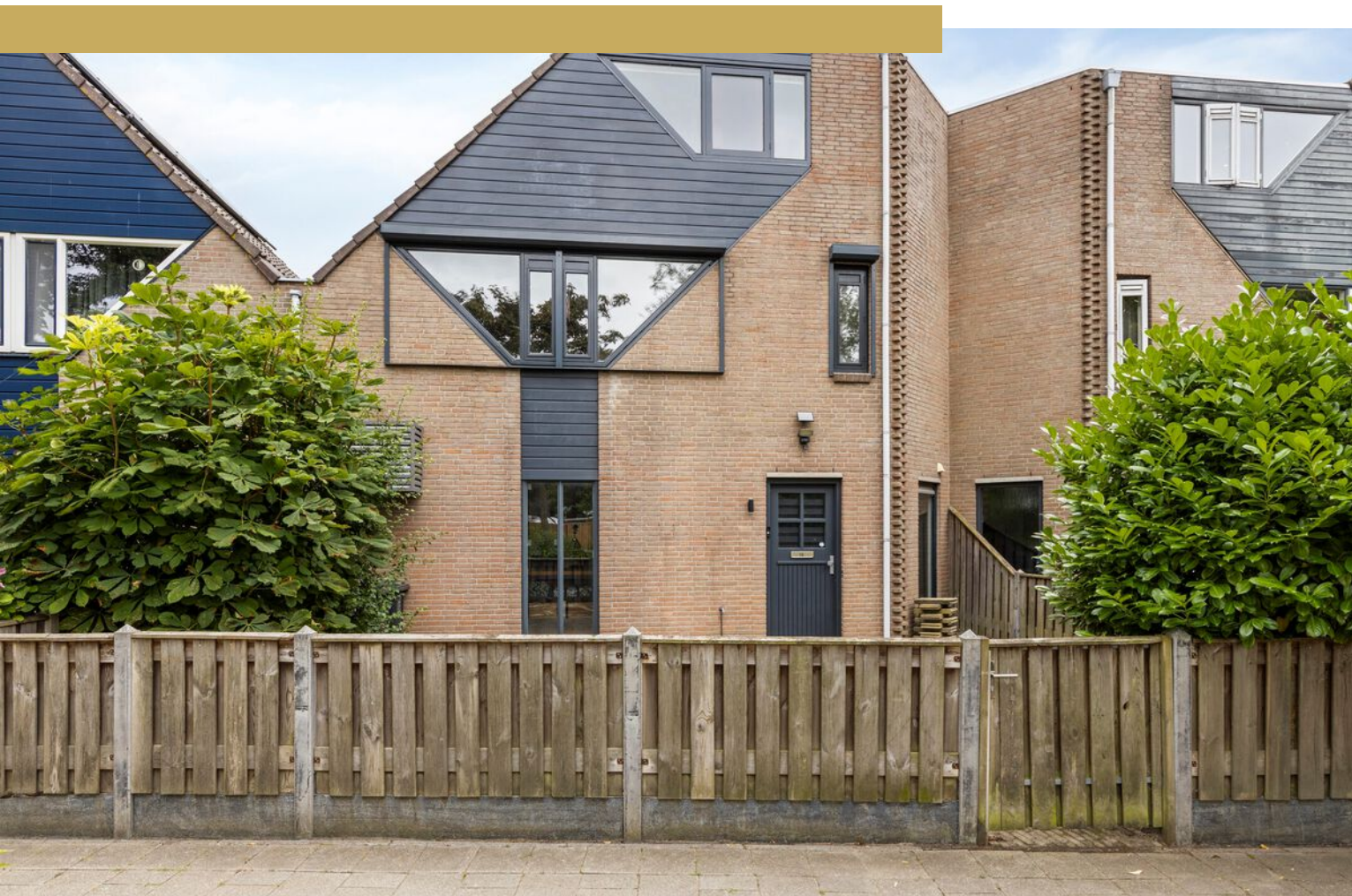




Westererf 18

ROZENBURG

Vraagprijs: € 425.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte

138.90m²

Perceeloppervlakte

167m²

Aantal kamers

4 kamers

Aantal slaapkamers

4 slaapkamers

Bouwjaar

1977

Energielabel

C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 425.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1977
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	167 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	138,9 m ²
Inhoud	491 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

Tuin

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

Kenmerken

Tuin 2 - Staat

Goed onderhouden

Energieverbruik

Heeft een energiecertificaat

Ja

Energielabel

C

CV ketel

CV ketel

Vaillant

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2001

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Heeft airco

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft rolluiken

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Eigendom

Eigen grond

Omschrijving

In de kindvriendelijke Ervenbuurt van Rozenburg staat deze ruime en speels ingedeelde eengezinswoning met maar liefst vier slaapkamers, een royale woonkamer met open keuken, een verzorgde tuin op het zuidoosten én een grote berging op de tweede verdieping. Met een speeltuin om de hoek, een bushalte op loopafstand en het zwembad en sportcomplex vlakbij, is dit een ideale plek voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort én gemak.

INDELING:

Voortuin:

De voortuin is opvallend ruim en volledig omheind met een modern afsluitbaar hekwerk. De buitenmuren van de woning zijn gereinigd en geïmpregneerd, wat direct zorgt voor een verzorgde en nette uitstraling.

Begane grond:

We betreden de woning via de royale entreehal, waar links de meterkast en het toilet te vinden zijn. Het toilet is keurig afgewerkt met zwarte vloertegels en witte wandtegels. Dankzij het raam en de ruime opzet voelt de hal licht en uitnodigend. De huidige bewoners hebben hier een stijlvolle en praktische inrichting gecreëerd met lockers – deze kunnen worden overgenomen. Via de hal komen we in de verrassend ruime en lichte woonkamer, die direct in verbinding staat met de open keuken. Wat hier meteen opvalt: de grote raampartijen die veel daglicht binnenlaten én de speelse indeling die deze woning echt bijzonder maakt.

De hele begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een nette laminaatvloer met brede planken.

Aan de ene zijde van de woning bevindt zich een gezellige zithoek, terwijl aan de andere kant de keuken een centrale plek heeft gekregen. In het midden van de ruimte zorgt de open trap naar boven voor een speels en luchtig effect.

Keuken:

De L-vormige keuken heeft moderne zwarte houten frontjes met een grijs gemêleerd kunststof werkblad, dat doorloopt als achterwand. De keuken is voorzien van veel bergruimte in boven- en onderkasten en beschikt over de volgende apparatuur: een koelkast, een vriezer, een combimagnetron, een keramische kookplaat met rvs-afzuigkap erboven, een vaatwasser en een dubbele spoelbak. De huidige bewoners hebben een keukeneiland toegevoegd in dezelfde stijl als de keuken; dit losse meubel is ter overname beschikbaar.

Achtertuin:

Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin, die gelegen is op het zuidoosten. De tuin is grotendeels bestraat met voldoende ruimte voor een grote lounge set en tuintafel en heeft borders met vaste beplanting. De moderne schuttingen zorgen voor erfafscheiding. De achterom van de tuin bevindt zich achter in de tuin. Ook vinden we in de tuin nog een buitenkraan, diverse verlichting en een houten schuur met elektra en een 2e koelkast. Aan de gevel hangt een zonnescherf. Ook hier komt de verzorgde uitstraling van de woning weer goed naar voren, dankzij de gereinigde en geïmpregneerde gevel aan de tuinzijde.

Vervolg

Eerste verdieping:

Via de open trap in de woonkamer bereiken we de eerste verdieping. Hier vind je drie slaapkamers, een ruime badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop en alle slaapkamers zijn voorzien van een lichte vergrijsde laminaatvloer. Er zijn twee grote slaapkamers, beide geschikt voor tweepersoonsbedden. De huidige hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is uitgerust met airconditioning én een rolluik. De tweede slaapkamer aan de voorzijde – iets kleiner van formaat – heeft ook een rolluik. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een dakraam. De badkamer is ruim en compleet. De vloer is betegeld met zandkleurige tegels, en de wanden zijn afgewerkt met witte tegels voorzien van een zandkleurige bewerking. Rechtsachter in de badkamer bevindt zich een ligbad, met daarnaast een douchecabine. Aan de linkerkant zijn twee wastafels geplaatst, elk met een spiegel erboven. Tot slot is er een tweede toilet, zwarte designradiator en een hoge smalle kast langs de achterwand, perfect voor handdoeken en andere spullen.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier komen we eerst op een kleine overloop die toegang geeft tot zowel de vierde slaapkamer als een ruime berging. De slaapkamer is verrassend ruim en biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed. De aangrenzende berging biedt volop opbergruimte én hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de Cv-ketel (Vaillant, bouwjaar 2010).

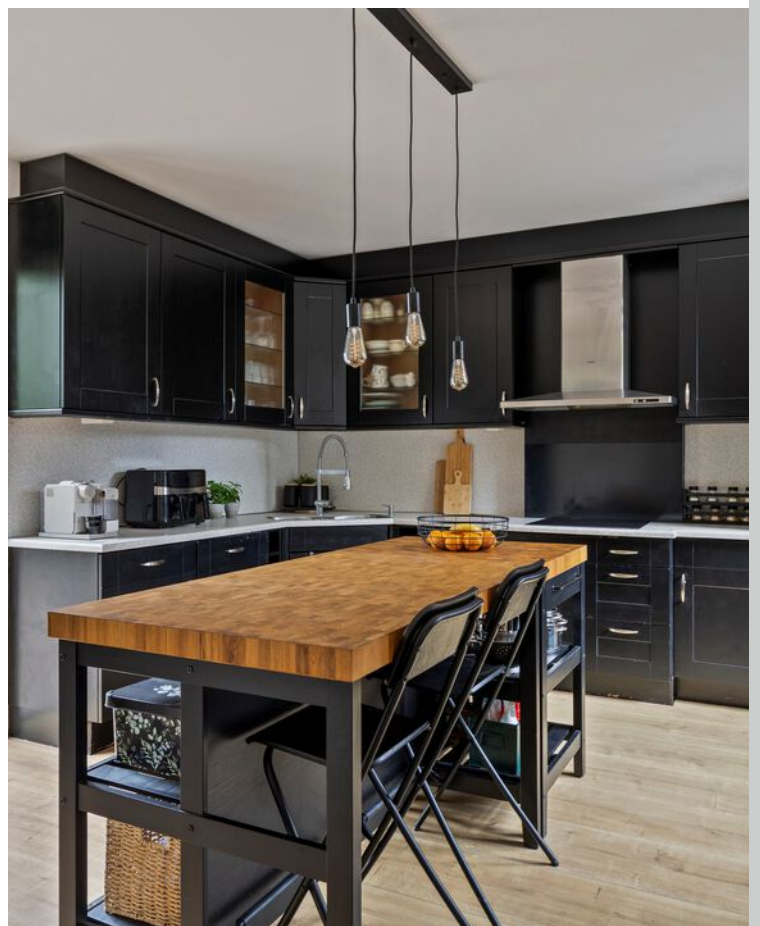
Bijzonderheden:

- *Bouwjaar ca. 1977, eigen grond.
- *Oplevering november 2025.
- *Cv-ketel Remeha 2021.
- *Energie label C.
- *Airconditioning aanwezig in de woonkamer.
- *De 2 slaapkamers aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van airconditioning en elektrische rolluiken.
- *De woning is geheel voorzien van dubbelglas, waarbij de kozijnen van hout zijn.
- *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.



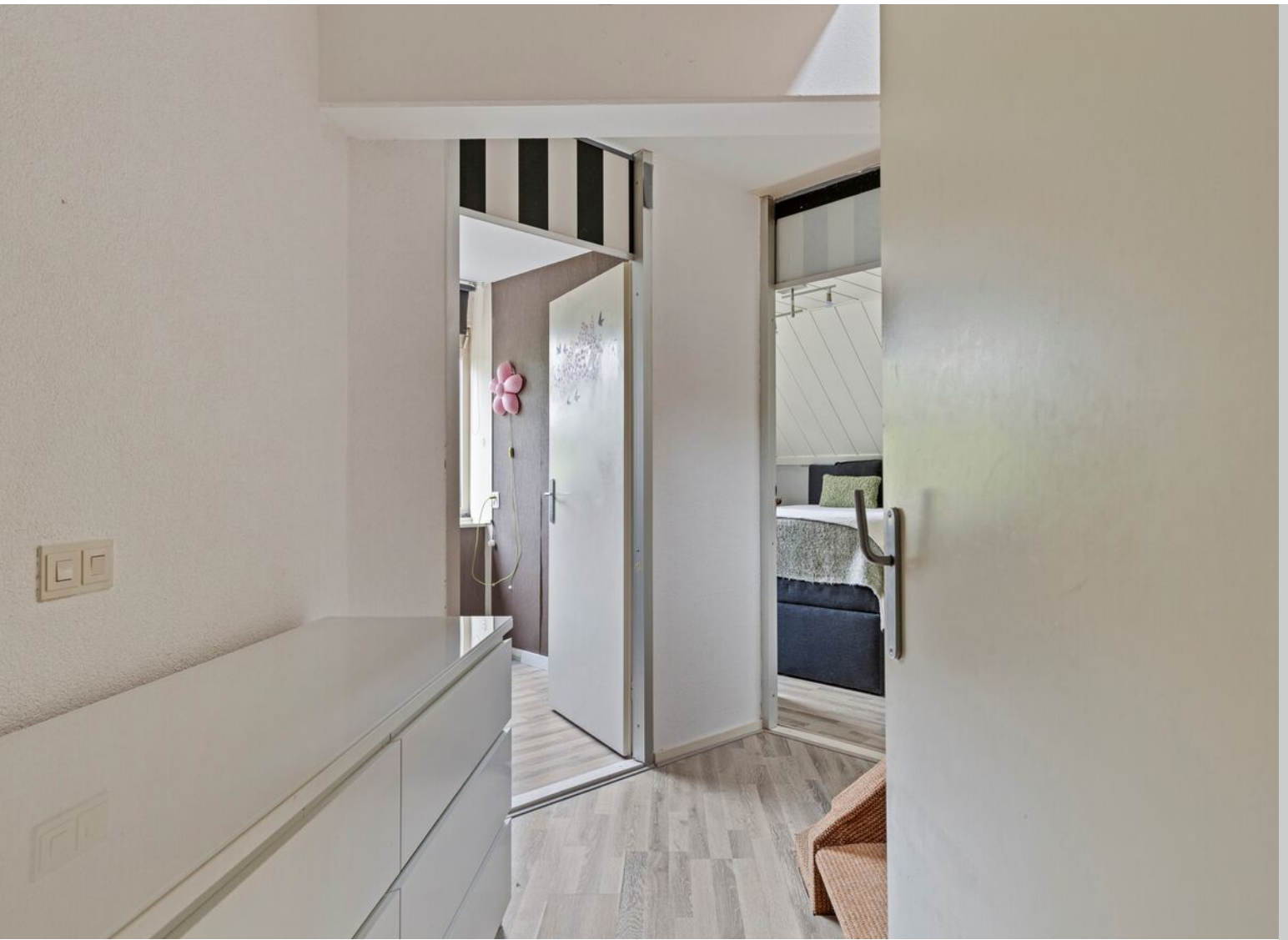




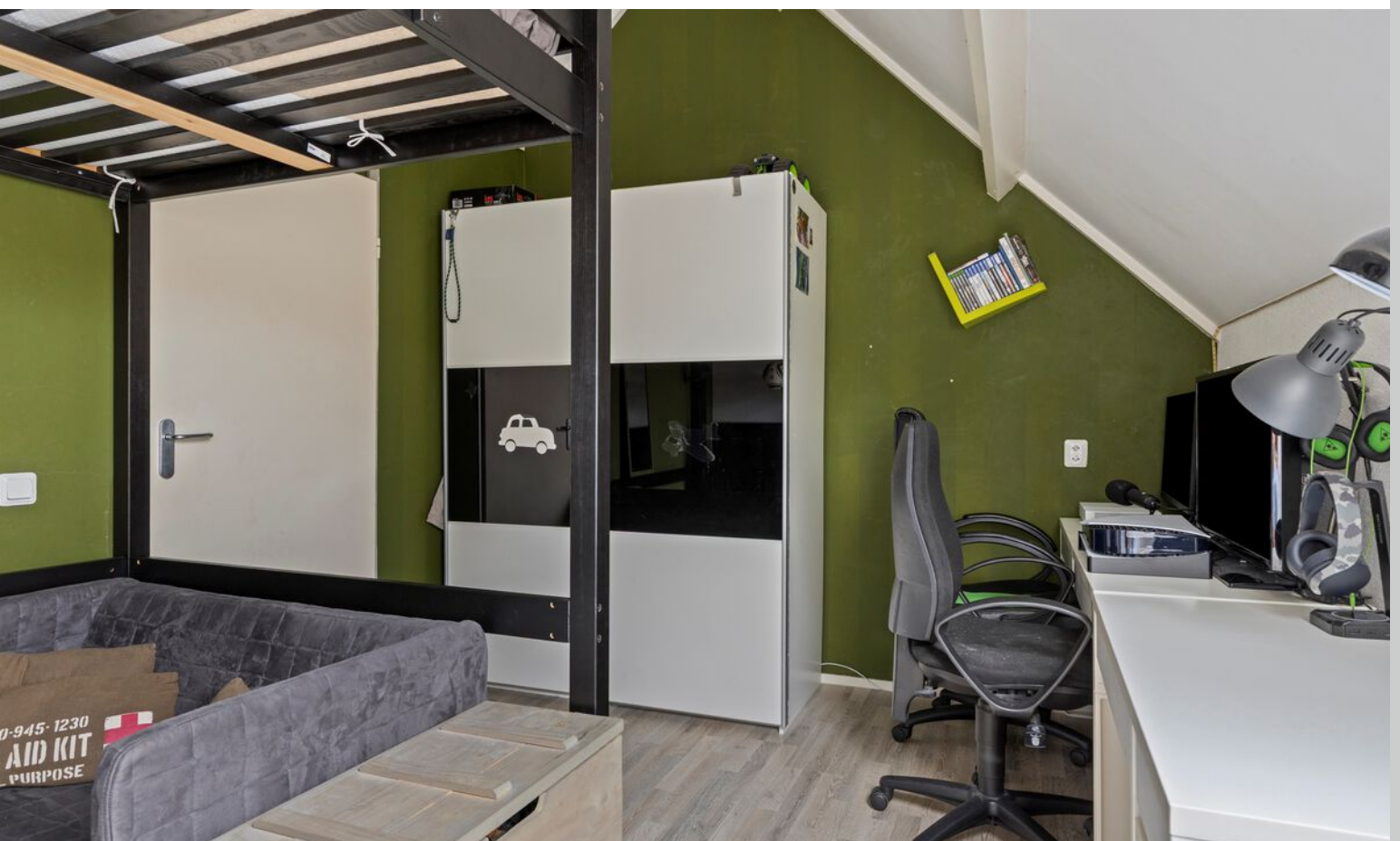










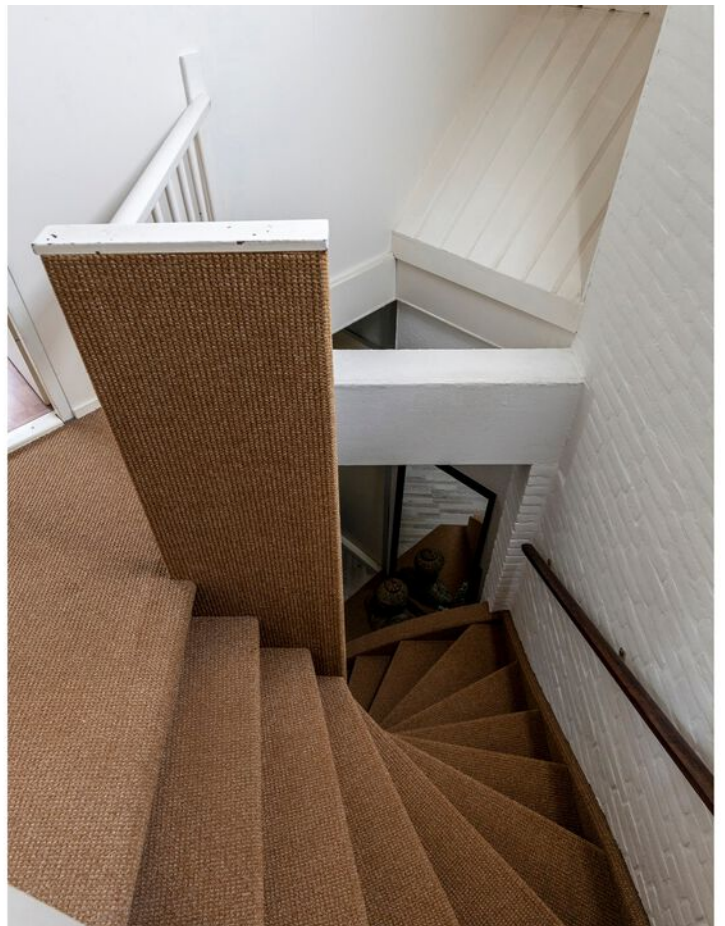
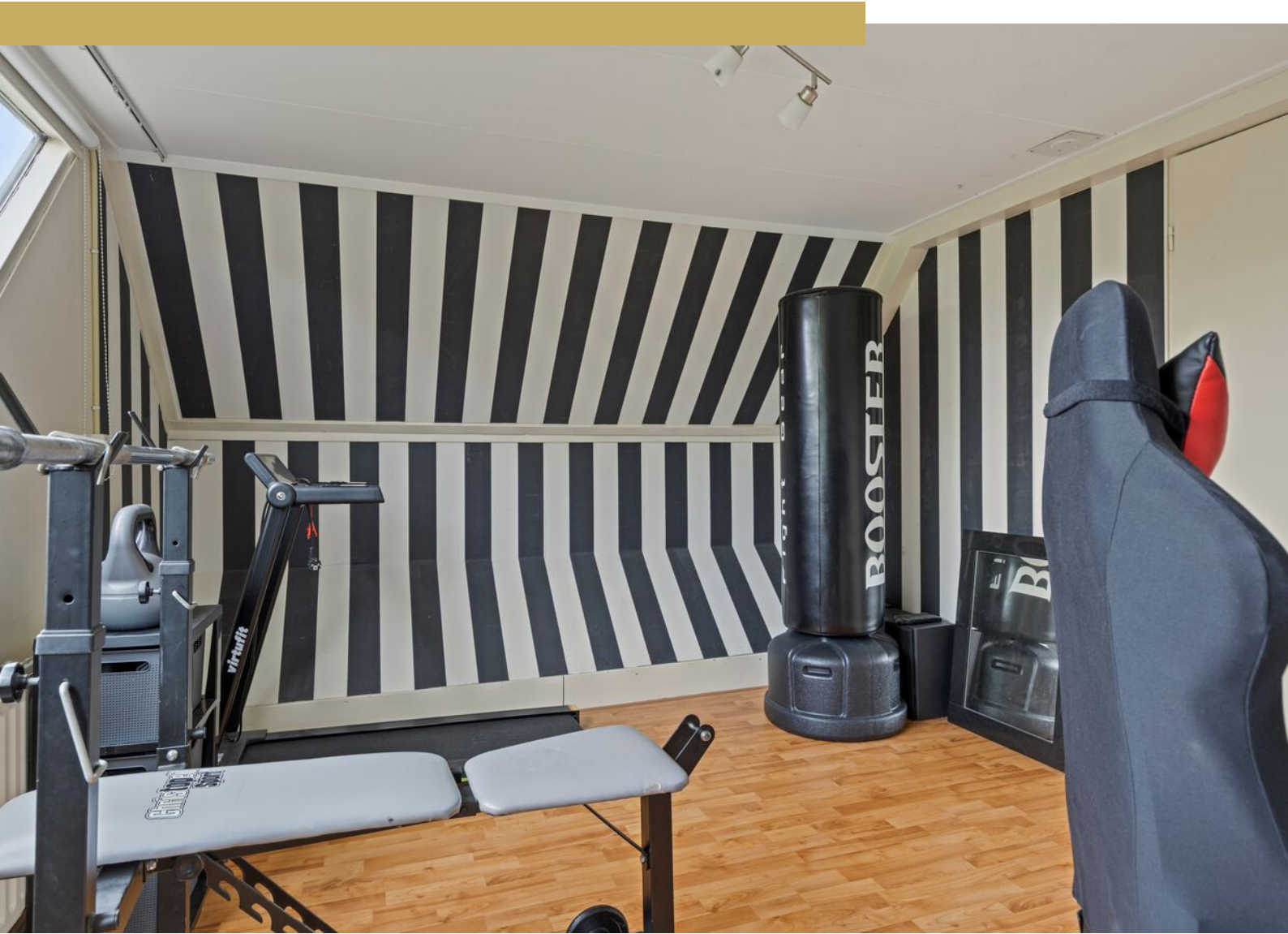






















Plattegrond



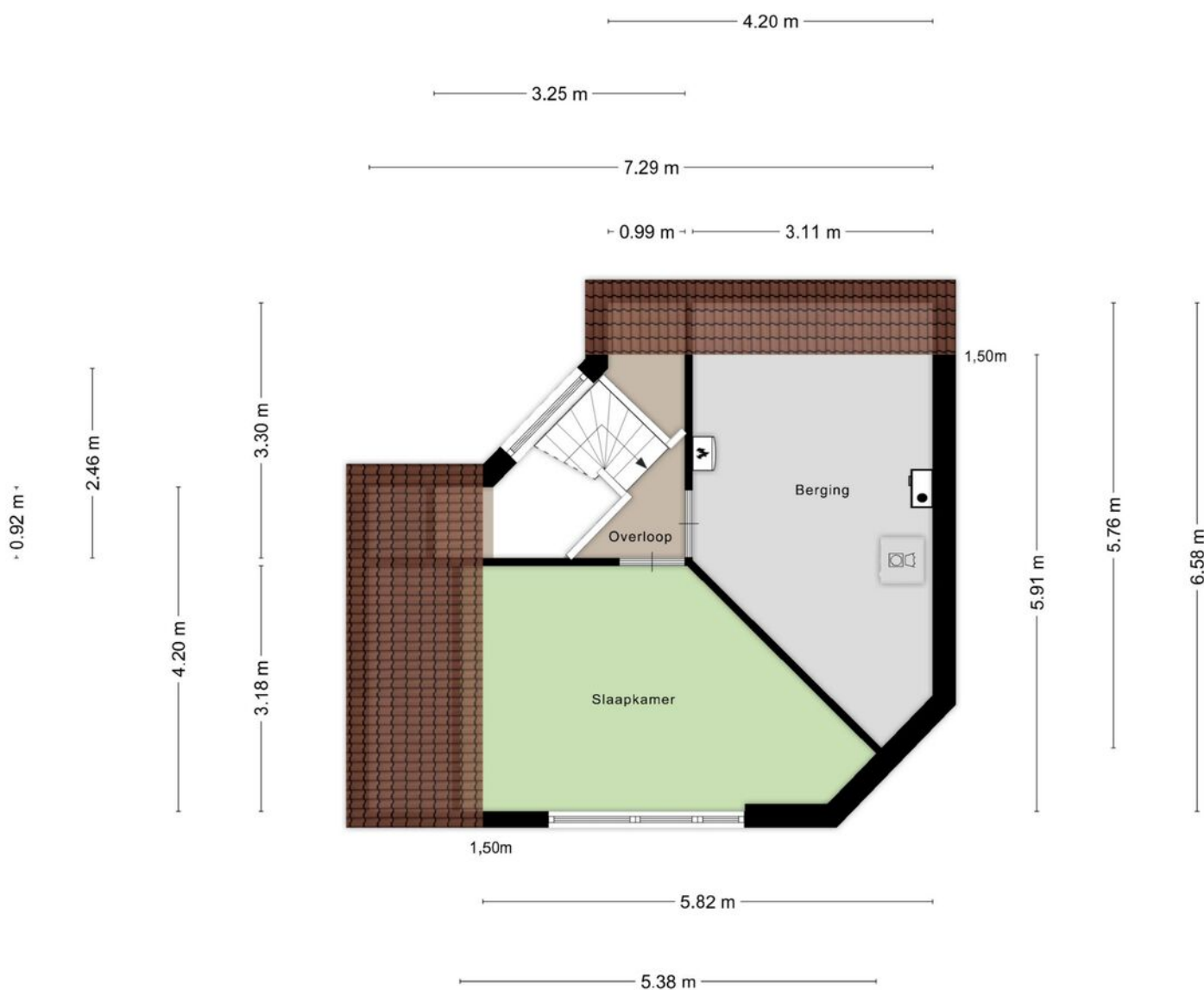
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



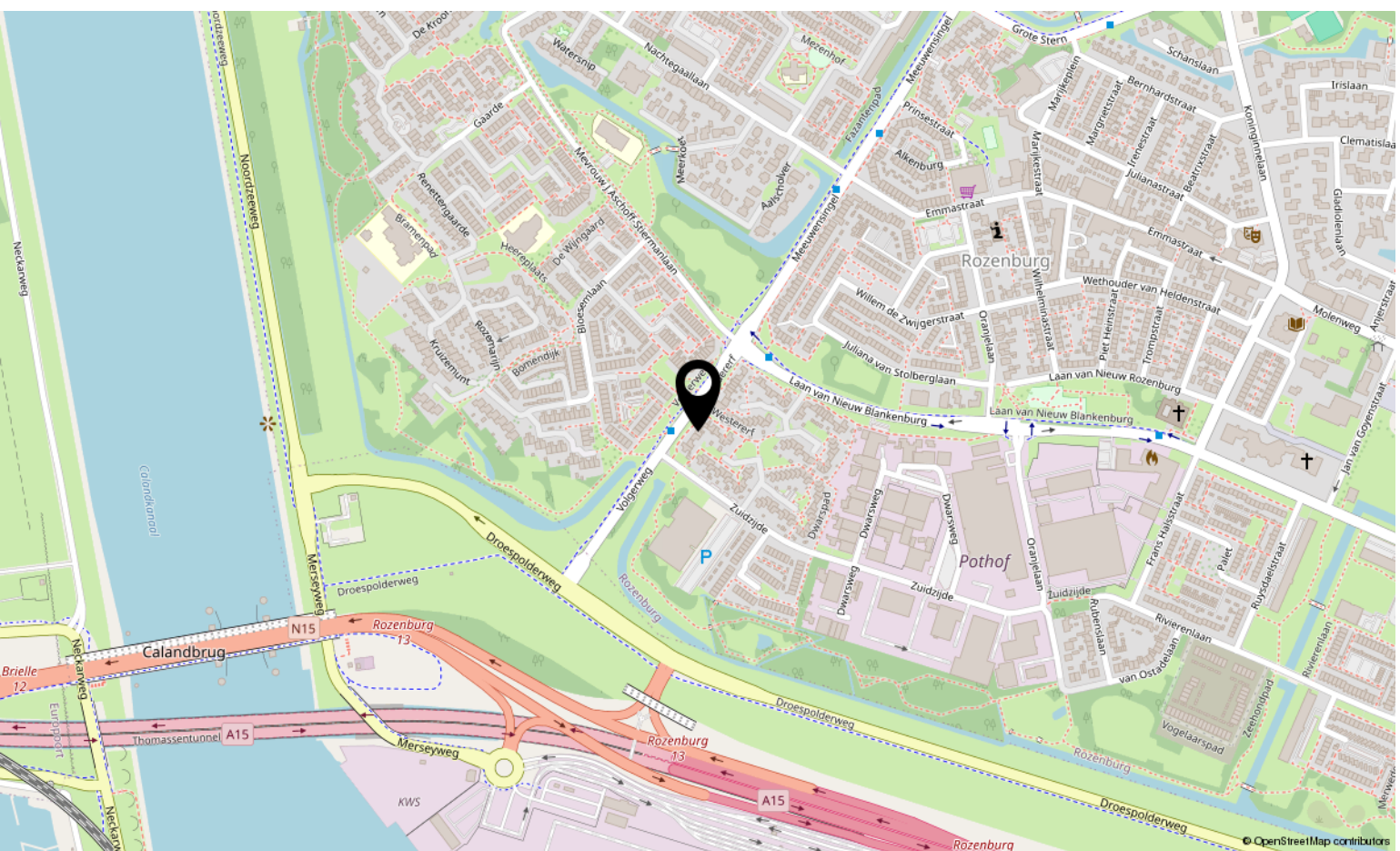
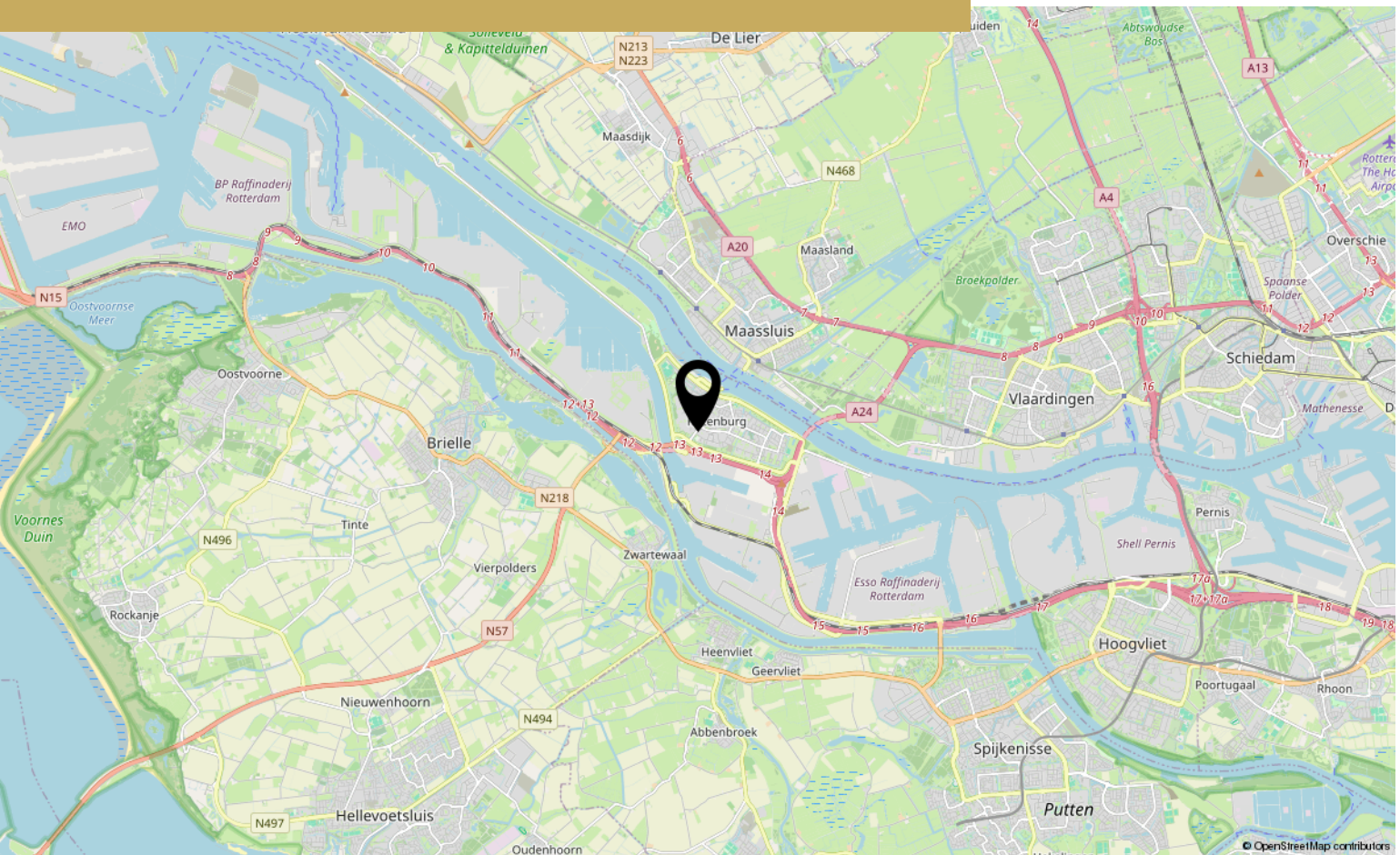
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 19 juni 2017 Op bewaarder van de kadastrale en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel ROZENBURG B 6125 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele rechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht
---	---

Locatie op kaart



Lijst van Zaken



Adres: Wester erf 18

Datum: _____

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:				
- witte kasten 1 ^e + 2 ^e etage	☒	☐	☐	☐
- kallax open kast zolder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
- <i>keuken eiland</i>	☐	☐	☒	☐
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	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☒	☐	☐	☐
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				
- Bureaus	☒	☐	☐	☐
- koelkast schuur	☒	☐	☐	☐
- kast in gang (lockers)	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐

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?

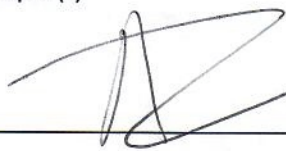
	Ja	Nee	Overname door koper	Gaat mee
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

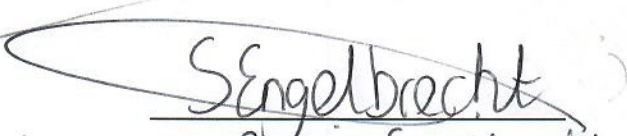
Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

Voor akkoord,

Verkoper(s)


naam: Alexander van der Zwaan
plaats: Rozenburg
datum: 19-07-2025


naam: Sashia Engelbrecht
plaats: Rozenburg
datum: 19-07-2025

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

