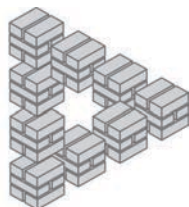


De Vaert 12
Berkel en Rodenrijs



Vraagprijs € 459.000 k.k.

van
Dullink
MAKELAARS



010 - 511 44 55 | info@vandullink.nl
www.vandullink.nl

Van Dullink NVM Makelaars



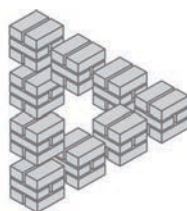
Dat Van Dullink NVM Makelaars met ruim 40 jaar ervaring de markt door en door kent, durven wij gerust hardop te zeggen. Met onze vakinhoudelijke kennis, diepe wortels in Lansingerland en een uitgebreid netwerk in de regio zijn wij als geen ander in staat om u te begeleiden, te ondersteunen en te adviseren. Met een professionele aanpak en persoonlijke benadering zet ons team zich voor 100% in om de woning tegen de beste prijs en voorwaarden te verkopen.

Van Dullink Makelaars is NVM-lid en bovendien opgenomen in het

Kwaliteitsregister van Makelaars (VastgoedCert). Daarnaast zijn wij aangesloten bij het NWWI, een landelijk en onafhankelijk instituut dat woningtaxaties valideert. Dit betekent voor u dat u kunt rekenen op kwaliteit en betrouwbaarheid. Wij staan 6 dagen per week voor u klaar. Ons kantoor aan de Kerk singel is doordeweeks geopend van 09.00 uur tot 17.30 uur en op zaterdag van 11.00 uur tot 13.00 uur.

Heeft u interesse in deze woning? Laat het ons weten. Wij gaan graag voor u aan de slag!

van
Dullink
MAKELAARS



Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	105 m ²
Perceeloppervlakte:	147 m ²
Inhoud:	378 m ³
Bouwjaar:	1964

Een eindwoning met verrassend veel ruimte, een praktische indeling en op loopafstand van Berkel Centrum.

Aan De Vaert 12 in Berkel en Rodenrijs woont u in een prettige woonomgeving met voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar, terwijl ook de uitvalswegen richting Rotterdam, Den Haag en Delft praktisch gelegen zijn. Een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen met de dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Begane grond

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot het toilet, trapopgang, trapkast, woonkamer en keuken. De woonkamer (ca. 25 m²) is ruim van opzet en heeft door de brede raampartijen aan de voorzijde een lichte uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, met directe toegang tot de achtertuin. De achtertuin is verzorgd aangelegd, grotendeels bestraat en voorzien van groenborders. Achterin de tuin staat een berging, ideaal voor fietsen,

tuingereedschap en extra opslag.

1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn praktisch van formaat en goed te gebruiken als slaap-, werk- of kinderkamer. De badkamer ligt aan de voorzijde en is ingedeeld met een douche, wastafel en toilet.

2e verdieping

Overloop met opstelplaats voor CV-installatie en wasapparatuur en toegang tot de vierde slaapkamer. Deze ruimte is uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Een waardevolle verdieping die de woning net dat beetje extra wooncomfort geeft.

Indeling:

Bijzonderheden:

- Eindwoning;
- Woonoppervlakte circa 105 m²;
- 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers;
- Ruime woonkamer met veel lichtinval;
- Achtertuin met stenen berging;
- Voorzien van kunststof kozijnen;
- Woning staat leeg en is op korte termijn beschikbaar;
- In de koopovereenkomst worden de volgende clausules opgenomen: verkoper niet gewoond, ouderdoms- en asbestclausule.

Wilt u de ruimte, indeling en mogelijkheden van deze eindwoning zelf ervaren? Wij laten u De Vaert 12 graag tijdens een bezichtiging zien.

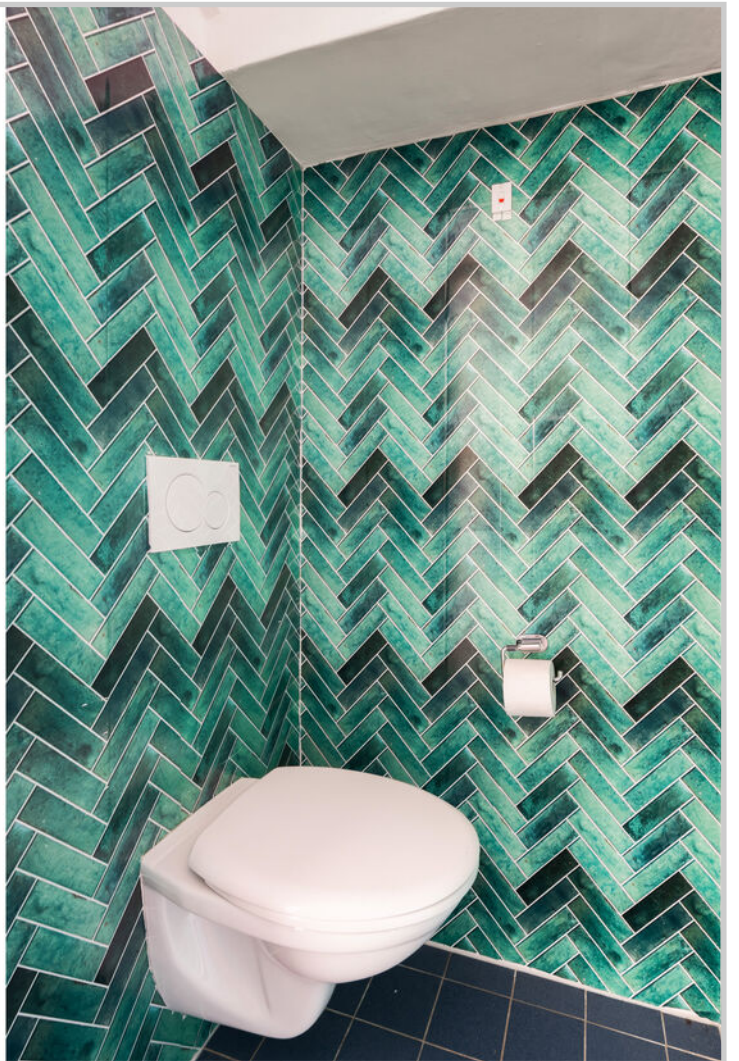
'Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

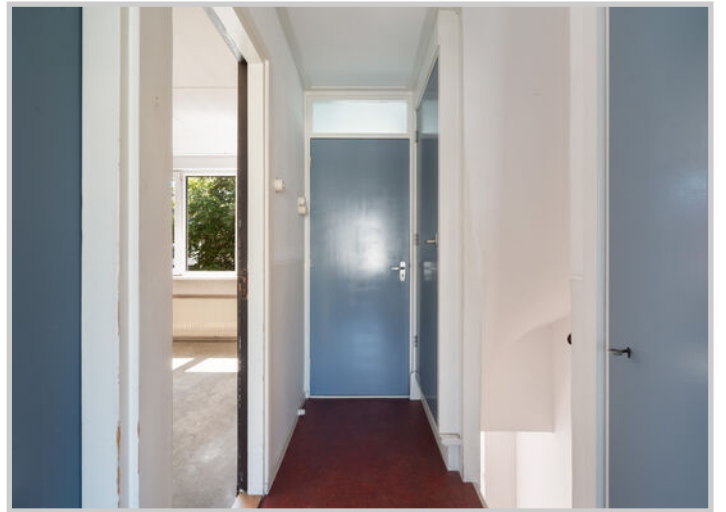
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op de website van NVM Haaglanden.'





















Vergroot de kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.

Vind een local hero op
nvmhaaglanden.nl.



Zeker weten.

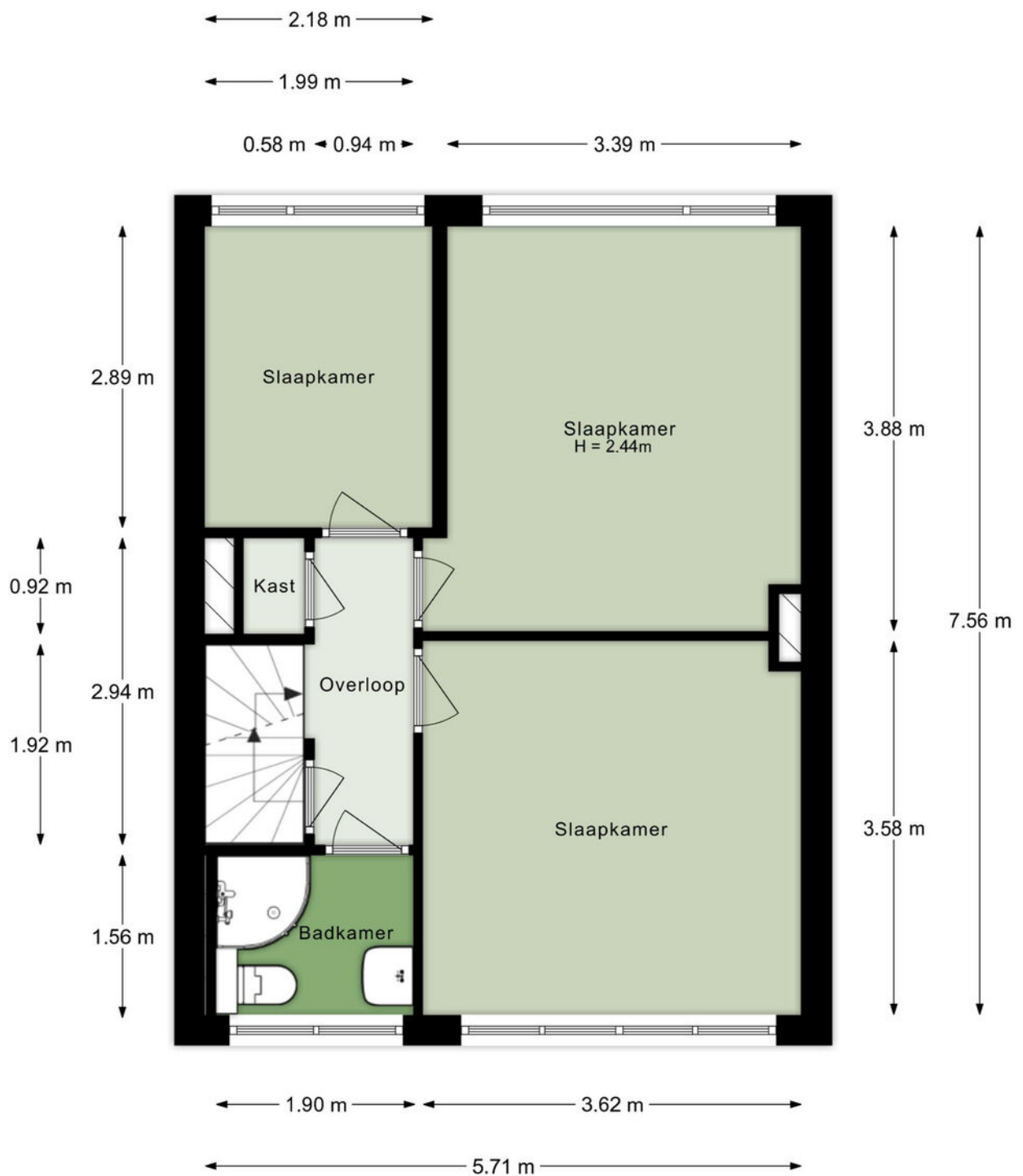


Plattegrond



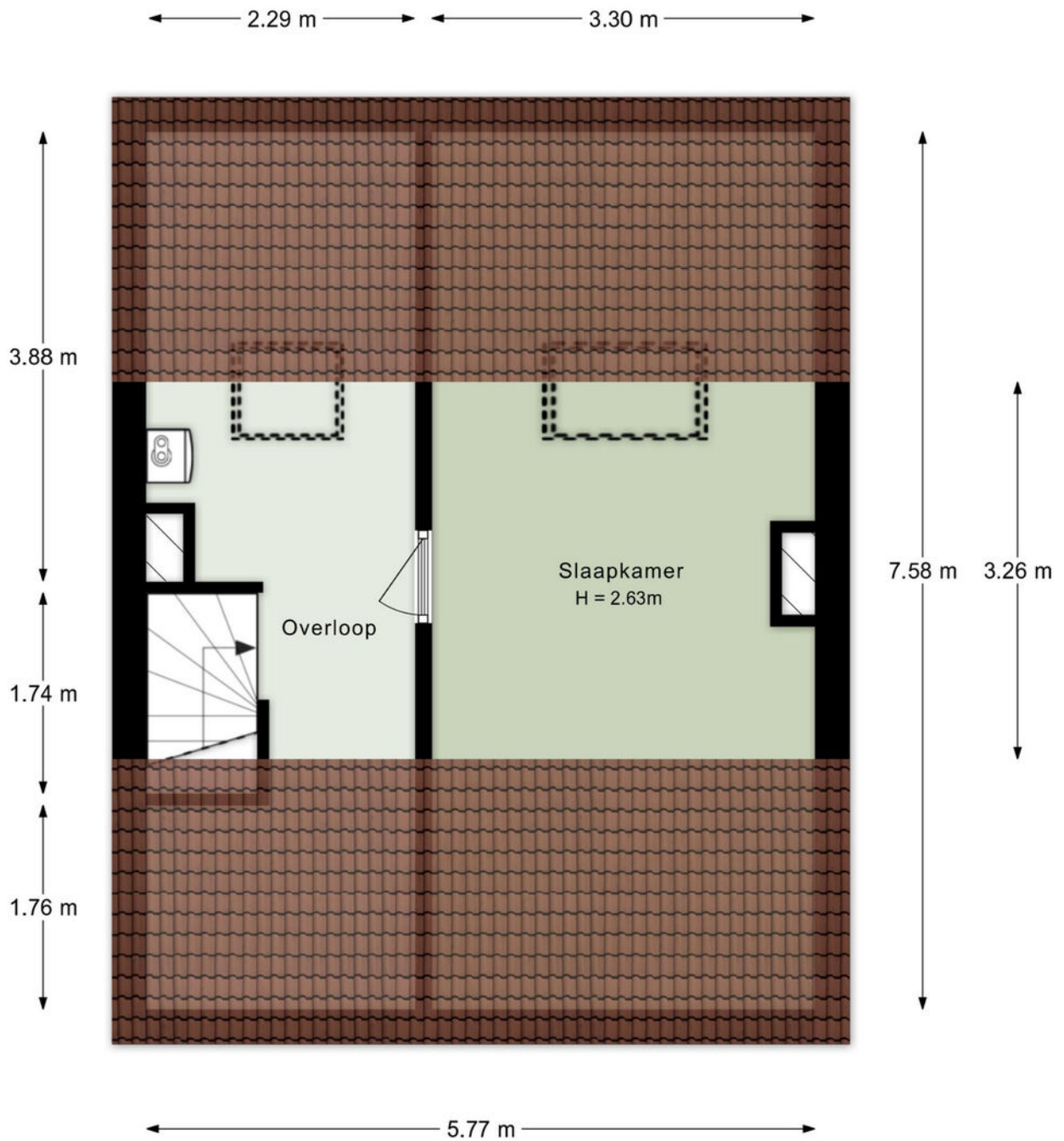
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



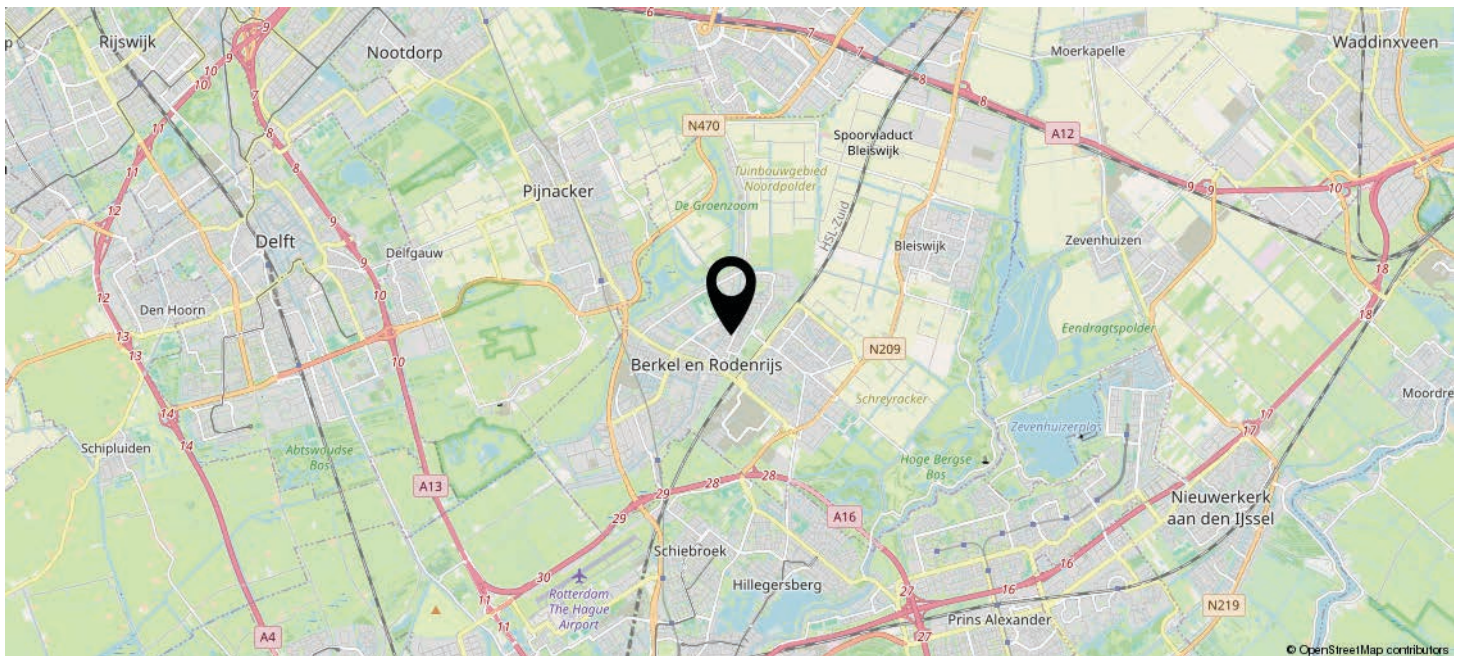
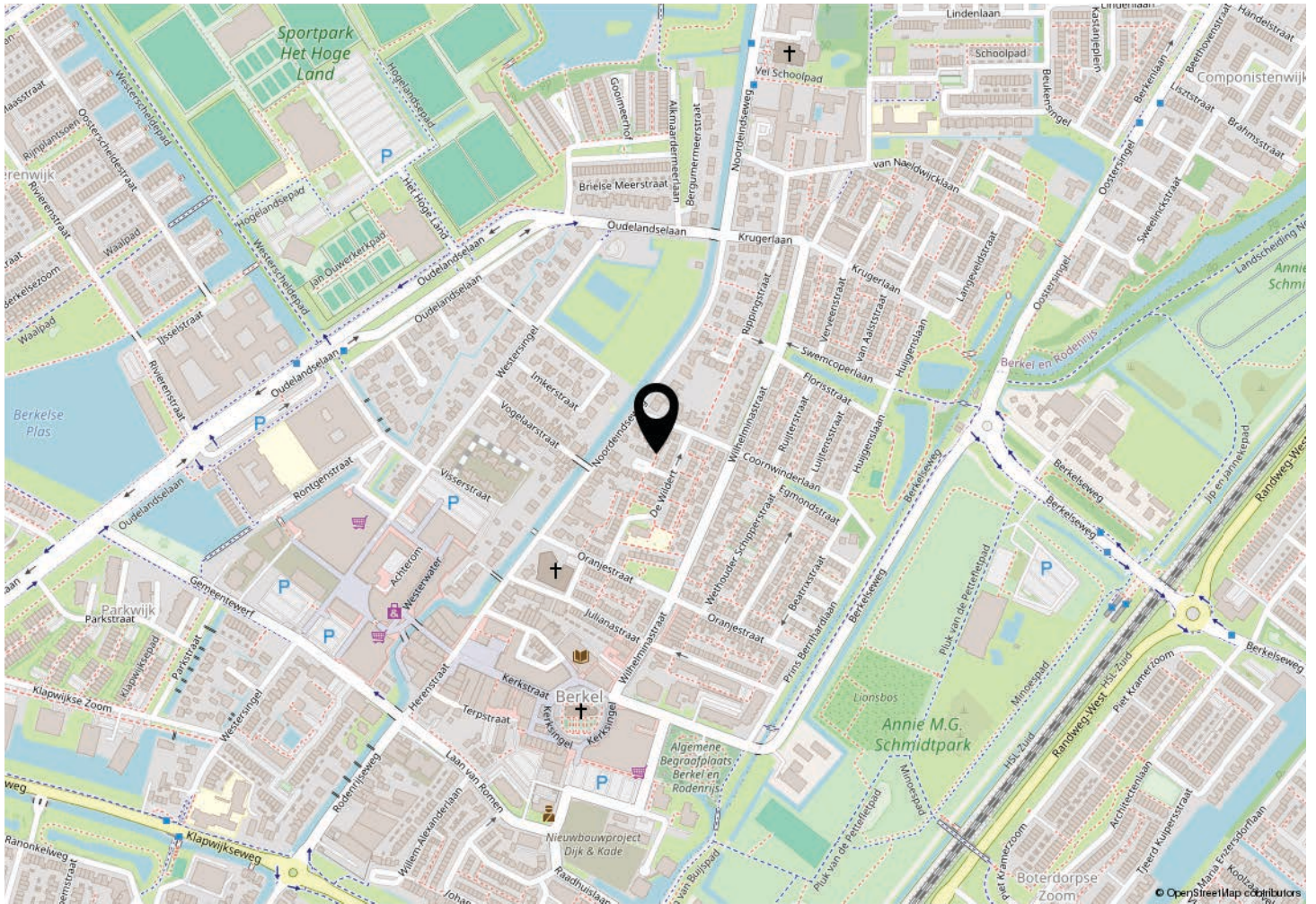
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie op de kaart








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Berkel en Rodenrijs
	Huisnummer	Sectie		A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2915	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de bieding procedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Heeft u (geen) interesse?

Laat het ons zo spoedig mogelijk weten!

Wellicht kunnen wij u verder helpen bij het zoeken naar een voor u geschikte woning.

Wij zouden u aan ons 'zoekersbestand' kunnen toevoegen.

Wij noteren in dat geval graag uw specifieke woonwensen en zullen u vanuit dit zoekerssysteem op de hoogte houden wanneer wij een woning op de markt brengen die voldoet aan uw wensen.

TIP: Like ons op Facebook of Instagram en ontvang ons aanbod voordat het op Funda staat!



Kerksingel 7
2651 CC Berkel en Rodenrijs

010 - 511 44 55 | info@vandullink.nl
www.vandullink.nl

