

NOORDEINDESEWEG 3

2651 CV BERKEL EN RODENRIJS





J. (JIM) PEZIE

NVM Makelaar

j.pezie@ooms.com

0653241422

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Entree	08
Begane grond	10
1ste verdieping	14
Tuin	18
Plattegronden	21
Lijst van zaken	26
Extra informatie	31
Onze dienstverlening	33
Aantekeningen	35

OVER DEZE WONING

Ruime en karakteristieke halfvrijstaande woning met diepe tuin in het centrum van Berkel en Rodenrijs.

Op een prachtige locatie aan de Noordeindseweg in Berkel en Rodenrijs staat deze ruime en sfeervolle halfvrijstaande woning te koop.

Met een woonoppervlakte van 204 m², vijf slaapkamers en een diepe tuin met vrijstaande garage, biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden!





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 950.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	HERENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	1903	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	204 M ²	TUINLIGGING:	NOORDWEST
PERCEELOPPERVLAKTE:	500 M ²	WIJK:	nabij het centrum
INHOUD:	860 M ³	ENERGIELABEL:	D

MEER INFORMATIE

Deze unieke woning aan de Noordeindseweg 3 biedt het beste van twee werelden: een landelijke ligging aan de vaart, omgeven door rust en groen, en toch op korte afstand van het bruisende centrum van Berkel en Rodenrijs.

Het centrum beschikt over een breed scala aan winkels, variërend van modewinkels, supermarkten en diverse speciaalzaken. Voor een hapje en een drankje kun je terecht bij diverse horecagelegenheden in het centrum. Of je nu zin hebt in een snelle lunch, een uitgebreid diner of gewoon een kop koffie op een terras, er zijn volop mogelijkheden om te genieten.





EXTRA INFORMATIE

BERKEL EN RODENRIJS

Berkel en Rodenrijs is een sfeervol dorp in de gemeente Lansingerland, gelegen in Zuid-Holland, dichtbij Rotterdam, Delft en Den Haag. Berkel en Rodenrijs staat bekend om zijn groene omgeving, kindvriendelijke wijken en uitstekende voorzieningen, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen, natuurliefhebbers en iedereen die graag rustig woont, maar toch centraal in de Randstad.

INDELING

Binnen word je direct betoverd door de authentieke details die deze woning zo bijzonder maken. De prachtige glas-in-loodramen zorgen voor een speels lichtspel in de ruimte, terwijl de hoge plafonds en de marmeren gang een gevoel van grandeur en historie uitstralen.

De gang vormt het centrale hart van de woning, met aan de rechterzijde de woonkamer en aan de linkerzijde de keuken en bijkeuken.





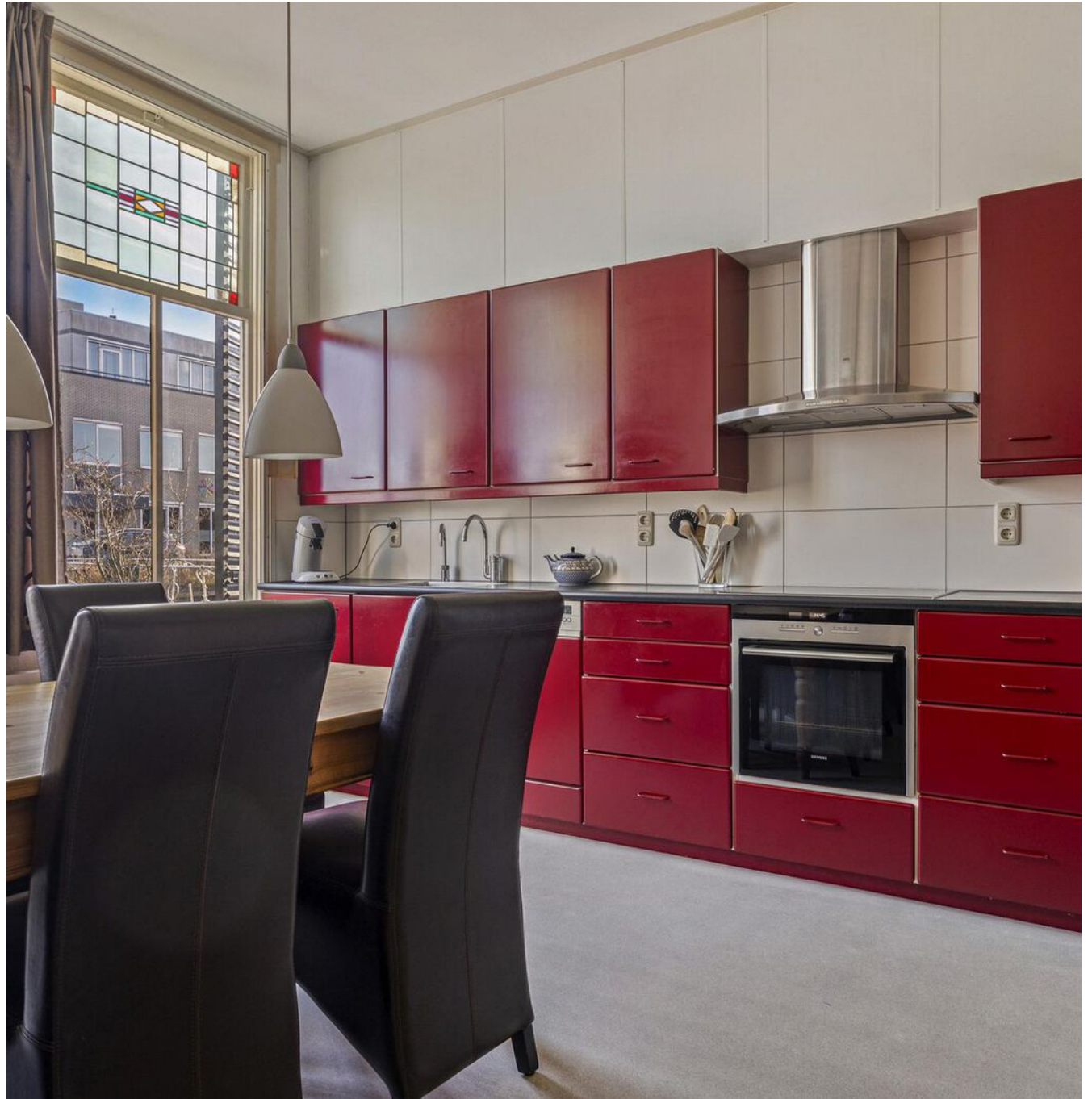
De gang vormt het centrale hart van de woning, met aan de rechterzijde de woonkamer en aan de linkerzijde de keuken en bijkeuken.



In de sfeervolle serre aan de achterzijde van de kamer kun je heerlijk ontspannen en genieten van het uitzicht op de diepe en groene achtertuin.









KEUKEN

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht op de Noordeindsevaart. Terwijl je 's ochtends een kop koffie zet, geniet je van het sfeervolle zicht op het water, waar zwanen statig voorbij zwemmen.

Vanuit de centrale gang heb je toegang tot de kelder met een oppervlak van 13 m² waar je het nodige kunt opslaan.

Ook de ruime bijkeuken aan de achterzijde biedt voldoende plek voor o.a. de wasmachine, droger en andere spullen. Tevens bevindt zich hier ook de optelling van de Cv-Ketel.

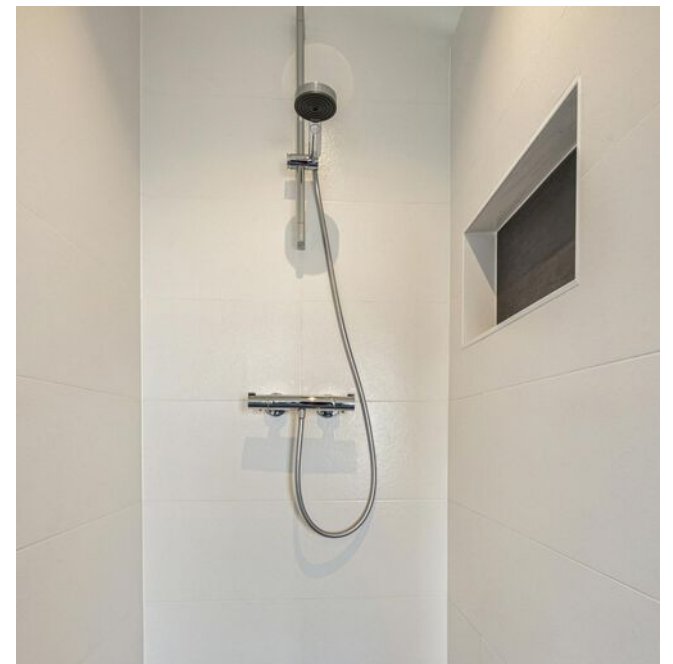


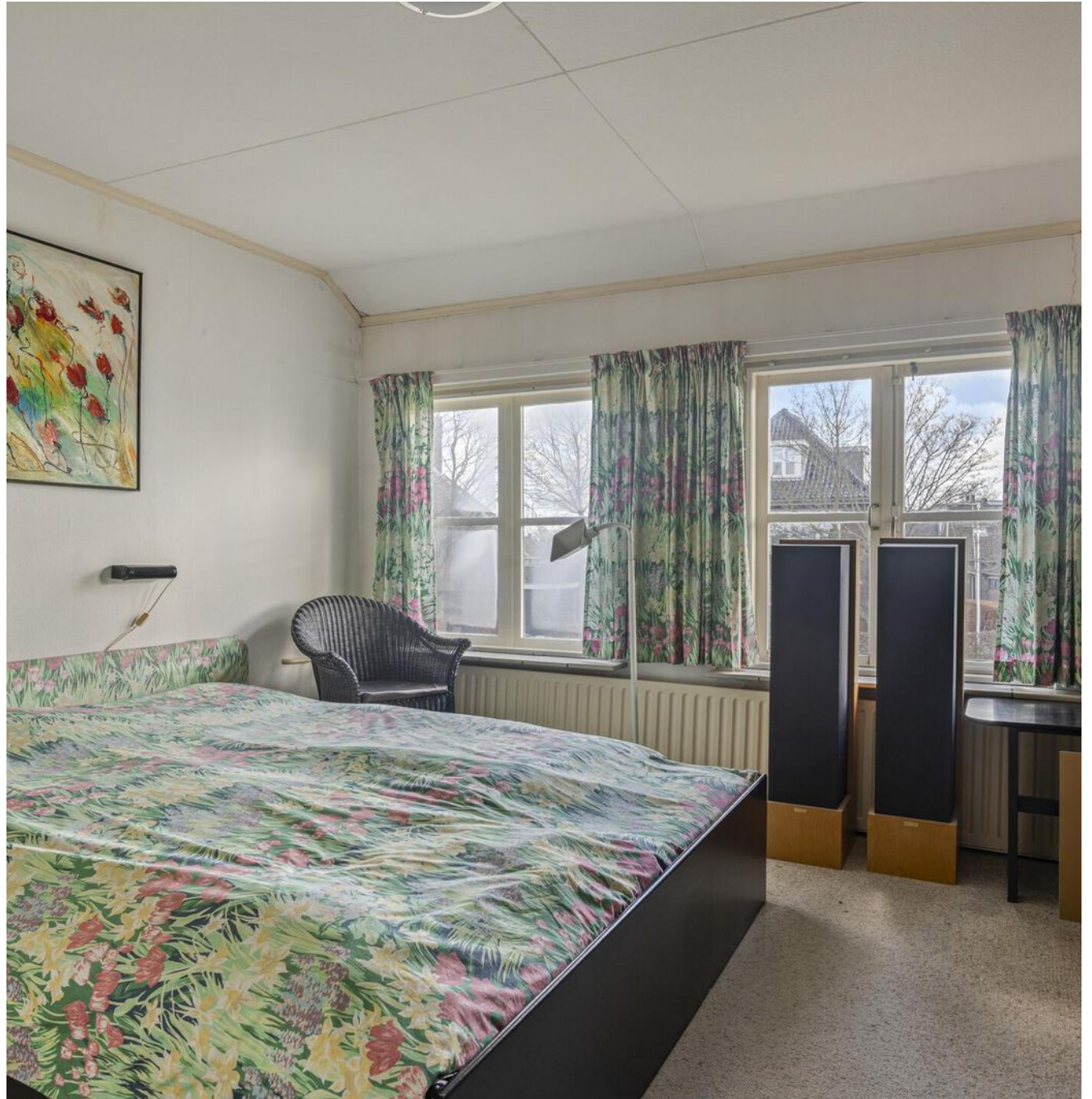
EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping biedt maar liefst vijf slaapkamers en een recent gerenoveerde badkamer. De badkamer is volledig betegeld tot aan het plafond en beschikt over elektrische vloerverwarming, een luxe badmeubel met twee waskommen, een heerlijke inloopdouche, een toilet en een urinoir. Het verlaagde plafond met spotjes geeft de ruimte een moderne, sfeervolle uitstraling.

Vanaf de overloop is er via een vlizotrap toegang tot de ruime bergzolder, waar je meer dan voldoende ruimte hebt om allerlei spullen op te slaan.







DE TUIN

Vanuit de bijkeuken heb je bovendien toegang tot de prachtig aangelegde achtertuin.

De prachtig aangelegde tuin ligt op het noordwesten en dankzij de niveauverschillen krijgt de ruimte een indrukwekkende diepte. De achtertuin is ook bereikbaar met de auto via de Westersingel, zodat je kunt parkeren op eigen terrein. Achterin de tuin bevindt zich bovendien een vrijstaande garage.







PLATTEGRONDEN



Alle in plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2018 www.ghbr.nl

BEGANE GROND



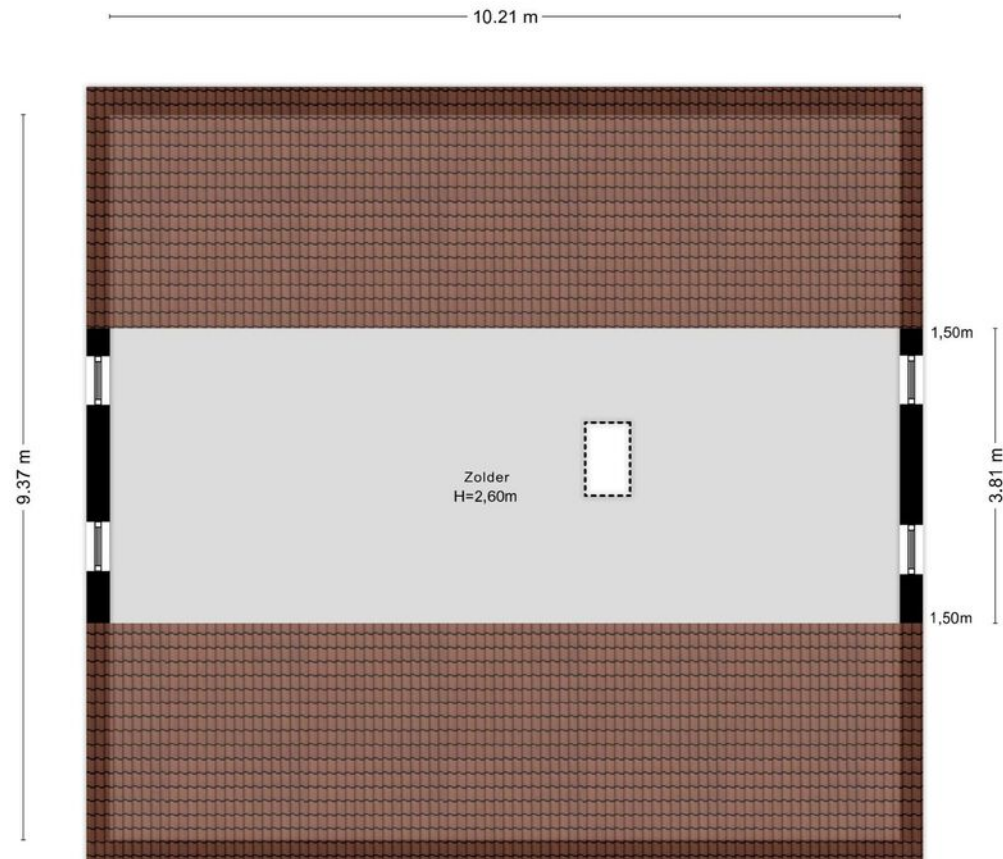
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

I E VERDIEPING



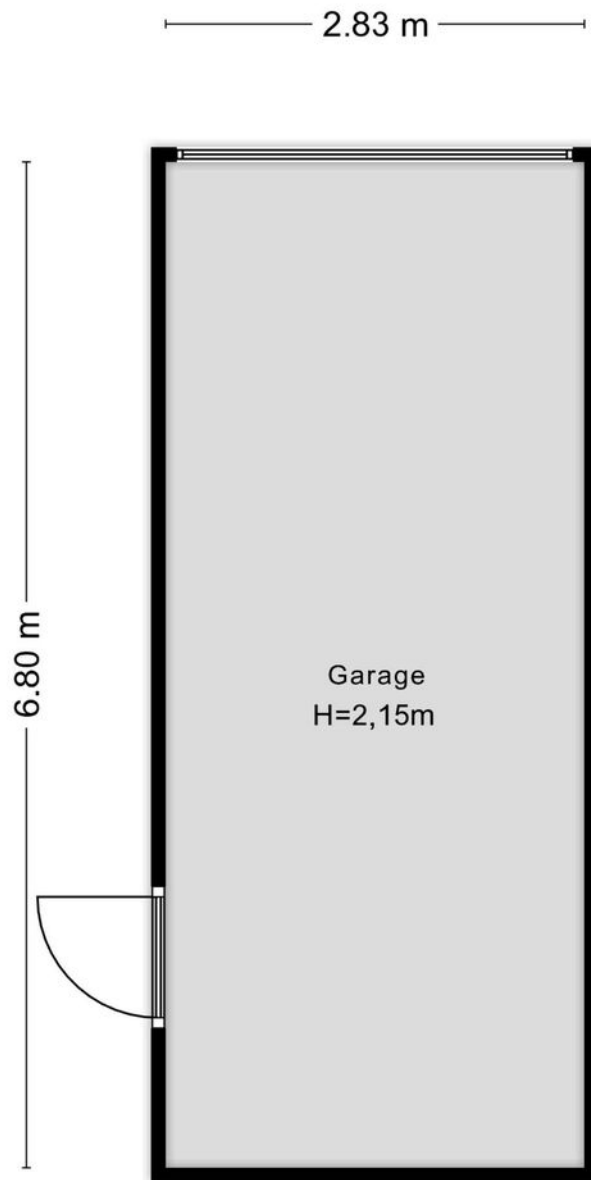
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

ZOLDER



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

GARAGE



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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails		X		
Allesbrander				X	- gordijnen				X
Houtkachel				X	- overgordijnen		X		
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen		X		
Radiatorafwerking				X	- lamellen	X			
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers				X	- (losse) horren/rolhorren	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X			-				X
- losse (hang)lampen		X			-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)				X
-				X	- laminaat				X
					- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer		X		
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie		X		
- schilderij ophangstelsel		X			- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron		X			-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast	X			
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toilethouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toilethouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad				X	Kluis		X		
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	- Voorzetramen en radiatorfolie	X			
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X					X
				X					

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)	X								
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ 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

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelspriet in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

WESTERWATER 44

2651 JN BERKEL EN RODENRIJS

☎ 010-3029999

✉ LANSINGERLAND@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

