

# Berkel en Rodenrijs

Rodenrijseweg 147



te>koop>

Vraagprijs  
€ 950.000,- 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 >

## VRIJSTAAND WONEN MET RUIMTE EN VRIJHEID

Aan de Rodenrijseweg staat dit vrijstaande huis op een royaal perceel van maar liefst 690 m<sup>2</sup>. Een plek waar je ruimte ervaart, zowel binnen als buiten. De verhoogde ligging, de brede oprit met volop parkeergelegenheid op eigen terrein en de grote vrijstaande schuur geven het geheel direct allure. Hier woon je vrij, met privacy rondom én met het gemak van het centrum van Berkel op korte afstand.

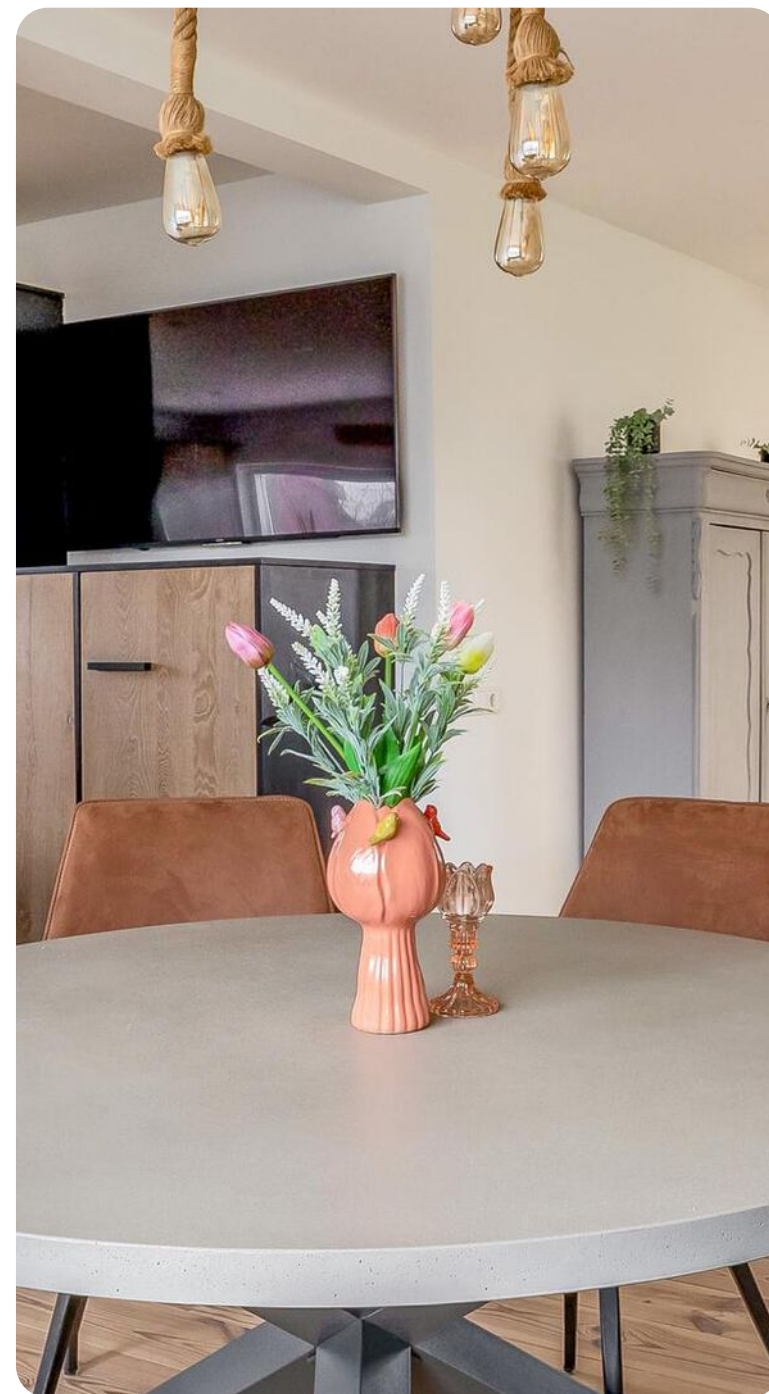
De tuin ligt rondom het huis, waardoor je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vindt. De voortuin zorgt voor afstand tot de weg en extra privacy, terwijl de zij- en achtertuin volop mogelijkheden bieden om verschillende terrassen te creëren. Of je nu graag tuiniert, gasten ontvangt of gewoon rustig wilt zitten met een kop koffie – hier kan het allemaal.

De grote schuur is een absoluut pluspunt. Deze is verwarmd en daarmee multifunctioneel te gebruiken: als hobbyruimte, werkplaats, atelier of opslag voor bijvoorbeeld een camper of klassieke auto. De aangrenzende carport maakt het geheel compleet. Dit is zo'n ruimte waar veel mensen naar zoeken, maar die je zelden tegenkomt.

## LICHTE LEEFSPACE MET OPEN KARAKTER

Binnen valt direct de prettige lichtinval op. De woonkamer is royaal opgezet en voorzien van brede houten vloerdelen die warmte en karakter toevoegen. Grote raampartijen zorgen voor een open verbinding met buiten en laten het daglicht rijkelijk binnenstromen.

De indeling is logisch en comfortabel, met een duidelijke zithoek en een ruime plek voor de eettafel. Dit is een leefruimte waar je met gemak gasten ontvangt, maar waar je je ook terugtrekt met een goed boek. De openheid tussen de verschillende woonfuncties maakt het geheel prettig en overzichtelijk – ideaal voor wie gelijkvloers comfort belangrijk vindt, maar toch ruimte wil ervaren.



# Omschrijving

De keuken sluit mooi aan op de leefruimte en heeft een stoere, landelijke uitstraling. Het grote fornuis springt direct in het oog en nodigt uit om uitgebreid te koken. Er is veel werkblad en kastruimte aanwezig, waardoor functionaliteit en uitstraling hier hand in hand gaan. Vanuit het raam kijk je uit op de tuin, wat zorgt voor een fijne connectie met buiten tijdens het koken.

## SLAAPKAMER MET INLOOPKAST EN COMFORT

Dit huis beschikt over vier kamers, waarvan drie als slaapkamer zijn ingericht. De grootste slaapkamer heeft een sfeervolle kapconstructie met dakramen. Hierdoor ontstaat een lichte en rustige ruimte met karakter.

Een bijzonder detail is de inloopkast die direct aansluit op deze slaapkamer. Voor veel doorstromers is dit een grote wens: geen losse kasten meer in de ruimte, maar een overzichtelijke en praktische kledingruimte. Dat geeft rust en comfort.

De twee andere slaapkamers zijn eveneens goed bemeten en geschikt als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij de indeling en het aantal kamers is het huis overzichtelijk en praktisch, zonder in te leveren op leefruimte. De badkamer is functioneel ingericht en sluit aan bij het comfortabele karakter van het huis.

Met twee woonlagen en een doordachte indeling is dit een huis dat zowel nu als in de toekomst prettig blijft functioneren.

## CENTRAAL GELEGEN MET SNELLE VERBINDINGEN

De ligging is een sterk punt. Je woont hier op korte afstand van het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. Tegelijkertijd ben je binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer.

De nabijheid van onder andere de N209 en de A13/A12 zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met RandstadRail-verbindingen richting Rotterdam en Den Haag. Hierdoor is dit een ideale plek voor wie rustig wil wonen, maar wel snel onderweg wil zijn naar werk, familie of stad.

Berkel en Rodenrijs staat bekend om zijn dorpse karakter met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Groene recreatiegebieden, sportverenigingen en wandelmogelijkheden liggen in de directe omgeving. Hier woon je ruim en vrij, maar nooit afgelegen.

# Omschrijving

## OVER BERKEL EN RODENRIJS

Berkel en Rodenrijs is onderdeel van de gemeente Lansingerland en heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een zeer geliefde woonplaats. De combinatie van ruimte, groen en uitstekende bereikbaarheid maakt het aantrekkelijk voor doorstromers die net wat rustiger willen wonen zonder afstand te doen van comfort en voorzieningen.

Het centrum biedt een gevarieerd winkelaanbod met zowel landelijke ketens als lokale speciaalzaken. Daarnaast zijn er diverse restaurants en terrassen waar je prettig kunt lunchen of dineren. Voor ontspanning en beweging zijn er meerdere sportverenigingen, golfbanen en recreatiegebieden in de buurt, waaronder de Groenzoom en het Annie M.G. Schmidtpark.

Dankzij de gunstige ligging tussen Rotterdam, Den Haag en Delft profiteer je van alle stedelijke faciliteiten, terwijl je thuis geniet van rust en ruimte. Dat maakt deze locatie bijzonder geschikt voor wie een volgende stap in wooncomfort wil zetten.

## BIJZONDERHEDEN:

- Schuur van ca. 71 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van 4.36 meter;
- Tuin rondom;
- 12 zonnepanelen;
- Energielabel C;
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing.

## 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.

“Deze informatie is door ons 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.”



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**134 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1967**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**783 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	134 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	783 m <sup>2</sup>
Inhoud	477 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1967
Tuin	rondom
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd









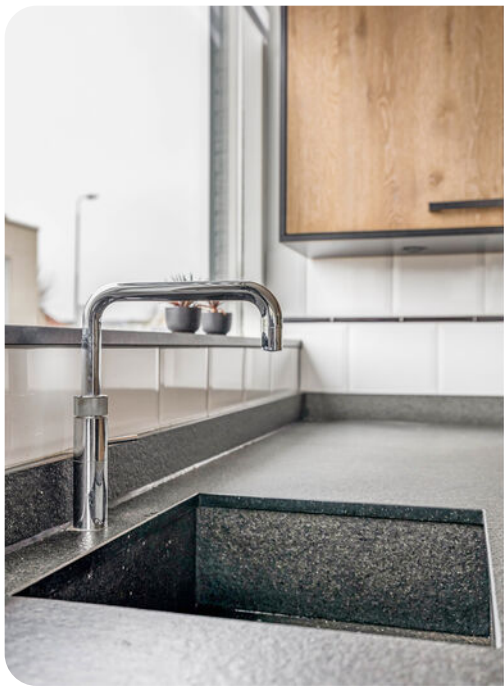




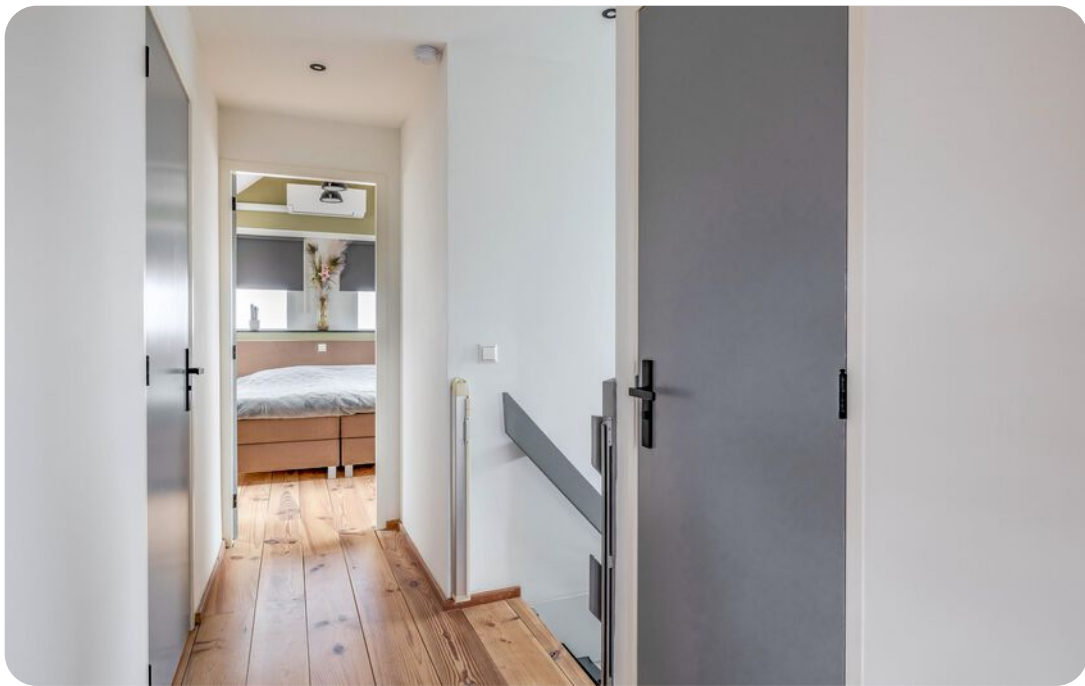










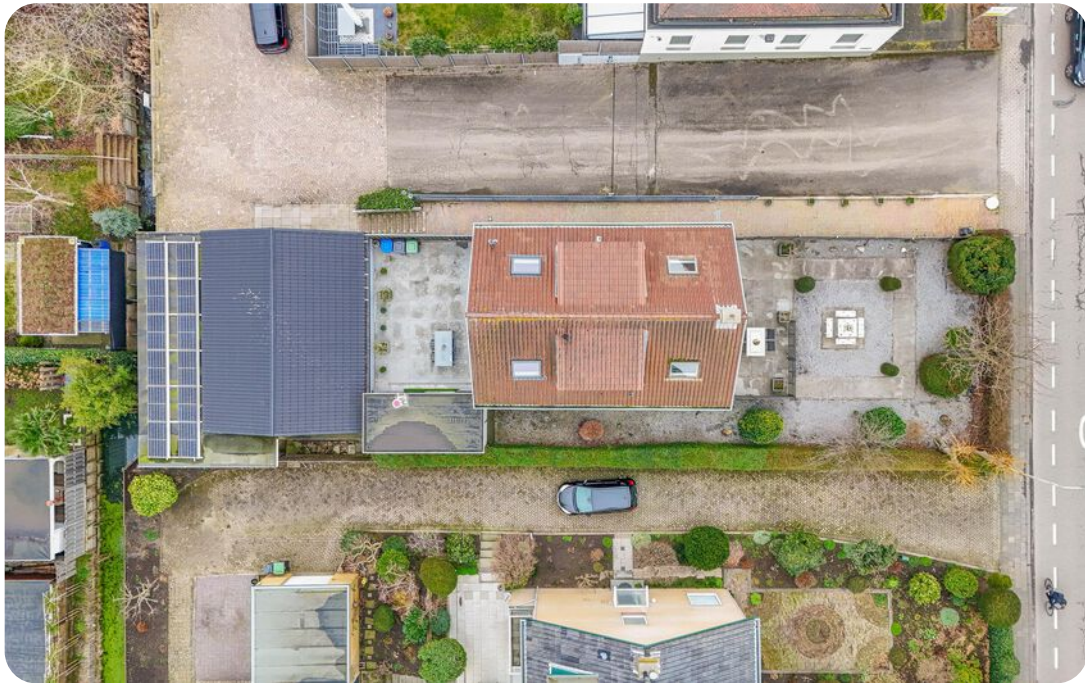






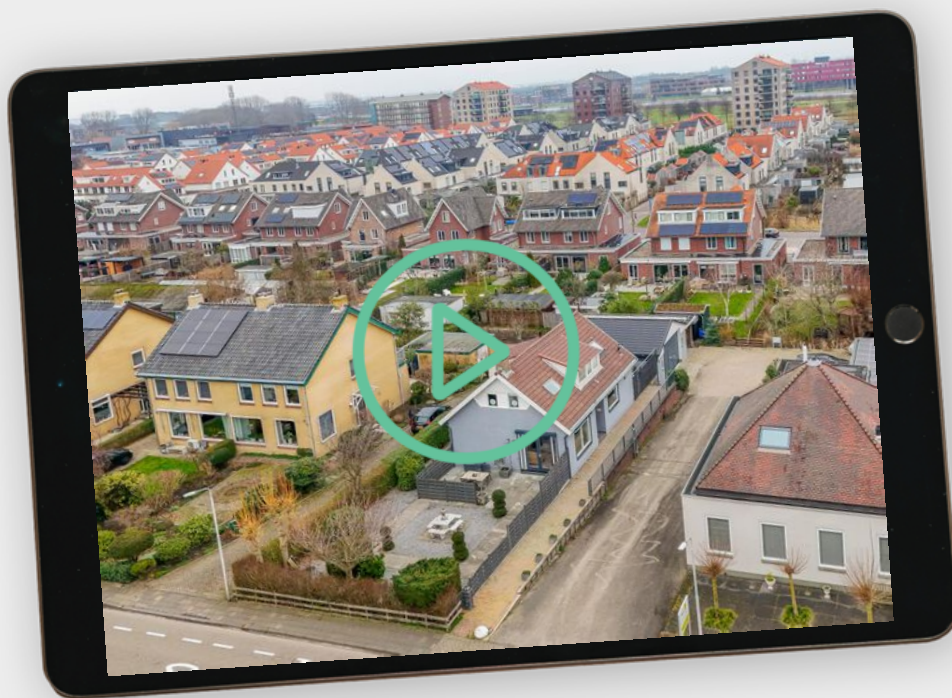






# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Rodenrijseweg 147

## Postcode/plaats

2651 BP Berkel en Rodenrijs

## Sectie/perceel

Sectie B, nummer 8157

## Kadastraal eigendom

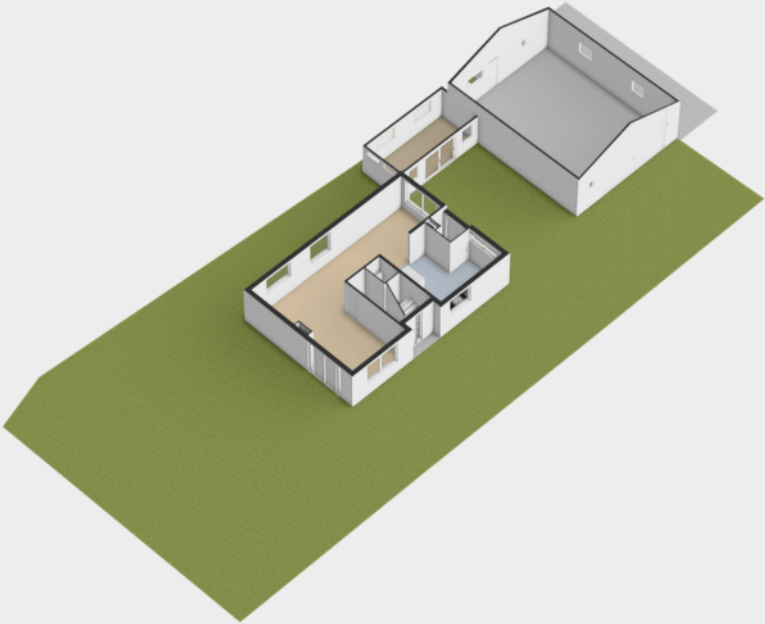
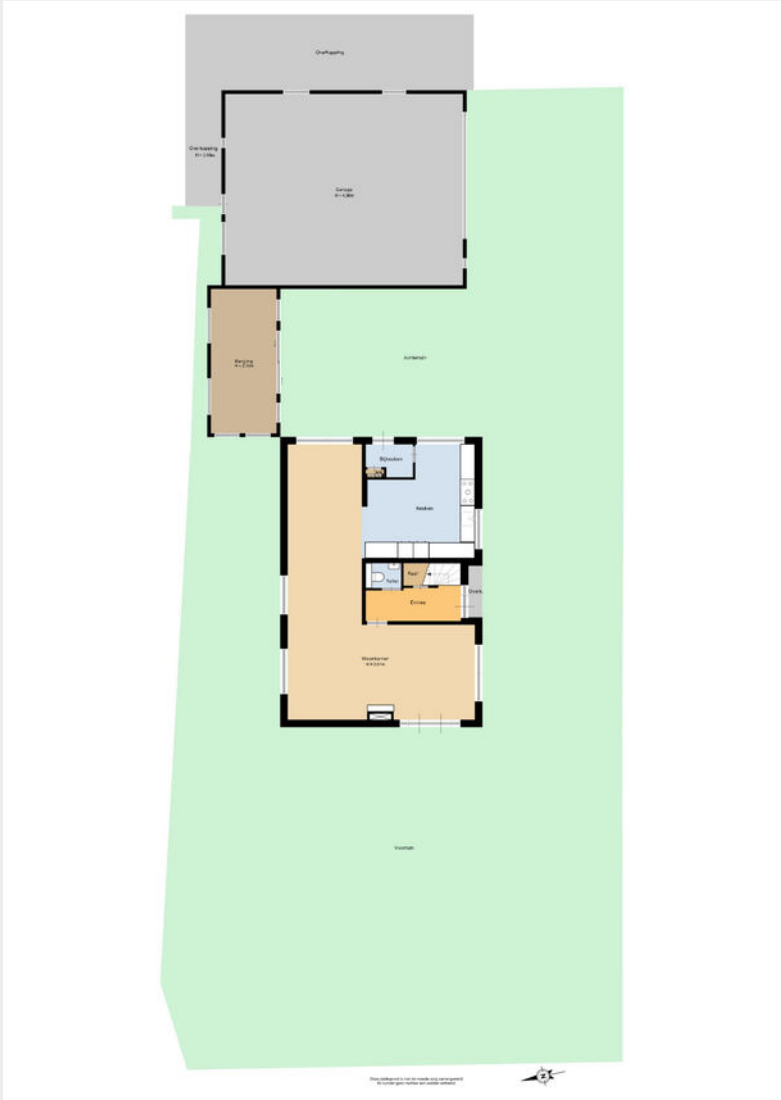
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

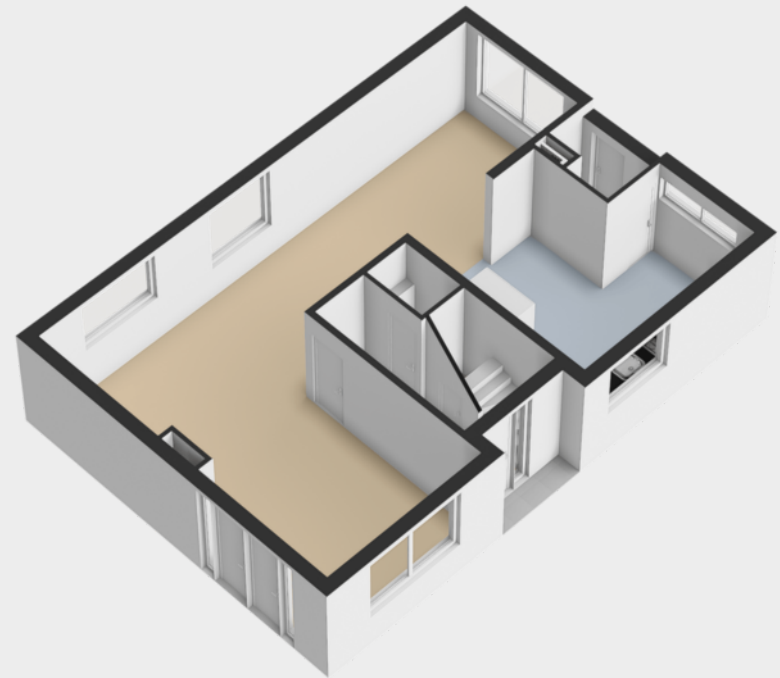
690 m<sup>2</sup>



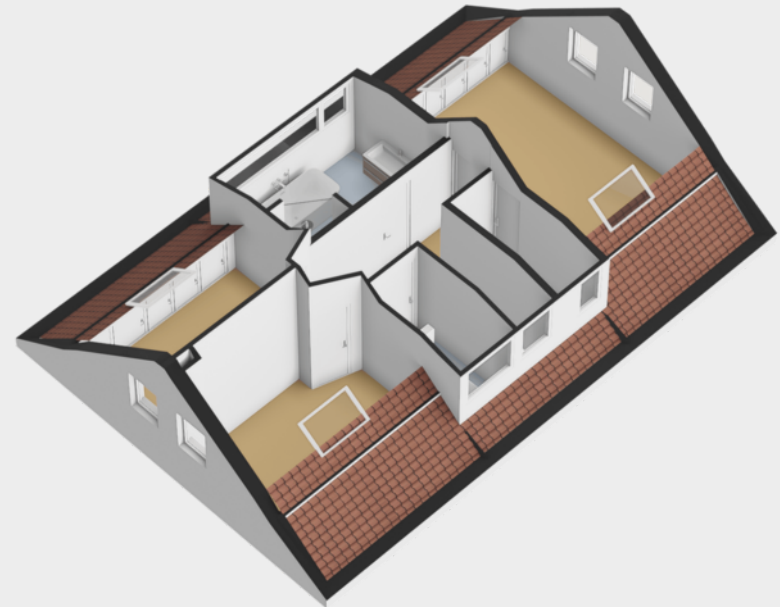
# Plattegrond



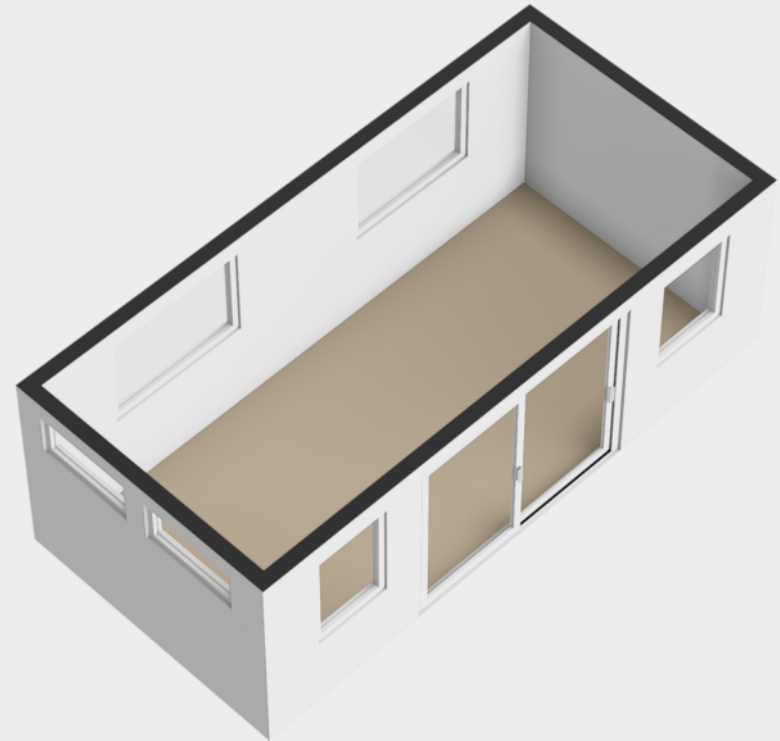
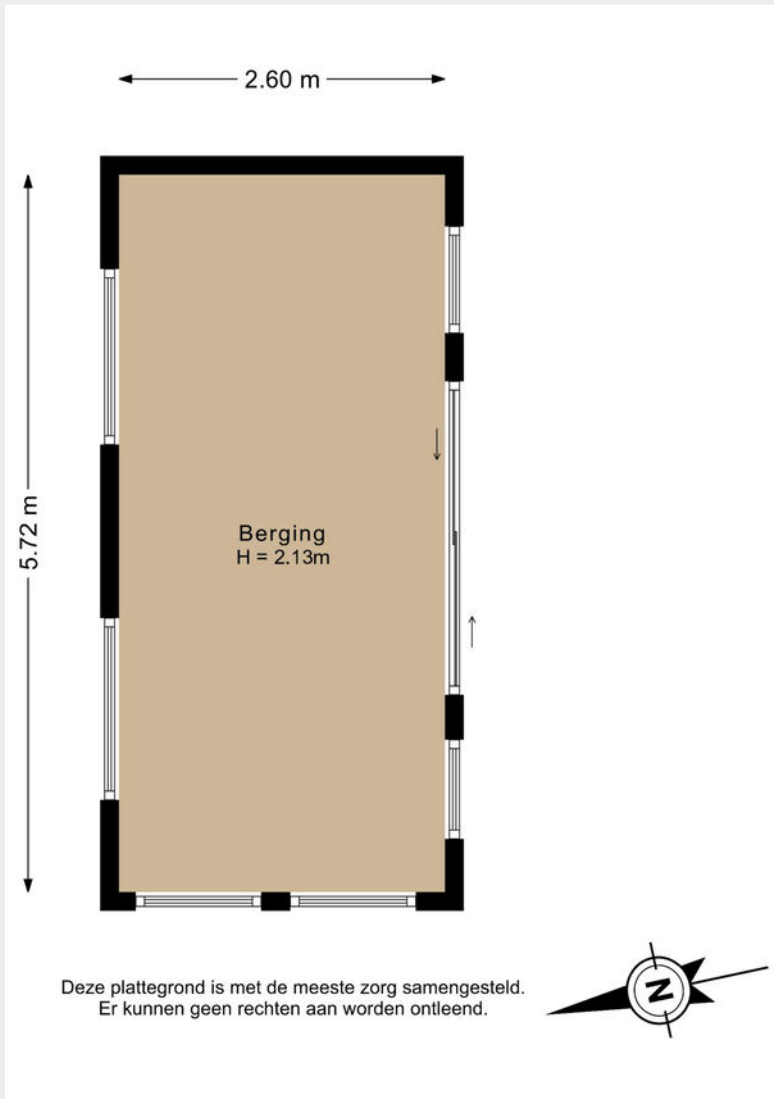
# Plattegrond



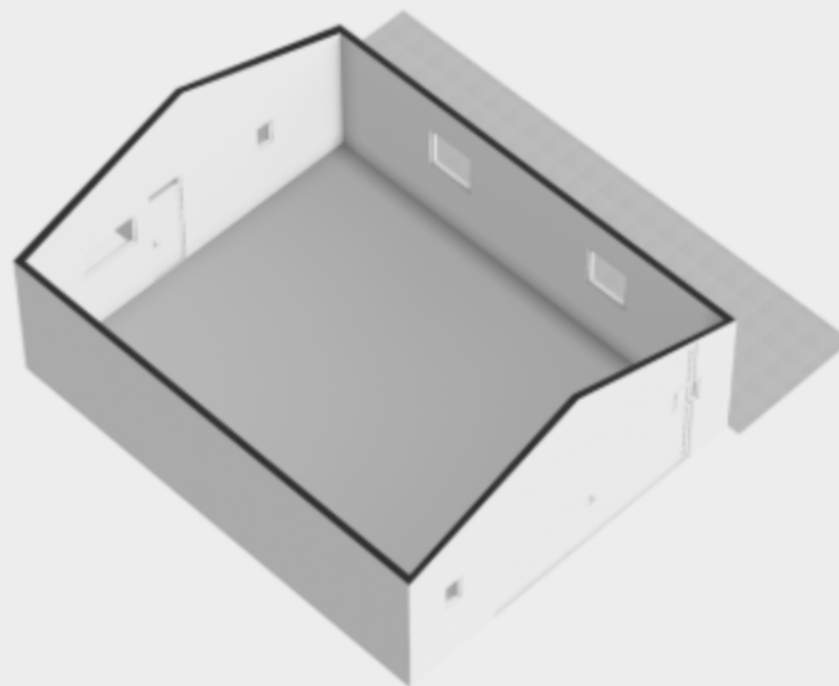
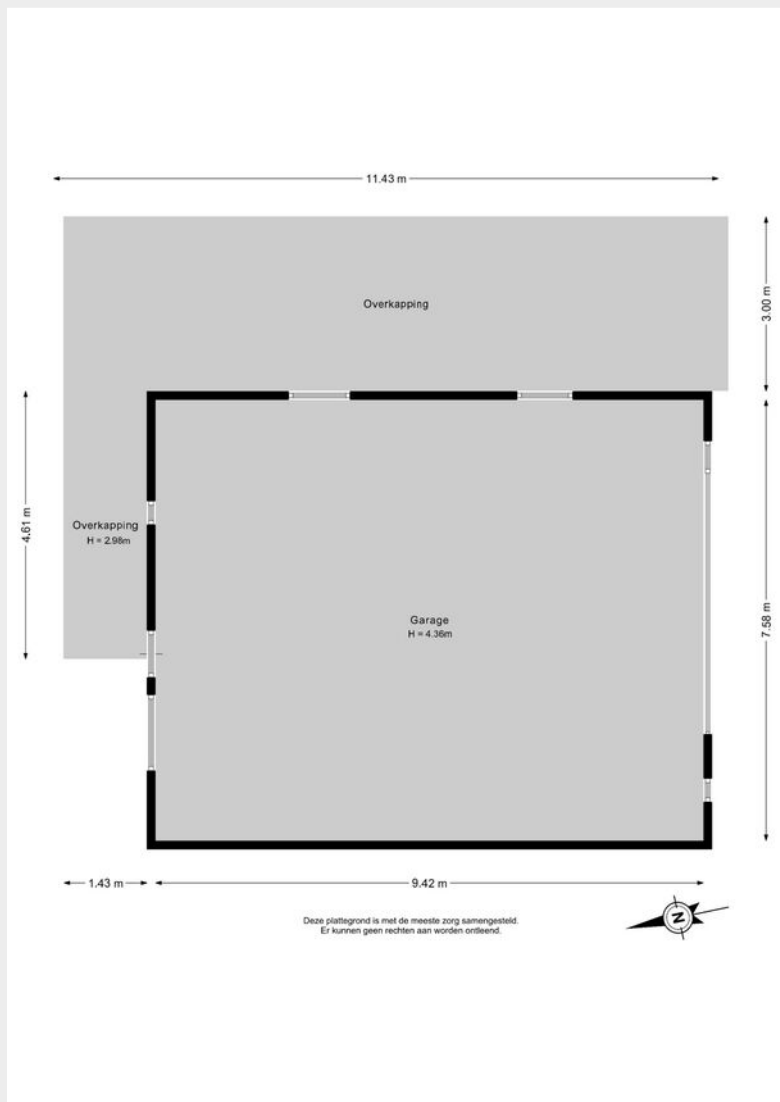
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planket	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# 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



**Twan>**  
**Wubben>**

NVM Makelaar

010 519 0435  
lansingerland@vanherk.nl



**Glenn>**  
**Nuijen>**

Vastgoedadviseur

06 587 069 38  
gnuijen@vanherk.nl



**Fleur>**  
**Rietjens>**

Excellent / NVM Register Makelaar - Taxateur

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  
vanherk.nl

