

Molenweg 58

Berkel En Rodenrijs

€ 1.800.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
227 m²



Perceeloppervlakte
748 m²



Inhoud
930 m³



Aantal kamers
7



Energie label
- A++

Omschrijving

Stap binnen in deze exclusieve vrijstaande villa, gelegen op een prachtige locatie aan het water in het groene en gewilde Berkel en Rodenrijs. Deze woning combineert stijlvolle architectuur en is met traditioneel bouwmethoden gebouwd. De woning heeft een doordachte indeling en een luxe afwerking inclusief extra hoge plafonds wat het luxe gevoel nog meer accentueert. De grote tuin op het zuiden grenst direct aan het water en biedt ultieme privacy. Een unieke woning met rust, ruimte en comfort in één.

Bijzonderheden:

- Alle zonzijden voorzien van elektrisch bedienbare sunscreens
- Alle grote jaloezieën begane grond zijn voorzien van elektrische bediening;
- Luxe open keuken met kookeiland voorzien van hoogwaardig inbouwapparatuur;
- Master bedroom op begane grond met eigen badkamer, kleedruimte en sauna;
- Garage en berging met wasruimte ook voorzien van vloerverwarming
- Hoogwaardige afwerking en instapklaar;
- Kozijnen van aluminium met HR++ glas
- Alle daklijsten en overige zetwerk opmaat gemaakt van aluminium



Bij binnenkomst valt direct de ruimtelijkheid op. De royale, lichte woonkamer is voorzien van grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht en een prachtig uitzicht op de tuin en het water. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en een fraaie tegelvloer. Naast de woonkamer bevindt zich een sfeervolle studeerkamer, ideaal als thuiswerkplek.

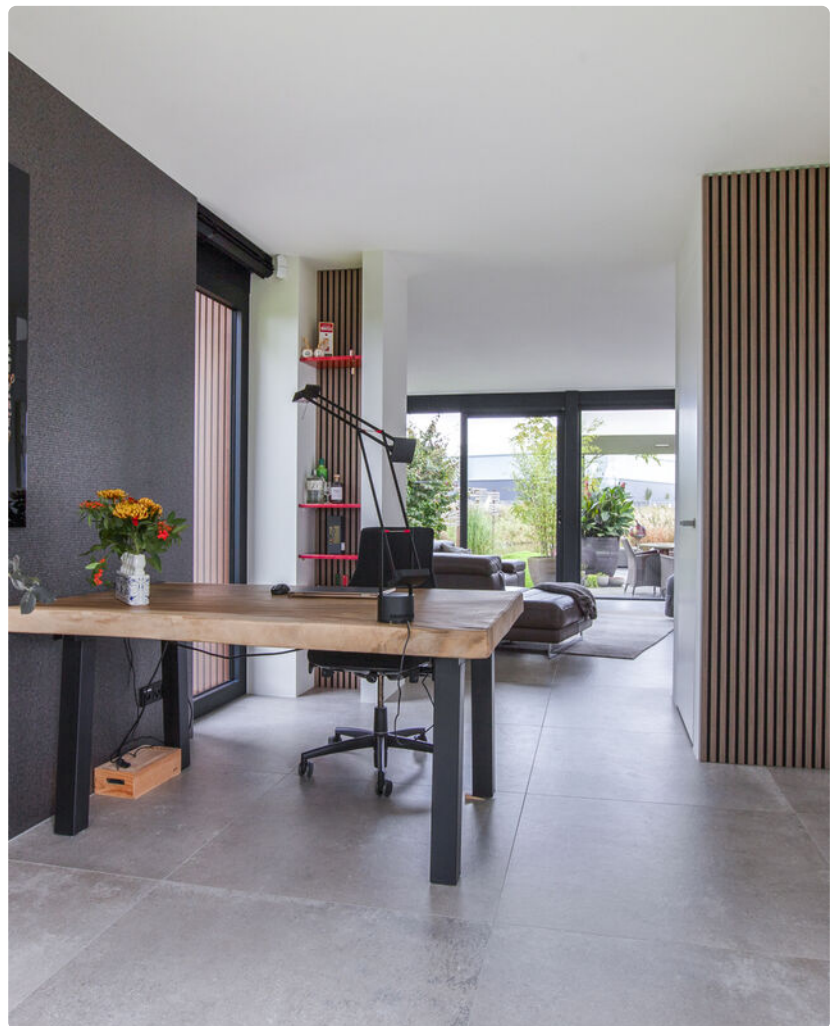
De moderne open keuken met kookeiland is een droom voor iedere kookliefhebber en vormt samen met de aangrenzende eetkamer het hart van het huis. De keuken is zeer luxe en voorzien van inbouwapparatuur. Een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, twee ovens (een met stoomovenfunctie en een combimagnetron), koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker. Hier geniet je van lange diners met uitzicht op de tuin en de doorkijk open haard. De begane grond biedt daarnaast een complete master bedroom voorzien van airconditioning met een luxe badkamer ensuite. Deze badkamer is uitgerust met een inloopdouche met sunshower, ligbad, dubbele wastafel, royale kleedruimte, spa toilet én een eigen stoomcabine.

De ruime overloop op de 1e verdieping met lounge- en bergruimte biedt toegang tot drie grote slaapkamers. De slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen, betegelde vloeren en airconditioning. Daarnaast is er een extra toilet en een moderne tweede badkamer.

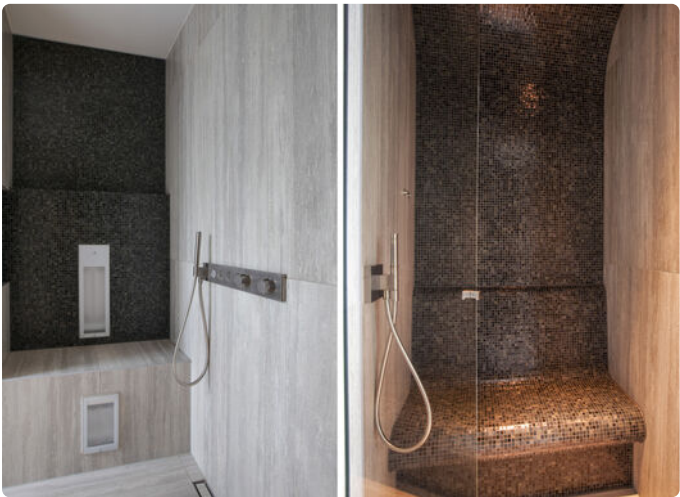
Buitenleven:

De tuin is een oase van rust. Het grote gazon rondom en de directe ligging aan het water, is dit de ideale plek om te ontspannen, tuinieren of genieten van zonnige dagen.

















Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

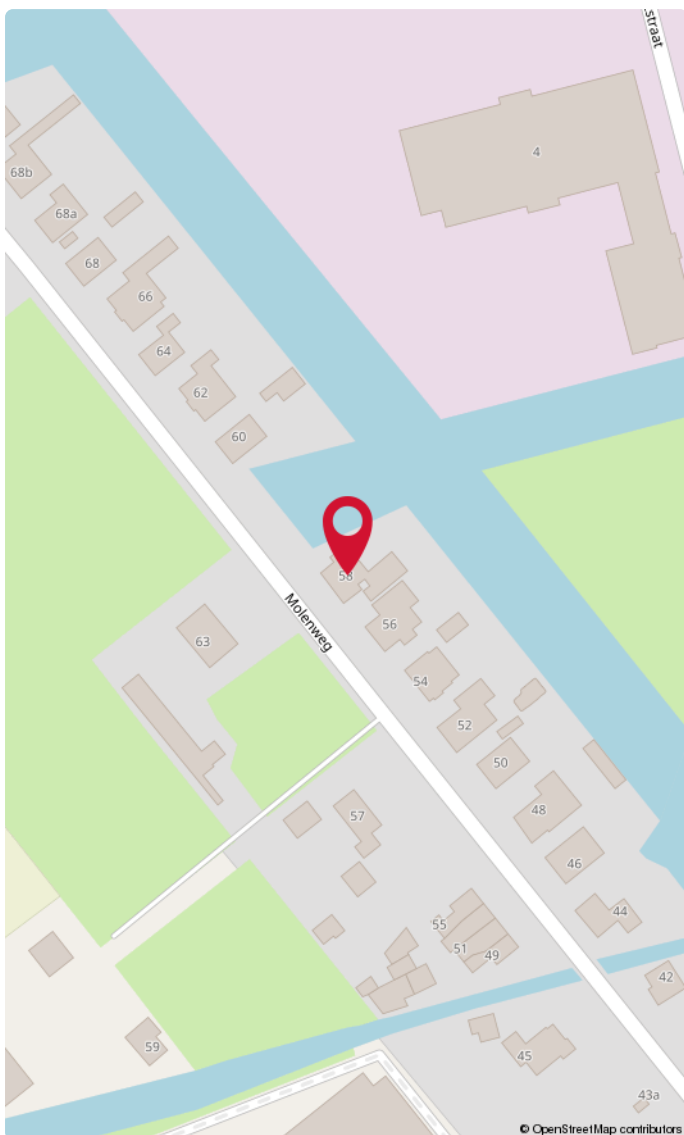
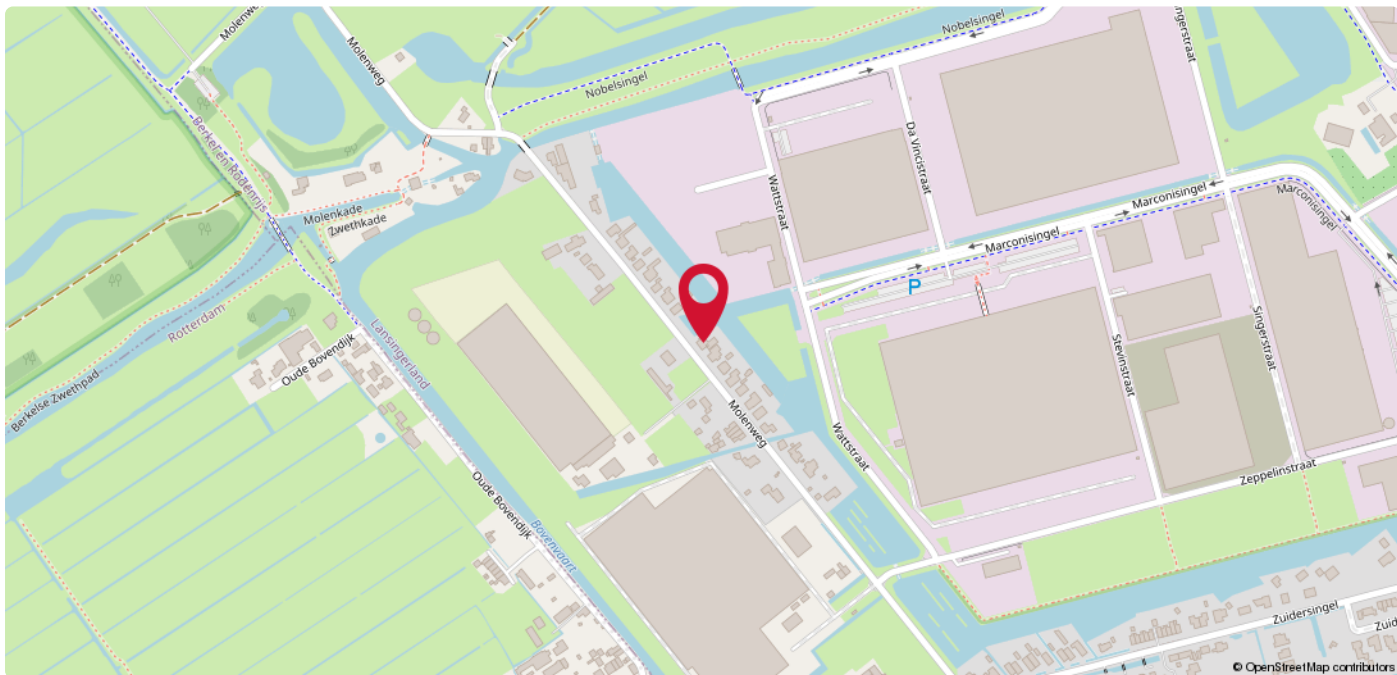
Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

Kadaster

Locatie



Berkel En Rodenrijs

Droom je van een plek waar je het dorpsgevoel kunt combineren met stedelijk comfort?

Welkom in Berkel en Rodenrijs, een moderne, levendige plaats in de gemeente Lansingerland, midden in het Groene Hart én op een steenworp afstand van Rotterdam, Den Haag en Delft. Of je nu op zoek bent naar een gezinswoning in een kindvriendelijke buurt, een stijlvolle nieuwbouwwoning of een karakteristieke woning aan het water, Berkel en Rodenrijs heeft het allemaal. Je woont hier in een veilige, groene omgeving met volop ruimte om te ontspannen, te spelen en te genieten. Berkel en Rodenrijs heeft een perfecte ligging. Dankzij de RandstadRail sta je binnen 15 minuten in het centrum van Rotterdam of Den Haag. Ook met de auto ben je snel op de A12 of A13. Berkel en Rodenrijs is groen en waterrijk. De omgeving biedt volop natuur, zoals het recreatiegebied De Groenzoom, de Rottmeren en diverse wandel- en fietsroutes. Daarnaast heeft Berkel en Rodenrijs uitstekende voorzieningen, goede scholen, kinderopvang, winkels, horeca en een bruisend centrum. Kortom rust én reuring. Geniet van de rust van een dorp, zonder iets te hoeven missen van de stadse dynamiek.

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also features the 'DUPREE makelaars' logo and text, with the same orange roof graphic above it. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible on the right side of the frame.

DUPREE makelaars

DUPREE makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

