



## Havenstraat 131, 2652 BS Berkel en Rodenrijs

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Max Makelaars  
Stadhoudersweg 71 d  
3039 EA, ROTTERDAM  
Tel: 010-4224000  
E-mail: [info@maxmakelaars.nl](mailto:info@maxmakelaars.nl)  
[www.maxmakelaars.nl](http://www.maxmakelaars.nl)

## Omschrijving

Ruime en instapklare eengezinswoning met zonnig dakterras, twee eigen parkeerplaatsen, actieve VVE en energielabel A

Aan de Havenstraat in het geliefde Berkel en Rodenrijs bieden wij deze verrassend ruime eengezinswoning aan met een woonoppervlakte van circa 123 m<sup>2</sup>, een tuin op het noorden, een royaal dakterras op het zuiden, drie slaapkamers en twee eigen parkeerplaatsen op eigen terrein. De woning is gebouwd in 2003 en beschikt over energielabel A.

De woning combineert comfortabel wonen met een praktische indeling en biedt volop ruimte voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar een moderne woning op een centrale locatie.

### Omgeving

De woning is gelegen in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving in Berkel en Rodenrijs. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs met een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen bevindt zich op korte afstand.

Voor liefhebbers van natuur en ontspanning zijn er diverse groen- en recreatiegebieden in de omgeving waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen of sporten.

### Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen A12, A13 en A20 zijn steden als Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer snel bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld met diverse busverbindingen en de RandstadRail op korte afstand, waardoor u eenvoudig reist richting Rotterdam, Den Haag en omliggende plaatsen.

### Indeling

Begane grond

Via de voortuin of via de afgesloten eigen parkeerplaats bereikt u de entree van de woning. In de hal aan de achterzijde bevinden zich de meterkast, het toilet en de ruime bergruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkeuken met voldoende werk- en bergruimte. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de tuin op het noorden.

### Eerste verdieping

De eerste verdieping is ingericht als royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet deze verdieping van veel natuurlijk licht. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het indrukwekkende dakterras van circa 8,45 x 4,84 meter, gelegen op het zonnige zuiden. Hier kunt u vrijwel de hele dag genieten van de zon en heeft u alle ruimte voor een loungeset, eettafel of groenvoorziening.

### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers die allen bereikbaar zijn via de centrale overloop. De complete badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

### Buitenruimte

De woning beschikt over twee aantrekkelijke buitenruimtes. De tuin op het noorden biedt een fijne plek voor verkoeling tijdens warme zomerdagen, terwijl het royale dakterras op het zuiden juist ideaal is voor zonliefhebbers. Daarnaast beschikt u over een eigen parkeerplaats direct bij de woning.

### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 123 m<sup>2</sup>

- Bouwjaar 2003
- Energielabel A
- Tuin op het noorden
- Groot dakterras op het zuiden (ca. 8,45 x 4,84 m)
- Drie slaapkamers
- Complete badkamer met bad, douche, wastafelmeubel en toilet
- Twee eigen parkeerplaatsen
- Actieve VvE, bijdrage €225,- per maand
- Centrale ligging in Berkel en Rodenrijs

Kortom: een ruime, energiezuinige en uitstekend gelegen gezinswoning met een unieke combinatie van tuin, royaal dakterras en twee eigen parkeerplaatsen. Een woning die u absoluut van binnen moet ervaren!

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.

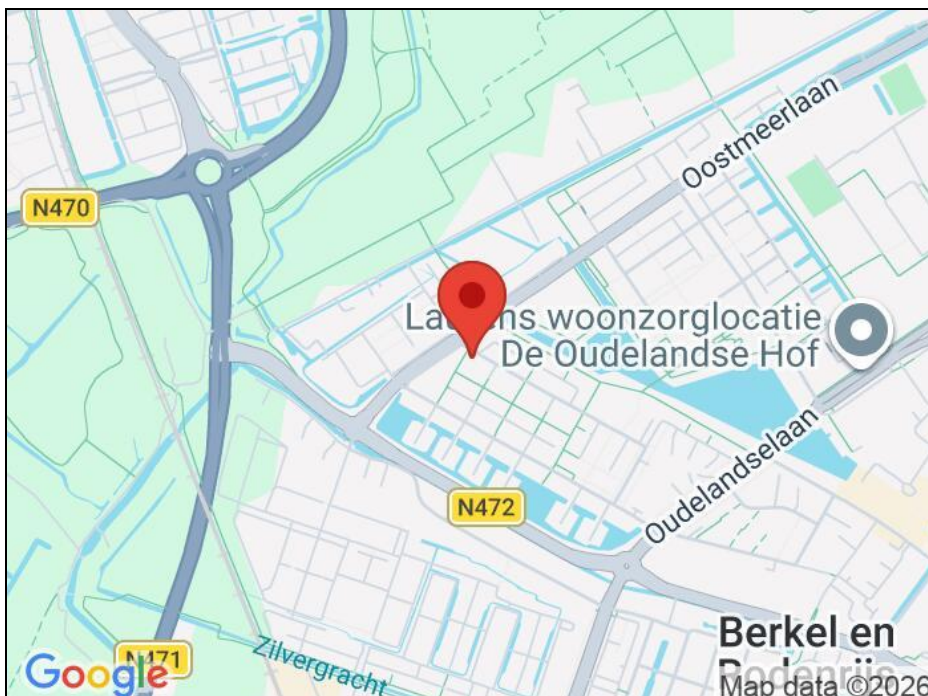
Deze informatie is door Max Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn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

## Kenmerken

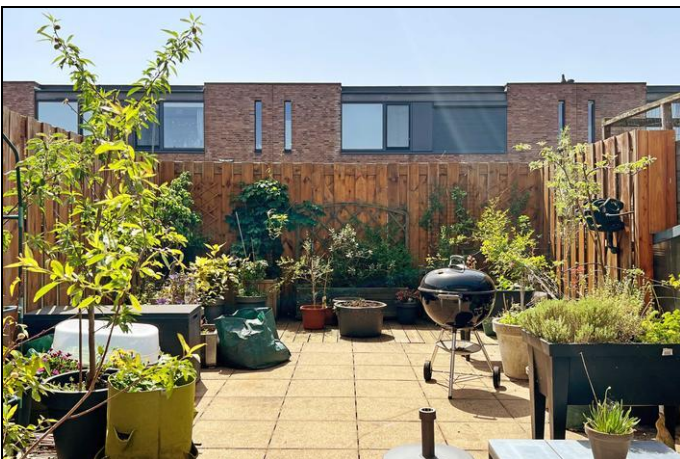
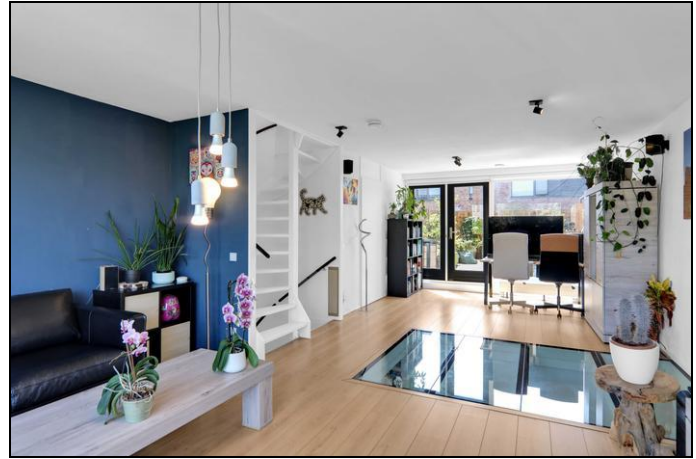
Vraagprijs	€ 525.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	398 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	123 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2003
Tuin	Geen tuin
Garage	Carport 25 m <sup>2</sup> (5 bij 5 cm)
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Prive dakterras
C.V.-ketel	Vaillant ECO tec plus vhr 35-38/5-5 CW 5+ (Gas gestookt combiketel uit 2018)

## Locatie

Havenstraat 131  
2652 BS BERKEL EN RODENRIJS



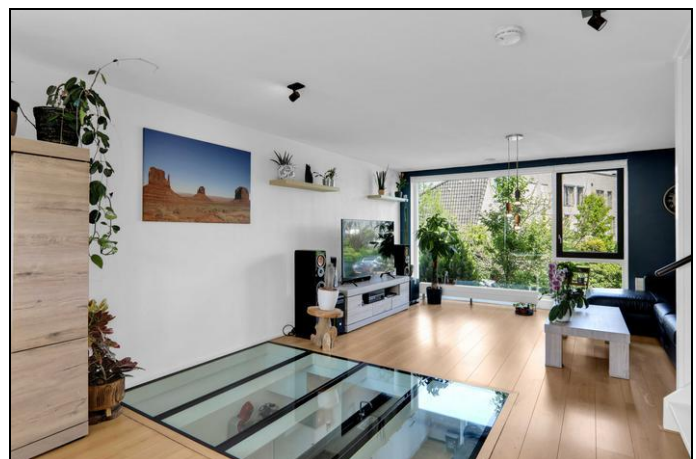
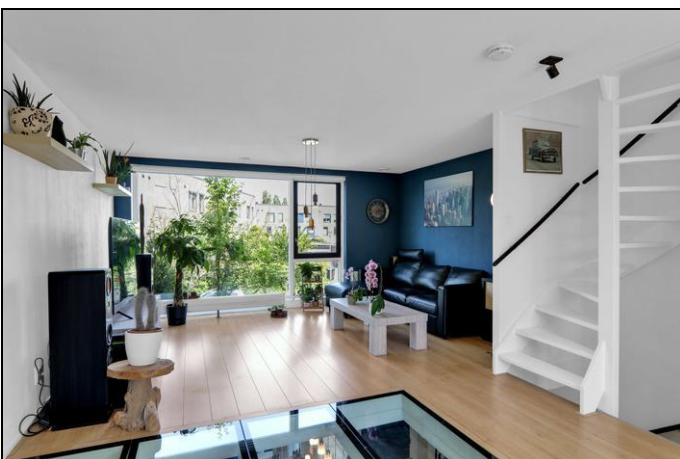
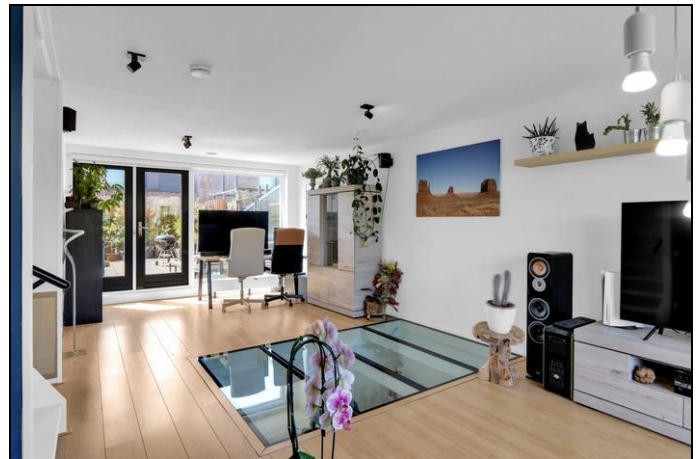
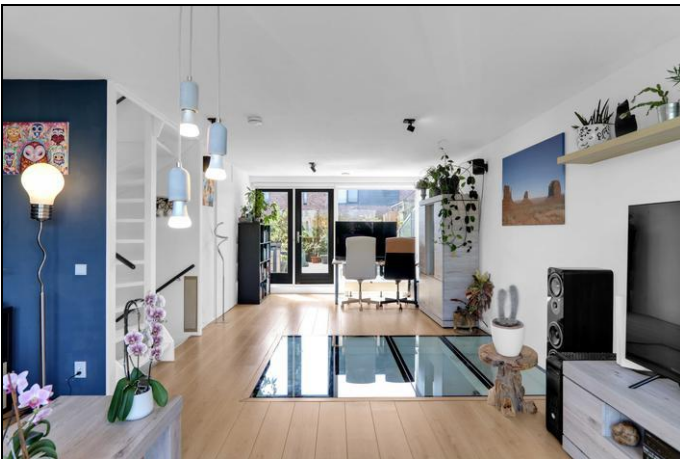
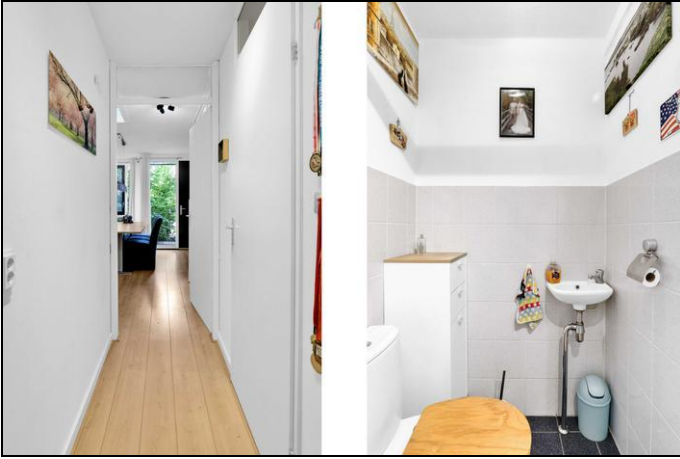
## Foto's



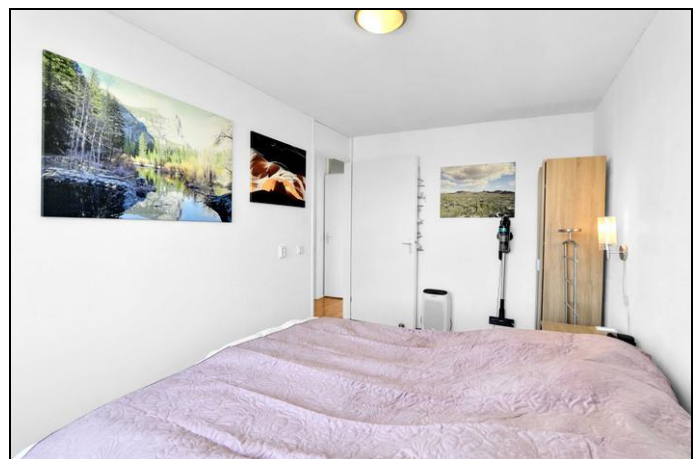
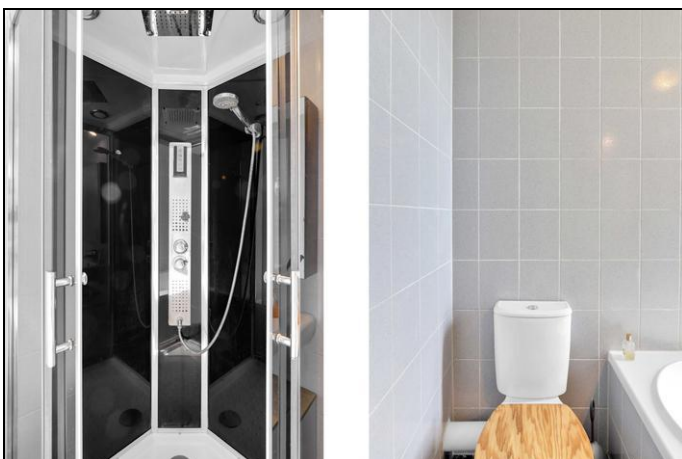
## Foto's



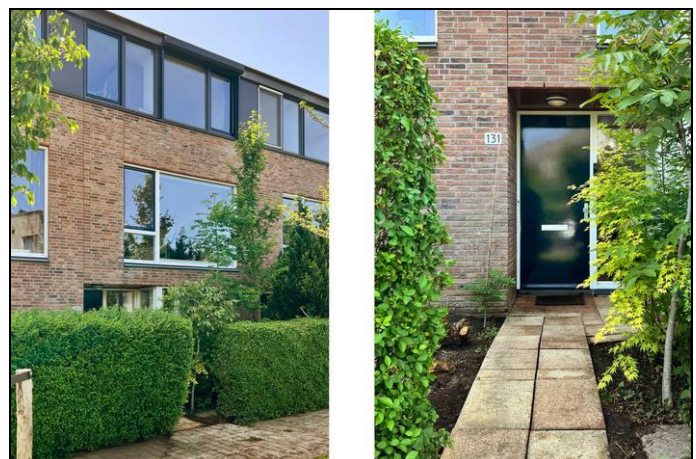
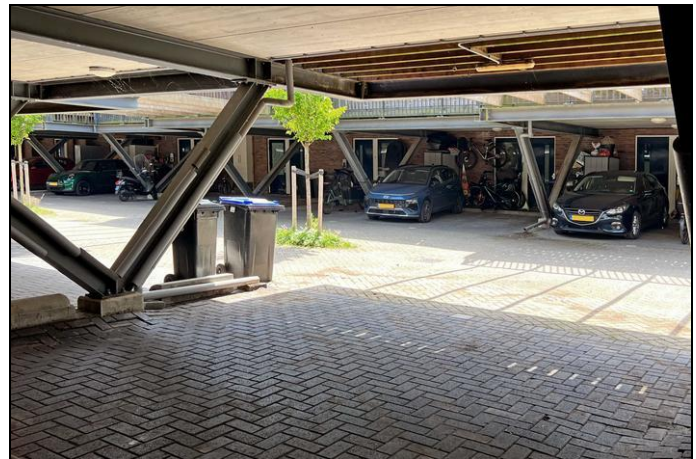
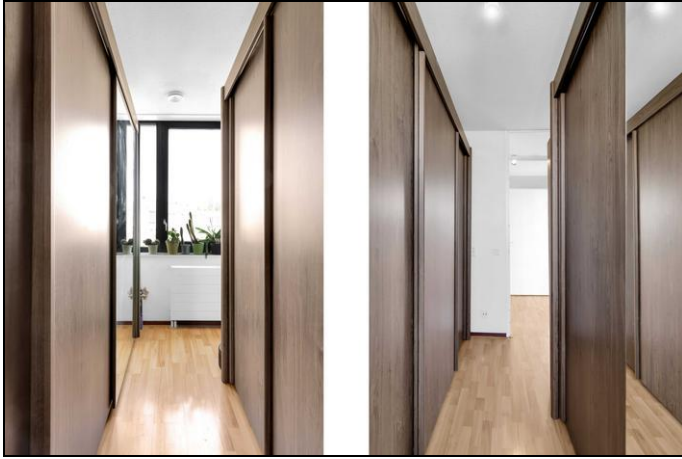
## Foto's



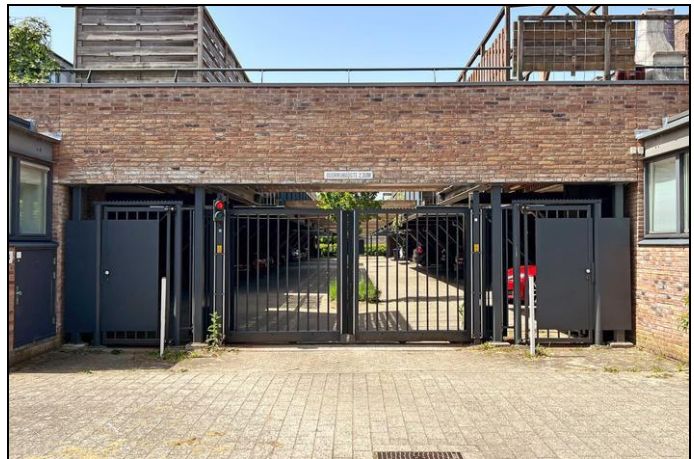
**Foto's**



## Foto's



## Foto's



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Havenstraat 131
Postcode / Plaats	2652 BS Berkel En Rodenrijs
Gemeente	Berkel en Rodenrijs
Sectie / Perceel	C / 3759
Oppervlakte	m <sup>2</sup>
Indexnummer	15
Soort	Volle eigendom

