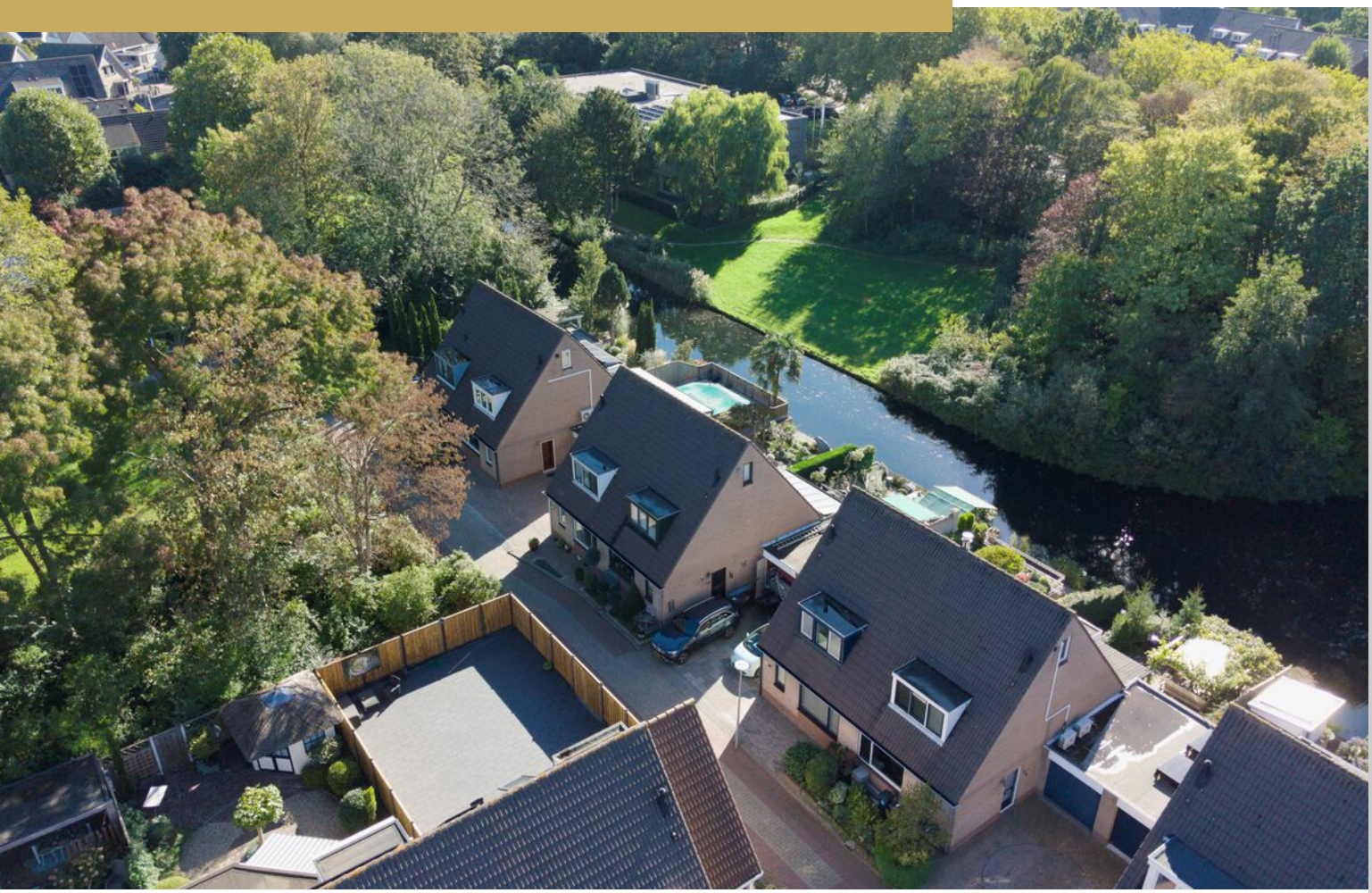


Watersnip 18

ROZENBURG

Vraagprijs: € 499.000 K.K.

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

Kenmerken



Woonoppervlakte
110m²

Perceeloppervlakte
190m²

Aantal kamers
4 kamers

Aantal slaapkamers
3 slaapkamers

Bouwjaar
1988

Energielabel
C





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 499.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	190 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	110 m^2
Inhoud	432 m^3
Oppervlakte overige inpandige ruimten	17 m^2

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energieverbruik

Energielabel	C

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage

Kenmerken

Heeft een garage	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond


18





Omschrijving

In een rustige, doodlopende straat, direct aan het water en omringd door groen, staat deze leuke geschakelde twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, garage en serre. Binnen vind je een lichte, ruime woonkamer, een praktische open keuken en een fijne verbinding met de zonnige tuin. Met drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping en volop mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens in te delen, biedt deze woning een fijne basis voor jarenlang woonplezier. Geniet van het uitzicht op het water, de rust om je heen en de fijne plekjes in en rondom het huis. Een heerlijke plek voor wie waarde hecht aan rust, ruimte en de bijzondere charme van wonen aan het water!

INDELING

Voortuin:

Wat een leuke straat! Een straat waar je niet zo snel komt, omdat het een doodlopend stukje is. Daardoor is het er ook heerlijk rustig. De voortuin is grotendeels betegeld en beschikt over een eigen oprit en garage. Ook is er een speeltuintje centraal gelegen in de woonwijk.

Begane grond:

We komen binnen in de hal, waar we de meterkast, de trapopgang, de garderobe en de toiletruimte vinden. Het toilet is voorzien van een staand closet en een fonteintje. De begane grond is voorzien van een massief houten merbau vloer. Via een tussendeur stappen we de ruime woonkamer binnen.

Wauw... wat een leuke woonkamer! Links zien we veel licht en extra ruimte dankzij de serre. Rechts is er een leuke verbinding tussen de eettafel en de open keuken aan de voorzijde van de woning. De keuken is praktisch ingedeeld, met aan beide zijden een keukenblok. Onder het raam bevindt zich het gedeelte met de spoelbak en de vaatwasser. Vanuit hier heb je zicht op de voortuin en het groen van de Watersnip. Aan de andere zijde bevindt zich het kookgedeelte met de oven, de koel-vriescombinatie en de inductiekookplaat met daarboven een afzuigkap. Tussen de eettafel en de zithoek is er nog genoeg ruimte voor het plaatsen van een dressoir, een werkplek of een kinderhoekje.

Het zitgedeelte is een fijne, lichte ruimte met de serre! Vanaf de bank heb je een prachtig uitzicht op de tuin, het water en al het mooie groen. Vanuit de zithoek is er toegang tot de trapkast, een fijne extra opbergruimte. De serre zorgt niet alleen voor extra ruimte, maar ook voor veel extra daglicht. Dit is bijvoorbeeld in het voorjaar een hele fijne plek om van de eerste zonnestralen te genieten. Ook aan de warme, zonnige dagen is gedacht, want er is een zonnescherm boven de serre geplaatst.

Vanuit de serre is er een toegangsdeur naar de garage, die naast een opslagfunctie ook wordt gebruikt als bijkeuken. Er is een keukenblok geplaatst en er is plek voor een koelkast. Handig in de zomer, wanneer je vanuit de tuin een koud drankje wilt pakken! Vanuit de garage is er namelijk ook nog een deur naar de achtertuin.

De achtertuin is bereikbaar vanuit de garage, maar ook via de openslaande deuren in de serre. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is opgedeeld in twee gedeeltes: een ruime tuin met terras en een lager gelegen gedeelte aan de waterkant. Het gedeelte bij de woning is gedeeltelijk betegeld en beschikt over borders met vaste beplanting en een pergola met druivenranken. Er zijn genoeg plekjes in de tuin te vinden om te genieten van deze fijne plek.

Eerste verdieping:

Op de overloop krijgen we toegang tot drie slaapkamers, de trapopgang naar de tweede verdieping en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is nu in gebruik als hoofdslaapkamer en de slaapkamer aan de voorzijde als werkkamer. Deze ruime kamers ontlopen elkaar niet veel qua afmeting en zouden daarom beide dienst kunnen doen als hoofdslaapkamer, aan jou de keuze! De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning, met zicht op de tuin en het water. Op dit moment is de functie van deze ruimte

Vervolg

geplaatst, wat zorgt voor extra ruimte in de slaapkamers en de badkamer. De vloer in de slaapkamers en de overloop is drempelloos door gelegd en heeft een houten toplaag.

De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een douchecabine met stoomfunctie, een groot wastafelmeubel met veel kastruimte, een tweede toilet en een raam. Het raam is heel fijn voor natuurlijk daglicht en ventilatie.

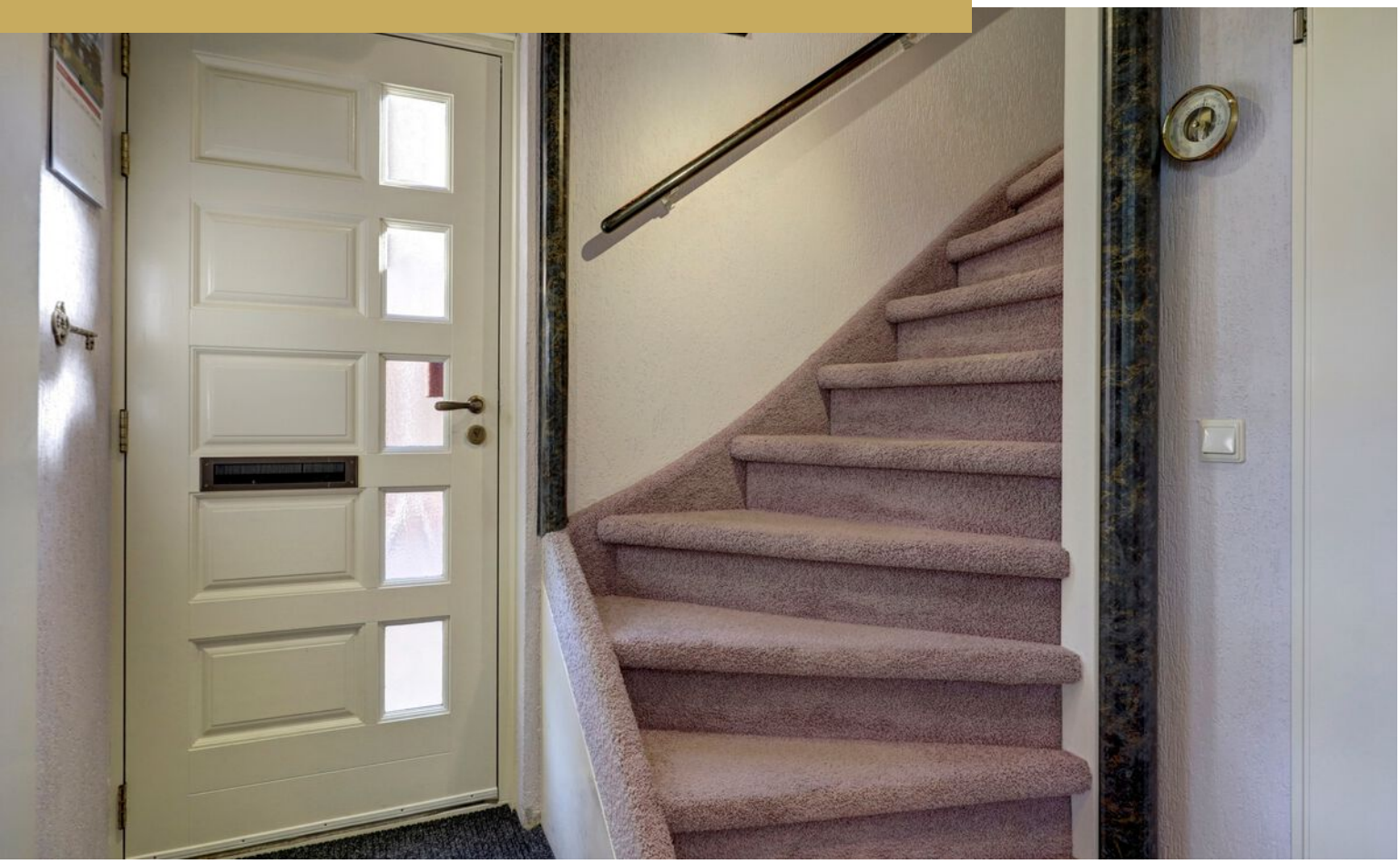
Tweede verdieping:

Vanaf de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Dit is een fijne, hoge ruimte die momenteel in gebruik is als bergruimte. Hier vinden we de cv-ketel (Remeha, 2025), de wasmachine, de droger en de bergruimte achter de knieschotten. Eventueel kan hier een vierde slaapkamer worden gecreëerd.

Bijzonderheden:
-Bouwjaar 1988, eigen grond
-Geschakelde twee-onder-een-kapwoning, gelegen aan het water
-Eigen oprit en een garage met heel veel bergruimte
-Cv-combiketel: Remeha (2025)
-Drie slaapkamers en een zolderverdieping waar een vierde kamer kan worden gecreëerd
-Energielabel C
-De woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule
-Oplevering mogelijk vanaf eind december 2026/ begin januari 2027

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Van onze zijde wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, noch voor de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Foto's



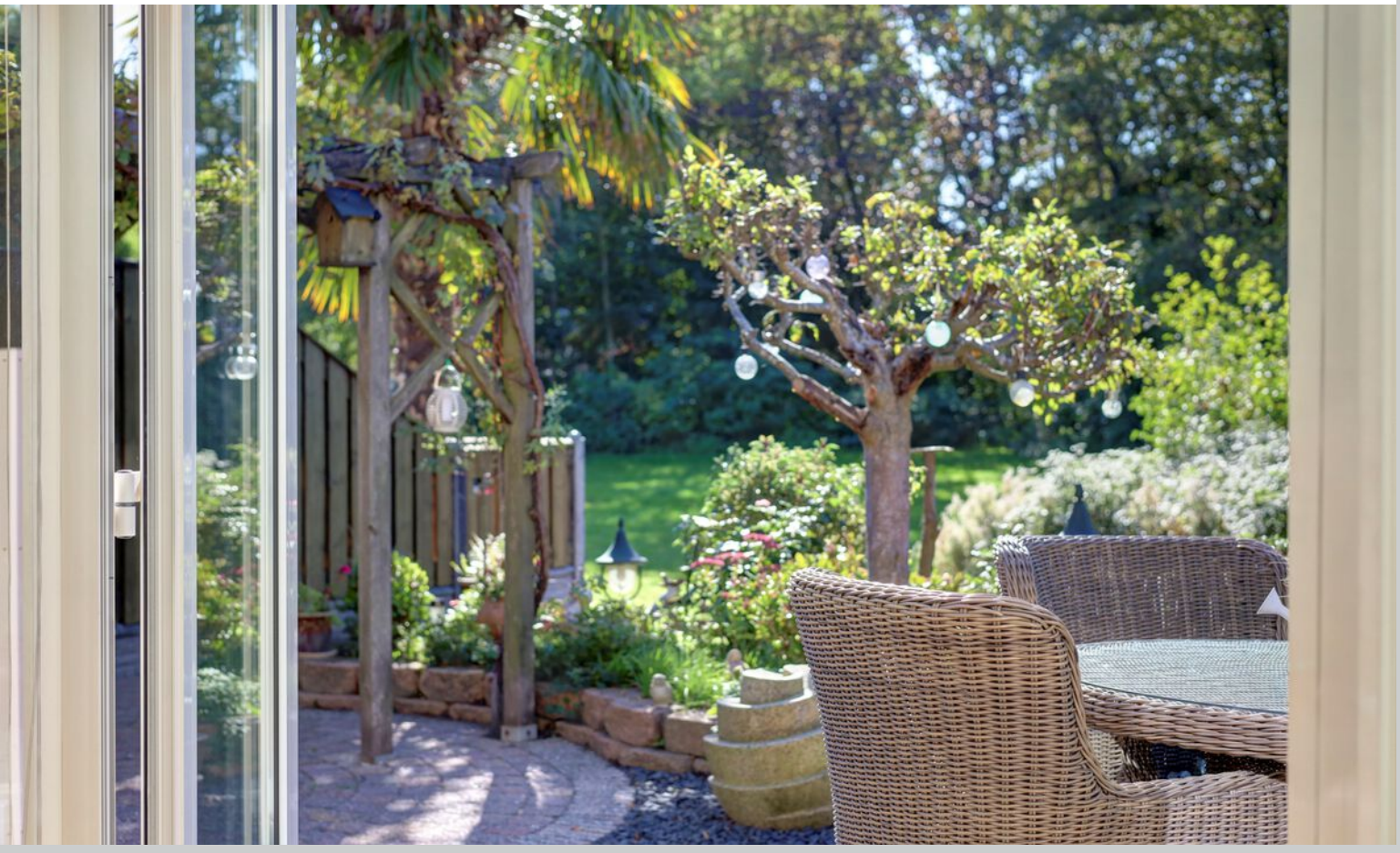










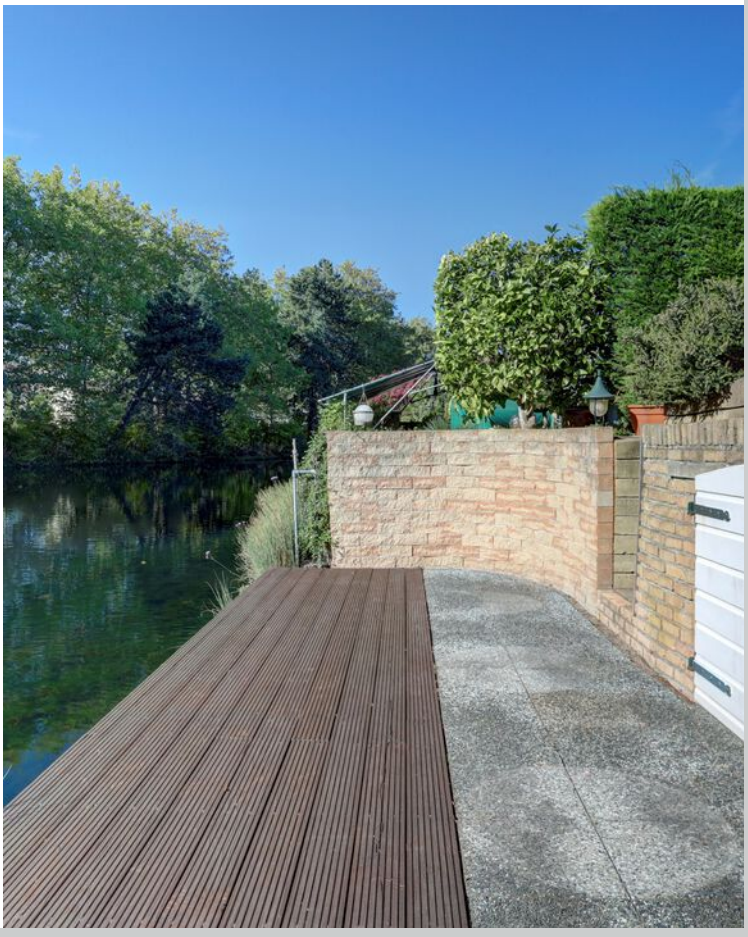


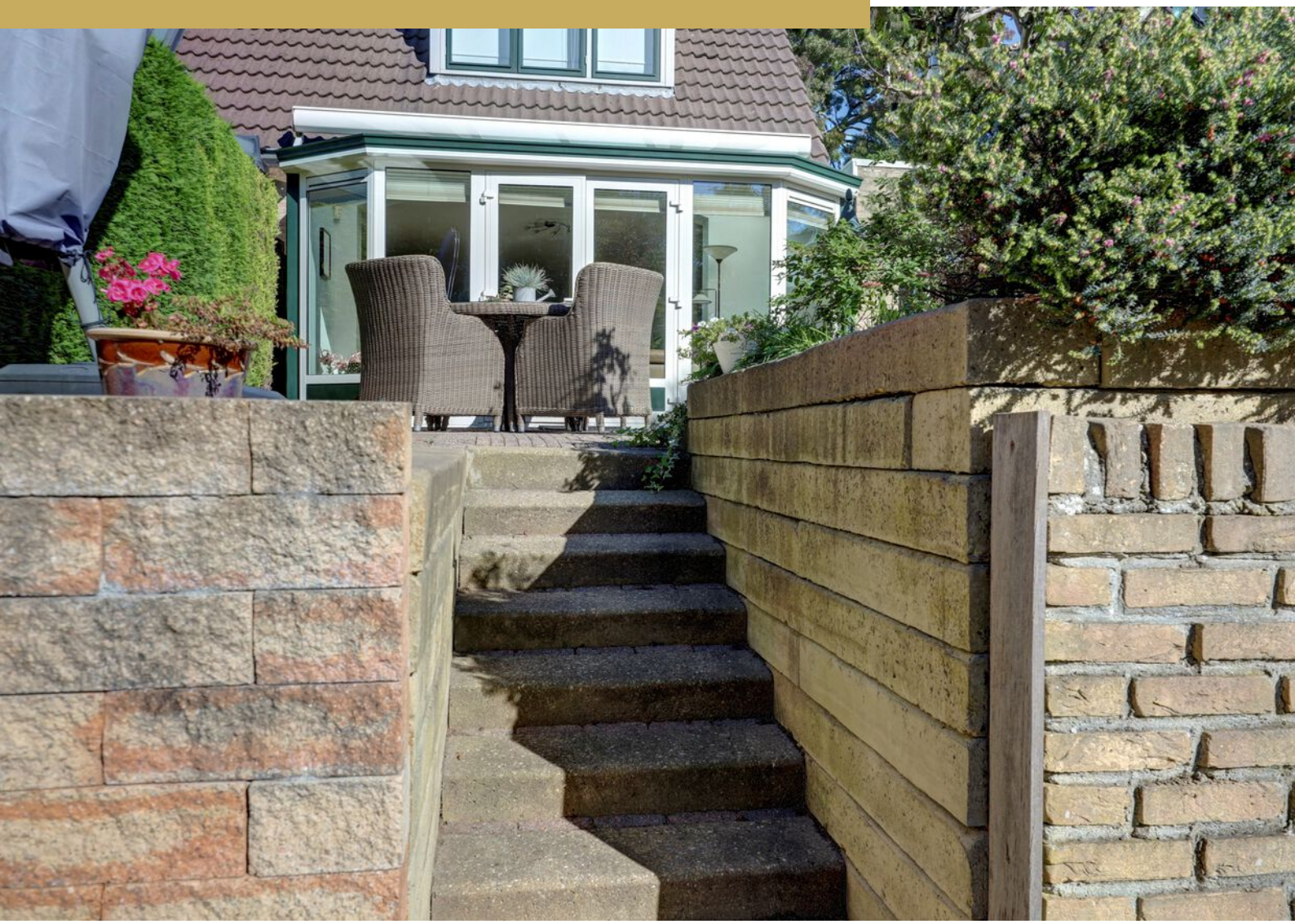
















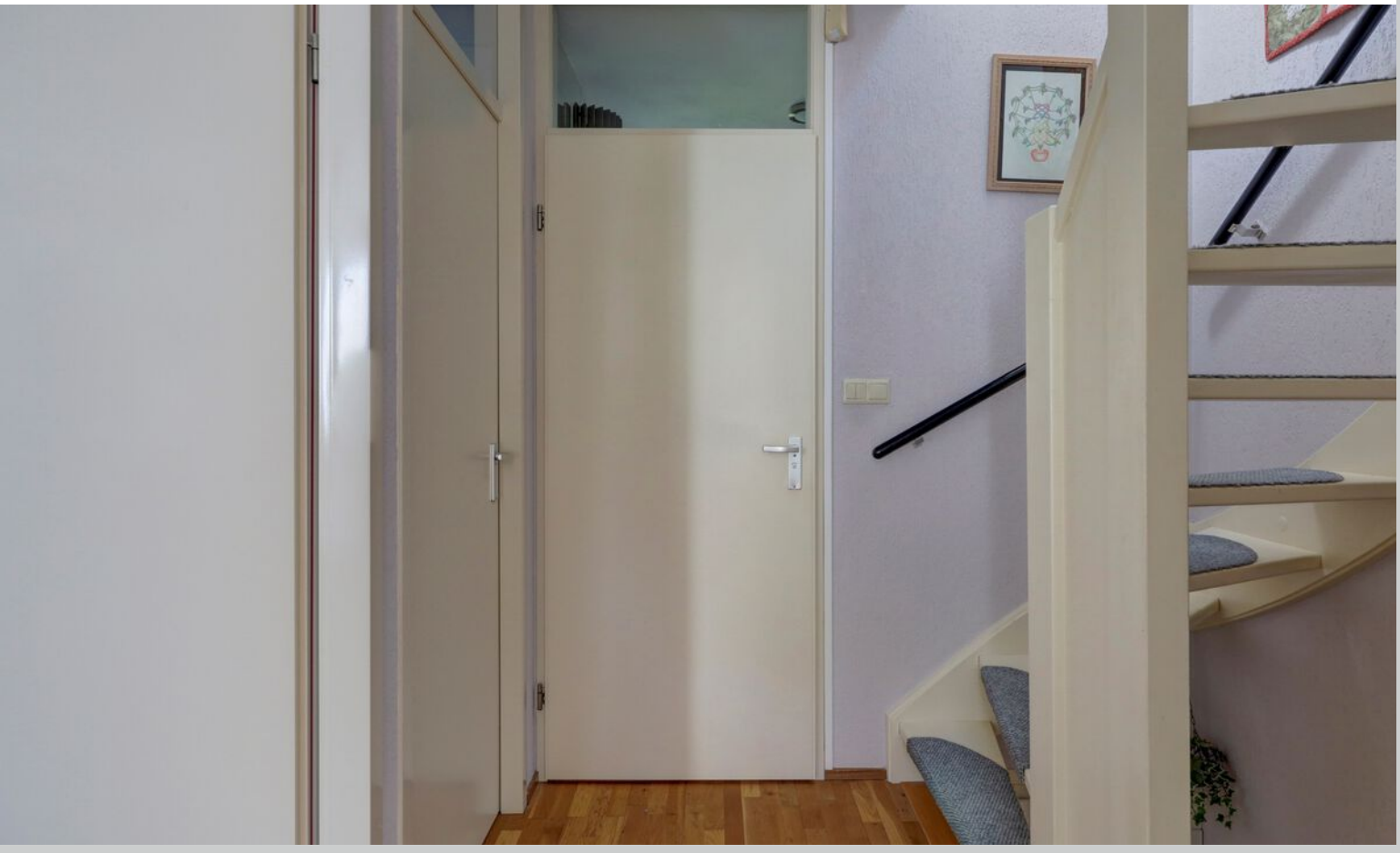



SIEMENS















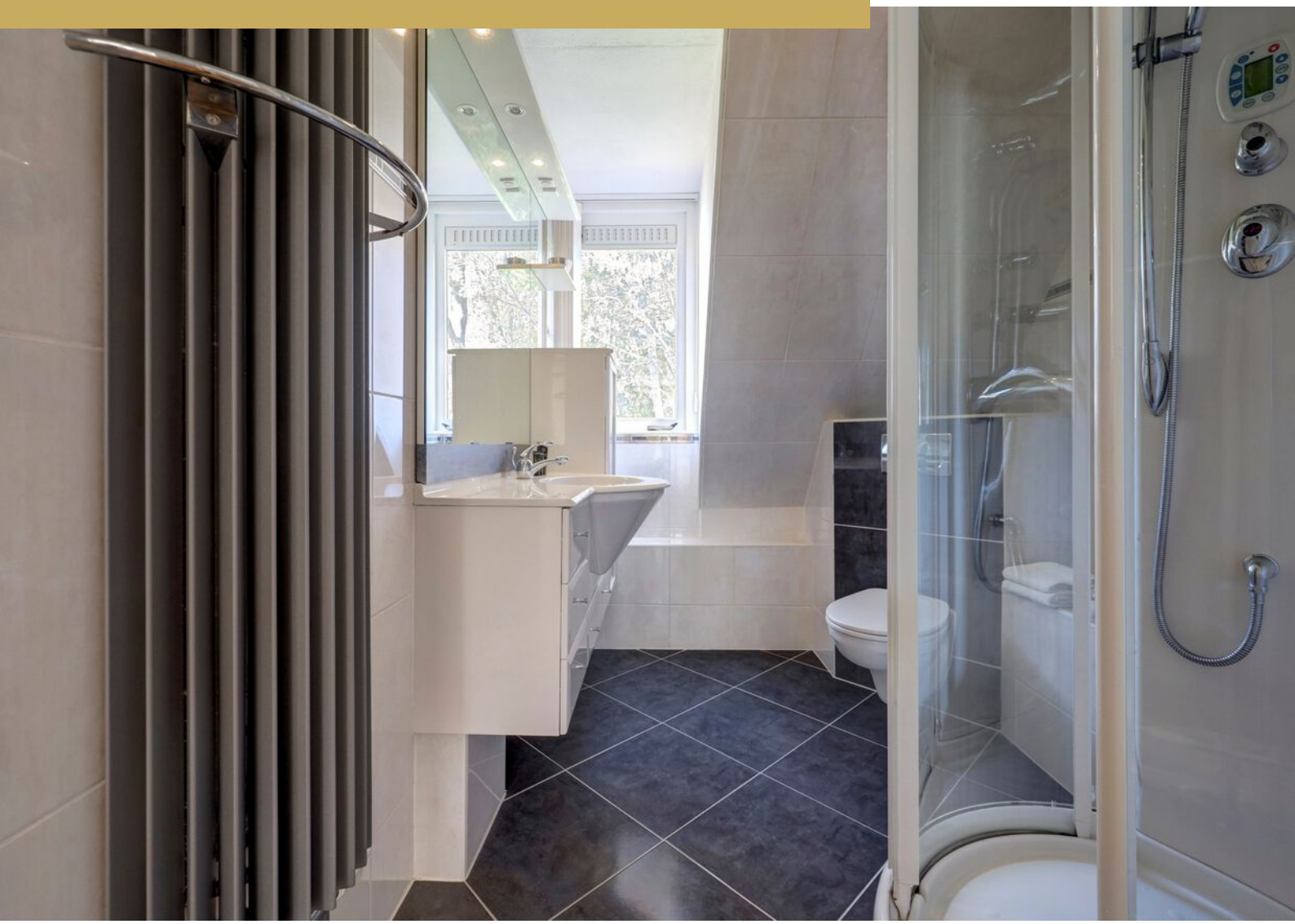














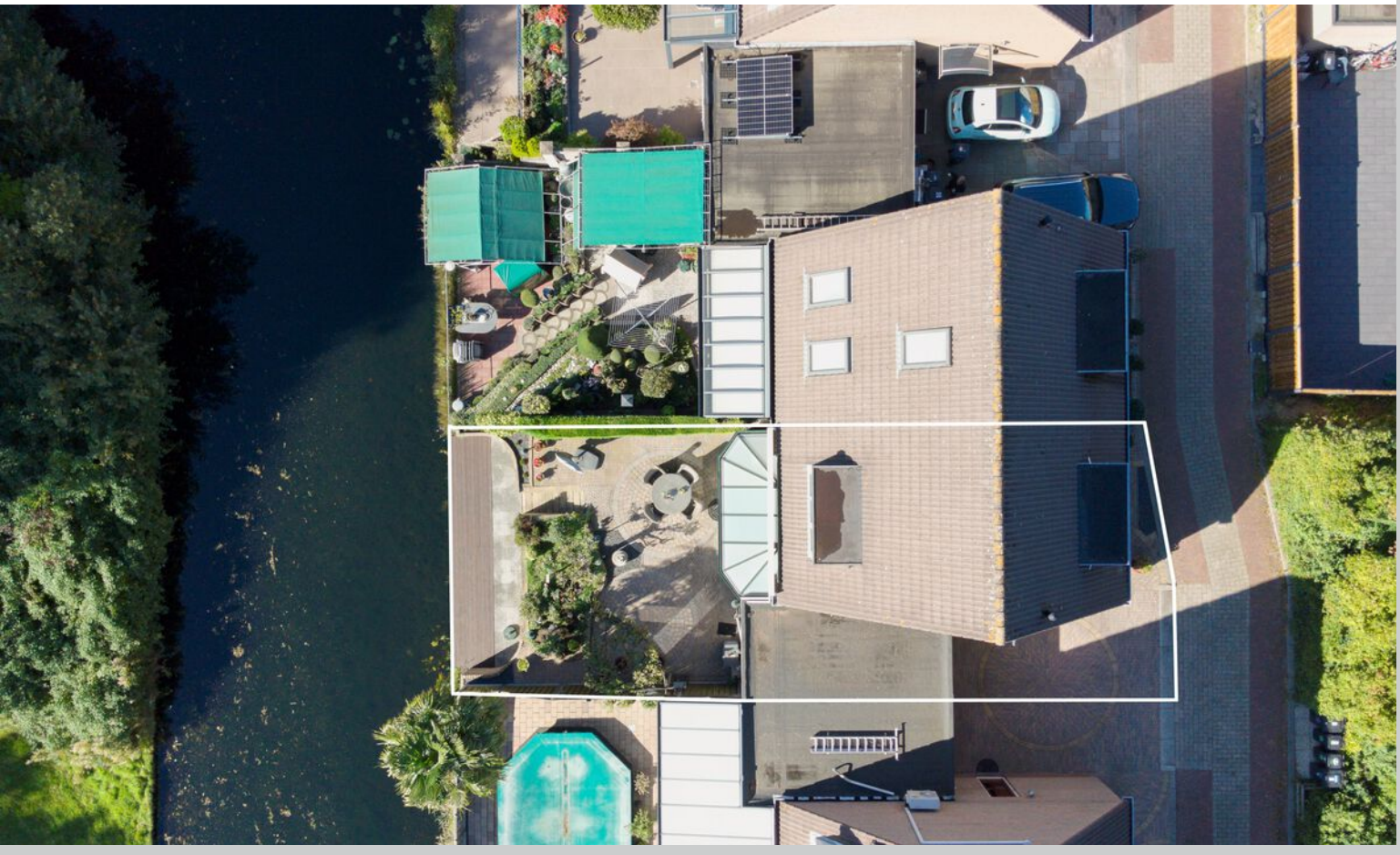


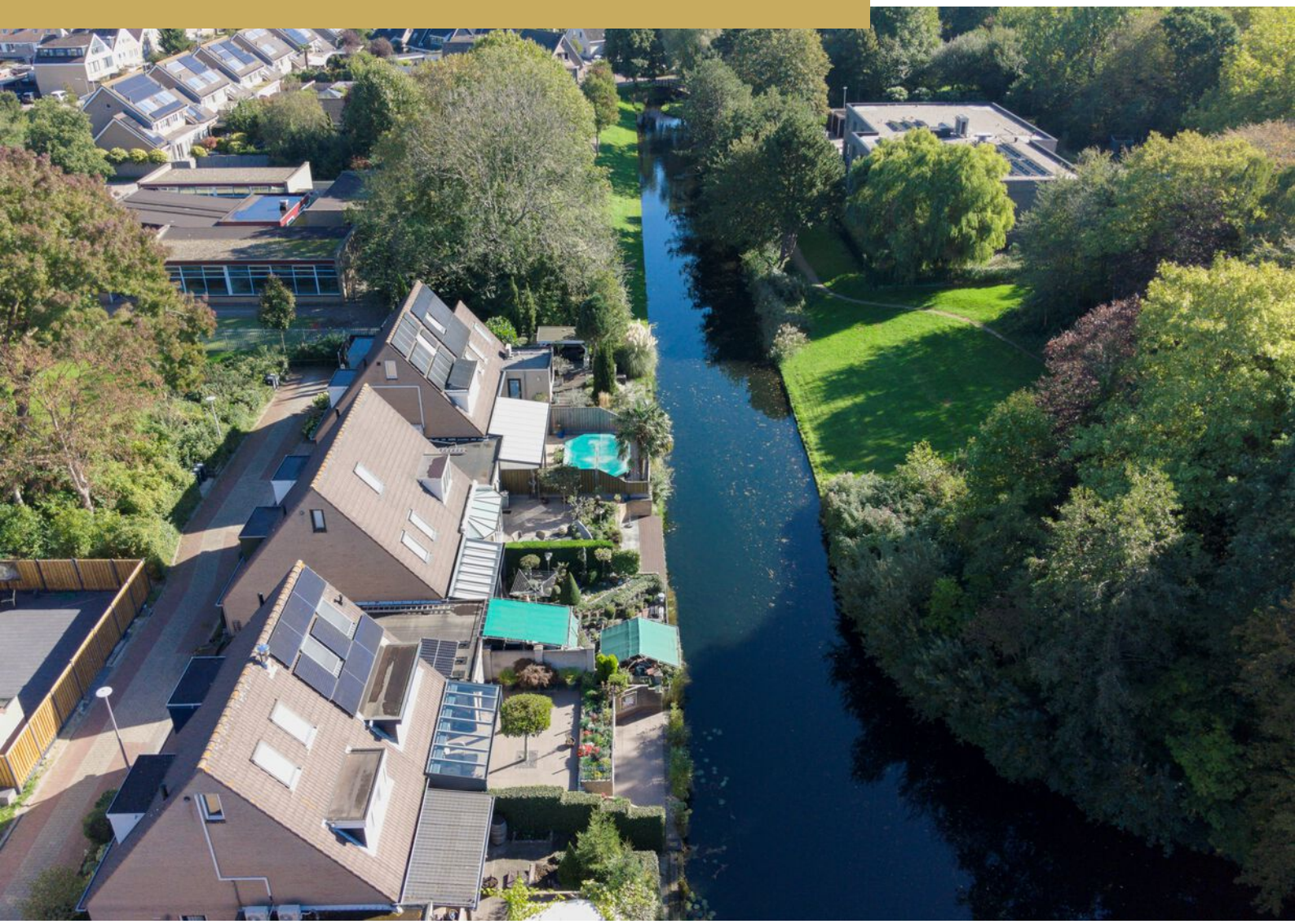






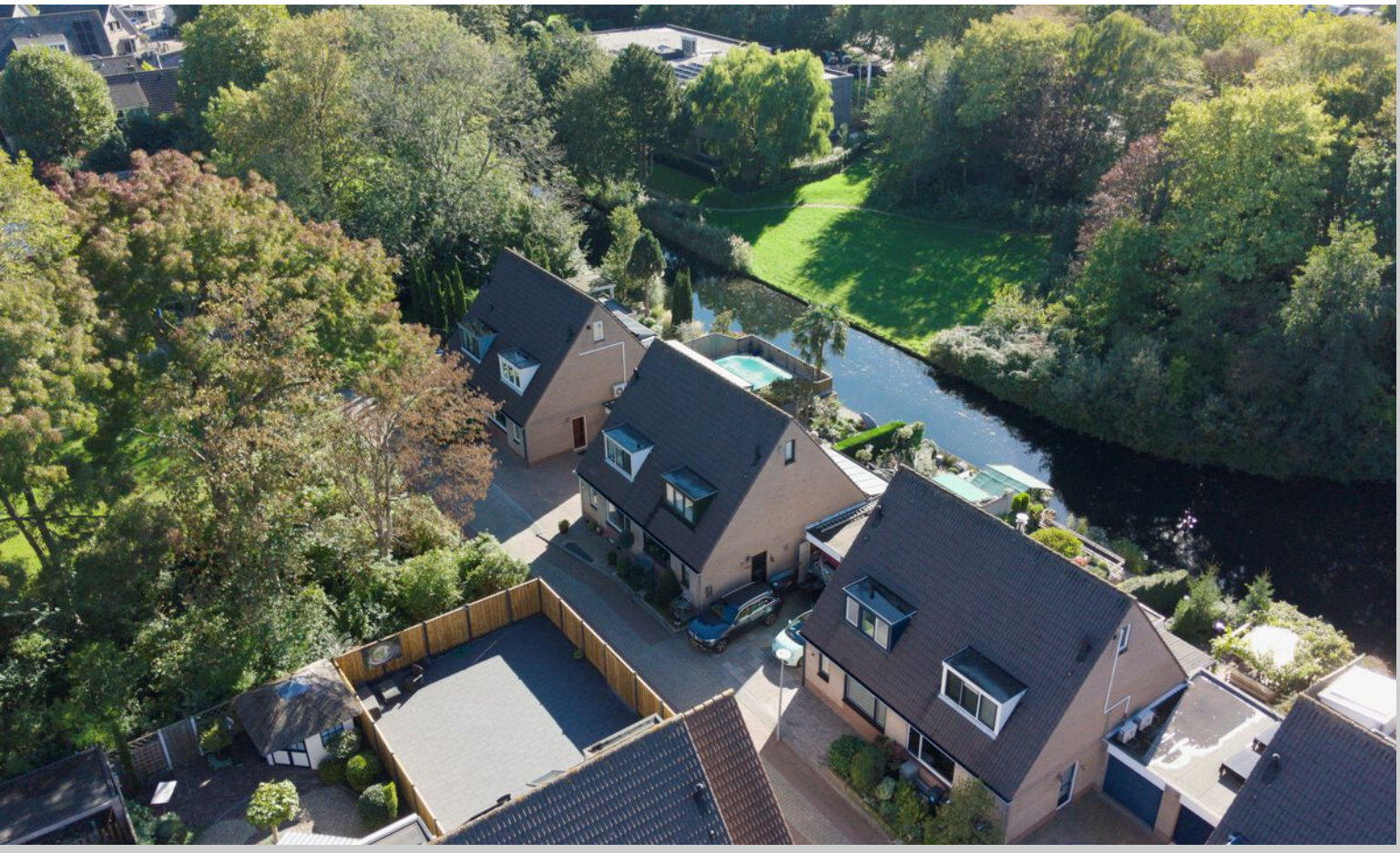

18















Plattegrond



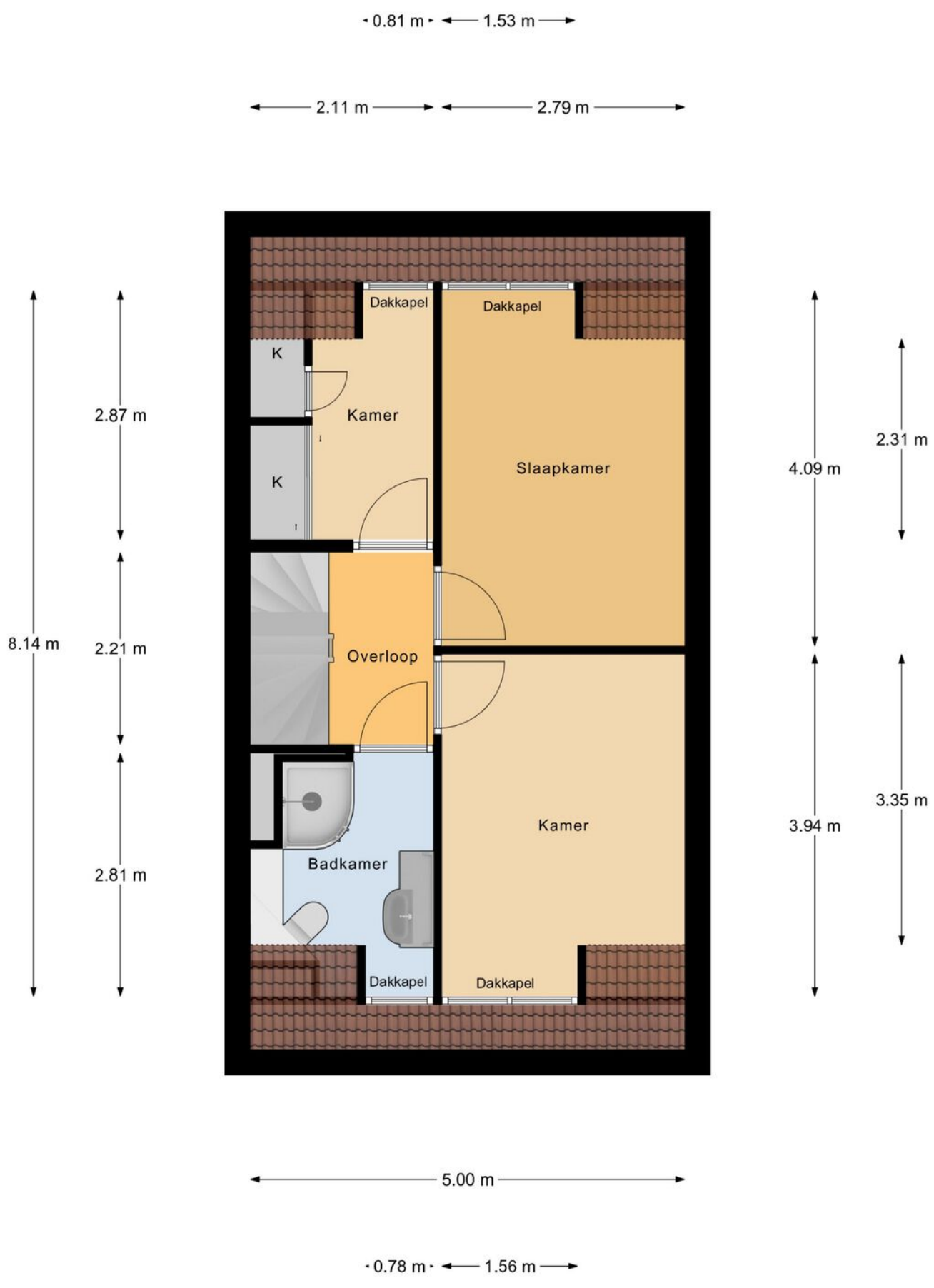
Begane Grond Tuin

Plattegrond



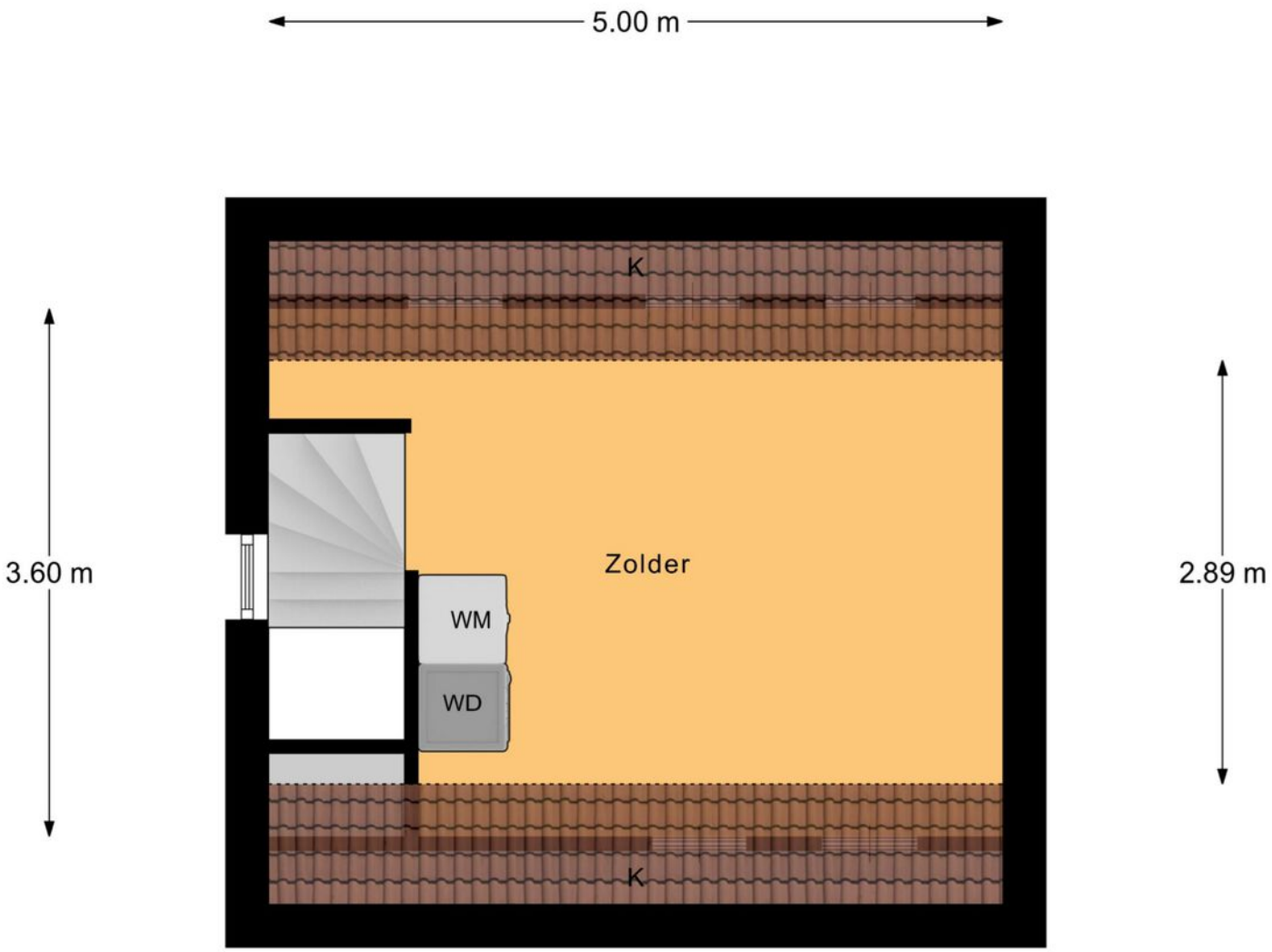
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

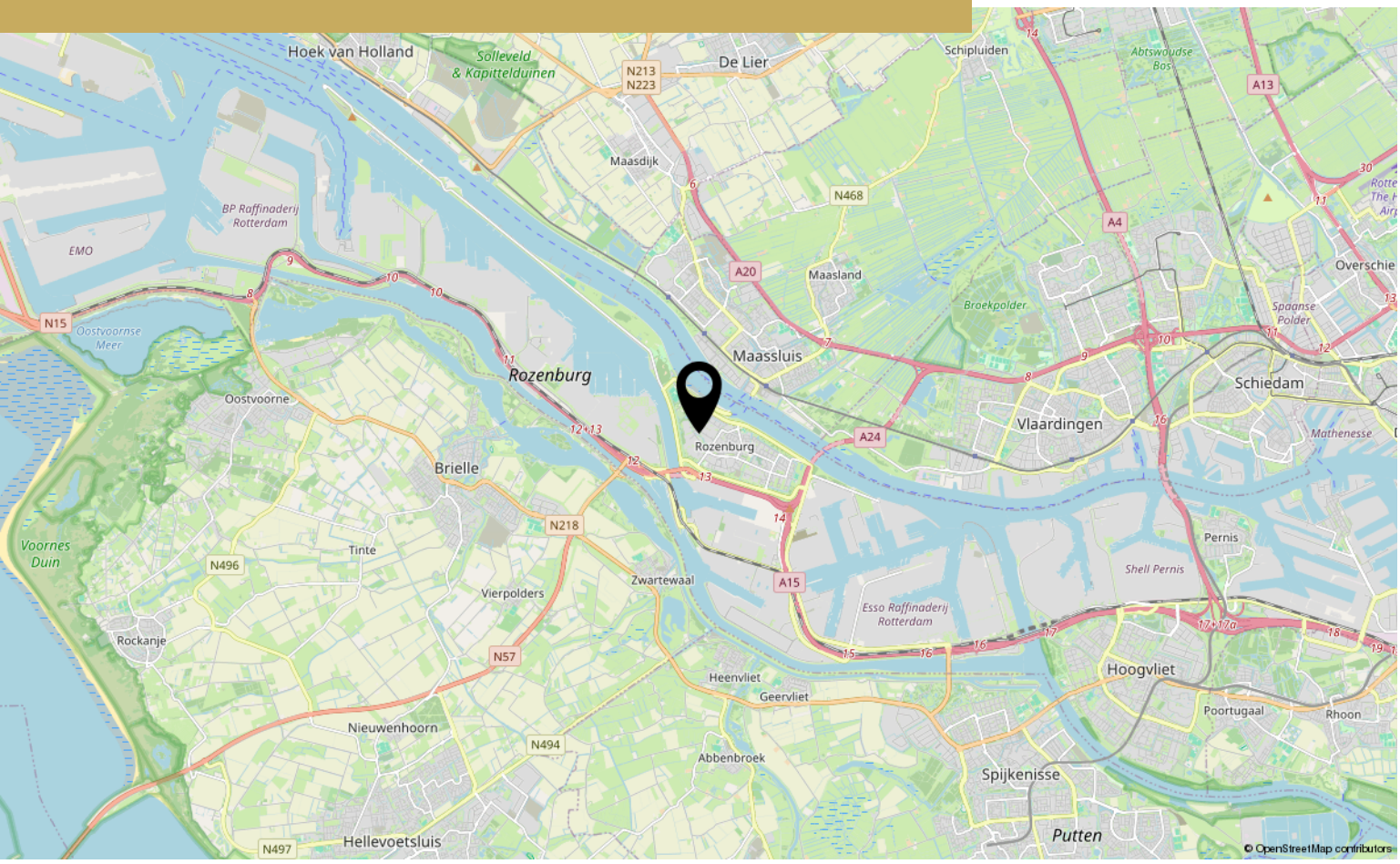


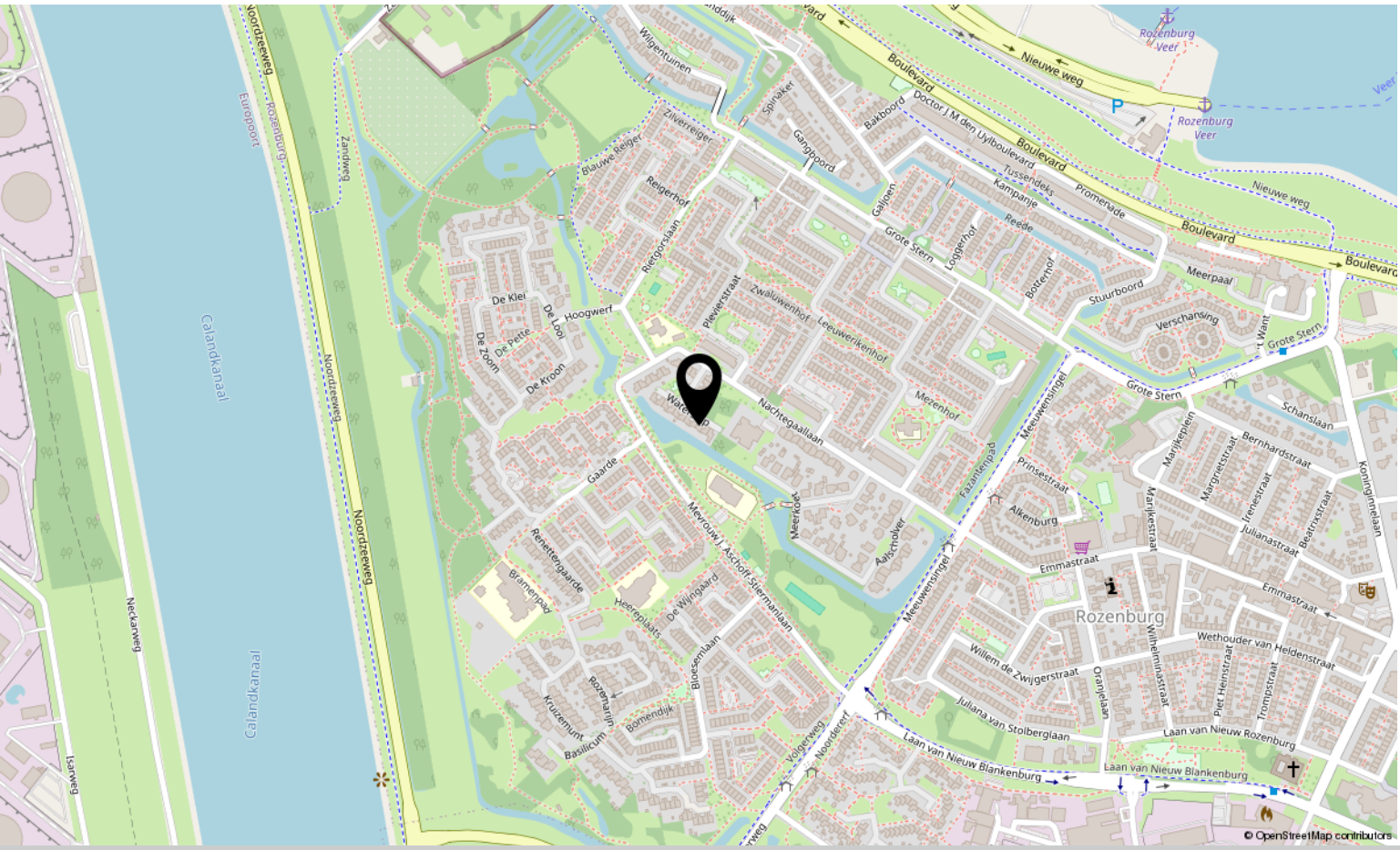
2e Verdieping

Kadastrale kaart



Locatie op kaart





Lijst van Zaken

Honkvast makelaardij

Adres: Watersnip 18 Rozenburg

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:				
– Vliering	☒	☐	☐	☐
– vrieshastje	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
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

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	(☒)	☐	☐	☒
– 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	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐

Lijst van Zaken

Honkvast makelaardij

	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				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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:

-
-

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

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.



Interesse?

Neem contact met ons op!

Honkvast Makelaardij
Molenweg 17 3181 BG Rozenburg

0181-215414
info@honkvast.com
honkvast.com

Honkvast
makelaardij