



Leeuwerikenhof 34

ROZENBURG

Vraagprijs: € 345.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte

114m²

Perceeloppervlakte

134m²

Aantal kamers

5 kamers

Aantal slaapkamers

4 slaapkamers

Bouwjaar

1972

Energie label

C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 345.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	134 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	114 m ²
Inhoud	350 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta
Warmtebron	Gas

Kenmerken

Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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

Omschrijving

Nette eengezinswoning, instapklaar en per direct leverbaar! De woning is –op de dakramen op zolder na– volledig voorzien van mooie kunststof kozijnen en dubbelglas. De begane grond heeft een open, nette, keuken en via de keuken is er toegang tot de achtertuin. De badkamer is modern en de slaapkamer op de 2e verdieping heeft een dakkapel waardoor er een ruime 4e slaapkamer is ontstaan.

INDELING:

Voortuin:

De voortuin is deels voorzien van grind, deels een houten vlonder en heeft borders met vaste beplanting.

Begane grond:

We komen binnen in de ruime entreehal met meterkast en grote garderobekast. Op de vloer ligt donkergrijs tapijt als zijnde schoonloopmat.

De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer in houtlook. De woonkamer heeft een L-vorm met aan de voorzijde van de woning de zithoek en aan de achterzijde het eetgedeelte. De radiatoren zijn netjes weggewerkt achter kunststof panelen en in het zitgedeelte is er nog een vaste (trap)kast.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich, naast het eetgedeelte, de keuken. Deze heeft blauwe frontjes en een lichtgrijs kunststof werkblad welke doorloopt als spatwand. Naast de kastuimte vinden we hier de volgende apparatuur terug: een magnetron, een oven, een vaatwasser, een inductie kookplaat met RVS afzuigkap erboven en een vrijstaande koel- vriescombinatie. Het warme water in de keuken wordt geregeld door middel van een close-in boiler.

Vanuit de keuken kunnen we naar de achtertuin. Deze is ruim 11 meter lang en heeft een stenen schuur en nog een kleine houten overkapping. Het terras is aangelegd met een grijze, rafelige en ongelijke tegel. Daarna is er een grote houten vlonder met daarnaast een gedeelte grind richting de stenen schuur. Tussen de schuur en houten overkapping in, ligt er nog een rood/bruine tegel,

en hier is ook de achterom.

We gaan terug naar binnen. Tussen het zitgedeelte van de woonkamer en de keuken in, is de tussenhal met de trapopgang (met traprenovatie) naar de 1e verdieping en het toilet. Het toilet heeft een tegel in antraciet op de vloer. De wanden zijn voorzien van een witte tegel. Het toilet heeft een fonteintje.

Eerste verdieping:

We komen aan op de overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. De overloop en slaapkamers op de 1e verdieping zijn voorzien van een beige laminaatvloer die drempelloos is doorgelegd. De openslaande ramen op de 1e verdieping zijn voorzien van een hor.

Er zijn 2 ruime slaapkamers die beiden dienst zouden kunnen doen als masterbedroom. De 3e slaapkamer is iets kleiner, maar prima geschikt als kinderkamer. Deze kamer heeft een vaste kast.

De moderne badkamer is ruim en uitgevoerd met een tegelvloer in middengrijs, welke doorloopt achter het toilet en een donkergrijze tegel achter de douchecabine. De andere wand in de douchecabine heeft mozaïeksteentjes in lichtgrijze tinten met vakken voor badkamerbenodigdheden. De overige wanden zijn netjes gestukt. Er is een dubbele wastafel met lades eronder en een spiegel erboven. Naast de wastafel nog een hoge smalle kast. Tot slot een designradiator en lichtspotjes in het plafond. De badkamer heeft een raam wat fijn is voor de natuurlijke lichtinval en ventilatie.

Tweede verdieping:

We gaan verder naar de 2e verdieping. Deze is opgedeeld in 2 ruimtes. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de 4e slaapkamer. Dankzij de dakkapel is dit een ruime slaapkamer geworden. Onder de schuine van het dak vinden we over de gehele breedte van de woning op maat gemaakte berg-bakken, super handig! Op de vloer ligt donkerbruin houtlook laminaat. De andere ruimte, aan de achterzijde, loopt door vanaf de overloop. Op de vloer ligt laminaat in een

Vervolg

warme lichte kleur. Deze ruimte is heerlijk licht dankzij de 2 grote dakramen. Ook hier vinden we op maat gemaakte berg-bakken onder de schuine van het dak. Op de overloop is de aansluiting van de wasmachine en is tevens de CV-Ketel (Remeha Avanta, bouwjaar 2016) opgesteld.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1972, eigen grond
- CV-ketel Remeha Avanta (2016)
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, met uitzondering van de 2 dakramen op de 2e verdieping
- De woning wordt verkocht met een niet-bewonersclausule
- De woning wordt aangeboden zonder vragenlijst

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

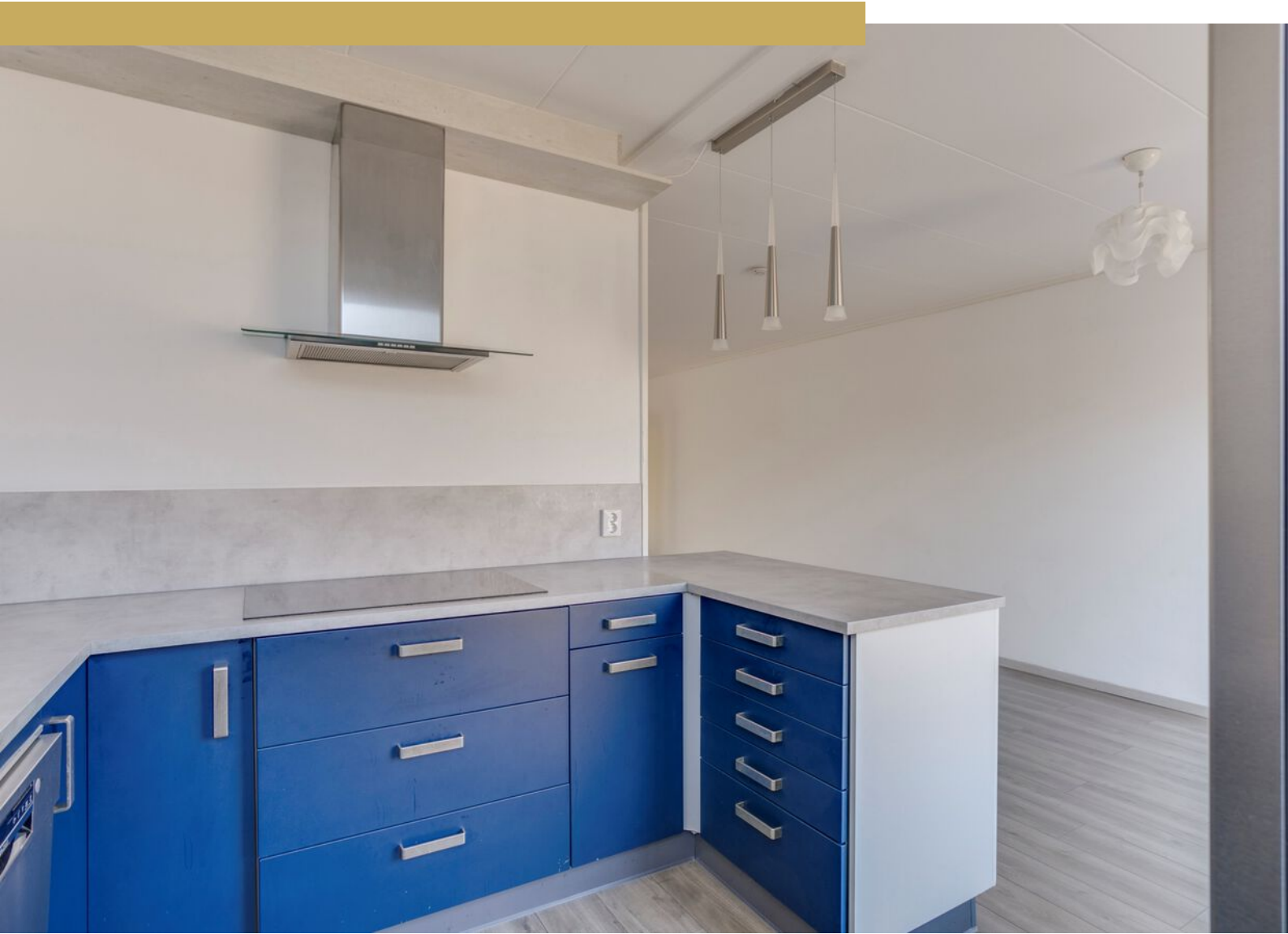






















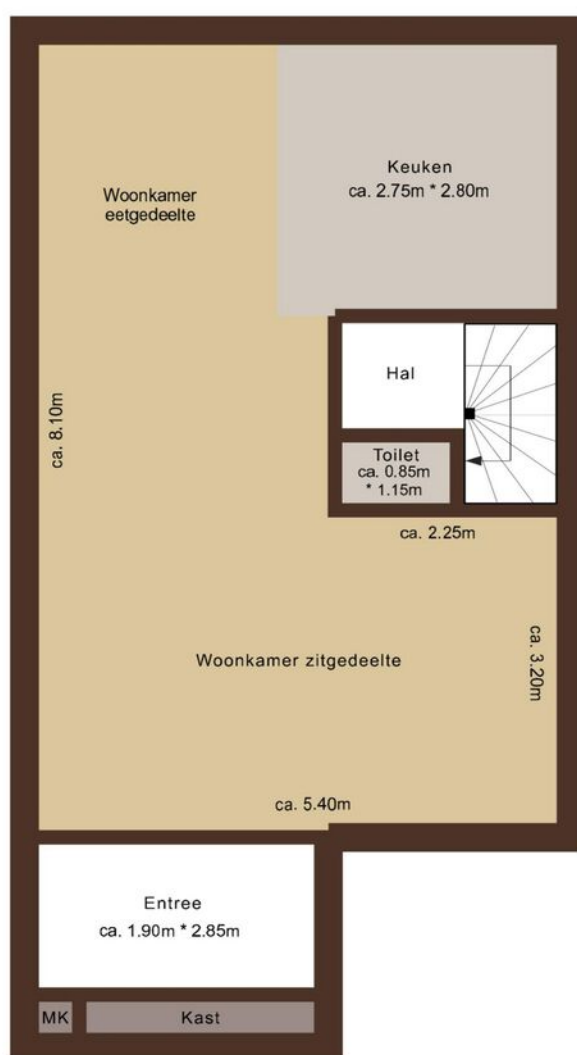




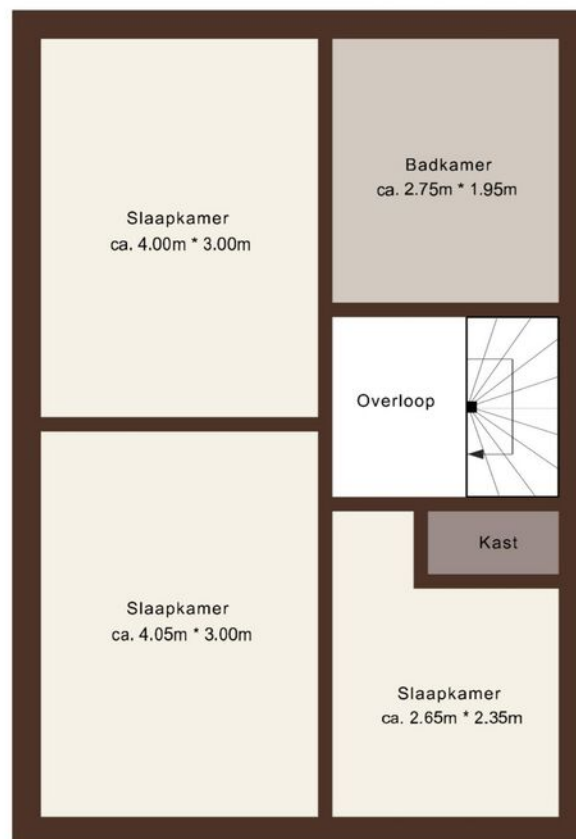




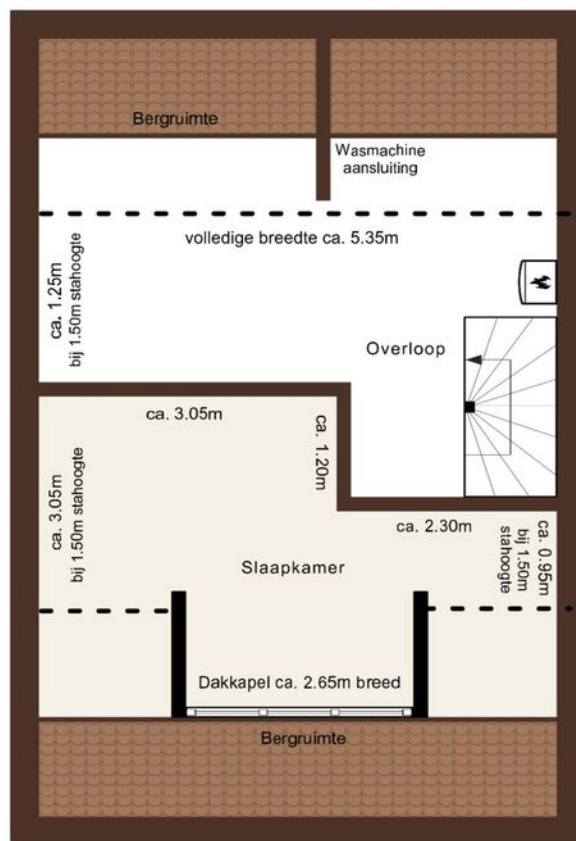
Plattegrond



Plattegrond



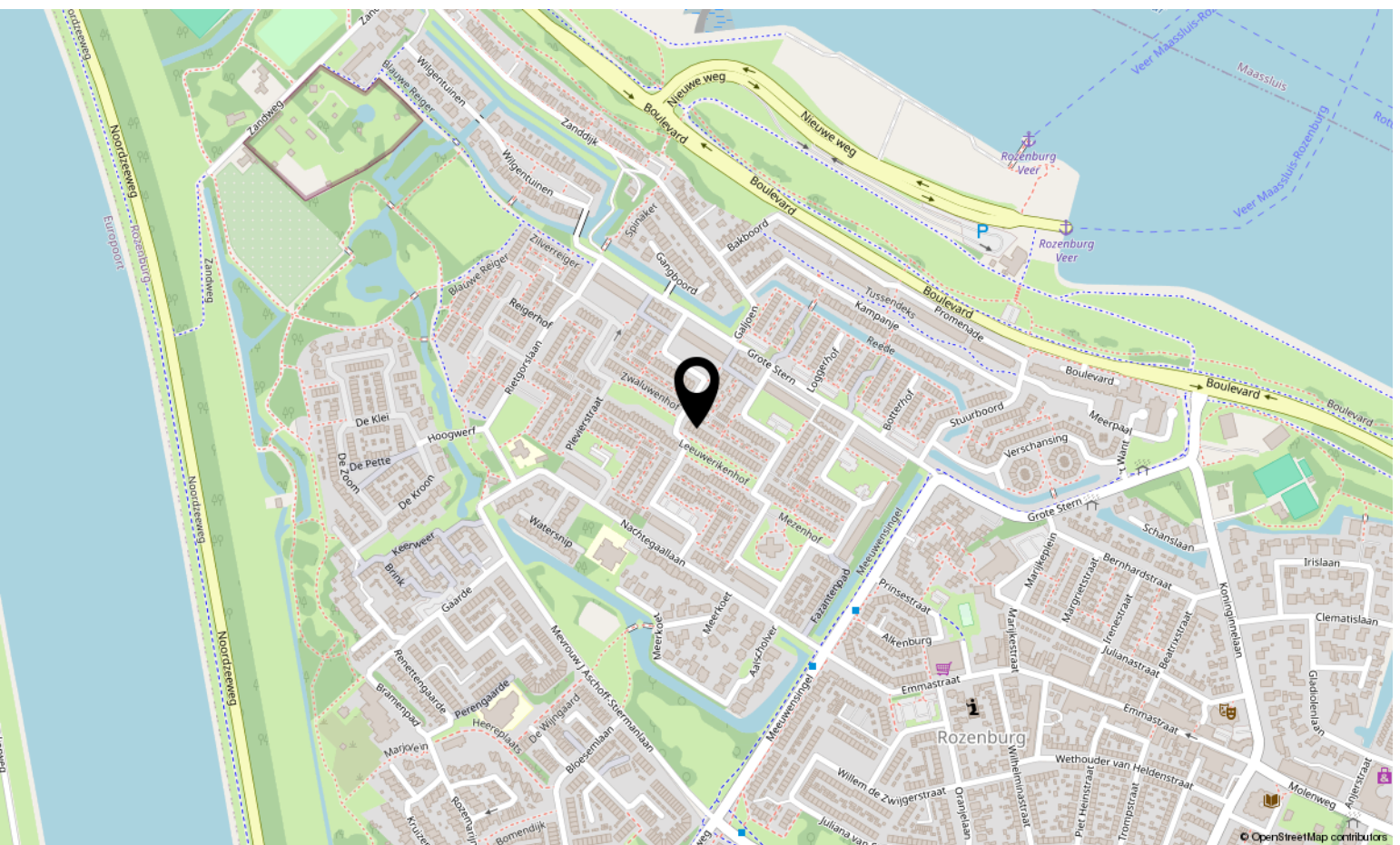
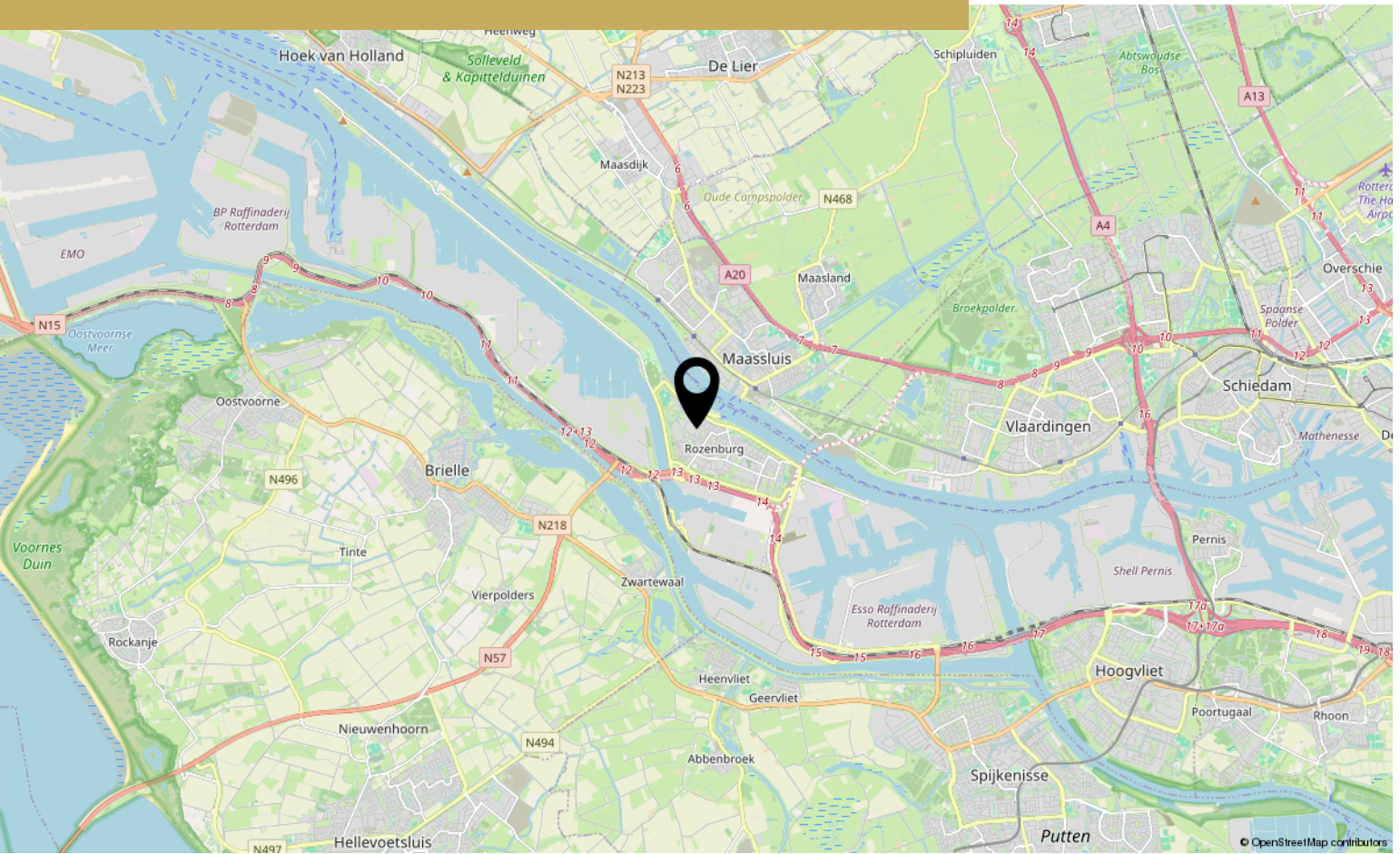
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op kaart



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 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

