



# Koninginnelaan 164

ROZENBURG

Vraagprijs: € 435.000 K.K.

**Honkvast Makelaardij**

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

104m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

**Aantal kamers**

2 kamers

**Aantal slaapkamers**

1 slaapkamers

**Bouwjaar**

2014

**Energie label**

A



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 435.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	6e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2014
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	104 m <sup>2</sup>
Inhoud	305 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	10 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

# Kenmerken

Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming
Heeft een lift	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## **Vereniging van Eigenaren**

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

## **Kadastrale gegevens**

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

# Omschrijving

Wauw! Dit uitzicht willen we elke dag wel hebben! Een schitterend zicht over het Scheur, bijna tot aan Hoek van Holland toe. De ruime open keuken zit op de plek waar normaliter een kleine slaapkamer zou hebben gezeten. Hierdoor is er een zeer ruime woonkamer ontstaan. Van 2 slaapkamers is 1 ruime masterbedroom gemaakt, van waaruit toegang tot de badkamer. Het kleurenthema van de woning is consequent doorgevoerd in zwart/grijs/wit.

## INDELING:

We komen binnen in de entree waar ons oog meteen valt op de zwart gemarmerde tegelvloer (met vloerverwarming) die drempelloos door de gehele woning is doorgelegd. Vanuit de entreehal is er toegang tot het toilet, de woonkamer, de inpandige berging en de slaapkamer.

Het toilet is halfhoog betegeld, met op de vloer en achter het toilet een tegel in antraciet en op de muren een tegel in wit. Ook is er een fonteintje.

Wanneer we in de woonkamer komen is het eerste waar je blik naartoe wordt het getrokken het fantastische uitzicht! Het is mogelijk om bijna tot aan Hoek van Holland toe te kijken, we zien de veerpont en boten varen, er is gewoon altijd wel wat te zien.

Het appartement heeft van oorsprong een kleinere woonkamer dan hij nu is, want bij de bouw hebben de toenmalige bewoners ervoor gekozen om een slaapkamer bij de woonkamer te trekken. Hierdoor is er een zeer ruime zithoek ontstaan en heeft de eettafel een plek aan de raamzijde gekregen, met zicht op het Scheur.

Vanuit het zitgedeelte is er via de schuifpui toegang tot het balkon. Deze is voorzien van een siervloer en er is genoeg ruimte voor een loungeset. Heerlijk om vanaf hier alle bedrijvigheid op het water te ervaren.

De open keuken is ruim opgezet en uitgevoerd met zwarte hoogglans frontjes en een composiet werkblad in beige met een grijs/zilveren glitter erin. Naast de kastruimte vinden we hier de volgende inbouwapparatuur terug: een 4-pits inductiekookplaat met daarboven een zwarte afzuigkap, een vaatwasser, een combimagnetron en een koelkast. De keuken heeft een rechte opstelling met nog een hoge kastenwand en een lage kast met daarop aanrechtblad, waardoor er extra werkruimte is ontstaan.

We gaan verder naar de slaapkamer, welke zich aan de achterzijde van het gebouw bevindt met uitzicht op de plaatselijke tennisvereniging en het park. De slaapkamer is voorzien van dezelfde zwart gemarmerde plavuizenvloer, heeft grote raampartijen en vanuit de slaapkamer is er toegang tot de badkamer.

De badkamer is volledig betegeld, met op de vloer een tegel in antraciet die 2 tegels breed doorloopt over de muur in de doucheruimte en ook doorloopt achter het toilet. Op de muren een witte tegel. De brede wastafel heeft 2 kranen, een ladekast eronder en een spiegelkast erboven. De inloopdouche is voorzien van een zwarte glazen wand met brede deur en een regendouche met een handdouche. Naast de wastafel hangt een desingradiator.

In de ruime inpandige berging is de opstelling voor de wasmachine en droger, hangt de CV-ketel (Intergas bouwjaar 2013), de unit voor de mechanische ventilatie en is er een grote kastenwand.

Op de begane grond vinden we tot slot nog een eigen berging en een eigen parkeerplaats die bij het appartement horen. Toegang hiertoe is via de centrale hal en de garage/schuifdeur.

# Vervolg

Bijzonderheden:

\*Bouwjaar 2014

\*Oplevering in overleg

\*De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR glas

\*CV-ketel Intergas, bouwjaar 2013

\*Het appartement heeft energielabel A

\*Bij het appartement behoren een eigen parkeerplaats en een berging op de begane grond

\*De VVE kosten bedragen € 193,69 per maand

\*Het appartement 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.

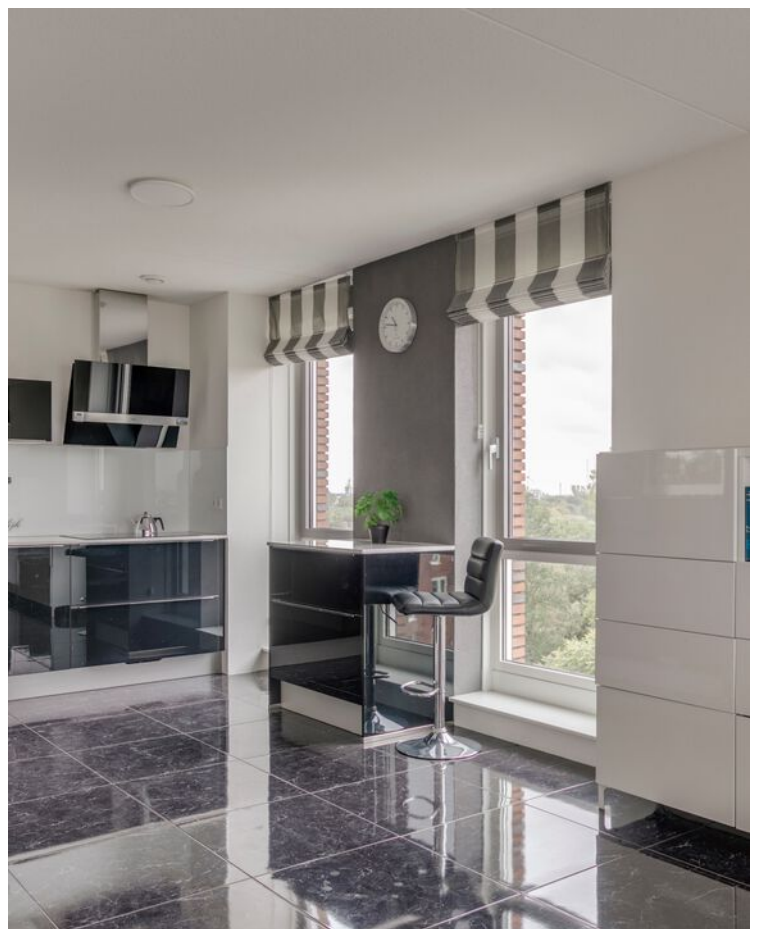
# Foto's























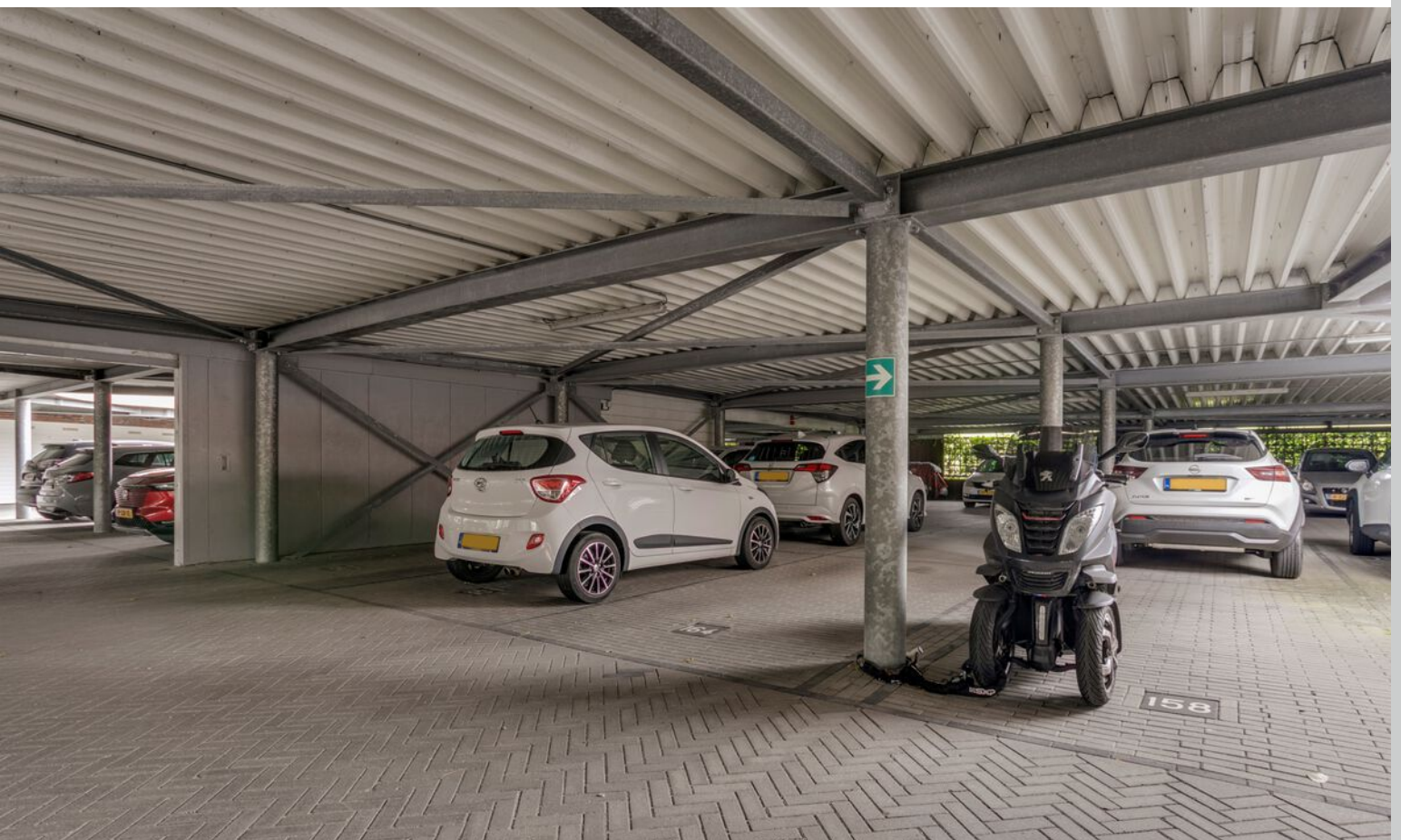




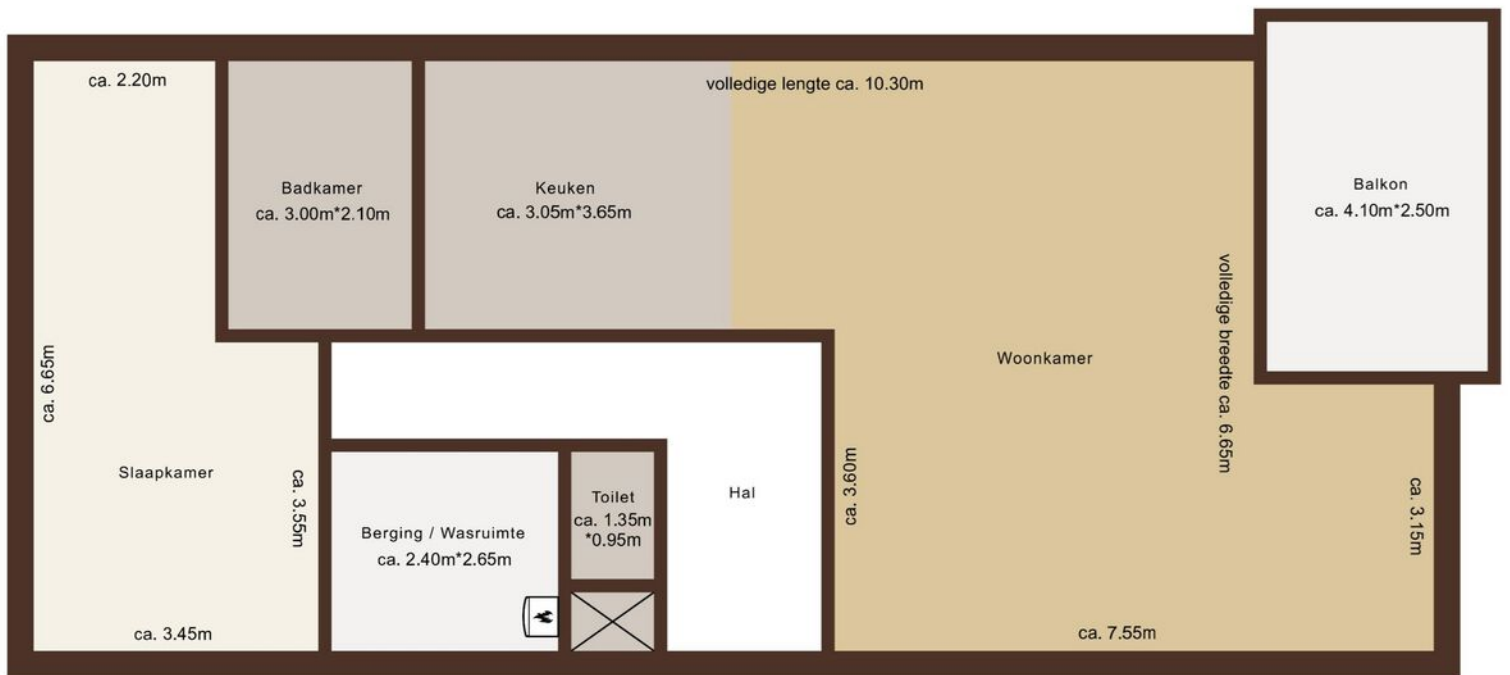




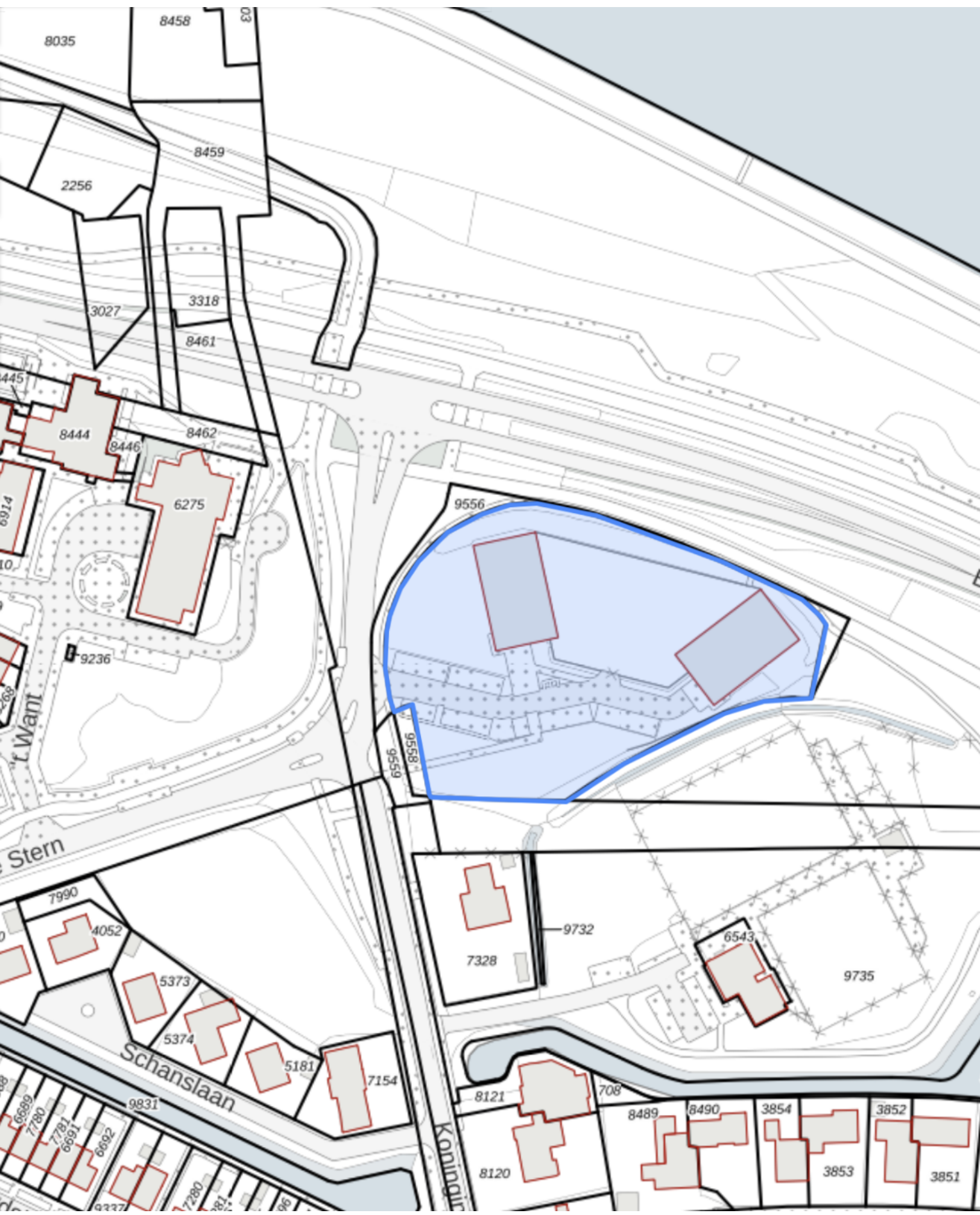




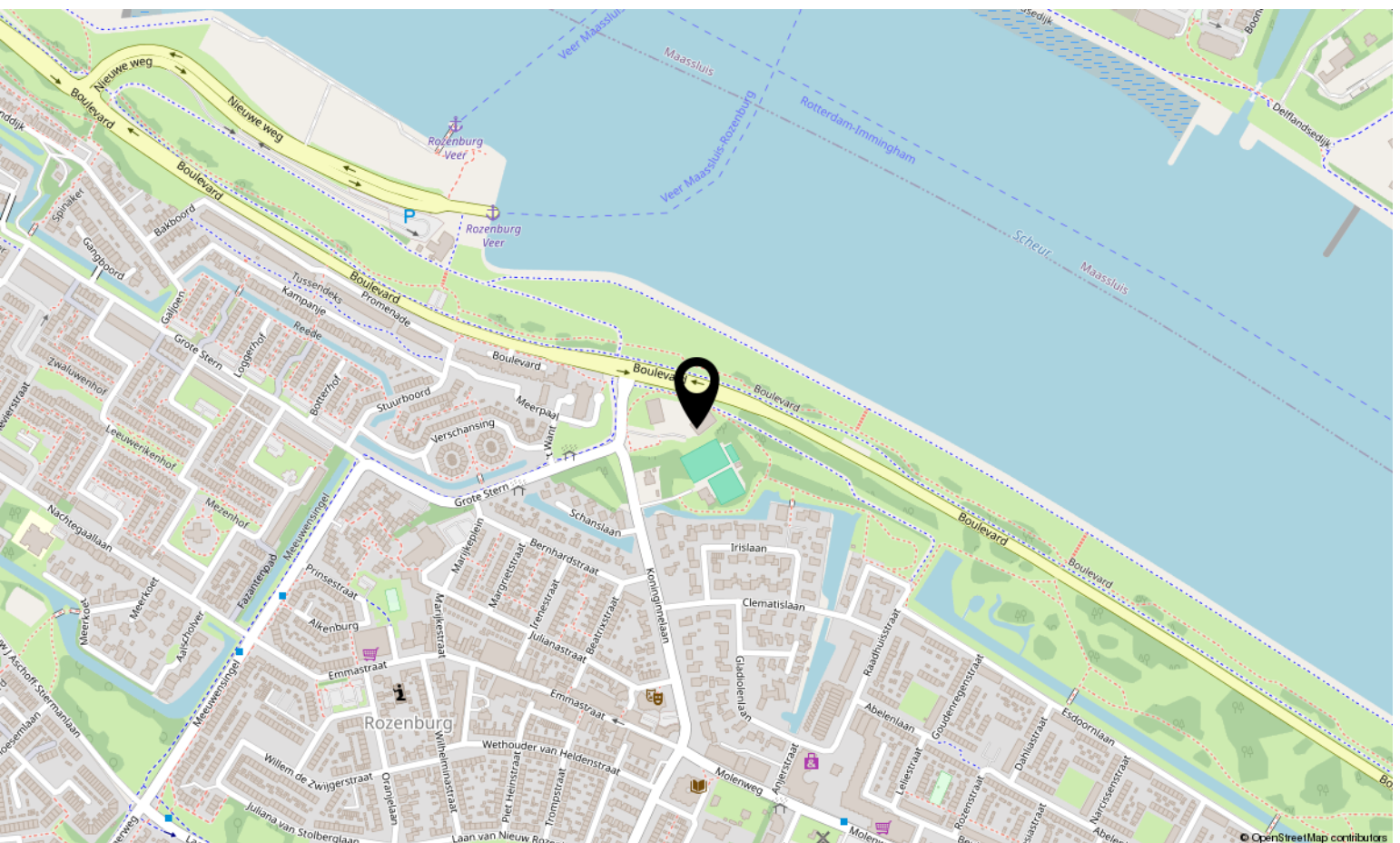
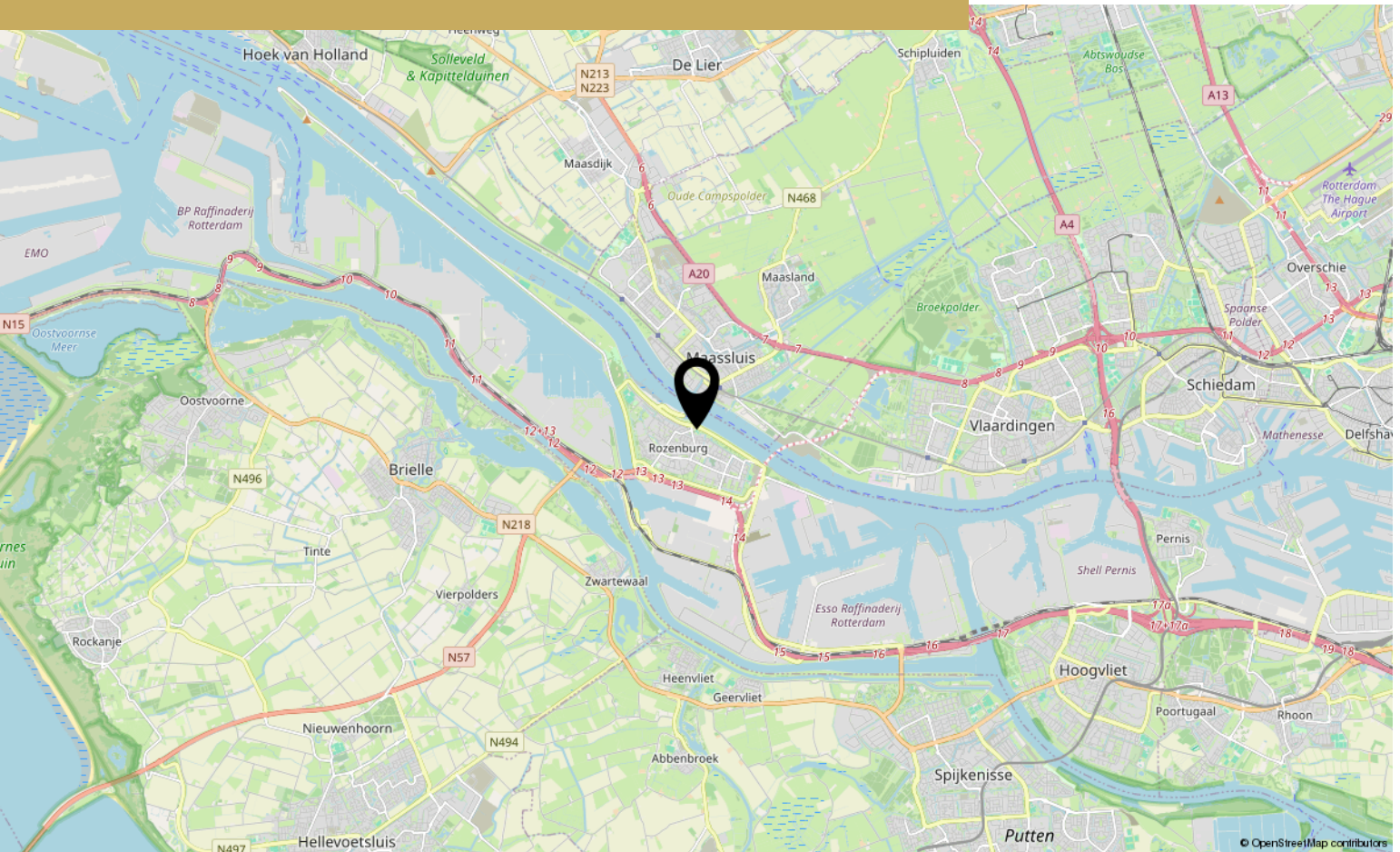
# Plattegrond



# 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](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

honkvast.com

