

TE KOOP



Vosmaerstraat 33, Berkel En Rodenrijs

Vraagprijs € 495.000 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

109 m²

Perceeloppervlakte

160 m²

Inhoud

303 m³

Bouwjaar

1959

Prijs

Vraagprijs € 495.000 k.k.

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Hoekwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Energie label

D

Isolatie

Grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas, spouwmuurisolatie, kruipruimte-isolatie





> Omschrijving

Op zoek naar een sfeervolle woning met veel licht en een heerlijke tuin? Dan is Vosmaerstraat 33 absoluut het bekijken waard! Deze charmante hoekwoning ligt aan de rand van het gezellige Berkel en Rodenrijs, op loopafstand van metrostation Rodenrijs en de 'kleine' Albert Heijn aan het Rozenoord. Binnen enkele minuten wandel je de natuur in, terwijl je met de metro in 15 tot 20 minuten in hartje Rotterdam of Den Haag staat. Ideaal voor wie rust én bereikbaarheid belangrijk vindt.

Indeling en afwerking:

- Ruime woonkamer met een prachtige houten vloer
- Moderne open keuken met gezellige bar
- Alle luxe in de keuken aanwezig met o.a. Quooker, wijnklimaatkast en inductiekookplaat van Bora
- 2 slaapkamers op de 1e etage
- Ruime badkamer met ligbad, inloofdouche, 2 wastafels, separaat toilet en vloerverwarming
- De voormalige badkamer is omgetoverd tot handige wasruimte
- 2 slaapkamers op de 2e etage met dakkapel
- Grootste slaapkamer 2e etage met airco
- Op zolder veel bergruimte achter de schotten en inbouwkast
- Grotendeels kunststof kozijnen, spouwmuurisolatie en kruipruimte isolatie

Buitenleven:

De heerlijke, zonnige tuin ligt perfect (op het Zuiden!) voor een ontspannen buitenleven. Achterin bevindt zich een berging voor fietsen of extra opslag.

Oplevering: in onderling overleg

Bijzonderheden:

- Parkeervergunning in de straat / kosteloos voor bewoners
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing
- Energielabel D

De Laen makelaardij is de NVM-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.

Deze advertentie en de bijbehorende vragenlijst zijn met de grootst mogelijke zorg 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.



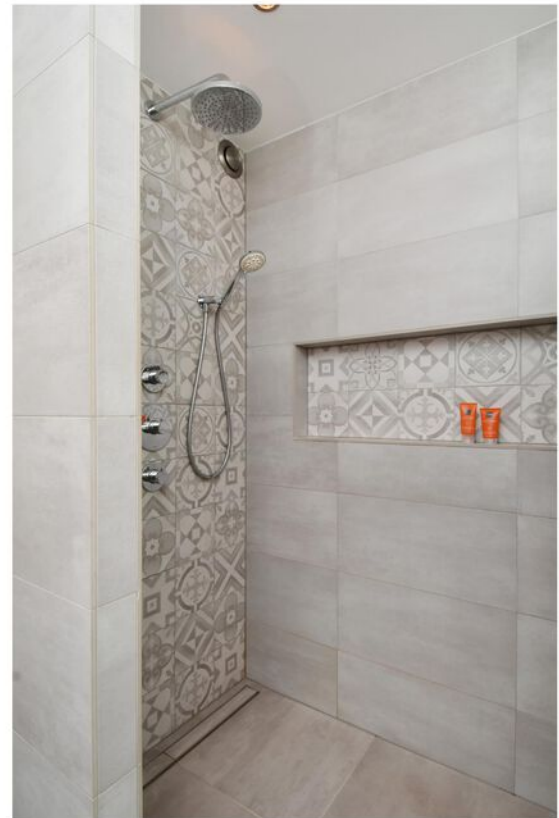










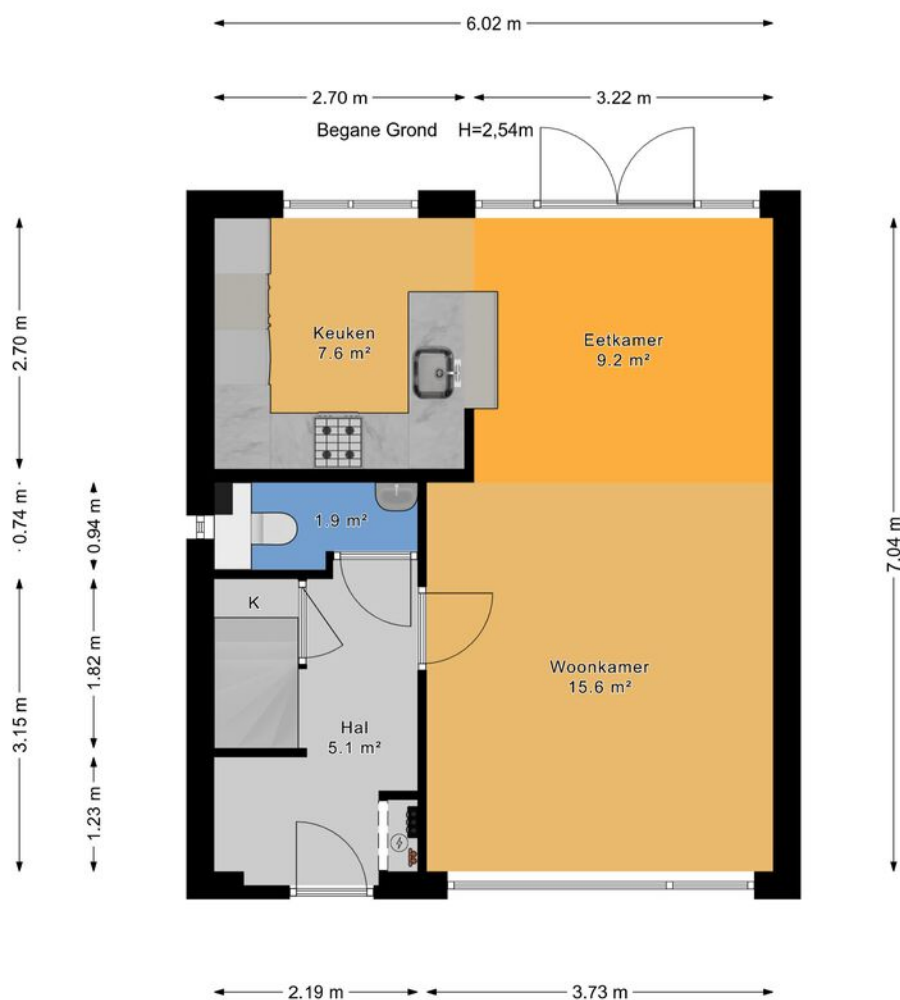






> Plattegrond

Begane grond



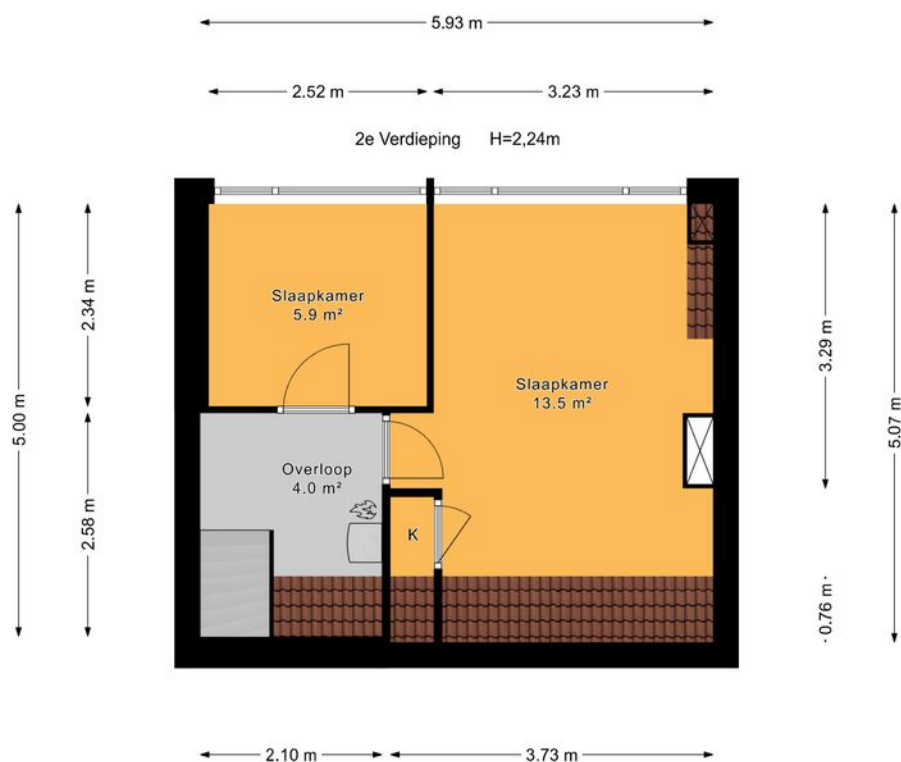
> Plattegrond

Eerste verdieping



> Plattegrond

Tweede verdieping

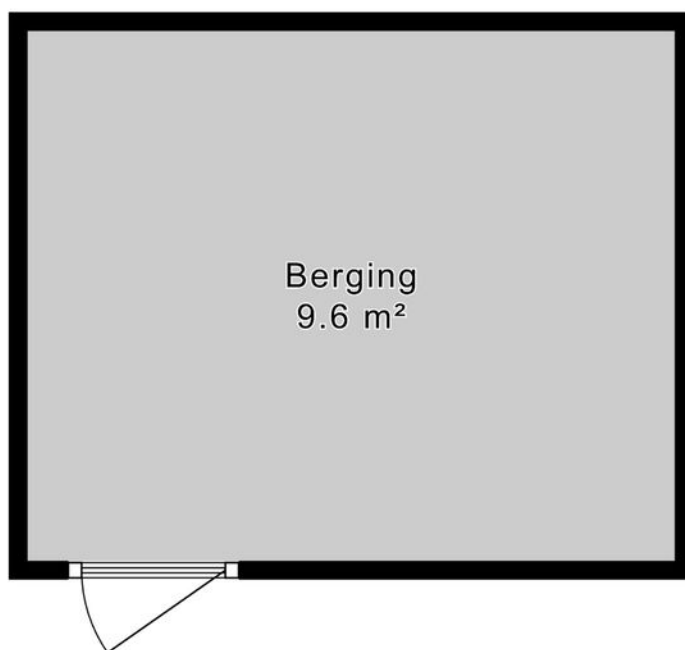


> Plattegrond

Berging

3.42 m

Berging H=2,19m



2.80 m

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Vosmaerstraat 33



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer 26 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voortgeplaatste kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Gebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Berkel en Rodenrijs Sectie B Perceel 3071	kadaster 
---	---	--

Voor een volledig overzicht, geliefd op 20 mei 2025.
De Dienst van het Kadaster en de openbare registers.

Aan dit overzicht kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend.
De Dienst van het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

> Extra informatie

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.

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.

Onderzoeksplicht koper

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.

Toelichting Meetinstructie / BBMI

De woningen worden opgemeten conform de Branchebrede meetinstructie (BBMI). De BBMI is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De BBMI sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede de medewerkers van De Laen Makelaardij van alle aansprakelijkheid van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning. De transactieprijs is gebaseerd op hetgeen koper gezien heeft tijdens de bezichtiging(en). De onroerende zaak is in opdracht van verkoper ingemeten door een professioneel meetbedrijf. Eventuele interpretatieverschillen en of afwijkingen ten aanzien van deze maatvoering worden hiermee geacht geen invloed te hebben op de waarde en of de koopsom. Partijen gaan hiermee akkoord.

Aankoopmakelaar

De woning wordt aangeboden door De Laen Makelaardij. De belangen van de verkoper worden behartigd door De Laen Makelaardij. Kandidaat-kopers adviseren wij dan ook altijd een eigen NVM aankoopmakelaar in te schakelen.

WWFT

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.

Moedermaatschappij

De Laen Makelaardij BV en RvD makelaardij BV (handelend onder de naam Van Dullink Makelaars) behoren tot dezelfde moedermaatschappij.

> Extra informatie

Onderhandelen

Er zijn 2 biedsystemen, te weten:

- Verkoop met biedingen:

Dit is de gebruikelijke procedure. Er is sprake van onderhandelingen als op het 1e bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van de verkoper volgt. In deze fase wordt niet met een andere gagadigde onderhandeld. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de 1e kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van een 1e kandidaat-koper, wordt de 1e kandidaat-koper in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Er worden over en weer geen gegevens verstrekt over de hoogte van de geboden bedragen. Uiteindelijk beslist de verkoper met wie hij de overeenkomst wenst aan te gaan. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

- Verkoop bij inschrijving:

Bij uitzondering wordt een systeem van inschrijving toegepast. De verkopend makelaar bepaalt de sluitingsdatum. Tot dat tijdstip kan iedereen een bod, schriftelijk, uitbrengen. Het voor de verkoper meest geschikte bod wordt geaccepteerd of er wordt met een bieder, naar de keuze van de verkoper, verder onderhandeld.

Koopovereenkomst

Het schriftelijk vastleggen van de voorwaarden wordt vastgelegd in een modelkoopovereenkomst van de NVM. De koopovereenkomst wordt door de makelaar vóór het tekenen gedeeld en desgewenst doorgenomen met partijen zodat iedereen op de hoogte is van de inhoud.

Zolang er geen getekende koopovereenkomst is, is er geen rechtsgeldige overeenkomst. De koopovereenkomst dient binnen 3-5 werkdagen door partijen te worden ondertekend.

Bedenktijd

Een koper die handelt als privé persoon heeft 3 dagen bedenktijd. Van deze bedenktijd kan geen afstand gedaan worden. Omwille van de bewijskracht moet ontbinding van de bedenktijd altijd schriftelijk geschieden.

Ontbindende voorwaarden

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Zo'n ontbindende voorwaarde kan betrekking hebben op het rondkrijgen van een financiering of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Indien een koper ontbindende voorwaarden wil opnemen in de koopovereenkomst, dient dit in de bieding duidelijk kenbaar te zijn gemaakt.

Waarborgsom of bankgarantie

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 leeftijd van 25 jaar of ouder wordt standaard een ouderdomsclausule opgenomen.

Bijzondere bepalingen / clausules

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

Bij woningen van 25 jaar of ouder nemen wij standaard een ouderdoms- en/of asbestclausule op. De tekst van deze clausules vestrekken wij desgewenst.

Indien koper kiest voor een notaris voor een notaris met een afstand van 15 kilometer vanaf deze woning en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van de akte van levering, dan dient de verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper.

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen, genoemd in artikel 4.1. Indien de genoemde notaris voor royementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gemiddelde € 300,- inclusief btw per hypothecaire inschrijving in het Kadaster en kadastraal rechten, komen deze meerkosten voor rekening van koper.

Wanneer koper uiterlijk na het verloop van de bedenktijd nog geen notariskeuze aan ons kantoor heeft doorgegeven, zal de koopovereenkomst toegestuurd worden naar notaris Wienen in Pijnacker voor verdere afwikkeling.

Kosten koper

Onder kosten koper worden verstaan: overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de akte van levering en kadastrale kosten.

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 of op www.nvm.nl

> 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