

VRAAGPRIJS
€ 360.000 K.K.



MAASSTRAAT 28, ROZENBURG



Peeters & Vermeulen Makelaars Taxateurs B.V.
TEL. 010-5924444
pvmakelaars.nl
info@pvmakelaars.nl



Woonoppervlakte	: 122m ²
Perceeloppervlakte	: 138m ²
Inhoud	: 410m ³
Bouwjaar	: 1972
Energie label	: C
Garage	: Optioneel te koop

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 360.000,- k.k.

Verwarming € 209,-

Water € 15,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1972

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 138 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 122 m²

Inhoud 410 m³

Oppervlakte externe bergruimte 24 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij winkelcentrum

Tuin

KENMERKEN

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit ecoline VR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	1998
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garagebox
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op een centrale plek in Rozenburg met uitzicht op een groenstrook en speeltuin tref je deze sfeervolle en goed onderhouden vijf kamer eengezinswoning met zonnige tuin, fietsenberging en volop leefruimte voor het gehele gezin. De woning beschikt over een ruime woonkamer, nette keuken, vier goed bemeten slaapkamers, een sfeervolle veranda in de tuin met berging en achterom. Bovendien is er in deze woning veel bergruimte te vinden op de tweede verdieping. Heb je behoefte aan extra opbergmogelijkheden? Optioneel is de garage, welke is gelegen op het achtergelegen terrein, eveneens te koop. Maak snel een afspraak en kom deze comfortabele en fijne woning zelf bekijken.

Indeling

Begane grond:

Via de nette voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in een uitgebouwde hal met garderobe en meterkast. De L-vormige woonkamer is heerlijk licht en ruim met aan de voorzijde een gezellige eethoek en aan de achterzijde ruimte voor een royale zithoek, grenzend aan de half open keuken. Optioneel kunnen de eet- en zithoek met elkaar worden gewisseld voor een andere indeling. De tussengelegen hal biedt toegang tot de moderne toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. De keuken in L-opstelling aan de achterzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een koelkast met 0 graden zone, gas op glas kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en spoelbak. Vanuit de keuken stap je in de zonnige achtertuin. De tuin is gelegen op het zuidwesten en beschikt over een royale veranda; perfect voor de lange zomeravonden. Achterin de tuin vindt je een stenen berging en een achterom met toegang tot het achtergelegen parkeerterrein. Op dit parkeerterrein zijn eveneens garageboxen te vinden, waaronder de garage van de huidige eigenaren. Deze garage is voorzien van een overheaddeur.

1e Verdieping:

De ruime overloop met trapopgang naar de tweede verdieping biedt toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde van de woning zijn twee slaapkamers gesitueerd, waaronder de hoofdslaapkamer die ruim van formaat is. De derde slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en wordt op dit moment gebruikt als kastenkamer. Aan de achterzijde is ook de badkamer te vinden. De geheel betegelde badkamer is voorzien van ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, tweede toilet en handdoekradiator.

2e Verdieping:

De verrassend ruime zolderverdieping biedt een praktische voorzolder met dakkapel. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de HR-combiketel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er veel opbergruimte achter de knieschotten aanwezig. De voorzolder biedt toegang tot de vierde, ruime slaapkamer over de volledige lengte van de woning. Naast een dakkapel voor extra ruimte is er in deze kamer ook veel bergruimte te vinden.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Locatie:

De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk met weinig verkeer. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals basisscholen, speeltuinen, sportverenigingen, supermarkten en winkels. Voor ontspanning zijn het Brielse Meer en recreatiegebied De Landtong binnen enkele minuten bereikbaar. Parkeren kan gratis aan zowel de zijkant als achterzijde van de woning. Dankzij de recent geopende Blankenburgtunnel is de bereikbaarheid aanzienlijk verbeterd en zijn steden als Rotterdam en Den Haag snel te bereiken. Ook het openbaar vervoer is op korte afstand aanwezig.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1972
 - Eigen grond
 - Vijf kamers, waarvan vier slaapkamers
 - Zorgvuldig onderhouden en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen
 - Energielabel: C (geldig tot: 27 - 11 - 2030)
 - Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst
 - Garage is optioneel te koop, waarbij de koper van het woonhuis ten tijde van deze transactie een eerste recht van koop heeft.
- De vraagprijs is € 35.000,- k.k.

Kadastraal:

Maasstraat 28, 3181 EJ Rozenburg
Rozenburg sectie B nummer 5101 groot 1 are, 38 centiare (woonhuis)
Rozenburg sectie B nummer 5124 groot 17 centiare (garage)

Kenmerken:

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 122 m²
Berging: ca. 8,5 m²
Garage: ca. 15,1 m²
Perceeloppervlakte woning: ca. 138 m²
Perceeloppervlakte garage: ca. 17 m²
Inhoud: ca. 410 m³
Opleveren: in overleg (prognose: dec 2025)

Ondanks dat deze brochure zorgvuldig is samengesteld kunnen er aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn ingemeten conform de NEN 2580 meetinstructie, alle data zijn circa. Deze brochure nodigt u uit tot het doen van een bod.

**WORDT
DIT UW
WONING?**





Maasstraat 28, Rozenburg





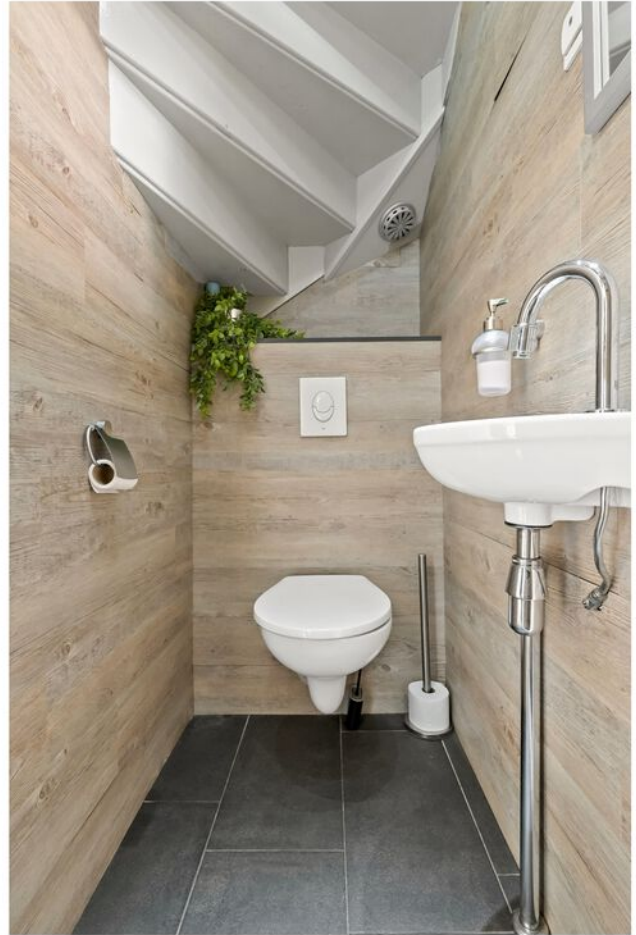
Maasstraat 28, Rozenburg





Maasstraat 28, Rozenburg



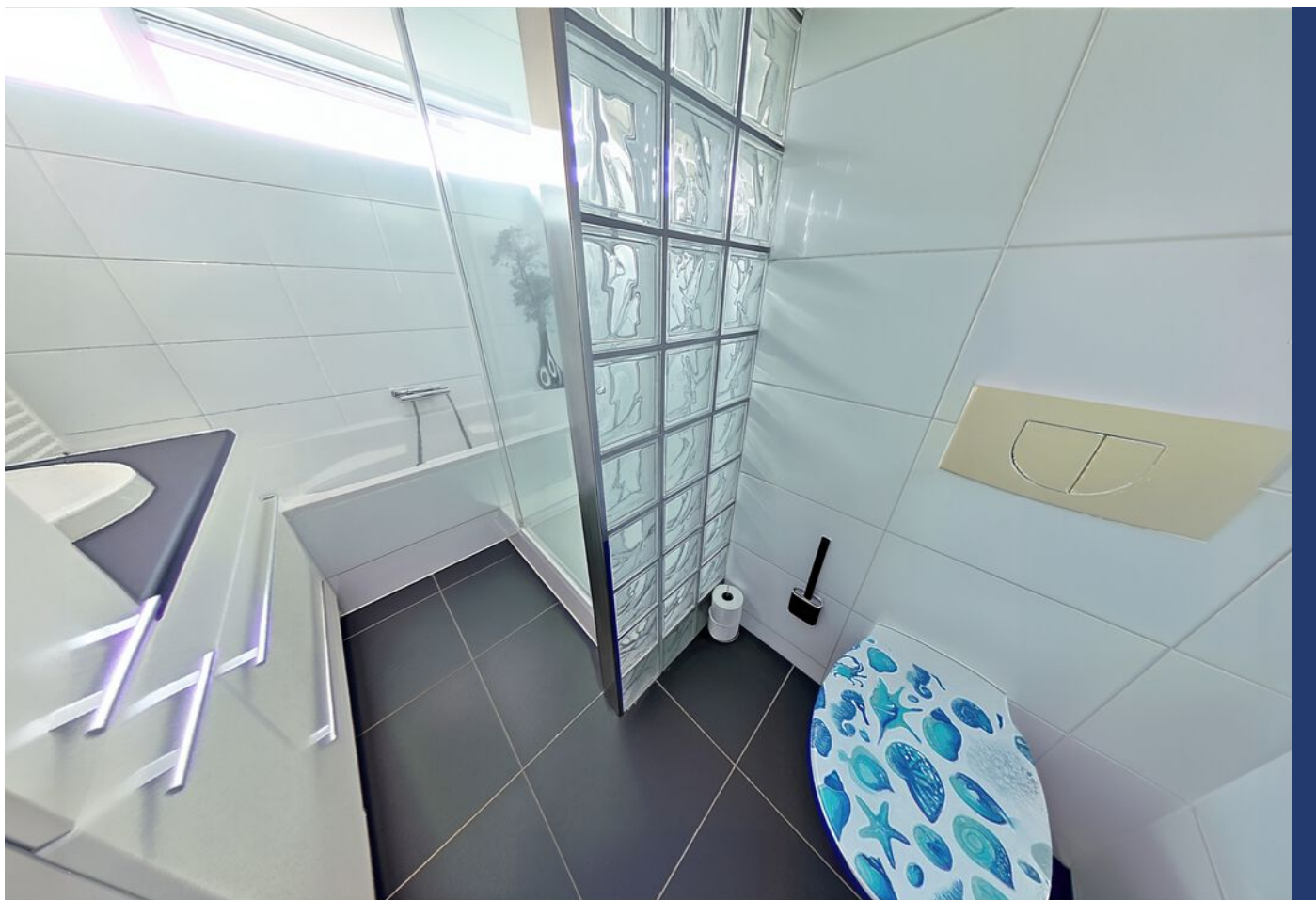


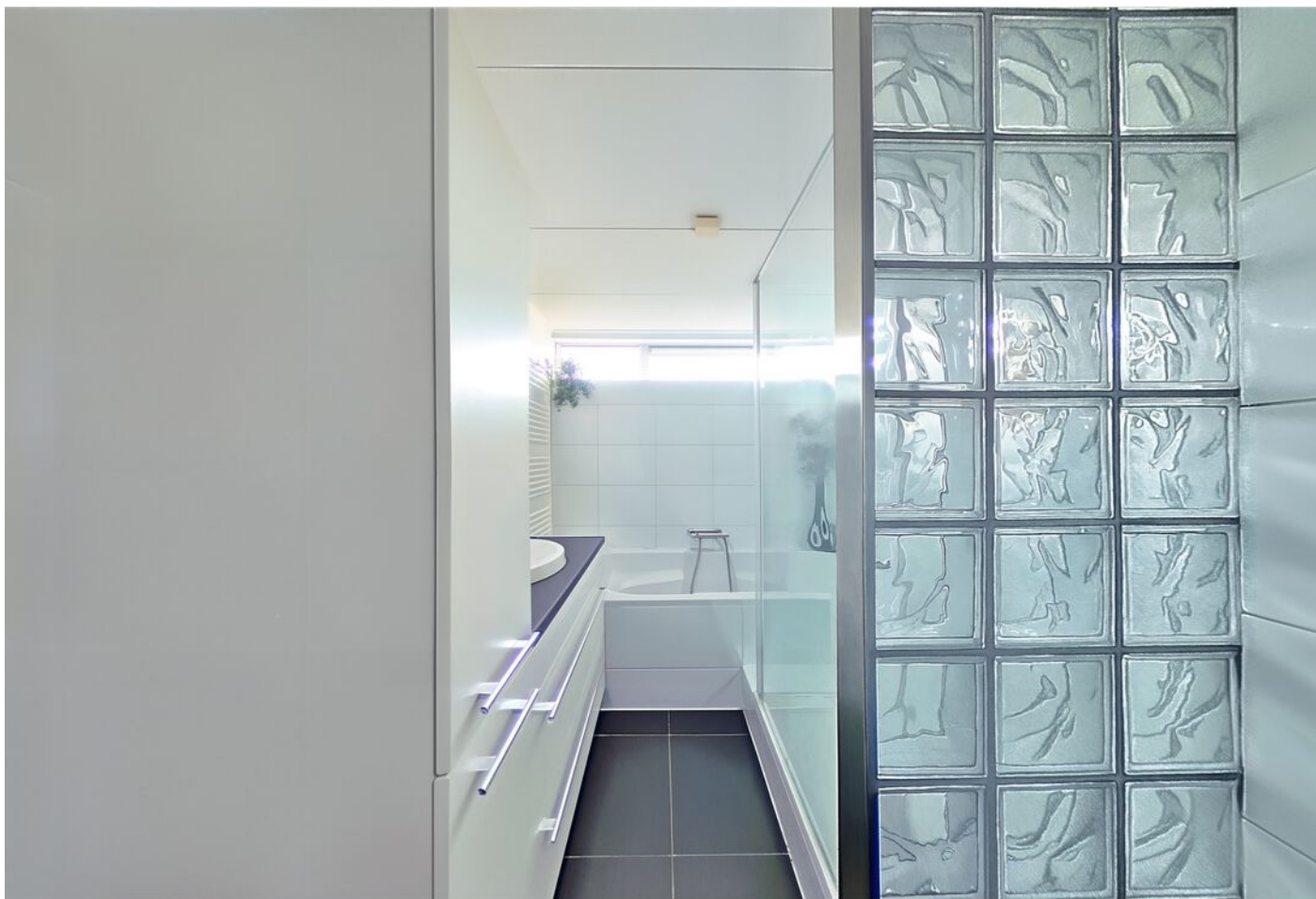
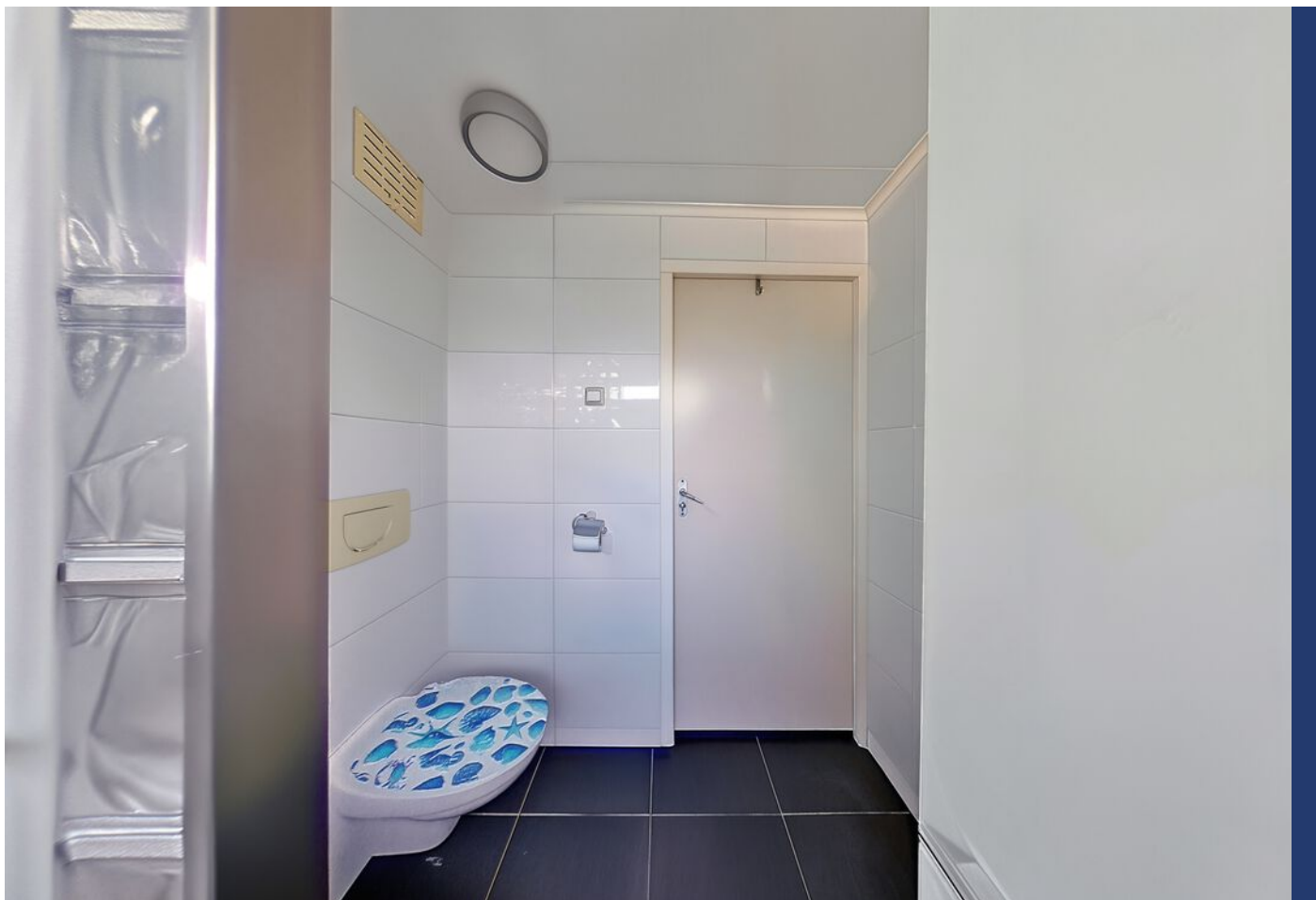




Maasstraat 28, Rozenburg



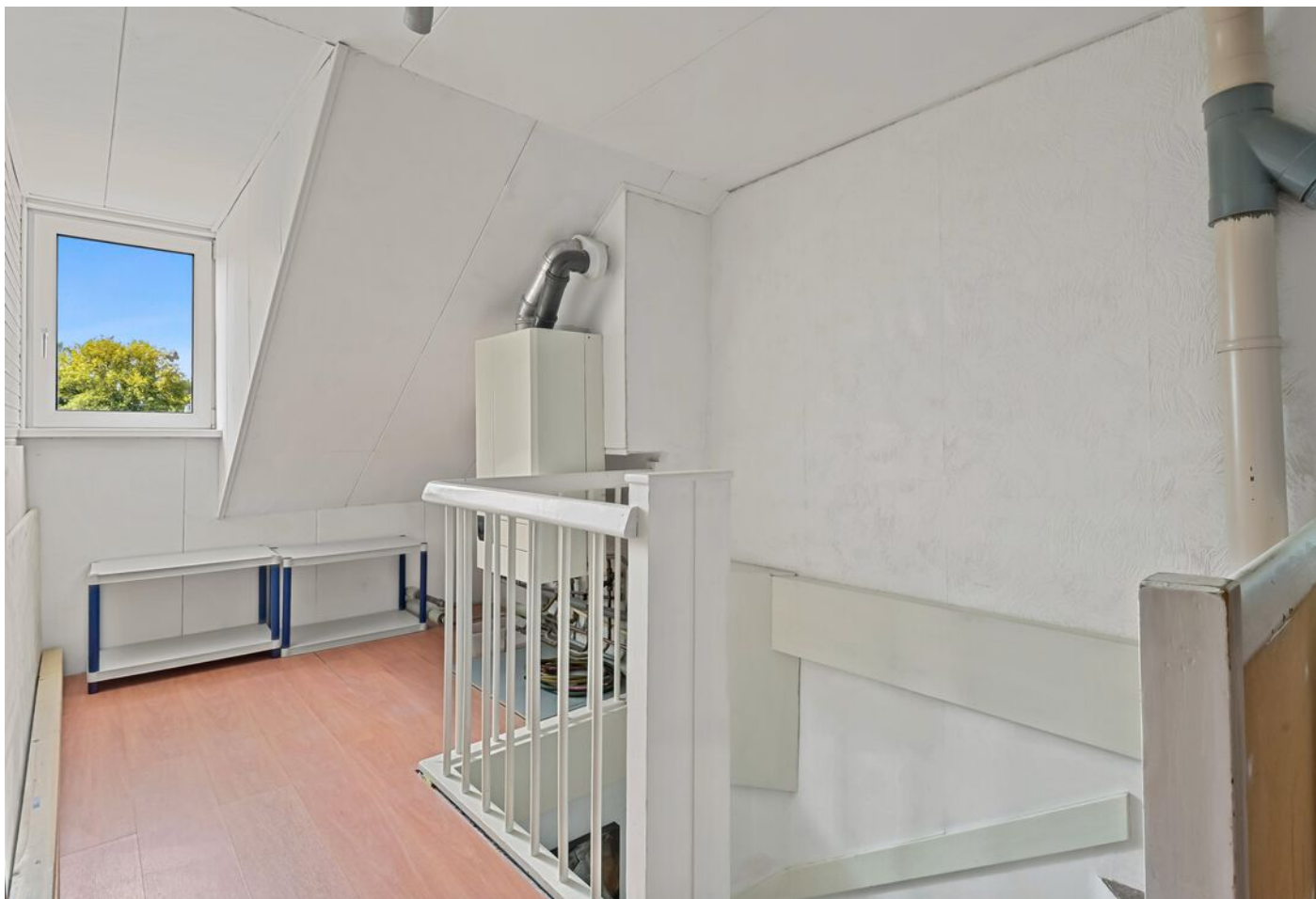






Maasstraat 28, Rozenburg









Maasstraat 28, Rozenburg

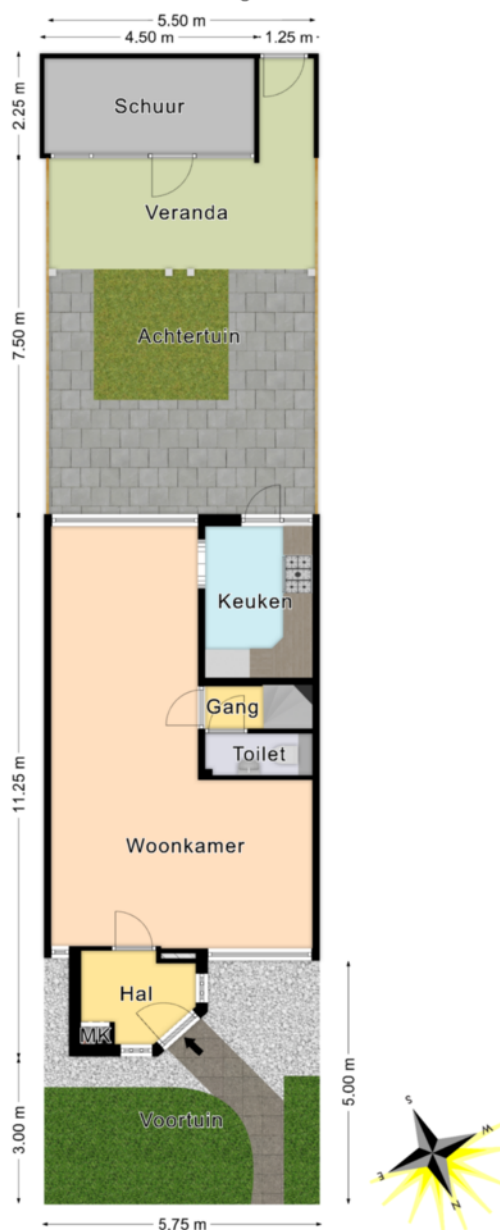




PLATTEGROND

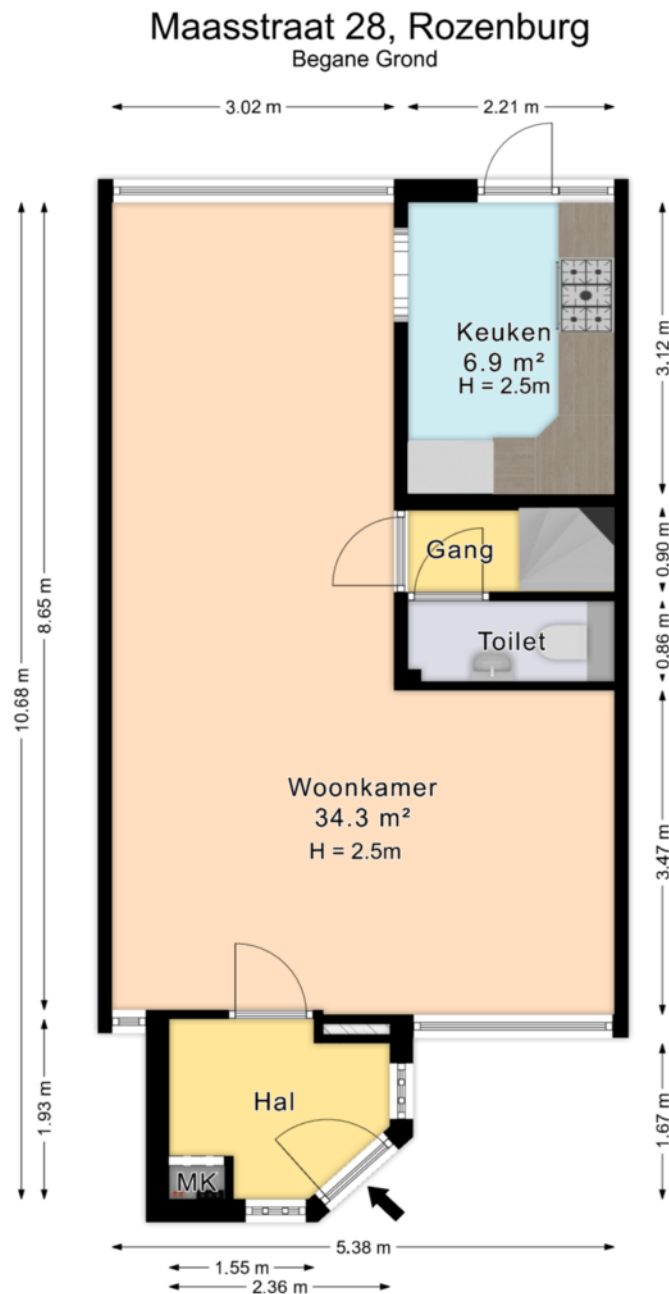
Maasstraat 28, Rozenburg

Situatietekening



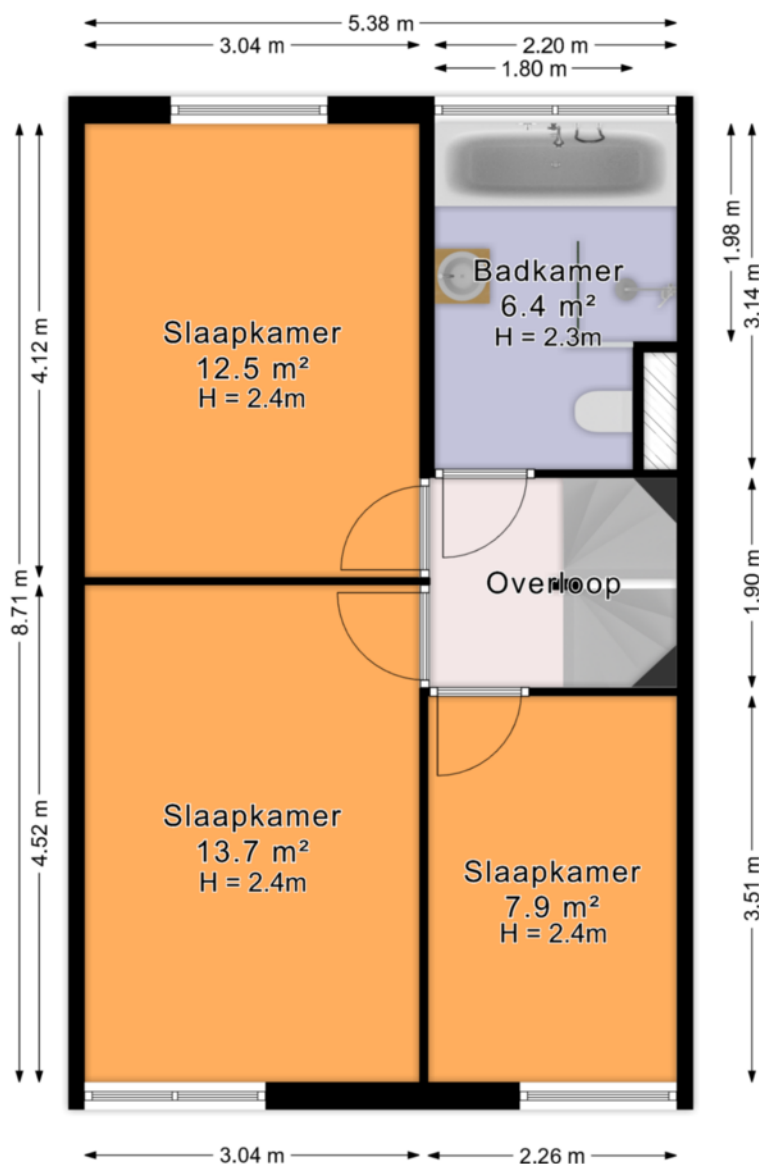
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

PLATTEGROND



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com*

Maasstraat 28, Rozenburg Eerste Verdieping

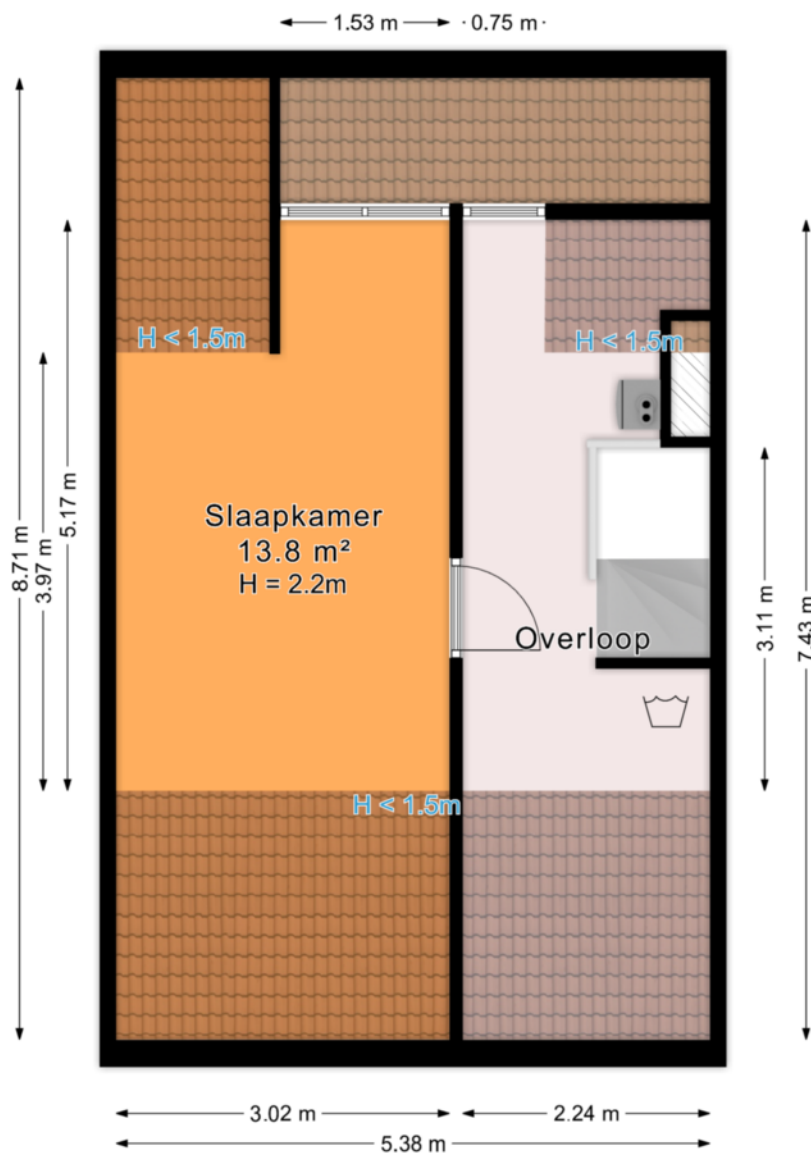


*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com*

PLATTEGROND

Maasstraat 28, Rozenburg

Tweede Verdieping



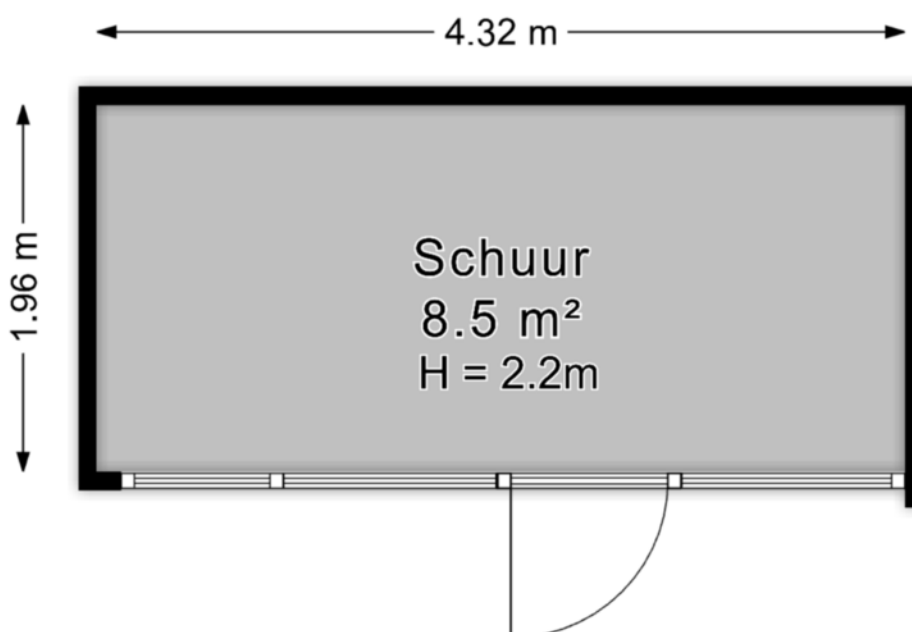
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.roundsense.com

Maasstraat 28, Rozenburg

Schuur

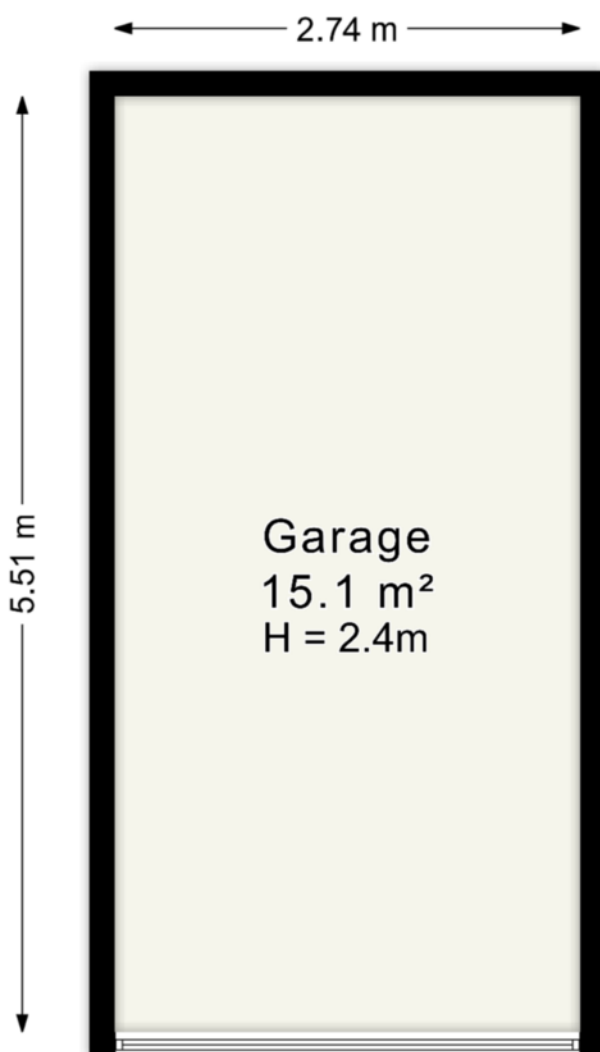


*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© www.roundsense.com

Maasstraat 28, Rozenburg

Garage



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© www.roundsense.com

Lijst van zaken

Maasstraat 28 te Rozenburg

Datum: 18 augustus 2025

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

	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:				
- legplanken	☒	☐	☐	☐
- linnenkasten	☐	☒	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gasfornuis	☒	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkameraccessoires:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

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	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

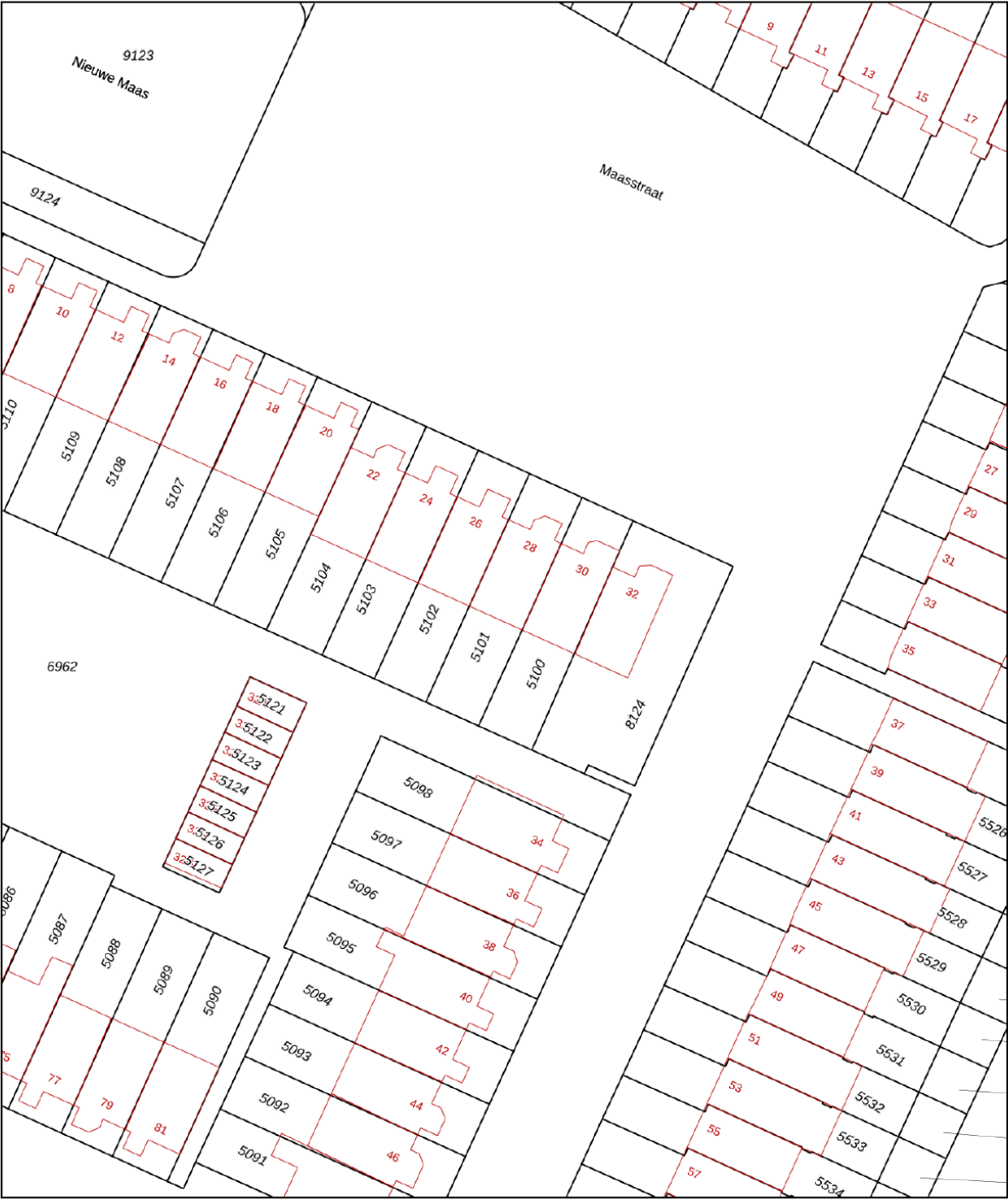
Verkoper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper
Naam: -	Naam: -
Plaats: -	Plaats: -
Datum: -	Datum: -

Koper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper
Naam: -	Naam: -
Plaats: -	Plaats: -
Datum: -	Datum: -

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: pv-makelaars



0 5 10 15 20 25m

12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rozenburg

Sectie B

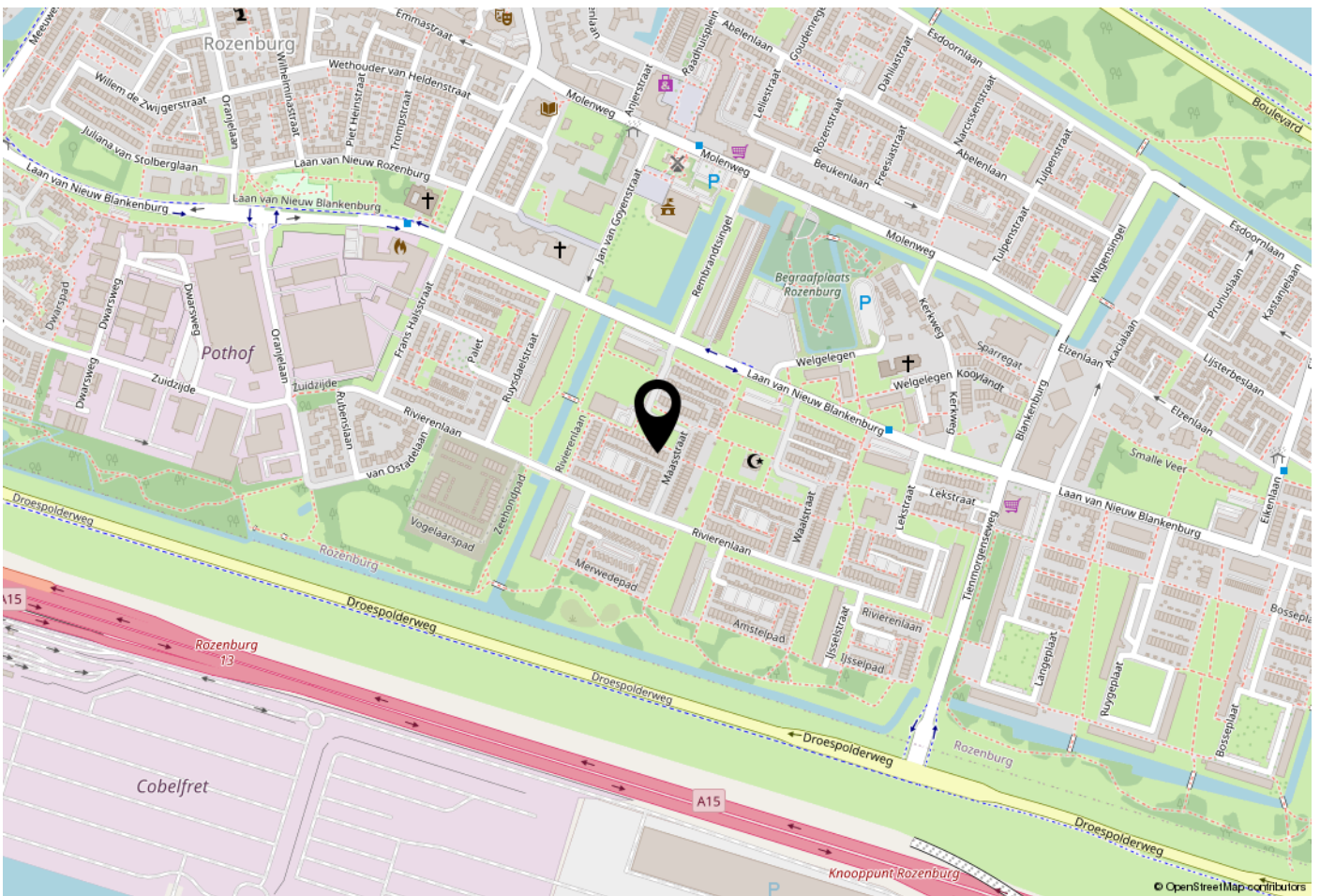
Perceel 5101

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



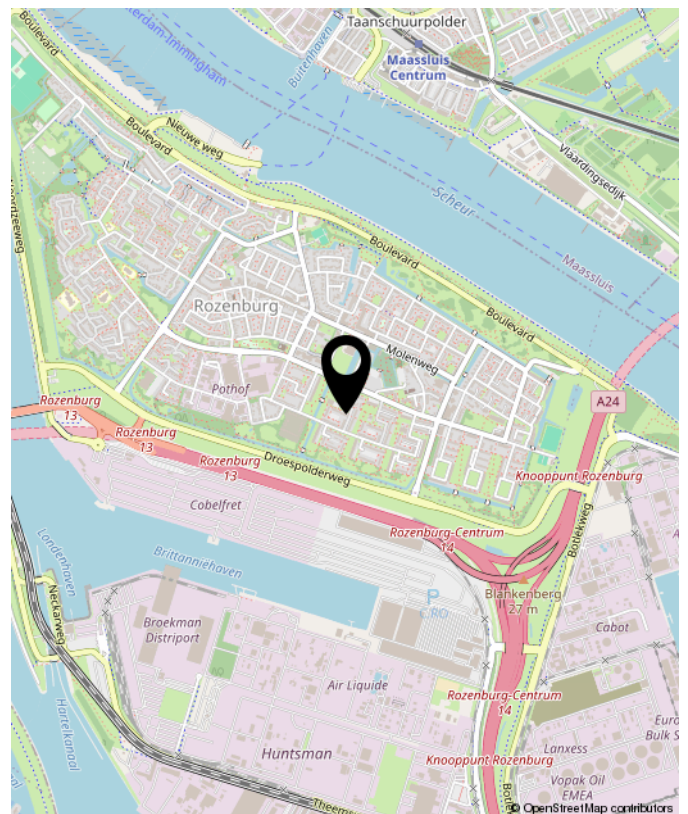
LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Locatie:

De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk met weinig verkeer. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals basisscholen, speeltuinen, sportverenigingen, supermarkten en winkels. Voor ontspanning zijn het Brielse Meer en recreatiegebied De Landtong binnen enkele minuten bereikbaar. Parkeren kan gratis aan zowel de zijkant als achterzijde van de woning. Dankzij de recent geopende Blankenburgtunnel is de bereikbaarheid aanzienlijk verbeterd en zijn steden als Rotterdam en Den Haag snel te bereiken. Ook het openbaar vervoer is op korte afstand aanwezig.





**Benieuwd wat uw eigen woning waard is?
Neem contact met ons op.**

Peeters & Vermeulen
Makelaars Taxateurs B.V.
's-Herenstraat 54
3155 SK
Maasland

TEL. 010-5924444
pvmakelaars.nl
info@pvmakelaars.nl

