



Scan mij!



**Rodenrijseweg 121, 2651 BN,
Berkel en Rodenrijs**

€ 950.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|-----------|
| ● Soort woning | Eengezinswoning | ● Energielabel | A+ |
| ● Woonoppervlakte | 171 m² | ● Kamers | 6 |

Meer weten over over deze woning?
www.rodenrijseweg121.nl

Kenmerken

Aanvaarding	Per datum
Bouwjaar	1976
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Twee onder een kapwoning
Woonoppervlakte	171 m²
Inhoud	664 m³
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamers
Energielabel	A+
Isolatie	Vloerisolatie, Hr glas
Verwarming	Cv ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
Garage	Aangebouwd steen, Vrijstaand hout
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Berkel en rodenrijs
Sectie	B
Perceelnummer	4405
Perceeloppervlakte	414 m²
Gemeente 2	Berkel en rodenrijs
Sectie 2	B
Perceelnummer 2	4522
Perceeloppervlakte 2	119 m²
Perceelnummer 3	8849
Perceeloppervlakte 3	20 m²

Omschrijving

Unieke kans!

Statige, volledig gerenoveerde halfvrijstaande woning met royale tuin, optimale privacy, hoogwaardige afwerking en energielabel A+. ideaal voor gezinnen, thuiswerkers en levensgenieters en centraal gelegen in Berkel en Rodenrijs.

Instapklaar wooncomfort op toplocatie;

Deze stijlvolle woning is recent duurzaam gerenoveerd en biedt vier woonlagen, een royale tuin, twee garages, een praktische bijkeuken én hoogwaardige afwerking. Hier komen ruimte, vrijheid en klasse samen.

Highlights op een rij;

- 171 m2 woonoppervlak (excl. inpandige garage van ca. 30 m2; uit te breiden tot extra woonruimte, tuinkamer of gym);
- Drie royale slaapkamers (waarvan één met een openslaande deur naar het balkon aan de tuinzijde), plus twee extra (slaap/werk)kamers;
- Luxe badkamer met vloerverwarming, ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel; twee moderne separate toiletten (begane grond & 1e verdieping);
- Zonnige, diepe achtertuin van bijna 40 meter diep met volwassen bomen en meerdere terrassen;
- Volop privacy en groen, geen inkijk, ligging aan het water: achterin een slootje, voor een fraai uitzicht op de brede Rodenrijse Vaart;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, 2 garages; inpandige garage met een app-gestuurde elektrische sectionaaldeur én vrijstaande garage met krachtstroom en bijkeuken welke ideaal is voor hobby, werk, opslag of auto;
- Elektrische laadpaal;
- Praktische bijkeuken met modern wasmachine-meubel;
- Twee zonnige balkons aan de achterzijde met uitzicht op de tuin;
- Netwerkaansluitingen in iedere kamer;
- Gehele gevel recent gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd onderhoudsvrij en duurzame uitstraling;
- Energietabel A+, 24 zonnepanelen, volledige HR-isolatie; duurzaam en toekomstbestendig;
- Bouwjaar 1976, recent volledig en duurzaam gerenoveerd en direct te betrekken;

Buitenleven in alle rust;

De achtertuin voelt als een privépark: uitgestrekt, zonnig, omgeven door volwassen bomen en met vrij uitzicht. De bijna 40 meter diepe tuin is recent volledig aangelegd, opgehoogd en voorzien van onderhoudsvriendelijke bestrating en drainage, dus direct te gebruiken zonder werk. Achterin loopt een slootje, ideaal als natuurlijke waterbron voor het beregenen van gazon en planten. Daarnaast is er een buitenkraan met wasbak en schoon leidingwater, perfect voor tuinwerk of barbecue. Kinderen spelen hier veilig en er is volop ruimte om samen buiten te eten of heerlijk te ontspannen. Aan de voorkant wacht een fraai uitzicht over de Rodenrijse Vaart. Hier komen rust, vrijheid en genieten optimaal samen.

Indeling:

Begane grond:

Hal/entree met toegang tot de lichte en smaakvol afgewerkte living. De living heeft een sfeervolle open haard, comfortabele app-gestuurde Daikin airconditioning en openslaande deuren naar het terras en de zonnige tuin. Direct verbonden met de luxe woonkeuken voorzien van Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Quooker Cube (kokend, bruisend én gefilterd water), Siemens combi-magnetron, stoomoven, vaatwasser en Amerikaanse koelkast. De brede achterpui is voorzien van app-gestuurde screens voor optimaal licht en klimaat. De tussenhall is voorzien van een modern toilet.

1e Verdieping:

Overloop met vaste kast en een apart modern toilet. Drie royale slaapkamers, waarvan één met openslaande deuren naar een zonnig balkon aan de tuinzijde. Twee slaapkamers met een eigen airconditioning, royale dakkapel aan de achterzijde, dakraam aan de voorzijde en diverse bergruimte. Extra (studeer/thuiswerk)kamer, ideaal voor werken aan huis of als een extra slaapkamer.

2e Verdieping:

Praktische multifunctionele open (slaap)kamer met airconditioning, royale dakkapel achter, dakraam aan de voorzijde en diverse bergruimte. Extra (studeer/thuiswerk)kamer, ideaal voor werken aan huis of als extra slaapkamer.

Souterrain:

Fraai afgewerkte inpandige garage ca. (741/641 x 409 cm) met app-gestuurde elektrische sectionaaldeur. Aangrenzende bijkeuken met modern wasmachine-meubel en volop bergruimte. tevens toegang tot de tuin en tuinberging. Tweede (vrijstaande) houten garage van ca. (621 x 304 cm) met krachtstroom: ideaal voor werk, hobby of opslag.

Duurzaam en zorgeloos wonen;

- Comfort: Vier energiezuinige app-gestuurde Daikin airco-units voor individueel en efficiënt verwarmen of koelen per ruimte, vloerverwarming op de begane grond, netwerkaansluitingen in elke kamer;
- Screens: App-gestuurde screens op de brede glazen achterpui voor optimaal licht, privacy en klimaatcomfort;
- Duurzaamheid: 24 zonnepanelen, volledige isolatie, energielabel A+;
- Instapklaar: Huis, gevel en tuin recent vernieuwd, woning uitstekend onderhouden en direct te betrekken;

Wonen in de mooiste straat van Lansingerland;

De Rodenrijseweg is één van de meest iconische, centraal gelegen straten van Berkel en Rodenrijs. Hier woont u rustig, ruim en met alle voorzieningen-winkels, scholen, parken en het dorpscentrum is op loopafstand.

Oplevering: in overleg.

Overzicht Renovaties & Verbeteringen Rodenrijseweg 121, Berkel en Rodenrijs;

Deze woning is van top tot teen gerenoveerd, gemoderniseerd en klaargestoomd voor duurzaam en zorgeloos wonen. Hieronder een volledig overzicht van alle upgrades, gesorteerd per categorie;

1. Comfort & Techniek;

- Nieuwe energiezuinige radiatoren door de hele woning geplaatst.
- Extra groepenkasten en uitgebreide elektra voorziening in meterkast huis én houten garage.
- Begane grondvloer volledig vernieuwd (zandcement dekvloer) en voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.
- Professionele wand- en plafondafwerking: alles gestuct of renovlies geplakt en geschilderd.
- Nieuwe vensterbanken van hoogwaardige, donker natuursteen (basalt) voor een luxe en onderhoudsarme uitstraling.
- Netwerkaansluitingen in elke kamer en vernieuwde elektra met modern schakelmateriaal.
- Vier energiezuinige Daikin airco's (app-gestuurd), individueel regelbaar per kamer.
- Gehele woning voorzien van gekoppelde, app-gestuurde rookmelders voor optimale veiligheid.

2. Keuken;

- Volledig vernieuwde designkeuken in ultramat 'donker staal' met echt granieten werkblad (Sega-pancas leather).
- Keukenindeling vergroot, ingebouwde kastenwand, maximale bergruimte en softclose binnenlades.
- Energiezuinige A-merk apparatuur (Siemens, BORA): inductiekookplaat met kookveldafzuiging, combimagnetron/oven, stoomoven, geïntegreerde vaatwasser (A-label).
- Quooker Fusion Square 5-in-1 kraan (kokend, bruisend en gefilterd water).
- Nieuwe leidingen, aansluitpunten en strak afgewerkte keukenwanden.

3. Badkamer & Toiletten;

- Beide toiletten en badkamer volledig getransformeerd tot luxe designruimtes.
- Indeling vernieuwd: toilet apart van badkamer.
- Modern sanitair: inbouwreservoirs, softclose, fonteincombinaties en stijlvolle wastafelmeubels.
- Luxe afwerking: grote keramische tegels, kleurvoeg, inloophdouche, dubbele wastafel en elektrische vloerverwarming.
- Nieuwe verlichting, ventilatie en hoogwaardige A-merk materialen.

4. Deuren, Kozijnen, Glas & Beveiliging;

- Vervanging van alle binnen- en buitendeuren, inclusief nieuw hang- en sluitwerk en veilige driepuntssluitingen in buitendeuren.
- Deskundig aangepaste houten kozijnen, voorzien van HR++ glas en ventilatieroosters voor extra comfort en duurzaamheid.
- Nieuwe design garagedeur van Verano met Somfy-motor, bedienbaar via app en afstandsbediening.
- App-gestuurde elektrische screens van Somfy (aan achterzijde, antraciet, verduisterend doek).

5. Living & Haard;

- Luxe Kalfire liftdeurhaard (houtgestookt, label A), stijlvol haardmeubel met donker gezoet Belgisch hardsteen.

6. Dak, Gevel & Isolatie;

- Dak volledig vernieuwd: nieuwe dakpannen, dakraam (Velux), daklood, kunststof dakbedekking en isolatie.
- Gevel restauratie: uitgeslepen en opnieuw gevoegd, metselwerk hersteld, gereinigd en geïmpregneerd, nieuwe raamdorpels geïnstalleerd.
- Dakranden en zijgevels (2e etage, dakkapel) voorzien van onderhoudsvrije Keralit gevelbekleding en extra isolatie.
- Balkonvloer gerenoveerd en afgewerkt met waterdichte Triflex-coating.
- Alle dakgoten aan achterzijde vernieuwd.

7. Tuin, Oprit & Garage;

- Complete tuin (voor, zij en achter) nieuw aangelegd met moderne bestrating, royale terrassen, drainage en volledige ophoging (ruim 100 m³ zand/aarde).
- Ruime oprit/parkeerplaatsen op eigen terrein voor meerdere auto's.
- Nieuwe, houten vrijstaande garage gebouwd met krachtstroom (3-fasen) en extra elektra, aparte groep.
- Vernieuwde buiten-elektra en tuinverlichting.
- Waterpunt met eigen afvoer achterin de tuin, extra hemelwaterafvoer (HWA) bij garage.
- Mantelbuis tot achterin de tuin voor toekomstige voorzieningen (bijv. tiny-house).
- 24 zonnepanelen: 16 op woning (oost-west), 8 op de garage (zuid); maximale eigen energieconsumptie en piekspreiding.
- Slimme, onderhoudsarme beplanting en tuinontwerp.

Samenvatting;

Deze woning is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd, verduurzaamd en voorbereid op de toekomst. Alles is vernieuwd of verbeterd, van radiatoren en elektra tot keuken en tuin.

-Alles turn-key: tuin en gevel nieuw, keuken hoogwaardig, sanitair luxe, dak extra geïsoleerd, deuren/veiligheid optimaal, design openhaard en slimme technieken (airco, screens, garagedeur).

-Gevel volledig gerestaureerd (nieuw gevoegd, geïmpregneerd, nieuwe raamdorpels).

-24 zonnepanelen en topisolatie voor extreem lage energielasten en comfort.

-Voorzieningen (mantelbuis/water/afvoer) voor toekomstige uitbreidingen, zoals een tiny-house.

Resultaat: Instapklaar, luxe en duurzaam wonen met volop comfort, ruimte, veiligheid én verbluffend lage energiekosten. Kortom: Luxe familiehuis – klaar voor jarenlang zorgeloos, energiezuinig en onderhoudsvrij wonen!

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.rodenrijseweg121.nl

Foto's





















































A +

Plattegronden

Rodenrijseweg 121 - Berkel En Rodenrijs
Tuin

→ 2.32 m ← → 4.09 m ←→



→ 2.32 m ← 1.06 m ← 2.93 m ←→

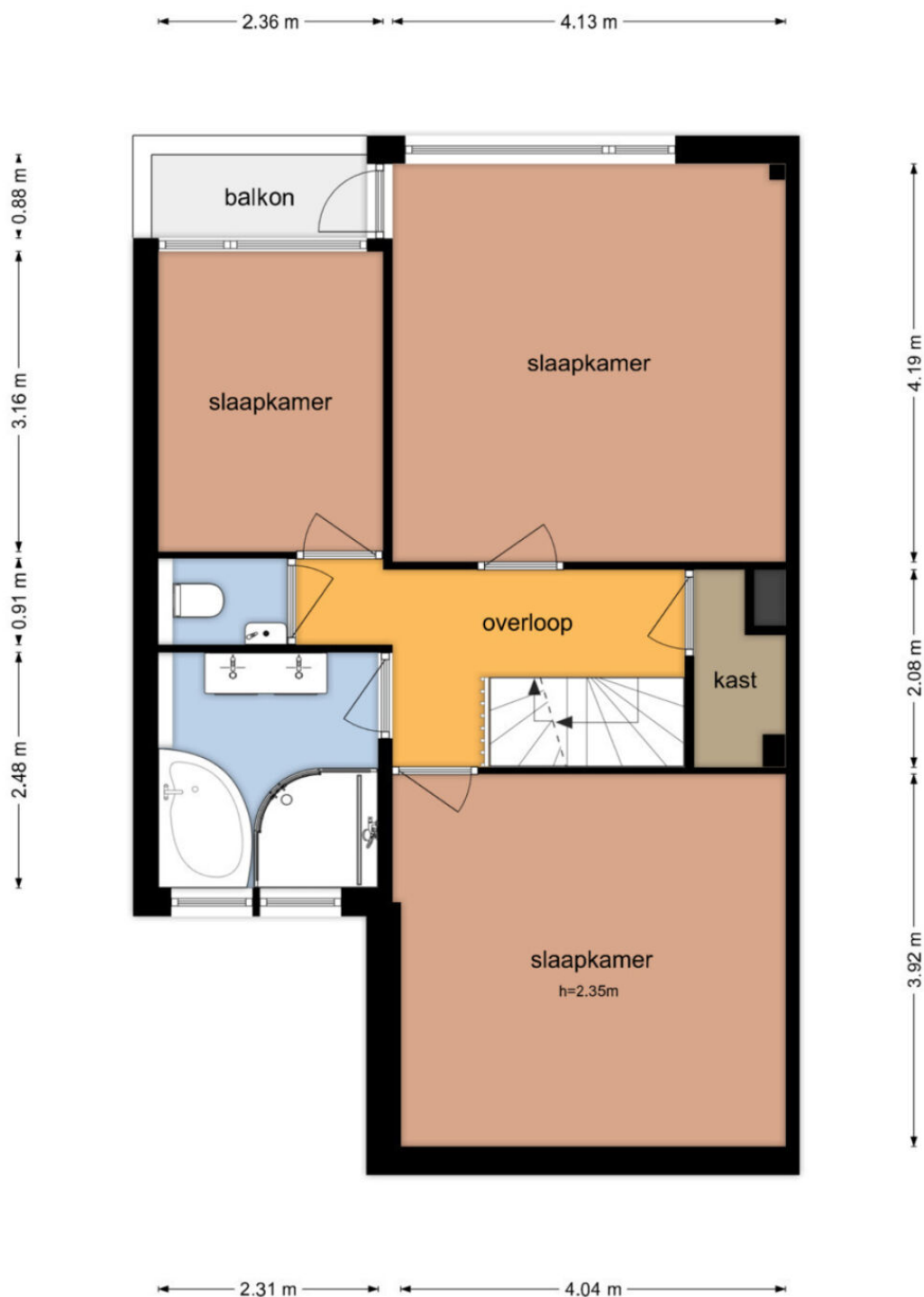
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenico.nl

Rodenrijseweg 121 - 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

Rodenrijseweg 121 - 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

Rodenrijseweg 121 - Berkel En Rodenrijs Tweede Verdieping



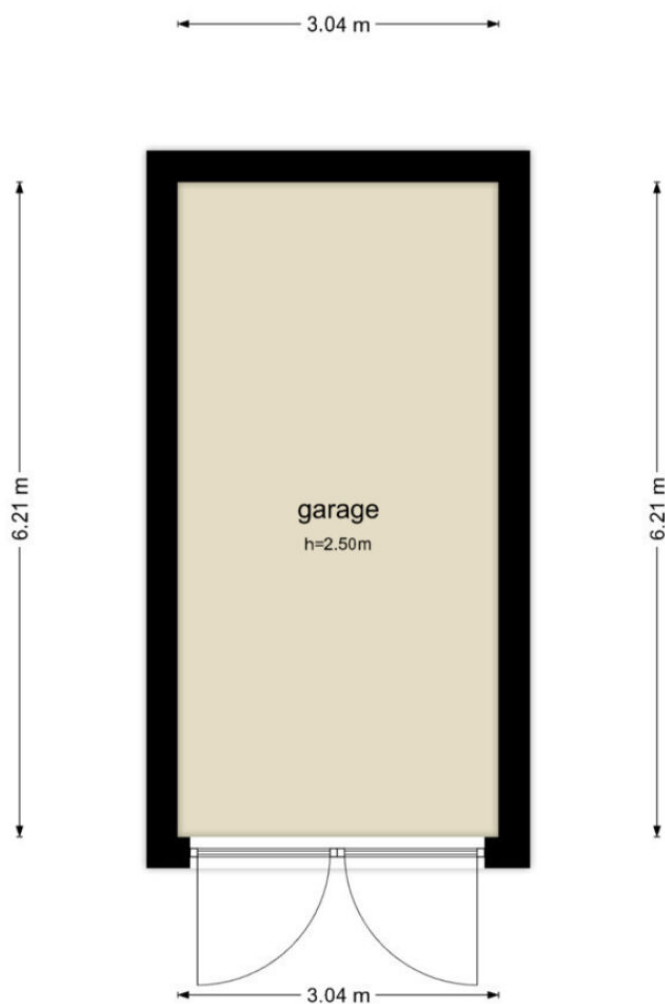
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Rodenrijseweg 121 - Berkel En Rodenrijs Souterrain



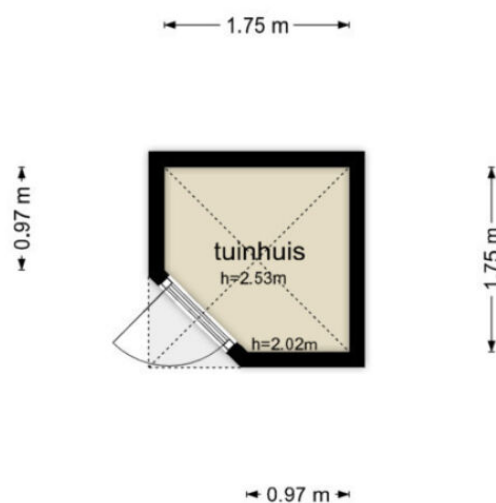
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Rodenrijseweg 121 - Berkel En Rodenrijs Garage



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

Rodenrijseweg 121 - Berkel En Rodenrijs Tuinhuis



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

Kadastrale kaart



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