LAGERWEIJ & FONK MAKELAARS

Scan mij!



Havenstraat 2, 2652 BT, Berkel en Rodenrijs

€ 900.000,- 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 m²
Inhoud	659 m³
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 m²



LAGERWEIJ & FONK MAKELAARS

Omschrijving

LET OP! DEZE WONING WORDT U AANGEBODEN MET EEN BIEDEN VANAF PRIJS
VAN € 900.000,-- K.K.

Ruimte, sfeer en maximale duurzaamheid komen hier samen. Welkom in deze verrassend ruime, energiepositieve en zeer net onderhouden hoekwoning!
Met maar liefst 177 m^2 aan woonoppervlak biedt dit riante familiehuis alle ruimte voor het hele gezin. De woning heeft geen energiekosten en is gelegen in een rustige en ruim opgezette, kindvriendelijke buurt op een royaal perceel van 273 m^2. Comfortabel, onafhankelijk en financieel slim wonen begint hier!

LICHT, RUIM EN COMFORTABEL WONEN: Begane grond: Achter de hardhouten voordeur treft u de hal met garderobe en een modern toilet. De grote woonkeuken met kookeiland en ruimte voor een eettafel is een sfeervolle plek voor gezelligheid met het gezin, familie en vrienden. De keuken is voorzien van een grote inductiekookplaat, grote koelkast en vriezer, vaatwasmachine, wijnklimaatkast, magnetron, oven en een praktische apothekerskast. 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.

4 SLAAPKAMERS MET MOGELIJKHEID TOT UITBREIDING:
Eerste verdieping: Ruime 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 (2023) is 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; het creëren van een extra slaapkamer behoort tot de mogelijkheden. De technische voorzieningen (warmtepomp, mechanische ventilatie) en was apparatuur zijn efficiënt aan de voorzijde gesitueerd, terwijl de knieschotten en de ruimte achter de was apparatuur 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, grenzend aan de achtertuin, op de eigen parkeerplek met krachtige 11 kWh laadpaal. Voor de fietsen of tuinspullen is er een duurzame (composiet) berging aanwezig.

DUURZAAMHEID, GASLOOS EN OPTIMAAL VOORBEREID OP DE TOEKOMST:
De woning heeft een comfortabel binnenklimaat en warm water dankzij de all-electric lucht-water warmtepomp. Daarnaast beschikt de woning over 39 zonnepanelen voor maximale energieopwekking waardoor de woning geen energiekosten heeft en volledig klaar is voor de toekomst. Combineert u dit met een dynamisch energiecontract en een elektrische auto of een thuisbatterij? Dan genereert u een structurele energie-inkomst, ook met de nieuwe regels na 2026.

CENTRAAL GELEGEN IN EEN RUIME, GROENE, RUSTIGE EN KINDVRIENDELIJKE OMGEVING:
De wijk is ruim opgezet en kindvriendelijk, met diverse scholen op loopafstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: de belangrijkste uitvalswegen zijn snel bereikbaar en het openbaar vervoer ligt om de hoek.

Het sfeervolle centrum van Berkel en Rodenrijs bevindt zich op loopafstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en gezellige horecagelegenheden. Daarnaast is er vlakbij huis een breed scala aan sportverenigingen en sportactiviteiten voor het hele gezin. Zoekt u liever de rust en ontspanning op? Dan wandelt u zo naar de Berkelse Plas en het nabijgelegen recreatiegebied "De Groenzoom".

TOT SLOT; DE VERKOPERS AAN HET WOORD:
“Echt een fijn huis waarin we ons 20 jaar thuis hebben gevoeld en dit gunnen we de volgende eigenaren/ familie ook!“

Heeft u interesse? Dan bent van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging van de Havenstraat 2.

AANTAL PLUSPUNTEN OP EEN RIJ:
- Ruime zeer net onderhouden hoekwoning met wel 177m2 woonoppervlak;
- Centraal, toch rustig gelegen met alle denkbare voorzieningen op loopafstand;
- Energiekosten € 0,00;
- Energielabel A++++;
- 39 zonnepanelen;
- Warmtepomp (2023);
- Riante zonnige tuin met zwembad(onderhoudsarm), overkapping en diverse terrassen voor een gewenst plekje in zon of schaduw;
- Parkeergelegenheid met krachtige 11 kWh laadpaal op eigen terrein;
- Begane grond voorzien van nette plavuizenvloer met vloerverwarming;
- Aangenaam binnenklimaat in de zomermaanden door het plavuizen vloer en de luiken aan de buitenzijde;
- Aparte Woonkeuken;
- Eerste verdieping; 3 riante slaapkamers en een functionele werkkamer. Mogelijkheid tot het creëren van een 5de slaapkamer op de tweede verdieping;
- Fraaie badkamer vernieuwd in 2023;
- Oplevering van de woning; in overleg.

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, bouwkavels, woon-/bedrijfspanden 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.

LAGERWEIJ & FONK MAKELAARS

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





LAGERWEIJ
& FONK MAKELAARS





LAGERWEIJ
& FONK MAKELAARS



NVM A++++

LAGERWEIJ
& FONK MAKELAARS

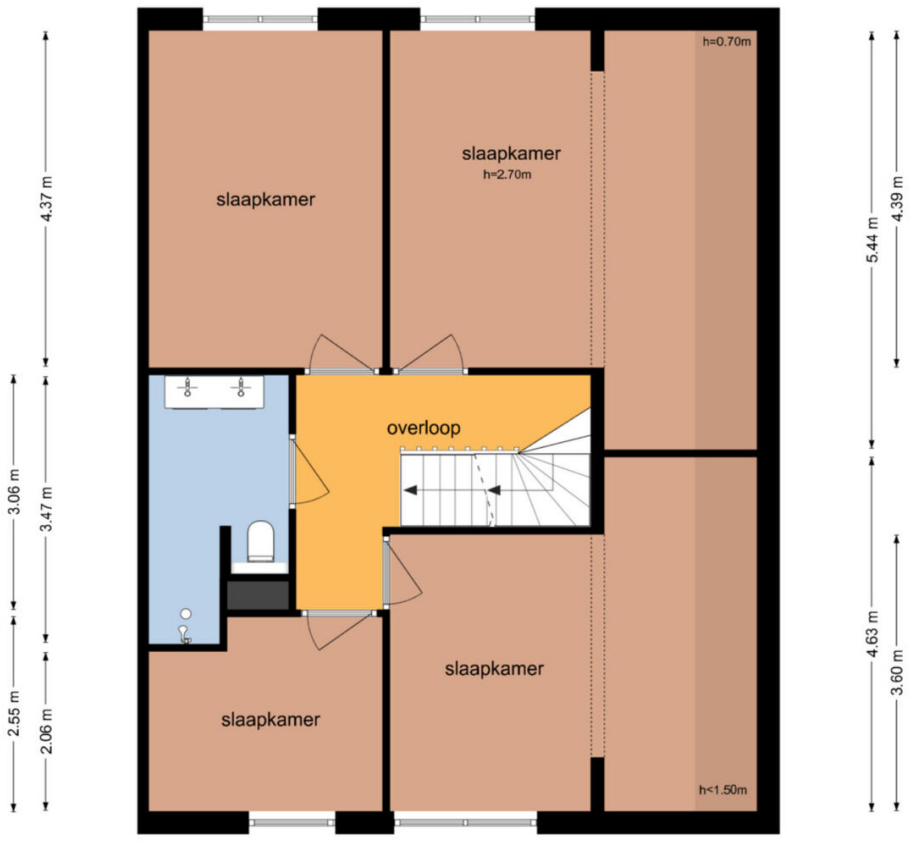
Havenstraat 2 - Berkel en Rodenrijs
Begane Grond



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

LAGERWEIJ
& FONK MAKELAARS

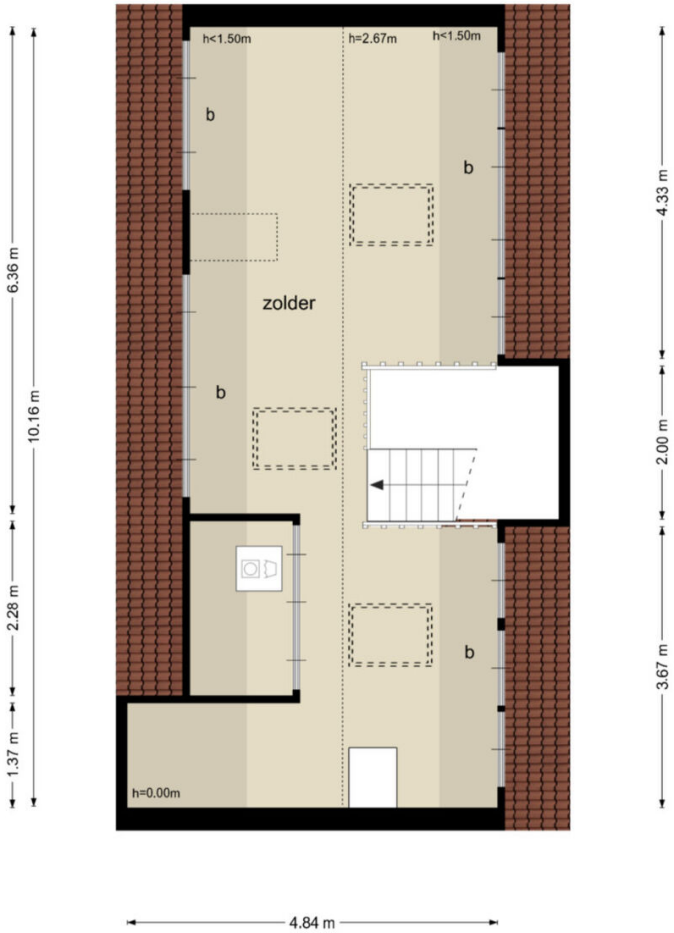
Havenstraat 2 - Berkel en Rodenrijs
Eerste Verdieping



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

LAGERWEIJ
& FONK MAKELAARS

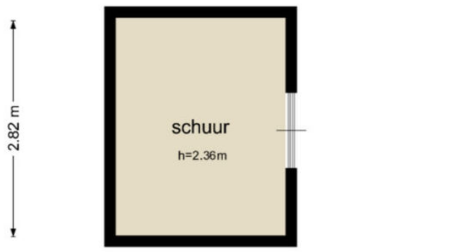
Havenstraat 2 - Berkel en Rodenrijs
Tweede Verdieping



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

LAGERWEIJ
& FONK MAKELAARS

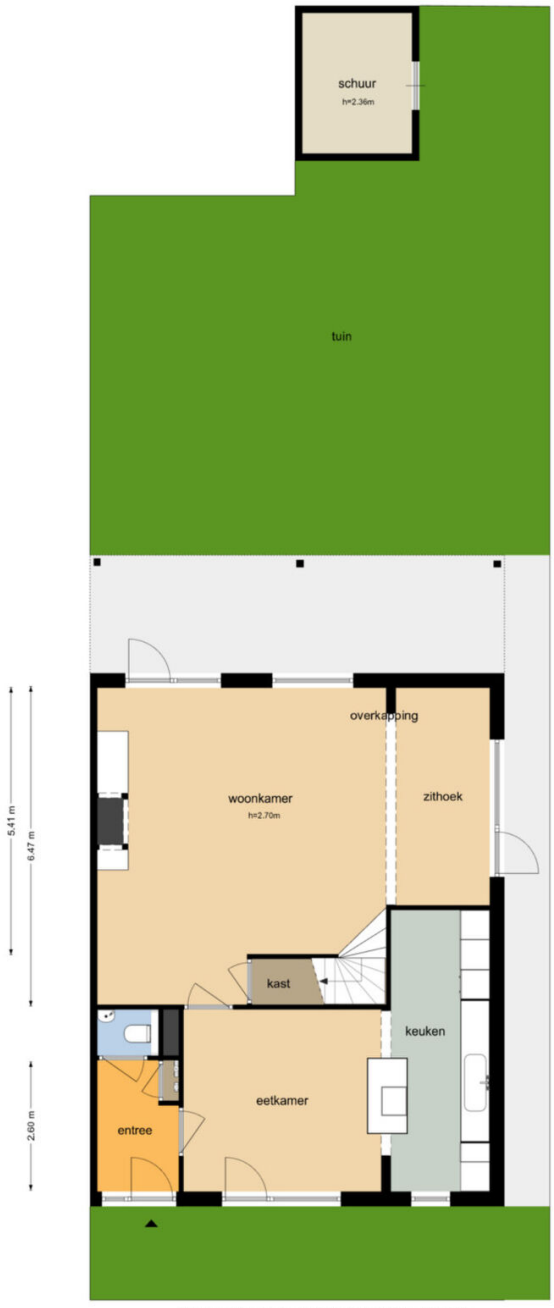
Havenstraat 2 - Berkel en Rodenrijs
Schuur



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
Tuin



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

LAGERWEIJ & FONK MAKELAARS

Plattegronden



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

LAGERWEIJ
& FONK MAKELAARS

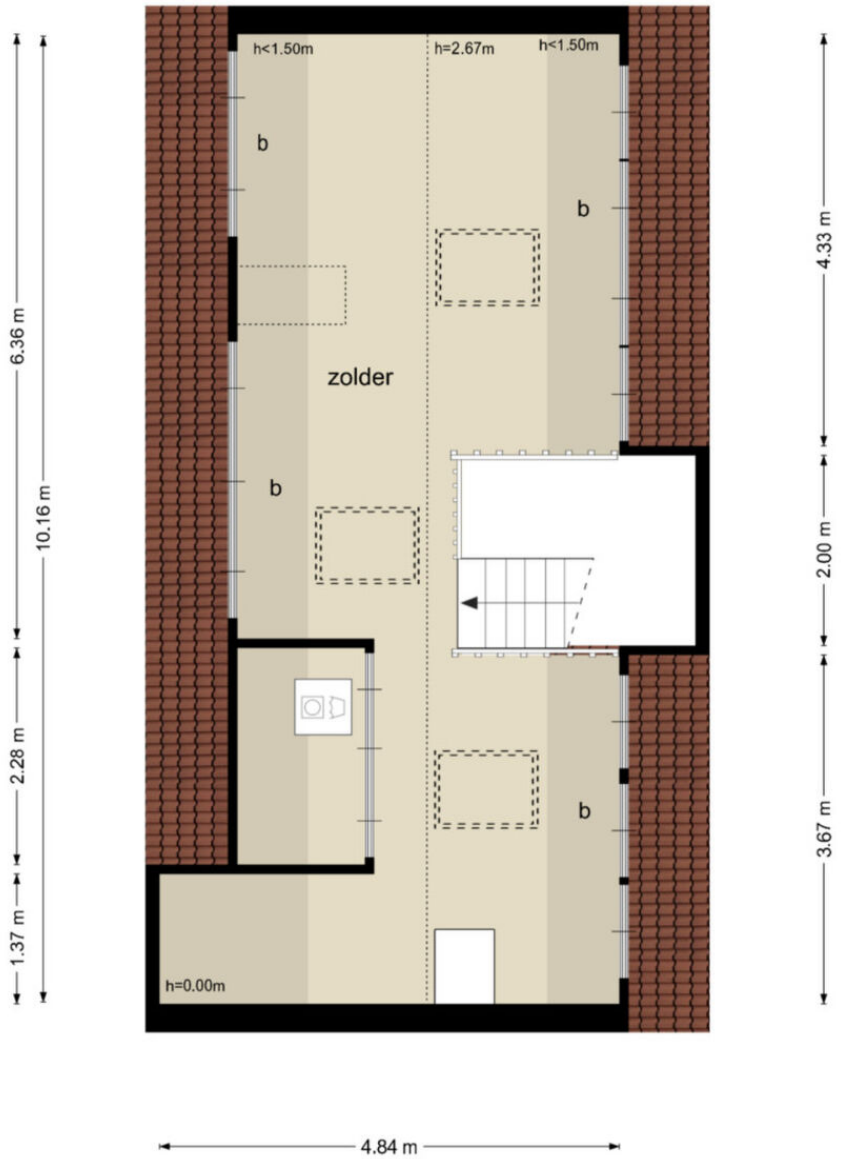
Havenstraat 2 - Berkel en Rodenrijs
Eerste Verdieping



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

LAGERWEIJ & FONK MAKELAARS

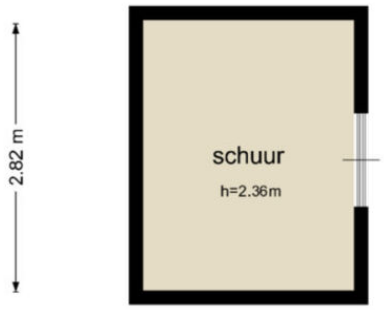
Havenstraat 2 - Berkel en Rodenrijs
Tweede Verdieping



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
Schuur



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
Tuin



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

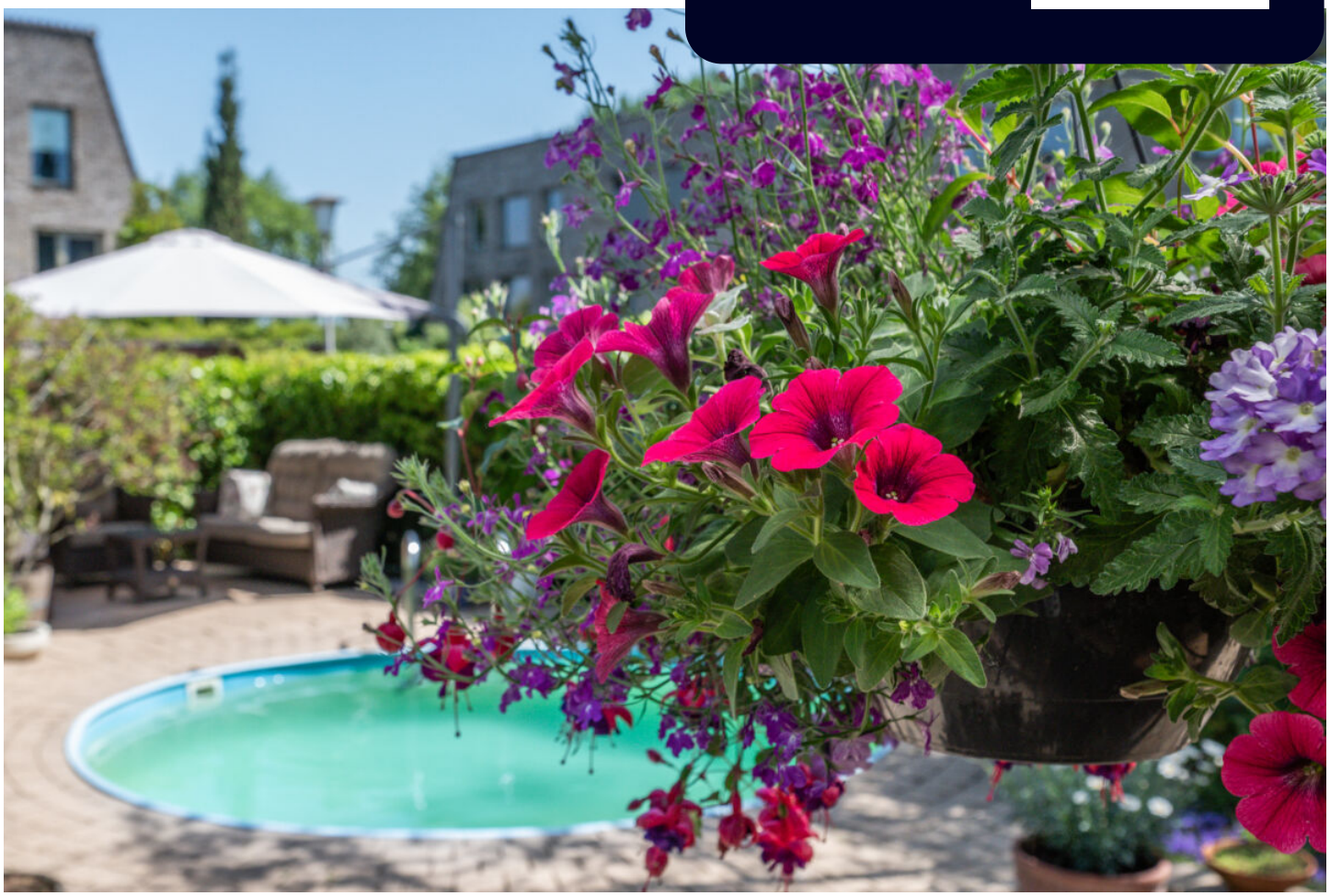


LAGERWEIJ & FONK MAKELAARS

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