

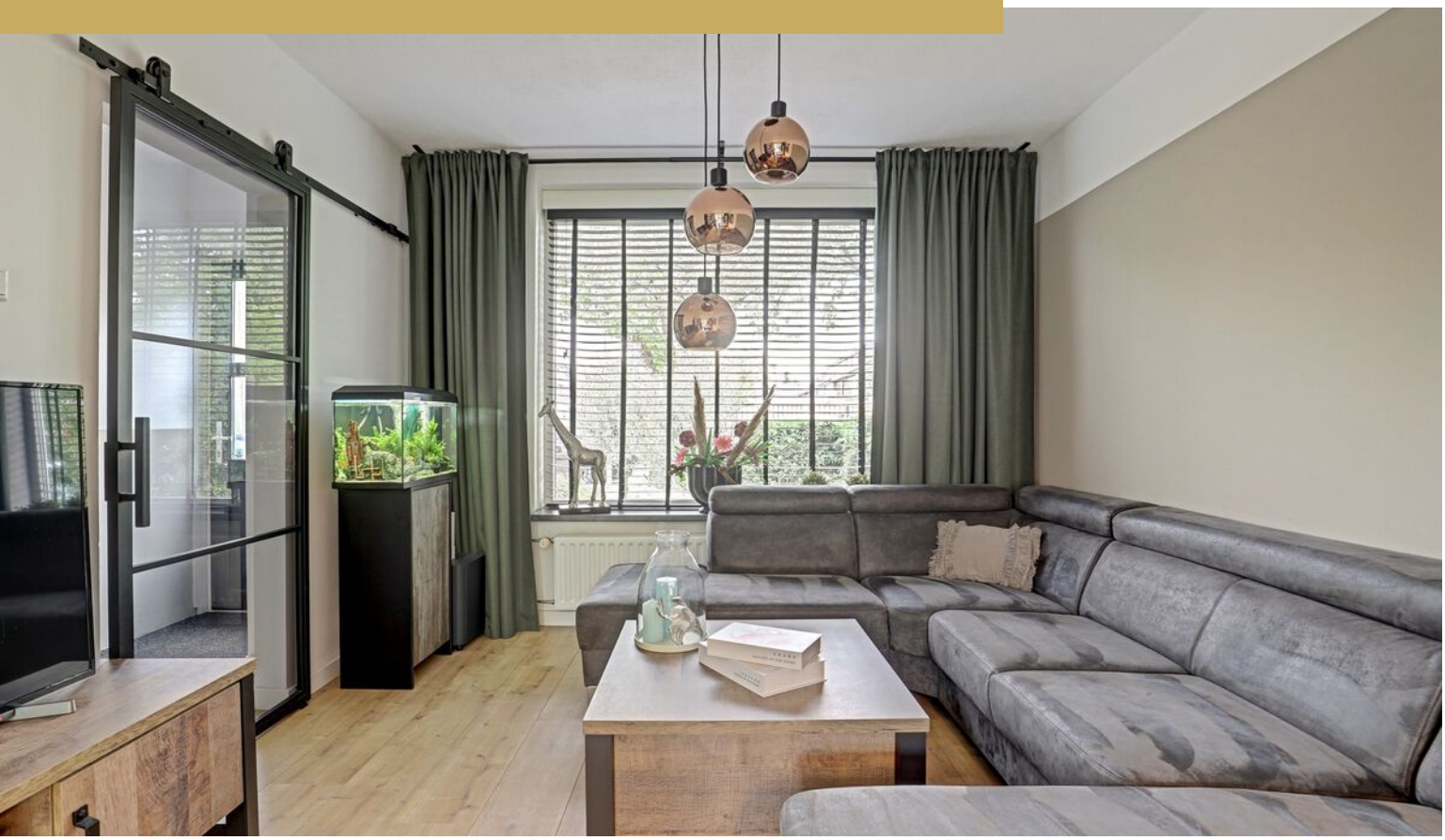
Bernhardstraat 28

ROZENBURG

Vraagprijs: € 350.000 K.K.

Honkvast Makelaardij
0181-215414
info@honkvast.com
honkvast.com

Kenmerken



Woonoppervlakte
88m²

Perceeloppervlakte
177m²

Aantal kamers
5 kamers

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1958

Energielabel
D





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1958
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	177 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	88 m^2
Inhoud	312 m^3
Oppervlakte externe bergruimte	6 m^2
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15 m^2

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In woonwijk

Energieverbruik

Energielabel	D

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Eigendom	Eigendom

Kenmerken

Uitrusting

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond

Omschrijving

Instapklaar, verrassend ruim en met een heerlijke diepe achtertuin! Deze leuke eengezinswoning heeft veel te bieden: een gezellige woonkamer, een open en moderne keuken, een moderne badkamer en maar liefst 4 slaapkamers. De ruime voortuin is al prettig van formaat, maar de achtertuin is met ruim 18 meter lengte helemaal bijzonder. Dankzij de verschillende plekken voor leuke zitjes kun je hier volop genieten van de buitenruimte. En direct aan de woning bevindt zich ook nog een fijne overkapping.

De woning is gelegen in een fijne wijk, vlak bij het centrum van Rozenburg en de boulevard. Tel daarbij het instapklare karakter van de woning op en je hebt hier een huis waar je eigenlijk zo je spullen kunt neerzetten en kunt gaan genieten!

INDELING:
Voortuin:
We beginnen bij de ruime, op het zuidwesten gelegen voortuin. Deze is grotendeels voorzien van grind en heeft een diagonaal pad richting de voordeur. Enkele boompjes zorgen voor vaste beplanting en geven de voortuin een leuke groene uitstraling.

Begane grond:

Via de voordeur komen we binnen in de hal. Hier valt direct de houtlook laminaatvloer op, die drempelloos over de gehele benedenverdieping is doorgelegd. In de hal bevinden zich de ruimte voor de garderobe, de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping. De trap is voorzien van traprenovatie.
Het toilet heeft een houtlook tegelvloer, die doorloopt op de wand achter het toilet. De overige wanden zijn halfhoog afgewerkt met grijs gemêleerde tegels.

Vanuit de hal komen we in de gezellige woonkamer met open keuken. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek en aan de achterzijde de eethoek. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn 2 grote raampartijen aanwezig. Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren bovendien voor een mooie verbinding met de overkapping en de achtertuin.

De moderne open keuken is uitgevoerd met kunststof frontjes in mat-zwart. Het werkblad en de spatwand zijn grijs gemêleerd. Het was-eiland beschikt over een grote enkele spoelbak, een vaatwasser en veel bergruimte in de grote lades. Aan de overzijde bevindt zich het kookgedeelte met een 4-pits inductiekookplaat, met daaronder de combi-oven. Daarboven hangt een zwarte design-afzuigkap en daarnaast staat de koel-vriescombinatie.Extra praktisch is de ruime trapkast in de keuken, die uitstekend gebruikt kan worden als voorraadkast.Vanuit zowel de woonkamer als de keuken is er toegang tot de op het noordoosten gelegen achtertuin.

Achtertuin:

Een heerlijke plek om buiten te zijn! Direct aan de woning bevindt zich een overkapping, waarbij de bergruimte netjes achter een gordijn is weggewerkt. Zo kun je hier lekker buiten zitten, maar toch ook droog. De achtertuin is ca. 18 meter lang en biedt daardoor volop mogelijkheden. Verspreid door de tuin zijn meerdere plaatsen voor leuke zitjes. De tuin is speels betegeld met verschillende tegelsoorten en heeft daarnaast een gedeelte grind, een gedeelte gras en borders met vaste beplanting.
Ook de erfafscheiding is afwisselend uitgevoerd: aan de ene kant middels een hek en aan de andere kant met een groene haag. Midden in de tuin staat een stenen schuur en de achterom bevindt zich links achter in de tuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping komen we aan op de overloop, met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een houtlook laminaatvloer, die ook hier weer drempelloos is doorgelegd. Alle kozijnen zijn van kunststof en voorzien van dubbelglas.
De grootste en kleinste slaapkamer bevinden zich aan de voorzijde van de woning. De grootste slaapkamer is momenteel in gebruik als

Vervolg

genoeg voor een tweepersoonsbed. Ook hier is het raam voorzien van een voorzet hor.

De moderne badkamer is uitgevoerd in hout- en betontinten. Op de vloer, de badwand en de wand boven het bad is een lange houtlook tegel gebruikt. De overige wanden zijn betegeld met betonlook tegels. In het zwarte ligbad kan ook worden gedoucht. Er is een zwarte regen- en handdouche en het douchegedeelte is voorzien van een glazen spatscherm. Tegenover het bad bevindt zich in een nis het wastafelmeubel met een witte wasbak, grijze onderlades en een spiegel met verlichting erboven. De badkamer is praktisch ingericht. In het plafond zijn spots geïnstalleerd en er is een zwarte handdoekenradiator aanwezig. Bovendien is er een raam, wat zorgt voor prettig daglicht en ventilatiemogelijkheid.

Tweede verdieping:

We komen aan op de 2e verdieping, waar een houtlook laminaatvloer ligt. Deze verdieping is verdeeld in een voorzolder en een slaapkamer. Op de voorzolder bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine en ook is hier de CV-ketel geïnstalleerd (Remeha, 2010). Naast de trap is praktische bergruimte aanwezig. En dan volgt de verrassing: de 4e slaapkamer van de woning. Dankzij de nokverhoging is dit een fijne, ruime kamer waar eventueel zelfs een tweepersoonsbed zou passen. Een mooie extra ruimte die je op voorhand misschien niet verwacht!

Bijzonderheden:
- Leuke instapklare woning gelegen in een fijne woonwijk
- Bouwjaar 1958, eigen grond
- Oplevering mogelijk vanaf begin december 2026
- CV-ketel Remeha (2010)
- De woning is grotendeels voorzien van houten en kunststof kozijnen met dubbelglas, alleen het raampje in het toilet heeft enkelglas
- Energielabel D
- De woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule

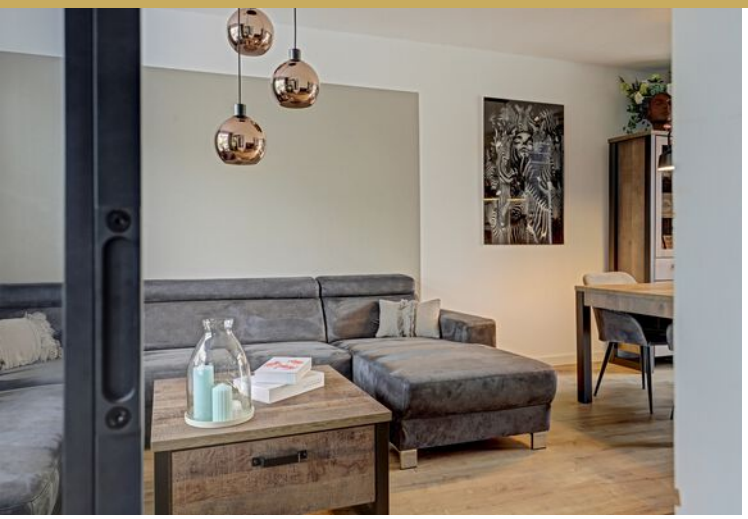
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

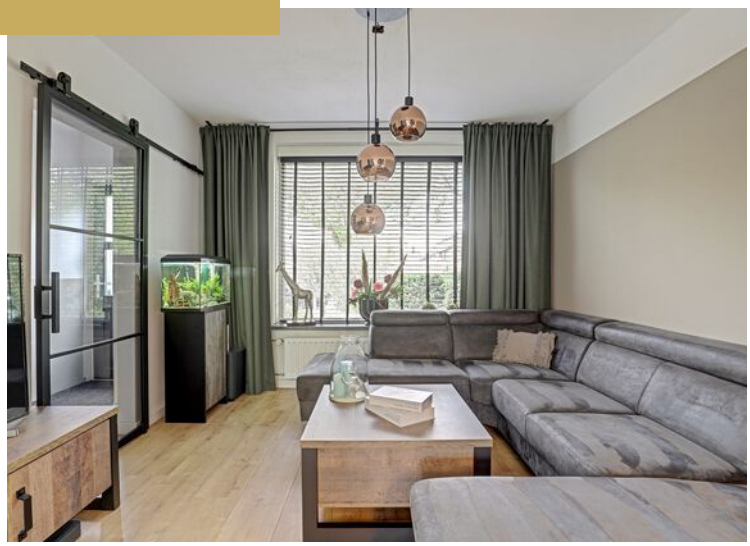
Foto's











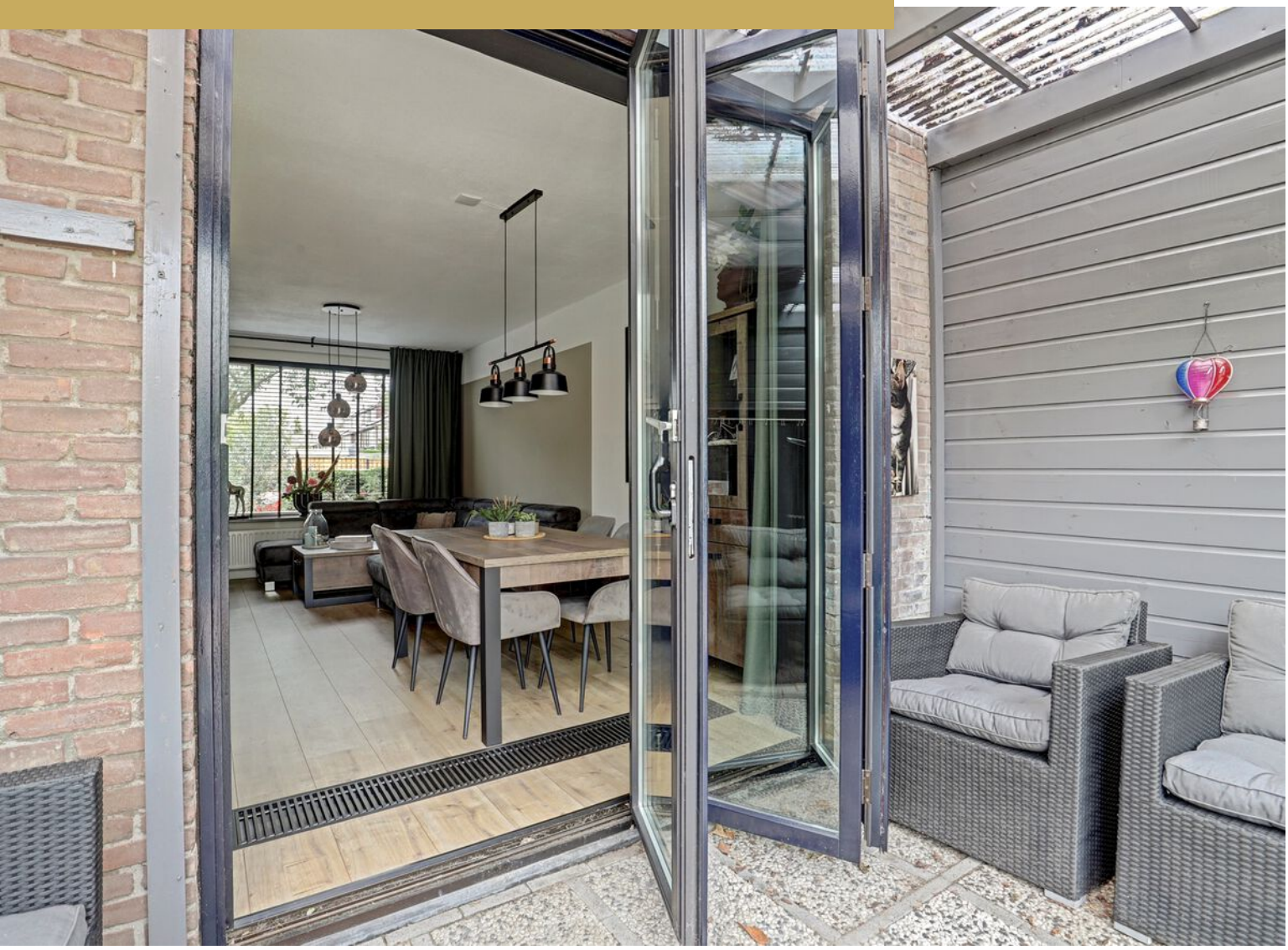










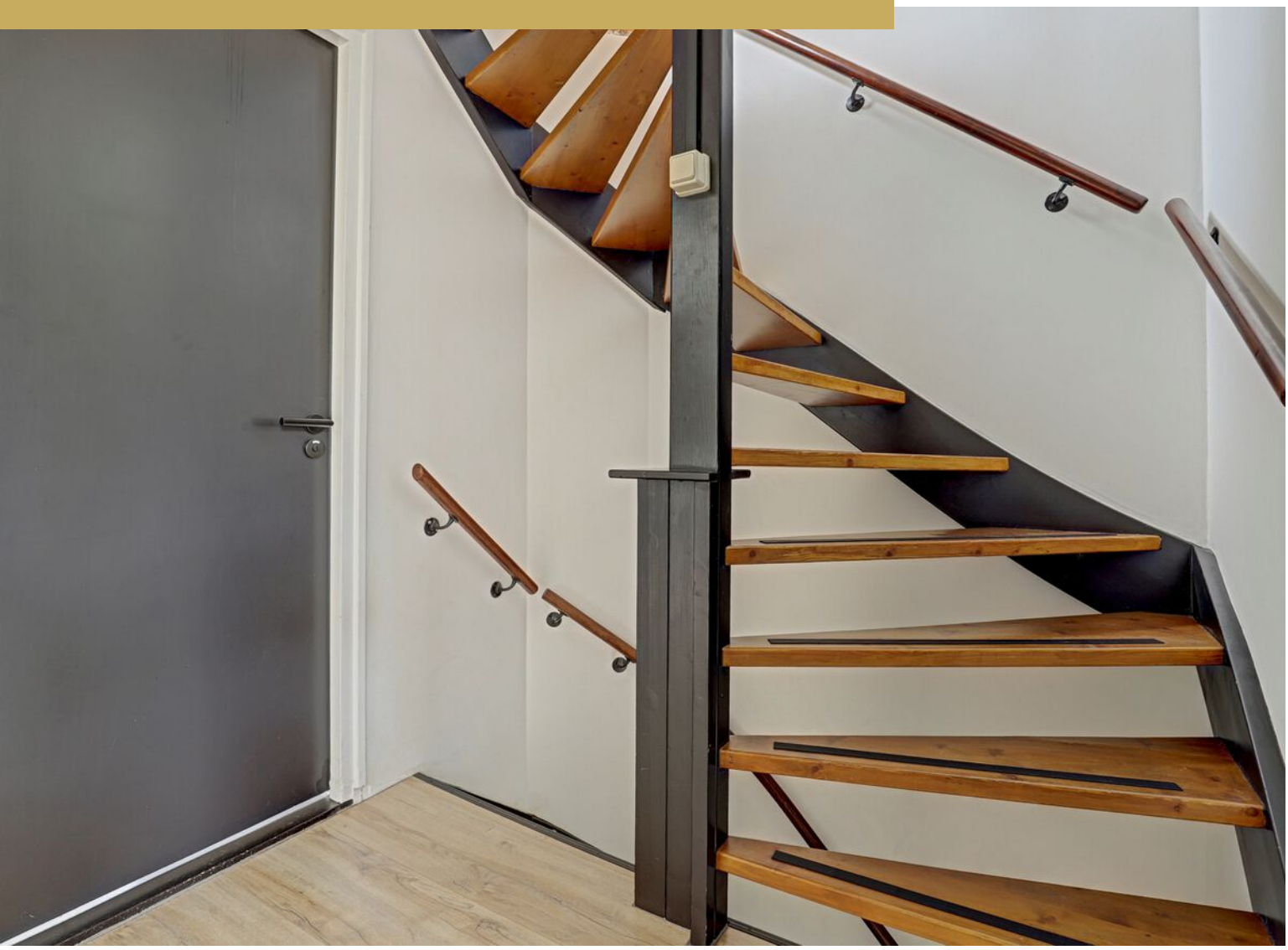












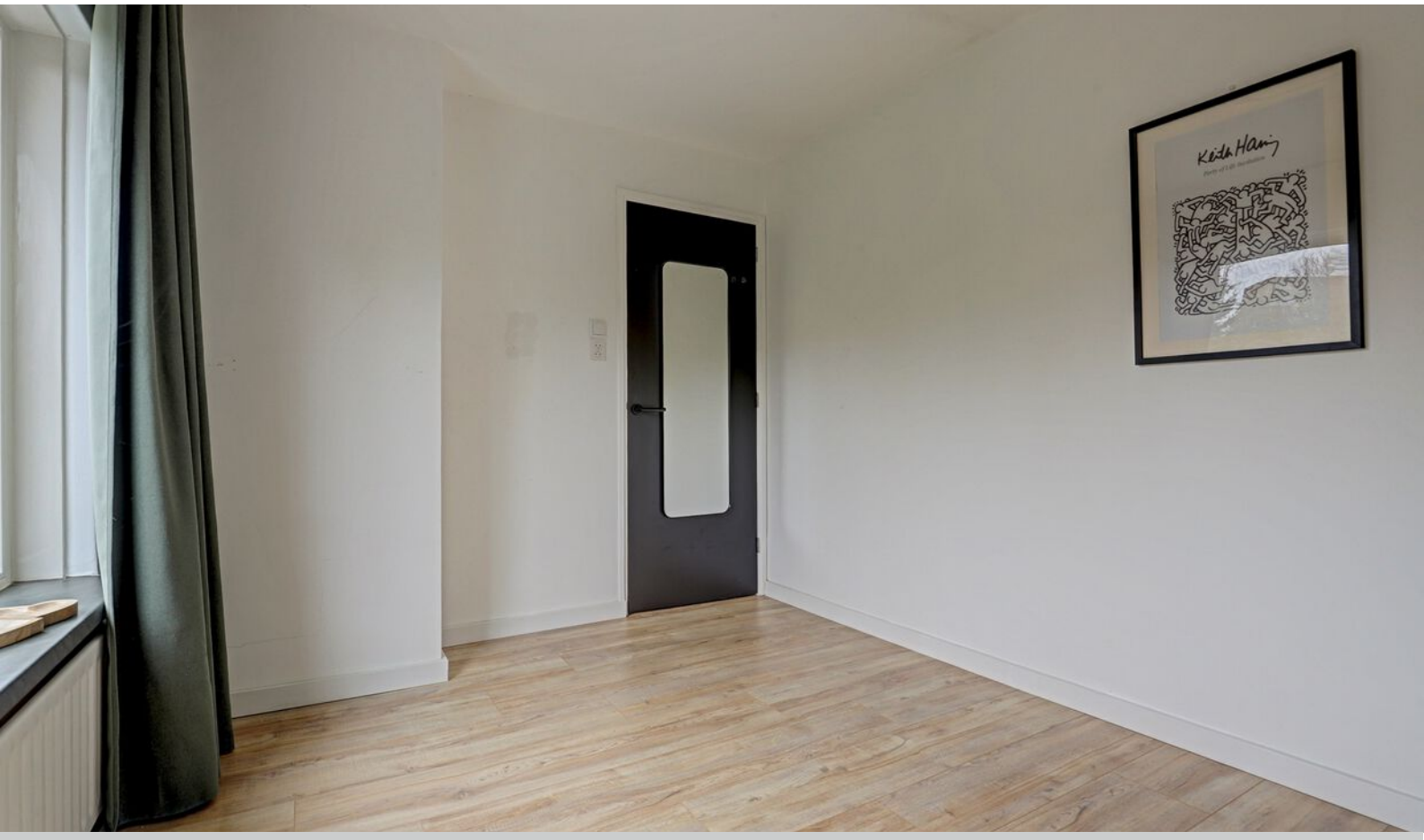











Keith Haring



















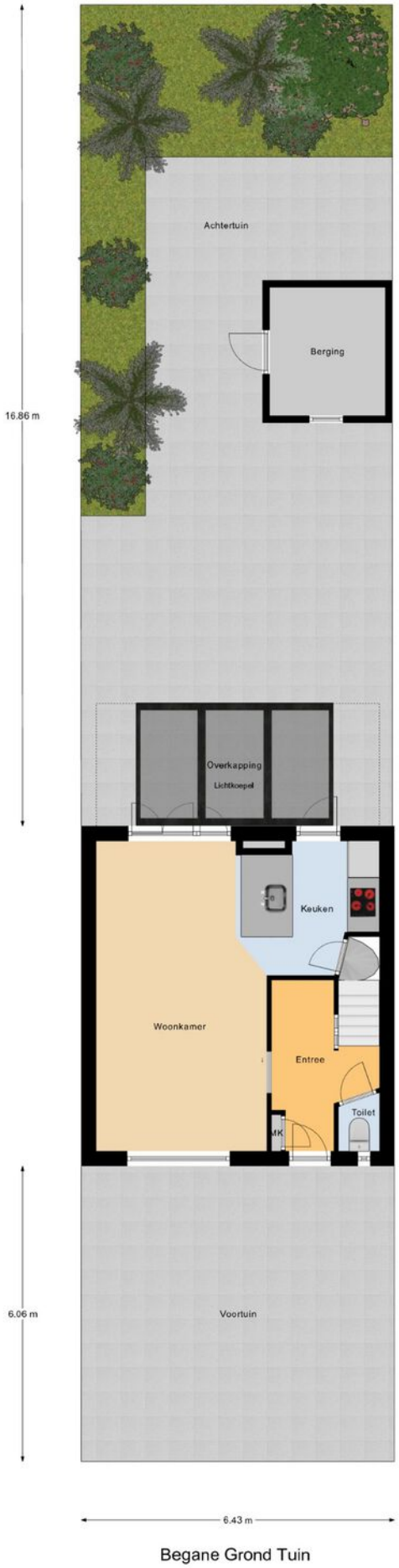






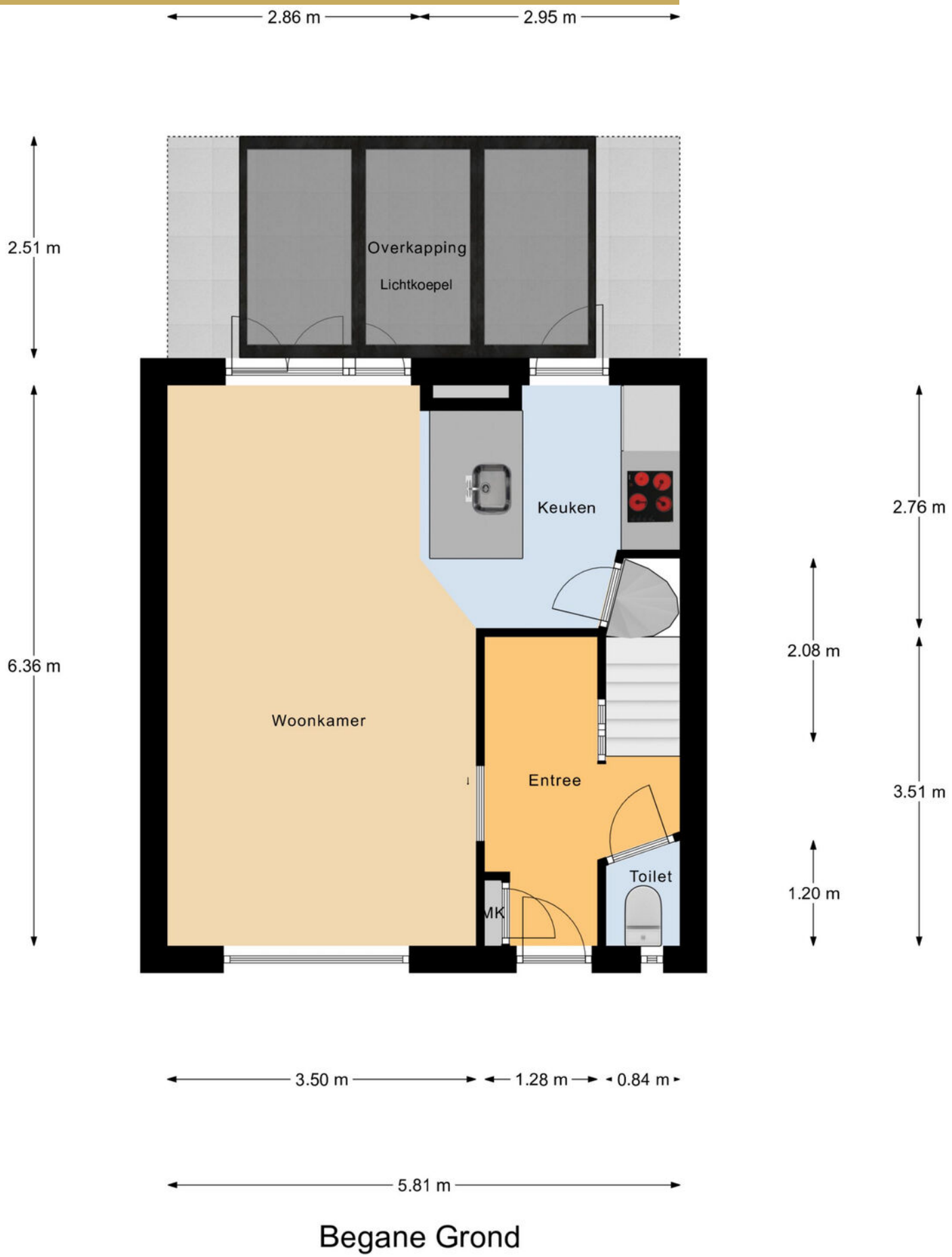

PLUS
Groesz

Plattegrond



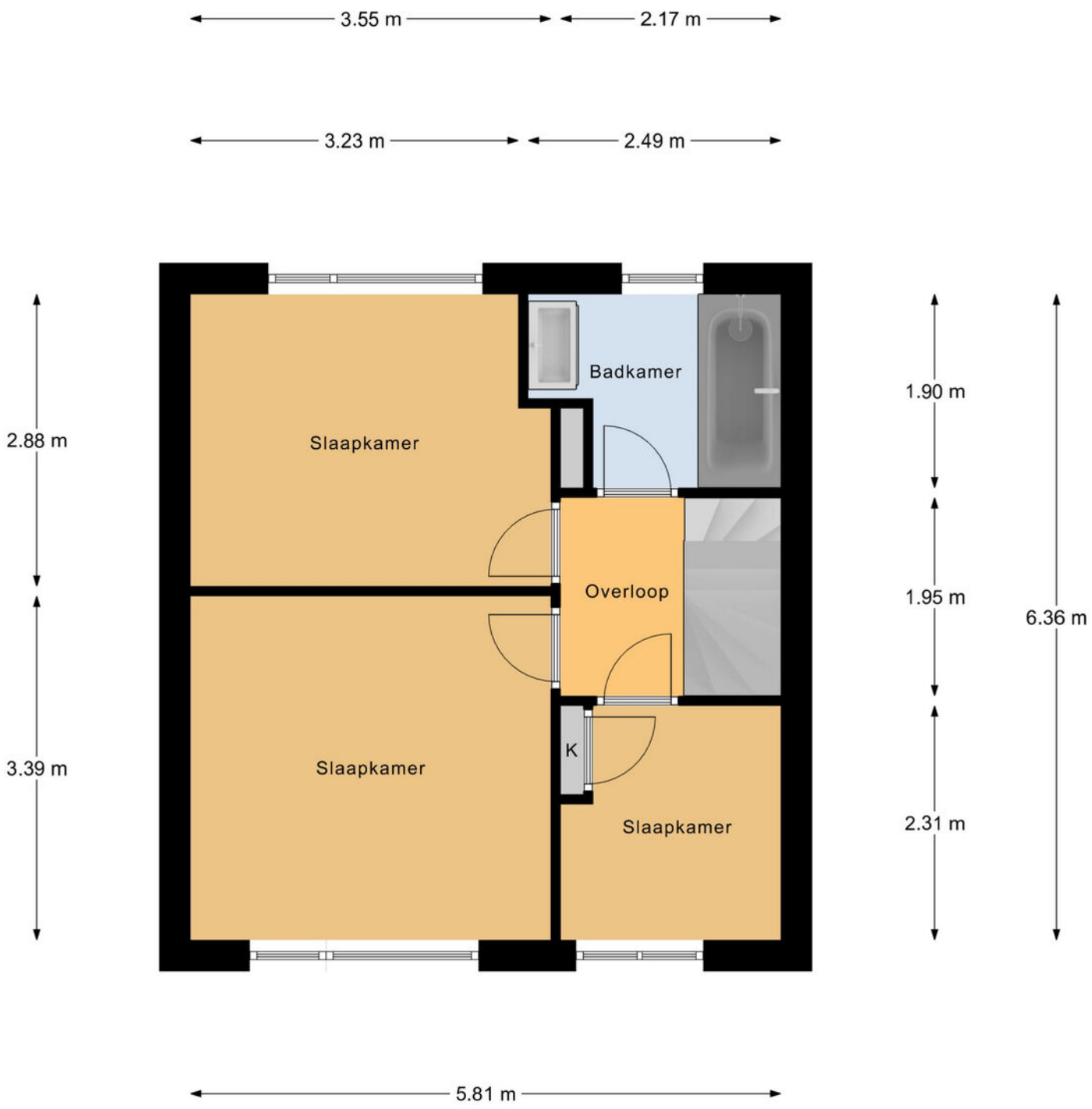
Begane Grond Tuin

Plattegrond



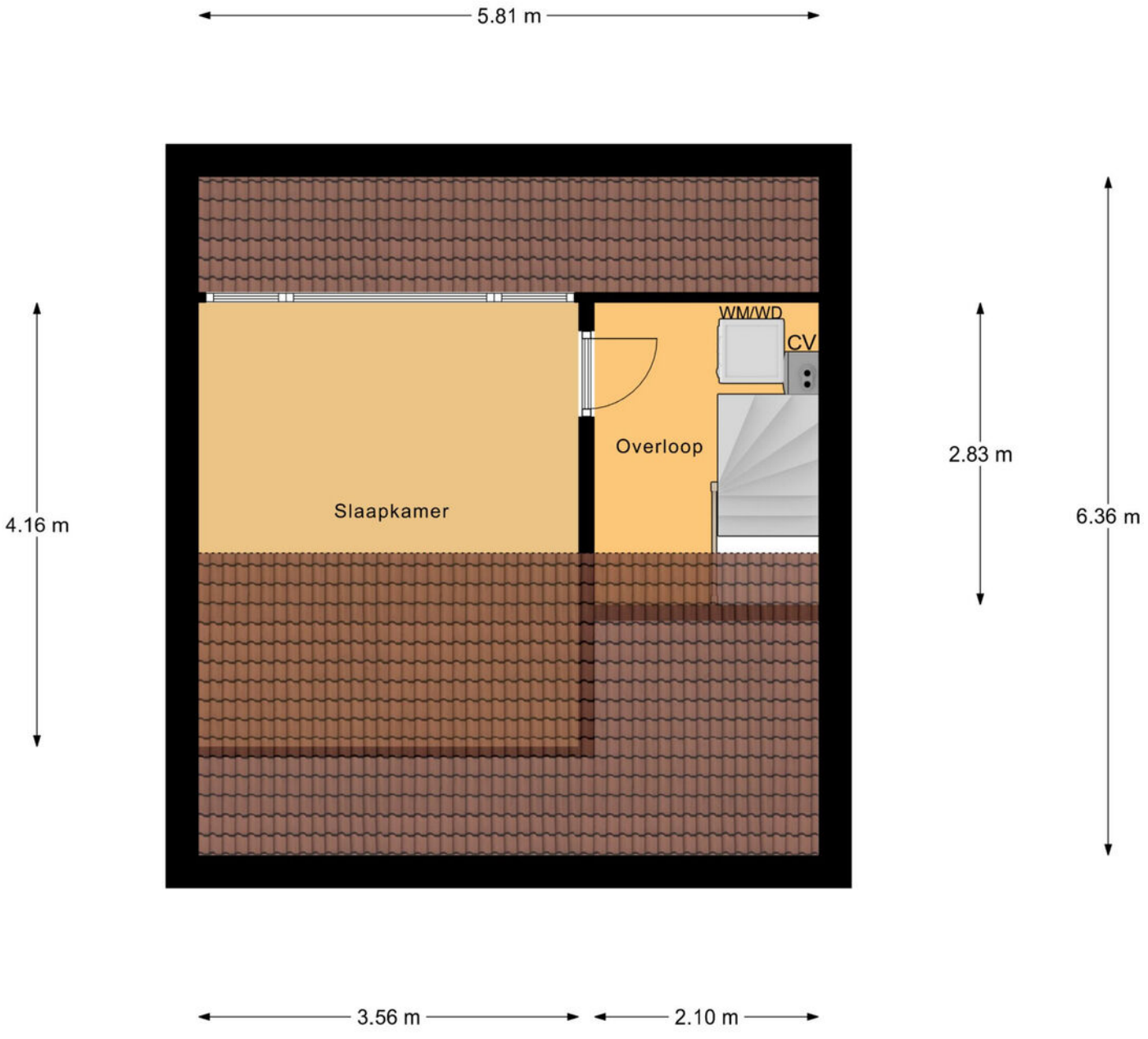
Begane Grond

Plattegrond



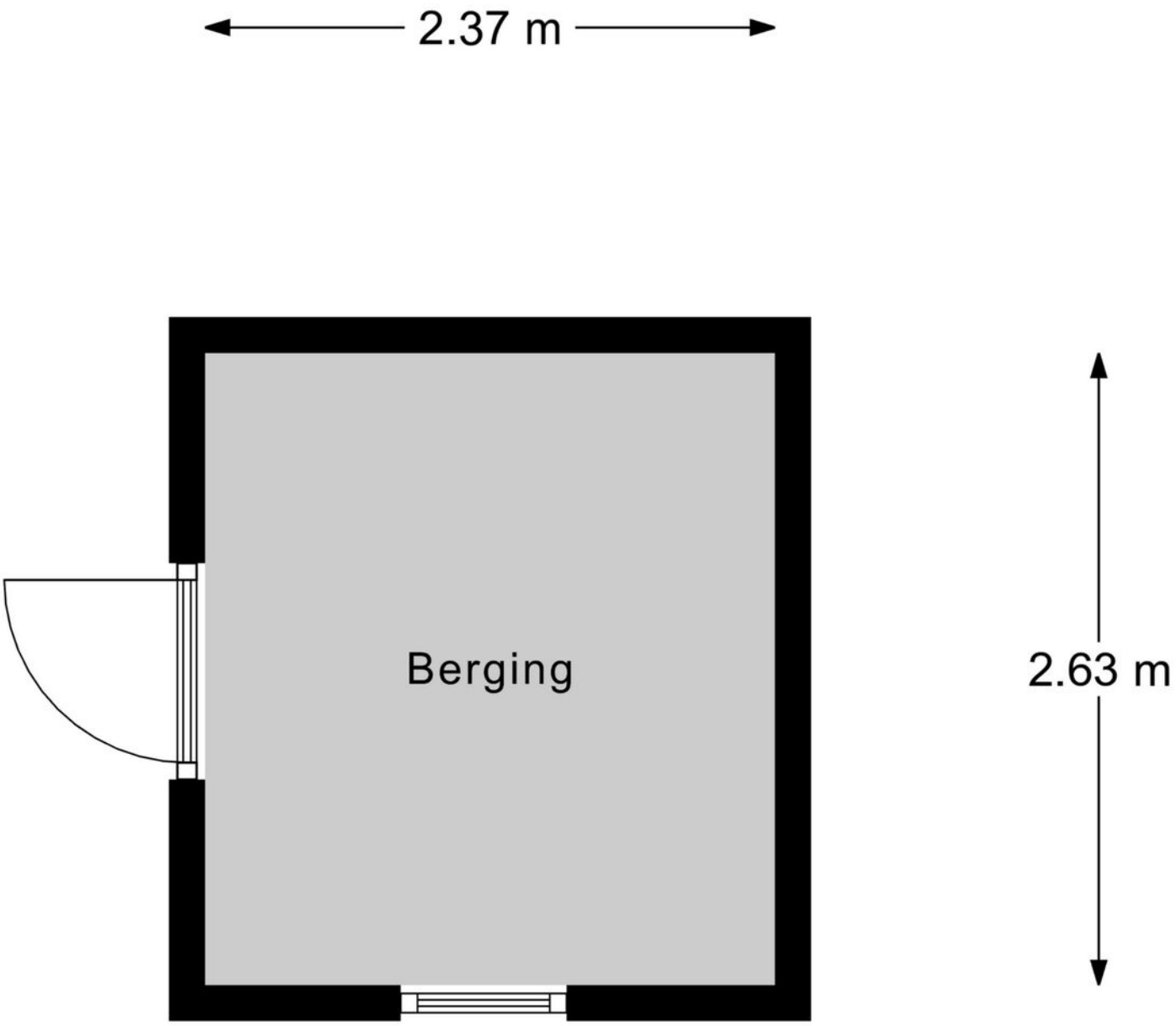
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

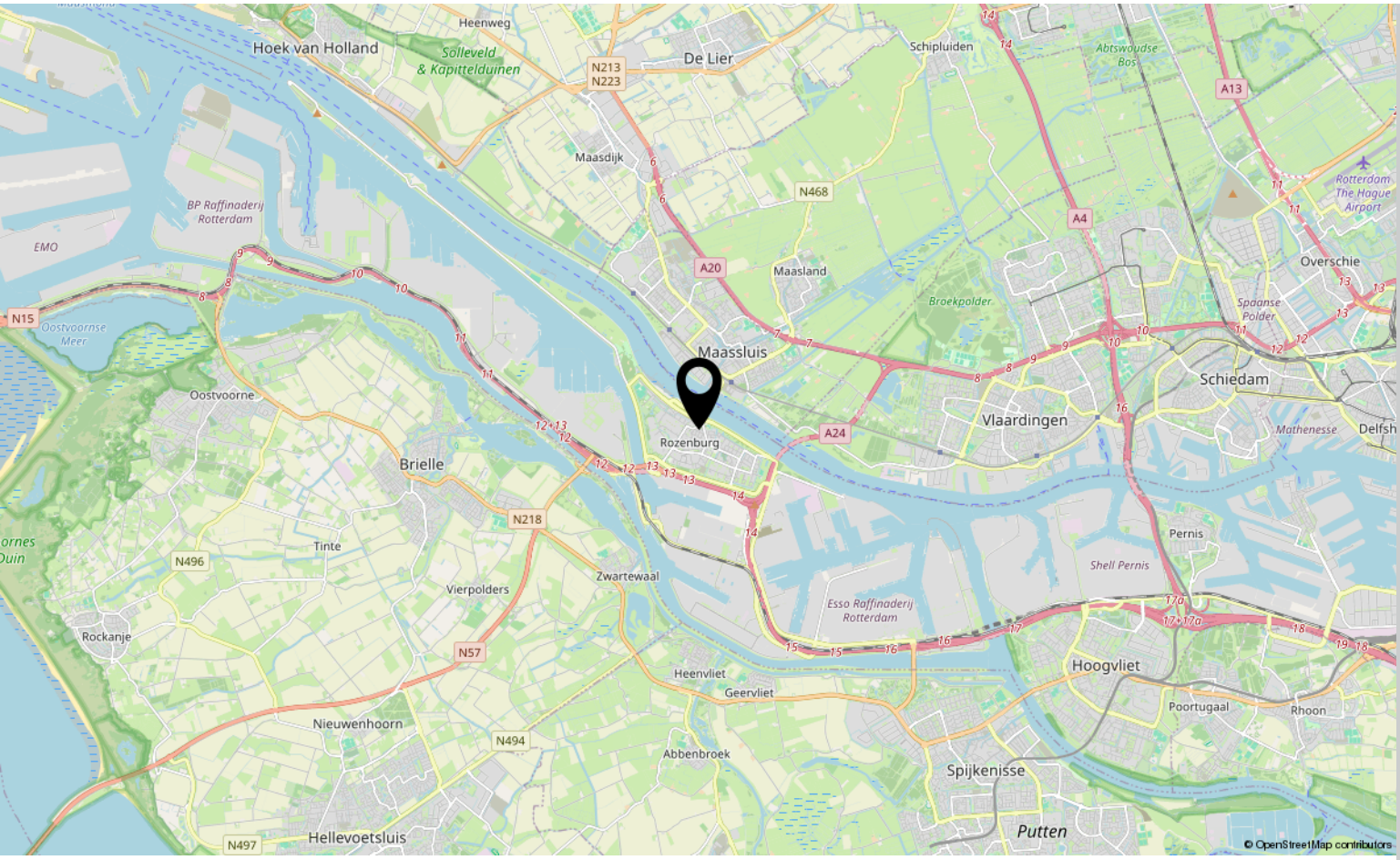


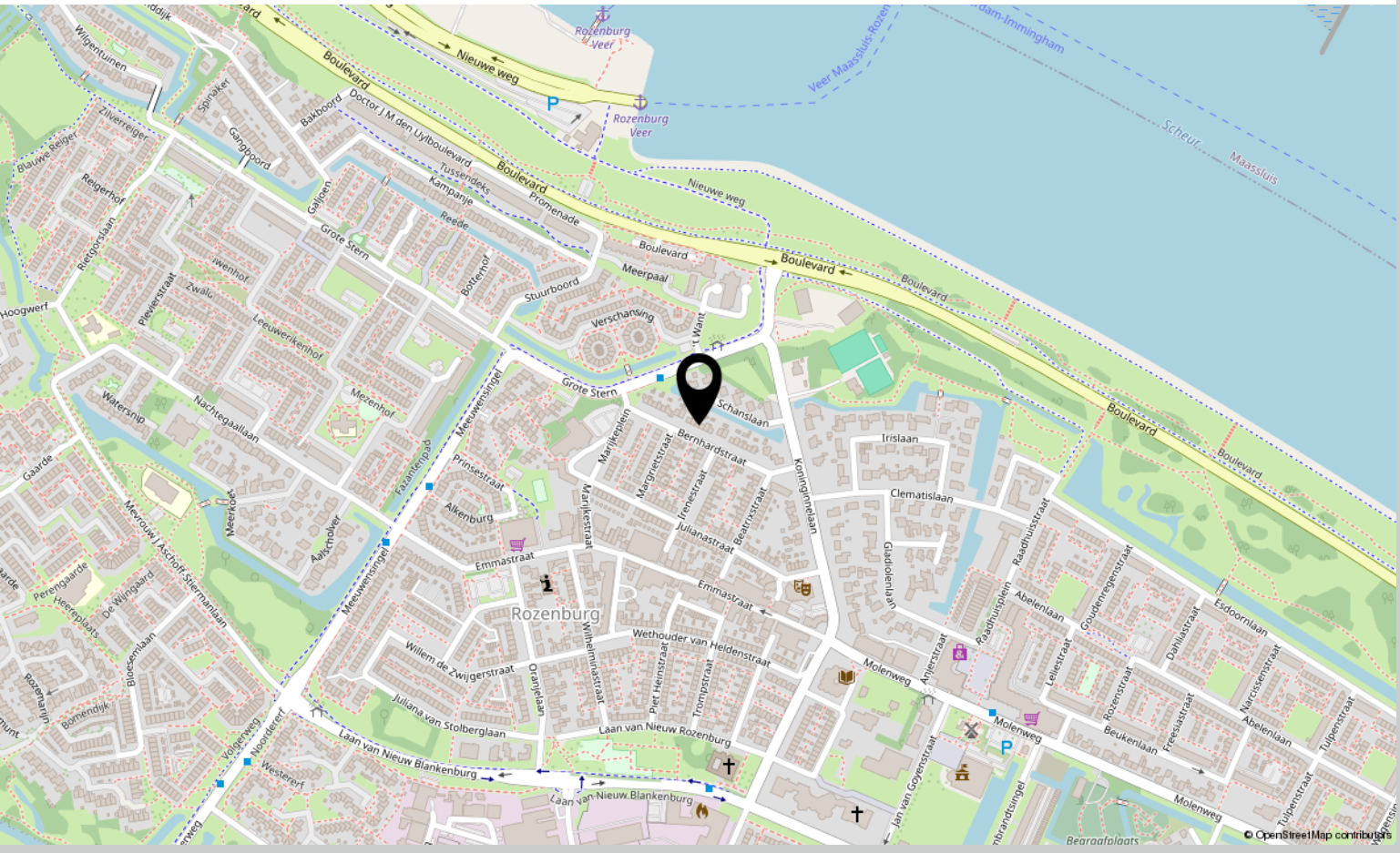
Berging

Kadastrale kaart



Locatie op kaart





Lijst van Zaken

Honkvast makelaardij

Adres: Bernhardstraat 28.
Datum: 20-09-2026.

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Deze lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen en discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	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	☐	☑	☐	☐
– vitrage	☐	☐	☐	☑
– rol-/vouwgordijnen	☐	☐	☐	☑
– jaloezieën	☑	☐	☐	☐
– (losse) horren/rolhorren	☑	☐	☐	☐
– lamellen	☐	☐	☐	☑
–				
Vloer, te weten:				
– vloerbedekking	☐	☐	☐	☑
– parketvloer	☐	☐	☐	☑
– houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☑
– laminaat	☑	☐	☐	☐
– plavuizen	☐	☐	☐	☑
–	☐	☐	☐	☐
Openhaard	☐	☐	☐	☑
Gashaard	☐	☐	☐	☑
Houtkachel	☐	☐	☐	☑
Sierhaard	☐	☐	☐	☑
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☑

Lijst van Zaken

Honkvast makelaardij

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☑	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☑	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☑	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☑	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☑
– Oven	☐	☐	☐	☑
– Combi-oven/combimagnetron	☑	☐	☐	☐
– Koelkast		☐	☐	☐
– Vriezer		☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☑	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☑	☐	☐	☐
– Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☑
– Koffiezetapparaat	☐	☑	☐	☐
– Close-in boiler	☐	☐	☐	☑
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
– Toiletrolhouders	☑	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
–	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☑
Brievenbus	☐	☐	☐	☑
(Voordeur)bel	☑	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☑
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☑	☐	☐	☐
Rookmelders	☑	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☑	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☑
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☑	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☑
– Geiser	☐	☐	☐	☑
Screens	☐	☐	☐	☑

Lijst van Zaken

Honkvast makelaardij

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken	☐	☐	☐	☑
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☑
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☑
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☑

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☑	☐	☐	☐
Beplanting	☑	☐	☐	☐
Losse (bloem)potten	☐	☑	☐	☐
(Sier)hek	☑	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☑	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

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

Lijst van Zaken

Honkvast makelaardij

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overige zaken				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Huur/lease

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract? Zo ja, dient koper het betreffende contract over te nemen of gaat de zaak mee?

	Ja	Nee	Overname door koper	Gaat mee
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

–

–

Aanvullende informatie

U heeft deze brochure ontvangen na de bezichtiging van deze woning. In deze brochure vindt u informatie over de woning, de locatie en aanverwante wetenswaardigheden. Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kan er niet altijd voorkomen worden dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding.

Een bod uitbrengen
Heeft u een en ander voor uzelf op een rijtje gezet en wilt u een bod uitbrengen? Dat kan gemakkelijk door een mail te sturen naar info@honkvast.com. Bij het uitbrengen van een bod is het niet alleen van belang een bedrag te noemen, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over:
- Uw voorkeur van opleverdatum;
- De eventuele overname van roerende zaken;
- Onder welke voorwaarden wilt u het bod uitbrengen? Te denken aan: onder voorbehoud van financiering of een bouwtechnische keuring. Let wel: een ontbindende voorwaarde voor financiering verkrijgt u als bieder niet vanzelfsprekend. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden!

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor de (mondelinge) koop. Indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hiervoor genoemde zaken, dan alleen komt een verkoop tot stand. Zodra u een bod uitbrengt bent u nog niet in onderhandeling. Pas als de verkoper reageert op uw bod is er sprake van een onderhandelingssituatie. Wanneer er een overeenkomst met beide partijen wordt bereikt zal de koopovereenkomst opgemaakt worden.

Voorbehoud van financiering
We gaan ervan uit dat u zichzelf, voordat u tot onderhandeling overgaat, goed heeft laten informeren omtrent uw financieringsmogelijkheden. U weet wellicht welk bedrag u kunt financieren, echter de hypotheekvorm, looptijd en aanvullende condities en voorwaarden worden meestal in een offerte vastgelegd. Met het opstellen van de offerte en de daaropvolgende acceptatie door een geldverstrekkende instelling gaat enige tijd gemoeid. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht. Er wordt een periode van zes weken gehanteerd. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er wel een taxatie uitgevoerd worden in uw opdracht, maar dit zal te allen tijde pas plaats vinden na ondertekening van de koopovereenkomst en het verlopen van de bedenktijd.

Voorbehoud van bouwtechnische keuring
Bij het maken (en het accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we hier uiteraard aan mee. In principe begeleiden wij het bezoek van de bouwkundige en is het raadzaam dat u hier zelf ook bij aanwezig bent. U bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien u geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopakte. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van uw bod door de verkoper.

Bedenktijd
Als u een woning koopt, krijgt u 3 dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet u wel schriftelijk een ontbindingsverklaring indienen. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopakte of een kopie daarvan overhandigd krijgt.

Koopakte
Wanneer koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt, gaan wij de koopovereenkomst opstellen. Daarin worden de afgesproken voorbehouden opgenomen welke bij de onderhandelingen overeen zijn gekomen. Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de overeenkomst formeel tot stand gekomen. Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de verkoper en de koper, kan de verkoper nog ingaan op een beter voorstel van een andere partij. Daarom is het van belang om zo snel mogelijk de koopovereenkomst te ondertekenen. De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed.

Waarborgsom/bankgarantie
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken termijn een waarborgsom/ bankgarantie te storten. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen zeven weken na het sluiten van de koopovereenkomst of uiterlijk zeven dagen na het verstrijken van eventuele ontbindende voorwaarden bij de notaris te zijn gedeponeerd.

Onderzoeksplicht koper
Naast de informatieplicht van de verkopende partij, bestaat er een onderzoeksplicht van de kandidaat-koper voor alle overige zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper zelf van tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem gestelde eisen voldoet.

Niet bewoners-clausule
Het kan voorkomen dat de verkoper de woning niet (recent) bewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. In dit geval is het mogelijk dat de verkoper niet alles over de woning weet. Met name zaken die pas aan het licht komen bij het bewonen kunnen van tevoren niet kenbaar gemaakt worden door de verkoper. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

Ouderdomscausule
Wanneer een woning ouder is dan 30 jaar heeft deze woning logischerwijs niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt deze clausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Notaris
Als koper heeft u de mogelijkheid zelf de notaris te kiezen, tenzij door de makelaar anders aangegeven. De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op. Indien de koper een notaris kiest die gevestigd is buiten een straal van 20 kilometer van de woning, zullen eventuele kosten welke verband houden met een volmacht verstrekking door verkoper, voor rekening komen van de koper.

Vrijblijvende waardebepaling
U heeft een woning op het oog en u bent benieuwd wat uw eigen woning waard is? We komen graag bij u langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Tijdens dat gesprek bekijken wij uw woning en inventariseren wij uw wensen. Op basis daarvan ontvangt u een verkoopvoorstel van ons.

Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid
Voordat u een bod uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Bestudeert u deze informatiebrochure, win informatie in bij de desbetreffende gemeente en laat uw financiële mogelijkheden voor u op een rijtje zetten. Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag om tekst en uitleg te geven over de woning en de nader te volgen procedure.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, aarzel dan niet om contact met Honkvast Makelaardij op te nemen. Wij wensen u veel lees- en denkplezier en vertrouw erop u hiermee van dienst te zijn geweest. Indien u, onverhoopt, geen belangstelling meer heeft voor de woning dan wordt het op prijs gesteld als u dat ons laat weten.

Sarina Bestebroer-Sassenburg
&
Annemarie Kleijburg-van Eekert



Interesse?

Neem contact met ons op!

Honkvast Makelaardij
Molenweg 17 3181 BG Rozenburg

0181-215414
info@honkvast.com
honkvast.com

Honkvast
makelaardij