Rodenrijseweg 74

Berkel en Rodenrijs



Vraagprijs € 550.000 k.k.

van Dullink MAKELAARS

NVM

010 - 511 44 55 | info@vandullink.nl
www.vandullink.nl

Van Dullink NVM Makelaars



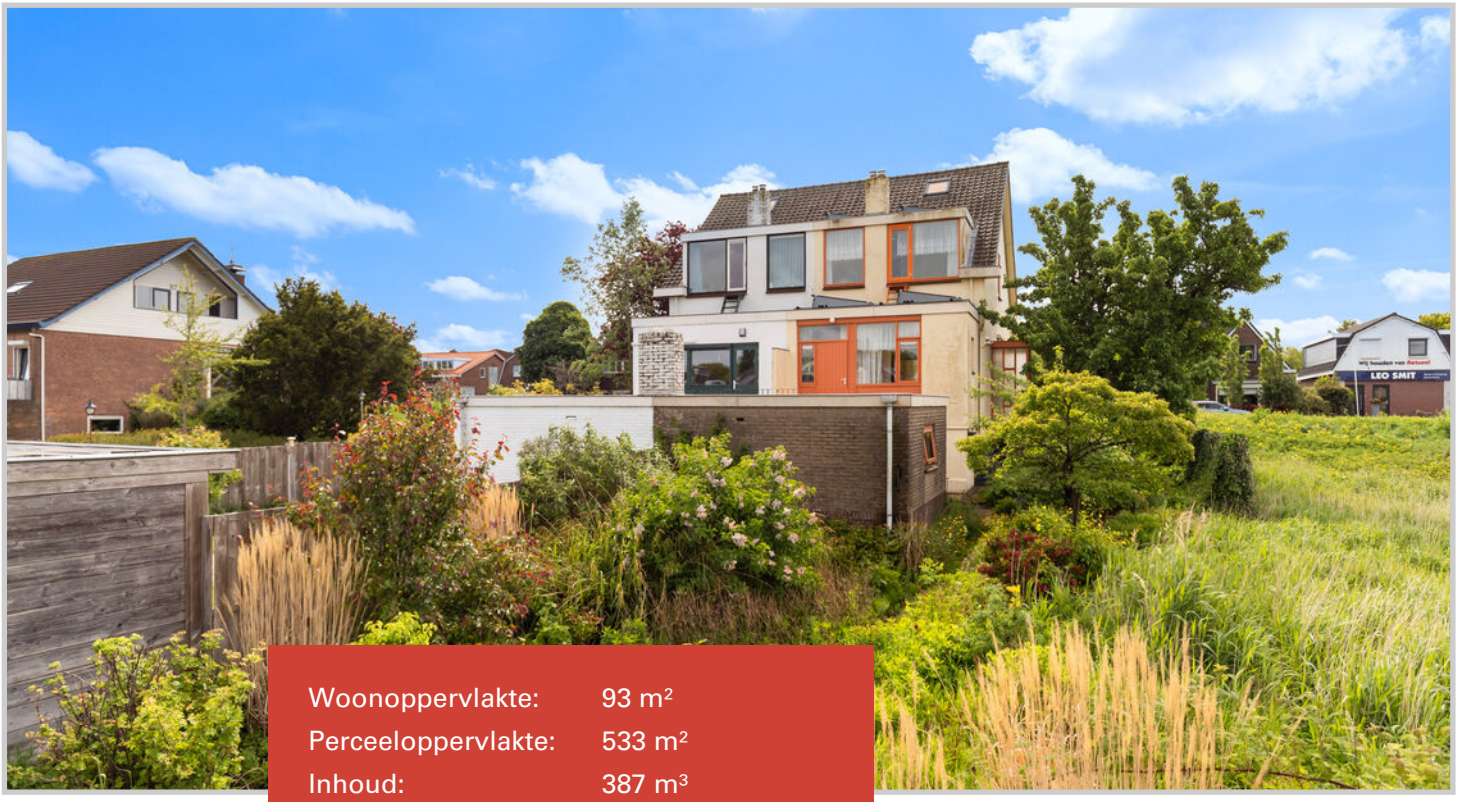
Dat Van Dullink NVM Makelaars met ruim 40 jaar ervaring de markt door en door kent, durven wij gerust hardop te zeggen. Met onze vakinhoudelijke kennis, diepe wortels in Lansingerland en een uitgebreid netwerk in de regio zijn wij als geen ander in staat om u te begeleiden, te ondersteunen en te adviseren. Met een professionele aanpak en persoonlijke benadering zet ons team zich voor 100% in om de woning tegen de beste prijs en voorwaarden te verkopen.

Van Dullink Makelaars is NVM-lid en bovendien opgenomen in het Kwaliteitsregister van Makelaars (VastgoedCert). Daarnaast zijn wij aangesloten bij het NWWI, een landelijk en onafhankelijk instituut dat woningtaxaties valideert. Dit betekent voor u dat u kunt rekenen op kwaliteit en betrouwbaarheid. Wij staan 6 dagen per week voor u klaar. Ons kantoor aan de Kerksingel is doordeweeks geopend van 09.00 uur tot 17.30 uur en op zaterdag van 11.00 uur tot 13.00 uur.

Heeft u interesse in deze woning? Laat het ons weten. Wij gaan graag voor u aan de slag!

van Dullink MAKELAARS

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	93 m²
Perceeloppervlakte:	533 m²
Inhoud:	387 m³
Bouwjaar:	1907

Een karakteristieke 2-onder-1-kapwoning op een uitzonderlijk ruim perceel van maar liefst 533 m²!

Deze sfeervolle woning in Berkel en Rodenrijs biedt een unieke combinatie van karakter, een royaal perceel en volop mogelijkheden om naar eigen wens te wonen. Met een woonoppervlakte van circa 93 m², vier (slaap)kamers, een ruime garage en een kelder vormt de woning een fijne basis, waarbij de buitenruimte een echte meerwaarde is. Het royale perceel biedt tal van mogelijkheden voor tuinliefhebbers, spelen, ontspannen of toekomstige plannen. De woning ligt op een centrale locatie in Berkel en Rodenrijs, met dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer binnen handbereik.

Begane grond:
Aan de zijkant van de woning bevindt zich de entree, met de hal en toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer aan de voorzijde is aangenaam licht en biedt een fijne leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met aansluitend een praktische bijkeuken. Tevens bevinden zich op deze verdieping de badkamer en een separaat toilet. Via de keuken bereik je middels een trap de achtertuin. Die toegang biedt tot de serre en de ruime berging. Daarnaast beschikt de woning over een praktische kelder die ideaal is als extra opslagruimte.

De royale tuin, verdeeld over een voor-, zij- en achtertuin, biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten. Dankzij de ruime opzet is er alle gelegenheid om meerdere terrassen te creëren en verschillende plekken te realiseren om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. De ruime garage vormt daarnaast een praktische aanvulling en biedt volop mogelijkheden voor opslag, het uitoefenen van hobby's, kluswerkzaamheden of het stallen van een extra auto.

1e verdieping:
De eerste verdieping beschikt over een overloop met toegang tot drie slaapkamers. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor een gezin. Daarnaast is er een separaat toilet en zijn er diverse praktische

Indeling:

opbergmogelijkheden aanwezig.

2e verdieping:
Deze zolderverdieping biedt extra ruimte en kan naar wens worden ingericht als hobbyruimte, werkplek of aanvullende bergruimte.

Bijzonderheden:

- 2-onder-1-kapwoning;
- Woonoppervlakte ca. 93 m^2;
- Gelegen op een riant perceel van 533 m^2;
- 4 slaapkamers;
- Praktische kelder aanwezig;
- Ruime garage;
- Zonnepanelen;
- Energielabel D;
- Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich een perceel waarvoor een ontwikkelplan is vastgesteld. Volgens de huidige plannen zullen op deze locatie drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Voor meer informatie over dit plan en de bijbehorende stukken kunt u terecht via Omgevingsloket onder het uitwerkingsplan 'Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74';
- Projectnotaris Oostland Bergschenhoek;
- In de koopovereenkomst worden de volgende clausules opgenomen: verkoper niet gewoond, ouderdoms- en asbestclausule.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op de website van NVM Haaglanden.































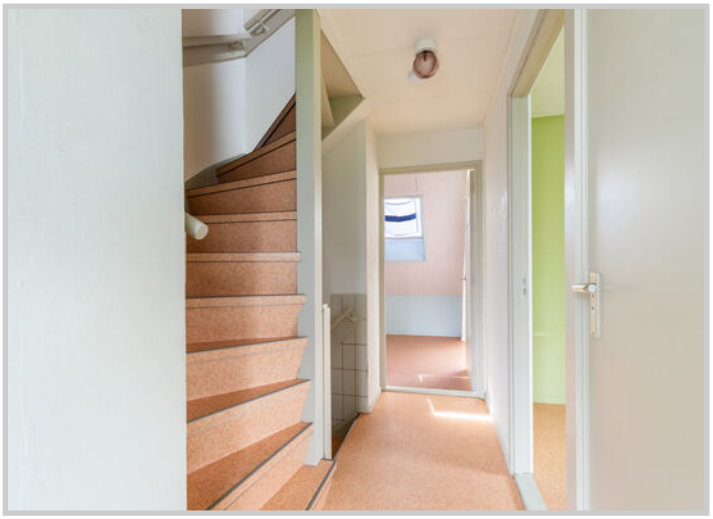
































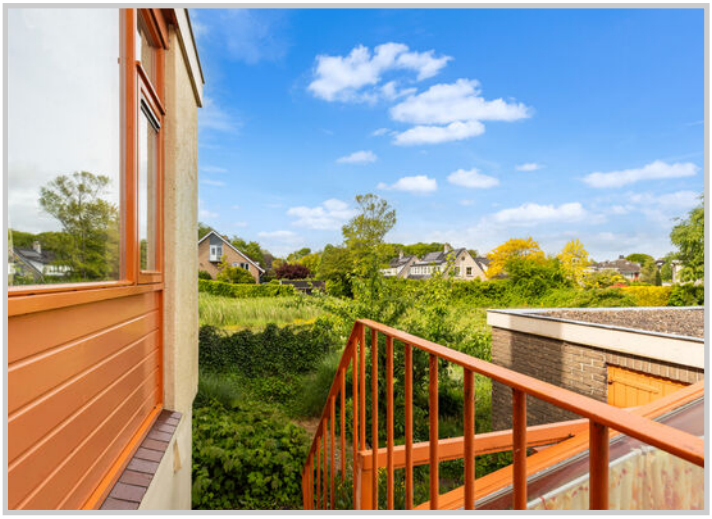
















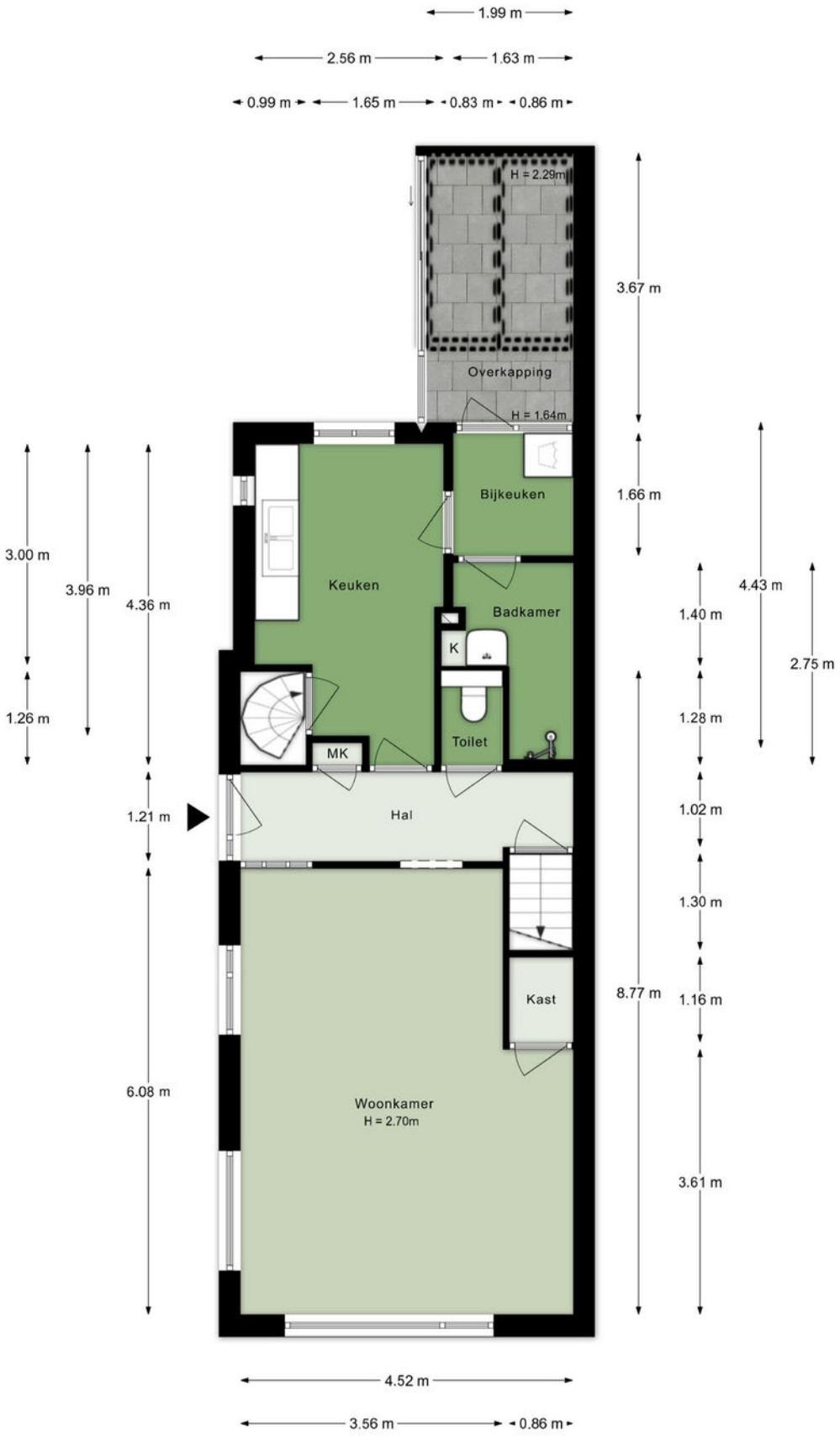



LEO SMIT


LEO SMIT

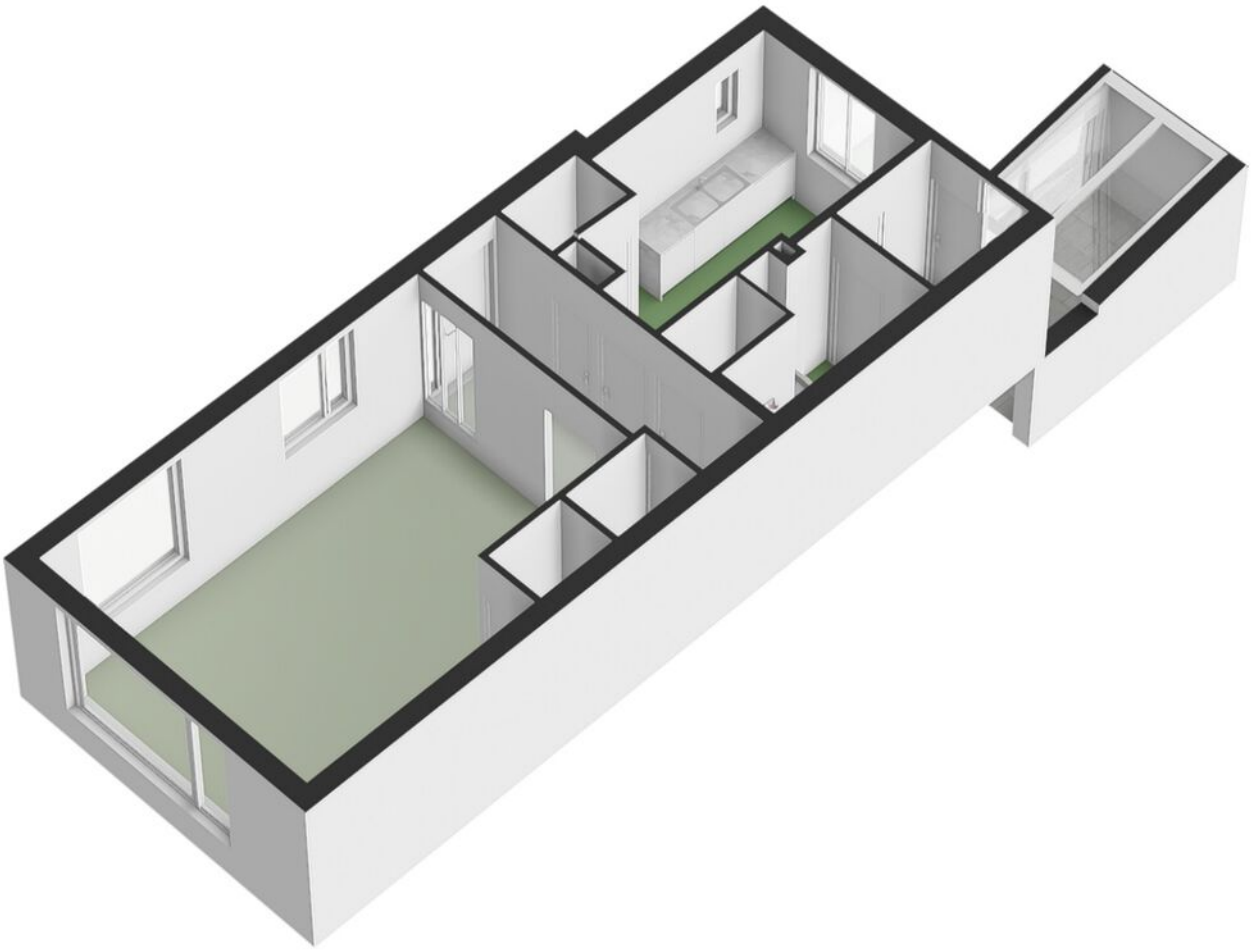


Plattegrond

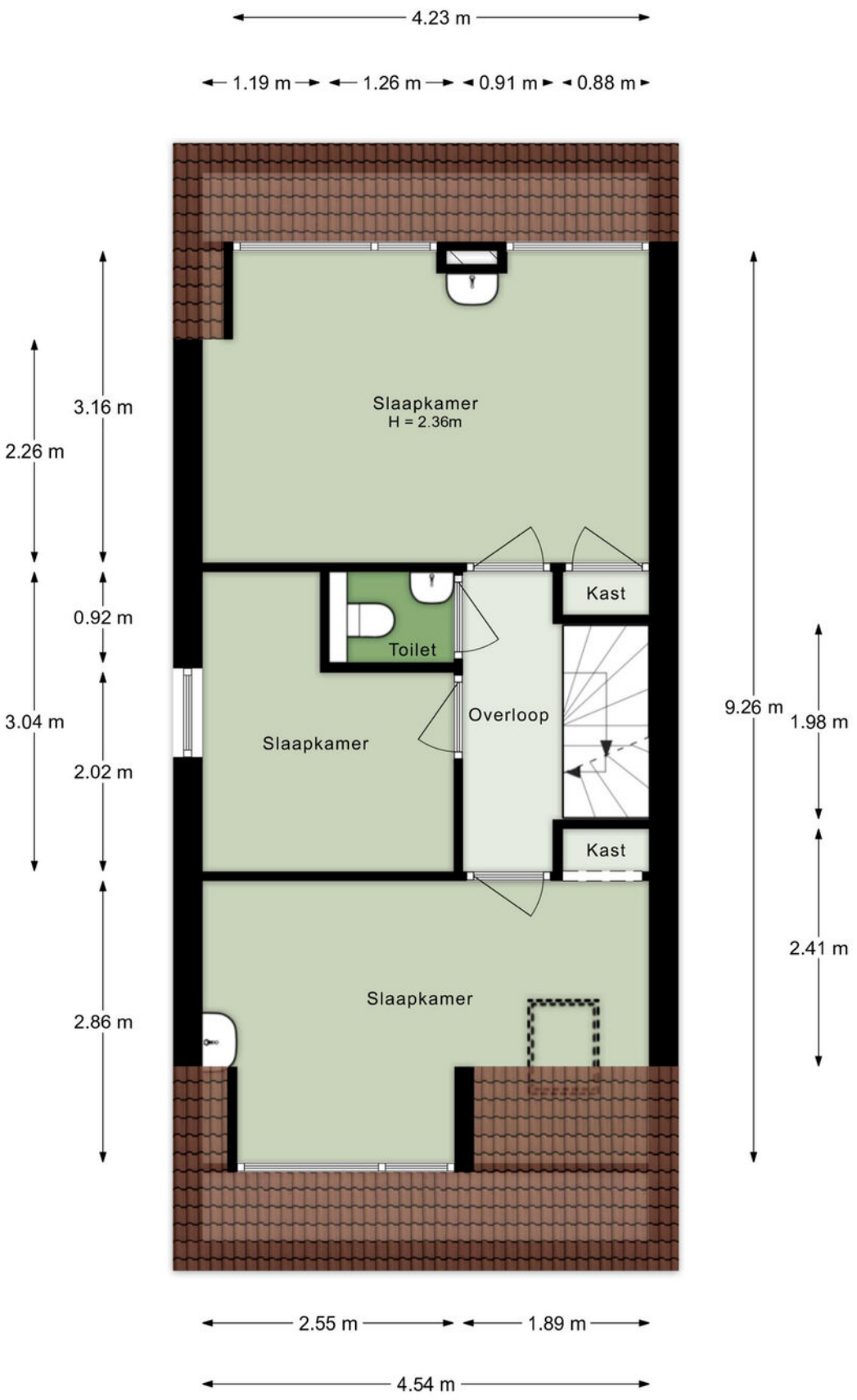


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

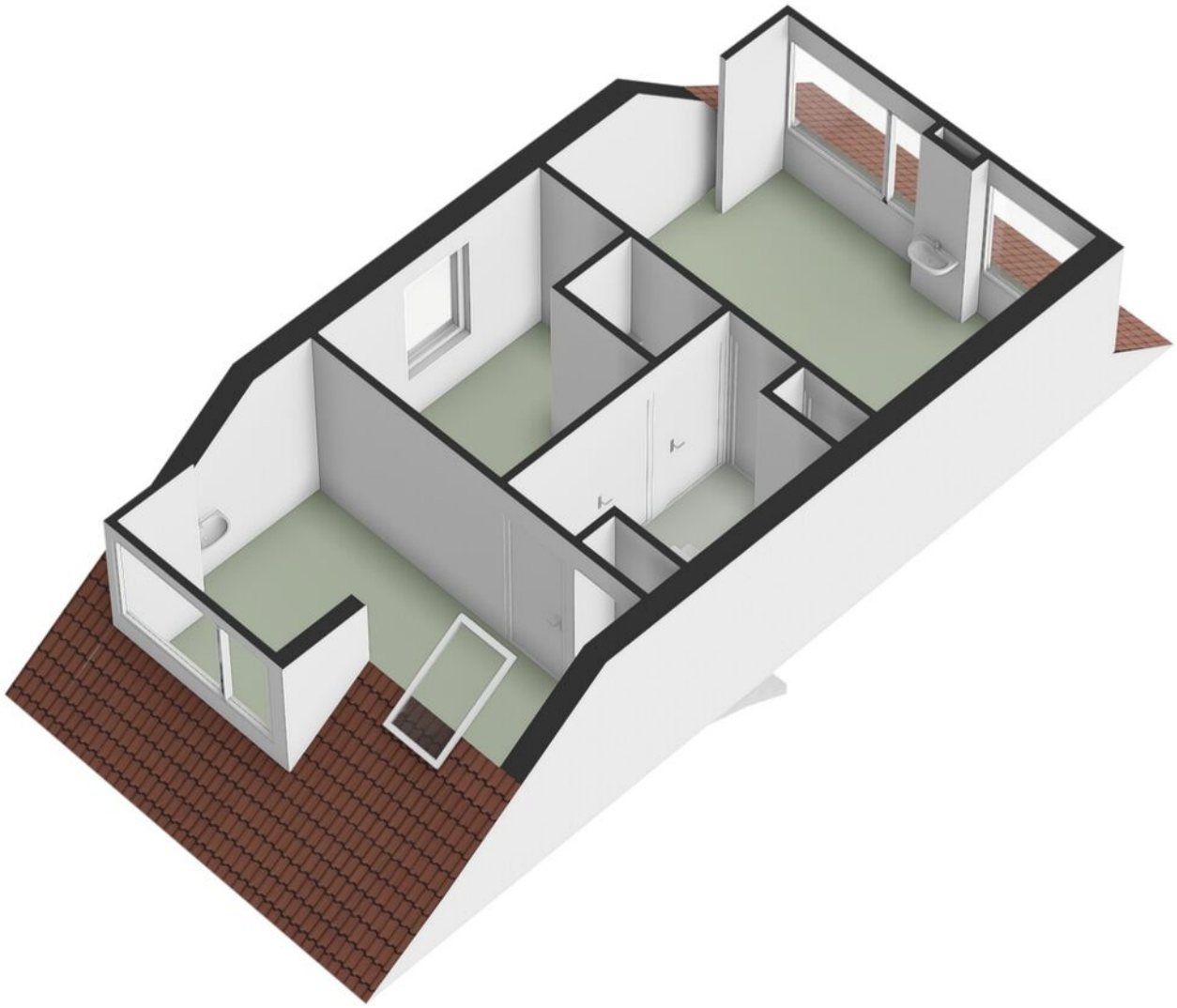


Plattegrond

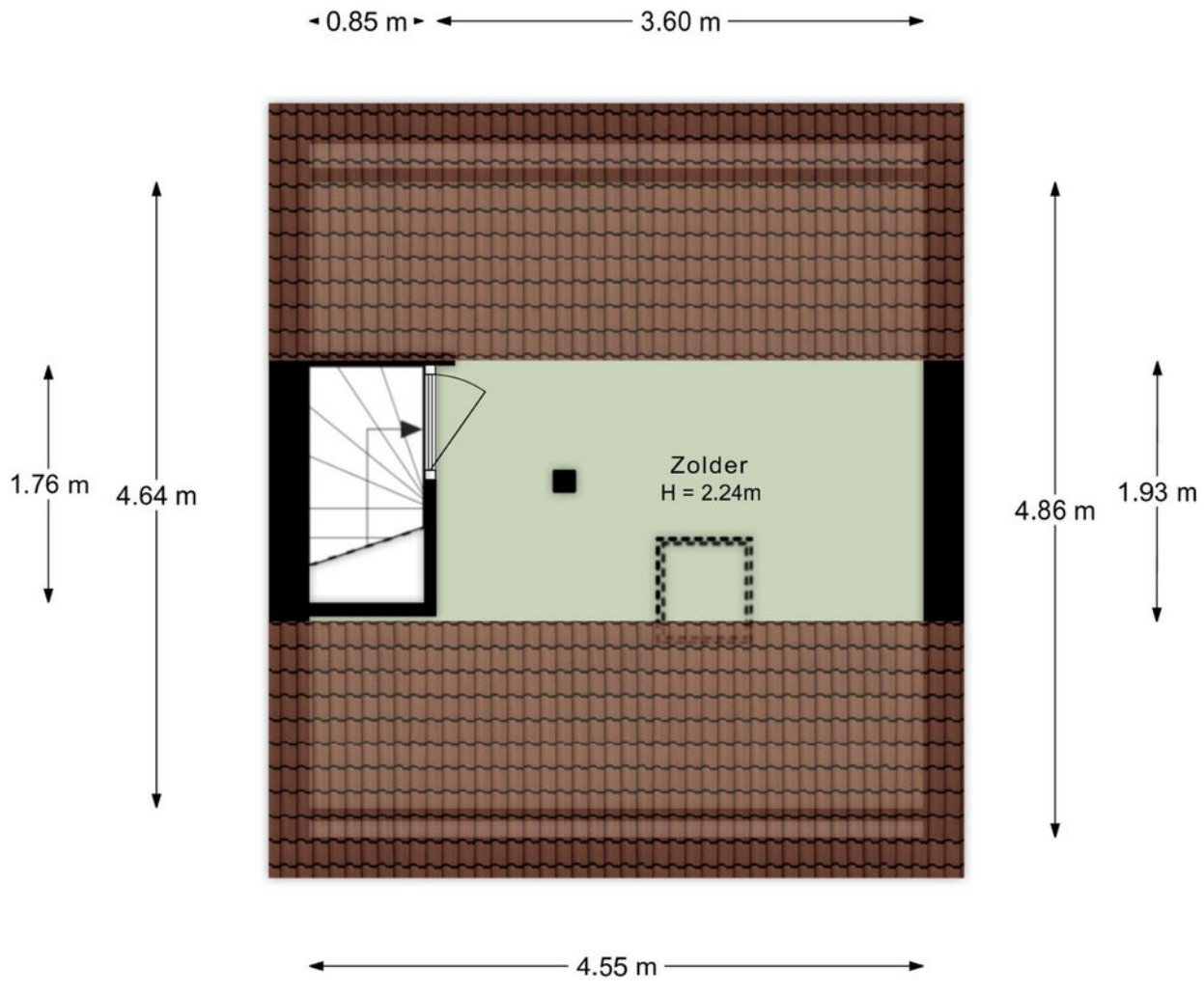


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

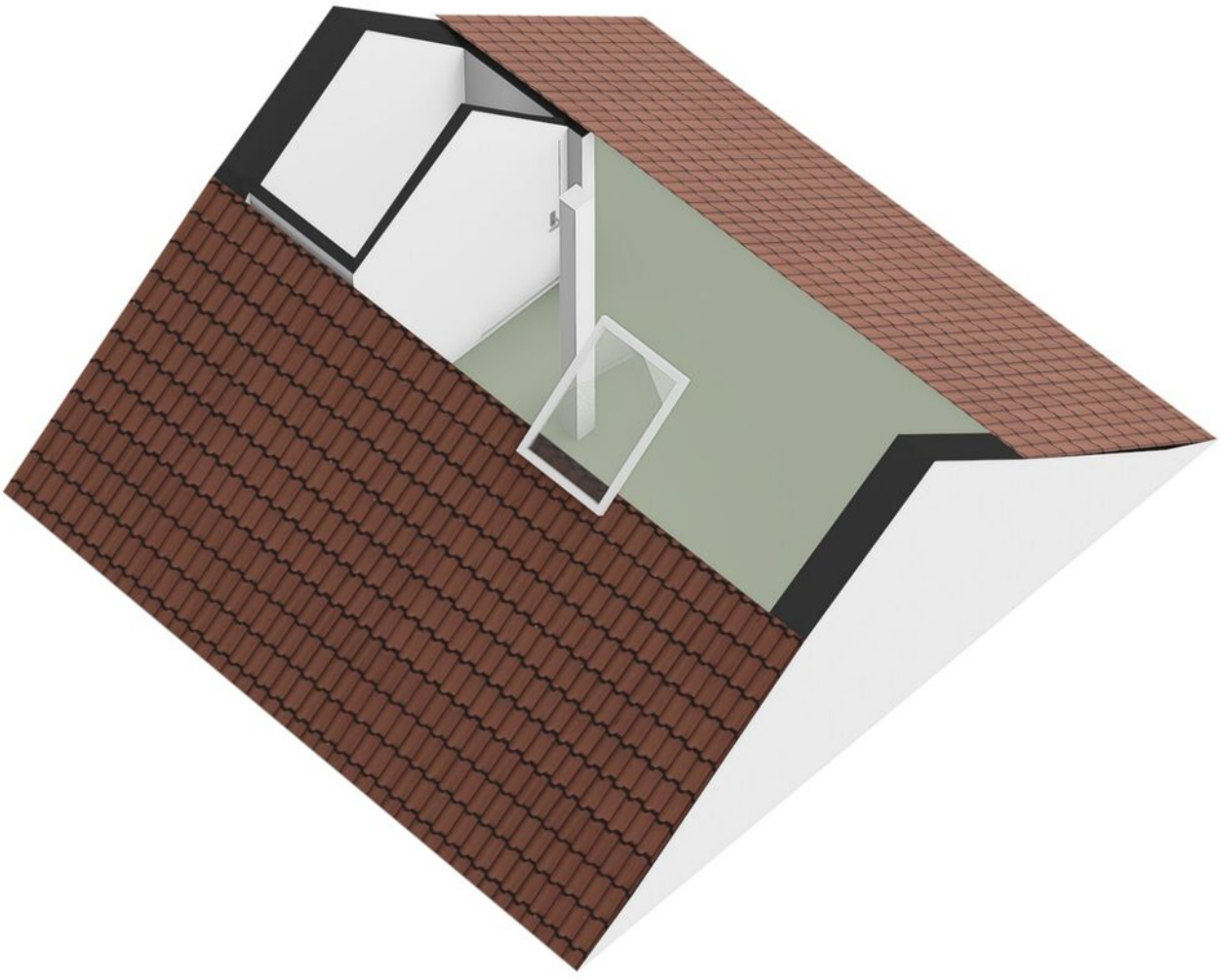


Plattegrond

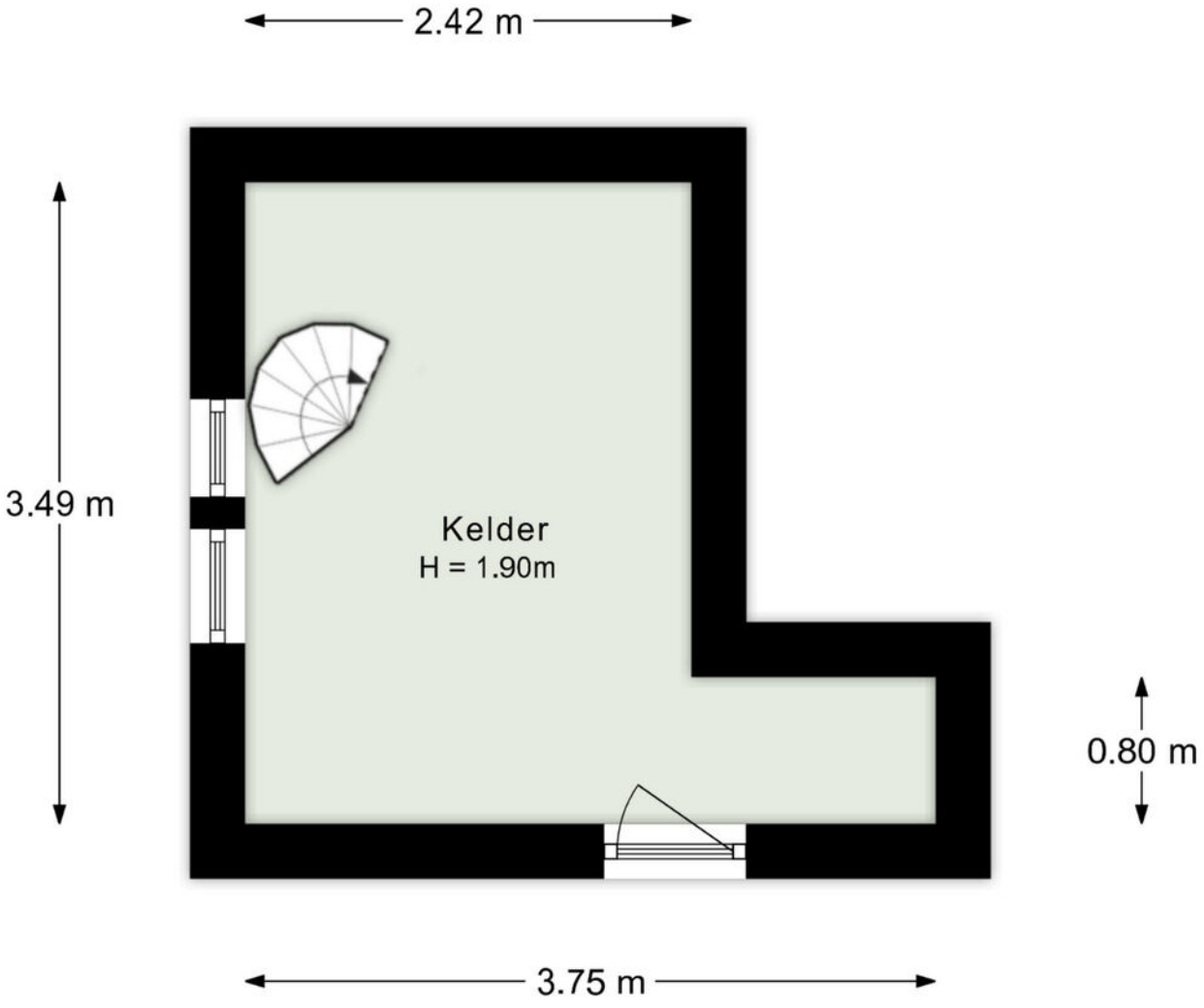


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

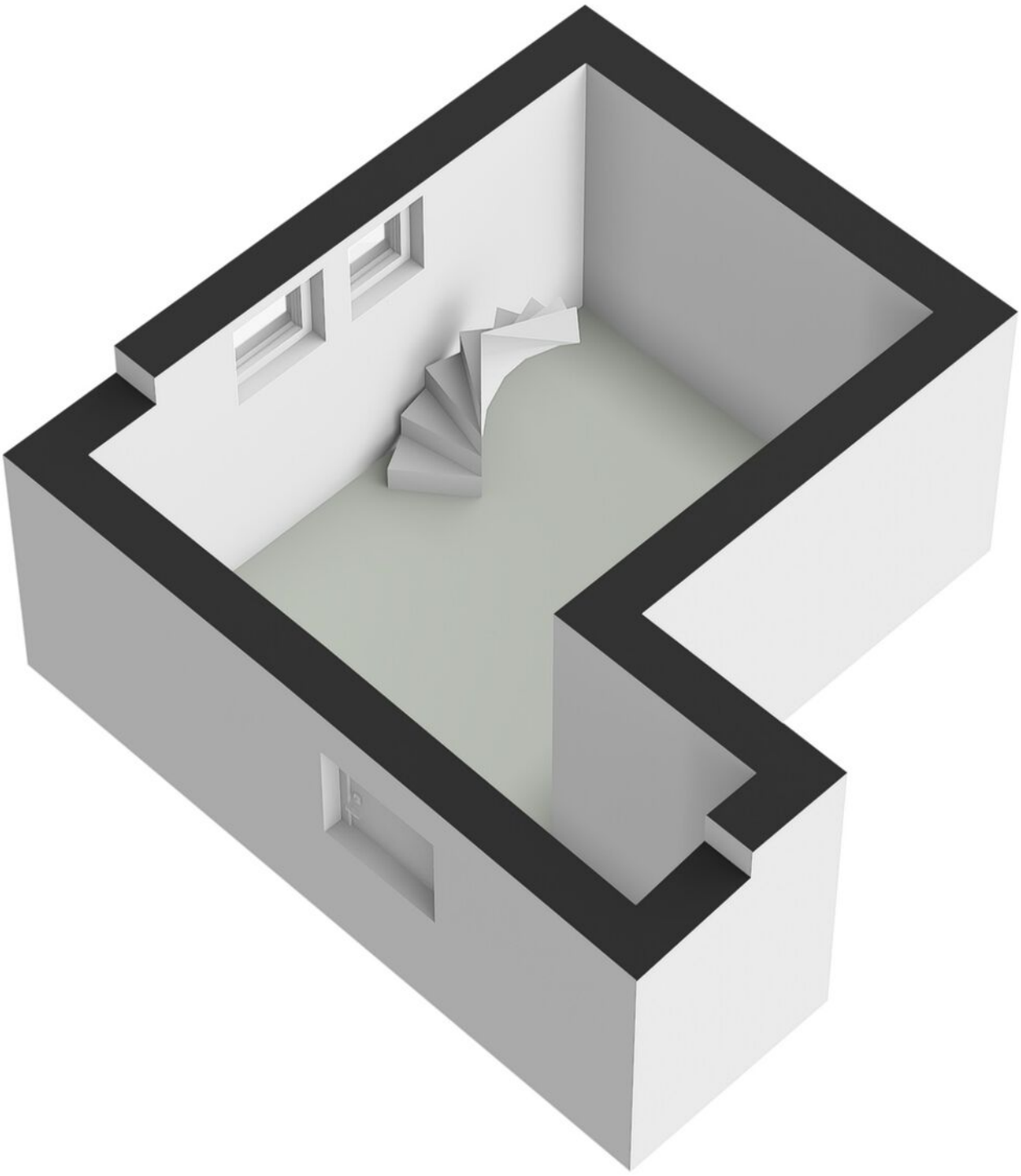


Plattegrond

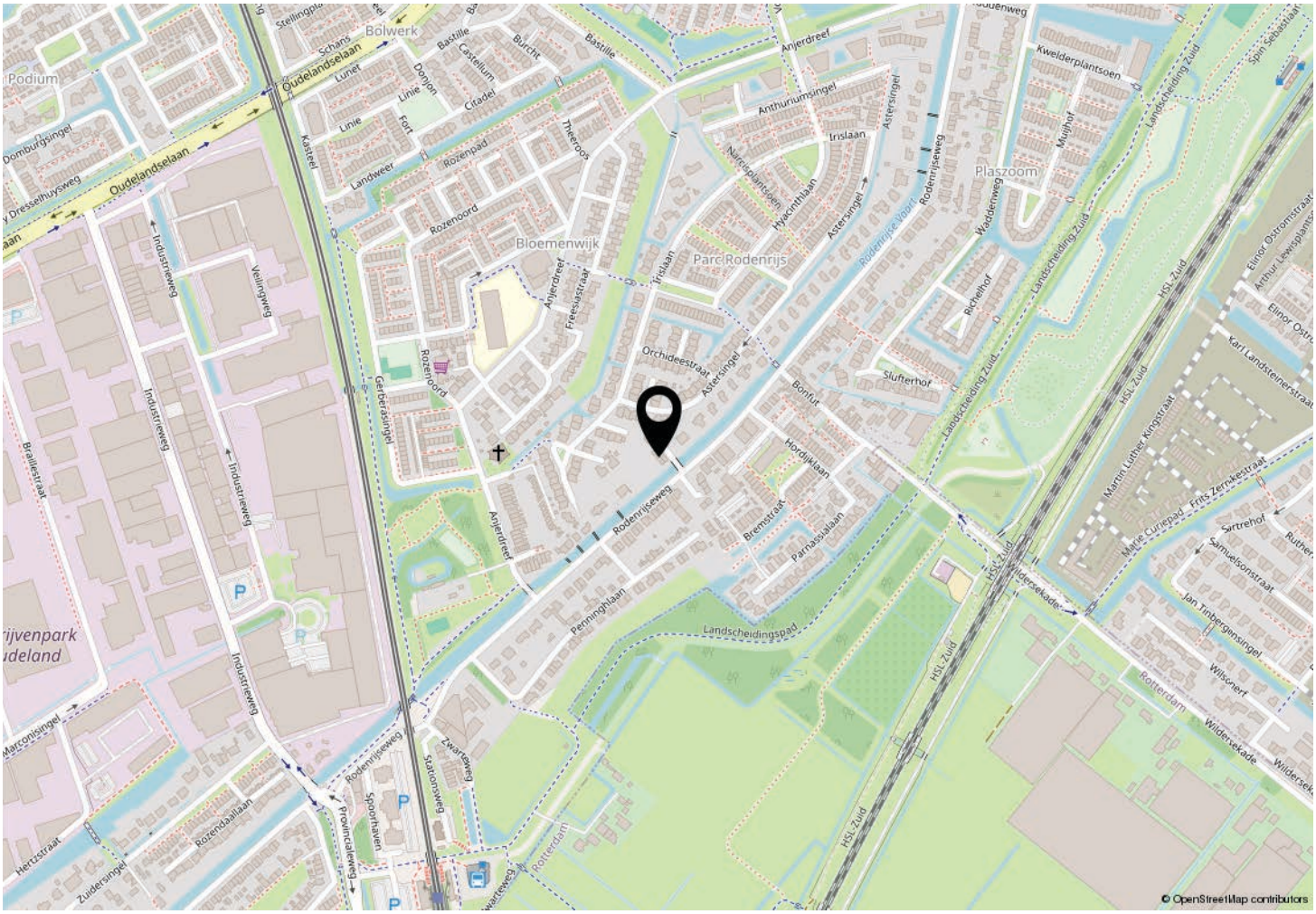


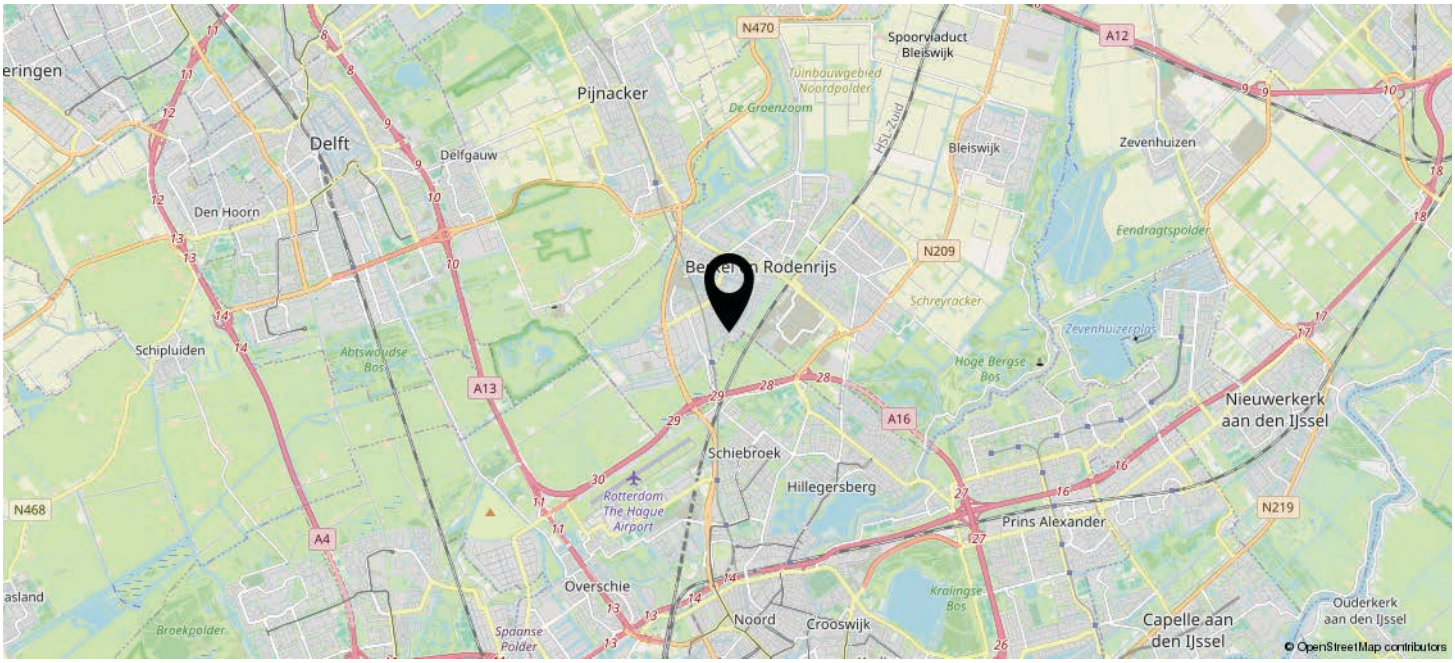
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Locatie
op de kaart

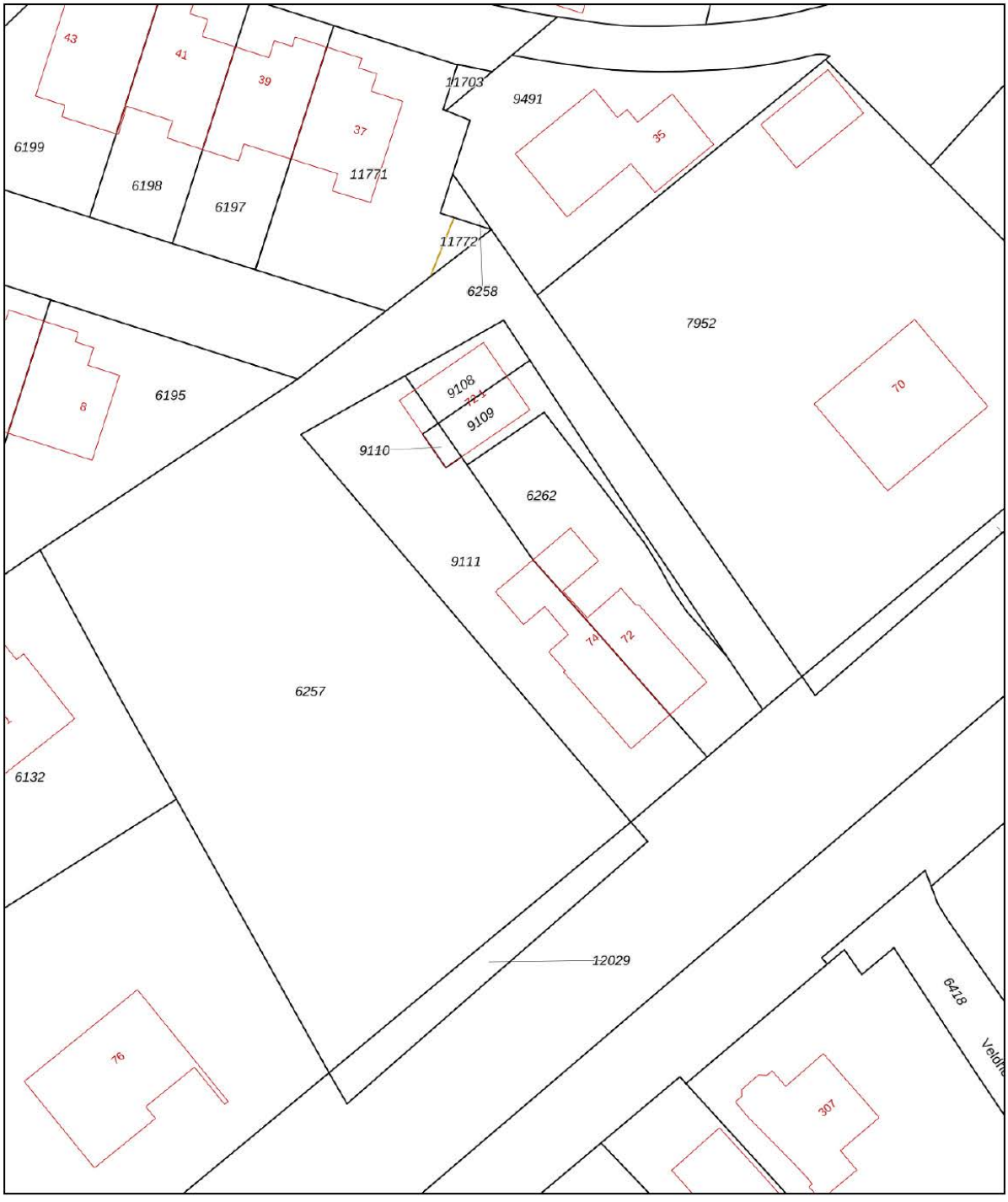




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Berkel en Rodenrijs
Sectie	B
Perceel	9111

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de bieding procedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

NVM

Heeft u (geen) interesse?

Laat het ons zo spoedig mogelijk weten!

Wellicht kunnen wij u verder helpen bij het zoeken naar een voor u geschikte woning.

Wij zouden u aan ons ‘zoekersbestand’ kunnen toevoegen.
Wij noteren in dat geval graag uw specifieke woonwensen en zullen u vanuit dit zoekerssysteem op de hoogte houden wanneer wij een woning op de markt brengen die voldoet aan uw wensen.

TIP: Like ons op Facebook of Instagram en ontvang ons aanbod voordat het op Funda staat!

van Dullink MAKELAARS

Kerksingel 7
2651 CC Berkel en Rodenrijs

010 - 511 44 55 | info@vandullink.nl
www.vandullink.nl

funda NVM