

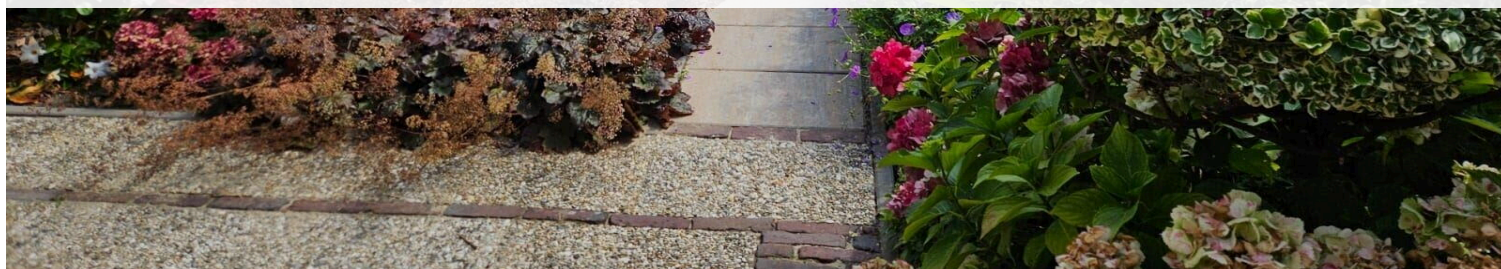
Berkel en Rodenrijs

Esdoornlaan 40 | Vraagprijs € 435.000 k.k.

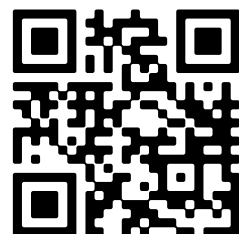


BESCHIKBAAR

WWW.ESDOORNLAAN40.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1977
Woonoppervlakte:	108 m ²
Perceeloppervlakte:	161 m ²
Inhoud:	392 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.esdoornlaan40.nl



Omschrijving

Esdoornlaan 40, 2651 RA Berkel en Rodenrijs

[For English, please see below]

Deze geweldige gezinswoning van ca. 108 m² woonoppervlak met diepe achtertuin, zoekt een nieuwe eigenaar!

Gelegen in een rustige straat zonder verkeer, op steenworp afstand van basisscholen, speeltuin "De Kievit" en het buurtwinkelcentrum ligt deze 5-kamer tussenwoning.

Onze SMASH Makelaar, Alexandra van der Schot, is inmiddels gestart met de bezichtigingen. Wordt deze heerlijk woning jouw nieuwe (t)huis? Kijk dan snel of een bezichtiging nog mogelijk is via de woningwebsite: esdoornlaan40.nl!

Begane grond: Entree, hal, meterkast en moderne toiletruimte voorzien van een wandcloset en een fontein. Lichte tuingerichte woon-eetkamer met heerlijk zicht en toegang via de openslaande deuren tot de diepe achtertuin.

De diepe achtertuin van ruim 16 meter gelegen op het zuid-oosten heeft diverse terrassen, veel beplanting en is deels voorzien van een houten & deels een groene tuinafscheiding. Achterin de tuin staat een berging van steen, is een houten ombouw geplaatst om de containers uit het zicht te plaatsen en is er een achterom. Via deze achterom kom je op een pleintje waar kinderen heerlijk kunnen buitenspelen.

Ruime leef keuken aan de voorzijde in rechte opstelling met diverse inbouwapparatuur. Direct naast de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De keuken is op leeftijd (>25 jaar), maar ziet er nog goed uit én de apparatuur tussentijds vernieuwd, functioneert goed.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot de vertrekken alsmede de vlizotrap naar de bergzolder. Twee slaapkamers aan de achterzijde. Twee slaapkamers aan de voorzijde.

De badkamer heeft een inloopdouche, wandcloset en twee wastafels. De badkamer is 15 jaar geleden geïnstalleerd en ziet er nog goed uit.

De enorm grote bergzolder betreed u via een vlizotrap. De stahoogte is ca. 2.00 m. Hier bevindt zich de cv-ketel. (Een dakopbouw behoort met vergunning tot de mogelijkheden.)

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1977;
- 161 m² eigen grond;
- CV-ketel Intergas HRE 28.24 A CWA bouwjaar (2021);
- Houten kozijnen begane vloer zijn voorzien van dubbel glas en de 1e etage van enkel glas;
- 14 zonnepanelen (2022);
- HR++ bodemparels in de kruipruimte aangebracht (2022);
- Energielabel C (2020);
- Oplevering in overleg; januari 2025.

In de koopovereenkomst worden de volgende extra clausules opgenomen:

- ouderdomsclausule (standaard bij woningen die ouder zijn dan 30 jaar);
- asbestclausule (standaard bij woningen die gebouwd zijn voor 1993).

Wij nodigen je van harte uit om deze fraaie woning met eigen ogen te bewonderen!

De teksten en impressies zijn bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren je jouw eigen makelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige huis!

This wonderful family home with approximately 108 m² of living space and a spacious backyard is looking for a new owner!

Located in a quiet, traffic-free street, just a stone's throw from primary schools, playground "De Kievit," and the local shopping center, this 5-room terraced house offers the perfect living environment.

Our SMASH real estate agent, Alexandra van der Schot, will soon start viewings. Could this lovely house become your new home? If so, be sure to schedule a viewing quickly via the property website: esdoornlaan40.nl!

Ground floor: Entrance, hall, utility meter cupboard, and modern toilet with a wall-hung toilet and a small sink. Bright garden-facing living-dining room with a wonderful view and access to the spacious backyard through French doors.

The backyard, more than 16 meters deep and facing southeast, has multiple terraces, plenty of plants, and a mix of wooden and green fencing. At the rear of the garden, there is a brick storage shed, a wooden structure to hide the trash bins, and a back entrance leading to a small square where children can play safely outdoors.

The spacious kitchen at the front is laid out in a straight configuration and includes various built-in appliances. Adjacent to the kitchen is a practical utility room with connections for the washing machine and dryer. The kitchen is more than 25 years old but still looks good, and the appliances have been updated and function well.

First floor: Landing with access to the rooms, as well as the loft ladder to the attic. Two bedrooms at the rear. Two bedrooms at the front.

The bathroom, located inside, has a walk-in shower, wall-hung toilet, and two sinks. Installed 15 years ago, the bathroom is still in good condition.

The very spacious attic is accessible via a loft ladder. The ceiling height is approximately 2.00 m. The central heating boiler is located here. (With a permit, an attic extension is possible.)

Particulars:

- *Built in 1977;
- *161 m² of private land;
- *Intergas HRE 28.24 A CWA boiler (2021);
- *Wooden window frames on the ground floor with double glazing, single glazing on the first floor;
- *14 solar panels (2022);
- *HR++ floor insulation beads installed in the crawl space (2022);
- *Energy label C (2020);
- *Delivery by mutual agreement; January 2025.

The purchase agreement will include the following additional clauses:

- Age clause (standard for homes older than 30 years);
- Asbestos clause (standard for homes built before 1993).

We warmly invite you to see this beautiful home for yourself!

The descriptions and impressions aim to give a good sense of the property. Every effort has been made to ensure accuracy. However, all information is expressly subject to change, and no rights can be derived from it. All provided information should be regarded as an invitation to make an offer or to negotiate.

We represent the seller. We recommend that you bring your own real estate agent to safeguard your interests when purchasing your future home!

Kenmerken

Vraagprijs: € 435.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

Bouw

Object type: Eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1977

Soort dak: Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Keurmerken: Energie Prestatie Advies

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 108 m²

Perceeloppervlakte: 161 m²

Inhoud: 392 m³

Externe bergruimte: 7 m²

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer en 1 apart toilet

Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Voorzieningen: Buitenzonwering en mechanische ventilatie

Energie

Energie label: C

Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas en vloerisolatie

Verwarming: Cv-ketel

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg

Tuin: Achtertuin en voortuin

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

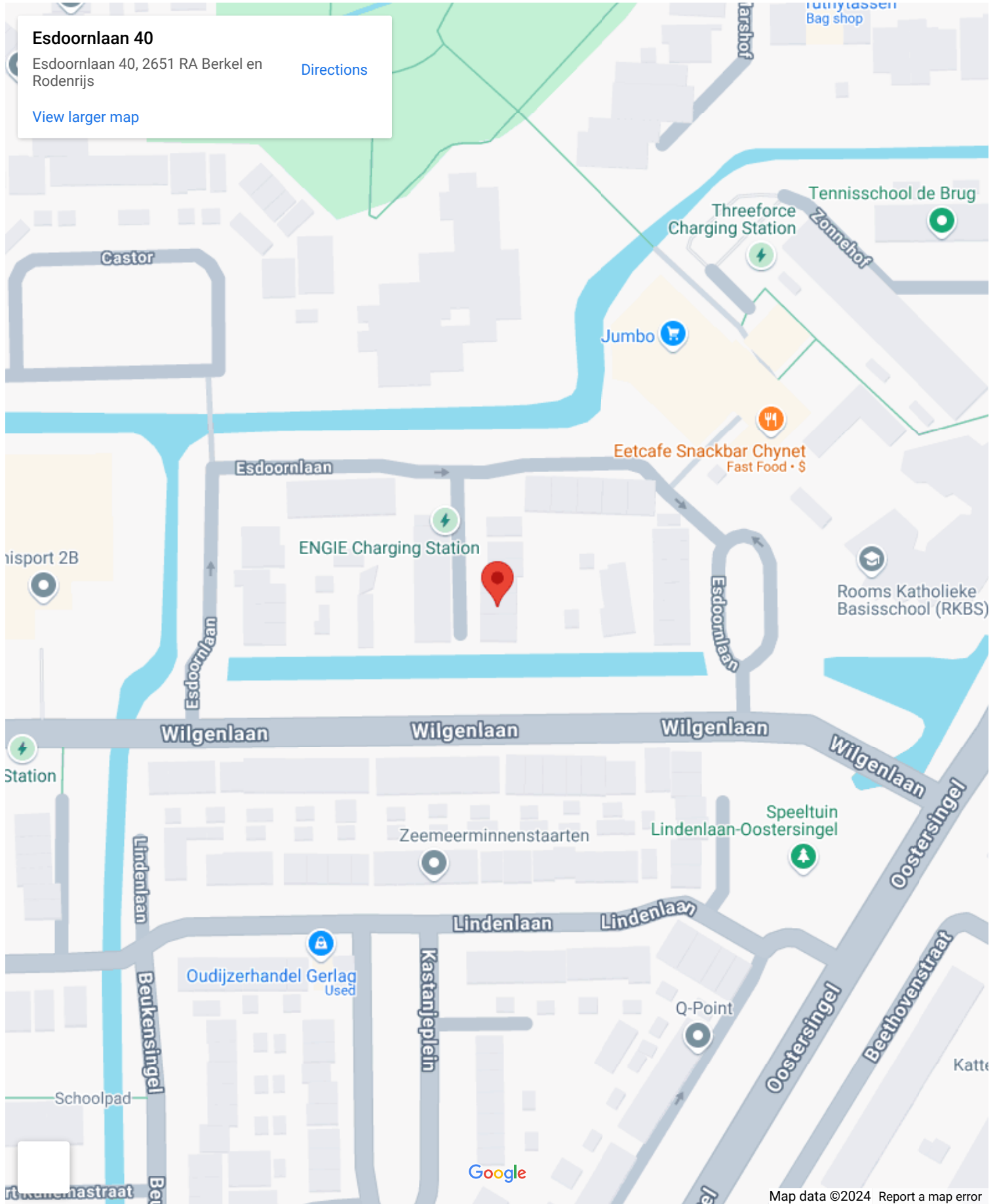
Op de kaart

Esdoornlaan 40

Esdoornlaan 40, 2651 RA Berkel en Rodenrijs

[Directions](#)

[View larger map](#)



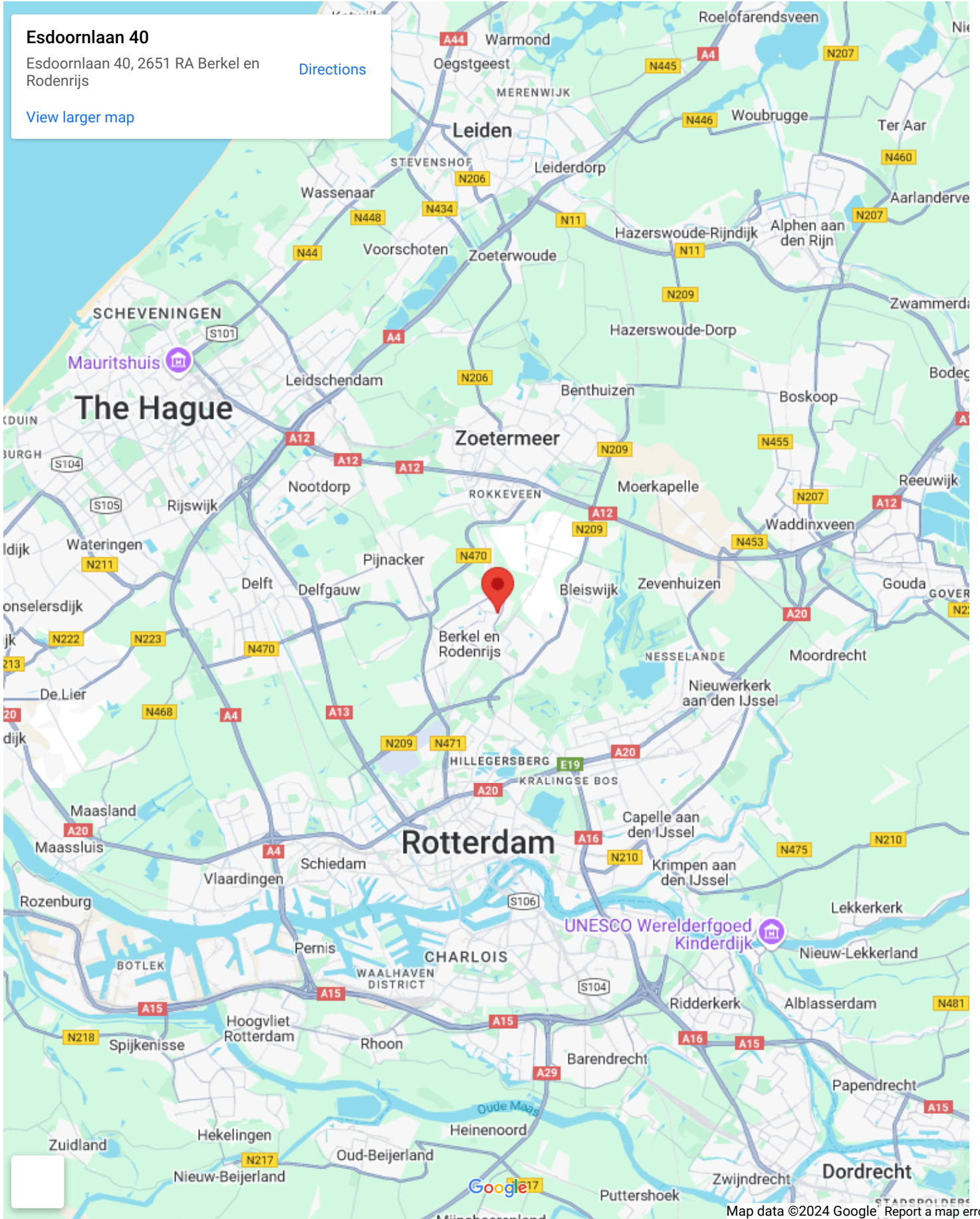
Op de kaart

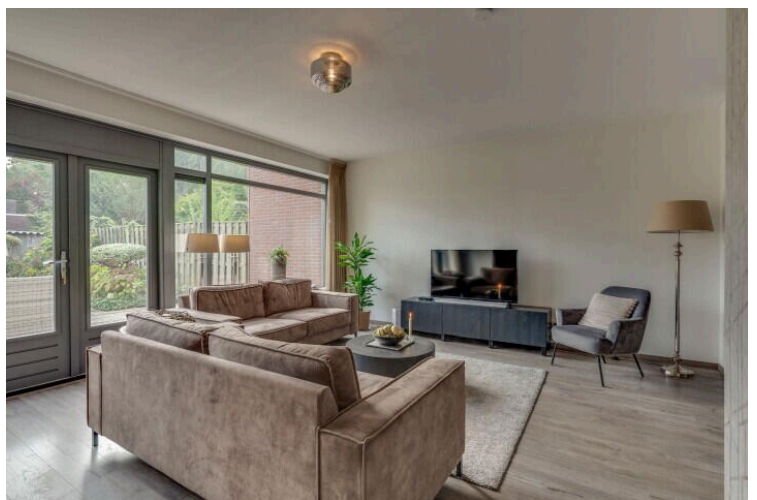
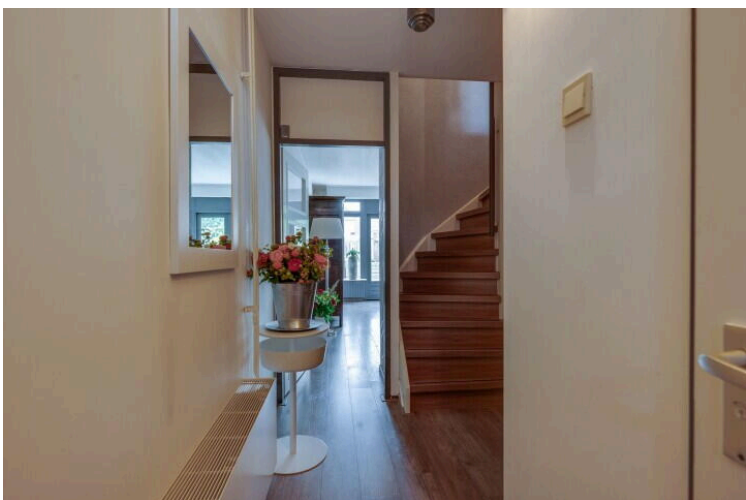
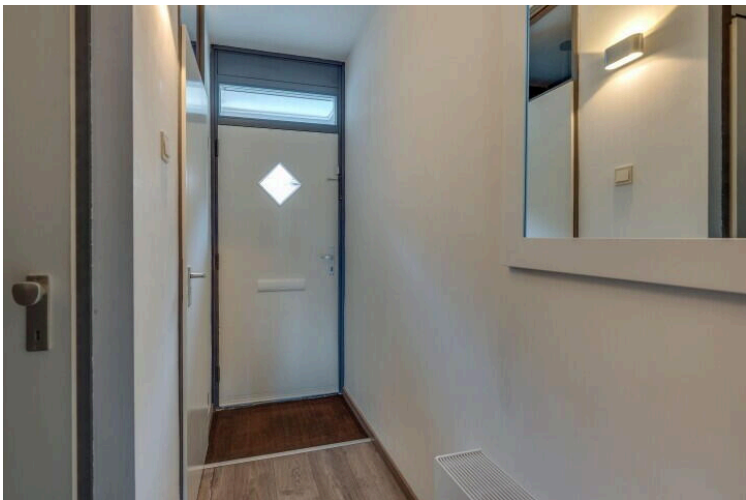
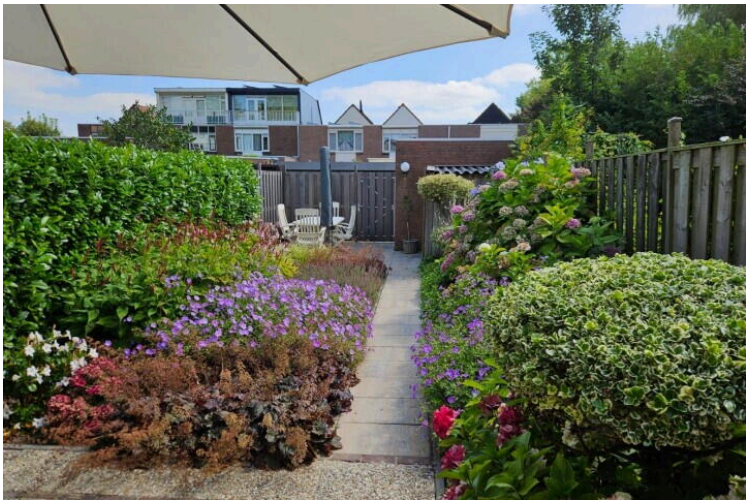
Esdoornlaan 40

Esdoornlaan 40, 2651 RA Berkel en Rodenrijs

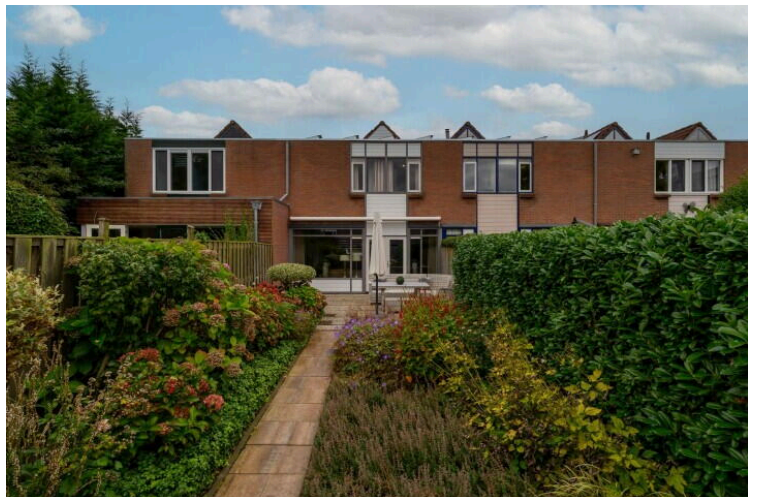
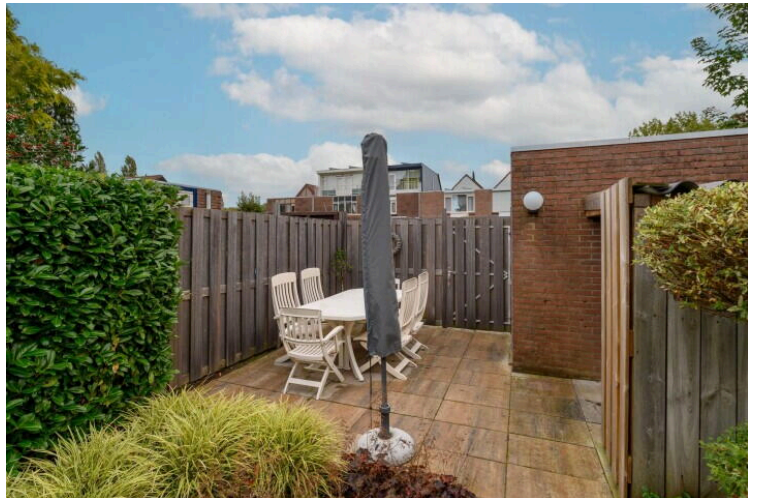
[Directions](#)

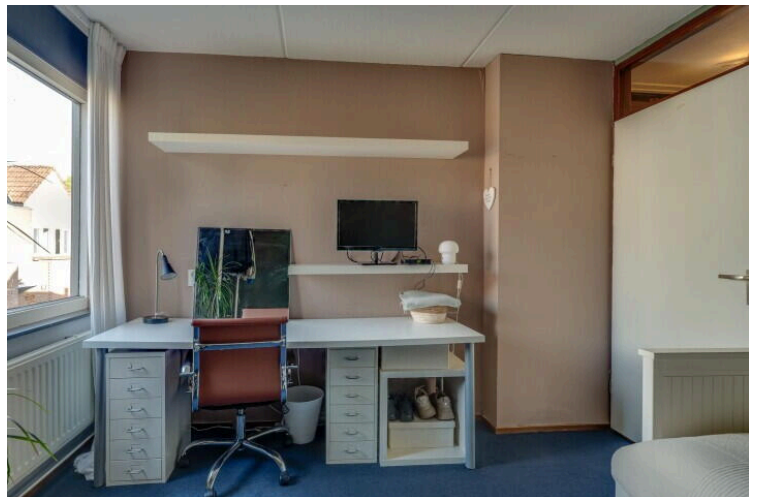
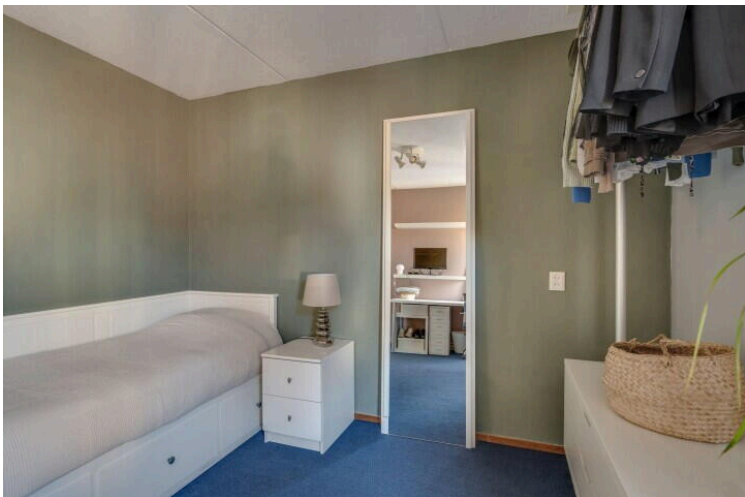
[View larger map](#)













Esdoornlaan 40 | Berkel en Rodenrijs
Situatie



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



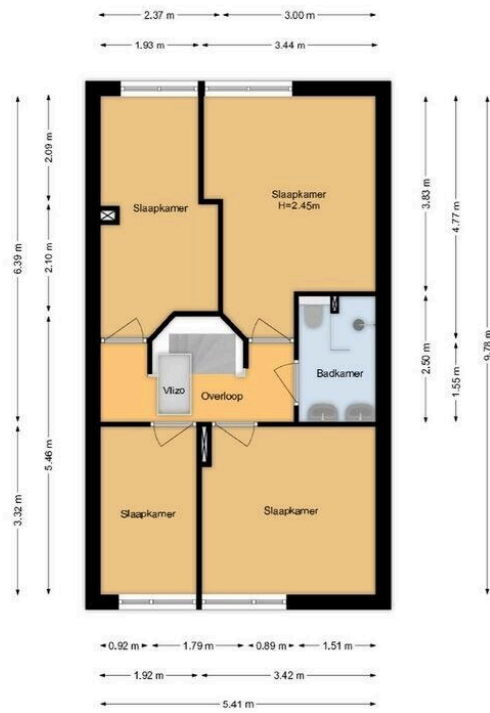
**Esdoornlaan 40 | Berkel en Rodenrijs
Begane Grond**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.wonen365.nl



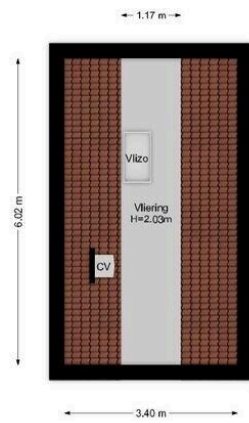
**Esdoornlaan 40 | Berkel en Rodenrijs
1e Etage**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur965.nl



Esdoornlaan 40 | Berkel en Rodenrijs
Viering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



Esdoornlaan 40

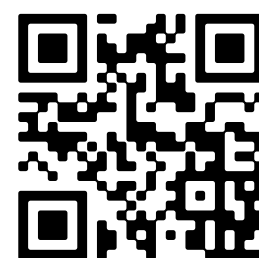
www.esdoornlaan40.nl



SMASH Makelaars

Rietvoornvijver 12
2492 MP, Den Haag

www.smashmakelaars.nl
070 - 4445 551



📱 Scan Mij!