

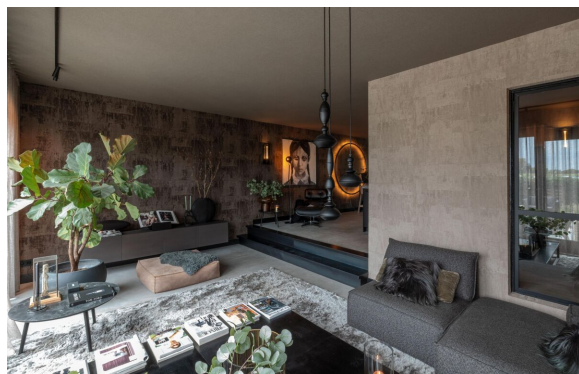


Scan mij!



Rodenrijseweg 553 B, 2651 AR,
Berkel en Rodenrijs

€ 1.350.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning | Villa | ● Energielabel | C |
| ● Woonoppervlakte | 215 m² | ● Kamers | 6 |

Meer weten over over deze woning?
www.rodenrijseweg553b.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1968
Soort woning	Villa
Soort bouw	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	215 m²
Inhoud	782 m³
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
Garage	Aangebouwd steen, Carport
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Airconditioning
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Berkel en rodenrijs
Sectie	B
Perceelnummer	4297
Perceeloppervlakte	462 m²



Omschrijving

Prachtige & sfeervolle XL (nagenoeg 215 m² heerlijk wonen) vrijstaande villa aan de Rodenrijseweg in Berkel en Rodenrijs. Binnen een kwartier sta je in hartje Rotterdam, 10 minuutjes van het centrum van Berkel en Hillegersberg, 15 minuten naar Delft, maar ook in 3 minuutjes van de Akerdijkse plassen vandaan, voor heerlijke wandelingen in de natuur. Hier komt oprecht het beste van beide werelden echt samen.

Recent is de villa compleet professioneel getransformeerd tot een luxe villa van nu en tevens is er een complete verdieping opgebouwd en een tweede living aangebouwd aan de achterzijde van de villa.

Als we aan komen rijden, zien we direct de prachtige olijfbomen en de recent aangelegde voortuin. Daar is plek voor minimaal 2 auto's van formaat. Tevens is het op het voorerf s 'avonds heerlijk genieten van de ondergaande zon en is er een heerlijke plek om te barbecueën en de grote veranda biedt een fijne plek om te borrelen en op de warmste dagen van het jaar heerlijk verkoeling te zoeken.

Beneden, bij binnenkomst, biedt de design maatwerk blauwstalen (gas) haard gezelligheid en uiteraard is het in mum van tijd (kwartiertje) heerlijk warm in de living. Verder is de complete begane grond uitgerust met vloerverwarming als hoofdverwarming en dit biedt een comfortabele warmte in het huis. De nieuwe grote eetkeuken met XL kookeiland (2 grote inbouwkoelkasten, Quooker, oven, vaatwasser en koken op inductie) is een fijne plek om samen de lekkerste gerechten te bereiden en daarna in de sfeervolle achtertuin van te genieten. De beneden plattegrond heeft echter nog een mooie verrassing:

Een tweede heerlijke verlaagde living waarin het heerlijk genieten is van de onder architectuur aangelegde grote achtertuin (met 100 procent privacy) met xxl zonnescherm & uiteraard elektrisch met sensor. Ook de tuin is van alle luxe voorzien & beschikt over een vol automatische automower, druppelsysteem en automatische beregening en designer verlichting. Alles volledig automatisch zodat u weken onbezorgd met vakantie kunt en de tuin extreem weinig onderhoud vergt. Meer tijd dus om te genieten van al dit moois en in alle rust. De grote achtertuin grenst overigens aan de Vlinderstrik, dus blijvend groen en 100% privacy en geen inkijk.

De villa is erg sfeervol ingericht maar ook de afwerking is van een heel mooi niveau (hotel chique).

Op de eerste verdieping, welke is voorzien van een massieve, hippe nieuwe houten vloer, 3 slaapkamers (incl. 2 mastersuites) en de grote luxe badkamer met bad en een grote inloopdouche. Eén van de slaapkamers is nu in gebruik als grote inloop garderobekamer. Voor de fashionistas onder ons, ook erg fijn. Als we nog een trap opgaan komen we op de nieuwe zolder. Maar eigenlijk doet het woord zolder deze villa geen eer aan. Deze ruimte is nu 1 mooie grote loft en is de perfecte XXL de master (boutique hotel) suite eventueel 2e badkamer, maar moeiteloos kunnen hier ook nog 3 slaapkamers gemaakt worden, of een groot kantoor, thuisbioscoop of de ultieme private gym met wellness. Verder heb je vanaf de bovenste verdieping een mooi uitzicht over skyline van Rotterdam. Dus de geborgenheid van een dorp, maar wel met stadse voorzieningen in het gezellige centrum van Berkel & Rodenrijs, maar Rotterdam voelt toch om de hoek.

Alle highlights van deze villa even op een rijtje:

- 2 riante auto opstelplaatsen op de oprit;
- Professioneel Verisure beveiligingssysteem (met directe doorschakeling naar de meldkamer van de politie);
- Grote achtertuin op het Zuiden & grote tuin aan de voorzijde (met zijpoort);
- 2 riante livings op de begane grond & nog een derde op de derde verdieping;
- Design maatwerk blauwstalen gashaard;
- Luxe keuken met groot kookeiland;
- Recent vloerisolatie aangebracht t.b.v. de gehele begane grond;
- Garage/ aan twee kanten toegankelijk/ voor & achter;
- 4 tot 6 slaapkamers;
- Airco in de XXL mastersuite;
- Nieuwe waterdrukverhoger;
- Nieuwe waterontharder;
- Elektrische professionele automower;
- Splinternieuw high end boutique hotel Elitis behang;
- Sproeinstallatie voor de tuin;
- Onder architectuur aangelegde achtertuin;
- (ook) Ideaal voor een bedrijf aan huis;
- Heerlijke veranda;
- Grote voortuin met privacy en prachtige olijfbomen;
- Incl. alle stoffering en alle nieuwe prachtige zwarte custommade houten shutters;
- Dichtbij station Rodenrijs;
- Energiezuinig, label C;
- Turnkey & ready to move in;
- Oplevering: in overleg (kan snel).

Nog een kleine toelichting van de eigenaresse:

“Wat heb ik hier 6 jaar met buitengewoon veel plezier gewoond, prachtige momenten beleefd en mooie nieuwe herinneringen gemaakt met familie en lieve vrienden. Persoonlijk vind ik dit het mooiste stuk van Berkel en Rodenrijs (de nieuwe Goudkust van Berkel). Heerlijk rustig maar toch binnen no time bij de hippe restaurants en alle voorzieningen, dus heerlijk centraal gelegen. Ik hoop dat de nieuwe eigenaar/eigenaren hier net als ik het geluk gaan vinden. De mooie geborgen en luxe villa draag ik met veel liefde aan ze over. Ik ga een nieuwe droom achterna & hoop oprecht dat dit ook voor de nieuwe eigenaren een super fijn thuis mag worden.

Deze woning heeft een eigen unieke woningwebsite. Download de brochure voor de link naar de website waar u alle gegevens van de woning kunt vinden.

Move.nl Dossier

Wanneer u bij ons een bezichtiging heeft ingepland, krijgt u toegang tot het Move.nl bezichtigingsdossier van de woning.

Biedlogboek

Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kunt u per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons te bevestigen via uw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de BBMI/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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

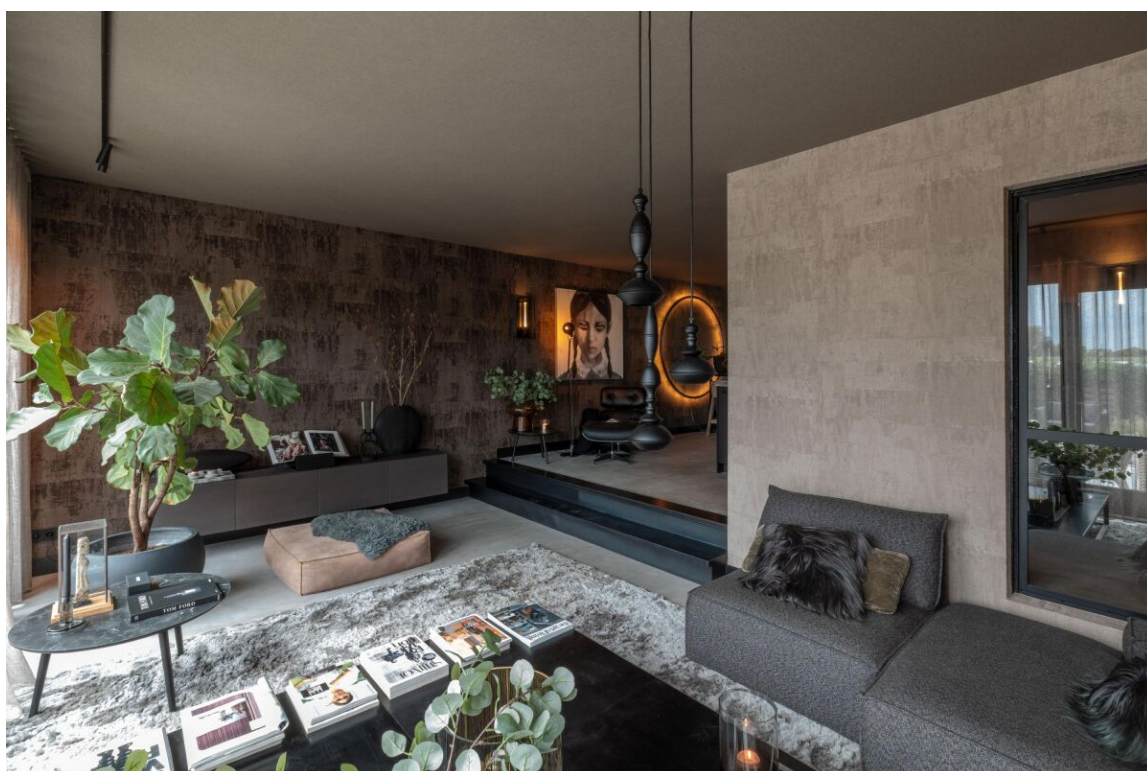
Bovenstaande tekst is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De tekst is uitsluitend bedoeld om een goede indruk van het object te geven.

Heeft u interesse in
de woning?

Plan een **bezichtiging**, bel **010 521 96 60**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.rodenrijseweg553b.nl

Foto's













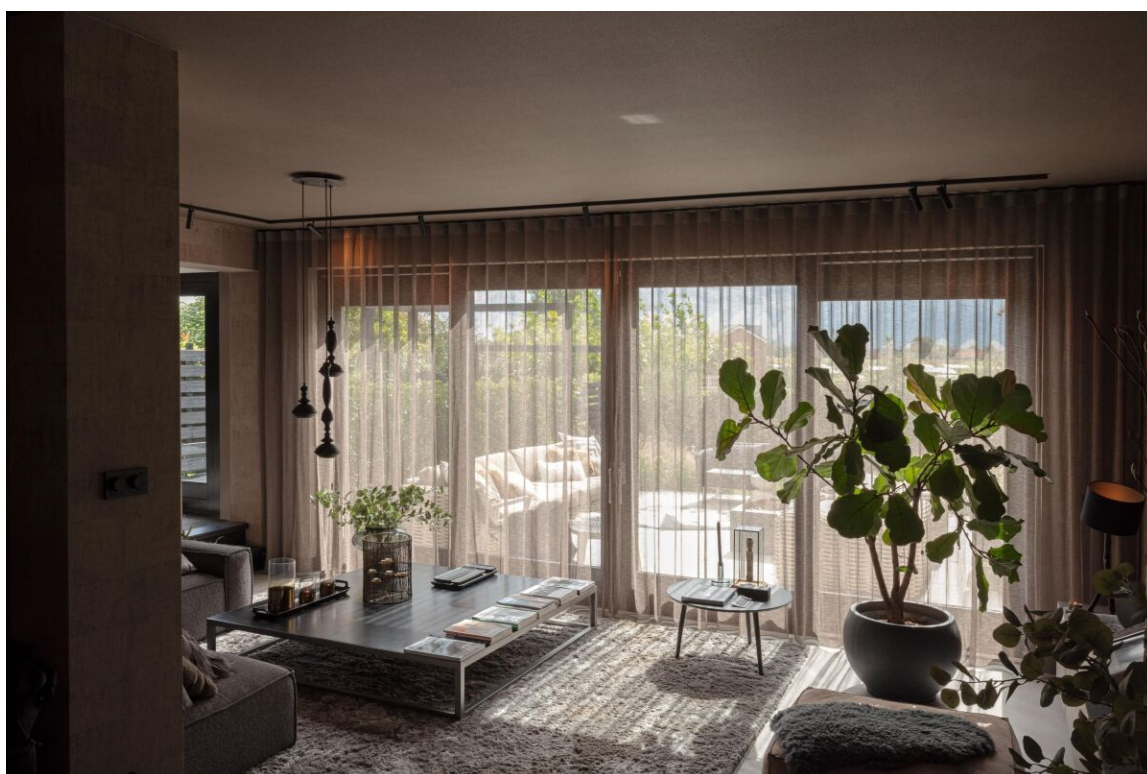




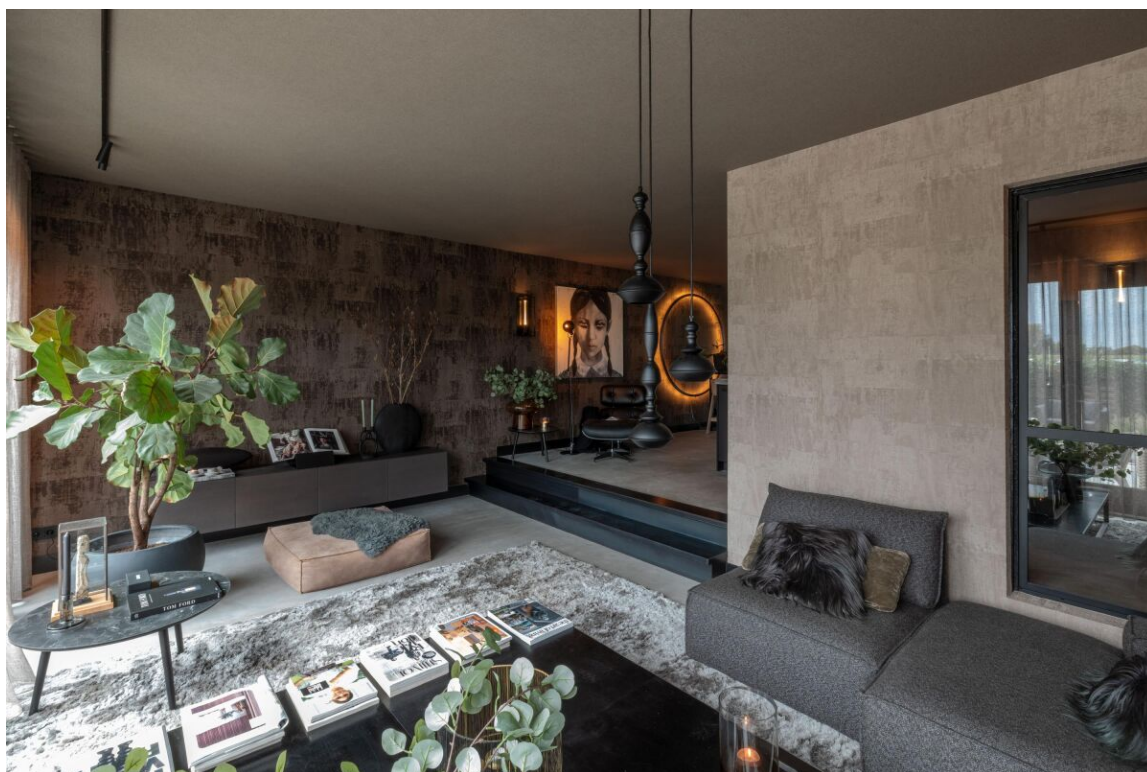














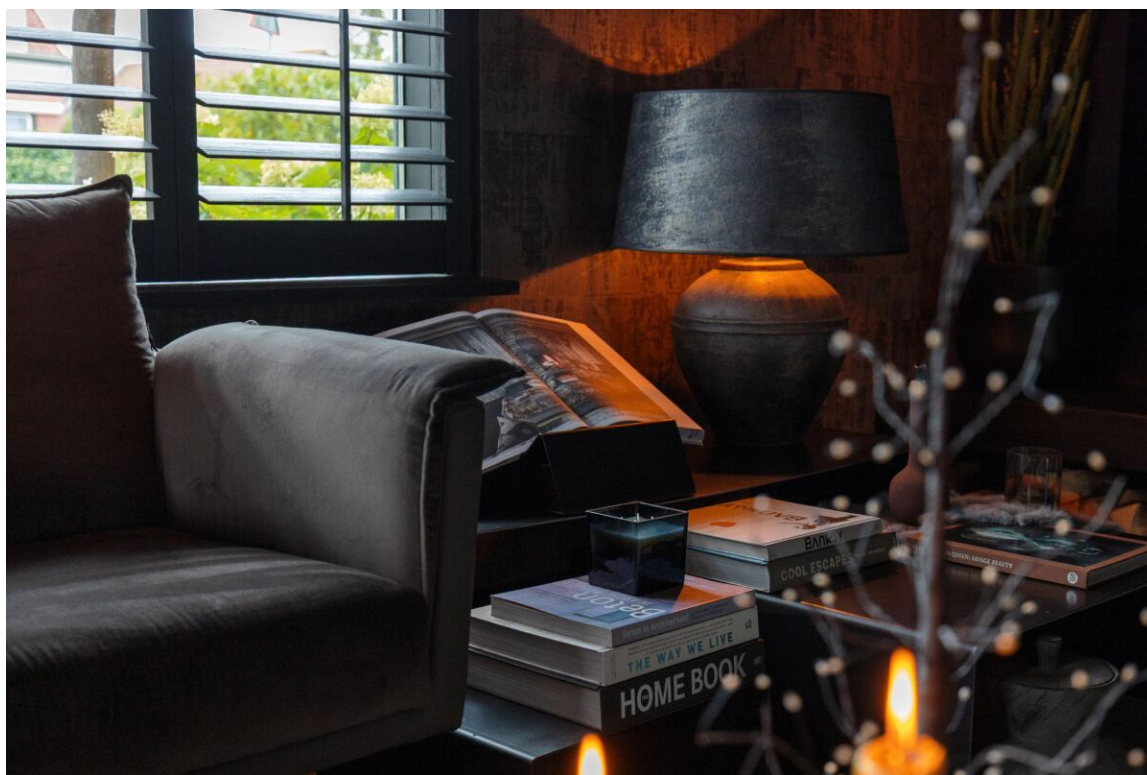




















































C

Plattegronden



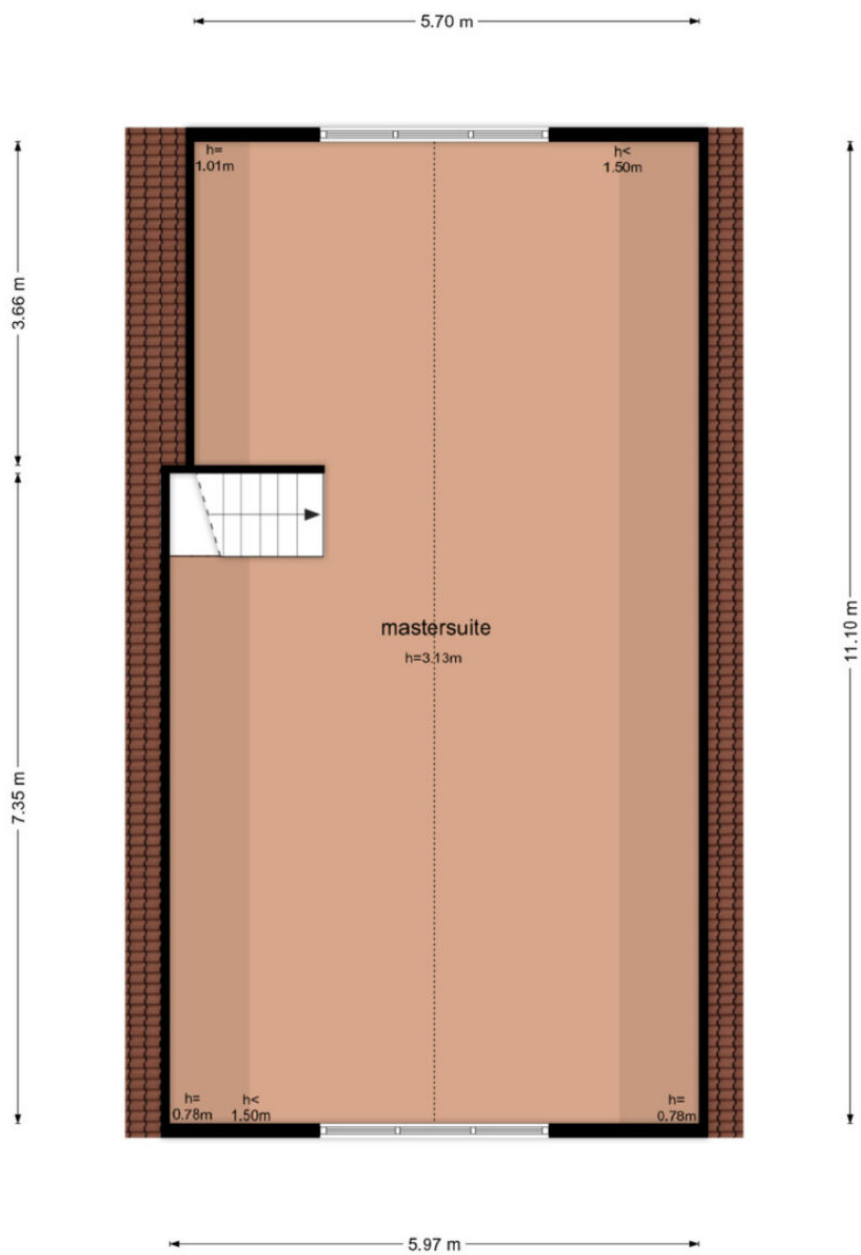
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Rodenrijseweg 553B - Berkel en Rodenrijs Eerste Verdieping



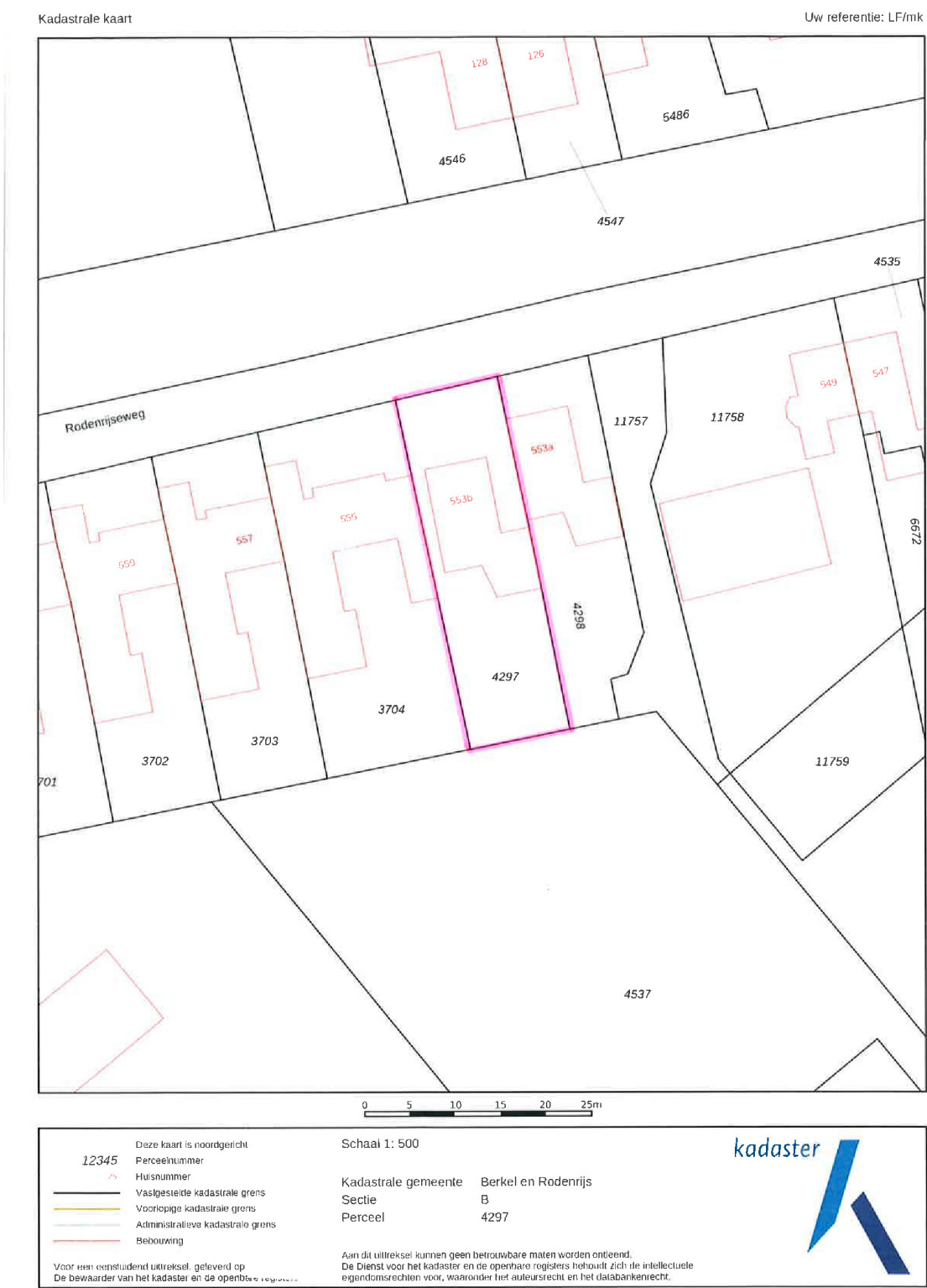
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Rodenrijseweg 553B - Berkel en Rodenrijs
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



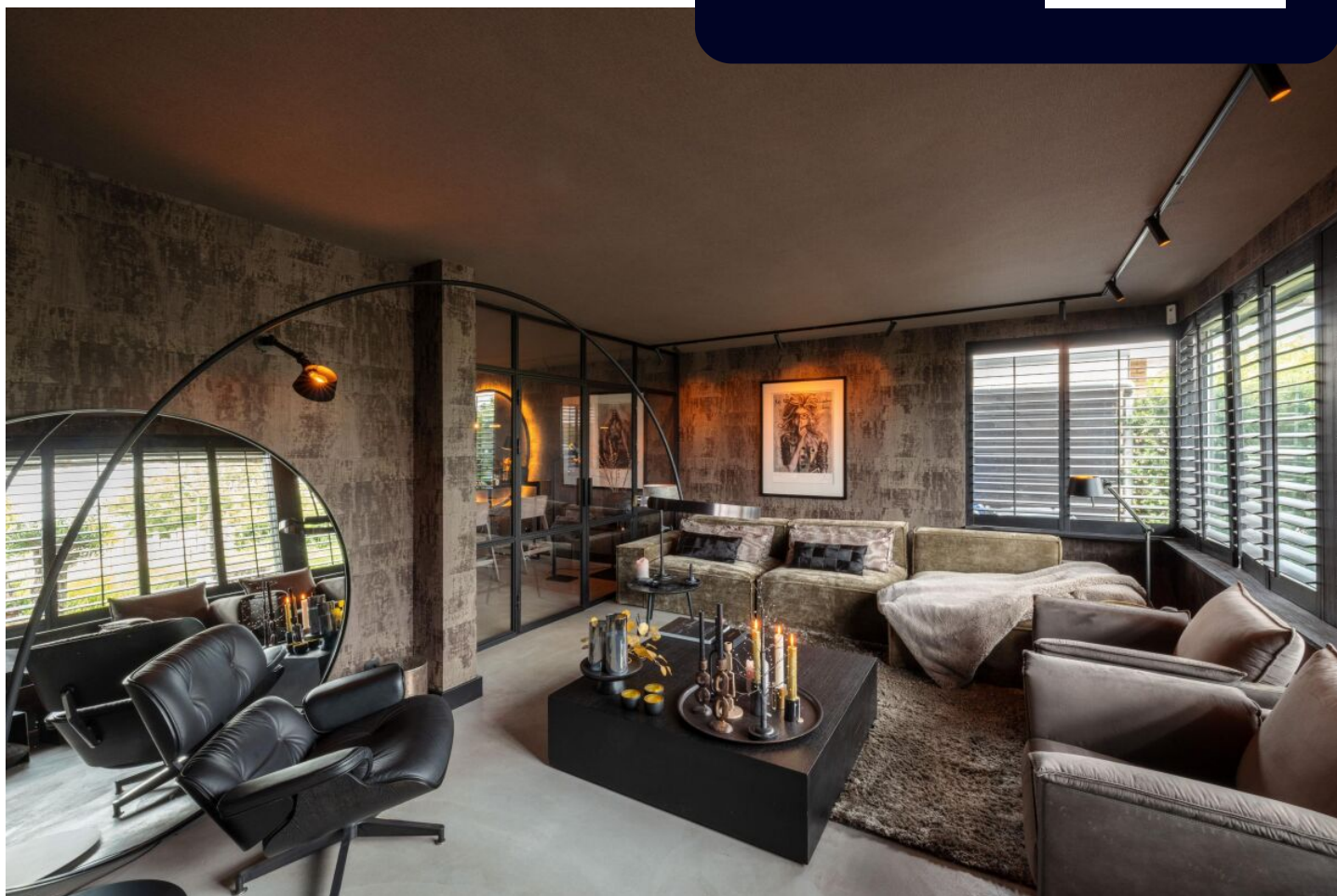
www.lagerweij-fonk.nl | 010 521 96 60

www.rodenrijseweg553b.nl

Zie jij jezelf hier al wonen?

Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.

Scan de QR-code
voor meer
informatie!



www.lagerweij-fonk.nl