



Elzenlaan 15

ROZENBURG

Vraagprijs: € 469.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte

144m²

Perceeloppervlakte

242m²

Aantal kamers

5 kamers

Aantal slaapkamers

4 slaapkamers

Bouwjaar

1968

Energie label

C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 469.000,- k.k.
Aanvaarding	Per dinsdag 1 juli 2025

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1968
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	242 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	144 m ²
Inhoud	437 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	9,05 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Kenmerken

Energie label

C

CV ketel

CV ketel

Nefit

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2020

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

1

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Eigendom

Eigen grond



Omschrijving

Een sfeervolle hoekwoning met oprit, 4 slaapkamers, een ruime badkamer en een grote woonkamer. De woonkamer is vergroot door een aanbouw aan de zijkant van de woning, wat veel ruimte toevoegt aan de woonkamer.

De keuken is het hart van de woning, met een mooie basis van hout en gestuukte stollen. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers, een ruime badkamer en een apart toilet. Op de 2e verdieping een voorzolder en slaapkamer 4. De achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft diverse overkappingen en zitplekjes. In de woonkamer en masterbedroom zijn in 2022 airco's geplaatst, de voorzijde van de woning heeft markiezen en de tuinkamer heeft aan de buitenzijde aluminium shutters. De woning heeft een mooie basis waar weldoordachte keuzes zijn gemaakt.

INDELING

Begane grond:

Verruimde entree met afdak, de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping. Op de vloer lichtgrijze plavuizen, die zijn doorgelegd over de gehele verdieping met vloerverwarming. Het toilet is vergroot, heeft een handenwasbakje en een, voor de sfeer aangebracht, rieten plafond.

Door de dubbele deuren komen we de woonkamer binnen en wat is dit verrassend! Door de aan de zijkant van de woning aangebouwde tuinkamer is er veel ruimte toegevoegd aan de woning. De zithoek heeft aan de voorzijde van de woning een plek gekregen, met zicht op de Elzenlaan. De muren zijn gestuukt, met structuur en subtiel is er bladgoud in verwerkt. Er is in 2022 een airco geplaatst.

In de aangebouwde tuinkamer is er ruimte voor een grote eettafel en is er veel lichtinval omdat er voor veel ramen is gekozen. Aan de buitenzijde zijn aluminium shutters aangebracht om de lichtinval en privacy desgewenst te kunnen regelen. Vanuit de tuinkamer is er toegang tot de tuin door de dubbele openslaande deuren.

Het hart van het huis is toch zeker wel de keuken, welke een mediterrane sfeer met zich meebrengt. Er is gekozen voor keukenkasten met houten fronten, gestuukte stollen en aanrechtbladen van composiet. De keuken heeft 1 zijde met vaatwasser, wasbak, lades en bovenkasten met ertussen in houten planken. De kook-nis (schouw) heeft een inductiefornuis met 5 kookzones, 2 ovens, grill en ingebouwde afzuigkap. Aan de rechterzijde van de nis nog een gedeelte aanrechtblad en aan de linkerkant een werkplek. Deze is gemaakt van hetzelfde materiaal als de keukenkasten zodat het mooi in elkaar overloopt. Een werkplek met zicht op de tuin maar ook leuk voor kinderen om aan te zitten terwijl je zelf staat te koken.

En dan nog het laatste gedeelte van de keuken, het eiland met bar. Nog meer kastruimte in de lades en veel werkruimte door het grote blad van composiet, met barkrukken geeft dit nog extra zitplekken!

Naast het kookeiland is, de normaal gesproken, dichte vaste kast een open kast geworden. Er is voor hetzelfde hout zoals de keuken gekozen om de kast mee af te werken. Het plafond in de keuken en de tuinkamer heeft een sier-balkenplafond.

Vanuit de keuken en de tuinkamer is er toegang tot de tuin, die gelegen is op het noordoosten, met berging en een achterom. Aan de berging vast is een overkapping gemaakt en aan de achterzijde van de woning, bij de openslaande deuren is nog een overkapping en ook nog één bij de achterdeur. Er is voor diverse soorten bestrating gekozen, onder andere klinkers, kiezels en een blauwe, Portugese tegel. In het midden staat een gemozaïekte fontein met verlichting. Een sfeervolle tuin met diverse zitplekjes!

Vervolg

Eerste verdieping:

Op deze verdieping zijn er 3 ruime slaapkamers, 1 aan de voorzijde van de woning en 2 aan de achterzijde. Alle slaapkamers, de overloop en het toilet hebben wit laminaat, drempelloos doorgelegd.

De slaapkamer aan de voorzijde is in gebruik als masterbedroom, heeft een balkon en airco. Deze slaapkamer is groter dan gebruikelijk, doordat de ruimte wat voorheen een badkamer was bij deze kamer is getrokken.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning. Slaapkamer 1 & 2 hebben beide een gietijzeren radiator.

Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde, is nu in gebruik als kastenkamer. De stijl van de keuken is doorgevoerd in deze kamer, houten planken met brede, gestuukte stollen. In de hoek is de aansluiting voor de wasmachine en droger.

De badkamer is verplaatst naar een slaapkamer, waardoor er veel ruimte is ontstaan. Er is een aparte douche, een ligbad en een dubbele wastafel met een ladekast eronder. De badkamer is volledig betegeld in het wit met donkerbruin.

Op de overloop is een apart 2e toilet, de wanden zijn afgewerkt met panelen en er is een verlaagd, rieten plafond.

Tweede verdieping:

Er is een vaste trap naar deze verdieping die uitkomt op de voorzolder. Over de gehele breedte is een dakkapel geplaatst, dus zowel de voorzolder als de naastgelegen slaapkamer hebben een dakkapel. De hele verdieping is voorzien van tapijt in een grijze tint en achter de schotten is er bergruimte. Op de voorzolder hangt de CV-ketel (Nefit, bouwjaar 2020). De slaapkamer heeft naast het dakkapel ook nog een raam in de zijgevel.

Bijzonderheden:

*Bouwjaar 1968

*Oplevering 1 juli 2025

*CV-ketel Nefit 2020

*Houten kozijnen met dubbel glas

*In 2022 is er in de woonkamer en de masterbedroom airco geplaatst

*In 2010 is de keuken geplaatst, inductiefornuis en afzuiger zijn in 2018 nieuw geplaatst

*De begane grond is geïsoleerd en is in 2018 voorzien van een nieuwe vloerverwarming

*De binnendeuren op de begane grond en de 1e verdieping zijn in 2018 vervangen, net zoals het stucwerk

*De elektra is in 2018 vervangen, net zoals het schakelmateriaal

*Beide trappen zijn vervangen, ook in 2018

*Oprit met eigen parkeergelegenheid

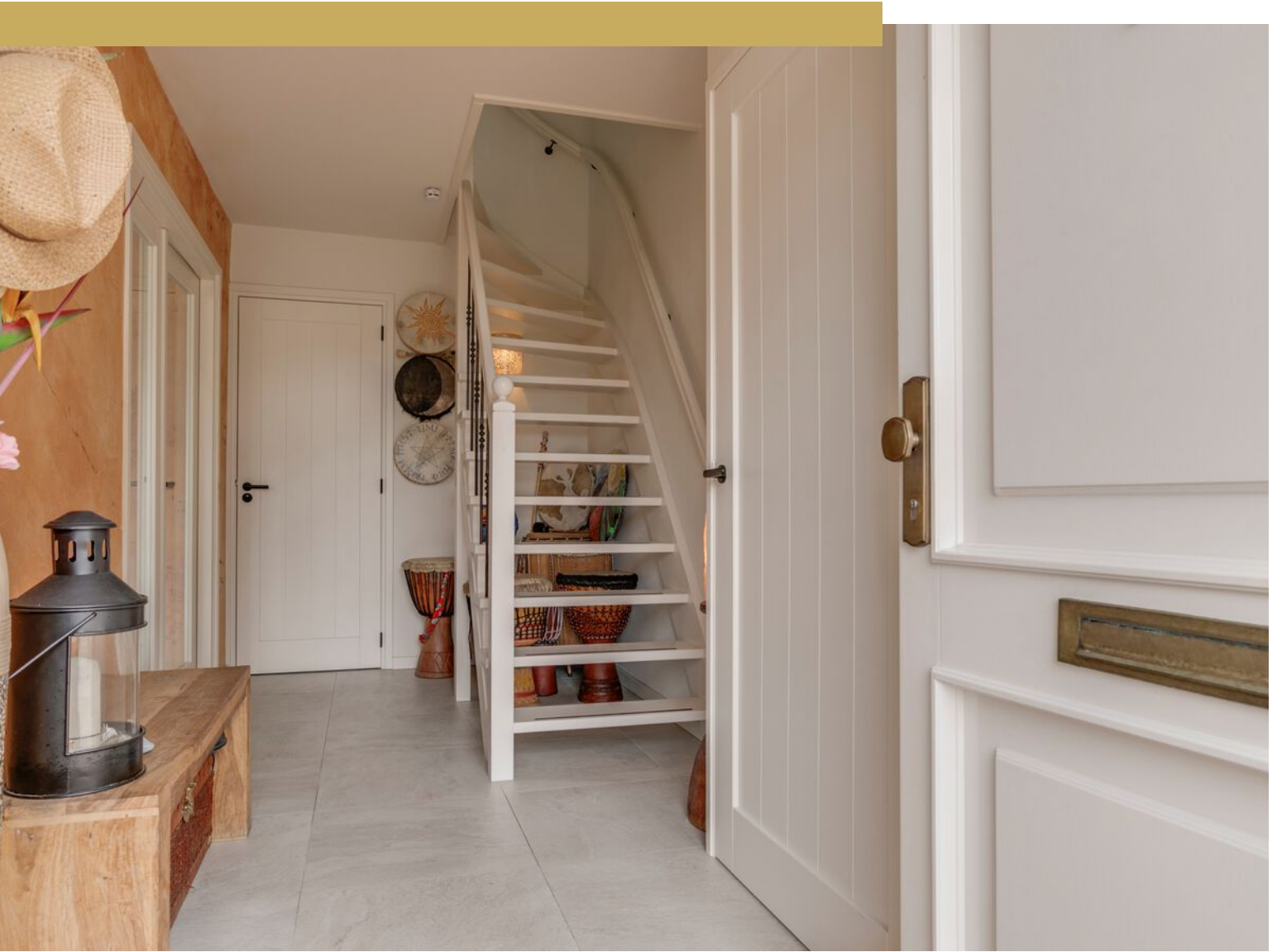
*De woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule

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



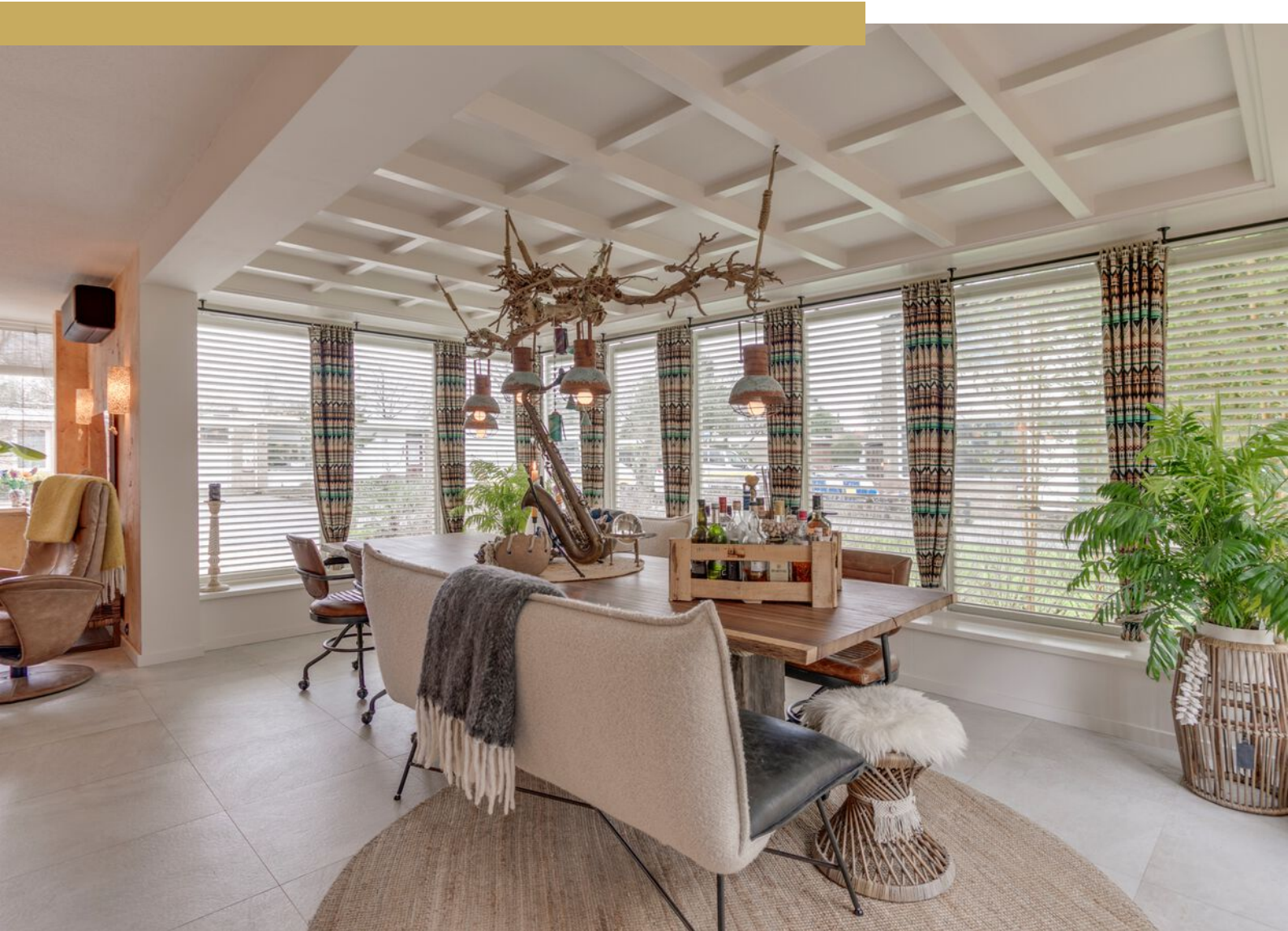














































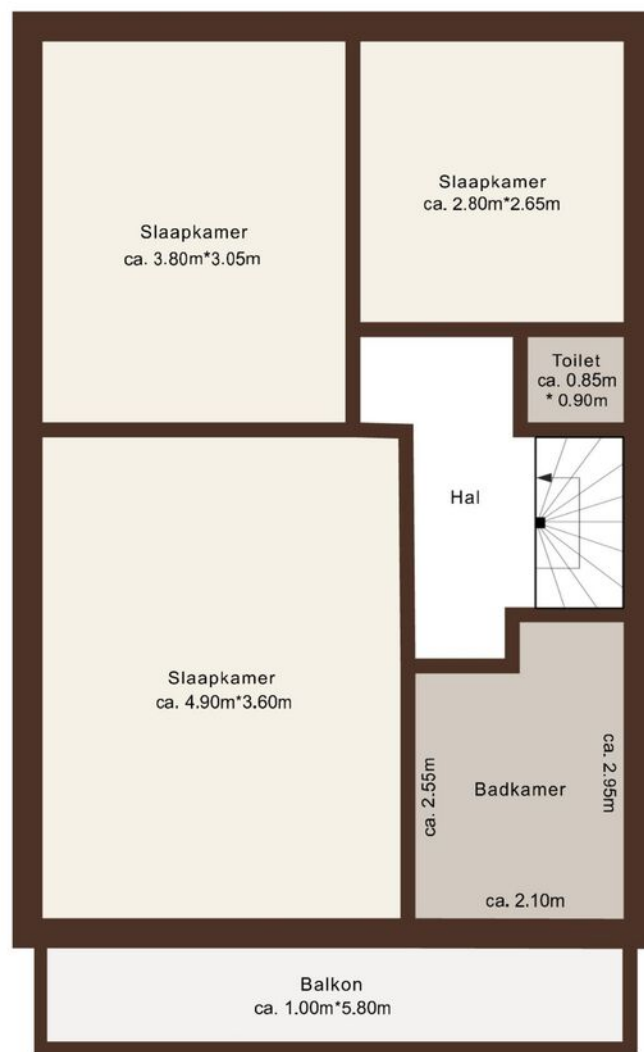




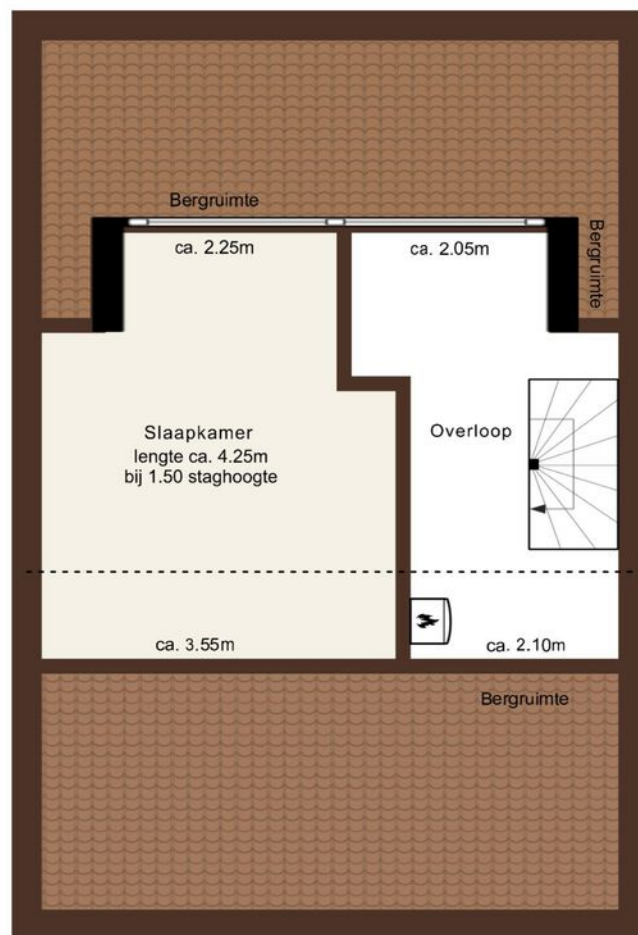
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Elzenlaan 15



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rozenburg

B

4638

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

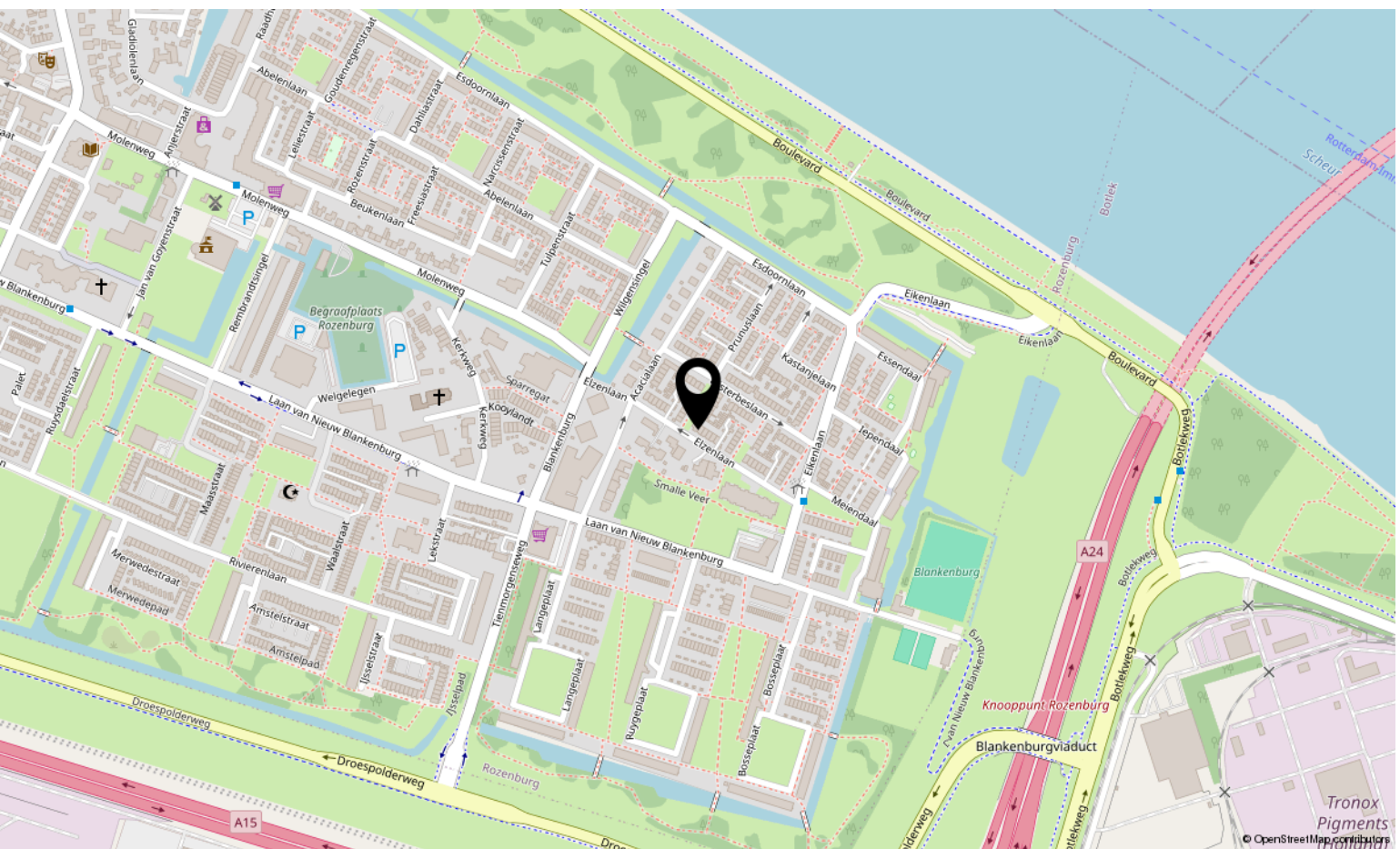
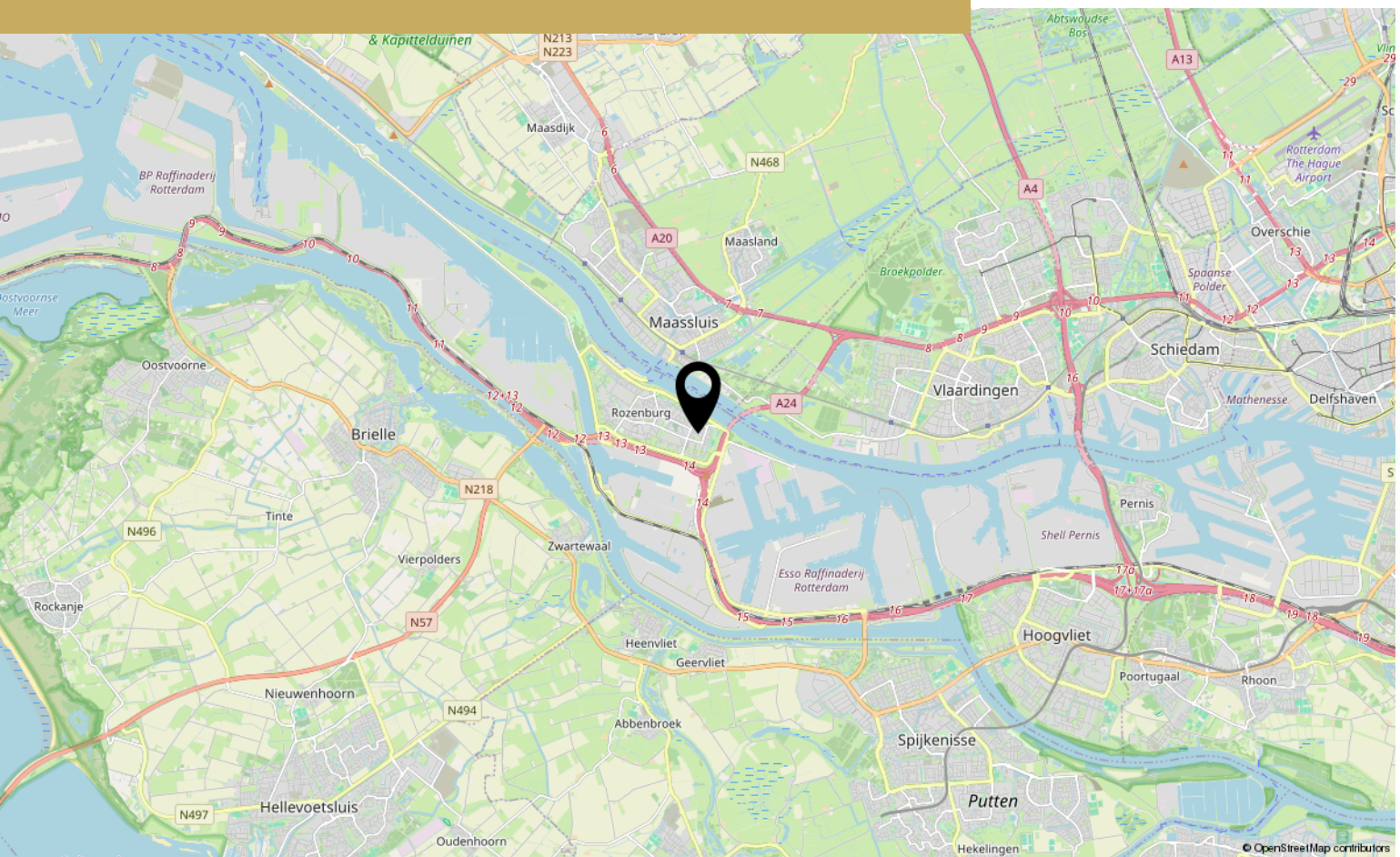
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op kaart



Lijst van Zaken

Adres: Elzenlaan 15

Datum: 20-01-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Deze lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen en discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- alle lampen, plafonnieres en wandlampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Boekenkast (vast)	☒	☐	☐	☐
- Hoge kast op zolder slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- Legplanken voorzolder	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- vitrage	☐	☒	☐	☐
- rol-/vouwgordijnen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- gordijnen zolder	☒	☐	☐	☐
Vloer, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
Openhaard	☐	☐	☐	☒
Gashaard	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
Sierhaard	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Gietijzeren radiatoren retro 2 slaapkamers	☒	☐	☐	☐

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☒	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
- vaste zeep houders, closetrolhouder, wc-bril	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Douchegordijn, bad-rekje	☒	☐	☐	☐
- Spiegels sanitair	☐	☒	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus (in deur)	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten (shutters en markiezen)	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Losse (bloem)potten	☐	☒	☐	☐
(Sier)hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontijn ornament en verlichting	☒	☐	☐	☐
- Siersteen voortuin met gat	☐	☒	☐	☐
- Beschadigde Mexicaanse haard	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Stellingkasten in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overige zaken				
- Kapstokken gangkast	☐	☒	☐	☐
- Kralengordijnen tuinkamer en keuken	☐	☒	☐	☐
- Tuinslanghaspel	☐	☒	☐	☐
- Buitenthermometer	☐	☒	☐	☐
- Binnen barometer	☐	☒	☐	☐
- Reserve plavuizen en tegels (in schuur)	☒	☐	☐	☐

Huur/lease

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract? Zo ja, dient koper het betreffende contract over te nemen of gaat de zaak mee?

	Ja	Nee	Overname door koper	Gaat mee
- N.v.t.	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

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 geldverstrekker 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 overhandigt 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.

Ouderdomsclausule

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

