

TE KOOP



Ceresstraat 45, Berkel en Rodenrijs

Vraagprijs € 699.000 K.K.

Veni Vendi
Van der Hoevenlaan 15
2651 DE Berkel en Rodenrijs

010-8465629
venivendi.nl
info@venivendi.nl

veni, vendi.
MAKELAARS TAXATEURS

> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 699.000,- k.k.
Aanvaarding	Per maandag 30 november 2026

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2016
Dakbedekking	Keramisch
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	194 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	136 m ²
Inhoud	482 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

> Kenmerken

Ligging	Aan rustige weg Aan water Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	A+
---------------	----

CV ketel

CV ketel	Intergas HR 107
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

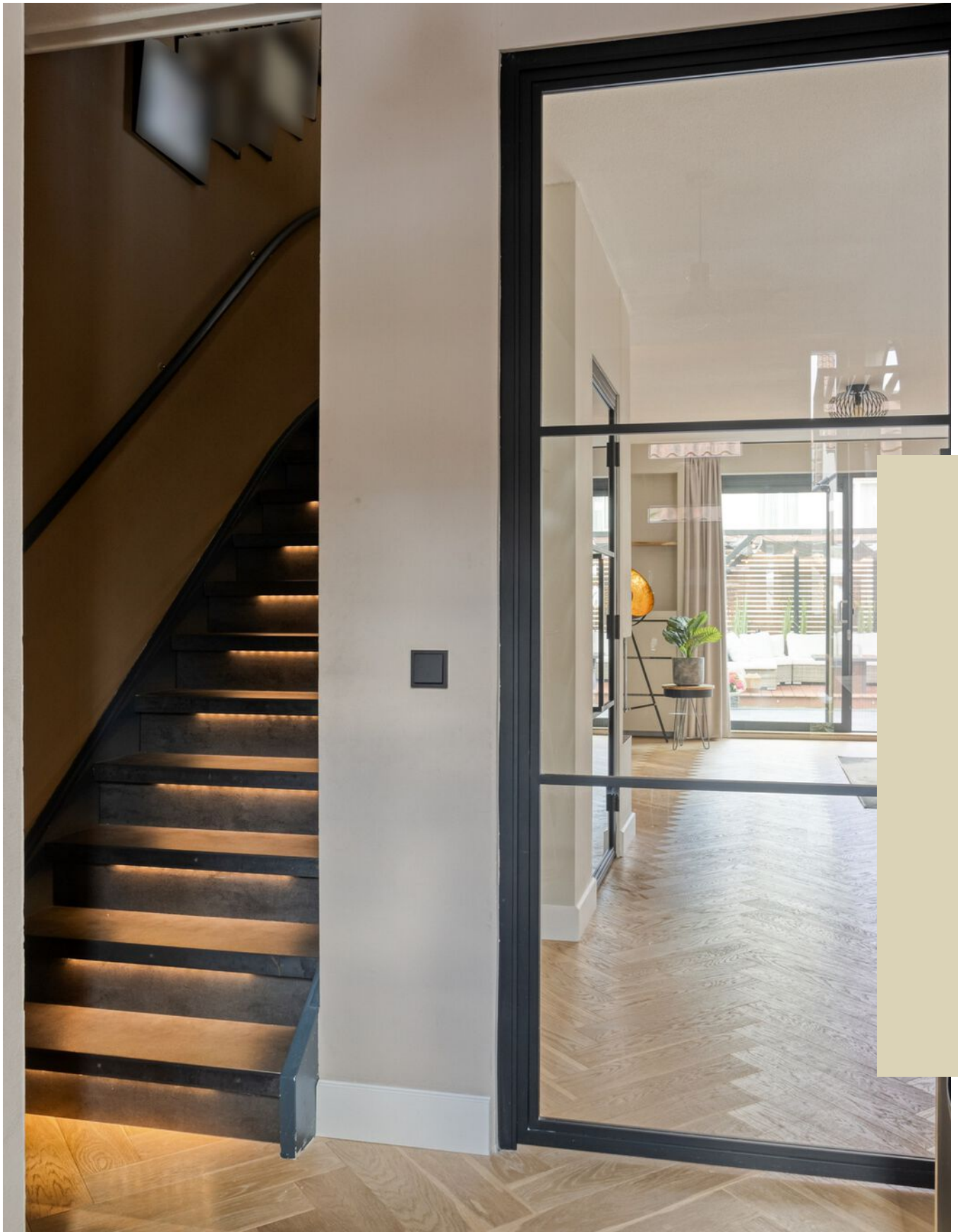
Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel

> Kenmerken

Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



“Warm welkom”



> THUISKOMEN

THUISKOMEN MET EEN HOOFDLETTER T

Stelt u zich voor: zo'n zomeravond waarop de lucht nog warm aanvoelt als u thuiskomt. U parkeert op uw eigen parkeerplaats -de laadpaal doet zijn werk braaf- en zodra u de voordeur opent, valt de dag van u af. Jas uit. Schoenen los. Glas koud drinken erbij. Hier hoeft u niet eerst even te landen. Deze woning doet dat werk voor u.

Een tussenwoning uit 2016, royaal met circa 137 m² woonoppervlakte en opvallend stijlvol afgewerkt. Geen dertien-in-een-dozijn huis, geen 'doet u nog even een likje verf'. Dit is hotel chic wonen, maar dan met uw eigen tuin, uw eigen parkeerplaats, uw eigen zonnepanelen én uw eigen plek aan het water.

En dat water? Dat ligt niet zomaar achter de tuin. Het vormt hier een verlengstuk van uw woonplezier. Een bootje, een supboard, een luie avond met borrelplank: u kiest gewoon welk tempo bij de dag past.

SFEER, COMFORT EN HOTEL CHIQUÉ ALLURE

De begane grond heeft precies die combinatie waar veel mensen naar zoeken: strak, warm en uitnodigend. De hal herbergt de meterkast en een moderne toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. Verzorgd, eigentijds en keurig afgewerkt. Zoals het hoort.

De ruime woonkamer trekt de blik direct naar de waterdamphaard. Geen gedoe, wél sfeer. Ideaal voor avonden waarop de regen tegen de ramen tikt — maar even fijn wanneer de schuifpui openstaat en binnen en buiten langzaam in elkaar overlopen.

De afwerking is rustig en luxe tegelijk. Donkere accenten, warme materialen, een interieur dat eerder aan een boutique hotel doet denken dan aan een doorsnee gezinswoning. Alles voelt doordacht. Niet ingericht, maar gecomponeerd.





"In de spotlights"



Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken: strak, praktisch en volledig uitgerust met een inductiekookplaat, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasmachine, afzuigkap en Quooker. Snel iets maken tussen twee afspraken door of uitgebreid tafelen met vrienden — deze keuken kijkt daar niet zenuwachtig van op. En je stapt lekker door de openslaande deuren van de keuken zo de voortuin in. Koffie?

DE TUIN: WAAR ZOMERAVONDEN VANZELF LANGER DUREN

Dan die achtertuin. Dit is geen tuin waar u alleen 'een zitje kwijt kunt'. Dit is een plek waar u blijft hangen.

De veranda is stijlvol aangelegd en deels boven het water gebouwd. 's Avonds gaan de lichtjes aan, de kussens liggen klaar en de lucht kleurt langzaam donkerblauw. Het eigendom loopt tot het hart van de sloot — u kijkt hier dus niet alleen naar water, u beleeft het ook echt. Een opstaptelek voor een bootje of supboard? Licht voor de hand. Letterlijk.

De voortuin ligt op het zuidwesten, de achtertuin op het noordoosten. Twee buitenruimtes met elk hun eigen karakter. De vrijstaande stenen berging — circa zeven m² — biedt ruimte voor fietsen, tuinspullen en alles wat u liever niet in huis heeft maar wél graag bij de hand houdt.

EERSTE VERDIEPING: SLAPEN, WERKEN EN AANKLEDEN IN STIJL

Op de eerste verdieping bevinden zich drie kamers en de badkamer — en de huidige indeling laat mooi zien hoe flexibel deze woning is. De eerste kamer wordt gebruikt als kledingkamer en sportruimte. Een aparte plek voor kleding of training maakt het dagelijks leven direct comfortabeler. De tweede kamer is ingericht als kantoor, met een rustgevend groene wand. Een werkplek met sfeer: hier kunt u serieus werken zonder dat de omgeving u tegenwerkt. De derde kamer is uitstekend geschikt als kinderkamer, logeerkamer of rustige slaapkamer.

De badkamer is modern en compleet: inloofdouche, hangend toilet, wastafelmeubel en handdoekradiator. Fris, strak en functioneel. Precies zoals u het wilt aantreffen als u 's ochtends nog maar half wakker bent.

TWEDE VERDIEPING: VERRASSEND RUIM DANKZIJ TWEE DAKKAPELLEN

De tweede verdieping is een aangename verrassing. Dankzij dakkapellen aan voor- én achterzijde is hier veel bruikbare ruimte ontstaan.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met dakkapel, rolluiken, wastafelmeubel en airconditioning. Die airco werkt trouwens in twee richtingen: koelen in de zomer, verwarmen als het weer tegenzit. Comfort het hele jaar door.

Aan de voorzijde een praktische wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, dakkapel, rolluiken, de opstelling van de HR-combiketel, mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen. Alles netjes bij elkaar — uit het zicht, maar uitstekend bereikbaar.



“Ruim, warm en precies goed!”



ENERGIE, TECHNIEK EN ZEKERHEID

Technisch is deze woning ook keurig op orde. HR++ glas in hardhouten, aluminium en kunststof kozijnen, negen zonnepanelen in eigendom, een Intergas HR-combiketel en mechanische ventilatie uit 2016, en airconditioning uit 2020. De meterkast beschikt over vijftien groepen en aardlekschakelaars. Er is een laadplaats voor een elektrische auto aanwezig.

De woning staat op eigen grond en is gefundeerd op betonnen palen. Er is geen sprake van funderingsrisico. Dat woont toch net even rustiger — zeker in een markt waar zekerheid soms net zo gewild is als vier slaapkamers en een mooie tuin.

LIGGING: RUSTIG WONEN MET ALLES DICHTBIJ

De Ceresstraat ligt in de geliefde woonomgeving Rodenrijse Zoom, in de wijk De Wadden. De bebouwing is relatief recent, de uitstraling verzorgd en prettig ruim opgezet. Aan het einde van de straat vindt u groen en ruimte; het Annie M.G. Schmidtpark en het centrum van Berkel en Rodenrijs liggen prettig dichtbij. Supermarkten op circa zevenhonderd meter — dat scheelt.

Of u nu richting Rotterdam, Delft, Den Haag of Zoetermeer moet: Berkel en Rodenrijs ligt strategisch prettig. En eenmaal thuis? Dan voelt de stad ineens ver weg. Zeker wanneer u achter in de tuin zit met uitzicht op het water.

EEN WONING DIE NIET FLUISTERT, MAAR ZACHTJES 'BLIJVEN' ZEGT

Sommige huizen moet u uitleggen. Dit huis niet. Dit huis laat zich voelen. In de afwerking, in de ruimte, in het comfort, in de tuin aan het water en in de manier waarop alles klopt zonder schreeuwerig te worden.

Ceresstraat 45 is voor wie modern wil wonen maar geen kil nieuwbouwhuis zoekt. Voor wie houdt van sfeer, gemak en een beetje luxe. Voor wie na een drukke dag de deur achter zich dicht wil trekken en denkt: ja, hier ben ik thuis.

En eerlijk gezegd: met zo'n veranda, dat water en die tuin wordt zelfs een gewone dinsdagavond ineens een klein feestje.

IN HET KORT

- *circa 137 m² woonoppervlakte
- *perceel van 194 m² eigen grond
- *bouwjaar 2016
- *stijlvolle hotel chic afwerking
- *ruime woonkamer met waterdamphaard
- *moderne keuken met Quooker en complete inbouwapparatuur
- *vier volwaardige kamers plus praktische wasruimte
- *moderne badkamer met inloopdouche en tweede toilet
- *dakkapellen voor en achter
- *airconditioning en rolluiken
- *negentien zonnepanelen in eigendom
- *laadplaats voor elektrische auto
- *eigen parkeerplaats
- *vrijstaande stenen berging van circa zeven m²
- *tuin aan het water met veranda deels boven het water
- *eigendom tot het hart van de sloot
- *geen funderingsrisico.

























“Groene muur, daglicht, focusmodus aan”

























> Begane grond

Boutique hotel gevoel — maar dan met uw eigen afstandsbediening



> Verdieping

Hier kunt u serieus en prettig werken,
slapen en spelen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Master bedroom

Dakkapel, airco, rolluiken. Slapen zoals u dat verdient



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Ceresstraat 45

Kadastrale kaart

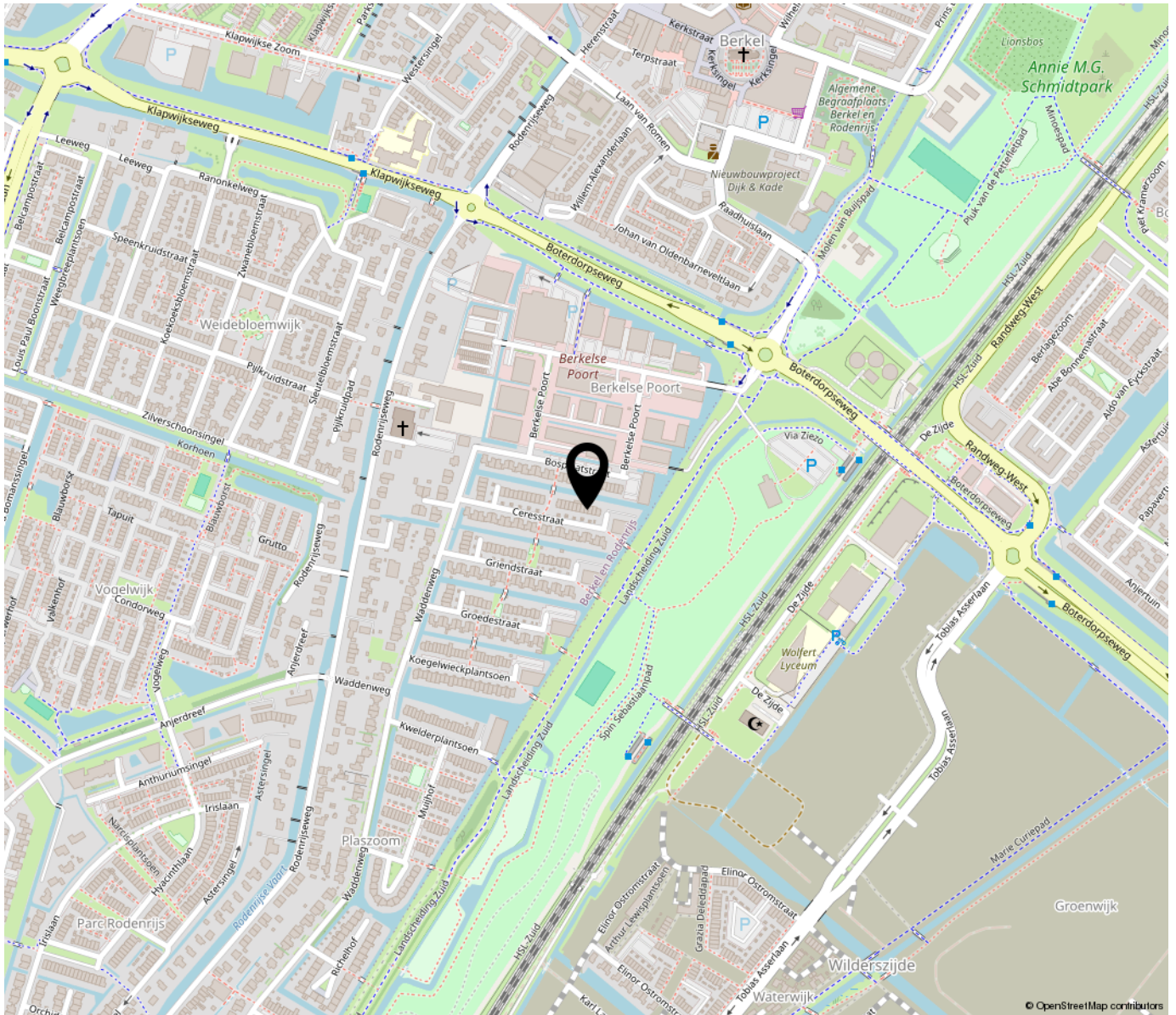
Uw referentie: k24



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Berkel en Rodenrijs Sectie B Perceel 9673	kadaster 
---	--	---

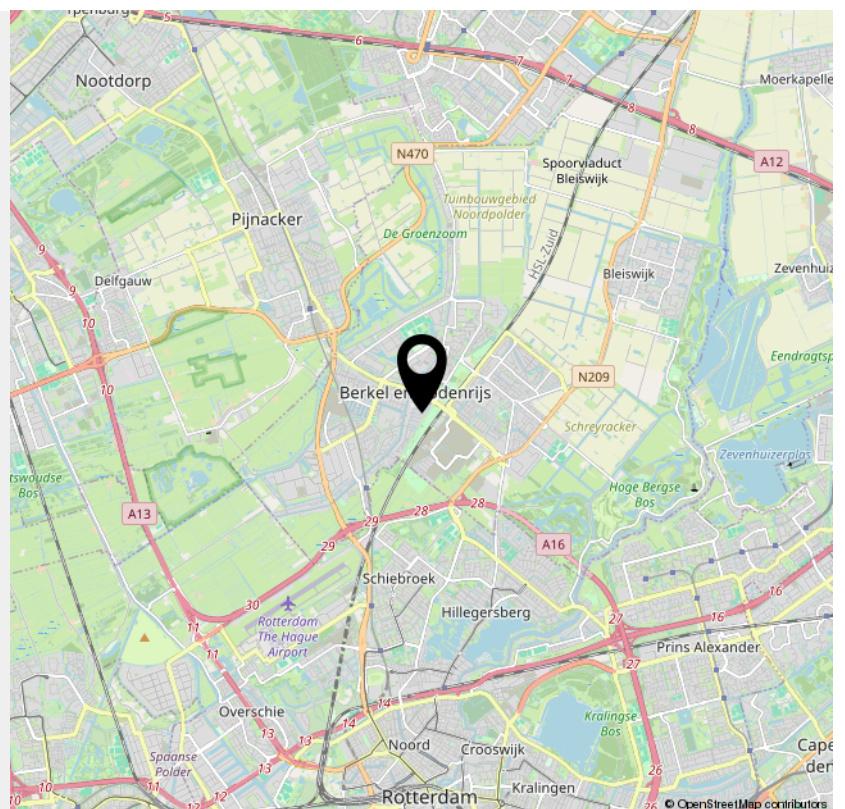
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



“Woont u binnenkort op nummer 45?”

Een huis dat u bij thuiskomst al een beetje beter doet voelen



> Bekijk deze
woning online!

www.venivendi.nl

veni vendi.
RECHTSTREEKS

Ceresstraat 45, Berkel en Rodenrijs



*Scan deze code en
bekijk de woning
op uw mobiel!*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met mij op!

Ik help u graag verder.

Veni Vendi
Van der Hoevenlaan 15
2651 DE Berkel en Rodenrijs

010-8465629
venivendi.nl
info@venivendi.nl

veni, vendi.
MAKELAARS TAXATEURS