



Abelenlaan 135

ROZENBURG

Vraagprijs: € 320.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
84m²

Perceeloppervlakte
136m²

Aantal kamers
4 kamers

Aantal slaapkamers
3 slaapkamers

Bouwjaar
1962

Energie label
C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 320.000,- k.k.
Aanvaarding	Per vrijdag 1 augustus 2025

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1962
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	136 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	84 m ²
Inhoud	319 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	13 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Tuin

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

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

Kenmerken

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

Omschrijving

Deze fijne eengezinswoning ligt aan een doorgaande straat vlak bij het centrum en het park. De doorzonwoonkamer is heerlijk licht en er is een moderne keuken. Er zijn 3 slaapkamers op de eerste verdieping. De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap en is in gebruik als werkkamer. De woning is netjes onderhouden en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas.

INDELING:

Voortuin:

De voortuin is betegeld en heeft als erfafscheiding een halfhoge haag. Er is ruimte voor een kleine tuin-set. Voor het woonkamerraam hangt een screen die elektrisch bedienbaar is.

Begane grond:

We komen door de voordeur binnen in de entree met ruimte voor de garderobe, de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping -met een trapkast eronder- en het toilet. Het toilet heeft op de vloer -en achter het toilet zelf- grijze tegels en de wanden zijn halfhoog betegeld in wit. Er is een fonteintje. De entree en ook de rest van de begane grond heeft een laminaatvloer in grijs/bruin.

We gaan vanuit de entree verder naar de woonkamer. In de lichte doorzonwoonkamer -met ook nog een raam in de zijmuur omdat dit een eindwoning is- kijken we vanuit de zithoek uit over de straat. Aan de achterzijde van de woonkamer is de eethoek opgesteld, met zicht op de achtertuin. Rechtsachter in de woonkamer is de deur naar de keuken.

De keuken is in L-vorm en is praktisch ingedeeld met veel bergruimte in de onder- en bovenkasten. De frontjes zijn crème en het werkblad -welke doorloopt als spatwand- is van kunststof in houtlook. We vinden in de keuken de volgende apparatuur terug: een koel-vriescombi, een 4-pits inductie kookplaat met rvs-afzuigkap erboven, een combi-oven en een vaatwasser.

Via de keuken kunnen we naar de achtertuin. De tuin is keurig onderhouden met bestrating, een deel kunstgras en een borderrand met vaste

beplanting. Aan de achterzijde van de tuin is een stenen schuur, met elektra en ernaast een leuke hoek voor een tuin-set. De 'achterom' bevindt zich aan de zijkant. De tuin ligt weliswaar op het noordoosten maar u heeft achter in de tuin een groot gedeelte van de dag de zon staan.

Eerste verdieping:

We gaan door naar de 1e verdieping. De gehele eerste verdieping is -net als de begane grond- voorzien van laminaat in grijs/bruin. Aan de achterzijde van de woning zijn 2 slaapkamers, te beginnen bij de masterbedroom. Vanuit deze ruime slaapkamer is er toegang tot het balkon dat over de gehele breedte van deze kamer loopt. De 2e slaapkamer aan de achterzijde is groot genoeg als eenpersoonsslaapkamer. Aan de voorzijde van de woning is er nog een ruime 3e slaapkamer, welke is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik wat heel fijn is aan deze zonnige kant van de woning!

De badkamer is ook gelegen aan de voorzijde van de woning en is volledig betegeld met een witte tegel op de wanden en een donkergrijze tegel op de vloer. Er is een douche met douchegordijn, een wastafel met onderkast + spiegelkast erboven, een radiator en een raam.

Op de overloop is er nog een praktische bergkast waar nu de wasmachine en droger zijn opgesteld.

Zolderverdieping:

Middels een vaste trap bereiken we de zolderverdieping met een nokhoogte van ca. 2.05m. Op de vloer ligt grijs/beige laminaat. De ruimte is licht dankzij de 3 ramen en kan prima dienstdoen als 4e slaapkamer of werkkamer. (Volgens de meetregels mag de 2e verdieping in deze woning niet meegerekend worden als woonoppervlakte, daarom wordt het 'overig inpandig' genoemd.) Er is een ruimte gecreëerd onder de schuifdeur van het dak die als bergruimte dient en waar ook de CV-ketel (Nefit, bouwjaar 2016) een plekje heeft gekregen.

Vervolg

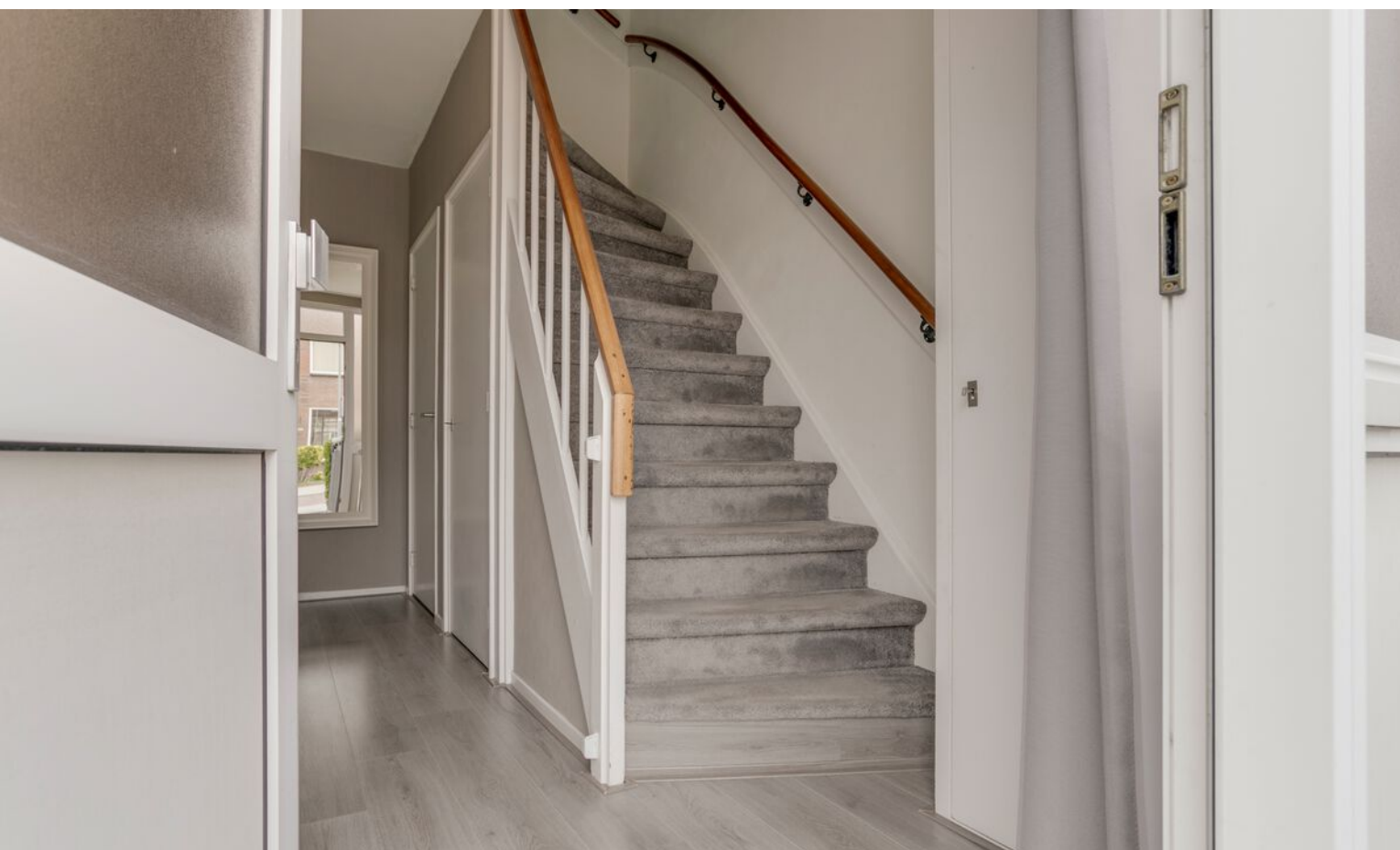
Bijzonderheden:

- * Bouwjaar ca. 1962, eigen grond
- * Oplevering begin augustus 2025
- * CV-ketel Nefit, bouwjaar 2016
- * Spouwmuurisolatie 2022
- * Dakisolatie 2022
- * Bodemisolatie 2022
- * De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas
- * 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





























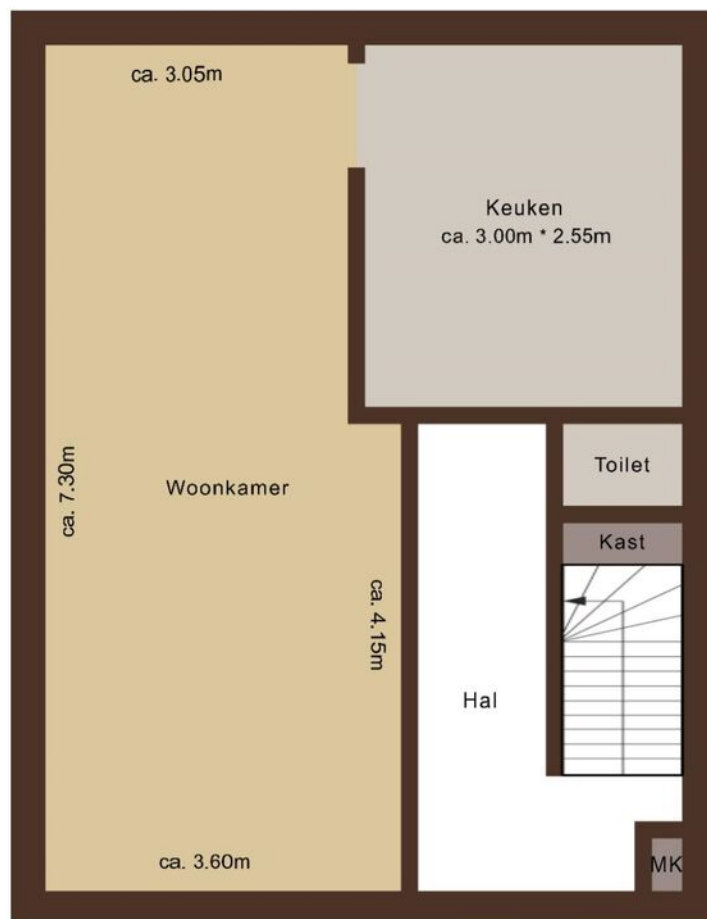




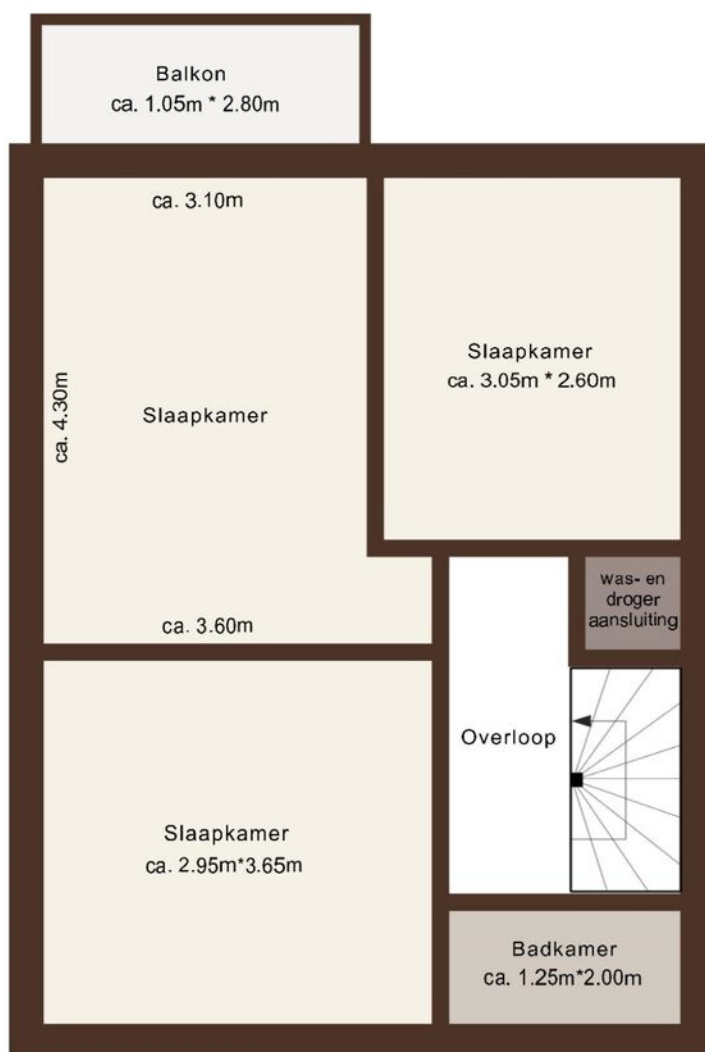




Plattegrond



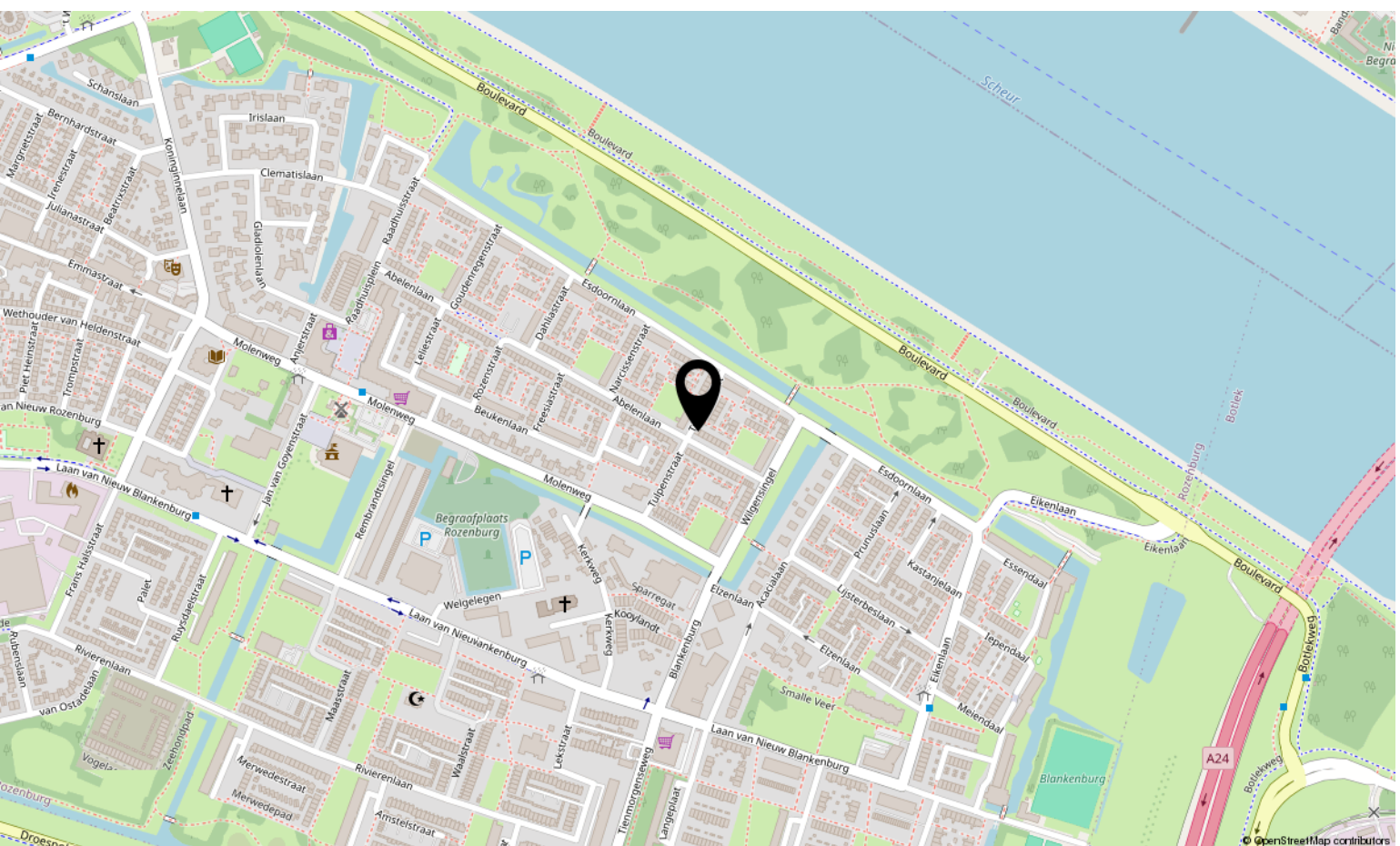
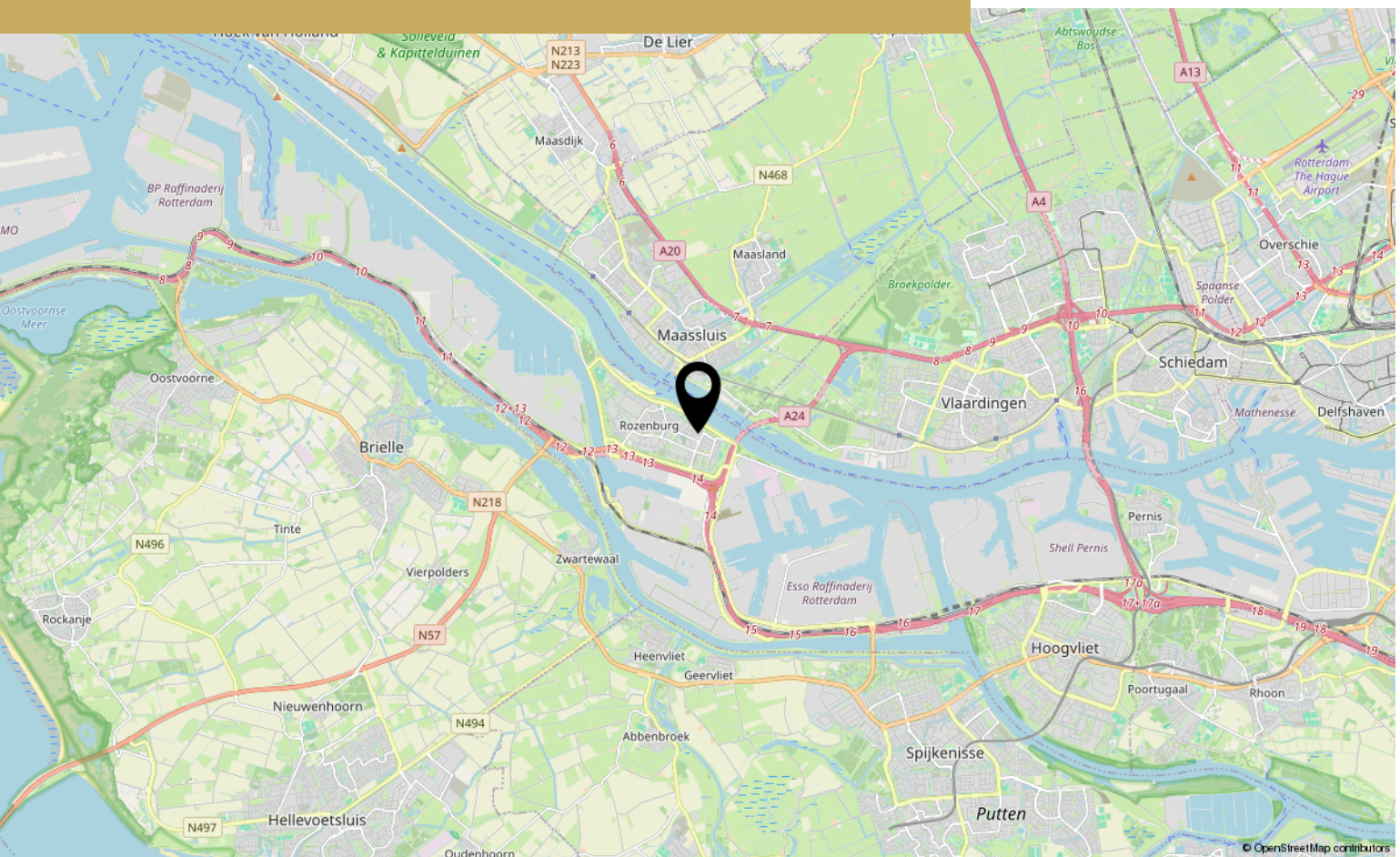
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op kaart



Lijst van Zaken

Adres: Cibelenlaan 135

Datum: 28-3-2025

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 <u>keuken / zolder</u>	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- <u>voorraad kast legplanken</u>	☒	☐	☐	☐
- <u>kasten los</u>	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen <u>ouder + meisjeskamer</u>	☐	☒	☐	☐
- vitrage <u>woonkamer</u>	☐	☒	☐	☐
- rol-/vouwgordijnen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren <u>ouderkamer</u>	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- <u>gordijn voordeur</u>		☒		
Vloer, te weten:				
- vloerbedekking <u>trap</u>	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Openhaard	☐	☐	☐	☒
Gashaard	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
Sierhaard	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

Lijst van Zaken

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:				
-	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens <i>voorkant beneden verdieping.</i>	☒	☐	☐	☐

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken <i>slaaphamer voorkant jongen</i>	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Losse (bloem)potten	☐	☒	☐	☐
(Sier)hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging <i>Schuur</i>	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overige zaken				
- tuinset voor + achter	☐	☒	☐	☐
- container opbergbak	☐	☒	☐	☐
- opbergbak kussen set	☐	☒	☐	☐
- zandbak + herten speelset	☐	☒	☐	☐

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?

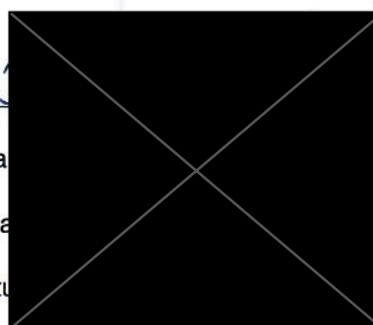
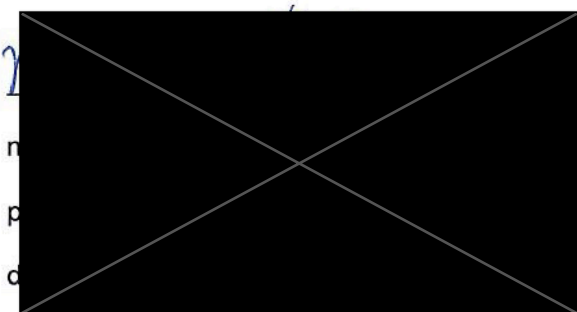
	Ja	Nee	Overname door koper	Gaat mee
- /	☐	☐	☐	☐
- /	☐	☐	☐	☐
- /	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

- /
- /

Voor akkoord,

Verkoper(s)



naam

plaats

datum

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.

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

