

TE KOOP



Sneekermeerplantsoen 44, B&R

Vraagprijs € 595.000 k.k.

Oostlaan 6A
2641 DK
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90
www.delaen.nl
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!



Nadine Duurkoop
nadine@delaen.nl



Valérie Overwater
valerie@delaen.nl



Greet Wolthuis
greet@delaen.nl



Natasja Goedegebuur
natasja@delaen.nl



Anneke Haak
anneke@delaen.nl



Aëliisa Daane
info@delaen.nl



Irene van Paassen
info@delaen.nl



> Kenmerken

Woonoppervlakte

126 m²

Perceeloppervlakte

136 m²

Inhoud

463 m³

Bouwjaar

2011

Prijs

Vraagprijs € 595.000 k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

tussenwoning

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Energie label

A++

Isolatie

volledig geïsoleerd





> Omschrijving

Wat een heerlijke plek om te wonen!

Grote eengezinswoning nabij de Groenblauwe Slinger gelegen, uitstekend onderhouden en modern ingericht met een diepe, zonnig gelegen achtertuin en twee eigen parkeerplaatsen! Interesse? Dan nodigen wij u graag uit om de woning aan het Sneekermeerplantsoen 44 te komen bezichtigen.

Wat enorm prettig is, is de rust in de straat. Kinderen kunnen nog gewoon buiten spelen. Het betreft namelijk een verkeersarme straat aangezien alle auto's in de achtergelegen straat de ontsluiting hebben naar de woning.

Begane grond: Hal/entree met de trapopgang, modern toilet v.v. een wandcloset. Heerlijke, lichte woonkamer met een grote schuifpui, met daardoor een prettige lichtinval en waardoor je kunt genieten van volop uitzicht op de tuin. De moderne, open keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een magnetron/oven.

1e Verdieping: Overloop, twee (voormalig drie) keurig afgewerkte slaapkamers. Grote slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel. Flinkke slaapkamer aan achterzijde met grote kast. De badkamer beschikt over een ligbad, wandcloset, douchecabine en een wastafelcombinatie.

2e Verdieping: Ruime open zolderkamer met twee grote dakramen. Praktische bergruimte met aansluiting voor wasmachine- en droger, warmtepomp met extra groot boilervat 150 liter en wtw-systeem.

Alle vloeren zijn uitgevoerd met Antracietgrijze plavuizen vloer, 60 x 60 cm, met overal vloerverwarming. Daardoor geldt voor de hele woning maximale verwarming en koeling. Stenen plavuizen geven immers de beste koude- en warmtegeleiding.

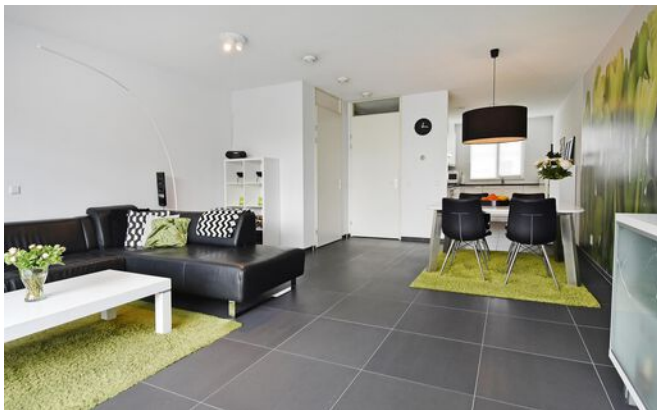
Diversen:

-Energie label A++ tot 31-10-2033

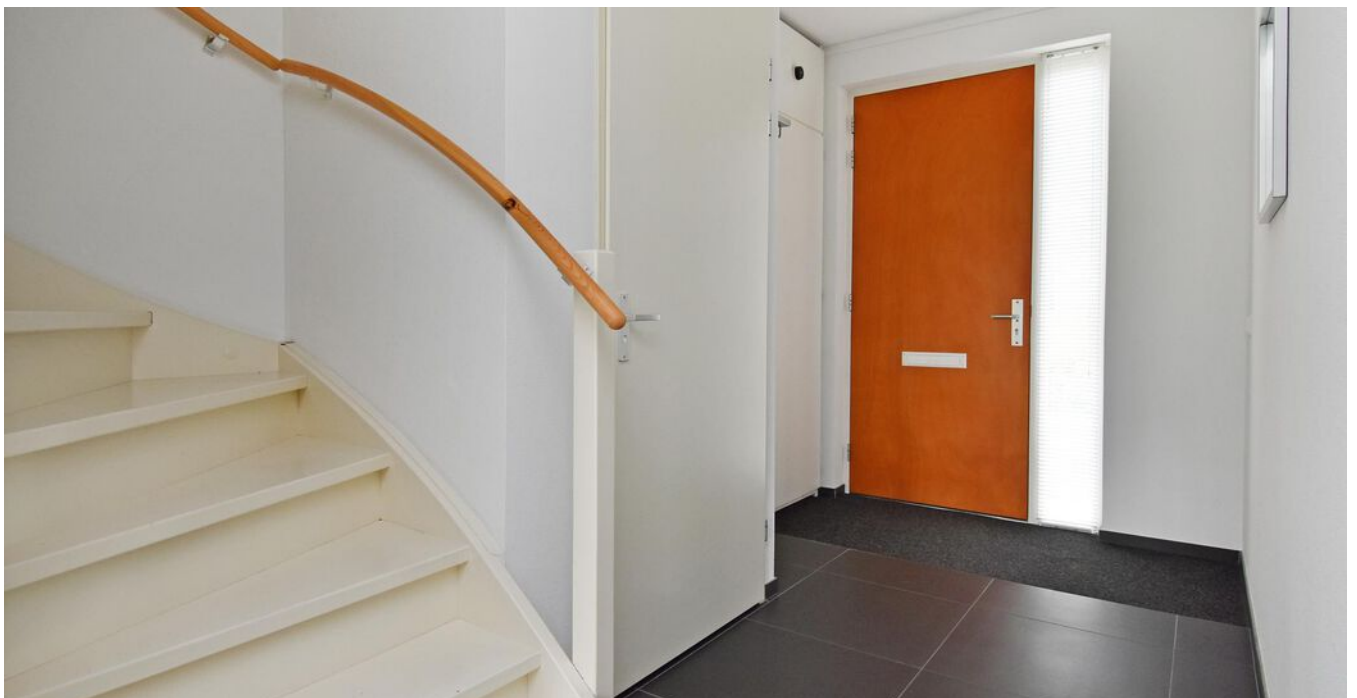
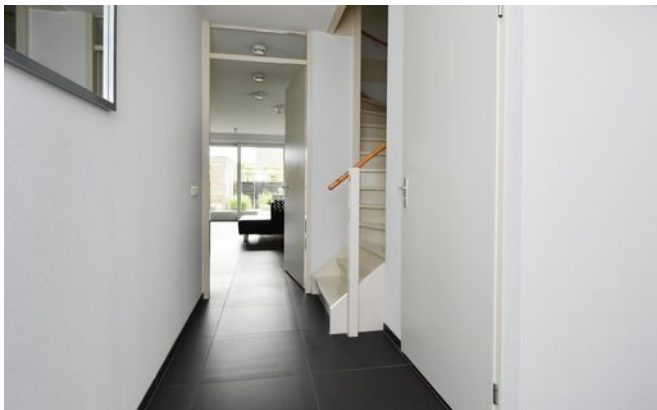
- Gehele woning v.v. vloerverwarming met koeling d.m.v. de energiebesparende warmte-koude opslag installatie;
- Warmtepomp lease € 125,- per maand;
- Iedere kamer is voorzien van internetaansluiting;
- Elektrisch zonnescherm;
- Twee vaste parkeerplaatsen op het achtergelegen parkeerterrein;
- Vrijstaande houten berging in de achtertuin;
- Oplevering prognose eind 2025 (afhankelijk van verkrijgen sleutel nieuwbouwwoning).

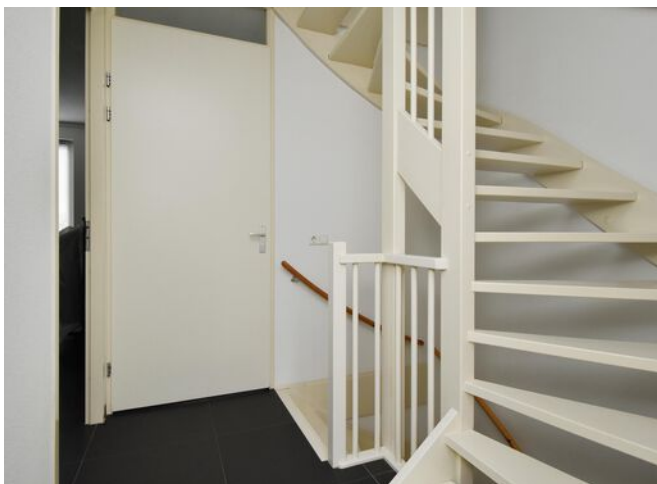










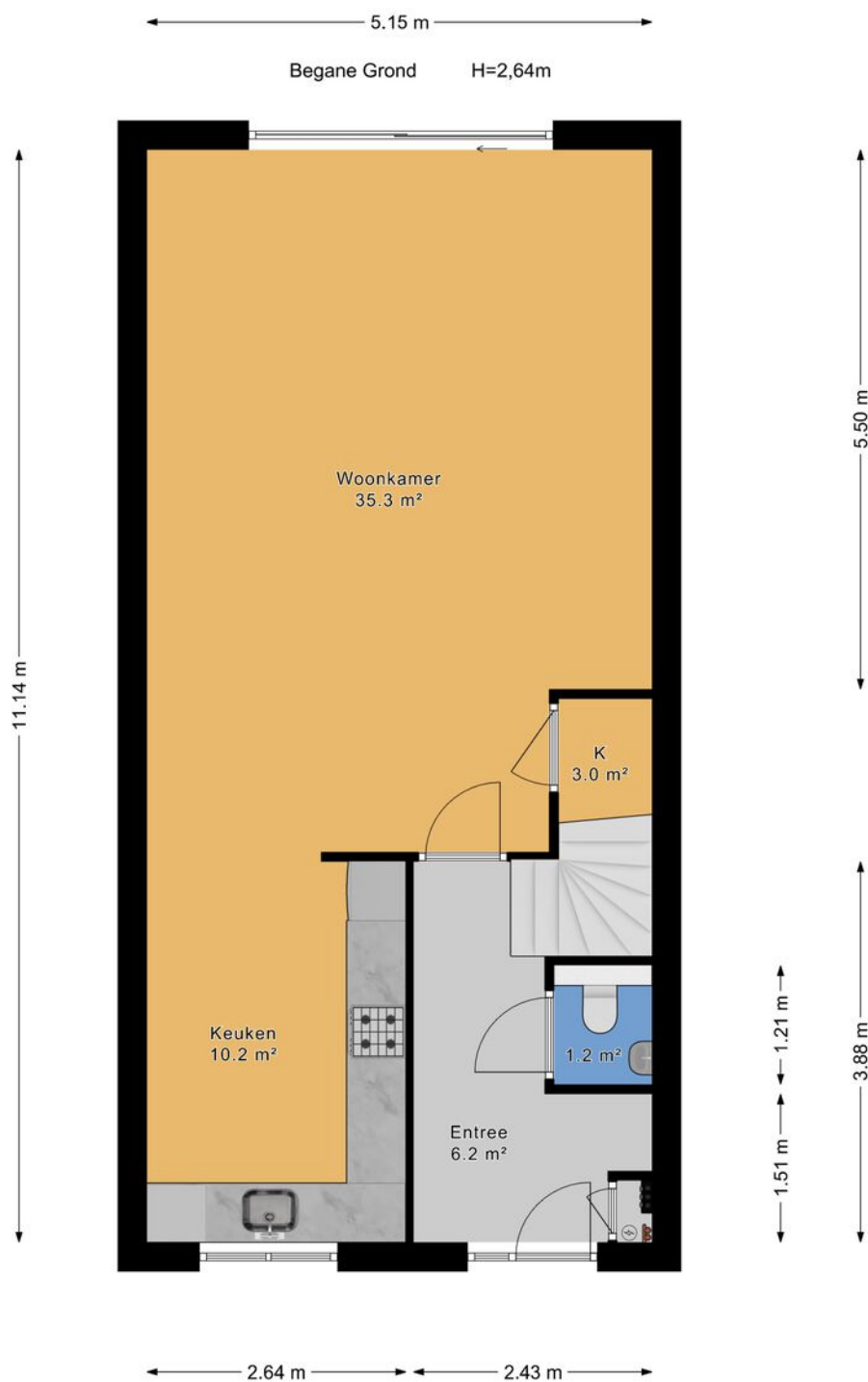






> Plattegrond

Began grond



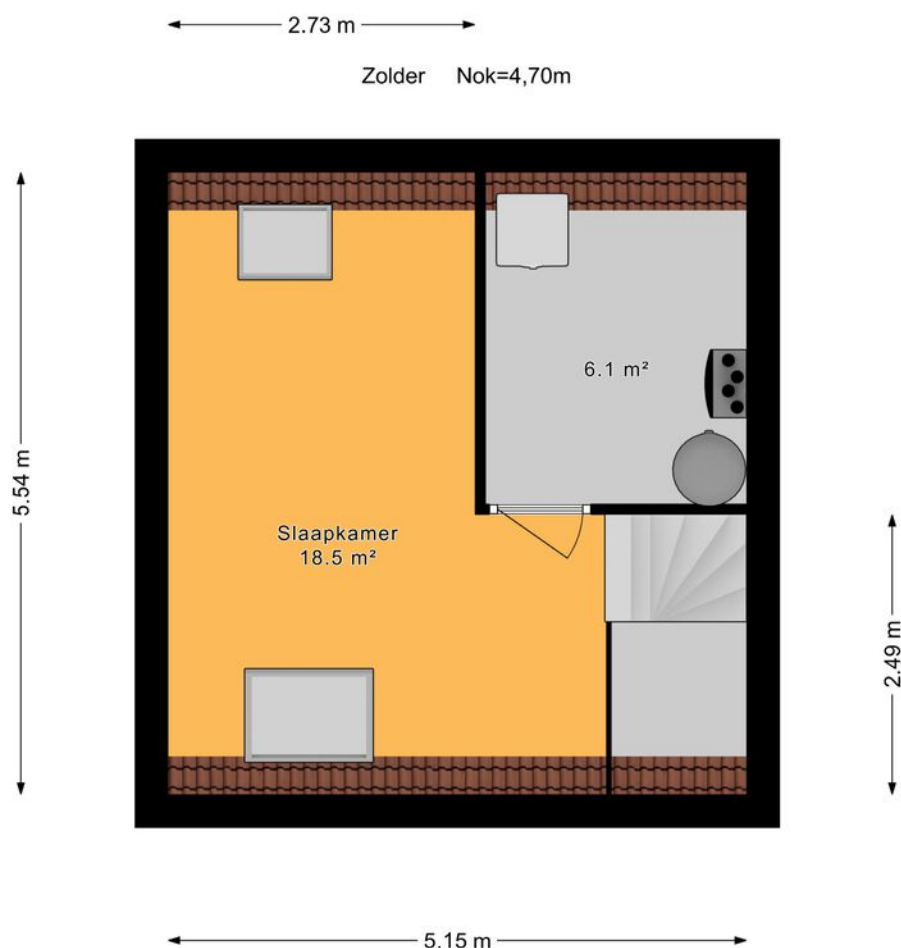
> Plattegrond

Eerste verdieping



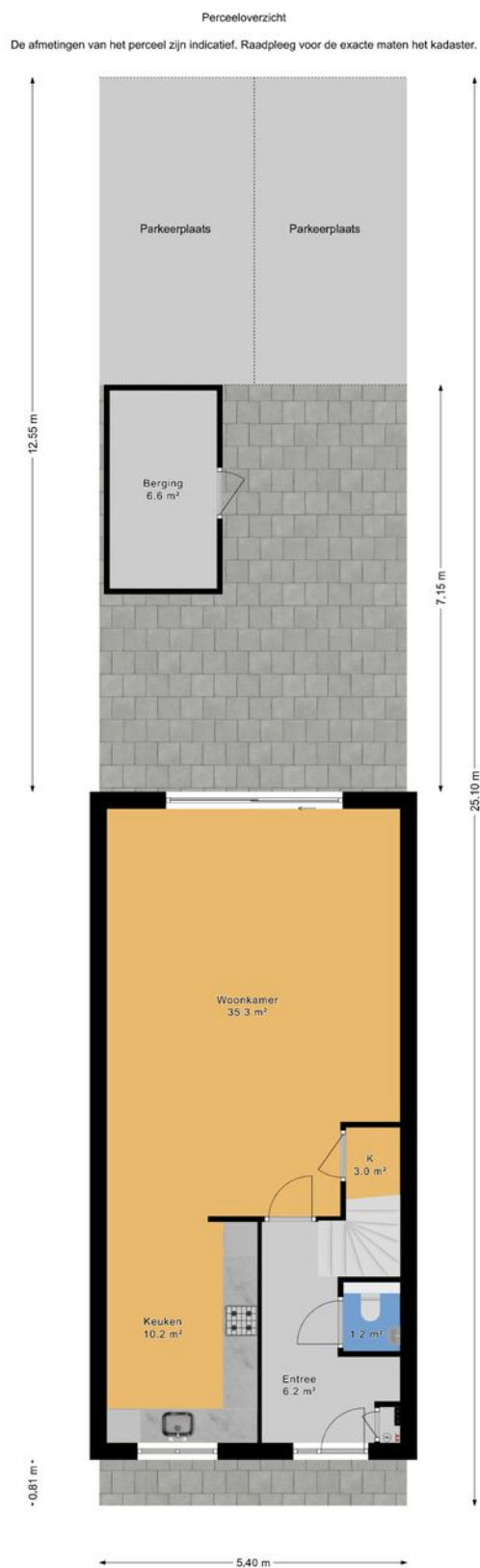
> Plattegrond

Tweede verdieping



> Plattegrond

Perceel



> Plattegrond

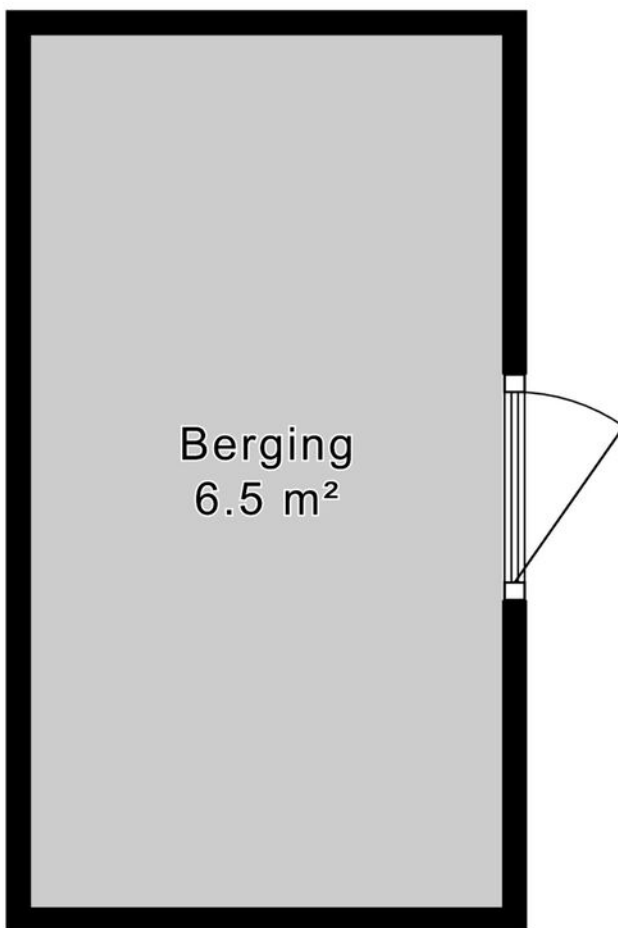
Berging

1.88 m

Berging

3.48 m

Berging
6.5 m²

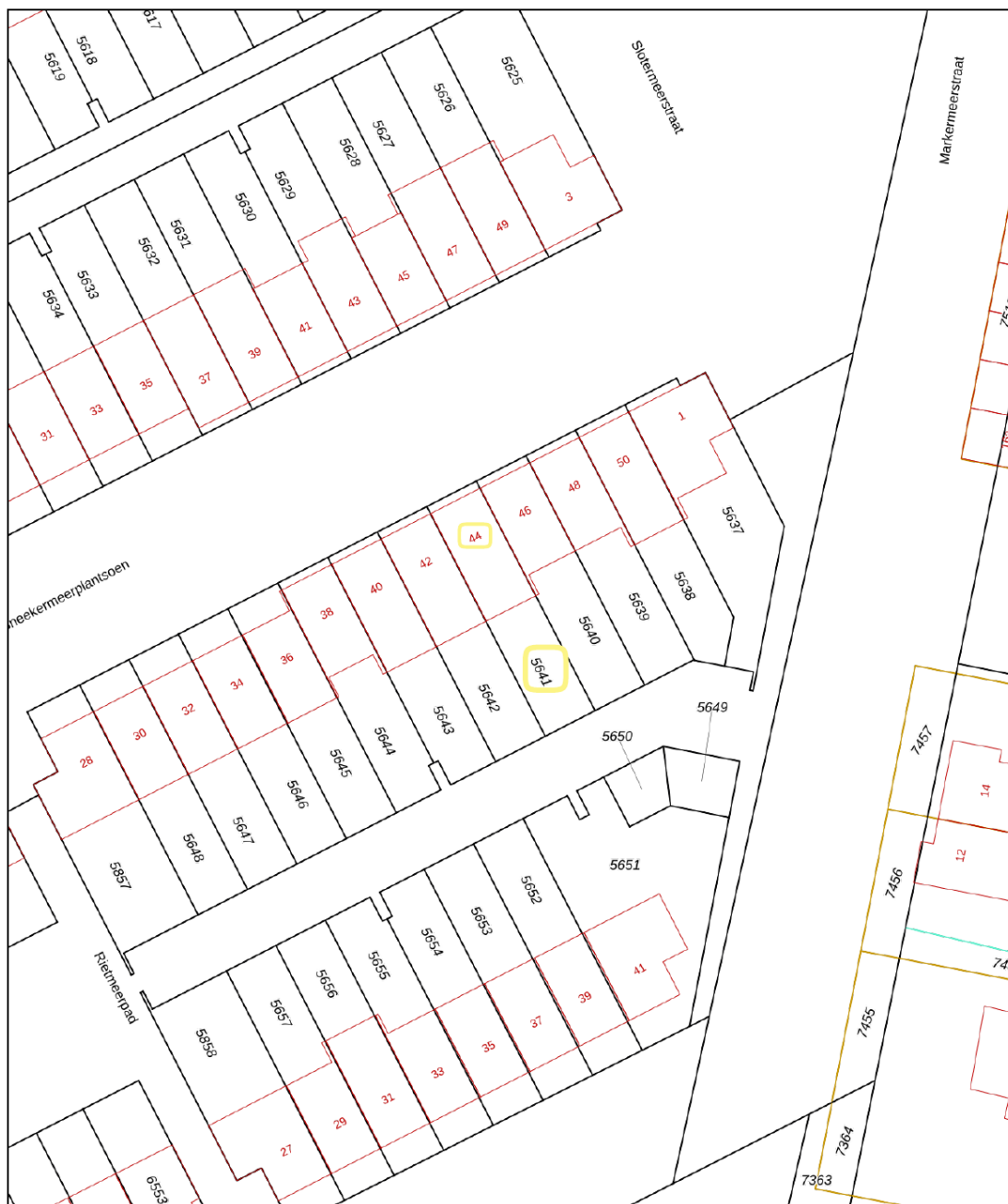


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Sneekermeerplantsoen 44

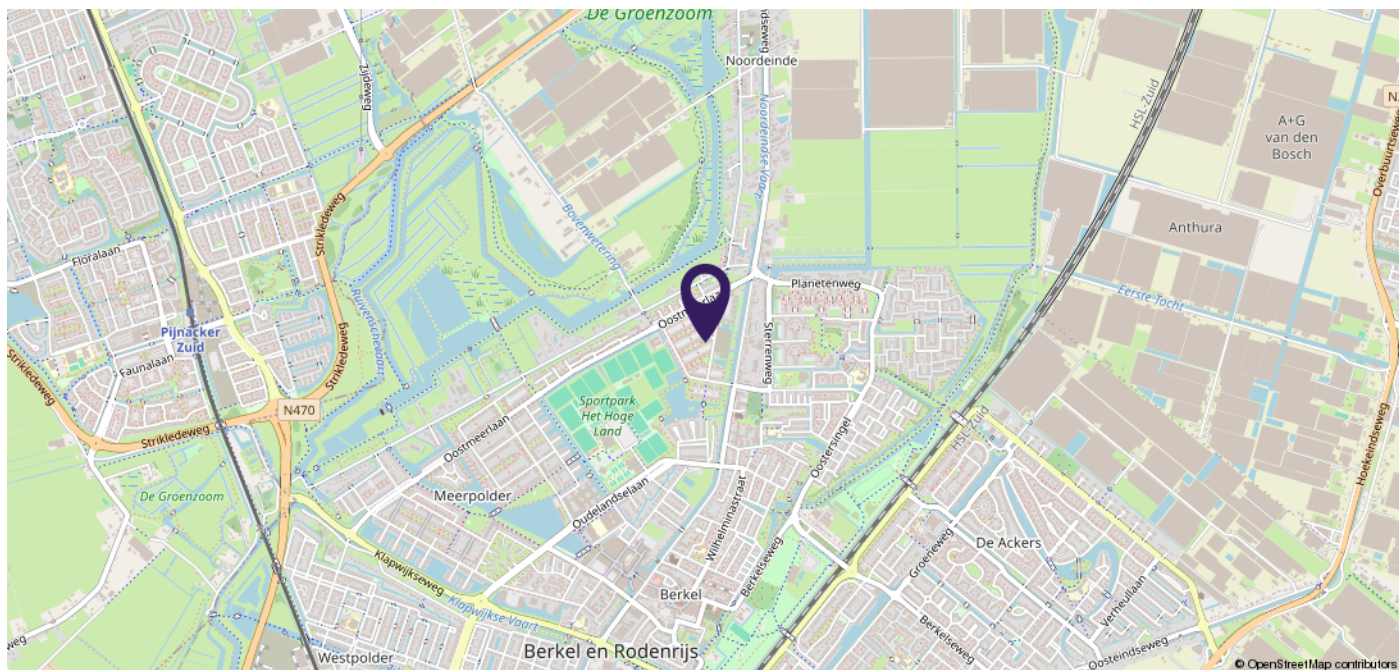
Kadastrale kaart

Uw referentie: sneekermeerplantsoen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Berkel en Rodenrijs
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		5641
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
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.				

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



> 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. Schmidtpark 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 onze 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

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.



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
info@delaen.nl



de Laen
makelaardij