

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



BOSPLAATSTRAAT 28, BERKEL EN RODENRIJS

€ 650.000 k.k.



WELKOM BIJ BOSPLAATSTRAAT 28



IK BEN OLDRIK BEELEN

Vastgoedadviseur

Welkom bij **Bosplaatstraat 28** 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

☎ 06-211 533 70



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

KENMERKEN

Bouwjaar	2016		Woonoppervlakte 130 m ²
Soort woning	Eengezinswoning		
Bouwworm	Bestaande bouw		
Type woning	Tussenwoning		
Inhoud	461 m ³		Perceeloppervlakte 154 m ²
Overige inpandige ruimte	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	-		
Energie label	A++		Kamers 5
Verwarming	C.v.-ketel		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd		Slaapkamers 4



OMSCHRIJVING

Ruimte, comfort en een zonnige tuin aan het water, Bosplaatstraat 28 heeft precies wat veel gezinnen zoeken. Deze fijne woning beschikt over 4 slaapkamers, een royale zolderverdieping en parkeren op eigen terrein. Gelegen in de geliefde Rodenrijse Zoom woon je hier rustig, kindvriendelijk en toch met alle voorzieningen dichtbij.

Sommige huizen kloppen gewoon. Niet omdat ze schreeuwen om aandacht, maar omdat ze precies bieden wat veel gezinnen zoeken, ruimte, comfort, licht en een ligging waar kinderen nog gewoon buiten spelen. Bosplaatstraat 28 is zo'n huis.

In deze fijne woning woon je in alle rust, aan een rustige straat in de geliefde Rodenrijse Zoom. Je parkeert op eigen terrein, loopt met een paar stappen naar de voordeur en woont vervolgens in een huis dat op meerdere fronten verrassend veel te bieden heeft. Denk aan een zonnige achtertuin aan het water, een ruime woonkamer met schuifpui, vier slaapkamers en een royale zolderverdieping met volop mogelijkheden.

De woonkamer is tuingericht en staat in direct contact met de achtertuin. Zodra de schuifpui openstaat merk je hoe prettig binnen en buiten hier samenkomen. De tuin ligt gunstig op de zon en grenst aan het water, een plek waar je in de middag en avond heerlijk zit. De vlonder maakt het geheel extra sfeervol en geeft de tuin net dat beetje extra beleving.

Ook binnen zit het met het comfort goed. De keuken is royaal opgezet en de badkamer is uitgevoerd met een

inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De zolder is een volwaardige extra verdieping met twee dakramen en biedt alle ruimte voor bijvoorbeeld een grote ouderslaapkamer, werkruimte of hobbyverdieping. Wie meer kamers nodig heeft, ziet hier direct de potentie. Met een andere indeling behoort zelfs een extra kamer tot de mogelijkheden.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt is de combinatie van ruimte in huis en kwaliteit van de omgeving. Rodenrijse Zoom is populair bij gezinnen en dat is niet voor niets. De wijk is groen opgezet, kindvriendelijk en rustig. Aan het eind van de straat liggen onder meer het Annie M.G. Schmidtpark, 't Waaltje en de speeltuin van Floddertje. Scholen, sportvoorzieningen, zwembad, sportschool, skatebaan, speeltuintjes en het centrum van Berkel en Rodenrijs bevinden zich allemaal op korte afstand. Ook de RandstadRail is snel bereikbaar, waarmee je zo in Rotterdam of Den Haag bent.

Daarnaast woon je hier comfortabel en energiezuinig met energielabel A++, negen zonnepanelen en lage maandlasten voor gas en elektra. Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in het eerste kwartaal van 2025. De berging valt onder een actieve VvE, met een maandelijks bijdrage van circa € 15,-.

Bosplaatstraat 28 is zo'n huis waar veel klopt, een ruime gezinswoning op een fijne plek, met water achter, zon in de tuin en alles wat je dagelijks nodig hebt dichtbij.

DESCRIPTION

Space, comfort and a sunny waterfront garden, Bosplaatstraat 28 offers exactly what many families are looking for. This attractive home features 4 bedrooms, a generous top floor and private parking on site. Located in the popular Rodenrijse Zoom neighbourhood, you will enjoy peaceful, family friendly living with all amenities close at hand.

Some homes simply feel right. Not because they demand attention, but because they offer exactly what many families are searching for, space, comfort, natural light and a location where children can still play outside. Bosplaatstraat 28 is one of those homes.

This lovely property is situated on a quiet street in the sought after Rodenrijse Zoom area. You can park on your own driveway, reach the front door in just a few steps and then enjoy a home that has much more to offer than you might expect. Think of a sunny rear garden by the water, a spacious living room with sliding doors, four bedrooms and a generous top floor with plenty of possibilities.

The living room faces the garden and connects directly to the outdoor space. As soon as the sliding doors are opened, you immediately notice how naturally the indoor and outdoor areas blend together. The garden enjoys a favourable sunny position and borders the water, making it a wonderful place to sit and relax in the afternoon and evening. The deck adds extra atmosphere and gives the garden that little bit more character.

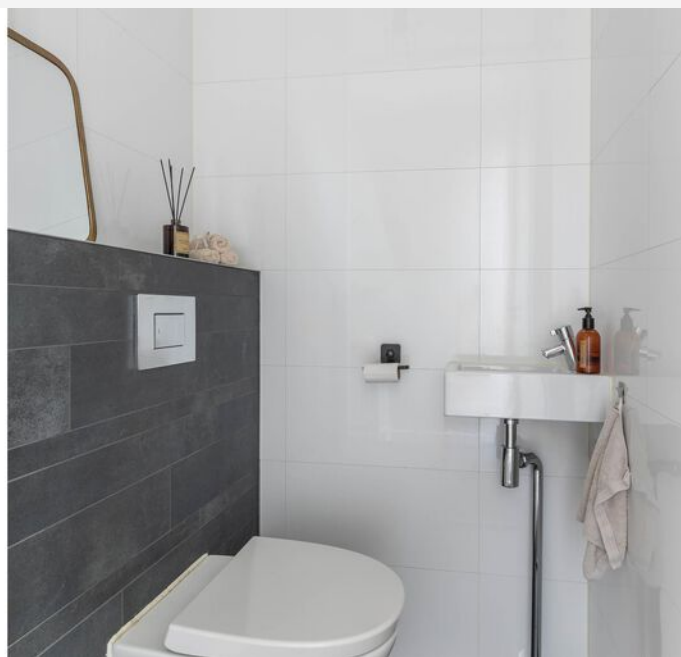
Inside, comfort continues throughout the home. The kitchen is generously laid out and the bathroom is fitted

with a walk in shower, double washbasin and second toilet. The first floor offers three bedrooms. The top floor is a fully fledged additional level with two roof windows and provides ample space for, for example, a spacious master bedroom, home office or hobby room. Anyone in need of more rooms will immediately see the potential here. With a different layout, creating an additional room is certainly an option.

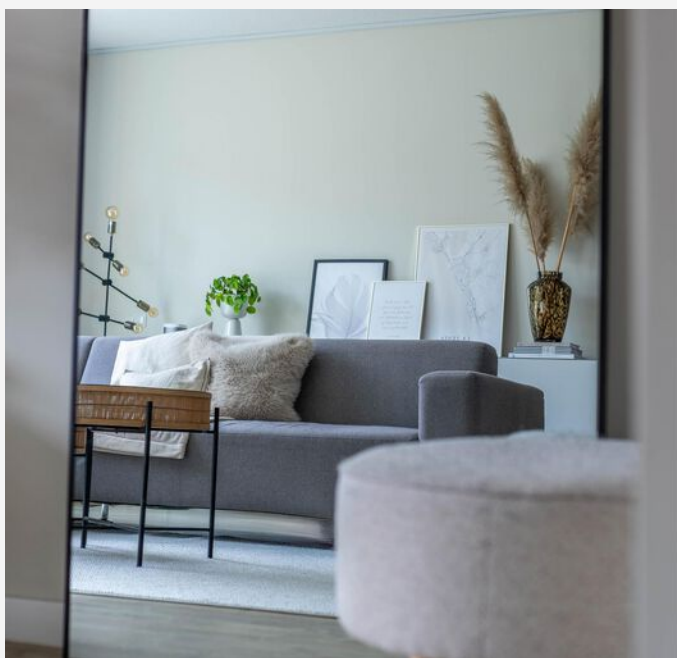
What makes this home even more appealing is the combination of space inside and the quality of the surrounding area. Rodenrijse Zoom is highly popular with families, and for good reason. The neighbourhood is green, peaceful and child friendly. At the end of the street you will find, among other things, the Annie M.G. Schmidt Park, 't Waaltje and the Floddertje playground. Schools, sports facilities, the swimming pool, gym, skate park, several playgrounds and the centre of Berkel en Rodenrijs are all nearby. The RandstadRail station is also quickly accessible, taking you to Rotterdam or The Hague in no time.

In addition, this is a comfortable and energy efficient home with energy label A++, nine solar panels and low monthly utility costs for gas and electricity. The exterior paintwork was completed in the first quarter of 2025. The storage room is part of an active homeowners' association, with a monthly contribution of approximately €15.

Bosplaatstraat 28 is one of those homes where everything just comes together, a spacious family home in a pleasant location, with water at the rear, sunshine in the garden and all daily amenities close by.



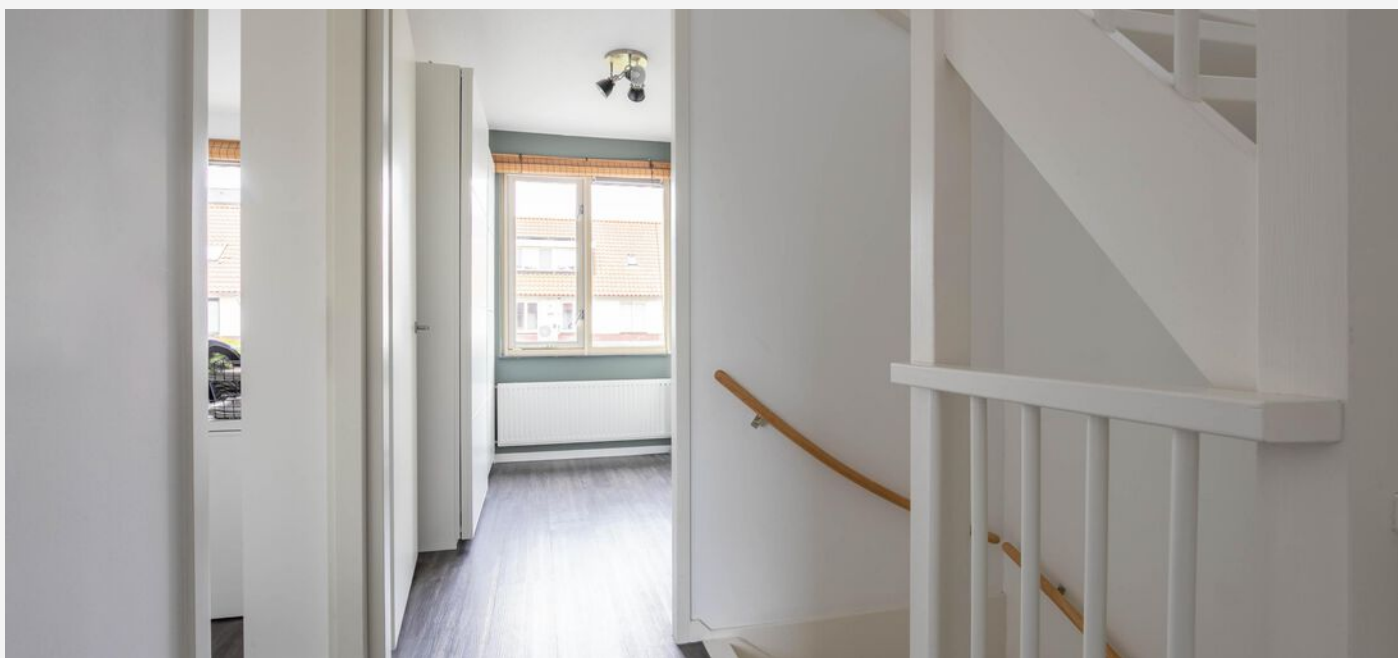






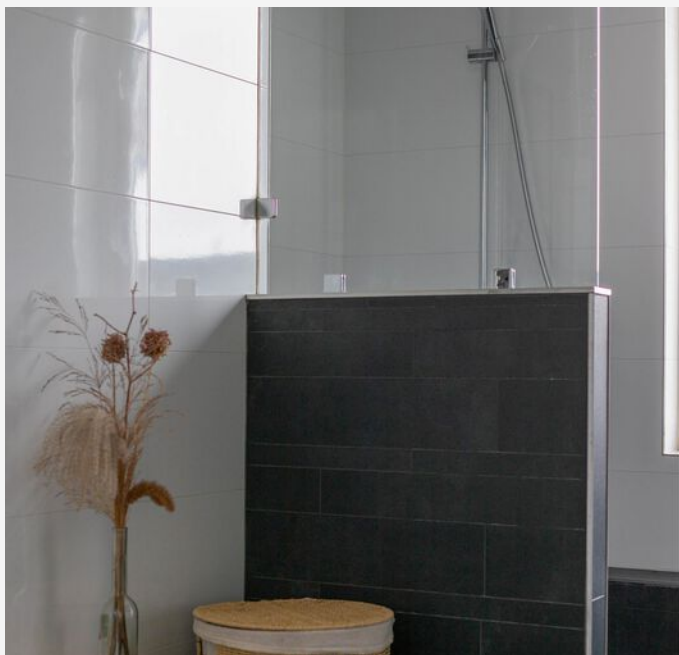






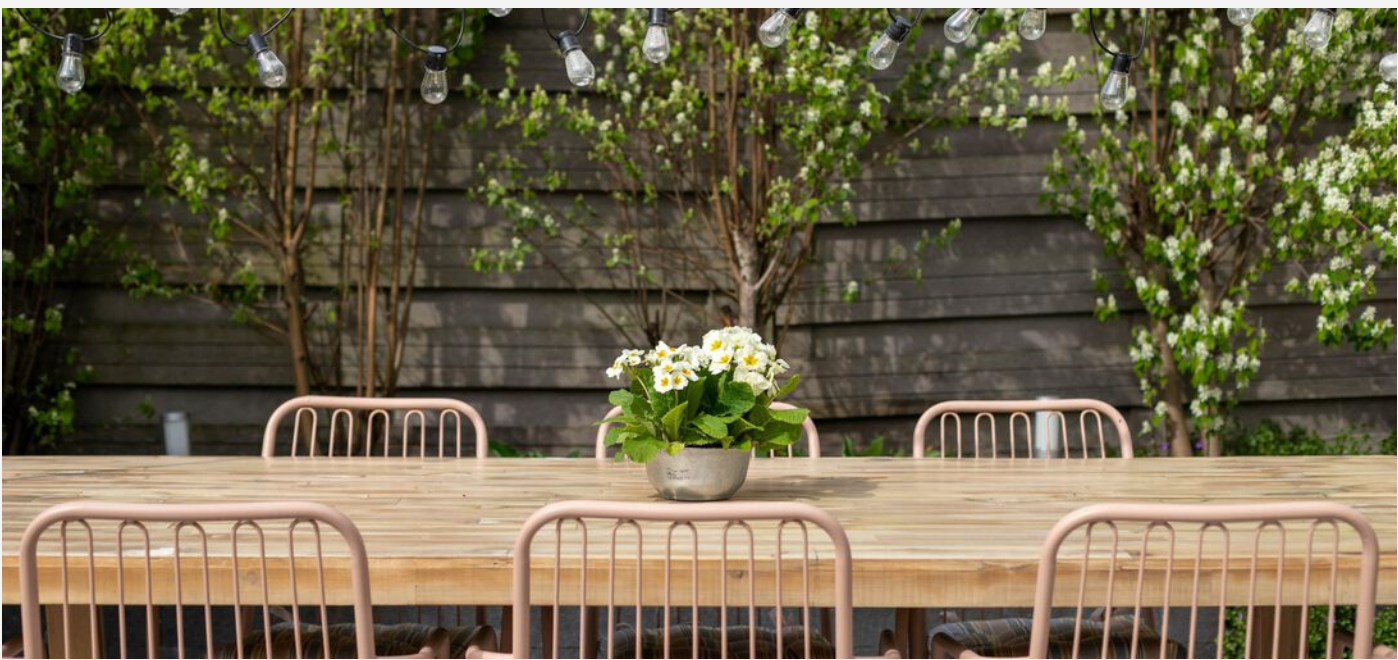






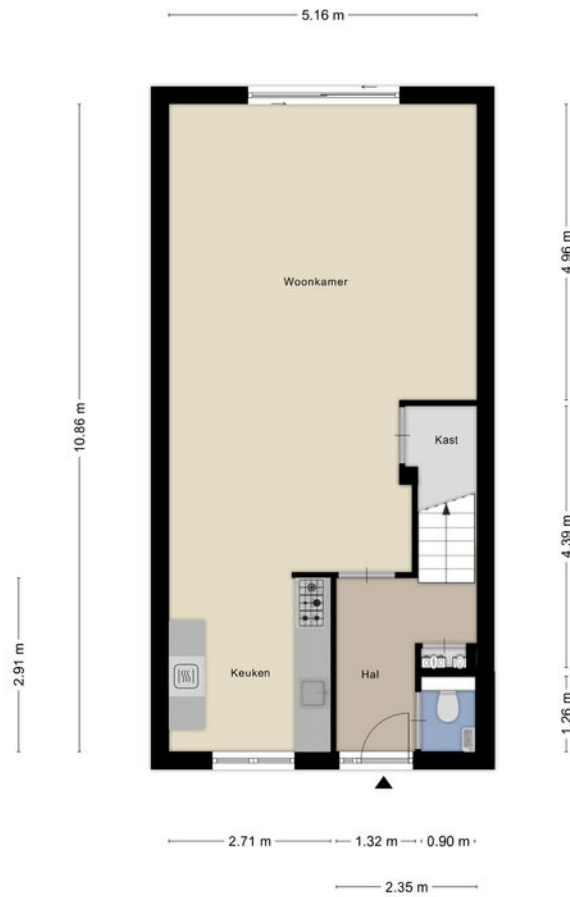








PLATTEGROND -



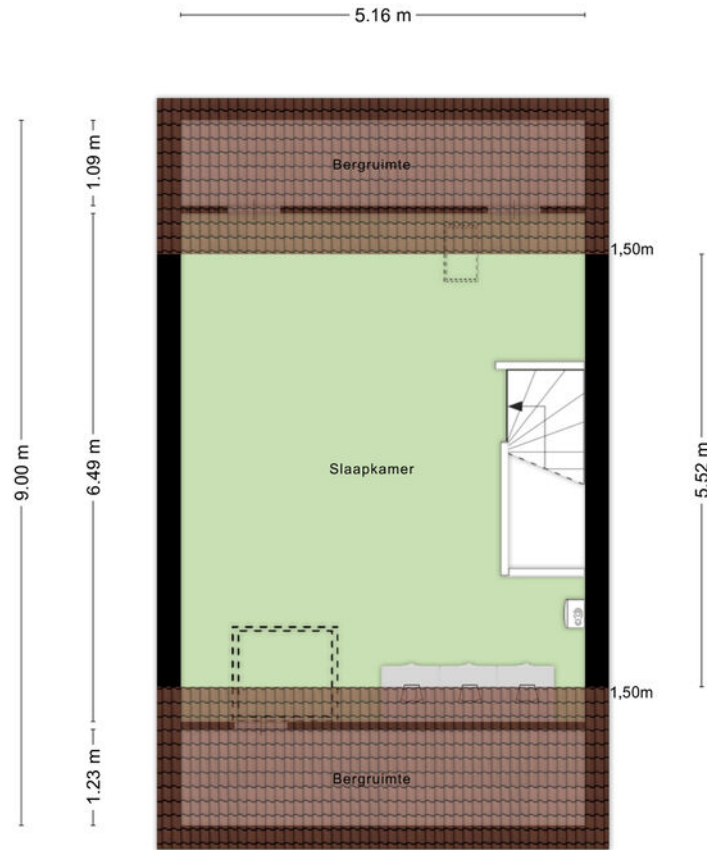
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



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

Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

Eigen onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Clausules

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstreckende bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

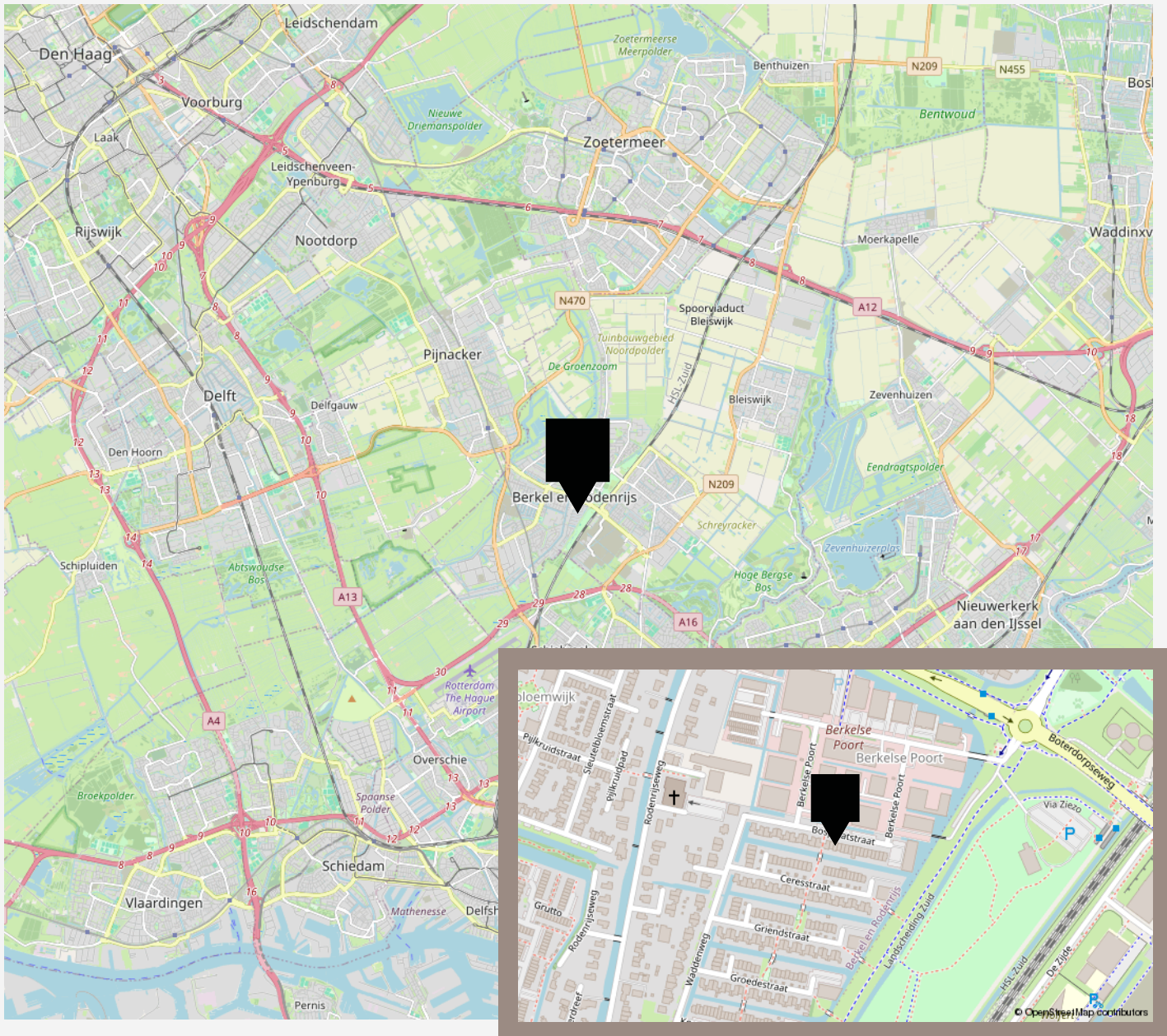
Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 10 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Meetinstructie

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. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

LOCATIE OP KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

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 sfeervol, 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 thuishkomen 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 thuishoek 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, 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