

# Spijkenisse

Jan Campertlaan 39



tekoop

Vraagprijs  
€ 550.000,- k.k.

# Jouw makelaar>

## **Maak kennis met de makelaar in de Nissewaard**

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Den Rooijen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Den Rooijen & Van Herk Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



**Jasper>**  
**den Rooijen>**

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars  
NVM Register Makelaar - Taxateur  
06 58 95 40 10  
[jasper@denrooijenenvanherk.nl](mailto:jasper@denrooijenenvanherk.nl)

# Omschrijving

Jan Campertlaan 39 in Spijkenisse

## RIANT GEZINSHUIS MET SERRE, GARAGE EN TUIN OP HET ZUIDEN IN CENTRUM SPIJKENISSE

Op zoek naar ruimte, comfort en modern woonplezier? Deze instapklare eengezinswoning in het centrum van Spijkenisse heeft het allemaal. Met een woonoppervlakte van maar liefst 165 m², verdeeld over vier verdiepingen, vijf slaapkamers, een inpandige garage, serre en zonnige tuin is dit een ideaal familiehuys voor jonge doorstromers die niets willen inleveren op luxe en locatie.

## PRAKTISCHE BEGANE GROND MET GARAGE

Op de begane grond vind je de entree met hal, luxe toilet en trapopgang. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime zit-/tuinkamer met toegang tot de sfeervolle serre. De inpandige garage aan de voorzijde is voorzien van een elektrische garagedeur en elektra, volledig geïsoleerd en daarmee ook inzetbaar als opslag, werkruimte of sporthoek.

## AANGEBOUWDE SERRE EN ZONNIGE ACHTERTUIN

Aan de achterzijde is in 2021 een ruime serre gerealiseerd, voorzien van glazen schuifpanelen. Deze plek verlengt het woongedeelte op natuurlijke wijze en maakt het mogelijk om bijna het hele jaar buiten te zitten. Een fijne extra zitruimte voor een borrel, kinderspeelhoek of thuiskantoor.

Vanuit de serre stap je zo de zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin in. De tuin is fraai aangelegd, gelegen op het zuiden, en biedt alle privacy. Door de ligging profiteer je hier van veel zon in de ochtend en middag – ideaal voor tuinliefhebbers of ouders met jonge kinderen.

## MODERNE WOONVERDIEPING MET LICHT EN STIJL

De eerste verdieping vormt het hart van het huis: een royale en lichte woonkamer van met een moderne pvc-vloer in visgraatmotief en vloerverwarming. Dankzij grote raampartijen aan voor- en achterzijde is dit een heerlijk lichte ruimte. De afwerking is strak en smaakvol, met warme tinten en stalen deuren die zorgen



# Omschrijving

voor een eigentijdse sfeer.

De keuken (2023) is een plaatje en een paradijs voor kookliefhebbers. Voorzien van een kookeiland met inductiekookplaat, luxe inbouwapparatuur, een royale koelkast en veel bergruimte is deze keuken perfect voor dagelijks gemak én gezellige diners. Het geheel sluit naadloos aan op de eethoek en biedt zicht op de serre en tuin.

## VIJF SLAAPKAMERS EN EEN LUXE BADKAMER

Op de tweede verdieping vind je drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde springt eruit met zijn warme accentmuur en grote kast. De overige twee kamers zijn perfect als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. De badkamer is ruim en modern, met dubbele wastafel, inloopdouche met regendouche, ligbad en toilet.

De derde verdieping telt nog eens een royale slaapkamer met dakramen en een aparte wasruimte met opstelling voor wasmachine en droger onder het dakraam. Dankzij de slimme indeling en nette afwerking is ook deze verdieping volledig functioneel als woonverdieping.

## ENERGIEZUINIG EN INSTAPKLAAR

Het huis is gebouwd in 2006 en voldoet aan de moderne eisen van isolatie en duurzaamheid. Met energielabel A, dak-, vloer- én muurisolatie, HR++ glas én 10 zonnepanelen uit 2016 ben je hier klaar voor de toekomst. De Intergas HR-combiketel is goed onderhouden en eigendom.

## FIJNE LIGGING IN HET CENTRUM VAN SPIJKENISSE

Jan Campertlaan 39 ligt in de geliefde wijk Staalmeesters: rustig, kindvriendelijk én

centraal. Alle voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen, speeltuinen, horeca en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. De ligging nabij uitvalswegen en metrostation maakt dit bovendien een ideale thuisbasis voor wie in Rotterdam werkt of regelmatig de stad in wil.

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Woonoppervlakte: 165 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 110m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2006
- 5 slaapkamers
- Aangebouwde serre (2021)
- Tuin op het Zuiden
- Ideale ligging in Centrum Spijkenisse
- Ruime inpandige garage van 19m<sup>2</sup>
- Moderne keuken 2023
- Complete badkamer
- Energielabel: A (geldig tot 2036)
- Aanvaarding: In overleg.

## Toelichtingsclausule NEN2580:

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.

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds



# Kenmerken>



Woonoppervlakte

**165 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**2006**



Slaapkamers

**5**



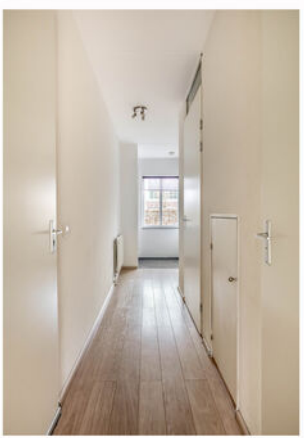
Perceeloppervlakte

**110 m<sup>2</sup>**

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Soort              | eengezinswoning                                                            |
| Type               | tussenwoning                                                               |
| Aantal kamers      | 6                                                                          |
| Woonoppervlakte    | 165 m <sup>2</sup>                                                         |
| Perceeloppervlakte | 110 m <sup>2</sup>                                                         |
| Inhoud             | 694 m <sup>3</sup>                                                         |
| Bouwjaar           | 2006                                                                       |
| Tuin               | zuidoost                                                                   |
| Verwarming         | c.v.-ketel (2006)                                                          |
| Isolatie           | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd |









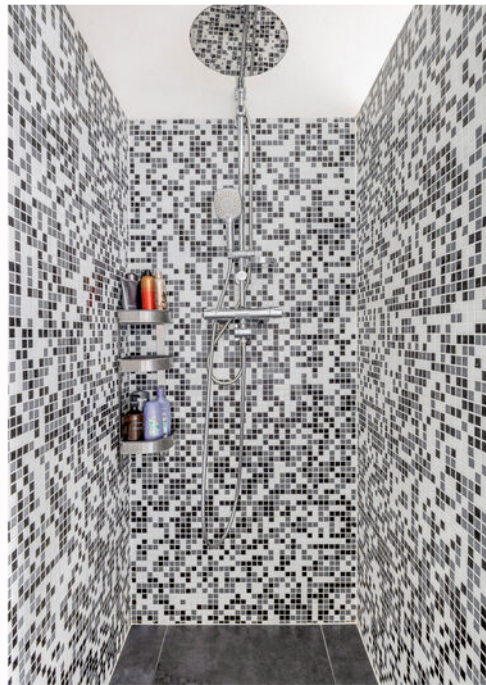


















# Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website ([vanherk.nl](http://vanherk.nl)), voor het bekijken van de woningvideo.



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Jan Campertlaan 39

## Postcode/plaats

3201 AX Spijkenisse

## Sectie/perceel

Sectie E, nummer 6395

## Kadastraal eigendom

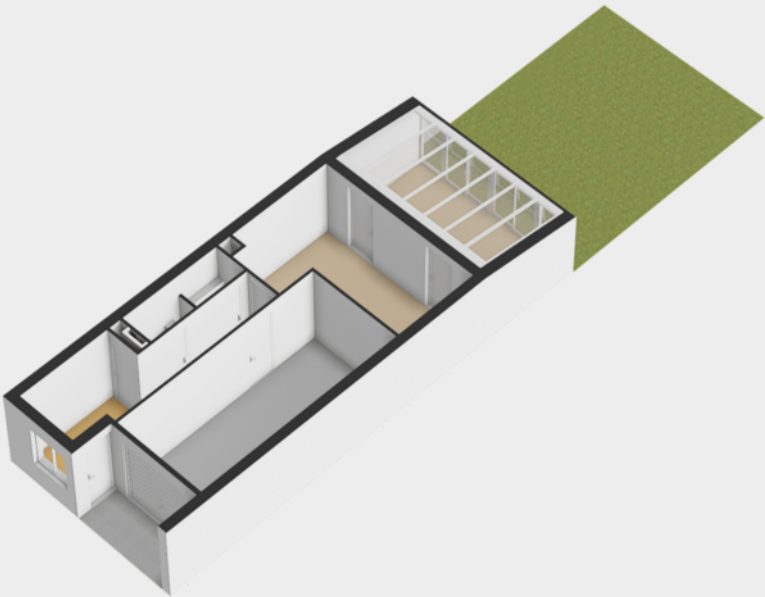
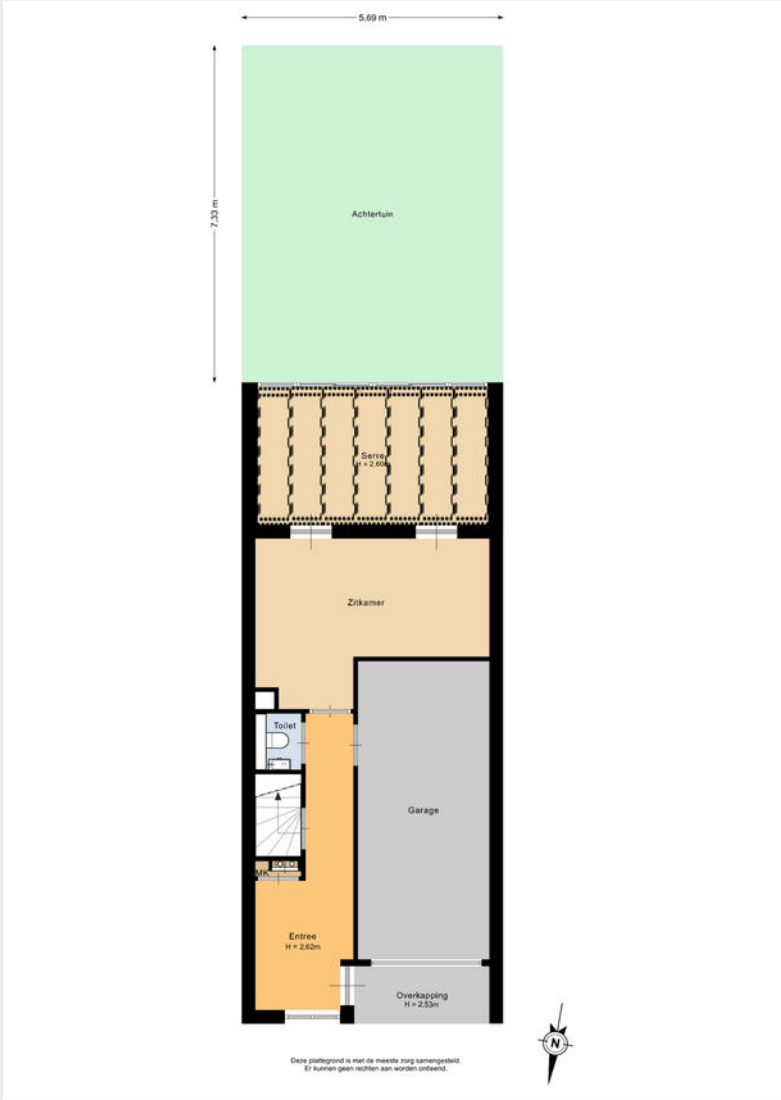
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

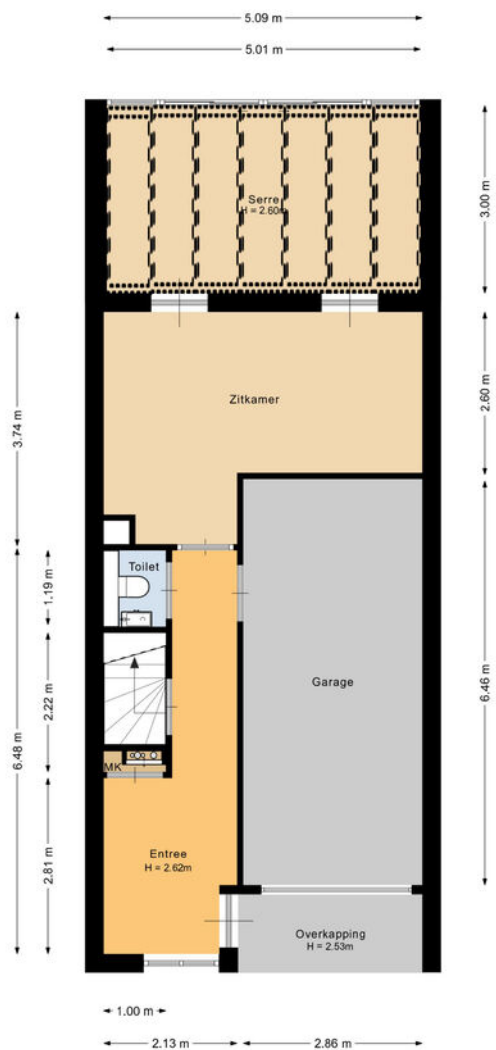
110 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



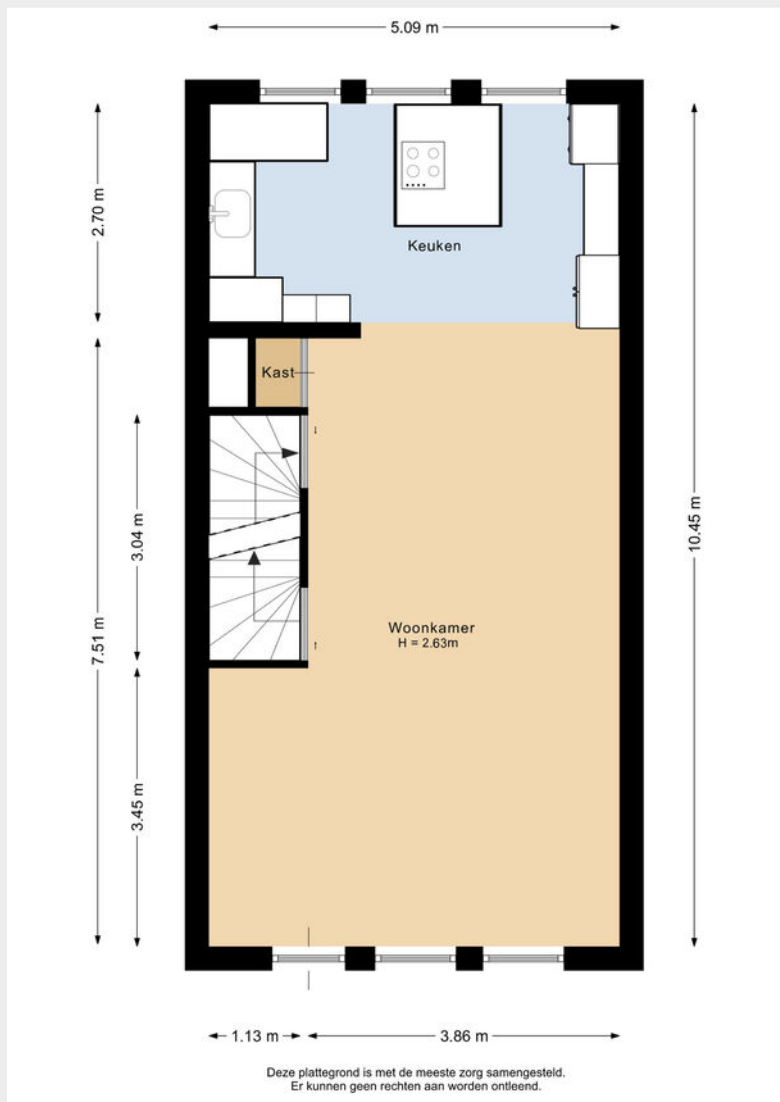
# Plattegrond



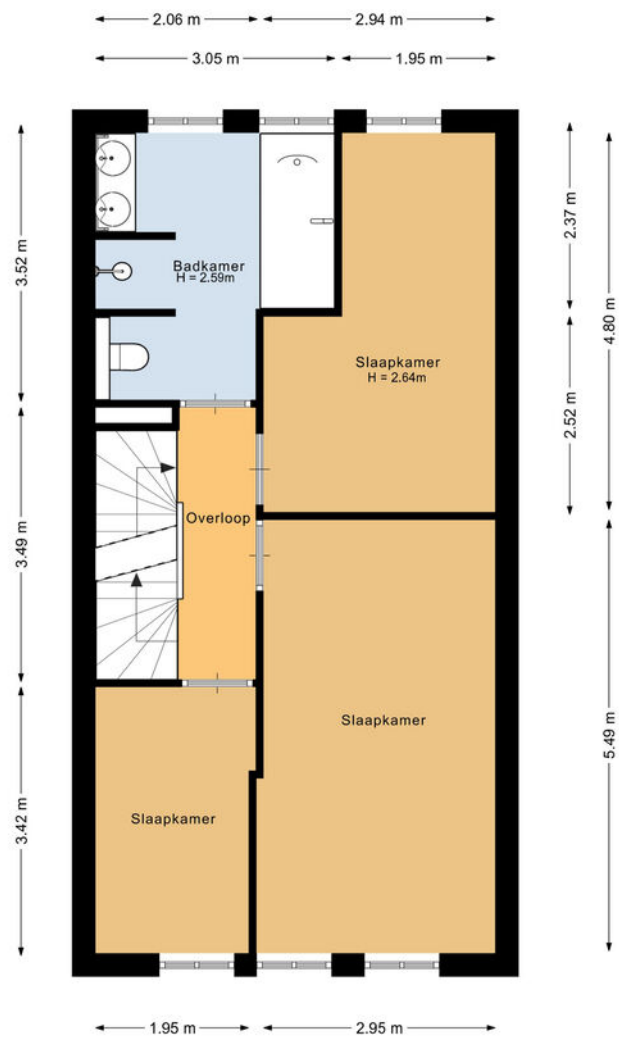
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



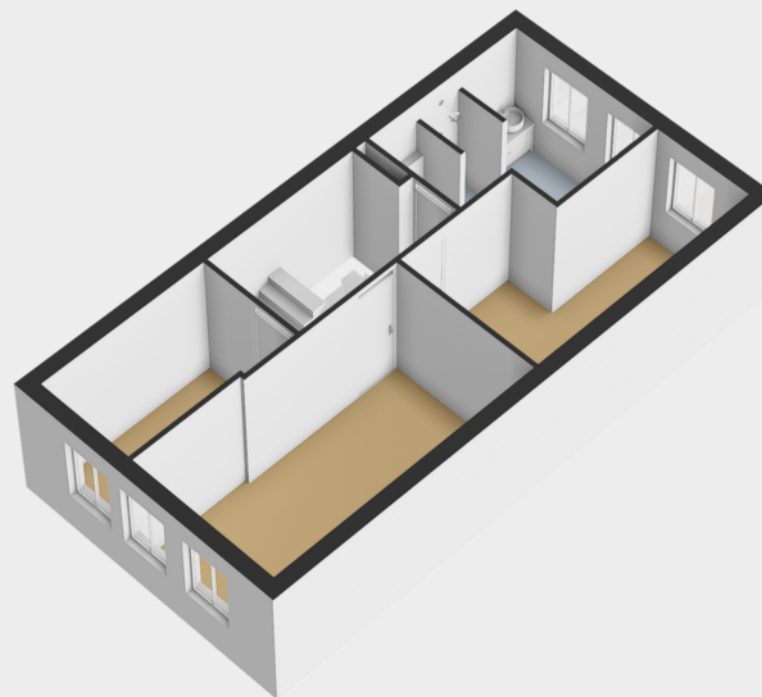
# Plattegrond



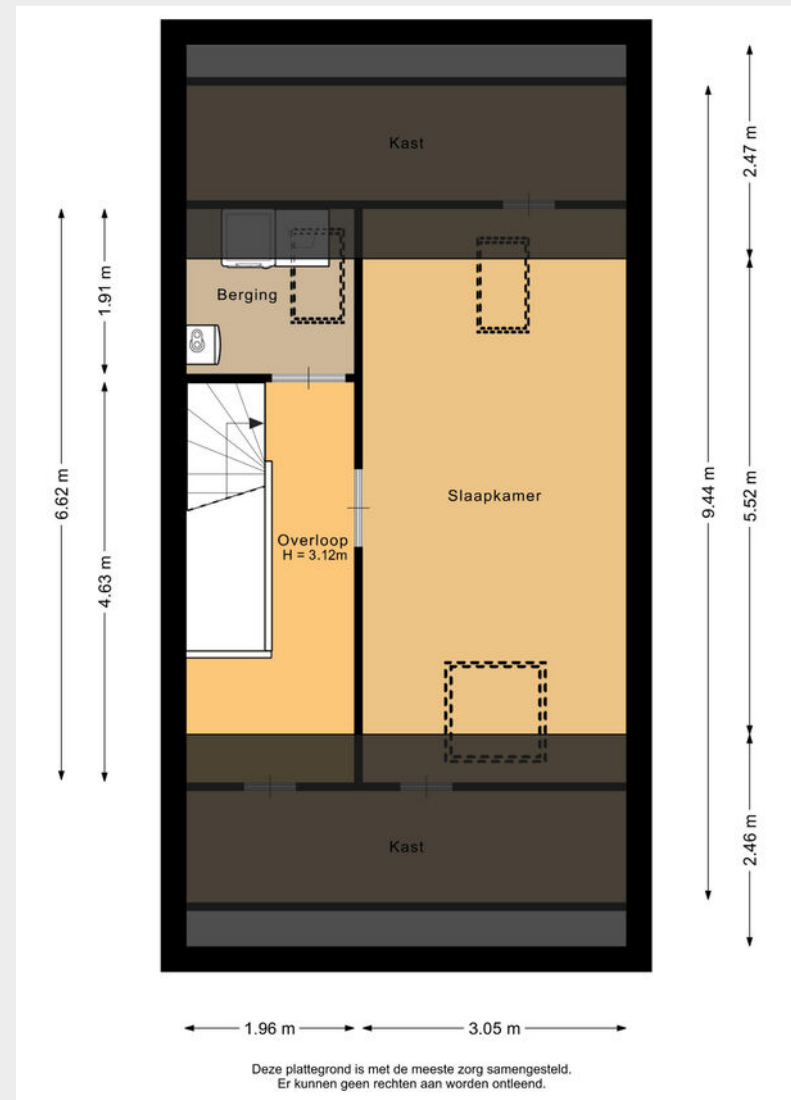
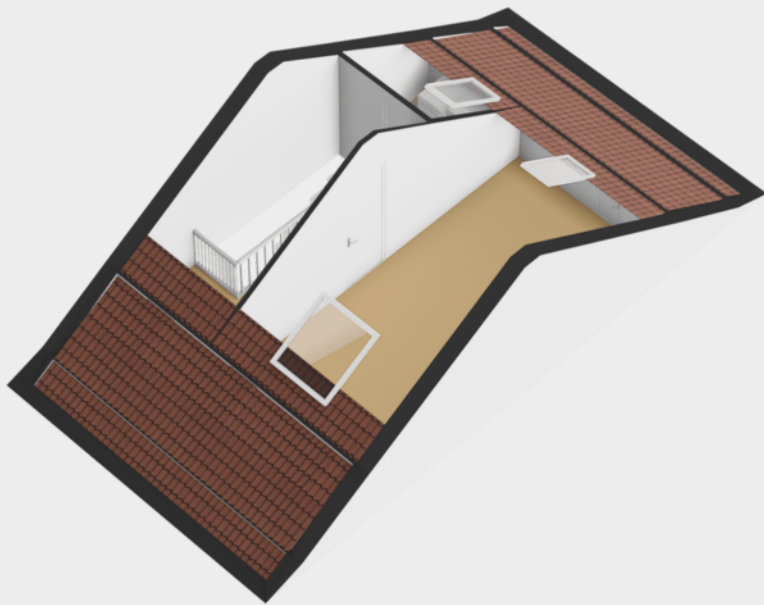
# Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  |             | X               |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |
| - Garderobekast entree                   | X                |             |                 |
| - Kledingkast hoofdslaapkamer            | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 |
| - gordijnen                              | X                |             |                 |
| - overgordijnen                          | X                |             |                 |
| - vitrages                               | X                |             |                 |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 |
| - lamellen                               | X                |             |                 |
| - jaloezieën                             | X                |             |                 |
| - Elektrische gordijnrails woonkamer     | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 |

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Keuken</b>              |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |                  |             |                 |
| - kookplaat                         | X                |             |                 |
| - magnetron                         | X                |             |                 |
| - oven                              | X                |             |                 |
| - koel-vriescombinatie              | X                |             |                 |
| - vaatwasser                        | X                |             |                 |
| - Quooker                           | X                |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren   |                  |             |                 |
| - toilet                            | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                   | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)             | X                |             |                 |
| - fontein                           | X                |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren |                  |             |                 |
| - ligbad                            | X                |             |                 |
| - douche (cabine/scherm)            | X                |             |                 |
| - wastafel                          | X                |             |                 |

|                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--|------------------|-------------|-----------------|
| - wastafelmeubel                                                   | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| - toiletkast                                                       | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| - toilethouder                                                     | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                            | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| - Spiegel met verlichting en verwarming                            | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                         | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                      |                  | X           |                 |  |                  |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Rookmelders                                                        | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Rolluiken                                                          | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Zonnepanelen                                                       | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                   | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Beplanting                                                         | X                |             |                 |  |                  |             |                 |

# Aankoopbegeleiding>

## **Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen**

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

## **Wij handelen volledig in jouw belang:**

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



# Ook verkopen?>

## Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

## Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestiging in de Nissewaard en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

## Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

## Neem contact op met onze vestiging:

Den Rooijen & Van Herk Makelaars  
Doctor J.M. Den Uyllaan 17  
3201 WR Spijkenisse

0181 637 660  
[info@denrooijenenvanherk.nl](mailto:info@denrooijenenvanherk.nl)



# Extra>informatie>

## Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs van Hypotheekuw.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

## Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





**Jasper>**  
**den Rooijen>**

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars  
NVM Register Makelaar – Taxateur  
06 58 95 40 10  
[jasper@denrooijenenvanherk.nl](mailto:jasper@denrooijenenvanherk.nl)



**Bas>**  
**Hokke>**

Vastgoedadviseur  
06 47 40 33 37  
[bas@denrooijenenvanherk.nl](mailto:bas@denrooijenenvanherk.nl)



**Ties>**  
**Westhoeve>**

Vastgoedadviseur / Commercieel  
Binnendienst Medewerker  
06 44 49 02 33  
[ties@denrooijenenvanherk.nl](mailto:ties@denrooijenenvanherk.nl)

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

0181 637 660  
[info@denrooijenenvanherk.nl](mailto:info@denrooijenenvanherk.nl)  
[denrooijenenvanherk.nl](http://denrooijenenvanherk.nl)

# Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

# Disclaimer>

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

**N.B.** Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





**den>rooijen>**  
**&>van>herk>**  
**makelaars>**

**Contactgegevens>**

0181 637 660

[info@denrooijenenvanherk.nl](mailto:info@denrooijenenvanherk.nl)

[denrooijenenvanherk.nl](http://denrooijenenvanherk.nl)

