

# Berkel en Rodenrijs

Westpolderplein 14



te>koop>

Vraagprijs  
€ 600.000,- 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

PRACHTIG APPARTEMENT WAARBIJ COMFORT, LIGGING EN RUIMTE DE UNIQUE SELLING POINTS ZIJN

## VERKOPER AAN HET WOORD

"Onze kinderen hebben hier met plezier gewoond. Vooral het comfort, de rust en de centrale ligging hebben hiervoor gezorgd. Alles ligt letterlijk binnen handbereik; de supermarkt onder het complex, de metro aan de overkant en toch woon je hier heerlijk rustig. Het appartement is altijd netjes onderhouden en direct klaar voor de volgende bewoners. Nu onze kinderen zelf een huis hebben gekocht, is voor ons het moment gekomen om een nieuwe stap te zetten."

## COMFORTABEL EN GASLOOS WONEN

Dit moderne 3-kamerappartement aan het Westpolderplein combineert comfort, duurzaamheid en gemak op een manier die perfect aansluit bij wie zorgeloos wil wonen. Het appartement is gebouwd in 2015 en volledig geïsoleerd. Dankzij het WKO-systeem woon je hier volledig gasloos én geniet je het hele jaar van een aangename temperatuur in huis. In de winter zorgt het systeem voor comfortabele verwarming en in de zomer juist voor prettige verkoeling. In combinatie met energielabel A+ levert dit niet alleen wooncomfort op, maar ook lage energielasten.

De ruime woonkamer vormt het hart van het appartement. Grote raampartijen en openslaande deuren richting het balkon zorgen voor veel lichtinval en een open sfeer. De living biedt volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel. De moderne afwerking met lichte vloeren en strakke wanden maakt dat het appartement direct te betrekken is. Hier hoef je niet eerst te verbouwen of op te knappen; verhuizen, inrichten en wonen kan direct. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is praktisch ingericht met voldoende werk- en bergruimte. Of je nu uitgebreid kookt voor vrienden of rustig samen dineert, alles voelt hier comfortabel en overzichtelijk.



# Omschrijving

## ZEER NETJES EN PRAKTISCH INGEDEELD

Met een woonoppervlakte van circa 106 m<sup>2</sup> biedt dit appartement verrassend veel ruimte. De grootste slaapkamer is royaal opgezet en voorzien van een grote vaste kast. De tweede slaapkamer is ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of thuishkantoor. Alle voorzieningen bevinden zich gelijkvloers en het appartement is daardoor toekomstbestendig. De badkamer is ruim uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafel en comfortabele vloerverwarming. Daarnaast beschikt het appartement over een separaat toilet, een praktische wasruimte en extra provisie- en bergingruimte binnenshuis. Ook aan extra opslag is gedacht met een separate berging voorzien van elektra. Het balkon vormt een fijne verlenging van de woonkamer. Hier zit je heerlijk beschut met voldoende ruimte voor een zitje om rustig buiten te genieten van een kop koffie of een goed boek.

## EIGEN PARKEERPLAATS EN ALLES DICHTBIJ

Één van de grote pluspunten van dit appartement is de centrale ligging in Berkel en Rodenrijs. Hier woon je letterlijk boven de voorzieningen. Voor dagelijkse boodschappen hoef je alleen maar naar beneden; de supermarkt bevindt zich onder het complex. Daarnaast ligt metrostation Westpolder direct tegenover het appartement, waardoor Rotterdam, Den Haag en omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar zijn. Ook het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs ligt op korte afstand. Hier vind je diverse winkels, horecagelegenheden en terrasjes. Voor een wandeling of fietstocht liggen recreatiegebieden en groenvoorzieningen (De Groenzoom) eveneens dichtbij. Juist die combinatie van levendigheid, bereikbaarheid en comfort maakt dit appartement aantrekkelijk voor mensen die centraal willen wonen zonder in te leveren op rust en gemak. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein. Altijd een vaste plek voor de deur is hier vanzelfsprekend.

Het appartementencomplex is verzorgd opgezet en beschikt over een actieve Vereniging van Eigenaren met onderhoudsplan en reservefonds.

## CENTRAAL WONEN IN BERKEL EN RODENRIJS

Westpolderplein ligt op een bijzonder centrale locatie binnen Berkel en Rodenrijs. De combinatie van voorzieningen, openbaar vervoer en een dorps sfeer maakt deze plek populair bij mensen die comfortabel willen wonen met alles dichtbij. Metrostation Westpolder zorgt voor een snelle verbinding (lijn E) richting Rotterdam en Den Haag, terwijl je tegelijkertijd profiteert van de rust en ruimte van Lansingerland.

In de directe omgeving vind je winkels, supermarkten, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden. Ook medische voorzieningen, sportverenigingen en wandelmogelijkheden bevinden zich op korte afstand. Voor wie gelijkvloers, duurzaam en centraal wil wonen, is dit een locatie waar gemak en woonkwaliteit samenkomen.

## BIJZONDERHEDEN:

- Een woonlocatie met het beste van veel werelden;
- Parkeren op een parkeerdek met eigen parkeerplaats;
- Gezonde en actieve VvE;
- 2 zeer ruime slaapkamers.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**106 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**2015**



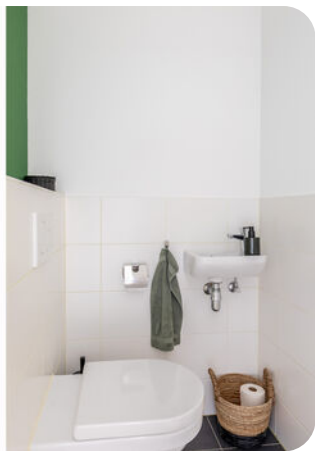
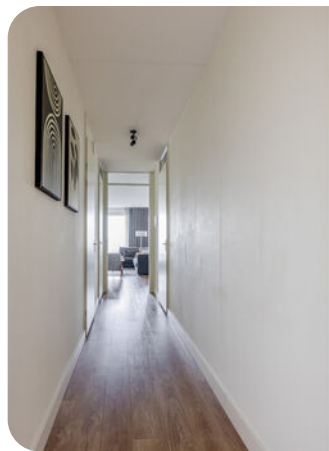
Slaapkamers

**2**

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Inhoud	352 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2015
Tuin	balkon
Verwarming	aardwarmte
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd























# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Westpolderplein 14

## Postcode/plaats

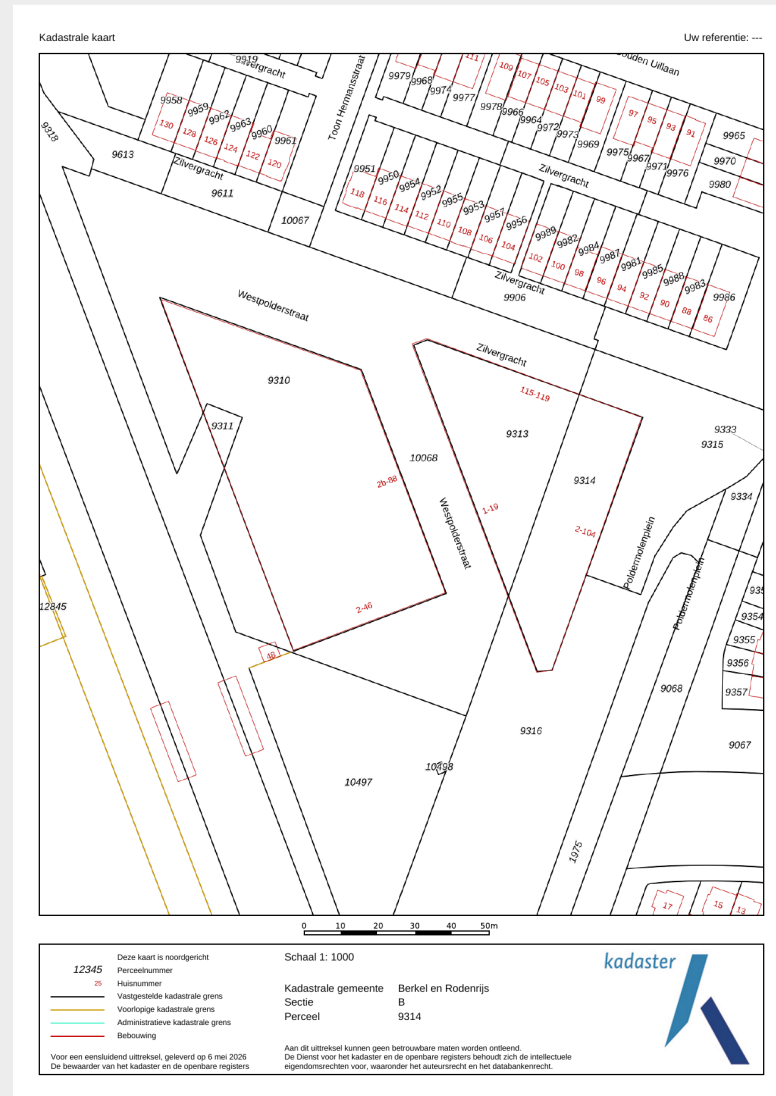
2652 KV Berkel en Rodenrijs

## Sectie/perceel

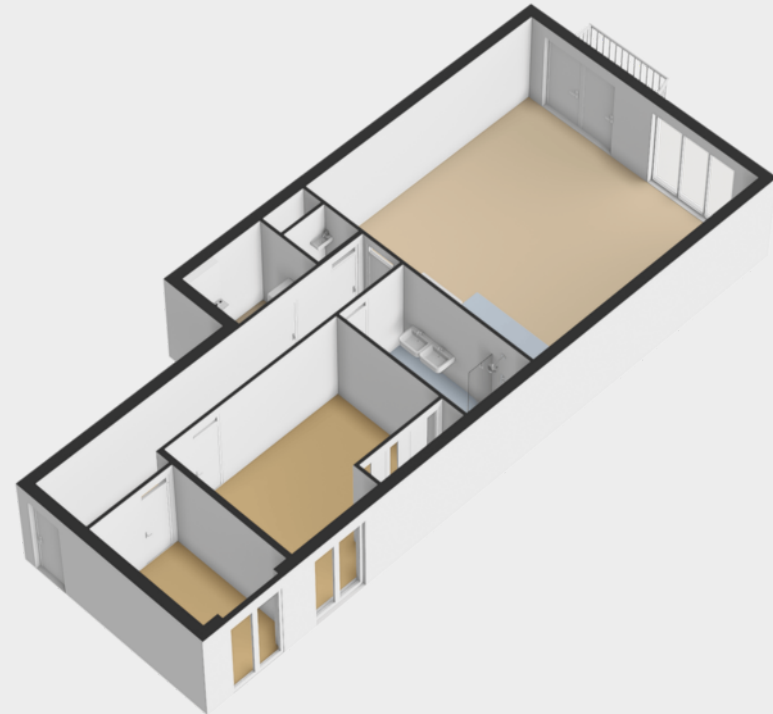
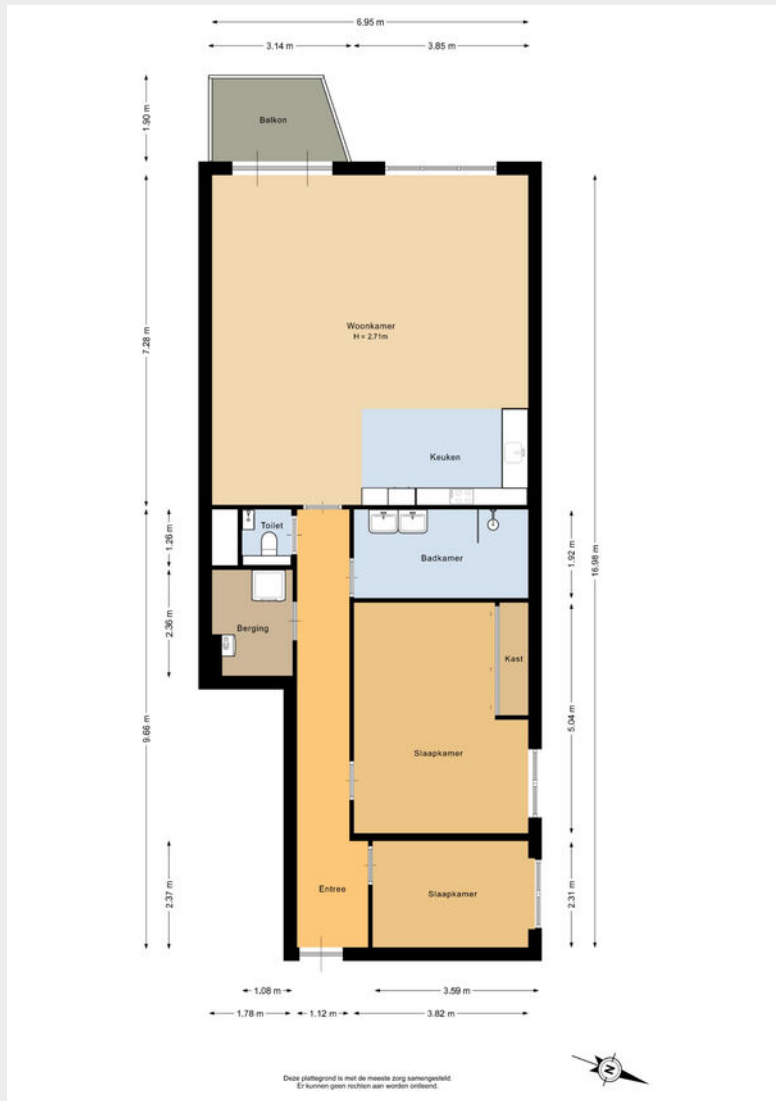
Sectie B, nummer 9328

## Kadastraal eigendom

Volle eigendom



# Plattegrond



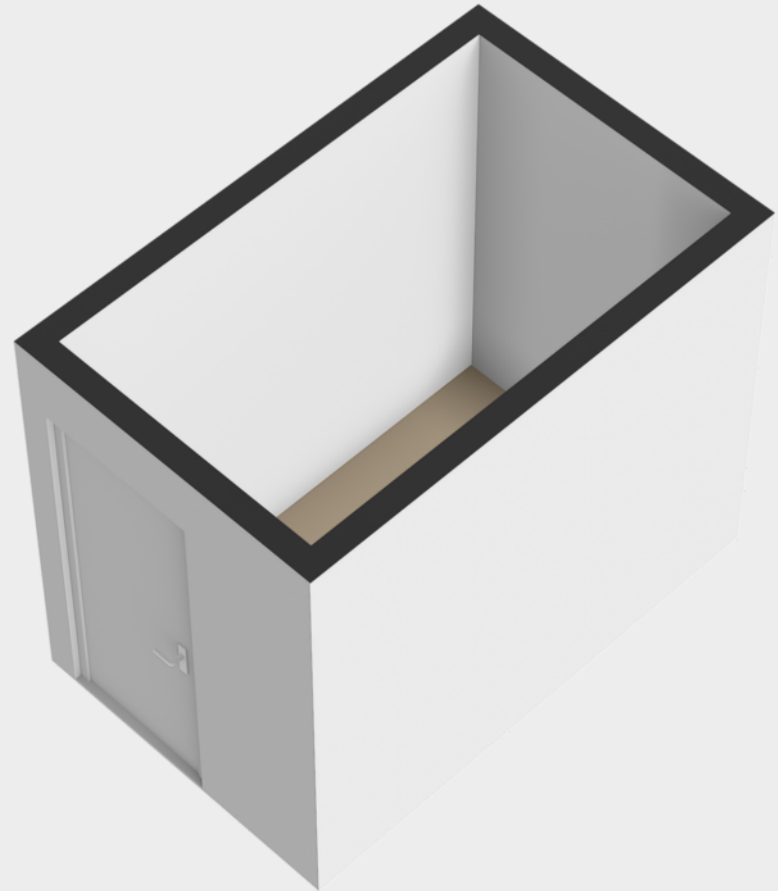
# Plattegrond

← 1.67 m →



↑ 2.79 m ↓

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



Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

# 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](mailto:lansingerland@vanherk.nl)

[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

