

TE KOOP



Kolpa
vd Hoek

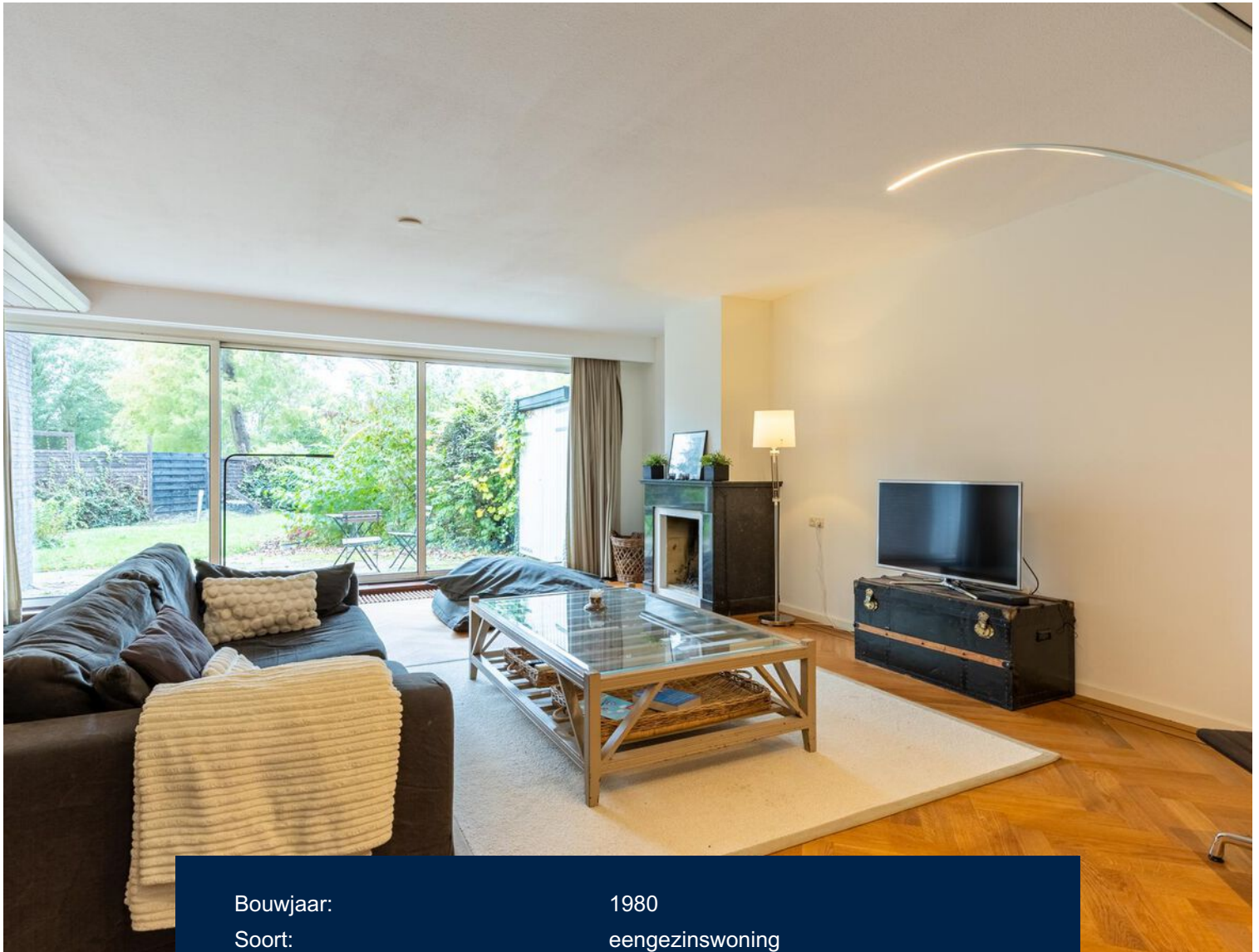
Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY

Robijn 34
2651 SW Berkel En Rodenrijs

Vraagprijs:
€ 895.000,- k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1980
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	715 m ³
Woonoppervlakte:	190 m ²
Perceeloppervlakte:	523 m ²
Overige inpandige ruimte:	19 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	49 m ²
Externe bergruimte:	1 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas



Omschrijving

In de rustige Edelsteenbuurt bevindt zich deze nette 7-kamer hoekwoning met oprit, parkeerplaats, garage en zonnige achtertuin. Deze fijne semi-bungalow heeft een woonoppervlakte van zo'n 190 m² en is voorzien van energielabel A. Naast een riante woonkamer en half open keuken zijn op de begane grond 2 slaapkamers en een badkamer gelegen. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens 4 slaapkamers en een badkamer. De ligging is zeer gunstig ten opzichte van diverse (basis)scholen en het groene Annie M.G. Schmidtpark. Er is een uitstekende verbinding met openbaar vervoer en verschillende uitvalswegen zijn ook goed bereikbaar.

Deze woning is ideaal voor een groot gezin. Het is tevens een plek waar werken vanuit huis of mantelzorg aan huis tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast is de woning levensloopbestendig mede door de slaapkamers en badkamer op de begane grond.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met garderobe, meterkast, toilet met fonteintje en toegang tot de garage met wasruimte. Middels openslaande deuren is de riante woonkamer met half open keuken bereikbaar. Over de gehele breedte van het zit gedeelte is er een schuifpui met toegang tot de groene tuin. Nette keuken met verschillende inbouwapparatuur waaronder 4-pits gasfornuis, Amerikaanse koelkast, vaatwasser en oven. Via de woonkamer zijn twee (slaap)kamers toegankelijk waarvan de hoofdslaapkamer is uitgerust met een badkamer ensuite. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

1e Verdieping:

Ruime overloop voorzien van dakraam en met toegang tot 4 slaapkamers, separaat toilet met fonteintje, tweede badkamer en bergkast met opstelling cv-ketel. Slaapkamer 3 en 4 zijn gelegen aan de voorzijde, waarbij slaapkamer 4 beschikt over een toegang tot het terras.

Slaapkamer 5 en 6 zijn gelegen aan de achterzijde (voorheen 1 slaapkamer). Één slaapkamer aan de voorzijde en de twee slaapkamers aan de achterzijde hebben een vliering waar (berg)ruimte is voor een eenpersoonsmatras. Er is een riant terras van maar liefst 49 m² met fraai uitzicht. De tweede badkamer is voorzien van toilet, dubbele douche, dubbele wastafel en handdoekradiator.

Tuin:

Er is zowel een voor- als achtertuin. De voortuin beschikt over een eigen parkeerplaats. De achtertuin is ook te bereiken via een achterom en is een heerlijke groene en zonnige plek. De ligging is zeer gunstig (zuiden) en er zijn meerdere terrassen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1980;
- Energielabel A;
- Woonoppervlakte ca. 190 m²;
- Inhoud ca. 715 m³;
- 19 zonnepanelen;
- eigen parkeerplaats;
- Laadpaal elektrische auto;
- Verwarming en warmwater door middel van cv-ketel (ca. 2005);
- Gelegen op eigen grond;
- Oplevering: in overleg.

Kolpa van der Hoek Sotheby's International Realty is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de 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.

In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest gezien het bouwjaar van de woning.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Sotheby's International Realty B.V. 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.















Plattegrond



Plattegrond

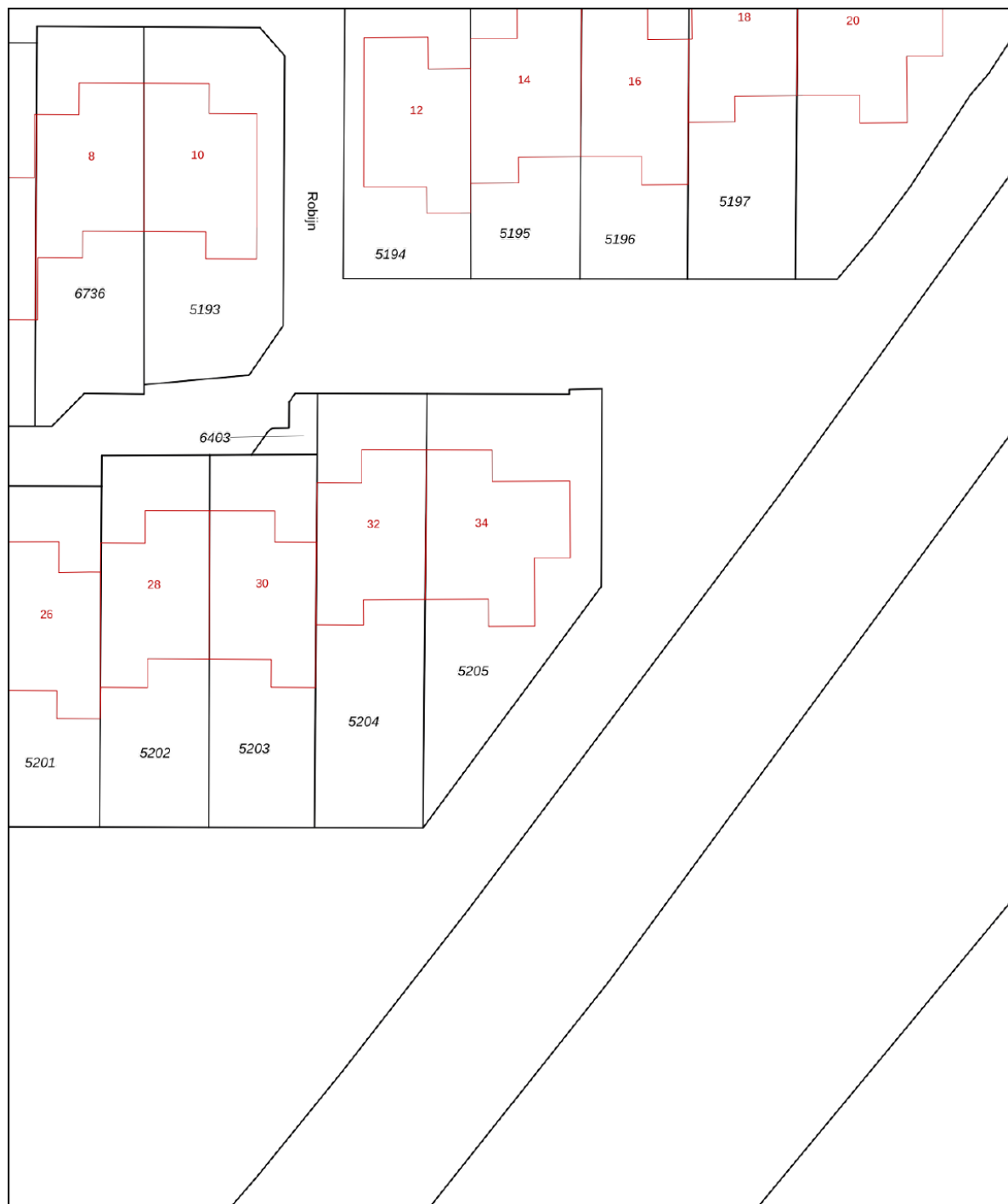







1e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

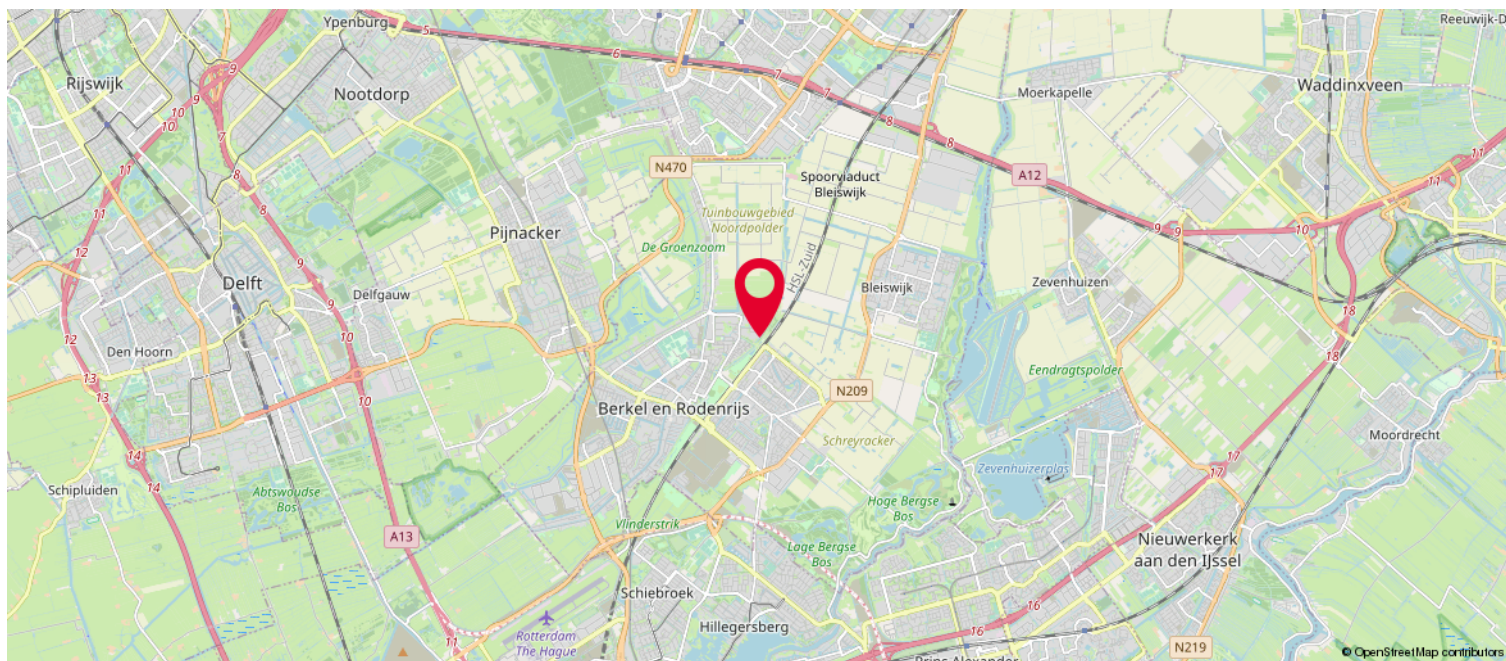
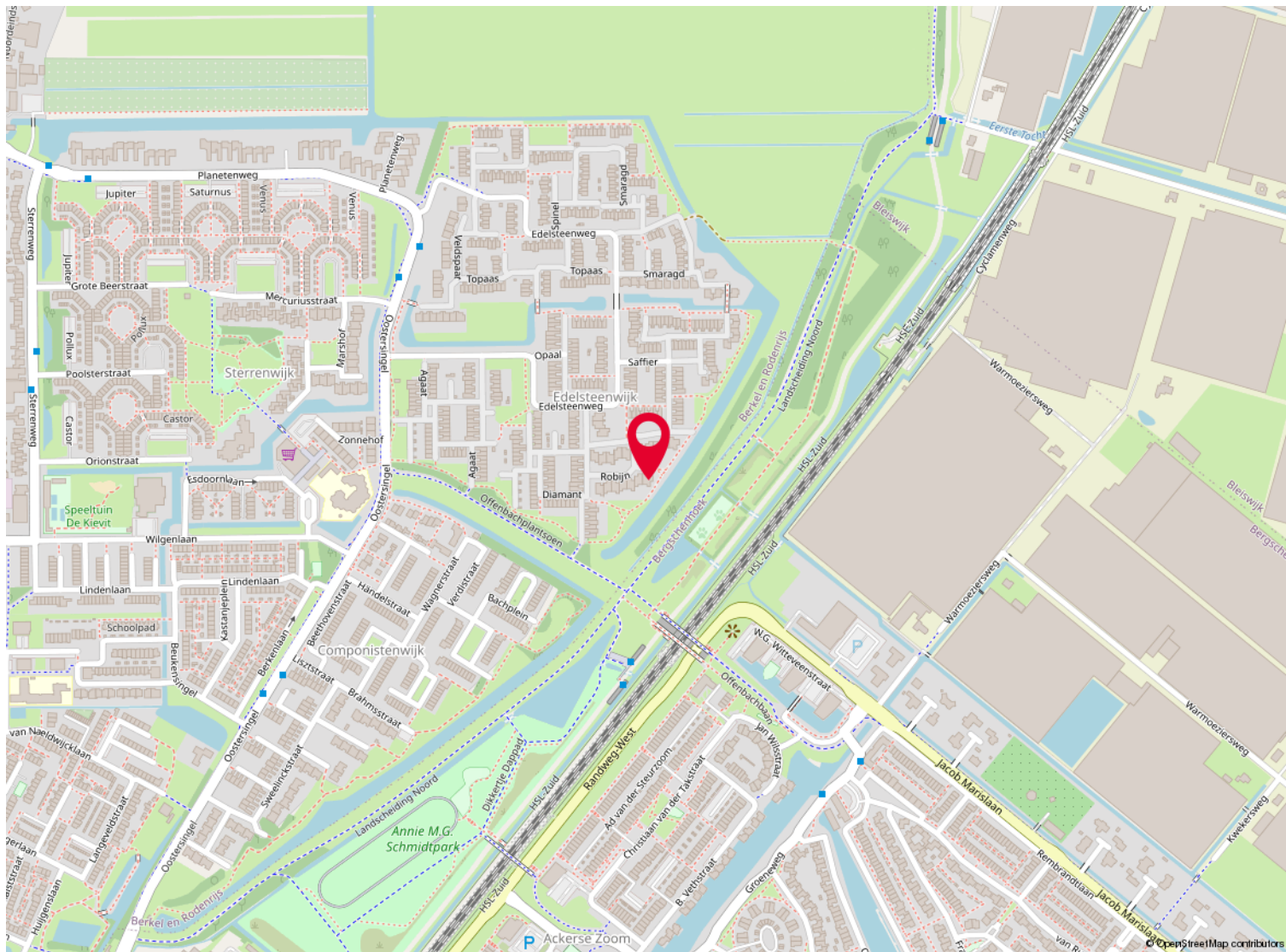


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Berkel en Rodenrijs	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5205	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



ARRIVED IN ROTTERDAM

Sotheby's International Realty. Exclusief voor high-end wonen.

Vanuit Rotterdam presenteren we u high-class appartementen, de mooiste villa's en de prachtigste landgoederen in de regio. Sotheby's International Realty is toonaangevend makelaar en een begrip in exclusief wonen. Een ongeëvenaard netwerk en internationale visie staat garant voor een succesvolle koop of verkoop. Of beide. Voor uw opdracht is alleen het beste goed genoeg.



Straatweg 94, Rotterdam. www.sothebysrealty.nl

Kolpa
vd Hoek

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financierer deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Heeft u interesse?

Kolpa
vd Hoek

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144
kolpa.vdhoek@sothebysrealty.nl
www.kolpavanderhoek.nl
www.sothebysrealty.nl



RICS

