



Emmastraat 43 A

ROZENBURG

Vraagprijs: € 450.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
96m²

Perceeloppervlakte

Aantal kamers
3 kamers

Aantal slaapkamers
2 slaapkamers

Bouwjaar
1967

Energie label
A



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	Per dinsdag 17 februari 2026

Bouw

Type object	Appartement, benedenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1967
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	96 m ²
Inhoud	317 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Kenmerken

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja



Omschrijving

Dit voormalig winkelpand aan de Emmastraat is in 2020 volledig gerenoveerd, waarbij er 4 appartementen zijn gerealiseerd. Hierbij mogen wij appartement A op de begane grond aan bieden! Dit appartement telt 3 slaapkamers, een ruime woonkamer met open keuken waarin een kookeiland is geplaatst. De badkamer beschikt over een inloopdouche met regendouche en een dubbele wastafel. De elektra en het leidingwerk zijn volledig vervangen en het appartement is voorzien van aluminium kozijnen met dubbel en brandwerend glas. De wanden, vloeren en plafonds zijn geïsoleerd voor een optimale warmte- en geluidsisolatie. In 2022 zijn er nog eens 12 zonnepanelen geplaatst. Dit appartement heeft dan ook energielabel A: klaar voor de toekomst!

We beginnen op de begane grond, in de gezamenlijke entreehal die is voorzien van een grijze plavuizenvloer. Hier bevinden zich de brievenbussen en bellentableau, de toegang tot de 2 onderste appartementen en het trappenhuis naar de 2 bovenliggende appartementen.

We blijven op de begane grond, want daar is Emmastraat 43 A gelegen. Binnengekomen zien we direct de lichte laminaatvloer die is doorgelegd over de hele verdieping - dit zorgt voor een mooi geheel. Vanuit de hal is er toegang tot alle vetrekken van het appartement, maar we gaan als eerste een kijkje nemen in de woonkamer/keuken. De toegang tot deze ruimte krijgen we door middel van een industriële deur. Het eerste wat opvalt, is hoe heerlijk licht deze ruimte is dankzij 2 grote raampartijen. Via de deur aan de linkerkant komen we op het terras. De woonkamer is voorzien van airconditioning en een wandkast welke achterblijven voor de nieuwe bewoners.

De open keuken heeft een kastenwand en een kookeiland. De keukenkasten zijn uitgevoerd in zwart met een houtnerf en het kunststof aanrechtblad heeft een houtlook. Aan het eiland kan gekookt worden en bevindt zich de spoelbak. De inductiekookplaat heeft een geïntegreerd afzuigsysteem.

De kastenwand is voorzien van diverse inbouwapparatuur (alle van Siemens) waaronder een koelkast, een vriezer, een combimagnetron en een heteluchtoven. De beide hoge kasten zijn aan de zijkant geplaatst met daartussen een aanrechtblad. Er zijn stopcontacten aanwezig - een leuke plek om als koffiecortner te gebruiken.

Dit appartement telt 3 slaapkamers: 2 gelegen aan de voorzijde en 1 aan de zijkant van het appartement. Alle kamers zijn voorzien van dezelfde lichte laminaatvloer en gestuukte wanden. Slaapkamer 1 is de grootste en in gebruik als masterbedroom. De 2e slaapkamer is momenteel ingericht als kastenkamer, maar kan ook prima als slaapkamer dienen. De kasten in deze kamer blijven achter, dus deze ruimte kan ook als walk-in closet worden gebruikt! De 3e slaapkamer heeft een hoog, smal raam en is nu ingericht als werkkamer. Ook deze kamer is geschikt als volwaardige slaapkamer.

De badkamer heeft een moderne uitstraling en is heerlijk ruim, met een grote inloopdouche. Geen leidingen zijn meer zichtbaar - zelfs de kraan is volledig ingebouwd, met een regendouche en een aparte handdouche. Handig is het nisje in de muur, ideaal voor zeepjes en shampoo. De dubbele wastafel heeft 2 lades en daarboven hangt een spiegel met geïntegreerde verlichting. Tegenover de wastafel is een kast opgehangen voor extra opbergruimte. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een zwarte designradiator.

Het aparte toilet heeft grijze en houtlook tegels, een witte wasbak en een zwevend wandcloset met een 'soft close' -zitting.

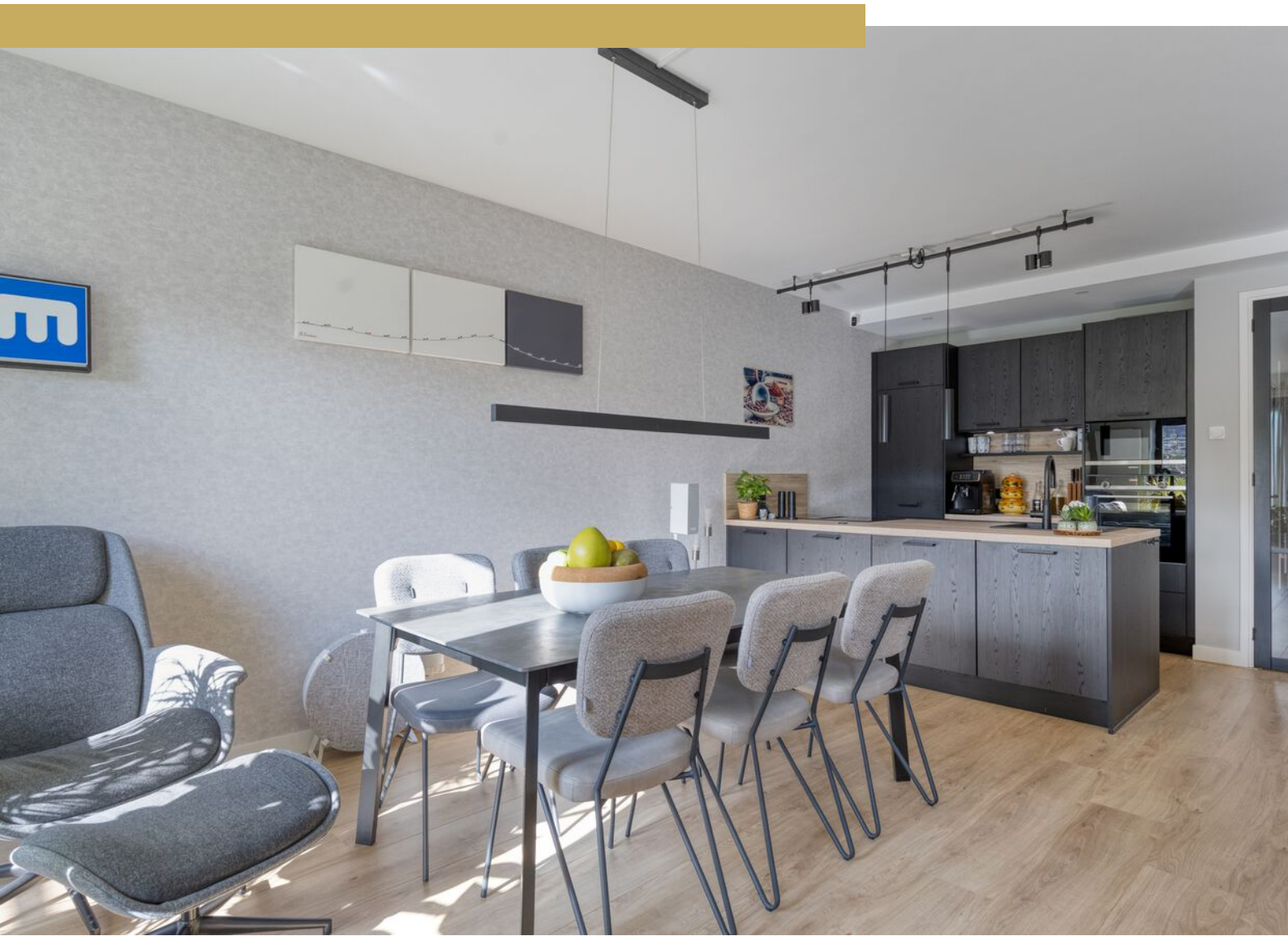
Naast het toilet is er een bijkeuken. Hier bevinden zich de cv-ketel (Remeha uit 2020), de aansluiting voor de wasmachine en de unit van de mechanische ventilatie. Extra opbergruimte is gecreëerd met een bergkast - deze blijft achter voor de nieuwe bewoners, net zoals de koel/vriescombinatie in deze ruimte.

Vervolg

Foto's





























Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: emmastraat 43 a



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rozenburg

Sectie B

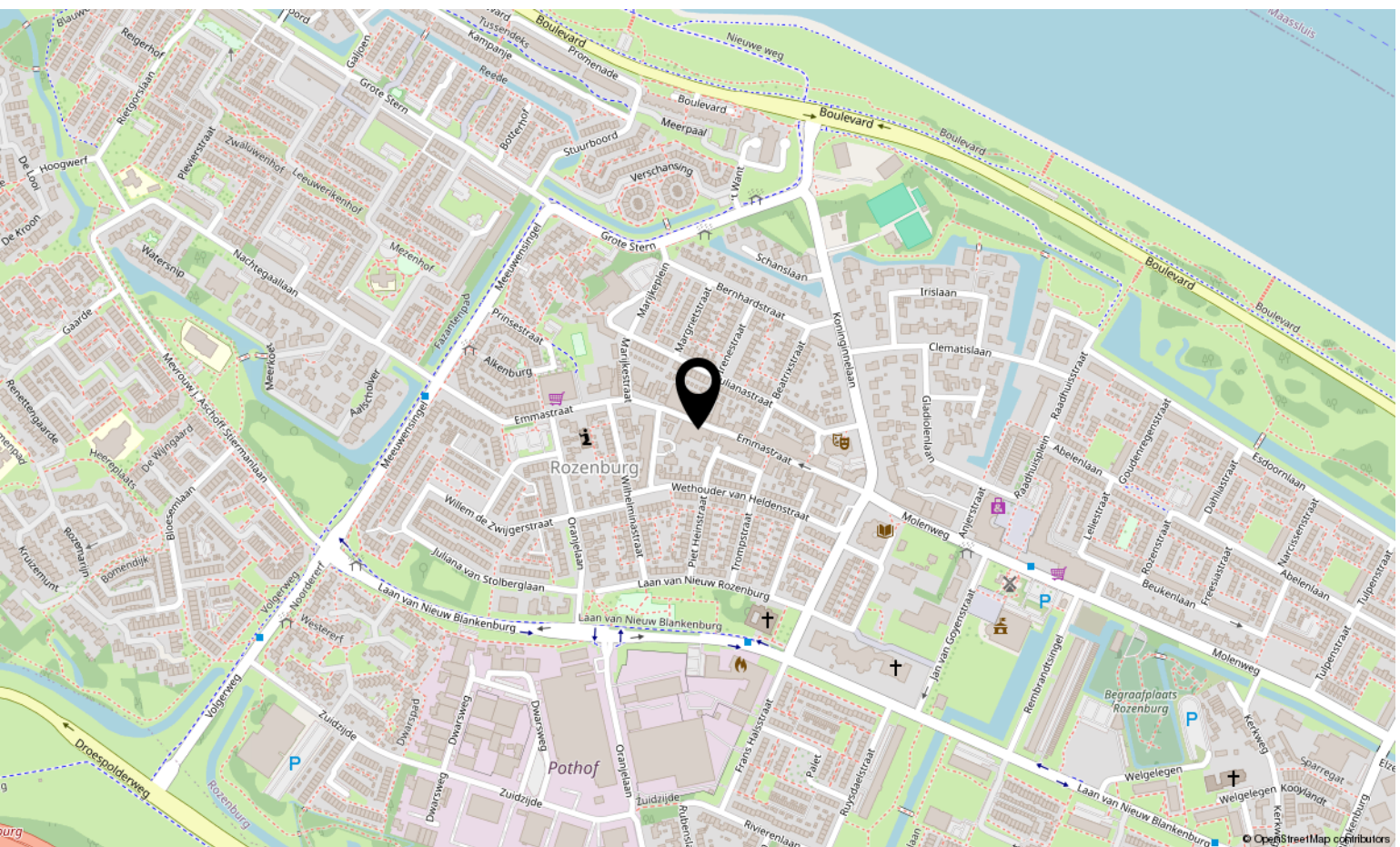
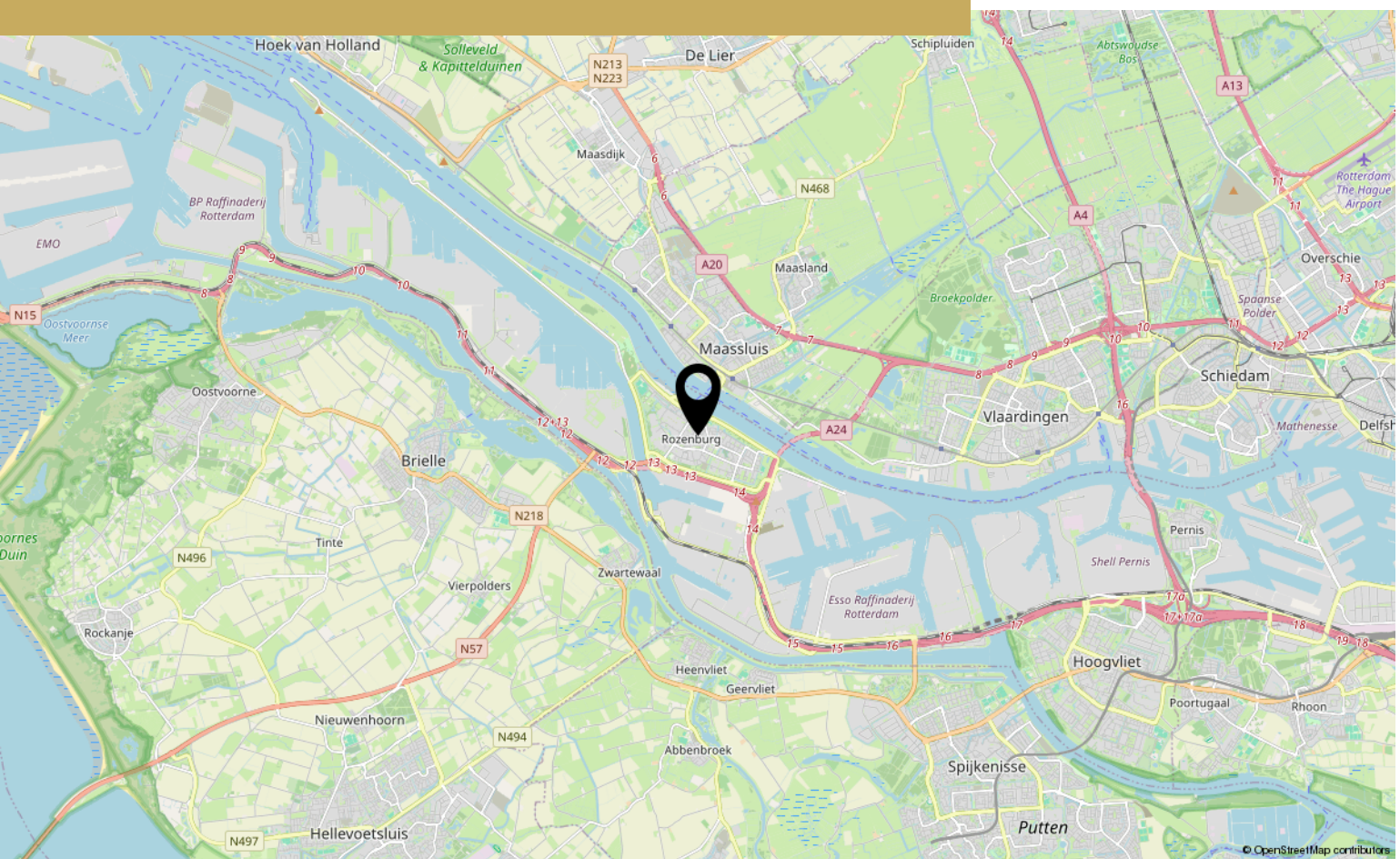
Perceel 10164

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op kaart



Lijst van Zaken

Adres: Emmastraat 43a - 3181GC - Rozenburg

Datum: 13-10-2025

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	x	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	x	☐	☐
- losse (hang)lampen -keuken	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Bijkeuken kasten	x	☐	☐	☐
Woonkamer kasten	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails slaapkamer + inloopkast	x	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	x	☐	☐
- vitrage	☐	☐	☐	x
- rol gordijnen – 2de slaapkamer	x	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	x
- (losse) horren/rolhorren	x	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	x
-				
Vloer, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	x
- parketvloer	☐	☐	☐	x
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	x
- laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Openhaard	☐	☐	☐	x
Gashaard	☐	☐	☐	x
Houtkachel	☐	☐	☐	x
Sierhaard	☐	☐	☐	x
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	x

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat + afzuig systeem	x	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	x
- Afzuigkap	☐	☐	☐	x
- Magnetron	x	☐	☐	☐
- Oven	x	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	x
- Koelkast	☐	☐	☐	x
- Vriezer	☐	☐	☐	x
- Koel-vriescombinatie	x	☐	☐	☐
- Vaatwasser	x	☐	☐	☐
- Kokend waterkraan	☐	x	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	x	☐	☐
- Close-in boiler	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
-	x	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☐	x	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	x
Brievenbus	x	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	x	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	x	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x	☐	☐	☐
Rookmelder – in de gang	x	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	x	☐	☐	☐
Airconditioning	x	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	x	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	x
- Geiser	☐	☐	☐	x
Screens (buiten)	x	☐	☐	☐

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken	☐	☐	☐	x
Zonwering buiten	x	☐	☐	☐
Zonnepanelen	x	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	x

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	x	☐	☐	☐
Beplanting	x	☐	☐	☐
Losse (bloem)potten	☐	x	☐	☐
(Sier)hek	x	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	x
Gevelpergola	x	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting boven achterdeur	x	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	x

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	x	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	x

Lijst van Zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overige zaken				
Koel/vries combinatie in bijkeuken	x	☐	☐	☐
Slaapbank 2 ^{de} slaapkamer + drooglijnen	x	☐	☐	☐
Inloopkast - rekken Ervali Ikea	x	☐	☐	☐
Wijnkoelkast + wijnrekken	☐	x	☐	☐

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: E van Houten

plaats: Rozenburg

datum: 13-10-2025

naam: M Scheffran

plaats: Rozenburg

datum: 13-10-2025

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

