

Berkel En Rodenrijs

Rogier van Otterloostraat 5



te>koop>

Vraagprijs
€ 975.000,- k.k.



Makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Pijnacker

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

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. 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.



**Twan>
Wubben>**

NVM-Makelaar

06 17 77 45 46

twan@ruselervanherk.nl



Omschrijving

Royaal, comfortabel en duurzaam wonen in de Gouden Buurten

Welkom aan de Rogier van Otterloostraat 5! Deze royale en uitstekend afgewerkte 2-onder-1-kapwoning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid met een heerlijke ligging in de geliefde Gouden Buurten. Met onder andere een uitgebouwde woonkamer, luxe open keuken, vier slaapkamers, twee badkamers, een garage, 14 zonnepanelen en een hybride warmtepomp is dit een woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

Binnen geniet je van een moderne en hoogwaardige afwerking, terwijl de fraai aangelegde achtertuin met veranda uitnodigt tot lange avonden buiten. Dankzij de speeltuin direct voor de deur, recreatiegebied De Groenzoom op loopafstand en winkels, supermarkt en RandstadRail op slechts enkele minuten afstand, woon je hier rustig en groen zonder in te leveren op bereikbaarheid en voorzieningen.

De Gouden Buurten is een rustige en ruim opgezette woonwijk in Berkel en Rodenrijs, gekenmerkt door veel groen, watergangen, singels en sfeervolle bruggetjes. De verzorgde openbare ruimte en kindvriendelijke opzet maken het een prettige plek om te wonen.

Voor kinderen is er volop ruimte om buiten te spelen, waaronder in de speeltuin direct voor de woning. Voor een wandeling, fietstocht of rondje hardlopen ligt recreatiegebied De Groenzoom op slechts circa vijf minuten lopen. Ook het centrum van Berkel en Rodenrijs, diverse winkels, een supermarkt en de RandstadRail zijn snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de zijentree kom je binnen in de hal met fraaie trapopgang. De royale, uitgebouwde woonkamer is tuingericht en beschikt over een praktische vaste kast, een raam in de zijgevel en dubbele deuren naar de fraai aangelegde achtertuin.

Omschrijving

De moderne open keuken vormt een echte blikvanger. Het royale spoeleiland met bar zorgt voor een gezellige verbinding met de woonkamer en biedt een fijne plek om samen te koken of aan te schuiven. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, Quooker, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vriezer.

De begane grond is stijlvol afgewerkt met gladgestucte wanden en plafond en een fraaie visgraat PVC-vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie keurig afgewerkte slaapkamers, een separaat tweede toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, ligbad, designradiator en comfortabele inloopdouche.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime overloop met volop praktische bergruimte achter de knieschotten. Hier bevindt zich tevens de technische ruimte met de hybride warmtepomp inclusief koelsysteem, cv-ketel en boiler.

De vierde slaapkamer is fraai afgewerkt en voorzien van airconditioning, een groot dakraam en diverse bergruimtes. Een groot pluspunt op deze verdieping is de tweede badkamer, voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel.

Buitenruimte en garage.

Buitenruimte en garage

De fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. Onder de veranda is het uitstekend vertoeven en kun je beschut genieten van het

buitenleven. Een fijne plek voor lange zomeravonden, een gezellige borrel of een etentje met vrienden en familie.

Op eigen terrein is parkeergelegenheid aanwezig. De garage is circa 6,07 x 2,95 meter groot en beschikt over openslaande deuren en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Doordat de garage zowel verwarmd als geïsoleerd is en vanuit de oprit, woonkamer én tuin bereikbaar is, is dit een bijzonder praktische en veelzijdige ruimte.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2019;
- Royale en uitstekend afgewerkte 2-onder-1-kapwoning;
- Uitgebouwde, tuingerichte woonkamer;
- Luxe open keuken met spoeleiland en bar;
- Vier slaapkamers; • Twee moderne badkamers;
- Fraai aangelegde achtertuin met overkapping;
- Garage en parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 14 zonnepanelen, geplaatst in 2021;
- Hybride warmtepomp met koelsysteem voor de vloer;
- Vloerverwarming, per gedeelte regelbaar;
- Airconditioning op de tweede verdieping;
- Speeltuin direct voor de woning;
- Recreatiegebied De Groenzoom op circa vijf minuten loopafstand;
- RandstadRail, winkels en supermarkt op slechts enkele minuten afstand;
- Gelegen in de populaire en groene Gouden Buurten.
- Ruseler & Van Herk Makelaars voorwaarden van toepassing
- Oplevering in overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

156 m²



Bouwjaar

2019



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

254 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	156 m²
Perceeloppervlakte	254 m²
Inhoud	641 m³
Bouwjaar	2019
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

A

++++









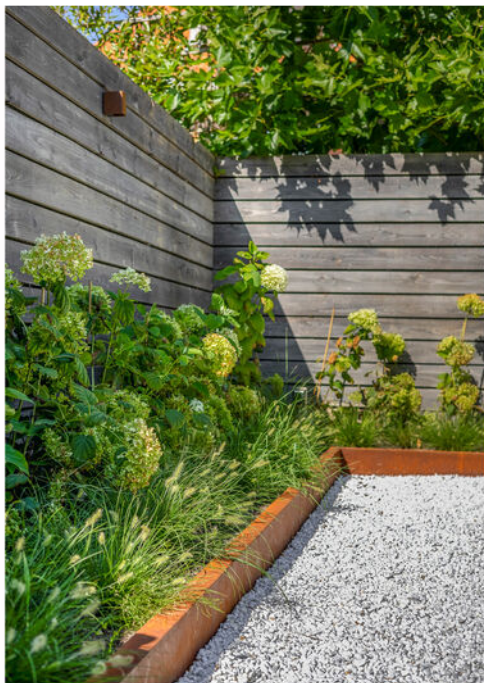








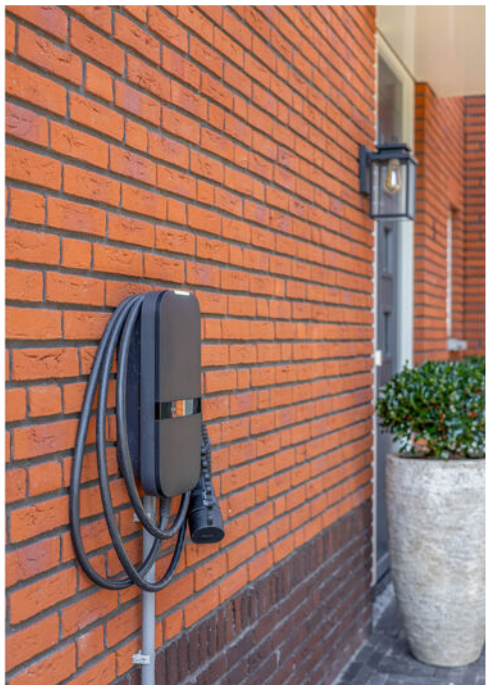
















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Rogier van Otterloostraat 5

Postcode/plaats

2652 NN Berkel En Rodenrijs

Sectie/perceel

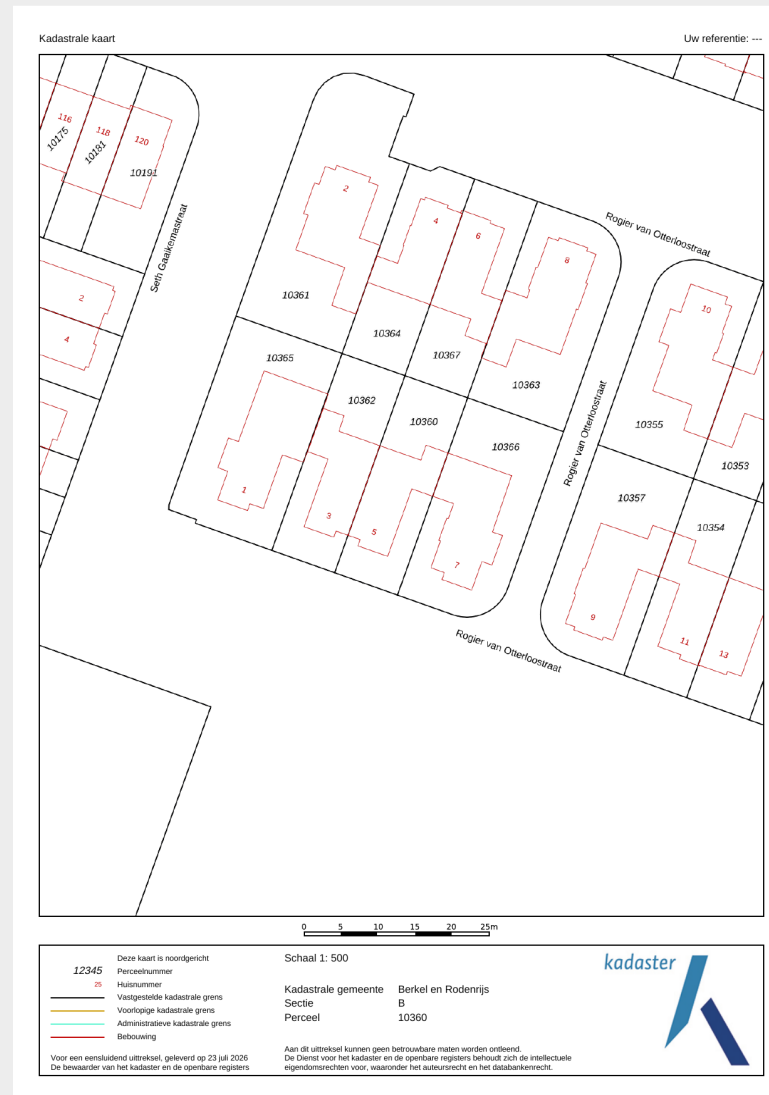
Sectie B, nummer 10360

Kadastraal eigendom

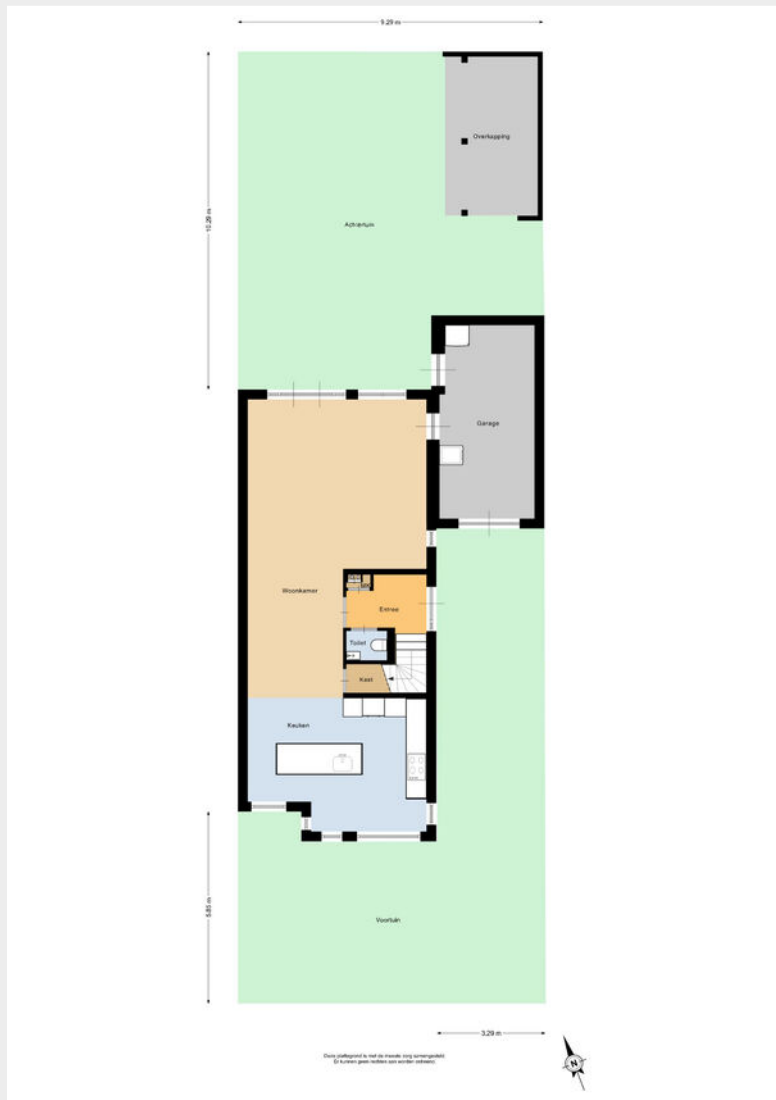
Volle eigendom

Perceelpervlakte

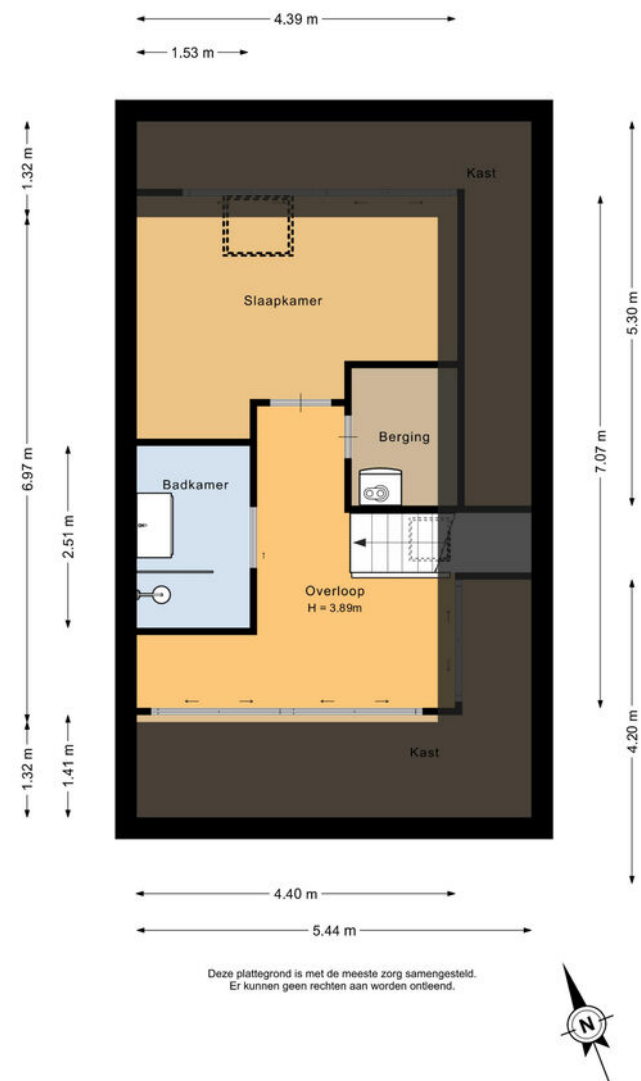
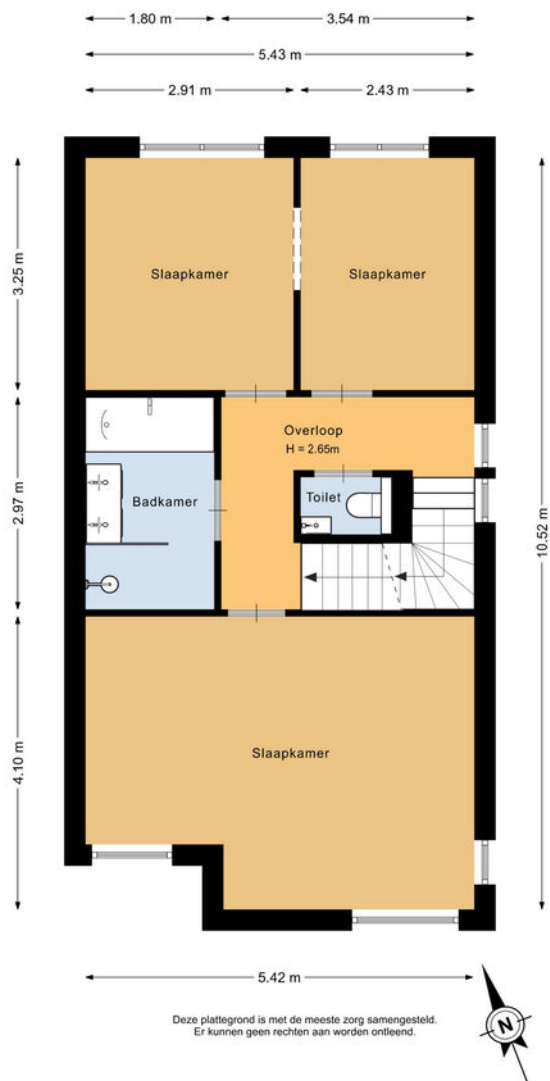
254 m²



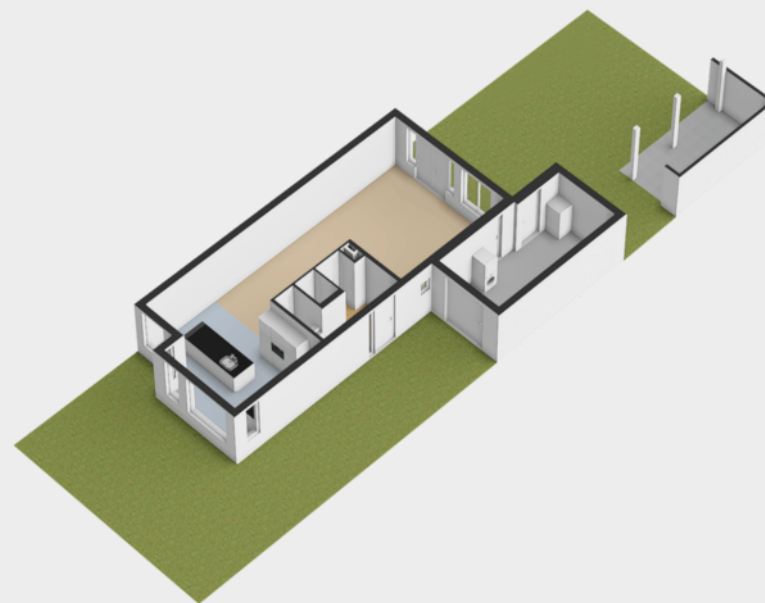
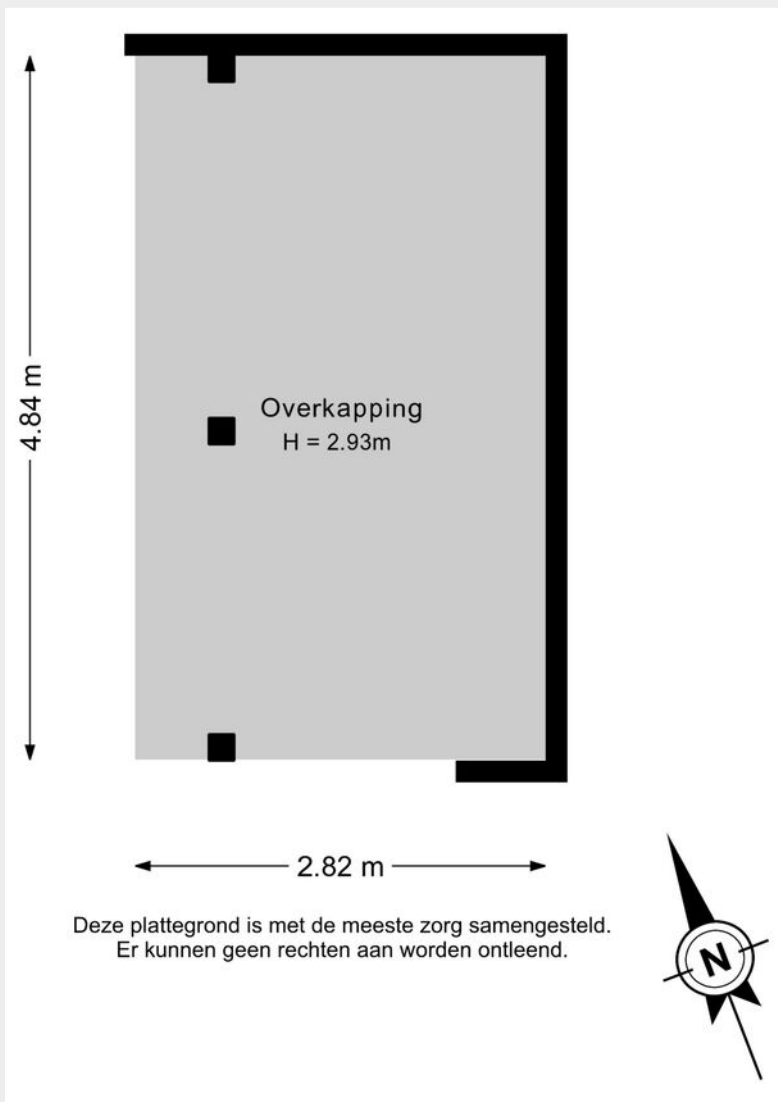
Plattegrond



Plattegrond



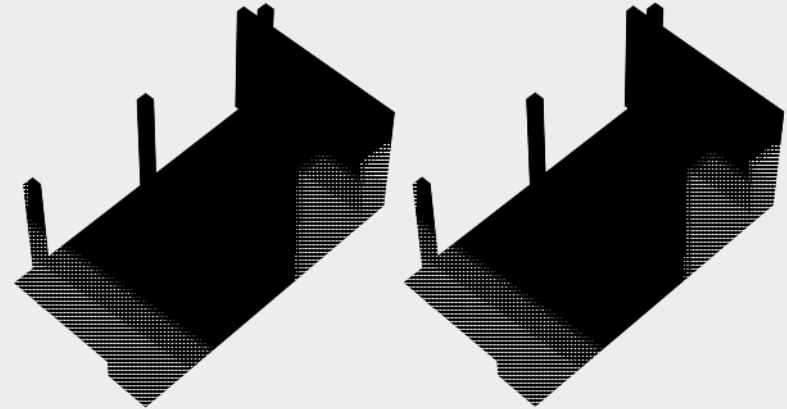
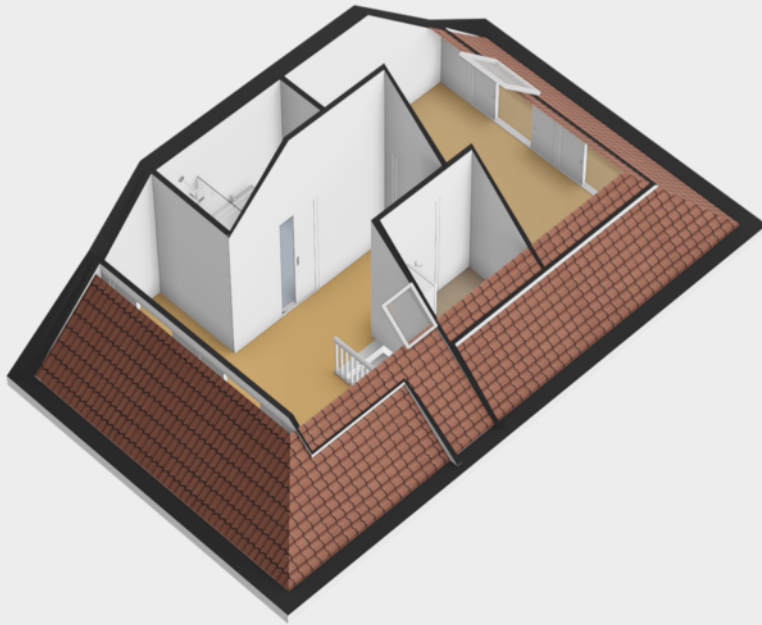
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- vriezer	X		
Verlichting, te weten				- vaatwasser	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- Quooker	X		
- losse (hang)lampen		X		- koffiezetapparaat		X	
				- Losse koelkast garage		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen		X		- toilet	X		
- lamellen	X			- toiletrolhouder		X	
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletborstel(houder)		X	
Overig, te weten				- fontein	X		
- Achterwand bed slaapkamer	X						
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- ligbad	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- kookplaat	X			- wastafel	X		
- afzuigkap	X			- wastafelmeubel	X		
- magnetron		X		- toiletkast	X		
- oven	X			- toilet	X		
- koelkast	X			- toiletrolhouder		X	
				- toiletborstel(houder)		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

Aankoopbegeleiding>

Droom je alvast over jouw nieuwe interieur? Dan nemen wij 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 (Pijnacker, Nootdorp en Haaglanden) en vergoten 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 de regio Pijnacker - Nootdorp. 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:

Ruseler & Van Herk Makelaars
Ackershof 28
2641 DX Pijnacker

015 369 8124
info@ruselerenvanherk.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 adviseur van Haaglanden Hypotheek.

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. Ruseler & 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.





**Raymond>
Stolk>**

Directeur Ruseler & Van Herk makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 45 50 61 08
raymond@ruselerenvanherk.nl



**Twan>
Wubben>**

NVM Makelaar
06 17 77 45 46
twan@ruselerenvanherk.nl



**Mark>
de Koning>**

NVM Makelaar
015 369 8124
info@ruselerenvanherk.nl



**Diana>
de Gunst>**

Commercieel Binnendienst Medewerker
015 369 8124
info@vruselerenvanherk.nl



**Rosanne>
de Beun>**

Commercieel Binnendienst Medewerker
015 369 8124
info@ruselerenvanherk.nl

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

015 369 8124
info@ruselerenvanherk.nl
ruselerenvanherk.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. 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.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



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.





ruseler>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

015 369 8124

info@ruselerenvanherk.nl

ruselerenvanherk.nl

