

Welkom thuis.



BELCAMPOSTRAAT 27 • BERKEL EN RODENRIJS



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.



**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Wat een leuk huis op een toplocatie in Berkel en Rodenrijs!

Deze prachtige hoekwoning ligt aan een rustig plantsoen met uitsluitend bestemmingsverkeer, aan de rand van het gezellige centrum. De woning beschikt over een heerlijke zonnige achtertuin, een ruime living en drie slaapkamers.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Bouwjaar	2021-2030
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas, 2011)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
116 m²



perceeloppervlakte
163 m²



inhoud
415 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
3



badkamer
1



inpandige ruimte
1 m²





Begane grond

Entree, hal met meterkast en modern toilet.

De ruime woonkamer is dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde heerlijk licht. Door de gunstige hoekligging profiteert de woning bovendien van extra daglicht via de zijramen. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie lamelparketvloer voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor optimaal wooncomfort. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast voor extra bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich het eetgedeelte en de keuken. De keuken in hoekopstelling is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, koel-/vriescombinatie, magnetron, oven en vaatwasser.





1e verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I: gelegen aan de voorzijde en voorzien van een op maat gemaakte schuifwandkast.

Slaapkamer II: gelegen aan de achterzijde, voorzien van een dakkapel en extra bergruimte.



De volledig betegelde badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een wastafelmeubel, toilet en een royale inloopdouche.



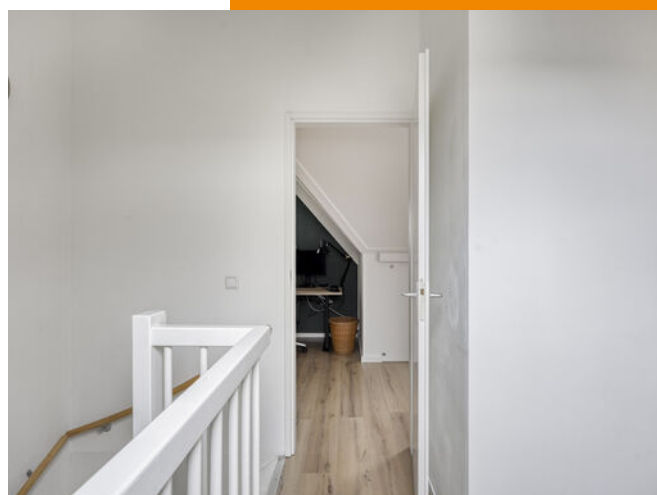
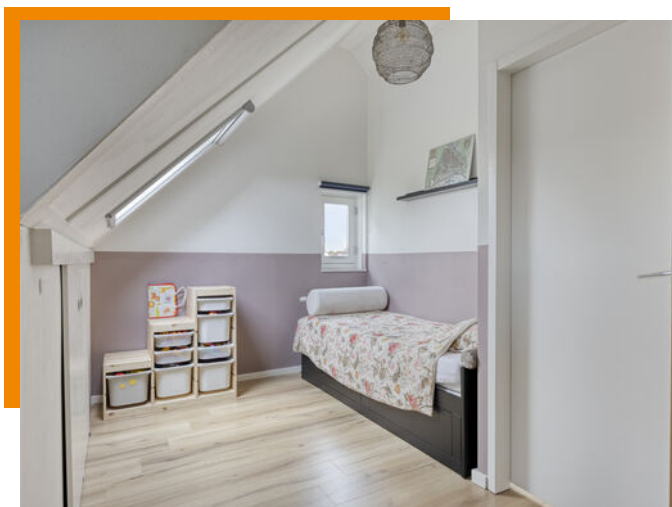


2e verdieping

Overloop met dakraam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt, en extra bergruimte achter de knieschotten.

Op deze verdieping bevindt zich een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel en mechanische ventilatie.

De derde slaapkamer is een sfeervolle en speels ingedeelde ruimte met een dakraam en een extra zijraam, wat zorgt voor veel lichtinval. Ook hier is praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

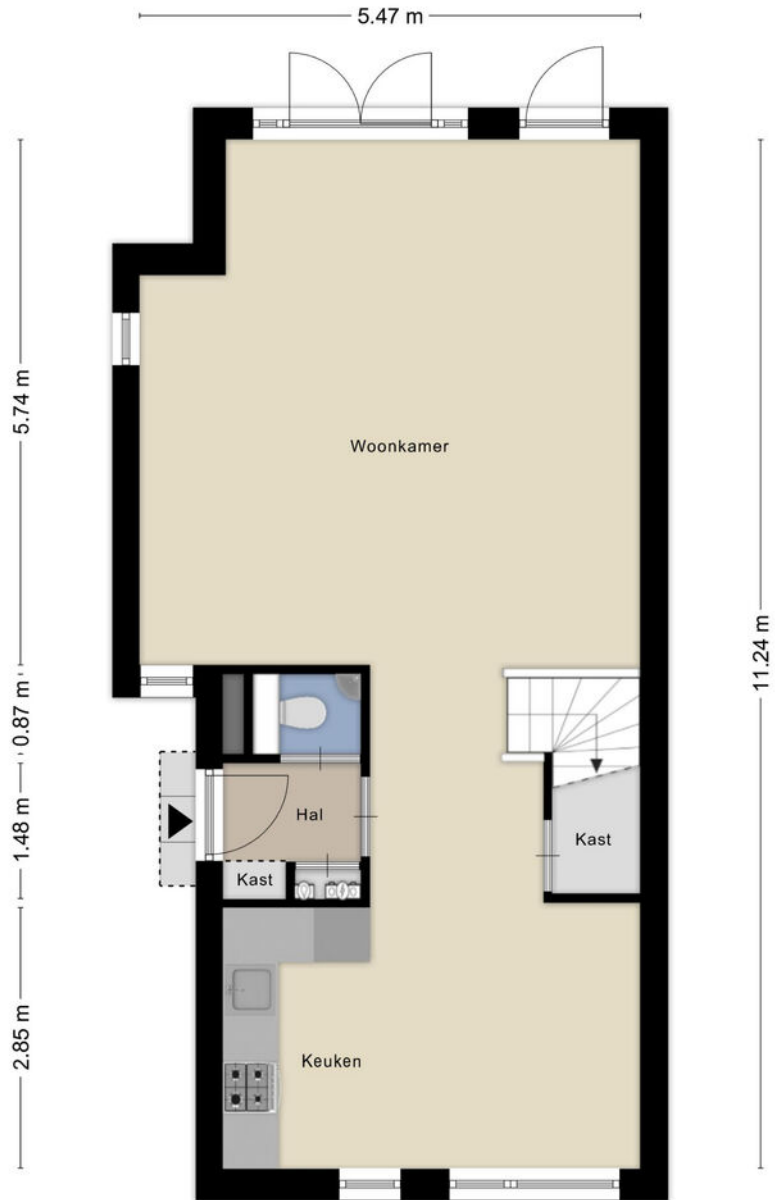


Tuin

Prachtig aangelegde tuin op het zuidwesten, met meerdere sfeervolle zitplekken, fraai aangelegde borders en diverse beplanting. Dankzij de open ligging geniet u hier de hele dag van veel zon. De tuin beschikt over een achterom en een houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Voor extra comfort tijdens warme zomerdagen is er een elektrisch zonnescherm aanwezig. De voortuin is vorig jaar volledig opnieuw aangelegd, waardoor u ook hier heerlijk kunt genieten van de ochtendzon. Daarnaast is er naast de woning een nette opstelplaats voor de kliko's gerealiseerd, zodat deze vanaf de straat mooi uit het zicht staan.







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

Plattegrond



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

Plattegrond



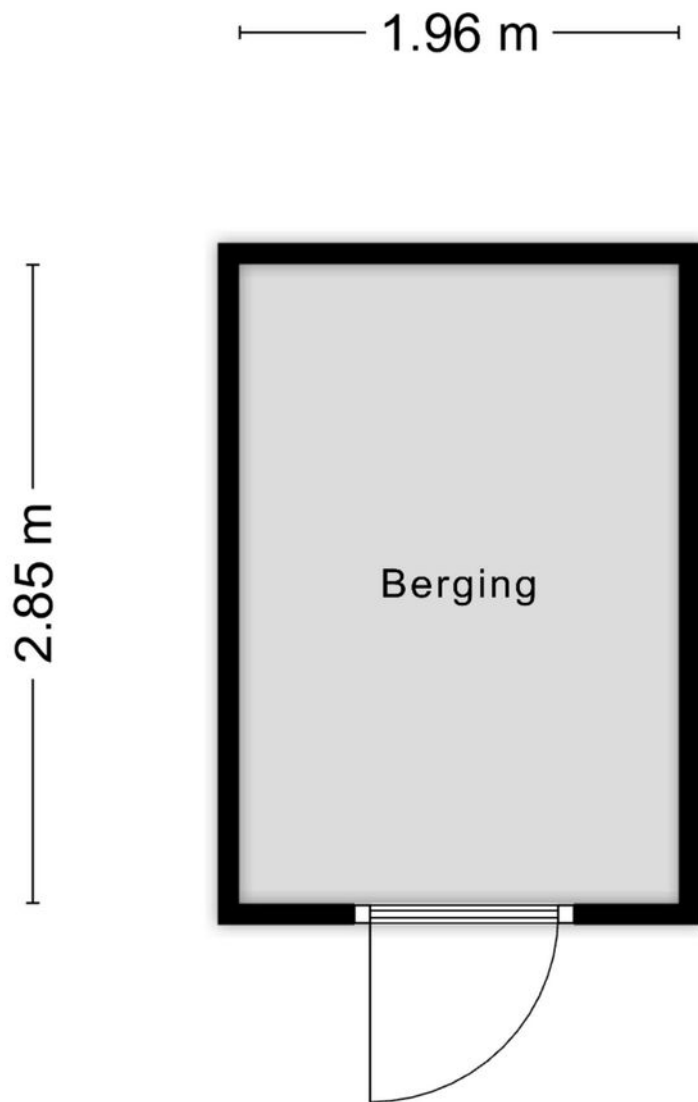
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

—
Plattegrond

Volledige woning informatie

Deze prachtige hoekwoning ligt aan een rustig plantsoen met uitsluitend bestemmingsverkeer, aan de rand van het gezellige centrum. De woning beschikt over een heerlijke zonnige achtertuin, een ruime living en drie slaapkamers.

LOCATIE

De ligging is uitstekend: een rustige en ruim opgezette woonomgeving met veel groen en water. Het centrum van Berkel en Rodenrijs bevindt zich op slechts 5 minuten fietsafstand. Hier vindt u een gevarieerd aanbod aan gezellige horeca, delicatessenzaken en modewinkels. Ook metrostation 'Westpolder' ligt op circa 5 minuten fietsen. Binnen 20 minuten bereikt u het hart van zowel Rotterdam als Den Haag.

Kortom: rustig wonen met alle voorzieningen én de stad binnen handbereik!

BEGANE GROND

Entree, hal met meterkast en modern toilet.

De ruimte woonkamer is dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde heerlijk licht. Door de gunstige hoekligging profiteert de woning bovendien van extra daglicht via de zijramen. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie lamelparketvloer voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor optimaal wooncomfort. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast voor extra bergruimte. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich het eetgedeelte en de keuken. De keuken in hoekopstelling is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, koel-/vriescombinatie, magnetron, oven en vaatwasser.

1E VERDIEPING

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I: gelegen aan de voorzijde en voorzien van een op maat gemaakte schuifwandkast.

Slaapkamer II: gelegen aan de achterzijde, voorzien van een dakkapel en extra bergruimte.

De volledig betegelde badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een wastafelmeubel, toilet en een royale inloopdouche.

2E VERDIEPING

Overloop met dakraam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt, en extra bergruimte achter de knieschotten. Op deze verdieping bevindt zich een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel en mechanische ventilatie.

De derde slaapkamer is een sfeervolle en speels ingedeelde ruimte met een dakraam en een extra zijraam, wat zorgt voor veel lichtinval. Ook hier is praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

TUIN

Prachtig aangelegde tuin op het zuidwesten, met meerdere sfeervolle zitplekken, fraai aangelegde borders en diverse beplanting. Dankzij de open ligging geniet u hier de hele dag van veel zon. De tuin beschikt over een achterom en een houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Voor extra comfort tijdens warme zomerdagen is er een elektrisch zonneschermbaan aanwezig.

De voortuin is vorig jaar volledig opnieuw aangelegd, waardoor u ook hier heerlijk kunt genieten van de ochtendzon. Daarnaast is er naast de woning een nette opstelplaats voor de kliko's gerealiseerd, zodat deze vanaf de straat mooi uit het zicht staan.

ALGEMEEN:

- EIGEN GROND;
- Energielabel A;
- Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2025;
- Nagenoeg alle inbouwapparatuur keuken is dit jaar vervangen;
- Bruisende centrum op steenworpafstand;
- Kindvriendelijke wijk met veel speelvoorzieningen;
- Oplevering januari 2027.

BIJZONDERHEDEN:

* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met ID verificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.

* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.

* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.

* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

BERKEL EN RODENRIJS

Berkel en Rodenrijs is een sfeerrijk dorp in de gemeente Lansingerland, gelegen in Zuid-Holland, dichtbij Rotterdam, Delft en Den Haag. Berkel en Rodenrijs staat bekend om zijn groene omgeving, kindvriendelijke wijken en uitstekende voorzieningen, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen, natuurliefhebbers en iedereen die graag rustig woont, maar toch centraal in de Randstad.

TOT SLOT

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Ooms Lansingerland behartigt de belangen van de verkopende partij. Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning is dan ook om je eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen.

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X
- losse (hang)lampen		X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Inbouwkast kinderkamer	X	
--------------------------	---	--

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X	
- gordijnen	X	
- rolgordijnen	X	
- jaloezieën	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer	X	
- laminaat	X	

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis	X	
- afzuigkap	X	
- magnetron	X	
- oven	X	
- koel-vriescombinatie	X	
- vaatwasser	X	
- koffiezetapparaat		X

Keukenaccessoires, te weten

Blijft achter Gaat mee Ter overname

-	X		
---	---	--	--

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Houten loungebank

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Philips Hue buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Lansingerland op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Jim Pezie

Register Makelaar

06 - 53 241 422
088 - 424 0 147 | j.pezie@ooms.com



Nathalie Schenk

Commercieel Binnendienst Medewerker

010-3029999 | n.schenk@ooms.com



Jacco Groenewoud

Financieel Adviseur

010 - 424 0 209 | j.groenewoud@ooms.com



Jennifer Post

Commercieel Binnendienst Medewerker

088 - 424 0291 | j.post@ooms.com

BLIJF OP DE HOOGTE —



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomslansingerland](https://www.facebook.com/oomslansingerland)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Wij komen graag bij je thuis langs om hier over te praten. Tijdens deze vrijblijvende afspraak inventariseren wij je verkoopwensen en zullen wij je onze

werkwijze toelichten. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Reken daarbij ook op de juiste strategie voor het beste resultaat. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 010 302 99 99



OOMS