



## Koegelwieckplantsoen 51, 2651 NL Berkel en Rodenrijs

**Vraagprijs € 540.000,- k.k.**

Spindler Makelaardij B.V.  
Rododendronplein 6 a  
3053 ES, ROTTERDAM  
Tel: 010-4180515  
E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)  
[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)



# Omschrijving

Wonen aan het water met ruimte, licht en een speelse indeling?

Deze moderne maisonnette aan het Koegelwieckplantsoen in Berkel en Rodenrijs biedt het allemaal. Met een woonoppervlakte van ca. 109 m<sup>2</sup>, een riant terras aan het water, een vide in de woonkamer en drie volwaardige slaapkamers is dit een bijzonder en comfortabel appartement op een fijne, rustige locatie.

De woning is gebouwd in 2012 en kenmerkt zich door een moderne afwerking, veel lichtinval en een praktische indeling verdeeld over meerdere woonlagen. Het hart van de woning wordt gevormd door de riante woonkeuken, waar koken, eten en gezellig samenzijn moeiteloos samenkomen.

De keuken biedt volop werk- en kastruimte en vormt een heerlijke plek voor lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden.

De speels ingedeelde woonkamer met vide zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel en een prettige lichtinval. Door de open verbinding tussen de verdiepingen ontstaat een prettige woonbeleving.

Via de woonkeuken bereikt u het royale terras aan het water, waar u heerlijk kunt genieten van het vrije uitzicht en de rustige omgeving. Een ideale plek voor een kop koffie in de ochtend of een ontspannen avond buiten.

Verder beschikt de maisonnette over drie goed bemeten slaapkamers, waardoor de woning zeer geschikt is voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die extra ruimte wenst. De badkamer is modern uitgevoerd en de woning biedt daarnaast praktische bergruimte.

De ligging aan het Koegelwieckplantsoen is bijzonder prettig: rustig en groen, maar met voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen in de nabije omgeving. Ook recreatiegebieden en wandelroutes liggen op korte afstand.

Kortom: een ruim en modern appartement met een speelse indeling, drie slaapkamers en een prachtig terras aan het water – een unieke kans in Berkel en Rodenrijs.

## Bijzonderheden

- Energielabel A
- Bouwjaar 2012
- Woonoppervlakte circa 109m<sup>2</sup>
- Actieve VvE, bijdrage circa € 254,64,- per maand
- Verwarming en warm water middels cv-combiketel, 2025
- Parkeerplaats op het naast gelegen terrein, toegankelijk met afstandsbediening
- Berging in de onderbouw
- Transport via Govers Spil Notarissen
- Oplevering kan spoedig

In de akte zullen de volgende artikelen worden opgenomen:

- Zelfbewoningsplicht;
- Niet zelf bewoond clause;
- Er is een projectnotaris aangesteld door Havensteder;
- Mogelijk voordeel overdrachtsbelasting voor verkoper (art. 2.2 koopakte)

**Spindler Makelaardij B.V.**

**Rododendronplein 6 a**

**3053 ES, ROTTERDAM**

**Tel: 010-4180515**

**E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)**

**[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)**





Bent u op zoek naar een royaal en licht appartement met drie slaapkamers, eigen parkeerplaats én mooi riant balkon, dan is dit appartement aan de Koegelwieckplantsoen 51 een bezoek waard.

Interesse? Plan snel een bezichtiging en ontdek de ruimte en mogelijkheden van dit fijne appartement in Berkel en Rodenrijs.

Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie, bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als het gebruiksoppervlak voor u essentieel is dan stellen wij u graag in de gelegenheid de woning zelf op te (laten) meten.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

**Spindler Makelaardij B.V.**  
Rododendronplein 6 a  
3053 ES, ROTTERDAM  
Tel: 010-4180515  
E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)  
[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)



## Kenmerken

|                                 |                                               |
|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 540.000,00                                |
| Soort                           | : Appartement                                 |
| Open portiek                    | : Nee                                         |
| Aantal kamers                   | : 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)            |
| Inhoud woning                   | : 359 m <sup>3</sup>                          |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 109 m <sup>2</sup>                          |
| Soort appartement               | : Portiekflat                                 |
| Bouwjaar                        | : 2012                                        |
| Ligging                         | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Tuin                            | : Geen tuin                                   |
| Garage                          | : Parkeerplaats                               |
| Energielabel                    | : A                                           |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk    |
| Isolatie                        | : Dubbel glas, Volledig geïsoleerd            |
| Voorzieningen                   | TV kabel, Lift, Balansventilatie              |

## Locatie

Koegelwieckplantsoen 51  
2651 NL BERKEL EN RODENRIJS



Spindler Makelaardij B.V.  
Rododendronplein 6 a  
3053 ES, ROTTERDAM  
Tel: 010-4180515  
E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)  
[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)



## Foto's

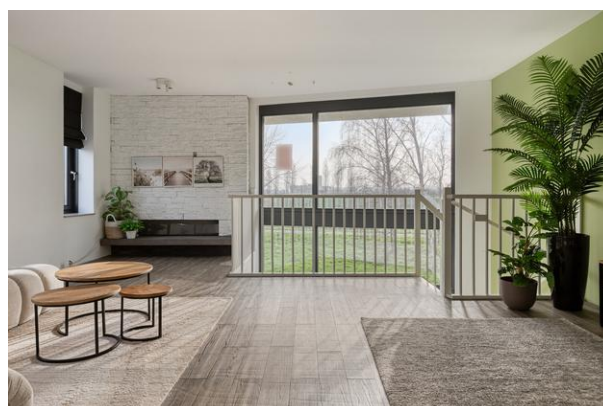
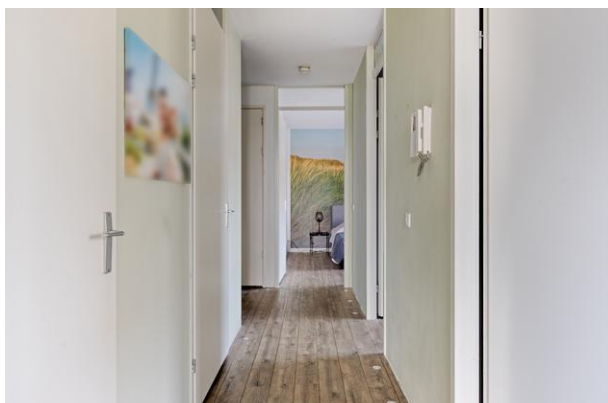


## Foto's





## Foto's



## Foto's





## Foto's



## Foto's





## Foto's





## Foto's



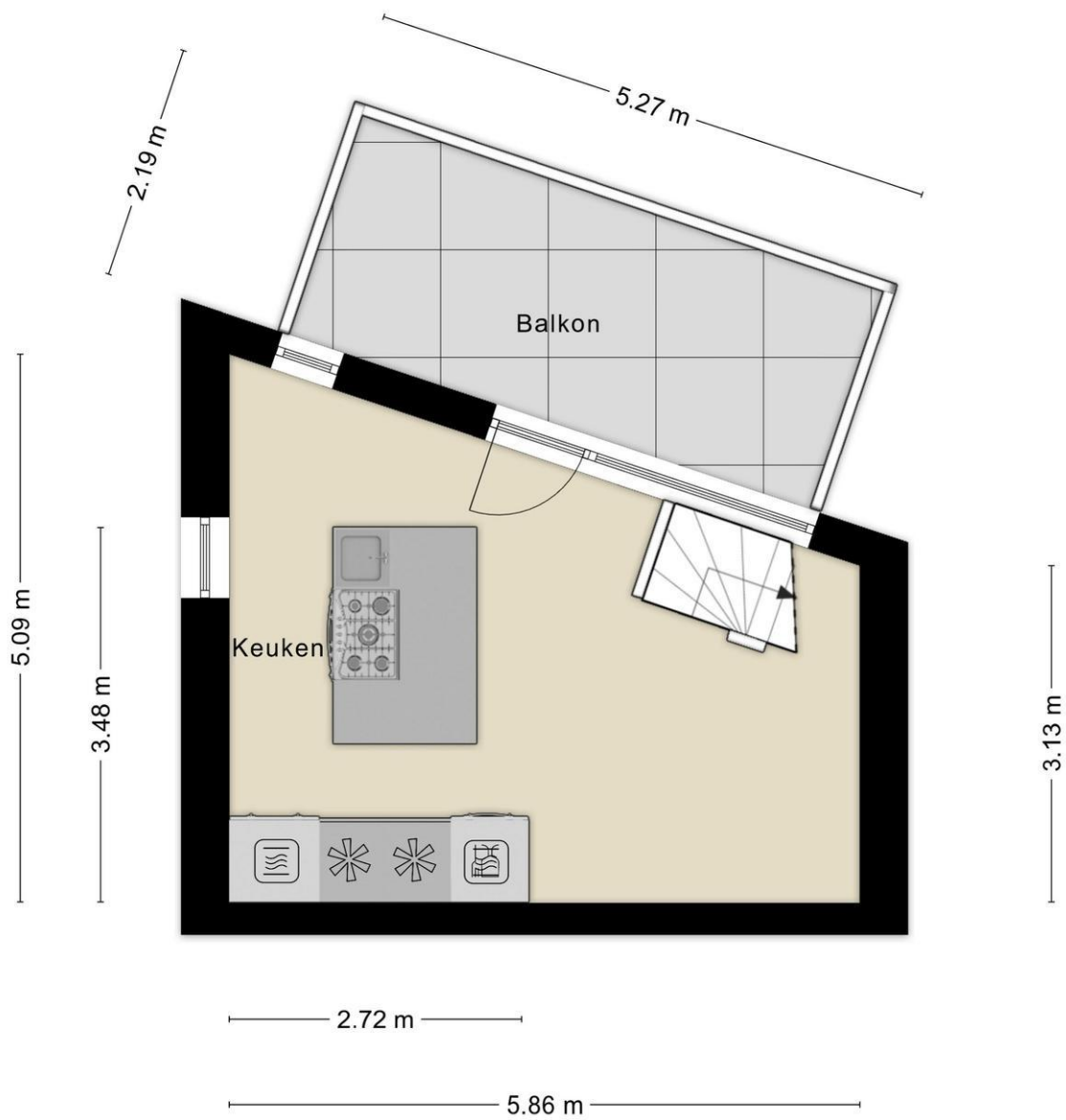
# Plattegrond



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

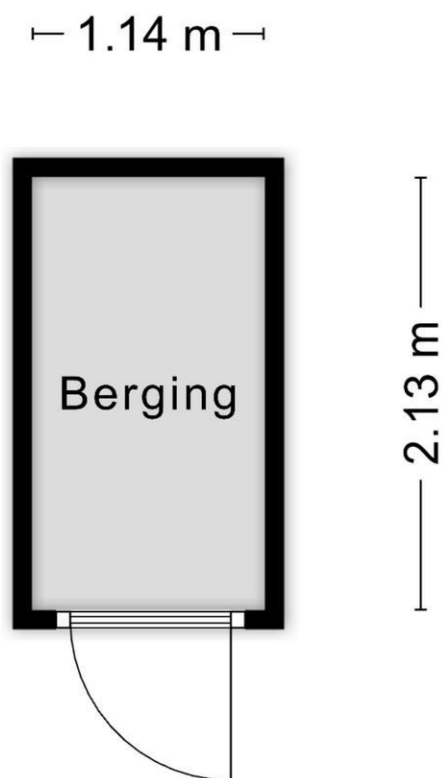


## Plattegrond



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](http://www.zibber.nl)

### **Interesse in deze woning**

Ben je geïnteresseerd in deze woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Je kunt ons op vier manieren benaderen:

- telefonisch: 010 – 4180515
- per email: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)
- via de knop 'Bezichtigen' op Funda
- via onze website <http://www.spindlermakelaars.nl>

### **Vervolgstappen**

Is deze woning het huis van je dromen? Dan nodigen we je uit een bod te doen. Dit kan via uw MOVE.NL account of via e-mail. Eén van onze makelaars neemt vervolgens zo spoedig mogelijk telefonisch contact met je op om je bod door te spreken. Het gaat immers niet alleen om de koopsom, maar ook over zaken als de datum van overdracht, roerende zaken en ontbindende voorwaarden. Wellicht ten overvloede: wij zijn de makelaar van de verkoper. We adviseren je daarom een eigen makelaar in te schakelen bij het aankoopproces.

### **Financiering**

Er zijn maar weinig mensen die hun huis contant kunnen betalen. En dat hoeft natuurlijk ook helemaal niet. Bovendien is het vaak fiscaal voordeliger om voor het eigen huis een lening aan te gaan. Voor de (eventuele) financiering van de woning, brengen wij graag Fidenz Hypotheken onder je aandacht. Zij kunnen een passende financiering voor je verzorgen. Je kunt onze collega's van Fidenz benaderen voor een vrijblijvend oriënterend hypotheekgesprek. Ze zijn te bereiken op 010 – 211 11 44 of [info@fidenz.nl](mailto:info@fidenz.nl).

### **Verder zoeken**

Natuurlijk hopen wij dat je in deze woning het huis van je dromen hebt gevonden. Mocht dat niet het geval zijn, dan kunnen wij je helpen bij het vinden van een droomwoning én begeleiden bij de aankoop ervan. Als aankoopmakelaar hanteren we drie modules: onze Zoek&Koop®modules. Je kunt kiezen voor alleen technische advisering, technische advisering en onderhandeling, en begeleiding van het complete traject van zoeken tot en met sleuteloverhandiging. Voor meer informatie over deze modules en prijzen kunt je hier kijken.

### **Uw huidige woning verkopen**

Nu je op zoek bent naar een nieuwe woning, overweeg je misschien je huidige woning te verkopen. Wij treden graag op als je verkoopmakelaar. Wil je een indicatie van de waarde van je woning, een idee krijgen bij onze werkwijze of kennismaken met één van onze makelaars, maak dan een afspraak voor een vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis (vrijblijvend betekent ook dat we voor die waardebeoordeling geen kosten in rekening brengen). Je kunt ons bereiken op [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl) of 010 – 4180515.

### **Ouderdomsclausule**

Bij woningen ouder dan 30 jaar kan gebruik worden gemaakt van een Ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. De verkoper behoort echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken te verzwijgen.

### **Disclaimer**

De informatie uit de brochure is niet meer dan een uitnodiging tot nader overleg, een bezichtiging, of het uitbrengen van een bod. Wij hebben grote zorgvuldigheid betracht bij het samenstellen van deze verkoopbrochure. Mocht er desondanks een onjuistheid of onvolledigheid ingeslopen zijn, dan bieden we daarvoor onze verontschuldiging aan. Wij noch de verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden van de in deze brochure verstrekte informatie.