

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



MOZARTPLEIN 45, BERKEL EN RODENRIJS

€ 575.000 k.k.



# WELKOM BIJ MOZARTPLEIN 45



## IK BEN OLDRIK BEELEN

Vastgoedadviseur

---

Welkom bij **Mozartplein 45** 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@vanhuysen.nl](mailto:oldrik@vanhuysen.nl)

☎ 06-211 533 70



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



# KENMERKEN

Bouwjaar	1972
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Tussenwoning
Inhoud	635 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	5 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>
Energielabel	A
Verwarming	C.v.-ketel, houtkachel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie



Woonoppervlakte  
175 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
134 m<sup>2</sup>



Kamers  
8



Slaapkamers  
5



# OMSCHRIJVING

Welkom bij Mozartplein 45, een tussenwoning die écht alles biedt wat een groot gezin of iemand met praktijk aan huis kan wensen. Met energielabel A, 10 zonnepanelen, en tal van luxe extra's is dit niet zomaar een huis, maar een plek om jarenlang met plezier te wonen.

## \*Rustig wonen op een autoluw plein\*

Mozartplein is een autoluw plein, waar kinderen veilig spelen op het groene speelveld voor de deur. De buurt staat bekend om haar levendige en kindvriendelijke sfeer, met veel gezinnen, speeltuinen, en een basisschool op loopafstand. Voor dagelijkse boodschappen wandel je naar de supermarkt, en met de fiets ben je zo bij het zwembad of in het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs.

## \*Een zee van ruimte én luxe\*

Deze woning biedt maar liefst 5 slaapkamers, een speelkamer die ook als praktijkruimte of extra slaapkamer kan dienen, én een indeling die ruimte en comfort optimaal benut:

- Begane grond: De leefruimte met keuken in de tuinkamer is van alle gemakken voorzien. Denk aan een extra vaatwasser, koelkast en een sfeervolle bio-ethanol haard. De aparte speelkamer maakt de begane grond ideaal voor gezinnen, maar dankzij de aanwezige aansluitingen kun je hier ook een praktijk aan huis starten. Extra handig: er is mogelijkheid om een toilet te creëren.

- Eerste verdieping: Een gezellige zithoek met houthaard en een ruime leefkeuken. Het balkon aan de voorzijde vangt de ochtendzon, perfect voor een kop koffie in de ochtend.

- Tweede verdieping: Drie ruime slaapkamers en een grote badkamer vormen een ideale verdieping voor het gezin.

- Derde verdieping: De ultieme ouderlijke suite! Een royale slaapkamer, een extra kamer voor een inloopkast of werkplek, en een lichtkoepel die zorgt voor extra lichtinval.

## \*Veranda en tuin: jouw buitenparadijs\*

De tuin is een waar hoogtepunt. De veranda is voorzien van een gasaansluiting, perfect voor een buitenkachel, én is uitgerust met een buitenkeuken met ingebouwde BBQ. Hier organiseer je de mooiste etentjes of geniet je van een rustige avond in je eigen buitenoase.

## \*Modern comfort en duurzaamheid\*

- Energielabel A: Dankzij de 10 zonnepanelen woon je hier energiezuinig.

- Airconditioning: Op de eerste én derde verdieping, met verwarmings- en koelopties.

- Flexibiliteit: Ideaal voor een groot gezin, maar ook perfect als praktijkwoning met de mogelijkheid om beneden een toilet toe te voegen.

## \*Samengevat\*

Mozartplein 45 biedt een unieke mix van ruimte, luxe, duurzaamheid en flexibiliteit. Een woning met maar liefst 5 slaapkamers, een speel-/praktijkruimte, een tuin met waanzinnige veranda en tal van moderne extra's. Gelegen in een kindvriendelijke omgeving met alles binnen handbereik.





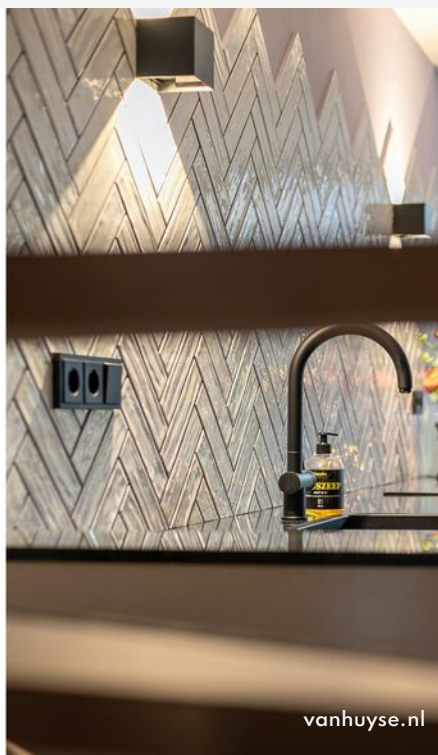












vanhuyse.nl









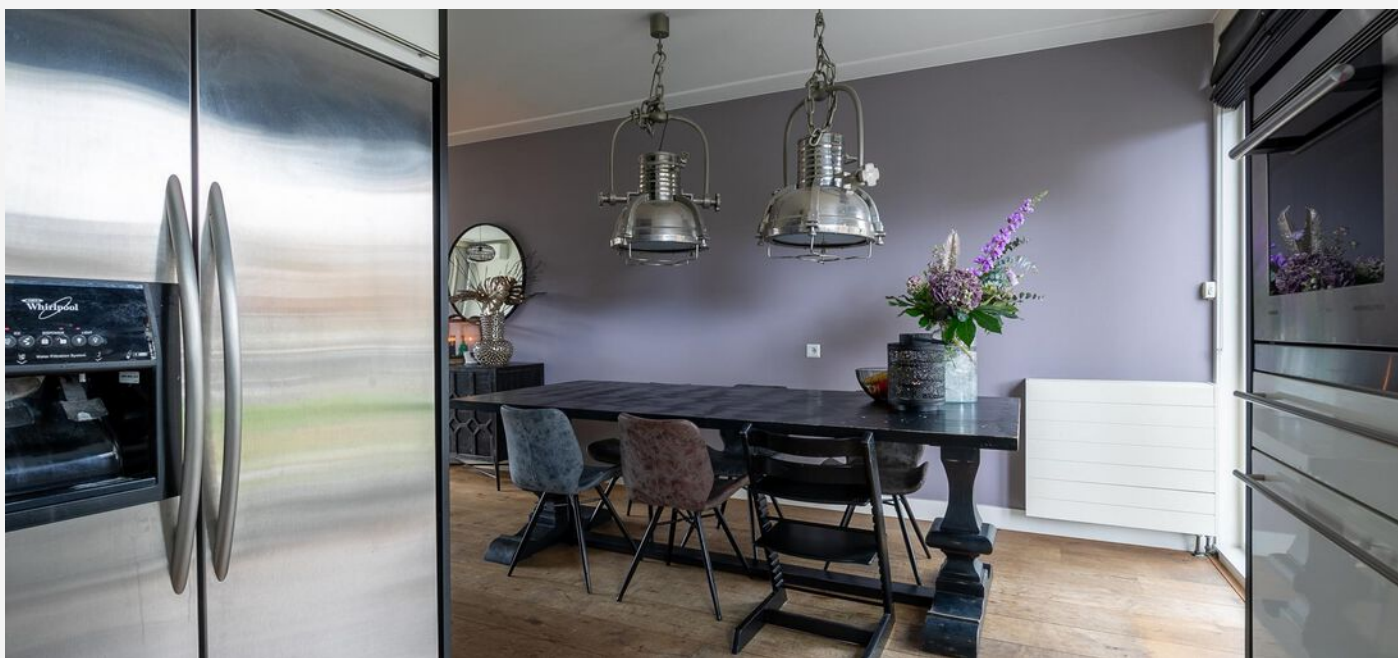






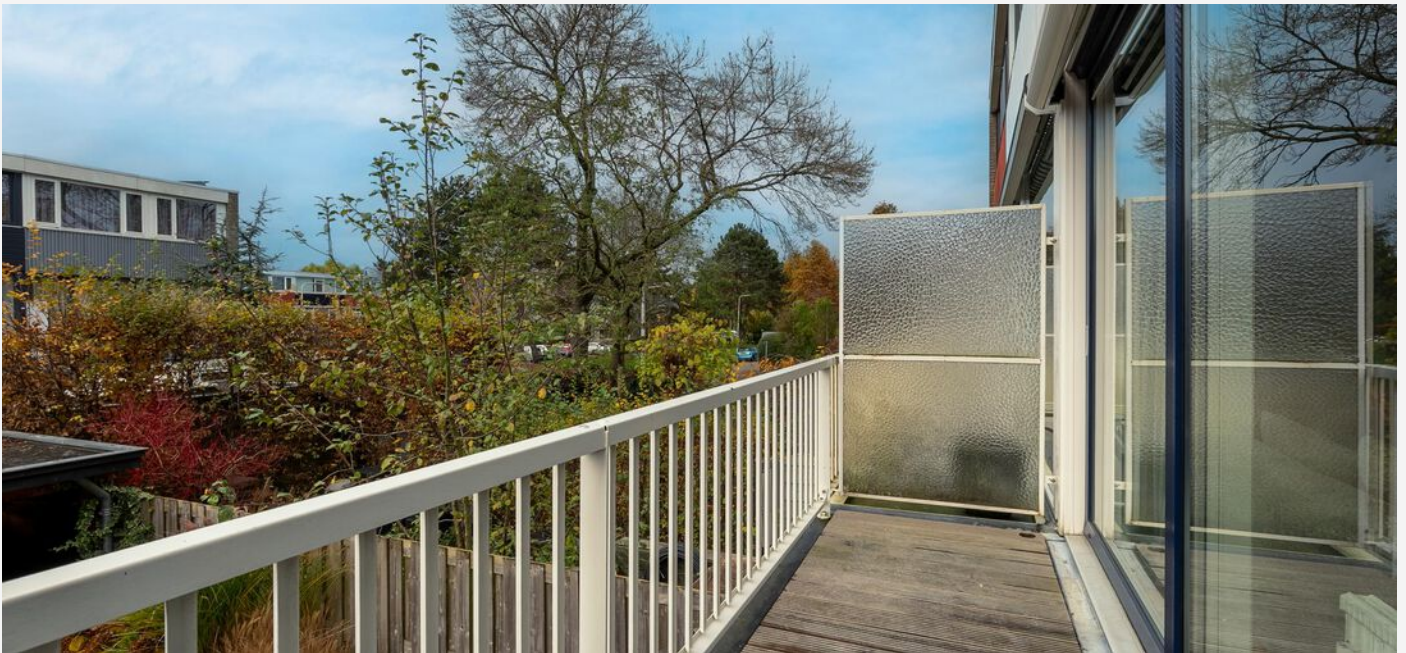


















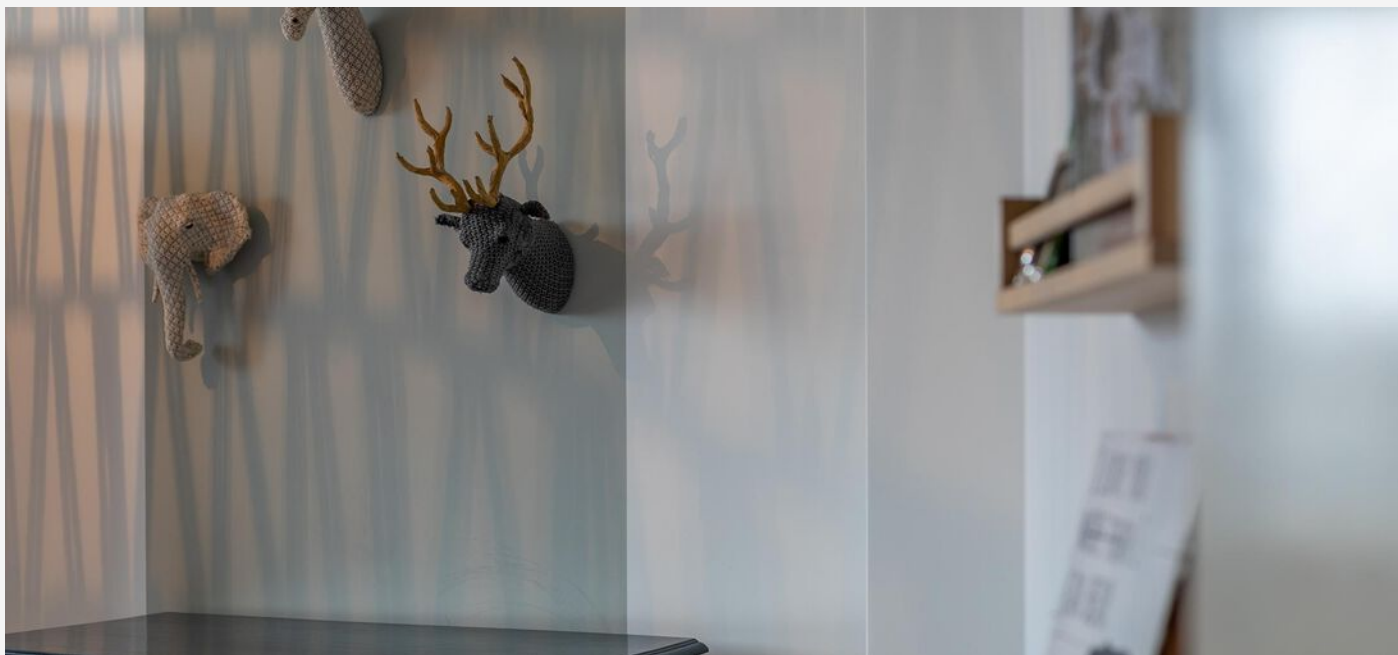






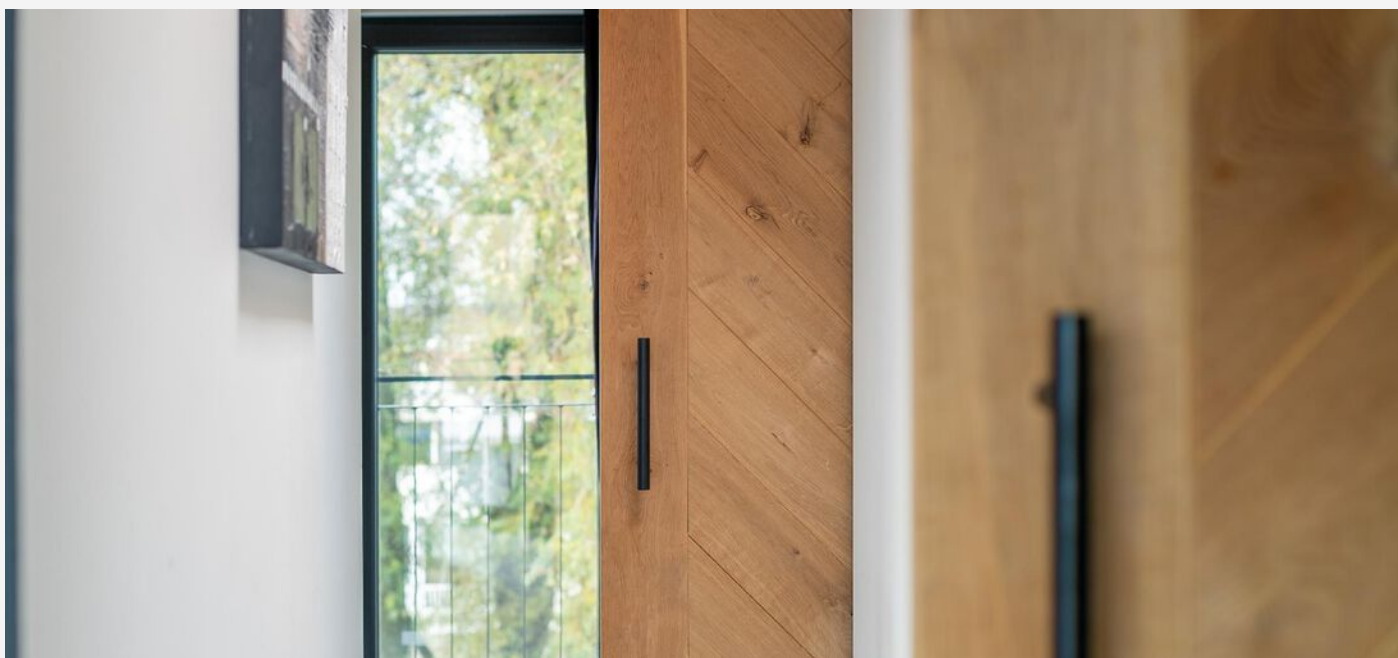
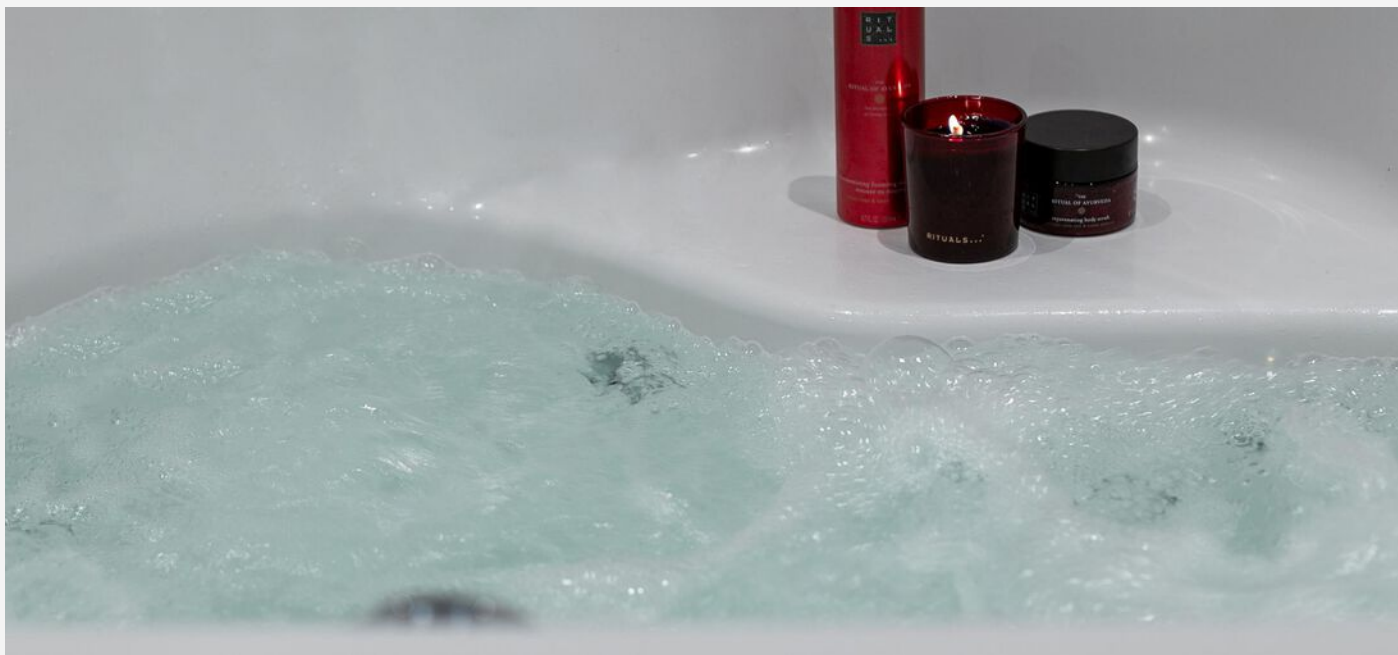






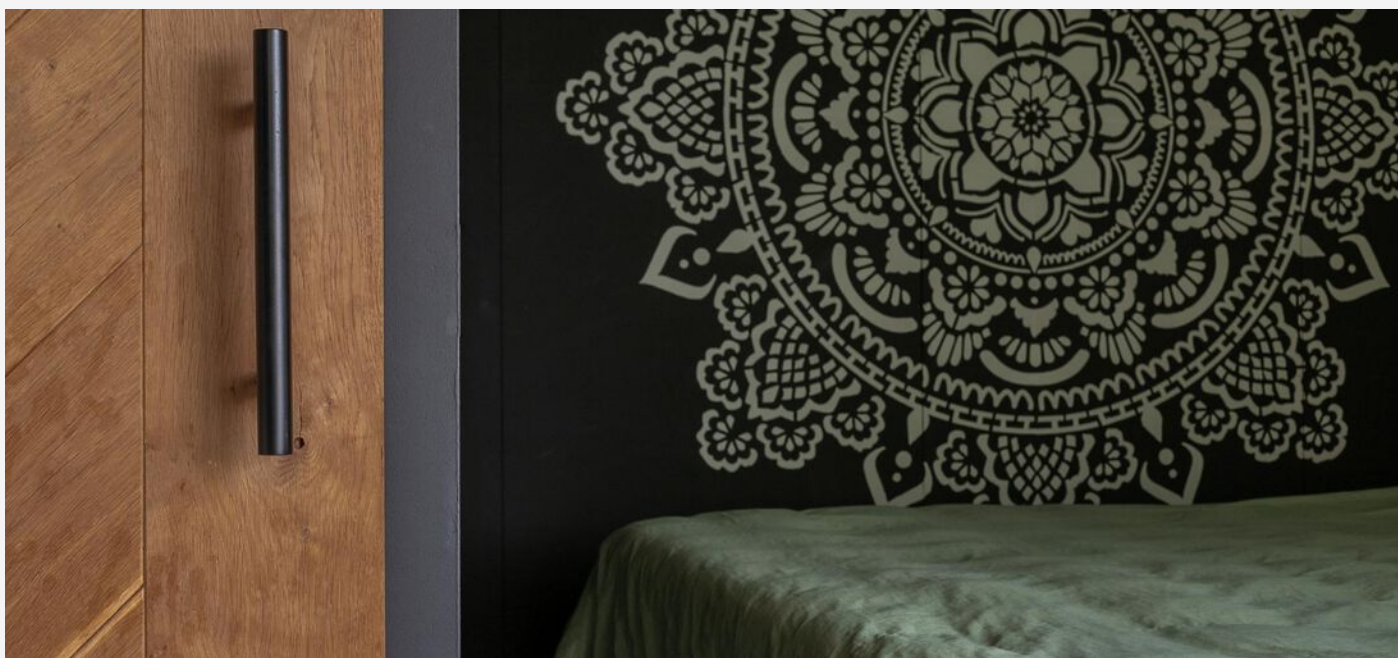
























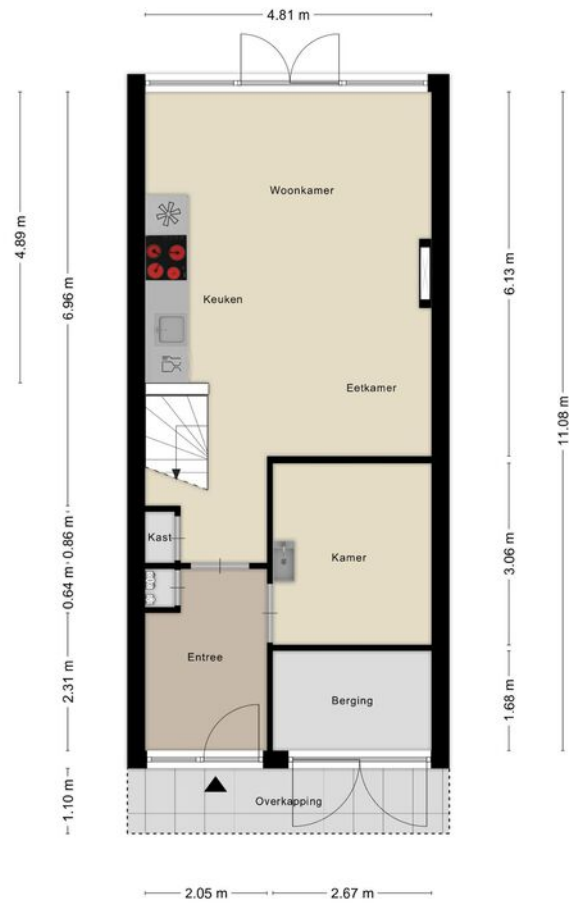








# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

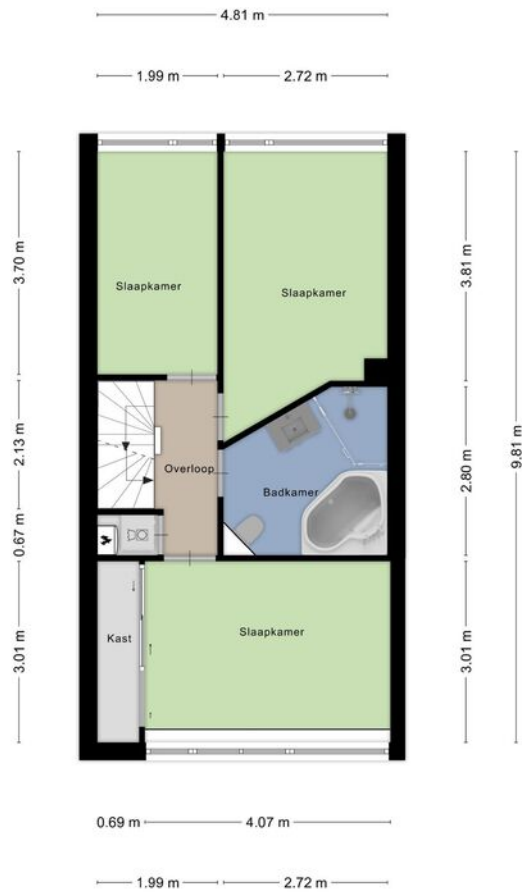


# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

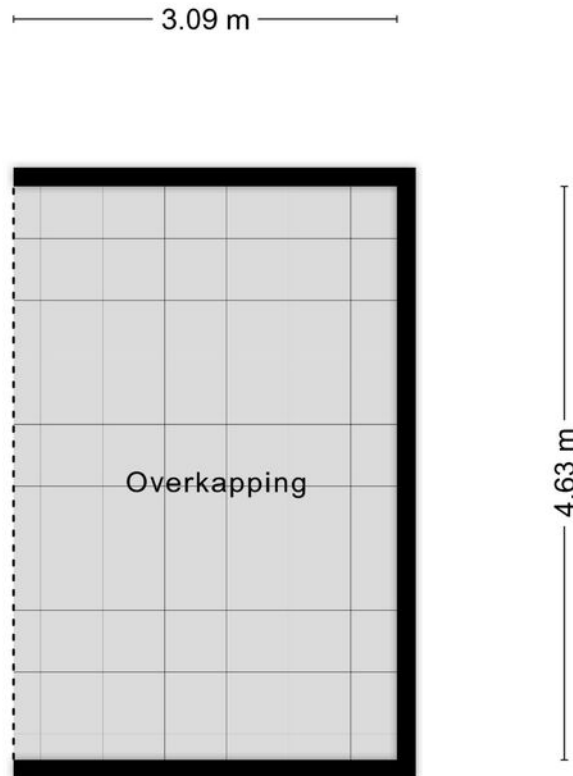


# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Berkel en Rodenrijs, 118

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

3885

## KADASTRALE SECTIE

A

## GEMEENTE

Berkel en Rodenrijs

## PERCELOPPERVLAKTE

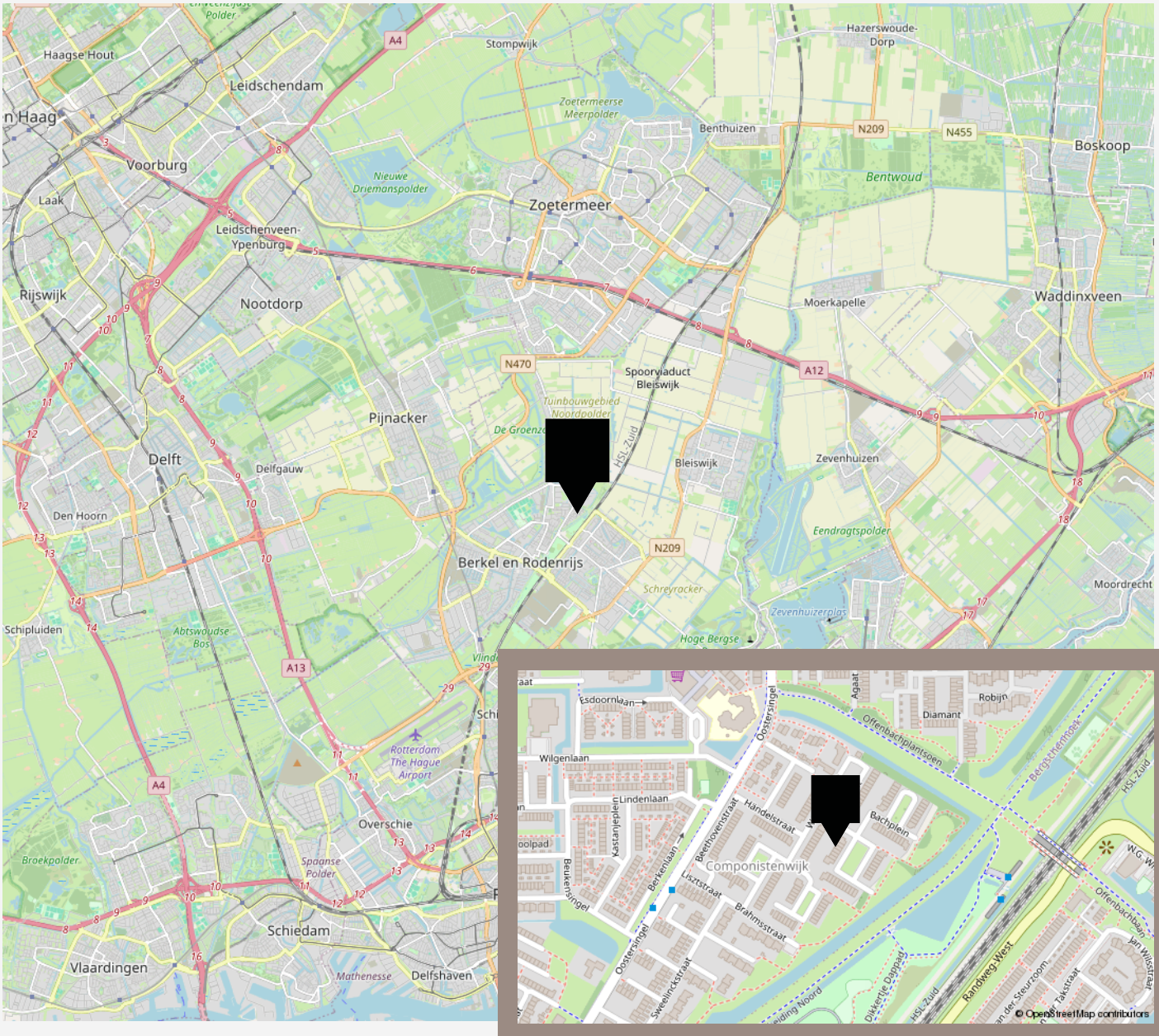
134 m<sup>2</sup>



<p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebauwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berkel en Rodenrijs</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3885</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
---	--	-----------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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 dorpsfeer 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 sfeer vol, 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 thuis komen 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](http://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.









vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)