

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



VELUWEMEERPLANTSOEN 28, BERKEL EN RODENRIJS

€ 700.000 k.k.



WELKOM BIJ VELUWEMEERPLANTSOEN 28



IK BEN OLDRIK BEELEN

Vastgoedadviseur

Welkom bij **Veluwemeerplantsoen 28** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ oldrik@vanhuysen.nl

☎ 06-211 533 70



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

| | |
|---------------|---------------------------|
| Bouwjaar | 2001-2010 |
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Type woning | Hoekwoning |
| Inhoud | 486 m ³ |
| Energie label | A+++ |
| Verwarming | Warmtepomp |
| Isolatie | Dakisolatie, muurisolatie |



Woonoppervlakte
137 m²



Perceeloppervlakte
194 m²



Kamers
5



Slaapkamers
4



OMSCHRIJVING

Duurzaam wonen met energielabel A+++ , vier slaapkamers en parkeren op eigen terrein!

Zoek je een woning die technisch en energetisch tot de top van de huidige woningmarkt behoort? Met een energielabel A+++ , 21 zonnepanelen en een geavanceerd systeem voor zowel vloerverwarming als vloerkoeling, kies je hier voor een toekomstbestendig huis met een uitzonderlijk hoog comfortniveau. Deze hoekwoning uit 2011 combineert een speelse indeling met moderne duurzaamheid, ideaal voor een gezin dat op zoek is naar ruimte en kwaliteit.

Bij binnenkomst via de hal tref je het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer valt direct op door de zijuitbouw, wat zorgt voor een speelse indeling en extra ruimte voor een royale eetkamer. De moderne open keuken is van alle gemakken voorzien, inclusief inbouwapparatuur en een praktische eetbar voor het ontbijt of een snel diner. Via de openslaande deuren in de woonkamer stap je zo de zonnige achtertuin in.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is luxe uitgevoerd met een eigen walk-in closet. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een inloopdouche, een tweede toilet en een badkamermeubel met dubbele wastafel.

De tweede verdieping biedt een volwaardige vierde slaapkamer. Daarnaast vind je hier de was- en stookruimte waar de technische installaties zijn ondergebracht.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en heeft een oppervlakte van circa 110 m². In de tuin staat een praktische berging voor de fietsen en tuinspullen. Een groot pluspunt is de parkeergelegenheid op eigen terrein, waar ruimte is voor twee auto's. Het schilderwerk van de buitenkozijnen is zeer recent nog uitgevoerd (maart 2024), waardoor de woning er strak bij staat.

Omgeving

De woning ligt in een kindvriendelijke omgeving waar alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Op loopafstand vind je een kinderdagverblijf, diverse sportvelden en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Het is een veilige en praktische plek voor opgroeiende kinderen.

Bijzonderheden:

- * Energielabel A+++
- * Duurzaamheid:** Voorzien van 21 zonnepanelen, een warmtepomp en een warmte-terug-wininstallatie (WTW).
- * Klimaatbeheersing: De gehele woning beschikt over vloerverwarming én vloerkoeling via een warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO).
- * Onderhoud: Buitenkozijnen geschilderd in maart 2024.
- * Parkeren: Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein.
- * Huurinstallatie: De warmtepomp wordt gehuurd voor € 142,11 per maand.
- * Huur perceel grond ter grootte van ca. 18 m² voor ca. 76,- per jaar.

DESCRIPTION

Sustainable living with energy label A+++, four bedrooms and private parking on your own plot!

Are you looking for a home that ranks among the very best on today's housing market in terms of technology and energy efficiency? With an A+++ energy label, 21 solar panels and an advanced system for both underfloor heating and floor cooling, this property offers a future proof home with an exceptionally high level of comfort. This 2011 end of terrace house combines a playful layout with modern sustainability, ideal for a family looking for space and quality.

Tour

Upon entering through the hallway, you will find the toilet and the staircase to the first floor. The living room immediately stands out thanks to the side extension, creating a playful layout and extra space for a generous dining area. The modern open plan kitchen is fully equipped, including built in appliances and a practical breakfast bar for breakfast or a quick dinner. Through the French doors in the living room, you step straight into the sunny rear garden.

On the first floor there are three bedrooms. The main bedroom has a luxurious finish and features its own walk in closet. The bathroom is fully fitted with a bathtub, a walk in shower, a second toilet and a vanity unit with double washbasins.

The second floor offers a full size fourth bedroom. You will also find the laundry and utility room here, where the technical installations are located.

Outdoor space

The rear garden faces sunny south and measures approximately 110 m². The garden includes a practical storage shed for bicycles and garden equipment. A major advantage is the private parking on the property, with space for two cars. The exterior window frames were painted very recently, in March 2024, giving the home a fresh and well maintained appearance.

Surroundings

The property is located in a child friendly area with all daily amenities close at hand. Within walking distance you will find a daycare centre, various sports fields and shops for daily groceries. It is a safe and practical place for growing children.

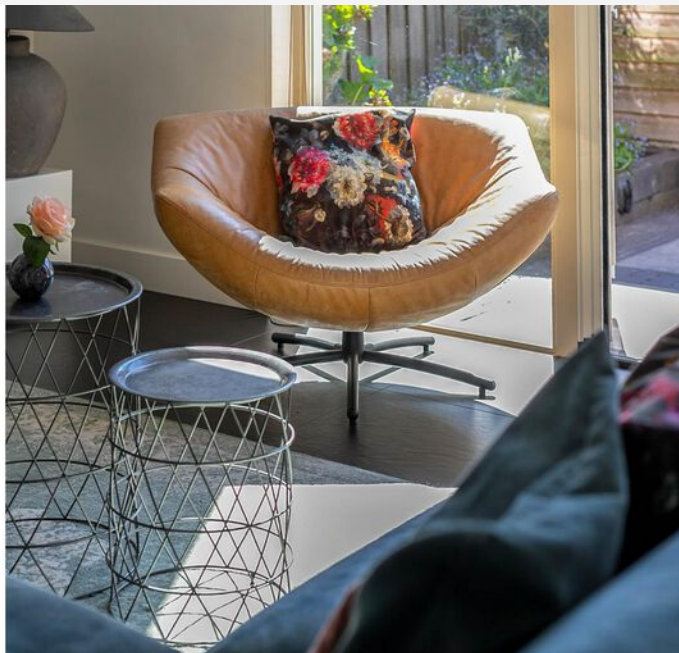
Key features:

- * Energy label A+++
- * Sustainability: Equipped with 21 solar panels, a heat pump and a heat recovery ventilation system, WTW.
- * Climate control: The entire home has underfloor heating and floor cooling via an aquifer thermal energy storage system, WKO.
- * Maintenance: Exterior window frames painted in March 2024.
- * Parking: Private parking for 2 cars on site.
- * Rental installation: The heat pump is rented for €142.11 per month.
- * Rent a plot of land measuring approx. 18 m² for approx. € 76.- per year.







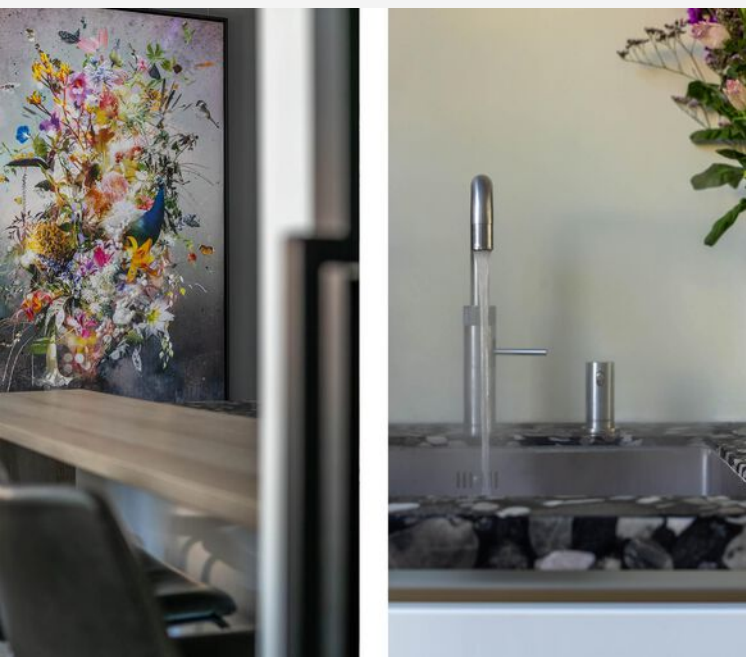


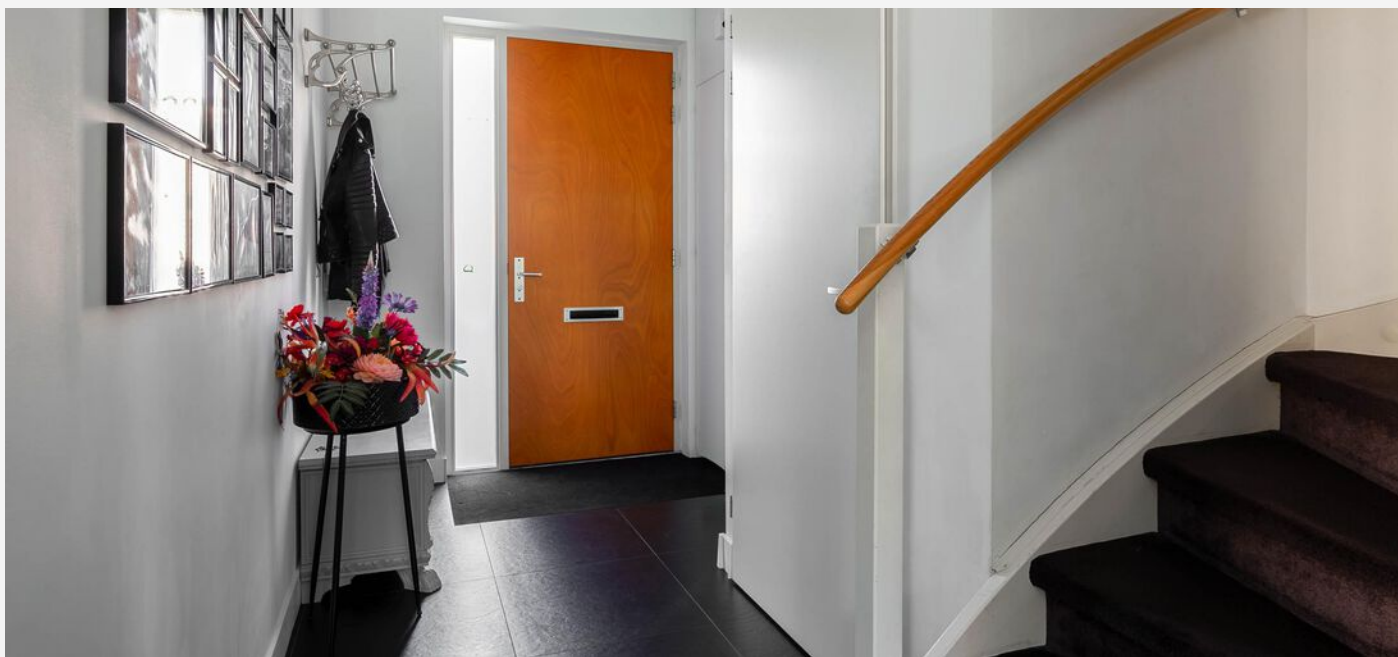
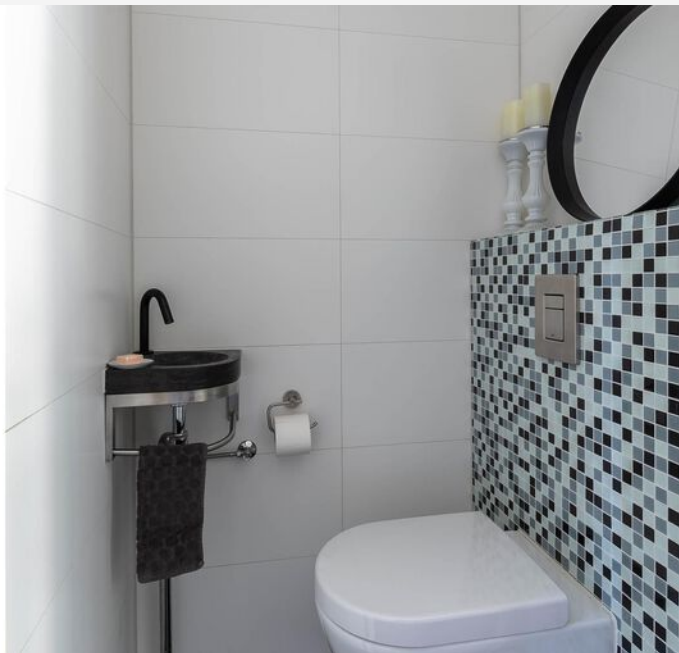










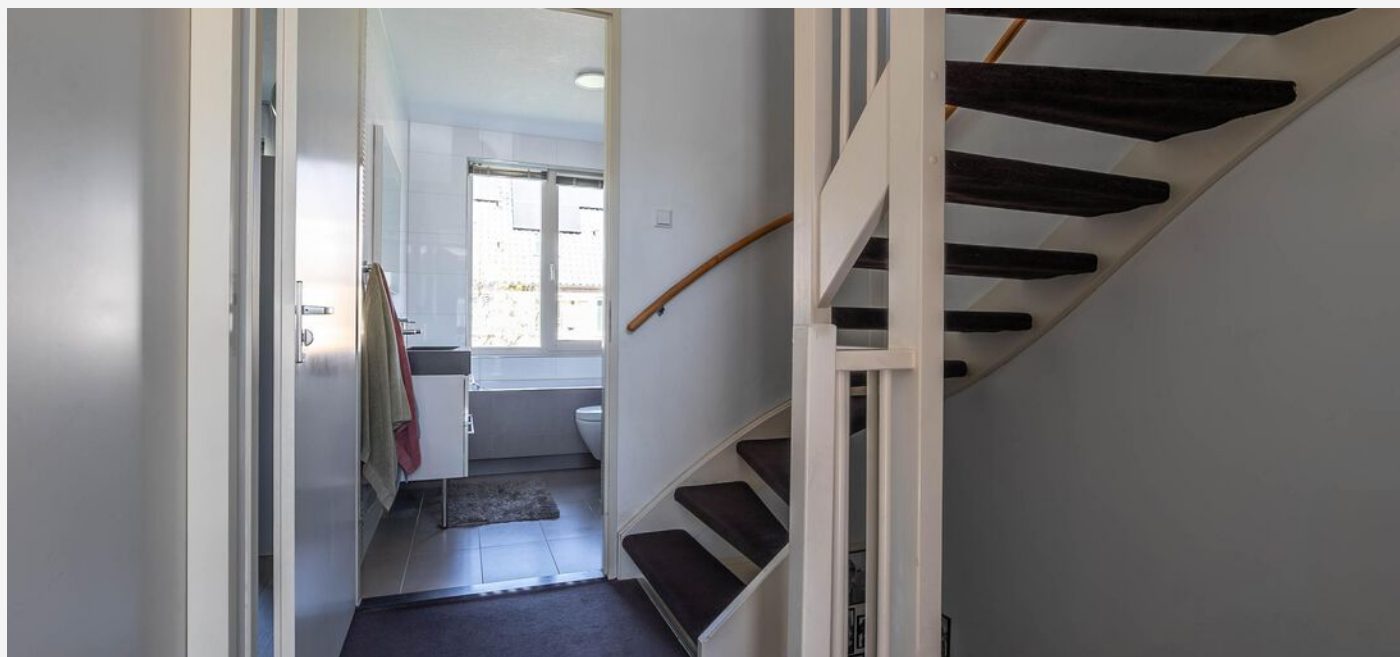


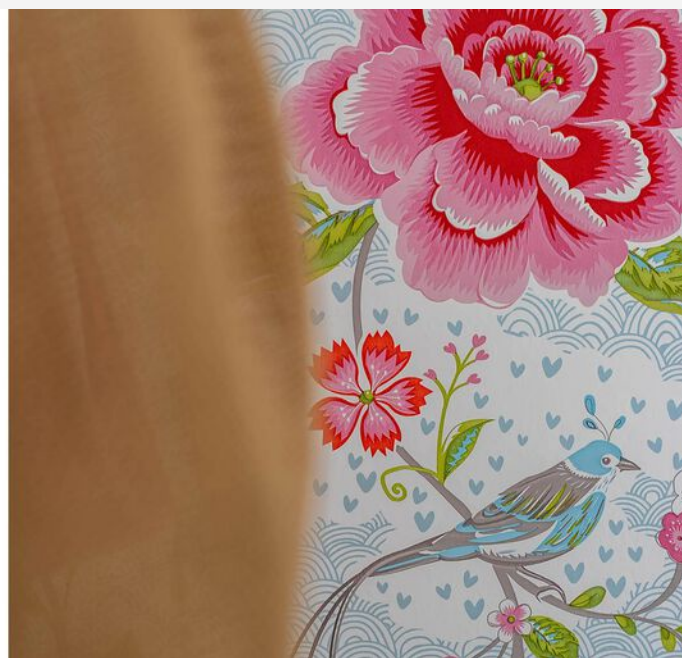
















PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



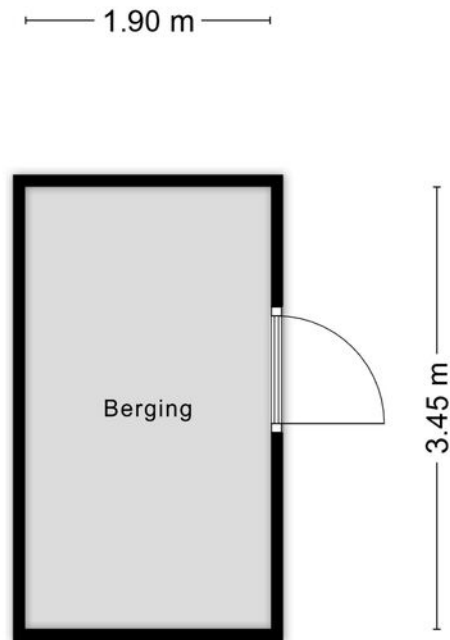
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



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

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Berkel en Rodenrijs, 118

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

5624

KADASTRALE SECTIE

C

GEMEENTE

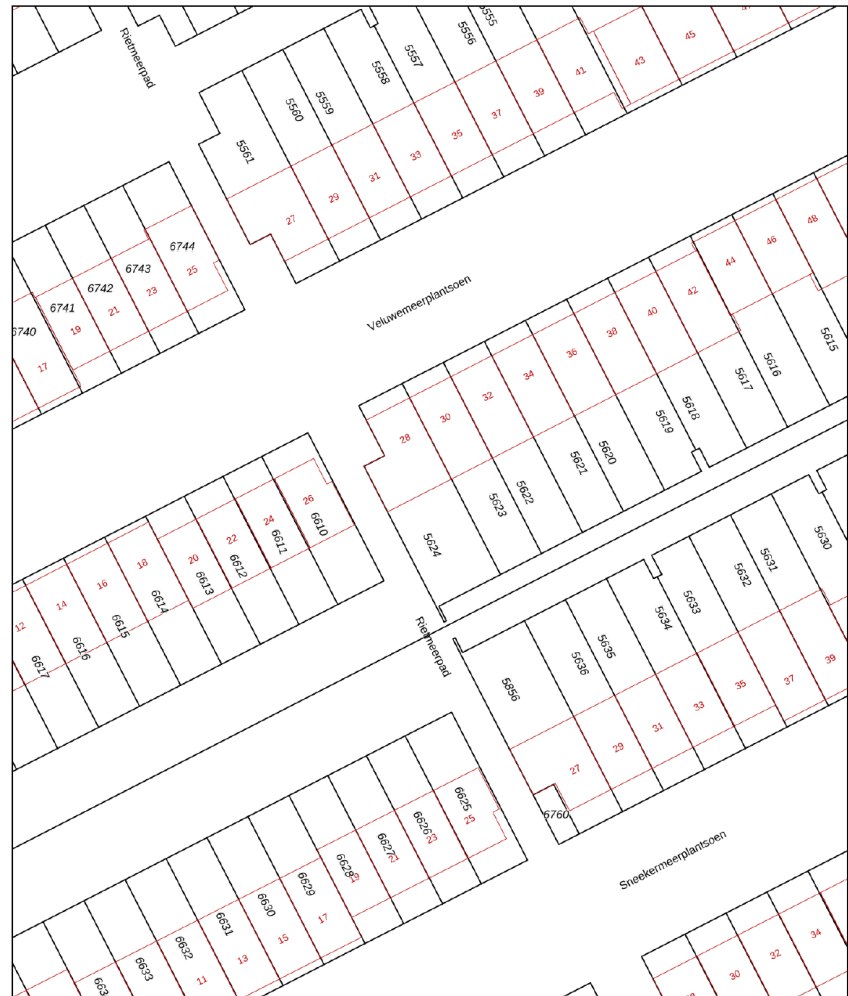
Berkel en Rodenrijs


PERCELOPPERVLAKTE

194 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | | |
|-------|----------------------------------|---|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Berkel en Rodenrijs | |
| — | Huisnummer | Sectie C | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 5624 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 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.

Clausules

Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

Eigen onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Clausules

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwtechnisch te laten keuren door een bouwkundige. Indien u geen gebruik maakt van een eigen (aankoop)makelaar en uzelf niet over voldoende kennis en/of ervaring beschikt met betrekking tot technische/bouwkundige zaken, adviseren wij u dringend een bouwkundig keuring te laten uitvoeren.

Wettelijke bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenkijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

Clausules

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Clausule inzake fundering en casco

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich zowel ter plaatse als bij bijvoorbeeld de gemeente en/of het bouwarchief te (laten) informeren over de funderings-/casco-situatie. Koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

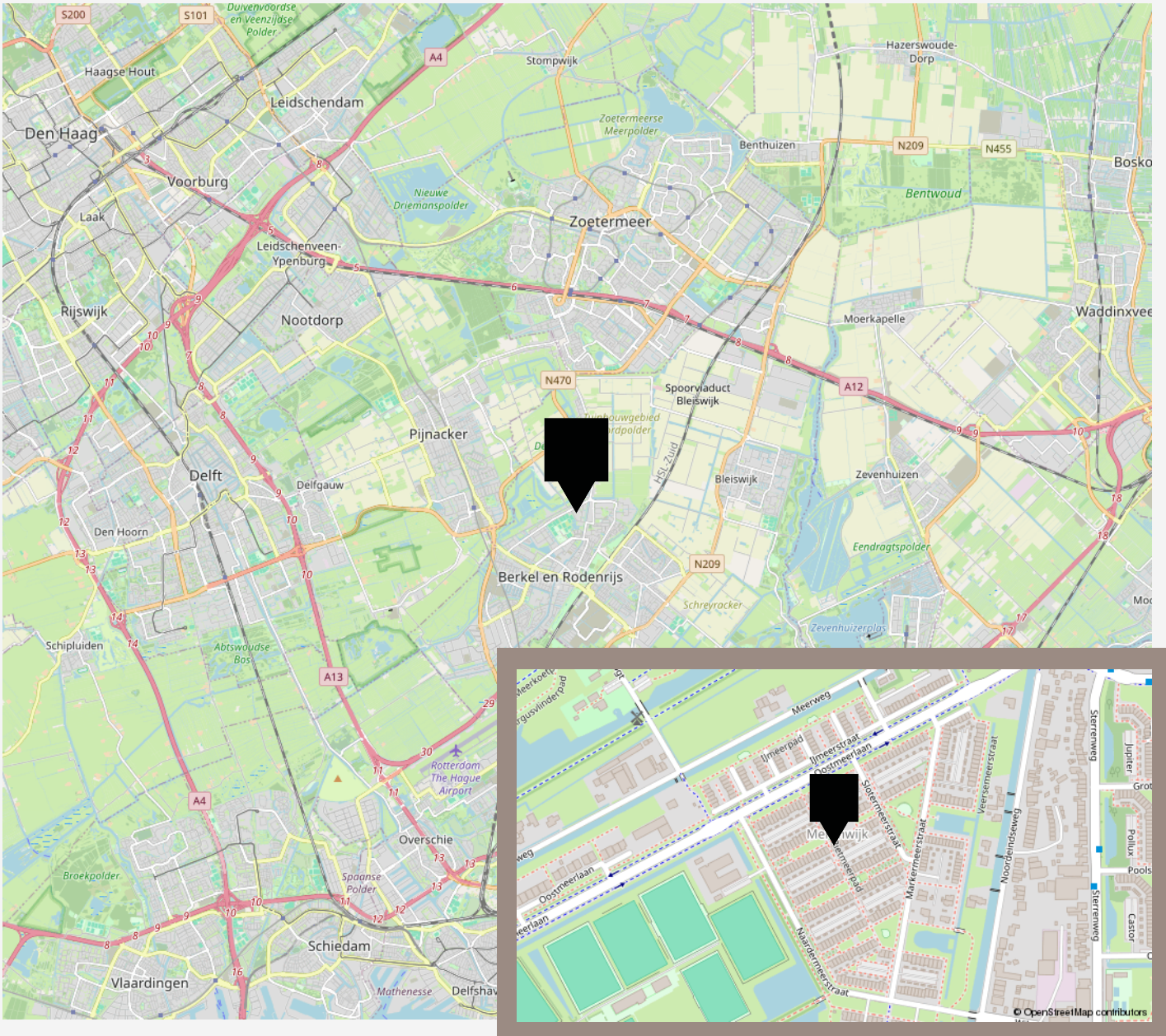
Clausule inzake informatie m.b.t. de bodemgesteldheid

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan de mededelingen op de aan deze koopovereenkomst gehechte milieu-informatie. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper van alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, kan voortvloeien.

Waterhuishoudingsclausule

Door gewijzigd (duin)waterbeheer kunnen wisselende grondwaterstanden optreden. Indien hinder c.q. schade wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid dienaangaande.

LOCATIE OP KAART



EEN UNIEKE COMBINATIE VAN RUST EN DYNAMIEK



WELKOM IN BERKEL EN RODENRIJS

Berkel en Rodenrijs biedt het beste van twee werelden: een rustige, groene omgeving met tegelijkertijd alle voorzieningen en levendigheid die je nodig hebt. In dit charmante dorp, gelegen in de gemeente Lansingerland, geniet je van een vriendelijke dorpsfeer met volop ruimte om te ontspannen. Denk aan mooie wandel- en fietsroutes door de polders en natuurgebied de Groenzoom, waar je de natuur op haar best beleeft. Voor gezinnen is Berkel en Rodenrijs een fijne plek met goede scholen, veilige woonwijken en een groot aanbod aan sport- en speelvoorzieningen.

Het dorpscentrum is levendig en sfeervol, met gezellige winkels, boetieks en horecagelegenheden waar je heerlijk kunt genieten van een lunch of kop koffie. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij een breed scala aan supermarkten en speciaalzaken. Bovendien is de ligging ideaal: je bent binnen no-time in steden als Rotterdam, Delft en Den Haag dankzij uitstekende OV-verbindingen en uitvalswegen. Toch voelt thuiskomen in Berkel en Rodenrijs altijd als een stap terug in de tijd, weg van de drukte van de stad.

Of je nu jong bent en net je eerste woning zoekt, of juist een fijne plek zoekt om rustig te genieten van je gezin of je pensioen: Berkel en Rodenrijs heeft voor ieder wat wils. Het is een plek waar burens elkaar kennen en waar een gevoel van gemeenschap centraal staat. Kom de charme en veelzijdigheid zelf ontdekken – hier voel je je direct thuis!

VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuishoek in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl



PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl