

Berkel en Rodenrijs

Rogier van Otterloostraat 1



te>koop>

Vraagprijs
€ 1.750.000,- 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



GESCHAKELD VRIJSTAAND WONEN MET RUIMTE EN COMFORT

Aan de Rogier van Otterloostraat 1 staat een vrijstaande villa waar ruimte, comfort en een bijzonder verzorgde afwerking samenkomen. Met maar liefst 222 m² woonoppervlakte, een perceel van 426 m², een dubbele woonkamer, vier slaapkamers, twee badkamers én een volwaardige kelder is dit een huis waar je alle kanten mee op kunt. Ook buiten is het goed voor elkaar. De zijtuin grenst aan het water en is ingericht met verschillende terrassen, een serre en een vlonder aan de waterkant.

Het huis is gebouwd in 2019 en vanaf de bouw met veel aandacht afgewerkt. De combinatie van het royale woonoppervlak, de complete indeling en de verzorgde uitstraling maakt dit bij uitstek een huis voor wie een volgende stap wil zetten zonder in te leveren op ruimte en wooncomfort.

DUBBELE WOONKAMER MET SFEERVOLLE GASHAARD

Op de begane grond valt direct op hoeveel leefruimte dit huis biedt. De dubbele woonkamer is royaal opgezet en bestaat uit verschillende gedeelten die op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. Hierdoor is er volop plaats voor een ruime zithoek, terwijl elders een tweede zit- of leesgedeelte kan worden ingericht. De gashaard vormt een sfeervol middelpunt en zorgt voor extra warmte tijdens de koudere maanden. De grote raampartijen en openslaande deuren leggen een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Vanuit meerdere plekken kijk je uit over de verzorgde tuin en het water. De rustige kleurstelling, fraaie vloeren, maatwerkdetails en nette wandafwerking zorgen voor een verzorgd geheel.

De keuken sluit hier mooi op aan en heeft een moderne, tijdloze uitstraling. Het royale kookeiland biedt veel werkruimte en maakt van de keuken een plek waar koken en gezelligheid makkelijk samengaan. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Door de open opzet blijf je tijdens het koken verbonden met de rest van de leefruimte.

Omschrijving

Extra praktisch is de kelder. Met een provisieruimte, bergmogelijkheden en technische ruimte heb je hier veel plek voor spullen die je liever niet in het woongedeelte bewaart. Zo blijven de woonverdiepingen rustig en opgeruimd.

VIER SLAAPKAMERS EN TWEE BADKAMERS

Ook op de verdiepingen is de ruimte goed verdeeld. Het huis telt in totaal vier slaapkamers, waardoor er naast comfortabele slaapvertrekken ook ruimte is voor bijvoorbeeld een werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte. De grootste slaapkamer biedt royaal plaats aan een tweepersoonsbed en kasten en heeft door de brede opzet een rustige uitstraling. Een groot pluspunt zijn de twee badkamers. Zeker wanneer je regelmatig gasten over de vloer hebt of behoefte hebt aan extra comfort, is dat prettig. De badkamers sluiten qua uitstraling goed aan bij de rest van het huis en zijn voorzien van onder andere inloopdouches, wastafels met meubels en toiletten. Daarnaast is er een ligbad aanwezig en beschikt de badkamer over vloerverwarming.

De bovenste woonlaag biedt opnieuw verrassend veel ruimte. Door de royale kamers en de verzorgde afwerking is ook deze verdieping volwaardig te gebruiken. In totaal beschikt het huis over drie woonlagen én een kelder. Dat geeft niet alleen veel vierkante meters, maar vooral de vrijheid om ruimtes een andere functie te geven wanneer je woonwensen in de toekomst veranderen.

Met energielabel A, volledige isolatie, HR++ glas en onder meer dak-, muur- en vloerisolatie is ook aan het energieverbruik gedacht. Verwarming vindt plaats via de cv-ketel en de gashaard.

BUITENLEVEN AAN HET WATER

De tuin is een van de plekken waarmee dit huis zich echt onderscheidt. Rondom het huis liggen een voor-, zij- en achtertuin, waarbij vooral de zijtuin veel te bieden heeft. Door de ligging op het westen kun je hier op mooie dagen lang van de zon genieten. De tuin is met veel aandacht aangelegd en verdeeld in verschillende gedeelten. Direct aan het huis is ruimte voor een grote eettafel, terwijl verderop meerdere terrassen uitnodigen om een andere plek in de zon of schaduw te kiezen. Het vele groen geeft de tuin een volwassen en verzorgde uitstraling.

De serre vormt een fijne aanvulling. Hier zit je beschut en houd je tegelijkertijd contact met de tuin. Daardoor wordt het buitenseizoen een stuk langer. Daarnaast is er een vlonder direct aan het water. Een rustige plek voor een kop koffie, een goed boek of een drankje aan het einde van de dag.

Ook praktisch is er voldoende ruimte. Bij het huis hoort een aangebouwde stenen garage en er is 16 m² externe bergruimte. Daarmee biedt het huis niet alleen veel woonruimte, maar ook de berg- en gebruiksruimte die prettig is bij een huis van dit formaat.

WONEN IN HET GROEN

De Rogier van Otterloostraat ligt in Gouden Buurten. Het is een ruim opgezette omgeving waar groen en water een duidelijke rol spelen. De gemeente beschrijft Westpolder als een wijk met sloten, singels en grachten en een gevarieerd woningaanbod. Juist de combinatie van een rustige woonomgeving en voorzieningen dichtbij maakt deze plek aantrekkelijk. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Rond het Westpolderplein en de Westpolderstraat liggen winkels en voorzieningen; zo bevindt Jumbo zich aan de Westpolderstraat.



Kenmerken



Woonoppervlakte

222 m²



Bouwjaar

2019



Slaapkamers

4



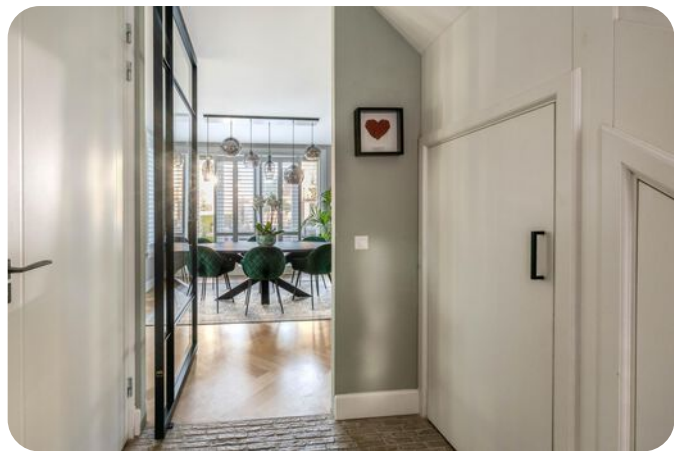
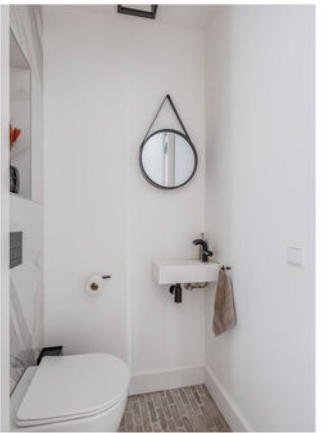
Perceeloppervlakte

426 m²

Soort	villa
Type	geschakeld vrijstaand
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	222 m²
Perceeloppervlakte	426 m²
Inhoud	893 m³
Bouwjaar	2019
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd













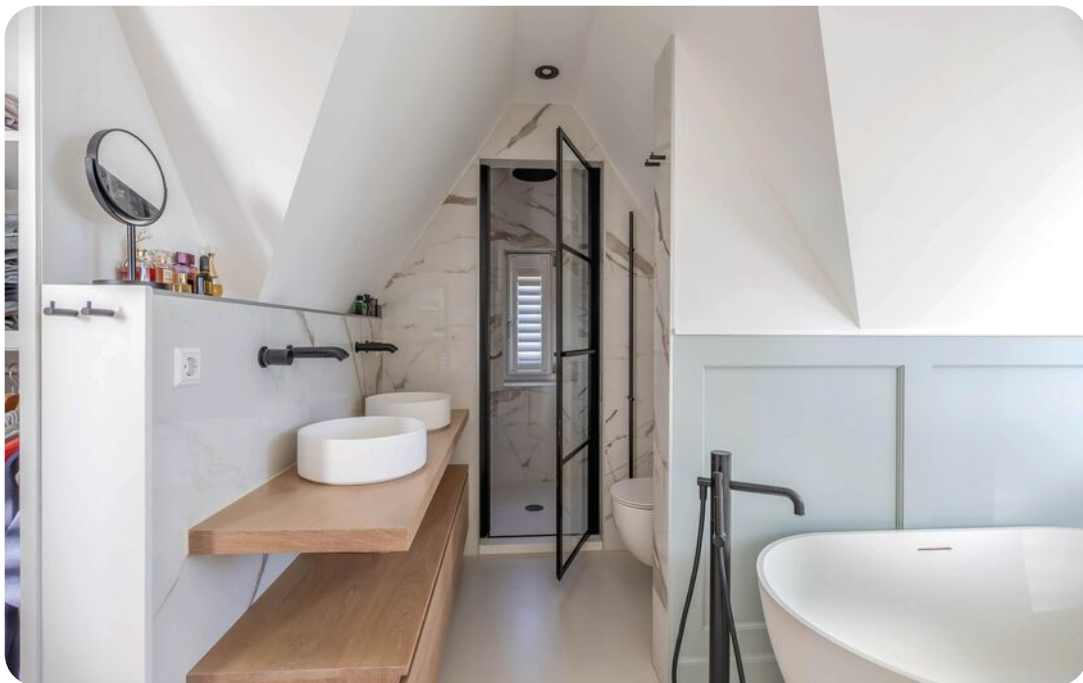














Kadastrale>gegevens>

Adres

Rogier van Otterloostraat 1

Postcode/plaats

2652 NN Berkel en Rodenrijs

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 10365

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

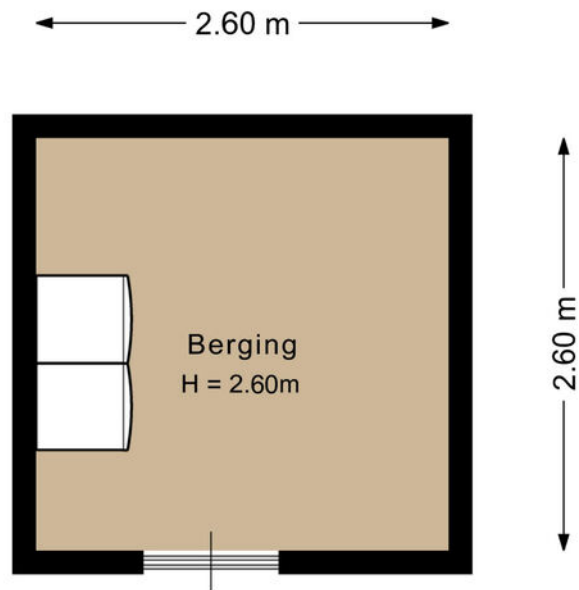
426 m²



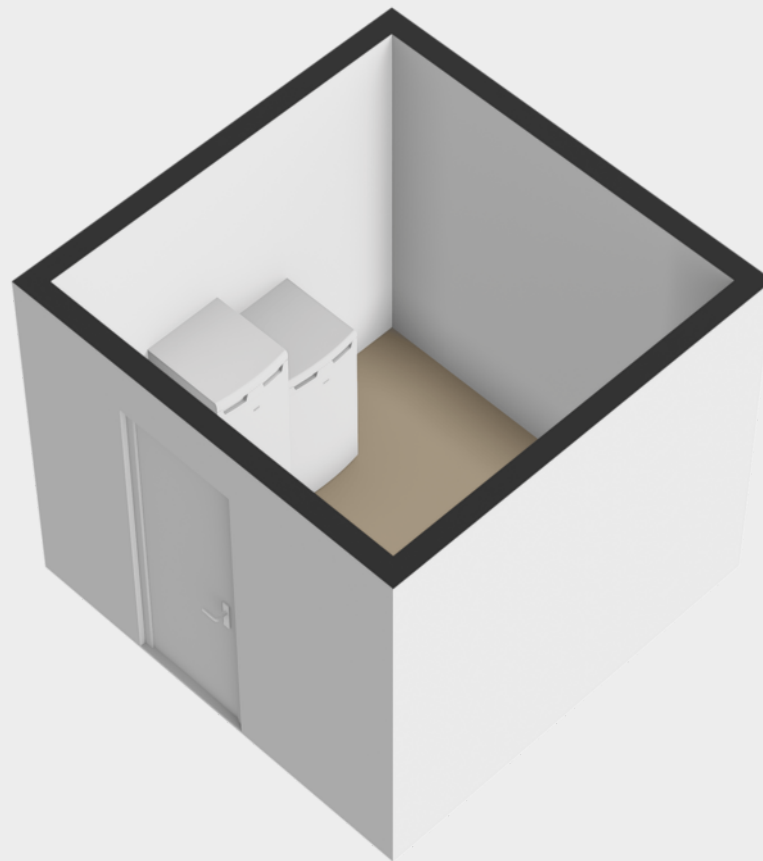
Plattegrond



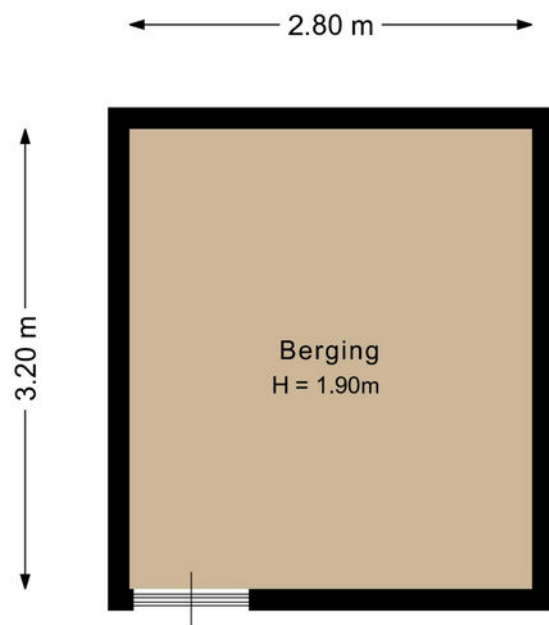
Plattegrond



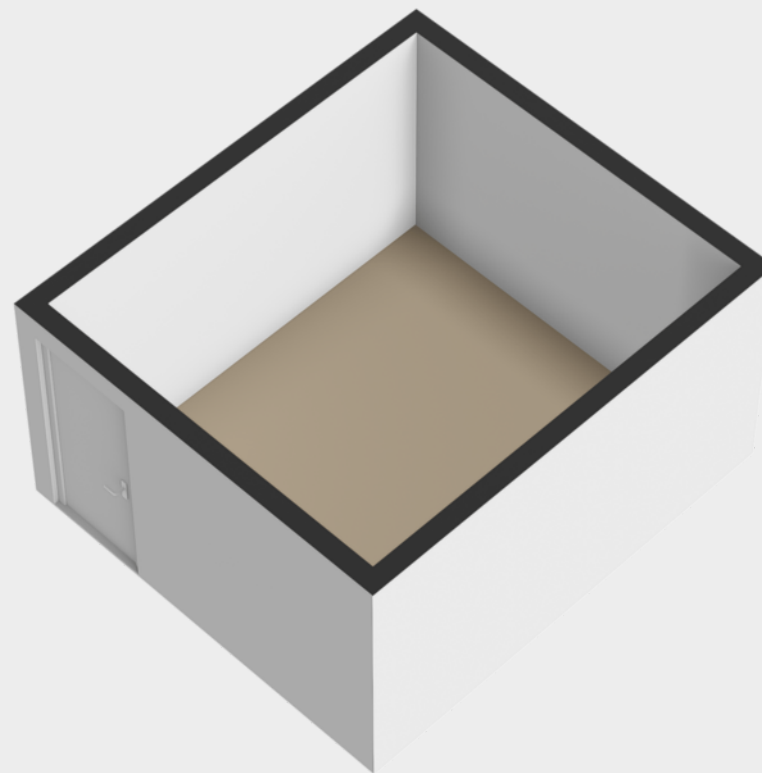
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



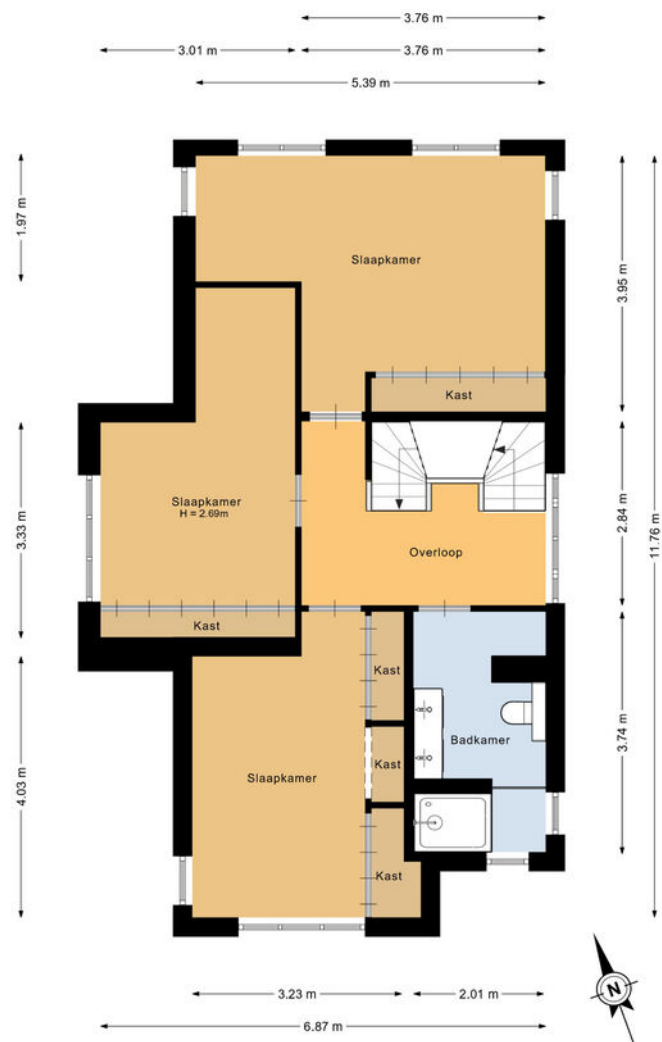
Plattegrond



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



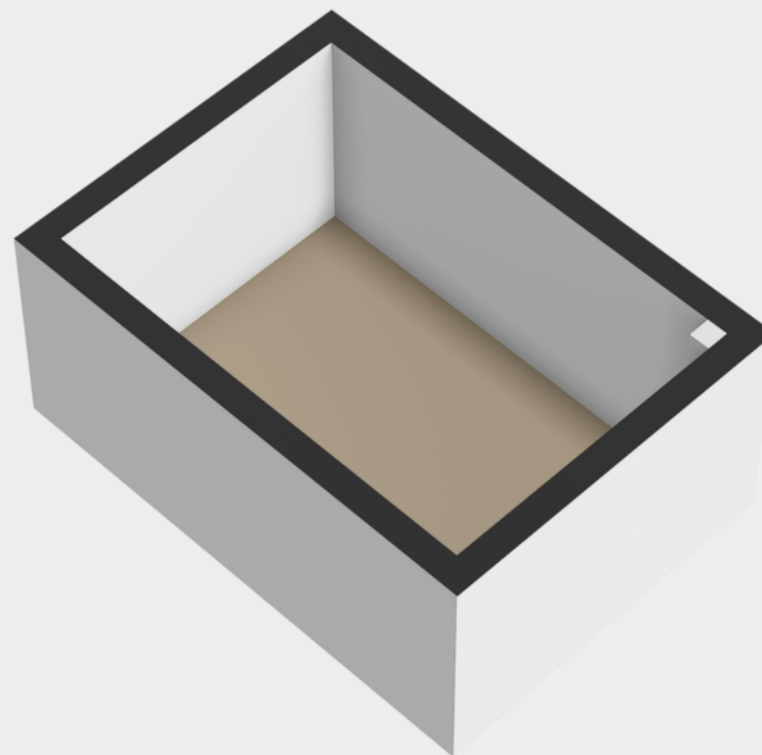
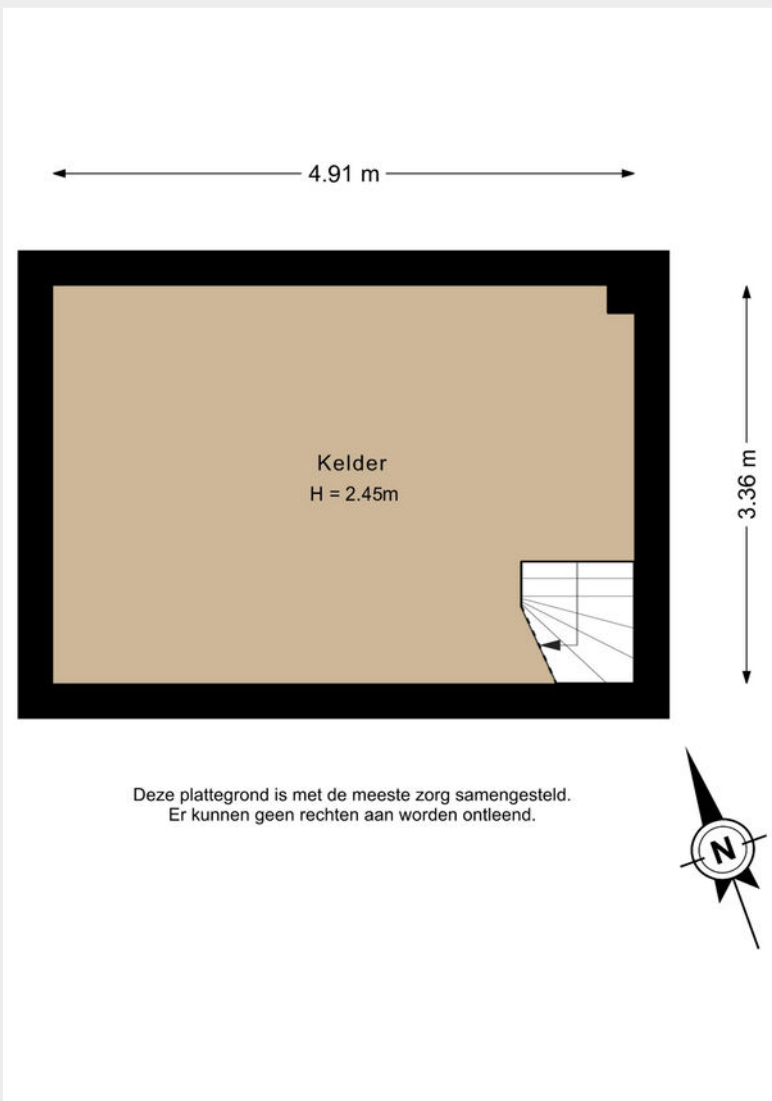
Plattegrond



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



Plattegrond



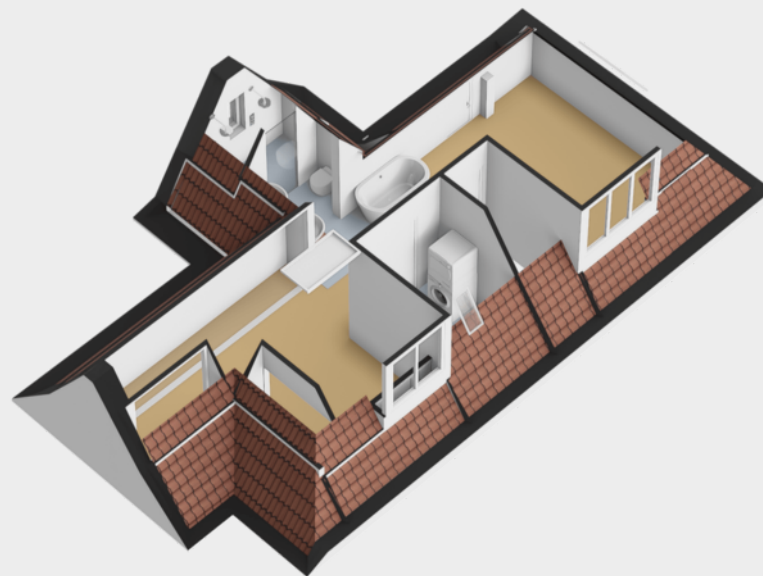
Plattegrond



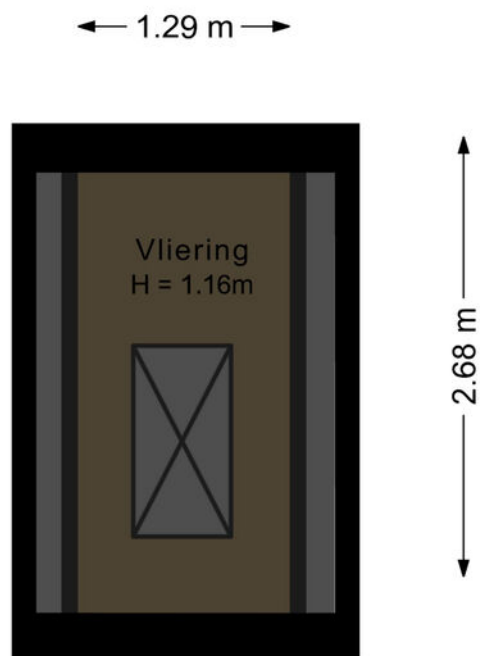
Plattegrond



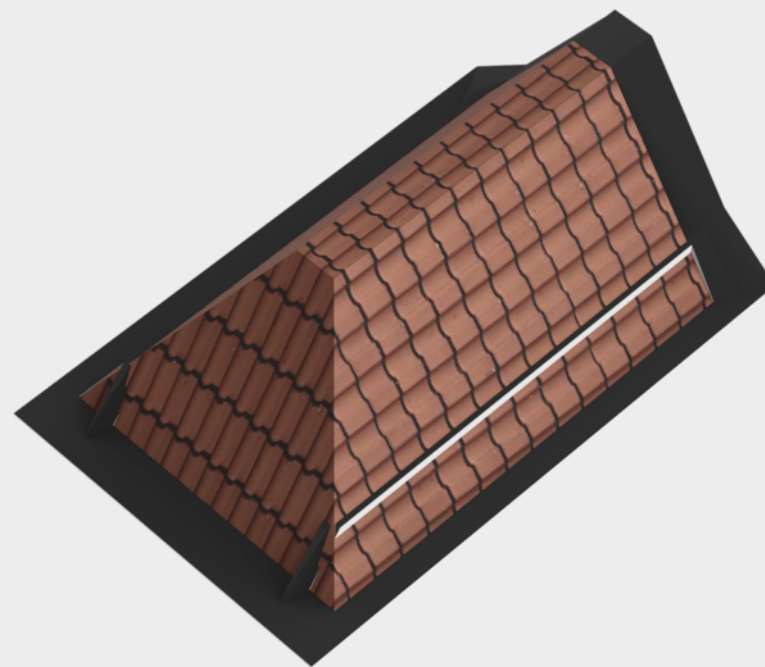
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Gas)kachels	X			- (gas)fornuis	X		
Designradiator(en)	X			- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- oven	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- koelkast	X		
- losse (hang)lampen			X	- vriezer	X		
- Zwevende kast woonkamer			X	- vaatwasser	X		
				- Quooker	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- Wijnklomastkast	X		
- Inbouwkasten	X						
				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
- Shutters	X			- toilethouder	X		
				- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten							
- parketvloer	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- plavuizen	X			- ligbad	X		
				- douche (cabine/scherm)	X		
Woning - Keuken				- wastafel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X			Beplanting	X		
- toilet	X			Losse plantenpotten		X	
- toiletrolhouder	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Verlichting/installaties			
Brievenbus	X			Buitenverlichting	X		
Kluis		X					
(Voordeur)bel		X		Tuin - Bebouwing			
Alarminstallatie		X		Tuinhuis/buitenberging	X		
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X			Tuin - Overig			
Airconditioning	X			Overige tuin, te weten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			- Klein gietijzeren hek schuur	X		
Waterslot wasautomaat		X					
Zonnepanelen	X						
Oplaadpunt elektrische auto		X					
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	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 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

