



Blauwe Reiger 4

ROZENBURG

Vraagprijs: € 400.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
115m²

Perceeloppervlakte
110m²

Aantal kamers
4 kamers

Aantal slaapkamers
3 slaapkamers

Bouwjaar
1982

Energie label
A



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Aanvaarding	Per maandag 15 december 2025

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1982
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	110 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	115 m ²
Inhoud	340 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Tuin

Type	Voortuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

Kenmerken

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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

Omschrijving

Deze ruime tussenwoning is heerlijk gelegen aan het park en heeft een moderne keuken & luxe badkamer, 3 slaapkamers (4 mogelijk vanwege de grote 2e verdieping), een achtertuin op het zuidoosten, vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer, 7 zonnepanelen en energielabel A!

INDELING:

Voortuin:

De voortuin is grotendeels betegeld en heeft een border met terra kleurige bloembakken met vaste beplanting.

Begane grond:

We komen binnen in de hal met ruimte voor de garderobe en meterkast. Hier valt direct op de mooie grijze klik-pvc vloer die drempelloos is doorgelegd over de begane grond.

Na de hal komen we in de Z-vormige woonkamer. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning, met zicht op het park. Aan de andere kant van de woonkamer is genoeg ruimte voor een grote eettafel en bijvoorbeeld een buffetkast. En ook de kortere muur tegen de hal naar de 1e verdieping biedt ruimte voor een (hoge) kast.

Rechts van het eetgedeelte, aan de achterzijde van de woning, bevindt zich de moderne keuken. De keuken is in U-vorm en heeft een combinatie van grijze betonlook kunststof frontjes + houtlook kunststof frontjes. Er is een grijs gemêleerd composiet werkblad. In de keuken vinden we naast alle bergruimte, de volgende apparatuur terug: een 5-pits inductie kookplaat met rvs-afzuigkap (met wifi) erboven, een koel-vriescombinatie, een combi-magnetron, een vaatwasser en een Quooker. Fijn dat de keuken in open verbinding is met het eetgedeelte van de woonkamer.

In de winter heerlijke warme voeten op de begane grond, want er ligt vloerverwarming!

We gaan verder naar de achtertuin. Deze is grotendeels bestraat met beige/bruine tegels en een wit betegeld terras met rood/bruine sierrand. Over de gehele breedte van de woning een

elektrisch bedienbaar zonnescherf en er is een kraantje. Ook in de achtertuin zijn er terra kleurige bloembakken met vaste beplanting. De erfafscheiding met beide burens is gedaan door middel van houten hekken en tegen 1 van de hekken groeit een klimplant. Achter in de tuin de achterom en een stenen berging met elektra.

We gaan terug naar het midden van de woonkamer, hier bevindt zich een hal met toilet en trapopgang naar de 1e verdieping. Het toilet is modern, heeft grote grijze tegels op de vloer & wanden en boven het toilet is de nis in de wand betegeld met kiezelstenen. In het plafond zijn spots verwerkt.

Eerste verdieping:

Via de met grijs tapijt bekleedde trap gaan we naar de eerste verdieping. Hier vinden we de badkamer en 3 ruime slaapkamers, waarvan 2 aan de voorzijde van de woning -met uitzicht op het park- en 1 aan de achterzijde. Zowel de 1e slaapkamer aan de achterzijde, als de 2e slaapkamer aan de voorzijde zijn geschikt als masterbedroom. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een elektrisch rolluik met afstandsbediening en hier liggen grijs gemêleerde laminaattegels op de vloer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft laminaat in houtlook. De 3e slaapkamer is nu in gebruik als werkkamer, hier ligt een houtlook laminaatvloer in een lichte kleur.

We gaan verder naar de badkamer. Deze is modern en luxe met een jacuzzi, een aparte douche met stort- en handdouche, een wastafelmeubel met lades + een verwarmde spiegel erboven en een 2e toilet met bidet functie. Op de vloer, de bad-wand en de wand achter het bad een mat-antracieten tegel. De overige wanden hebben witte tegels en 1 van de wanden in de douche is betegeld met een mooie mozaïekvormige tegel in grijs tinten. Er is een zwarte handdoeken radiator. Heel fijn ook dat er behalve via mechanische ventilatie, ook geventileerd kan worden via het raam. In het plafond zijn lichtspots verwerkt, de vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming en als kers op de taart: in de jacuzzi is zelfs muziek en gekleurd licht geïnstalleerd!

Vervolg

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping treffen we een grote open ruimte aan met een grijze gietvloer en een nokhoogte van ca. 2.90m. Naast de trap hangt de CV-ketel (Remeha, bouwjaar 2018) en hier bevindt zich ook de aansluiting voor de wasmachine en droger. Met een wand kan op deze verdieping een grote 4e slaapkamer gerealiseerd worden, ideaal als bijvoorbeeld tienerkamer of misschien zelfs als masterbedroom.

Bijzonderheden:

- * De woning is in 1982 gebouwd
- * Oplevering 15 december 2025
- * Betonnen vloeren
- * CV-ketel Remeha, bouwjaar 2018
- * Vloerverwarming begane grond (CV) en badkamer (elektrisch)
- * De woning is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbelglas, grotendeels zelfs HR++ glas.
- * Energielabel A
- * Zonnepanelen 7 stuks

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

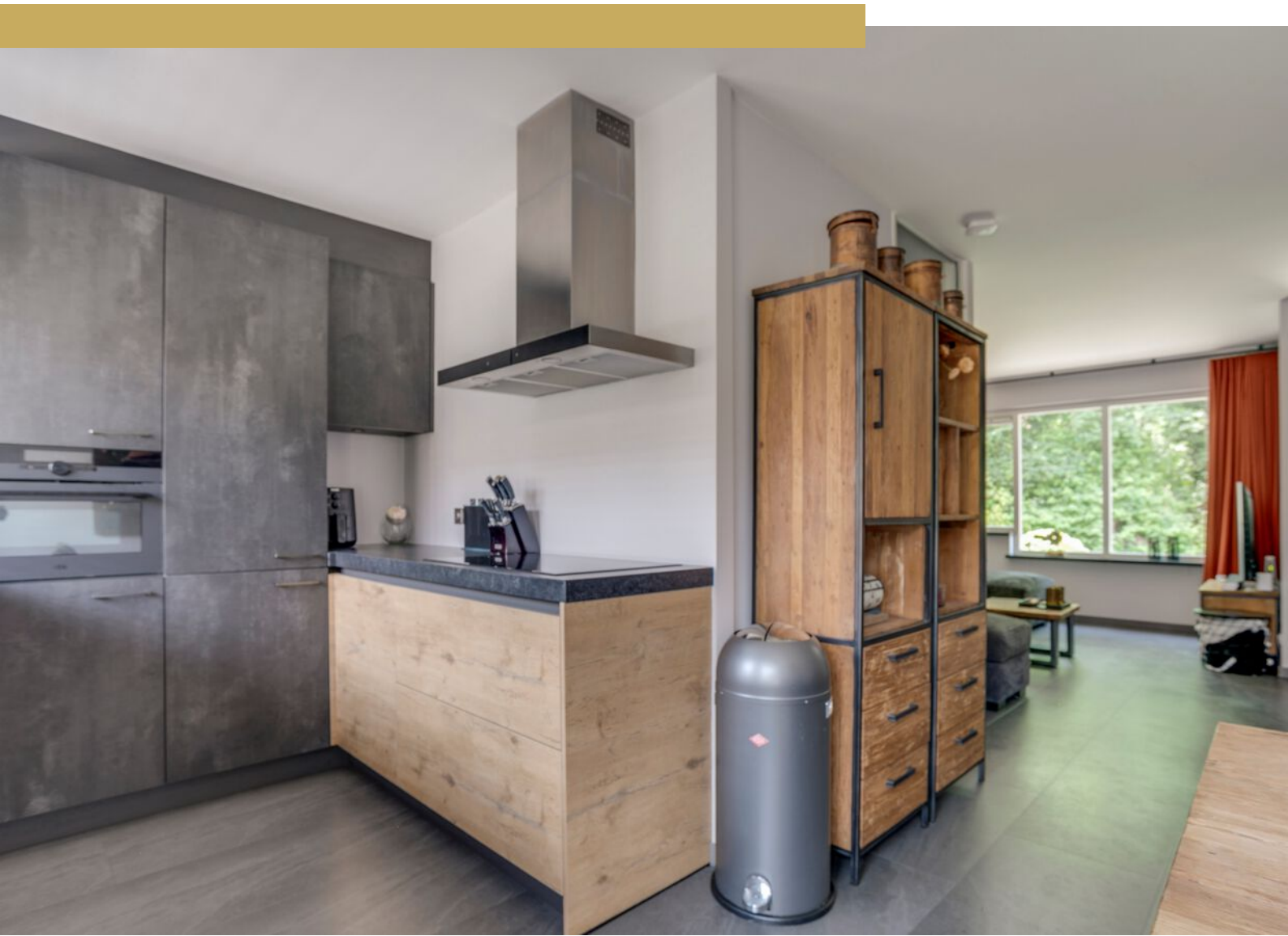


























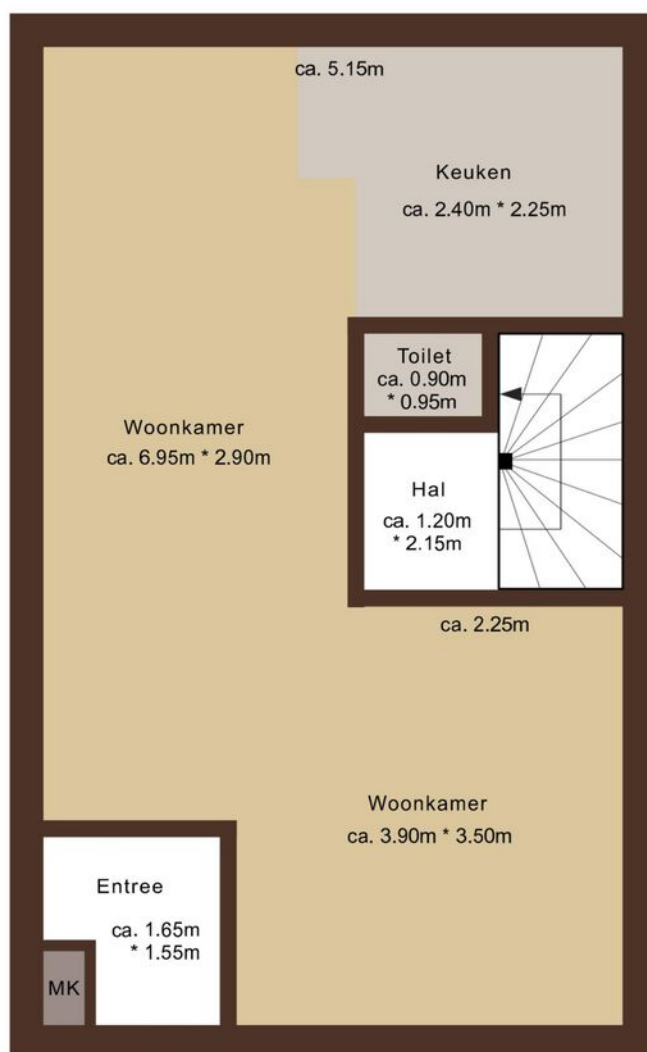




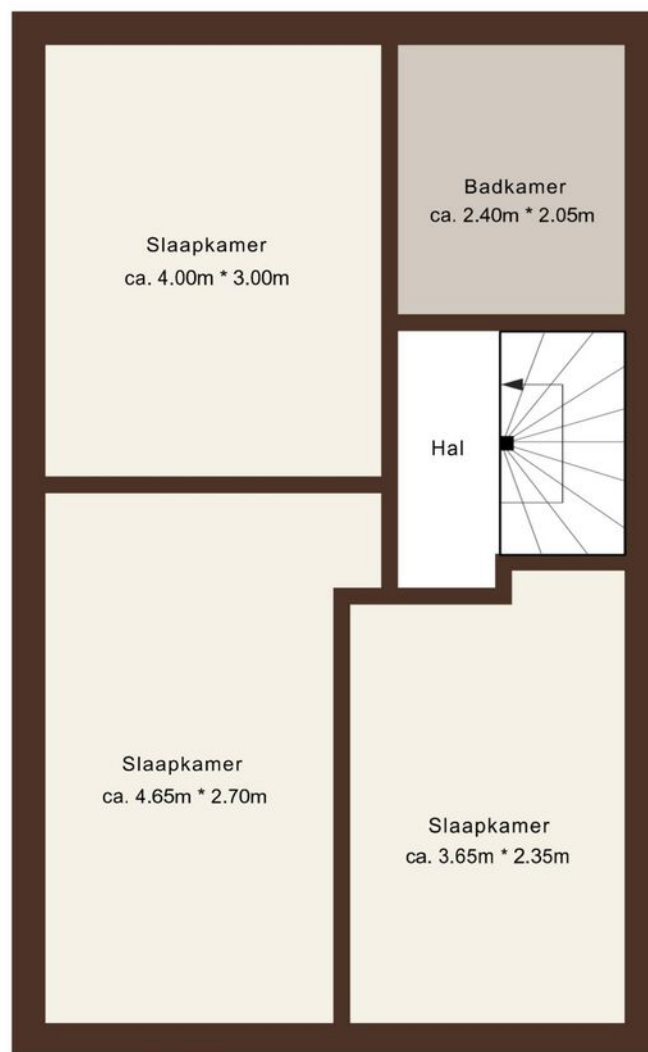




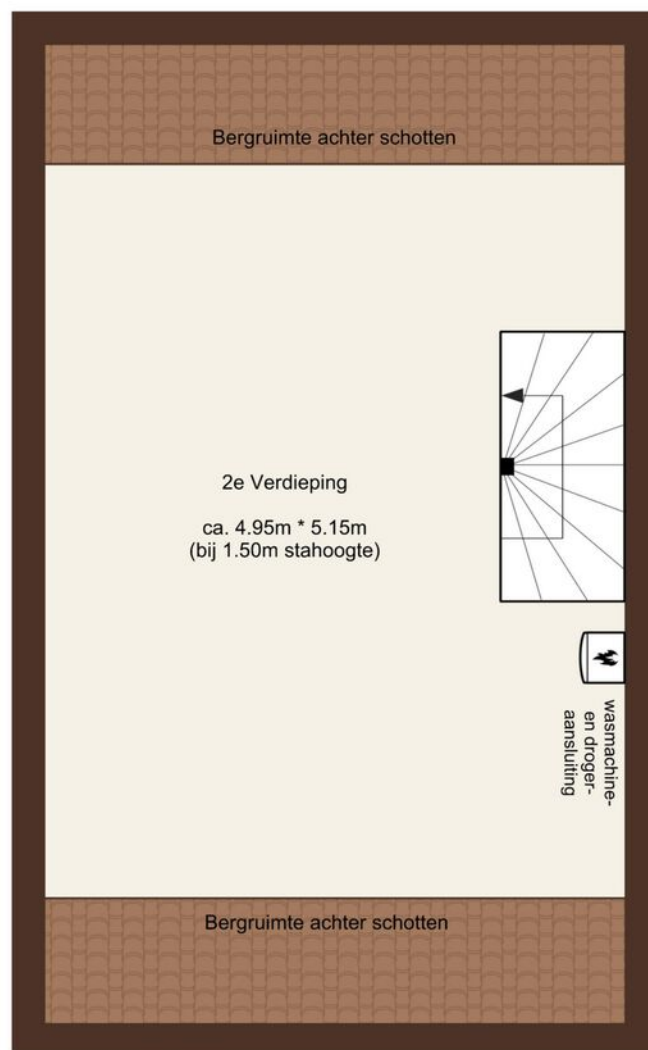
Plattegrond



Plattegrond



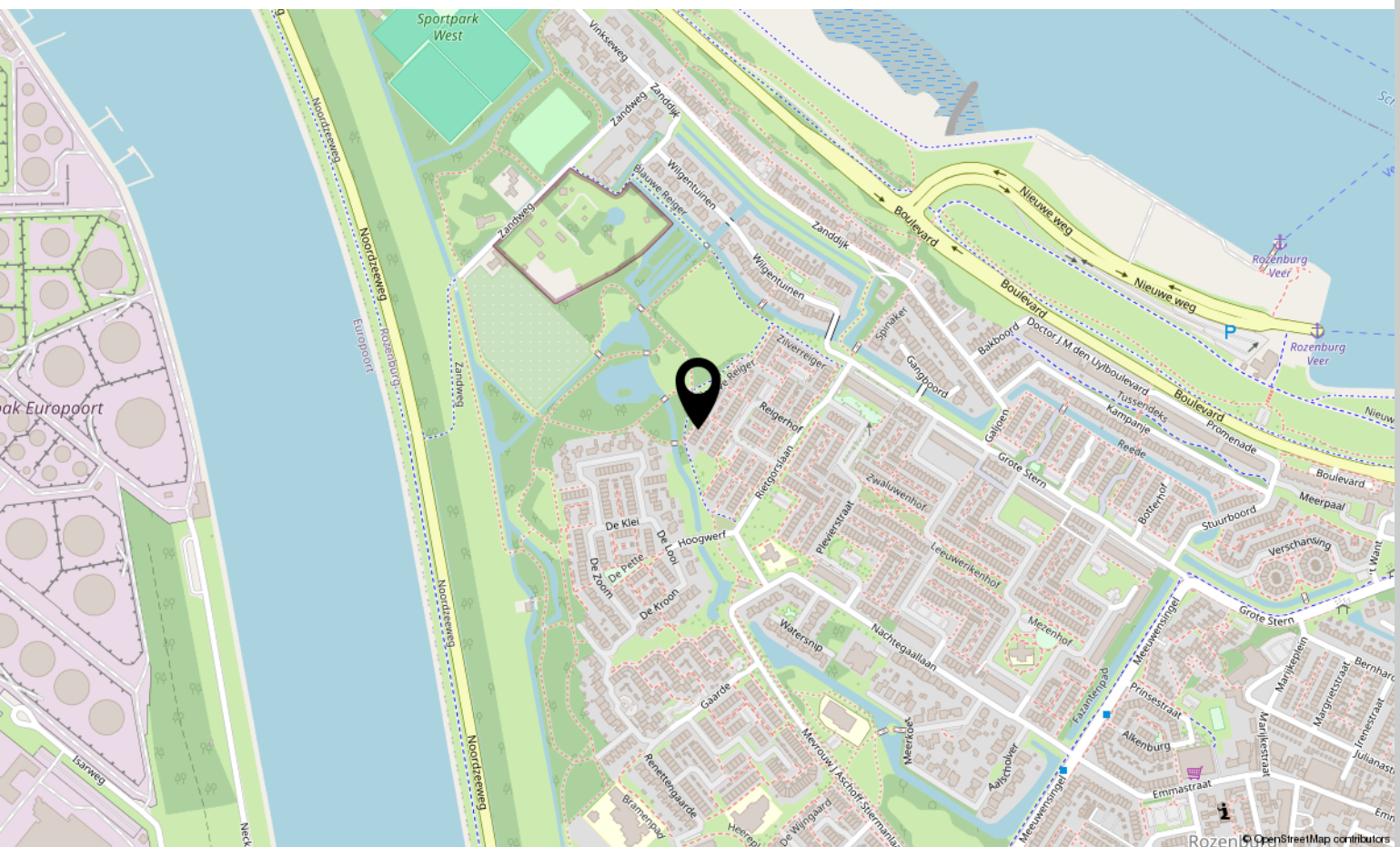
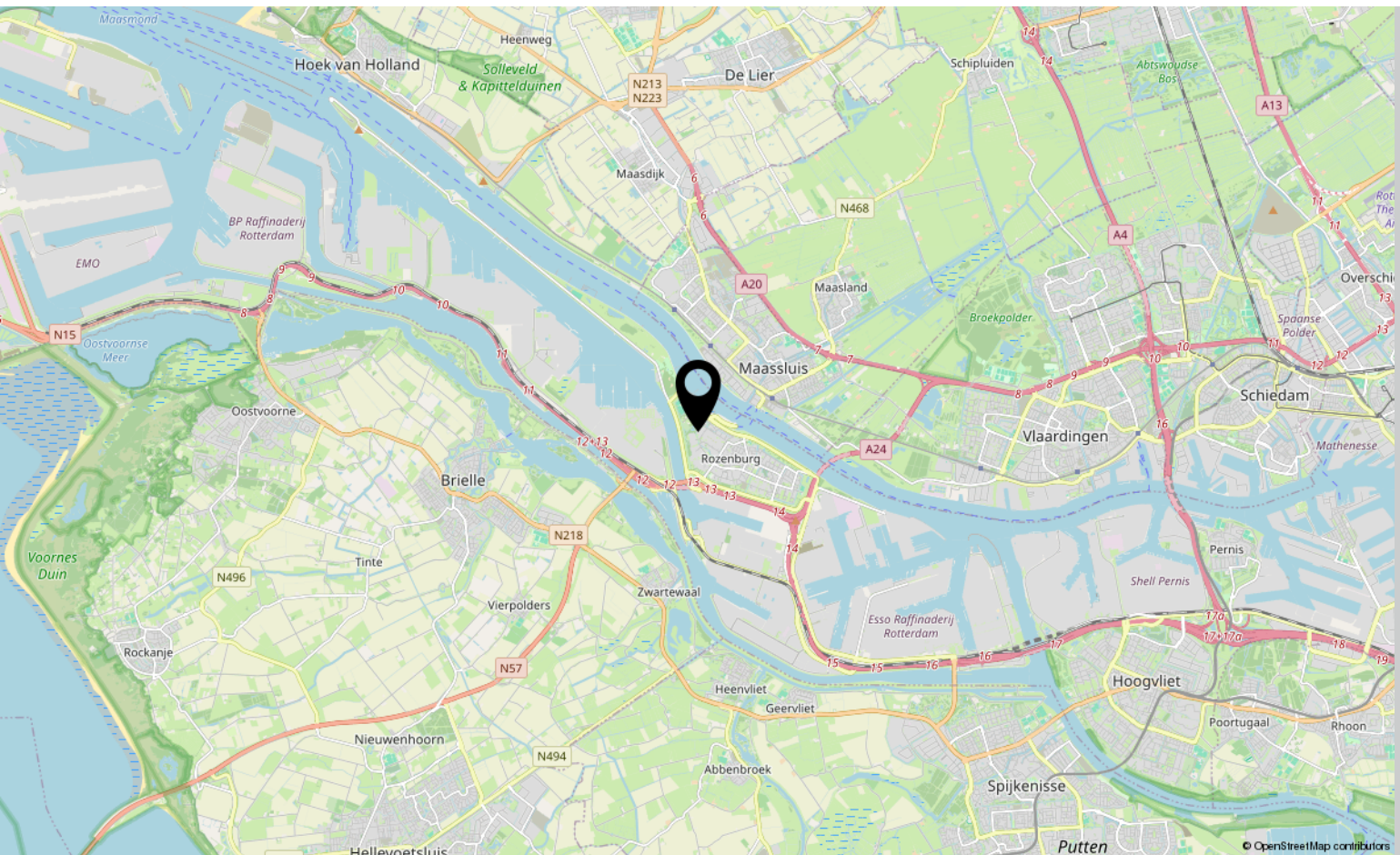
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op kaart



Lijst van Zaken

Adres: Blauwe reiger 4, 3181 LA Rozenburg
Datum: 11-06-2025

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	☐	☒	☐	☐
- <u>Lampjes in spots stenen muur</u>	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten: <u>gaan mee</u>				
- <u>kledingkast (2x)</u>	☒	☐	☐	☐
- <u>planken stenen muur</u>	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
- <u>vloer beneden</u>	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
- <i>Quooken</i>	☒	☐	☐	☐
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
- <i>toiletborstel c.g. houder</i>	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- <i>toiletborstel c.g. houder</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	☐	☐	☐	☒

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overige zaken				
- Planken in schuur	☒	☐	☐	☐
- extra dakpannen	☒	☐	☐	☐
- reserve tegels voor badkamer/ ^{toilet}	☒	☐	☐	☐
- Lampen stenen muur blijven achter, alleen verlichting zelf gaat mee	☒	☒	☐	☐

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?

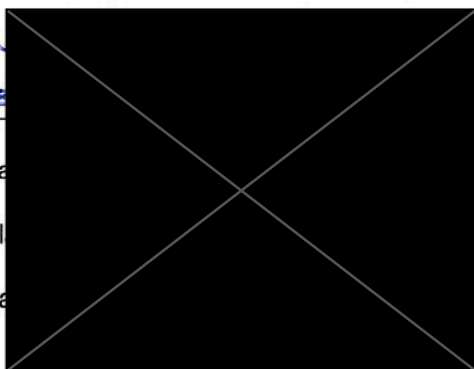
	Ja	Nee	Overname door koper	Gaat mee
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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

