



Verschansing 21

ROZENBURG

Vraagprijs: € 375.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

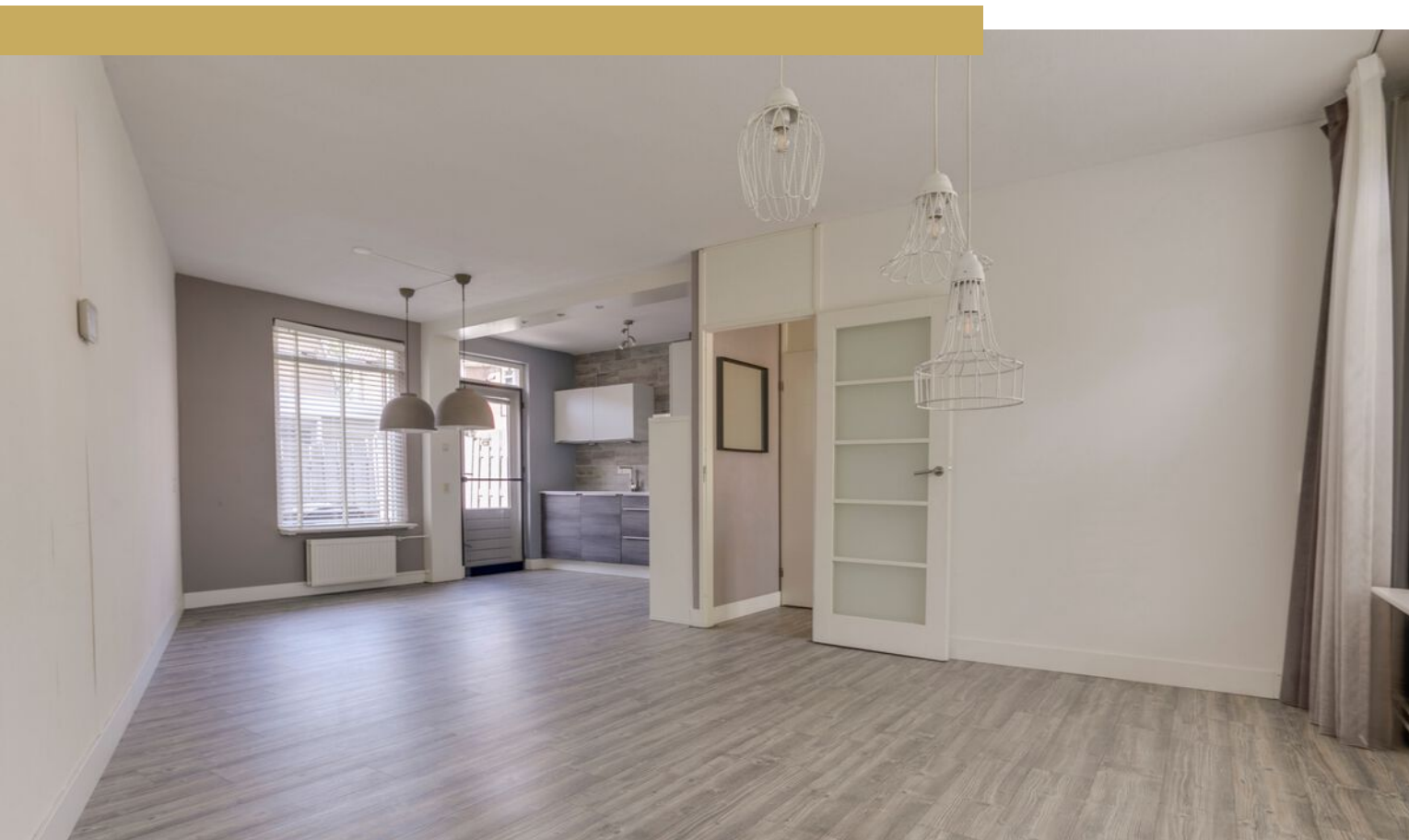
0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
107m²

Perceeloppervlakte
131m²

Aantal kamers
5 kamers

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1983

Energie label
B



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1983
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	131 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	107 m ²
Inhoud	300 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Tuin

Type	Achtertuin
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas
----------	----------

Kenmerken

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2022

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

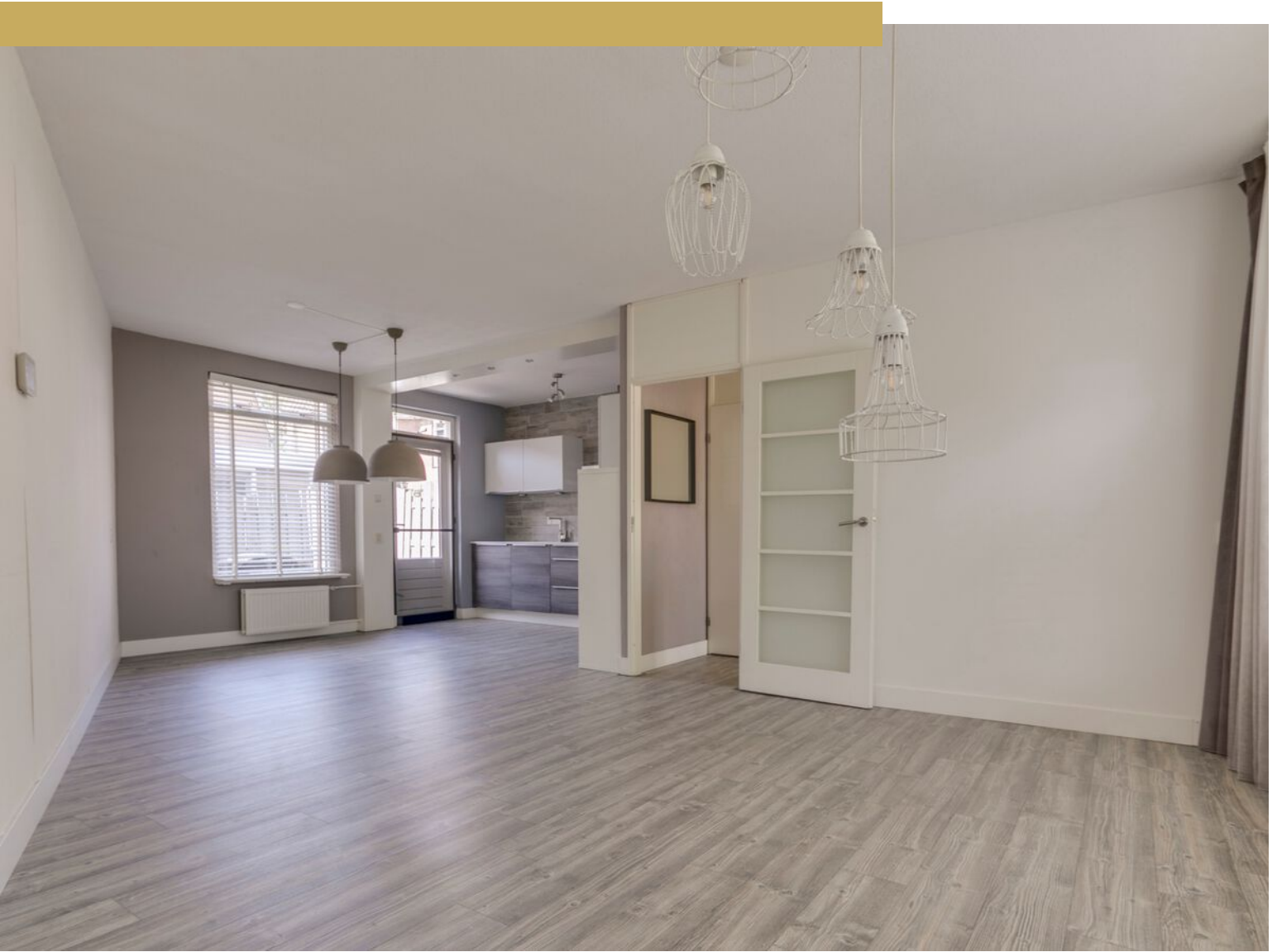
Eigen grond

Eigendom

Eigen grond

Eigendom

Eigen grond



Omschrijving

Leuke eengezinswoning met ruime woonkamer, open keuken en maar liefst 4 ruime slaapkamers waardoor deze woning ideaal is voor gezinnen. De badkamer is uitgevoerd in zwart/wit/grijs en heeft een douchecabine, wastafel en een 2e toilet. De woning heeft een royale tuin aan de voorzijde waar u heerlijk beschut kunt vertoeven en een kleinere tuin aan de achterzijde met achterom naar de stenen berging.

INDELING:

Voortuin:

We beginnen bij de ruime -op het noordoosten gelegen- voortuin, waar een groene haag zorgt voor de privacy. De tuin is betegeld met een grote, grijze, tegel en daaromheen terracottakleurig split. Er is meer dan voldoende ruimte voor een lounge set, of misschien wel een picknicktafel. Naast de voordeur een rij met grote grijze potten met hierin grijze grassen. Een moderne voordeur geeft toegang tot de woning.

Aan de achterzijde van de woning is een, op het zuidwesten gelegen en geheel betegelde, kleinere tuin met achterom naar de stenen berging.

Begane grond:

We komen binnen via de voordeur waar we terecht komen in de hal. Hier direct zicht op de grijs/bruine laminaatvloer, die is doorgelegd over de gehele benedenverdieping. De garderobe en de meterkast zijn netjes weggewerkt in een vaste kast. In de hal vinden we ook het toilet. Deze heeft een zwart gemêleerde tegelvloer, de wanden zijn halfhoog bekleed met witte tegels en er is een fonteintje.

Vanuit de hal komen we binnen in de L-vormige woonkamer met open keuken. De woonkamer loopt enigszins taps toe wat voor een speelse indeling zorgt. Aan de voor- en achterkant bevinden zich grote raampartijen wat de ruimte lekker licht maakt, oftewel een heerlijke doorzonwoning. Oorspronkelijk was de keuken afgesloten van de woonkamer, maar doordat de wand bij de keuken is weggehaald, is de L-vormige opstelling ontstaan. Dit heeft ervoor gezorgd dat de woonkamer en keuken ruim aanvoelen. Er is

zelfs plek voor een riante eettafel.

De open keuken is uitgevoerd in neutrale tinten. De kasten aan de lange zijde zijn bruin/grijs houtlook en hebben een lange rvs-handgreep. Er is een licht kunststof werkblad. De achterwand is betegeld met een houtlook tegel in verschillende afmetingen. De hoge kasten en de 2 bovenkasten zijn in wit, eveneens met een lange handgreep. We vinden diverse inbouwapparatuur terug in de keuken: een vaatwasser, oven, combimagnetron, koel-vries combinatie en een 5 pits gaskookplaat met daarboven een rvs-afzuigkap.

Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

We komen boven aan op de overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een grijs/bruine laminaatvloer die drempelloos is doorgelegd.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde. Er past hier makkelijk een tweepersoonsbed in dus dit zou zomaar een masterbedroom kunnen zijn. De twee andere slaapkamers zijn beide gelegen aan de achterzijde van de woning.

De badkamer is uitgevoerd in zwart/wit/grijs tinten met tegels in diverse afmetingen. Er is een douchecabine, 2e toilet, een designradiator, een wastafel met onderkast en een lange kast ernaast en boven de wastafel hangt een spiegel. Fijn dat de badkamer een raam heeft, voor zowel de lichtinval als ventilatie.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is van origine een open ruimte. Maar wat een verrassing om hier de 4e slaapkamer te vinden. En wat voor slaapkamer! Ruim en licht en ook prima geschikt als masterbedroom. Er zijn 2 grote witte, kunststof, dakramen geplaatst wat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Door middel van fraaie witte schotten is er veel bergruimte.

Op de voorzolder vinden we de wasmachine en droger (deze blijven achter) en hier is ook de CV-ketel (Intergas, bouwjaar 2022) opgesteld. De

Vervolg

houtlook laminaatvloer die drempelloos is
doorgelegd.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 1983, eigen grond
- * Oplevering per direct
- * CV-ketel Intergas (2022)
- * De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbelglas (bovenlichtjes zijn enkelglas), de 2e verdieping heeft kunststof dakramen met dubbelglas.
- * Energielabel B
- * De woning wordt verkocht met een niet-bewonersclausule
- * 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











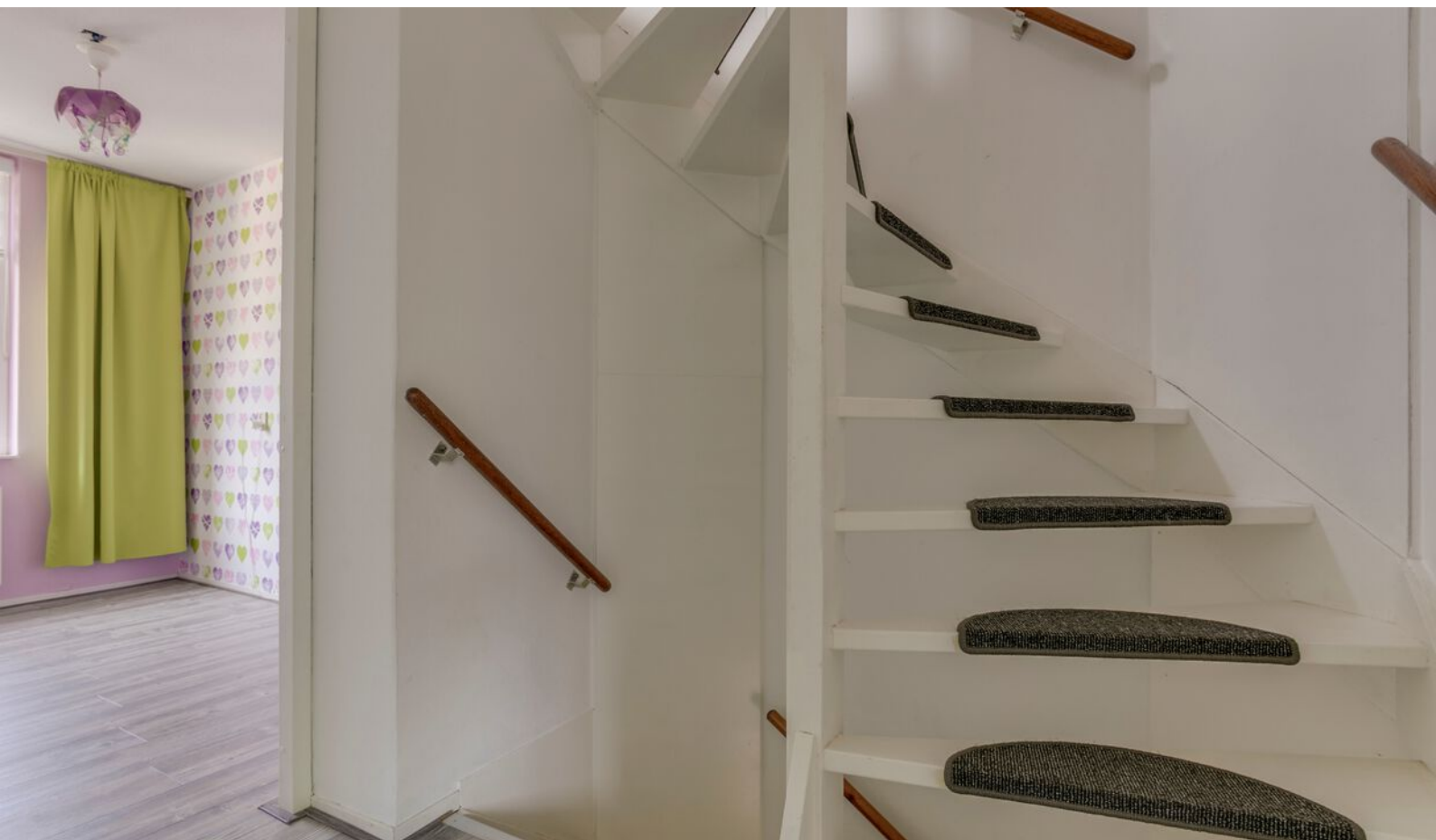














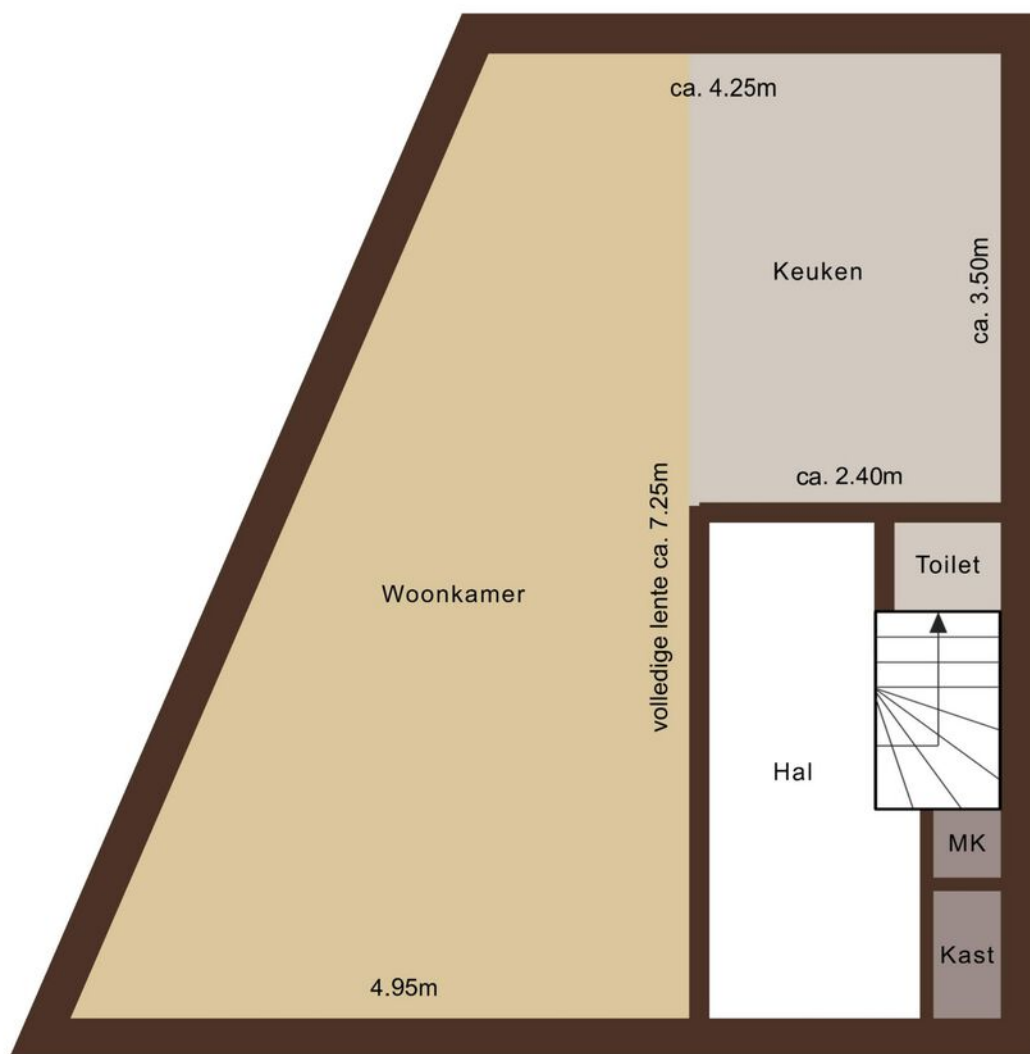




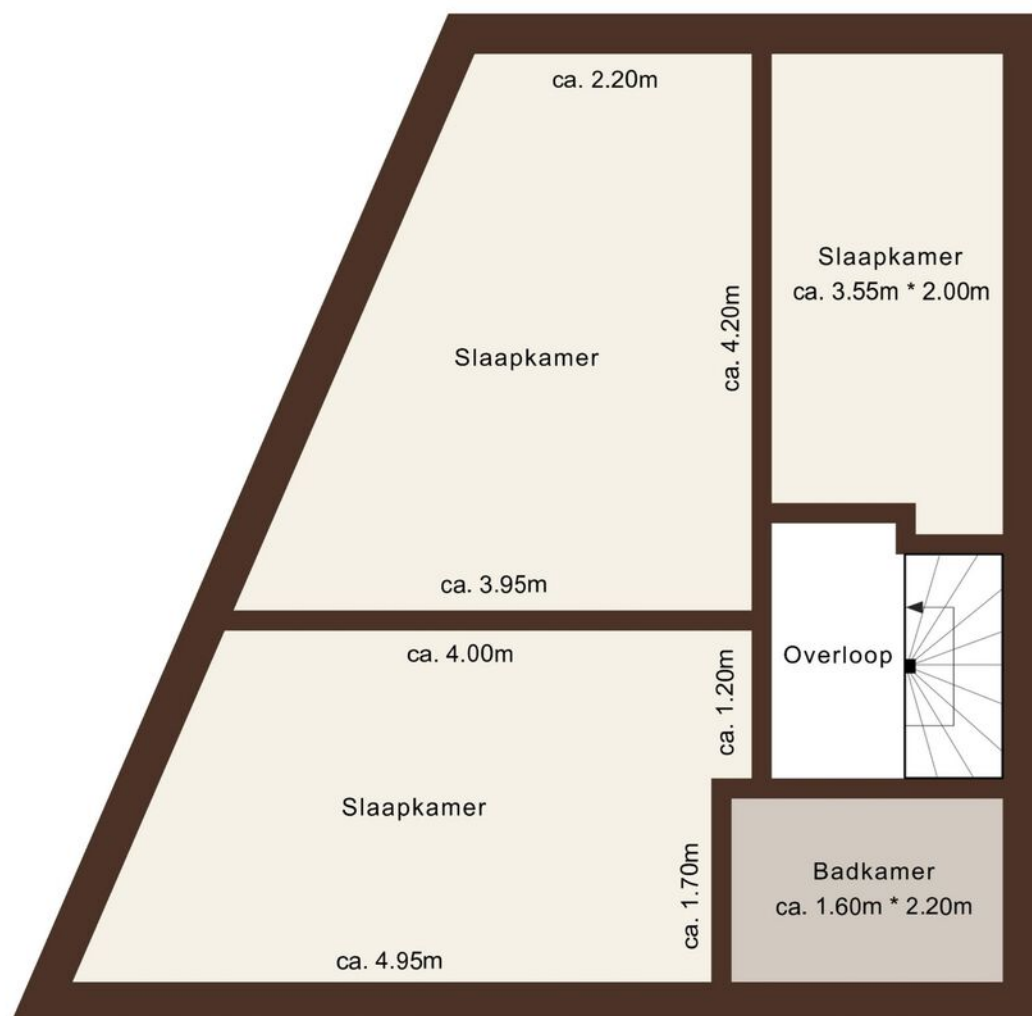




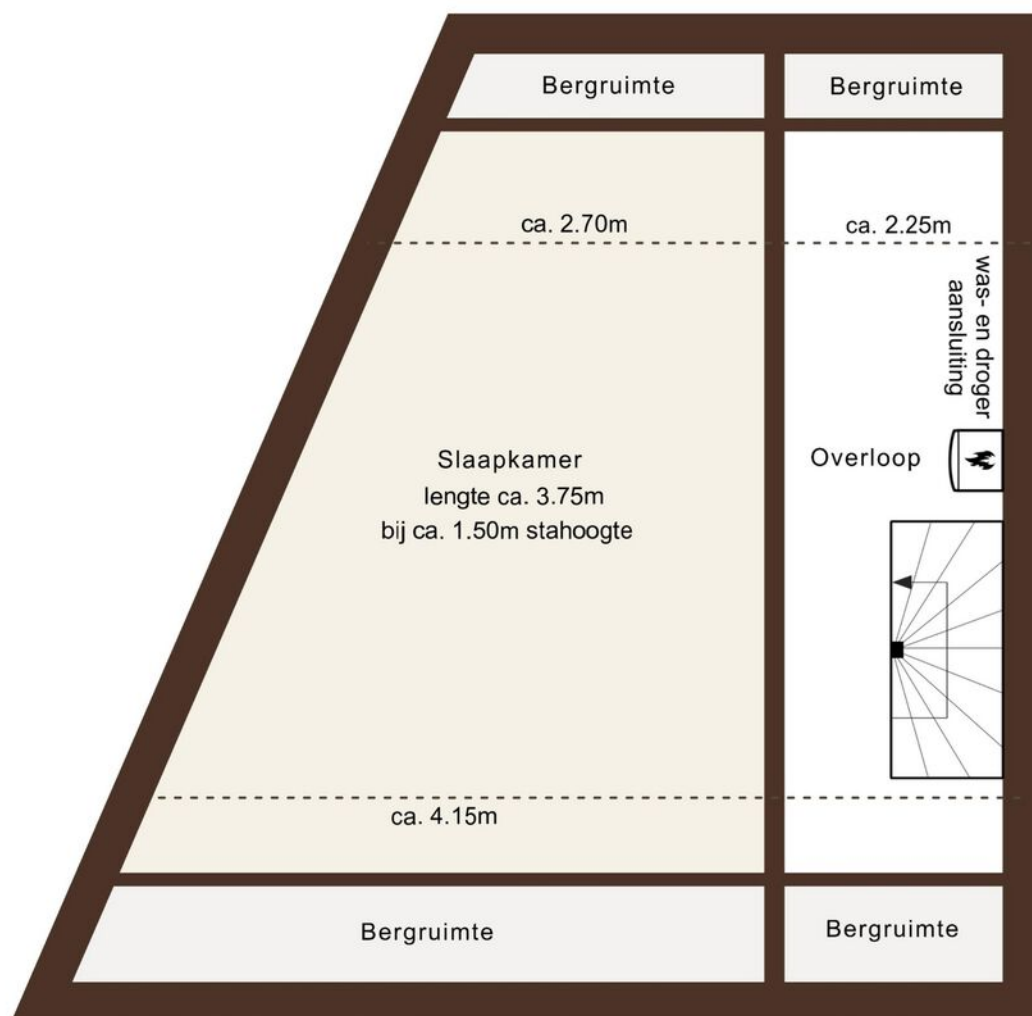
Plattegrond



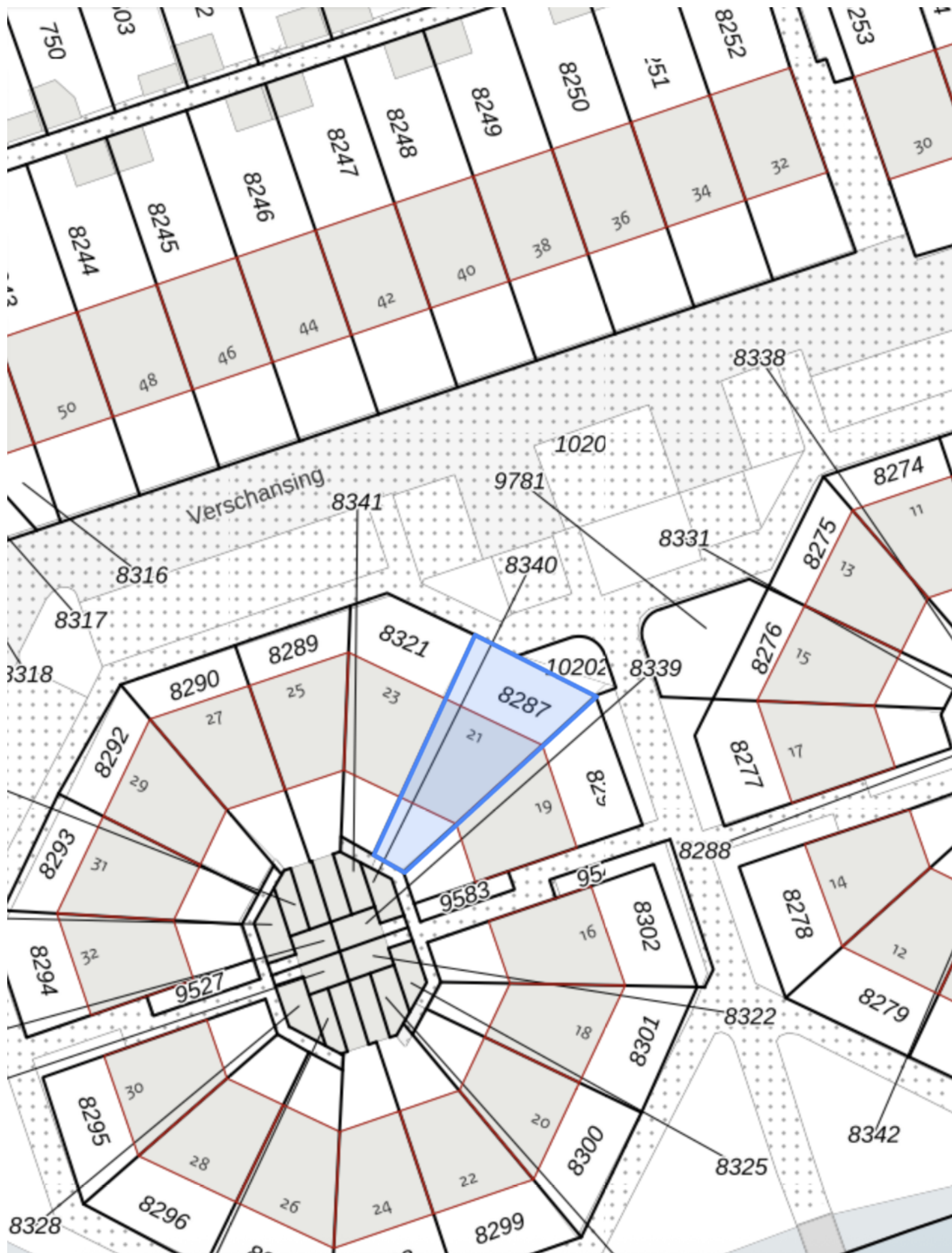
Plattegrond



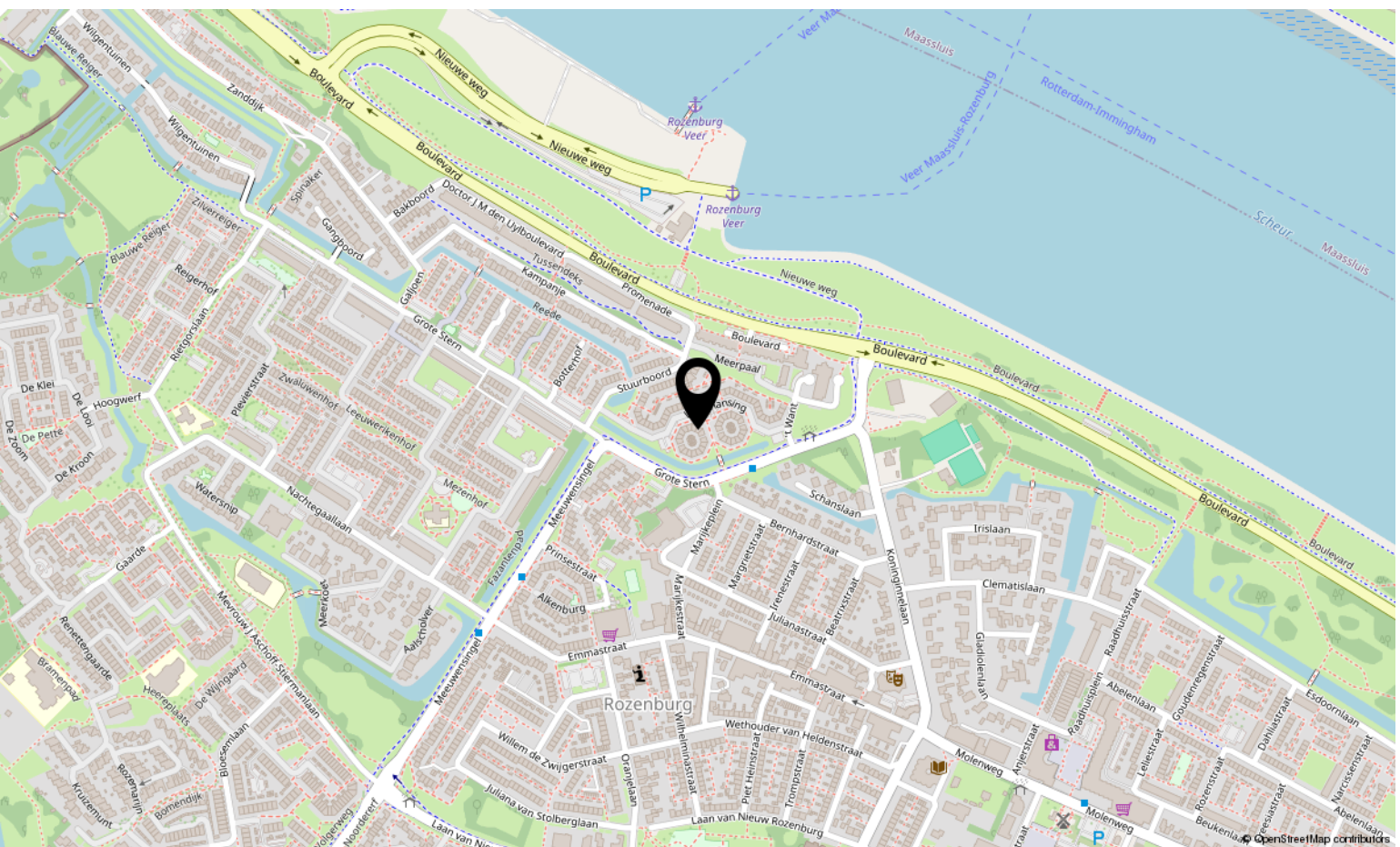
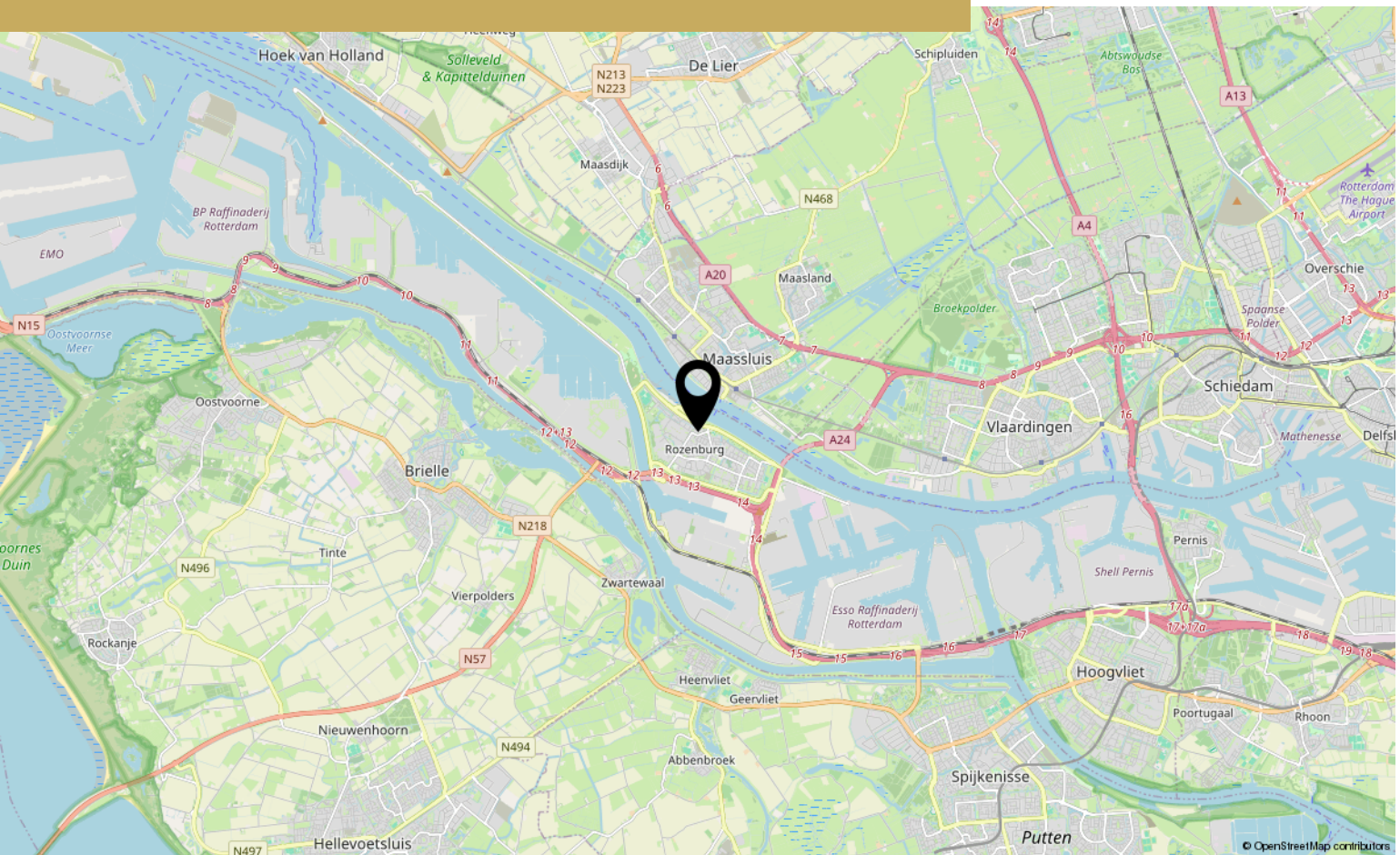
Plattegrond



Kadastrale kaart



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





Interesse?

Neem contact met ons op!

Honkvast Makelaardij

Molenweg 17 3181 BG Rozenburg

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com

