

TE KOOP



Muijhof 32, BERKEL EN RODENRIJS

Vraagprijs € 637.000 k.k.

DB Makelaars
Dorpsstraat 79
2661 CE BERGSCHENHOEK

010-7850833
www.dbmakelaars.nl
info@dbmakelaars.nl


DB MAKELAARS
AANKOOP • VERKOOP • TAXATIES



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte
138 m²

Perceeloppervlakte
140 m²

Inhoud
488 m³

Energie label
A+

Omschrijving

Ben je op zoek naar een instapklare en perfect afgewerkte gezinswoning? Dan is deze toffe woning precies wat je zoekt!

Deze ruime zeer lichte eengezinswoning uit 2006 is gelegen in een autoluw straatje en verdeeld over drie woonlagen. Met circa 140 m² woonoppervlakte en een bijzonder prettige indeling biedt deze woning volop ruimte en woonplezier. Je woont hier heerlijk groen, direct grenzend aan het Annie M.G. Schmidtpark, met onder andere de Tuin van Floddertje en diverse wandel- en fietsroutes.

Het zadeldak, de zonnige tuin op het zuiden en het hoge afwerkingsniveau geven het huis direct een warme en stijlvolle uitstraling. De woning is door de jaren heen met liefde bewoond en onderhouden en dat zie je in alles terug.

Ook de ligging is ideaal. RandstadRail-halte Rodenrijs ligt op korte afstand, waardoor Rotterdam en Den Haag eenvoudig bereikbaar zijn. Ook het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs met supermarkten, speciaalzaken en diverse horeca is binnen handbereik.

De pluspunten:

- + Instapklare woning
- + Riante living voorzien van 'lichtstraat'
- + Moderne keuken en badkamer
- + Zolder met een plafondhoogte van wel 4,20 meter
- + 8 zonnepanelen
- + Vloerverwarming op de gehele begane grond
- + Zonnige tuin op het zuiden
- + Uitstekende ligging nabij de Tuin van Floddertje en RandstadRail-halte Rodenrijs





Indeling

Begane grond:

Vanuit de ruime hal met toiletruimte en meterkast betreed je de riante tuingerichte woonkamer met twee schuifpuien, een brede lichtstraat en een moderne Bruynzeel keuken met diverse Siemens inbouwapparatuur. De woonkamer beschikt over een trapkast en een op maat gemaakt elektrisch Luxaflex plisségordijn. De gehele benedenverdieping is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming wat zorgt voor een strakke uitstraling en woongenot.

Op de eerste etage bevinden zich een woning-brede voorkamer met speelse raampartij, twee achterkamers en een goed onderhouden, moderne badkamer voorzien van een inloofdouche, wastafel, toilet, handdoekradiator en een spiegel met verlichting

De tweede etage biedt een royale zolder met designbad en een afgesloten wasruimte waar de aansluitingen voor de was-droogcombinatie en de opstelplaats van de cv-ketel zich bevinden. De plafondhoogte van 4,20m geeft deze etage een enorm gevoel van ruimte en allure. Bovendien biedt deze ruimtelijkheid nog tal van mogelijkheden.

De eerste en tweede verdieping zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en beschikt over een elektrisch zonnescherf, berging en achterom. Een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten van een gezellig samenzijn.

Bijzonderheden:

- Buitenschilderwerk recent uitgevoerd;
- Oplevering in overleg, conform Lijst van Zaken.

Wij nodigen je van harte uit om deze fijne woning met eigen ogen te bewonderen.

De teksten en impressies zijn bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij zijn de makelaar van de verkoper. Wij adviseren je om jouw eigen makelaar mee te nemen voor het behartigen van jouw belangen bij de aankoop van jouw toekomstige huis!

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na 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'.

Toelichtingsclausule Meetinstructie:

De woning is conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI) opgemeten. 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.







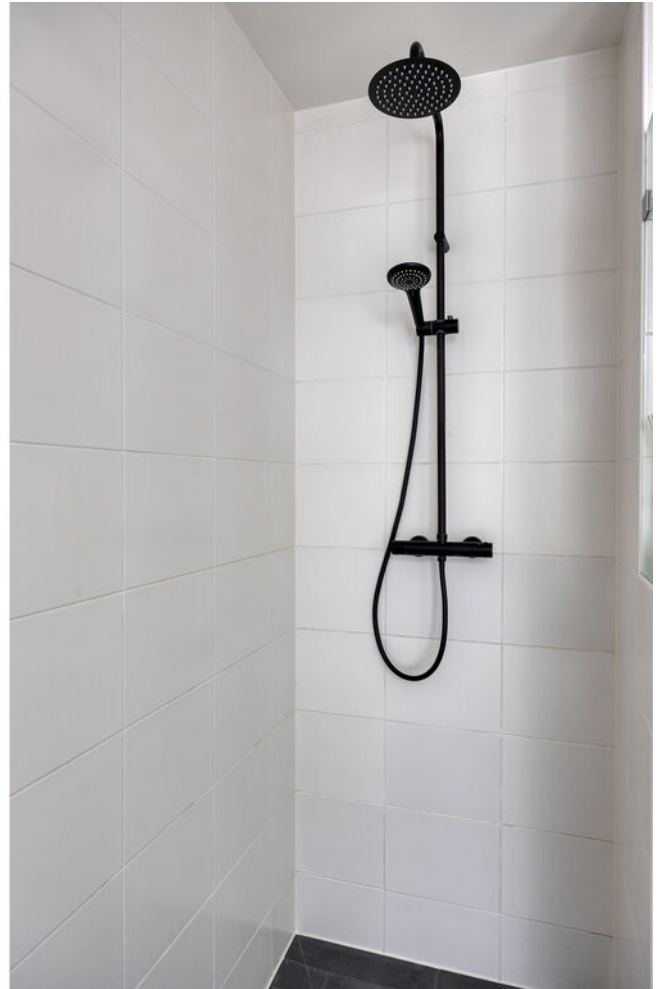




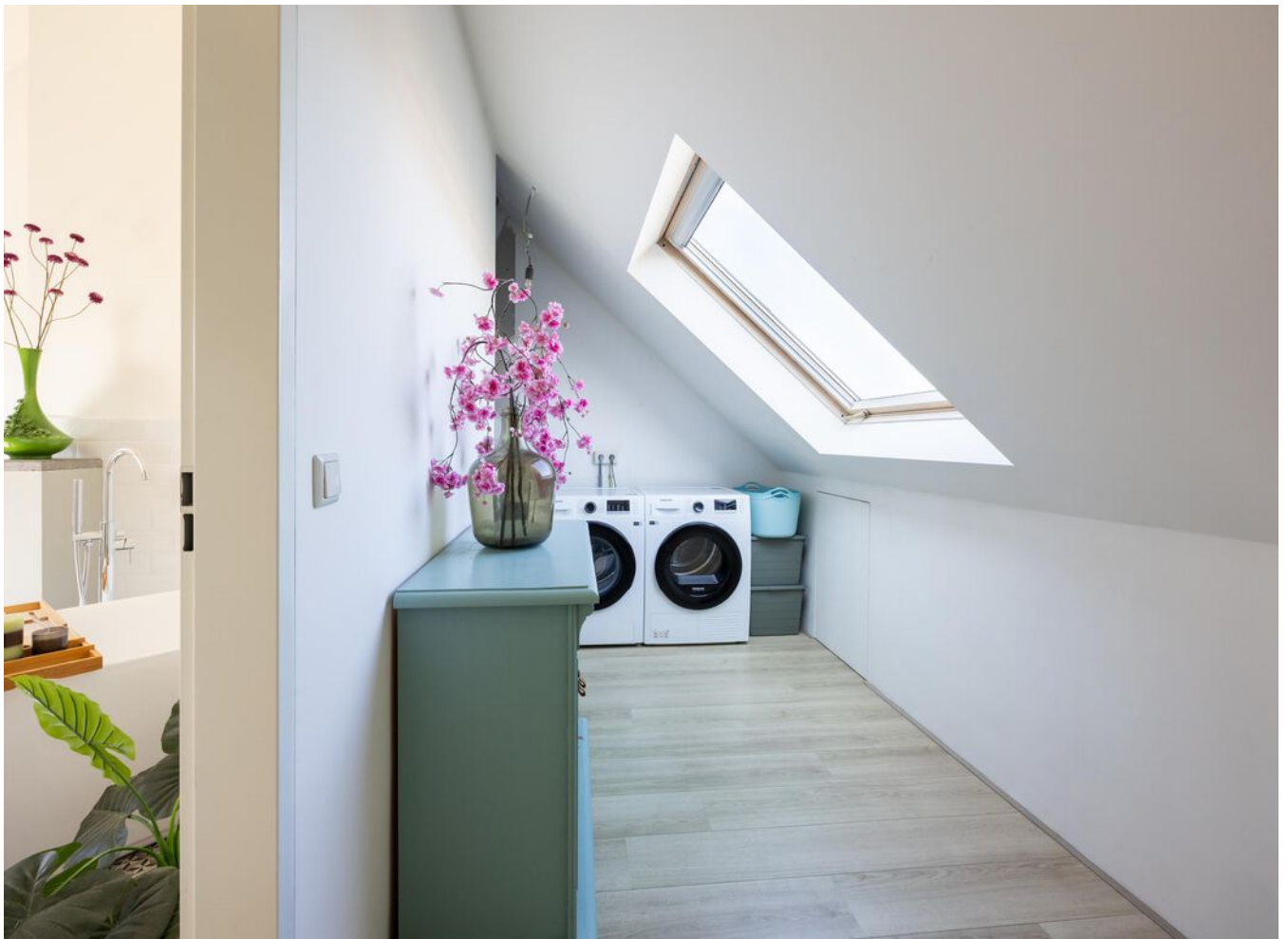










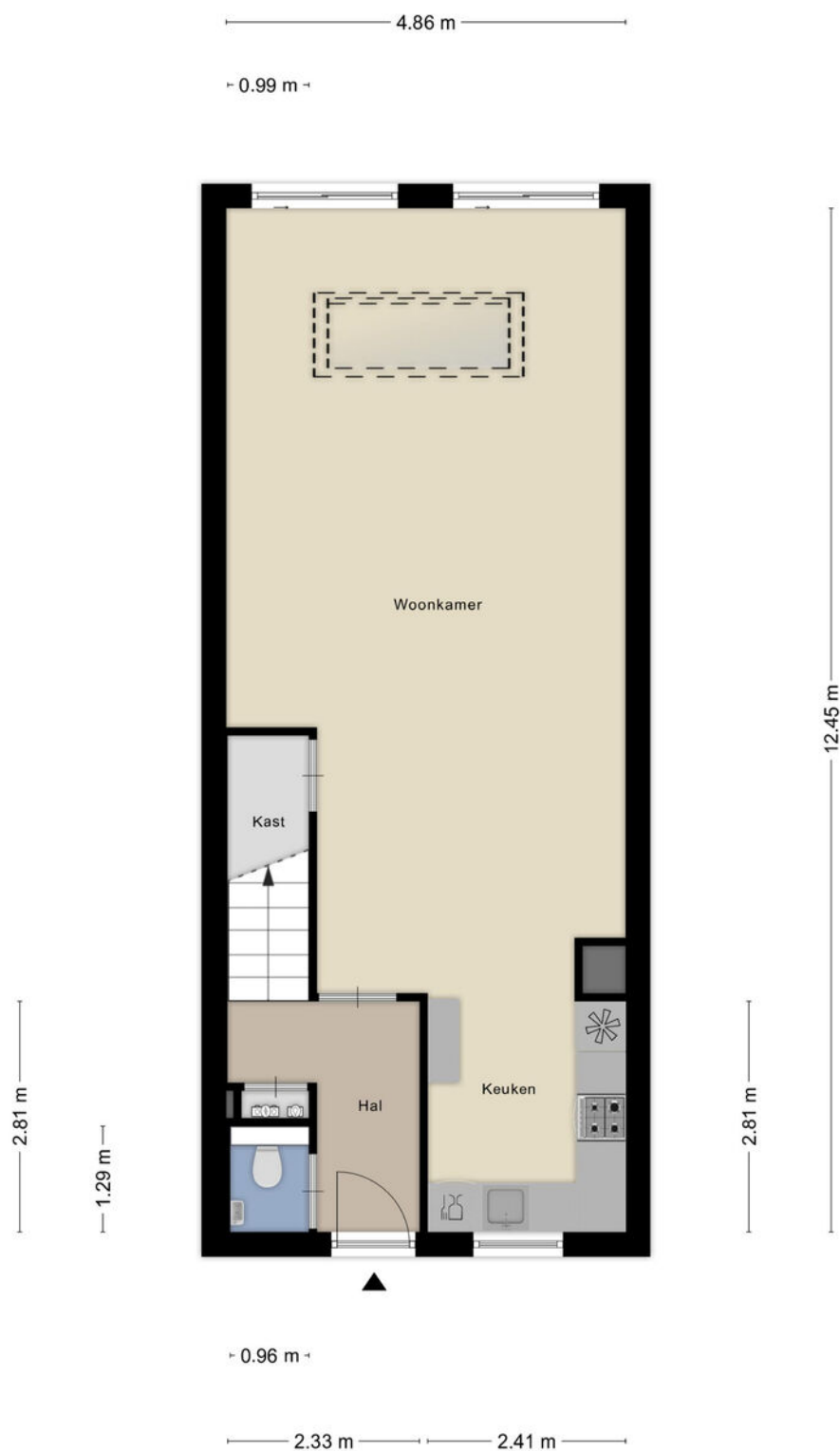








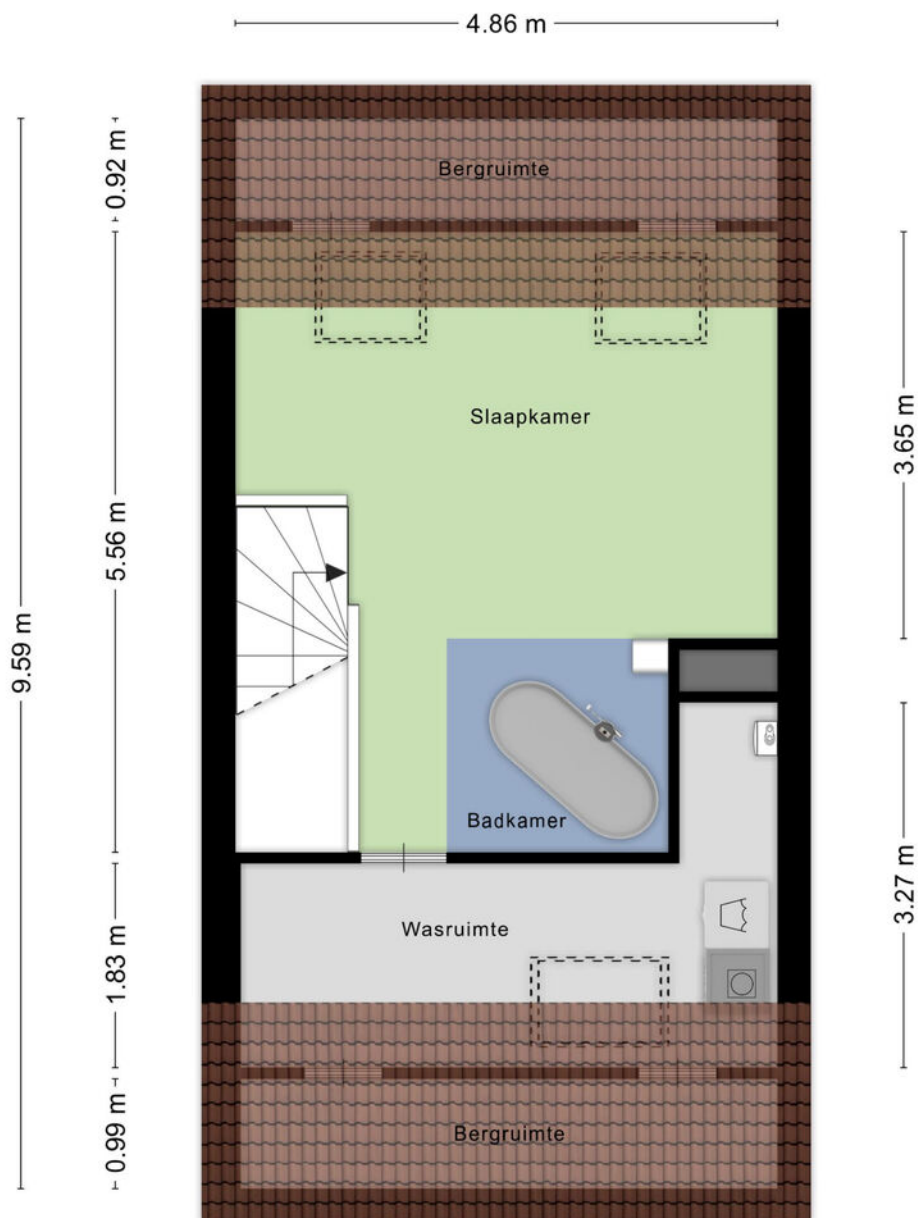
Begane grond



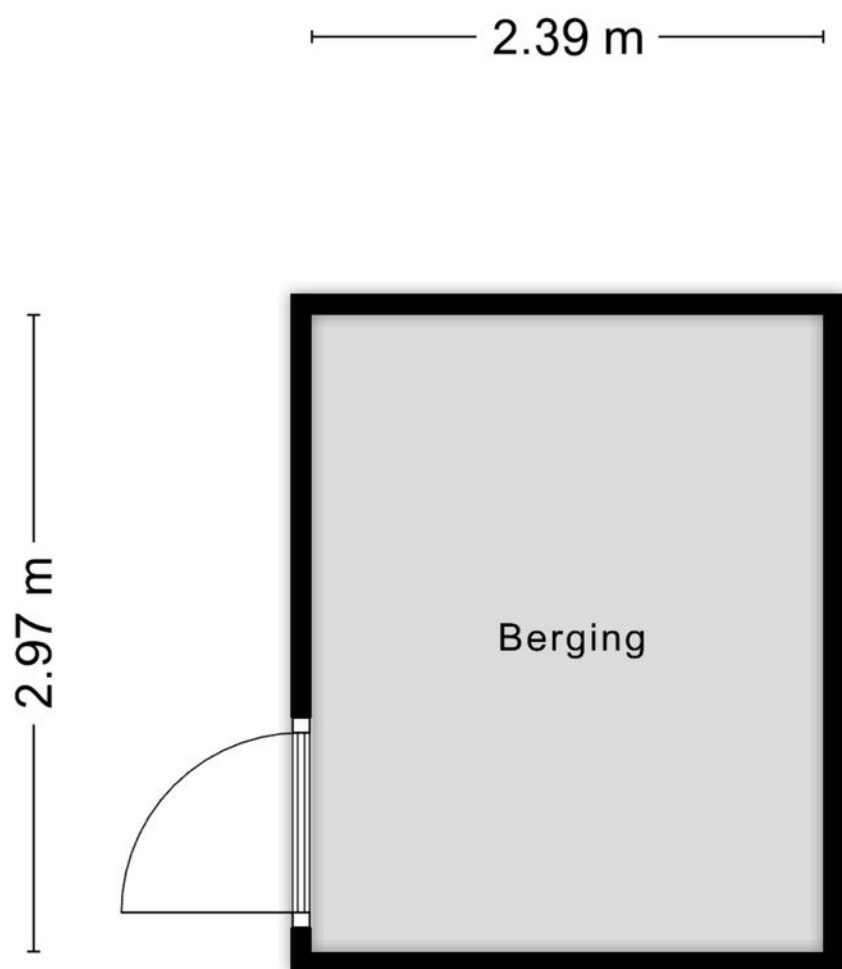
1e verdieping



2e verdieping



Berging



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

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

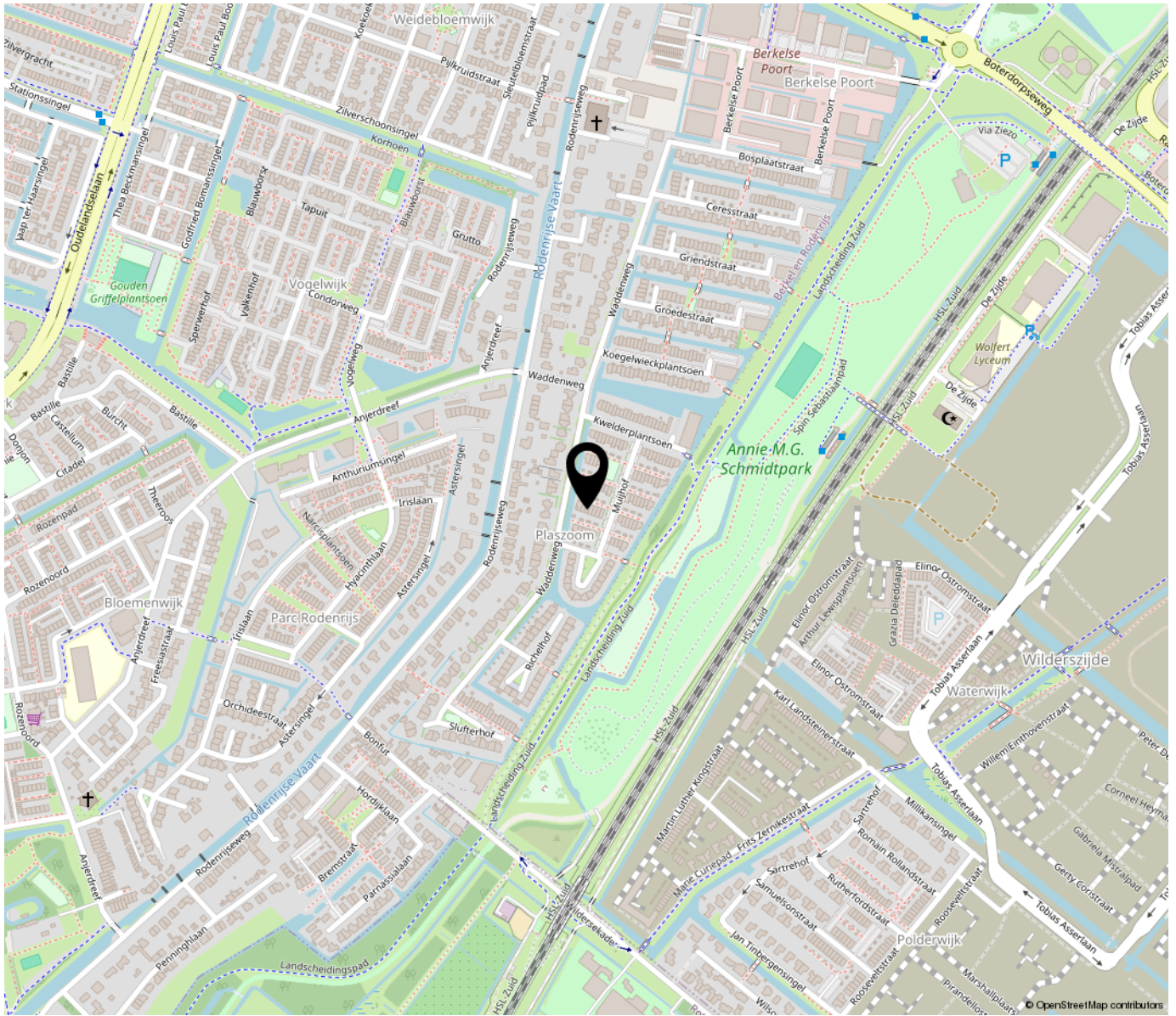
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

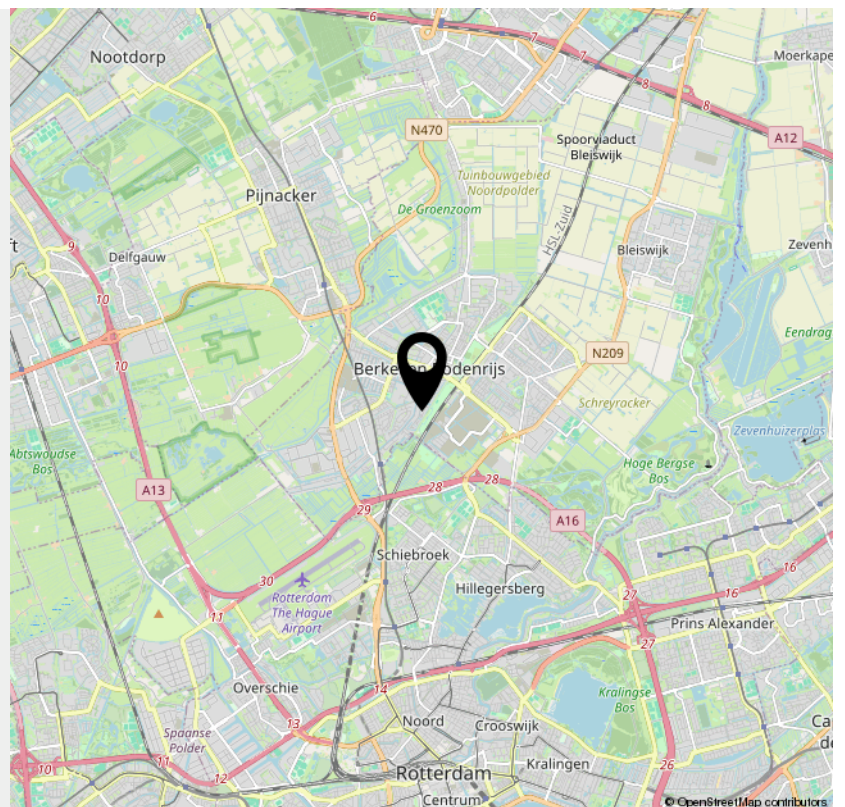
Kadastrale gemeente Berkel en Rodenrijs
Sectie B
Perceel 7579

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



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



**Bekijk deze
woning online!**

muijhof32.nl



Muijhof 32, BERKEL EN RODENRIJS



*Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

DB Makelaars
Dorpsstraat 79
2661 CE BERGSCHENHOEK

010-7850833
www.dbmakelaars.nl
info@dbmakelaars.nl


DB MAKELAARS
AANKOOP • VERKOOP • TAXATIES