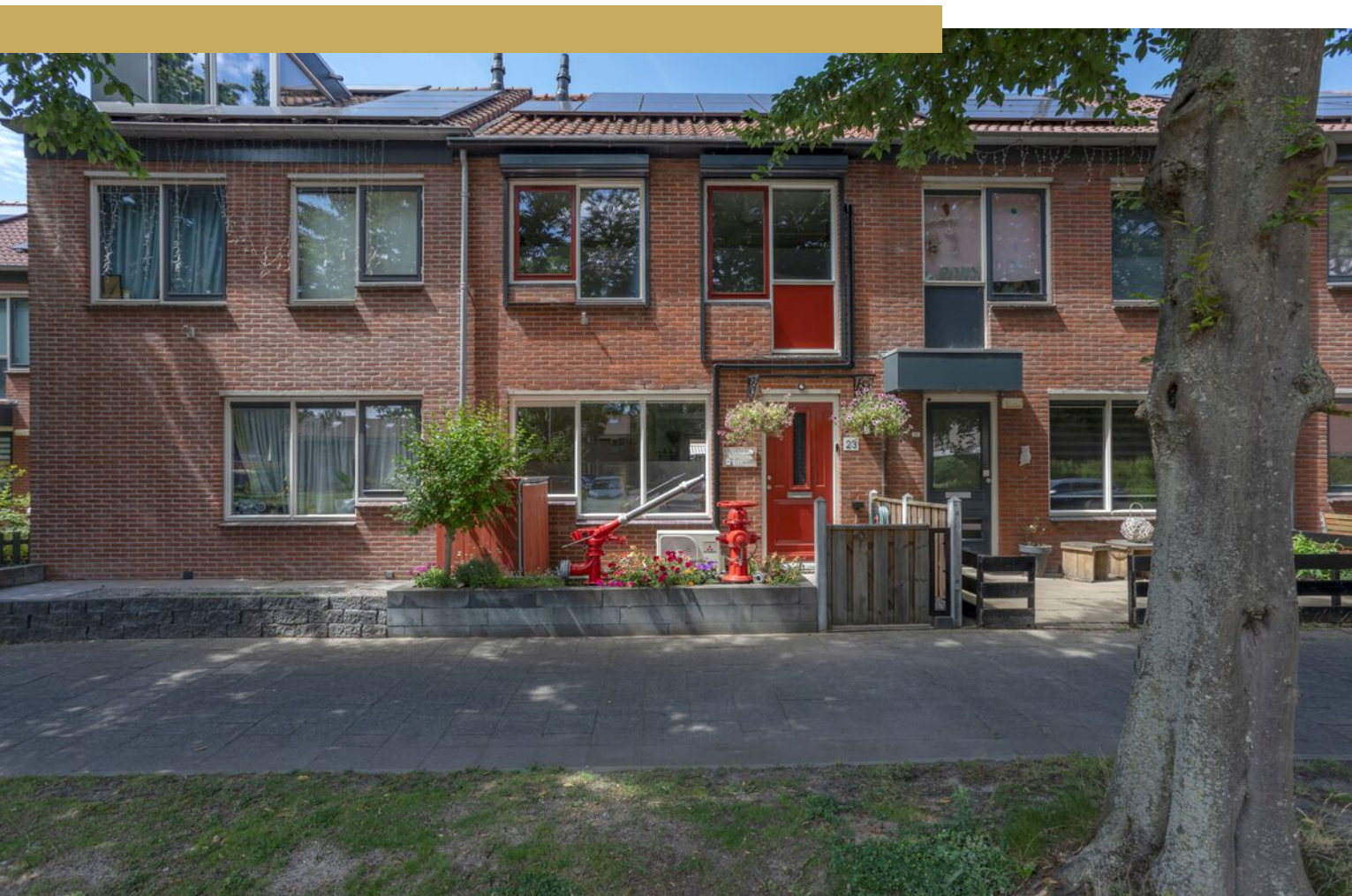




Rietgorslaan 23

ROZENBURG

Vraagprijs: € 385.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte

112m²

Perceeloppervlakte

111m²

Aantal kamers

4 kamers

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers

Bouwjaar

1982

Energie label

A



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

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

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	111 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	112 m ²
Inhoud	1 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Tuin

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

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant
----------	----------

Kenmerken

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Deze ruime tussenwoning is gelegen dicht bij het park, 2 basisscholen en kinderopvang. Er zijn 3 slaapkamers, een onderhoudsvriendelijke achtertuin aangelegd in 2025, een ruime badkamer, 9 zonnepanelen en energielabel A. De bewoners hebben de woning met zorg onderhouden en dat zie je duidelijk terug!

INDELING

Voortuin:

De voortuin is betegeld en heeft een verhoogde plantenbak als afscheiding aan de voorzijde. Er is een kast geplaatst waarin de kliko's uit het zicht opgeborgen kunnen worden. De voortuin is voorzien van een wateraansluiting en elektra.

Begane grond:

We komen binnen in de hal met ruimte voor de garderobe en meterkast. De plavuizenvloer met vloerverwarming is doorgelegd over de gehele begane grond.

Na de hal komen we in de Z-vormige woonkamer. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Onder het raam is de radiator netjes weggewerkt door middel van een houten ombouw. Aan de andere kant van de woonkamer is genoeg ruimte voor een grote eettafel en bijvoorbeeld een buffetkast.

Rechts van het eetgedeelte, aan de achterzijde van de woning, bevindt zich de keuken in U-opstelling. De keukenkasten zijn uitgevoerd in een off-white kleur, het aanrechtblad is in 2024 aangepast naar een kwartsiet aanrechtblad. In de keuken vinden we naast alle bergruimte, de volgende apparatuur terug: een 5-pits inductie kookplaat met rvs-afzuigkap erboven, een koelkast, een oven, een stoomoven, een vaatwasser en een close-in boiler. De achterwand van de keuken is voorzien van een vierkante tegel in diverse kleuren. Fijn dat de keuken in open verbinding is met het eetgedeelte van de woonkamer.

We gaan verder naar de achtertuin welke in 2025 geheel vernieuwd is. Deze is grotendeels bestraat met grijze/bruine tegels in groot formaat. Er is kunstgras aangelegd en de verkopers hebben gekozen voor een realistische look. Op het terras is een grote, vaste plantenbak van cortonstaal geplaatst met diverse vaste beplanting en

zomerbloeiers. Achter in de tuin de achterom en een stenen berging met elektra. De schuur- en poortdeur zijn extra breed, hier is rekening gehouden met het kunnen stallen van een motor. 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 volledig betegeld, heeft op de wanden een beige tegel met een sierrand erin verwerkt. Het toilet is voorzien van mechanische ventiltatie.

Eerste verdieping:

Via de trap gaan we naar de overloop op de eerste verdieping, welke ons toegang geeft tot de 2 slaapkamers, badkamer en de trap naar de 2e verdieping. De masterbedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning. Dit is een zeer ruime slaapkamer, want hier zijn van 2 slaapkamers 1 slaapkamer gemaakt. Deze kamer is voorzien van een grote, vaste kast met schuifdeuren en een airco (2022). De radiator heeft een houten ombouw. Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft ook een houten ombouw om de radiator. Beide slaapkamers en de overloop hebben een donkere laminaatvloer. De slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

We gaan verder naar de badkamer, deze is volledig betegeld in warme tinten. De vloer heeft een bruine vloertegel in diverse tinten en de muur een beige tegel met sierrand. De douchecabine is in 2022 vervangen en heeft een regen- en handdouches maar ook massagestralen en verlichting. In de badkamer is een wastafelmeubel met lades met een spiegelkast erboven en een hoge kast ernaast en een 2e toilet. Heel fijn ook dat er behalve via mechanische ventilatie, ook geventileerd kan worden via het raam.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is wel echt de kers op de taart! Een heerlijke, lichte kamer met een zee aan opbergruimte. Elk hoekje is op zeer praktische wijze benut. Doordat deze verdieping afsluitbaar is door middel van een schuifdeur mogen we deze als slaapkamer benoemen.

Vervolg

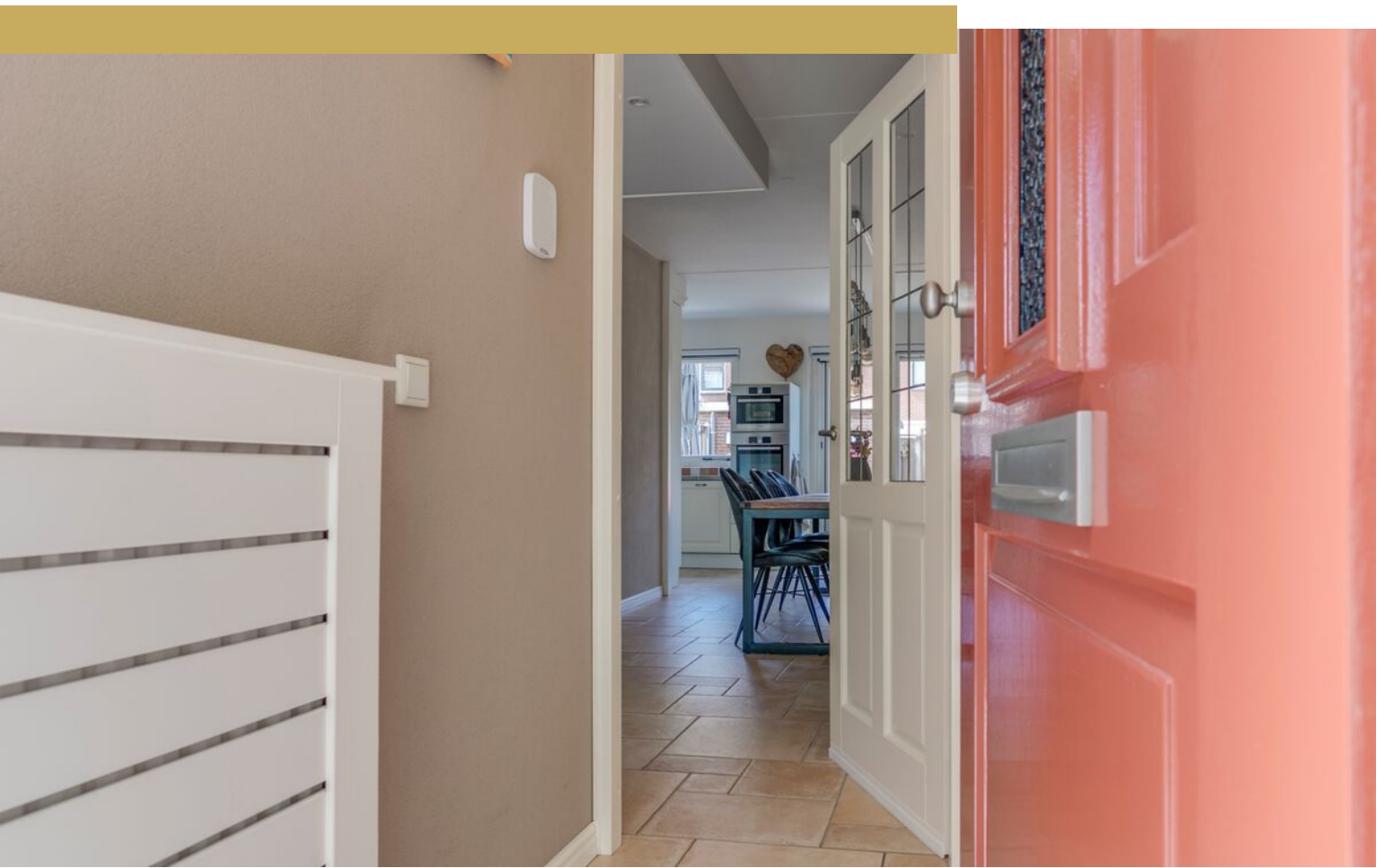
Een heerlijke masterbedroom of een droom van een tienerkamer. De wasmachine, droger en cv-ketel (Vaillant, 2024) zijn netjes weggewerkt achter dubbele deuren naast de trapopgang. Op de vloer hetzelfde donkere laminaat als op de 1e verdieping. Het dak is in 2024 geïsoleerd.

Bijzonderheden:

- * De woning is in 1982 gebouwd
- * Oplevering maart 2026
- * Betonnen vloeren
- * CV-ketel Vaillant, bouwjaar 2024
- * Vloerverwarming begane grond
- * De woning is volledig voorzien van hardhouten kozijnen met HR++glas
- * Energielabel A
- * Zonnepanelen 9 stuks
- * 2025 achtertuin aangelegd
- * 2022 groepenkast gemoderniseerd
- * Airco masterbedroom 2022
- * Rollluiken slaapkamers 1e verdieping 2022
- * 2022 kozijnen buitenzijde geschilderd
- * Masterbedroom en 2e verdieping voorzien van een vaste internetaansluiting

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.

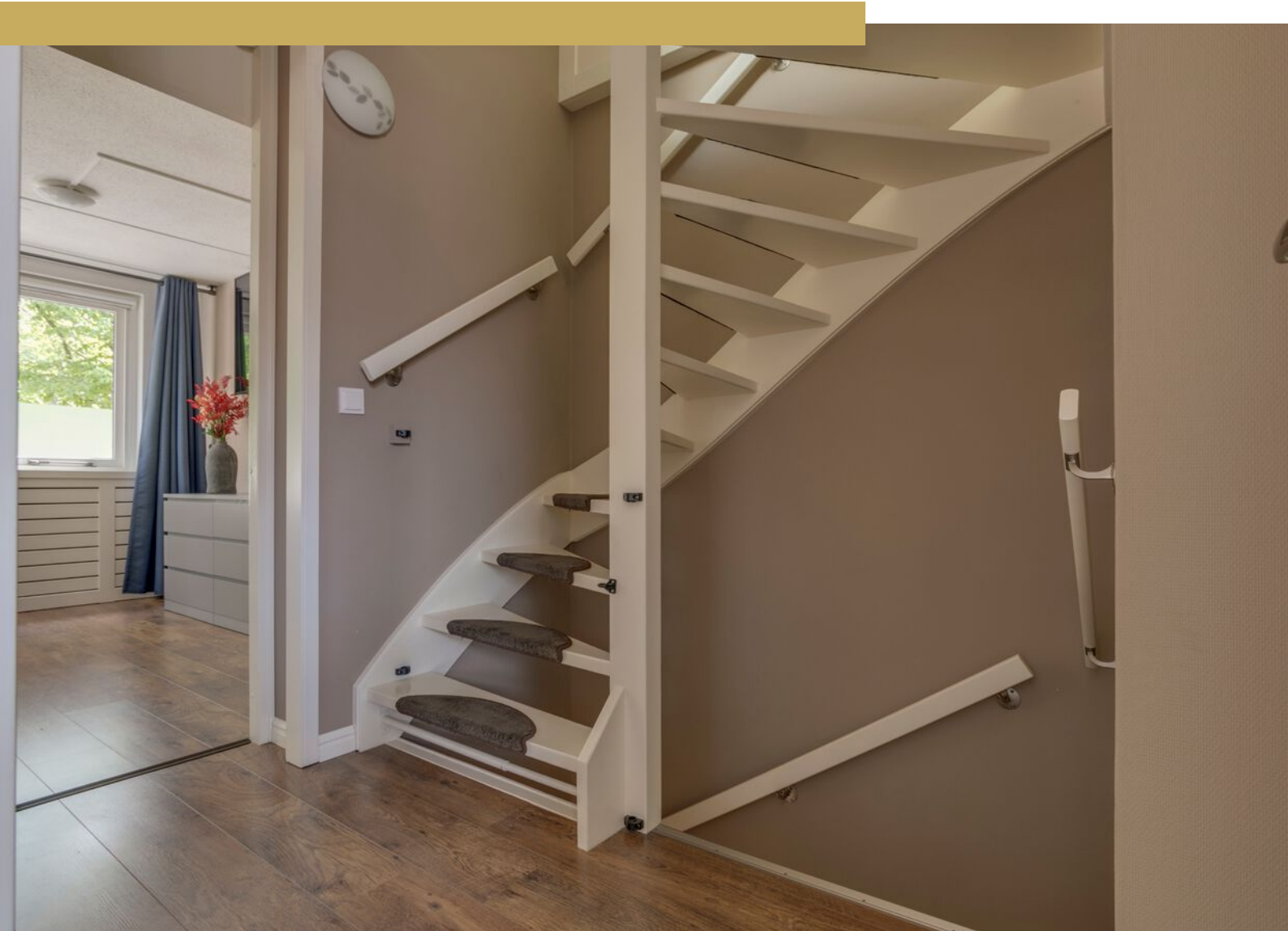
Foto's





















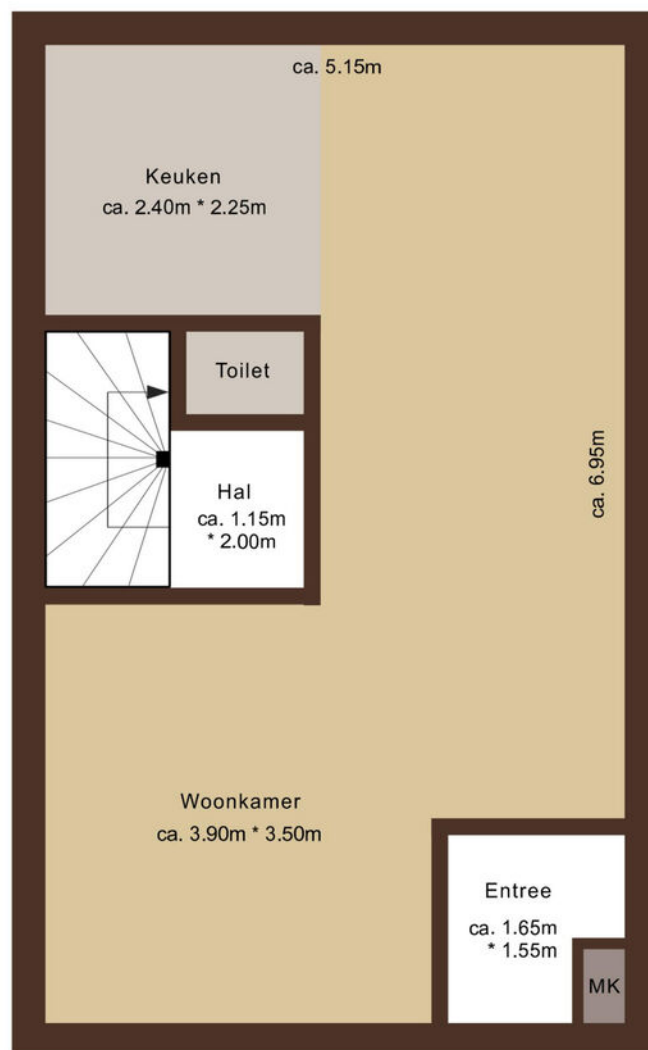




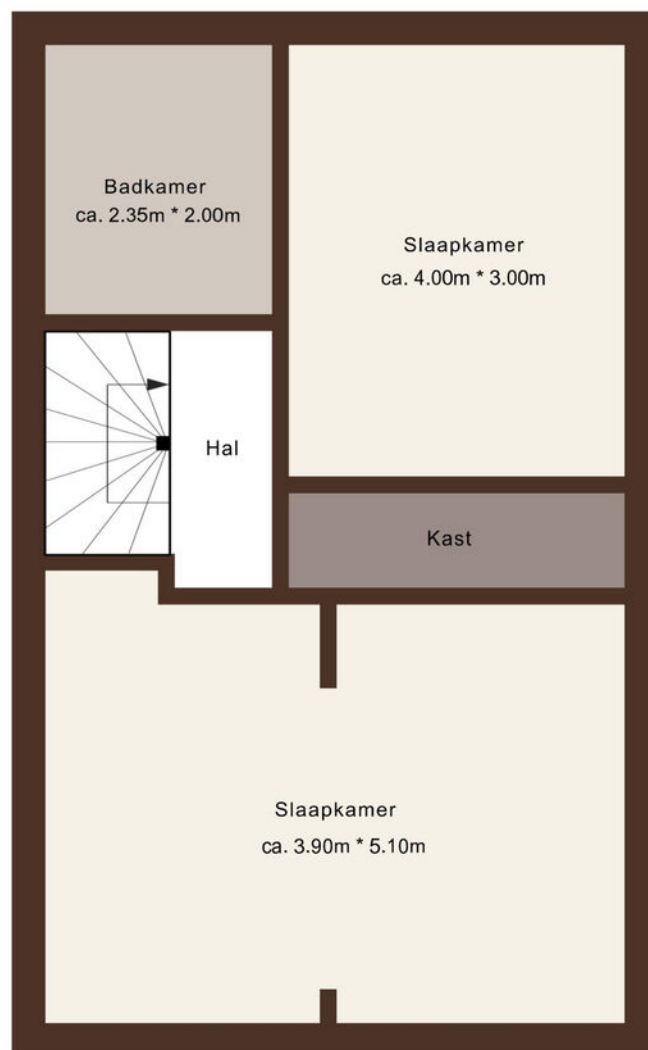




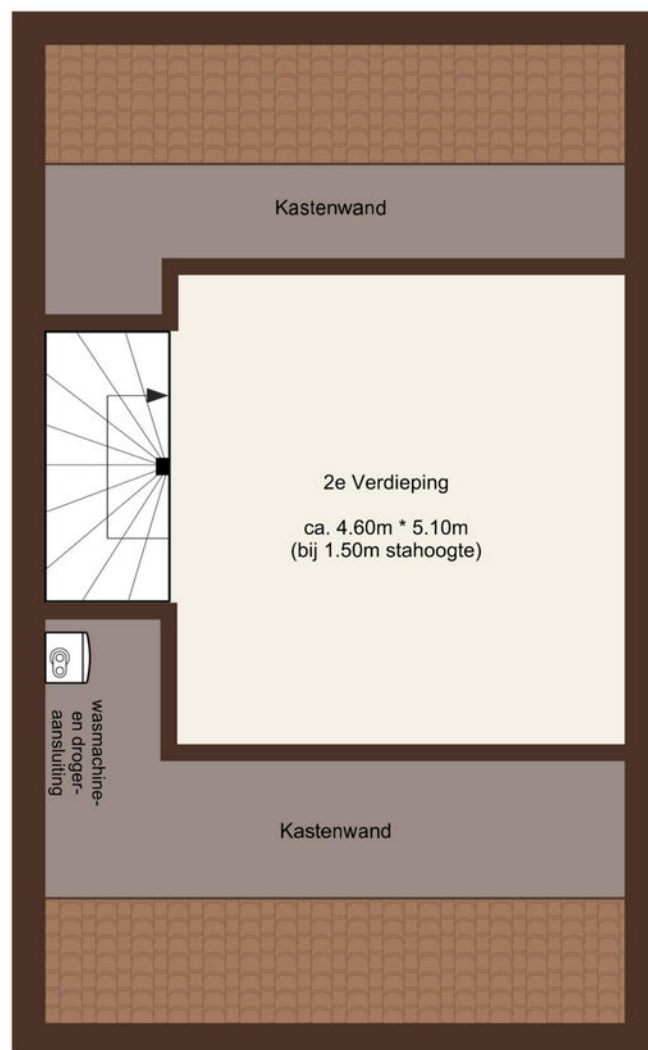
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



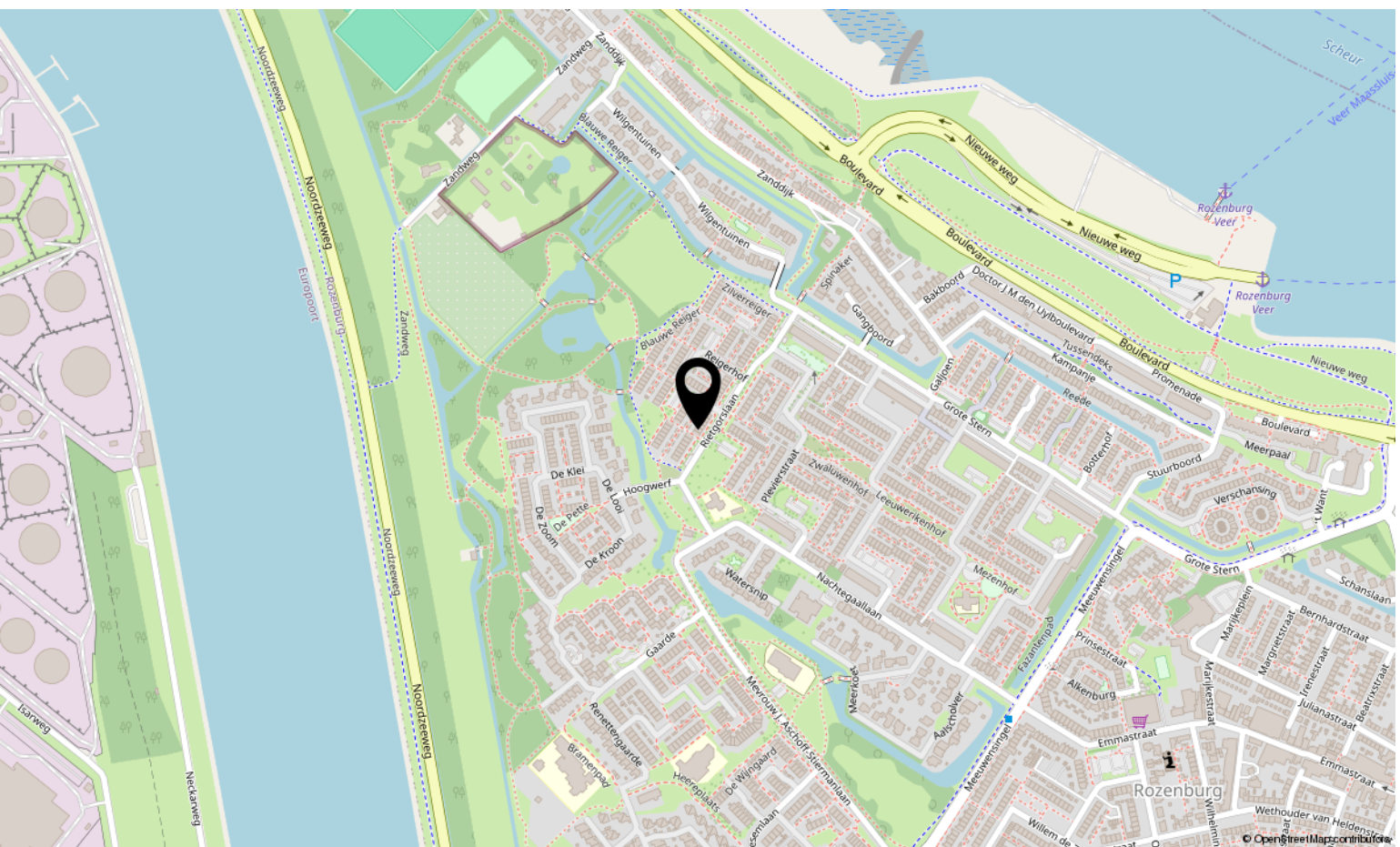
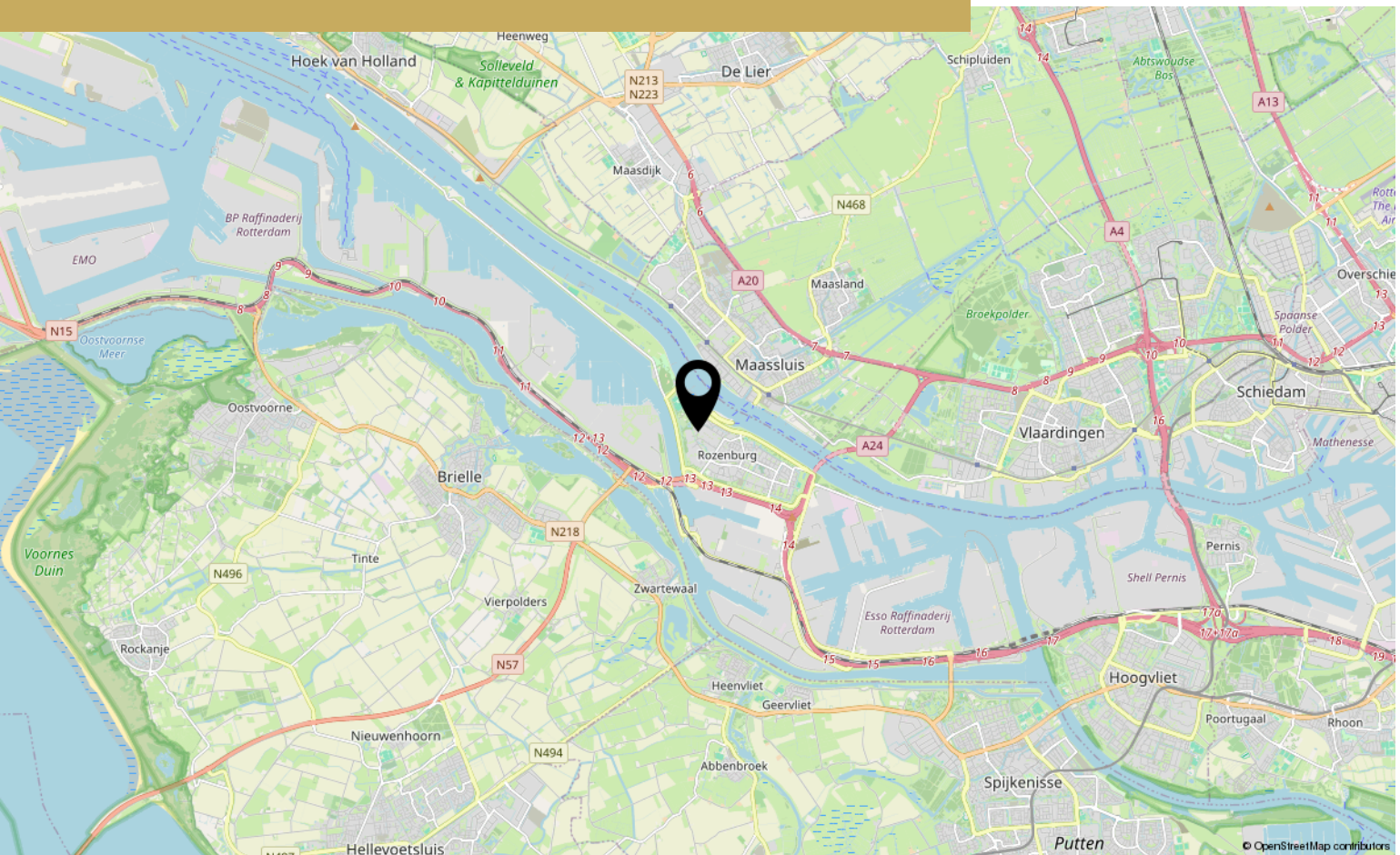
Kadastrale kaart

Kadastraal perceel RZB00 B 8737 - Perceelloep

08-08-2025, 15:21



Locatie op kaart



Lijst van Zaken

Adres: Rietgorslaan 23, 3181 SN Rozenburg
Datum: 16-06-2025

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 <i>woonkamer</i>	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- <i>Hue schakelaars / lampen</i>	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- <i>beneden</i>	☐	☒	☐	☐
- <i>hinder kamer</i>	☐	☒	☐	☐
- <i>naast was machine</i>	☐	☒	☐	☐
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 (schuur)	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
- stoom oven	☒	☐	☐	☐
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
- wc-rol / borstel houder	☒	☐	☐	☐
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 <i>olgbomen achter</i>	☐	☒	☐	☐
Losse (bloem)potten	☐	☐	☐	☒
(Sier)hek <i>+ ombouw klinkho's</i>	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☐	☒	☐	☐
<i>- brandkraan/- spuit</i>	☐	☒	☐	☐

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				
- schuifdeuren kast slaaphamer	☒	☐	☐	☐
- Regenton + slang haspel	☐	☒	☐	☐
- muurdecoratie kinder hamer	☒	☐	☐	☐
- horizontale plank woonkamer	☒	☐	☐	☐

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
- n.v.t.	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:


Davey van den Berg
Rozenburg
16-06-2025

naam:

plaats:

datum:


Swinda van den Berg - de Vos
Rozenburg
16-06-2025



Interesse?

Neem contact met ons op!

Honkvast Makelaardij

Molenweg 17 3181 BG Rozenburg

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com

