



ROTTEKADE 34

2661 JN BERGSCHENHOEK



J. (JIM) PEZIE

NVM MAKELAAR

j.pezie@ooms.com

0653241422

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

JIM



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	10
Keuken	14
Kantoor	16
1e verdieping	17
Badkamer	20
Tuin	23
Plattegronden	28
Extra informatie	31
Onze dienstverlening	33
Aantekeningen	35

OVER DEZE WONING

Wonen op één van de mooiste locaties aan de Rotte met zowel voor- als achter een uniek uitzicht!

Welkom aan de Rottekade 34, waar rust, ruimte en natuur samenkomen.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.325.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	5
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	1993	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	211 M ²	TUINLIGGING:	
PERCEELOPPERVLAKE:	740 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	911 M ³	ENERGIELABEL:	C

Deze sfeervolle woning biedt niet alleen een fantastisch uitzicht over de Rotte, maar ook een unieke woonbeleving op een toplocatie nabij Rotterdam. Hier woont u aan de rand van het groen waar u heerlijk kunt recreëren.





Een plek om verliefd op te worden.

Of je nu houdt van watersport, natuur of gewoon een unieke ligging.

BERGSCHENHOEK

Bergschenhoek is een sfeervol dorp in de gemeente Lansingerland, gelegen in Zuid-Holland, dichtbij Rotterdam, Delft en Den Haag. Bergschenhoek staat bekend om zijn groene omgeving, kindvriendelijke wijken en uitstekende voorzieningen, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen, natuurliefhebbers en iedereen die graag rustig woont, maar toch centraal in de Randstad.

ENTREE

Ruime ontvangsthal met de garderobe, trap naar de 1e verdieping en een apart toilet met fonteintje.

De gehele begane grond is voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming.

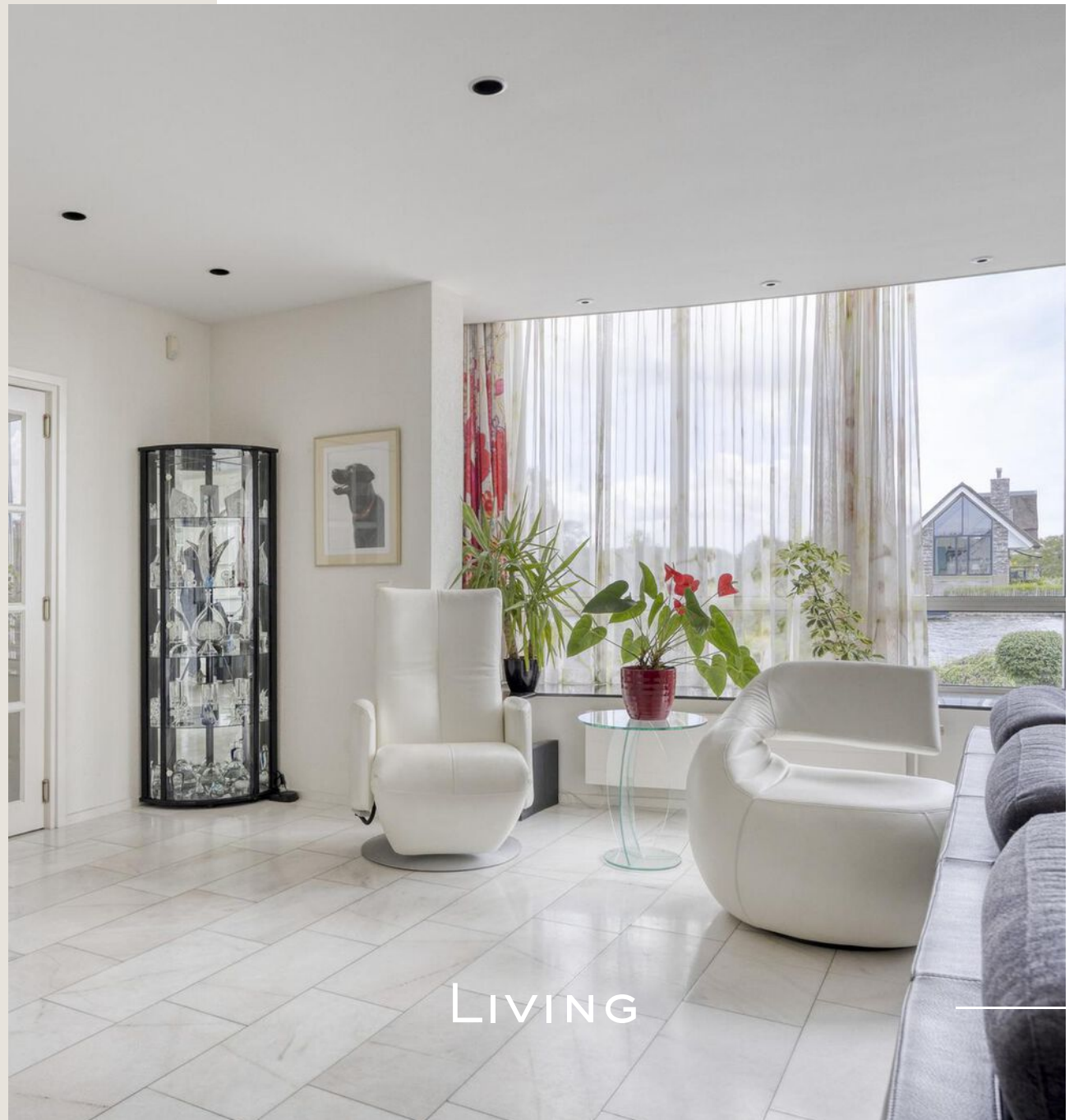




BEGANE GROND

Vanuit de royale living geniet u van een schitterend, weids uitzicht over de Rotte. Een levend schilderij waar bootjes zacht voorbij varen en vogels en eenden regelmatig neerstrijken aan de oever.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het sfeervolle terras aan de zijkant van de woning. Hier zit u heerlijk beschut en geniet u in alle rust van het uitzicht op het water, een perfecte plek om te ontspannen in de middag- en avondzon, terwijl de bootjes rustig voorbijvaren.



LIVING









KEUKEN

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die niet alleen praktisch is ingericht, maar ook een prachtig uitzicht biedt over het groen van het Hoge Bergse Bos.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt alle gemakken voor dagelijks kookplezier.

Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken, waar de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn gesitueerd. Vanuit hier heeft u directe toegang tot de royale garage, die plaats biedt aan twee auto's en daarnaast volop bergruimte biedt voor fietsen, gereedschap of hobby's.



KANTOOR

Naast de woonkamer en keuken bevindt zich op de begane grond een extra kamer die momenteel in gebruik is als kantoor/werkkamer. Dankzij de rustige ligging en goede afmetingen is deze ruimte echter ook uitstekend geschikt als slaapkamer, speelkamer of hobbyruimte.





EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een royale masterbedroom met luxe badkamer en-suite.

Vanuit deze kamer geniet u van een adembenemend uitzicht over de Rotte en heeft u direct toegang tot het ruime dakterras.

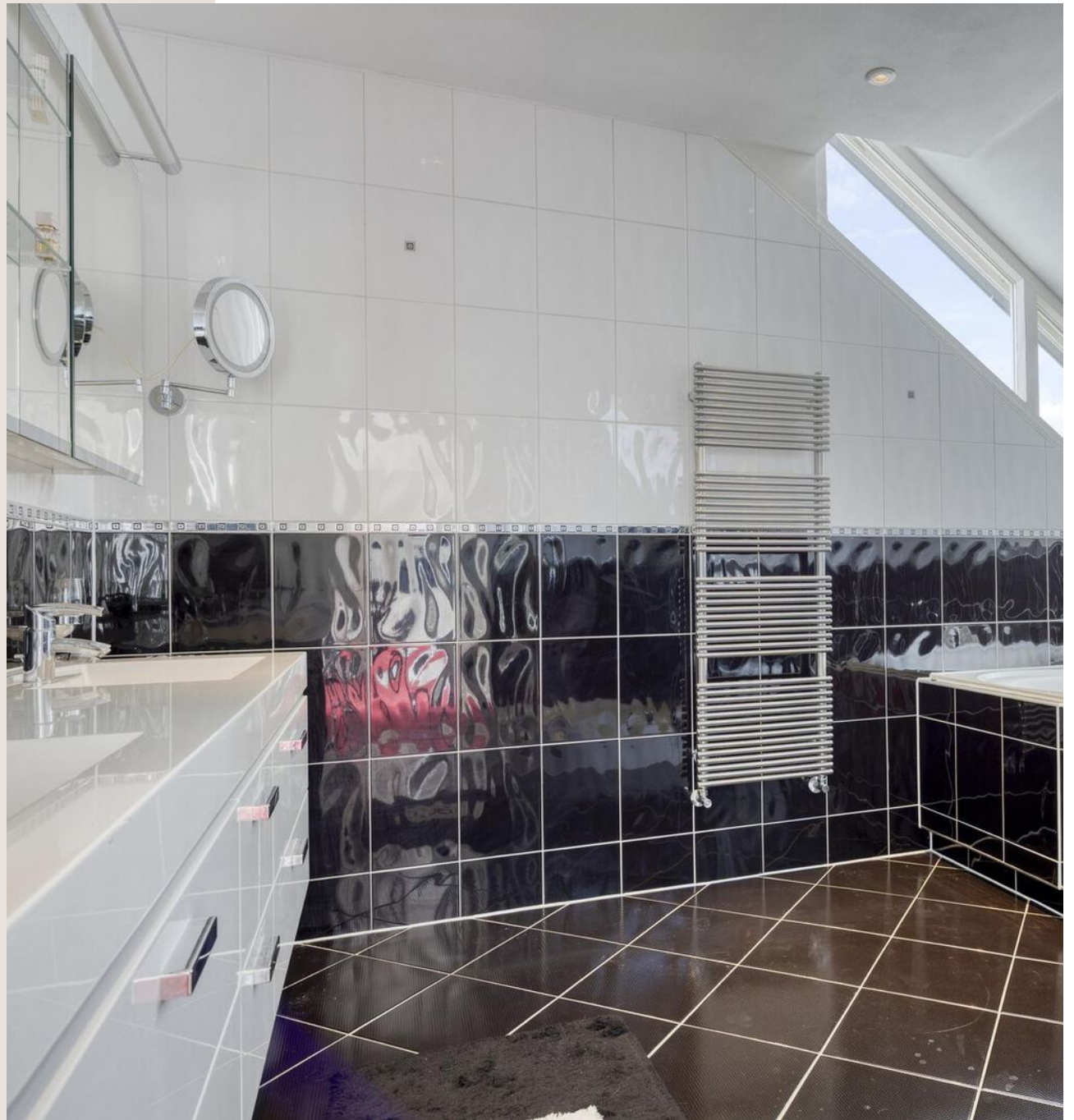




BADKAMER

De en-suite badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een stijlvol dubbel wastafelmeubel, een ruime douche en een comfortabel hoekbad. De tweede badkamer beschikt over een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafelmeubel en een toilet, ideaal voor gezinnen of gasten.

Daarnaast zijn er nog twee goed ingedeelde slaapkamers en een praktische berging op deze verdieping aanwezig.







DE TUIN

BUITENRUIMTE:

De woning beschikt over een riante voortuin en een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Rondom het huis vindt u meerdere terrassen, waaronder een beschut terras aan de zijkant én een royaal terras aan de achterzijde.

Hier geniet u in alle rust van het vrije uitzicht over het groen en het Lage Bergse Bos, een ideale plek voor lange zomeravonden, borrels met vrienden of gewoon even helemaal tot rust komen in het groen.











PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



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

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPLICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPLICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelspriet in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

WESTERWATER 44

2651 JN BERKEL EN RODENRIJS

☎ 010-3029999

✉ LANSINGERLAND@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

