

Berkel En Rodenrijs

Ellen Vogelstraat 22



te>koop>

Vraagprijs
€ 750.000,- 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 GEZINSHUIS MET VIER SLAAPKAMERS EN EEN HEERLIJKE WOONKEUKEN

Een huis waar je als gezin alle kanten mee op kunt. Ellen Vogelstraat 22 combineert 142 m² woonoppervlakte met vier slaapkamers, een uitgebouwde woonkamer, een open woonkeuken en een fijne achtertuin. En minstens zo prettig is wat je voor de deur aantreft. De straat heeft een rustig en kindvriendelijk karakter en op circa 100 meter ligt een speelveld waar kinderen volop ruimte hebben om buiten te spelen. Het speelgedeelte is afgesloten voor autoverkeer, waardoor kinderen hier vrij en veilig kunnen spelen. Ook verschillende scholen liggen dichtbij, met zelfs een basisschool aan het einde van de straat.

Het huis is gebouwd in 2019 en dat merk je aan het wooncomfort. Het is volledig geïsoleerd, voorzien van HR+ + glas, zonnepanelen en heeft energielabel A. Met drie woonlagen en een praktische indeling is dit een huis dat goed meegroeit met verschillende levensfasen.

UITGEBOUWD WONEN MET OPEN WOONKEUKEN

Binnen vormt de begane grond het hart van het huis. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale leefruimte is ontstaan waarin wonen, eten en koken mooi in elkaar overlopen. De grote schuifpui zorgt voor veel daglicht en legt een directe verbinding met de achtertuin. Op zonnige dagen zet je de pui open en wordt de tuin vanzelf onderdeel van de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. De keukenopstelling biedt veel werk- en bergruimte en is ingericht met diverse inbouwapparatuur. Een opvallend element is het vrijstaande fornuis met brede oven en afzuigkap. Dankzij de open verbinding blijf je tijdens het koken betrokken bij wat er aan de eettafel en in de woonkamer gebeurt. Dat maakt deze verdieping geschikt voor zowel een gewone doordeweekse avond als een lange tafel vol familie of vrienden. De begane grond heeft een rustige, eigentijdse uitstraling. De visgraatvloer loopt door de leefruimte heen en versterkt het ruimtelijke gevoel. Vanuit de woonkamer stap je de verzorgde achtertuin in. Deze is circa 7,5 meter diep en 5,45 meter breed en ligt op het oosten/zuidoosten. Er is een achterom en achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met elektra, handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.



Omschrijving

VIER SLAAPKAMERS EN VEEL MOGELIJKHEDEN

Met vier slaapkamers biedt het huis volop ruimte voor een gezin, maar ook thuiswerken, een logeerkamer of hobbyruimte behoort tot de mogelijkheden. De slaapkamers zijn verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Hierdoor kun je de verschillende woonlagen gemakkelijk ieder een eigen functie geven. Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers en de badkamer. De kamers krijgen prettig daglicht en zijn praktisch van vorm. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douche, wastafel en wastafelmeubel. Daarnaast beschikt het huis over twee toiletten. De tweede verdieping voegt nog meer bruikbare ruimte toe. Dankzij de dakkapellen is ook hier een volwaardige verdieping ontstaan. Een van de kamers is ruim opgezet en door de schuine daklijnen heeft deze verdieping een eigen karakter. De overige ruimte kan onder meer worden gebruikt als slaapkamer, werkplek, wasruimte of voor extra bergruimte. Juist die flexibiliteit maakt het huis interessant voor jonge doorstromers die ruimte zoeken voor een groeiend gezin én voor oudere doorstromers die graag meerdere kamers beschikbaar willen hebben.

Ook technisch is het huis klaar voor comfortabel dagelijks gebruik. De Intergas Extreme cv-ketel dateert uit 2019 en is eigendom. Verder zijn mechanische ventilatie, glasvezel en zonnepanelen aanwezig. In combinatie met de volledige isolatie en het HR++ glas resulteert dit in energielabel A.

KINDVRIENDELIJK WONEN MET ALLES DICHTBIJ

De ligging is een van de punten die dit huis extra aantrekkelijk maakt. Direct rond de Ellen Vogelstraat is veel aandacht voor kinderen en buiten spelen. Op circa 100 meter van het huis ligt een speelveld in een gebied waar geen auto's kunnen komen. Kinderen krijgen daardoor dichtbij huis een fijne plek om zelfstandig te spelen.

Ook op het gebied van onderwijs zit je hier goed: er zijn meerdere scholen in de omgeving en een basisschool bevindt zich zelfs aan het einde van de straat. De combinatie van een rustige woonomgeving en de voorzieningen van Berkel en Rodenrijs maakt de locatie prettig voor het dagelijkse gezinsleven. Je woont hier in een dorp met een uitgebreid centrum voor dagelijkse boodschappen, winkels en horeca. De gemeente omschrijft het centrum van Berkel en Rodenrijs als het hoofdwinkelcentrum van Lansingerland en dit gebied is de afgelopen jaren verder uitgebreid. Voor gezinnen is er bovendien ruime keuze uit kinderopvang, basisscholen en voortgezet onderwijs.

Ook voor vrije tijd zijn er volop mogelijkheden. In Berkel en Rodenrijs en de directe omgeving vind je verschillende sportvoorzieningen, groen en speelplekken. Daarmee hoef je voor een middag buiten, sporten of spelen niet ver van huis. Tegelijkertijd zijn omliggende plaatsen en steden goed bereikbaar, waardoor de ligging ook praktisch is voor wie buiten Berkel en Rodenrijs werkt.

Ellen Vogelstraat 22 biedt daarmee precies de combinatie die veel doorstromers zoeken: flink wat leefruimte, vier slaapkamers, een energiezuinig huis uit 2019 en een omgeving waarin kinderen alle ruimte krijgen.

VERKOPER AAN HET WOORD

We gaan graag wandelen met het gezin, omdat de buurt rustig en erg aangenaam is om te wandelen. Onze dochter heeft veel vriendjes gemaakt in de buurt en ze spelen vaak samen vlak voor het huis. De school is op slechts een minuut loopafstand, wat de locatie bijzonder gunstig maakt voor gezinnen met kinderen. Het is een zeer veilige en rustige buurt met een vriendelijke, gezinsgerichte sfeer. Er zijn ook twee sportscholen in de buurt: Invictus en Lounge. De Jumbo-supermarkt is op loopafstand, waardoor de dagelijkse boodschappen erg gemakkelijk zijn. Voor



Kenmerken



Woonoppervlakte

143 m²



Bouwjaar

2019



Slaapkamers

4



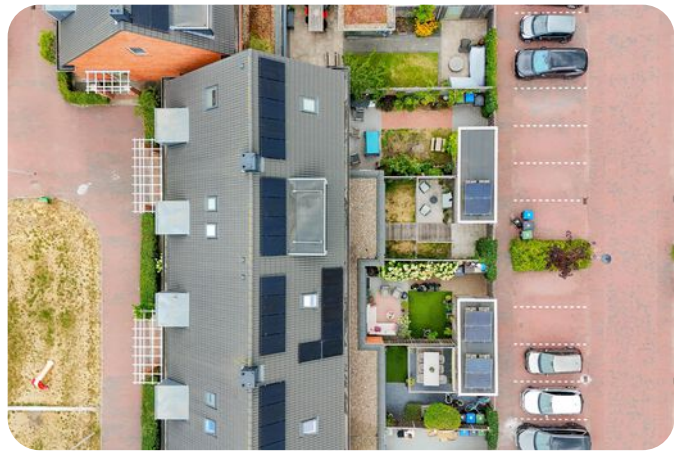
Perceeloppervlakte

124 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	143 m²
Perceeloppervlakte	124 m²
Inhoud	516 m³
Bouwjaar	2019
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd





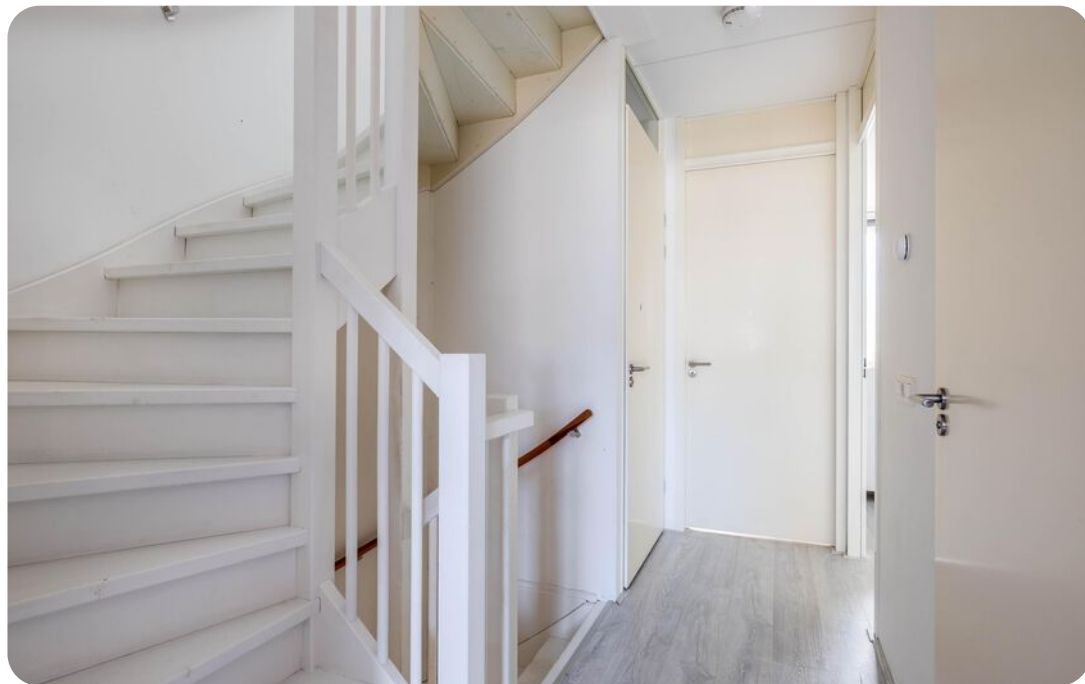


















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Ellen Vogelstraat 22

Postcode/plaats

2652 LK Berkel En Rodenrijs

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 10518

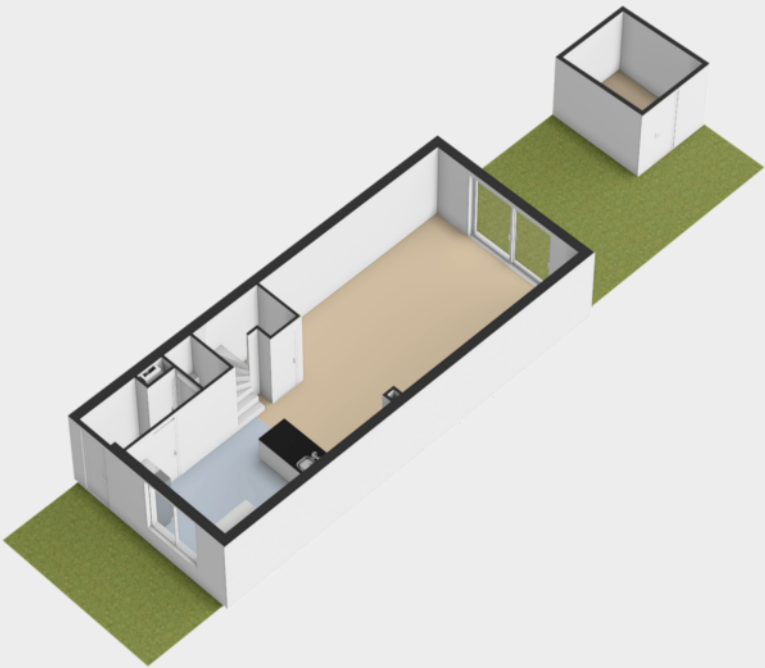
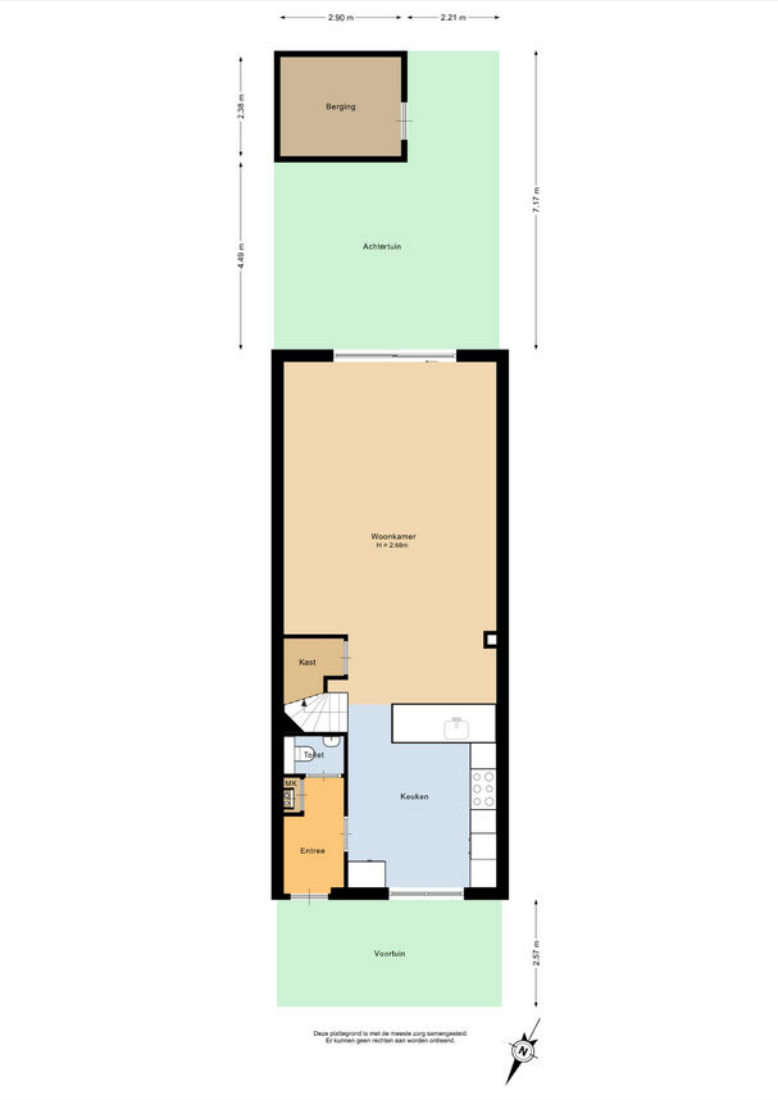
Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

124 m²

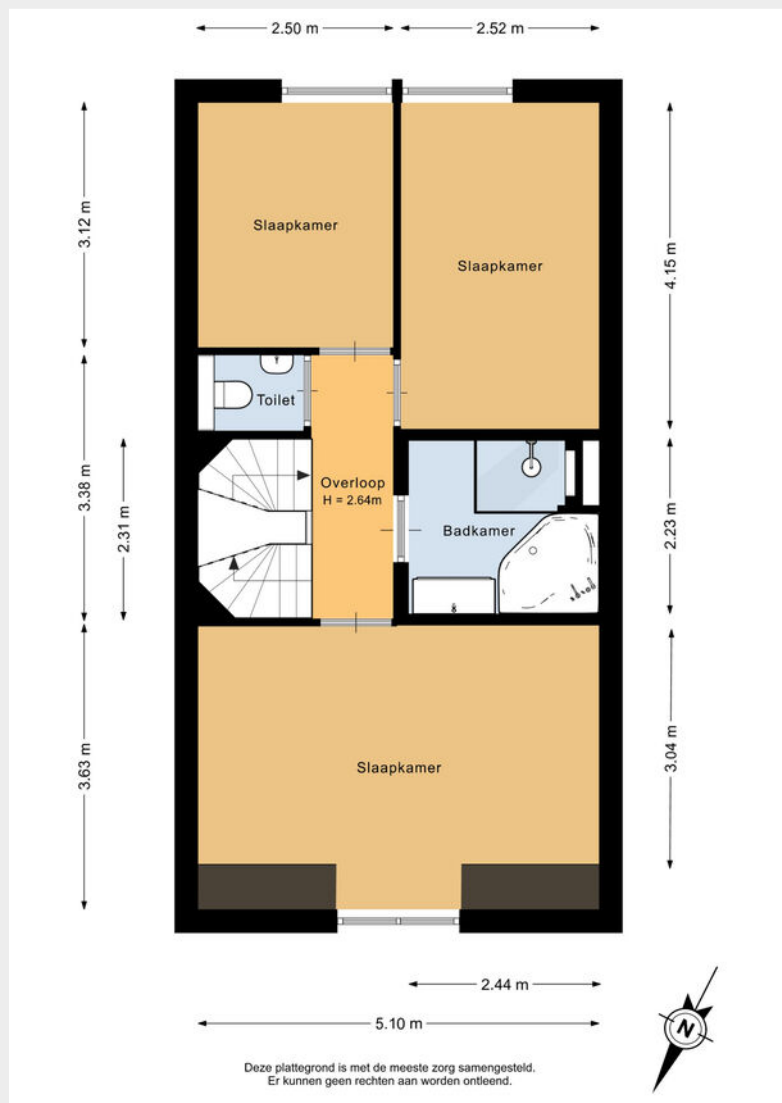
Plattegrond



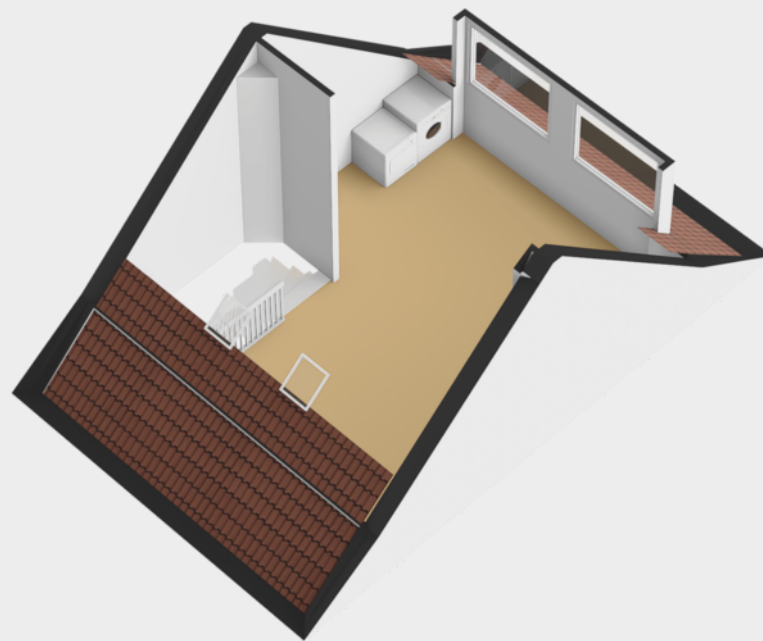
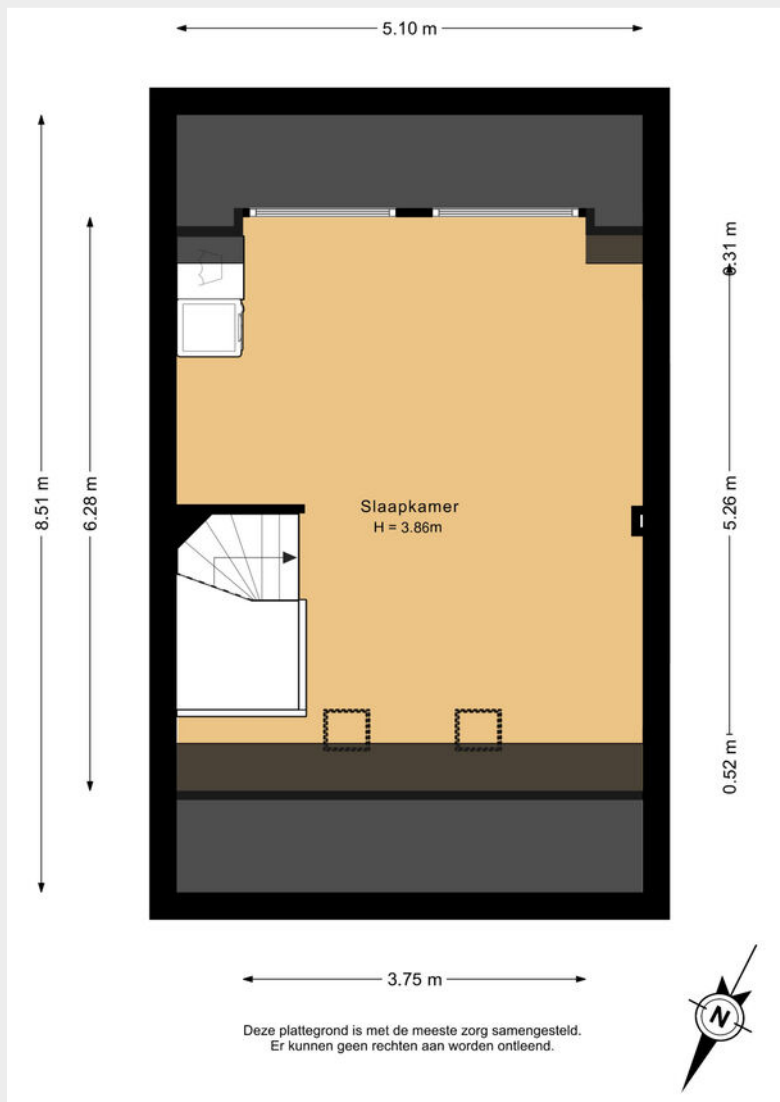
Plattegrond



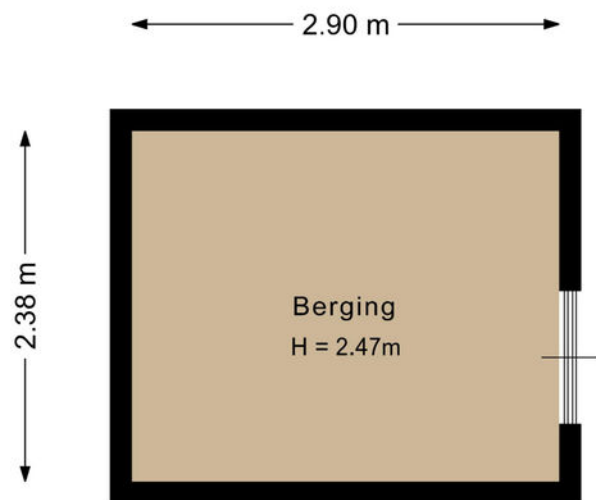
Plattegrond



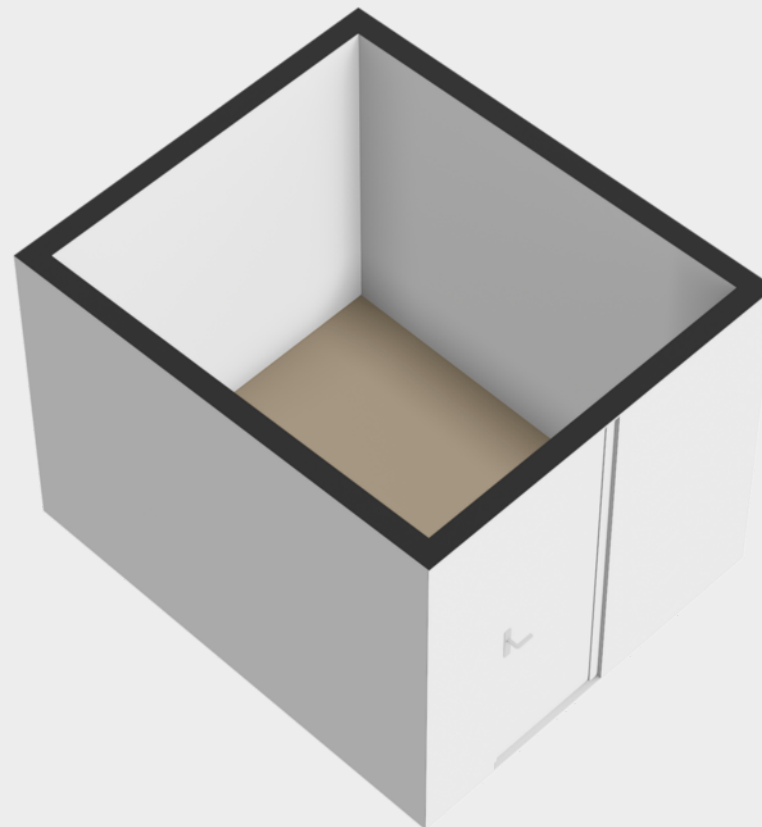
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Sanitair/sauna			
Verlichting, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- inbouwspots/dimmers		X		- toilet		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- toiletrolhouder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- gordijnrails		X		- ligbad		X	
				- douche (cabine/scherm)		X	
Vloerdecoratie, te weten				- stoomdouche (cabine)		X	
- laminaat	X			- toiletkast		X	
				- toilet		X	
Woning - Keuken				- toiletrolhouder		X	
Keukenblok (met bovenkasten)		X					
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- kookplaat		X		(Voordeur)bel		X	
- (gas)fornuis		X		Rookmelders		X	
- afzuigkap		X		(Klok)thermostaat		X	
- magnetron		X		Zonnepanelen		X	
- oven		X		Warmwatervoorziening, te weten			
- koel-vriescombinatie			X	- CV-installatie		X	
- vaatwasser			X	- boiler		X	

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Overig - Contracten

CV: Gaat mee

Boiler: Gaat mee

Zonnepanelen: Gaat mee

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



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



Carol>
Oron>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 519 04 35
lansingerland@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar - 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

