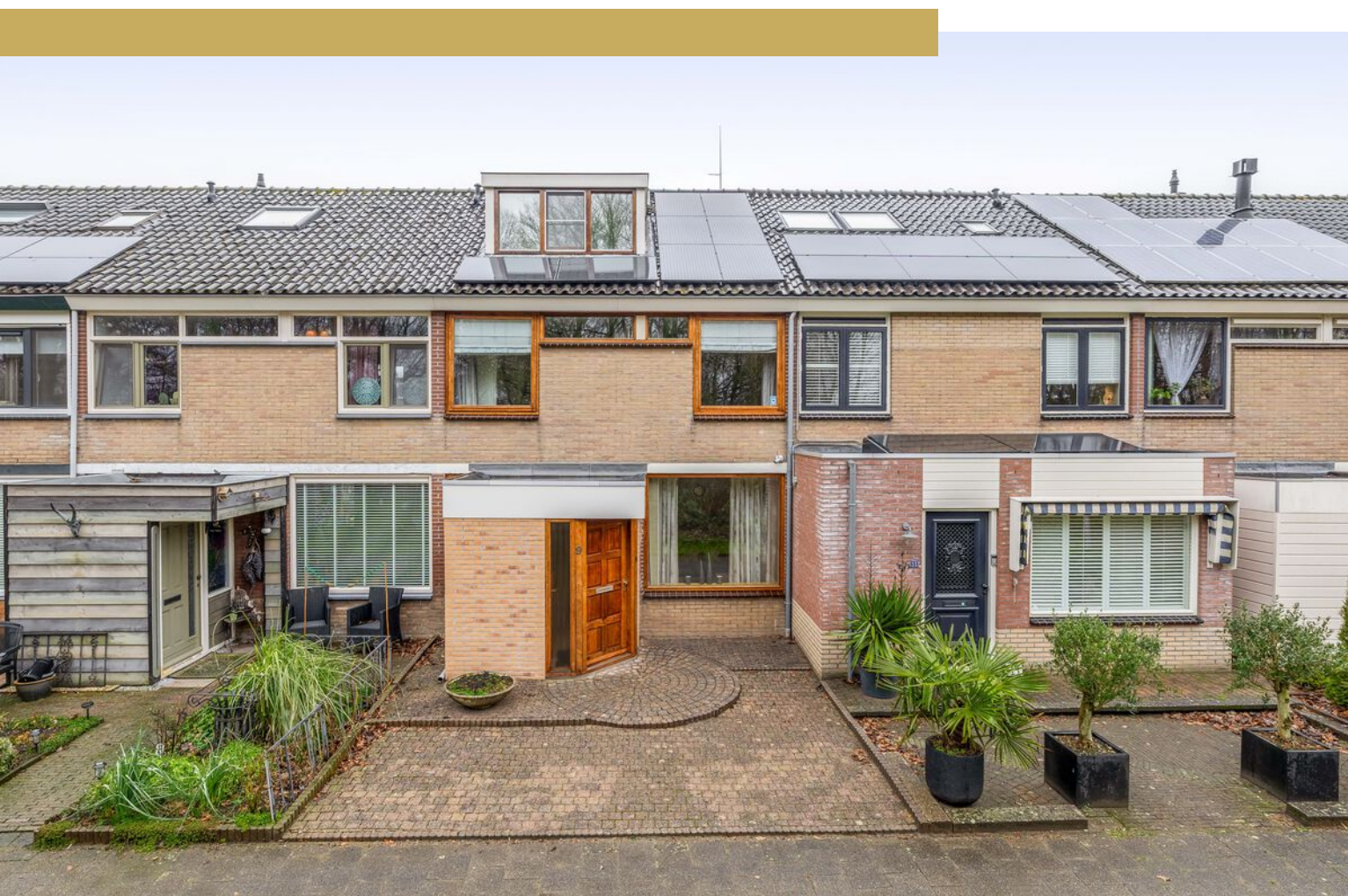




IJsselpad 9

ROZENBURG

Vraagprijs: € 400.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
125m²

Perceeloppervlakte
156m²

Aantal kamers
4 kamers

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1971

Energie label
A++



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	156 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	125 m ²
Inhoud	388 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan park In woonwijk
---------	-------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energielabel A++

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Warmtepomp
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond

Omschrijving

Wat een fijn huis met energielabel A++! Deze heerlijk lichte en goed onderhouden tussenwoning beschikt over 4 slaapkamers, twee dakkapellen (aan zowel de voor- als achterzijde) op de 2e verdieping, een warmtepomp en maar liefst 19 zonnepanelen. De woning is gasloos, volledig voorzien van dubbel glas en daarmee helemaal voorbereid op de toekomst.

De woning is gelegen in een prettige en rustige woonomgeving in Rozenburg, op korte afstand van een park waar je heerlijk kunt wandelen in het groen. Ook voorzieningen zoals een supermarkt en de huisarts bevinden zich vlakbij, wat zorgt voor veel gemak in het dagelijks leven. Dankzij de nieuwe Blankenburgverbinding (A24) is de bereikbaarheid bovendien sterk verbeterd en zijn onder andere de A15 en A20 snel en eenvoudig te bereiken. Hierdoor zijn steden en omliggende regio's goed toegankelijk, terwijl je toch rustig woont in een dorpse en groene omgeving.

INDELING:

Voortuin:

De voortuin is volledig betegeld en ligt aan een voetpad met een groenstrook voor de deur.

Begane grond:

We komen binnen in de vergrote en geïsoleerde entree, waar ruimte is voor de garderobe en waar zich ook de meterkast bevindt.

Via de entree komen we de L-vormige woonkamer binnen. Hier ligt een plavuizen vloer met vloerverwarming in een mooie lichtbeige kleur, die drempelloos is doorgelegd naar de keuken. De zithoek is gelegen aan de voorzijde van de woning. Er is voldoende ruimte voor een grote hoekbank, salontafel en tv-meubel. Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning, met zicht op de achtertuin. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen.

Naast de eethoek kijken we aan de rechterkant de keuken in. Deze is opgesteld in een L-vorm. In de keuken vinden we de volgende apparatuur: een inductiekookplaat (uit 2024) met een RVS-afzuigkap erboven, anderhalve spoelbak, een

dubbele kraan waarvan één een Quooker-kraan is,

een combimagnetron, een koelkast en vriezer.

Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin, gelegen op het noordoosten. De achtertuin heeft een buitenkraan, is grotendeels bestraat met tegels en beschikt tevens over groenborders. De bewoners laten de tuintafel met 4 stoelen én de loungeset achter voor de kopers! Achter in de tuin vinden we nog een ruime schuur met elektra. Naast de schuur is er een overkapping met een achterom naar het achtergelegen parkeerplein. Het parkeerplein biedt heerlijk veel parkeerruimte, maar ook in andere straten van de wijk kan uiteraard geparkeerd worden.

We gaan terug naar binnen. Tussen de woonkamer en de keuken bevindt zich een hal met het toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping. Het toilet is voorzien van een hangend closet en een fonteintje.

Eerste verdieping:

We gaan verder naar de 1e verdieping en komen aan op de overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. De slaapkamer die momenteel in gebruik is als hoofdslaapkamer, is gelegen aan de voorzijde van de woning. De andere 2 slaapkamers zijn eveneens lekker ruim! Verder vinden we boven het trapgat airconditioning, deze kan de verdieping in de zomermaanden heerlijk koel houden.

We gaan verder naar de grote badkamer. Hier bevinden zich een douchecabine, 2 wastafels met spiegels erboven, een 2e toilet en een wastafelmeubel. Ook is er een raam, wat zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie. Daarnaast is er elektrische vloerverwarming en zijn in het plafond lichtspots verwerkt.

Vervolg

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap bereiken we de 2e verdieping. De verdieping is opgedeeld in 2 ruimtes: een voorzolder en een slaapkamer. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. De 2e verdieping heeft maar liefst 2 dakkapellen aan beide kanten van de woning, deels op de voorzolder en deels in de slaapkamer. De slaapkamer is heerlijk ruim en biedt veel mogelijkheden. Deze ruimte zou zelfs in 2 slaapkamers opgesplitst kunnen worden. De warmtepomp (Panasonic 5 kilowatt, uit 2017) is bevestigd aan de schoorsteen buiten, bereikbaar vanuit een toegangsluik op de voorzolder.

Bijzonderheden:

- *Bouwjaar 1971, eigen grond
- *Oplevering mogelijk vanaf half mei 2026
- *Warmtepomp uit 2017
- *Energie label A++
- *19 zonnepanelen verdeeld over de daken van de woning, dakkapel en de schuur
- *De verdiepingsvloeren zijn geïsoleerd
- *De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en houten kozijnen waarvan het buitenschilderwerk in nog 2025 gedaan is
- *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





























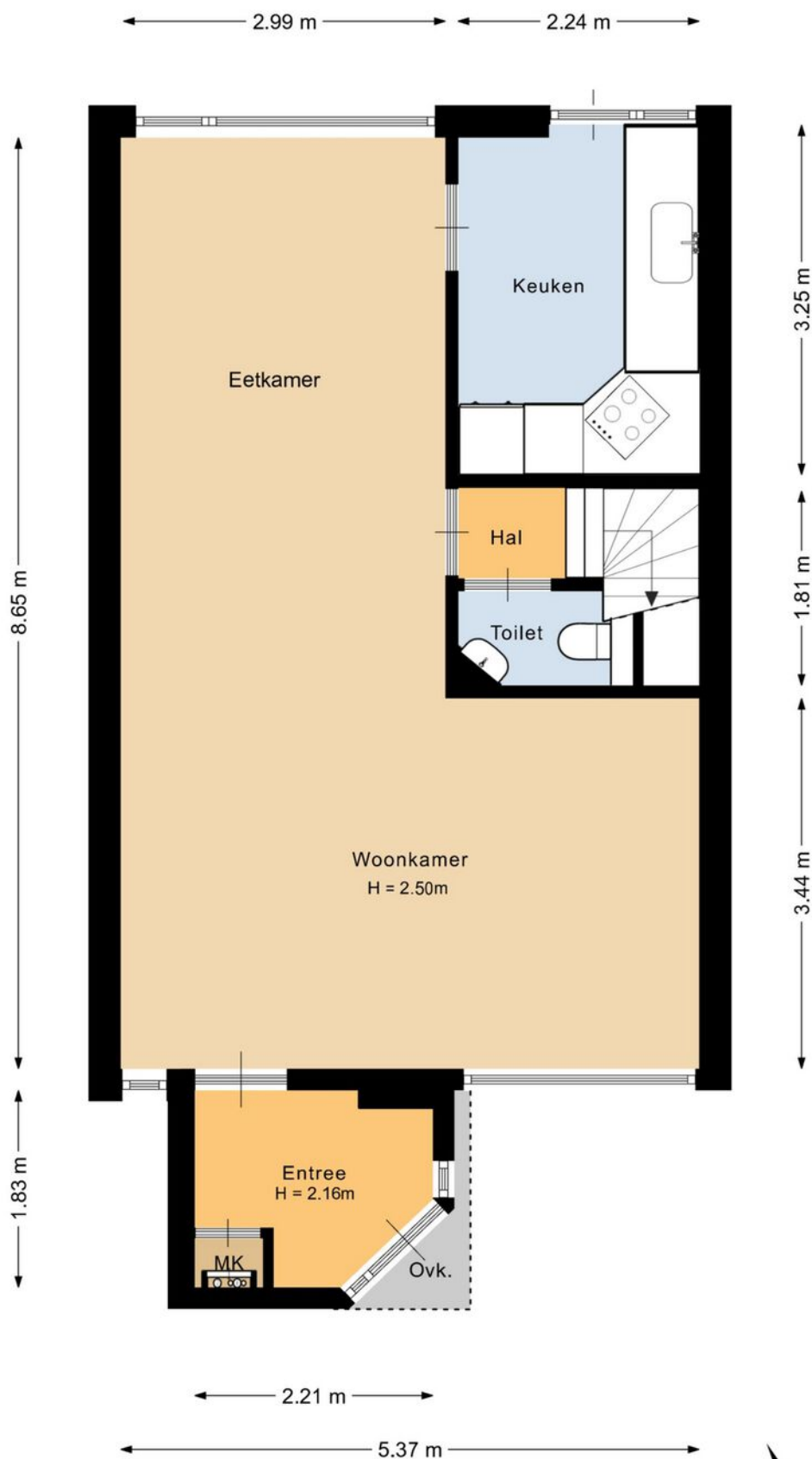








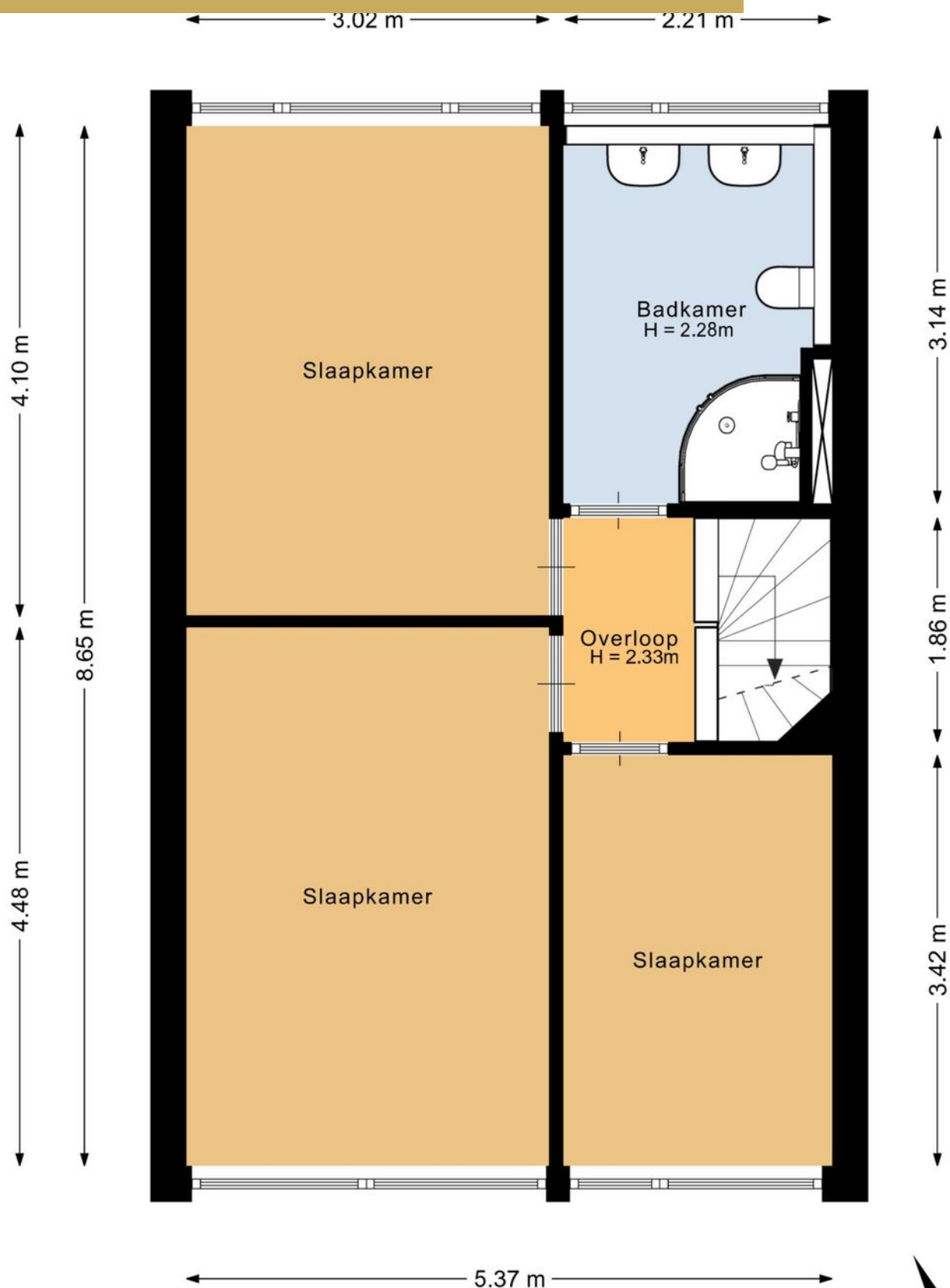
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



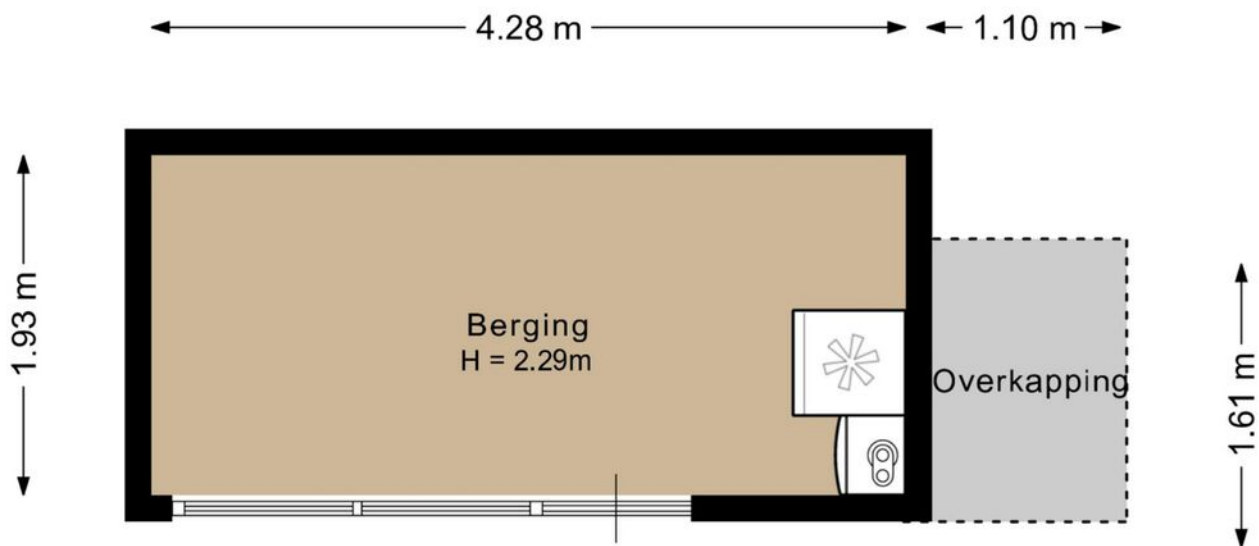
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



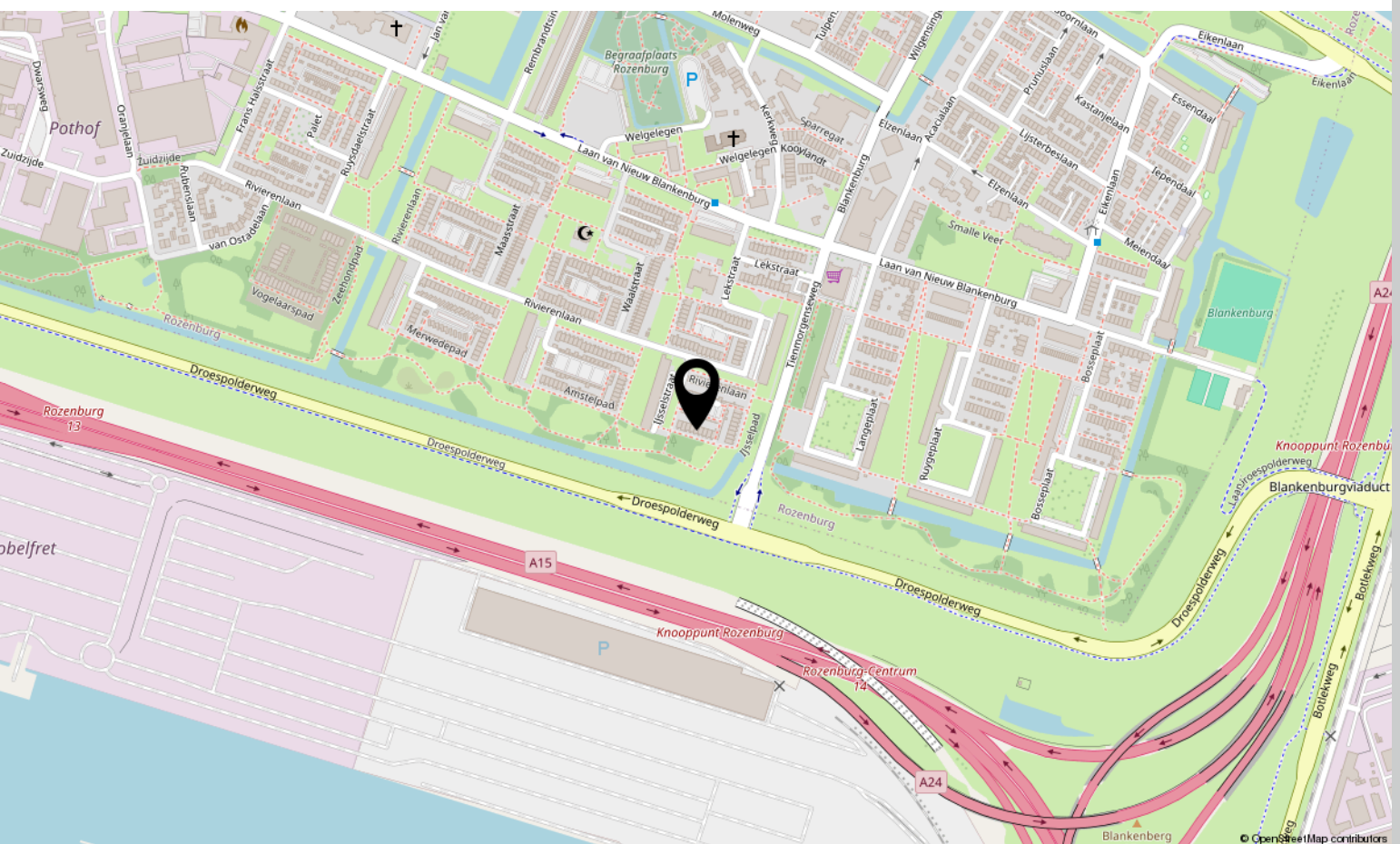
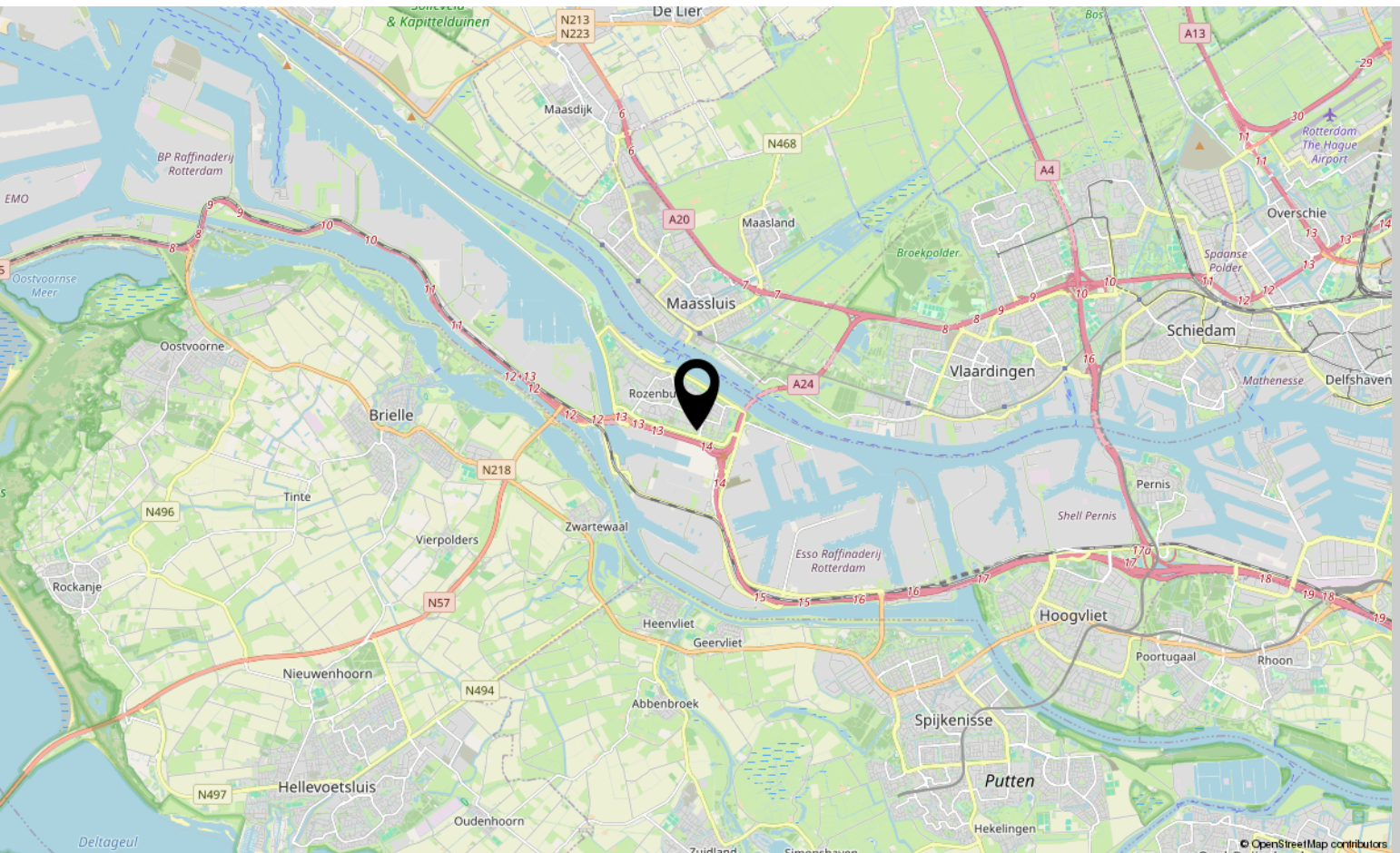
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Kadastrale kaart



Locatie op kaart



Lijst van Zaken



Adres:

Datum:

Mosselpad 9
18/2 2026

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:				
Molderkamer	☒	☐	☐	☐
Moëge kast en lage kasten	☒	☐	☐	☐
2 werkbureaus	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrage	☒	☐	☐	☐
- rol-/vouwgordijnen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloer, te weten:				
- vloerbedekking <i>Trap en Molderkamer</i>	☒	☐	☐	☐
- 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 <i>Inductie kookplaat</i>	☒	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven /combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Kokend waterkraan	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- <i>Quooker. (Combi)</i>	☒	☐	☐	☐
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat <i>(heeft geen werking)</i>	☐	☒	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screen's	☐	☐	☐	☒
<i>2 Foscam camera's blijven achter.</i>				

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen 19x	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Losse (bloem)potten	☒	☐	☐	☐
(Sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
M. Schoor + Tuin tafel met 4 → stoelen en kussens	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

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

Diverse Atingereedschap
Spas, snoei schaar, haag e.d.
blijven achter.
Slanghaspel blijft achter.

Lijst van Zaken

* diverse meubels ^{Costeloos} overname bespreekbaar * Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t.

Overige zaken

Wang mand beugels en	☒	☐	☐	☐
opband beugels	☒	☐	☐	☐
Helena herson beeld	☒	☐	☐	☐
Winkelrek Parasol	☒	☐	☐	☐
Slang harpel en Avingereed schar blijft achter				

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)

A. de Visser

naam:

plaats:

datum:

A. de Visser
Rozenburg
1/2 2026

W. de Visser Breeraart

naam:

plaats:

datum:

W. de Visser Breeraart
Rozenburg
1/2 2026

Aanvullende informatie

U heeft deze brochure ontvangen na de bezichtiging van deze woning. 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 onderhandelingsituatie. 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 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

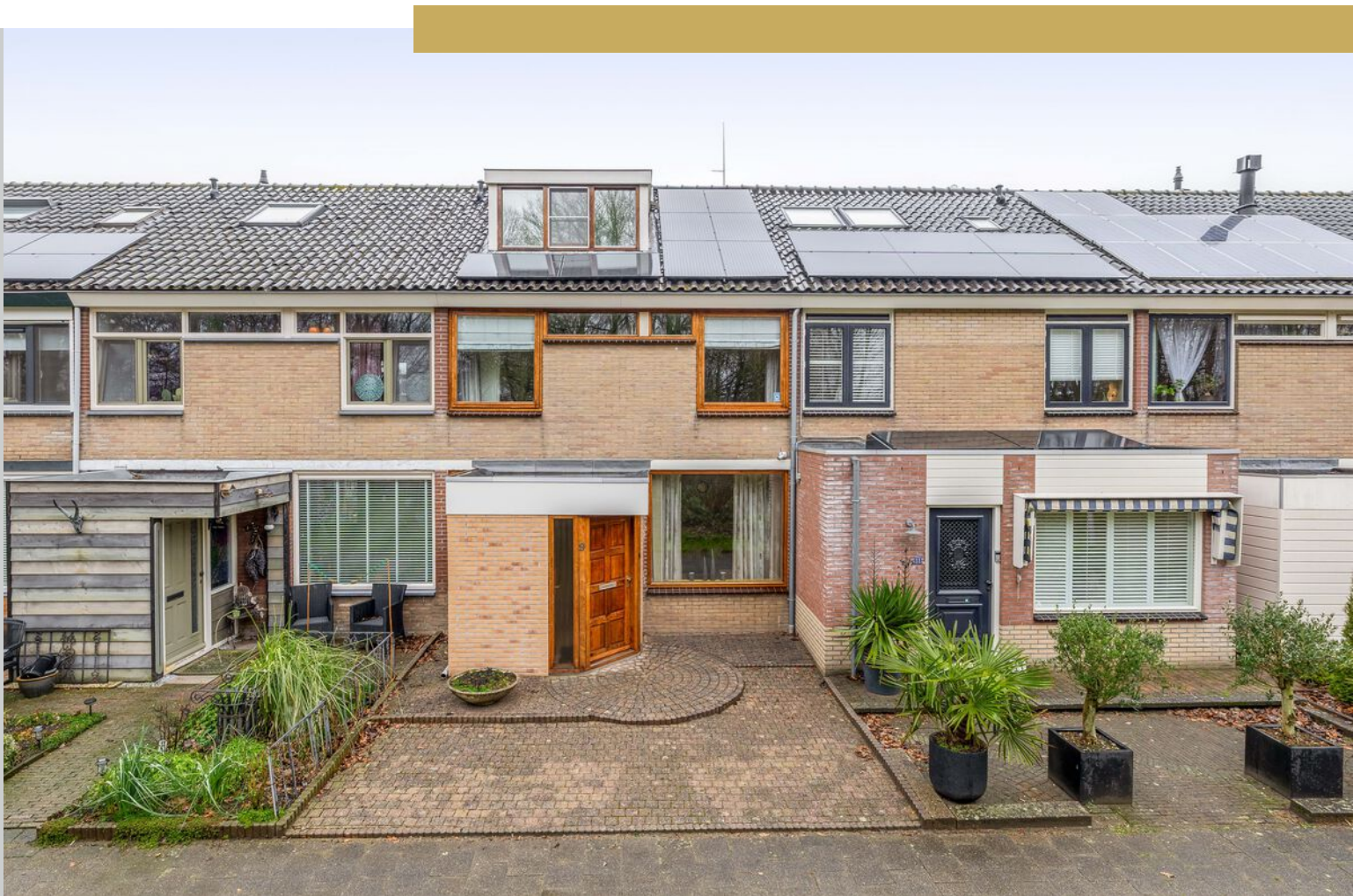
U heeft een woning op het oog en u bent benieuwd wat uw eigen woning waard is? We komen graag bij u langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Tijdens dat gesprek bekijken wij uw woning en inventariseren wij uw wensen. Op basis daarvan ontvangt u een verkoopvoorstel van ons.



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.

Sarina Bestebroer-Sassenburg
&
Annemarie Kleijburg-van Eekert



Interesse?

Neem contact met ons op!

Honkvast Makelaardij

Molenweg 17 3181 BG Rozenburg

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com

