

Berkel en Rodenrijs

Raadhuislaan 14



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

INSTAPKLAAR WONEN MET LUXE, RUIMTE EN COMFORT IN BERKEL CENTRUM

Aan de Raadhuislaan 14 in het centrum van Berkel en Rodenrijs staat dit volledig gerenoveerde en gemoderniseerde huis dat je zo kunt betrekken. Hier hoeft je echt niets meer te doen, alleen dient er nog een vloer naar eigen smaak in gelegd te worden. Alles is aangepakt: van de afwerking tot de installaties en van isolatie tot duurzaamheid. Met een woonoppervlakte van circa 150 m² en een slimme indeling is dit een huis dat perfect past bij doorstromers die net wat meer ruimte en comfort zoeken.

De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. De strakke afwerking met gladde wanden en plafonds zorgt voor een rustige basis, waardoor je het helemaal naar eigen smaak kunt inrichten. De open haard vormt een subtiel, maar sfeervol middelpunt in de ruimte. Vanuit de woonkamer heb je een fijne verbinding met de rest van het huis, wat zorgt voor een prettig leef gevoel.

LUXE KEUKEN MET WARME UITSTRALING

De keuken is een echte eyecatcher en sluit perfect aan bij de moderne uitstraling van het huis. Hier is gekozen voor walnoothout in combinatie met subtiel rosékleurige accenten, wat direct zorgt voor een warme en luxe sfeer. Het werkblad van keramiek met zandkleurige marmerlook geeft het geheel een stijlvolle uitstraling en maakt het een fijne plek om te koken en samen te komen.

De keuken is van alle gemakken voorzien, met onder andere een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven en veel kastruimte. De opstelling biedt volop werkruimte en is praktisch ingericht, waardoor koken hier echt leuk wordt. Vanuit de keuken heb je bovendien een fijne connectie met de woonruimte, ideaal voor gezellige avonden met vrienden of familie.

TWEE BADKAMERS EN VEEL RUIMTE

Dit huis beschikt over maar liefst twee badkamers, wat het ideaal maakt voor gezinnen of mensen die graag extra comfort willen. Beide badkamers zijn modern uitgevoerd en sluiten qua stijl naadloos aan op de rest van het huis, met dezelfde warme materialen en strakke afwerking.



Omschrijving

De slaapkamers zijn verdeeld over de verdiepingen en bieden volop mogelijkheden. De grootste kamer is ruim en prettig licht en vormt een fijne master bedroom. De overige kamers zijn in te richten als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. In totaal zijn er vijf slaapkamers, waardoor er altijd ruimte is voor jouw woonwensen. Op de eerste verdieping vind je daarnaast een praktische wasruimte, zodat wassen en drogen netjes uit het zicht blijft. Ook de aanwezigheid van een ruime garage met elektrische garagedeur (los beschikbaar) maakt het plaatje compleet. Hier is niet alleen plek voor de auto, maar ook voor opslag of hobbyruimte.

ZONNIGE TUIN EN DAKTERRAS MET UITZICHT

Buiten vind je zowel aan de voor- als achterzijde fijne plekken om te zitten. Aan de achterzijde ligt een zonnige tuin op het westen, waar je in de middag en avond heerlijk van de zon geniet. Dit is zo'n plek waar je na een werkdag nog even buiten zit met een drankje.

Aan de voorzijde bevindt zich een dakterras met uitzicht over het centrum van Berkel en Rodenrijs. Een verrassende extra waar je bijvoorbeeld in de ochtend rustig de dag kunt starten. De combinatie van tuin en dakterras maakt dat je op ieder moment van de dag een fijne buitenplek hebt.

Daarnaast is het huis volledig verduurzaamd. Met kunststof kozijnen voorzien van HR ++ glas, een warmtepomp en zonnepanelen zit je hier klaar voor de toekomst. Dit zorgt niet alleen voor comfort, maar ook voor lagere energielasten en een energiezuinig geheel (energielabel A+).

WONEN MIDDEN IN HET GEZELLIGE CENTRUM

De ligging is echt ideaal. Je woont hier midden in het centrum van Berkel en Rodenrijs, met winkels, supermarkten en horecagelegenheden op loopafstand. Even snel boodschappen doen of een kop koffie halen? Je loopt er zo naartoe.

Berkel en Rodenrijs staat bekend als een fijne woonplaats met een dorps karakter en toch alle voorzieningen binnen handbereik. Er zijn goede scholen, sportverenigingen en volop groen in de omgeving. Daarnaast zijn de verbindingen richting Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer uitstekend, zowel met de auto als het openbaar vervoer. Dit maakt het een perfecte plek voor doorstromers die rustig willen wonen, maar wel de levendigheid en bereikbaarheid van de stad willen behouden.

BIJZONDERHEDEN:

- Woning volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd;
- Voorzien van warmtepomp, 12 zonnepanelen en energielabel A+;
- Voorbereiding in de omvormer voor de installatie van een thuisaccu;
- Gelegen in het centrum van Berkel en Rodenrijs;
- Voorzien van dakterras met ochtendzon en achtertuin met avondzon;
- Hoogwaardige afwerking met luxe uitstraling;
- Garage voorzien van elektrische deur los beschikbaar, maar met eerste recht op koop bij aankoop van de woning;
- Ouderdoms- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.

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.



Kenmerken



Woonoppervlakte

150 m²



Bouwjaar

1971



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

204 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	150 m ²
Perceeloppervlakte	204 m ²
Inhoud	528 m ³
Bouwjaar	1971
Tuin	zuidwest
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd















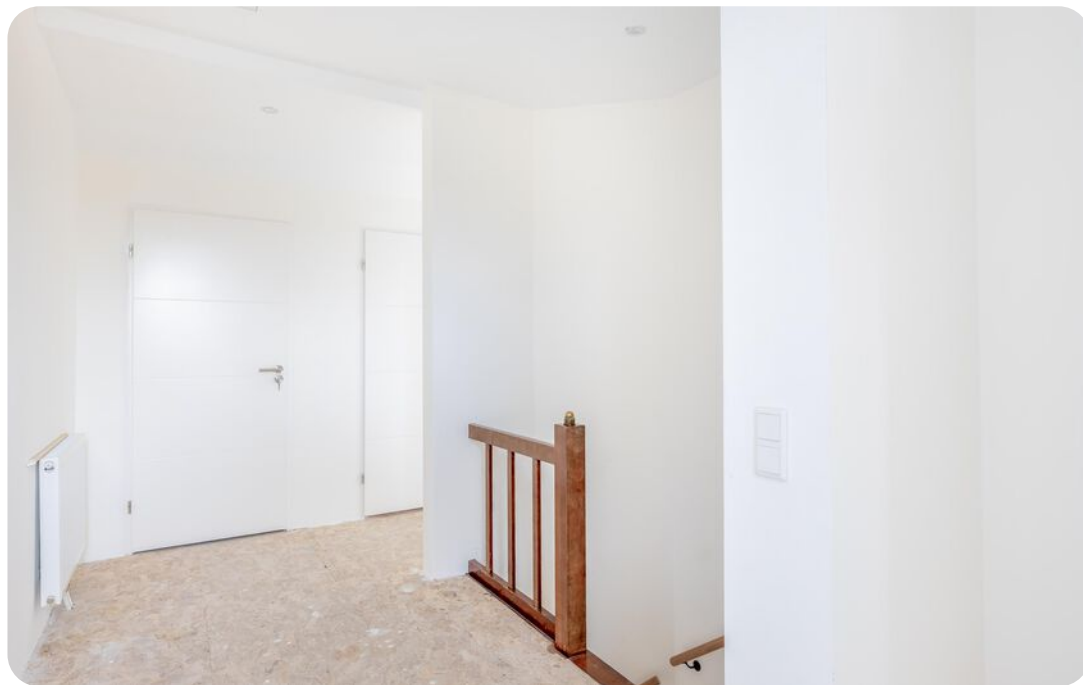
Impressie



Impressie

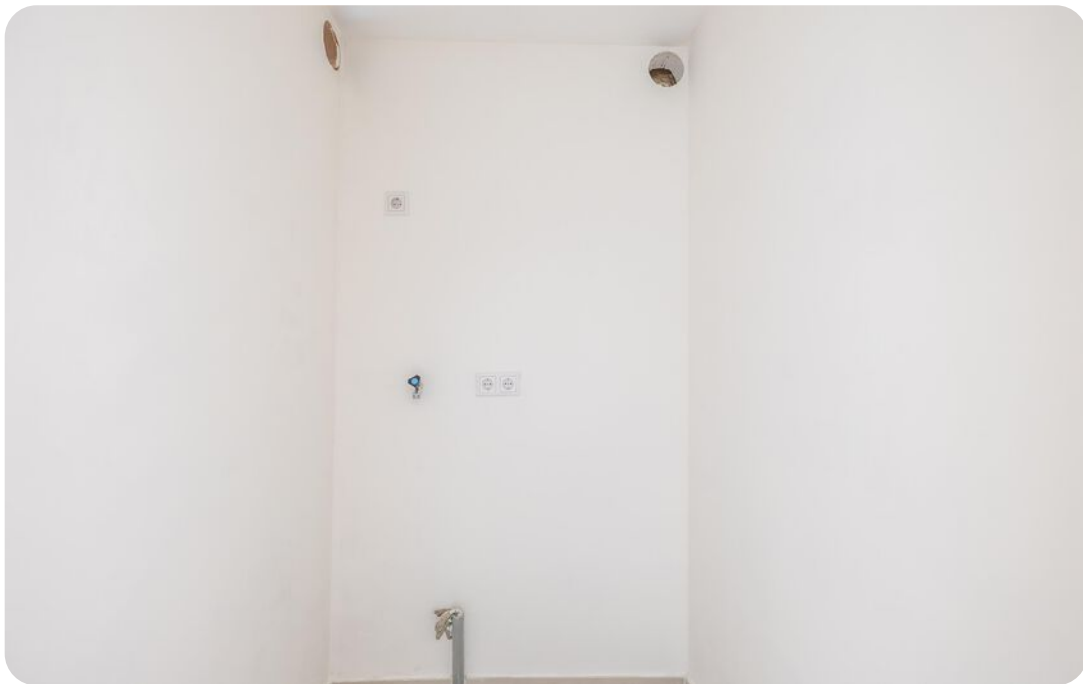


Impressie









Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Raadhuislaan 14

Postcode/plaats

2651 DB Berkel en Rodenrijs

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 4043

Sectie A, nummer 4041

Kadastraal eigendom

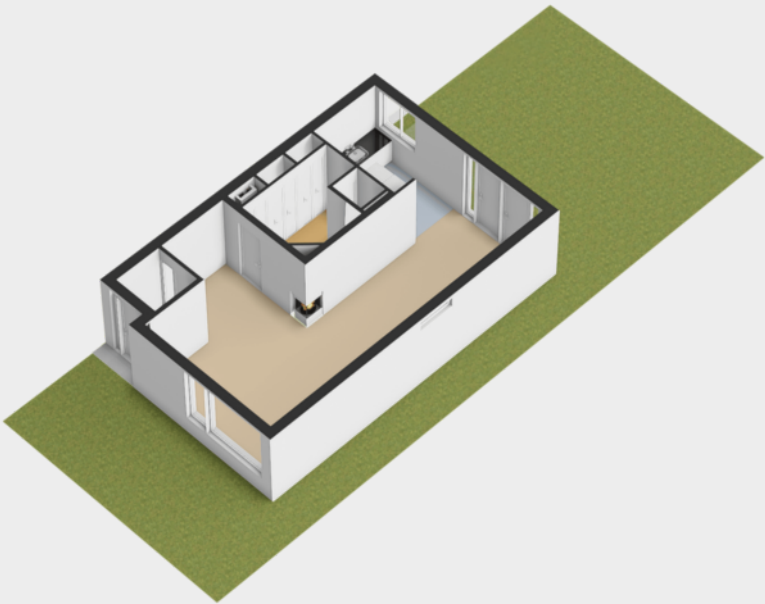
Volle eigendom

Perceeloppervlakte

204 m²



Plattegrond



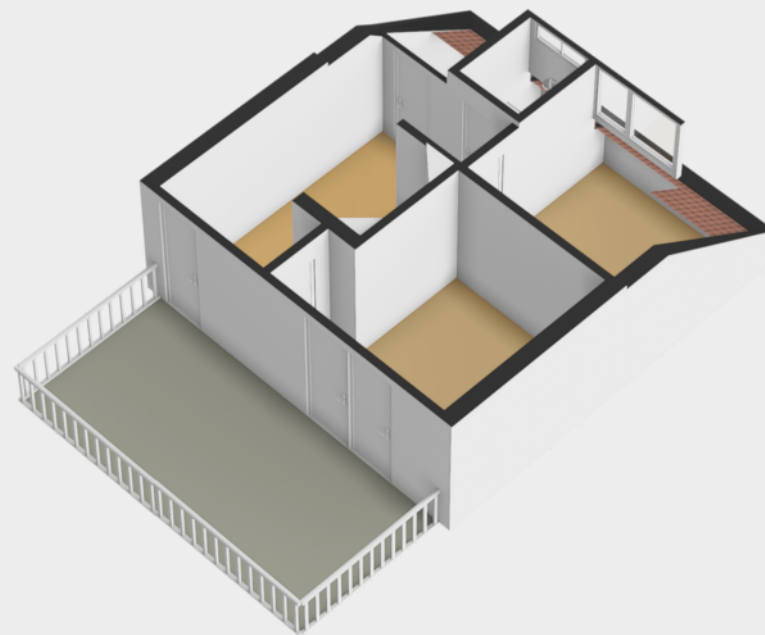
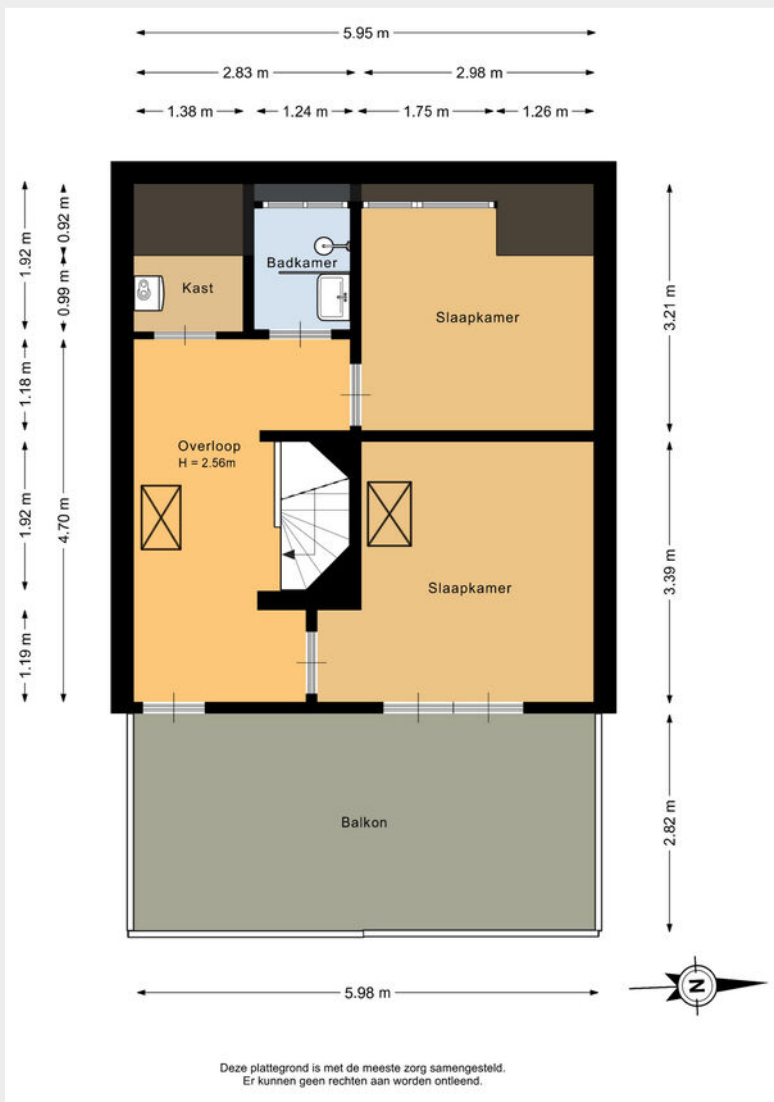
Plattegrond



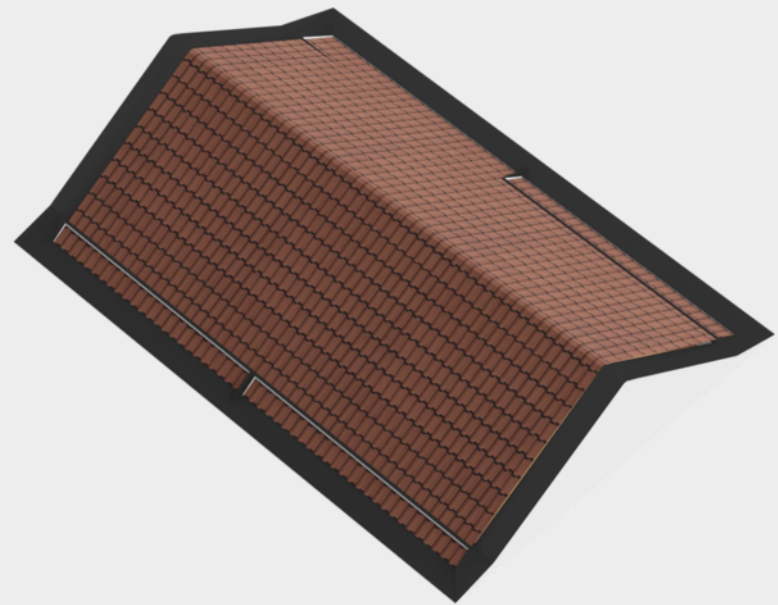
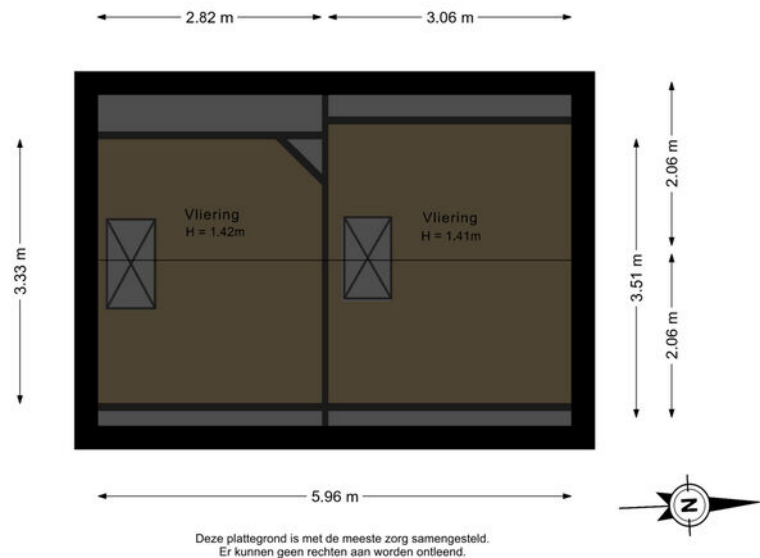
Plattegrond



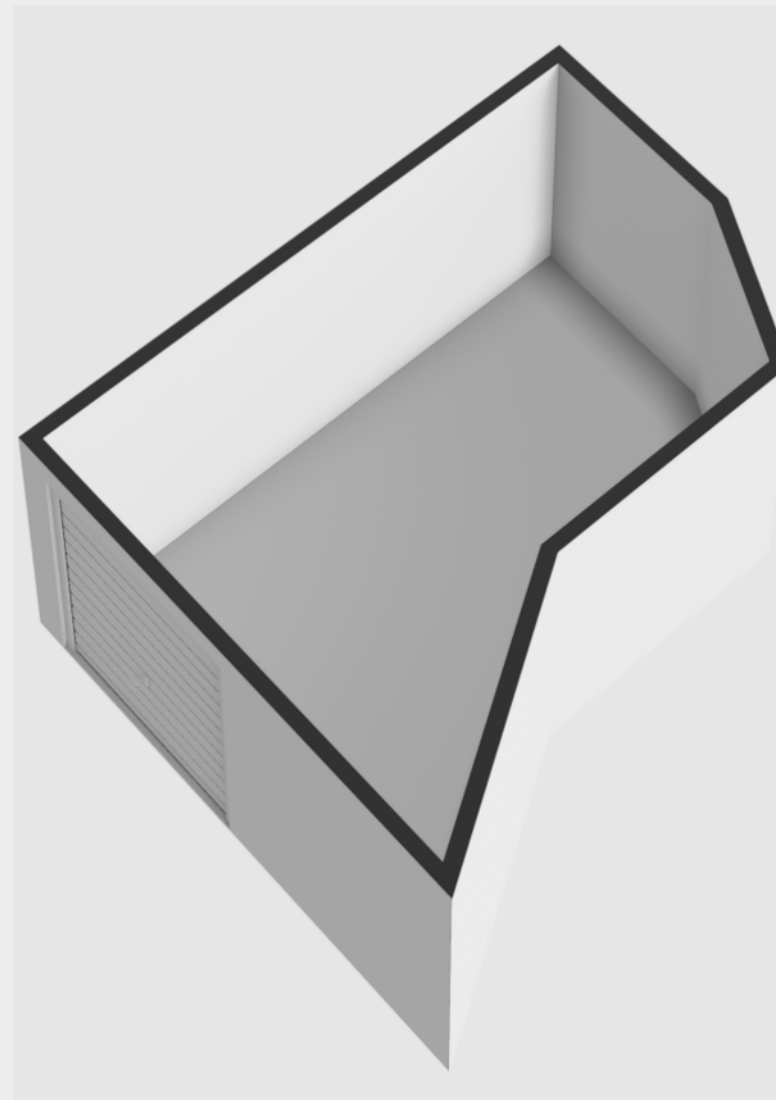
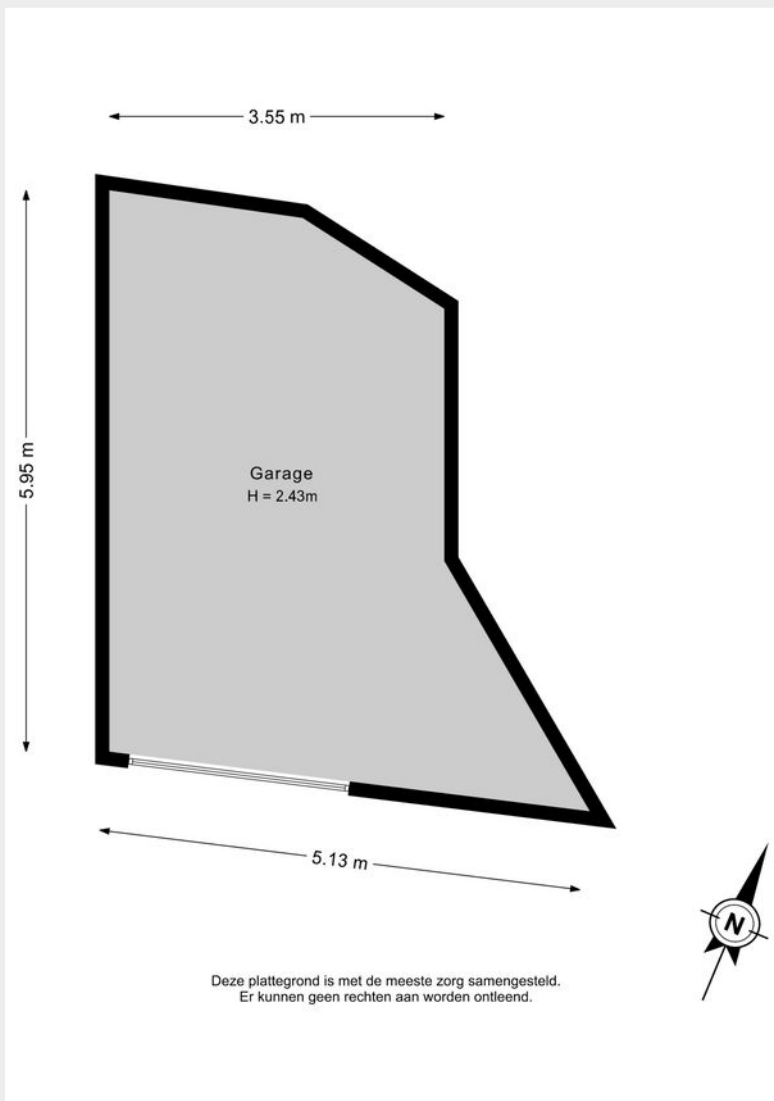
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Badkamer met de volgende toebehoren			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- douche (cabine/scherf)	X		
Verlichting, te weten				- wastafel	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- wastafelmeubel	X		
				- planchet	X		
Woning - Keuken				- toiletkast	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toilet	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toilethouder	X		
- kookplaat	X			- toiletborstel(houder)	X		
- (gas)fornuis	X						
- afzuigkap	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- combi-oven/combimagnetron	X			(Voordeur)bel	X		
- koel-vriescombinatie	X			Rookmelders	X		
- vaatwasser	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
				Zonnepanelen	X		
Woning - Sanitair/sauna				Warmwatervoorziening, te weten			
Toilet met de volgende toebehoren				- CV-installatie	X		
- toilet	X						
- toilethouder	X			Tuin - Inrichting			
- toiletborstel(houder)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- fontein	X			Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing							
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



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



Fleur>
Rietjens>

Excellent / NVM Register Makelaar - Taxateur

010 519 0435
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

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

