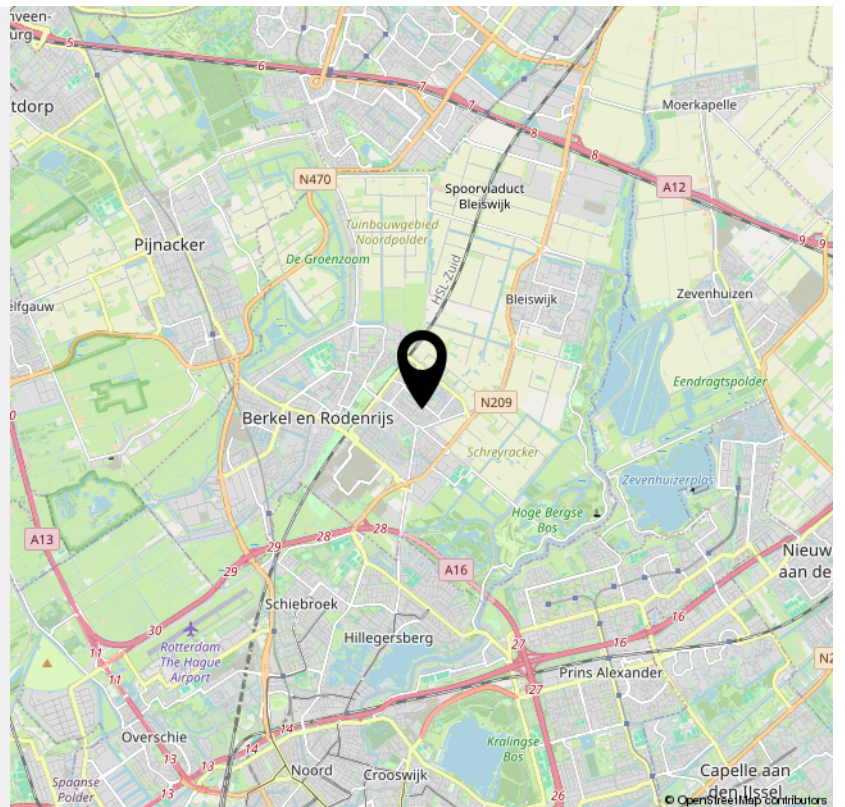
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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

---



**Bekijk deze  
woning online!**

**vleugelvaren5.nl**



Vleugelvaren 5, 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](http://www.dbmakelaars.nl)  
[info@dbmakelaars.nl](mailto:info@dbmakelaars.nl)

  
DB MAKELAARS  
AANKOOP • VERKOOP • TAXATES