



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Cissy van Marxveldtplantsoen 5, 2652 HK Berkel en Rodenrijs

Vraagprijs € 935.000,- k.k.

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Omschrijving

Wonen in de geliefde wijk "De Gouden Griffel" betekent genieten van rust, ruimte en alle voorzieningen binnen handbereik. Deze populaire en kindvriendelijke woonomgeving in Berkel en Rodenrijs is ideaal voor jonge gezinnen en doorstromers die comfortabel willen wonen met scholen, sportverenigingen, winkels en openbaar vervoer dichtbij. Het gezellige dorpscentrum, de RandstadRail en recreatiegebied "De Groenzoom" liggen allemaal op korte afstand. Bovendien zijn steden als Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer uitstekend bereikbaar.

In de Cissy van Marxveldtplantsoen, met vrij zicht op groen en een schoolplein ligt deze sfeervolle en uitstekend afgewerkte twee-onder-een-kapwoning. De woning combineert ruimte, karakter en comfort op een fraaie manier. Zo beschikt de woning over maar liefst 150 m² woonoppervlak, staat op een ruim perceel van 264 m² eigen grond en heeft een zonnige achtertuin op het zuiden. Voor de deur kan je twee auto's parkeren en achterin de tuin vind je een vrijstaande garage met vliering en elektra. Grenzend aan de garage is een grote overkapping gemaakt die deels af te sluiten is middels glazen schuifdeuren. Dit tuinhuis beschikt over een buitenkeuken en een grote zithoek; een plek waar je het hele jaar door kunt genieten met gezin of familie!

De woonkamer ensuite is een fijne plek voor het hele gezin en de keuken is compleet ingericht. Op de 1e verdieping vind je twee grote slaapkamers, een apart toilet en moderne badkamer. De zolderverdieping is voorzien van een dakkapel aan zowel voor- als achterzijde waardoor hier nog eens twee grote kamers zijn gecreëerd. De voorste slaapkamer heeft een vide en kast met opstelplaats voor de wasmachine en droger.

Dankzij de ruimte op de begane grond, de vier ruime slaapkamers én de heerlijke tuin met vrijstaande garage is dit een ideaal gezinshuis waar je direct kunt genieten.

Bel ons voor een afspraak en wij laten je dit huis met plezier beleven!

Indeling:

Begane grond:

Via de ruime oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's bereik je de zij-entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet en de meterkast.

De royale living ademt direct sfeer dankzij de karakteristieke en-suite indeling tussen de zit- en eetkamer, de fraaie eikenhouten vloer en gestucte wanden.

Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer met aansluitend de open keuken. Deze stijlvolle keuken is uitgevoerd met een lichte opstelling aan beide zijden voorzien van een Belgisch hardstenen werkblad, kastruimte en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, combimagnetron, RVS afzuigkap en een luxe SMEG 6-pits fornuis met oven. Vanuit de keuken hou je zo je spelende kinderen in het vizier.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime en lichte woonkamer. Heb je graag je privé? Dan sluit je gewoon de ensuite deuren tussen de eet- en woonkamer. Grote raampartijen en openslaande deuren in de woonkamer zorgen voor een fijne verbinding met buiten en de breedte van de kamer zorgt ervoor dat er meer dan voldoende plek is voor een grote zithoek. De zonnige achtertuin op het zuiden beschikt over veel privacy en is afgewerkt met schuttingen, bestrating, groen en een grote tuinkamer met buitenkeuken. Hier geniet je de hele dag optimaal van het buitenleven. We gaan weer naar binnen en lopen via de trap in de hal naar de 1e verdieping.

1e verdieping:

Deze gehele verdieping is voorzien van een houtlook laminaatvloer.

De ruime overloop geeft toegang tot een separaat toilet, twee royale slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is stijlvol betegeld en uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche en een houten badkamermeubel met

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

Belgisch hardstenen blad, dubbele wastafel en designkranen.

De slaapkamer aan de voorzijde is zeer groot en is gelegen over de volle breedte van het huis. De ramen zorgen voor een goede daglichttoetreding.

Slaapkamer II is gelegen aan de achterzijde en heeft een deur naar een klein balkon. Ook dit is weer een ruime slaapkamer.

2e verdieping:

Ook deze verdieping is geheel voorzien van een houtlook laminaatvloer.

Overloop.

Slaapkamer III is gelegen aan de achterzijde. Deze is voorzien van een hoge nok wat een ruimtelijk effect geeft!

Slaapkamer IV is gelegen aan de voorzijde en is ook voorzien van een dakkapel en een hoge nok. Hier is een vide met trap gemaakt, leuk voor de kinderen! In deze kamer is een handige en mooi afgewerkte opstelplaats voor de wasmachine en droger.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 150m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Perceeloppervlakte 264 m², eigen grond;
- Inhoud 520m³;
- Bouwjaar 2006;
- Uitbouw met balkon aan de achterzijde;
- Vrijstaande stenen garage met openslaande deuren, bergvliering, elektra en schilddak met pannen bedekt;
- Parkeren op eigen terrein voor twee auto's
- Zonnige achtertuin op het zuiden met bestrating, groen en tuinhuis;
- Vier ruime slaapkamers;
- Twee dakkapellen;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Energielabel A, geldig tot 12-06-2032;
- Oplevering in overleg.

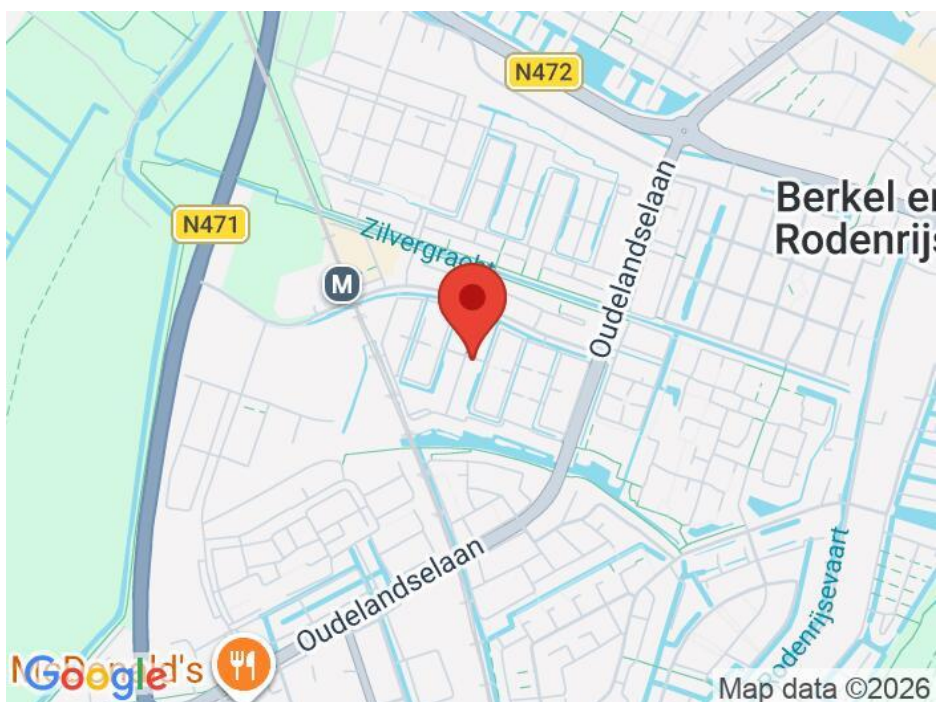
Vraagprijs € 935.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 935.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 520 m ³
Perceel oppervlakte	: 264 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 150 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 2006
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 82 m ²
Garage	: Vrijstaand steen, parkeerplaats 17 m ² (550 bij 300 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

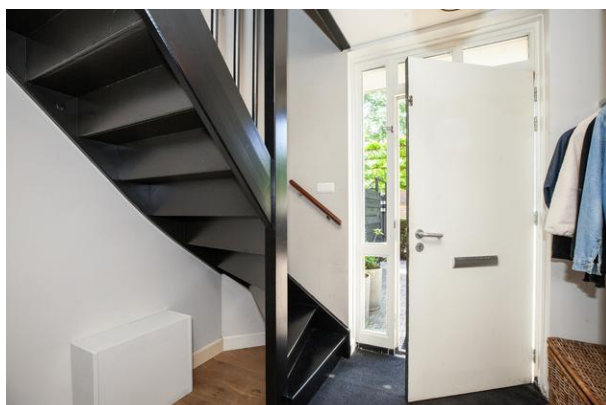
Locatie

Cissy van Marxveldtplantsoen 5 ,2652 HK BERKEL EN RODENRIJS



Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's



Foto's



Foto's



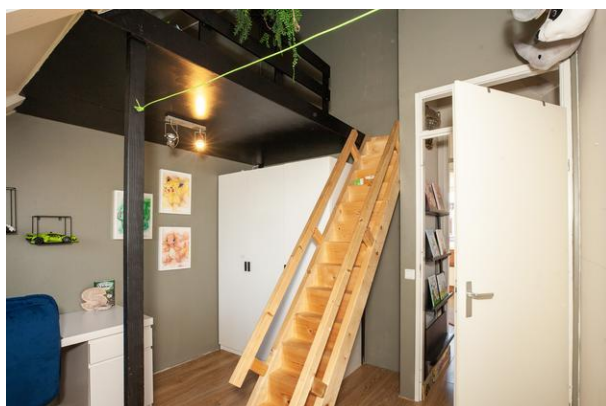
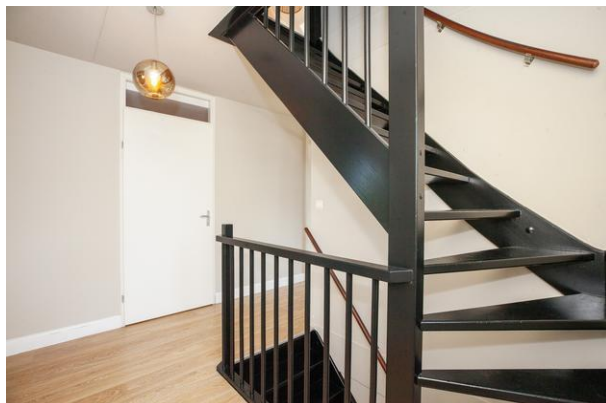
Foto's



Foto's



Foto's



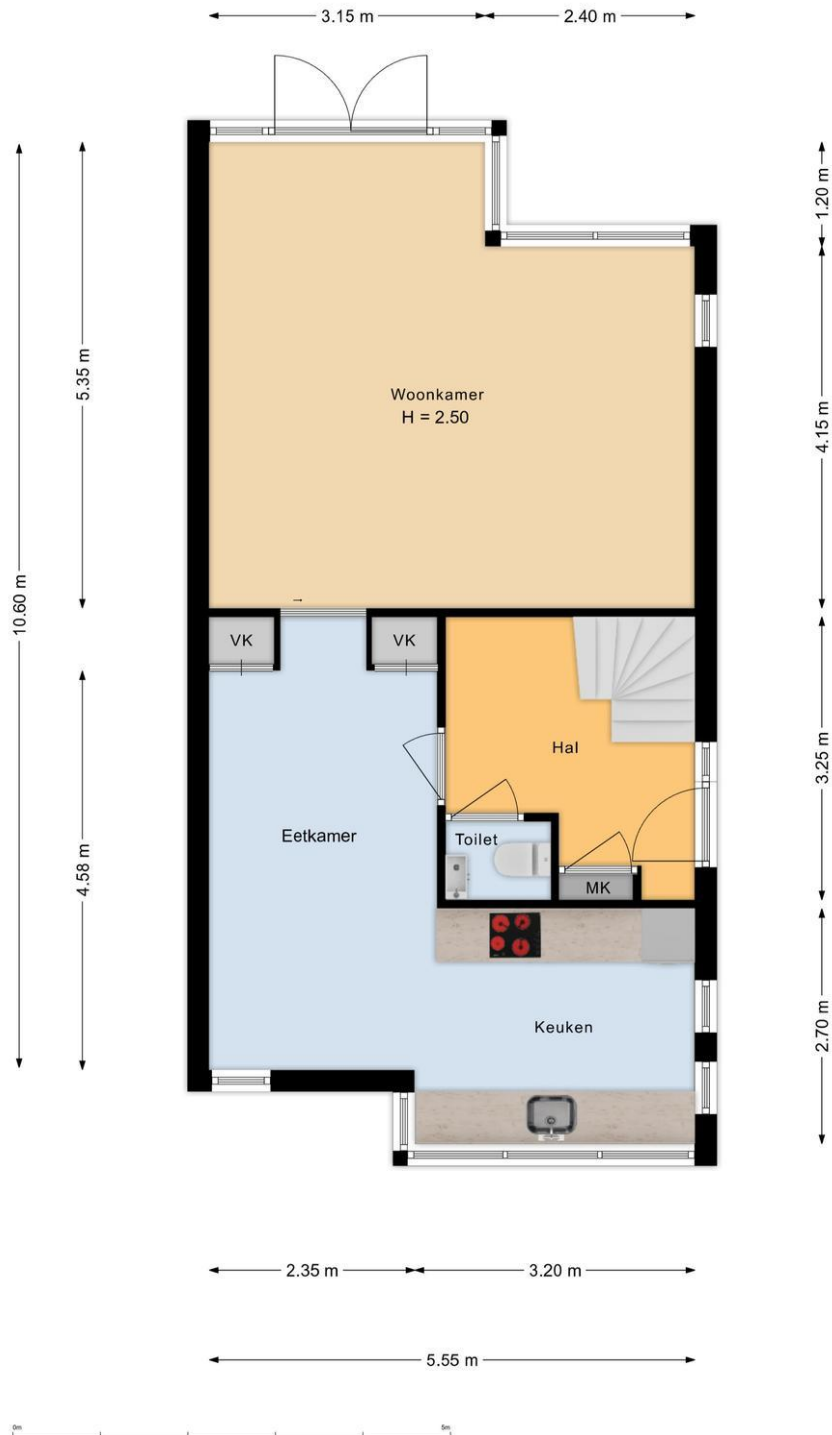
Foto's



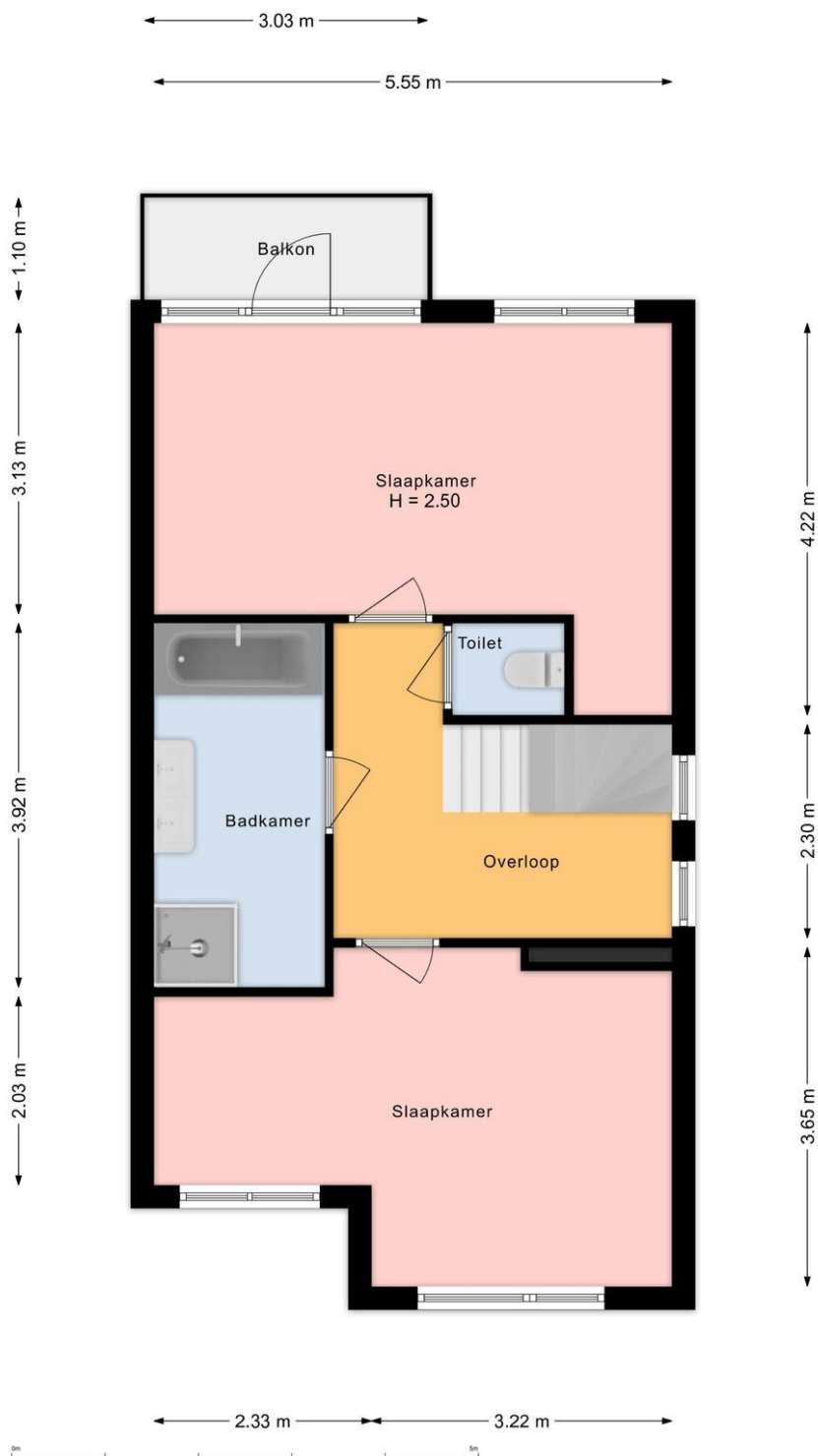
Foto's



Plattegrond



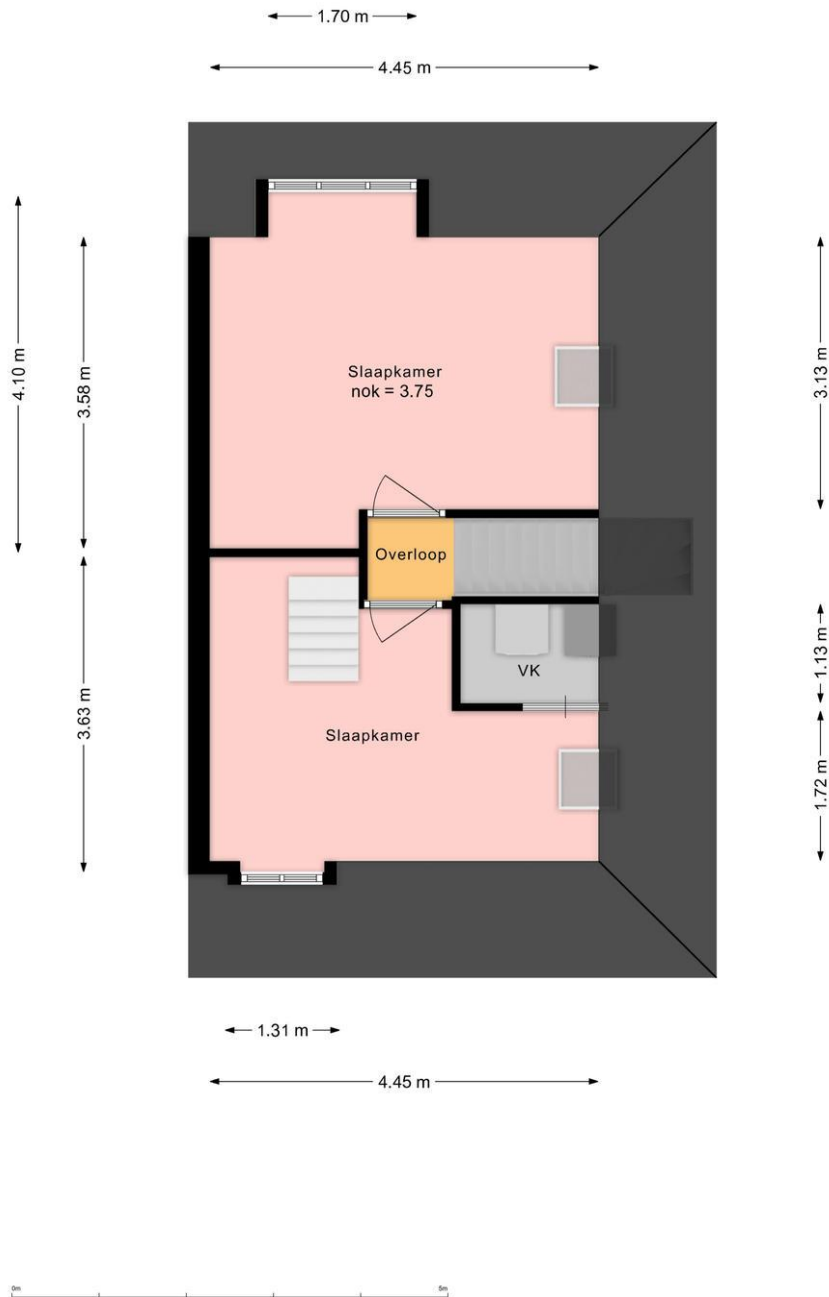
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl



WELKOM bij Makelaardij Thuis

Deze brochure wordt u aangeboden door Makelaardij Thuis en de verkoper(s) van de woning. In deze brochure willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van hetgeen verkocht wordt. Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

UW BELANGRIJKSTE VRAGEN

Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. Sindsdien is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

Bij het vaststellen van de nieuwe wet "koop onroerende zaken" zijn er drie dagen bedenktijd voor de koper ingesteld. Wat houden deze drie dagen bedenktijd precies in?

Een consument die een woning koopt, heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst zonder opgave van redenen en verdere gevolgen alsnog ongedaan maken. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

Duurt de wettelijke bedenktijd altijd drie dagen?

Nee, de duur van de wettelijke bedenktijd is minimaal drie dagen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen, die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Het antwoord op deze drie vragen is nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de “kosten koper”?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid “hangt” aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het is daarom eveneens voor de koper van belang een eigen makelaar in te schakelen.

Bezichtigd, en nu?

Het zal duidelijk zijn dat de eigenaar benieuwd is naar uw reactie. Wij stellen het dan ook zeer op prijs als u ons na de bezichtiging laat weten of er interesse is.

Ook als u geen interesse heeft kunnen wij toch iets voor u betekenen.

Makelaardij Thuis geeft volledige begeleiding bij het zoeken en/of aankopen van een woning.

Heeft u een woning te verkopen? Dan kunnen wij u vrijblijvend informeren over de verkoopmogelijkheden, zodat de aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd kunnen worden.

Tevens werkt Makelaardij Thuis intensief samen met een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor.

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en graag tot ziens!

Makelaardij Thuis

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl





**makelaardij
thuis**

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33a
3131 BJ Vlaardingen

T 010 47 437 71

E info@makelaardij-thuis.nl

W makelaardij-thuis.nl

IBAN NL75 RABO 0159 947 146

KVK 628 836 31

BTW NL 8549 97 532 B01

