

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



OOSTMEERLAAN 138, BERKEL EN RODENRIJS

€ 650.000 k.k.



WELKOM BIJ OOSTMEERLAAN 138



IK BEN OLDRIK BEELEN

Vastgoedadviseur

Welkom bij **Oostmeerlaan 138** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ oldrik@vanhuyse.nl

☎ 06-211 533 70



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	2009
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Tussenwoning
Inhoud	555 m ³
Energie label	A+
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



Woonoppervlakte
157 m²



Perceeloppervlakte
127 m²



Kamers
5



Slaapkamers
4



OMSCHRIJVING

Thuiskomen aan de Oostmeerlaan 138 – een instapklare, energiezuinige tussenwoning waar stijl, comfort en locatie perfect samenkomen. Grenzend aan de achtertuin heb je twee eigen parkeerplaatsen, waarvan één met laadpaal. De woning heeft een verzorgde, besloten achtertuin met achterom – ideaal voor lange avonden buiten in de prachtige avondzon, terwijl 's ochtends aab de voorkant de warme ochtendzon je tegemoetkomt.

Begane grond:

Via een stalen deur stap je vanuit de hal, waar zich ook het toilet bevindt, de lichte woonkamer binnen, afgewerkt met een eiken visgraatvloer die doorloopt in de luxe woonkeuken en eetkamer. De woonkamer staat via openslaande deuren in directe verbinding met de besloten achtertuin. De keuken heeft o.a. een royaal eiland met veel kastruimte en een gezellige eetbar en is bovendien voorzien van moderne inbouwapparatuur.

Eerste etage:

Drie comfortabele slaapkamers, overloop met toilet en een stijlvolle badkamer met wastafelmeubel en dubbele inloopdouche. Het speelse, ruime trappenhuis brengt extra licht op deze verdieping. De gehele etage is voorzien van tapijt in een warme kleur, wat zorgt voor extra comfort en een sfeervolle uitstraling.

Tweede etage:

Een volwaardige vierde slaapkamer met walk-in closet en een overloop met zeer ruime berging met opstelplaats voor wasmachine/droger en c.v. Ook deze verdieping is voorzien van tapijt voor een warme en comfortabele ambiance.

Met energielabel A+ en zonnepanelen woon je klaar voor de toekomst, met lage energielasten als bonus.

Omgeving en buurt

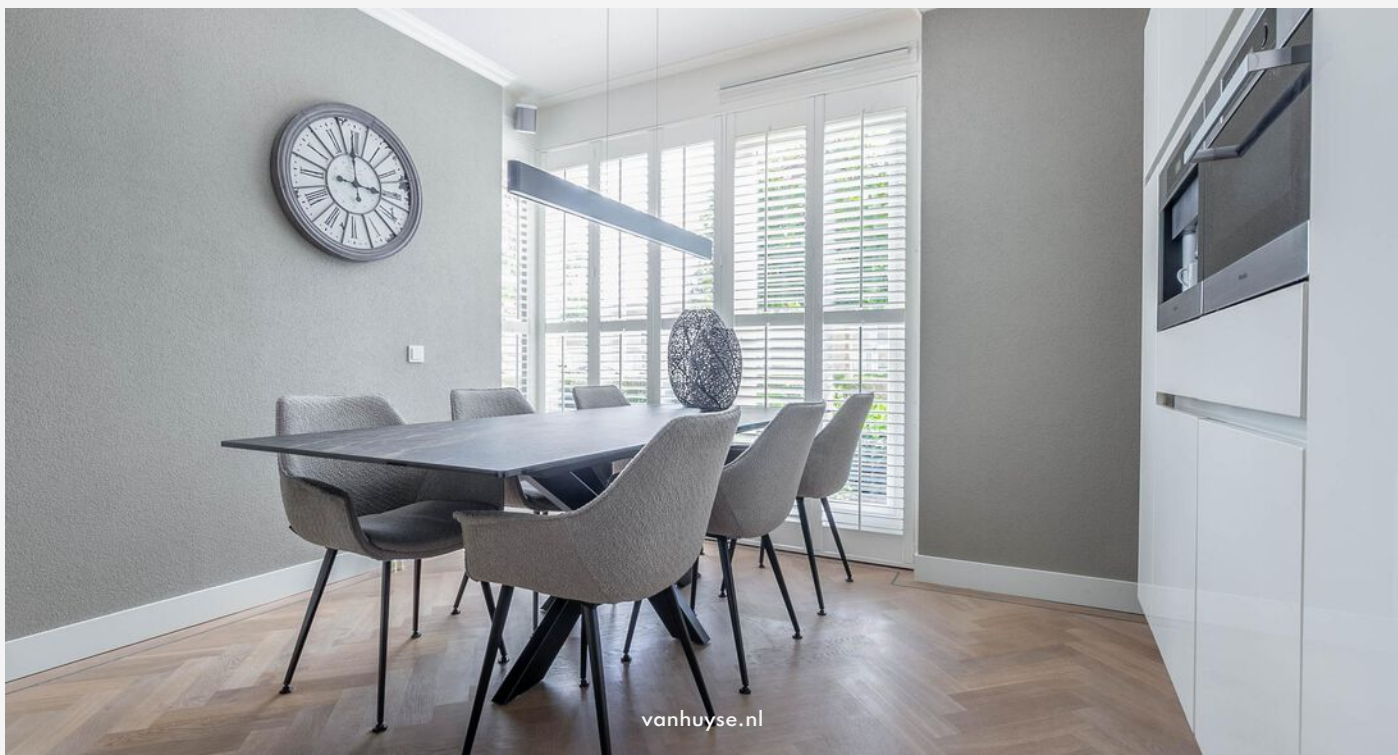
Met enkele stappen loop je al in natuurgebied de Groenzoom. Uitwaaien langs de weilanden, fietsen rond het water of een stukje hardlopen – je hebt het allemaal binnen handbereik. Heb je een jong gezin? Dan kunnen de kinderen in de wijk op avontuur in de vele speeltuinen. Op loopafstand bereik je ook een winkelcentrum, diverse scholen en sportvelden.

Het centrum van Berkel en Rodenrijs kent leuke horeca en een mooie winkelstraat met alle nodige voorzieningen. Wil je naar de binnenstad van Rotterdam of Den Haag? Op loopafstand bereik je de Randstadrail. Een uitstekende verbinding – snel aan het werk in de binnenstad, maar ook een dagje uit is altijd binnen handbereik. Ook het gezellige Delft vind je vrijwel om de hoek.

Alle pluspunten en bijzonderheden op een rij:

- Instapklare, energiezuinige tussenwoning (energielabel A+ en zonnepanelen)
- Schuur en twee eigen parkeerplaatsen, waarvan één met laadpaal
- Verzorgde, besloten achtertuin met achterom
- Eiken visgraatvloer op de begane grond
- Luxe woonkeuken
- 4 slaapkamers, luxe badkamer en apart tweede toilet
- Maandelijkse servicekosten voor de parkeerplaatsen en berging

Plan vandaag nog een bezichtiging en kom de sfeer zelf ervaren!



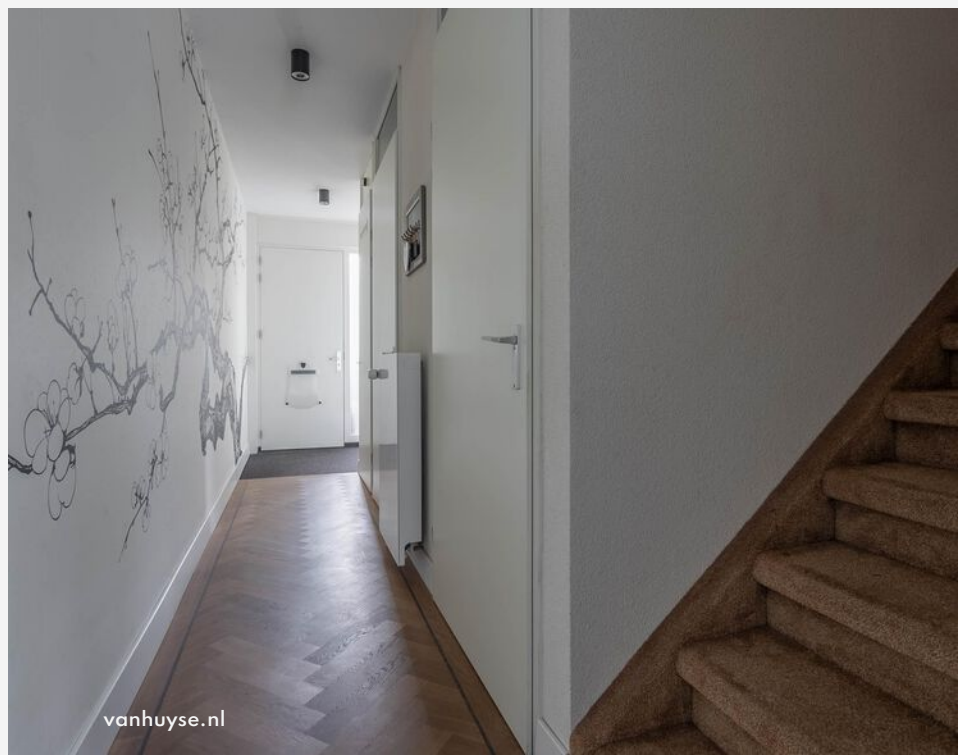




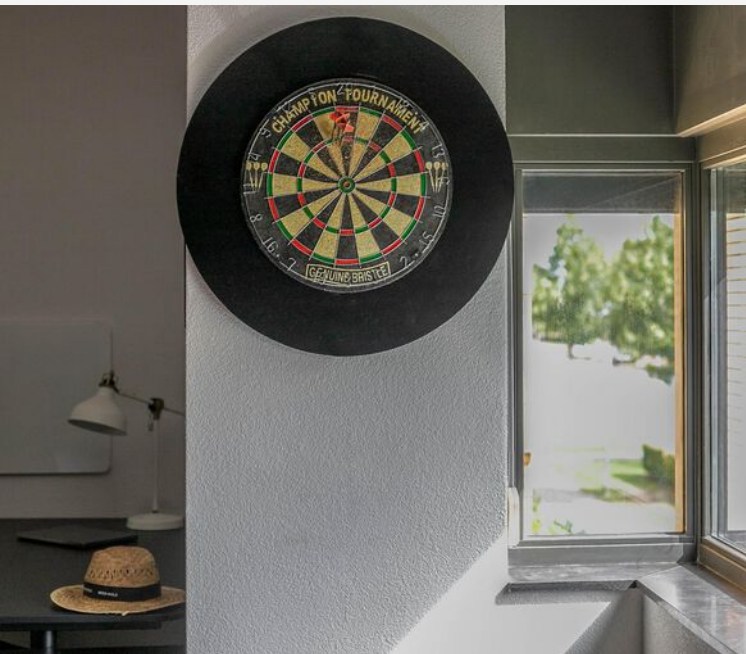






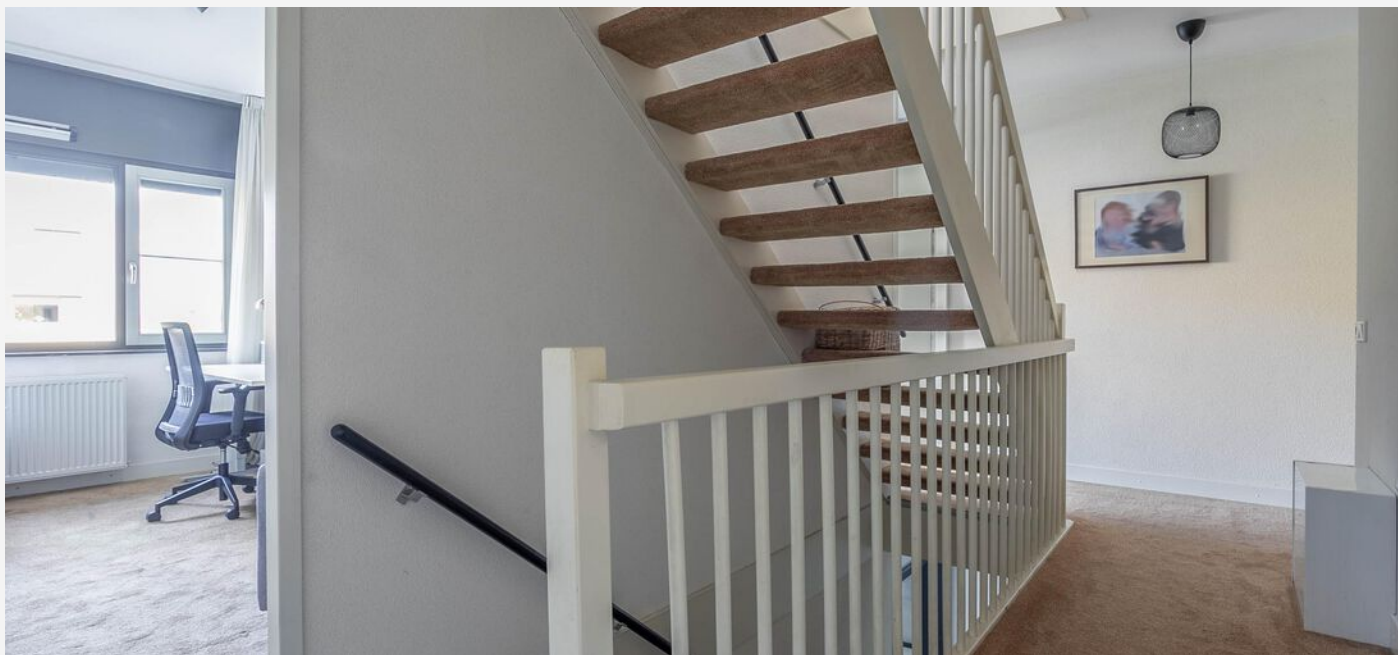




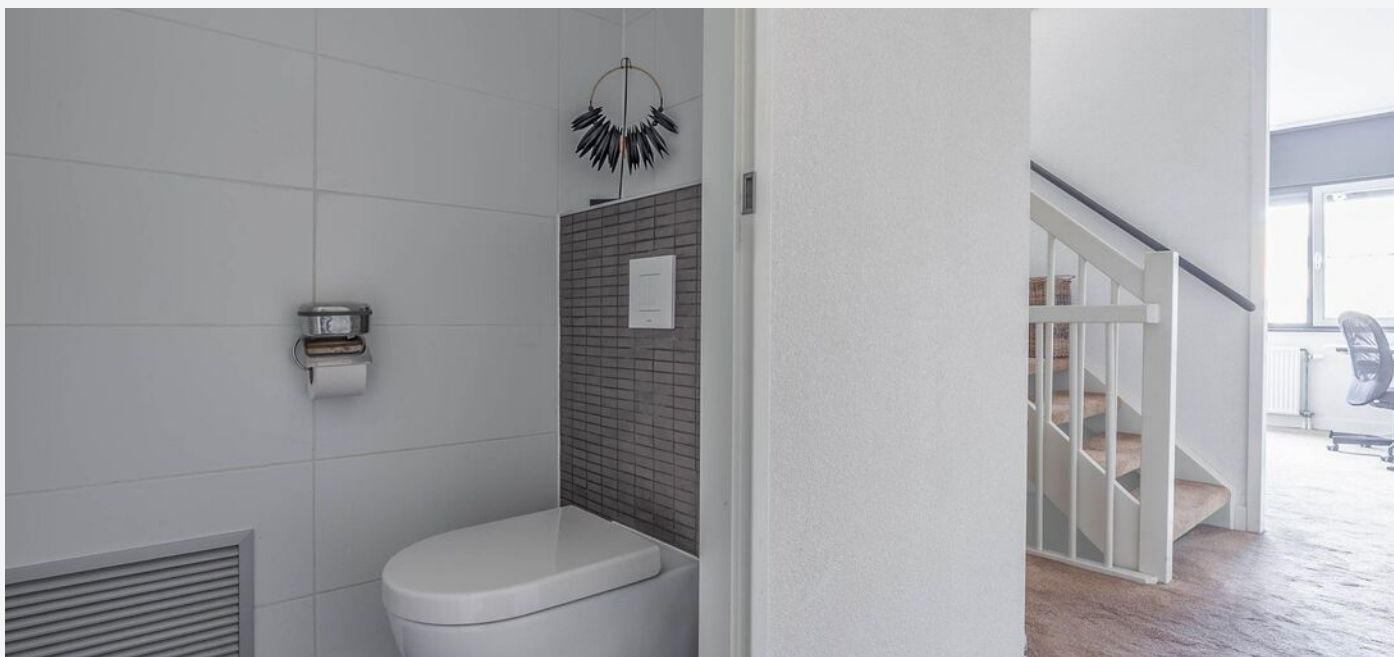










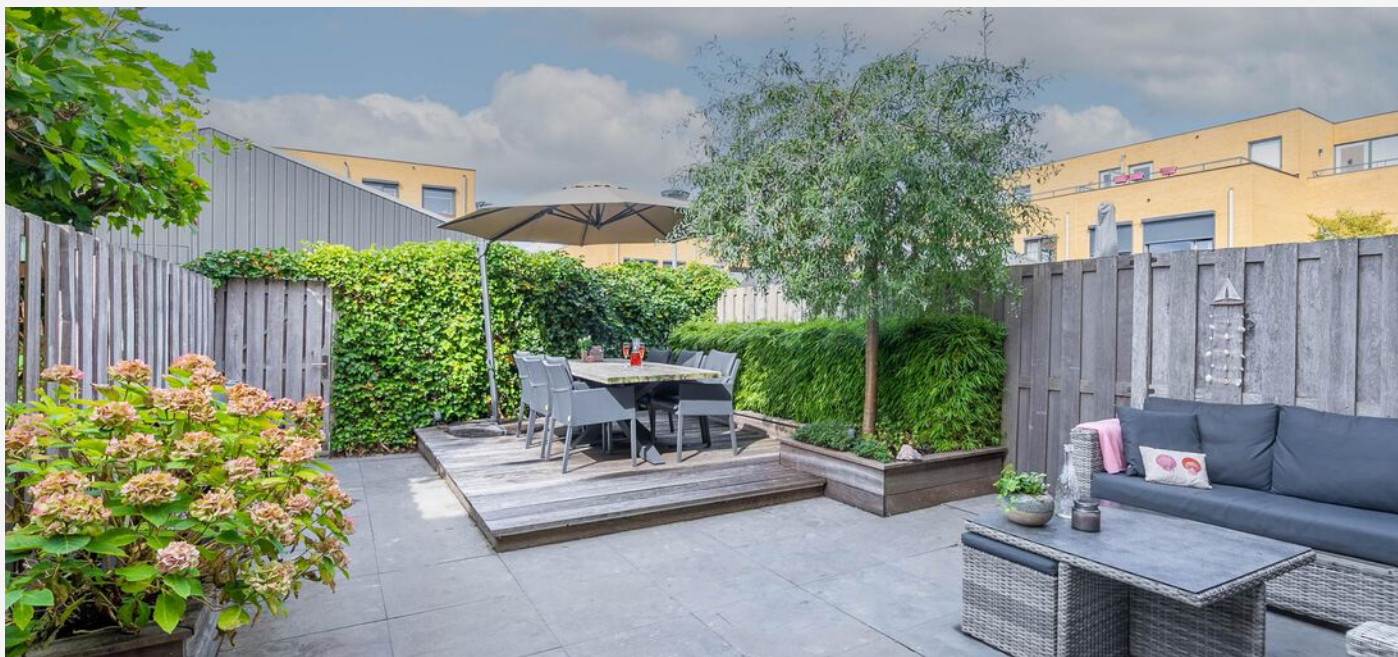










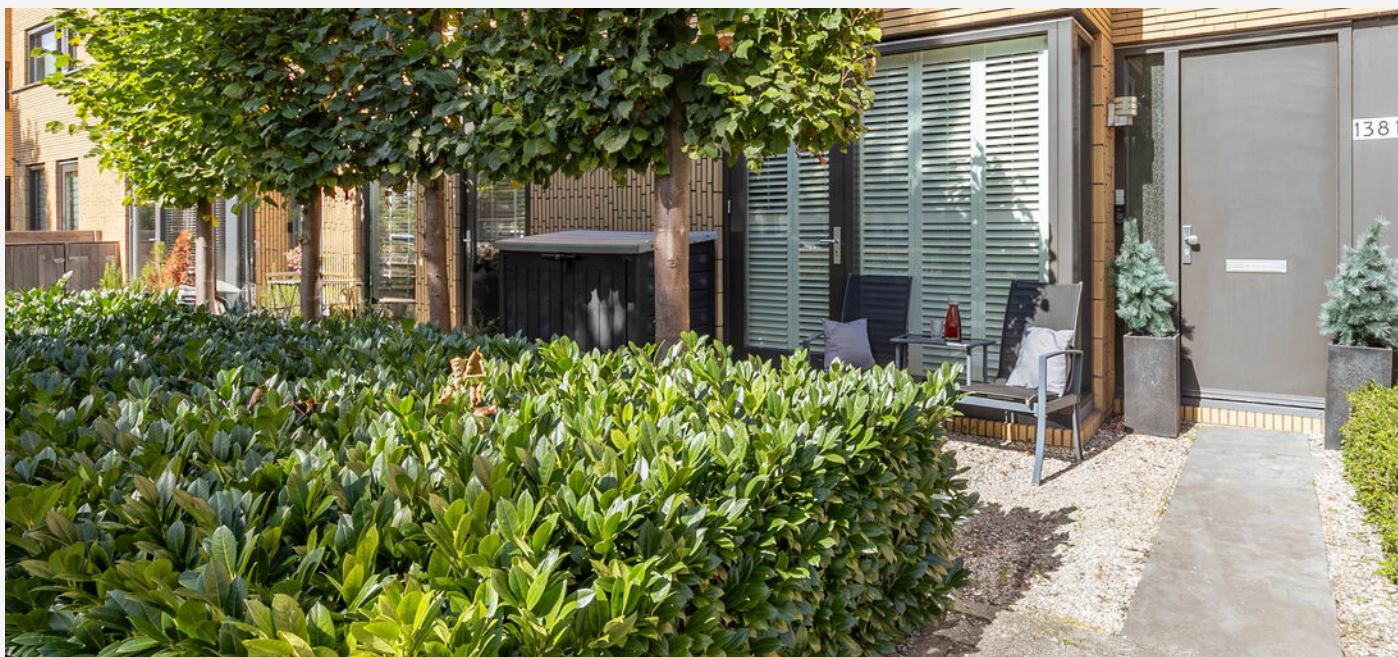






















PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



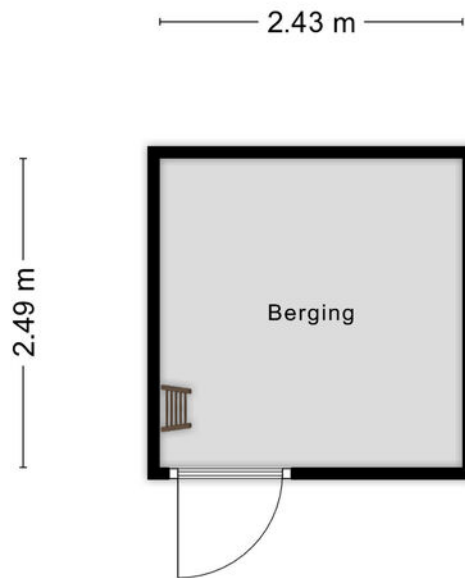
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



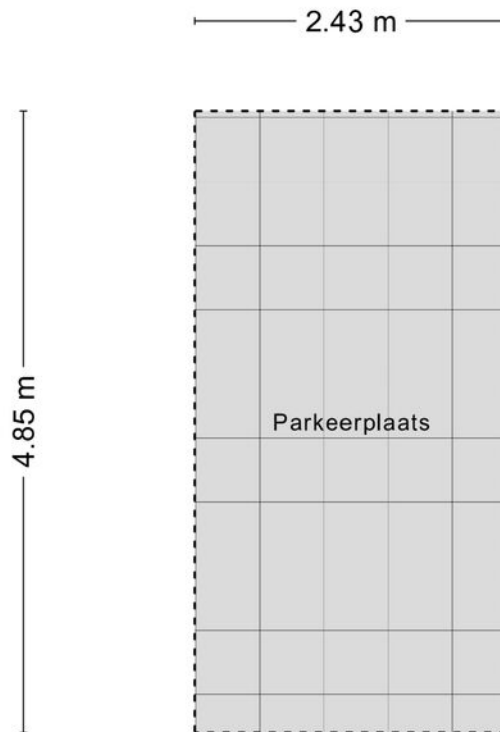
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



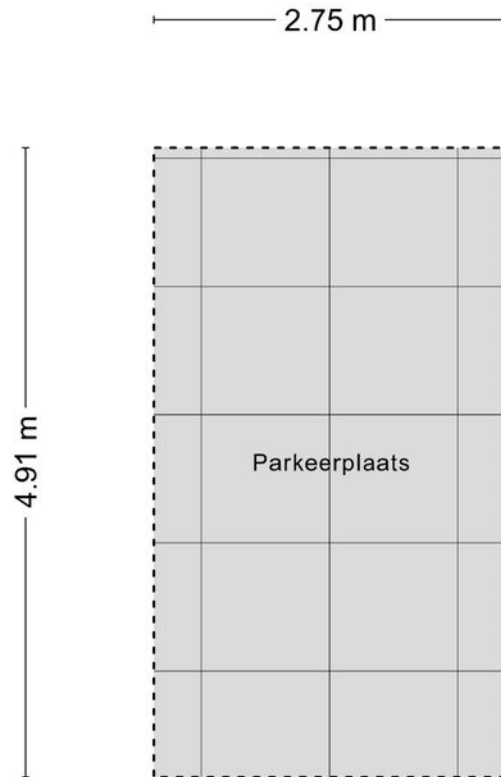
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Berkel en Rodenrijs 118

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

4683, 4818, 4818

KADASTRALE SECTIE

C

GEMEENTE

Berkel en Rodenrijs

PERCEELOPPERVLAKTE

127 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
12345
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berkel en Rodenrijs
Sectie C
Perceel 4683

kadaster



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.

Clausules

Clausule inzake fundering en casco

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich zowel ter plaatse als bij bijvoorbeeld de gemeente en/of het bouwarchief te (laten) informeren over de funderings-/casco-situatie. Koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

Waterhuishoudingsclausule

Door gewijzigd (duin)waterbeheer kunnen wisselende grondwaterstanden optreden. Indien hinder c.q. schade wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid dienaangaande.

Clausule inzake informatie m.b.t. de bodemgesteldheid

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan de mededelingen op de aan deze koopovereenkomst gehechte milieu-informatie. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper van alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, kan voortvloeien.

Verkoopprocedure - Bieden - Onderhandelen

Een bod uitbrengen:

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw [move.nl](https://www.move.nl) account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;
- opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

Het zgn. 'Amsterdamse systeem'

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. Mocht een andere partij(en) (2e, 3e etc.) ook geïnteresseerd zijn om een bod uit te brengen ontstaat de volgende situatie:

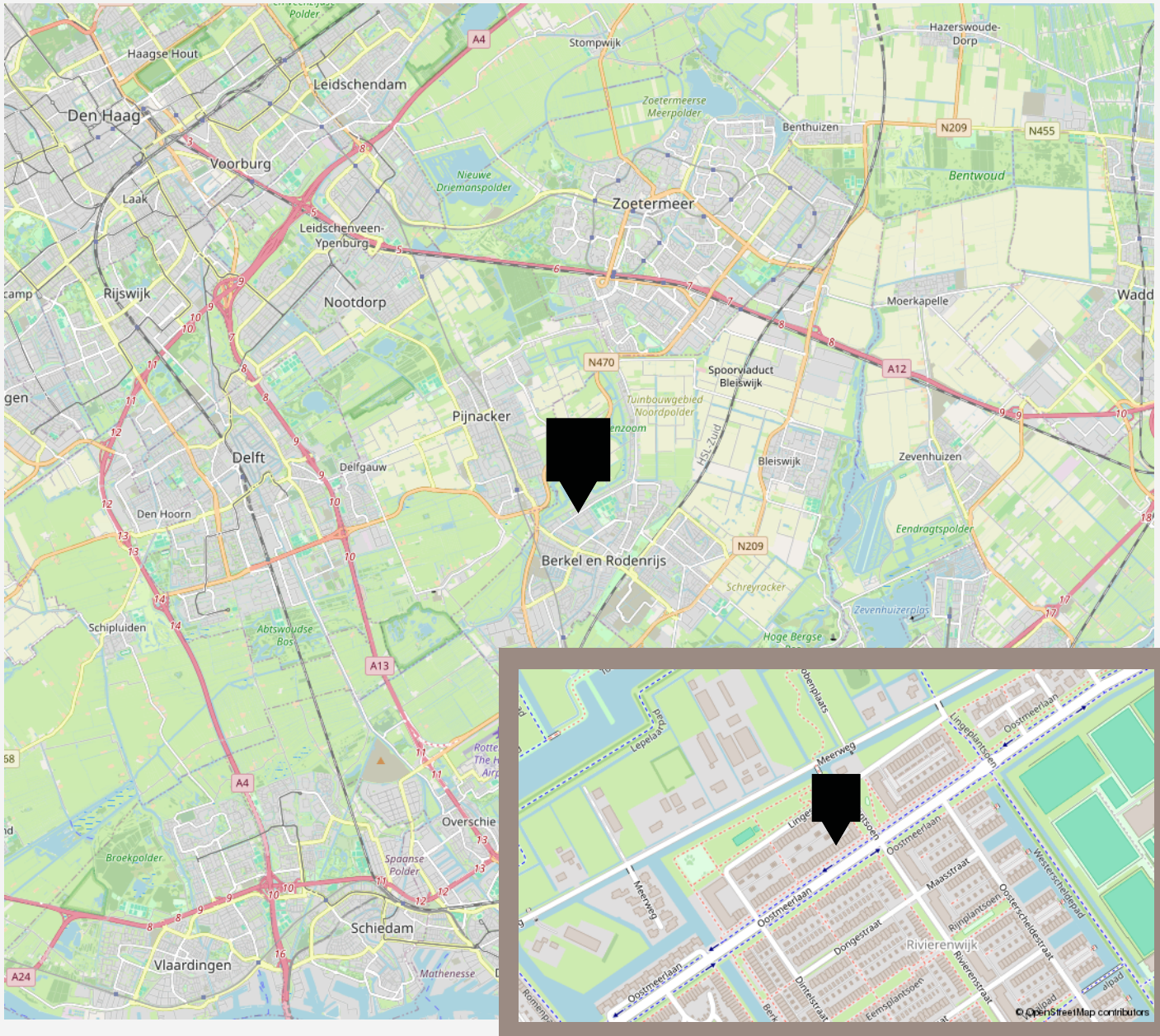
Andere koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel' bestaande uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Deze andere koopgegadigden zijn niet op de hoogte van het voorstel dat door de eerste bidder dan wel andere partijen is uitgebracht;

Zodra de verkopende partij een 'uiterst voorstel' van een andere koopgegadigde heeft ontvangen stelt de verkoper de 1e bidder in de gelegenheid om, binnen een door de verkoper te bepalen termijn, ook een 'uiterst voorstel' uit te brengen. Verkoper zal de 1e bidder niet inlichten over de hoogte/inhoud van door de andere koopgegadigde(n) uitgebrachte bod/biedingen.

Verkoper zal uit de uitgebrachte biedingen een keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wenst te gaan.

LOCATIE OP KAART



EEN UNIEKE COMBINATIE VAN RUST EN DYNAMIEK



WELKOM IN BERKEL EN RODENRIJS

Berkel en Rodenrijs biedt het beste van twee werelden: een rustige, groene omgeving met tegelijkertijd alle voorzieningen en levendigheid die je nodig hebt. In dit charmante dorp, gelegen in de gemeente Lansingerland, geniet je van een vriendelijke dorps sfeer met volop ruimte om te ontspannen. Denk aan mooie wandel- en fietsroutes door de polders en natuurgebied de Groenzoom, waar je de natuur op haar best beleeft. Voor gezinnen is Berkel en Rodenrijs een fijne plek met goede scholen, veilige woonwijken en een groot aanbod aan sport- en speelvoorzieningen.

Het dorpscentrum is levendig en sfeervol, met gezellige winkels, boetieks en horecagelegenheden waar je heerlijk kunt genieten van een lunch of kop koffie. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij een breed scala aan supermarkten en speciaalzaken. Bovendien is de ligging ideaal: je bent binnen no-time in steden als Rotterdam, Delft en Den Haag dankzij uitstekende OV-verbindingen en uitvalswegen. Toch voelt thuiskomen in Berkel en Rodenrijs altijd als een stap terug in de tijd, weg van de drukte van de stad.

Of je nu jong bent en net je eerste woning zoekt, of juist een fijne plek zoekt om rustig te genieten van je gezin of je pensioen: Berkel en Rodenrijs heeft voor ieder wat wils. Het is een plek waar burens elkaar kennen en waar een gevoel van gemeenschap centraal staat. Kom de charme en veelzijdigheid zelf ontdekken – hier voel je je direct thuis!

VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN

[illegible]



vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl