

# Berkel en Rodenrijs

Waddenweg 26



te>koop>

Vraagprijs  
€ 925.000,- k.k.



# Makelaar>

## **Maak kennis met de makelaar in Lansingerland**

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Lansingerland dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Lansingerland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten.

Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



## **Mark> de Koning>**

Vestigingsleider / NVM Register Makelaar

06 52 32 40 88  
mdekoning@vanherk.nl



# Omschrijving

## RUIM, DUURZAAM (GASLOOS) EN INSTAPKLARE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING IN GELIEFDE RODENRIJSE ZOOM

Dit is zo'n huis waar alles klopt: ruimte, licht, comfort én een fijne plek voor het hele gezin. Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Rodenrijse Zoom vind je hier Waddenweg 26. Een royaal huis met maar liefst 160m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een groot perceel en een moderne afwerking. Gasloos, energielabel A++ en helemaal klaar voor de toekomst. Een ideale stap voor doorstromers die nét wat meer ruimte en woonkwaliteit zoeken.

### LICHTE WOONKAMER MET OPEN INDELING

Bij binnenkomst valt direct op hoe ruim en licht dit huis is. De woonkamer is strak afgewerkt en dankzij de grote raampartijen komt het daglicht hier volop naar binnen. De open indeling zorgt voor een prettige verbinding tussen wonen, koken en eten, waardoor dit echt een leefruimte is waar je samenkomt. Er is meer dan genoeg plek voor een royale zithoek én een grote eettafel. Of je nu met het gezin aan tafel zit of vrienden over de vloer hebt, hier voelt het altijd comfortabel en ruim. De afwerking is netjes en modern, waardoor je hier zonder klussen kunt intrekken.

### MODERNE KEUKEN MET VEEL WERKRUIMTE

De keuken sluit mooi aan op de leefruimte en heeft een frisse, eigentijdse uitstraling. De combinatie van lichte tinten en het werkblad geeft het geheel een rustige en verzorgde look. Daarbij is er volop werk- en bergruimte, wat het koken hier extra prettig maakt. Of je nu snel iets klaarmaakt of uitgebreid kookt, alles is binnen handbereik. De keuken is praktisch ingericht en vormt een centrale plek in huis, met direct contact met de woonkamer en zicht richting de tuin. Wie wil dat nu niet? Ontbijt maken met de ochtendgloren op je bord.

### VIER SLAAPKAMERS EN LUXE BADKAMER

Met in totaal vier slaapkamers (middels een eenvoudige aanpassing te verruimen naar 5) verdeeld over de verdiepingen is dit huis perfect voor een gezin. De kamers zijn stuk voor stuk goed van formaat en flexibel in

# Omschrijving

te delen. De badkamer is modern en strak uitgevoerd. Hier vind je een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een stijlvolle afwerking met fraaie wand- en vloertegels. Onder de vloer ligt een duurzame elektrische vloerverwarming. Dé plek waar je de dag rustig begint of juist ontspannen afsluit. Het separate toiletruimte maakt de 1e verdieping helemaal af.

## DIEPE TUIN MET SFEERVOLLE OVERKAPPING

De tuin is een absoluut pluspunt van dit huis. Dankzij het ruime perceel heb je hier alle ruimte om te genieten van het buitenleven. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt zowel zon als schaduwplekken.

In de tuin is een sfeervolle overkapping waar je het hele jaar door heerlijk zit. Of het nu gaat om een lange zomeravond of een frisse herfstdag, dit is een plek waar je graag bent. De combinatie van ruimte, privacy en sfeer maakt deze tuin echt af. De tuin is ruimer dan tijdens de bouw, en dan die van meerdere huizen in de straat. Dit komt doordat de huidige eigenaren later grond hebben bijgekocht.

## WONEN IN DE POPULAIRE RODENRIJSE ZOOM

Rodenrijse Zoom staat bekend als een van de meest geliefde wijken van Berkel en Rodenrijs, en dat is niet voor niets. De wijk is ruim opgezet, groen en vooral heel kindvriendelijk. Je vindt hier veel speelplekken met onder andere de Tuin van Floddertje, brede straten en weinig doorgaand verkeer, wat zorgt voor een veilige en rustige leefomgeving. Voorzieningen zijn volop aanwezig. Denk aan basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen op korte afstand. Ook winkels voor de dagelijkse boodschappen liggen in de buurt, net als gezellige horeca. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend, met goede verbindingen richting Rotterdam, Den Haag en de uitvalswegen.

Hier woon je in een rustige omgeving met alle gemakken dichtbij!

## BIJZONDERHEDEN:

- Gasloos wonen. Misschien wel het enige huis in de Rodenrijse Zoom;
- 24 zonnepanelen;
- Lucht- en water wartepomp;
- Parkeren op eigen terrein,;

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

"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."

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.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**160 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**2009**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

**338 m<sup>2</sup>**

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Soort              | herenhuis                                                                  |
| Type               | 2-onder-1-kapwoning                                                        |
| Aantal kamers      | 6                                                                          |
| Woonoppervlakte    | 160 m <sup>2</sup>                                                         |
| Perceeloppervlakte | 338 m <sup>2</sup>                                                         |
| Inhoud             | 627 m <sup>3</sup>                                                         |
| Bouwjaar           | 2009                                                                       |
| Tuin               | west                                                                       |
| Verwarming         | vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, warmtepomp (-)       |
| Isolatie           | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd |

**A** ++++









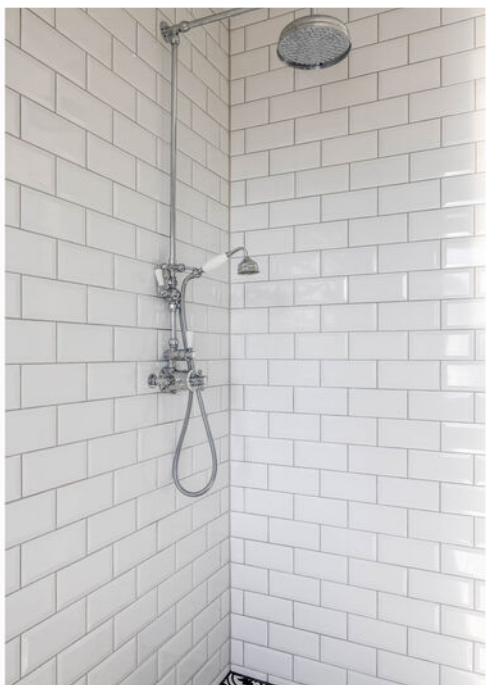




















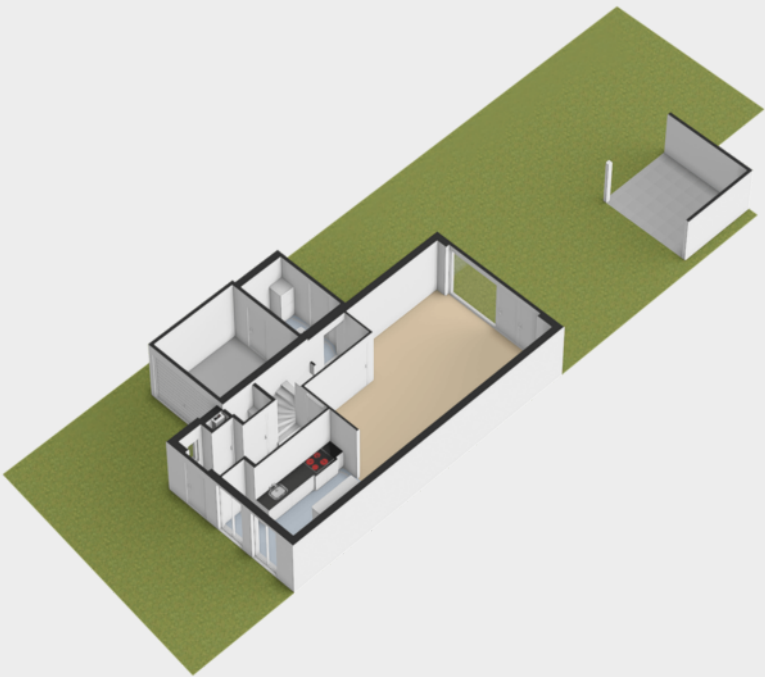
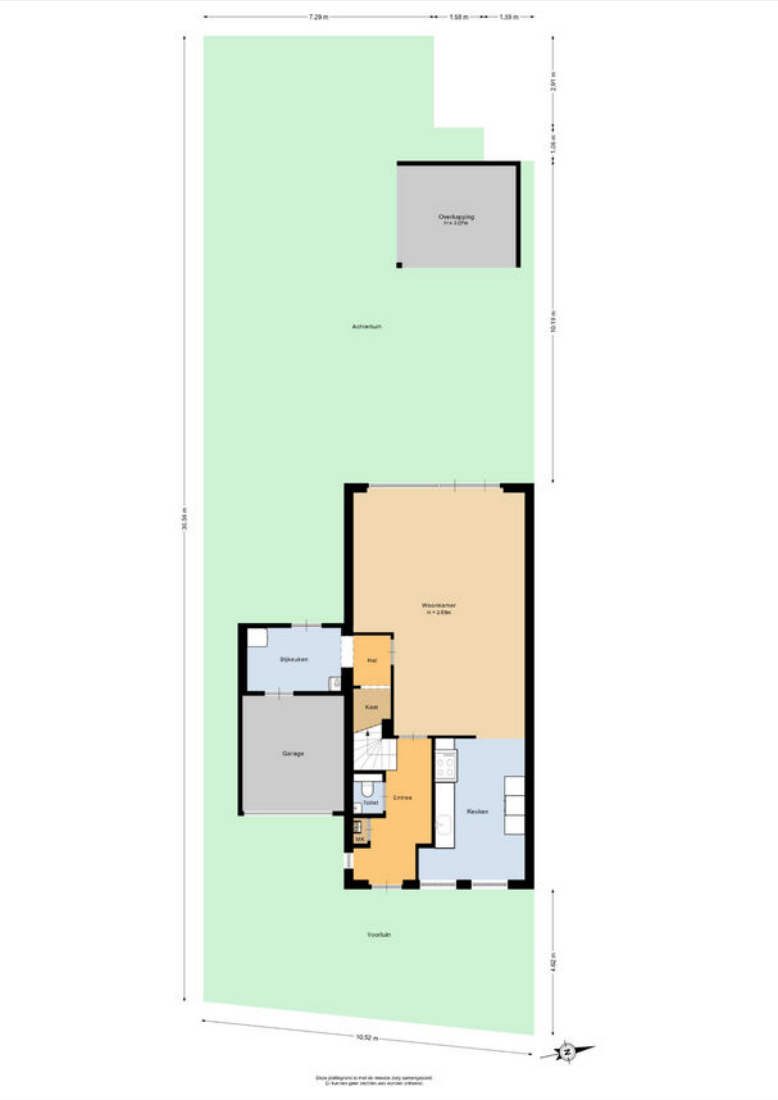
# Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website ([vanherk.nl](http://vanherk.nl)), voor het bekijken van de woningvideo.

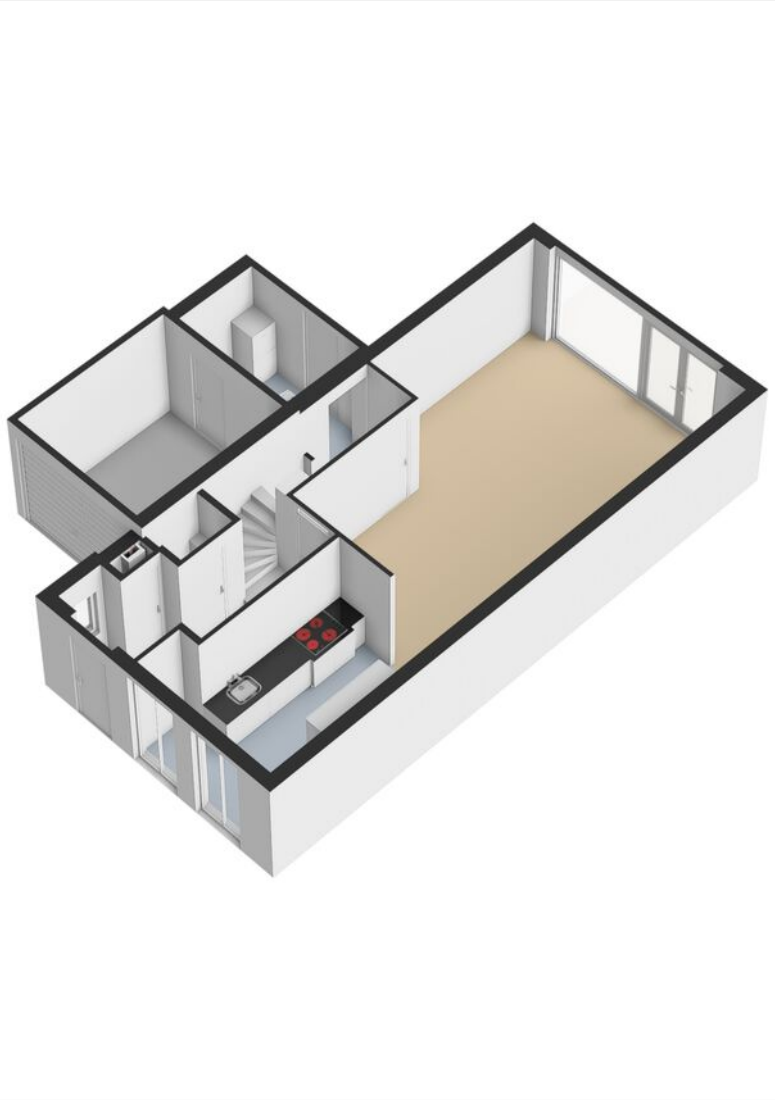




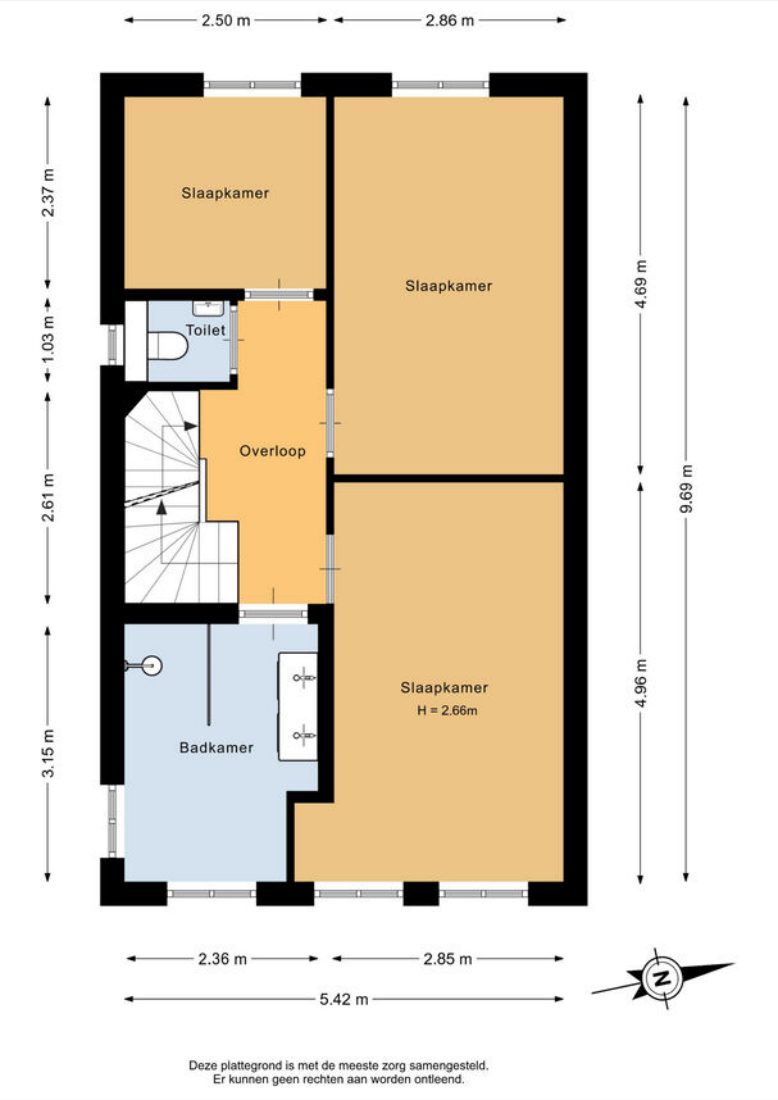
# Plattegrond



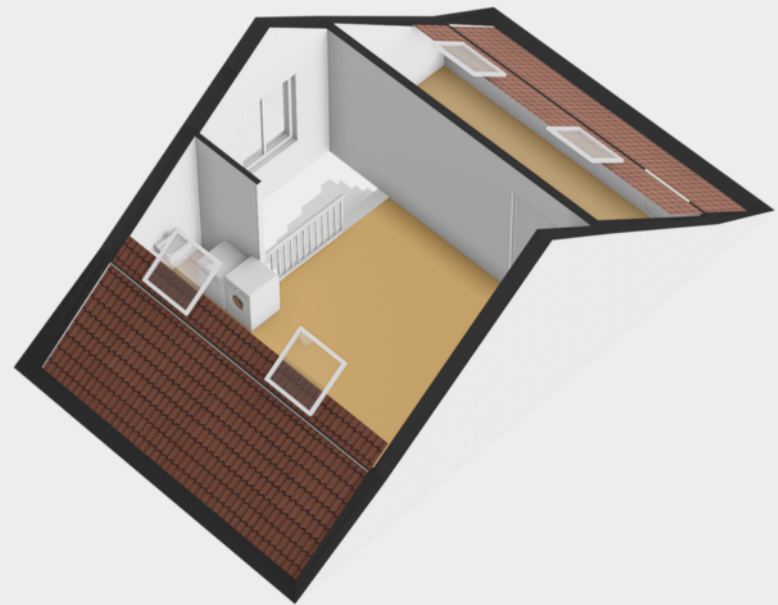
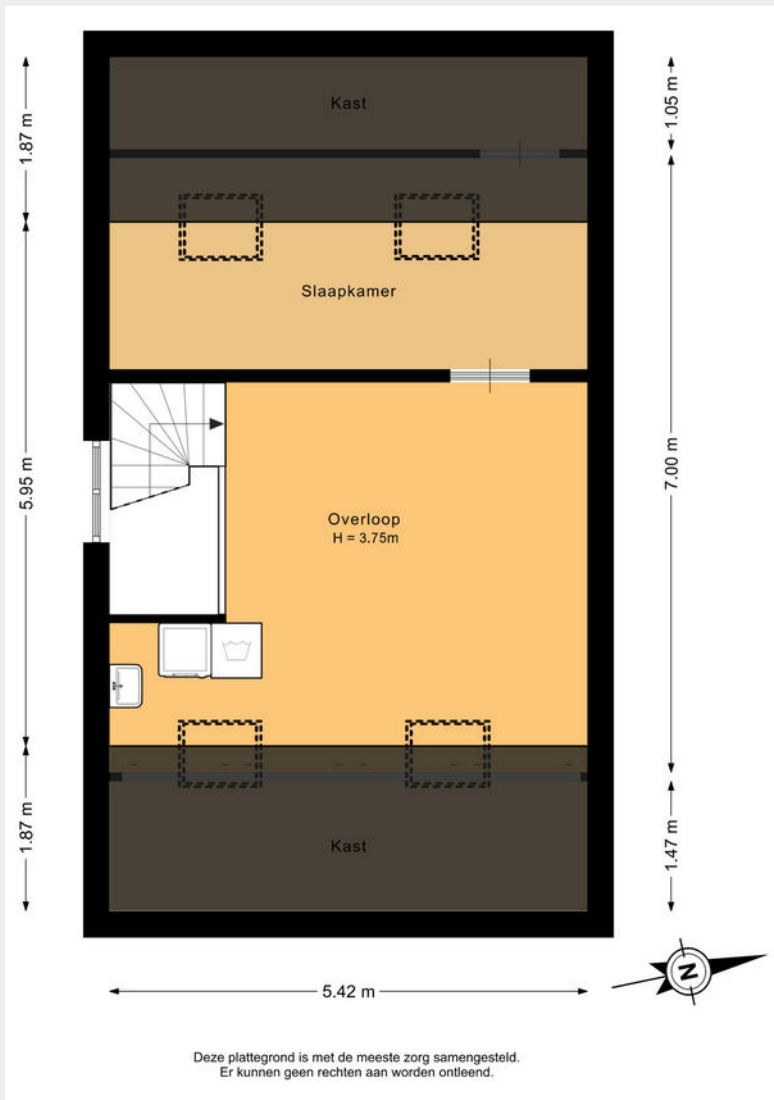
# Plattegrond



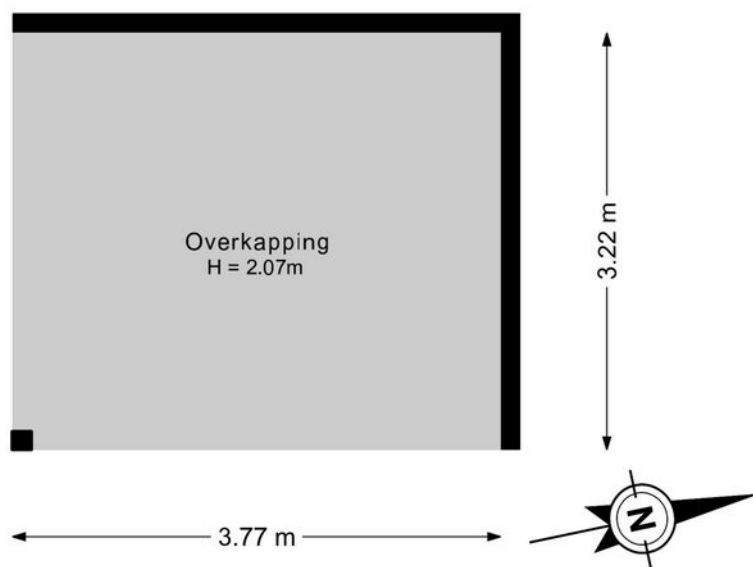
# Plattegrond



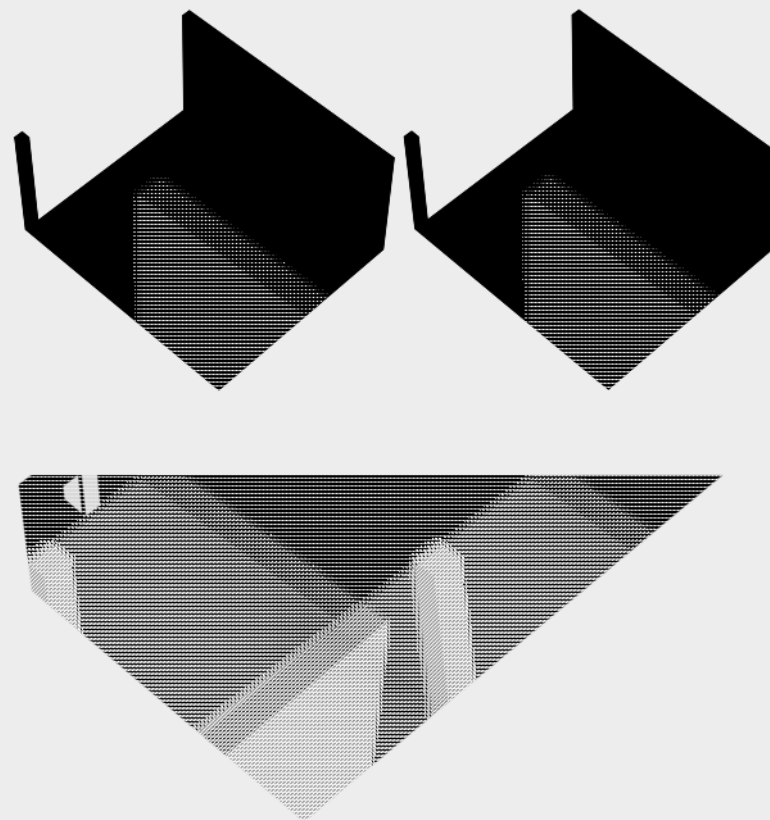
# Plattegrond



# Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 | <b>Woning - Keuken</b>                                                  |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 | Keukenblok (met bovenkasten)                                            | X                |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 | Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                     |                  |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 | - kookplaat                                                             | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 | - oven                                                                  | X                |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 | - combi-oven/combimagnetron                                             | X                |             |                 |
| - kledingkast in slaapkamers             | X                |             |                 | - koel-vriescombinatie                                                  | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - vaatwasser                                                            | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 | Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |
| - gordijnen                              |                  |             | X               | - toilet                                                                | X                |             |                 |
| - overgordijnen                          |                  |             | X               | - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |
| - vitrages                               |                  |             | X               | - fontein                                                               | X                |             |                 |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 |                                                                         |                  |             |                 |
| - jaloezieën                             | X                |             |                 | Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 | - douche (cabine/scherf)                                                | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - wastafel                                                              | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 | - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 |                                                                         |                  |             |                 |
| - plavuizen                              | X                |             |                 | <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |

# Lijst van zaken

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--|------------------|-------------|-----------------|
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Rookmelders                                     | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Zonwering buiten                                | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         |                  |             | X               |  |                  |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                           |                  | X           |                 |  |                  |             |                 |
| Zonnepanelen                                    | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto                     | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| - warmtepomp+zonneboiler+binnen-installatie     | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                        |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                           | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Beplanting                                      | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>          |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                               | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                         |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                          | X                |             |                 |  |                  |             |                 |

# Aankoopbegeleiding»

## **Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen**

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Lansingerland en vergroten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

## **Wij handelen volledig in jouw belang:**

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



# Huis verkopen>

## Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

## Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

## Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

## Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars  
Laan van Romen 12  
2651 DH Berkel en Rodenrijs

010 519 0435  
[lansingerland@vanherk.nl](mailto:lansingerland@vanherk.nl)



# Extra>informatie>

## Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

## Oriëntatiegesprek

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

## Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





**Mark>**  
**de Koning>**

Vestigingsleider / NVM Register Makelaar

06 53 32 40 88  
mdekoning@vanherk.nl



**Twan>**  
**Wubben>**

NVM Makelaar

010 519 0435  
lansingerland@vanherk.nl



**Glenn>**  
**Nuijen>**

Vastgoedadviseur

06 587 069 38  
gnuijen@vanherk.nl



**Xandra>**  
**Bek>**

Excellent / NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09  
xbek@vanherk.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

010 519 04 35  
lansingerland@vanherk.nl  
vanherk.nl

# Disclaimer

**1.** Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

**2.** Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

**3.** Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

**4.** Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

**5.** Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

**6.** Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

**7.** Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**8.** Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

**9.** Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

**10.** Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

# Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





**van>herk**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

010 519 04 35  
lansingerland@vanherk.nl  
vanherk.nl

