



Julianastraat 26

ROZENBURG

Vraagprijs: € 385.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
93m²

Perceeloppervlakte
280m²

Aantal kamers
4 kamers

Aantal slaapkamers
3 slaapkamers

Bouwjaar
1957

Energielabel
D



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1957
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	280 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	93 m ²
Inhoud	295 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	14 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	31 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Tuin

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

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

Kenmerken

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2004
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Aangebouwde houten garage
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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

Omschrijving

Deze fijne hoekwoning is gelegen in een gezellige straat. De woning heeft aan de achterzijde een uitbouw waardoor de woonkamer ca. 9.30 meter lang is. Op de 1e verdieping zijn er 3 slaapkamers en er is een ruime zolderverdieping met een nokhoogte van ca. 2.15m. Parkeren kan op de eigen oprit of in de garage. De grote achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft een aangebouwde stenen schuur en daarachter nog een overkapping. Omdat de tuin zo groot is, is er altijd wel een plekje in de zon te vinden. De woning is volledig voorzien van aluminium en kunststof kozijnen, op het dakraam op zolder na, deze is van hout. Voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en scholen zijn op loopafstand.

INDELING:

Voortuin:

De voortuin van ruim 5 meter diep tot de woning en ruim 7 meter diep tot de garage, is netjes aangelegd met een grijze tegel. Een bomenhaag geeft de woonkamer privacy. Voor de houten garage is er een eigen oprit, heel fijn -om zowel binnen als buiten- op eigen terrein te kunnen parkeren!

Begane grond:

We komen binnen in de entreehal waar de trapopgang naar de 1e verdieping is met een trapkast eronder, de meterkast en het toilet. De hal heeft een houtlook laminaatvloer die drempelloos is doorgelegd over de gehele begane grond. Het toilet heeft een hoekfontein, op de vloer een grijze tegel en op de wanden halfhoog een tegel in crème.

Vanuit de hal komen we allereerst in de moderne keuken. Door de uitbouw is de keuken maar liefst 5 meter lang. Deze is in een rechte opstelling en gaat een klein stukje de hoek om bij de achterzijde van de woning. Er is volop bergruimte in alle kasten en lades. De frontjes zijn lichtgrijs en de 2 bovenkastjes naast de rvs-afzuigkap hebben een melkglazen frontje. De plinten, zijkanten en spatwand zijn midden-grijs en de keuken heeft een zwart granieten werkblad. Er is een grote rvs-spoelbak, een close-in boiler, een vaatwasser, een 5 pits gaskookplaat, een combimagnetron en een koel-

vriescombinatie.

We gaan verder naar de woonkamer die -ook vanwege de uitbouw- maar liefst ca. 9.30 meter lang is. Aan de voorzijde van de woonkamer is de zithoek met openhaard gesitueerd. De grote raampartij zorgt voor veel natuurlijke lichtinval en is ook voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. De bank, boekenkast, tv-meubel en dressoir zijn ter overname. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte, in open verbinding met de keuken. De aanbouw heeft in het dak schuine, melkglazen ramen, wat ook weer zorgt voor een fijne lichte ruimte.

Via de openslaande deuren -tussen het eetgedeelte en de keuken in- kunnen we naar de grote achtertuin. Deze is ca. 9.65m lang vanaf de woning, ca. 11.85m lang vanaf de garage en ca. 10.50m breed. De tuin is op het noordoosten gelegen en keurig aangelegd met grijze bestrating, een deel gras en borders met vaste beplanting. Omdat de tuin zo groot is, is er altijd wel een plekje in de zon te vinden. De tuin heeft een stenen berging met elektra van ca. 6m² groot, een mooie overkapping en aan de zijkant de 'achterom'.

Ook vanuit de tuin kunnen we de garage in. Deze is ca. 4.55m * 5.50m groot, er is dus plek voor zowel een auto als een motor of hij kan gebruikt worden als hobby-/klusruimte. Er is een wastafel en in de garage bevindt zich tevens de aansluiting voor de wasmachine en droger. De werkbanken zijn ter overname.

Eerste verdieping:

We komen boven op de overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de 2e verdieping. De gehele 1e verdieping is voorzien van een grijskleurige laminaatvloer die drempelloos is doorgelegd (met uitzondering van de badkamer).

Alle slaapkamers hebben een flinke raampartij en zijn dus heerlijk licht. De masterbedroom heeft een grote vaste schuifdeurenkast en heeft samen met de kleine slaapkamer zicht op de achtertuin. De slaapkamer aan de voorkant van de woning is

Vervolg

voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

De badkamer heeft een douchecabine, een wastafel met onderlade + spiegelkast erboven, een 2e toilet en een radiator. Op de vloer ligt een grijze tegel, de wanden zijn betegeld in wit en het plafond is voorzien van lichtspots.

Tweede verdieping

Middels een vaste trap bereiken we de zolderverdieping met een nokhoogte van ca. 2.15m.

De verdieping is opgedeeld in 2 delen: een voorzolder en een ruimte met een dakraam, welke nu in gebruik is als opslagruimte. Op de voorzolder heeft de CV-ketel (Nefit, bouwjaar 2004) een plek gekregen. Volgens de meetregels mag de 2e verdieping in deze woning niet meegerekend worden als woonoppervlakte, daarom wordt het 'overig inpandig' genoemd. Maar als deze ruimte lekker aangepakt wordt, kan er een prima slaapkamer of werkruimte ontstaan!

Bijzonderheden:

*Bouwjaar 1957, eigen grond

*CV-ketel (Nefit, bouwjaar 2004)

*De woning is volledig voorzien van aluminium en kunststof kozijnen met dubbelglas (op het dakraam op zolder na, deze is van hout)

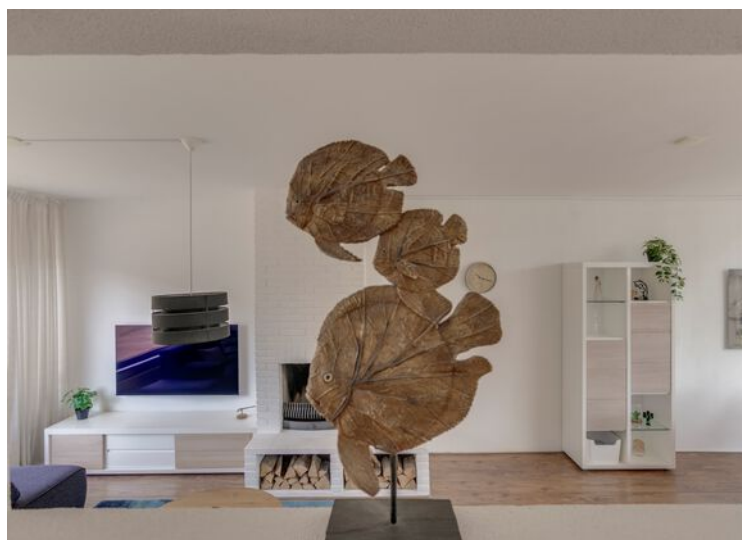
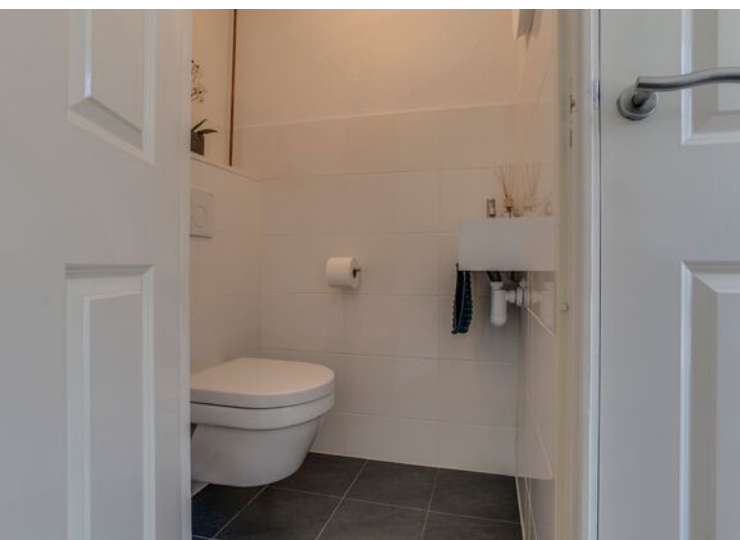
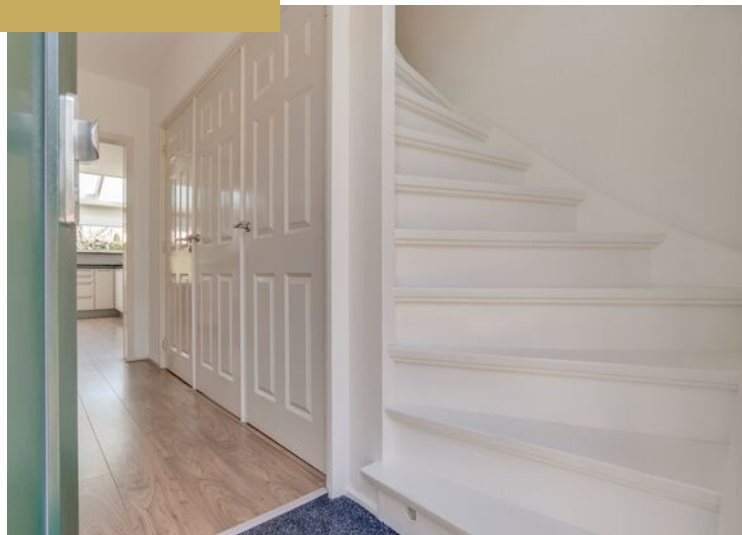
*Oplevering in overleg

*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









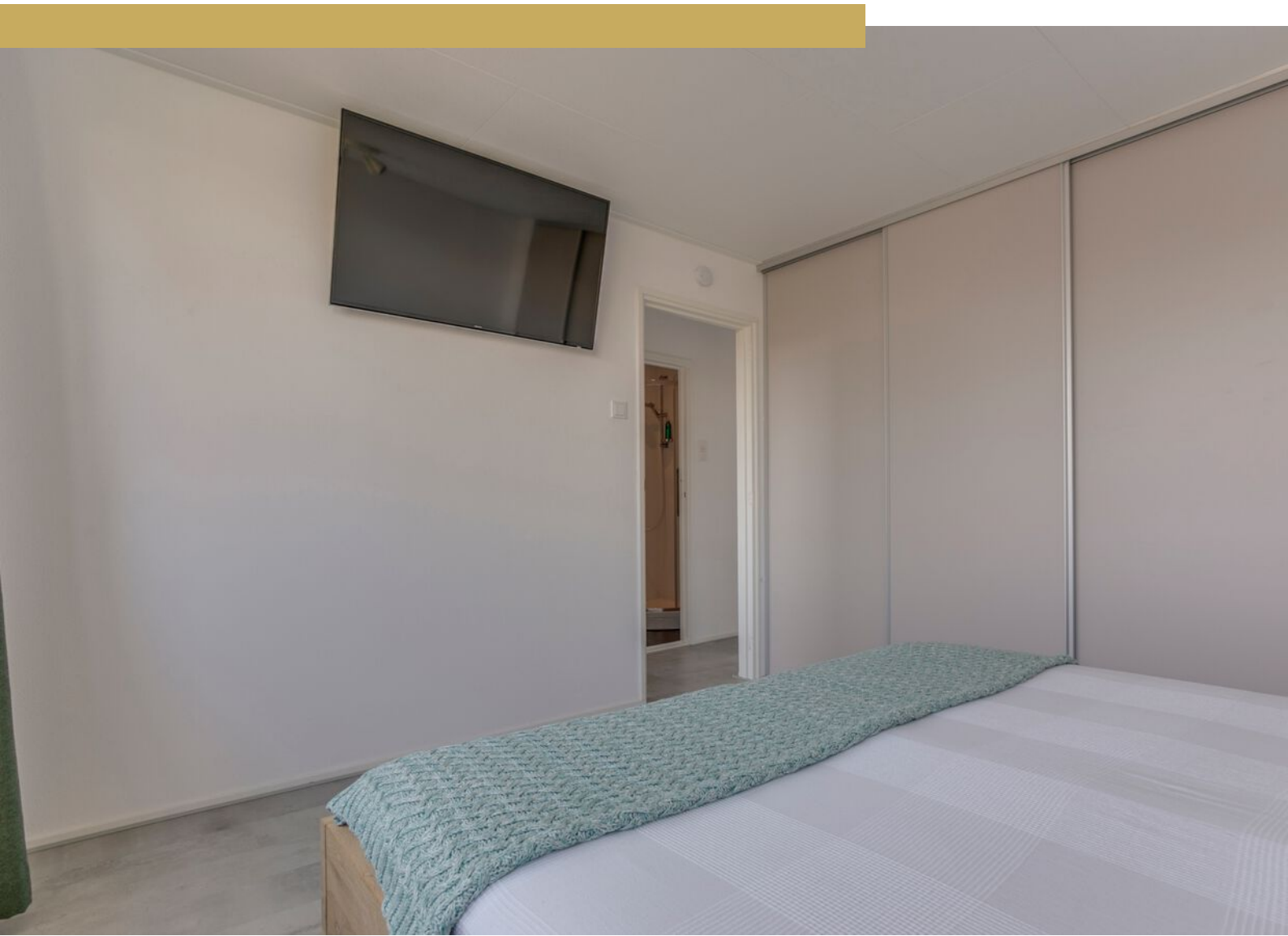






















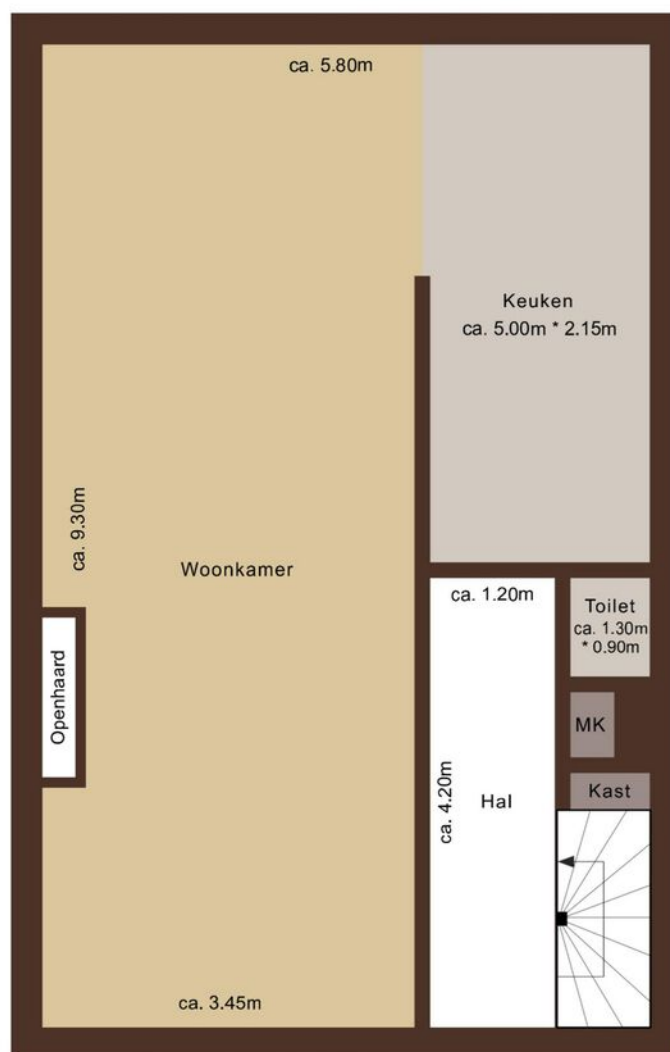




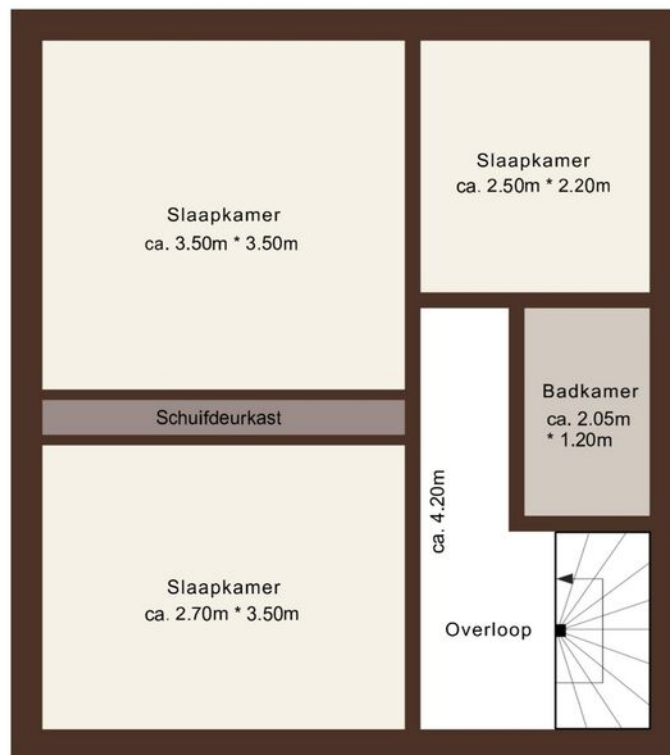




Plattegrond



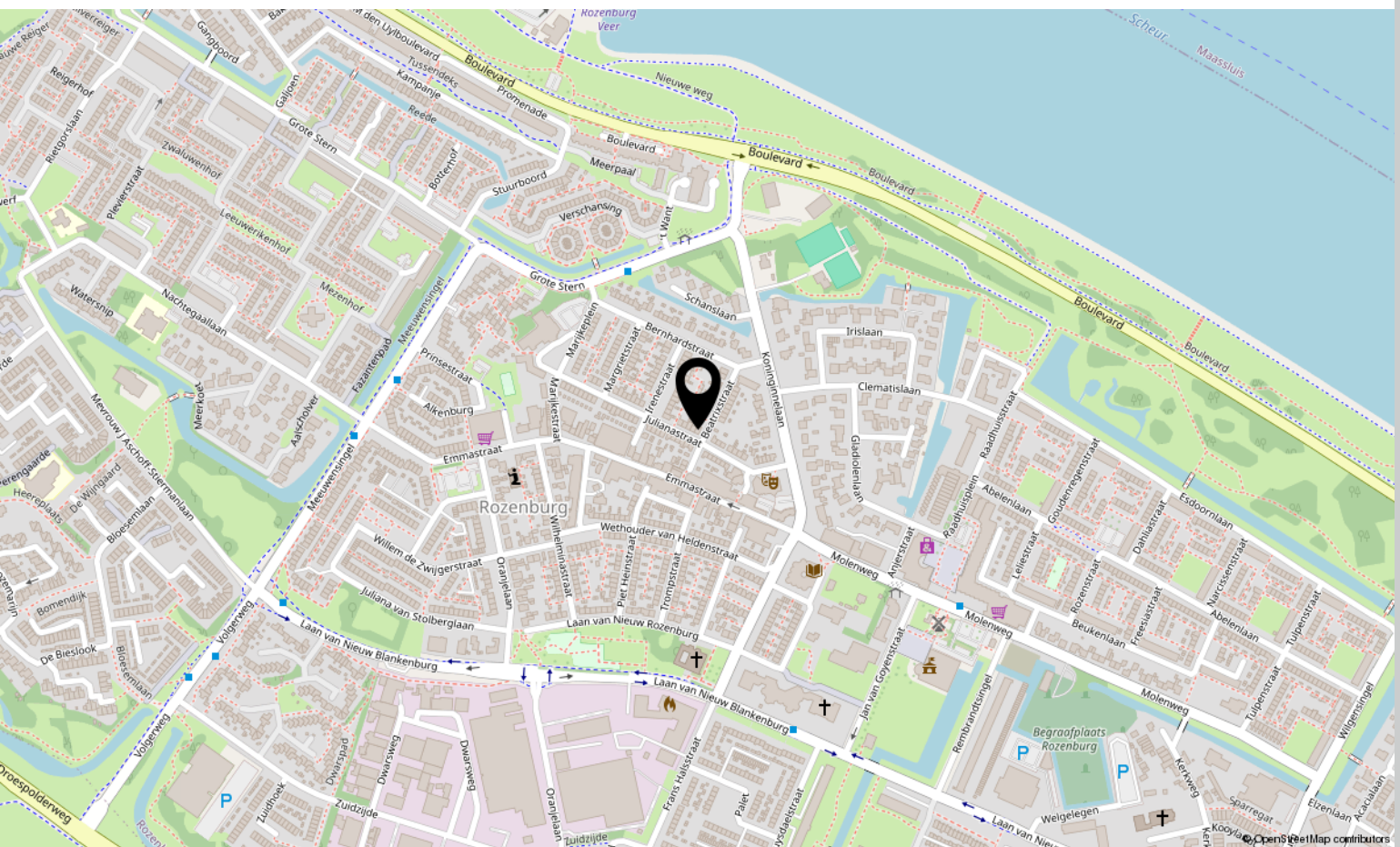
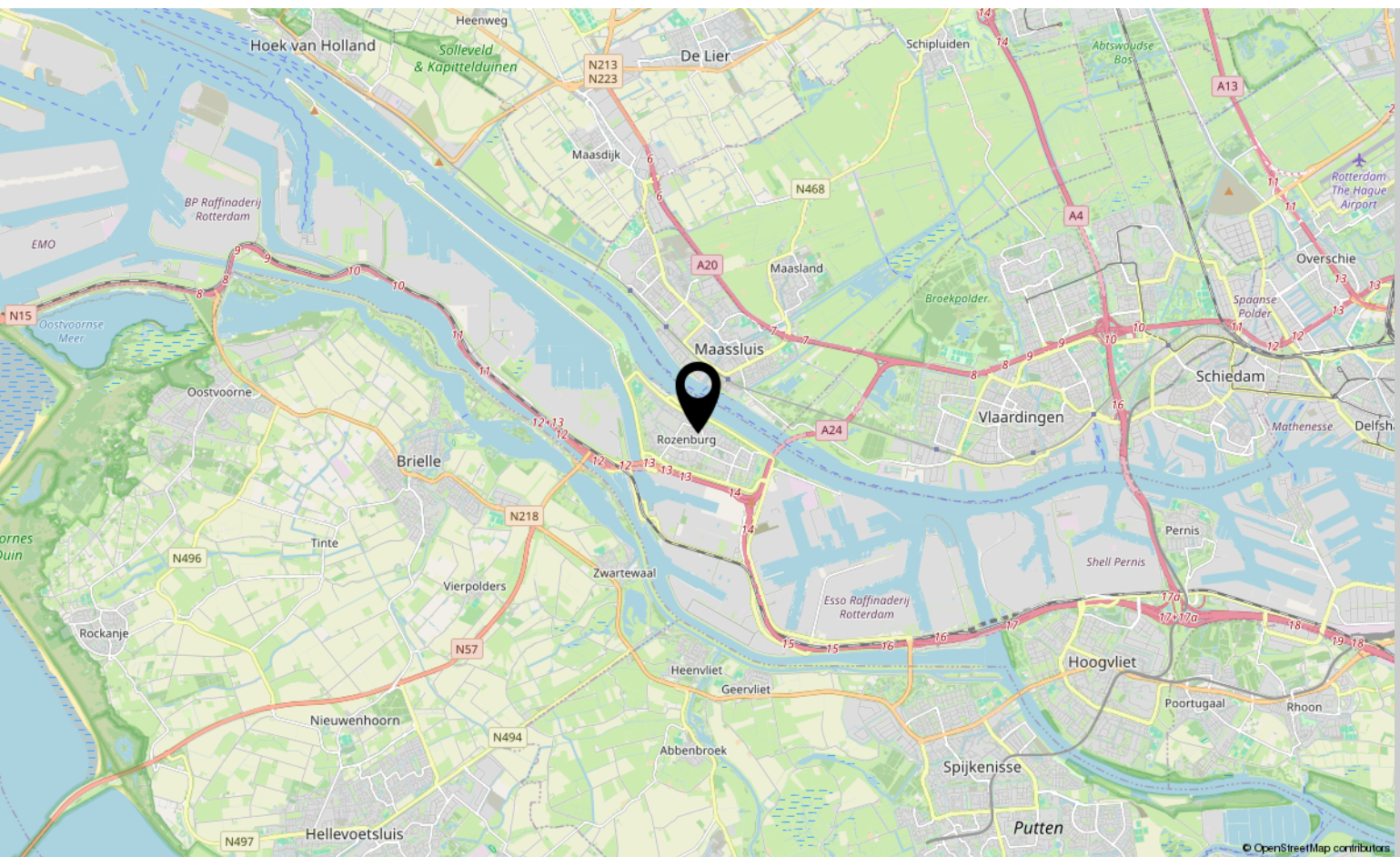
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op kaart



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



Lijst van Zaken

Adres:

Julianastraat 26

Datum:

3-4-2025

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/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- inbouwkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrage	☒	☐	☐	☐
- rol-/vouwgordijnen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
-				
Vloer, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Openhaard	☒	☐	☐	☐
Gashaard	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
Sierhaard	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐

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:				
- <i>Spiegel</i>	☒	☐	☐	☒
Badkameraccessoires:				
- <i>badkamer meubel, spiegel</i>	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
Kasten /werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

kasten in schuur (zwaart 2x)



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overige zaken				
- Dressoir	☐	☐	☒	☐
- TV meubel	☐	☐	☒	☐
- boekenkast	☐	☐	☒	☐
- bank	☐	☐	☒	☐
- werkbanken 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
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

Voor akkoord,

Verkoper(s)



naam:

plaats:

datum:



naam:

plaats:

datum:



Interesse?

Neem contact met ons op!

Honkvast Makelaardij

Molenweg 17 3181 BG Rozenburg

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com

