



Waalstraat 7

ROZENBURG

Vraagprijs: € 365.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

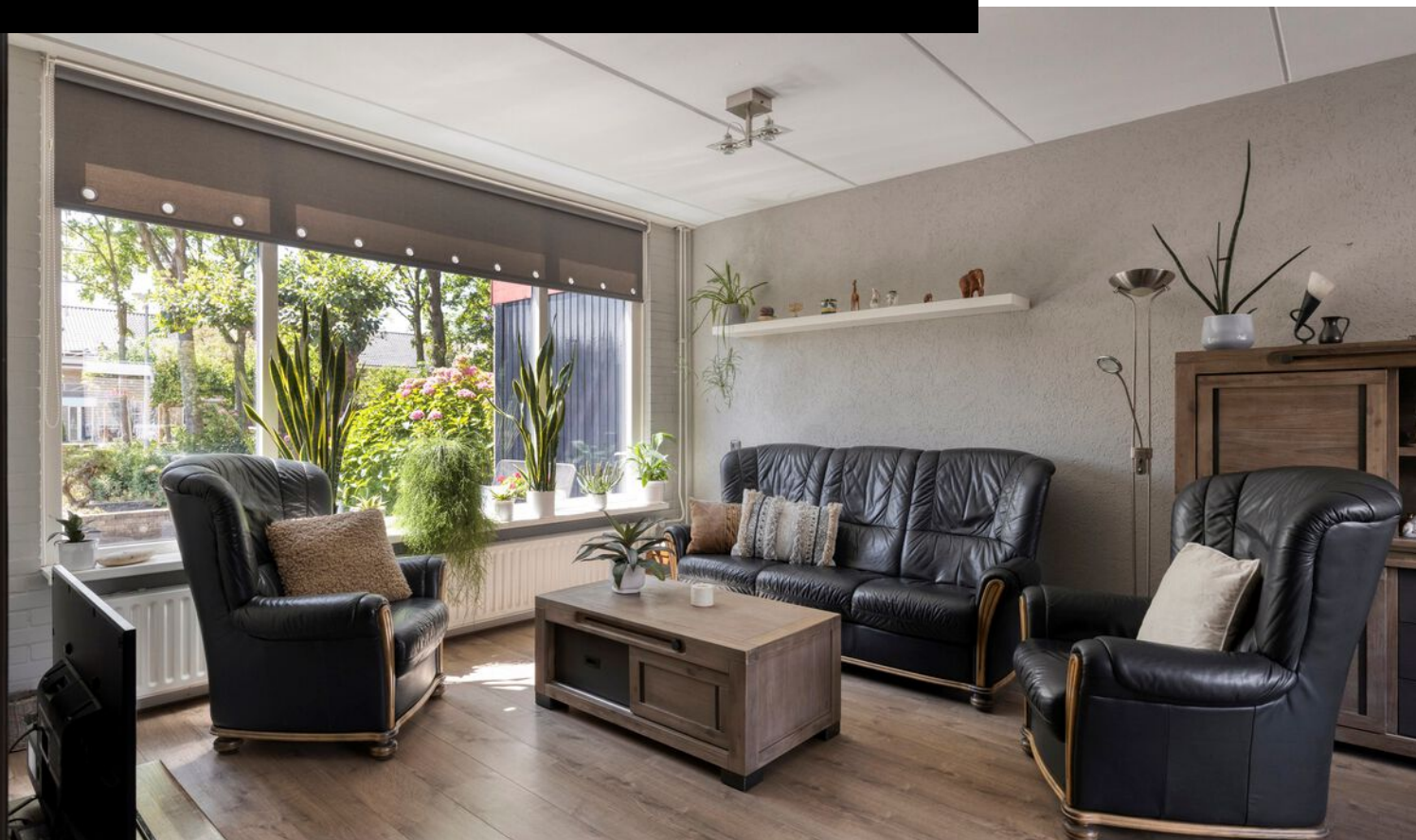
0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte

104m²

Perceeloppervlakte

147m²

Aantal kamers

3 kamers

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers

Bouwjaar

1974

Energie label

C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 365.000,- k.k.
Aanvaarding	Per woensdag 1 oktober 2025

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1974

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	147 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	104 m ²
Inhoud	368 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	26,5 m ²

Indeling

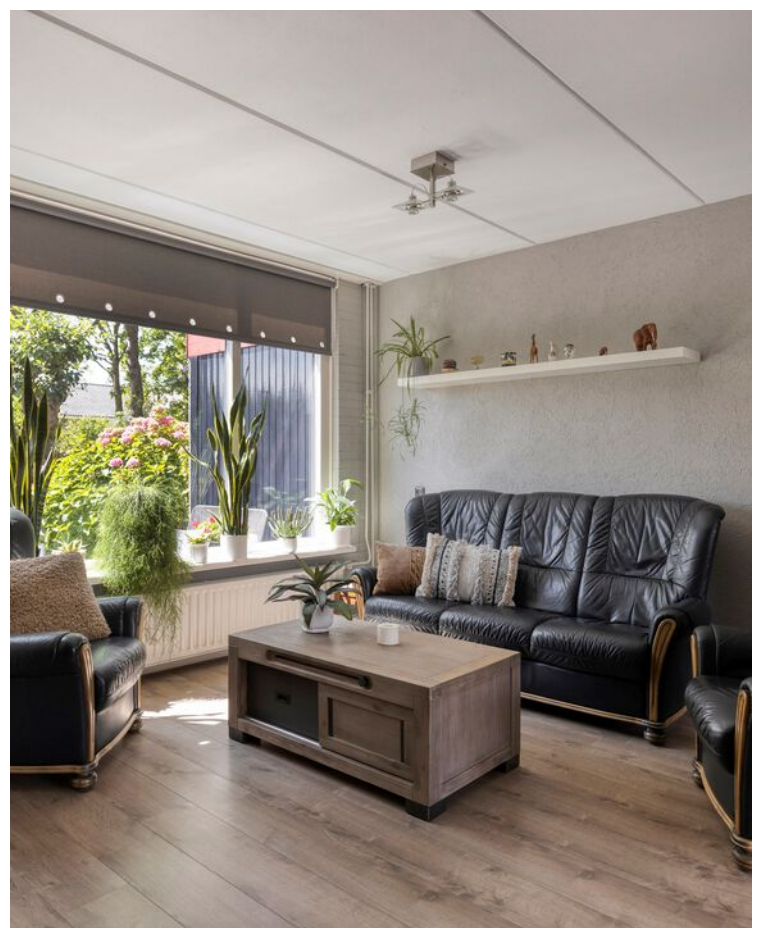
Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Energieverbruik

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

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Deze fijne en lichte woning heeft aan de voorzijde een klompenhok, een ruime woonkamer, open keuken en een moderne badkamer met een 2e toilet. Er zijn 2 slaapkamers (voorheen 3) op de 1e verdieping en slaapkamer 3 is op de 2e verdieping. Van de grote hoofdslaapkamer kan optioneel weer 2 slaapkamers gemaakt worden. De woning heeft een eigen garage. Aan de voorzijde van de woning is een speeltuintje.

INDELING:

Voortuin:

De woning heeft een leuk groen aanzicht op bomen en een speeltuintje. De voortuin is deels betegeld en heeft groenborders.

Begane grond:

We komen binnen via het klompenhok. In de entreehal bevinden zich de meterkast, vaste garderobekast en de toiletruimte. Het toilet is deels betegeld en heeft een fonteintje. Via de tussendeur stappen we binnen in de heerlijk lichte woonkamer met grote raampartijen. De vloer is voorzien van laminaat in een mooi vergrijsde houtlook. De woonkamer heeft de zithoek aan de voorzijde en kijkt uit op groen en het speeltuintje. Aan de andere kant van de woonkamer staat de eettafel en kijkt u uit op de open keuken en de achtertuin.

De open keuken is geplaatst in een L-opstelling en heeft onder- en bovenkasten met veel opbergruimte. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een keramische kookplaat, afzuigschouw, koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

Achtertuin:

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de ruime, volledig betegelde achtertuin met een ligging op het noordoosten. De tuin heeft aan de ene zijde mooie groene erfafscheiding en aan de andere zijde een moderne schutting.

Garage:

De garage bereiken we via de deur in de achtertuin. De garage is voorzien van elektra, water en een garagedeur. De garage is heerlijk ruim en biedt voldoende plek voor het parkeren van een auto. Via de garage is het achterpad te bereiken.

Terug naar de woonkamer, want daar vinden we de trapopgang naar de 1e verdieping.

Eerste verdieping:

Via de trap in de woonkamer komen we aan de op de 1e verdieping.

Vanaf de overloop is er toegang tot de 2 (voorheen 3) slaapkamers op deze verdieping en de badkamer. Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een leuk uitzicht op het speeltuintje. Slaapkamer 2, de hoofdslaapkamer (voorheen 2 kamers), is heel ruim en heeft veel lichtinval. Deze grote kamer kan eventueel terug aangepast worden naar 2 slaapkamers. De badkamer is modern en neutraal en heeft een douche met glazen schuifwand, dubbel wastafelmeubel met een brede spiegel erboven, handdoekenradiator en een 2e toilet. Een groot voordeel aan de badkamer is het raam voor natuurlijke daglicht en ventilatie.

Tweede verdieping:

We gaan naar de 2e verdieping. We komen uit op een voorzolder met veel knieschotruimte. Daarnaast vinden we hier de opstelling van de cv-ketel (Vaillant 2007) en de wasmachineaansluiting. Via een af te sluiten deur komen we aan in de 3e slaapkamer. Dit is nog een heerlijk ruime slaapkamer met knieschotruimte en een dakraam.

Vervolg

Bijzonderheden:

*Bouwjaar ca. 1974

*Oplevering: mogelijk vanaf 1 oktober 2025.

*Energie label C.

*Cv-ketel Vaillant 2007.

*De woning is volledig voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.

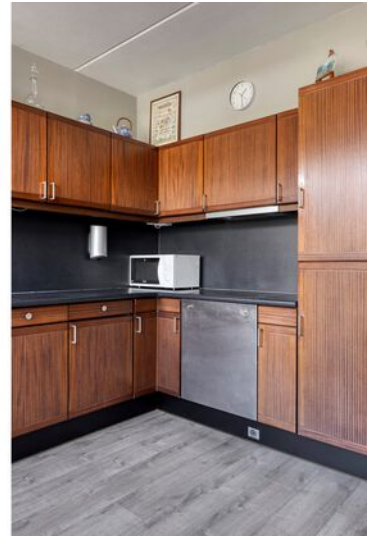
*Bouwjaar 1974.

*Ouderdomsclausule van toepassing.

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



















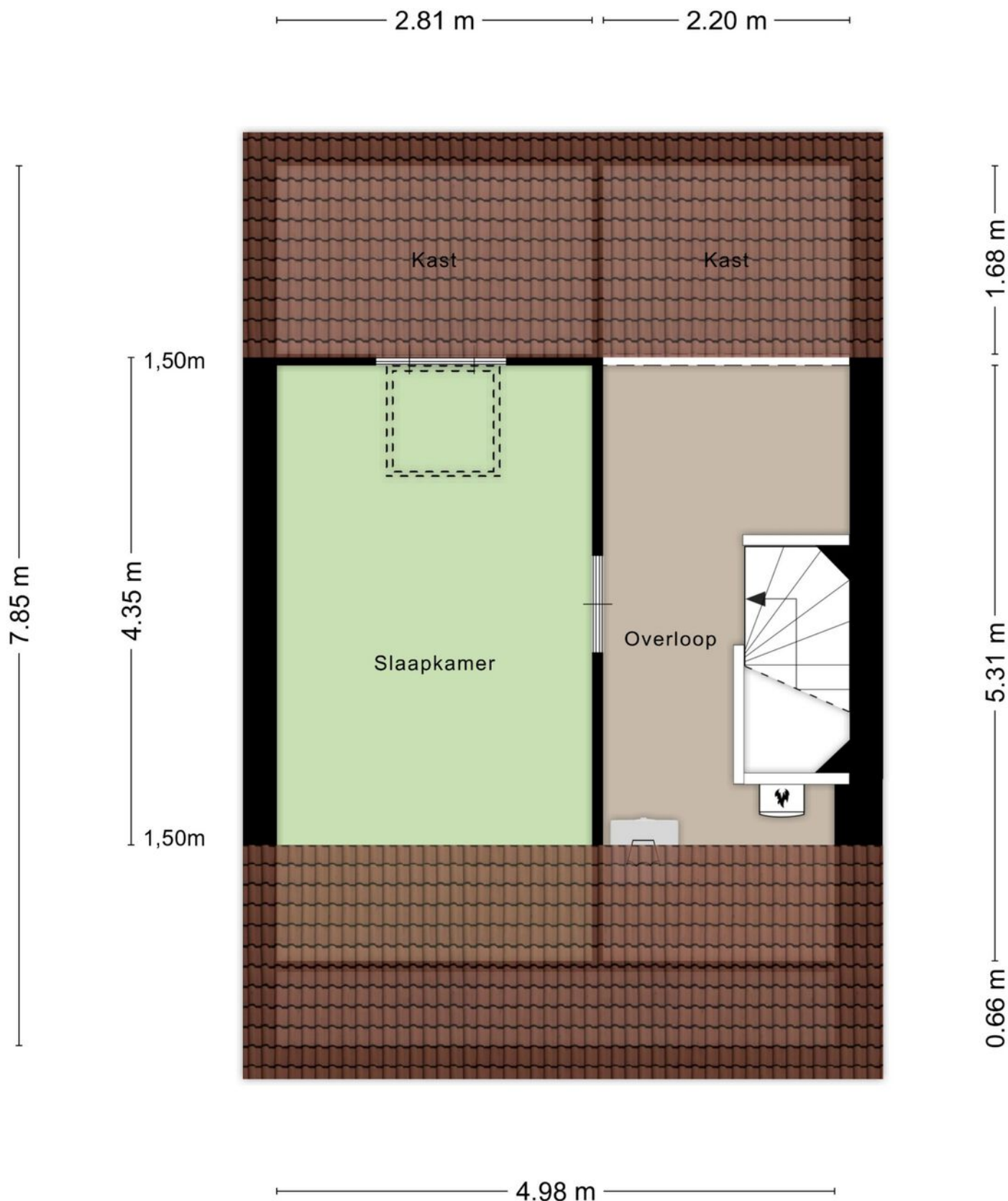
Plattegrond



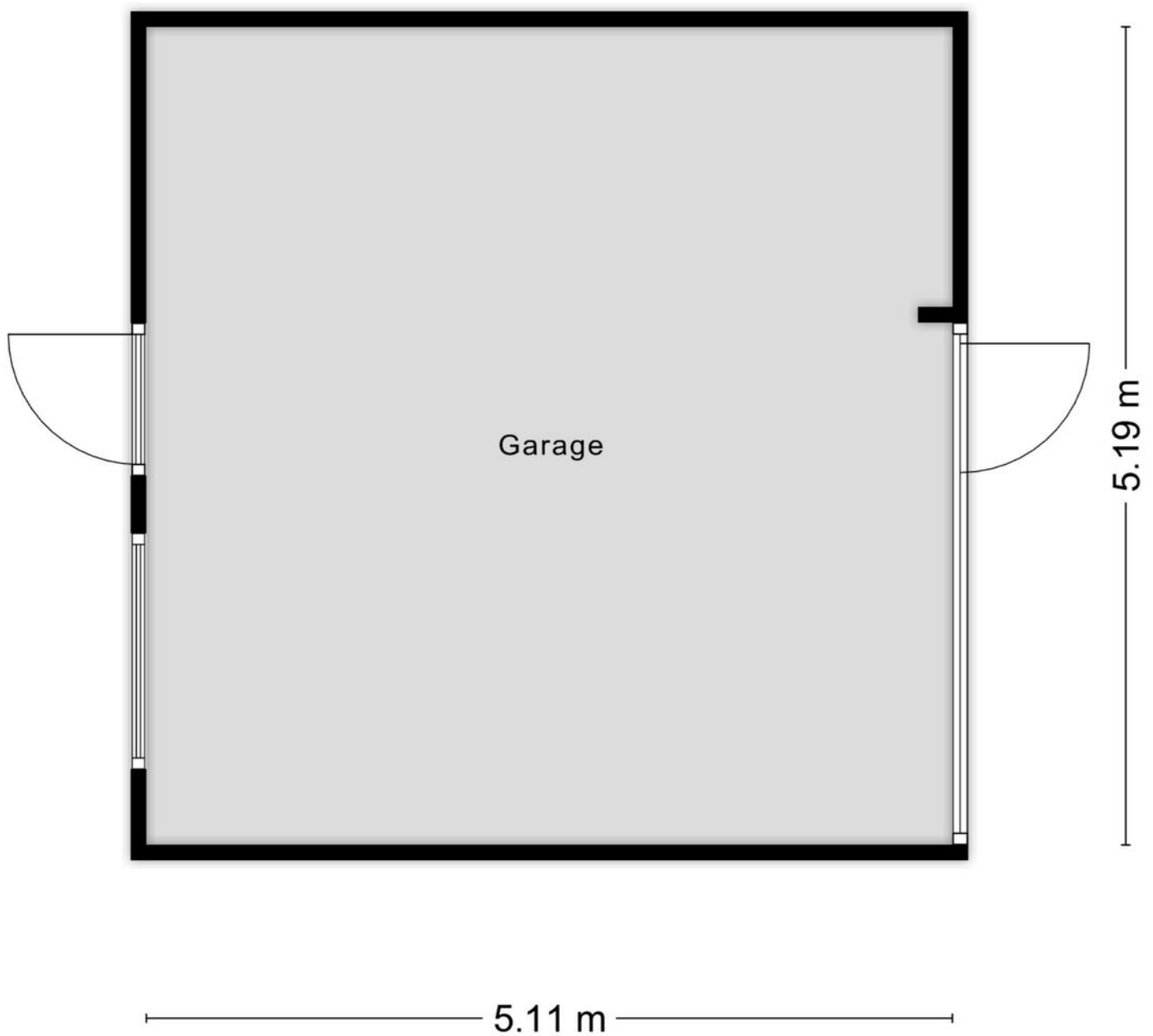
Plattegrond



Plattegrond

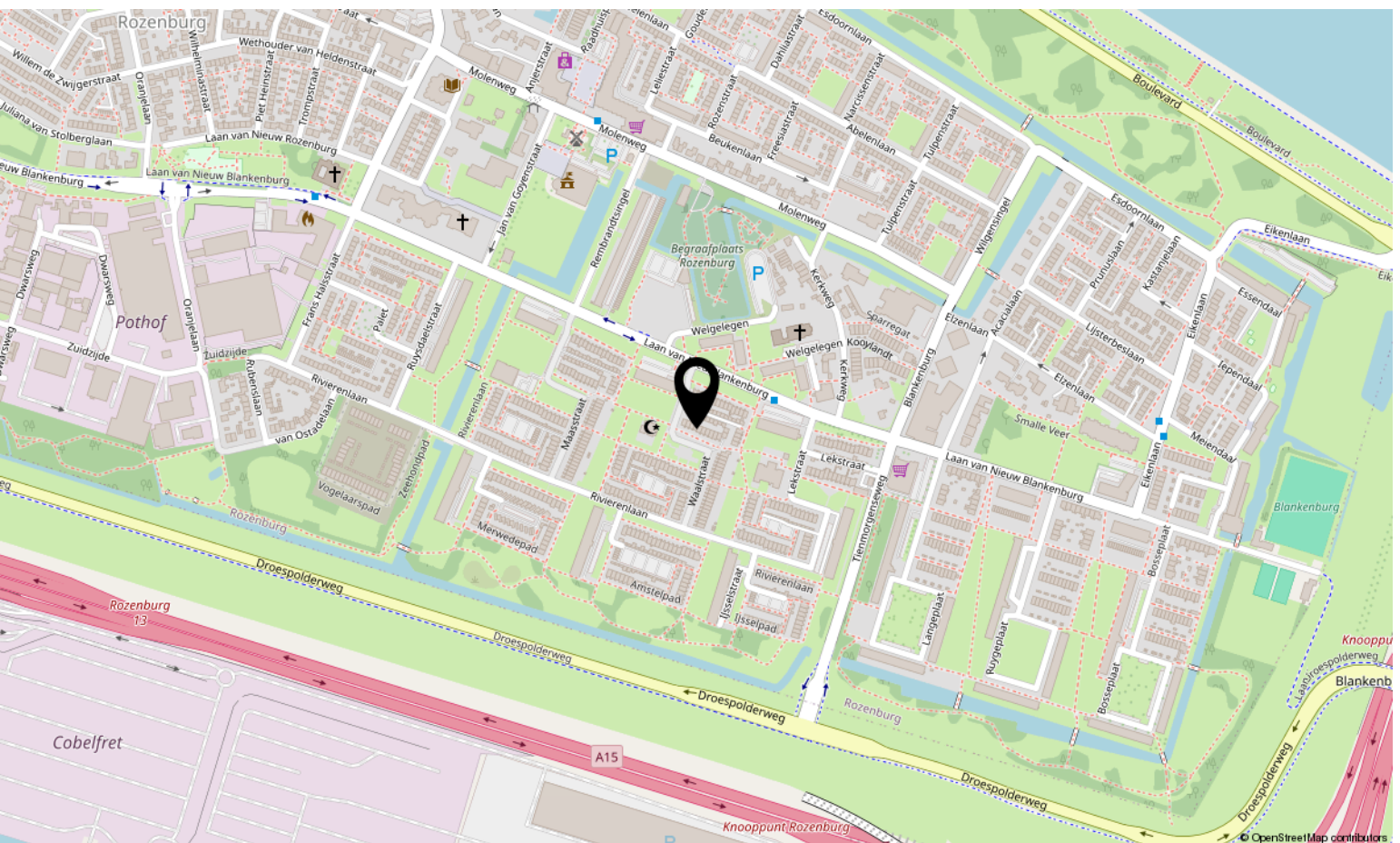
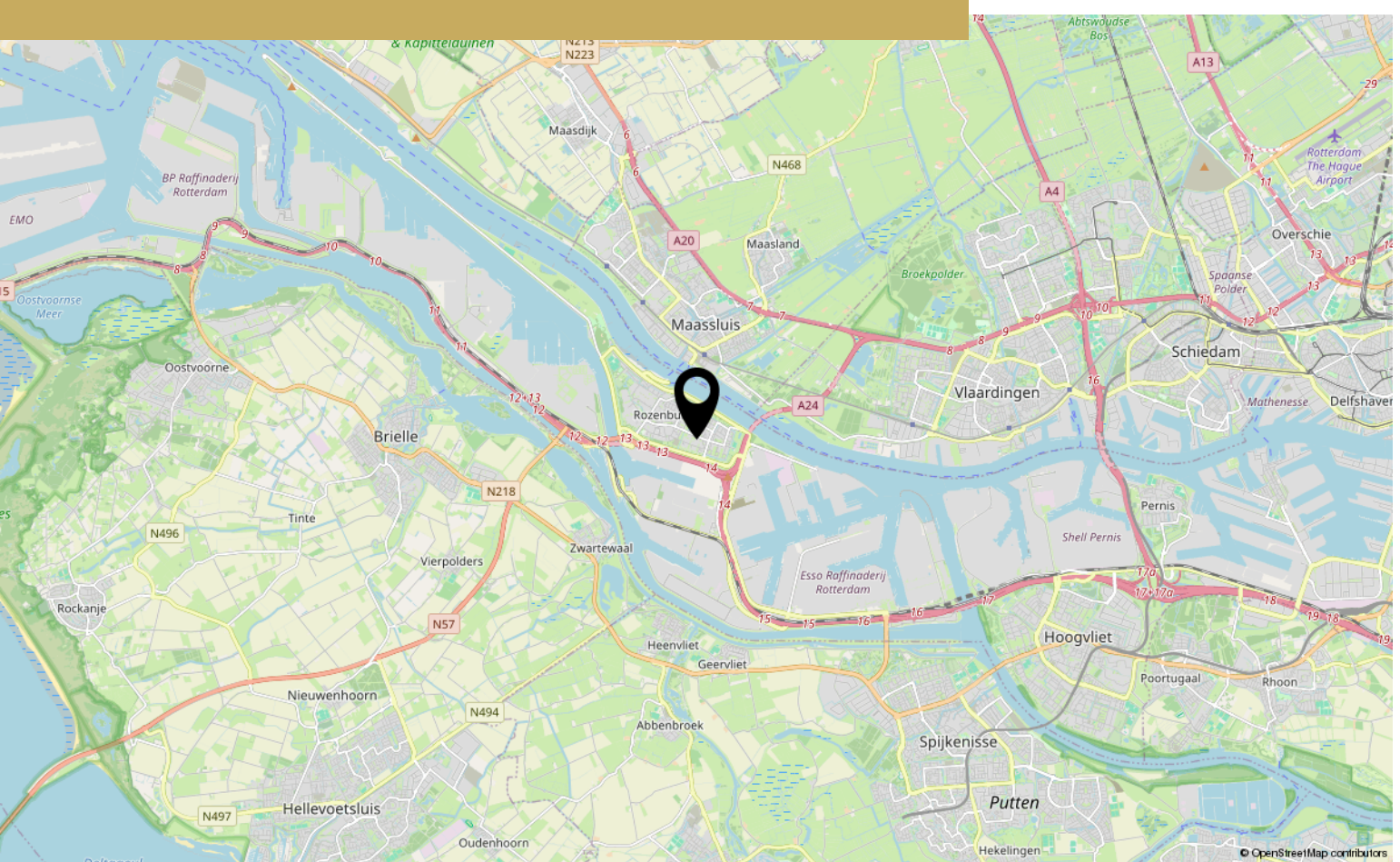


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie op kaart



Lijst van Zaken

Adres: Waalstraat 7

Datum: 9-7-2025

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:				
- plank woonkamer	☒	☐	☐	☐
- plankje (glas) in de hal	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails slaapkamer voor	☒	☐	☐	☐
- gordijnen slaapkamer voor / Hal	☒	☐	☐	☐
- vitrage	☐	☐	☐	☒
- rol-/vouwgordijnen m.u.v. rolgordijn woonkamer achter	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën zolder	☒	☐	☐	☐
- (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:				
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- toiletrolhouder badkamer	☐	☒	☐	☐
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)	☐	☐	☐	☒
Houten tuinsel	☒	☐	☐	☐

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				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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: HPP Eisberg

plaats: Rozenburg

datum: 9-7-2025

naam: NT van Uliet Oosterlee

plaats: Rozenburg

datum: 9-7-2025



Interesse?

Neem contact met ons op!

Honkvast Makelaardij

Molenweg 17 3181 BG Rozenburg

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com

