

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



RIVIERENSTRAAT 117, BERKEL EN RODENRIJS

€ 475.000 k.k.



WELKOM BIJ RIVIERENSTRAAT 117



IK BEN FREDERIK W. BARON VAN TILL

NVM Register makelaar & Partner

Welkom bij de **Rivierenstraat 117** 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.

✉ frederik@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 160 221 68



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

KENMERKEN

Bouwjaar	2004
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Hoekwoning
Inhoud	360 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
Energie label	A
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Woonoppervlakte
102 m²



Perceeloppervlakte
133 m²



Kamers
4



Slaapkamers
3



OMSCHRIJVING

Welkom bij Rivierenstraat 117! Zoek je een moderne, ruime gezinswoning met alles binnen handbereik? Dan ben je hier aan het juiste adres. Deze 4-kamer hoekwoning (bouwjaar 2004) ligt in de geliefde wijk Meerpolder, bekend om zijn rustige, groene en kindvriendelijke omgeving. Een perfecte plek voor gezinnen en iedereen die houdt van comfortabel wonen, met alle voorzieningen in de buurt!

De woning zelf? Die heeft alles wat je zoekt! Denk aan een zonnige achtertuin op het zuidwesten (perfect voor gezellige zomerse avonden), een eigen parkeerplaats en een ruime berging voor extra opslag. Binnen vind je een lichte, uitgebouwde woonkamer met een sfeervolle gashaard. De open keuken aan de voorzijde is van alle gemakken voorzien, met onder andere een vijf-pits gaskookplaat en oven. Op de eerste verdieping zijn drie fijne slaapkamers en een luxe badkamer die de nodige wellness-uitstraling heeft.

Wonen in Meerpolder, Berkel en Rodenrijs

Deze locatie biedt je het beste van twee werelden: rustig en groen wonen, met alle dagelijkse behoeften om de hoek. Binnen enkele minuten ben je bij het winkelcentrum, basisscholen, sportfaciliteiten, de Groenzoom (perfect voor een wandeling of fietstocht), kinderopvang en het openbaar vervoer (RandstadRail). Ook de uitvalswegen naar de grote steden zijn goed bereikbaar. Of je nu in de buurt wilt blijven of snel de stad in moet – vanuit hier kan het allemaal.

Indeling van de woning

Begane grond

Je komt binnen in de ruime hal met meterkast en een modern toilet. De royale woonkamer van ca. 39 m² heeft een laminaatvloer en twee extra ramen aan de zijkant, wat zorgt voor een mooie lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken (ca. 8,5 m²), compleet met een luxe rvs afzuigkap, vijf-pits gaskookplaat, oven en vaatwasser.

Eerste verdieping

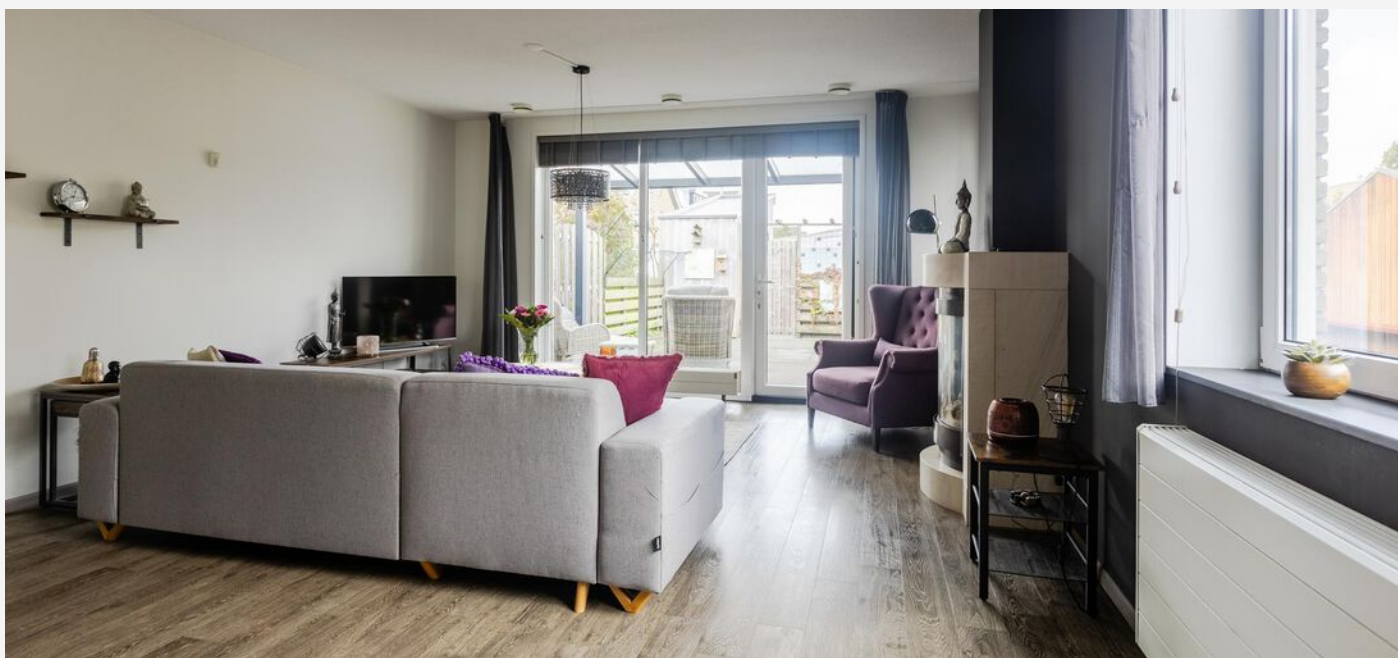
Op de eerste verdieping vind je een overloop met een vaste kast waar de cv-ketel en warmte-terugwininstallatie zijn opgesteld. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is woningbreed en ruim (ca. 13,8 m²), terwijl de achterzijde beschikt over nog twee fijne slaapkamers (ca. 6 m² en 10 m²). De badkamer is helemaal af: voorzien van een ligbad/douche, zwevend toilet, wastafel en vloerverwarming – alles van het merk Villeroy & Boch.

Bijzonderheden

- Zonnige achtertuin op het zuidwesten, met een terrasoverkapping voor lange avonden buiten
- Volledig geïsoleerd, wat zorgt voor een energiezuinige woning
- Ankerloze spouwmuren voor optimale geluidsisolatie

Kortom, een heerlijke woning op een toplocatie.

Interesse? Maak snel een afspraak en laat je verrassen door de ruimte en de perfecte ligging van deze woning!





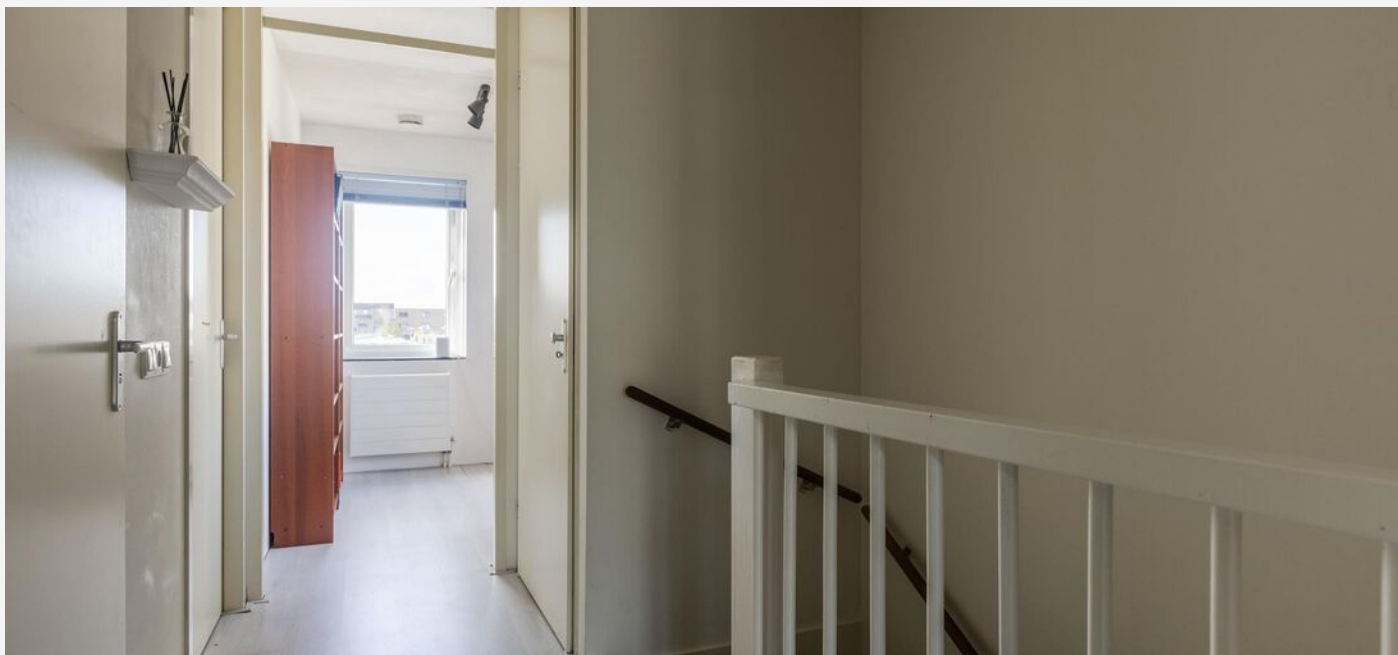
Woonkamer met mooie lichtinval door zijramen.













Badkamer met douchecabine, toilet, ligbad en dubbele wastafel.













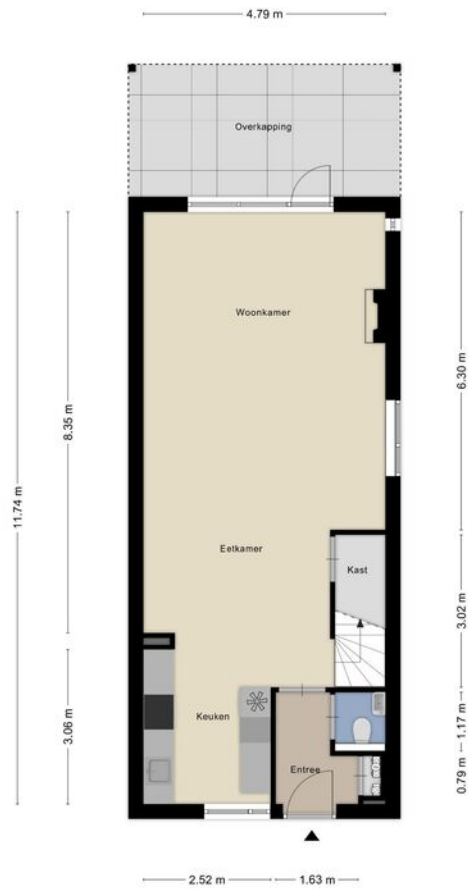








PLATTEGROND -



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

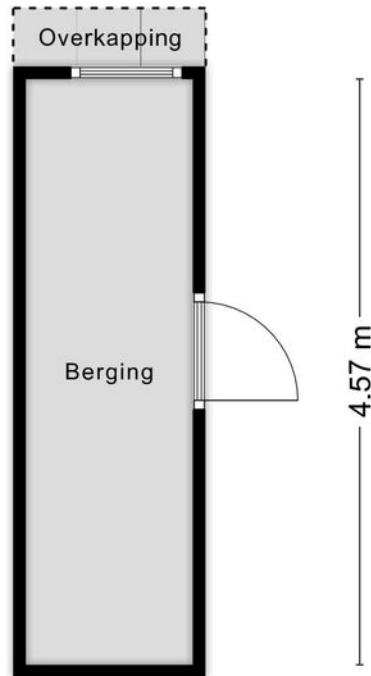
PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -

— 1.30 m —



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

4189

KADASTRALE SECTIE

C

GEMEENTE

Berkel en Rodenrijs


PERCELOPPERVLAKTE

133 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

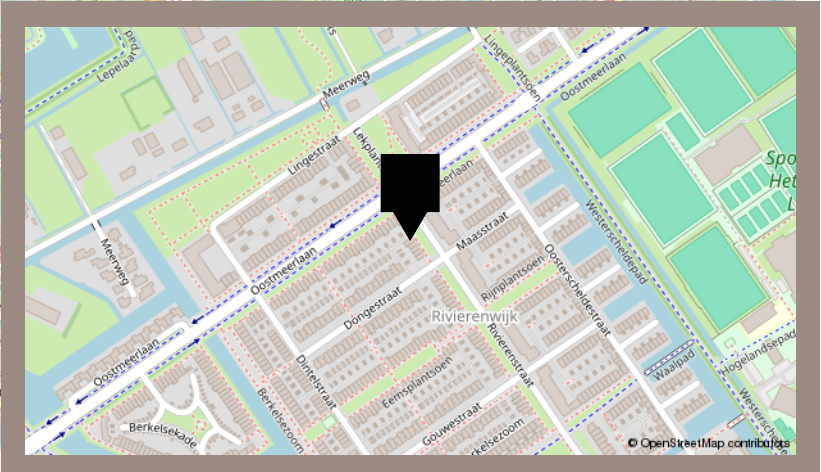
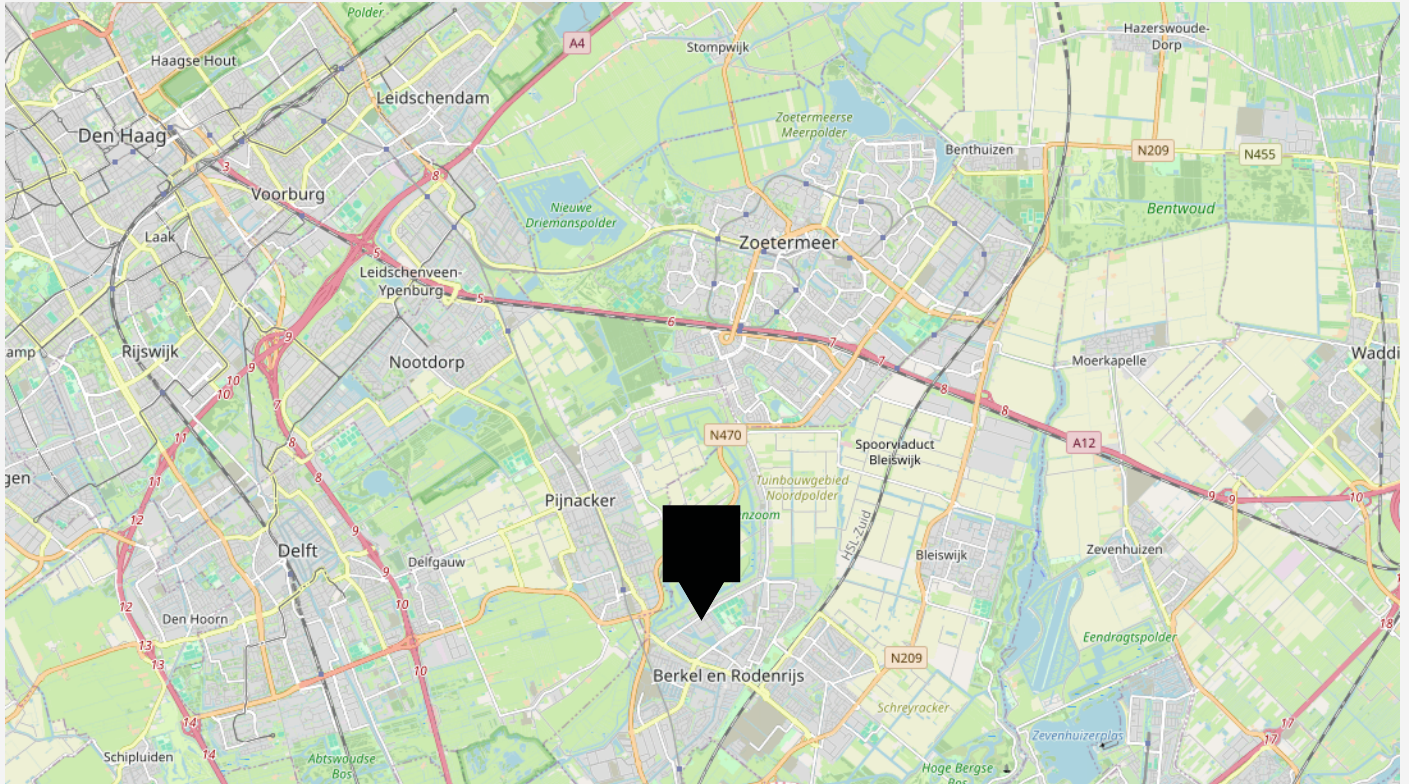


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Berkel en Rodenrijs	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4189	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP KAART



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, hypotheke, 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.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl