

Berkel en Rodenrijs

Montignyplein 5



te>koop>

Vraagprijs
€ 495.000,- 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 WONEN MET VOLOP MOGELIJKHEDEN

Op zoek naar een huis waar je als starter niet snel uit groeit? Montignyplein 5 in Berkel en Rodenrijs biedt met 122 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en drie woonlagen verrassend veel ruimte. De basis is verzorgd en biedt tegelijk volop mogelijkheden om het huis stap voor stap naar eigen smaak te maken. Daarbij woon je in een rustige woonwijk met veel voorzieningen in de omgeving.

Binnen valt direct op hoeveel leefruimte dit huis biedt. Via de hal met toilet kom je in de woonkamer, waar grote ramen aan de voor- en achterzijde voor prettig daglicht zorgen. Er is voldoende plek voor een royale zithoek én een eettafel, zodat wonen en eten ieder een eigen plek krijgen. De keuken bevindt zich aan de achterzijde en kijkt uit richting de tuin. De huidige inrichting is praktisch en biedt een goede basis voor wie later een keuken helemaal naar eigen wens wil realiseren. Ook de provisieruimte is prettig voor extra voorraad en spullen die je liever uit het zicht houdt.

VIER SLAAPKAMERS OVER DRIE WOONLAGEN

Een groot pluspunt van dit huis is de hoeveelheid ruimte boven. Verdeeld over drie woonlagen zijn er vier slaapkamers, waardoor je hier als starter niet alleen vandaag, maar ook met toekomstige woonplannen goed uit de voeten kunt.

Op de eerste verdieping liggen meerdere slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn verschillend van formaat en daardoor flexibel te gebruiken. Denk aan een ruime hoofdslaapkamer, een kinderkamer, logeerkamer of een comfortabele thuiswerkplek. Werk je regelmatig vanuit huis, dan hoef je dus niet met je laptop aan de eettafel te zitten. De badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De lichte afwerking geeft de ruimte een verzorgde uitstraling.

Ook de bovenste woonlaag zorgt voor extra mogelijkheden. Hier bevindt zich nog meer slaapruijnte onder het schuine dak. Juist deze verdieping maakt het huis interessant voor starters die vooruitdenken. Misschien heb je de kamers nu nog niet allemaal nodig, maar later kan die ruimte goed van pas komen. Een



Omschrijving

werkkamer, hobbyruimte, logeerkamer of extra slaapkamer: je kunt de indeling laten meegroeien met je woonwensen.

In totaal beschikt het huis over zes kamers, waarvan vier slaapkamers. Met een woonoppervlakte van 122 m² is er daarmee aanzienlijk meer ruimte dan je op het eerste gezicht misschien verwacht.

MIDDAG- EN AVONDZON IN ACHTERTUIN

Ook buiten heb je hier een fijne plek. Het perceel is 128 m² groot en beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating en groen en biedt voldoende plek voor een eettafel of een gezellige zithoek. Een belangrijk voordeel is de zonligging: in de achtertuin kun je van de middag- en avondzon genieten. Na je werk nog even buiten eten, vrienden uitnodigen voor een barbecue of met een drankje van de laatste zonuren profiteren; hier kan het gewoon. De stenen berging achter in de tuin biedt 12 m² externe bergruimte en is voorzien van elektra. Handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Ook is er een balkon aanwezig, waarmee het huis over meerdere plekken beschikt om buiten te zitten. De voortuin zorgt daarnaast voor wat afstand tussen de woonkamer en het plein.

De ligging past goed bij wie graag rustig woont. Het Montignyplein ligt in de Oranjebuurt en bestaat voornamelijk uit woonhuizen. De directe omgeving heeft daardoor duidelijk een woonkarakter. Parkeren kan openbaar in de omgeving.

FIJN STARTPUNT VOOR DE TOEKOMST

Montignyplein 5 is vooral interessant voor starters die verder kijken dan alleen hun eerste paar woonjaren. Met vier slaapkamers, drie woonlagen en 122 m²

woonoppervlakte hoef je bij veranderende woonwensen niet direct opnieuw op zoek naar een ander huis. De huidige afwerking geeft je daarbij de vrijheid om keuzes in je eigen tempo te maken. Je kunt het huis betrekken zoals het nu is en later onderdelen aanpassen aan je eigen smaak. Dat maakt het een prettige basis voor kopers die graag zelf bepalen waar en wanneer ze willen vernieuwen. De combinatie van binnen- en buitenruimte maakt het geheel compleet. Je hebt een woonkamer met veel daglicht, een praktische keuken, vier slaapkamers, een badkamer met inlopdouche, een zonnige achtertuin, een balkon en een vrijstaande stenen berging. Glasvezel, tv-kabel en buitenzonwering behoren eveneens tot de aanwezige voorzieningen.

Voor starters die ruimte zoeken én rekening houden met de toekomst, heeft dit huis dan ook veel te bieden.

WONEN IN BERKEL EN RODENRIJS

Montignyplein ligt in de Oranjebuurt van Berkel en Rodenrijs. De omgeving is prettig voor wie rustig wil wonen en voorzieningen graag in de buurt heeft. Zeker voor starters die nu hun eerste huis kopen en misschien later aan gezinsuitbreiding denken, is dat een fijne combinatie.

Voor dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver. In de Oranjebuurt ligt een grote supermarkt gemiddeld op circa 600 meter afstand en een basisschool gemiddeld op circa 500 meter. Berkel en Rodenrijs heeft bovendien een ruime keuze uit basisscholen met verschillende onderwijsrichtingen.

Ook het centrum van Berkel en Rodenrijs biedt een breed aanbod aan winkels, speciaalzaken en horeca. Op woensdag is er een weekmarkt. Voor ontspanning in het groen kun je onder andere richting het Annie M.G. Schmidtpark en natuurgebied De Groenzoom. Daarmee heb je zowel dagelijkse voorzieningen als



Kenmerken>



Woonoppervlakte

122 m²



Bouwjaar

1961



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

128 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	128 m ²
Inhoud	407 m ³
Bouwjaar	1961
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel (2013)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



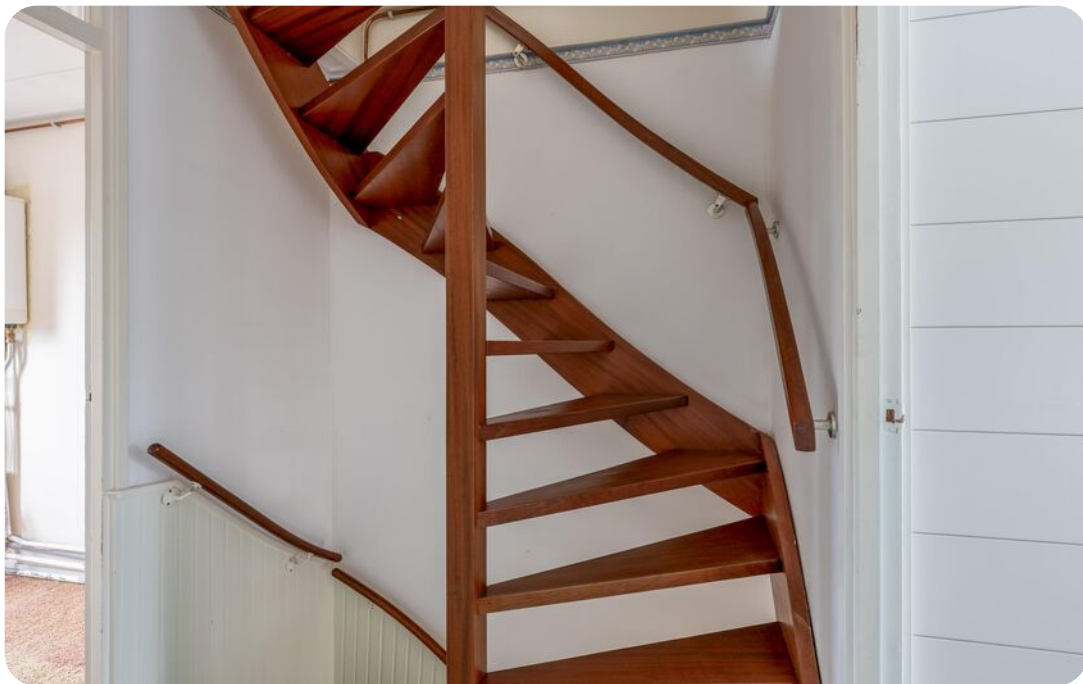






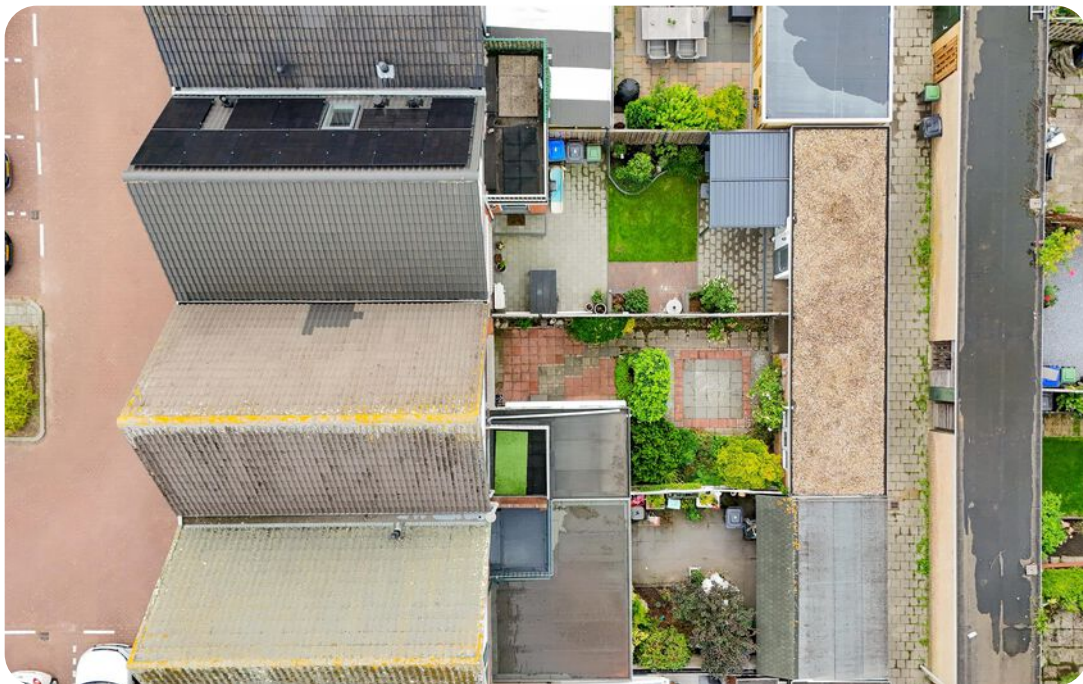














Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Montignyplein 5

Postcode/plaats

2651 GH Berkel En Rodenrijs

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 3617

Kadastraal eigendom

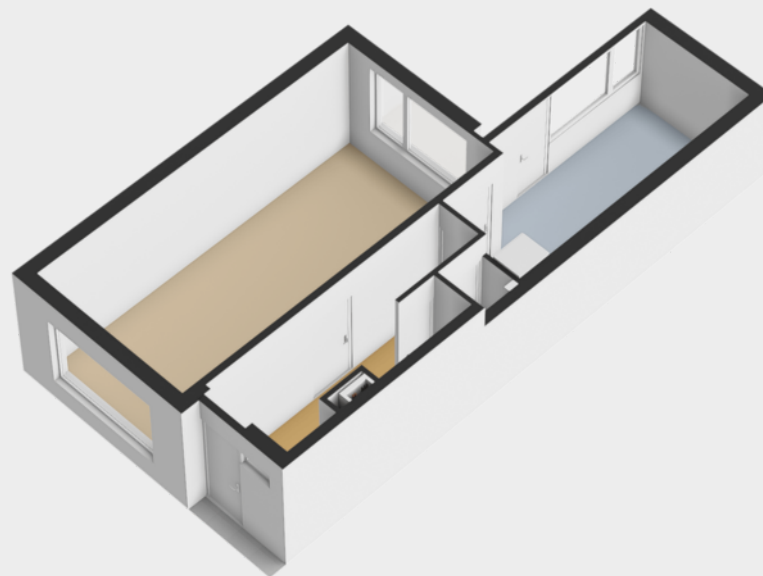
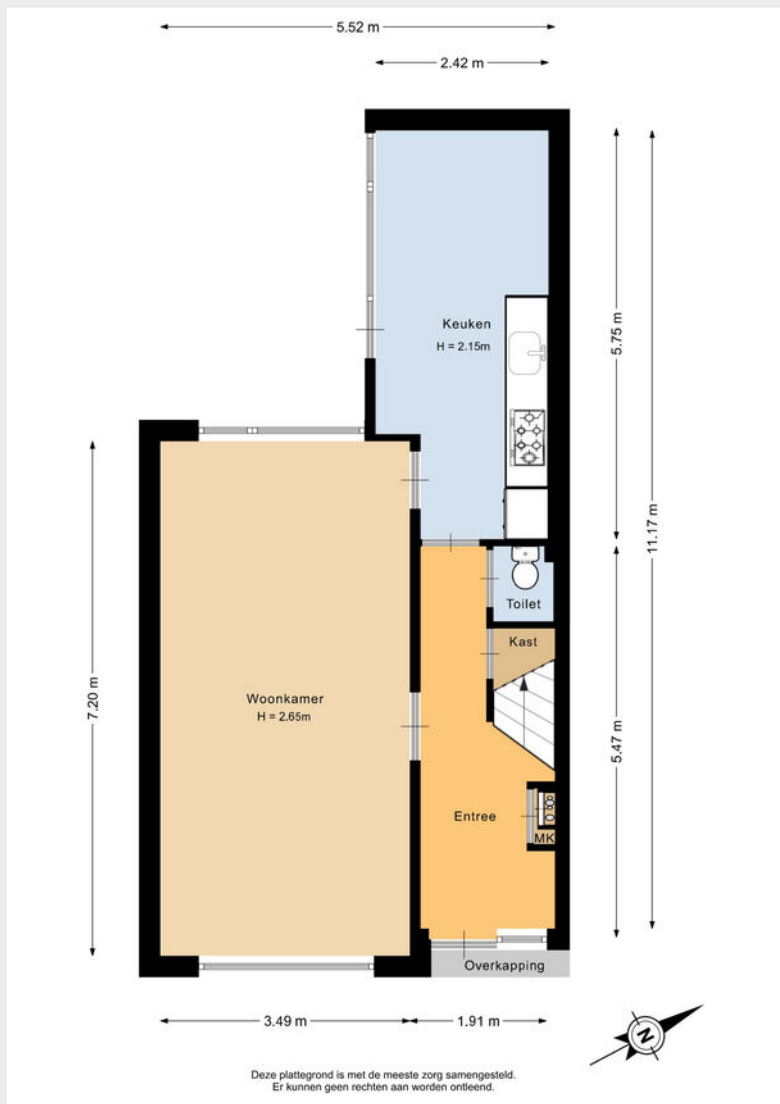
Volle eigendom

Perceelpervlakte

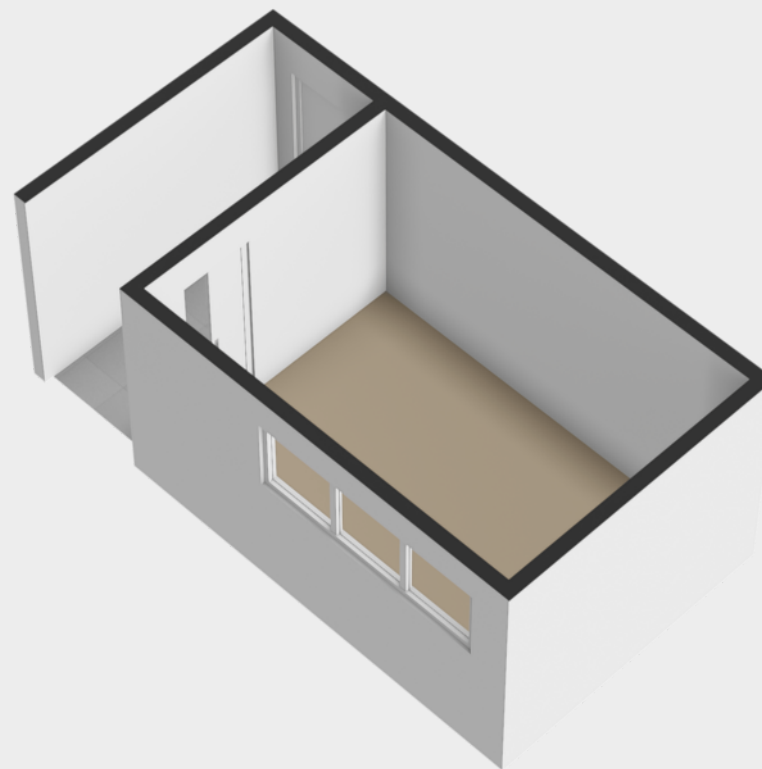
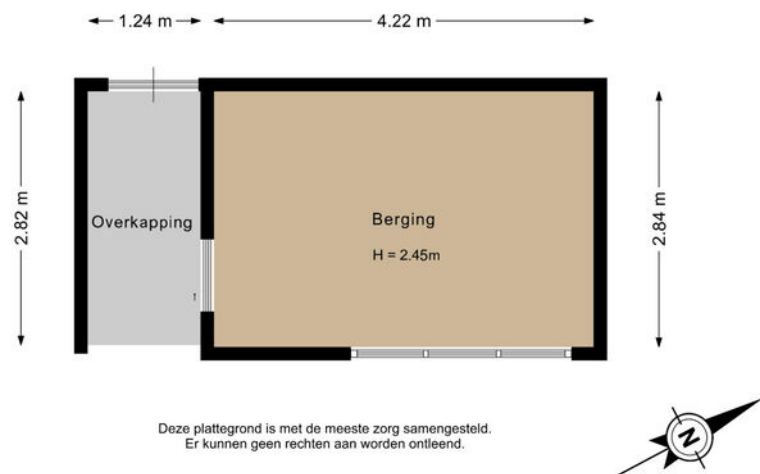
128 m²



Plattegrond



Plattegrond



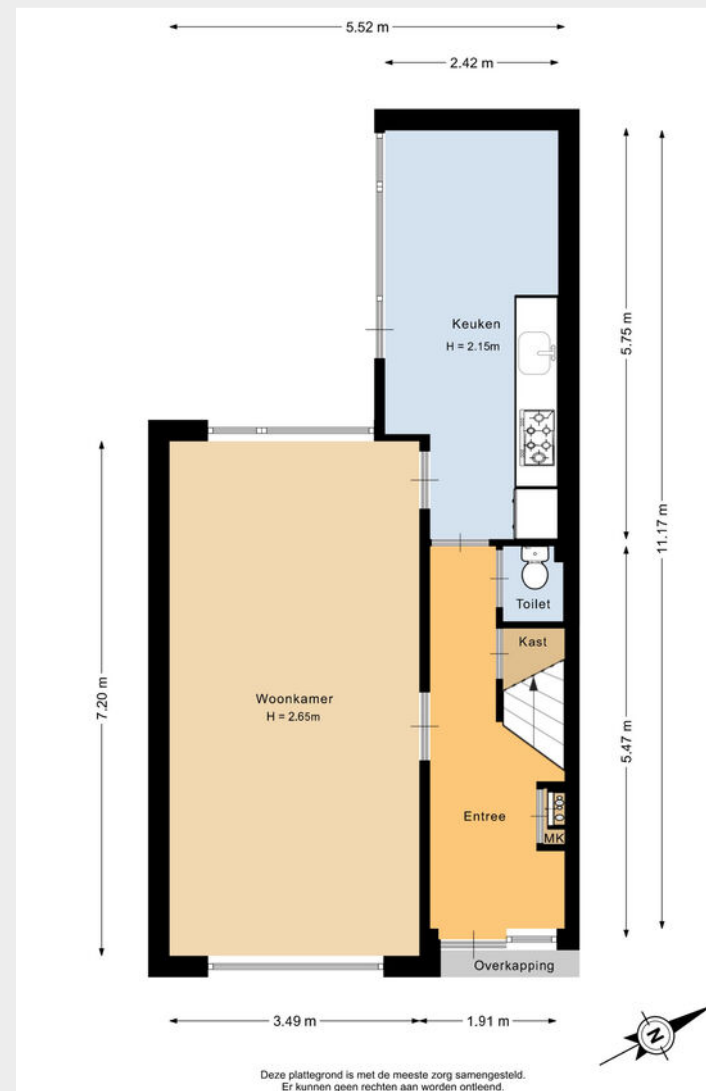
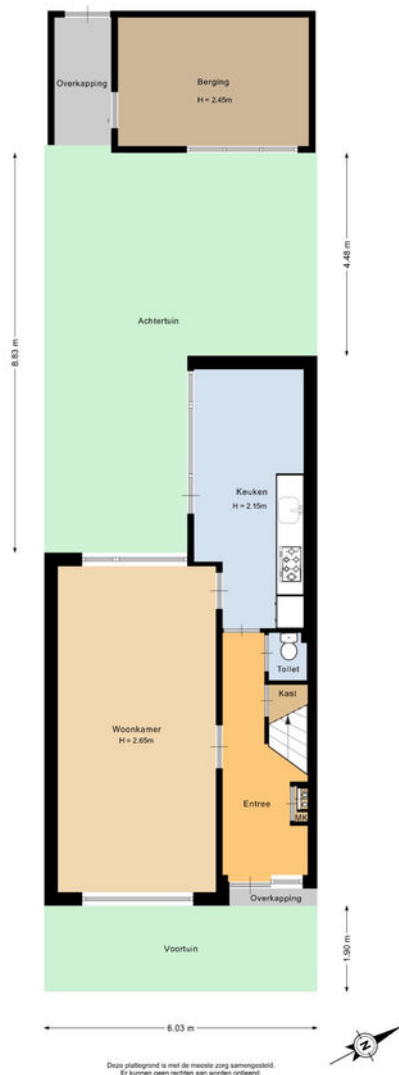
Plattegrond



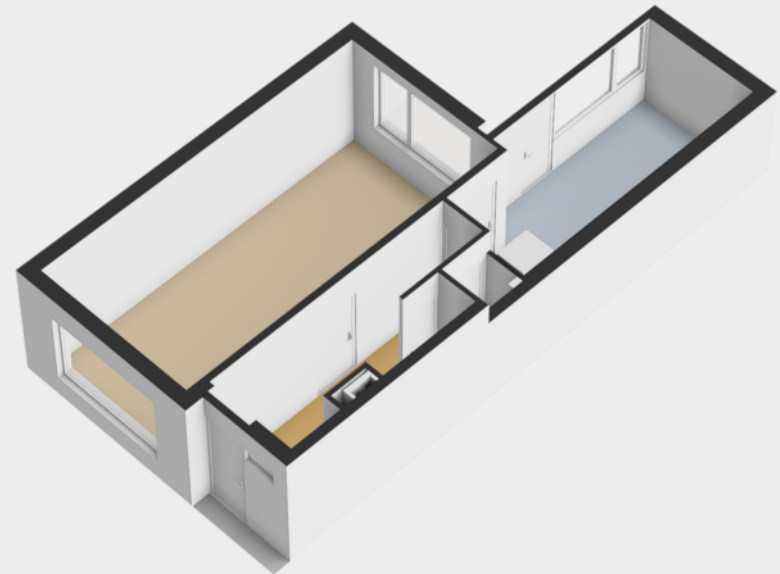
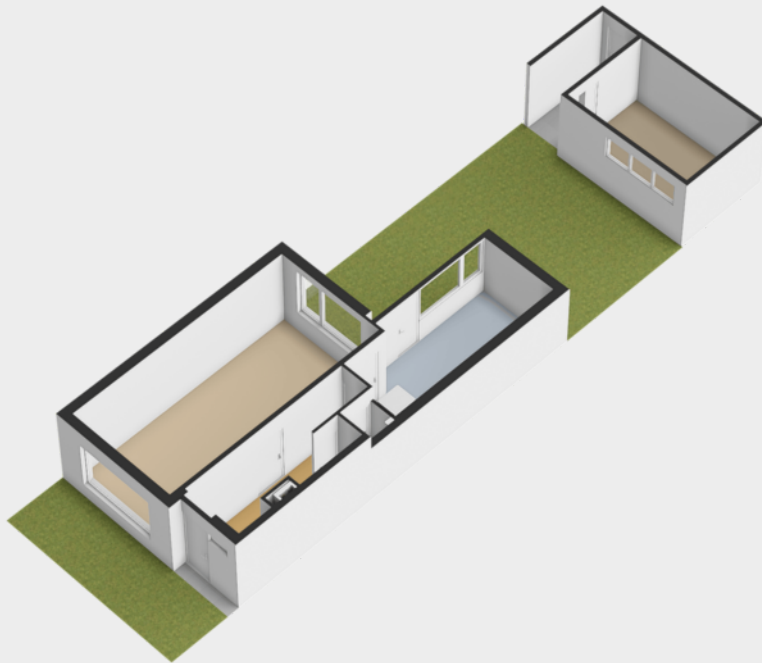
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



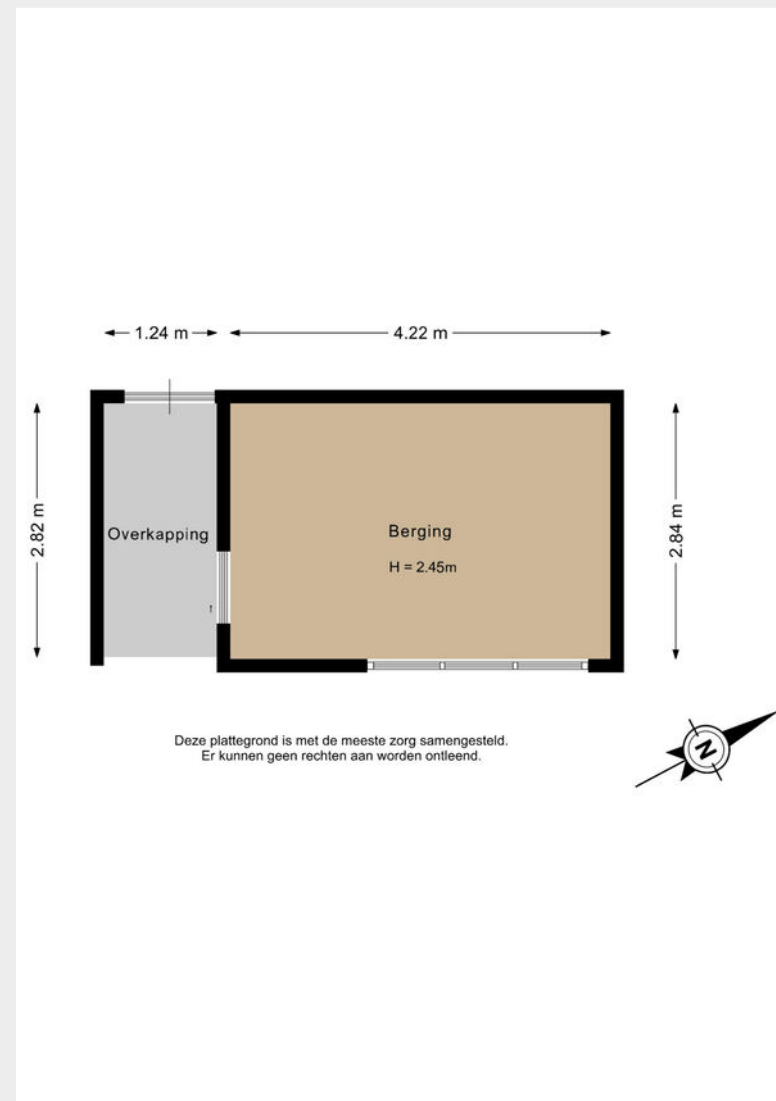
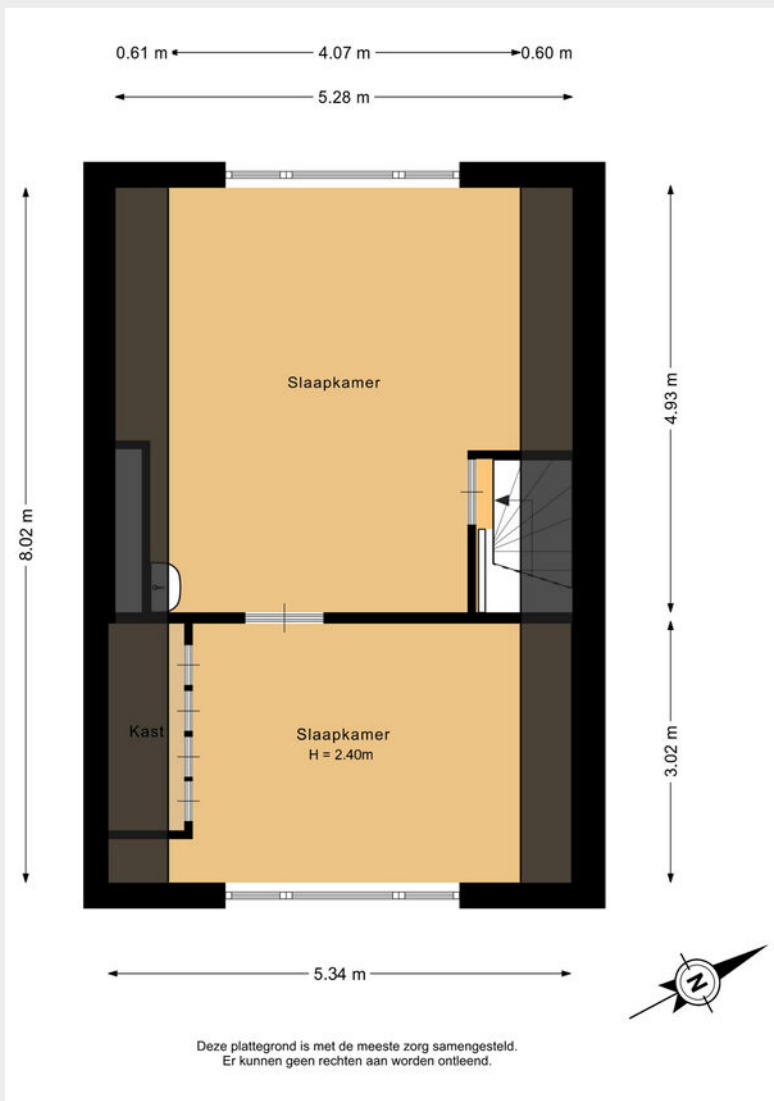
Plattegrond



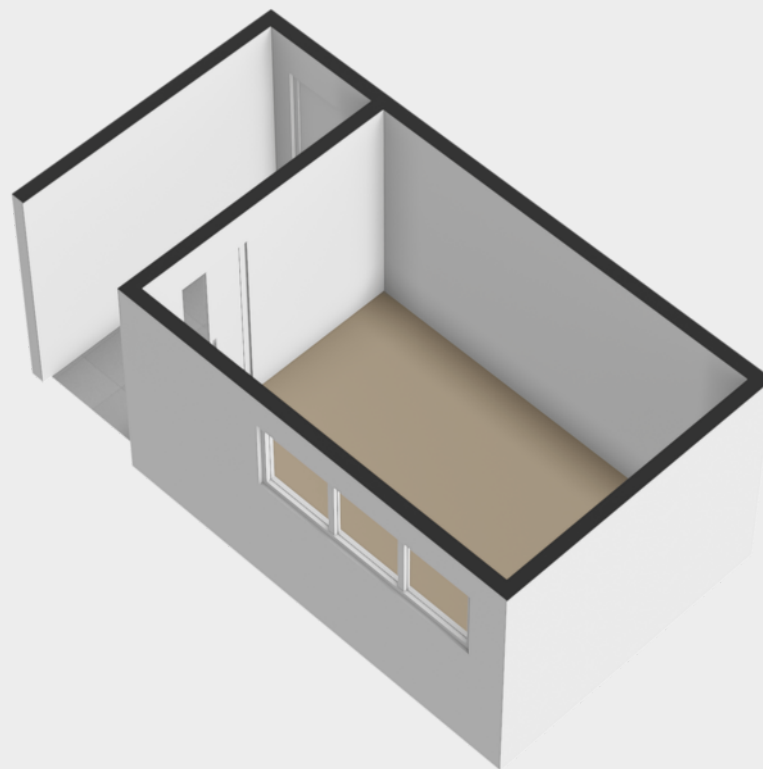
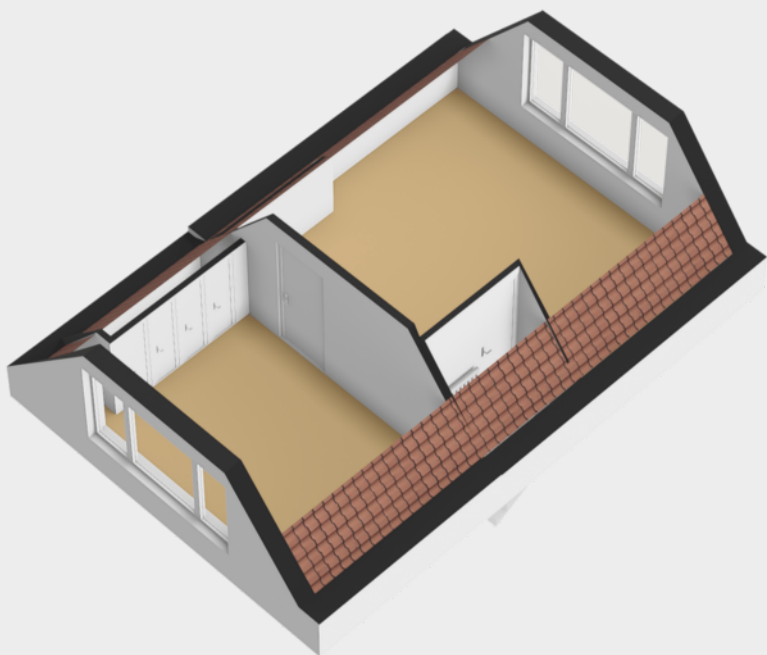
Plattegrond



Plattegrond



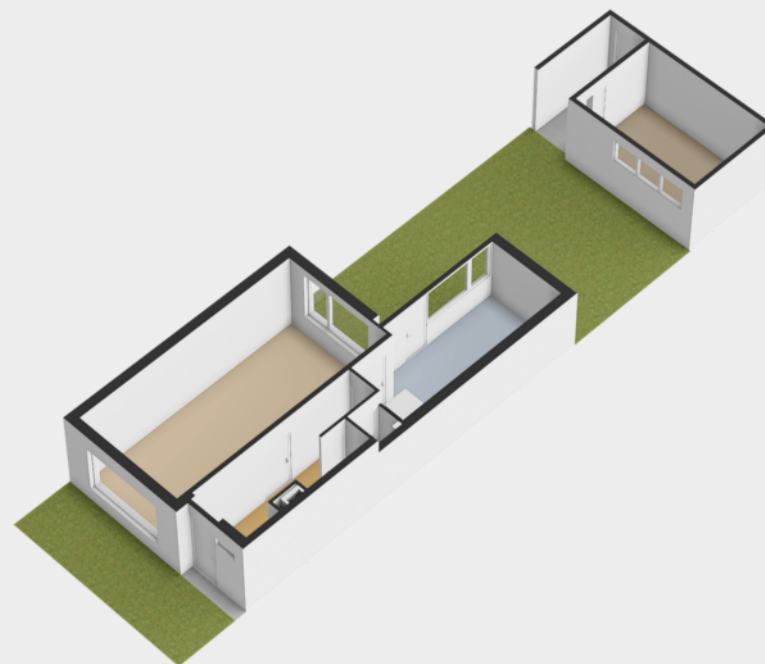
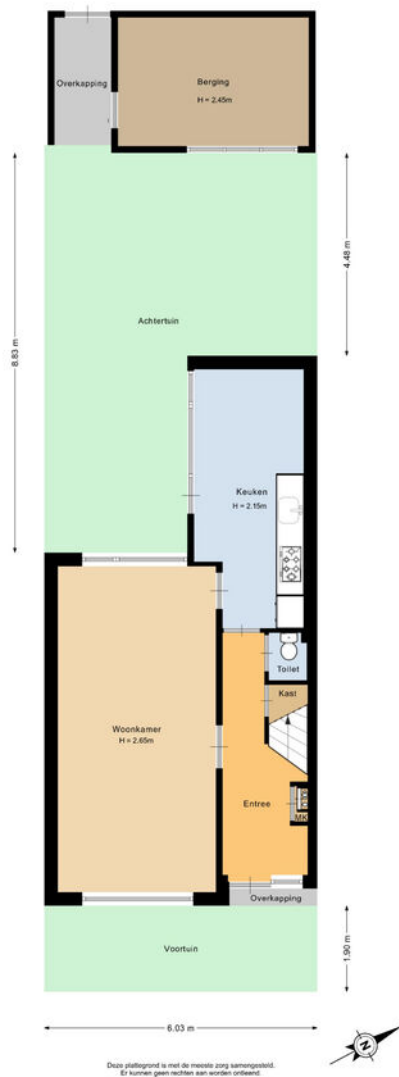
Plattegrond



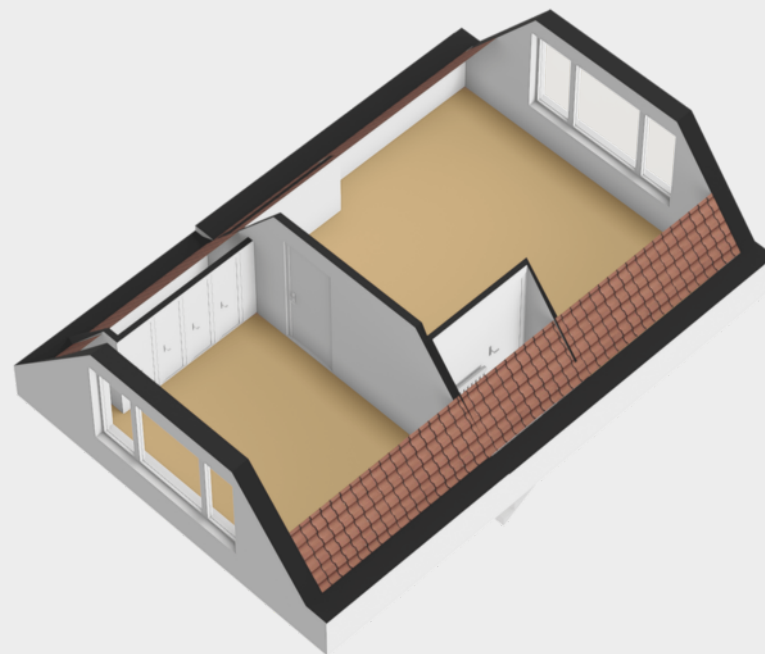
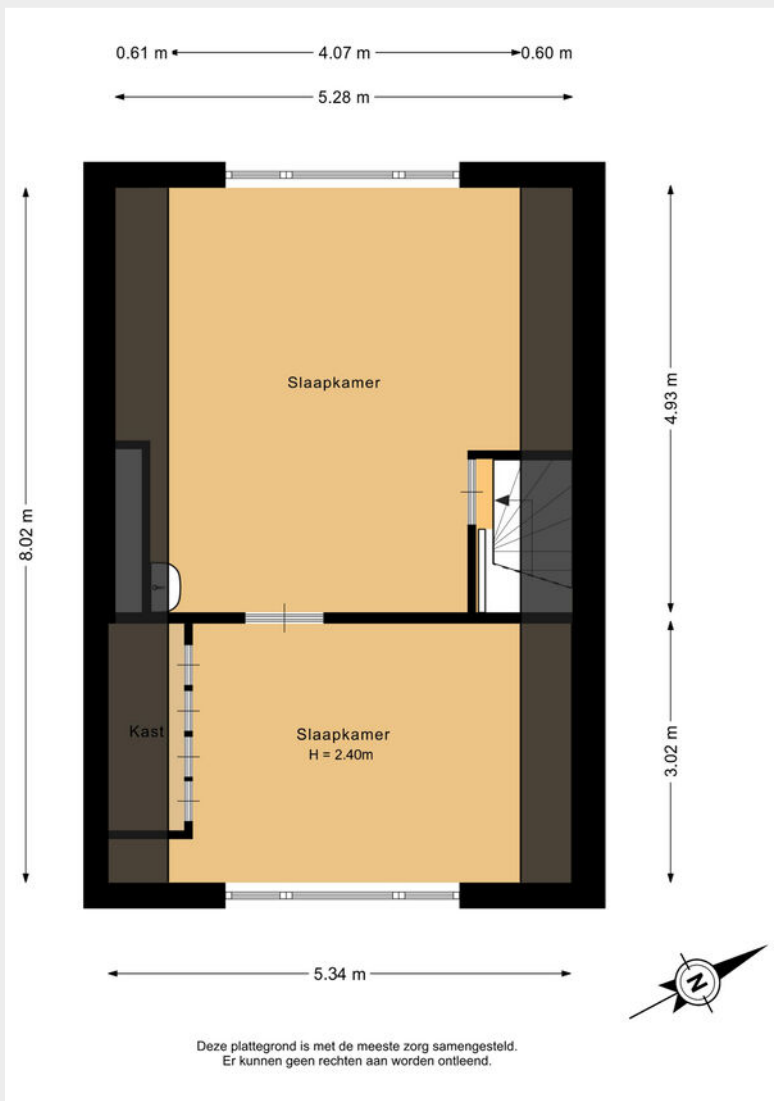
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- vloerbedekking	X		
Designradiator(en)	X			- parketvloer	X		
Verlichting, te weten				Woning - Keuken			
- inbouwspots/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen	X			- kookplaat	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
- kast in keuken	X			- afzuigkap	X		
- kast in voorslaapkamer wit	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
				- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
- overgordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
- vitrages	X						
- rolgordijnen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- lamellen	X			- wastafelmeubel	X		
- jaloezieën	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder	X		
				- wasmachine inn	X		
Vloerdecoratie, te weten							

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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



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 Register Makelaar - Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

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

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 hypotheken, 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

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. 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 funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de 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

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.





van>herk
makelaars>

Contactgegevens>

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

