

Zevenhuizen

Perkstraat 81



te>koop>

Vraagprijs
€ 785.000,- k.k.

Omschrijving

RUIME TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET TUIN AAN HET WATER

Ruimte in en om het huis, een eigen oprit, inpandige garage én een onder architectuur aangelegde tuin direct aan het water. Aan de Perkstraat 81 in Zevenhuizen komt het allemaal samen. Deze ruime twee-onder-een-kapwoning uit 1999 staat op 325 m² eigen grond en biedt met circa 167 m² woonoppervlakte volop plek voor een gezin dat toe is aan een volgende stap. Daarbij komt nog de inpandige garage van circa 17 m².

Binnen valt vooral de royale leefruimte op. De woonkamer loopt door naar de serre-aanbouw met keuken, waardoor een fijne verbinding tussen wonen, koken en buiten ontstaat. Boven zijn vier slaapkamers, een luxe badkamer uit 2022 en een groot dakterras van circa 17 m². Ook op het gebied van energie zit je hier goed met energielabel A, volledige isolatie en 12 zonnepanelen. Tel daar de kindvriendelijke woonomgeving de nabijheid van het centrum en de ligging dichtbij de uitvalswegen bij op en je hebt een compleet familiehuus op een aantrekkelijke plek.

VERKOPER AAN HET WOORD:

"het is gewoon een heel fijn huis met veel ruimte. Vooral de ruime woonkamer en woonkeuken bieden veel mogelijkheden voor een eigen invulling. En het dakterras is al vroeg in het voorjaar of laat in het najaar een fijne plek om uit de wind te genieten van de eerste (en laatste) zonnestralen van het jaar. Zevenhuizen is een fijn dorp om te wonen, met alle basisvoorzieningen, sporthal en -velden in de directe nabijheid."

ROYALE LEEFRUIMTE MET TUINCONTACT

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang en een vernieuwde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen. De ruimte en het vele daglicht vallen direct op. De houten vloerdelen geven de woonkamer een warme uitstraling en er is genoeg plek om een royale zithoek en een grote eettafel neer te zetten. Een praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte.



Omschrijving

Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor direct contact met de tuin. Op mooie dagen zet je ze open en worden woonkamer en tuin als vanzelf met elkaar verbonden.

De woonkeuken bevindt zich in de serre-aanbouw. Door de grote raampartijen kijk je tijdens het koken en eten uit over het groen van de achtertuin. De keuken staat in een U-opstelling en heeft een hardstenen werkblad. Blikvanger is het AGA Six-Four fornuis met zes pitten en vier ovens. Verder zijn er een afzuigschouw, Quooker uit 2024, koelkast uit 2024 en vaatwasser uit 2025. De plavuizen vloer past goed bij deze ruimte en via een deur loop je rechtstreeks de tuin in.

Aansluitend zijn er een bijkeuken (met aansluiting voor een wasmachine) en de inpandige garage. De garage is zowel geschikt voor de auto als voor fietsen, opslag of hobbyspullen. Op de brede oprit is bovendien parkeergelegenheid voor twee auto's.

VIER SLAAPKAMERS EN LUXE BADKAMER

De eerste verdieping heeft een overloop met een diepe bergkast en een aparte cv-kast. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een Frans balkon. Daarnaast zijn er op deze verdieping nog twee slaapkamers. Daarmee is er volop ruimte voor kinderen, een werkkamer of een logeerkamer.

De badkamer is in 2022 vernieuwd en heeft een luxe, rustige uitstraling. Je beschikt hier over een ligbad, een ruime inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. De verwarmde spiegel is een slimme toevoeging.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je op een ruime overloop met dakraam en de aansluiting voor de wasmachine. Ook bevindt zich hier de vierde slaapkamer, voorzien van een Velux dakraam. Vanuit deze kamer stap je direct het circa 17 m² grote dakterras op. Een verrassende extra buitenruimte met volop mogelijkheden voor een fijne zitplek.

Het huis is bovendien voorbereid op comfortabel energiegebruik. Er is dak-, vloer- en muurisolatie aanwezig, HR++ glas en in 2019 zijn 12 zonnepanelen geplaatst. Het huidige energielabel is A.

ZONNIGE TUIN DIRECT AAN WATER

Buiten laat dit huis opnieuw zien hoeveel ruimte het biedt. De fraai aangelegde achtertuin is groen en verzorgd, met meerdere terrassen waardoor je verschillende plekken hebt om buiten te zitten. Direct bij het huis is ruimte voor een grote eettafel, terwijl je verderop in de tuin juist een beschutte plek tussen het groen kunt zoeken.

Achterin grenst het perceel direct aan het water. Hier is een vlonderterras aangelegd waar je dicht bij het water zit. Destijds is er extra grond aan de waterzijde bijgekocht. Dat zorgt voor een royaal perceel van in totaal 325 m² eigen grond.

Juist voor doorstromers is de combinatie sterk: genoeg ruimte voor het gezin, parkeren op eigen terrein, een garage voor extra opslag en een tuin waarin kinderen én volwassenen hun eigen plek kunnen vinden. En met zowel de tuin als het dakterras heb je buiten meer dan genoeg keuze.

DORPS WONEN TUSSEN STAD EN GROEN

Omschrijving

Zevenhuizen combineert een dorpse woonomgeving met een centrale plek in de Randstad. De gemeente omschrijft het dorp als een plek met een landelijke, groene uitstraling, een sterk verenigingsleven en een strategische ligging nabij snelwegen. Via de N219 zijn er directe verbindingen richting de A12 en A20. Daarmee zijn onder andere Rotterdam, Gouda en Den Haag goed bereikbaar.

Voor gezinnen is de combinatie van wonen en recreëren aantrekkelijk. In en rond Zevenhuizen vind je groen, water en volop mogelijkheden om naar buiten te gaan. De Zevenhuizerplas, het Rottemerengebied en de Eendragtspolder liggen allemaal in de omgeving. De Zevenhuizerplas is geschikt voor wandelen, zwemmen en verschillende watersporten. Rond de plas zijn daarnaast stranden en horecagelegenheden te vinden. Rotterdam, Gouda en Zoetermeer liggen op fietsafstand. Ook Den Haag en Scheveningen zijn goed bereikbaar met de fiets.

Ook het dorp zelf heeft een herkenbaar karakter. De historische Dorpsstraat vormt nog altijd het oorspronkelijke lint van Zevenhuizen en hier zijn verschillende winkels en andere voorzieningen te vinden. De combinatie van het dorpscentrum, het dorpshuis met bruisend verenigingsleven op loopafstand en de groene omgeving maakt Zevenhuizen prettig voor wie graag wat rustiger woont zonder de aansluiting met de omliggende steden kwijt te raken.

Perkstraat 81 biedt daarmee een combinatie waar veel kopers naar zoeken: royaal wonen met een tuin aan het water, midden in een dorpse en groene omgeving, terwijl de grote steden goed bereikbaar zijn.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

Woonoppervlakte: ca. 167 m²

Overige inpandige garage ca. 17m²

Dakterras ca. 17m²

Perceeloppervlakte: 325 m² eigen grond

Bouwjaar: 1999

Energielabel: A

Zonnepanelen: 12 stuks, geplaatst in 2019

HR++ glas

Aantal verdiepingen: 3

Aantal kamers: 5

Aantal slaapkamers: 4

Parkeren: 2 auto's op eigen terrein

Waterontharder

Badkamer en toilet vernieuwd in 2022

Alle inbouwapparatuur vernieuwd sinds 2024

Automatische zonneschermen aan voorzijde

Oplevering: in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Neem contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging. Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige meetmethode toe te passen voor het geven van een indicatie van

Omschrijving>

de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat deze door zowel koper als verkoper schriftelijk is ondertekend, overeenkomstig artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een mondelinge overeenstemming of bevestiging per e-mail geldt derhalve niet als een rechtsgeldige koopovereenkomst.

AANSPRAKELIJKHEID

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. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.



Kenmerken



Woonoppervlakte

167 m²



Bouwjaar

1999



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

325 m²

Soort	herenhuis
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	167 m ²
Perceeloppervlakte	325 m ²
Inhoud	630 m ³
Bouwjaar	1999
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2013)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie





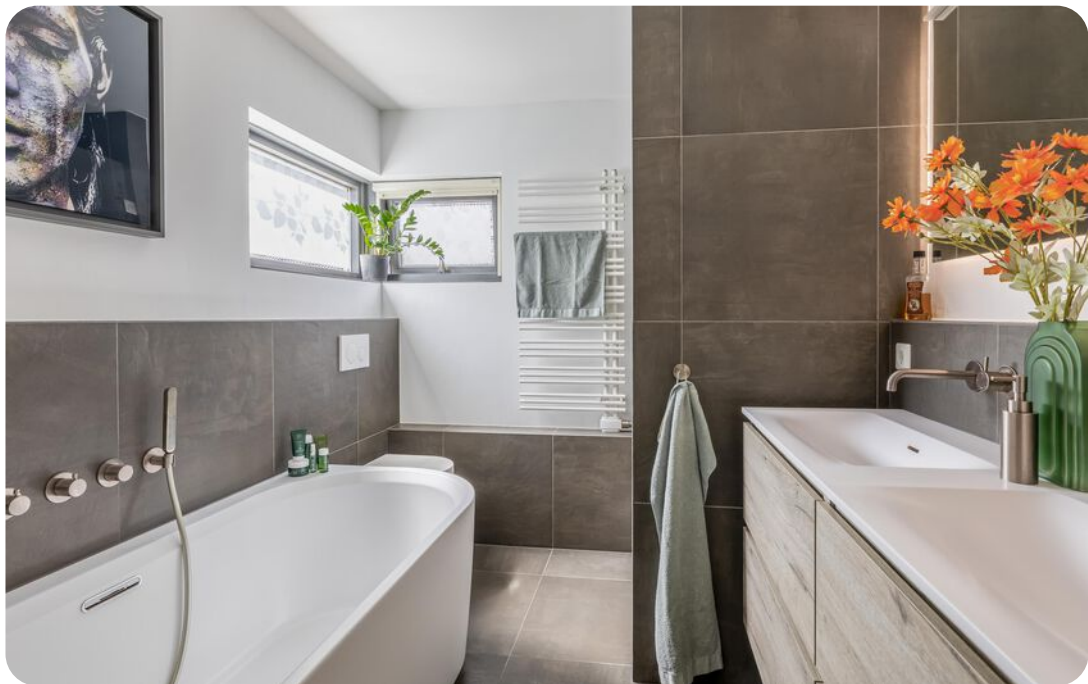




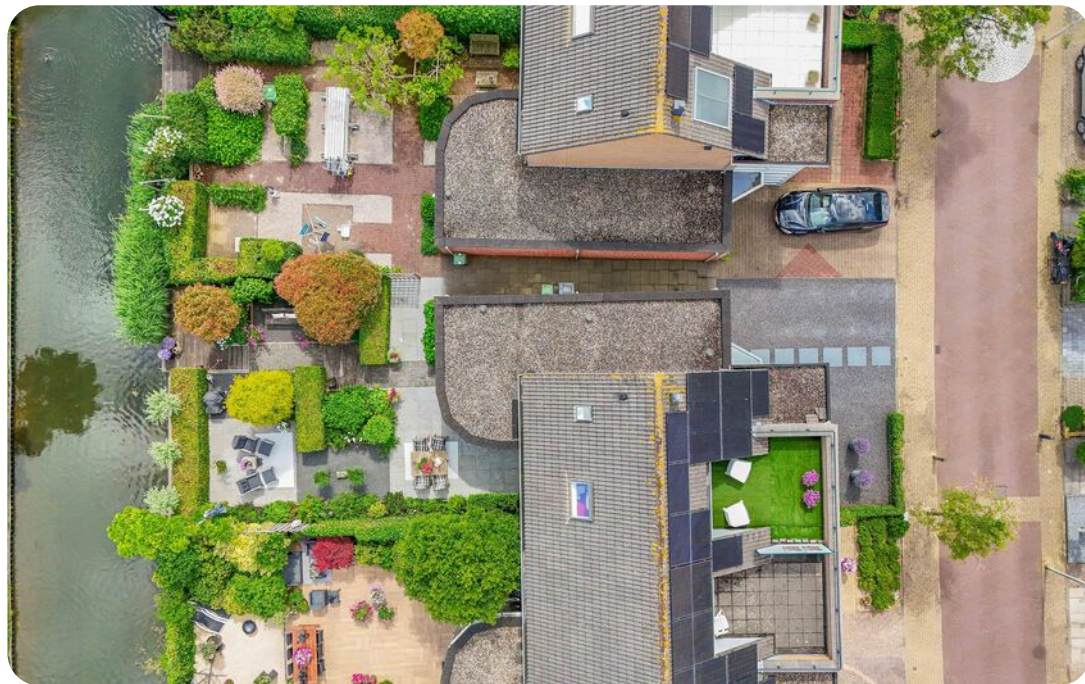
















Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Perkstraat 81

Postcode/plaats

2761 LN Zevenhuizen

Sectie/perceel

Sectie E,, nummer 1058, 1325

Kadastraal eigendom

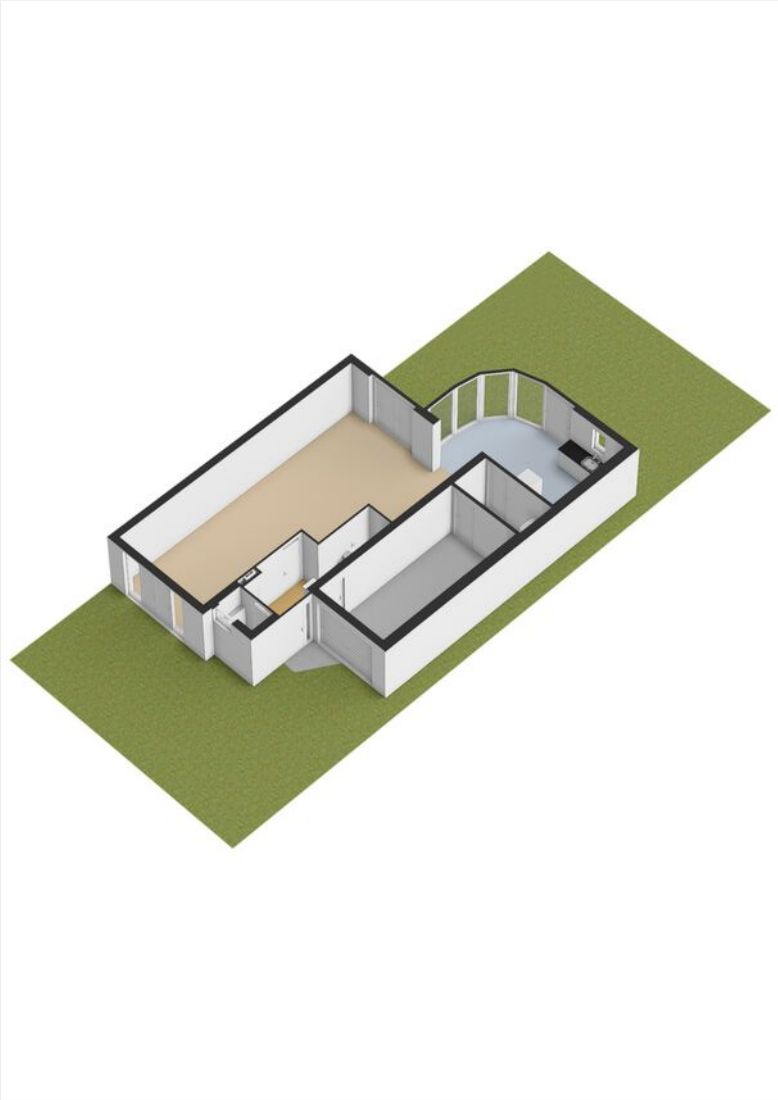
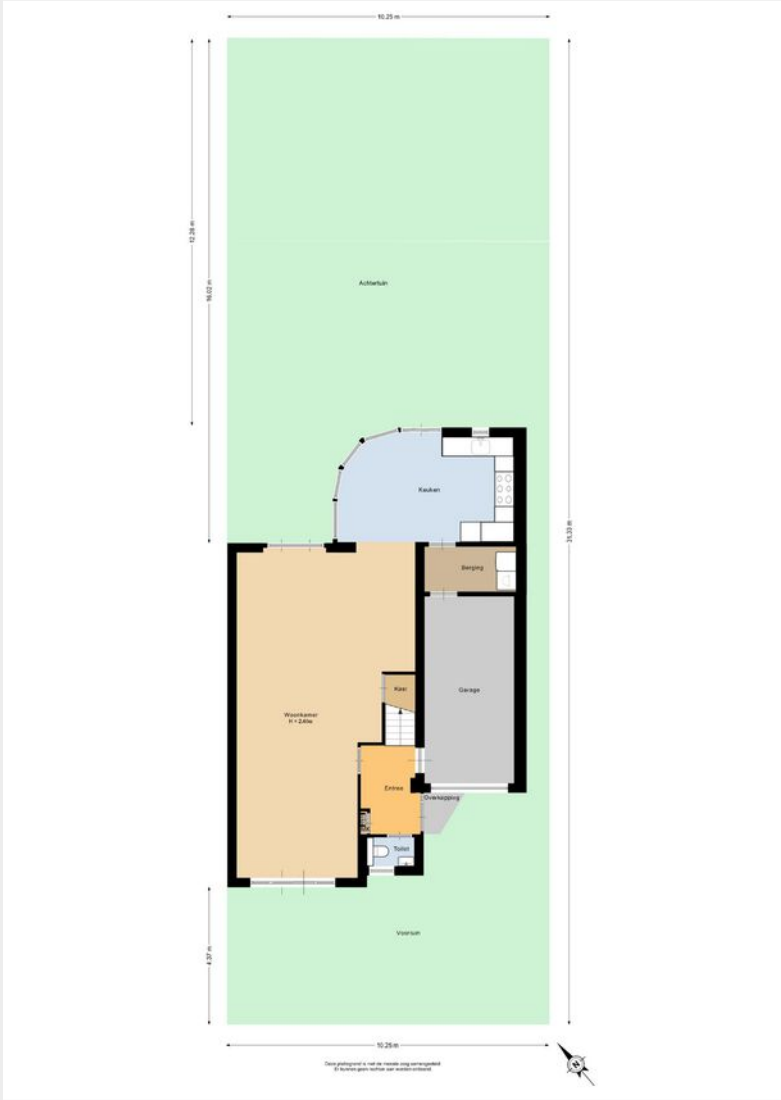
Volle eigendom

Perceelpervlakte

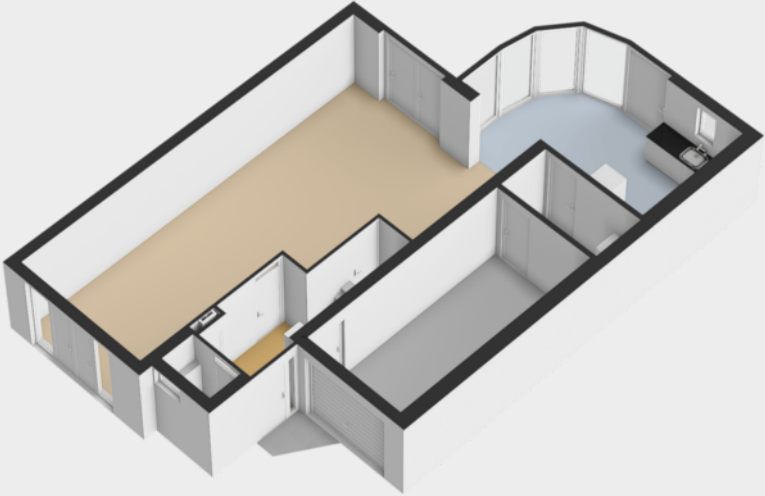
325 m²



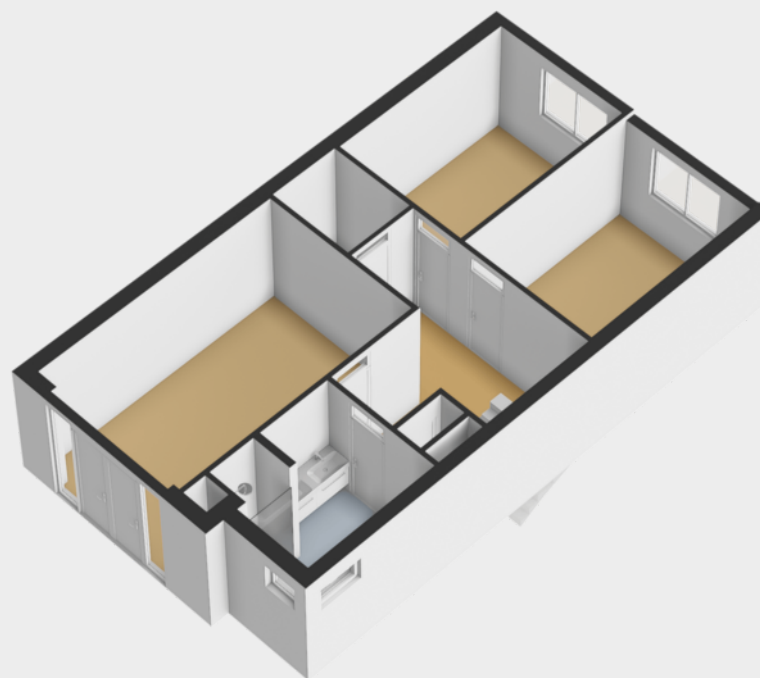
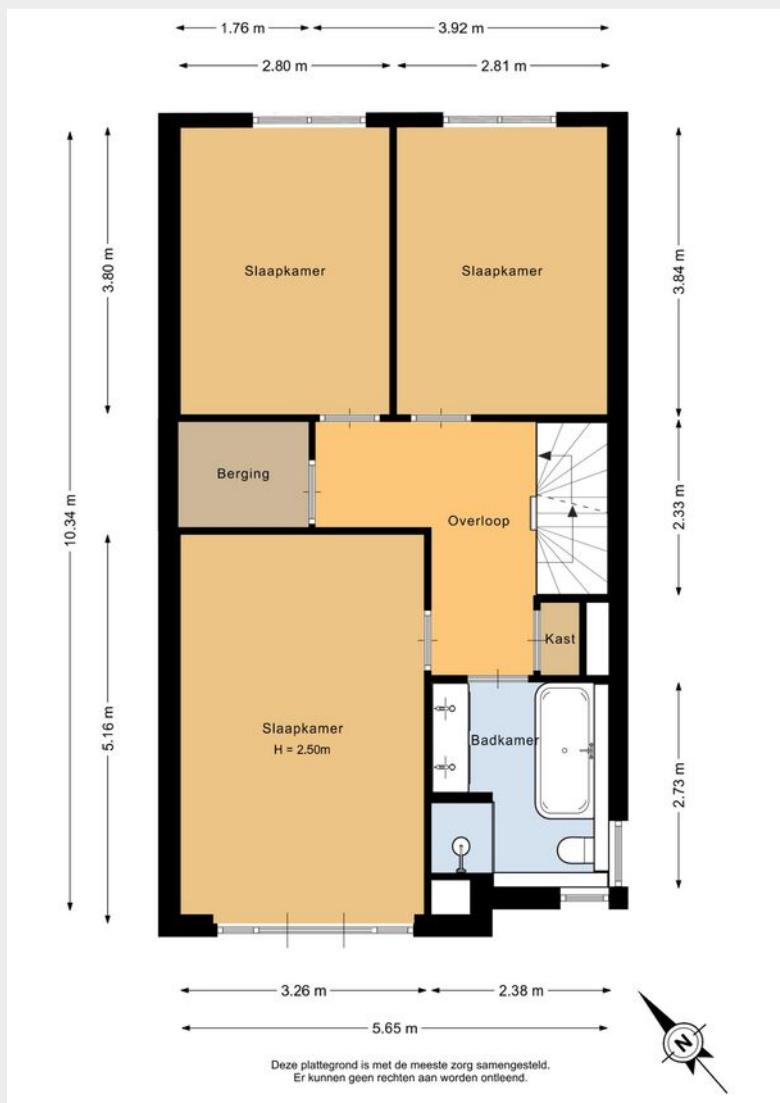
Plattegrond



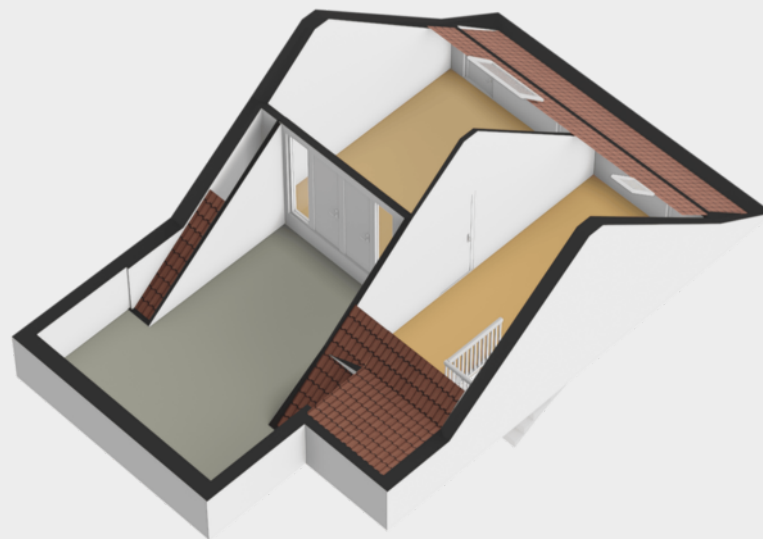
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- plavuizen	X		
Radiatorafwerking	X			Overig, te weten			
Verlichting, te weten				- schilderij ophangstelsysteem	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Keuken			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Schilderijverlichting woonkamer	X			- (gas)fornuis	X		
- lampen in keuken en kamer (niet zijnde de schilderijverlichting)			X	- afzuigkap	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- oven	X		
- hoge kast woonkamer			X	- koelkast	X		
- witte kast op zolder			X	- koel-vriescombinatie		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser	X		
- gordijnrails	X			- Quooker	X		
- gordijnen	X			- koffiezetapparaat		X	
- overgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- (losse) horren/rolhorren	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- parketvloer	X			- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X			Warmwatervoorziening, te weten			
				- CV-installatie	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				- waterontharder (garage)	X		
- ligbad	X						
- douche (cabine/scherf)	X			Tuin - Inrichting			
- wastafel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafelmeubel	X			Beplanting	X		
- toilet	X						
- toiletborstel(houder)		X		Tuin - Verlichting/installaties			
- spiegel	X			Buitenverlichting	X		
- schilderij			X	Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
				tuinverlichting heeft mankementen	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X			Tuin - Overig			
Kluis		X		Overige tuin, te weten			
(Voordeur)bel	X			- (sier)hek	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Screens	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	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 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



Ook 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. 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
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900
capelle@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.





Melvin>
Klop>

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl



Desley>
van Dorp>

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Mirtha>
Balk>

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl



Julian>
Perdijk>

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl



Daan>
van Woerkens>

Vastgoedadviseur

06 20 89 80 95
dvanwoerkens@vanherk.nl



Iris>
Franken>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Zoë>
Struik>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@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!

010 258 29 00
capelle@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 Burgerlijk 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

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

