

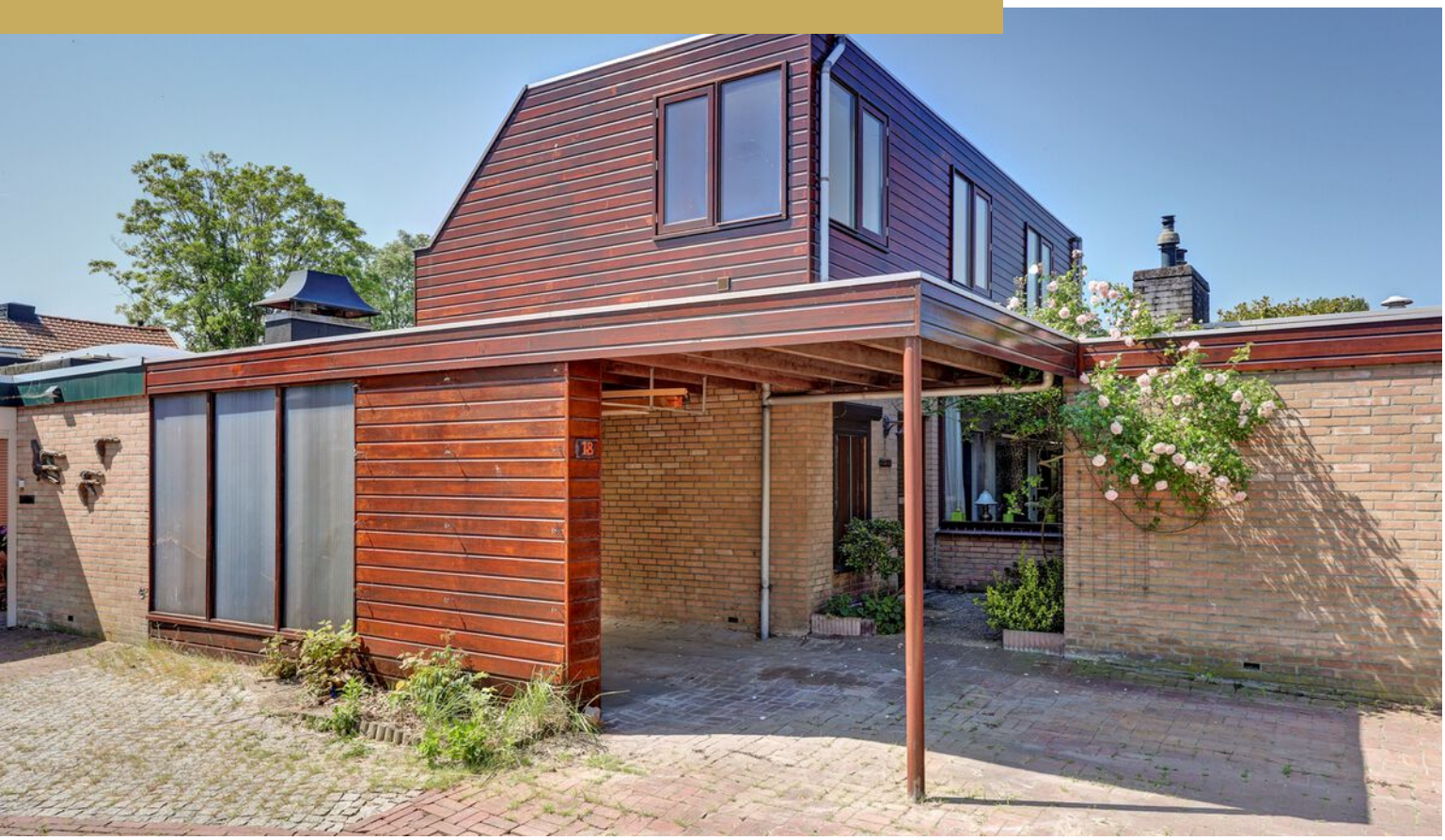
Rozemarijn 18

ROZENBURG

Vraagprijs: € 515.000 K.K.

Honkvast Makelaardij
0181-215414
info@honkvast.com
honkvast.com

Kenmerken



Woonoppervlakte
138m²

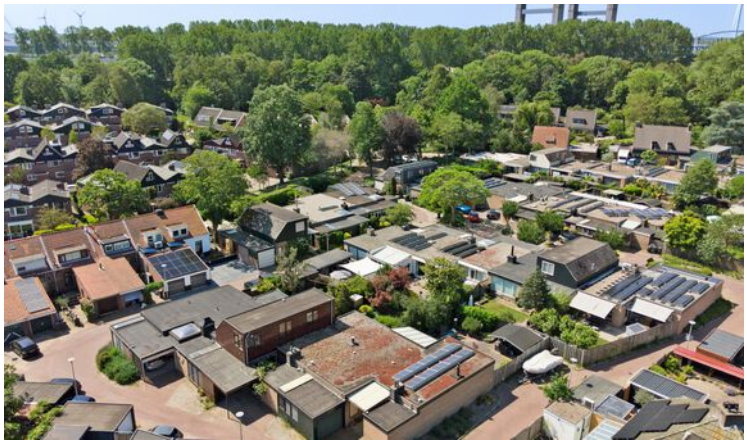
Perceeloppervlakte
255m²

Aantal kamers
5 kamers

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1976

Energielabel
C





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 515.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, bungalow, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	255 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	138 m^2
Inhoud	510 m^3
Oppervlakte externe bergruimte	3 m^2

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Energieverbruik

Energielabel	C

CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Eigendom	Eigendom

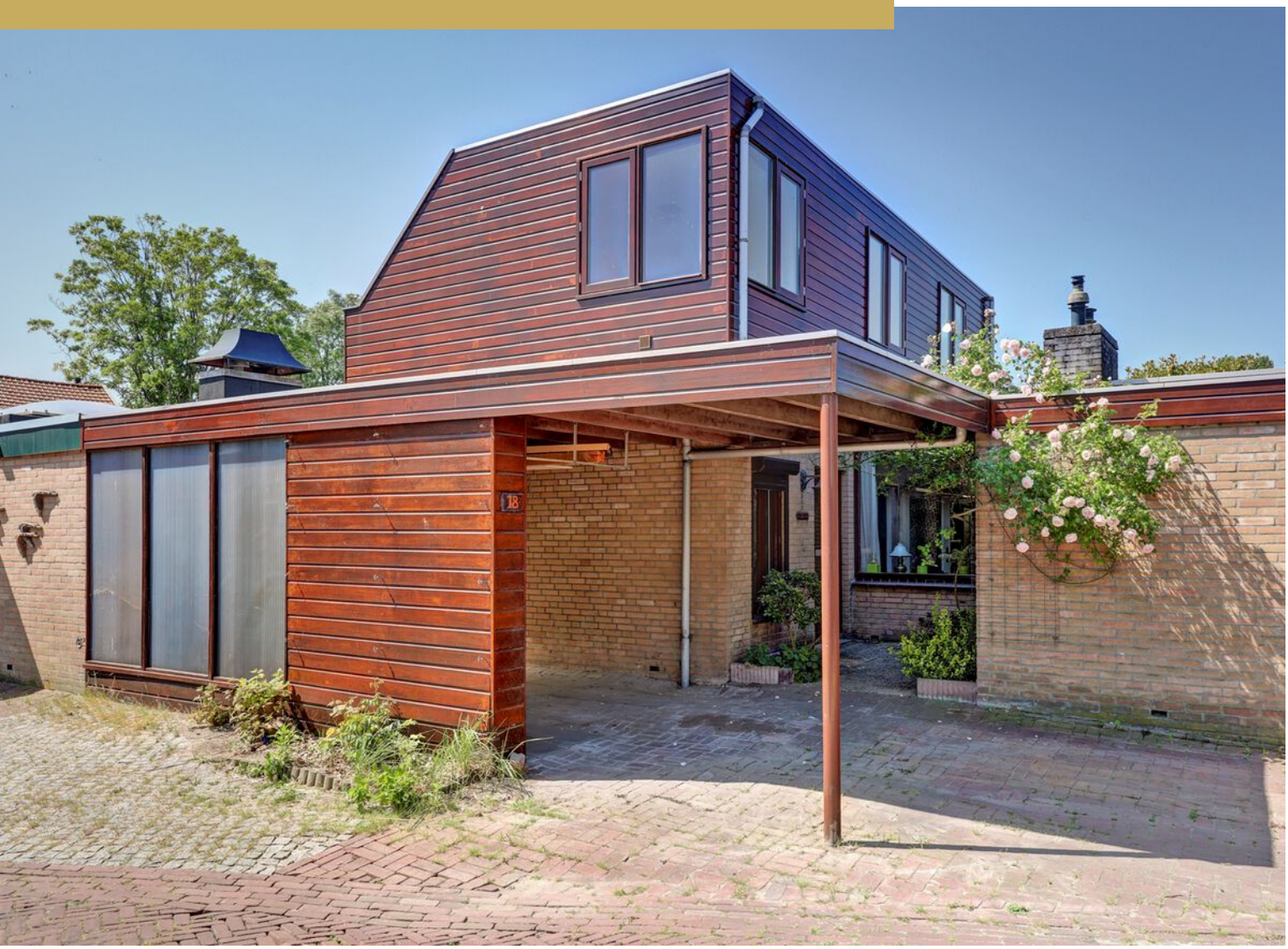
Uitrusting

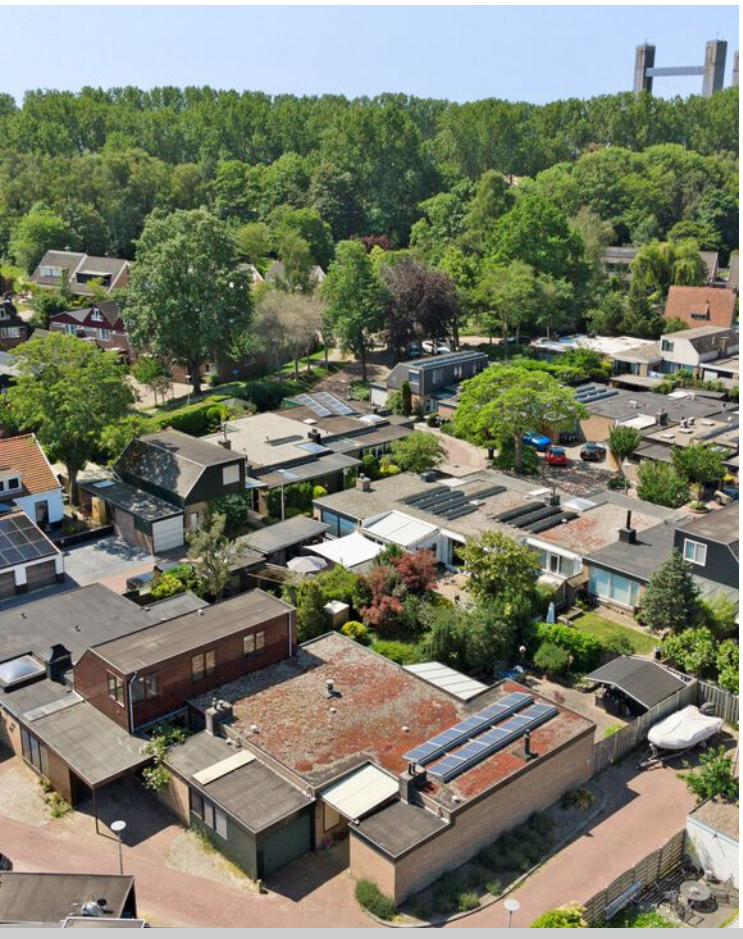
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Kenmerken

Eigendom	Eigen grond







Omschrijving

Deze geschakelde semi-bungalow is gelegen in een rustige en fijne woonwijk, op korte afstand van het park en basisscholen. Dankzij de levensloopbestendige indeling biedt deze woning volop wooncomfort, zowel nu als in de toekomst. Alle belangrijke voorzieningen bevinden zich namelijk op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is.

Op de begane grond beschikt de woning over een lichte woonkamer, een open keuken, 2 slaapkamers en een badkamer met toilet. De praktische indeling en de prettige leefruimtes maken dit een woning die geschikt is voor verschillende doelgroepen, van senioren tot gezinnen die extra ruimte zoeken.

Op de 1e verdieping bevinden zich nog eens 2 slaapkamers en een extra toilet. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor kinderen, logees, een hobbyruimte of een thuiswerkplek.

Buiten is het eveneens aangenaam vertoeven. De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor u hier kunt genieten van de middag- en avondzon. Door de vrije ligging rondom de woning is er vrijwel altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Aan de voorzijde beschikt de woning over een carport, zodat u uw auto overdekt op eigen terrein kunt parkeren.

Een verrassend ruime woning met een praktische indeling, veel mogelijkheden en een aantrekkelijke ligging in een groene woonomgeving.

INDELING
Begane grond:
De bungalow betreden we via de hal, waar zich de meterkast bevindt en ruimte is voor een garderobe. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, de 2 slaapkamers, de badkamer met toilet, de trapkast en de trapopgang naar de 1e verdieping.
We beginnen in het woongedeelte, dat door de grote raampartij aan de achterzijde heerlijk licht is. De zithoek heeft een plek achterin gekregen, met zicht op de tuin. De open haard heeft een centrale plaats in de woonkamer en zorgt voor veel sfeer.

Aan de voorzijde van het woongedeelte bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in eikenhout. Naast voldoende kastruimte vinden we hier de volgende apparatuur terug: een vaatwasser, een koelkast, een oven en een kookplaat met daarboven een afzuigkap.
Vanuit de woonkamer is de op het westen gelegen tuin bereikbaar. Doordat er rondom de woning geen hoogbouw of hoge bomen aanwezig zijn, is er op ieder moment van de dag wel een heerlijke plek in de zon te vinden. De tuin is gedeeltelijk betegeld en voorzien van borders met vaste beplanting. In de hoek van de tuin staat een houten tuinhuis.

We gaan verder met de slaapkamers. Aan de achterzijde van de woning vinden we de master bedroom. Voorheen waren dit 2 slaapkamers; inmiddels is hiervan 1 ruime kamer gemaakt. Deze kamer beschikt over een vaste kast met schuifdeuren.
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer, met een raampartij die uitzicht biedt op de carport en de ruimte bij de voordeur.

De in 2022 vernieuwde badkamer is volledig betegeld in de tinten wit en groen/grijs. Op de vloer ligt een langwerpige tegel met marmerlook. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel met 2 onderlades en een toilet.

De berging is buitenom bereikbaar en gelegen aan de voorzijde van de woning, tegenover de voordeur. Er bevinden zich 2 deuren naast elkaar. Achter de eerste deur bevindt zich de ruimte met de cv-ketel (Vaillant, bouwjaar 2020). Achter de tweede deur bevindt zich de berging met de aansluiting voor de wasmachine, maar ook nog voldoende ruimte om spullen op te bergen.
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een carport, ideaal om uw auto overdekt op eigen terrein te parkeren. In de carport is bovendien extra bergruimte gecreëerd.

Vervolg

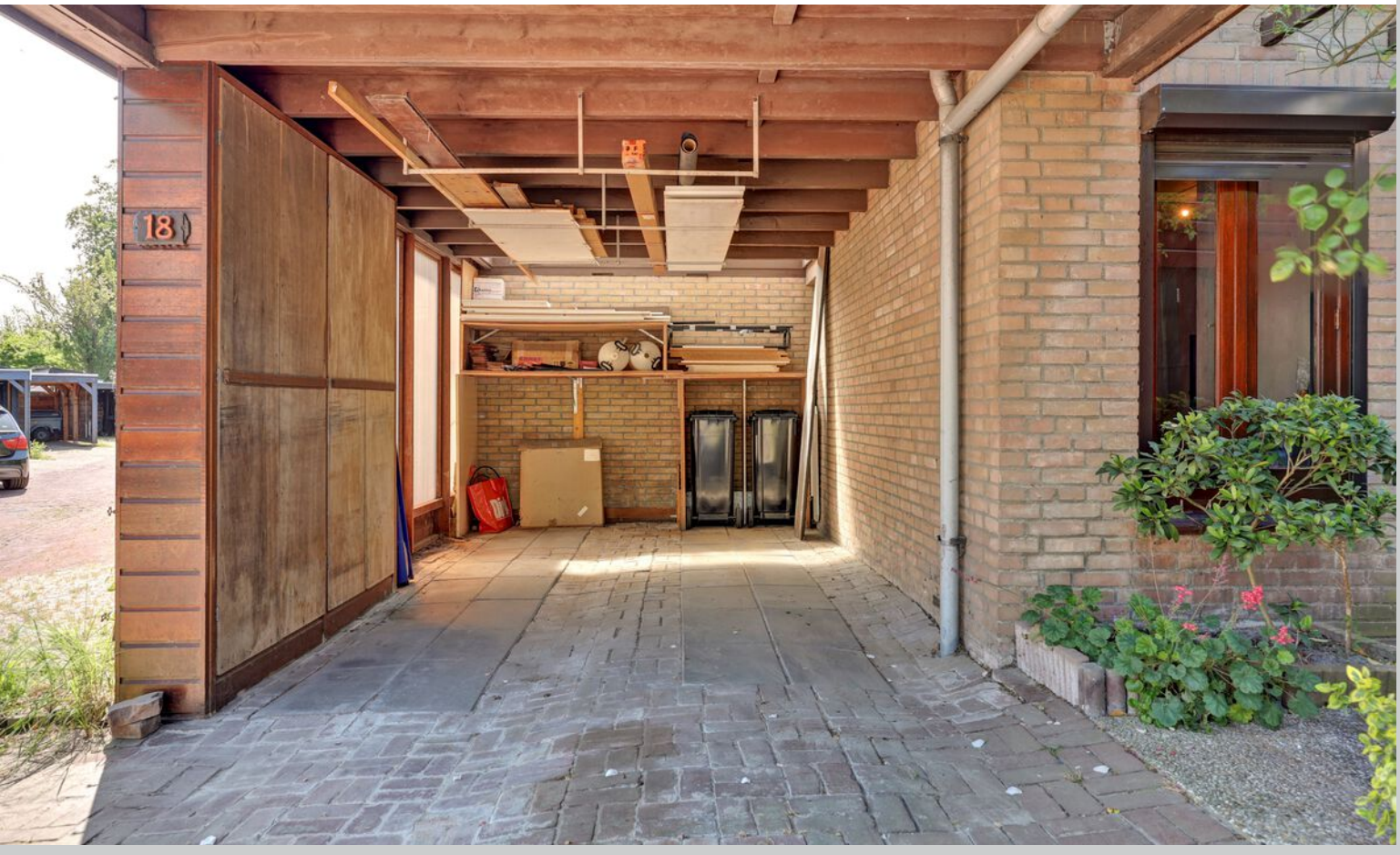
Eerste verdieping:
Via de trap bereiken we de overloop, die toegang geeft tot de derde en de vierde slaapkamer, het toilet en een vaste kast. De overloop is aangenaam licht dankzij het raam in de zijgevel. Hier is een werkplek gecreëerd, een praktische invulling van deze extra ruimte.
De derde slaapkamer is op de 1e verdieping gelegen aan de voorzijde van de woning en de vierde slaapkamer aan de achterzijde. Het toilet is ruim uitgevoerd en voorzien van een wastafel.

Bijzonderheden:
· Bouwjaar ca. 1976, eigen grond
· Oplevering mogelijk in het laatste kwartaal van 2026
· Energielabel C
· Wonen ca. 138m2
· Perceel 255m2
· Cv-ketel Vaillant, bouwjaar 2020
· De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, met uitzondering van de ramen in de voorslaapkamer op de begane grond en de voordeur
· Het bitumen dak van de woonkamer is in 2023 vernieuwd
· De vloeren zijn van beton
· Badkamer vernieuwd in 2022
· 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 voor de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Foto's











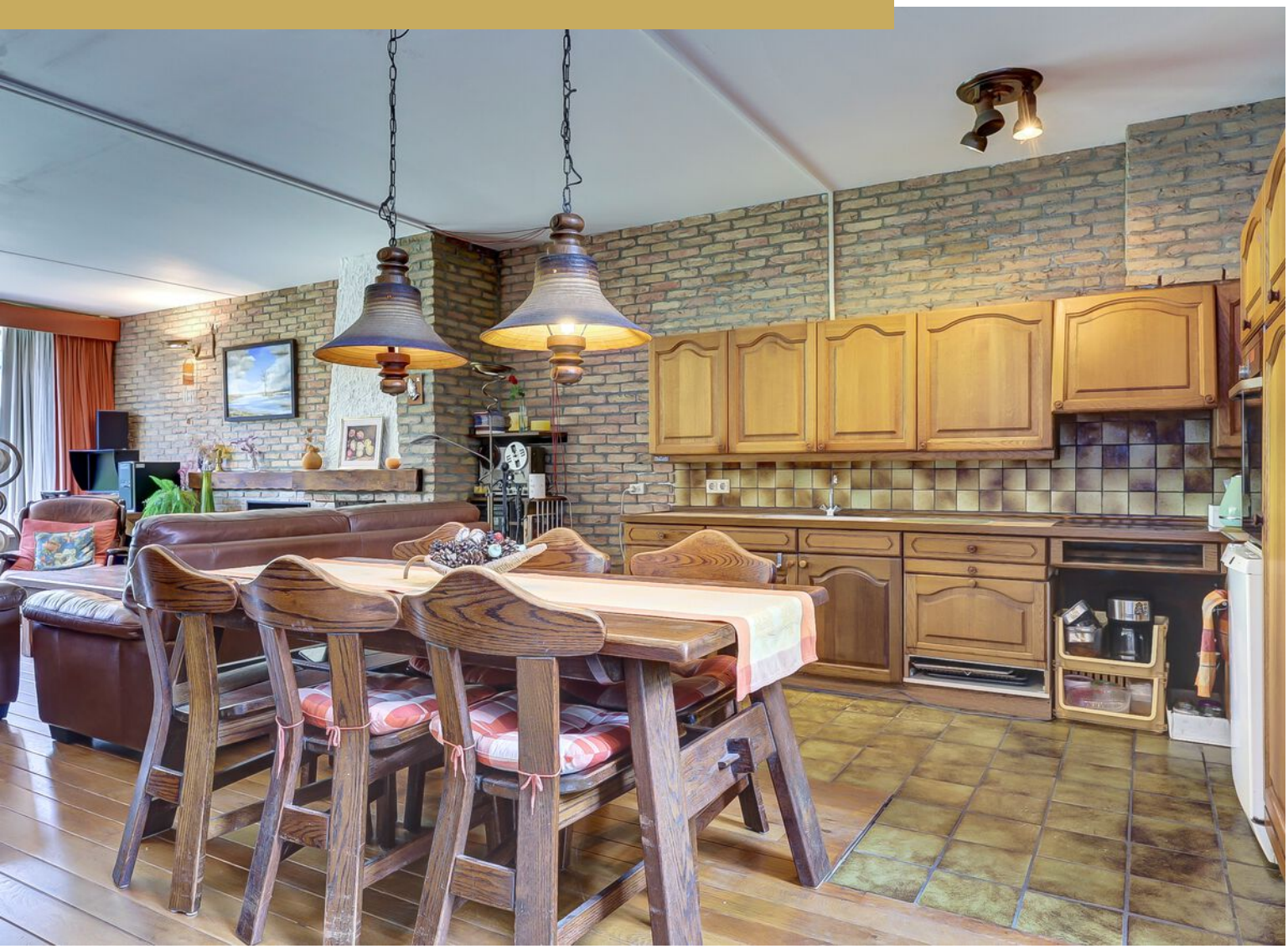










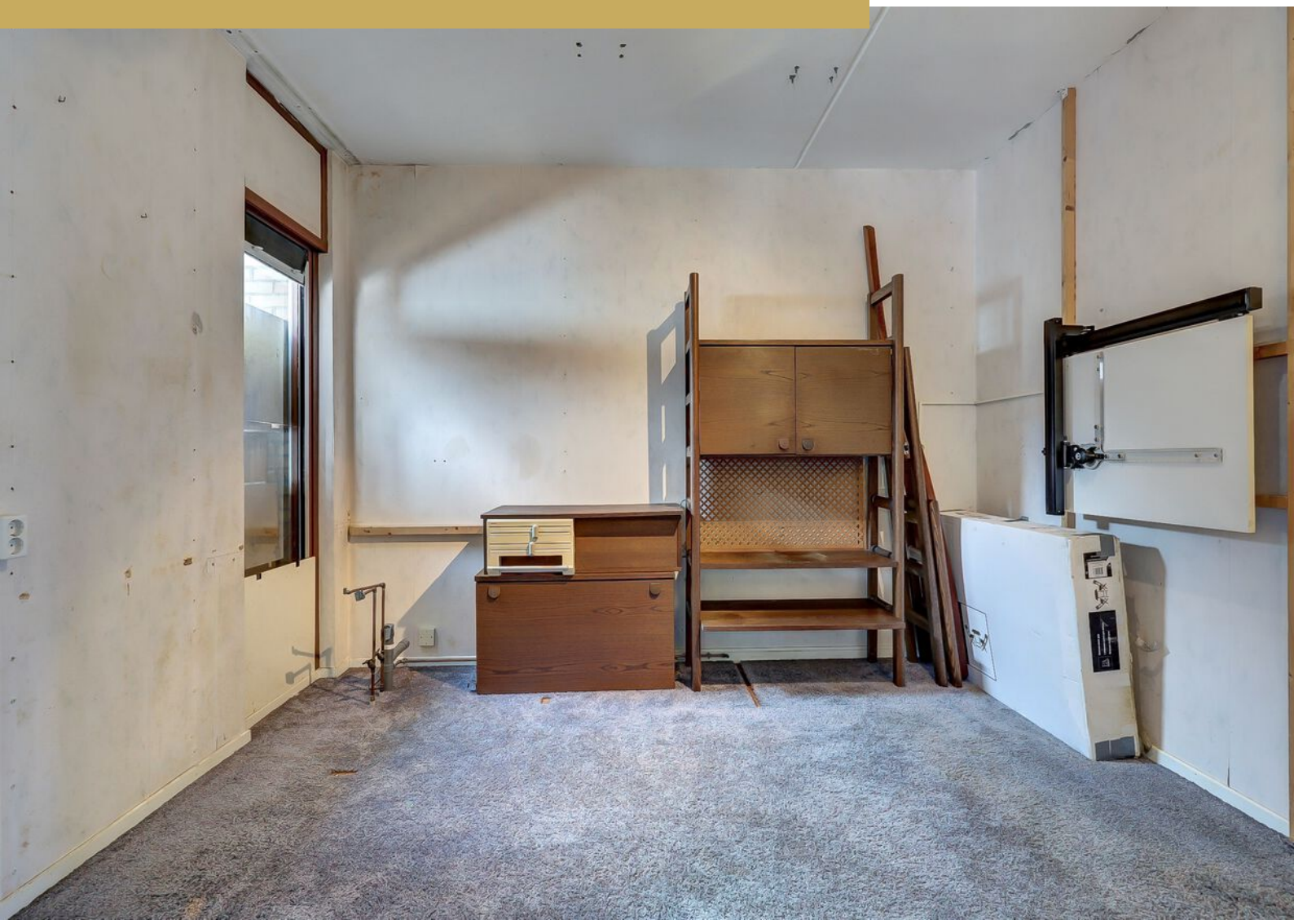






















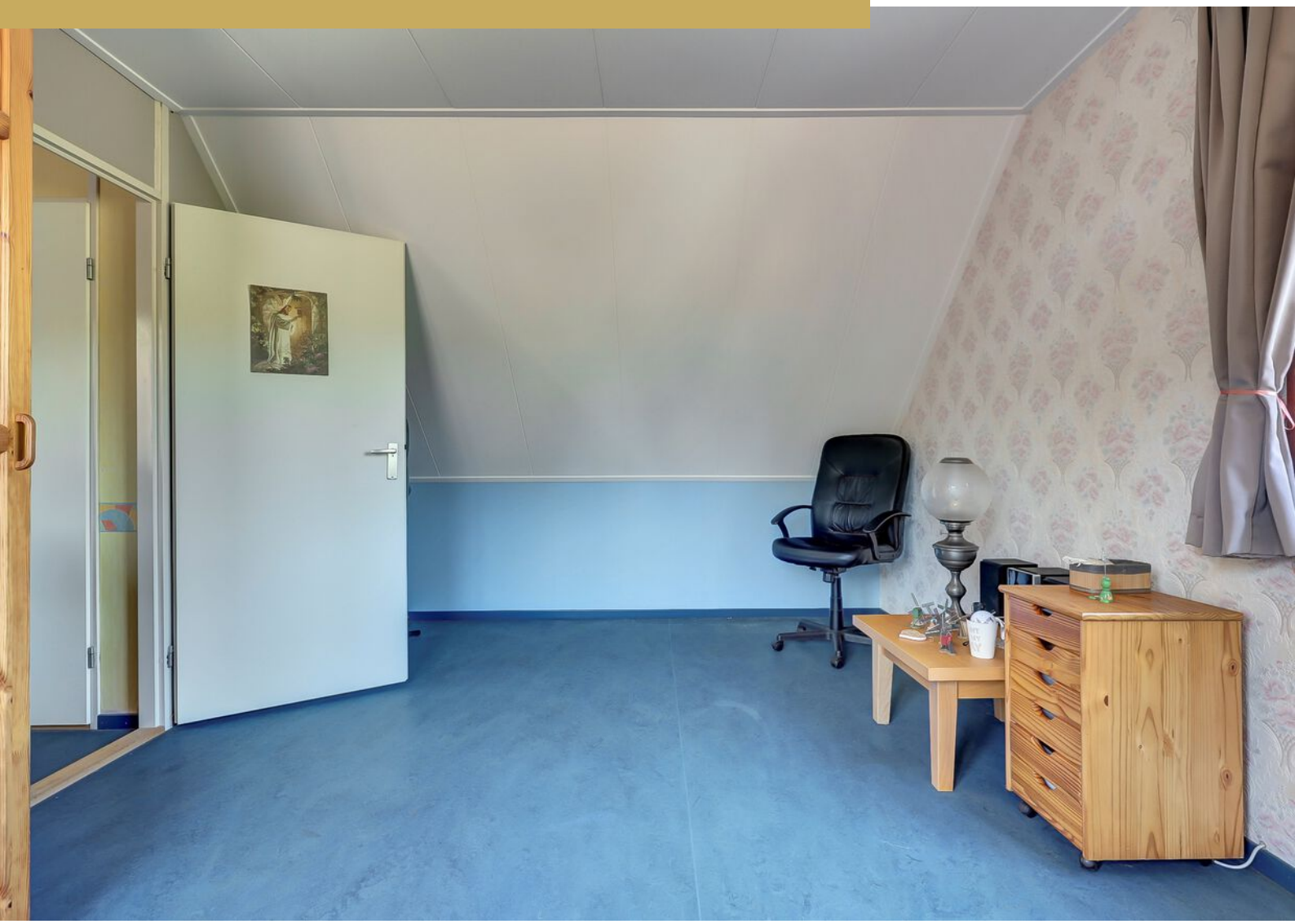














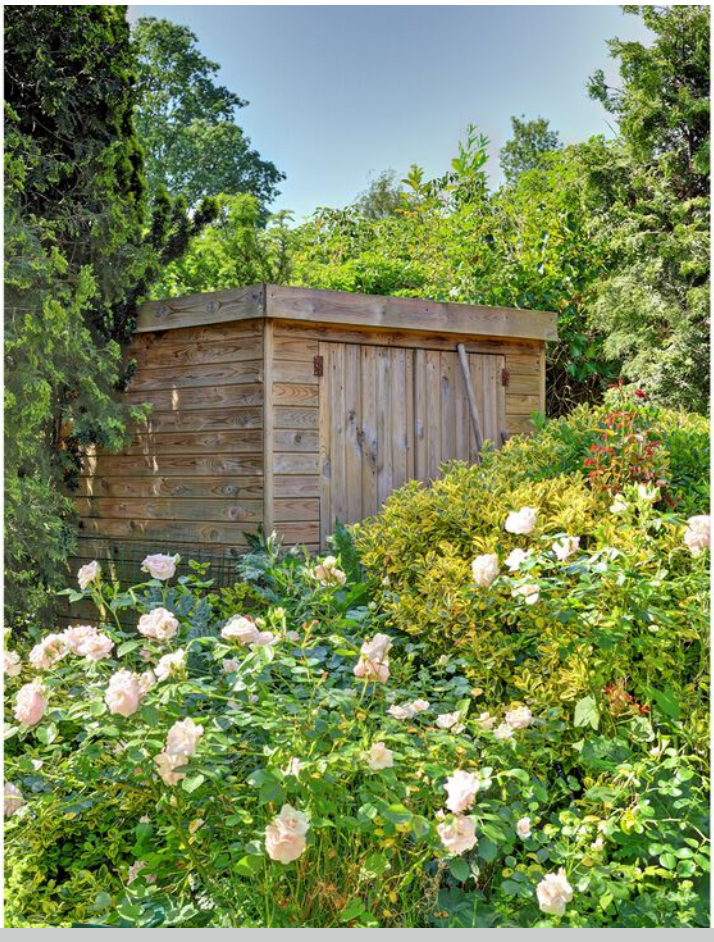










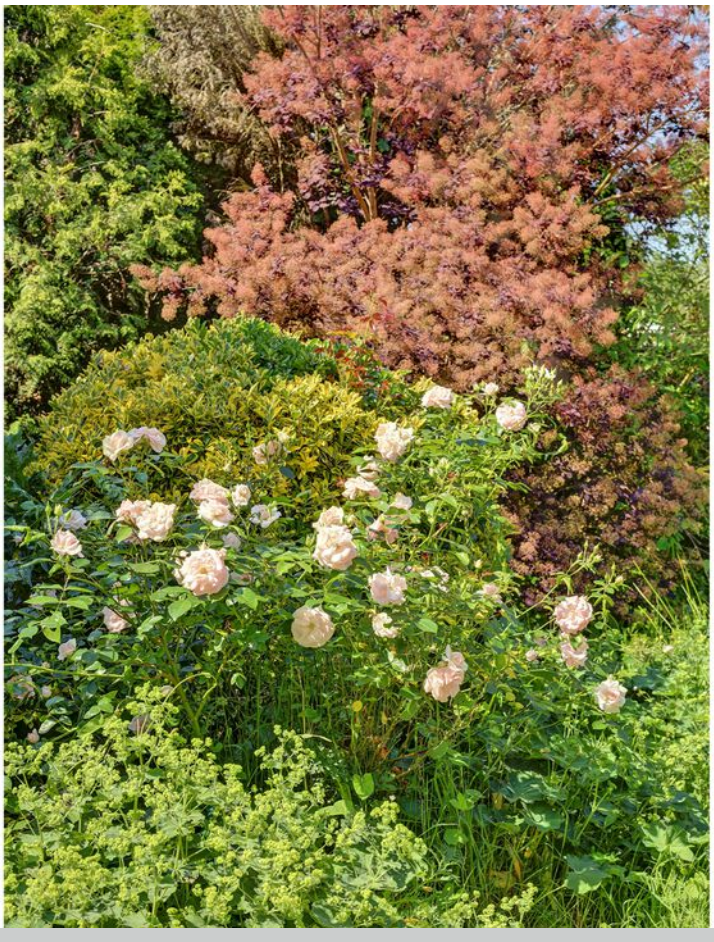












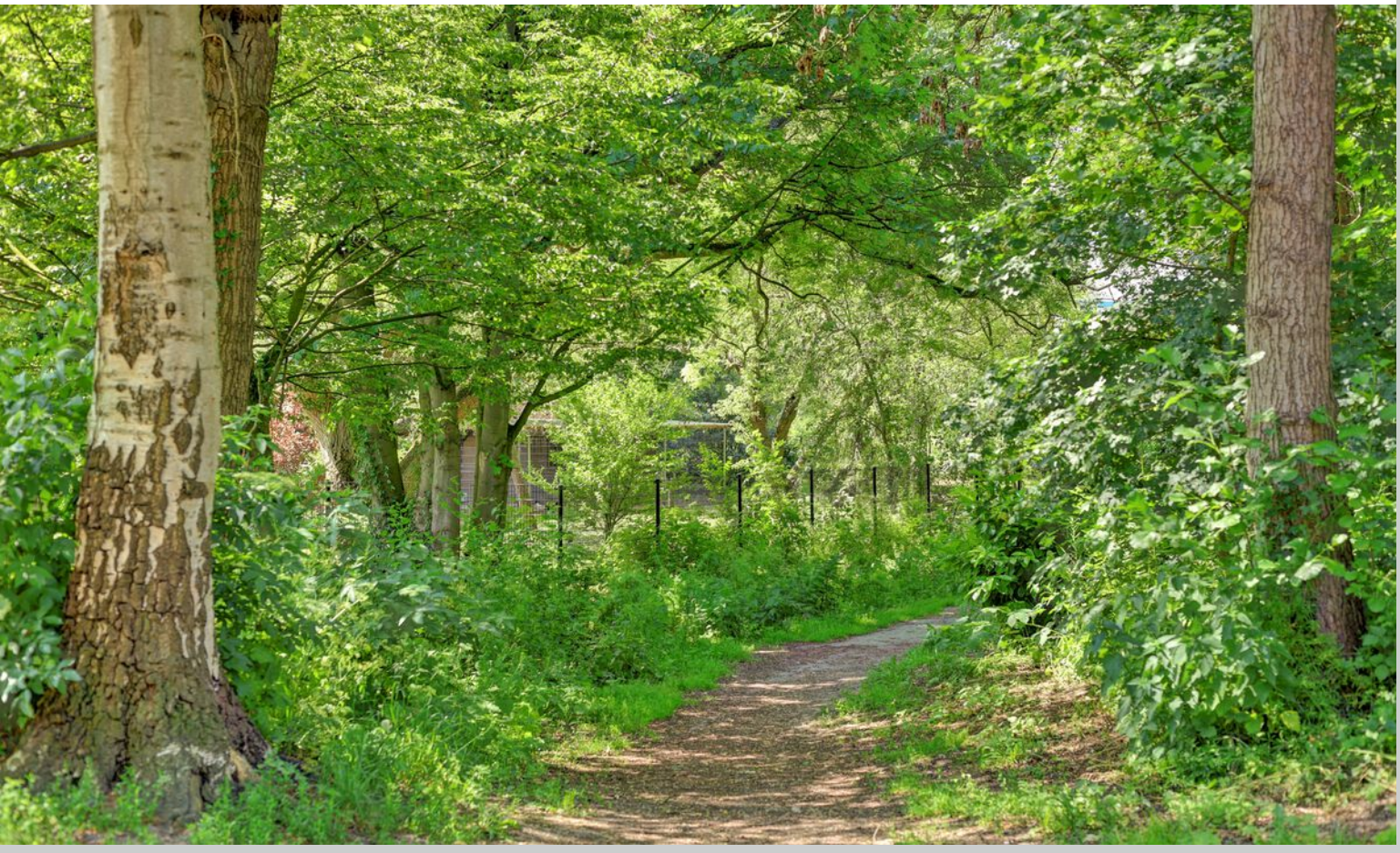


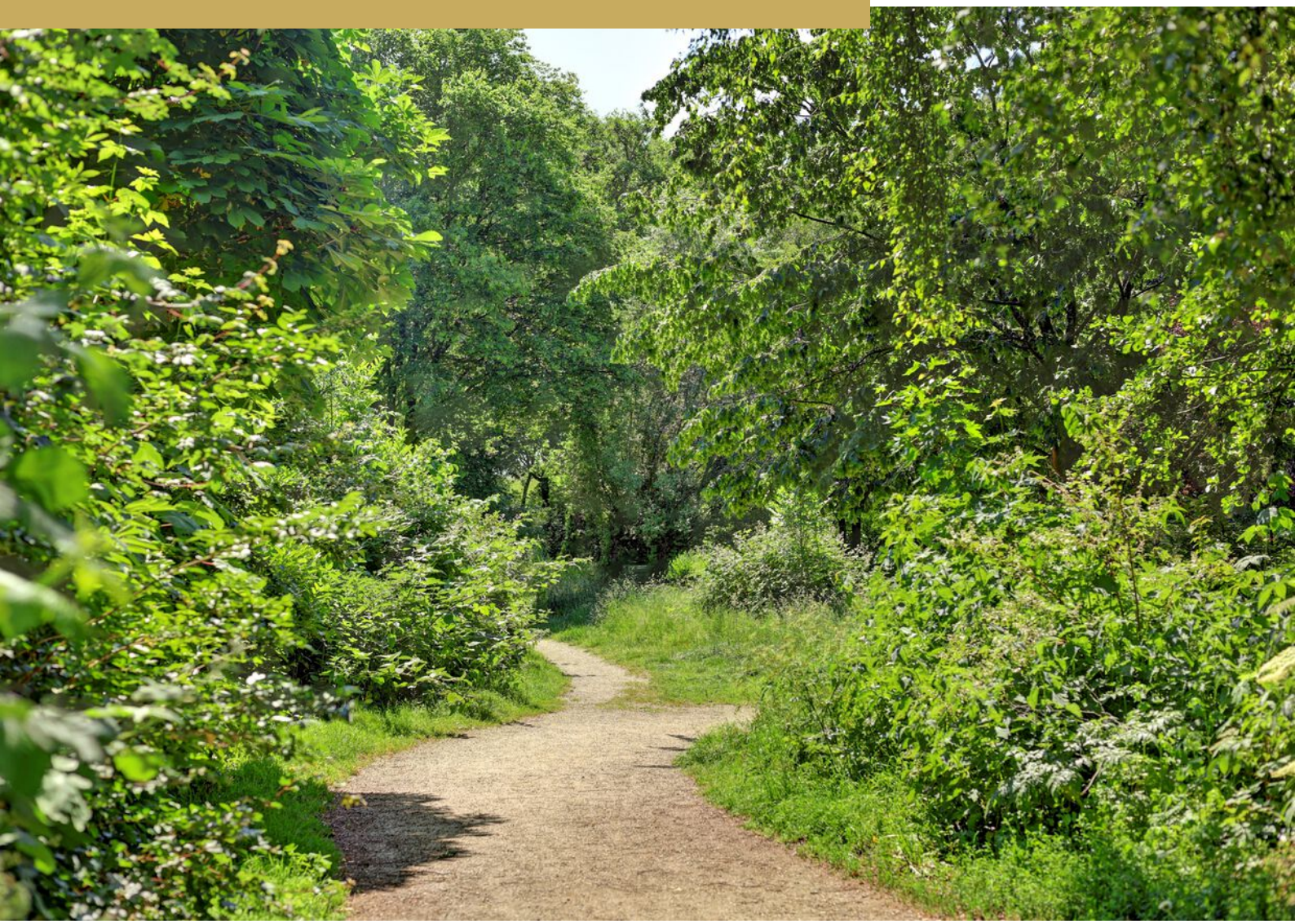












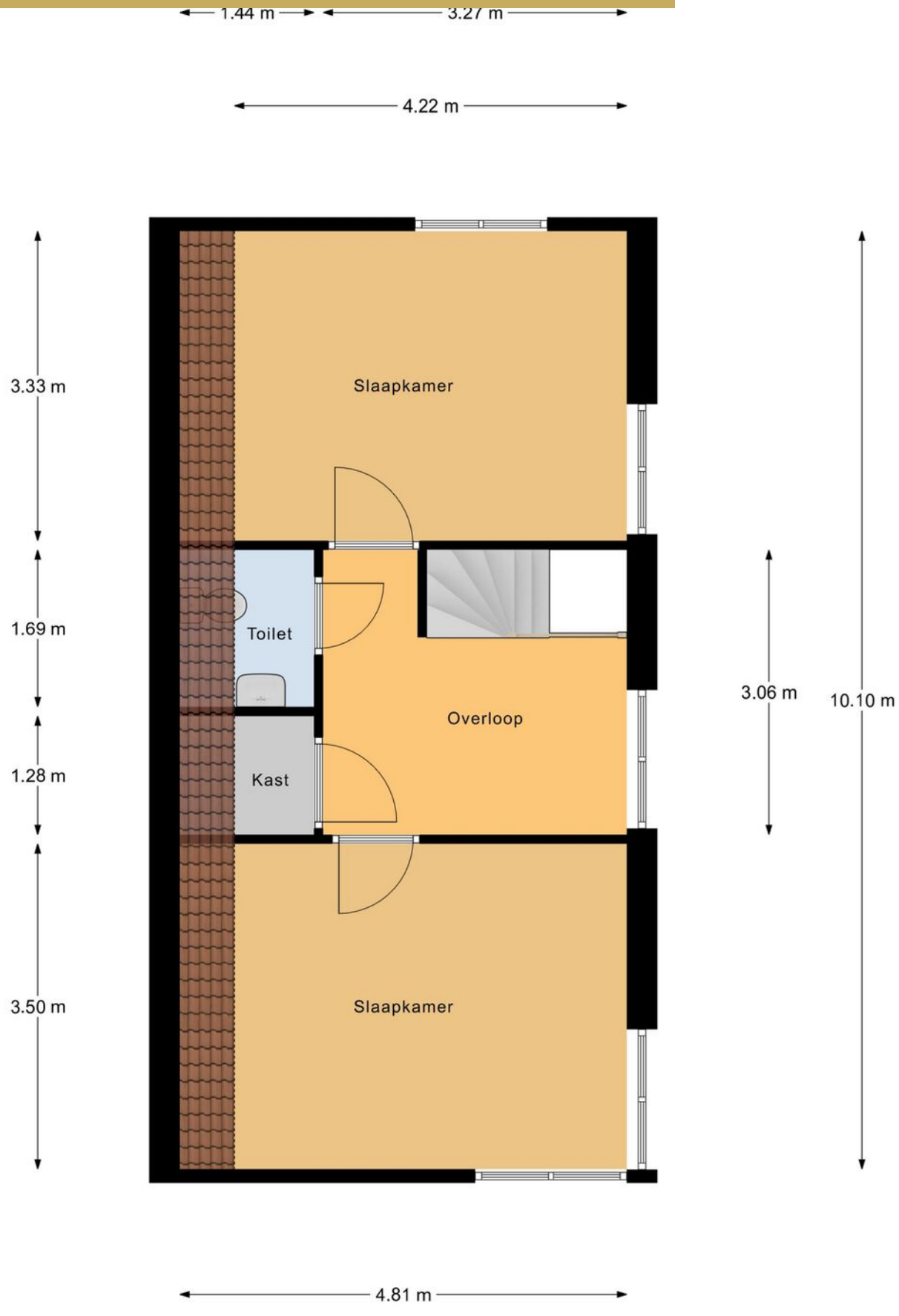


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



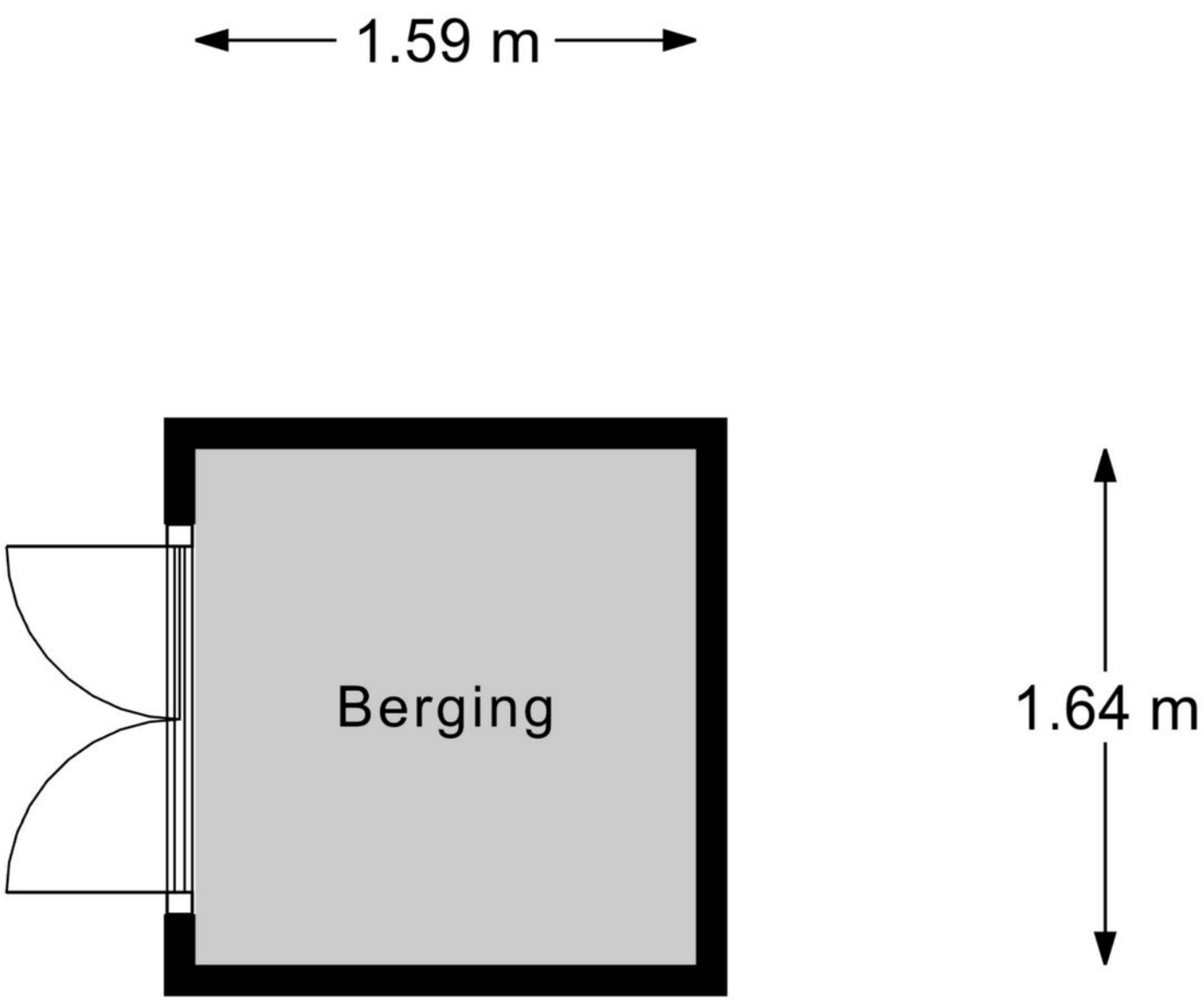
Verdieping

Plattegrond



Begane Grond Tuin

Plattegrond

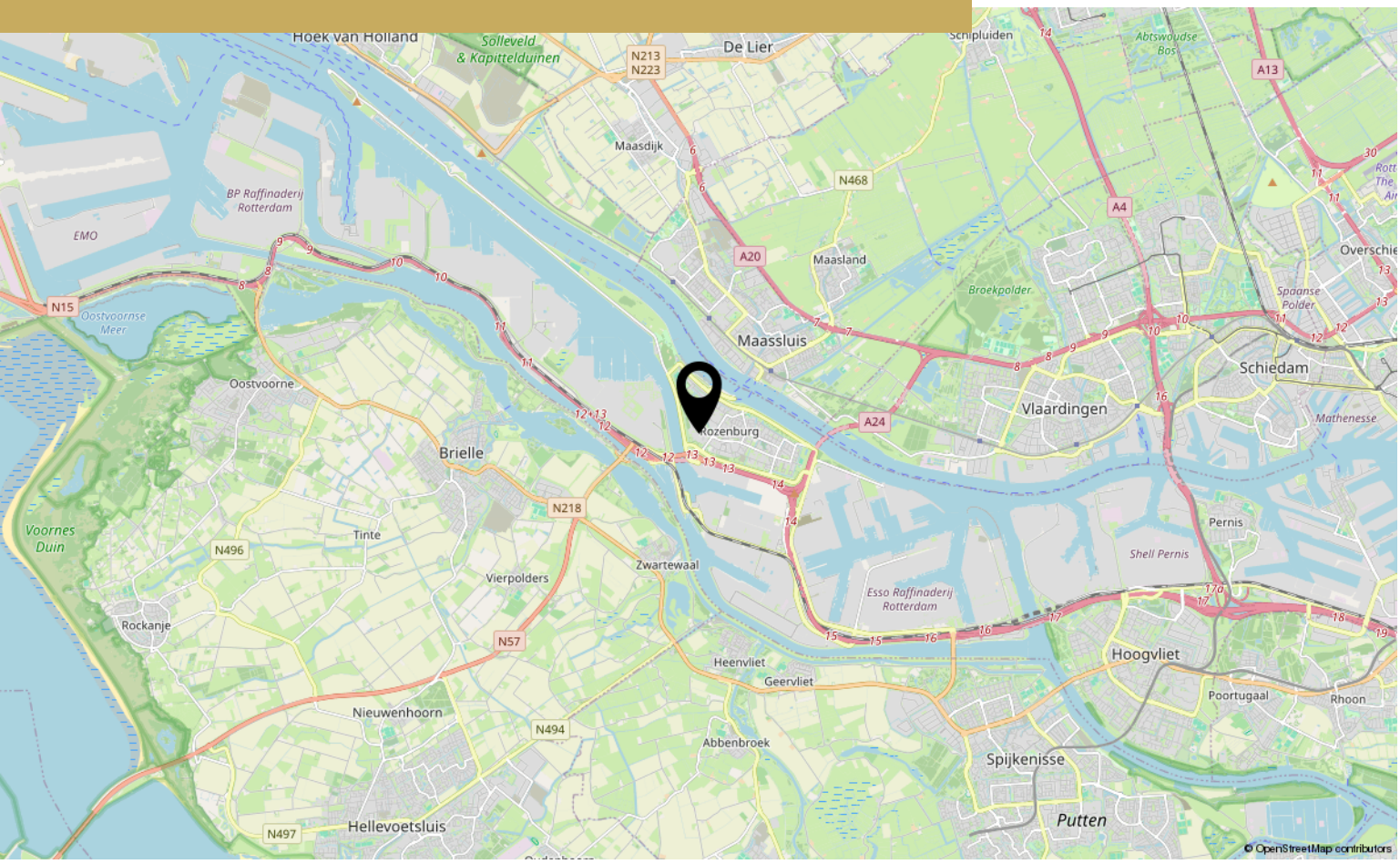


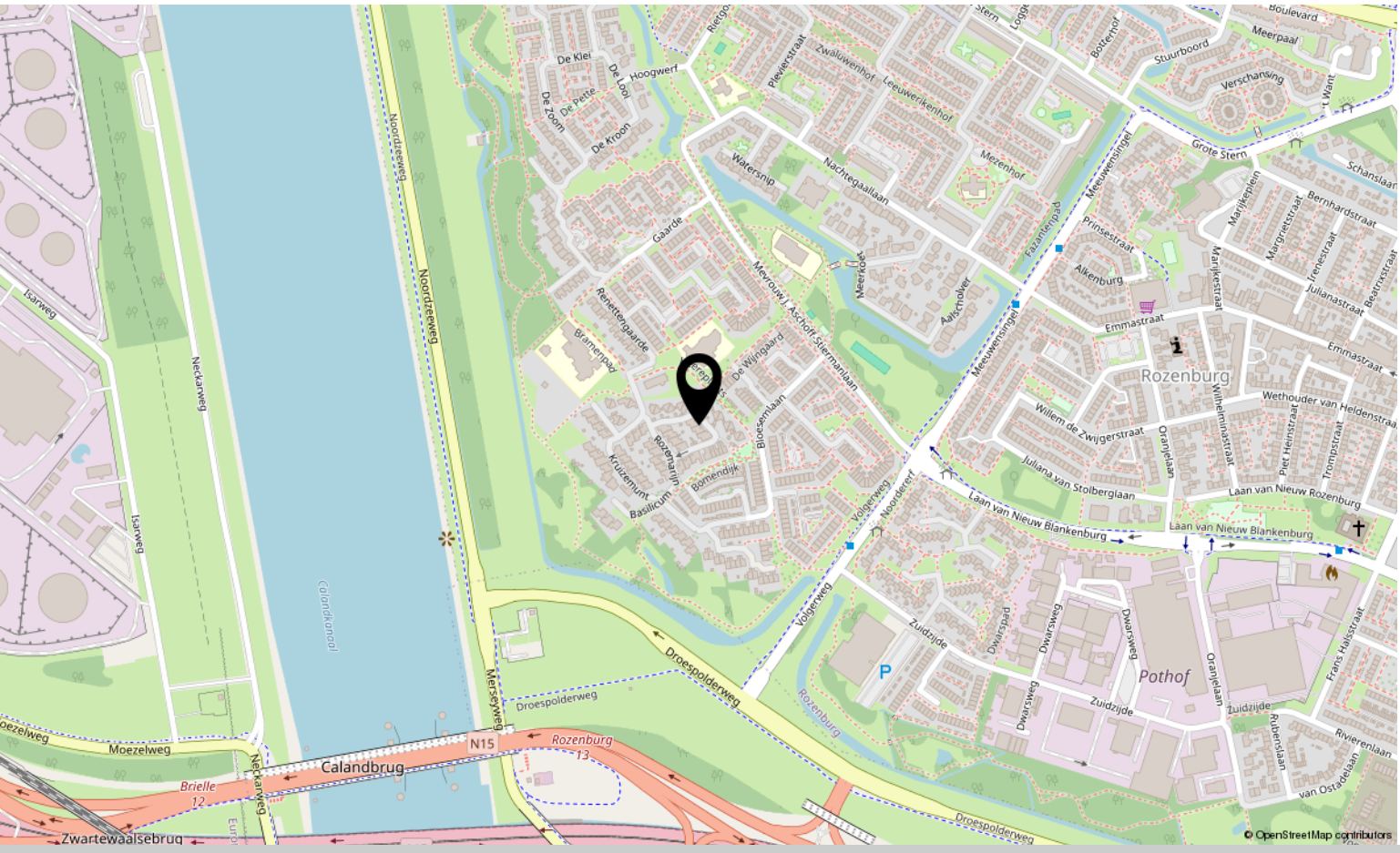
Berging

Kadastrale kaart



Locatie op kaart





Lijst van Zaken

Honkvast makelaardij

Adres: ROZEHARIJN 18 - 3181 RN - ROZENBURG

Datum: 28-05-2026

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	☐	☑	☐	☐
– wandlampen	☐	☑	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☑	☐	☐
– Slaapkamer 1e verd. voorzijde L-vormige	☒	☐	☐	☐
– bureau + plank o/plan. bg voorzijde lage kast	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– gordijnrails	☑	☐	☐	☐
– gordijnen grijze woonkamer gaat mee/rest blijft	☑	☒	☐	☐
– 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

Honkvast makelaardij

	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 (in de schuur)	☐	☑	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☑	☐	☐	☐
– Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
– Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒

Lijst van Zaken

Honkvast makelaardij

Screens	☐	☐	☐	☒

	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)	☐	☐	☐	☒
--	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

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

Lijst van Zaken

Honkvast makelaardij

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overige zaken				
- kasten carpoort	☒	☐	☐	☐
- toebehoren openhaard	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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
- nut	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

-

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 onderhandelingssituatie. 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 geldverstrekkende 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 gedeponeerd.

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.

Ouderdomscausule
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 waardebepaling
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

Honkvast
makelaardij