



# Magnoliastraat 10

ROZENBURG

Vraagprijs: € 315.000 K.K.

**Honkvast Makelaardij**

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
99m<sup>2</sup>

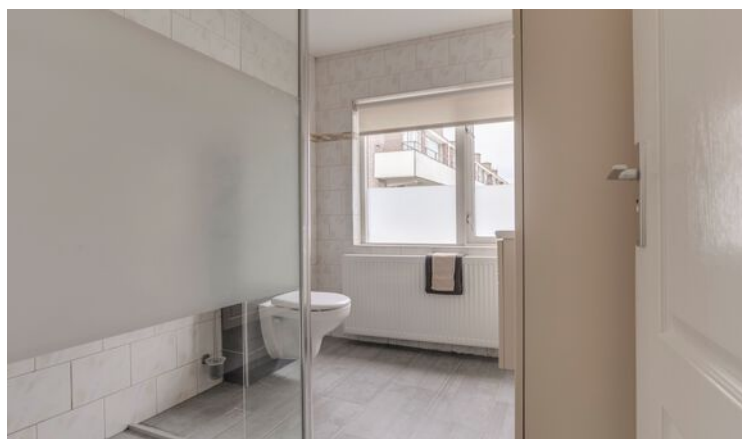
**Perceeloppervlakte**  
147m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
5 kamers

**Aantal slaapkamers**  
4 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1964

**Energie label**



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 315.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1964
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	99 m <sup>2</sup>
Inhoud	777 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas

# Kenmerken

Bouwjaar	2000
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een alarm	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

## **Kadastrale gegevens**

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



# Omschrijving

Deze eengezinswoning biedt verrassend veel ruimte doordat de 2e verdieping is vergroot. Hier zijn nu 2 slaapkamers en een overloop met bergruimte. Op de 1e verdieping 2 slaapkamers, voorheen 3 maar de badkamer is naar een slaapkamer verplaatst. Daardoor een ruime badkamer en de oude badkamer is washok. De doorzonwoonkamer is licht door de grote raampartijen.

De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas. Er zijn 9 zonnepanelen geplaatst. De woning is centraal gelegen dichtbij voorzieningen; te denken aan winkels, scholen en openbaar vervoer.

## INDELING

Begane grond

Entree met meterkast, toilet, vaste kast en trap naar de 1e etage.

De benedenverdieping is voorzien van een houten vloer, drempelloos doorgelegd (met uitzondering van het toilet). Het toilet is volledig betegeld met een zandkleurige tegel, zowel op de muur als de vloer. Er is een designradiator aanwezig.

De lichte doorzonwoonkamer kijkt vanuit de zithoek uit over de Magnoliastraat en de Beukenlaan. Aan de achterzijde de eettafel met zicht op de achtertuin.

De keuken is half open waardoor deze meer betrokken is bij de woonkamer.

De keukenkastjes zijn uitgevoerd in wit met een antraciet kunststof aanrechtblad in een L-opstelling. Naast veel kastruimte vinden we de volgende apparatuur terug in de keuken: een oven, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en een 5-pits inductiekookplaat met daarboven een afzuigkap.

Via de keuken bereiken we de gezellige achtertuin met stenen berging en ernaast een overkapping.

De tuin is volledig betegeld en er is recentelijk een nieuwe schutting geplaatst. Er is een poort naar het pad welke naast de woning is. De tuin is gelegen op het noordwesten.

Boven het achterraam hangt een elektrisch zonnescherm over de gehele breedte van de woning.

## Eerste verdieping

We gaan door naar de 1e verdieping en komen aan op de overloop met toegang tot de 2 slaapkamers, badkamer, washok en trapopgang naar de 2e verdieping.

Aan de achterzijde van de woning is de masterbedroom, voorzien van laminaat en heeft een vaste kast met schuifdeuren. De 2e slaapkamer op deze verdieping is aan de voorzijde van de woning, heeft een laminaatvloer en een vaste kast. De 2 slaapkamers hebben beide een rolluik. Voorheen waren er 3 slaapkamers op deze verdieping maar er is van een slaapkamer een badkamer gemaakt.

Het resultaat hiervan is een ruime badkamer met een 2e toilet op deze verdieping. De badkamer is volledig betegeld met op de vloer een grote, houtlook tegel en op de wand een langwerpige tegel met een zweem grijs/zandkleur. Halfhoog is er een sierrand aangebracht. De achterwand van het toilet heeft een antracietkleurige tegel. Wat vinden we terug in de badkamer: een ruime inloopdouche met glazen douchescherm, een radiator en een grote wastafel met lades en 2 kasten aan beide zijde van de wastafel. Er is een grote raampartij aanwezig, fijn voor natuurlijke lichtinval maar ook voor de ventilatie.

De ruimte wat voorheen de badkamer was, is nu in gebruik als washok. Een ideale ruimte met plek voor de wasmachine en de droger. Er is ook een wastafel aanwezig.

## 2e verdieping

Middels een vaste trap bereiken we de 2e verdieping. En wat een ruimte komt hier nog tevoorschijn! Doordat de gevel is opgemetseld en het dak verhoogd, is er een ruime 2e verdieping ontstaan. Normaal gesproken heeft deze verdieping niet voldoende stahoogte en nu is de hoogte van de nok ca. 3.00m.

Er zijn 2 slaapkamers, een overloop met een bergruimte en op de vloer een lichte kleur zeil. De slaapkamers zijn nagenoeg identiek en hebben beide een dakraam. In de berging hangt de cv-ketel (Nefit, 2000) en ook de omvormer van de 9 zonnepanelen. In het trapgat hangt nog een elektrische boiler (80 liter, 2007). Een fijne verdieping met ruime slaapkamers!

# Vervolg

## Bijzonderheden

\*De woning is in 1964 gebouwd op eigen grond

\*CV-ketel Nefit, bouwjaar 2000 / Boiler 80 liter  
2007

\*Oplevering per direct

\*De woning is voorzien van houten kozijnen met  
dubbelglas

\*Er zijn 9 zonnepanelen aanwezig

\*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

















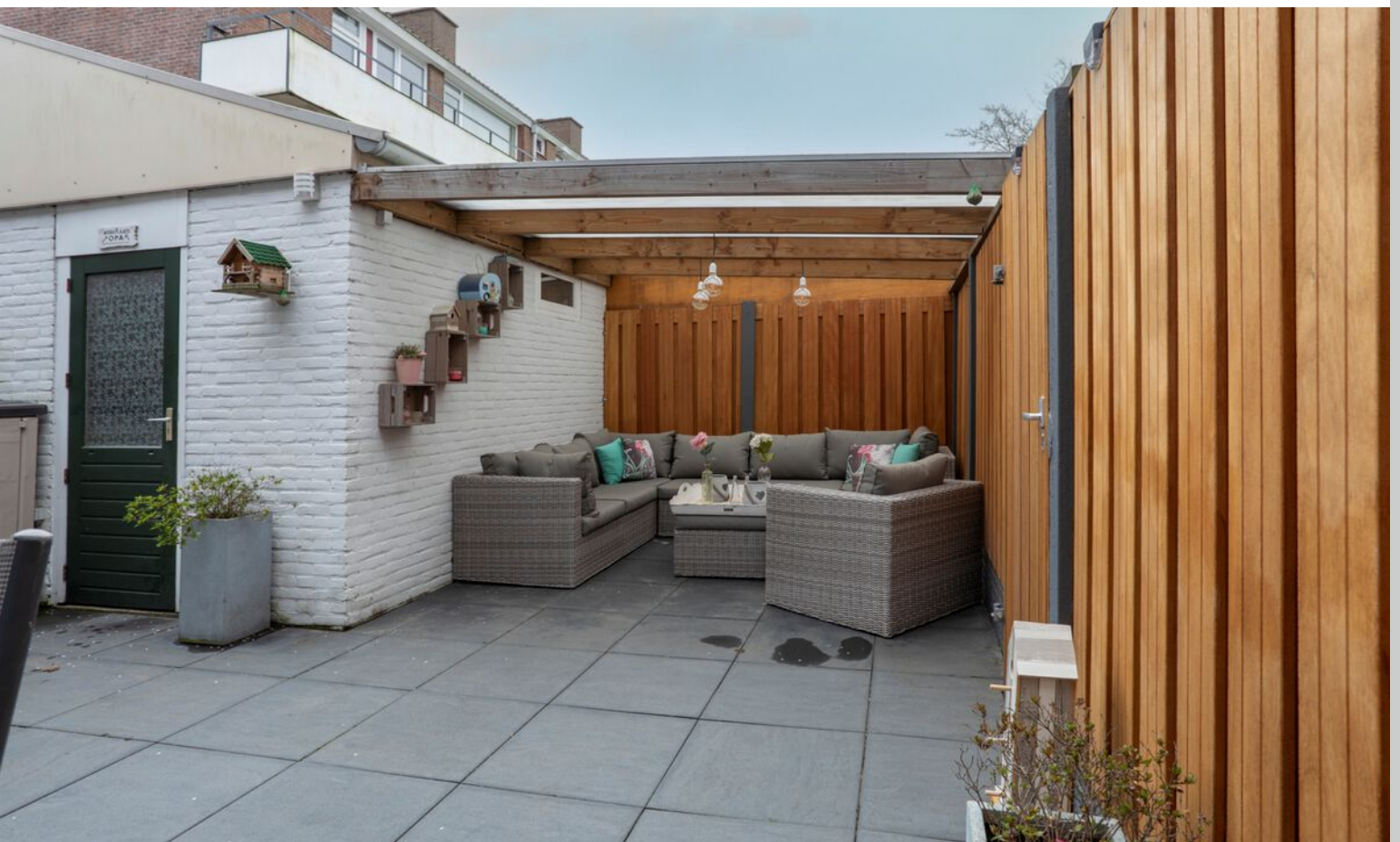




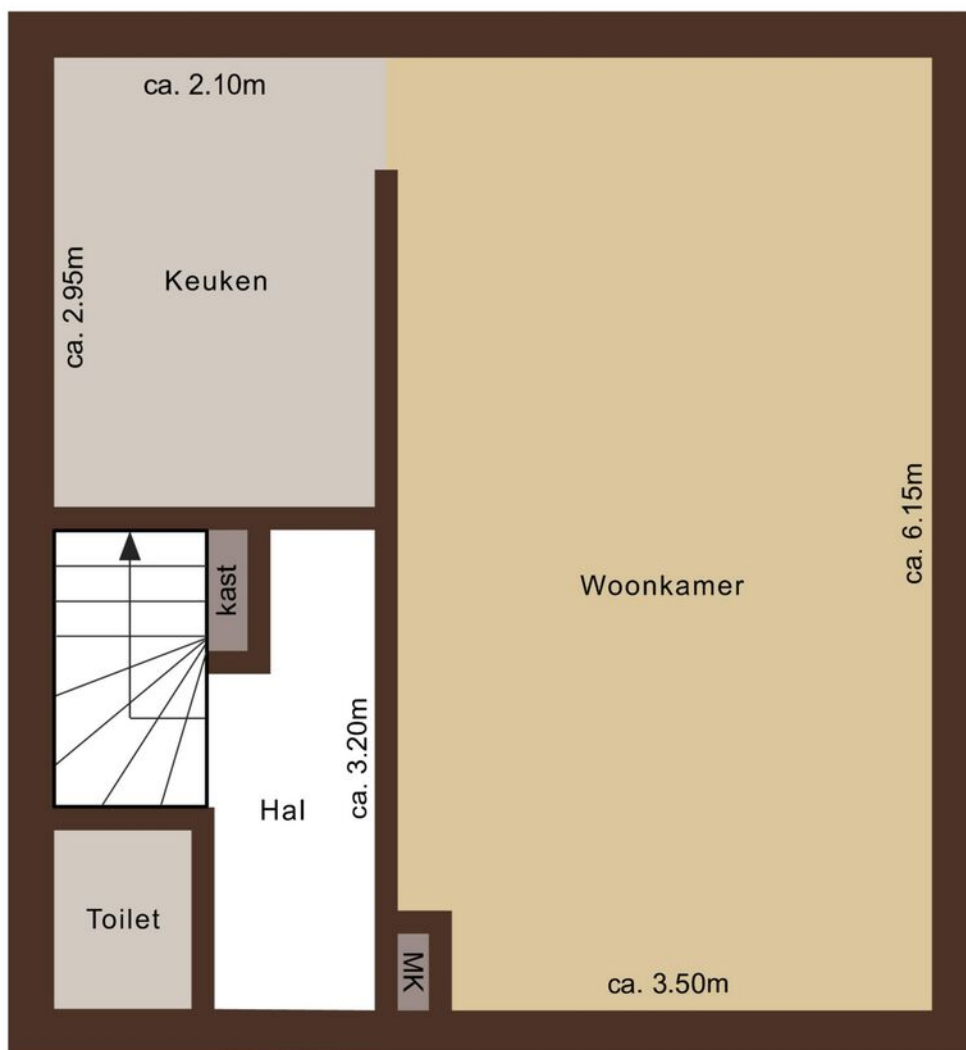




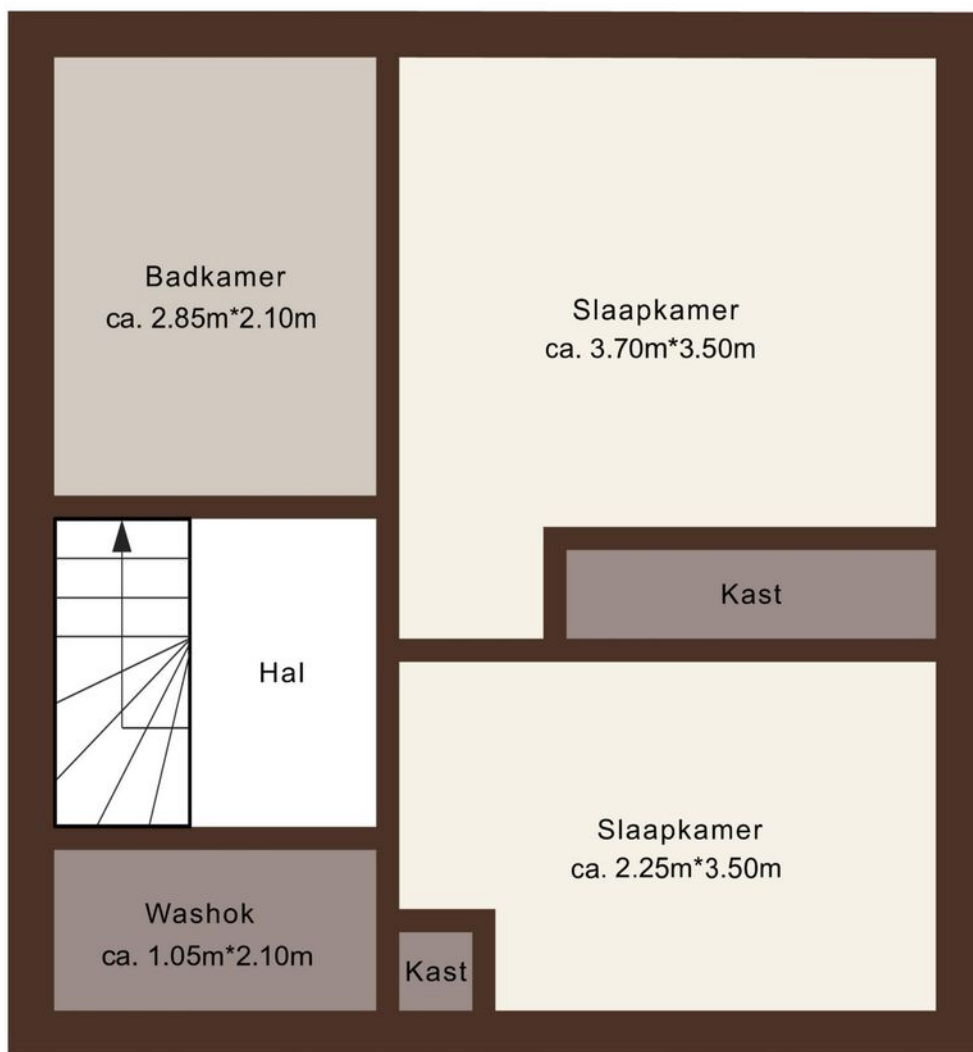




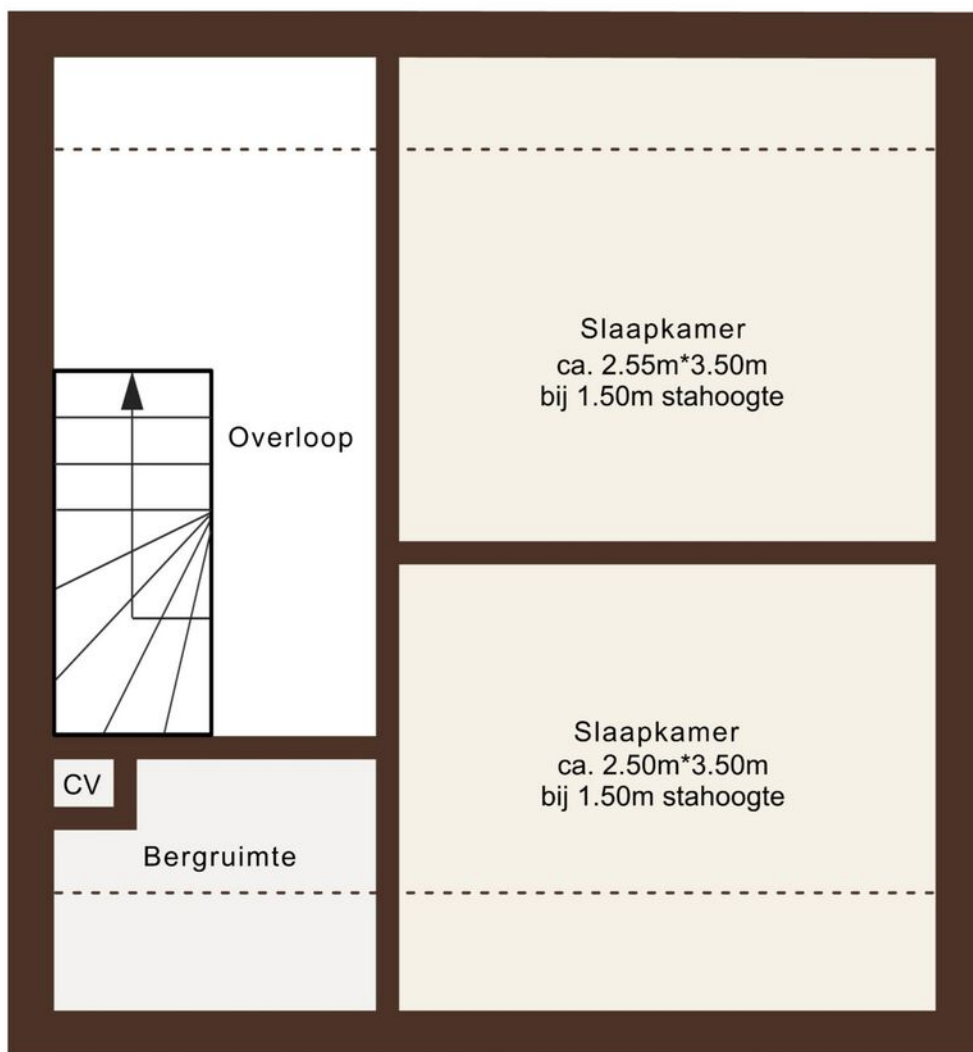
# Plattegrond



# Plattegrond



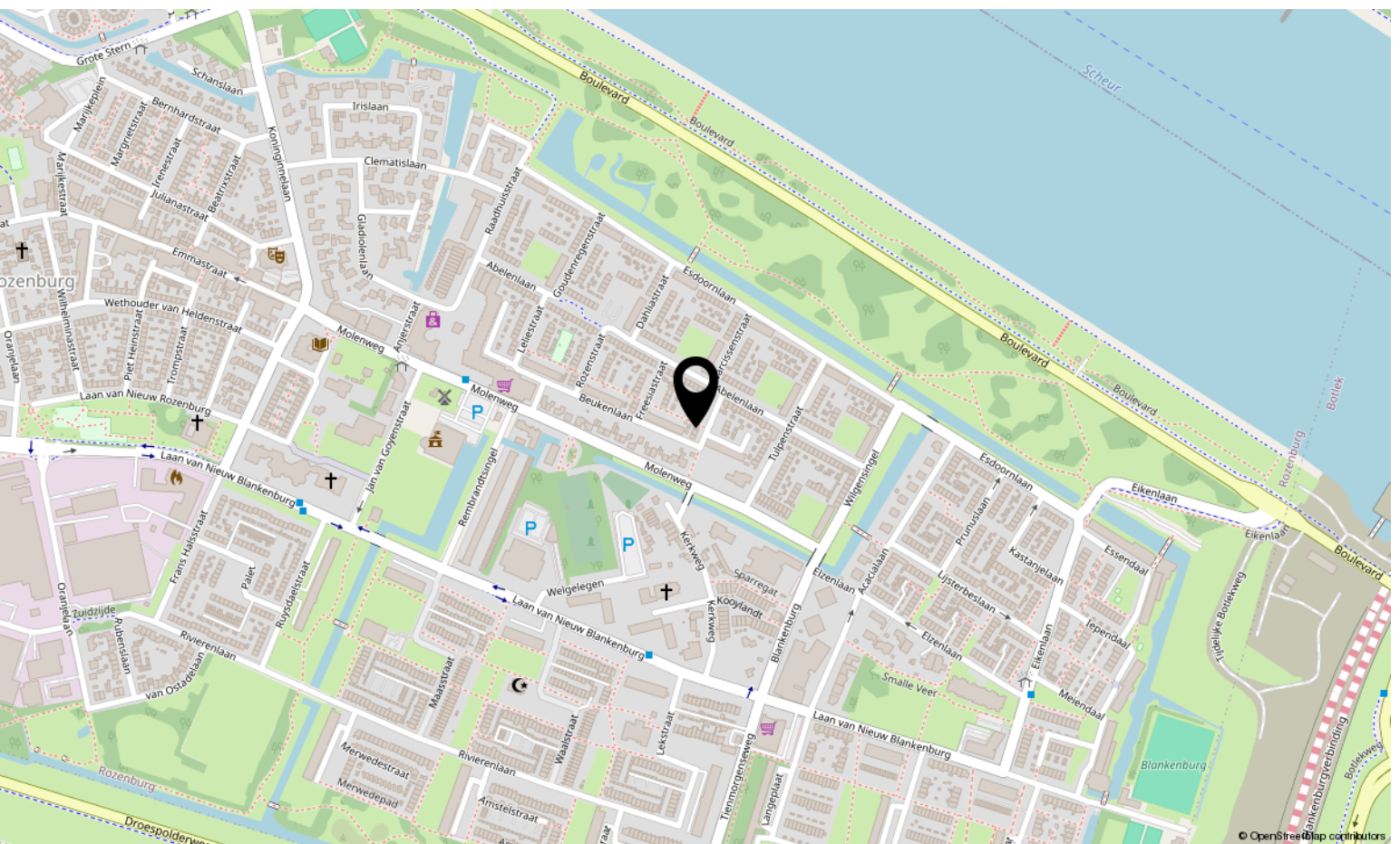
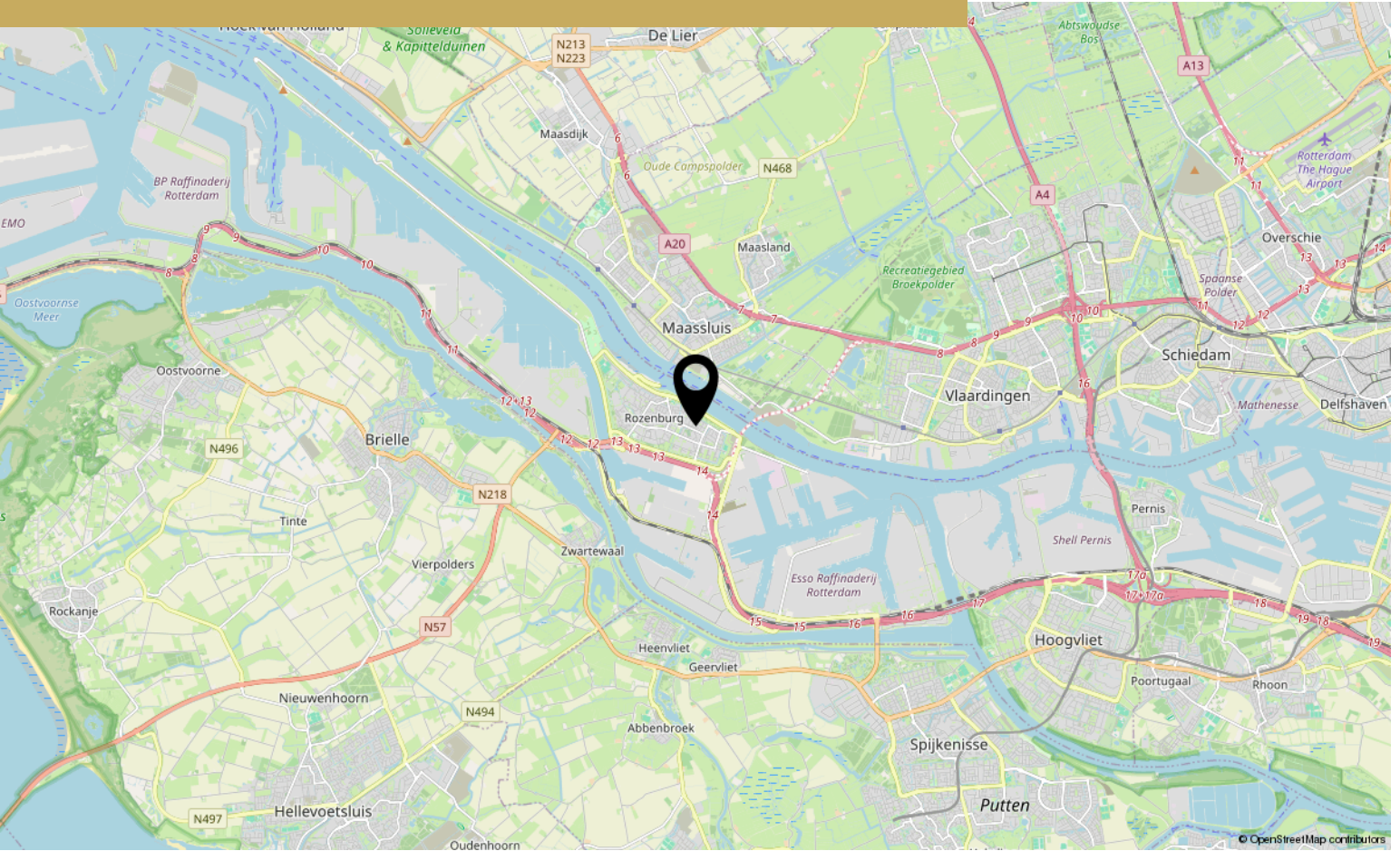
# Plattegrond



# Kadastrale kaart



# Locatie op kaart





# Lijst van zaken

ADRES: Magnoliastraat 10 D.D. 11-03-2024

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	NIET VAN TOEPASSING	OMSCHRIJVING / TOELICHTING:
Tuinaanleg/(sier)bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Beplanting	<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"/>	<i>Laten aanpassen ivm meldingen naar 06 nummers</i>
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vitrage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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"/>	<i>TOON via Eneco</i>
Klokthermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Close-in boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

HONKFAST MAKELAARDIJ 0181 - 21 54 14 info@honkfast.com www.honkfast.com

*Kart voor huizen*

# Lijst van zaken (VERVOLG)

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	NIET VAN TOEPASSING	OMSCHRIJVING / TOELICHTING:
(Voorzet) openhaard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kachels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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>				
- Oven, Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Koelkast, vriezer, close-in boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- 5-pits inductie kookplaat, afzuigkap	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kasten/spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Boeken/legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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>				
- .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- .....	<input 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 type="checkbox"/>	
- .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

# 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

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](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 gedeponneerd.

### 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

