



Berkendal 58, 3142 AB Maassluis

Vraagprijs € 450.000 kosten koper

Omschrijving

Berkendal 58, 3142 AB Maassluis

Welkom aan het Berkendal in Maassluis, waar je de kans krijgt om een fijne eengezinswoning helemaal naar eigen smaak in te richten! Deze woning is gelegen in een rustige, groene straat in de geliefde woonwijk Dijkpolder. Op loopafstand vind je scholen, winkels, het openbaar vervoer én het levendige winkelcentrum Koningshoek. Ook het recreatiegebied Midden-Delfland en de metrolijn richting Rotterdam en Hoek van Holland zijn binnen handbereik, ideaal voor wie houdt van een combinatie van rust en bereikbaarheid. De woning zelf is degelijk gebouwd en biedt verrassend veel ruimte. Denk aan een ruime woonkamer met een sfeervolle open haard, een keuken met zicht op de zonnige achtertuin, drie slaapkamers op de eerste verdieping én een royale zolder met nog eens extra kamers, een wasruimte en volop bergruimte. De begane grond is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming en kunststof kozijnen met dubbel glas zorgen voor goede isolatie. Aan de achterzijde van het huis geniet je van veel privacy in de fraai aangelegde tuin, met een handige achterom naar je eigen grote garage, ideaal voor hobby's, opslag of gewoon als luxe parkeerplek. Hoewel de woning wat gedateerd is, vormt dat juist de perfecte basis voor wie op zoek is naar een solide huis dat helemaal naar eigen wens gemoderniseerd kan worden. Of je nu een gezin hebt, thuis werkt of gewoon wat extra ruimte zoekt, deze woning heeft het allemaal.

INDELING

De voortuin is openlijk te betreden met een stenen pad naar de voordeur en veel groene beplanting. Aan de gevel hangt een waterkraantje en de voordeur is praktisch overkapt met een glazen luifel.

BEGANE GROND:

Binnenkomst in de entreehal. Deze is achter de voordeur voorzien van een schoonloop mat met daaronder een luik naar de kruipruimte. De wanden zijn afgewerkt met granol en de vloer, voorzien van plavuizen met daaronder vloerverwarming, is drempelloos doorgetrokken naar de woonkamer en de keuken. In de hal bevindt zich de meterkast, een bergkast en het gedeeltelijk betegelde toilet met een fonteintje en vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is met de zithoek gesitueerd aan de voorzijde en beschikt over een grote stenen schouw met een open haard. In het verlengde van de woonkamer is er een open trap naar de 1e verdieping en is er aan de achterzijde plaats voor een eethoek met zicht naar de achtertuin en vanwaar er een open toegang is tot de keuken. In de woonkamer zijn de wanden gedeeltelijk voorzien van steenstrips en behang en het plafond is gespoten.

De keuken, opgesteld in een L-vorm, is voorzien van een kunststof aanrechtblad dat doorloopt naar de achterwand. De aanwezig bovenkasten zijn voorzien van verlichting en stopcontacten en daarnaast is er diverse apparatuur aanwezig, zoals een oven, een 4-pits gaskookplaat met een geïntegreerde afzuigkap en een vaatwasser. Het plafond is afgewerkt met houten schroten en vanuit de keuken is er een deur naar de achtertuin.

De zonnige achtertuin is fraai aangelegd met een groot diversiteit aan planten die zijn geplaatst in stenen borders. Daaromheen is de grond voorzien van bestrating en zorgen de houten schuttingen met een waterkraantje voor de nodige privacy. Er is een handige plaatst voor houtopslag en achterin de tuin is er een poort naar het achterpand, die toegang geeft tot de ruime garage die is voorzien van elektra en verlichting. Aan de gevel van de woning zijn er rolluiken geplaatst en daarboven hangt een zonnescerm.

1E VERDIEPING:

Na de afsluitbare trapopgang is er toegang tot de overloop die is voorzien van spachtelputz wanden en vloerbedekking, dat is terug te vinden in alle drie de slaapkamers. Deze zijn voorzien van vaste kasten en de twee slaapkamers aan de achterzijde zijn daarnaast extra voorzien van hand bedienbare rolluiken. Ook is er vanaf de

overloop toegang tot de trap naar de 2e verdieping en de gedeeltelijk betegelde badkamer met een douche, een toilet, een wastafelmeubel en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.

2E VERDIEPING:

Dit is een grote ruimte met een dakkapel en de opstelling van de Cv-ketel, die netjes is weggewerkt. Op de vloer ligt vloerbedekking en de wanden zijn afgetimmerd met houten schroten. Het plafond is voorzien van inbouw spots en er is een luik naar de vliering. Vanuit deze ruimte is er middels louverdeurtjes ook toegang tot een extra slaapkamer, een werkkamer en een aparte wasruimte.

De extra slaapkamer is voorzien van een wastafel, een vaste kast en een dakraam. De vloer is voorzien van vloerbedekking en onder de schuine kap zijn knieschotten aanwezig.

De berging is op dit moment ingericht als werkruimte. Hierin staat een werkbank en er is verlichting en elektra aanwezig. Ook hier is de vloer voorzien van vloerbedekking en onder de schuine kap is er extra opbergmogelijkheid.

De wasruimte heeft een betegelde vloer en hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

BIJZONDERHEDEN:

- De begane grond is voorzien van vloerverwarming
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Cv-ketel voor verwarming en warm water (2024)
- Eigen grote garage met garagedeur, elektra en verlichting
- Rolluiken op de begane grond aan de achterzijde
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1974
- Energielabel C
- Oplevering in overleg

Woonoppervlakte De Meetinstructie is gebaseerd op de 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. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper(s) zullen, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden op een passend moment teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

Ouderdomsclausule Bij woningen ouder dan 30 jaar zal er standaard in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze en kosten In principe ligt de notariskeuze bij de koper. Het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster moet door de verkoper betaald worden. Zijn de kosten voor deze doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan wordt het meerdere bij de koper in rekening gebracht. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer van de verkochte onroerende zaak dan zijn de eventuele kosten die de notaris berekent voor een eventuele verkoopvolmacht en legalisatie hiervan ten behoeve van de verkoper voor rekening van de koper.

Gunning Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

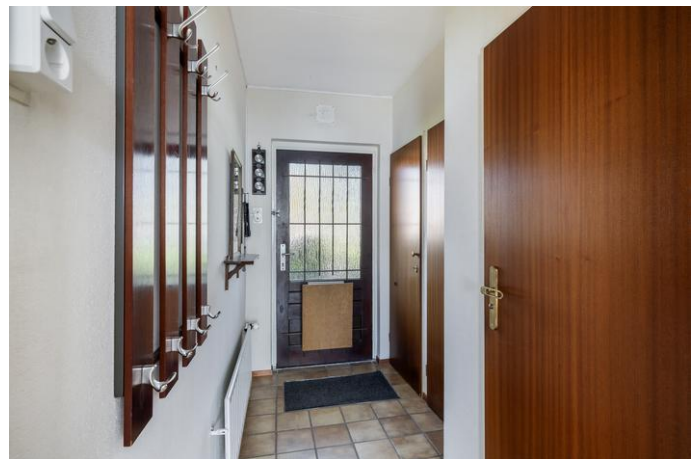
Vraagprijs	: € 450.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 410 m ³
Perceel oppervlakte	: 161 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 120 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1974
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 52 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 16 m ² (568 bij 281 cm)
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering

Locatie

Berkendal 58
3142 AB MAASSLUIS



Foto's



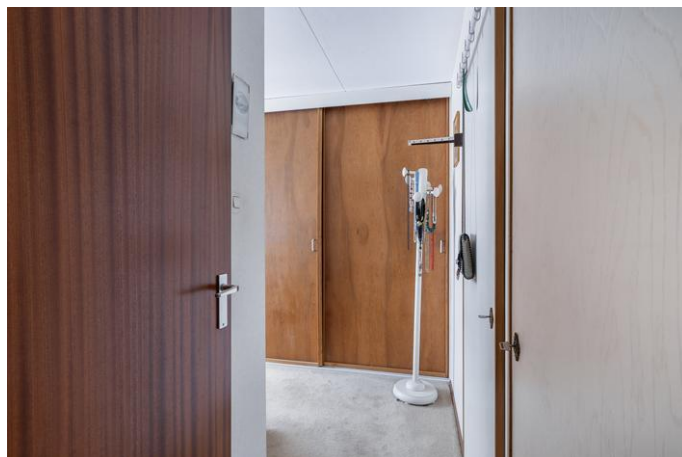
Foto's



Foto's



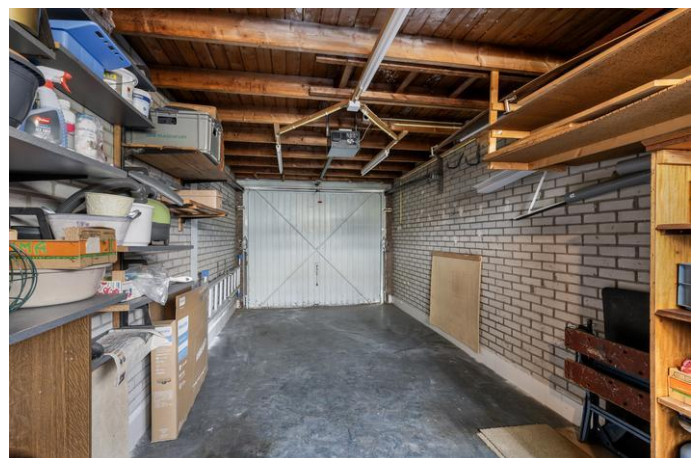
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				