



Beukenlaan 39

ROZENBURG

Vraagprijs: € 300.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
97m²

Perceeloppervlakte

Aantal kamers
3 kamers

Aantal slaapkamers
2 slaapkamers

Bouwjaar
1963

Energie label
C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 300.000,- k.k.
Aanvaarding	Per maandag 1 september 2025

Bouw

Type object	Appartement, benedenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1963
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	97 m ²
Inhoud	245 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)

Tuin

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

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

Kenmerken

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019

Uitrusting

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

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Omschrijving

Dit ruime appartement op de begane grond heeft 2 slaapkamers, een moderne keuken en een heerlijke tuin! De woonkamer is ruim met aan de voorzijde de eethoek en aan de achterzijde de zithoek. De keuken is uitgevoerd met witte keukenkasten en een houtlook kunststof aanrechtblad. Er zijn 2 slaapkamers en de voormalig 3e slaapkamer is omgetoverd tot een ruime badkamer. De achtertuin is toegankelijk vanuit de masterbedroom en de woonkamer. De voortuin is ruim, heeft diverse plekjes om te zitten en is voorzien van een tuinhuis voor o.a. de fietsen. Al met al een ruim appartement met een grote tuin gelegen in het centrum van Rozenburg met diverse voorzieningen op loopafstand!

INDELING:

Binnenkomen in deze woning kan via zowel de oorspronkelijke entree, maar ook via de voormalige inpandige berging die door de huidige bewoners als hoofdingang wordt gebruikt. Hier is een grote kastenwand en ijskast die achterblijven en er ligt grijs tapijt op de vloer.

De hoofd entreehal is een lange gang met toegang tot de meterkast, plek voor de garderobe, een washok (voormalige badkamer), een ruim toilet, een vaste kast, toegang tot de andere entree, 2 slaapkamers, de keuken en de woonkamer.

Het ruime toilet heeft naast een hangend toilet ook een apart heren urinoir. De wanden zijn halfhoog betegeld in een wit/grijs gevlamde tegel en op de vloer ligt een houtlook pvc-vloer. Boven de tegels aan 2 muren een grote spiegel en er zijn spots in het plafond geïnstalleerd. Na het toilet -voor de meterkast- vinden we de voormalige badkamer die nu dienstdoet als washok. Hier is tevens de CV-ketel (Vaillant, 2019) geïnstalleerd.

We gaan verder naar de ruime en lichte woonkamer van ruim 8 meter lang. Op de vloer ligt laminaat in een warme houttint en de wanden zijn voorzien van olijfgroene en witte tinten. De voormalige schouw heeft een centrale plek tussen de zithoek en eethoek. De eethoek is aan de voorzijde en heeft zicht op de ruime voortuin. Vanuit de zithoek is er toegang tot de achtertuin. De achtertuin heeft een houten vlonder, keien als

looppad en een halfhoog hek.

Vanuit de woonkamer gaan we verder naar de keuken. De keuken is in een L-opstelling en heeft witte keukenkasten en een houtlook kunststof aanrechtblad. De achterwand is betegeld met grijs/beige, in dikte afwisselende, stenen. De volgende inbouwapparatuur vinden we terug in de keuken: een koel-vriescombinatie, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap erboven en elektrische oven eronder en een enkele spoelbak. In de vaste kast staat een losse magnetron die achterblijft. Op de vloer ligt hetzelfde laminaat als in de hal en woonkamer.

Vanuit de keuken komen we weer terug in de gang met toegang tot de 2 slaapkamers en badkamer. De masterbedroom is ruim, heeft grijze vloerbedekking en -net als de woonkamer- toegang tot de achtertuin. De schouw die hier aanwezig is blijft achter, net als de grote (vaste) schuifdeurenkast met spiegels. Slaapkamer 2 heeft dezelfde laminaatvloer als in de hal en woonkamer en is nu in gebruik als werkkamer. Er is een vaste kast en ook de andere grote kastenwand die hier staat, blijft achter. De ventilatoren met verlichting in de slaapkamers blijven ook achter.

De voormalige 3e slaapkamer is omgebouwd tot een ruime badkamer. Deze is volledig betegeld met op de wanden een wit/grijs gevlamde tegel en op de vloer houtlook pvc-tegels, welke doorloopt als trap naar het ligbad. Naast het aparte ligbad is er ook een ruime douchecabine met stort- en handdouche, een mozaïek tegelvloer en een houtlook-stenen sierrand. Op een massiefhouten kast is een witte wastafel geplaatst en erboven hangt een spiegel in barokstijl. Aan de muur bij het bad een radiator en tussen het bad en de douchecabine is meer dan genoeg plaats voor nog een badkamerkast. In het plafond zijn spots geïnstalleerd. Fijn ook dat er een raam in de badkamer is, voor zowel de lichtinval als ventilatie.

De laatste plek van deze woning is de heerlijke tuin van bijna 150m². Er zijn diverse zitplekken, een vijver, een deel gras, mooie stenen borders met (vaste) beplanting en een groot tuinhuis. De 2 buitentafels + stoelen, 3 waterornamenten,

Vervolg

sommige accessoires en de grote boeddha blijven achter.

Bijzonderheden:

*Bouwjaar ca. 1963

*Oplevering 1 september 2025

*CV-ketel Vaillant 2019

*De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel- en enkelglas

*Bijdrage Vereniging van Eigenaren €175 per maand. In de bijdrage is ook de opstalverzekering en een reservering voor het gezamenlijk onderhoud inbegrepen

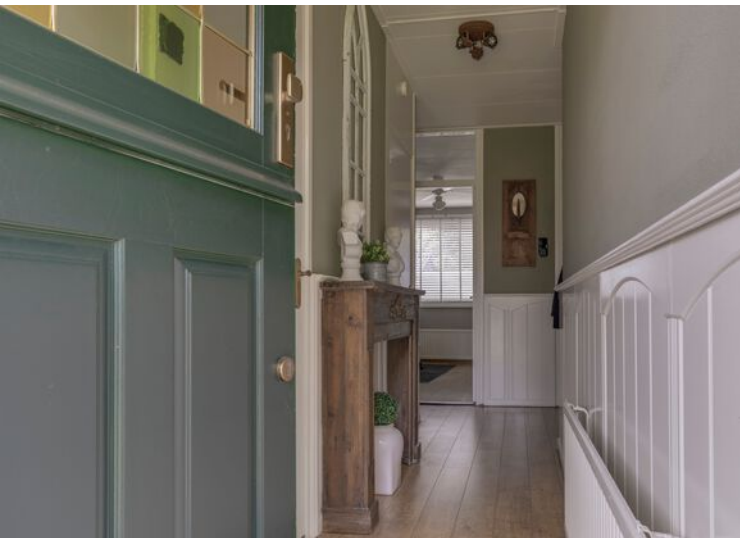
*De tuin mag gebruikt worden maar is geen eigendom. Het onderhoud is voor rekening van de eigenaar van de woning

*De woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule

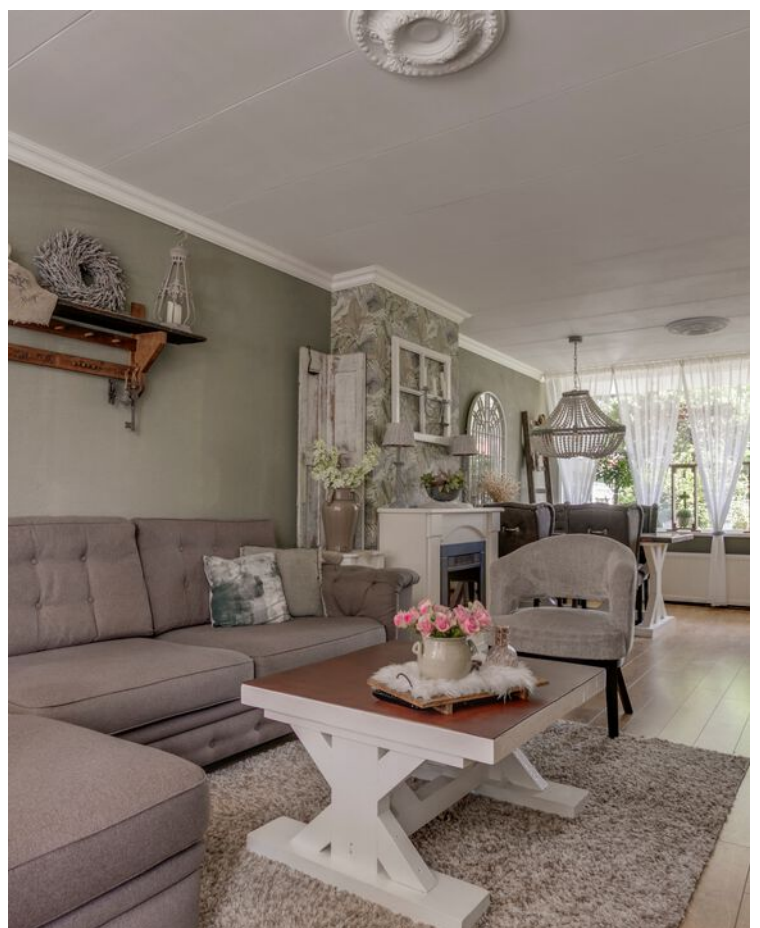
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Foto's

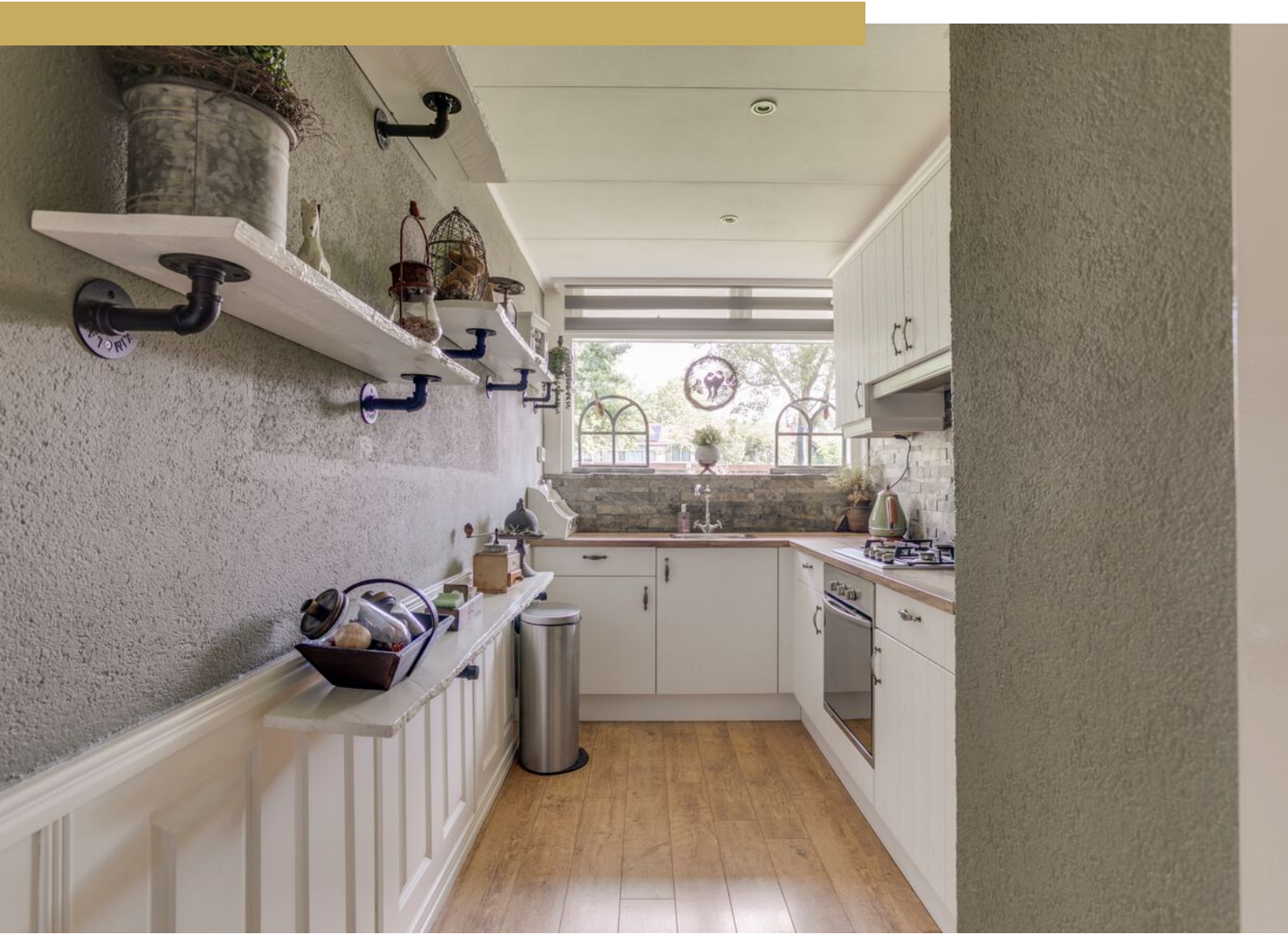








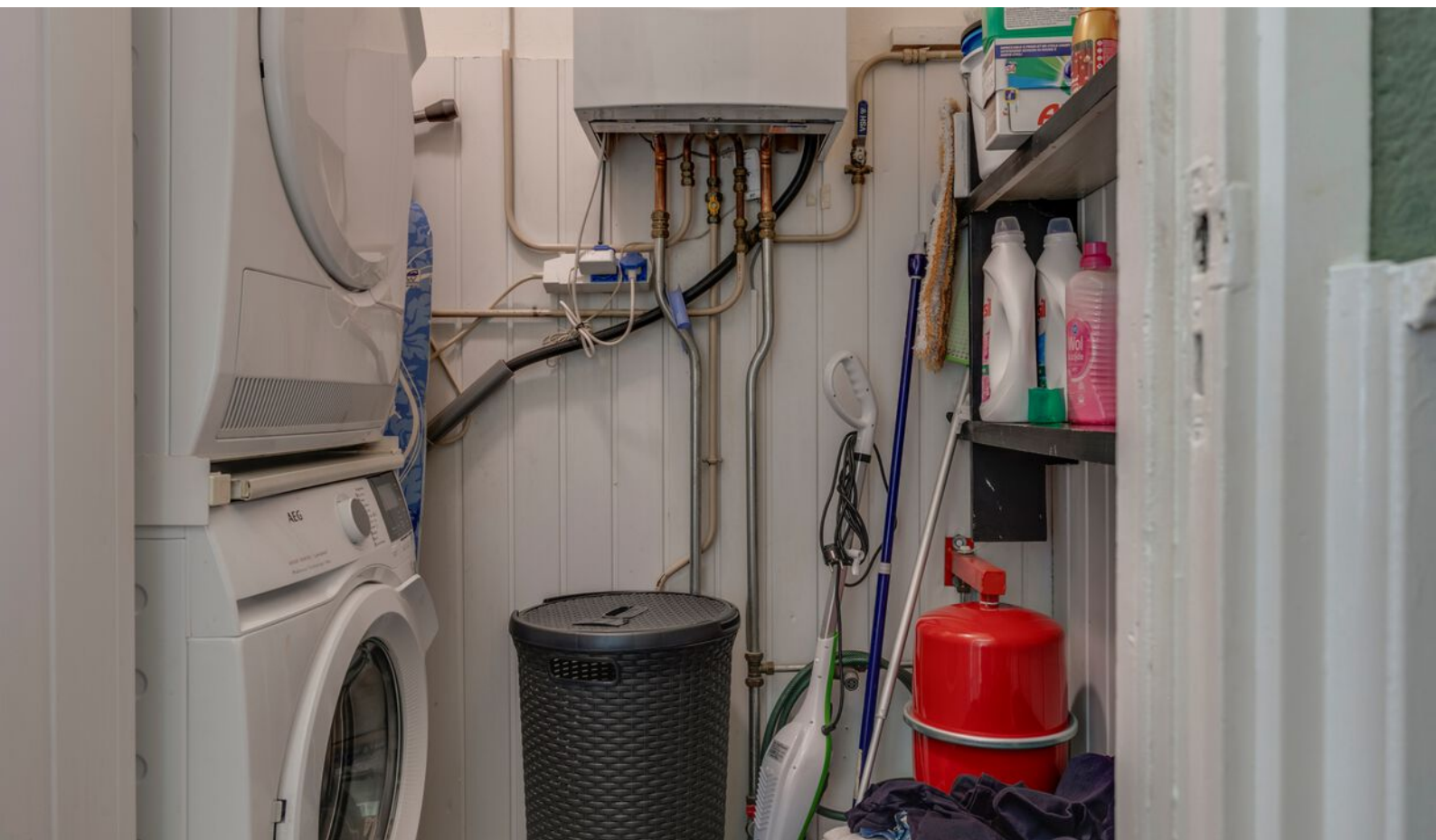




























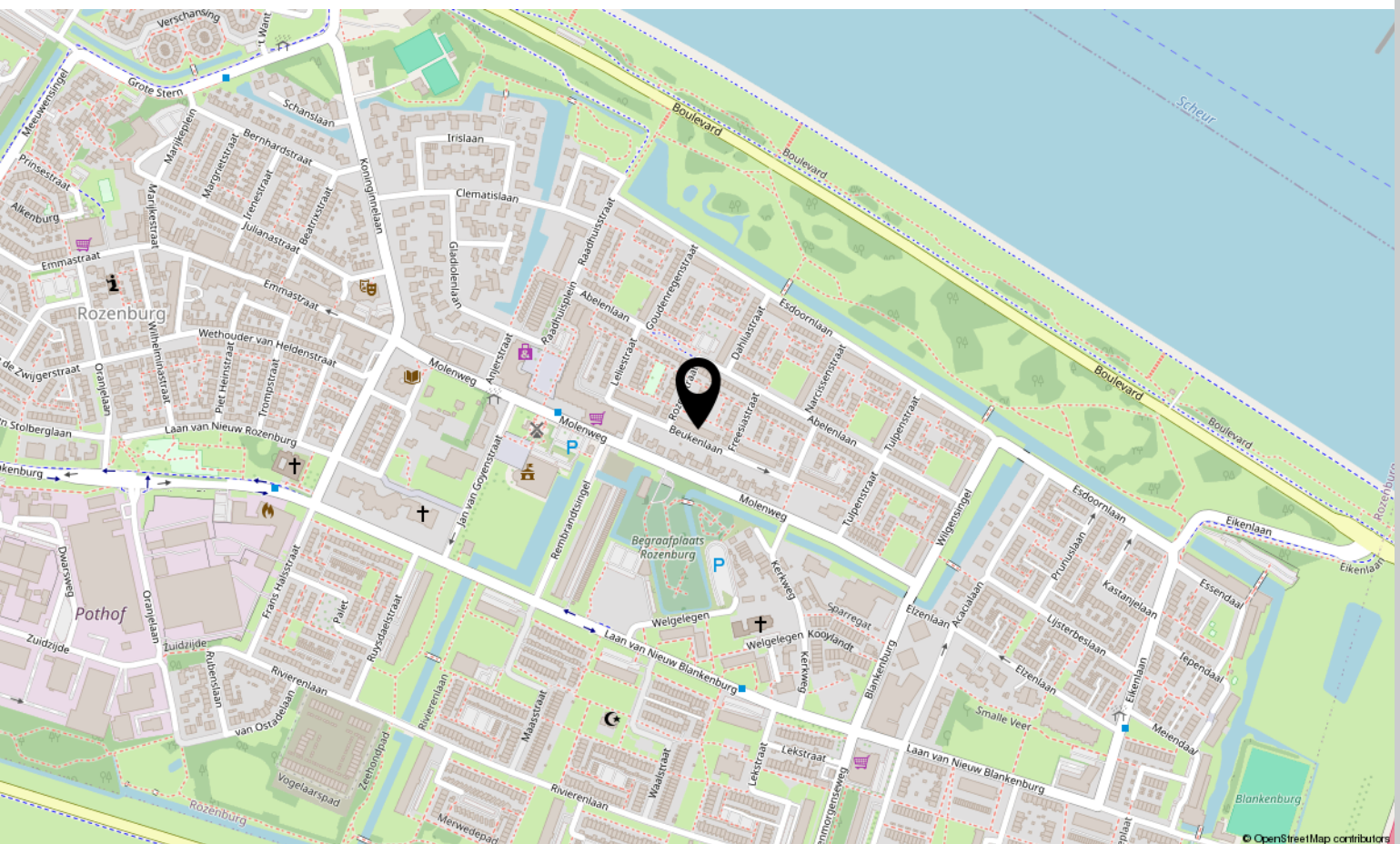
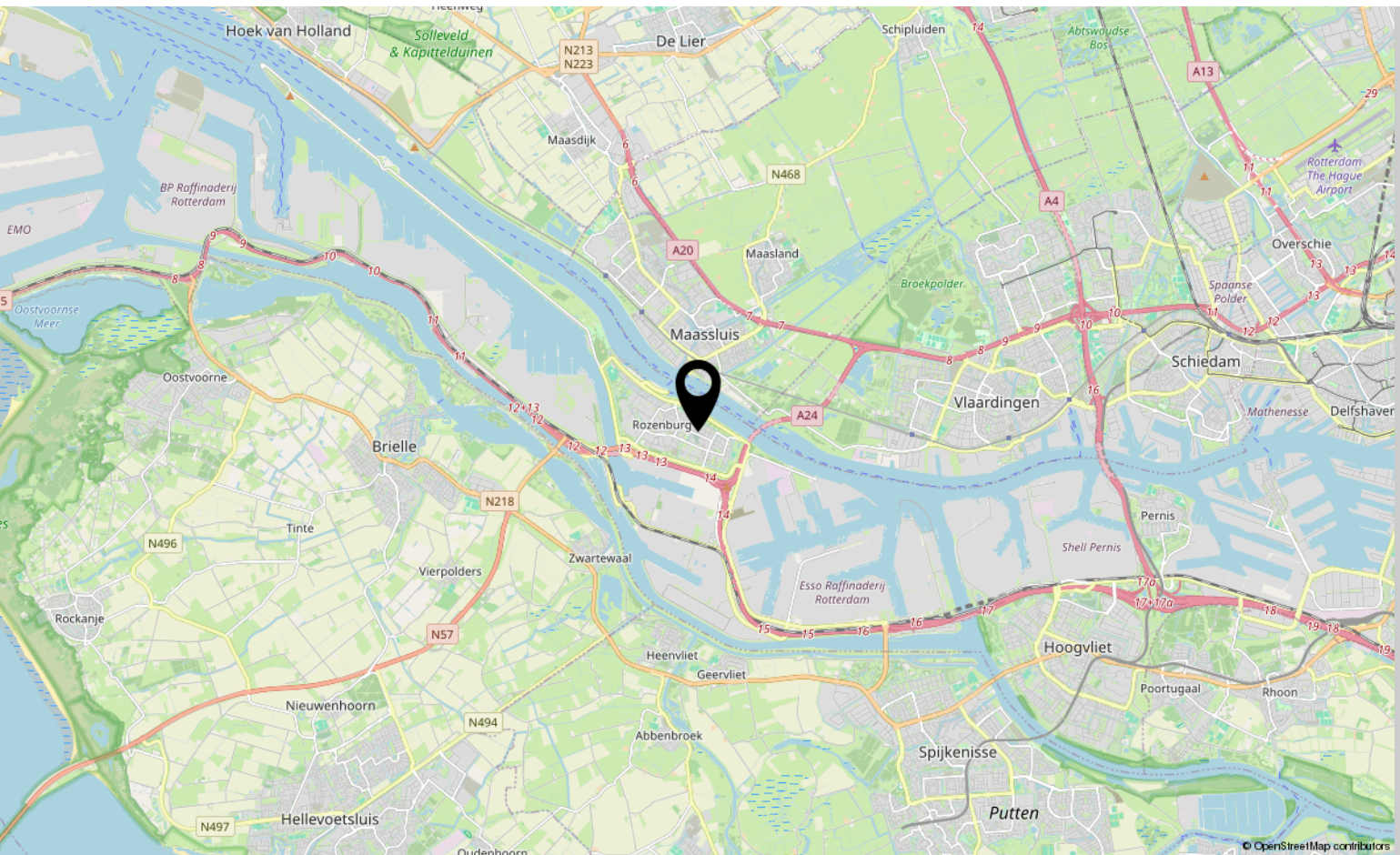
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op kaart



Lijst van Zaken

Adres: Beukelaan 39

Datum: 27-06-2025

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 <i>(boven eettafel)</i>	☐	☐	☒	☐
- <i>2x ventilator met verlichting</i>	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- <i>Kasten wand berging + computerkamer</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>Schuifdeurkast slaapkamer</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>planken in vaste kasten</i>	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen <i>Slaapkamer</i>	☒	☐	☐	☐
- vitrage <i>woonkamer 5x4m zijde mee</i>	☒	☒	☐	☐
- rol-/vouwgordijnen <i>keuken 2x achterzijde blijft</i>	☒	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren <i>(deur berging)</i>	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☒	☐	☐	☐
-				
Vloer, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen <i>(wel onder laminaat in woonkamer gedeelte)</i>	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Openhaard	☐	☐	☐	☒
Gashaard	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
Sierhaard <i>woonkamer mee slaapkamer blijft</i>	☒	☒	☐	☐
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 (in de vaste kast)	☒	☐	☐	☐
- 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	☐	☐	☐	☒

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)	☐	☐	☐	☒
- parasol voorged. acc. zijn gaat mee (sommige blijven)	☒	☐	☐	☐
	☒	☒		

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				
- Buiten 2x tafel + 10 stoelen	☒	☐	☒	☐
- Woonkamer 3x hoge meubel	☒	☐	☒	☐
- 3x water ornamenten	☒	☐	☒	☐
- Grote boedha voortuin	☒	☐	☒	☐
Grote kasten	☒	☐	☒	☐
Ijskast voorhal berging	☒	☐	☒	☐

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:



Rozenburg
27-6-2025

naam:

plaats:

datum:



Rozenburg
27-6-2025

ter overname : bank, eettafel, 4 stoelen,
lamp, kast woonkamer,
tv meubel.

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 lezen 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

