

# TE KOOP



## Astersingel 35, Berkel En Rodenrijs

Vraagprijs € 895.000 k.k.

Oostlaan 6A  
2641 DK  
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90  
[www.delaen.nl](http://www.delaen.nl)  
[info@delaen.nl](mailto:info@delaen.nl)



  
**de Laen**  
makelaardij

## > Het team van de Laen Makelaardij

Heeft u vragen over het kopen of verkopen van een woning?

Of heeft u een taxatierapport nodig voor bijvoorbeeld een verbouwing, het oversluiten van uw huidige hypotheek of aankoop van uw nieuwe woning?

Bel dan gerust even met ons kantoor: 015-361 5190.

Wij zijn u graag van dienst!



Anneke Haak  
anneke@delaen.nl



Nadine Duurkoop  
nadine@delaen.nl



Rosa van Winden  
info@delaen.nl



Shannon Veenstra  
shannon@delaen.nl



Aëlissa Daane  
info@delaen.nl





## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**186 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**442 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**655 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1998**

Prijs

**Vraagprijs € 895.000 k.k.**

Soort woning

**villa**

Type woning

**vrijstaande woning**

Aantal kamers

**9**

Aantal slaapkamers

**5**

Energie label

**A**

Isolatie

**volledig geïsoleerd**





## > Omschrijving

Welkom thuis! Stap binnen in Astersingel 35 in Berkel en Rodenrijs. Vrijstaand wonen in het populaire Parc Rodenrijs. Een samenkomst van ruimte (186 m<sup>2</sup> woonoppervlak), modern wonen, duurzaamheid en meer dan voldoende ruimte in én om het huis. Dichtbij het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs en op loopafstand van metrostation Rodenrijs.

Hal: hal met trapopgang, meterkast en toilet. Het toilet is extragroot, maar kan kleiner gemaakt worden.

Woonkamer: ruime woonkamer met vooral veel licht door alle raampartijen rondom. De wanden en het plafond hebben een gladde afwerking en op de vloer ligt een pvc-vloer met houtlook. Vanuit de woonkamer met een schuifpui toegang tot de tuin. Via de en-suite deuren doorloop naar de (woon)keuken.

Keuken: een ruime woonkeuken met voldoende bergruimte. Ook ruimte voor het neerzetten van een 4-6 persoonseettafel. De keuken is v.v. een plavuizenvloer. Vanuit de keuken doorloop naar de bijkeuken en de (werk)kamer.

Extra kamer begane grond: ruime kamer met aparte entree vanaf de voorkant van het huis. De kamer is v.v. een plavuizen vloer en is multifunctioneel te gebruiken.

Bijkeuken: bijkeuken met toegang tot de tuin en de inpandige berging. Hier is ook de aansluiting voor de was-apparaat. In de bijkeuken tevens de 2e trap (met traplift) naar de 1e etage.

Inpandige berging: grote inpandige berging met trapkast.

Slaapkamers 1e etage: op deze etage 4-5 slaapkamers. Alle slaapkamers zijn v.v. een laminaatvloer en bergruimte achter de knieschotten. De 4e slaapkamer geeft tevens ook toegang tot de grootste slaapkamer, deze kamer is v.v. airco en een eigen trapopgang. Ook biedt deze slaapkamer toegang tot het balkon en heeft een dakkapel v.v. een rolluik.

Overloop 1e etage: op de overloop een aparte kast met de c.v.-ketel (2017) en omvormer voor de zonnepanelen.

Badkamer: moderne, grote badkamer (2018) met douche, ligbad, wastafelmeubel en 2e toilet. Een dakraam zorgt voor daglicht.

Tuin: een heerlijke tuin rondom de woning. Daarom is er altijd wel een zonnige of een schaduwrijke plek te vinden in de zomer. Daarnaast is er op dit perceel mogelijk om meerdere parkeerplekken op terrein te realiseren.

Externe berging: naast de woning staat ook nog een houten berging met een stukje overkapping. In de houten schuur is bijv. ruimte voor extra fietsen of tuingereedschap.

Bijzonderheden:

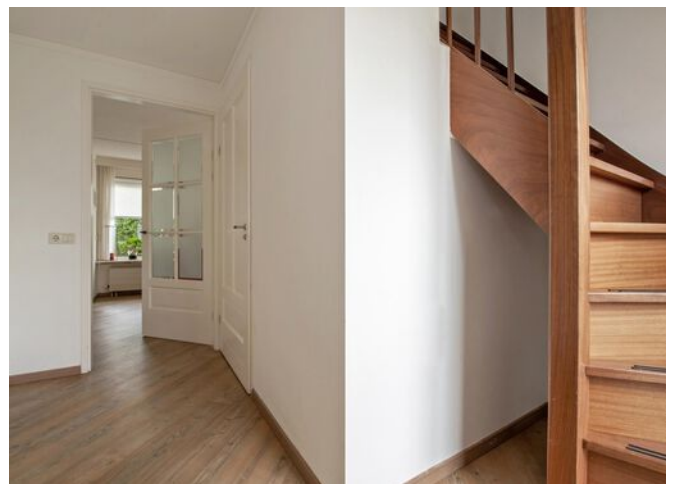
- Vrijstaand wonen in Parc Rodenrijs
- 20 zonnepanelen
- Laadpunt elektrische auto aanwezig
- Mogelijke praktijkruimte b.g.
- Camera beveiliging aanwezig
- Zonwering buitenzijde aanwezig

































# > Plattegrond

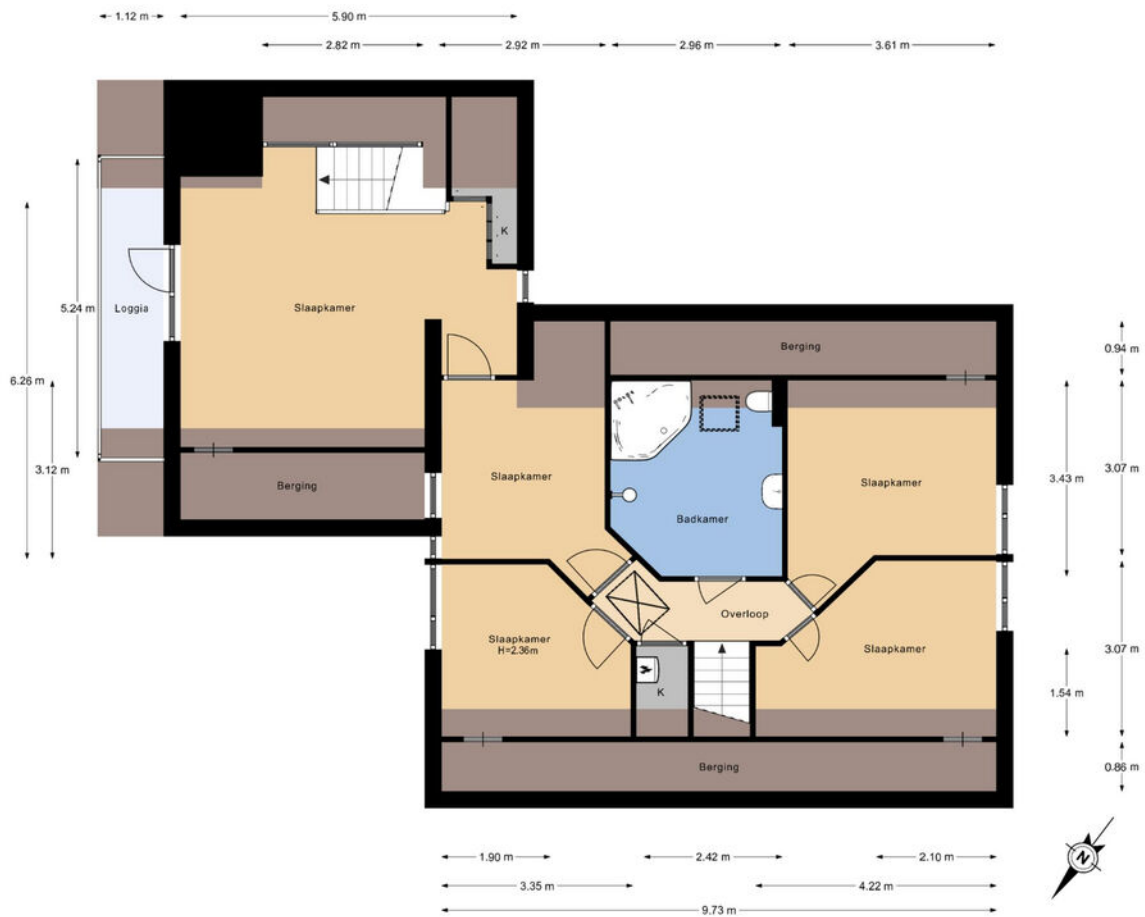
Begane grond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

# > Plattegrond

Eerste verdieping

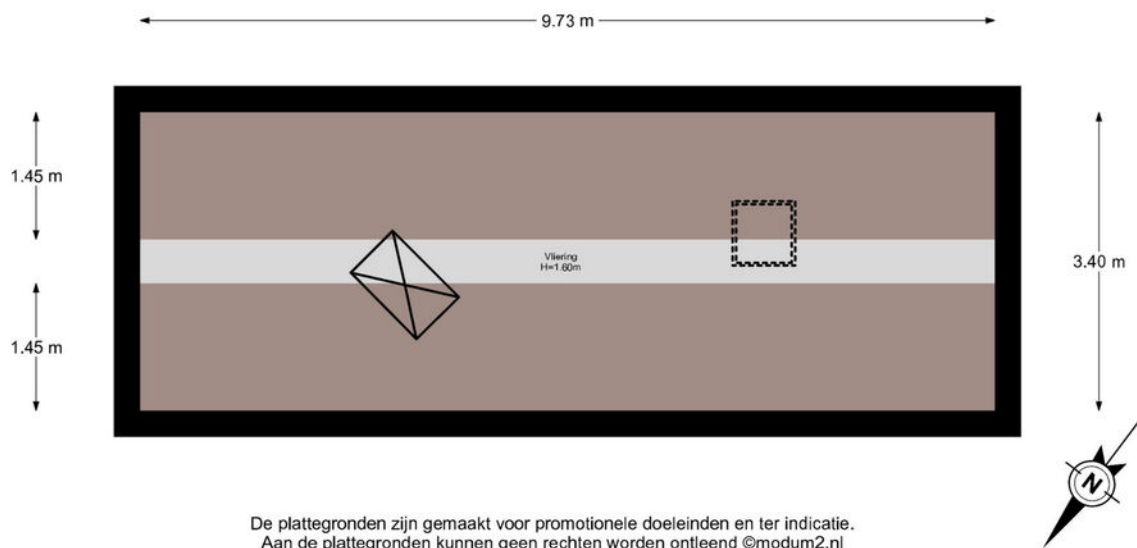


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



# > Plattegrond

Vliering



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



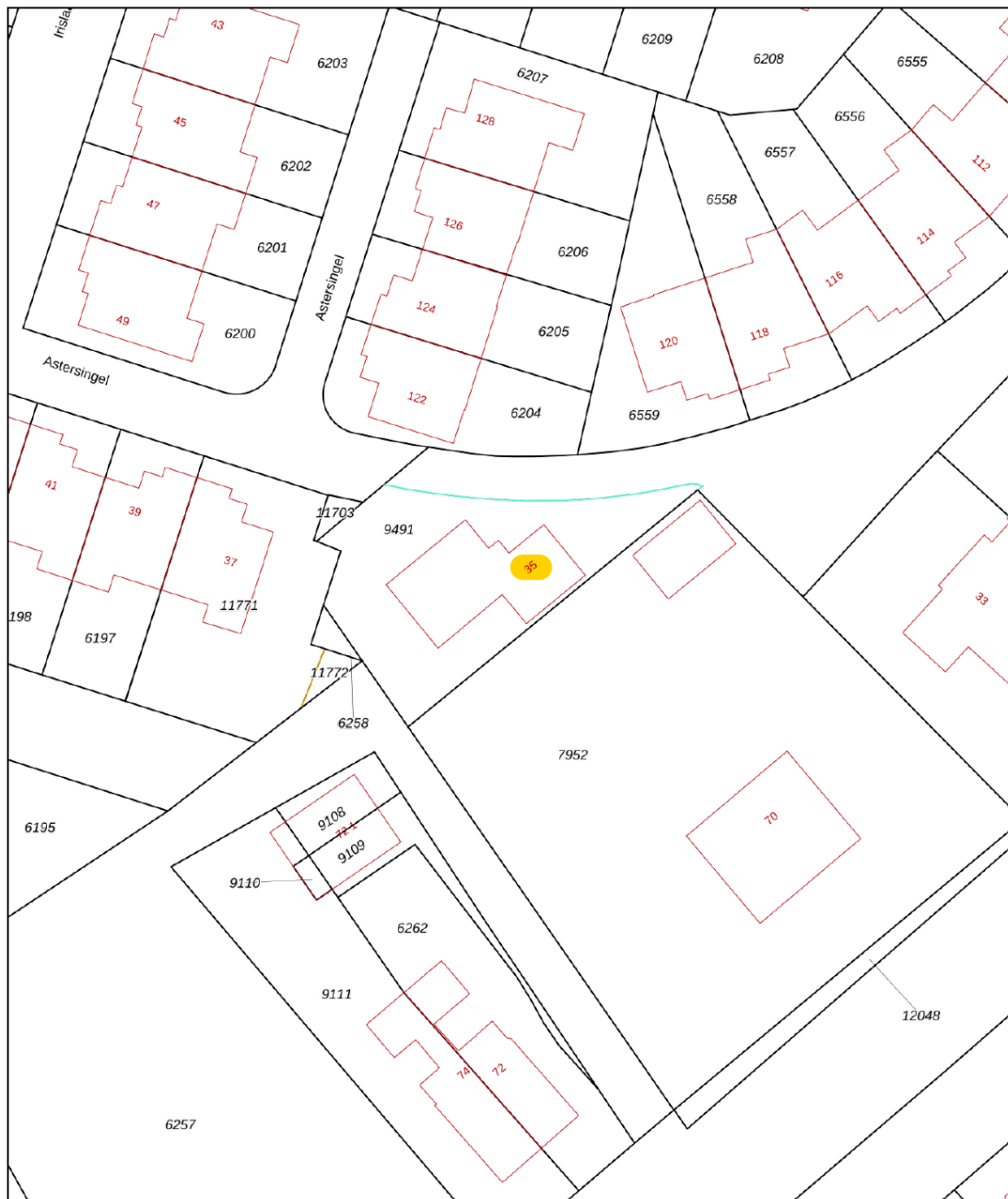



# > Kadaster

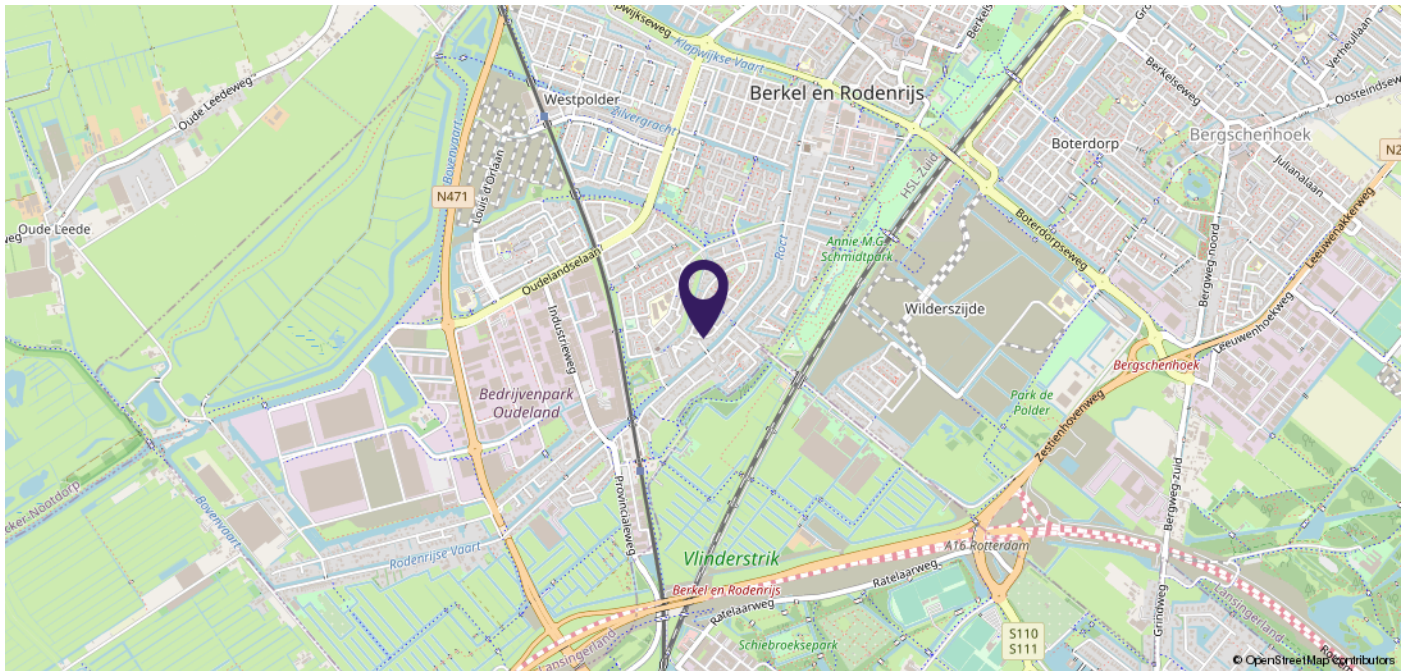
Ontdek het perceel...  
van Astersingel 35

Kadastrale kaart

Uw referentie: Astersingel35



|       |                                  |   |   |                     |
|-------|----------------------------------|---|---|---------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500   |  |                     |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente   |   | Berkel en Rodenrijs |
| —     | Huisnummer                       | Sectie  |   | B                   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel   | 9491  |                     |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |   |                     |
| —     | Administratieve kadastrale grens | De bewaarder van het kadaster en de openbare registers  |   |                     |
| —     | Bebouwing                        |   |   |                     |



## > Plaatselijke informatie

### Berkel en Rodenrijs

Berkel en Rodenrijs valt onder de gemeente Lansingerland. Een fijne woonplaats met een mooie variatie aan woningen, recreatie en een fijn winkelcentrum.

### Scholen

Er zijn vele basisscholen in Berkel en Rodenrijs met verschillende achtergronden (Christelijk, Katholiek en openbaar) en ook voor middelbare scholen kan je in de buurt terecht bij Melanchthon (Berkel en Bergschenhoek) en Wolfert in Bergschenhoek.

### Openbaar vervoer & autoverkeer

Berkel en Rodenrijs heeft 2 metrostations. De bushalte met verbinding richting de metro is op loopafstand. Berkel is goed bereikbaar via de N471 en N209 met aansluiting naar de A13 en A20.

### Winkelcentra

Berkel en Rodenrijs heeft een uitgebreid winkelcentrum met een divers assortiment aan winkels. Iedere woensdag is er in het centrum van Berkel en Rodenrijs rondom de Kerkstraat markt.

### Sport & recreatie

Het Annie M.G. Schmittpark is op loopafstand bereikbaar. In het park zijn o.a. zwembad de Windas en goede mogelijkheid voor buitensportactiviteiten. Ook heel gaaf is de Tuin van Floddertje; een grote speeltuin voor alle leeftijden!





## > Extra informatie

De Laen Makelaardij treedt op namens de verkoper. Indien u een pand wenst aan te kopen, kunt u de informatie op onze website of in de brochure beschouwen als een uitnodiging tot het doen van een bod. De bieding kunt u zelf overbrengen, of laten overbrengen door bijvoorbeeld een makelaar die handelt in opdracht van u.

De Laen Makelaardij is lid van de **NVM**. De **erecode** van deze beroepsorganisatie van makelaars omschrijft een handelingswijze die de consument van een NVM makelaar mag verwachten. Bij consumenten bestaan vaak onduidelijkheden over het proces van aan- of verkopen van een woning. Daarom volgen hieronder een aantal aanwijzingen voor het onderhandelingsproces en het tot stand komen van een eventuele overeenkomst.

Het voortraject Om te onderhandelen, zal een kandidaat-koper eerst willen bezichtigen. De bezichtigingen gaan via de Laen Makelaardij, afspraken kunt u via ons kantoor maken. Het maken van een afspraak voor een bezichtiging geeft geen eerste rechten. Partijen zijn "vrij" totdat men in onderhandeling is getreden.

In de informatiebrochure is een aantal lijsten opgenomen waarmee de verkoper voldoet aan zijn of haar "**meldingsplicht**." Een koper heeft zelf ook een **onderzoeksplicht**, dat betekent dat u zich op iedere mogelijke wijze mag (moet) informeren, of u daarbij bij kunt laten staan. Wij raden u aan om uw onderzoeksplicht serieus te nemen en eventueel deskundigen in te schakelen zoals een makelaar, taxateur en/of een bouwkundig inspectiebureau.

### Het onderhandelingstraject

- de Laen Makelaardij BV verleent geen opties in strikt juridische zin (optie tot koop) bij de verkoop van een woning. Wat is eventueel wel mogelijk?
- Bedenktijd: Is de tijd die een verkoper u gunt om over een eventuele bieding na te denken. Of en wanneer een kandidaat-koper bedenktijd krijgt, is per situatie verschillend. Eventuele bezichtigingen met andere partijen gaan wel door.
- Onder bod zijn: Deze situatie doet zich voor wanneer de verkoper, onze opdrachtgever, een tegenvoorstel doet op uw (openings)bieding. In dat geval "zijn partijen in onderhandeling." De Laen Makelaardij mag een nieuwe partij niet uitnodigen tot het doen van een bod. Het bezichtigingstraject kan in overleg met ons opdrachtgever wel doorgaan. Nieuwe kandidaten worden door ons geïnformeerd dat wij in onderhandeling zijn.
- Meer dan één biedende partij: Indien er al een onderhandeling loopt, kan zich de situatie voor doen dat een nieuwe partij toch een bod neerlegt. De Laen Makelaardij is dan verplicht deze bieding over te brengen aan de opdrachtgever. Wij verplichten ons ook de eerste partij te informeren van het feit dat er een andere bieding is binnen gekomen. Het is dan aan onze opdrachtgever om te bepalen hoe hij met de bieding omgaat. Hij kan de onderhandeling met de eerste kandidaat voortzetten en dan staat de tweede kandidaat in de wacht. Hij kan ook besluiten de onderhandelingen met de eerste kandidaat te beëindigen en met de tweede kandidaat op te starten. Een derde mogelijkheid kan zijn om alle kandidaten een eenmalig voorstel (ofwel eindvoorstel) te laten doen compleet met alle voorwaarden.

De koper is altijd verplicht een **waarborgsom** of **bankgarantie** af te geven bij de notaris. Dit bedrag is groot 10% van de koopsom.

Bij woningen met een bouwjaar van 1980 of ouder wordt standaard een **ouderdomsclausule** opgenomen.

In de vragenlijst kunnen aanvullende clausules worden opgenomen ten gunste van de verkoper. Dit zijn bijv. een asbestclausule, niet-bewoners- of materialenclausule. Een overdrachtsbelastingclausule ten gunste van verkoper zal altijd opgenomen worden.

In het kader van de Vierde Richtlijn **WWFT** zijn wij verplicht een standaard cliënten onderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliënten onderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden doorbelast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd. Onder PEP's (Politically Exposed Person) wordt verstaan personen die een prominente publieke functie bekleden of hebben bekleed en de directe familieleden of naaste geassocieerden van de personen.

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris waarbij de royementskosten voor het doorhalen van de hypotheek boven het gemiddelde liggen, komen deze meerkosten voor rekening van koper. Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf deze woning en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient de verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper.

Wanneer een koper 2 weken na ondertekening van de koopakte nog geen notariskeuze aan ons kantoor heeft doorgegeven, zal de koopakte toegestuurd worden naar notaris Wienen in Pijnacker voor verdere afwikkeling.

De meetinstructie is gebaseerd op de Uniforme meetstaat BBMI, welke gebaseerd is op **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.

Op iedere regel zijn uitzonderingen: zo kunnen er zich ook situaties voordoen die afwijken van wat hierboven is beschreven. Voor vragen kunt u terecht bij de Laen Makelaardij BV of op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)

Disclaimer: Deze brochure is met de uiterste zorg samengesteld. Echter voor de juistheid en de volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens wordt noch door de Laen Makelaardij BV noch door haar opdrachtgever aansprakelijkheid aanvaard.

## > Leuk huis gezien bij een andere makelaar?

Dan kunnen de dames van **de Laen Makelaardij** u helpen met de aankoop van uw nieuwe woning.

Een NVM makelaar werkt nooit met 2 petten op en kan dus óf verkoopmakelaar zijn óf aankoopmakelaar zijn.

Neem contact op met **de Laen Makelaardij** en wij bekijken uw toekomstige woning met aandacht en deskundigheid.

Ons kantoor levert altijd maatwerk. Daarom kunt u bij **de Laen Makelaardij** informeren naar de tarieven voor de hulp bij aankoop van een woning.

**Vergroot  
de kans op  
succes!**

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.

Vind een local hero op  
[nvmhaaglanden.nl](http://nvmhaaglanden.nl).



Zeker weten.





# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Oostlaan 6A  
2641 DK  
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90  
[www.delaen.nl](http://www.delaen.nl)  
[info@delaen.nl](mailto:info@delaen.nl)



**de Laen**  
makelaardij