



Scan mij!



**Havenstraat 2, 2652 BT, Berkel
en Rodenrijs**

€ 949.500,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|--------------|
| ● Soort woning | Eengezinswoning | ● Energielabel | A++++ |
| ● Woonoppervlakte | 177 m² | ● Kamers | 6 |

Meer weten over deze woning?
www.havenstraat2-4.nl

LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2006
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Hoekwoning
Woonoppervlakte	177 m ²
Inhoud	659 m ³
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Energielabel	A++++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Hr glas
Verwarming	Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Zwembad, Zonnepanelen
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Berkel en rodenrijs
Sectie	C
Perceelnummer	4607
Perceeloppervlakte	273 m ²



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS

Omschrijving

Uniek & Toekomstbestendig: Verrassend ruime en speels ingedeelde 8 meter brede gasloze hoekwoning met energielabel A++++. Mede door de riante zonnige tuin en eigen parkeerplek, met een eigen laadpaal, zal deze woning u aangenaam verrassen. Nieuwsgierig? Dan nodigen wij u uit voor een vrijblijvende bezichtiging van de Havenstraat 2

Indeling:

Begane grond: Achter de massief hardhouten voordeur treft u de hal met garderobe en een modern toilet. Vanuit hier loopt u door naar de riante woonkeuken met kookeiland, welke is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur zoals; een grote inductiekookplaat, grote koelkast en vriezer, vaatwasmachine, wijnklimaatkast, magnetron, oven en een praktische apothekerskast. Een sfeervolle plek die uitnodigt tot uitgebreid koken en gezelligheid met vrienden of familie.

Dankzij de kamerhoge ramen ervaart u in de brede en lichte living een heerlijk binnen-buiten gevoel met zicht op de tuin, terwijl de sfeervolle haard zorgt voor een warme ambiance. De begane grond is voorzien van een nette plavuizen vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping: Ruime en lichte open overloop voorzien van een plavuizen vloer en toegang tot de vier keurig afgewerkte kamers. Twee extra brede slaapkamers van ca. (480 x 463 cm) en ca. (481 x 544 cm) verrassend ruim en speels ingedeeld. Een derde slaapkamer ca. (303 x 437 cm) en een functionele werkkamer ca. (302 x 206 cm). Alle voorzien van een laminaatvloer. De fraaie badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en uitgerust met een riante inloopdouche, dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, handdoekradiator en een wandcloset.

Tweede verdieping: Grote open zolderverdieping met drie dakramen welke thans gedeeltelijk in gebruik is als atelier. De ruimte is echter flexibel in te delen; een extra slaapkamer behoort absoluut tot de mogelijkheden. De technische voorzieningen (warmtepomp, mechanische ventilatie) en was apparatuur zijn efficiënt aan de voorzijde gesitueerd, terwijl de knieschotten zorgen voor een zee aan bergruimte.

Last but not least: de buitenruimte! De tuin omarmt de woning en verrast u met een heerlijk zwembad waar jong en oud van zullen genieten. Of u nu wilt loungen in de zon of liever met een boek in de schaduw zit, de overkapping en diverse terrassen bieden altijd de perfecte setting. Uw auto parkeert u comfortabel op de eigen parkeerplek met een eigen laadpaal. Tevens is er een handige berging (composiet) aanwezig voor de fietsen of de tuinspullen.

Heerlijk wandelen kunt u in het nabij gelegen recreatiegebied "De Groenzoom" en voor een breed scala aan winkels en horeca kunt u terecht in het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs.

Goed om te weten:

- De woning beschikt over een warmtepomp (2023) en 39 zonnepanelen;
- Energiezuinig! Energietabel A++++, Energiekosten € 0,00 (of inkomsten met dynamisch contract en een beetje aandacht, ook na nieuwe regels 2027);
- Door gebruik te maken van de luiken aan de buitenzijde van de woning is het tijdens de zomermaanden heerlijk koel in de woning;
- Ruime woning met 177 m2 woonoppervlak;
- Gunstige kindvriendelijke ligging nabij uitvalswegen en op loopafstand van openbaar vervoer, sportgelegenheden, recreatiegebied "De groenzoom", scholen en het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs;
- Oplevering: in overleg.

LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS

Deze woning heeft een eigen unieke woningwebsite. Download de brochure voor de link naar de website waar u alle gegevens van de woning kunt vinden.

Move.nl Dossier

Wanneer u bij ons een bezichtiging heeft ingepland, krijgt u toegang tot het Move.nl bezichtigingsdossier van de woning.

Biedlogboek

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 kunt u per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons te bevestigen via uw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de BBMI/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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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'.

Bovenstaande tekst is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De tekst is uitsluitend bedoeld om een goede indruk van het object te geven.

Heeft u interesse in
de woning?

Plan een **bezichtiging**, bel **010 521 96 60**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.havenstraat2-4.nl

LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS

Foto's



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



A + + + + +

Plattegronden

Havenstraat 2 - Berkel en Rodenrijs
Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.dijetecoo.nl

LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

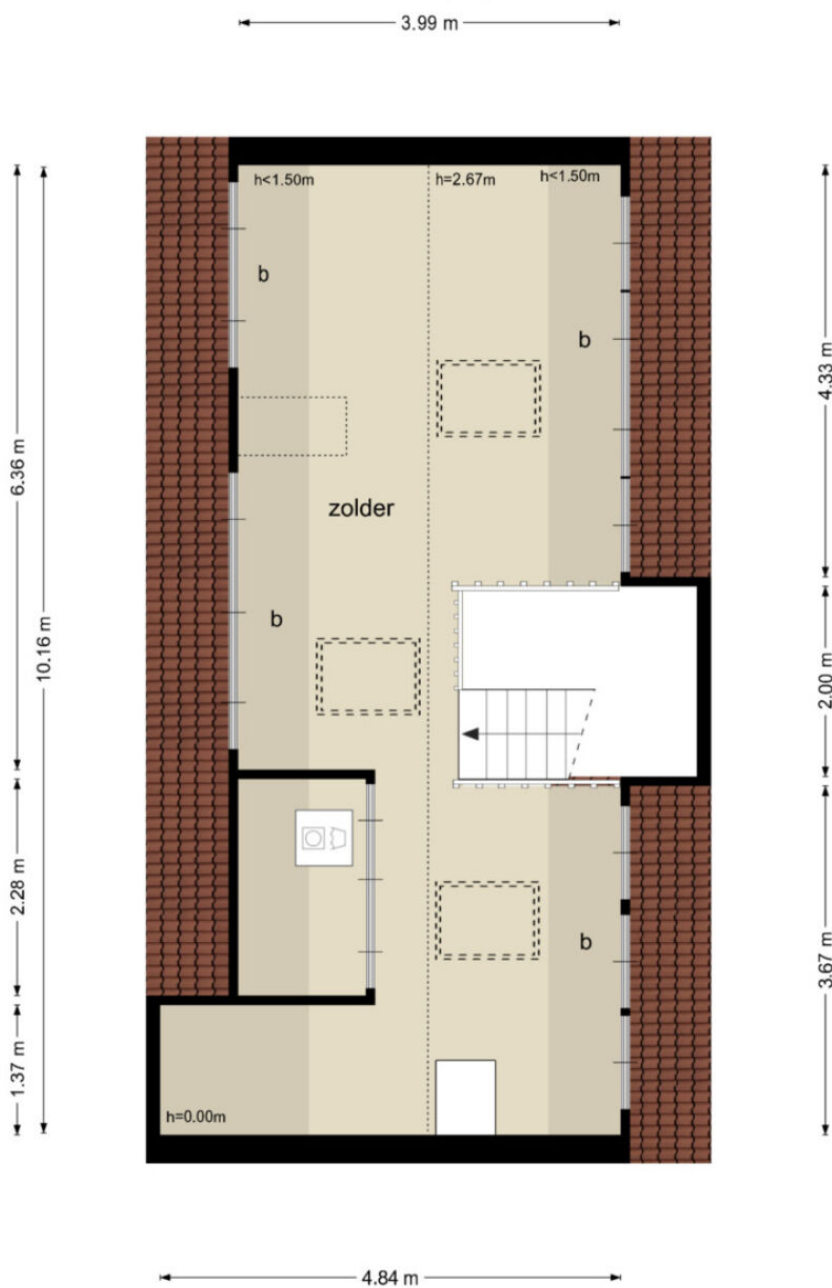
LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS

Havenstraat 2 - Berkel en Rodenrijs Eerste Verdieping

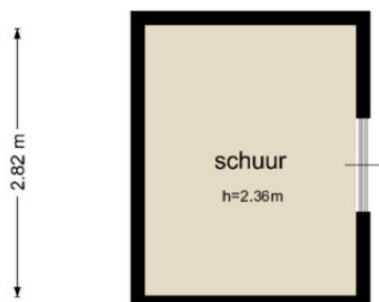


Havenstraat 2 - Berkel en Rodenrijs Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Havenstraat 2 - Berkel en Rodenrijs Schuur



2.23 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS

Kadastrale kaart



LAGERWEIJ & FONK

MAKELAARS

Zie jij jezelf hier al wonen?

Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.

Scan de QR-code
voor meer
informatie!



www.lagerweij-fonk.nl