



**Noordeindseweg 314,
2651 LM Berkel en Rodenrijs**

Vraagprijs € 1.175.000,- k.k.

**Max Makelaars
Stadhoudersweg 71 d
3039 EA, ROTTERDAM
Tel: 010-4224000
E-mail: info@maxmakelaars.nl
www.maxmakelaars.nl**

Omschrijving

PRACHTIG GELEGEN LUXE WOONBOERDERIJ | 180 m2 WOONOPPERVLAKTE | DUURZAAM GERENOVEERD

Graag uw aandacht voor deze werkelijk prachtig gerenoveerde gemeentelijk monumentale woonboerderij uit 1811 met 180 m2 aan woonoppervlakte voorzien van alle luxe voorzieningen gelegen op een lommerrijke en riant perceel van 862 m2.

In 2018 is deze villa duurzaam gerenoveerd en uitgebreid met 80 m2 aan extra leefruimte op de benedenverdieping en een vrijstaande garage van 30 m2. Er is voldoende parkeerruimte aanwezig op eigen terrein welke afsluitbaar is met een elektrisch hekwerk.

De verzorgde tuin is doordacht aangelegd met aan de voorzijde prachtige kersenbomen en een groene haag waardoor je geheel vrij zit. De meerdere ziterrassen, schaduwrijke overkapping met plek voor jacuzzi, een Red Cedar buitensauna en een buitenkeuken maken het vakantiegevoel in eigen huis en tuin compleet!

Het is een combinatie van tijdloze elegantie met functionaliteit: een thuis waar authenticiteit, luxe en natuur samenkomen. We nemen u heel graag mee op een tour door dit schitterende droomhuis!

INDELING

Entree. Royale vestibule met een prachtige Castle Stone Bricks vloer. In deze ruimte bevinden zich garderoberuimte, het toilet en de meterkast. De aparte wasruimte is door middel van een schuifwand afgescheiden en heeft maatwerk kasten met een ombouw voor de wasmachine en droger. De technische ruimte met CV-Ketel, verdeler vloerverwarming, zonneboiler (300 liter 3 panelen), omvormer zonnepanelen en waterontharder zijn hier opgesteld.

Wanneer je het leefgedeelte betreedt, trekken de vele raampartijen, het warme interieur en de lay-out van de benedenverdieping direct de aandacht. Het zitgedeelte is ruim 9 meter bij 5 meter en loopt over naar de keuken. De op maat gemaakte donkerhouten keuken is zeer compleet en uitgerust met luxe apparatuur waaronder een Boretti koelkast en vrieskast, Siemens wijnkoelkast (2025), inductie kookplaat Quooker Cube (2022), teppanyaki plaat, oven en een stoomoven (2024). Met recht een droomkeuken voor de kookliefhebbers onder ons.

Om het authentieke boerderij gevoel door te trekken is er in het woongedeelte gekozen voor een combinatie van een houten vloer en een Caste Stonens vloer in het keukengedeelte.

De riante slaapkamer van 28 m2 heeft een hotel luxe uitstraling en op maat gemaakte verlichte garderobekasten in 'leather' look. De ouderslaapkamer met aansluitend de badkamer zijn op de benedenverdieping gecreëerd, waardoor deze villa ook zeer geschikt is voor het levensbestendige wonen. De taupekleurige badkamer is uitgerust met een vrijstaand ligbad, handdoekrek, inlooptdouche, authentiek meubel met 2 stenen waskommen en een apart toilet.

De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.

De mooie Portugese gietijzeren wenteltrap in de woonkamer brengt je naar de eerste verdieping. Hier zijn twee kamers gelegen. De werkkamer van 12 m2 is uitgerust met een maatwerk bureau en kast en heeft ook toegang tot het een kleine bergzolder via een vlizotrap. De slaapkamer met eveneens eigen badkamer zijn samen 30 m2. De tweede badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel en toilet.

HIGHLIGHTS

- + Energielabel A
- + Hardhouten kozijnen met monumentaal gelaagd glas (boerderijdeel) en aluminium kozijnen met HR+++ glas (aanbouw)
- + 18 stuks zonnepanelen en 3 stuks zonneboilerpanelen
- + In 2011 is de rietenkap vervangen en in 2023 zijn de dakpannen vervangen
- + In 2025 heeft gehele buitenschilderwerk plaatsgevonden
- + Airco in de slaapkamers
- + Alarminstallatie inclusief camera's buiten
- + Vrijstaande garage (ca 30m2) eventueel te gebruiken als airbnb, tinyhouse, atelier
- + Levensbestendig wonen met de riante slaapkamer en aansluitende badkamer gesitueerd op de benedenverdieping
- + Privacy, ruimte en veelzijdigheid in een landelijke setting
- + Gemeentelijk monumentale woonboerderij

Deze droomwoning is er klaar voor om bezichtigd te worden! Heb je interesse? Neem dan gerust contact met ons op!

Max Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren je je eigen Vastgoed Ned.-makelaar in te schakelen om je belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Deze informatie is door Max Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VastgoedNed-voorwaarden.

Kenmerken

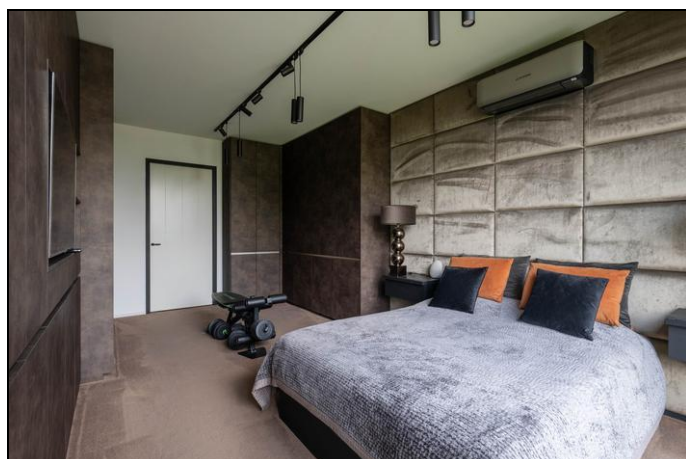
Vraagprijs	€ 1.175.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	588 m ³
Perceel oppervlakte	862 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	179 m ²
Soort woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1811
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Aangebouwd hout
Energie label	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Airconditioning, Sauna, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Locatie

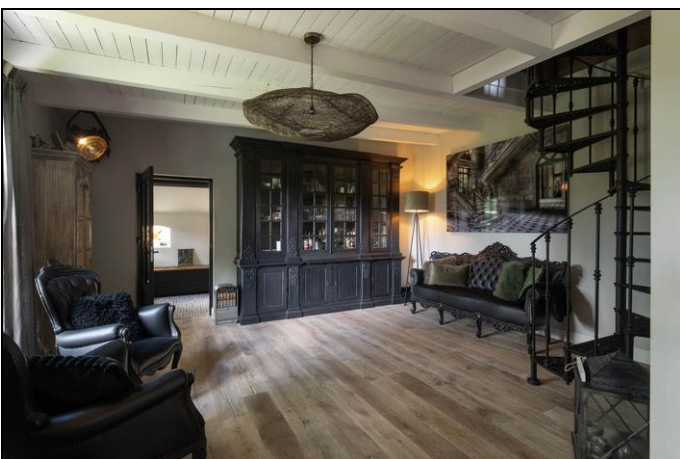
Noordeindseweg 314
2651 LM BERKEL EN RODENRIJS



Foto's



Foto's



Foto's



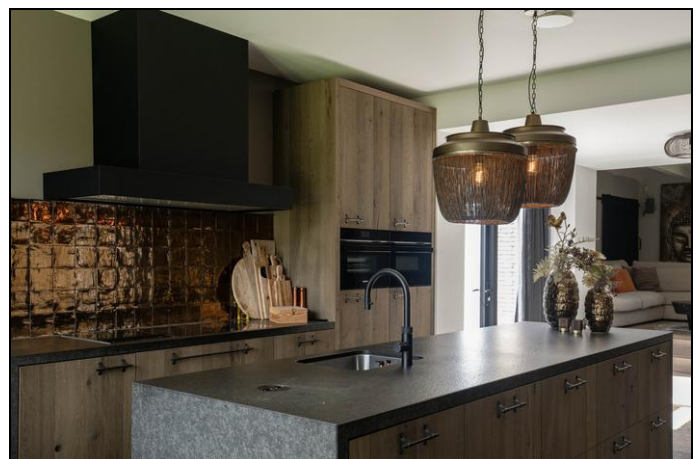
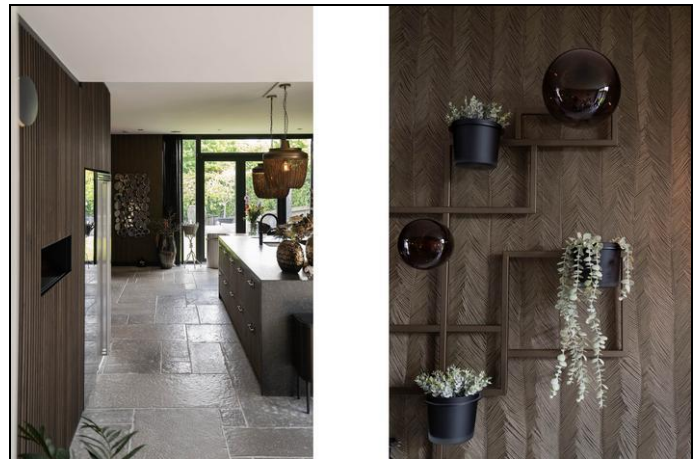
Foto's



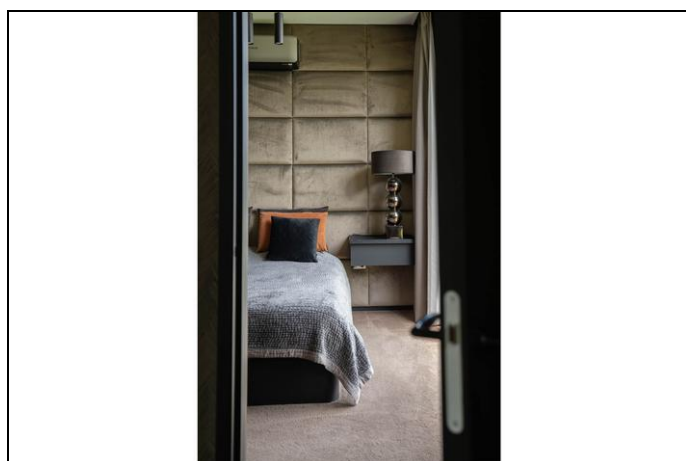
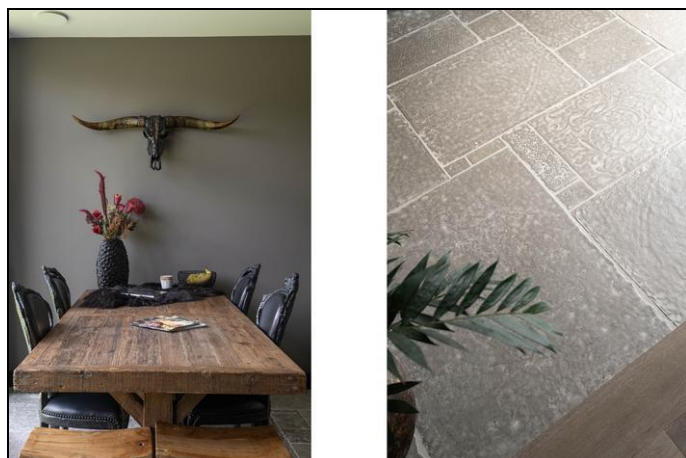
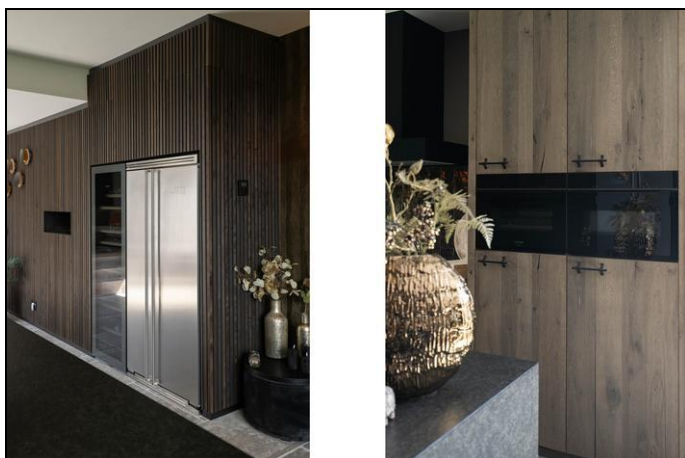
Foto's



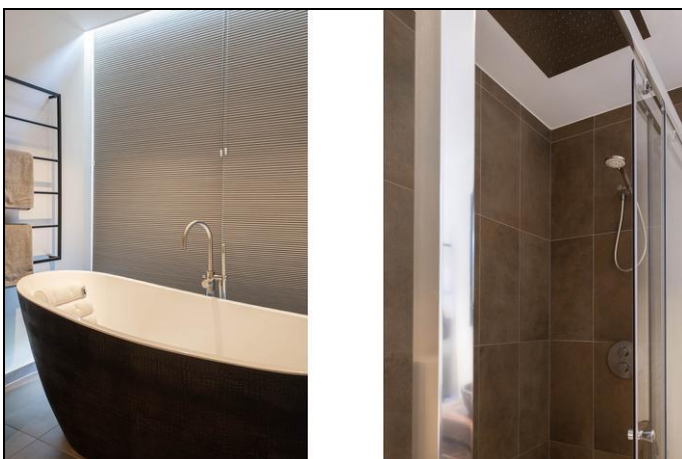
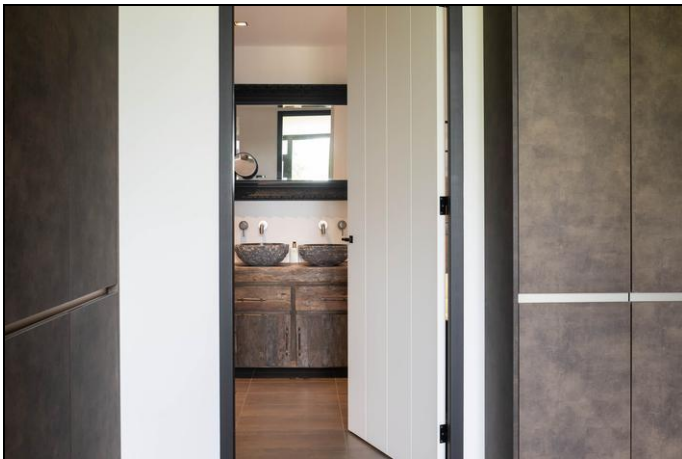
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Noordeindseweg 314
Postcode / Plaats	2651 LM Berkel En Rodenrijs
Gemeente	Berkel en Rodenrijs
Sectie / Perceel	A / 6216
Oppervlakte	862 m ²
Soort	Volle eigendom (belast met Zakelijk recht)