WONINGBROCHURE

Welkom thuis.



VOGELAARSTRAAT 10 • BERKEL EN RODENRIJS





Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS



“Hier zie ik mezelf wel wonen”



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

Charmante 2-onder-1-kapwoning op loopafstand van het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs!
Op een fijne locatie, op slechts enkele minuten lopen van het bruisende centrum van Berkel en Rodenrijs, bieden wij deze charmante en uitstekend verzorgde 2-onder-1-kapwoning aan. Een woning die door de huidige eigenaren altijd met veel zorg is bewoond en onderhouden. het bruisende centrum van Berkel en Rodenrijs bieden wij dit charmante huis (2/1 kap) aan.
De woning is zeer goed verzorgd en alle jaren netjes bewoond door de huidige eigenaren.
De woning heeft drie slaapkamers, een ruime oprit, garage, heerlijke achtertuin en een kelder van maar liefst 35 m2.
Het is een ideaal huis voor iemand die een hobby heeft, of misschien aan huis wilt werken (praktijk) of een werkbus heeft die hij naast zijn woning kwijt kan op de ruime oprit.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1930
Tuin	achtertuin
Tuinligging	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (, 2012)
Parkeergelegenheid	



woonoppervlakte
76 m²

perceeloppervlakte
169 m²

inhoud
395 m³

aantal woonlagen
3

slaapkamers
3

badkamer
1

inpandige ruimte
35 m²







Begane grond

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. In de hal vind je het verzorgde toilet met fonteintje.

De woonkamer is voorzien van een nette laminaatvloer en valt direct op door de prettige lichtinval. Dankzij de vele raampartijen voelt de ruimte heerlijk licht en ruimtelijk aan. De eetkamer bevindt zich aan de voorzijde en de gezellige zithoek aan de achterzijde. Vanuit de zithoek heb je een fijn uitzicht op de achtertuin. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

Aan de achterzijde bevindt zich de uitbouw met de keuken. De keuken heeft een nette opstelling en is voorzien van een inductiekookplaat, koelkast, losse vaatwasser en combimagnetron. Ook bevindt zich hier een aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in.









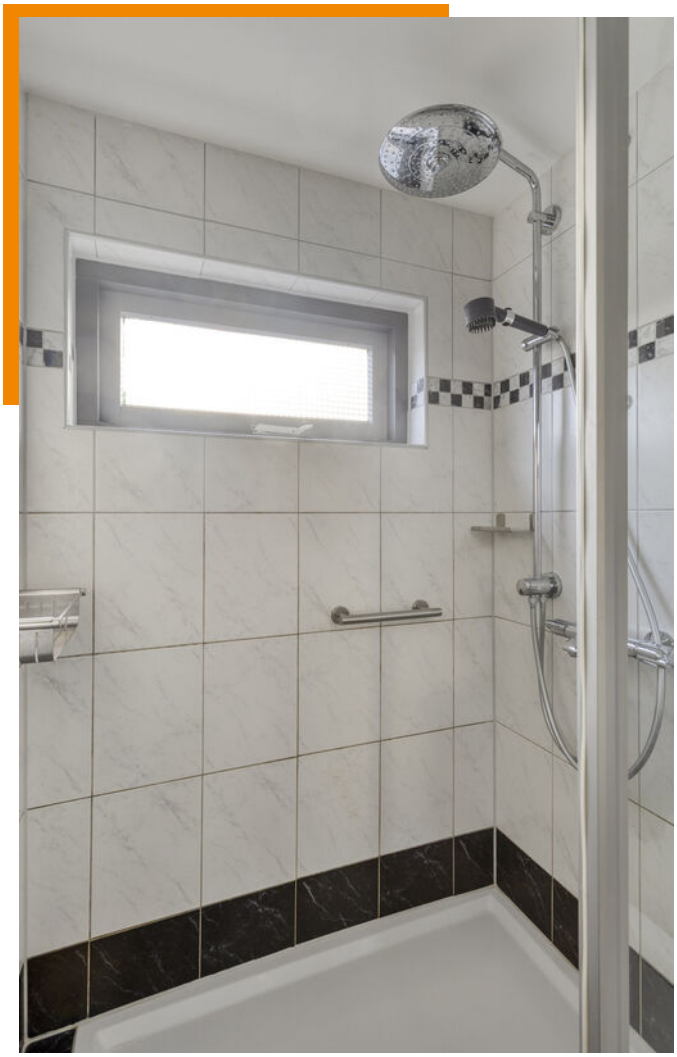


1e verdieping

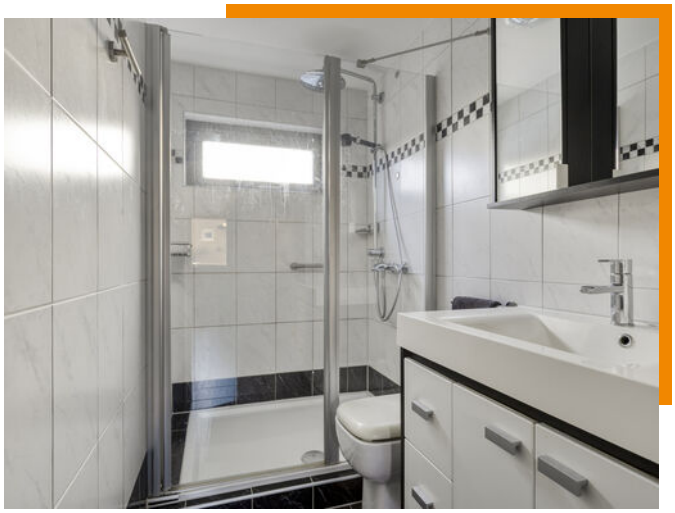
Via de trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot de drie slaapkamers en de badkamer.

De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Dankzij de twee grote raampartijen geniet deze kamer van een prettige natuurlijke lichtinval. Verder beschikt de slaapkamer over airconditioning en een praktische vaste schuifwandkast.
De twee overige slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en zijn uitstekend te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.





De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, toilet en een separate doucheruimte.













Tuin

De verzorgd aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Onder de overkapping/ veranda kun je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten zitten. Of je nu beschut wilt genieten tijdens een regenachtige dag of juist de schaduw opzoekt tijdens warme zomerdagen, hier kan het allemaal. Ter hoogte van de keuken is bovendien een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.
Ook de garage is een praktische aanvulling op het geheel. Deze biedt volop mogelijkheden voor het stallen van spullen, het uitoefenen van een hobby of het creëren van extra werkruimte. Hier bevindt zich tevens een wasmachineaansluiting.

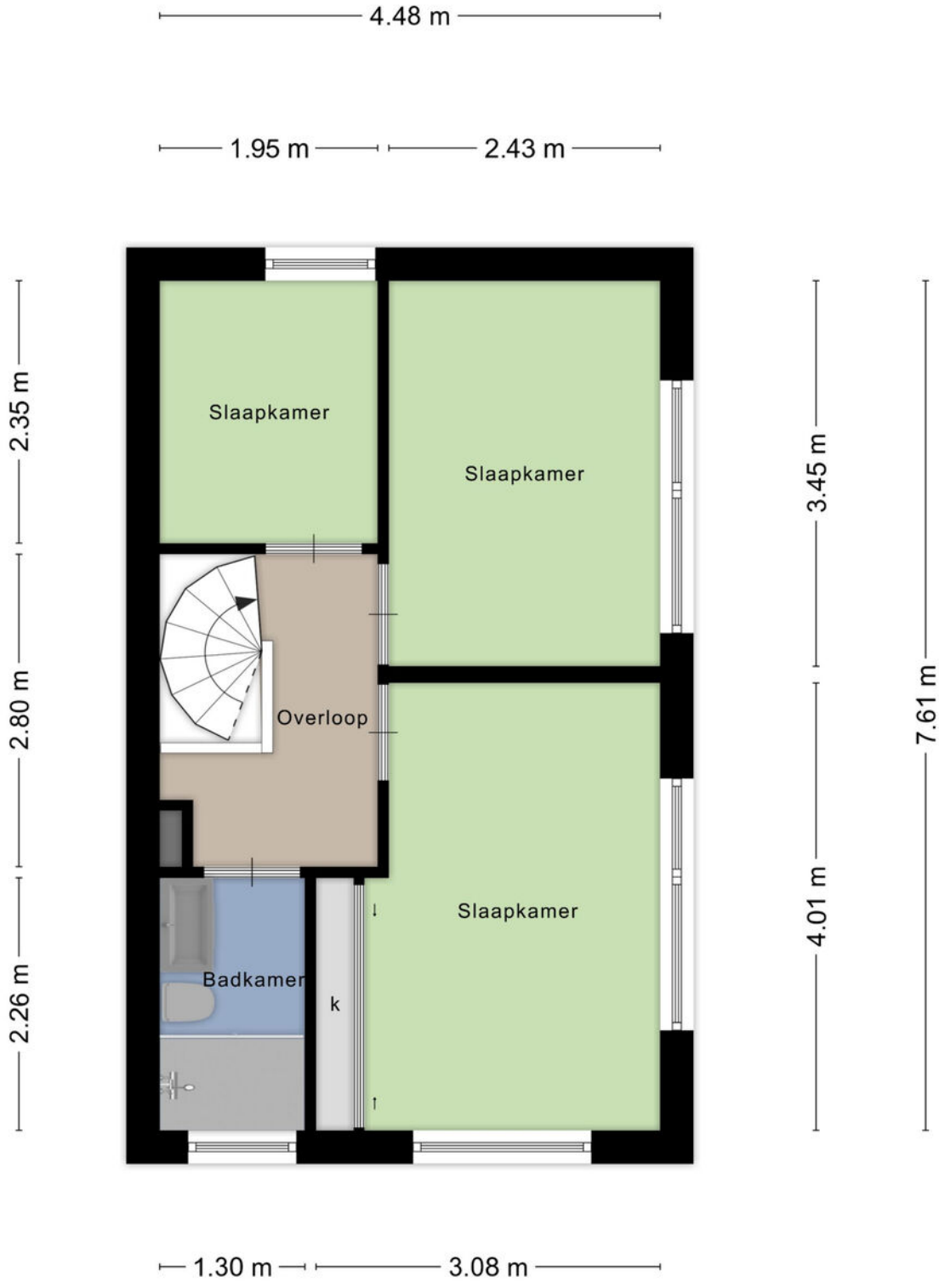






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



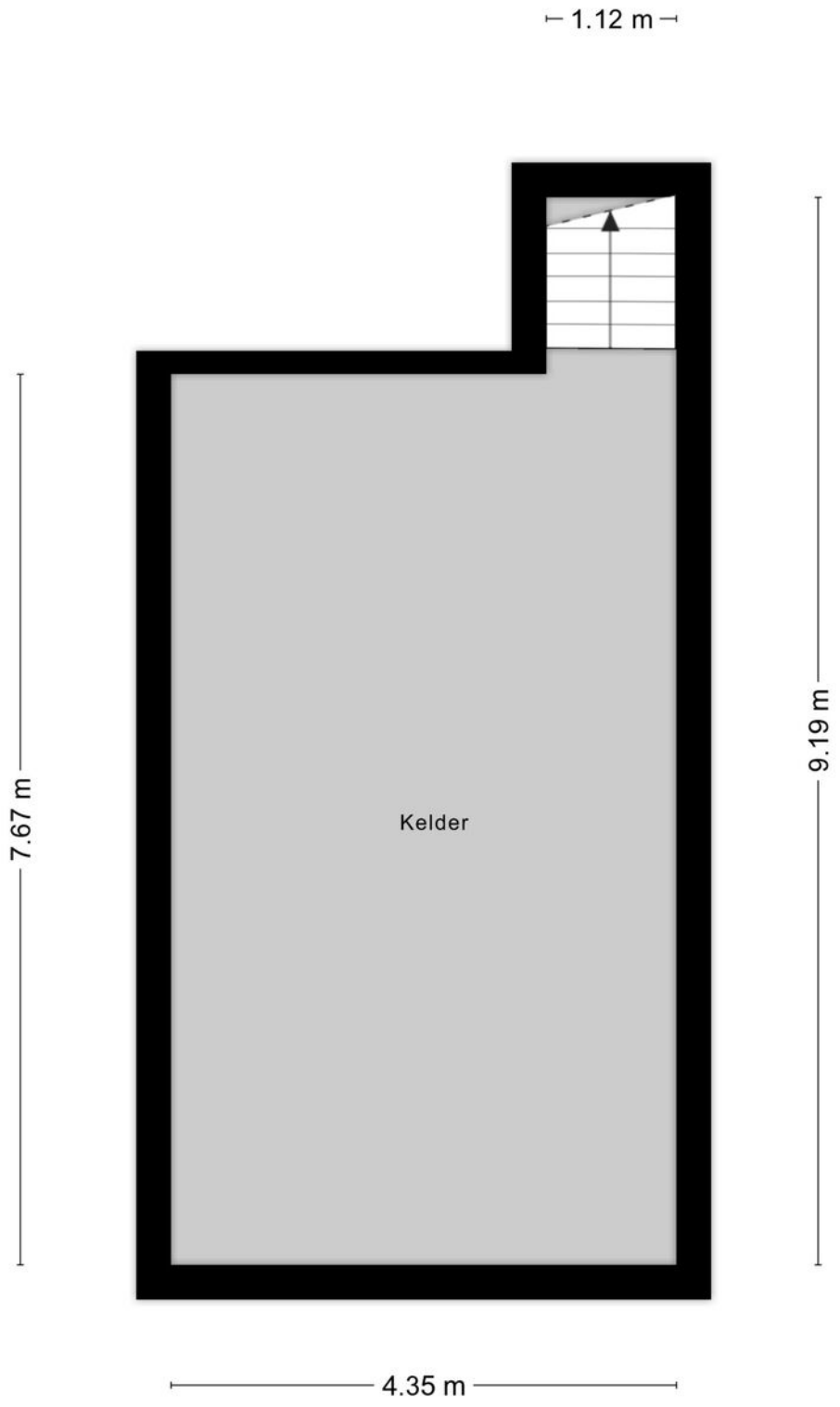
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Charmante 2-onder-1-kapwoning op loopafstand van het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs!

Op een fijne locatie, op slechts enkele minuten lopen van het bruisende centrum van Berkel en Rodenrijs, bieden wij deze charmante en uitstekend verzorgde 2-onder-1-kapwoning aan. Een woning die door de huidige eigenaren altijd met veel zorg is bewoond en onderhouden.

Met drie slaapkamers, een ruime eigen oprit, een garage, een heerlijke achtertuin én een verrassend ruime kelder van maar liefst 35 m biedt deze woning volop mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar extra hobbyruimte, een plek om aan huis te werken of gewoon behoefte hebt aan veel bergruimte: hier vind je het allemaal. Ook voor wie een werkbus of meerdere auto's op eigen terrein wil parkeren, is de ruime oprit een groot pluspunt.

Een veelzijdige woning op een aantrekkelijke locatie, waar comfort, ruimte en praktische mogelijkheden samenkomen!

LOCATIE
De woning is gelegen aan een gezellige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer en eenrichtingsverkeer, waardoor je hier prettig en rustig woont.
Tegelijkertijd bevindt het levendige centrum van Berkel en Rodenrijs zich op slechts circa vijf minuten loopafstand. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden. Iedere woensdag is er de gezellige weekmarkt, waar je terechtkunt voor verse producten en andere boodschappen. Ook voor een kop koffie, een uitgebreide lunch of een gezellige borrel op het terras hoef je niet ver van huis. Alle dagelijkse voorzieningen en gezelligheid liggen dus binnen handbereik!

INDELING

BEGANE GROND
Parkeren doe je gemakkelijk op eigen terrein, op de ruime oprit naast de woning. Via de oprit bereik je tevens de achtertuin.
De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. In de hal vind je het verzorgde toilet met fonteintje.
De woonkamer is voorzien van een nette laminaatvloer en valt direct op door de prettige lichtinval. Dankzij de vele raampartijen voelt de ruimte heerlijk licht en ruimtelijk aan. De eetkamer bevindt zich aan de voorzijde en de gezellige zithoek aan de achterzijde. Vanuit de zithoek heb je een fijn uitzicht op de achtertuin. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.
Aan de achterzijde bevindt zich de uitbouw met de keuken. De keuken heeft een nette opstelling en is voorzien van een inductiekookplaat, koelkast, losse vaatwasser en combimagnetron. Ook bevindt zich hier een

aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in.

EERSTE VERDIEPING
Via de trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot de drie slaapkamers en de badkamer.
De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Dankzij de twee grote raampartijen geniet deze kamer van een prettige natuurlijke lichtinval. Verder beschikt de slaapkamer over airconditioning en een praktische vaste schuifwandkast.
De twee overige slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en zijn uitstekend te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.
De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, toilet en een separate doucheruimte.

KELDER
Een bijzonder pluspunt van deze woning is de verrassend ruime kelder van maar liefst circa 35 m !
Deze ruimte is van buitenaf bereikbaar, ter hoogte van de keuken, en is bovendien kurkdroog. De kelder biedt volop mogelijkheden en is ideaal als hobbyruimte, werkruimte of voor het opslaan van spullen. Een extra ruimte die je bij binnenkomst waarschijnlijk niet direct verwacht, maar die de woning bijzonder veelzijdig maakt!

ACHTERTUIN EN GARAGE
De verzorgd aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Onder de overkapping/veranda kun je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten zitten. Of je nu beschut wilt genieten tijdens een regenachtige dag of juist de schaduw opzoekt tijdens warme zomerdagen, hier kan het allemaal.

ALGEMEEN:
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel D;
- Ruime oprit;
- Garage aanwezig;
- Kelder van 35 m2 (overig inpandige ruimte);
- 1e verdieping voorzien van elektrische rolluiken;
- Volledige dak in 2023 vervangen;
- Hard houten kozijnen met minimaal HR glas;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;
- 8 zonnepanelen (2022) 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.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek		X	

Lijst van zaken

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



Jennifer Post
Commercieel Binnendienst Medewerker

088 - 424 0291 | j.post@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

OVERIGE DIENSTEN

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.



OOMS MAKELAARS

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

Verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Wij komen graag bij je thuis langs om hier over te praten. Tijdens deze vrijblijvende afspraak inventariseren wij je verkoopwensen en zullen wij je onze werkwijze toelichten. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Reken daarbij ook op de juiste strategie voor het beste resultaat. **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