



Ruysdaelstraat 67

ROZENBURG

Vraagprijs: € 275.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
79m²

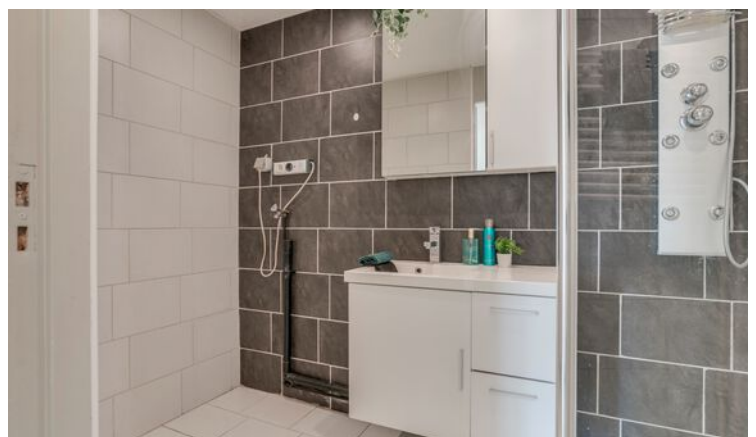
Perceeloppervlakte

Aantal kamers
3 kamers

Aantal slaapkamers
2 slaapkamers

Bouwjaar
1967

Energie label
C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 275.000,- k.k.
Aanvaarding	Per woensdag 16 oktober 2024

Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1967

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	79 m ²
Inhoud	220 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)

Energieverbruik

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

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Blokverwarming
Heeft een lift	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kenmerken

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Omschrijving

Centraal gelegen 3 kamer hoekappartement (voormalig 4 kamers) in een appartementencomplex met galerij en lift. De woonkamer is ruim en licht door de grote raampartij met zicht over een grote groenstrook met singel en het Molenveld. Er zijn 2 slaapkamers (3 mogelijk wanneer de doorgebroken muur in de woonkamer weer teruggeplaatst wordt), een badkamer en een apart toilet. Het appartement is voorzien van kunststof en houten kozijnen, grotendeels met dubbel glas. Op loopafstand is het centrum van Rozenburg met diverse voorzieningen.

INDELING:

Op de begane grond komen we aan bij de gemeenschappelijke entree met brievenbussen, toegang tot de bergingen, het trappenhuis en de lift. De berging van dit appartement bevindt zich direct onder de woning, is voorzien van elektra en heeft een (ouderwets) kastje waarmee je van de woning naar de berging kunt praten.

Eerste verdieping:

Via de galerij komen we aan de bij de voordeur van het hoekappartement. De entree is een hal in open verbinding met de keuken. In de hal een vaste kast waarin de meterkast en boiler zijn opgesteld. Vanuit de hal is er toegang tot de keuken en woonkamer.

We beginnen bij de keuken, gelegen aan de galerij. Het is een lichte U-keuken met hoogglans offwhite kunststof frontjes en een zwart/bruin gemêleerd kunststof aanrechtblad. Op de wanden beige/bruine vierkante siertegels en op de vloer zwart/bruin gemêleerde plavuizen. Naast alle kastruimte, vinden we de volgende inbouwapparatuur terug: een koelkast, een combi-oven en een 4-pits keramische kookplaat met rvs-afzuigkap erboven. De close-in boiler en de losse magnetron blijven ook achter.

We gaan via de hal verder naar de woonkamer. Deze grote ruimte is heerlijk licht door het grote woonkamerraam met kunststof kozijn. Hier hebben we uitzicht over een groenstrook met singel en het Molenveld.

De woonkamer is zo ruim omdat de voormalige 3e slaapkamer bij de woonkamer getrokken is. Er is meer dan genoeg ruimte voor een grote zithoek, buffetkast en een eethoek. Op de vloer liggen wit/grijs gemêleerde plavuizen die drempelloos zijn doorgelegd naar de gang. Vanuit de woonkamer is er via de kunststof schuifpui toegang tot het balkon van ca. 2.20m*2.50m groot. In de hoek van de woonkamer, net na de entree, is er nog een vaste kast.

We gaan verder naar de gang die toegang geeft tot de 2 slaapkamers, het toilet, de badkamer en een grote vast kast met schuifdeuren.

De 2 slaapkamers zouden beiden kunnen dienen als masterbedroom omdat er in allebei voldoende ruimte is voor een tweepersoonsbed. In beiden kamers ligt een houtlook laminaatvloer. De kamer aan de achterzijde heeft kunststof kozijnen met een screen. De kamer aan de voorzijde heeft houten kozijnen en een vaste kast.

Het toilet is volledig betegeld met op de vloer en achterwand een tegel in antraciet en op de zijwanden witte tegels. In het plafond zitten spotjes.

De ruime badkamer heeft een whirlpool inloopdouche met glazen spatscherm, een badkamermeubel met spiegelkast erboven en een hoge kast in de hoek. Op de achterwand zijn antracieten tegels verwerkt, de overige wanden en vloer zijn voorzien van een witte tegel. Ook de badkamer heeft spotjes in het plafond. Tevens bevindt zich in de badkamer de aansluiting voor de wasmachine.

Bijzonderheden:

*Bouwjaar 1967

*Oplevering vanaf 16 oktober 2024

*De woning is aan de achterzijde voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas en aan de voorzijde houten kozijnen met dubbelglas. Alleen de voordeur met bovenraam heeft enkelglas.

*Het appartement wordt verwarmd middels blokverwarming.

*Voor het warme water is er een boiler (Inventum

Vervolg

EDR 51, huur via Eneco € 14,21 per maand)

*Er is een actieve Vereniging van Eigenaren en de servicekosten bedragen € 184,44 per maand (inclusief voorschot stookkosten). In de bijdrage is ook de opstalverzekering en een reservering voor het gezamenlijk onderhoud inbegrepen.

*De woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule

*De woning wordt verkocht met een niet-bewonersclausule

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































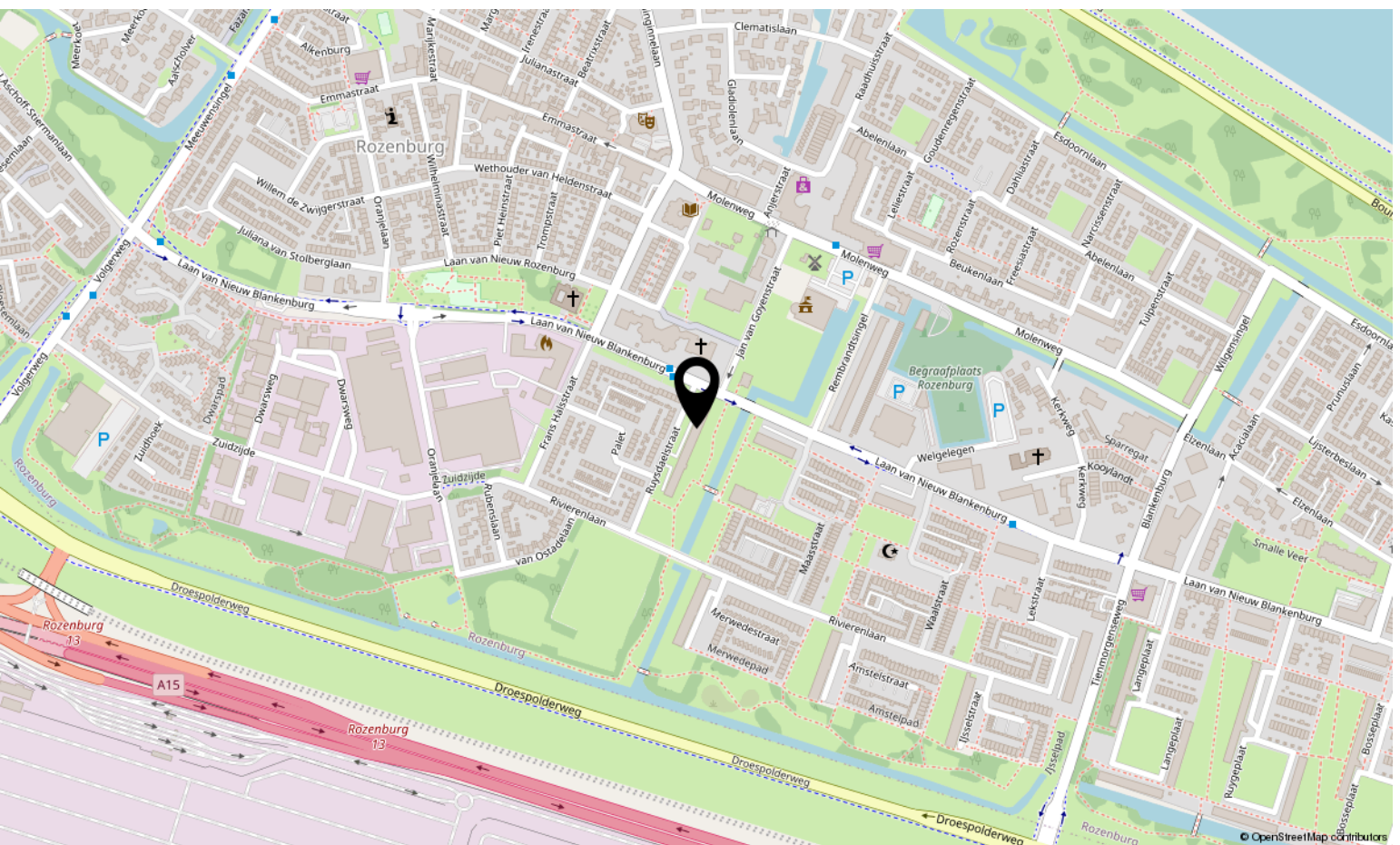
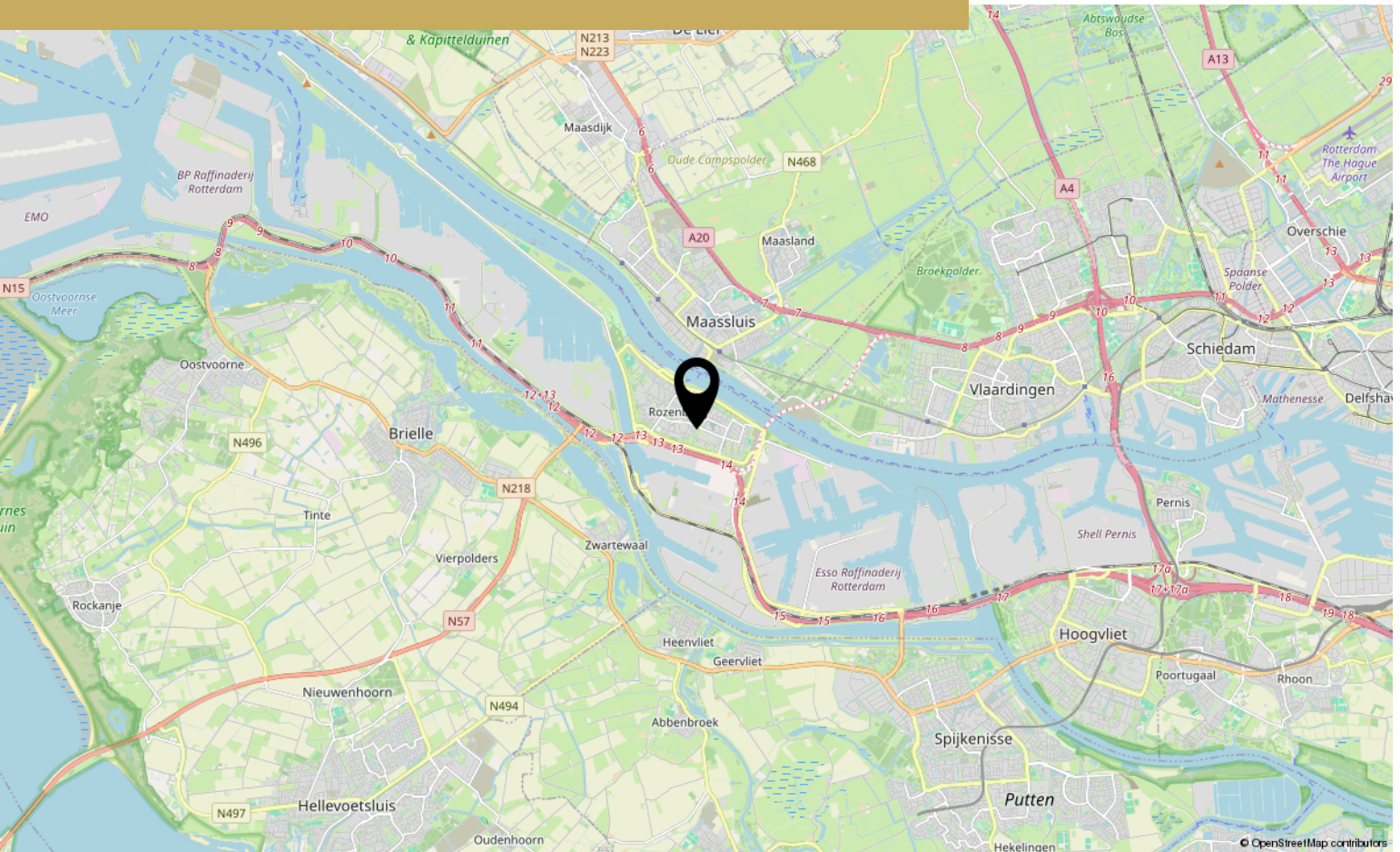
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op kaart



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. 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

honkvast.com

