



**Victor E. van Vrieslandsingel 47, 2652 KS Berkel
en Rodenrijs**

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

**Max Makelaars
Stadhoudersweg 71 d
3039 EA, ROTTERDAM
Tel: 010-4224000
E-mail: info@maxmakelaars.nl
www.maxmakelaars.nl**

Omschrijving

Ruime gezinswoning met maar liefst 140 m² woonoppervlakte, vijf (slaap)kamers, een heerlijke gunstig gelegen achtertuin en een fijne ligging in de geliefde Gouden Buurten!

Zijn jullie op zoek naar een ruime gezinswoning waar comfort, ruimte en een prettige woonomgeving samenkomen? Dan is deze woning aan de Victor E. van Vrieslandsingel 47 in Berkel en Rodenrijs absoluut een bezichtiging waard! Met een woonoppervlakte van circa 140 m², een royale woonkamer met open keuken, maar liefst vijf (slaap)kamers verdeeld over de verdiepingen en een fijne achtertuin met vrijstaande berging biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. Of je nu behoefte hebt aan extra slaapkamers, een thuiswerkplek of een hobbyruimte, hier zijn volop mogelijkheden!

De woning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke Gouden Buurten, een moderne woonwijk met een prettige combinatie van groen, ruimte en gezelligheid. Met scholen, speeltuinen, winkels en sportvoorzieningen in de omgeving én de steden Rotterdam, Delft en Den Haag binnen handbereik, geniet je hier van een heerlijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

INDELING

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal met de meterkast, een separaat toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de ruime woonkamer binnen.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt dankzij de royale afmetingen volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek. De grote raampartij zorgt voor een prettige lichtinval en geeft de ruimte een open en aangename uitstraling. Hier is voldoende plek voor een grote bank en een gezellige zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen.

De woonkamer vormt samen met het eetgedeelte en de open keuken een zeer ruim - en praktisch in te richten - geheel. De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en biedt voldoende werk- en kastruimte. Dankzij de open verbinding met de eetkamer blijf je tijdens het koken gezellig in contact met familie of gasten. Het eetgedeelte biedt volop ruimte voor een royale eettafel, ideaal voor gezellige diners en lange avonden samen.

Vanuit de achterzijde van de woning heb je middels de grote schuifpui toegang tot de zonnige tuin.

Tuin:

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin heeft een diepte van circa 8,73 meter en biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek, een eettafel en eventueel een speelplek voor de kinderen. Een heerlijke plek om op mooie dagen buiten te zitten, te barbecueën of gezellig met vrienden en familie samen te komen.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging van circa 8 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

De tuin is ook bereikbaar via een achterom met betegeld achterpad.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot maar liefst drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer is eveneens goed in te richten als volwaardige slaapkamer, maar kan uiteraard ook uitstekend dienen als werk- of hobbykamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamers. Ook deze kamer biedt diverse gebruiksmogelijkheden en zijn ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is voorzien van een ligbad, wastafel en toilet. Een fijne ruimte voor de dagelijkse verzorging.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee kamers, waarmee de woning verrassend veel ruimte en flexibiliteit biedt.

Daarnaast is op de overloop ruimte voor de technische installaties en de wasmachineopstelling.

Zolder:

Via de trap bereik je de bergzolder. Deze ruimte heeft een nokhoogte van circa 1,93 meter en is ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Wonen in de Gouden Buurten

De Gouden Buurten behoren tot de geliefde woonwijken van Berkel en Rodenrijs. De wijk kenmerkt zich door de moderne architectuur, ruim opgezette straten, groene omgeving en het kindvriendelijke karakter. Hier geniet je van een prettige woonomgeving waar rust en gezelligheid samenkomen.

Voor gezinnen is dit een heerlijke plek om te wonen. In de omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, speelvoorzieningen en sportverenigingen. De groene inrichting van de wijk en de verschillende wandel- en fietsmogelijkheden maken het bovendien aantrekkelijk om er lekker op uit te gaan.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de winkels in de omgeving, waaronder het winkelgebied Gouden Hart. Ook het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs is goed bereikbaar. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. Of je nu een middagje wilt winkelen, ergens wilt lunchen of gezellig uit eten wilt gaan, er is voor ieder wat wils!

Ook voor natuurliefhebbers heeft de omgeving veel te bieden. De nabijgelegen groen- en recreatiegebieden nodigen uit tot wandelen, fietsen en ontspannen in de buitenlucht.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de woning is uitstekend! Berkel en Rodenrijs heeft een gunstige ligging tussen Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer. Via de nabijgelegen uitvalswegen, waaronder de N209 en de verbindingen richting de A12, A13 en A20, zijn deze steden goed bereikbaar.

Ook met het openbaar vervoer kun je gemakkelijk op pad. Via de metrostations Berkel Westpolder en Rodenrijs reis je met metrolijn E richting Rotterdam en Den Haag. Daarnaast zijn er busverbindingen in de omgeving aanwezig.

Met de fiets zijn diverse voorzieningen, scholen, winkels en sportfaciliteiten eenvoudig te bereiken. Kortom, een fijne woonlocatie waar je rustig woont en tegelijkertijd profiteert van de nabijheid van de stad!

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2015;
- Woonoppervlakte circa 140 m² conform meetrapport;
- Ruime gezinswoning verdeeld over drie woonlagen en een bergzolder;
- Royale woonkamer met open keuken en eetgedeelte;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Twee extra (slaap)kamers op de tweede verdieping;
- Badkamer voorzien van ligbad, wastafel en toilet;
- Separaat toilet op de begane grond;
- Voor- en achtertuin;
- Achtertuin met een diepte van circa 8,73 meter;
- Vrijstaande berging van circa 8 m²;
- Praktische bergzolder met een nokhoogte van circa 1,93 meter;
- Vloerverwarming op de begane grond en alle kamers op de eerste verdieping
- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke Gouden Buurten;
- Diverse scholen, winkels, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden in de omgeving;
- Goede bereikbaarheid richting Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer;
- Energielabel: A+;
- Oplevering in overleg, waarbij de voorkeur van verkoper uitgaat naar het derde kwartaal van 2027.

Enthousiast geworden?

Zie jij jezelf hier al wonen en genieten van de ruimte, de fijne tuin en de prettige woonomgeving? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging! Wij laten je deze ruime gezinswoning aan de Victor E. van Vrieslandsingel 47 graag zien.

Max Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren je je eigen VastgoedNed-makelaar in te schakelen om je belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

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.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

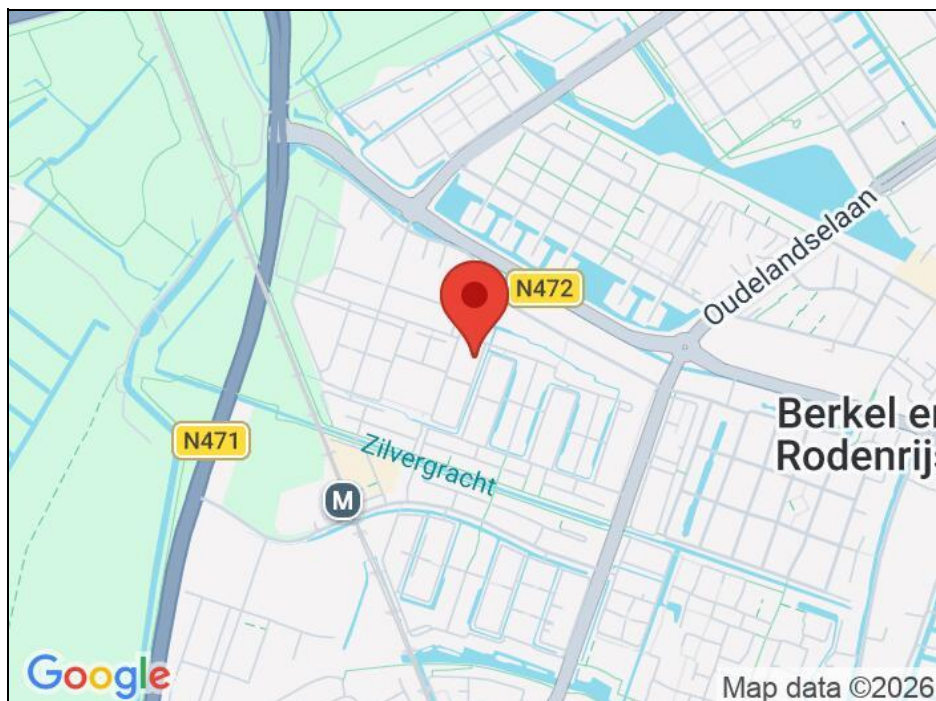
Deze informatie is door Max Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VastgoedNed-voorwaarden.

Kenmerken

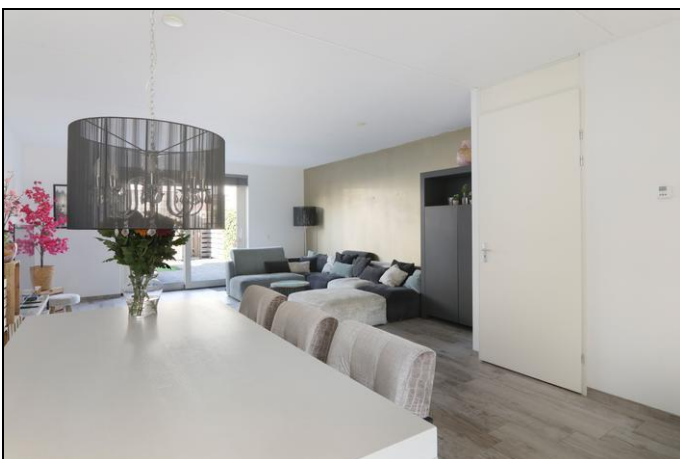
Vraagprijs	€ 775.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	465 m ³
Perceel oppervlakte	151 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	140 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2015
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 45 m ²
Energie label	A+
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie

Locatie

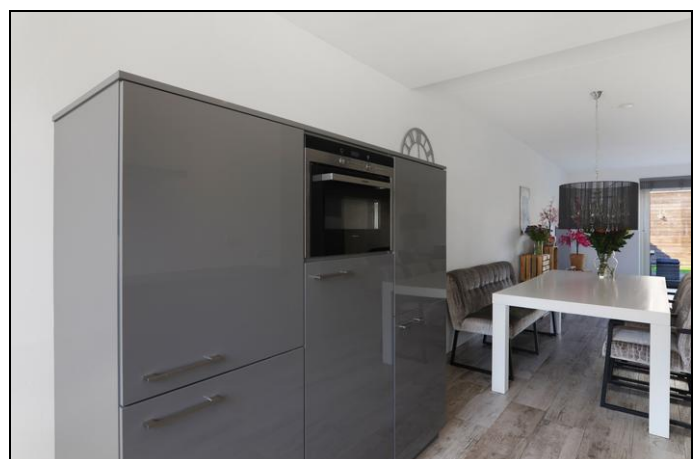
Victor E. van Vrieslandsingel 47
2652 KS BERKEL EN RODENRIJS



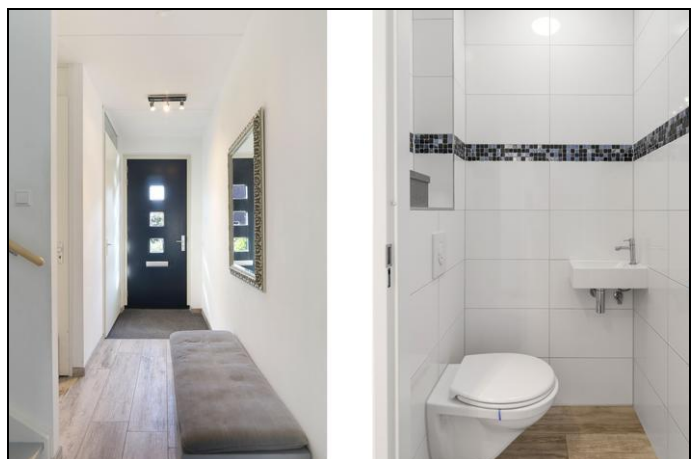
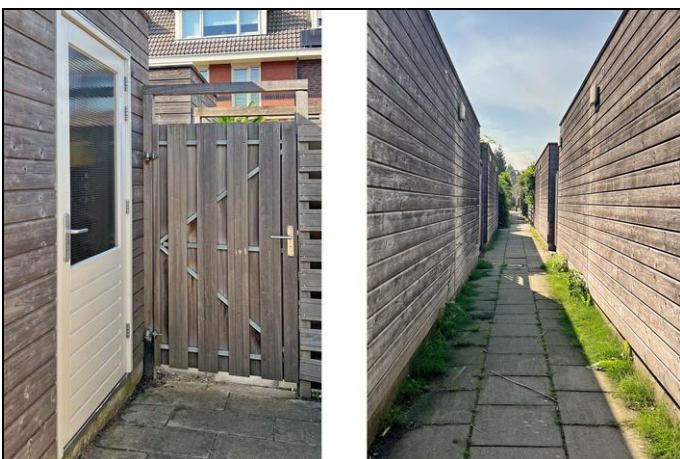
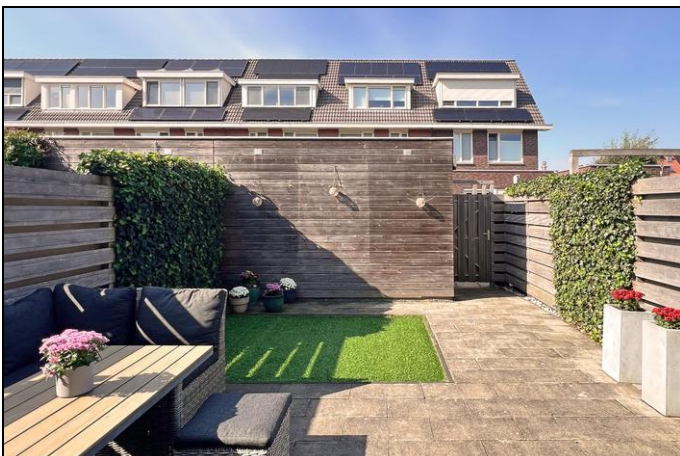
Foto's



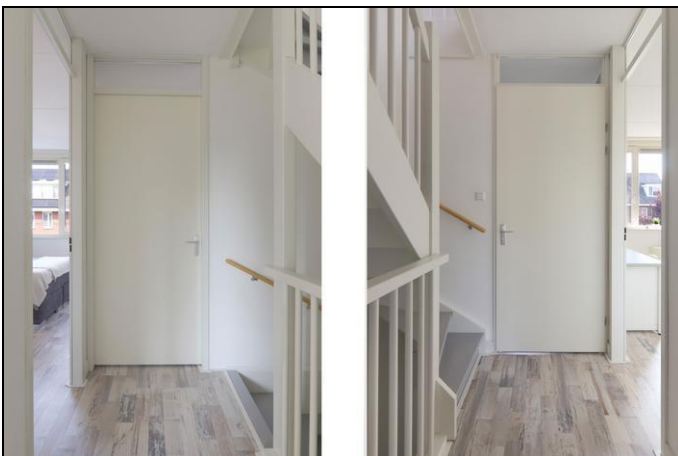
Foto's



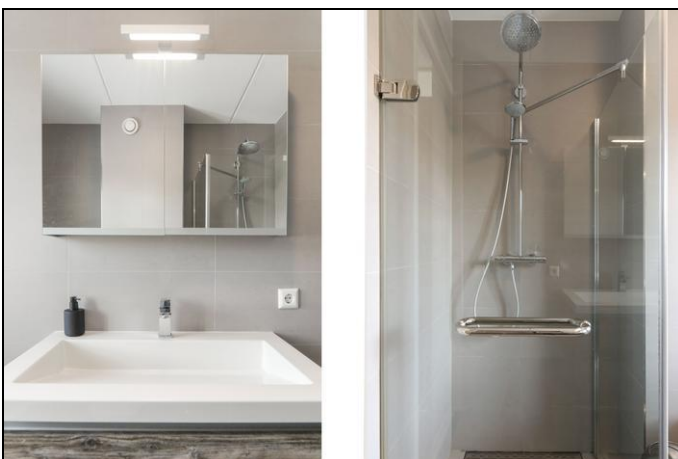
Foto's



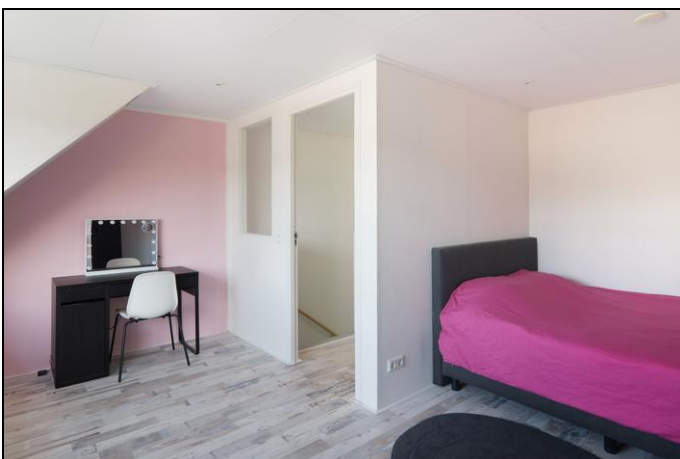
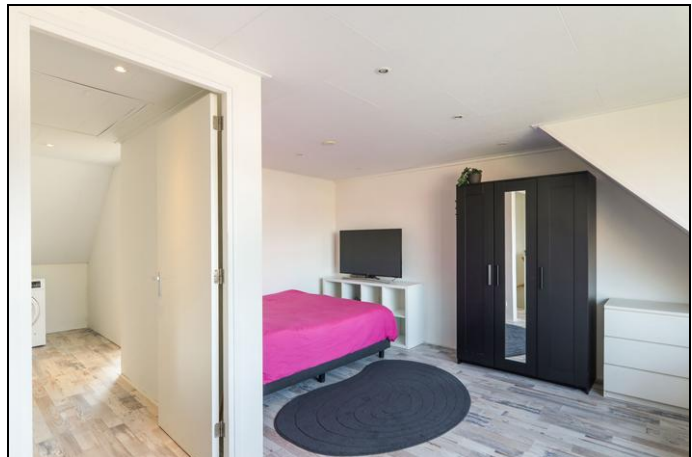
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



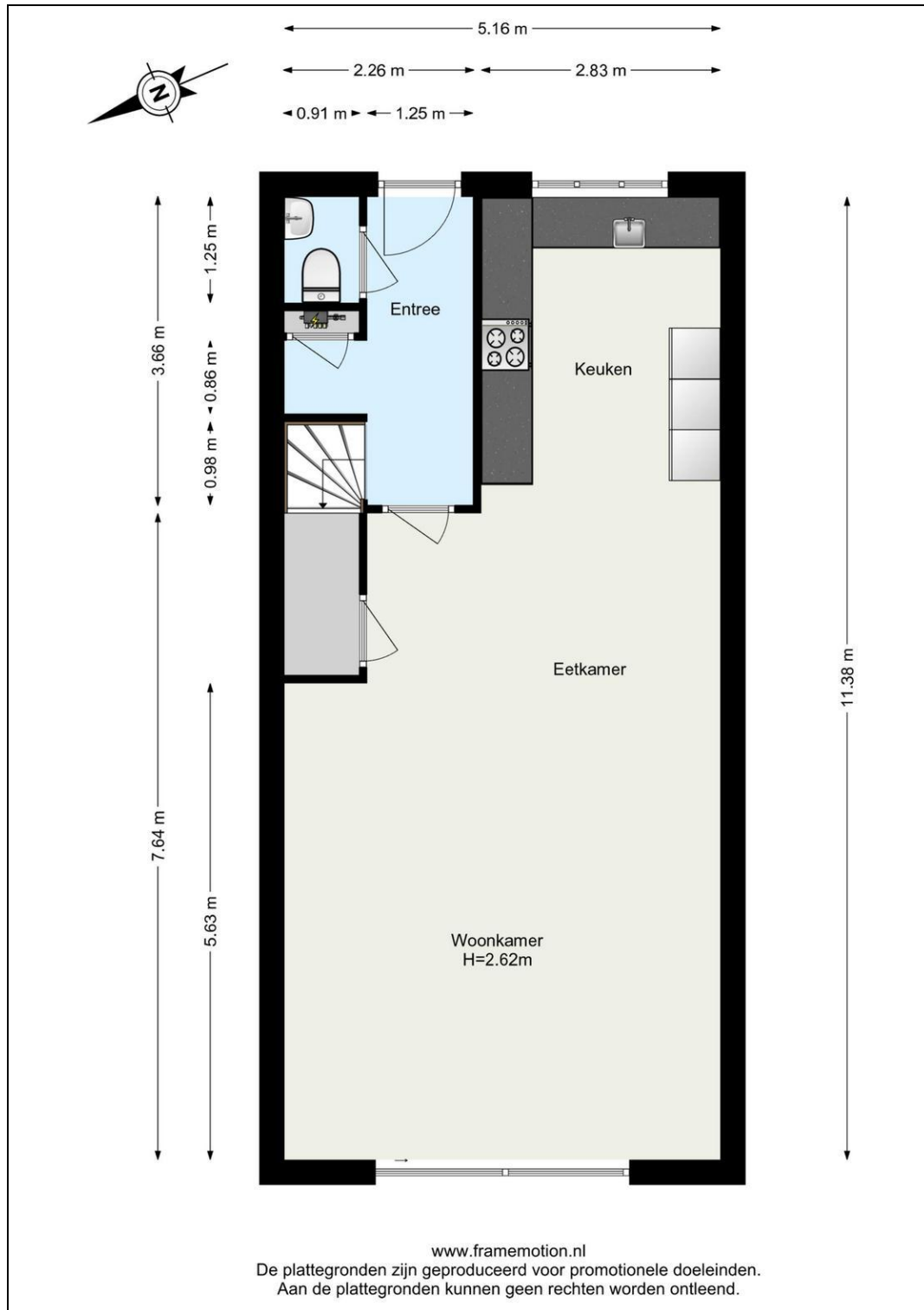
Foto's



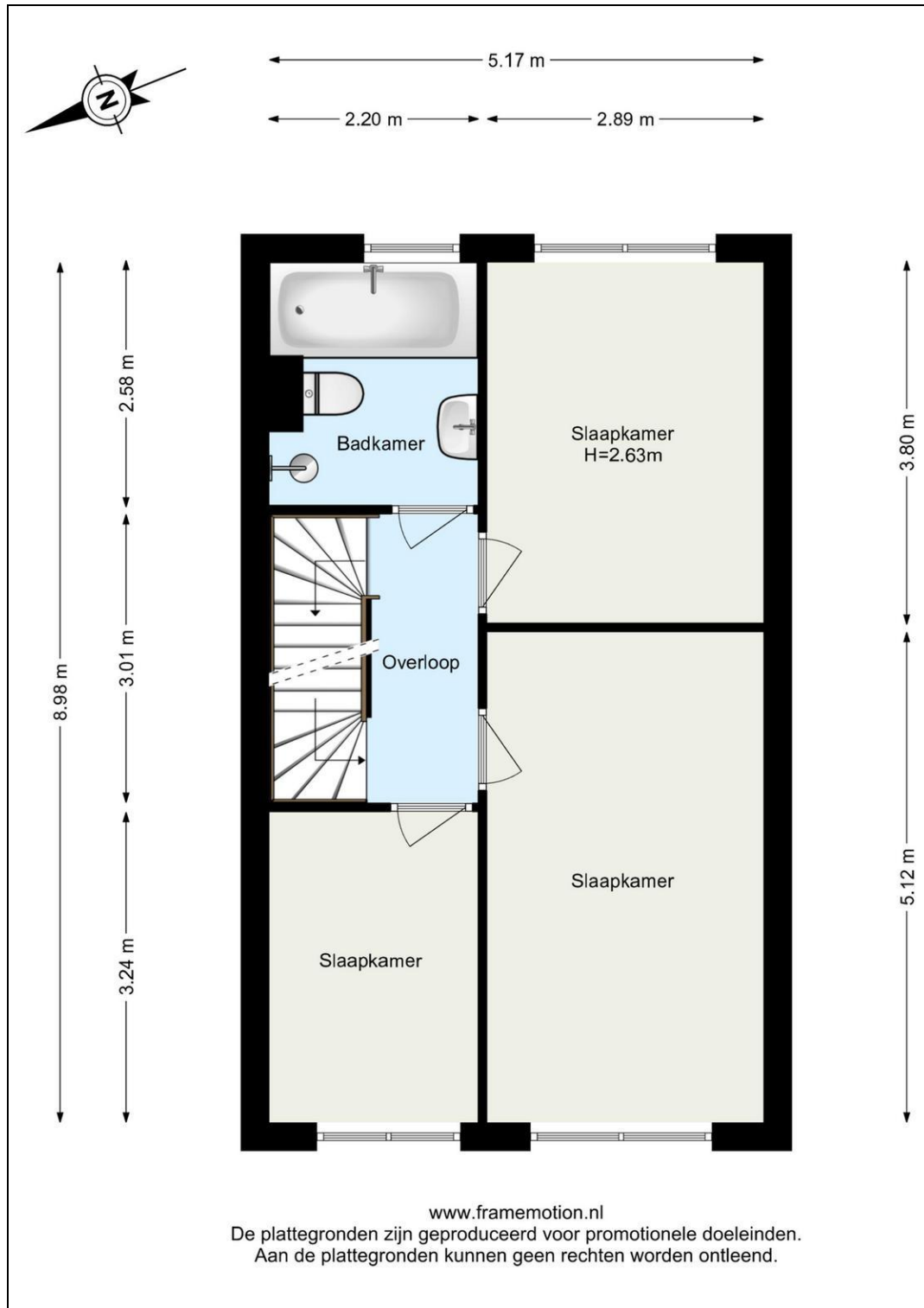
Plattegrond



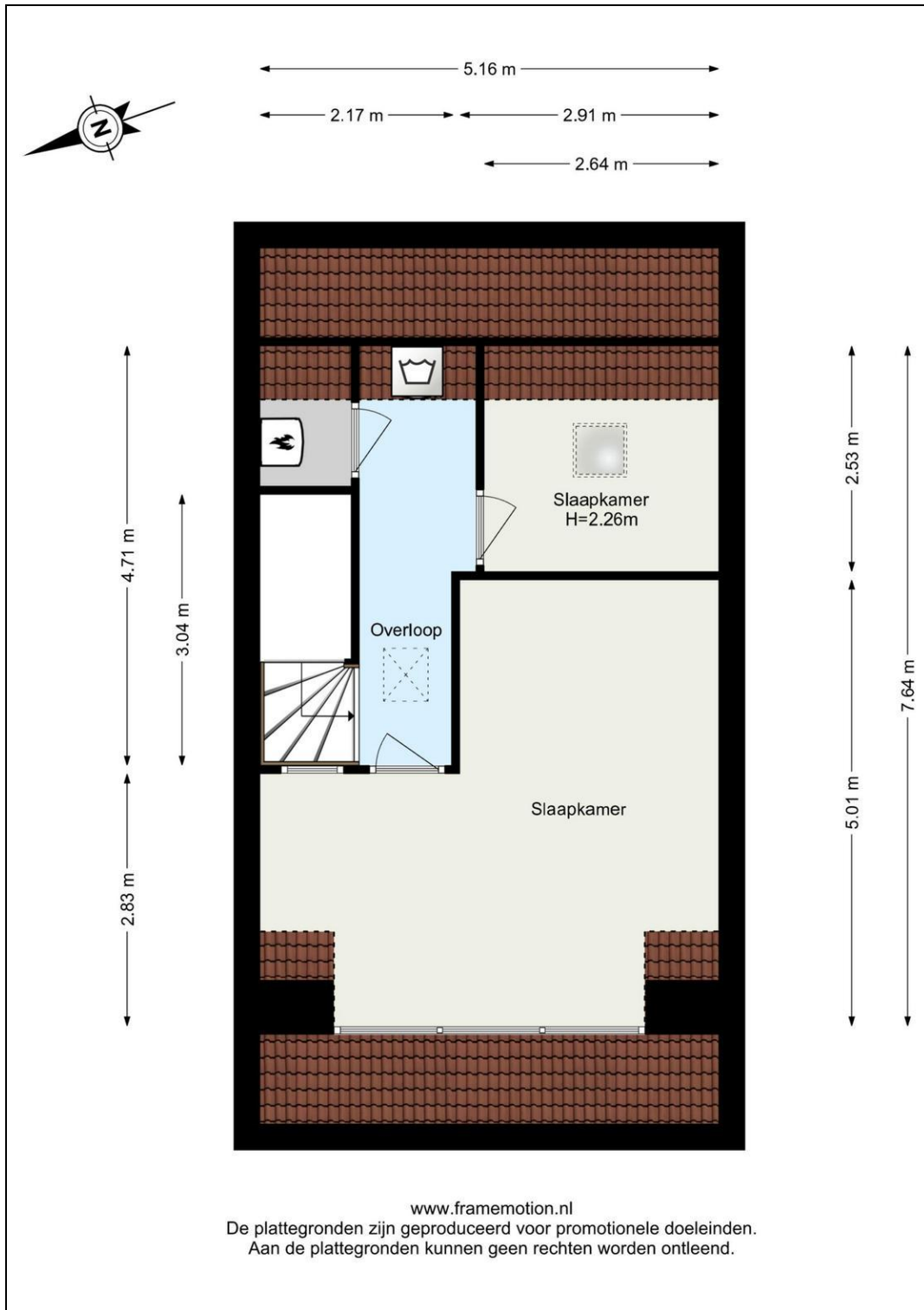
Plattegrond



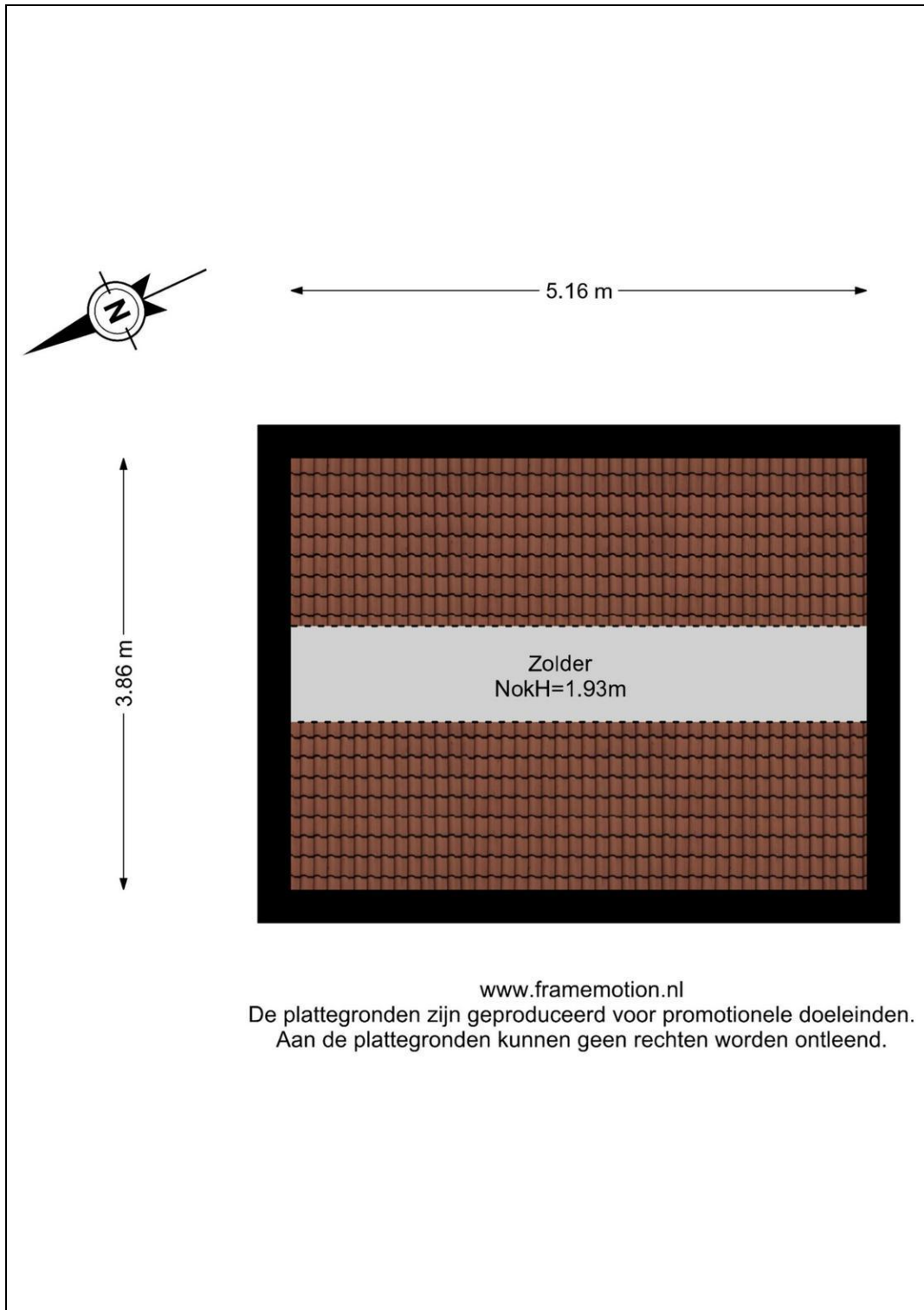
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Victor E. van Vrieslandsingel 47
Postcode / Plaats	2652 KS BERKEL EN RODENRIJS
Gemeente	Berkel en Rodenrijs
Sectie / Perceel	B / 9557
Oppervlakte	151 m ²
Soort	Volle eigendom