



# Berkelsezoom 40

2652 AL | Berkel En Rodenrijs



# Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

# Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda





Woonoppervlakte

125 m<sup>2</sup>

Inhoud

436 m<sup>3</sup>

Kamers

5

Slaapkamers

4



### Kenmerken

Soort woning

Bouwworm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

Bestaande bouw

2010

in woonwijk, vrij  
uitzicht, open ligging

3

A++



### Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

zuidwest

voortuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel

2019

volledig geïsoleerd

Vraagprijs

€ 575.000,- k.k.

Wil je comfortabel wonen op de meest aantrekkelijkste locatie van Berkel en Rodenrijs? Dat kan in deze ruime en fraai aan de Berkelse plas gelegen eengezinswoning, welke een schitterend uitzicht heeft over deze Berkelse Plas.

Deze 5-kamer woning heeft een speelse en een net wat andere indeling dan de doorsnee eengezinswoning, met de mogelijkheid om thuis te werken met een werk/slaapkamer op de begane grond, twee eigen parkeerplaatsen onder de woning (carport) op een afgesloten terrein en een aparte berging op een mandelig terrein achter de woning.

Voorzieningen zoals scholen, openbaar vervoer zijn op steenworp afstand en de uitvalswegen (A12, A13) zijn zo aan te rijden. Verder zijn ook op loopafstand van de woning het gezellige winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs met voldoende winkels en leuke horeca gelegenheden.

Het natuur- en recreatiegebied "De Groenzoom" ligt op enkele minuten wandelen. Het natuurgebied is 450 hectare groot en is voorzien van wandelpaden, fiets-, kano- en ruiterroutes. Heerlijk als je er even tussenuit wilt of wilt genieten van de natuur.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Entree in de hal met hier de meterkast (12 groepen en 3x aardlekschakelaar), een toiletruimte met hang closet en fonteintje en aan het einde een deur naar de parkeerplaatsen onder de woning.

Op de begane grond is verder een multifunctionele werk- c.q. slaapkamer met een oppervlakte van circa 12m<sup>2</sup>, welke is voorzien van een schuifpui naar de in 2023 aangelegde voortuin.

Eerste verdieping:

Boven aan de trap is een kleine, maar lichte overloop, met meteen de deur naar de woonkamer. Deze entree van de woonkamer bestaat uit een prachtig pui met glas, hetgeen voor zeer veel lichtinval zorgt.

De ruime woonkamer, is voorzien van een airco en heeft een schuifpui naar een groot en zonnig terras van circa 15m<sup>2</sup>, waar het de gehele middag tot zonsondergang genieten is van de zon en met een schitterend vrij uitzicht over de Berkelse Plas.

Aansluitend aan de woonkamer is de open keuken, waarin een L-vormige keukenopstelling is uitgevoerd met een natuursteen werkblad en inbouw apparatuur: Quooker, inductiekookplaat, combi magnetron, vaatwasser, afzuiger en een koelkast. Daarnaast beschikt de keuken nog over een diepe bergkast.

De woonkamer en keuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 40m<sup>2</sup> en deze verdieping is voorzien van een fraaie visgraat PVC vloer.

Tweede Verdieping:

Een ruime overloop met toegang tot alle ruimtes. Er is een toiletruimte met hang closet en een c.v.-/wasruimte met hier de c.v.-ketel en de wasmachine-/droger aansluiting.

Een volledig betegelde badkamer, welke is uitgevoerd met vloerverwarming, een inloopdouche, wastafel met twee waskommen en een verwarmde spiegel.

Er zijn drie slaapkamers, waarvan een slaapkamer van circa 9,5m<sup>2</sup> aan de achterzijde en twee slaapkamers aan de voorzijde van respectievelijk 13m<sup>2</sup> en 5m<sup>2</sup>, waarvan een is voorzien van een airco.



**Kortom een speelse en zo te betrekken woning, welke je zeker gezien moet hebben!**

**Bijzonderheden:**

- Speelse en zo te betrekken woning;
- Ruime woonkamer;
- Zonnige terras (zuid/west) aan de woonkamer, met vrij uitzicht op de Berkelse plas;
- Keuken vernieuwd (2021);
- Badkamer vernieuwd (2023);
- Vier ruime slaapkamers;
- Betreft een appartementsrecht
- Twee eigen parkeerplaatsen;
- Twee airco's;
- Kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Elektrisch zonnescherm balkon en rolluiken slaapkamers voorzijde;
- Zonnepanelen 2023;
- Energielabel A++;
- Hordeuren beide schuifpuien;
- Aparte schuur/berging buiten op het mandelig terrein;
- Appartementsrecht met VvE, maandelijkse bijdrage van ca. € 103,20;
- Gunstige ligging nabij uitvalswegen, openbaar vervoer, recreatiegebieden en winkels;
- Oplevering in overleg (indicatie september 2026).

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

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.





























































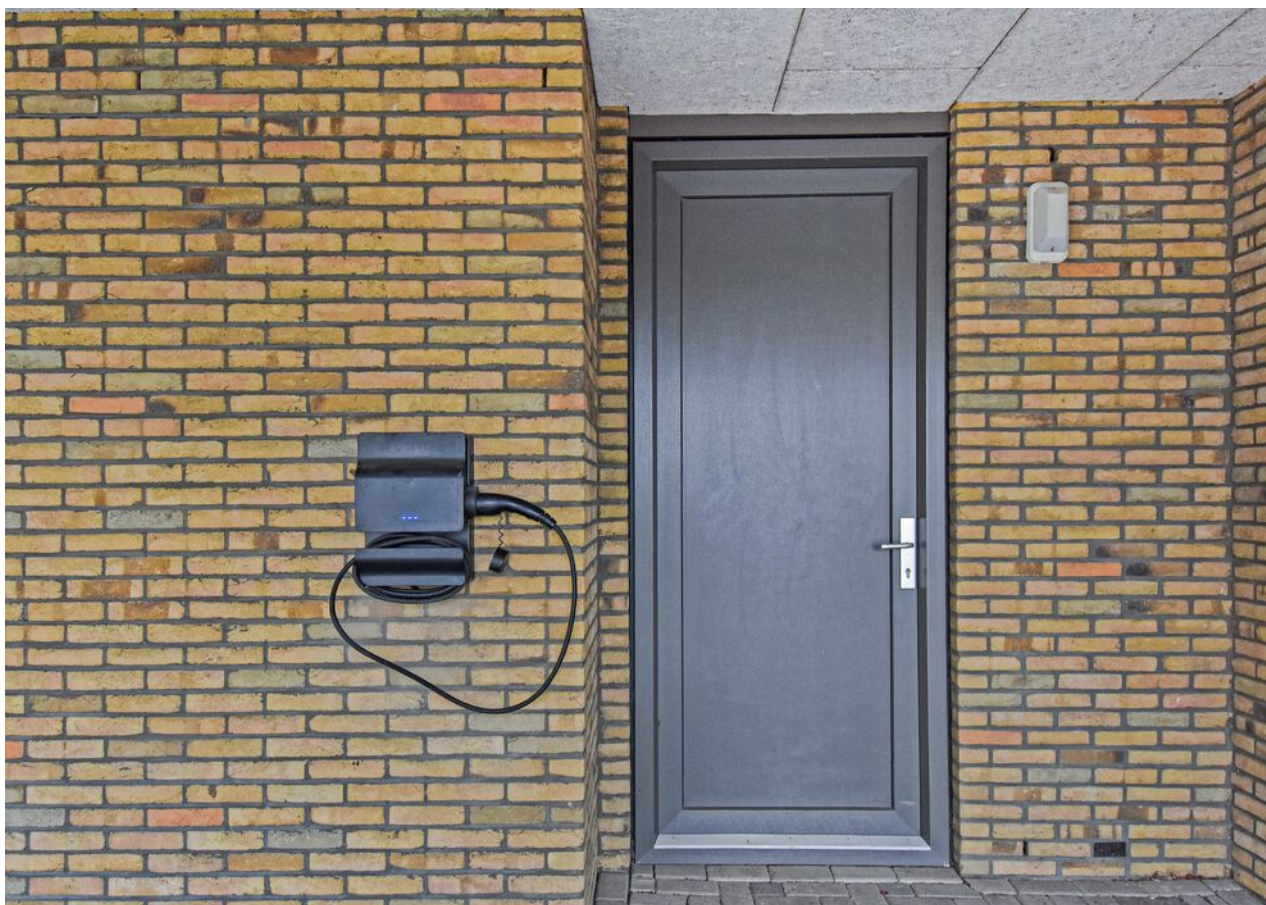
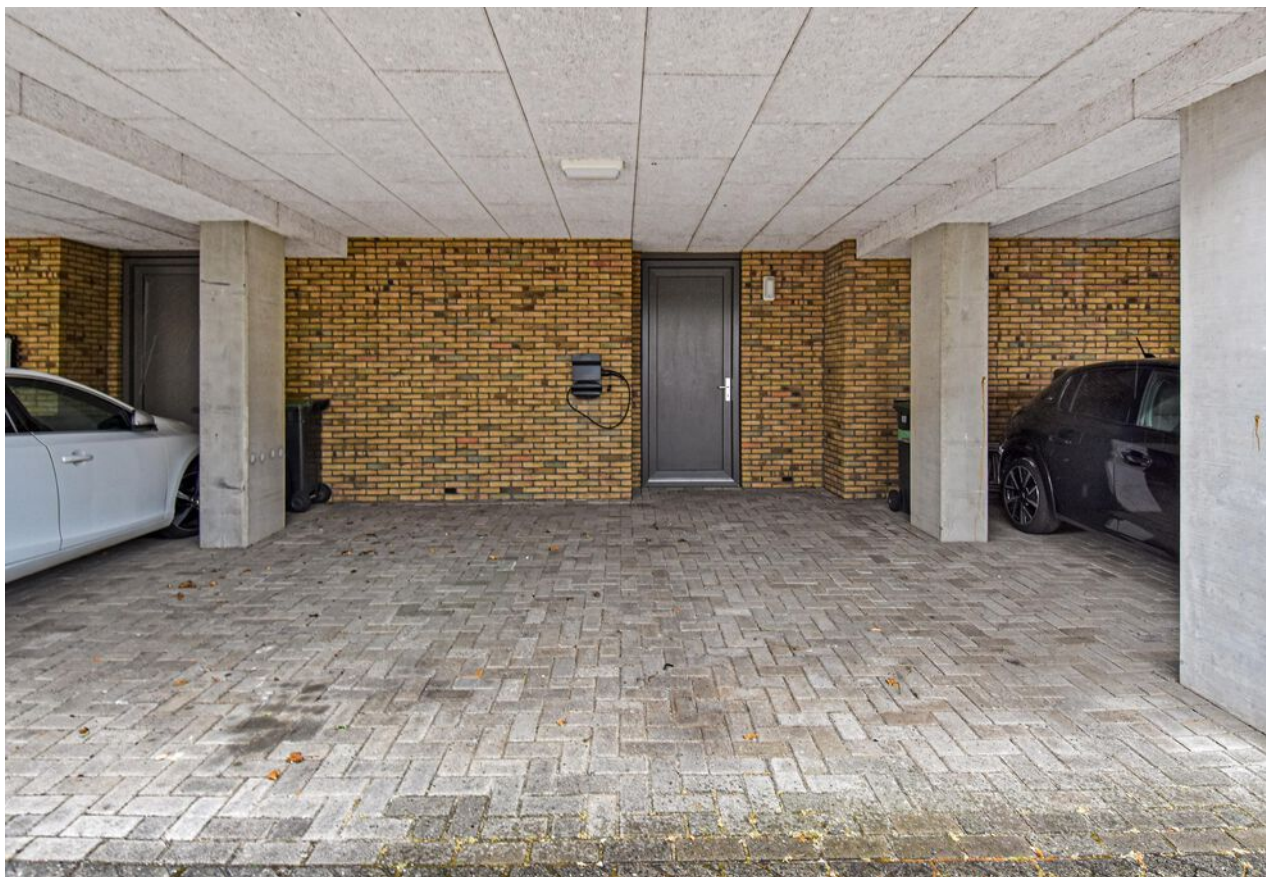












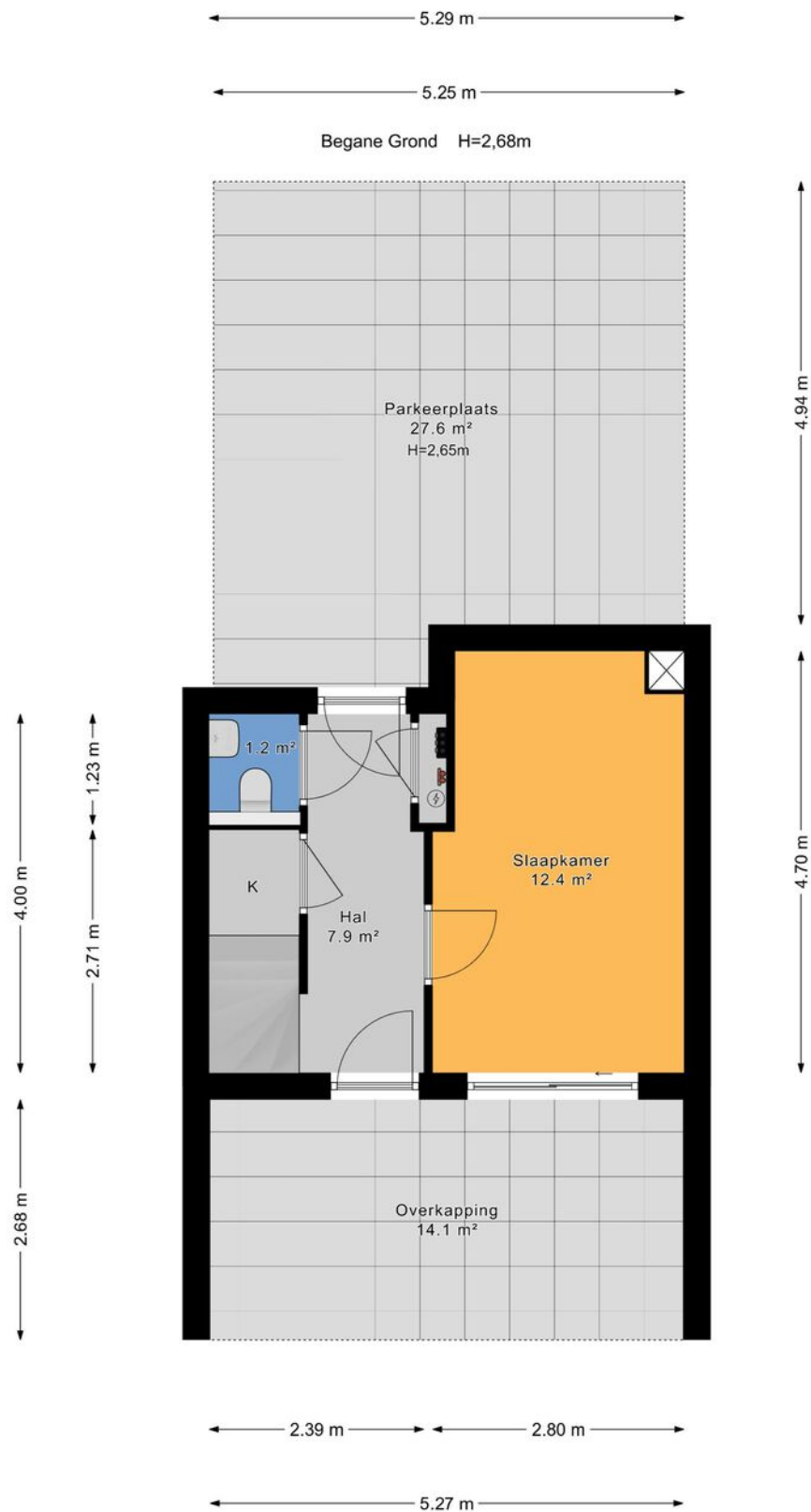




A++



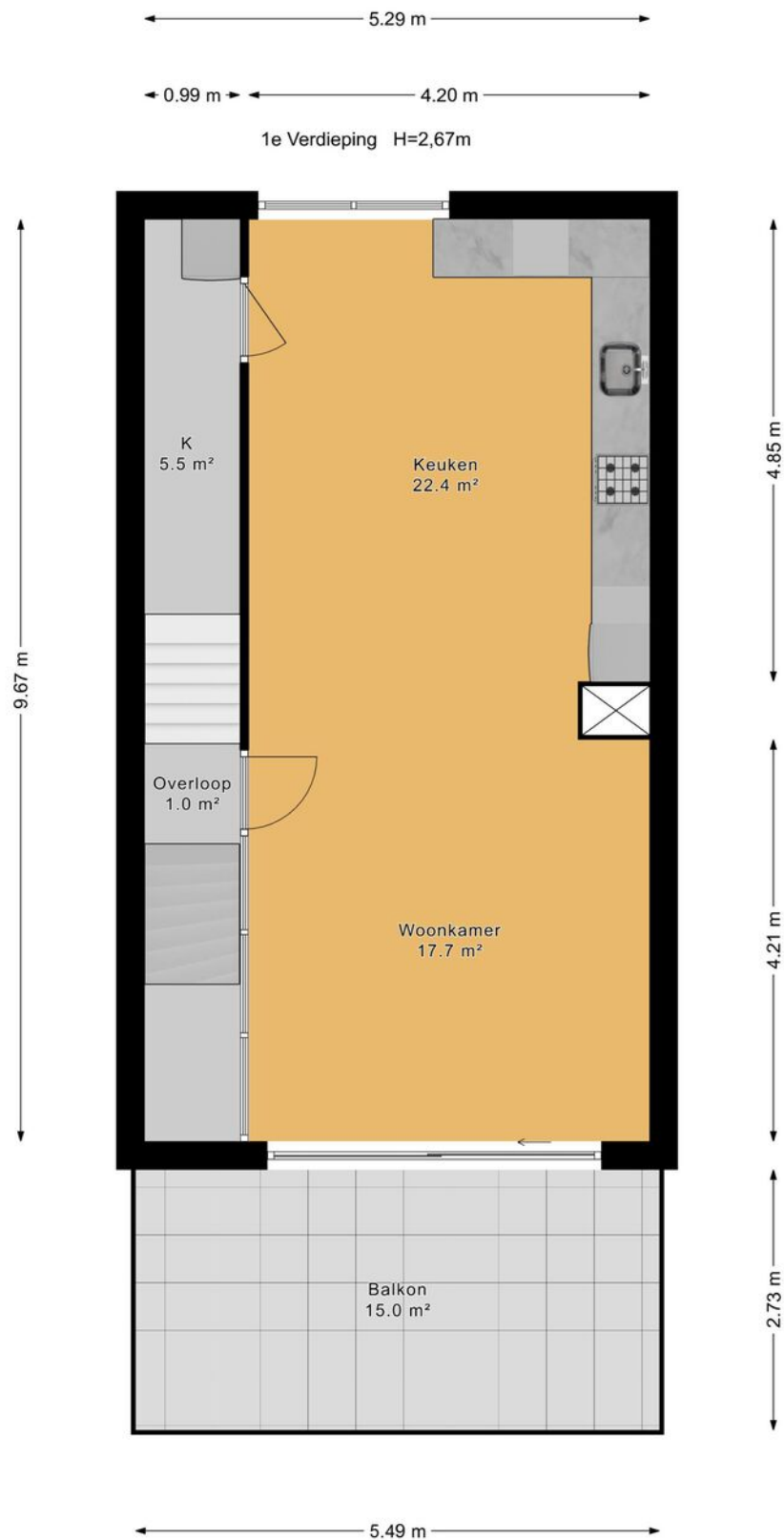
# Plattegrond







# Plattegrond





# Plattegrond





## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



A horizontal number line with tick marks at 0, 10, 20, 30, 40, and 50. The unit is labeled 'n' at the end.

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

———— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente    Berkel en Rodenrijs

Sectie

Percee

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*







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Pax kast kleine slaapkamer kan overgenomen worden			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast		X		
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X

## Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				





# En hoe nu verder?

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanthof.nl/hypotheekenvoor](https://vanthof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

## Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans  
berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek  
berekenen



Oversluiten

## Taxaties



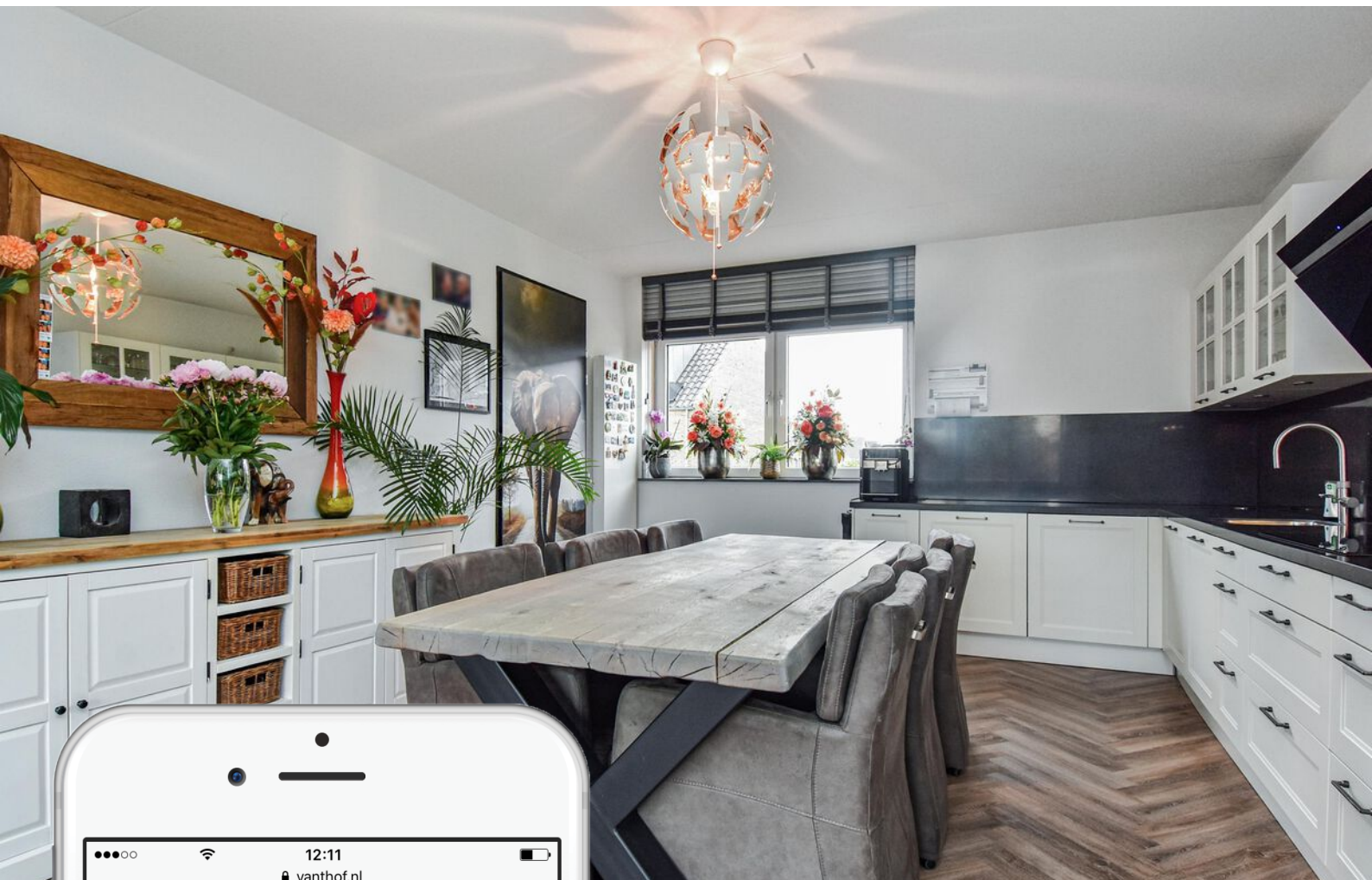
NWWI - Taxatie





"Deze informatie is door ons 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 NVM voorwaarden."

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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."



# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)