WONINGBROCHURE

Welkom thuis.

FELIX TIMMERMANSHOF 25 • BERKEL EN RODENRIJS

Vraagprijs
€ 539.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS

“Hier zie ik mezelf wel wonen”

Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Modern en licht 3-kamer TOP-appartement (penthouse) aan de Zilvergracht met royaal terras en schitterend uitzicht!

Op een uitstekende en centrale locatie, midden in de geliefde wijk de Gouden Buurten, bieden wij dit moderne en lichte 3-kamer appartement aan. De woning maakt deel uit van een verzorgd en eigentijds appartementencomplex en is prachtig gelegen aan de Zilvergracht. Vanaf het ruime terras geniet u van een fraai panoramisch uitzicht.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.

Appartement

Soort	portiekflat
Type	appartement
Bouwjaar	2009
Balkon	2
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas, 2009)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren

woonoppervlakte
111 m²

inhoud
369 m³

aantal woonlagen
1

slaapkamers
2

overige inpandige ruimte
1

gebouwgebonden buitenruimte
13 m²

externe bergruimte
3 m²

Omschrijving

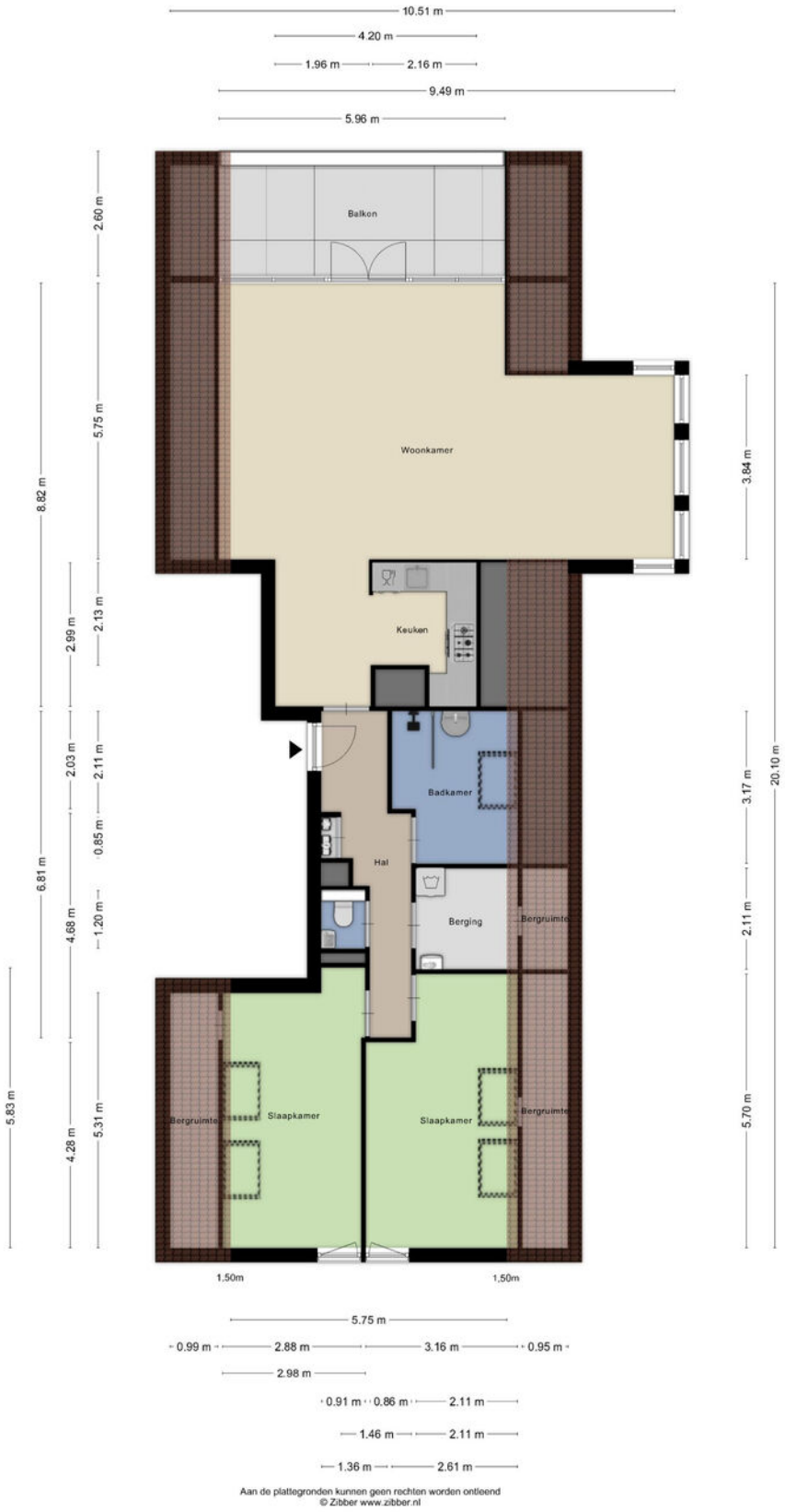
De lichte woonkamer is dankzij de gunstige ligging, hoge nok en de grote raampartijen heerlijk licht en ruimtelijk. Via de woonkamer is er directe toegang tot het ruime terras, gelegen aan de Zilvergracht en een perfecte zonligging (zuid/west)

De open keuken in rechte opstelling is afgewerkt met een stijlvol composiet werkblad en voorzien diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, combimagnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser.
De woning is voorzien van een nette laminaatvloer en beschikt over twee slaapkamers. De moderne, volledig betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche en wastafel. Tevens geeft de velux-dakraam daglicht en natuurlijke ventilatie. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, beide met ruime bergruimte achter de knieschotten en voorzien van Velux-dakramen en een Frans balkon.

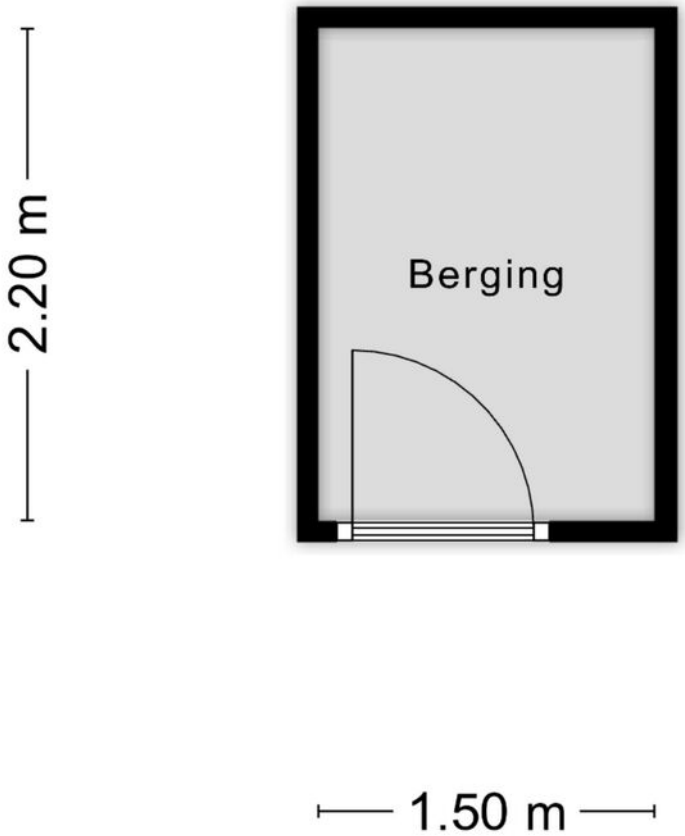
Omgeving

De ligging is werkelijk ideaal. Op loopafstand bevindt zich winkelcentrum Het Gouden Hart, met onder andere een supermarkt, bakker en sportschool. Ook metrostation Westpolder ligt op steenworp afstand en biedt een snelle verbinding naar het centrum van Rotterdam en Den Haag (circa 20 minuten).

Daarnaast beschikt het centrum van Berkel over een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en speciaalzaken. Ook op culinair gebied is er volop keuze: van een snelle lunch tot een uitgebreid diner of een ontspannen kop koffie op een gezellig terras, alles binnen handbereik.



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Op een uitstekende en centrale locatie, midden in de geliefde wijk de Gouden Buurten, bieden wij dit moderne en lichte 3-kamer appartement aan. De woning maakt deel uit van een verzorgd en eigentijds appartementencomplex en is prachtig gelegen aan de Zilvergracht. Vanaf het ruime terras geniet u van een fraai panoramisch uitzicht.

LOCATIE
De ligging is werkelijk ideaal. Op loopafstand bevindt zich winkelcentrum Het Gouden Hart, met onder andere een supermarkt, bakker en sportschool. Ook metrostation Westpolder ligt op steenworp afstand en biedt een snelle verbinding naar het centrum van Rotterdam en Den Haag (circa 20 minuten).

Daarnaast beschikt het centrum van Berkel over een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en speciaalzaken. Ook op culinair gebied is er volop keuze: van een snelle lunch tot een uitgebreid diner of een ontspannen kop koffie op een gezellig terras, alles binnen handbereik.

INDELING

BEGANE GROND
Hoofdentree gebouw met bellentableau, brievenbussen, lift en toegang tot de bergingen.

3E VERDIEPING
De lichte woonkamer is dankzij de gunstige ligging, hoge nok en de grote raampartijen heerlijk licht en ruimtelijk. Via de woonkamer is er directe toegang tot het ruime terras, gelegen aan de Zilvergracht en een perfecte zonligging (zuid/west) uitkijkend over de wijk de Gouden Buurten.
De open keuken in rechte opstelling is afgewerkt met een stijlvol composiet werkblad en voorzien diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, combimagnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

De woning is voorzien van een nette laminaatvloer en beschikt over twee slaapkamers. De moderne, volledig betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche en wastafel. Tevens geeft de velux-dakraam daglicht en natuurlijke ventilatie.
Daarnaast beschikt het appartement over een praktische inpandige berging met aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de opstelling van de cv-ketel.

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, beide met ruime bergruimte achter de knieschotten en voorzien van Velux-dakramen en een Frans balkon.

ALGEMEEN:
- EIGEN GROND;
- Energielabel A;
- Naast de inpandige berging (woning) is er ook een externe berging voor het stallen van uw fiets en andere spullen;
- Er is een vereniging van eigenaren, de maandelijkse bijdrage is € 383,24 (appartement) en € 3,20 (berging);
- Centrale ligging nabij winkels en metro station Westpolder;
- Projectnotaris aanwezig;
- Oplevering in overleg.

BIJZONDERHEDEN:
* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanden en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.
* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met ID verificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.
* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.
* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.
* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

BERKEL EN RODENRIJS
Berkel en Rodenrijs is een sfeervol dorp in de gemeente Lansingerland, gelegen in Zuid-Holland, dichtbij Rotterdam, Delft en Den Haag. Berkel en Rodenrijs staat bekend om zijn groene omgeving, kindvriendelijke wijken en uitstekende voorzieningen, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen, natuurliefhebbers en iedereen die graag rustig woont, maar toch centraal in de Randstad.

ENTHOUSIAST?
Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van dit appartement. Je eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij je langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

TOT SLOT
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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Ooms Lansingerland behartigt de belangen van de verkopende partij. Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning is dan ook om je eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen.

OOMS MAKELAARS

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen wij écht iedere wijk van Lansingerland op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**

Jim Pezie
Register Makelaar

06 - 53 241 422
088 - 424 0 147 | j.pezie@ooms.com

Nathalie Schenk
Commercieel Binnendienst Medewerker

010-3029999 | n.schenk@ooms.com

Jacco Groenewoud
Financieel Adviseur

010 - 424 0 209 | j.groenewoud@ooms.com

BLIJF OP DE HOOGTE

Ooms weet wat er **leeft**

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.

instagram.com/
ooms_makelaars

facebook.com/
oomslansingerland

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan gemiddeld
- Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- Lokale én regionale dekking en marketing

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

- We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

Vier tips.

1. Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

2. Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3. Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4 Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk
Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek
Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen
Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste
Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud
De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid
De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding
De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht
Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop
Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning
De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte
Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit

Op huizenjacht?
Bel ons vandaag nog: 010 302 99 99

NVM funda DYNAMIS OOMS