

Elisabeth Andersenstraat 40

Berkel En Rodenrijs

b a l j o n



Inhoudsopgave

01	Omschrijving
02	Kenmerken
03	Plattegrond
04	Meetcertificaat
05	Aanvullende informatie
06	Veelgestelde vragen

01. Omschrijving (1/2)

Royale nieuwbouwwoning met uitbouw, luxe woonkeuken, vier slaapkamers, vliering en een een tuin op het westen.

Ben je op zoek naar een nieuwbouwwoning waar ruimte, luxe en duurzaamheid perfect samenkomen?

Dan is Elisabeth Andersenstraat 40 in Berkel en Rodenrijs precies wat je zoekt. Deze hoogwaardige eengezinswoning wordt bijna opgeleverd (planning september/oktober 2026) en wordt uitgevoerd met een uitbouw aan de woonkamer van 2,40 meter, waardoor een indrukwekkende leefruimte is ontstaan met een luxe woonkeuken als centraal middelpunt. Dankzij vier volwaardige slaapkamers, een diepe achtertuin en duurzame installaties biedt deze woning alles wat je van modern wooncomfort mag verwachten.

De woning wordt volledig gasloos opgeleverd en is voorzien van een warmtepomp, zonnepanelen en vloerverwarming. Hierdoor geniet je niet alleen van optimaal wooncomfort, maar ook van een energiezuinige en toekomstbestendige woning. Met een woonoppervlakte van circa 131 m², hoogwaardige afwerking en een praktische indeling is dit een woning waar je jarenlang zorgeloos kunt wonen.

Omgeving

De Elisabeth Andersenstraat ligt in een jonge, ruim opgezette woonwijk in Berkel en Rodenrijs.

Deze populaire woonomgeving kenmerkt zich door veel groen, waterpartijen en een kindvriendelijke inrichting. In de directe omgeving vind je diverse speelvoorzieningen, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en supermarkten.

Ook het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en terrasjes, ligt op korte afstand. Voor ontspanning bevinden recreatiegebieden zoals de Groenzoom en het Annie M.G. Schmidtpark zich nabij de woning. Hier kun je heerlijk wandelen, hardlopen of fietsen in een groene omgeving.

Bereikbaarheid

De woning is uitstekend bereikbaar. Via de N209, N470 en A12 zijn Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer eenvoudig bereikbaar. Daarnaast ligt metrostation Rodenrijs op korte afstand, waardoor je met RandstadRail snel in het centrum van Rotterdam of Den Haag bent. Ook diverse busverbindingen bevinden zich in de directe omgeving.

01. Omschrijving (2/2)

Indeling

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met een modern toilet, trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale leefruimte vormt het hart van de woning.

Dankzij de uitbouw van 2,40 meter is een bijzonder ruime woonkamer ontstaan die naadloos overgaat in de luxe woonkeuken. De keuken wordt uitgevoerd zoals weergegeven op de impressies en beschikt over een groot kookeiland, veel werk- en bergruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur. Hier is volop ruimte om uitgebreid te koken, gezellig te borrelen of met familie en vrienden aan tafel te genieten.

De grote glazen schuifpui aan de achterzijde zorgt voor veel daglicht en een fraaie verbinding met de achtertuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een vierde grote kamer met veel lichtinval en diverse indelingsmogelijkheden.

Daarnaast is er een separate technische ruimte met de warmtepomp, WTW-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tuin

De diepe achtertuin biedt volop mogelijkheden om meerdere zitgedeeltes te creëren en naar eigen wens in te richten. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 750.000 k.k.
Soort:	Eengezinswoning
Type:	Tussenwoning
Kamers:	5
Slaapkamers:	4
Inhoud:	472 m ³
Perceeloppervlakte:	131 m ²
Woonoppervlakte:	131 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2026
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	achtertuin
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A +++

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren je jouw eigen makelaar mee te nemen voor de belangenbehartiging bij de aankoop van je toekomstig huis! Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2025/2026 (geplande oplevering blok 3 oktober 2026)
- De woning wordt kosten koper aangeboden
- Mogelijk voordeel in de overdrachtsbelasting komt verkoper toe
- Eigen grond
- Externe bergruimte circa 5 m²
- Hardhoutkozijnen met HR++ beglazing
- Oplevering in overleg, na oplevering door aannemer

Bijzonderheden

- Nieuwbouw
- Uitbouw van 2,40 meter
- Hoogwaardige afwerking (keuken en badkamer)
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Grote ingedeelde zolder met vlissing
- Vrijstaande berging
- Volledig gasloos
- Warmtepomp
- Vloerverwarming door de gehele woning
- Zonnepanelen

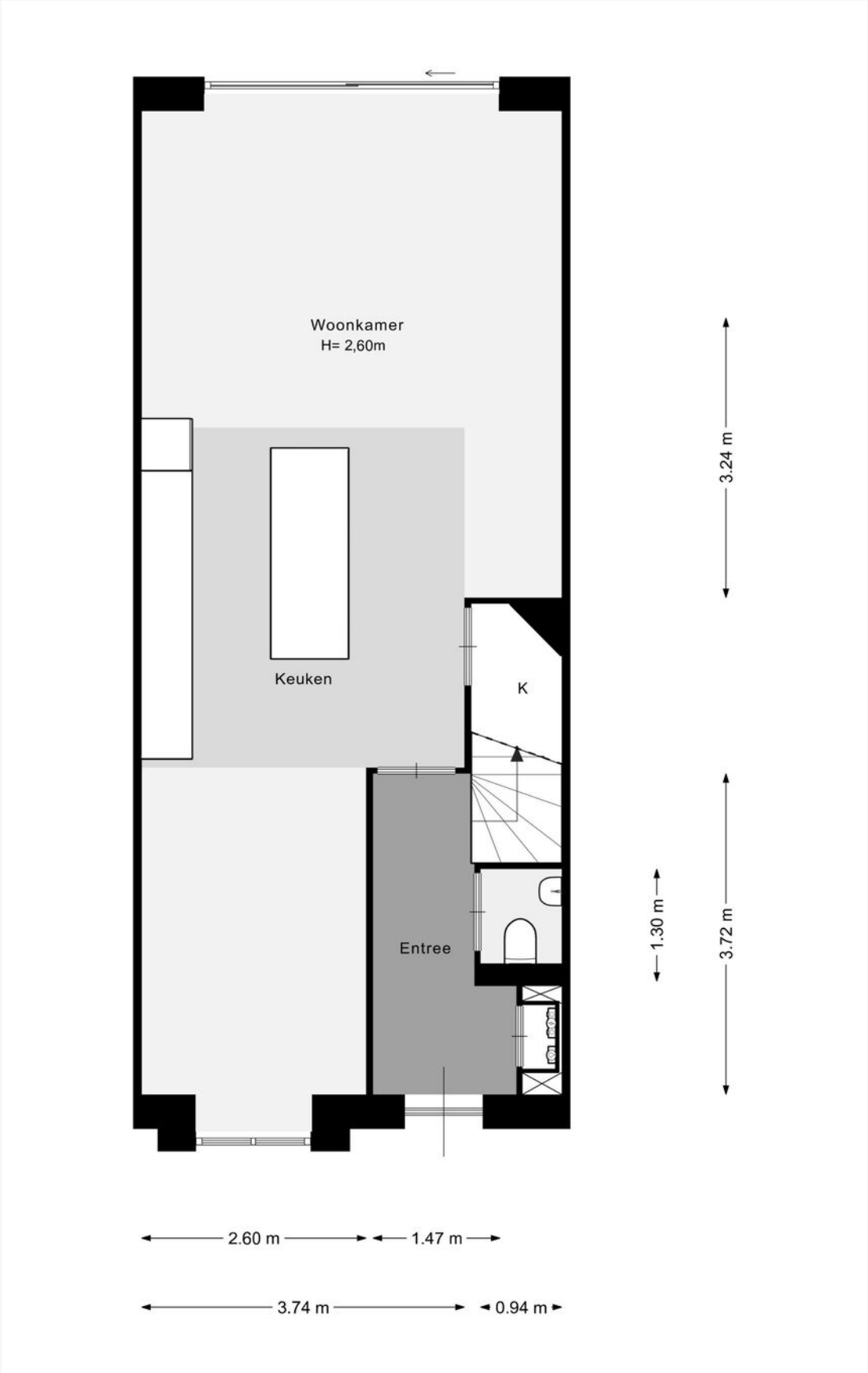


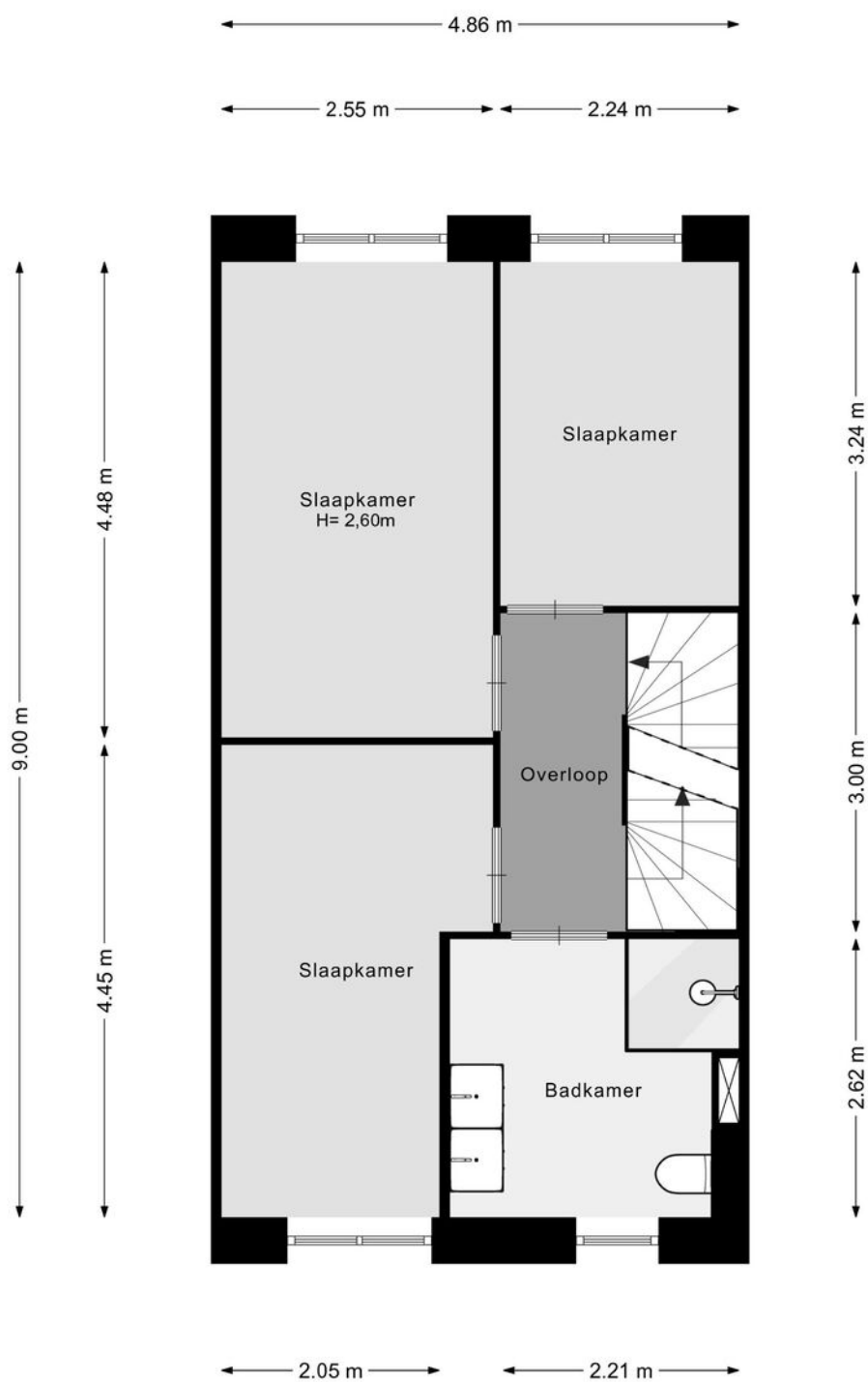


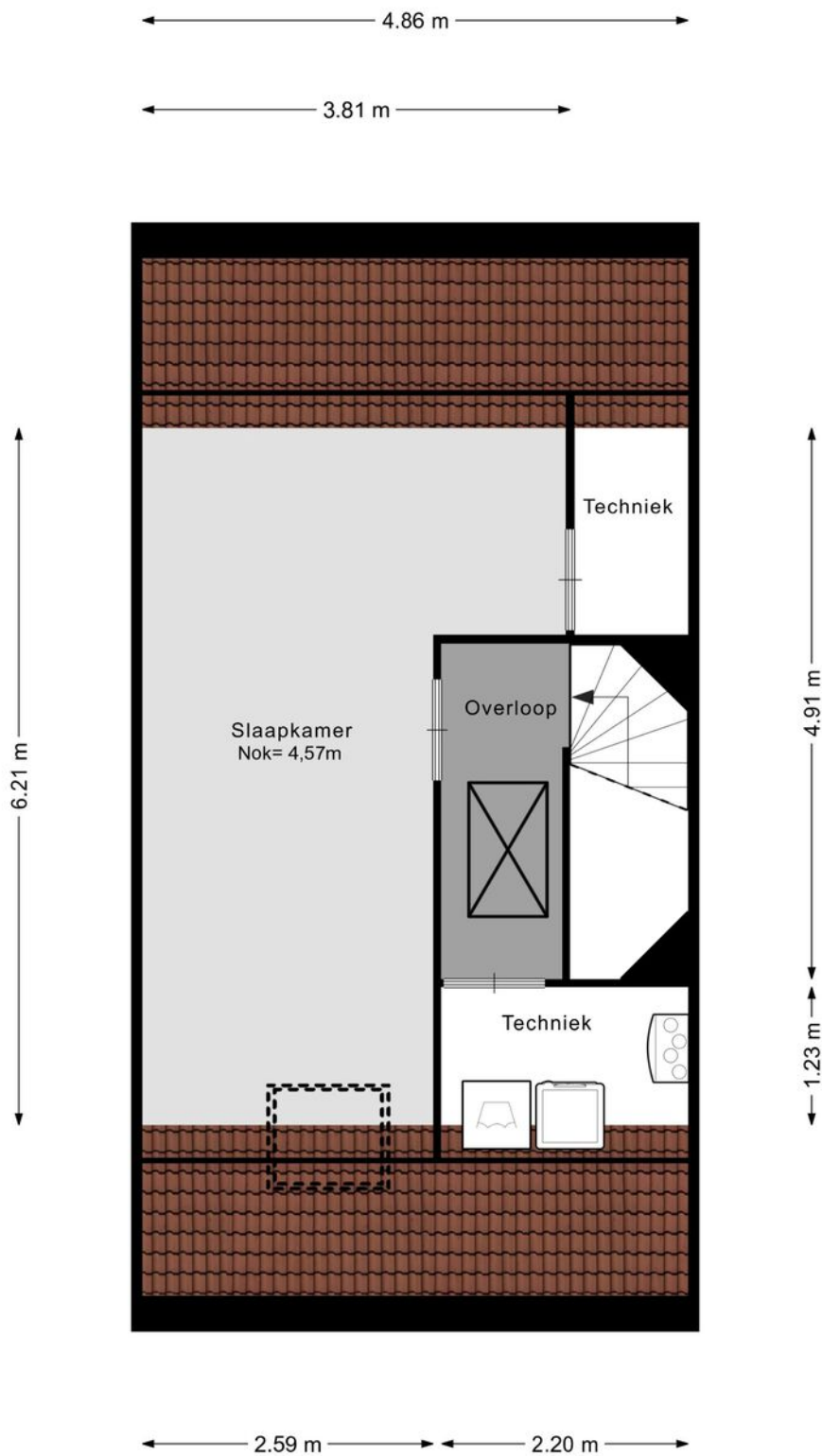




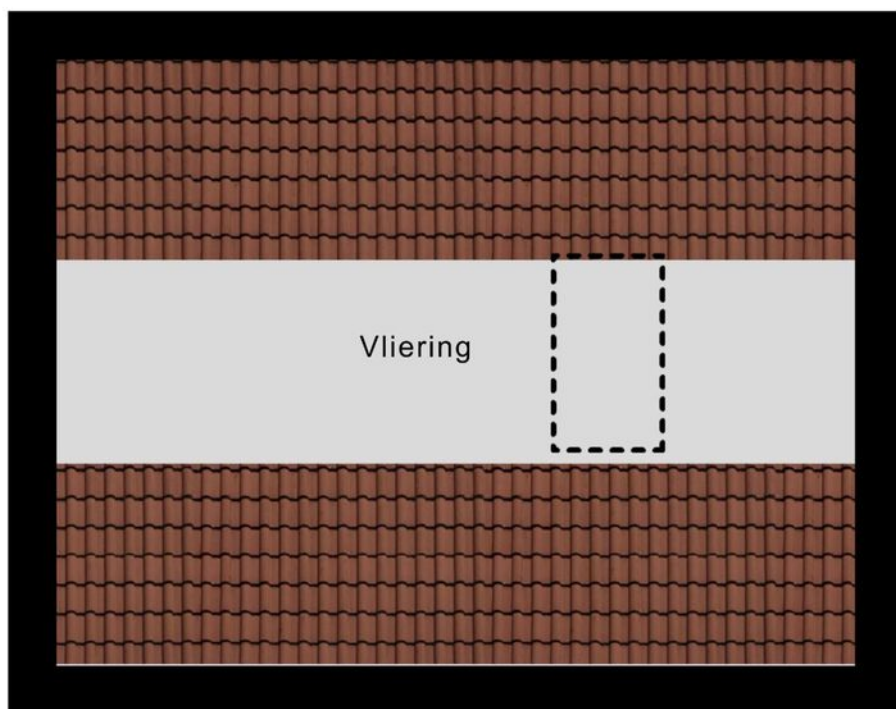
03. Plattegrond







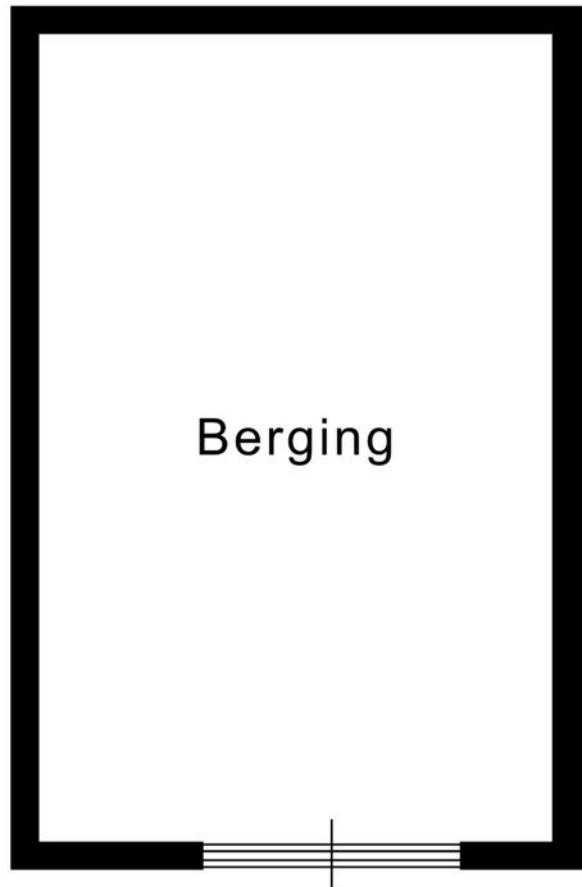
← 4.86 m →

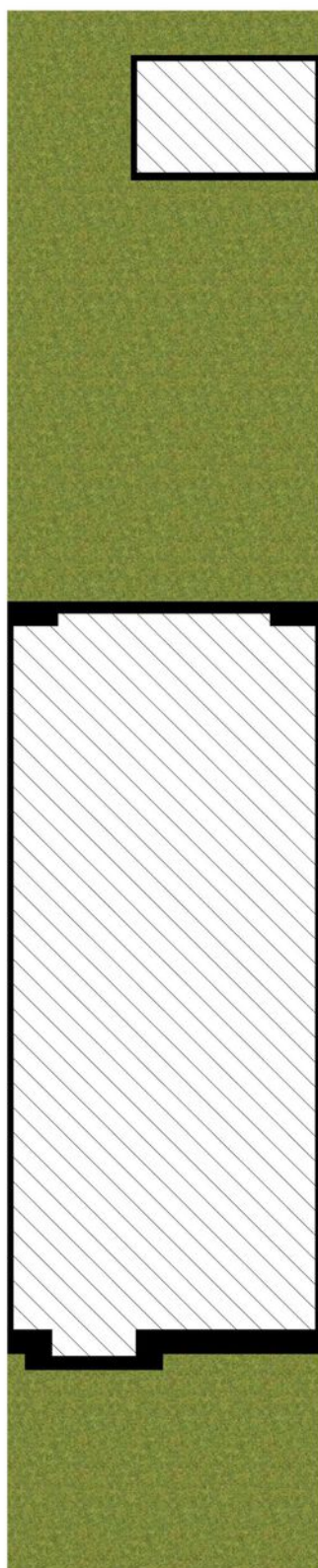


↑ 3.75 m ↓

← 1.80 m →

↑ 2.87 m ↓





04. Meetcertificaat

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	130,54 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	5,17 M ²
TOTAAL INHOUD	472,37 M ³

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	56,62 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	56,62 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	43,74 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	43,74 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	30,18 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

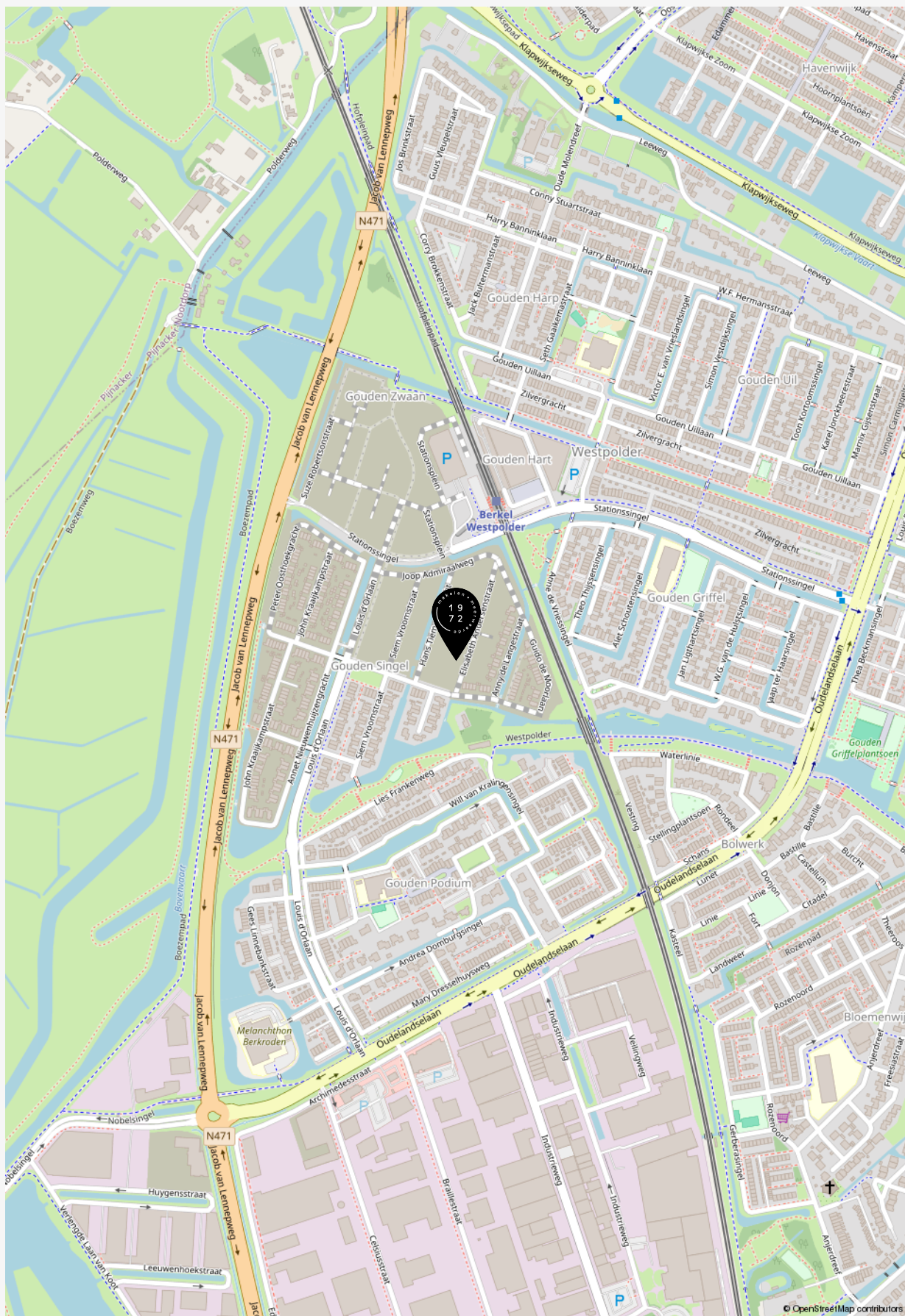
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	30,18 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

EXTERN

BERGING	5,17 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
PARKEERPLAATS	0,00 M ²

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat. De meetinstructie beschrijft ook hoe de meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,5 meter is, zoals beschreven in de meetinstructie



05. Aanvullende informatie

EEN BOD UITBRENGEN

De knoop is door. Je wilt bieden. Het uitbrengen van een bod doe je gemakkelijk via Move.nl of bij de makelaar met wie je de woning hebt bekeken. Bij het uitbrengen van jouw bod dien je het volgende te vermelden:

- De geboden prijs (in euro's)
- Onder welke voorwaarden wil je het bod uitbrengen. Denk hierbij aan financiering of bouwtechnische keuring
- Jouw voorkeur voor de opleverdatum

Na ontvangst van jouw bod zal de makelaar dit bespreken met de verkoper. Je bent op dat moment nog niet in onderhandeling. Als de makelaar namens de verkopers een tegenvoorstel doet is dit wel het geval. Wanneer beide partijen overeenkomst hebben bereikt over de prijs, de voorwaarden, de opleveringsdatum en eventuele andere bijkomende zaken zoals overname van roerende zaken zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt

INSCHRIJVING

Bij grote belangstelling voor een woning kan worden gekozen voor verkoop via inschrijving. Iedere geïnteresseerde kan eenmalig een eindbod uitbrengen dat hem of haar past.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Bij een voorbehoud van financiering geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud wordt standaard voor maximaal 6 weken opgenomen. Je mag maximaal 100% van de koopsom lenen. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur. Jij (of jouw bank) kiest deze zelf. Je kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er wel een taxatie uitgevoerd worden in jouw opdracht, maar zal dit te allen tijde pas plaats vinden na ondertekening van de koopovereenkomst en het verlopen van de bedenktijd.

VOORBEHOUD VAN EEN BOUWTECHNISCHE KEURING

Bij het maken (en het accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we hier uiteraard aan mee. In principe begeleiden wij het bezoek van de bouwkundige en je mag hierbij aanwezig zijn. Je bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien je geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopakte. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van jouw bod door de verkoper.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de verkoper en de koper, kan verkoper ingaan op een beter voorstel na de gunning. De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper, er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Het is daarom voor de koper van belang dat hij zo snel mogelijk de koopovereenkomst ondertekent.

KOOPOVEREENKOMST

Heb je een overeenstemming bereikt? Dan stellen wij de koopovereenkomst op. Daarin wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk in de bieding zijn vermeld. Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is getekend is de overeenkomst formeel tot stand gekomen. De champagne kan open!

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning ouder is dan 50 jaar heeft deze woning logischerwijs niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. Bij woningen ouder dan 50 jaar wordt deze clausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

NIET BEWONERS-CLAUSULE

Het kan voorkomen dat de verkoper de woning niet (recent) bewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. In dit geval is het mogelijk dat de verkoper niet alles over de woning weet. Met name zaken die pas aan het licht komen bij het bewonen kunnen van tevoren niet kenbaar gemaakt worden door de verkoper. Jij als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule, welke in deze situatie standaard door ons wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

INFORMATIEPLICHT

/ ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht (mededelingsplicht). Dit houdt in dat hij/zij verplicht is om eventuele gebreken waarvan hij/zij op de hoogte is te melden. De koper heeft een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij/zij zowel de bouwtechnische als de juridische staat van de woning moet onderzoeken. Wij adviseren je dergelijk onderzoek te (laten) verrichten voordat je een bod uitbrengt.

FUNDERINGSONDERZOEK

Zoek je actuele informatie over funderingen? Dan kun je terecht op de website van het funderingsloket van de gemeente. Op de site wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen nodig is. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan wordt dit aangegeven en kun je het funderingsrapport downloaden. Indien de woning niet voorkomt op de kaart is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval kun je een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Wij adviseren je graag over het kiezen van een specialist.

BEDENKTIJD

(WET KOOP ONROERENDE ZAKEN)

Als je een woning koopt, krijg je drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kun je de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet je wel schriftelijk een ontbindingsverklaring indienen. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopakte of een kopie daarvan overhandigd krijgt.

NOTARIS

Als koper heb je de mogelijkheid zelf de notaris te kiezen, tenzij door de makelaar anders aangegeven. De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op. Indien de koper een notaris kiest die gevestigd is buiten een straal van 20 kilometer van de woning, zullen eventuele kosten welke verband houden met een volmacht verstrekking door verkoper, voor rekening komen van de koper.

VERKOOPDOCUMENTATIE

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud) dan kun je je hier niet op beroepen. Alles is met grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kan er aan de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

VERKOOPBEGELEIDING

Ook dromen hebben begeleiding nodig. Je hebt een woning op het oog en je bent benieuwd wat je eigen woning waard is? We komen graag bij je langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Tijdens dat gesprek bekijken wij de woning en inventariseren wij jouw wensen. Op basis daarvan ontvang je een verkoopvoorstel van ons.

TAXATIES

Als je een hypotheek aanvraagt heb je een woningtaxatie nodig. De hypotheekverstrekker wil namelijk zekerheid over de waarde van je toekomstige huis. Bij een taxatie wordt er gekeken naar de woning, de grond, de ligging en overige zaken om een actueel waardeoordeel te bepalen. Je mag zelf de taxateur kiezen, zolang dit maar niet je aankoopmakelaar of de makelaar van de verkoper is.

PREFERRED SUPPLIERS

De juiste notaris, taxateur of bouwkundige kiezen. Het kan knap lastig zijn. Daarom hebben wij een lijst opgesteld met partijen in verschillende vakgebieden waar wij goede ervaringen mee hebben. Onze zogenaamde 'preferred suppliers.' Deze lijst vind je onderaan onze website: www.baljonmakelaars.nl

06. Veelgestelde vragen

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Dit moet echter wel duidelijk aan alle partijen gecommuniceerd worden door de makelaar.

2. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud van gunning.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling aanpassen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerdere bod.

4. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper met wie hij in onderhandeling gaat. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

5. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

- a) Overdrachtsbelasting
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Adres	Straatweg 233 3054 AH Rotterdam
Email	info@baljonmakelaars.nl
Website	baljonmakelaars.nl
Telefoon	010 422 30 00

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Voor de inhoud ervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud enig recht worden ontleend. De maatvoering in deze brochure is een globale schatting.