

Spijkenisse
Berenkreek 15



te>koop>

Vraagprijs
€ 425.000,- 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.



Ties>
Westhoeve>

Vastgoedadviseur

06 44 49 02 33

ties@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

WONEN AAN HET WATER MET VRIJ UITZICHT

Water aan je achtertuin, daarachter een weids groen landschap en binnen een huis dat netjes is afgewerkt. Berenkreek 15 heeft een ligging die direct opvalt. Vanuit de woonkamer, de tuin en de overkapping kijk je vrij uit over het water en de weilanden. Tel daar de achtertuin op het zuiden, vier slaapkamers, een badkamer uit 2025 en energielabel A bij op en je hebt een huis waar starters en doorstromers goed uit de voeten kunnen. Op de begane grond vormt de woonkamer een fijne, lichte leefruimte. De grote glazen pui aan de achterzijde zorgt niet alleen voor veel daglicht, maar maakt vooral het uitzicht onderdeel van het interieur. Vanuit de zithoek kijk je rechtstreeks richting het groen en het water. De kunststof schuifpui verbindt de woonkamer met de overkapping en de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Aan de voorzijde ligt de keuken uit 2017. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en biedt volop werk- en kastruimte. De lange opstelling houdt de ruimte open, terwijl er in het midden van de begane grond voldoende plek overblijft voor een grote eettafel. Zo zijn koken, eten en ontspannen op een prettige manier met elkaar verbonden.

ZON, WATER EN RUIMTE ACHTER

De achtertuin is een van de plekken waar dit huis zich echt onderscheidt. Met een ligging op het zuiden zit je hier gunstig voor de zon, terwijl het water direct achter de tuin voor een open karakter zorgt. Daarachter liggen de weilanden, waardoor je vanuit de tuin ver van je af kunt kijken. Geen rij achtertuinen als uitzicht, maar groen, lucht en water. Direct aan het huis is een ruime overkapping aanwezig. Hier ontstaat een beschutte buitenplek waar je al vroeg in het jaar kunt zitten en ook bij minder goed weer van de tuin profiteert. Een paar treden lager ligt het terras aan het water. Juist de combinatie van deze verschillende zitplekken maakt de tuin leuk: eten onder de overkapping, van de zon genieten op het terras of aan het einde van de tuin rustig aan het water zitten. Ook aan verduurzaming is gedacht. Op het dak liggen tien zonnepanelen uit 2022 en het huis heeft energielabel A. De kozijnen zijn deels van hout en deels van kunststof. Aan de achterzijde is gekozen voor een kunststof schuifpui, wat goed past bij het comfortabele en onderhoudsvriendelijke karakter van deze leefruimte.



Omschrijving

VIER SLAAPKAMERS EN BADKAMER UIT 2025

De eerste verdieping telt drie slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten en beschikt over prettig daglicht. De andere twee kamers zijn geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer. Daarmee biedt deze verdieping direct de flexibiliteit die prettig is wanneer je nu of later extra kamers nodig hebt. De badkamer is in 2025 vernieuwd en heeft een moderne, rustige uitstraling. Grote tegels in een warme tint worden gecombineerd met houtlook meubels. Er is een royale inloopdouche met glazen wand, een dubbel wastafelmeubel met twee spiegels, een toilet en een handdoekradiator. De nis in de douche maakt het geheel praktisch af. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier ligt de vierde slaapkamer, een verrassend ruime kamer onder de schuine kap. Het dakraam en het raam in de gevel zorgen voor daglicht en achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. Op de overloop is plek voor de wasmachine en droger en bevindt zich de cv-installatie. Met vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen is er genoeg ruimte voor een gezin, thuiswerkplek of logeerkamer.

ELKE DAG DAT WIJDSE UITZICHT

Berenkreek 15 ligt in een groene omgeving in Spijkenisse, waarbij vooral de positie aan de achterzijde bijzonder is. Het huis grenst direct aan het water en kijkt uit over een open landschap. Dat merk je niet alleen wanneer je buiten zit: ook vanuit de woonkamer speelt het uitzicht een grote rol in de sfeer van het huis. Tegelijkertijd woon je hier niet afgelegen. De voorzieningen van Spijkenisse zijn goed bereikbaar en in De Akkers vind je verschillende voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, onderwijs, sport en openbaar vervoer. Metrostation De Akkers zorgt voor een verbinding richting onder meer het centrum van Spijkenisse en Rotterdam.

Dat maakt de ligging interessant voor verschillende woonwensen. Je woont in een bestaande woonomgeving met voorzieningen in de buurt, maar zodra je thuis de schuifpui opent, draait het vooral om de tuin, het water en de ruimte daarachter. Zeker in combinatie met de zuidelijke ligging van de tuin is dit een plek waar buitenleven een groot onderdeel van het woongenot kan zijn.

Binnen sluit het huis daar goed op aan. Met 112 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een keuken uit 2017, een badkamer uit 2025 en energielabel A is er al veel verzorgd. Het sterke punt blijft echter dat uitzicht: vanuit je woonkamer of overkapping kijk je iedere dag over het water naar het groen.

Belangrijkste kenmerken:

- Ligging direct aan het water met blijvend vrij uitzicht over weilanden en groen
- Achtertuin op het zuiden
- Woonoppervlakte: 112 m²
- Perceeloppervlakte: 121 m²
- Bouwjaar: 1982
- Kamers: 5
- Slaapkamers: 4
- Energielabel: A
- Badkamer vernieuwd in 2025
- Moderne keuken
- 10 zonnepanelen uit 2022
- Overkapping aan de achterzijde
- Kozijnen deels hout en deels kunststof
- Oplevering: in overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

112 m²



Bouwjaar

1982



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

121 m²

Soort eengezinswoning

Type tussenwoning

Aantal kamers 5

Woonoppervlakte 112 m²

Perceeloppervlakte 121 m²

Inhoud 403 m³

Bouwjaar 1982

Tuin zuid

Verwarming c.v.-ketel (2014)

Isolatie muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas





























Virtueel▶bezoichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Berenkreek 15

Postcode/plaats

3206 GA Spijkenisse

Sectie/perceel

Sectie N, nummer 4510

Kadastraal eigendom

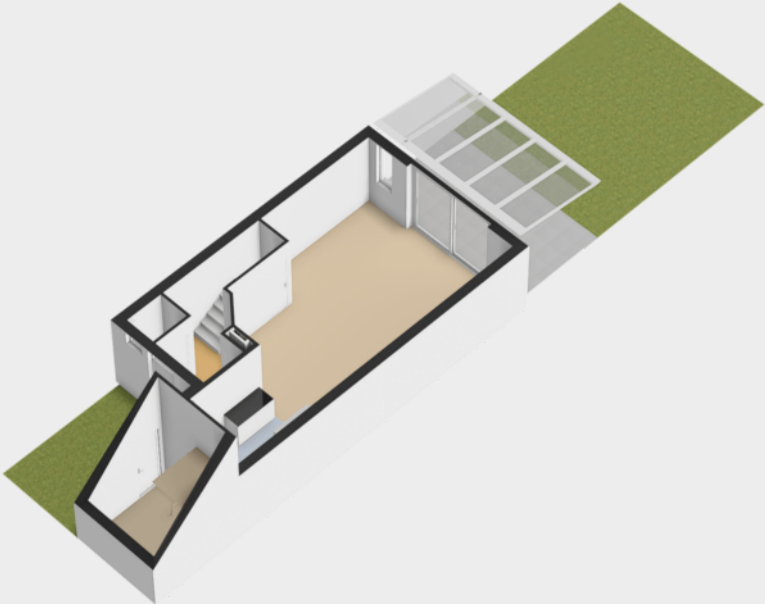
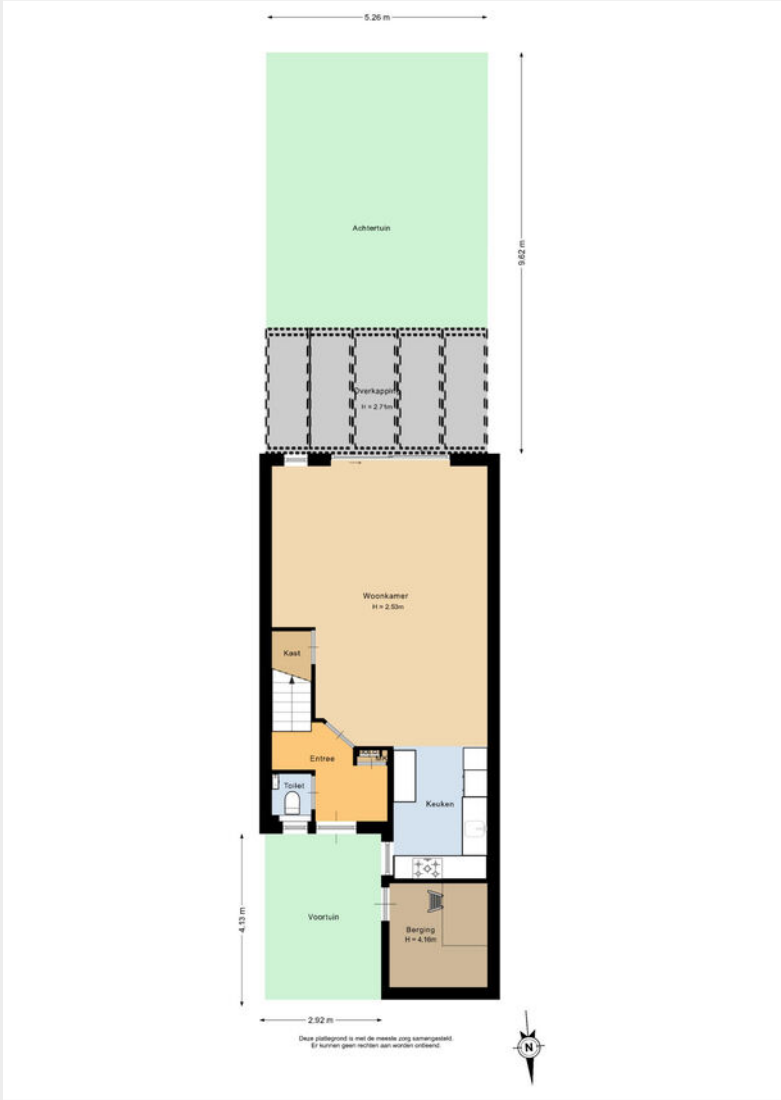
Volle eigendom

Perceelpervlakte

121 m²



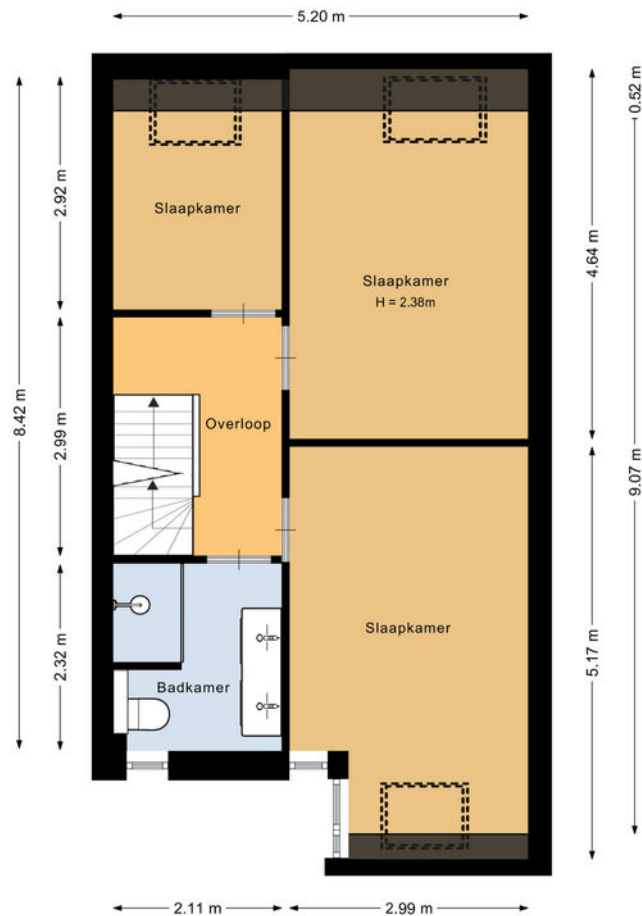
Plattegrond



Plattegrond



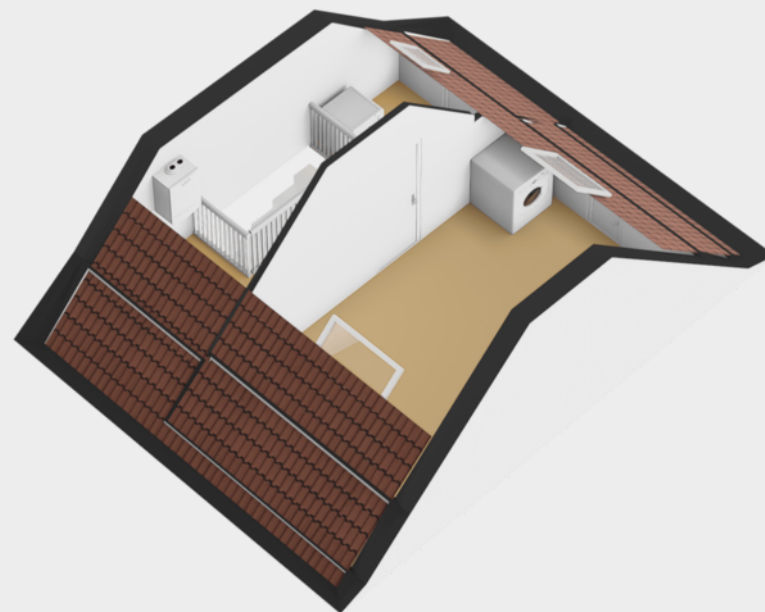
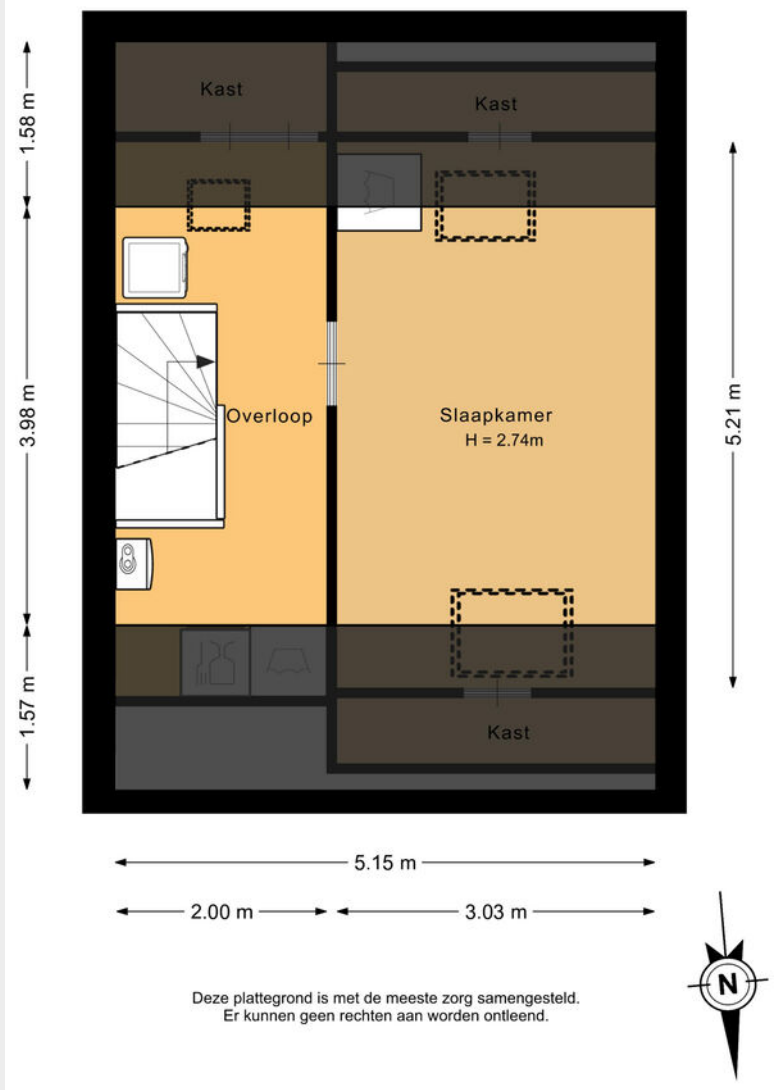
Plattegrond



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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Overig, te weten			
Designradiator(en)	X			- Alle meubels beneden			X
Radiatorafwerking	X			- Schoenenkast	X		
Verlichting, te weten				- Bureaus zolder	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- Tuinset		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen	X			Woning - Keuken			
- Ventilatorlamp woonkamer		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
- Witte kledingkasten slaapkamers	X			- afzuigkap	X		
- Tv-kast woonkamer	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
				- vriezer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen	X			- koffiezetapparaat		X	
- jaloezieën	X			- Alle losse keukenapparatuur zoals airfryer en slushmachine		X	
- (losse) horren/rolhorren	X						
				Woning - Sanitair/sauna			
Vloerdecoratie, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- toilet	X		
				- toiletborstel(houder)		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X			Tuin - Inrichting			
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuinaanleg/bestrating	X		
- douche (cabine/schermer)	X			Beplanting	X		
- wastafel	X			Tuinset		X	
- wastafelmeubel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilet	X			Buitenverlichting	X		
- toiletborstel(houder)		X		Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Bebouwing			
Brievenbus	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
(Voordeur)bel		X		Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Overig			
Rookmelders	X			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	X			- (sier)hek	X		
Rolluiken	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	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



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



Ties>
Westhoeve>

Vastgoedadviseur
06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl



Julian>
Orgers>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
06 23 27 27 14
julian@denrooijenenvanherk.nl



Mariëlle>
van der Horst>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl



Anouk>
van der Waal>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl

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

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl
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

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



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

denrooijenenvanherk.nl

