



# Goudenregenstraat 21

ROZENBURG

Vraagprijs: € 210.000 K.K.

**Honkvast Makelaardij**

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
65m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

**Aantal kamers**  
2 kamers

**Aantal slaapkamers**  
1 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1963

**Energie label**  
D



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 210.000,- k.k.
Servicekosten	€ 175,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	2e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1963
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	65 m <sup>2</sup>
Inhoud	555 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)

## Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja

# Kenmerken

## **Vereniging van Eigenaren**

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

## **Kadastrale gegevens**

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





# Omschrijving

Een leuk appartement gelegen op de 2e verdieping in het centrum van Rozenburg, dichtbij winkels, scholen en openbaar vervoer. Dit is de grootste versie appartement, met 1 slaapkamer, ruime woonkamer en badkamer met ligbad. Voorheen waren er 3 slaapkamers, bij de woonkamer is een slaapkamer betrokken en de badkamer is naar een slaapkamer verplaatst. Daardoor is er een ruime woonkamer ontstaan met zowel een groot raampartij aan de voorzijde als aan de achterzijde. De woonkamer is voorzien van airco. De badkamer heeft een ligbad, aparte douche, toilet en wastafelmeubel. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en gelegen op de 2e verdieping.

## INDELING

Op de begane grond is een gemeenschappelijk, afgesloten, portiek met brievenbussen en toegang tot de kelderbergingen en het trappenhuis. meterkast bevindt zich naast de voordeur. Entree is een hal met intercom voor het openen van de portiekdeur. Vanuit de hal heeft u toegang tot een slaapkamer, woonkamer, washok en badkamer.

De woonkamer is voorzien van een Quick-Step laminaatvloer met hoge plint (gelegd 2022) die is doorgelegd naar de slaapkamer en de hal. Normaal gesproken is de woonkamer opgedeeld in woonkamer en slaapkamer. Bij dit appartement is ervoor gekozen om de wand weg te halen zodat de woonkamer extra groot is. Aan beide zijde een groot raampartij wat zorgt voor veel lichtinval. In de woonkamer is een airco (LG-geplaatst in 2021) geplaatst.

De keuken is open met aan de lange zijde keukenkastjes in antraciet en een aanrechtblad in houtlook. Deze houtlook komt weer terug in de bovenkastjes als accent. Aan de andere zijde een houtlook aanrechtblad met 5 pits gasfornuis, erboven een afzuigkap. Dij zij- en achterwand is betegeld, op de vloer antracietgrijze plavuizen. Via de keuken heeft u toegang tot het balkon welke is gelegen op het westen. slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en is een fijne, lichte kamer. De masterbedroom is een fijne, lichte kamer.

De badkamer is verplaatst naar een slaapkamer zodat er een ruime en lichte badkamer is ontstaan. Deze is volledig betegeld met op de muur een lichte tegel met een sierrand en op de vloer een zandkleurige en bruine tegel. Er is een ligbad, een aparte douchecabine, een toilet, een designradiator, een wastafel met meubel rondom. Het plafond is verlaagd en heeft spots. In het voormalige toilet is nu een washok gemaakt met aansluiting voor de wasmachine. Hier hangt ook de cv-ketel (Intergas, 2022) Wat voorheen de badkamer was is nu een ruime, vaste kast geworden, met schuifdeuren, bereikbaar vanuit de hal.

## Bijzonderheden

- \*De woning is in 1964 gebouwd
- \*CV-ketel Intergas, bouwjaar 2022, geplaatst in 2023-eigendom. Rookgasafvoer en dakdoorvoer ook vervangen in 2023. Onderhoudscontract bij Feenstra, bij keuze overdraagbaar
- \*Oplevering eind mei/begin juni
- \*De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas
- \*Er is in de woonkamer airco aanwezig
- \*Meterkast vervangen omstreeks 2019
- \*Bij de woning hoort een kelderberging met elektra aansluiting
- \*De woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule
- \*De servicekosten voor de Vereniging van Eigenaren bedragen Euro 175 per maand. Dit bedrag is inclusief de schoonmaak van portiek en trappenhuis, de opstalverzekering en een reservering voor het gezamenlijk onderhoud. De actieve VVE heeft een nieuw toekomstbestendig spaarplan opgesteld. Riool portiek in 2022 vervangen en hemelwaterafvoer staat op de planning in 2024

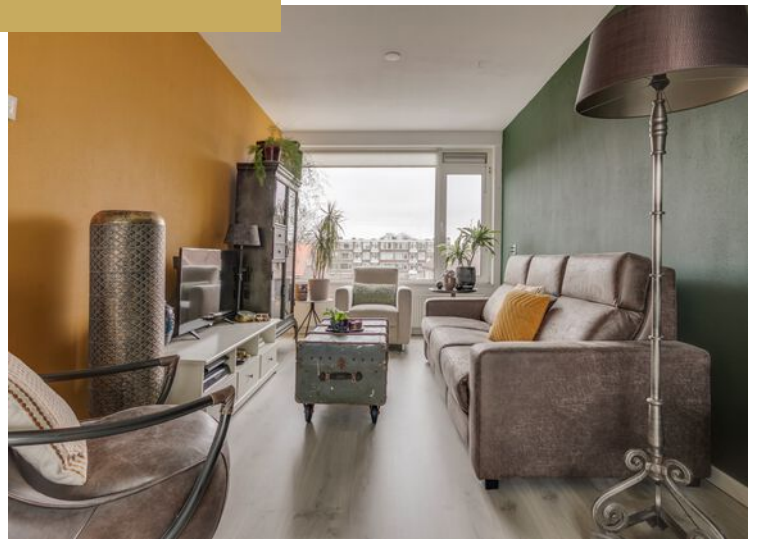
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



# Foto's



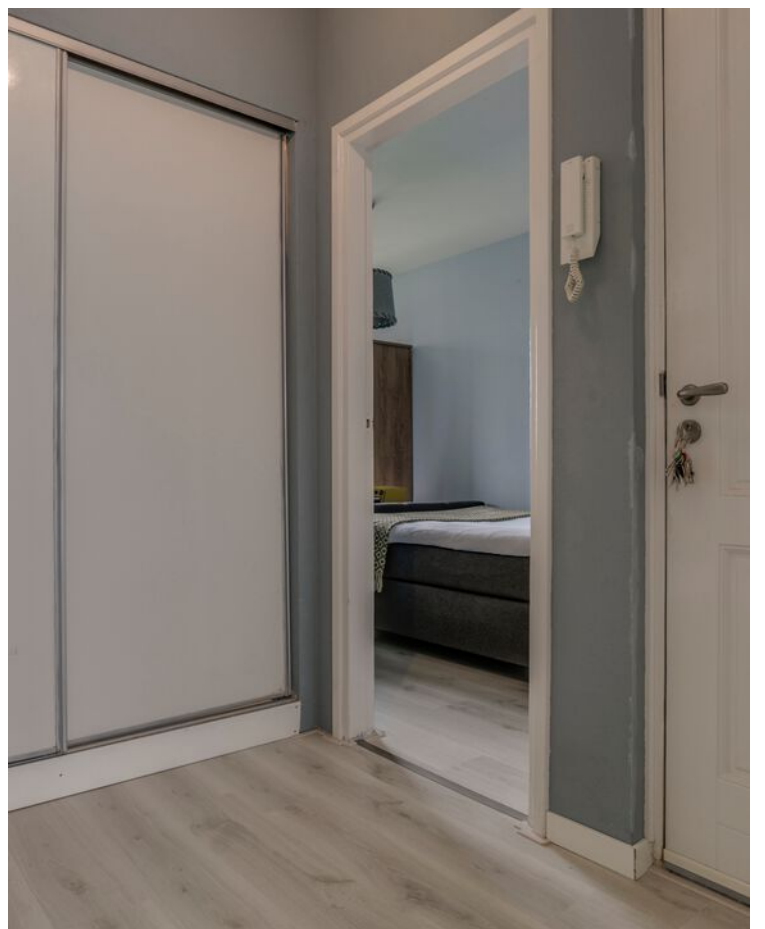




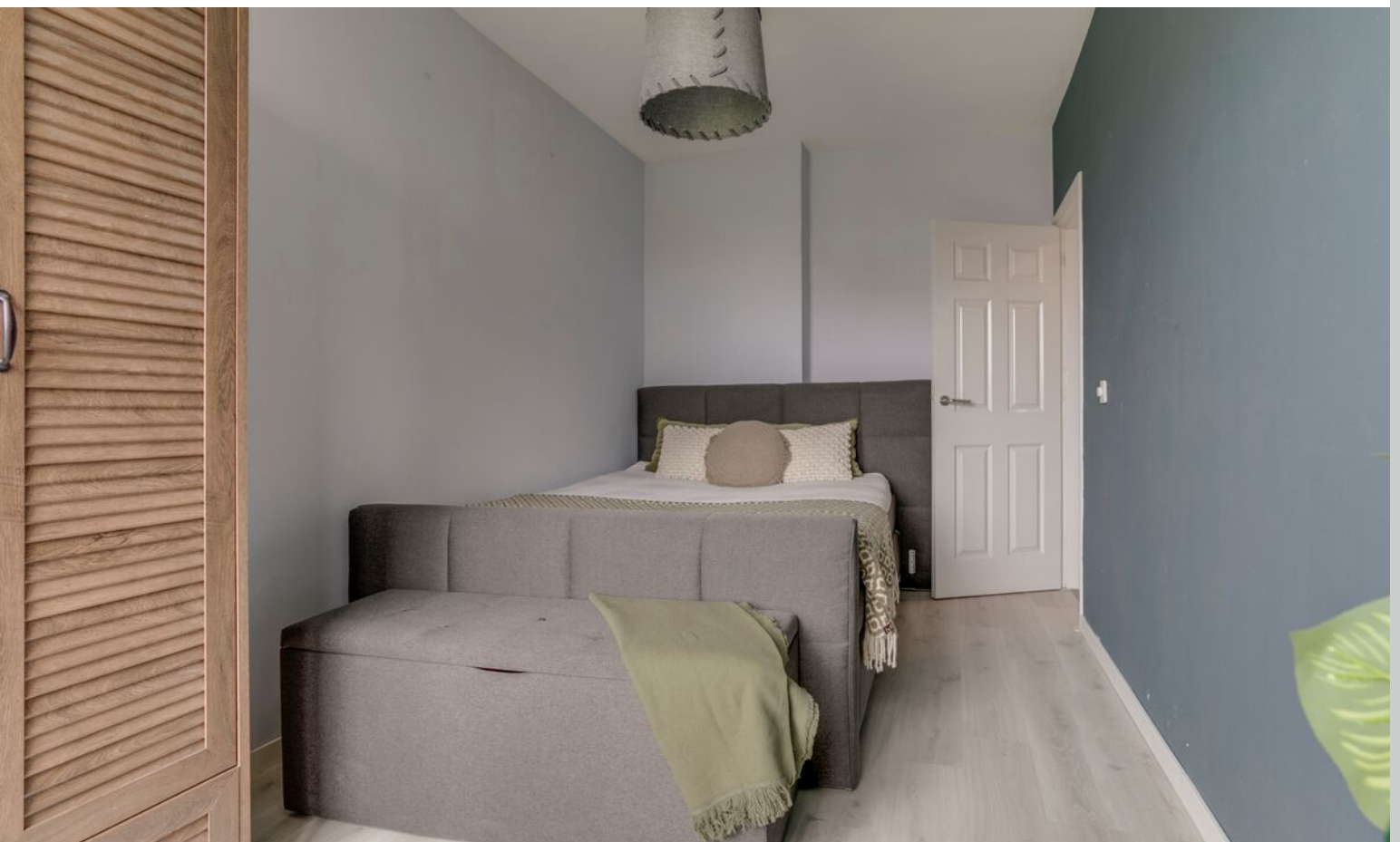


























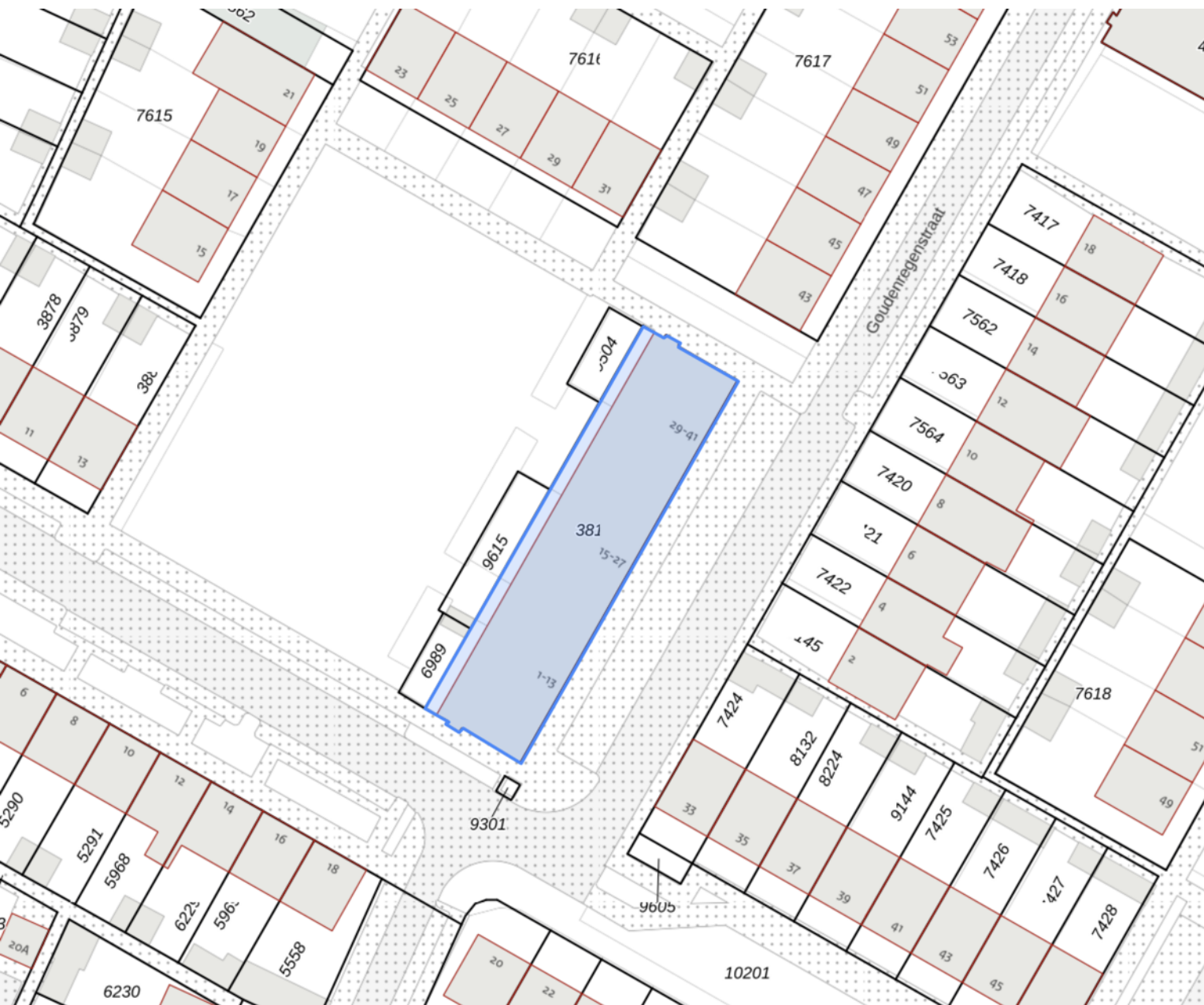




# Plattegrond

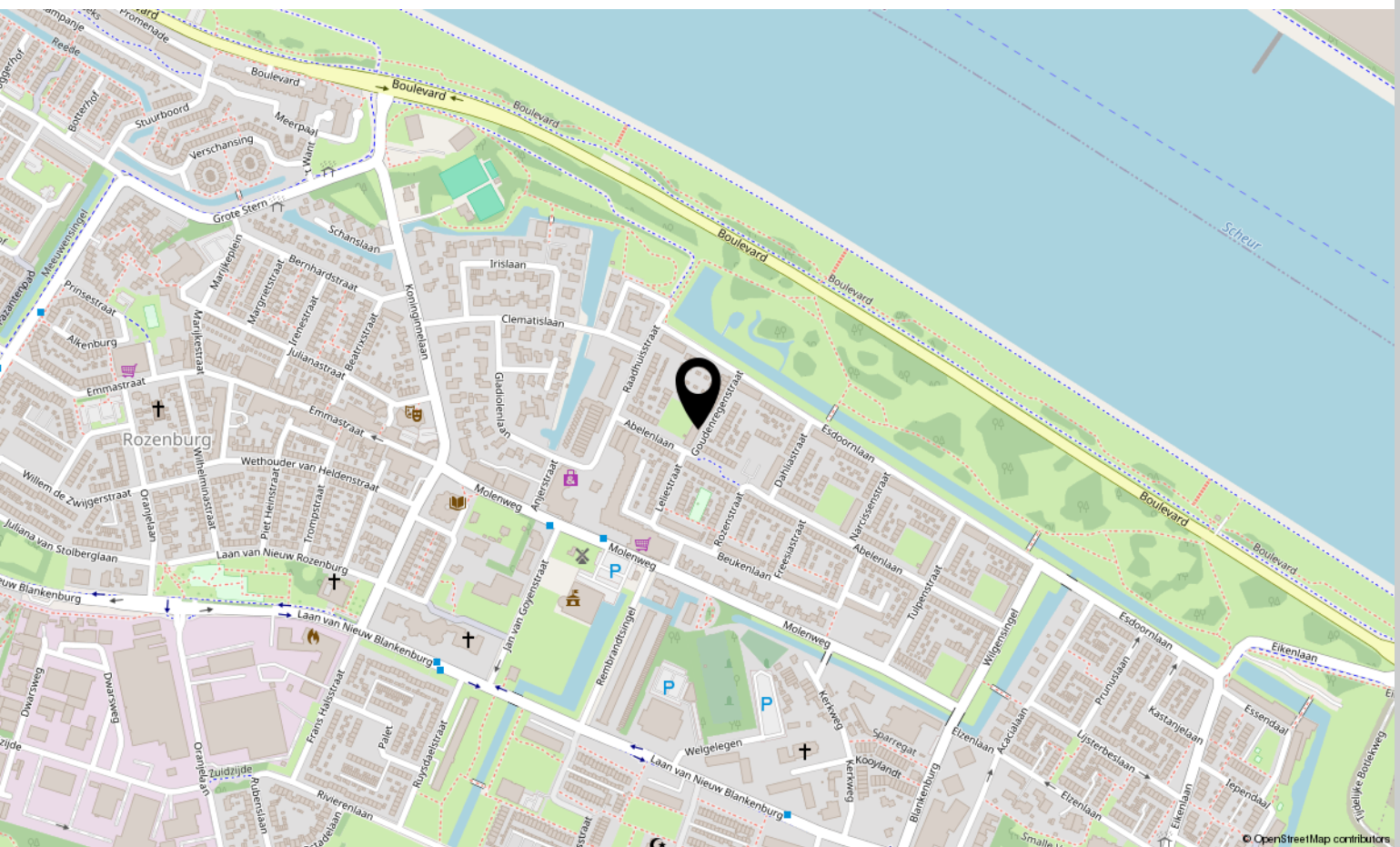
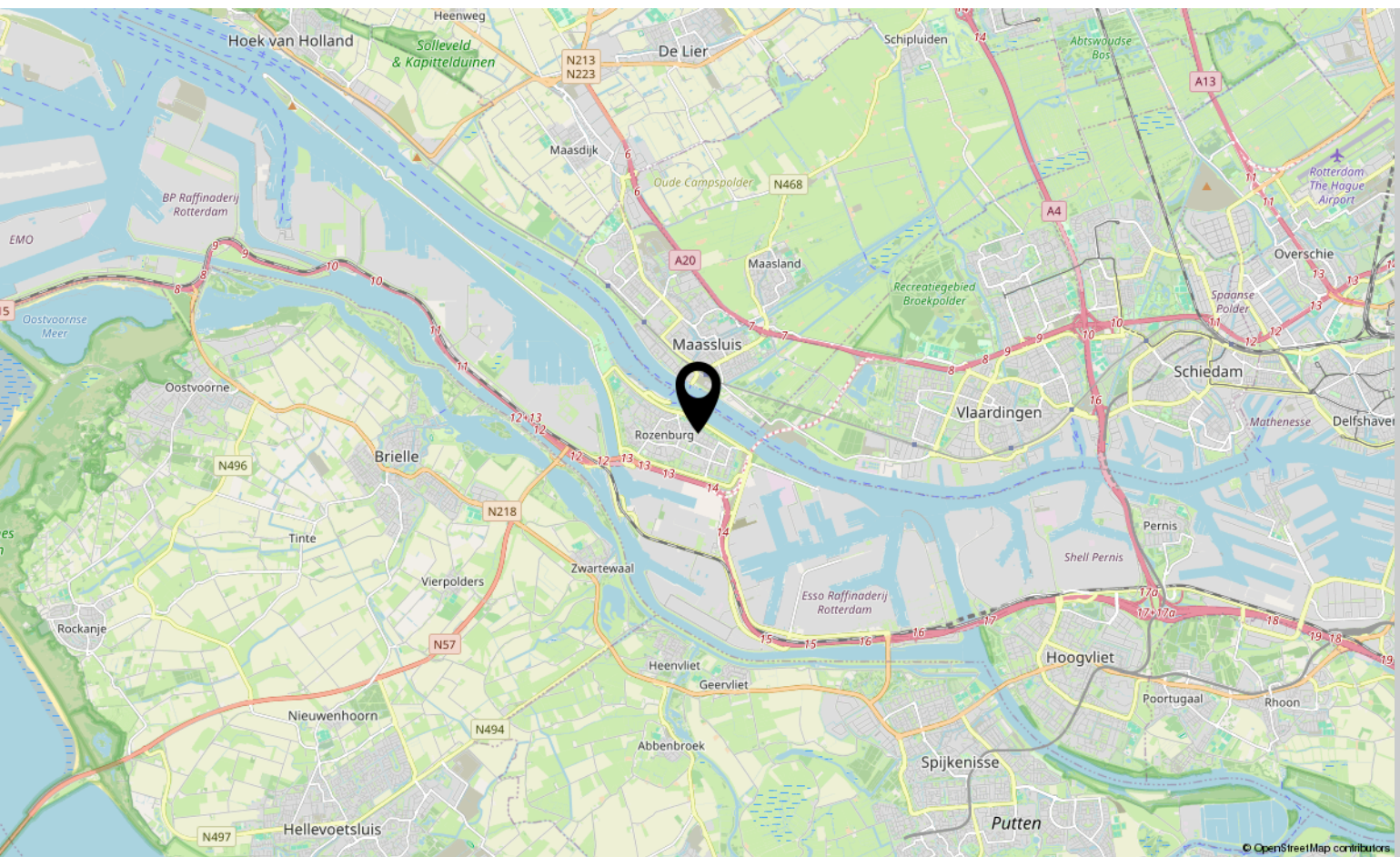


# Kadastrale kaart





# Locatie op kaart



# Lijst van zaken

ADRES: Goudenregenstraat 21

D.D. 21-03-2024

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	NIET VAN TOEPASSING	OMSCHRIJVING / TOELICHTING:
Tuinaanleg/(sier)bestrating	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Beplanting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erfafscheiding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuinhuisje/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	
Veiligheidssloten	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>gordijnen slaapkamer gaan mee / luxaflex &amp; raamfolie badkamer blijft achter</i>
Vitrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Losse horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>alles voorzien, behalve raam van badkamer en keuken raam/deur</i>
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>Intergas 2022(geplaatst 2023-incl. afvoer naar het dak)</i>
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"/>	
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>				
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- koelkast/magnetron	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- vriezer/oventje	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inbouwverlichting/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>woonkamer</i>
Kasten/spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Badkameraccessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Overige, te weten:</i>				
- uitrol waslijn in de badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- airco woonkamer	<input checked="" 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 gedeponeed.

### 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](mailto:info@honkvast.com)

[honkvast.com](http://honkvast.com)

