

Welkom thuis.



CERESSTRAAT 26 • BERKEL EN RODENRIJS



Vraagprijs
€ 825.000 k.k.



**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Ruime twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van 172 m², voorzien van 5 slaapkamers, een eigen oprit met garage en een heerlijke achtertuin aan het water.

De woning is volledig gasloos en uitgerust met een warmtepomp, zonneboiler en zonnepanelen. Hierdoor is de woning nagenoeg energieneutraal.

De ligging nabij het Annie M.G. Schmidtpark én het centrum van Berkel en Rodenrijs is ideaal: natuur en levendigheid bevinden zich letterlijk om de hoek. Via het Annie M.G. Schmidtpark bereikt u binnen circa 5 tot 10 minuten fietsen metrostation Rodenrijs, vanwaar u binnen 20 minuten in het centrum van Rotterdam of Den Haag bent.

Kortom: een ruime, duurzame en uitstekend gelegen gezinswoning met alle voorzieningen binnen handbereik.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2011
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	zuidwest
Verwarming	Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein



woonoppervlakte
172 m²



perceeloppervlakte
262 m²



inhoud
686 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
5



badkamer
1



in pandige ruimte
22 m²





Begane grond

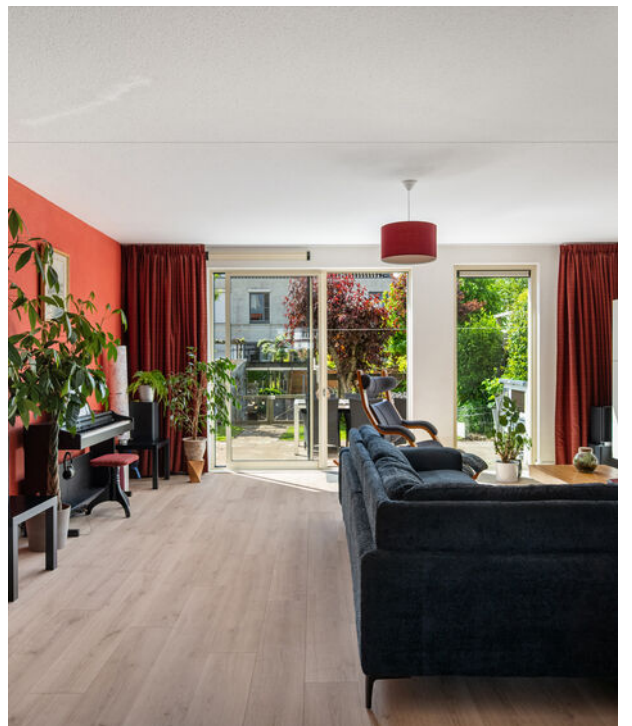
Entree, hal met meterkast en modern toilet.

De ruime woonkamer beschikt over grote raampartijen aan de achterzijde, waardoor er volop natuurlijk daglicht binnenvalt. De gehele begane grond is afgewerkt met een laminaat-vloer voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.



Het eetgedeelte bevindt zich centraal in de woonkamer en de keuken ligt aan de voorzijde van de woning. De royale keuken met schiereiland is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, grote vriezer, combimagnetron, oven en vaatwasser.





1e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

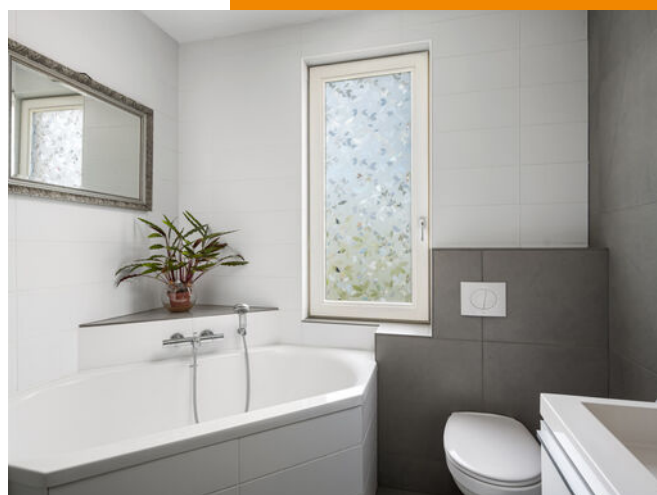
Slaapkamer I: gelegen aan de voorzijde (ca. 4.98 x 3.29 m)

Slaapkamer II: gelegen aan de achterzijde (ca. 3.12 x 2.85 m)

Slaapkamer III: gelegen aan de achterzijde (ca. 4.38 x 2.83 m)



De volledig betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, hoekbad, toilet en een ruime inloopdouche.





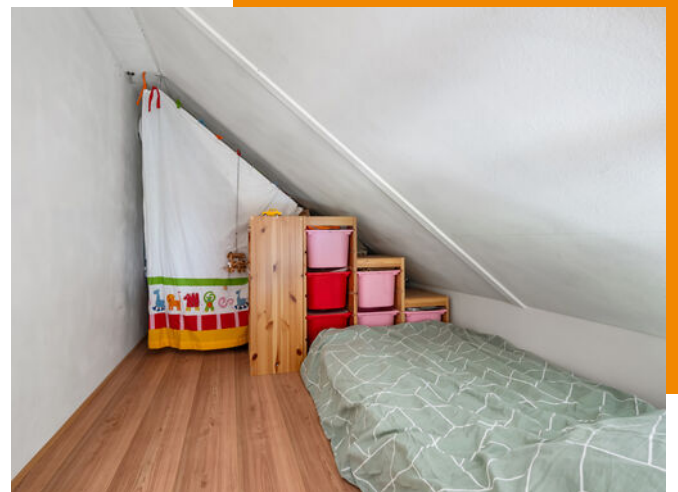
2e verdieping

Dankzij de twee dakkapellen zijn op deze verdieping twee volwaardige (slaap)kamers gerealiseerd.

Slaapkamer IV: gelegen aan de achterzijde. Door de vele raampartijen is dit een heerlijke lichte kamer, voorzien van een vaste boekenkast en een ruime bergvliering.

Slaapkamer V: gelegen aan de voorzijde van de woning. Ook deze kamer is dankzij de grote raampartijen bijzonder licht en biedt vrij uitzicht op het Annie M.G. Schmidtpark. Momenteel is deze ruimte ingericht als kantoor.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische bergkast met de opstelling voor de wasmachine en droger.



De tuin

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten, vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. Hier kunt u van 's middags tot in de avond genieten van de zon, terwijl het terras de perfecte plek biedt om uitgebreid te tafelen of gezellig te borrelen met familie en vrienden.

De tuin is aangelegd met een combinatie van planten, struiken en bomen, waardoor er altijd wel een fijn plekje in de schaduw te vinden is. Op warme zomerdagen zorgt het elektrische zonnescherm bovendien voor extra comfort.

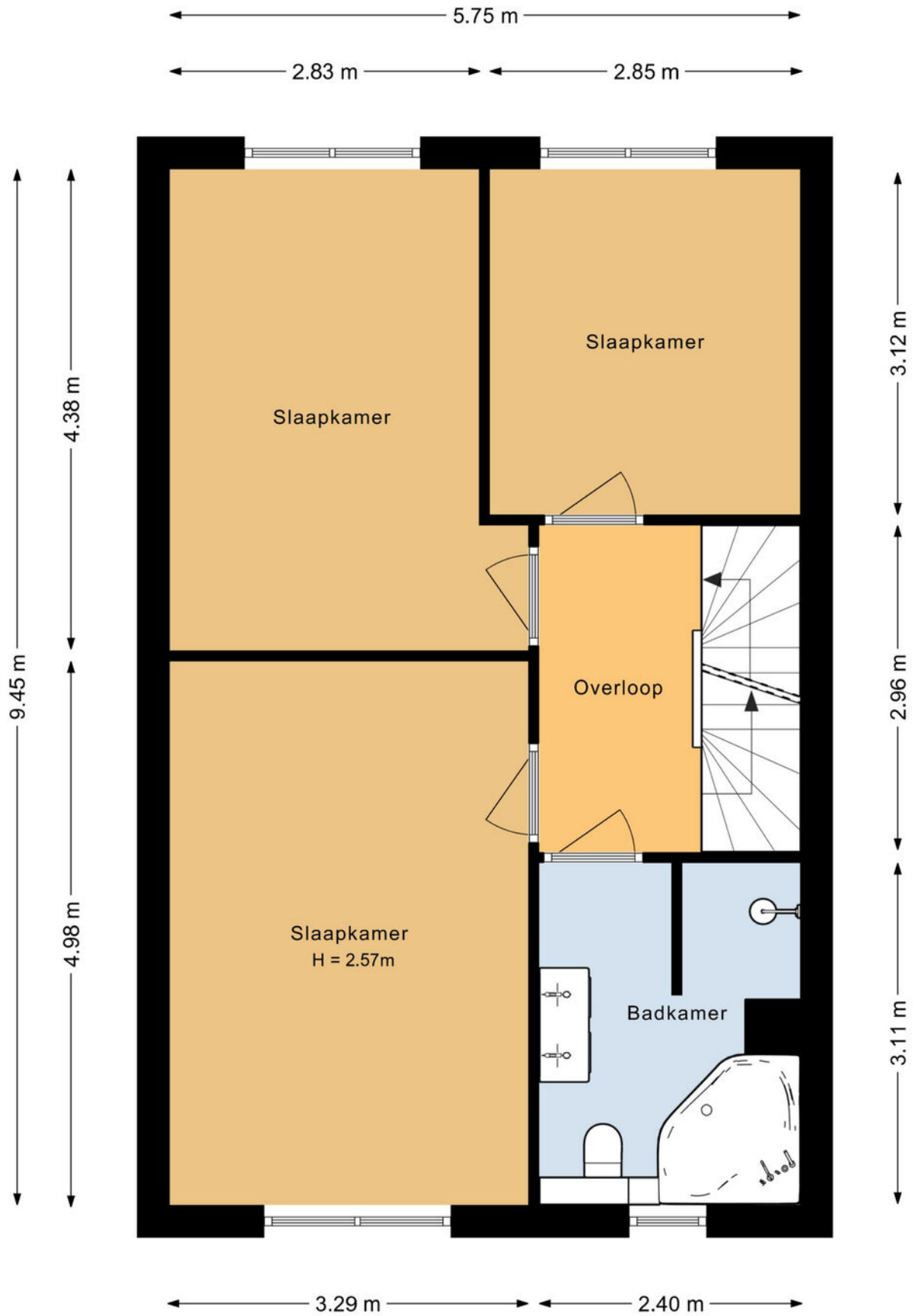


Via een trappetje bereikt u de vlonder aan het water, waar u in alle rust kunt genieten van het water en de serene omgeving. Daarnaast beschikt de tuin over een boothuis en biedt het aangrenzende water de mogelijkheid om met een bootje ontspannen tochtjes te maken langs het park.

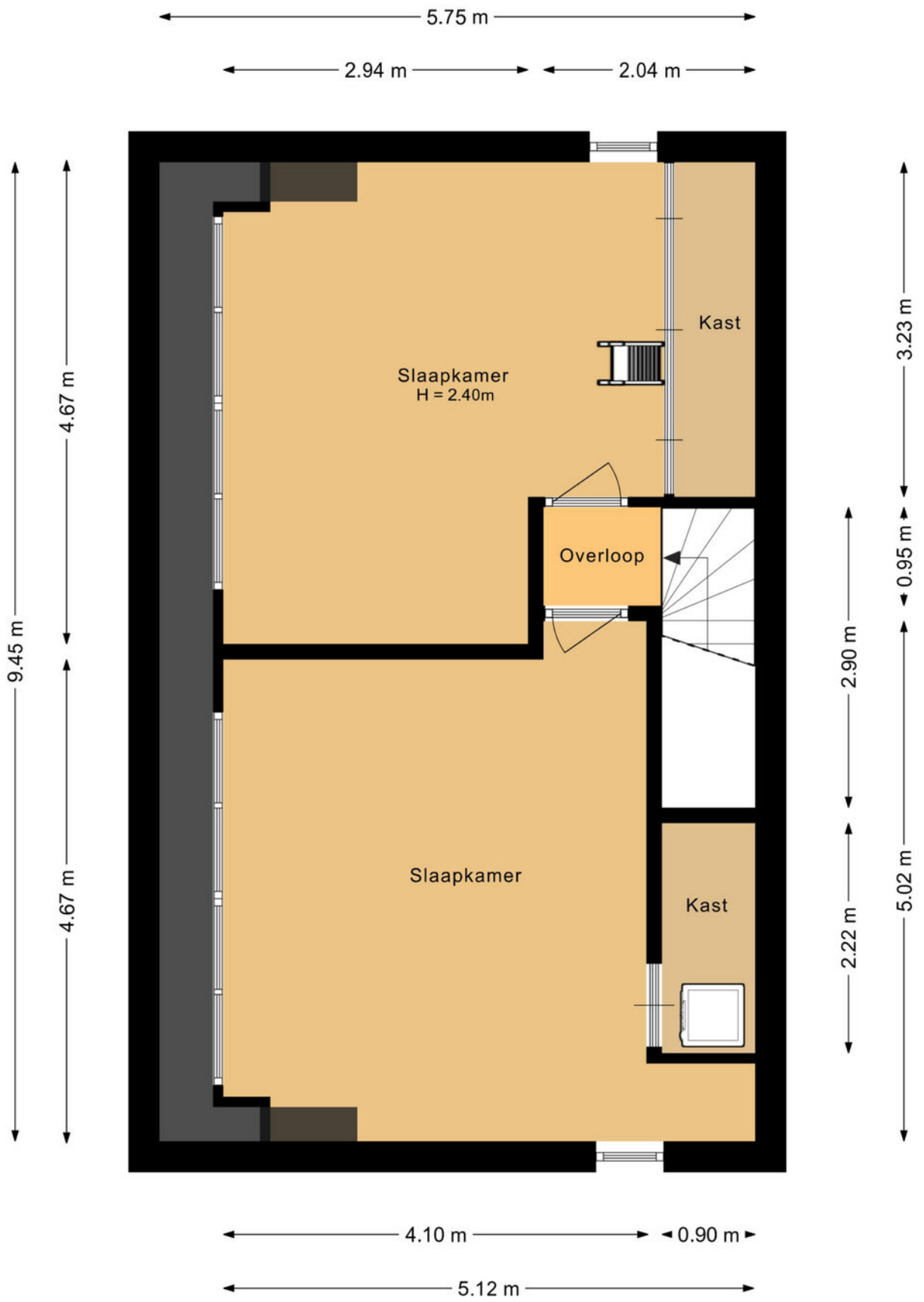




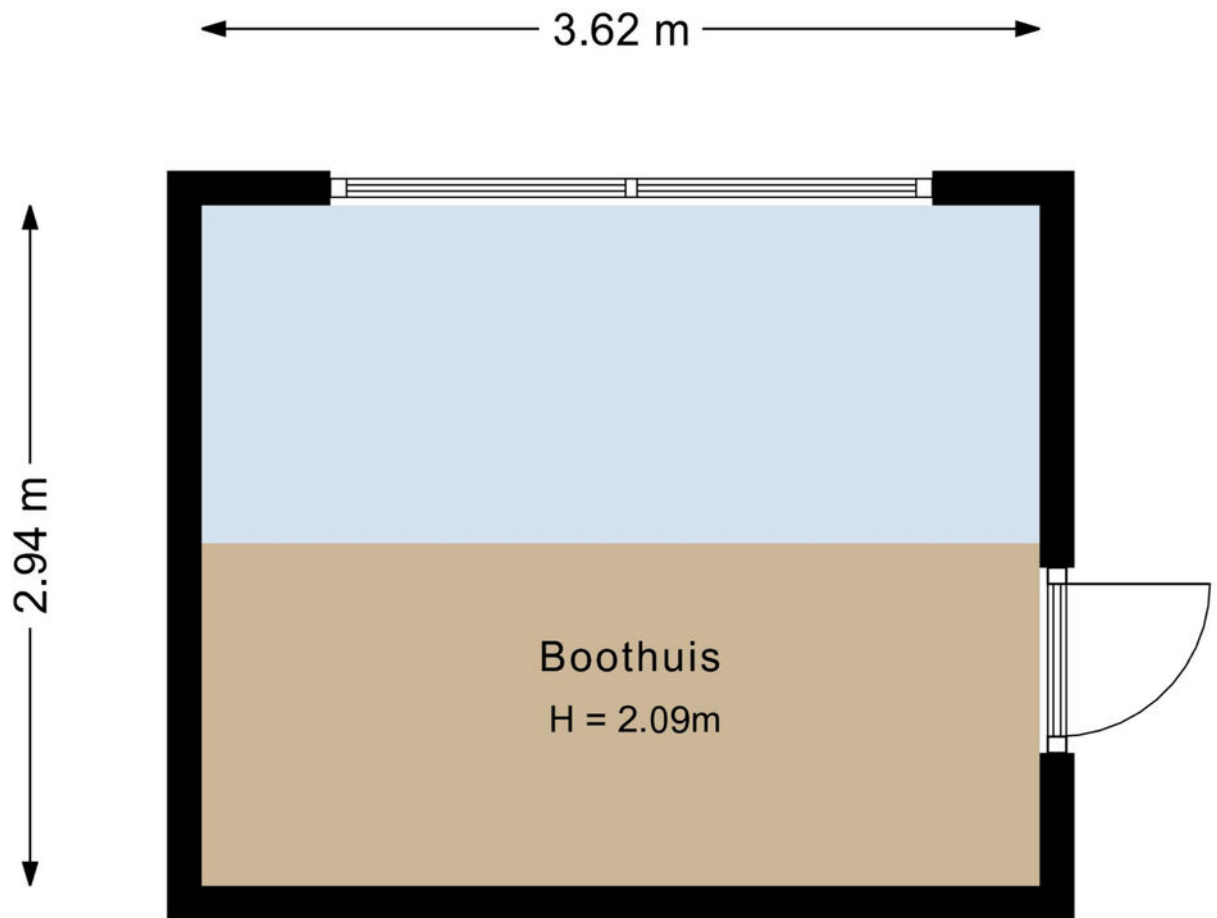
Plattegrond



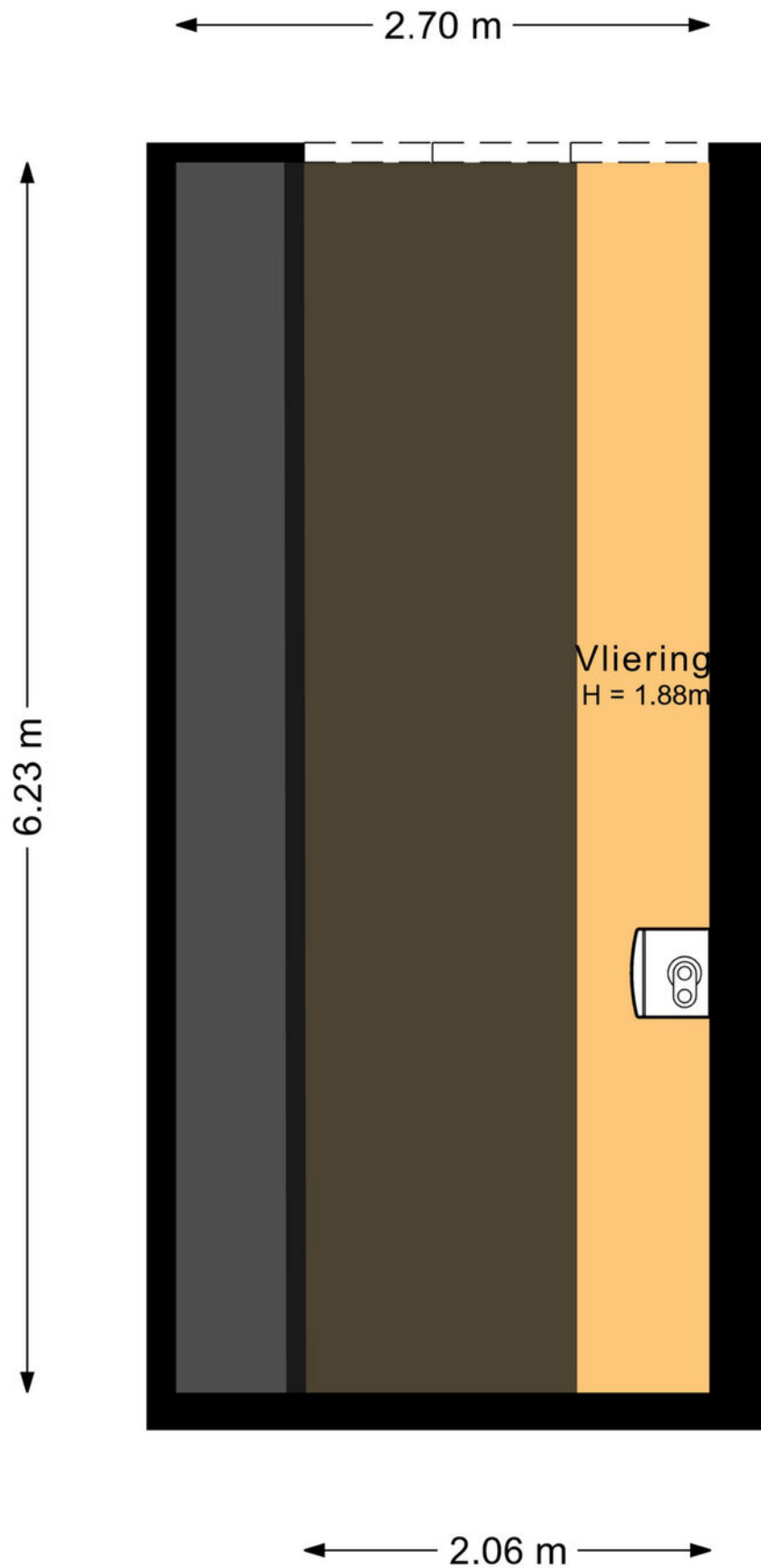
Plattegrond



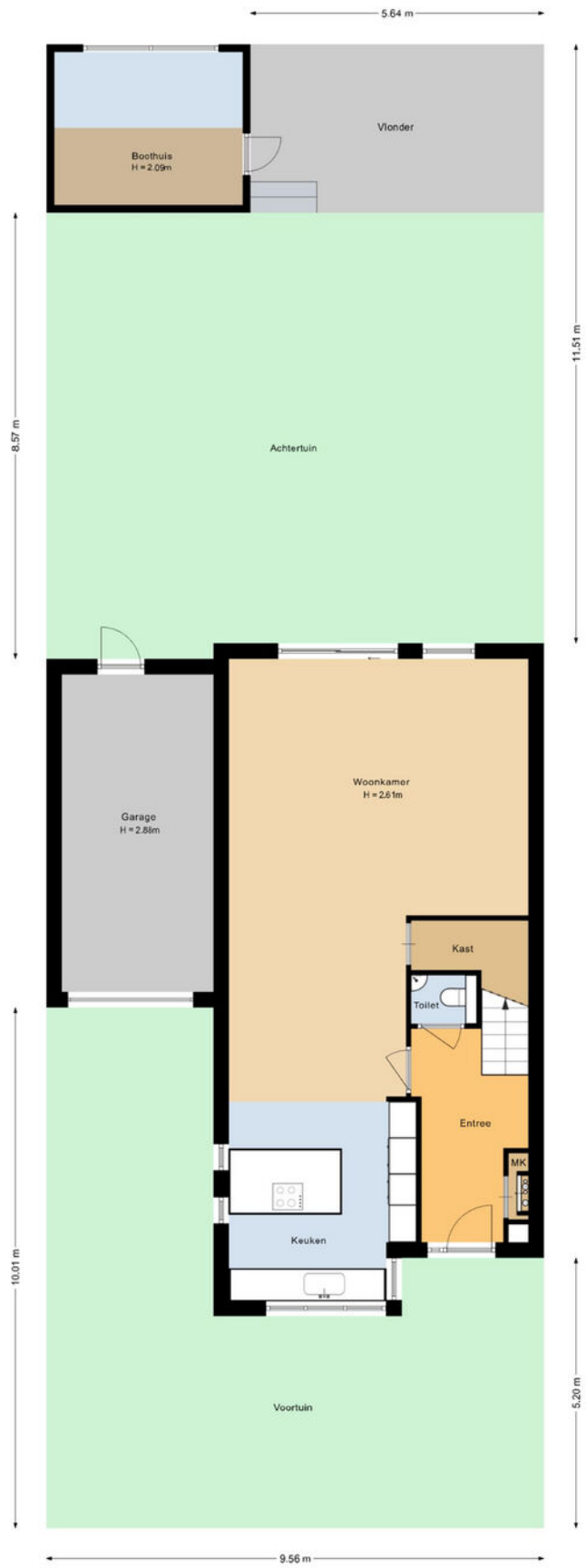
Plattegrond



—
Plattegrond



 Plattegrond



Plattegrond

Volledige woning informatie

LOCATIE

De ligging nabij het Annie M.G. Schmidtpark én het centrum van Berkel en Rodenrijs is ideaal: natuur en levendigheid bevinden zich letterlijk om de hoek.

Via het Annie M.G. Schmidtpark bereikt u binnen circa 5 tot 10 minuten fietsen metrostation Rodenrijs, vanwaar u binnen 20 minuten in het centrum van Rotterdam of Den Haag bent.

Daarnaast zijn de uitvalswegen A13 en A16 binnen enkele minuten bereikbaar.

BEGANE GROND

Entree, hal met meterkast en modern toilet.

De ruime woonkamer beschikt over grote raampartijen aan de achterzijde, waardoor er volop natuurlijk daglicht binnenvalt. De gehele begane grond is afgewerkt met een laminaat-vloer voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Het eetgedeelte bevindt zich centraal in de woonkamer en de keuken ligt aan de voorzijde van de woning. De royale keuken met schiereiland is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, grote vriezer, combimagnetron, oven en vaatwasser.

1E VERDIEPING

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I: gelegen aan de voorzijde (ca. 4.98 x 3.29 m)

Slaapkamer II: gelegen aan de achterzijde (ca. 3.12 x 2.85 m)

Slaapkamer III: gelegen aan de achterzijde (ca. 4.38 x 2.83 m)

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, hoekbad, toilet en een ruime inloopdouche.

2E VERDIEPING

Dankzij de twee dakkapellen zijn op deze verdieping twee volwaardige (slaap)kamers gerealiseerd.

Slaapkamer IV: gelegen aan de achterzijde. Door de vele raampartijen is dit een heerlijke lichte kamer, voorzien van een vaste boekenkast en een ruime bergvliering.

Slaapkamer V: gelegen aan de voorzijde van de woning. Ook deze kamer is dankzij de grote raampartijen bijzonder licht en biedt vrij uitzicht op het Annie M.G. Schmidtpark. Momenteel is deze ruimte ingericht als kantoor. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische bergkast met de opstelling voor de wasmachine en droger.

TUIN

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten, vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. Hier kunt u van 's middags tot in de avond genieten van de zon, terwijl het terras de perfecte plek biedt om uitgebreid te tafelen of gezellig te borrelen met familie en vrienden.

De tuin is aangelegd met een combinatie van planten, struiken en bomen, waardoor er altijd wel een fijn plekje in de schaduw te vinden is. Op warme zomerdagen zorgt het elektrische zonnescherm bovendien voor extra comfort.

Via een trappetje bereikt u de vlonder aan het water, waar u in alle rust kunt genieten van het water en de serene omgeving. Daarnaast beschikt de tuin over een boothuis en biedt het aangrenzende water de mogelijkheid om met een bootje ontspannen tochtjes te maken langs het park.

ALGEMEEN:

- EIGEN GROND;
- Energielabel A+++;
- Warmtepomp, zonneboiler en zonnepanelen aanwezig (Bijna energie neutraal)
- Aantal zonnepanelen 27 stuks;
- Buiten schilderwerk 2025/2026
- Parkeren op eigen terrein;
- Garage aanwezig;
- Achtertuin gelegen aan het water;
- Annie M.G. Schmidtpark en winkelcentrum om de hoek;
- Kindvriendelijke wijk met veel speelvoorzieningen;
- Oplevering oktober 2026.

BIJZONDERHEDEN:

* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen en (agrarishe) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met ID verificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.

* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.

* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.

* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

ENTHOUSIAST?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van dit appartement. Je eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij je langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur		
Designradiator(en)	X	
Verlichting, te weten		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X
- losse (hang)lampen		X
- hangende lampjes keuken	X	
- spotjes op hoge kast zolder	X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten		
- hoge kasten zolder met trap	X	
- schappen en keukenkast garage	X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten		
- gordijnrails	X	
- gordijnen		X
- overgordijnen		X
- rolgordijnen	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	
Vloerdecoratie, te weten		
- laminaat	X	
Overig, te weten		
- tv meubel woonkamer		X
- plantenwand		X
- schappen naast wasmachine ruimte	X	
- grote kledingkast met hoekkast (slaapkamer voorzijde)	X	
Woning - Keuken		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	

Blijft achter Gaat mee Ter overname

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- all elektric warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
sculpturen op sokkel		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
elektrische boot			X
pomp	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- tuinslang		X	

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Lansingerland op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Jim Pezie

Register Makelaar

06 - 53 241 422
088 - 424 0 147 | j.pezie@ooms.com



Nathalie Schenk

Commercieel Binnendienst Medewerker

010-3029999 | n.schenk@ooms.com



Jacco Groenewoud

Financieel Adviseur

010 - 424 0 209 | j.groenewoud@ooms.com



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomslansingerland](https://www.facebook.com/oomslansingerland)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingsproces nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Wij komen graag bij je thuis langs om hier over te praten. Tijdens deze vrijblijvende afspraak inventariseren wij je verkoopwensen en zullen wij je onze

werkwijze toelichten. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Reken daarbij ook op de juiste strategie voor het beste resultaat. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 010 302 99 99



OOMS