



# Botterhof 11

ROZENBURG

Vraagprijs: € 315.000 K.K.

**Honkvast Makelaardij**

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
97m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
108m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
4 kamers

**Aantal slaapkamers**  
3 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1985

**Energie label**  
B



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 315.000,- k.k.
Aanvaarding	Per donderdag 29 augustus 2024

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1985
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	108 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	97 m <sup>2</sup>
Inhoud	777 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	5,6 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

## CV ketel

# Kenmerken

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2006
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

## **Kadastrale gegevens**

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

# Omschrijving

Een fijne tussenwoning met 3 slaapkamers, een crèmekleurige keuken met veel bergruimte, een badkamer met douchecabine en een 2e toilet. Een vaste trap naar de 2e verdieping waar een 4e slaapkamer te realiseren is. De gehele woning is voorzien van deels houten en deels kunststof kozijnen met dubbelglas, met uitzondering van het badkamerraam. Het keukenraam en de achterpui hebben een zonnescerm. De voor- en achtertuin zijn met zorg aangelegd en netjes onderhouden. De achtertuin heeft een stenen berging met daaraan vast nog een kleinere houten berging. Heerlijk rustig gelegen op loopafstand van de Boulevard.

## INDELING

### Voortuin

De voortuin is mooi, tegelijk met de burens aangelegd & netjes onderhouden. De kleine border is voorzien van vaste beplanting.

### Begane grond

Bij binnenkomst in de entreehal zien we direct de zand/crème kleurige plavuizenvloer liggen die is doorgelegd over de gehele benedenverdieping en voorzien is van vloerverwarming (op het toilet na). In de entree bevindt zich de meterkast, de garderoberuimte, de trap naar de 1e verdieping en het toilet. Het toilet heeft een fonteintje en een oranje/terra kleurige tegel op de vloer. De wanden zijn volledig betegeld in wit gemêleerd met een sierrand. Tevens is hier de plaatsing van de CV-ketel (Vaillant, bouwjaar 2006). Vanuit de entree komen we in de woonkamer, met een grote raampartij aan de achterzijde welke een fijn zicht op de achtertuin geeft. De achterdeur heeft een ventilatierooster. In de woonkamer is ruimte voor de eethoek, een grote kast en een zithoek. Ook is er een ruime trapkast. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de, met zorg aangelegde achtertuin gelegen op het westen. De tuin is betegeld met een grindtegel. Achter in de tuin staat een stenen berging met daaraan vast een kleinere houten berging, handig voor bijvoorbeeld een motorfiets of scooter. Er zijn diverse borders met vaste beplanting. De erfafscheiding is aan alle zijden voorzien van een mooi, hoog, houten hek met een achterom. Over

de gehele breedte van de achterpui hangt een elektrisch zonnescerm.

We gaan via de woonkamer terug naar de keuken, welke is uitgevoerd in crème met een houtlook kunststof werkblad. Er is volop opbergruimte in de keukenkastjes en we vinden hier diverse inbouwapparatuur terug: een koelkast, een vriezer, een combimagnetron, een vaatwasser, anderhalve spoelbak, een 4-pits gaskookstel met oven en daarboven een inbouw-afzuigkap. De achterwanden van de keuken zijn halfhoog betegeld in crème met enkele siertegels ertussen. Het keukenraam heeft een ventilatierooster en is aan de buitenzijde van de woning voorzien van een handbediend zonnescerm.

### Eerste verdieping

Via de, met blauw tapijt beklede, trap komen we aan op de overloop die toegang biedt tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. De masterbedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een groot kunststof dakraam. Er zijn 2 praktische inbouwkasten gemaakt onder de schuif van het dak. Op de vloer ligt blauw/grijze vloerbedekking.

De 2e slaapkamer, tevens gelegen aan de achterzijde van de woning, heeft ook een kunststof dakraam. Op de vloer ligt laminaat.

Aan de voorzijde is de 3e slaapkamer, nu in gebruik als kastenkamer maar kan uiteraard een prima slaapkamer zijn. Op de vloer ligt blauw/grijs tapijt. De volledig betegelde badkamer (in wit/grijs/lichtroze gemêleerd) is voorzien van een douchecabine, een 2e toilet, een wastafel met daarboven een spiegel, eronder 2 kasten en aan weerszijden een hoge kast, uitgevoerd in offwhite met een houtnerfstructuur. De badkamer heeft een kunststof schroten plafond. In de badkamer is tevens een raam aanwezig, handig voor de nodige ventilatie.

# Vervolg

## Tweede verdieping

Met de vaste trap gaan we naar de 2e verdieping welke voorzien is van een kunststof dakraam. Deze ruimte is aan weerszijden voorzien van veel bergruimte. De aansluiting van de wasmachine en droger zijn hier ook aanwezig. Een fijne verdieping waar met gemak een 4e slaapkamer gerealiseerd kan worden.

## Bijzonderheden

\*Bouwjaar 1985, eigen grond

\*Cv-ketel Vaillant, bouwjaar 2006

\*Oplevering medio juli 2024

\*Voorzien van houten en kunststof kozijnen met dubbel glas (op badkamerraam na)

\*Vloerverwarming op de begane grond

\*Er wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De woning is bijna 40 jaar geleden gebouwd. De bouweisen van die tijd waren anders dan de eisen van huidige nieuw te bouwen woningen

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



















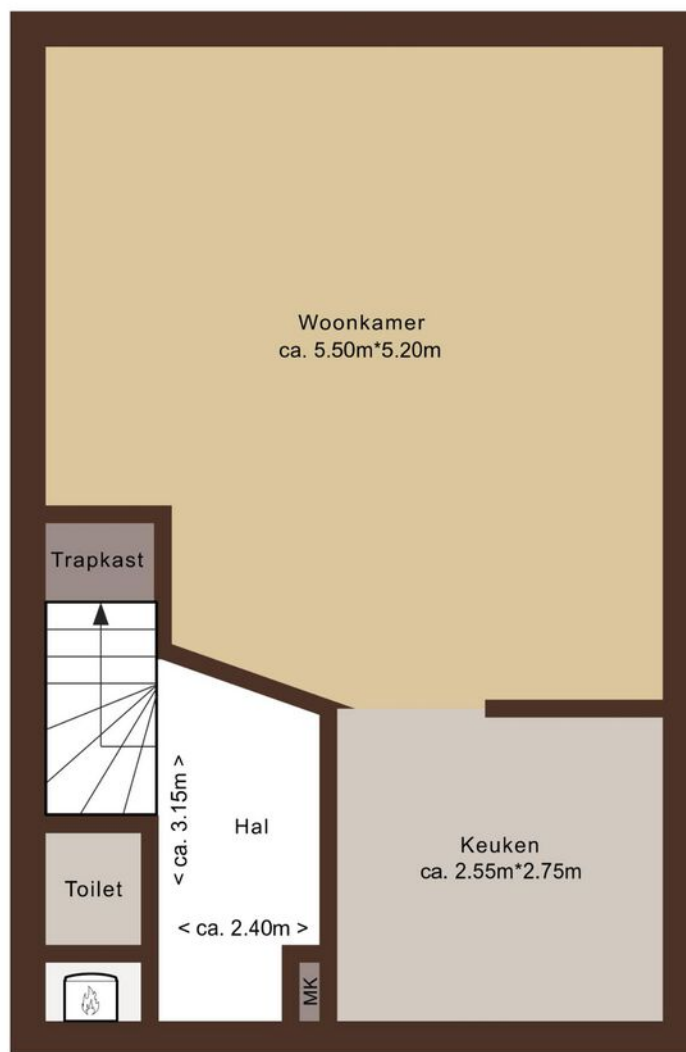




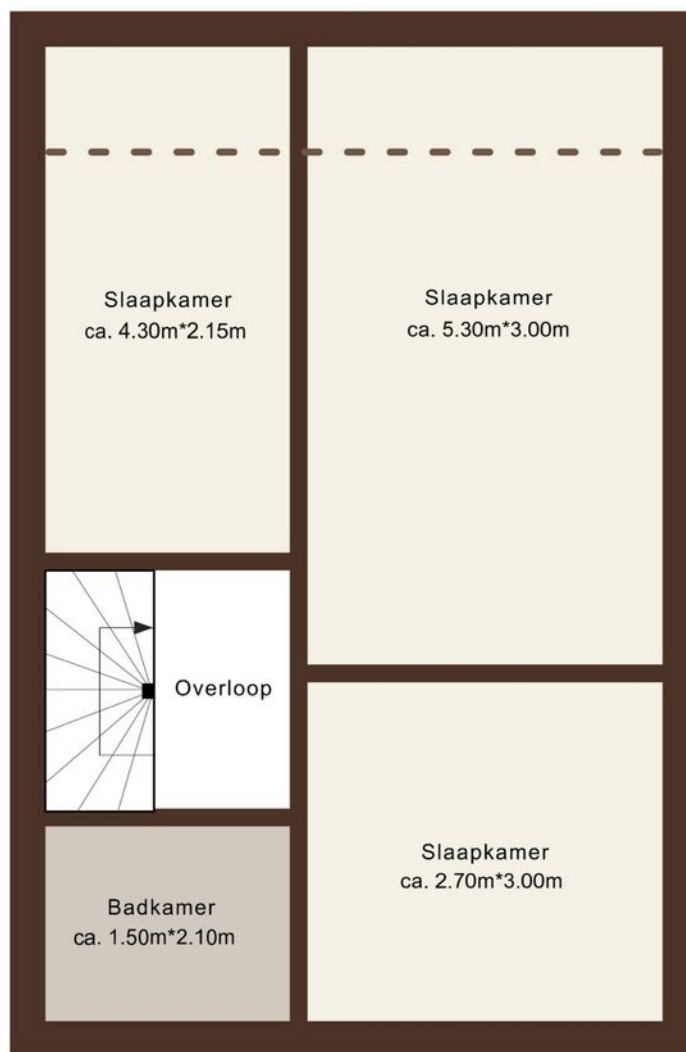




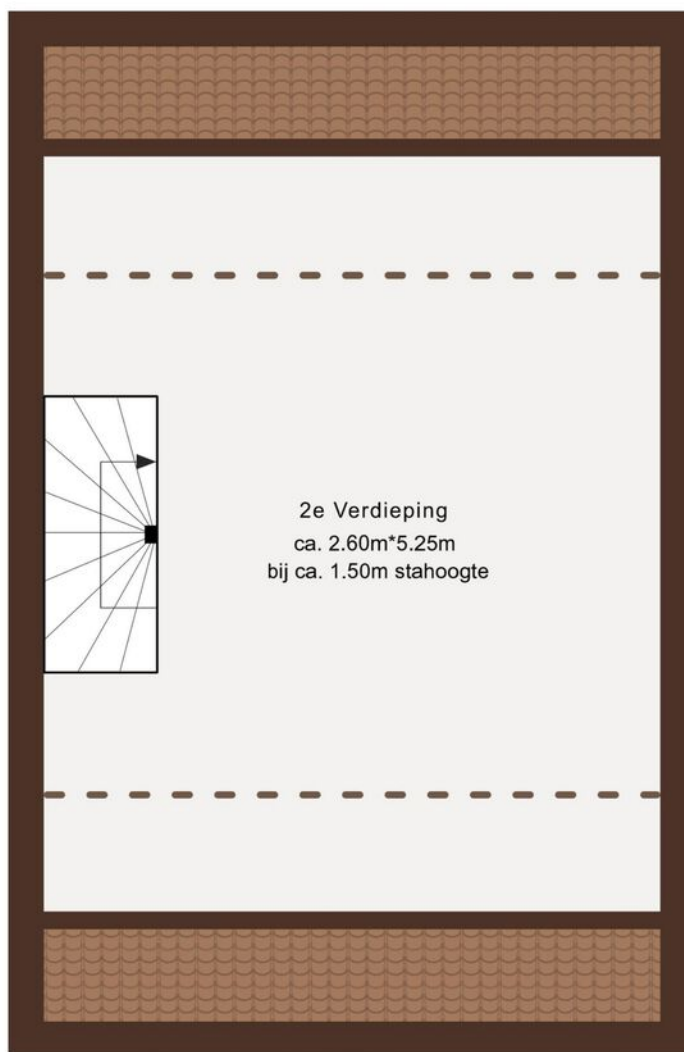
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Lijst van zaken

ADRES: Botterhof 11

D.D. 06-02-'24

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	NIET VAN TOEPASSING	OMSCHRIJVING / TOELICHTING:
Tuinaanleg/(sier)bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bepanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erfafscheiding	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tuinhuisje/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Voet droogmolen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Veiligheidsloten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Alarminstallatie/rookmelder(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zonwering binnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vitrage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Woonkamer achterzijde</i>
Losse horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vloerbedekking/linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Parketvloer/kurkvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Warmwatervoorziening, te weten:</i>				
CV-installatie (met toebehoren)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Klokthermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

HONKVAST MAKELAARDIJ

0181 - 21 54 14

info@honkvast.com

www.honkvast.com

*Hart voor huizen*

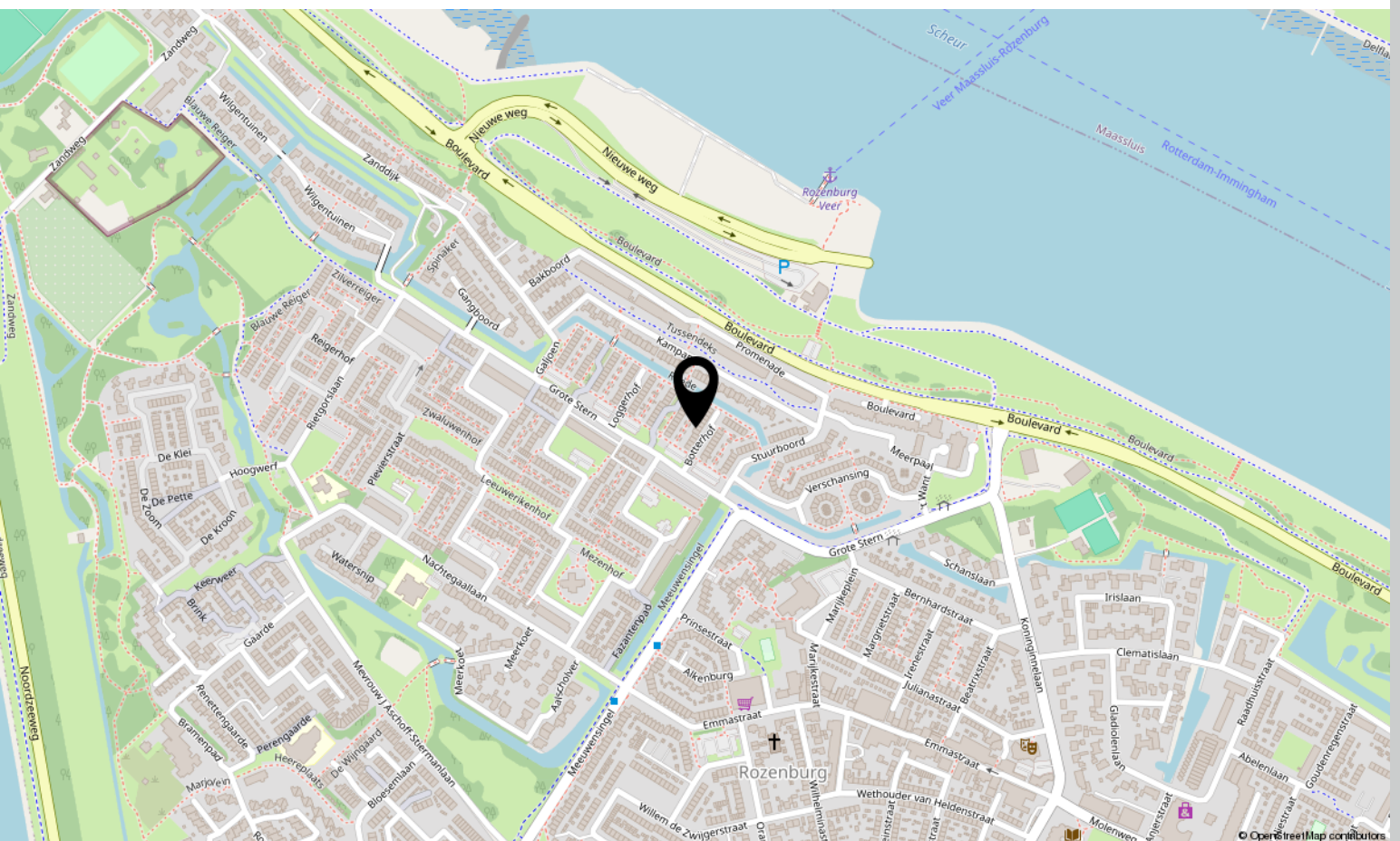
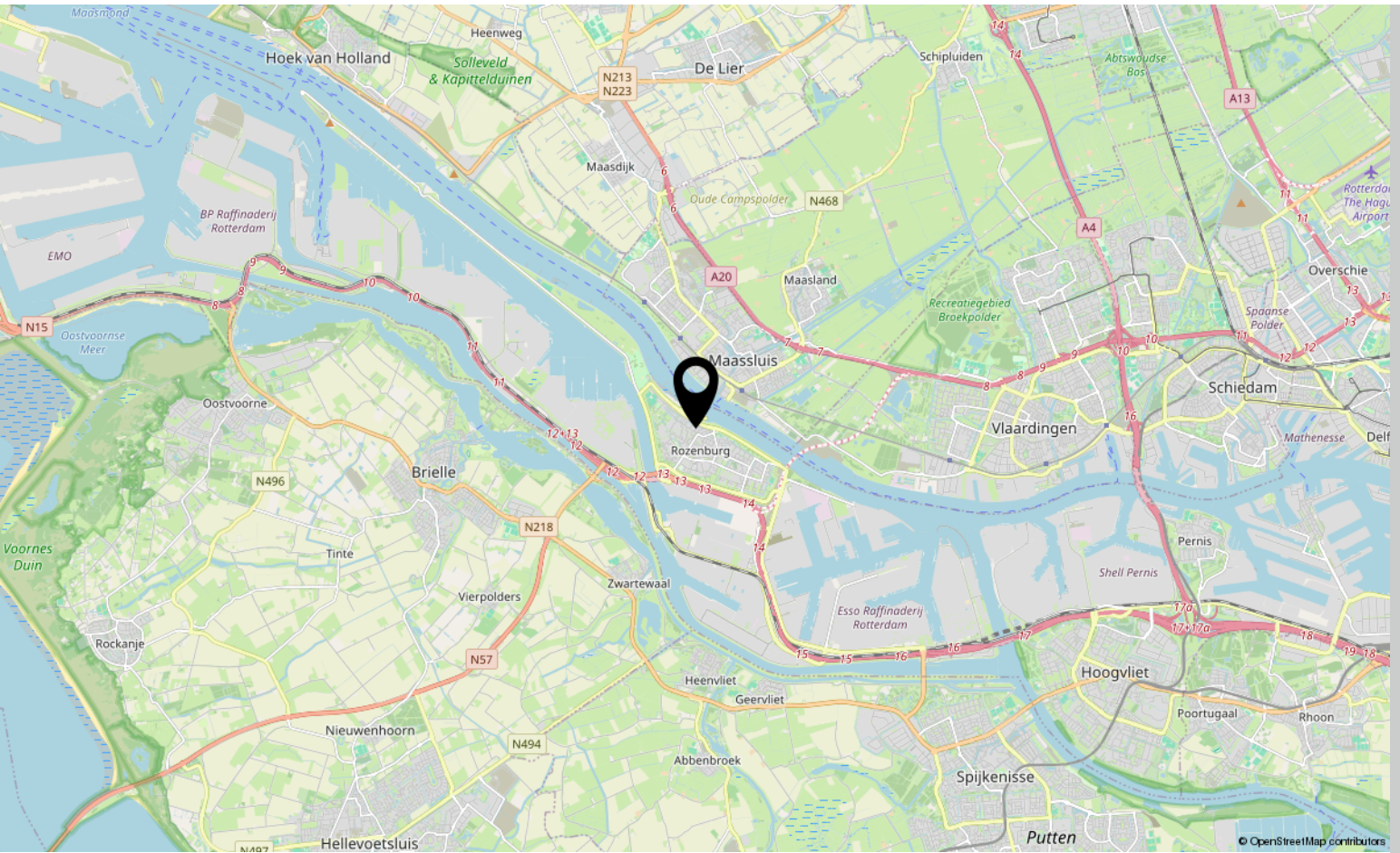
# Lijst van zaken (VERVOLG)

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	NIET VAN TOEPASSING	OMSCHRIJVING / TOELICHTING:
(Voorzet) openhaard	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Sierhaard</i>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Voorzetramen/radiatorfolie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Keukenblok met bovenkasten (incl. verlichting)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Keuken(inbouw)apparatuur, te weten:</i>				
- combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- gasfornuis / oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- vaatwasser, koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inbouwverlichting/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kasten/spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>2 hoge kasten in slaapkamer voorkant blijven, de rest gaat mee</i>
Boeken/legplanken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wastafel met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Overige, te weten:</i>				
- Tuingereedschap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Haspel tuinslang	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Tuintafel + stoelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijv. CV-ketels):</i>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

# Kadastrale kaart



# Locatie op kaart



# Aanvullende informatie

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

Zodra u een en ander voor uzelf op een rijtje hebt gezet en u bent eruit en wilt een bod uitbrengen? Dat kan gemakkelijk door een mail te sturen naar [info@honkvast.com](mailto: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 onderhandelings situatie. 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 geldverstrekende 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 waardebeoordeling


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.

Hartelijke groet, Heleen Klifman





# Interesse?

Neem contact met ons op!

## **Honkvast Makelaardij**

Molenweg 17 3181 BG Rozenburg

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com

