



0103220888
wonen@lotusmakelaardij.nl
[lotusmakelaardij.nl](https://www.lotusmakelaardij.nl)



ROZENHOUT 8

BARENDRECHT

VRAAGPRIJS € 635.000 K.K.

WELKOM BIJ ROZENHOUT 8



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 635.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2006

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dubbel glas
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 216 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 136 m²

Inhoud 481 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 1 m²

Oppervlakte externe bergruimte 7 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 1 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

KENMERKEN

Ligging	In woonwijk Nabij school
---------	-----------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 3 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Oriëntering	Noorden
Tuin 3 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Intergas CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

KENMERKEN

Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een jacuzzi	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
136m²

PERCEELOPPERVLAKTE
216m²

INHOUD
481m³

BOUWJAAR
2006

ENERGIELABEL
A

OMSCHRIJVING

Ontdek het perfecte huis voor jouw gezin!

Wat een fantastisch huis - Sfeervol, luxe en oog voor detail!

Aan de Rozenhout 8 staat dit schitterend familiehuis met een uitbouw en een erker, gelegen op een ruim perceel van 216 m². Met een woonoppervlakte van maar liefst circa 136 m², een royale woonkamer, 4 slaapkamers én een gunstig gelegen achtertuin inclusief jacuzzi, is dit hét perfecte gezinshuis.

In de geliefde, kindvriendelijke en populaire woonwijk Vrijenburg vind je deze prachtig afgewerkte hoekwoning. Een huis waar werkelijk niets meer aan hoeft te gebeuren. Instapklaar en met een moderne, energiezuinige afwerking. De huidige bewoners hebben met zorg en smaak gekozen voor hoogwaardige materialen en een stijlvol interieur. Geniet van een prachtige, luxe keuken dat van alle gemakken voorzien is. Een luxe extraatje is de Quooker: ideaal voor drukke gezinsmaaltijden!

De woonkamer is sfeervol ingericht en biedt een gezellige plek voor het hele gezin. Er ligt een mooie, warmkleurige houten vloer in de woonkamer en de haard zorgt voor nog meer sfeer in huis. Dankzij de 14 zonnepanelen op het dak en met een energielabel A, woon je hier niet alleen comfortabel maar ook duurzaam. Bovendien zijn alle slaapkamers voorzien van airconditioning, ideaal voor de warme zomerdagen! En niet te vergeten, een separate wasruimte! Ideaal toch?

Speelplekken, basisscholen en sportverenigingen liggen allemaal op loop- of fietsafstand. Voor de dagelijkse voorzieningen en boodschappen zijn er diverse winkels in de buurt: winkelen op het Carnisse Veste of bij het Hof van Portland. Liever struinen op de markt? Op woensdag is er een gezellige weekmarkt bij het Havenhoofd. Ook vind je hier een breed aanbod aan horecagelegenheden voor een gezellig drankje of lekker een hapje eten.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. De tram en uitvalswegen zijn binnen enkele minuten te bereiken, je bent zo in het bruisende Rotterdam! En met de auto zit je zo op de A15 of A29.

Deze woning is echt een pareltje voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, luxe én comfort. Rozenhout 8, biedt alles wat je zoekt in een perfecte gezinshuis op de ideale locatie! Wees welkom en ontdek je nieuwe (t)huis.

INDELING Begane grond

Welkom thuis in deze prachtige woning waar warmte, luxe en sfeer samenkomen. Bij binnenkomst word je ontvangen in een nette, ruime hal met toegang tot de meterkast, het volledig betegelde toilet voorzien van een fontein en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Door de moderne binnendeur stap je de sfeervolle living binnen. Wanneer je hier binnenstapt valt direct de warmkleurige houten vloer op en ervaar je gelijk het ruimtelijk gevoel van de riante woonkamer. De woonkamer straalt karakter uit met zachte kleuren op de muur in combinatie met stucco mat voor een schitterend fluweelzachte afwerking, grote raampartijen en een heerlijke zithoek waar het daglicht royaal naar binnen valt.

Centraal in de woonkamer heb je de strak afgewerkte cinewall inclusief sfeerhaard. Echt een eyecatcher in de woonkamer.

Met een gezellige eethoek in de erker is er voldoende plek voor een grote eettafel. Perfect voor grote diners, spelletjesavonden of gewoon heerlijk genieten van het dagelijkse gezinsleven. Bovendien is er in de woonkamer een trapkast aanwezig voor de boodschappen, extra voorraden of het opbergen van heel veel speelgoed.

Koken wordt een feestje!

De stijlvolle, luxe keuken is het hart van de woning. Een strak, zwarte keuken, uitgevoerd in een U-opstelling,

waaronder een inductiekookplaat met een afzuigkap, een combi-oven, een grote koelkast, een ruime vriezer en een vaatwasser. En als extra luxe detail: een wijnkoelkast en een Quooker voor direct kokend water. Ideaal tijdens een drukke gezinsleven. Vanuit de woonkamer stap je direct de achtertuin in.

Eerste verdieping

Via de vaste trap vanuit de hal bereik je de eerste verdieping. Hier vind je twee slaapkamers, een praktische walk-in closet en een sfeervolle badkamer met een hotel chiqué inrichting!

De master bedroom, gelegen aan de achterzijde van de woning, straalt ruimte en sfeer uit. De kamer is ontzettend royaal van formaat en biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot bed en een stijlvol dressoir. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de airconditioning en elektrische rolluiken de kamer aangenaam houden in elk seizoen.

Grenzend aan de master bedroom bevindt zich de kinderkamer: het meest schattigste kamertje van het huis. Knus, praktisch ingedeeld en perfect van formaat voor een kinderkamer of misschien wel een thuiswerkplek. Ook hier is airconditioning en een rolluik aanwezig, voor een goede nachtrust voor de allerkleinste!

Elk ruimte in huis wordt hier optimaal benut. De walk-in closet is een praktische, extra kamer voor het hele gezin: waar kleding, schoenen en de was overzichtelijk kunnen worden opgeborgen.

Dan de badkamer - aan ruimte geen gebrek! Een plek waar luxe en ontspanning samenkomen. Wat een mooie, sfeervolle badkamer dat van alle gemakken is voorzien. Grote moderne tegels, spotjes in het plafond, warme tinten en een vrijstaand bad zorgen voor een hotelgevoel in eigen huis. De inloopdouche met regendouche, het wastafelmeubel met dubbele waskommen, een tweede toilet en de zwarte kranen: netjes weggewerkt in de muur, maken het plaatje compleet.

Door de grote raampartijen is dit een hele lichte badkamer dat voorzien is van mooie zwarte jaloezieën en een handmatige rolluik. Hiermee bepaal je zelf de gewenste sfeer en privacy.

Tweede verdieping

De bovenste verdieping is ruim en praktisch ingedeeld. Hier bevinden zich twee lichte slaapkamers: één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Dankzij de dakkapellen zijn beide slaapkamers ruim van formaat en voorzien van extra lichtinval. De slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, kunststof kozijnen met inzet-horren en elektrische rolluiken.

Of het nu gaat om een echte jongenskamer, werkkamer of extra logeerkamer, de ruimtes kan je naar eigen wens inrichten. Er is werkelijk aan alles gedacht om het wooncomfort te vergroten.


Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische technische ruimte/washok. Hier vind je de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Ook aan bergruimte is gedacht: achter de knieschotten is in elke kamer extra opbergruimte aanwezig: ideaal voor koffers, dozen of kerstspullen.

Zonnige achtertuin - perfect voor lange, gezellige zomeravonden!

Deze hoekwoning heeft het allemaal: een royale voor- zij en achtertuin, waarbij de achtertuin gunstig is gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is volledig omsloten met een houten schutting, wat zorgt voor veel privacy en een knusse, besloten sfeer. De achtertuin is ruim en breed opgezet, met verschillende zithoeken waar je op elk moment van de dag kunt genieten van de zon. Vanwege de gunstige ligging is er een breed zonnescherm geplaatst, heerlijk op warme zomerdagen.

Er is een ruime berging aanwezig, ideaal voor fietsen, gereedschap, tuinspullen of kinderspeelgoed. Via het achterom of de zijtuin kun je eenvoudig met de fiets of scooter naar buiten.

En als kerst op de taart: er is een jacuzzi! Wat een feestje en dé perfecte plek om te ontspannen na een drukke dag of om samen met vrienden te genieten van die heerlijke



Er is een ruime berging aanwezig, ideaal voor fietsen, gereedschap, tuinspullen of kinderspeelgoed. Via het achterom of de zijtuin kun je eenvoudig met de fiets of scooter naar buiten.

En als kerst op de taart: er is een jacuzzi! Wat een feestje en dé perfecte plek om te ontspannen na een drukke dag of om samen met vrienden te genieten van die heerlijke zomeravonden. Wat een gezelligheid en wat een sfeer in het tuinhuis: hier krijg je een beetje dat vakantiegevoel!

ALLE HIGHLIGHTS OP EEN RIJTJE:

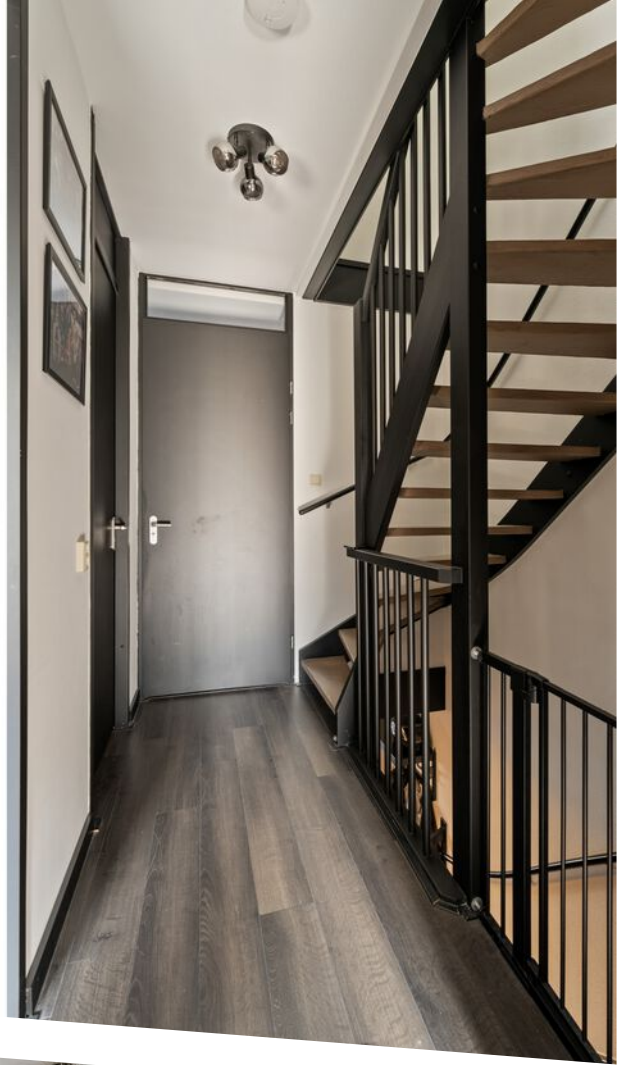
- Gedegen gebouwd in 2006;
 - gelegen in de geliefde, kindvriendelijke woonwijk Vrijenburg;
 - voorzien van het duurzame energielabel A;
 - 14 Q-cells zonnepanelen op het dak geïnstalleerd (2019);
 - hardhouten kozijnen met HR beglazing (buitenschilderwerk 2023);
 - verwarming en warm water middels Intergas CW5 cv-ketel (2021);
 - Zehnder comfofan silent mv geïnstalleerd (2024);
 - ventilatiekanalen gereinigd (2024);
 - stijlvolle moderne keuken van het topmerk Siemens (2023);
 - riante woonkamer met uitbouw én een erker;
 - slaapkamers voorzien van airco (2019-2023);
 - slaapkamers voorzien van elektrische rolluiken;
 - luxe, royale badkamer gerealiseerd (2023);
 - fraaie achtertuin op het zonnige zuiden met elektrische zonwering:
 - doek vervangen (2019)
 - motor vervangen (2023)
 - zonnescherm armen (2025);
 - elektrische rolluiken achtergevel begane grond;
 - tuinhuis met een jacuzzi (2019);
 - op loopafstand van de tram;
 - winkelcentrum: Carnisse Veste en Hof van Portland in de directe omgeving;
 - parkeren voor de deur!
- Oplevering in overleg, voorkeur februari 2026.

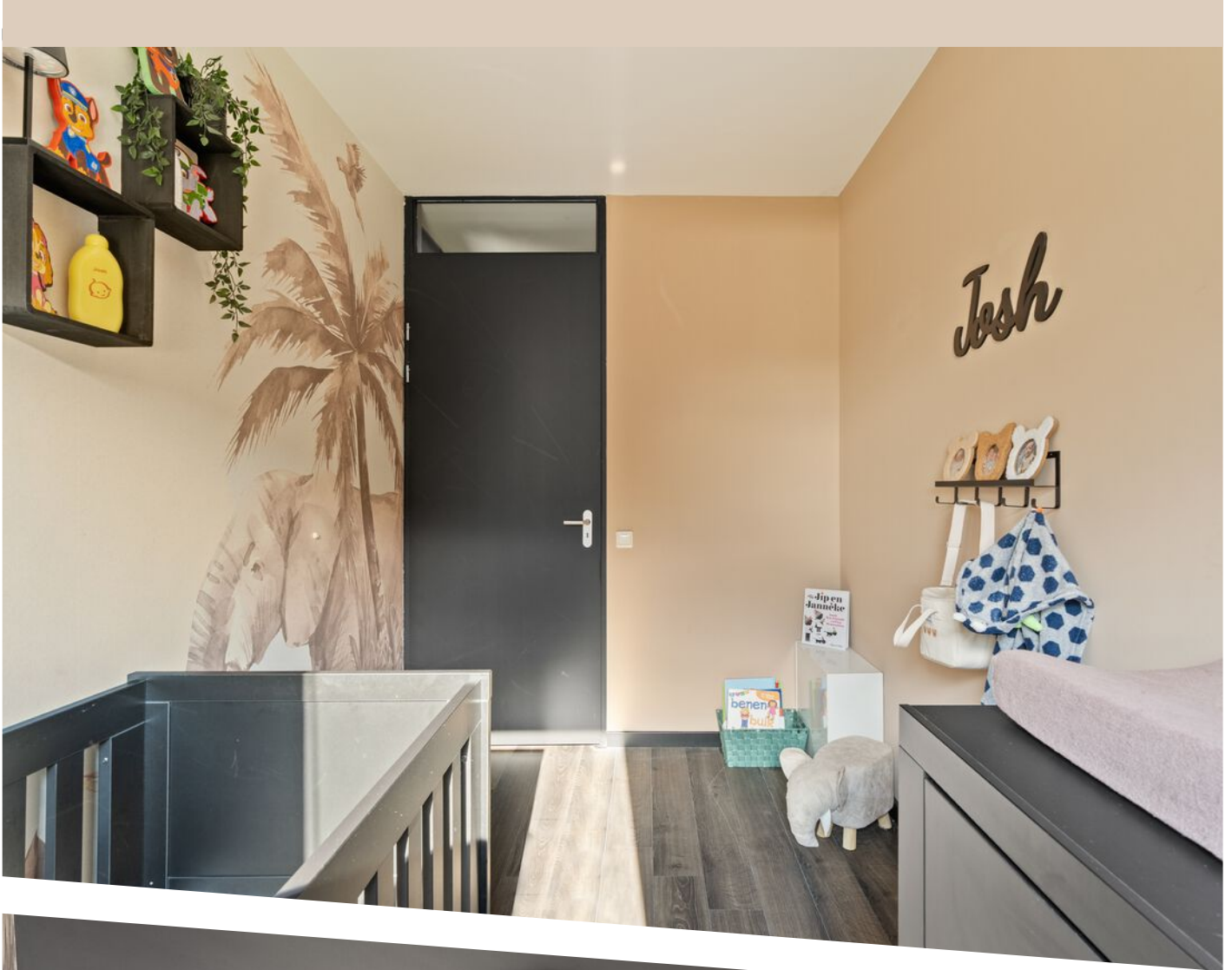








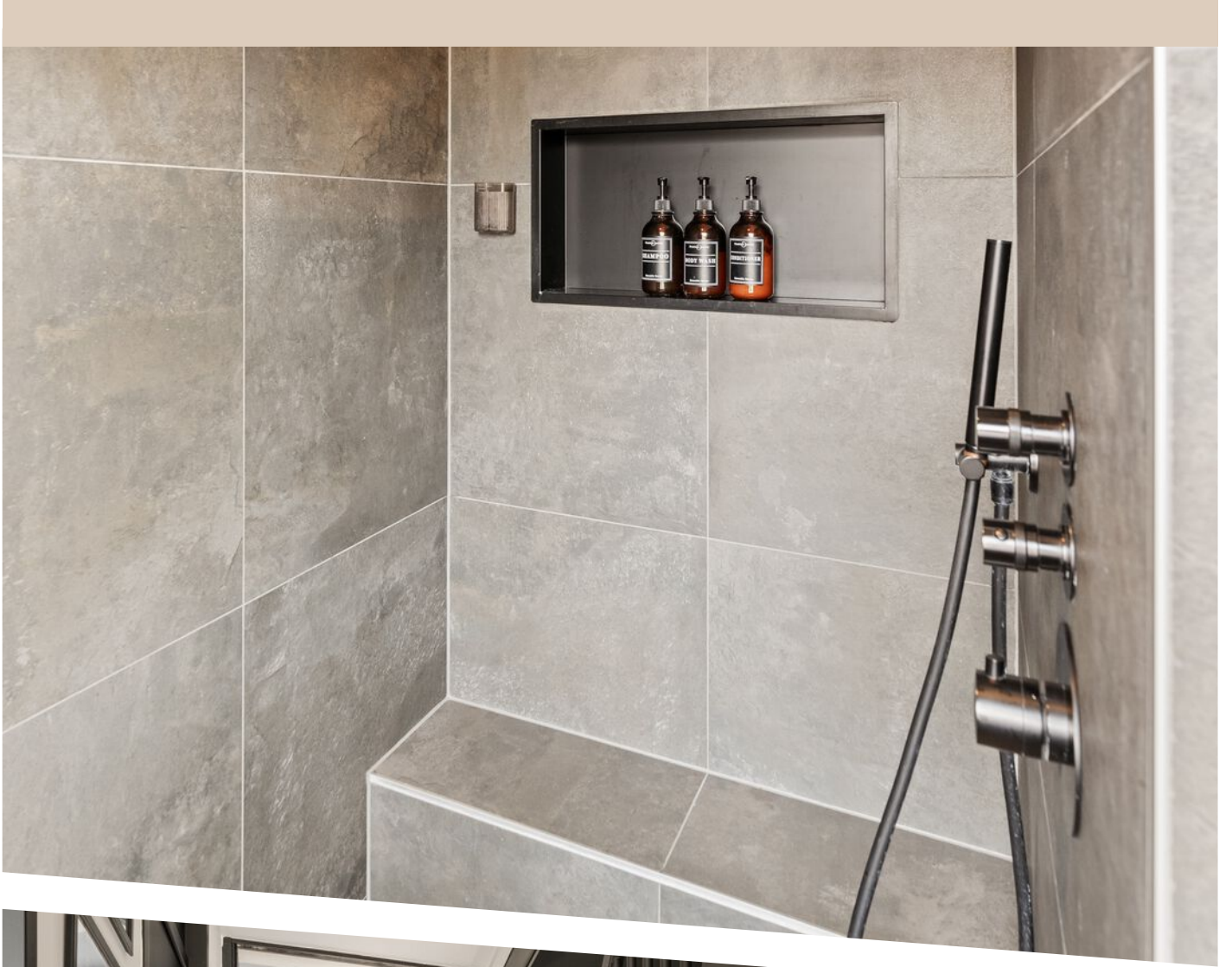






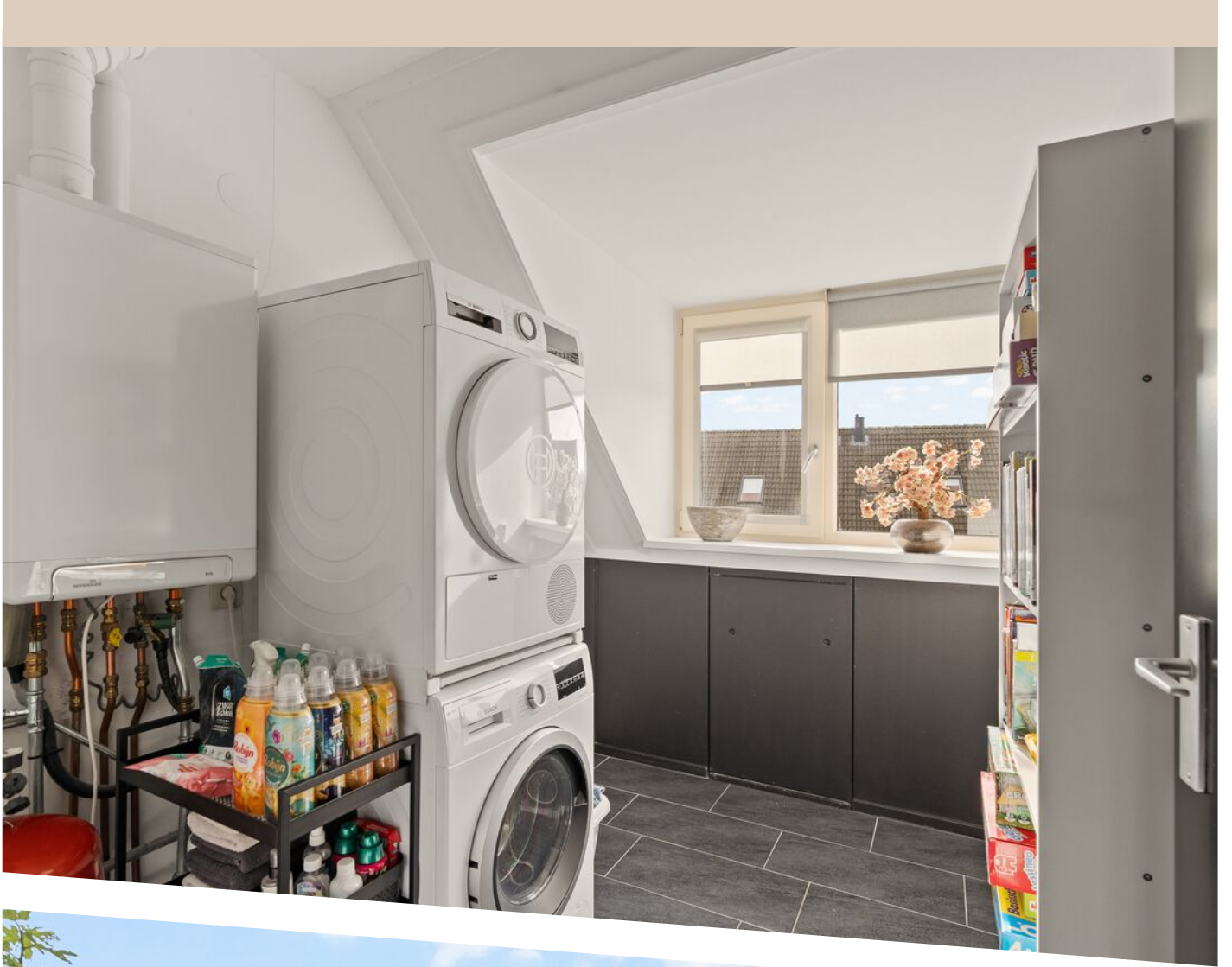




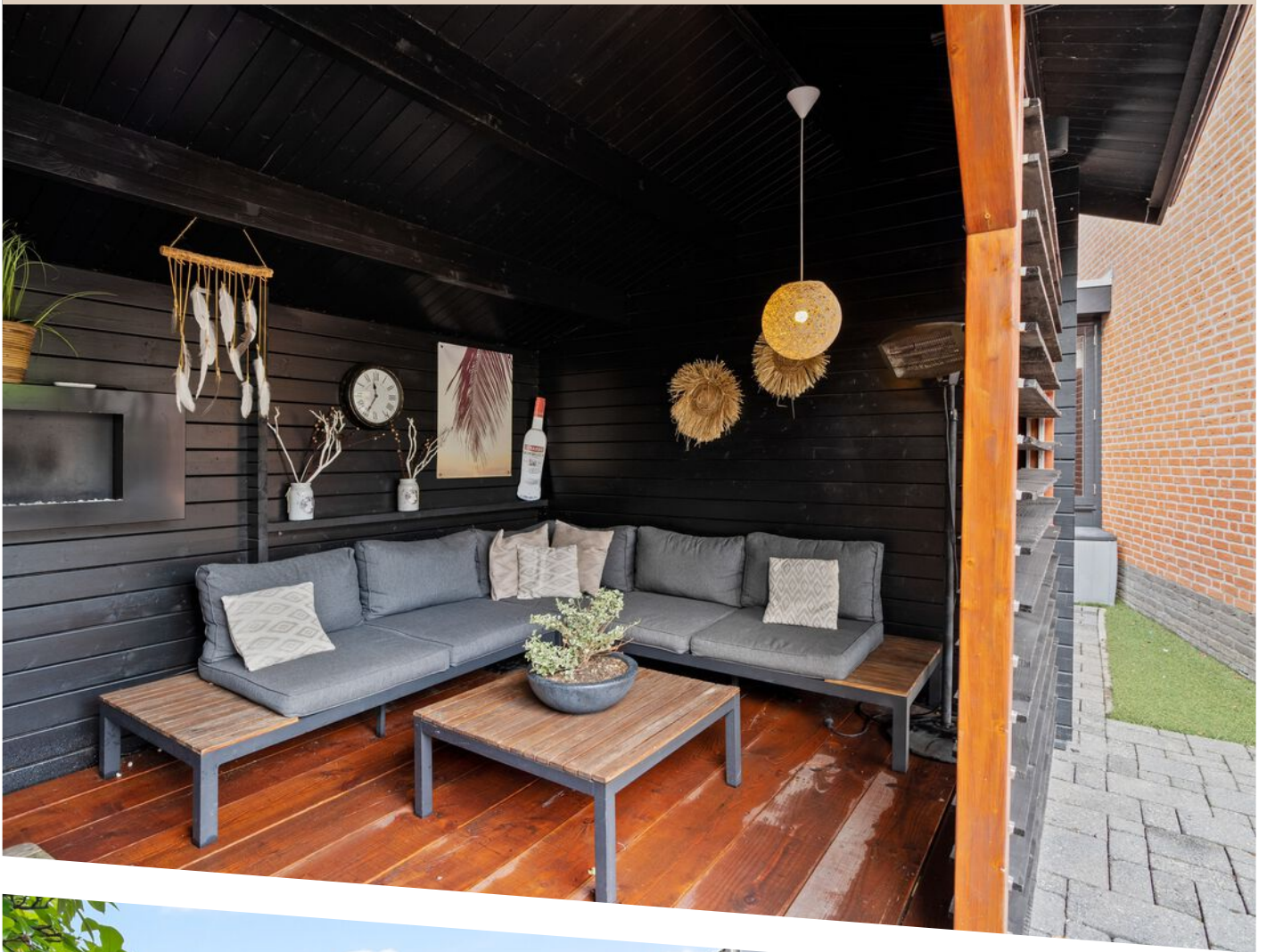


















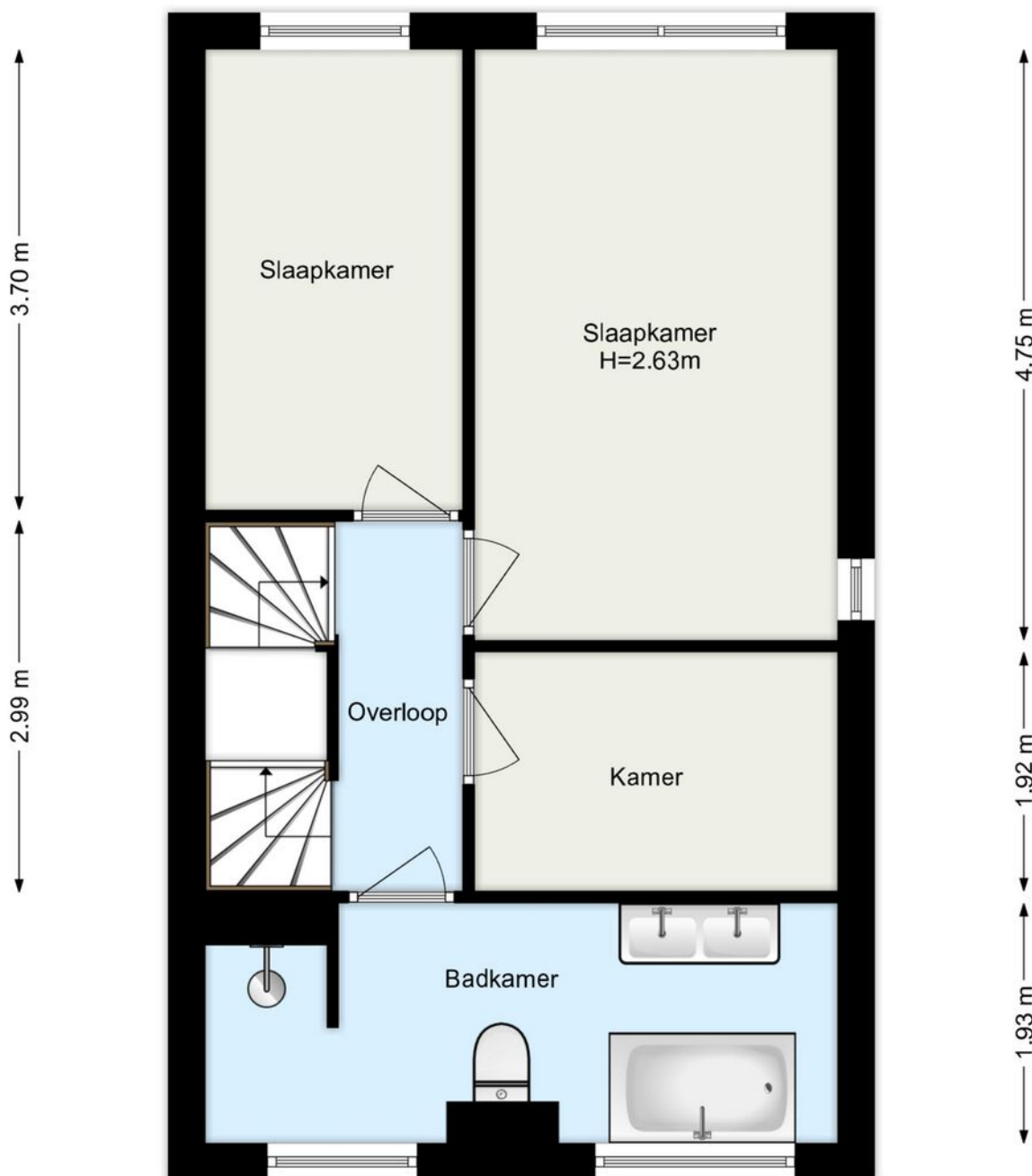
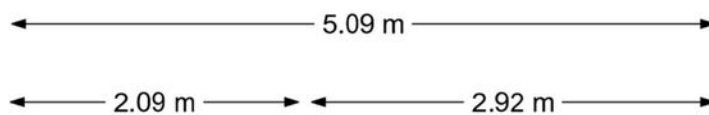




www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

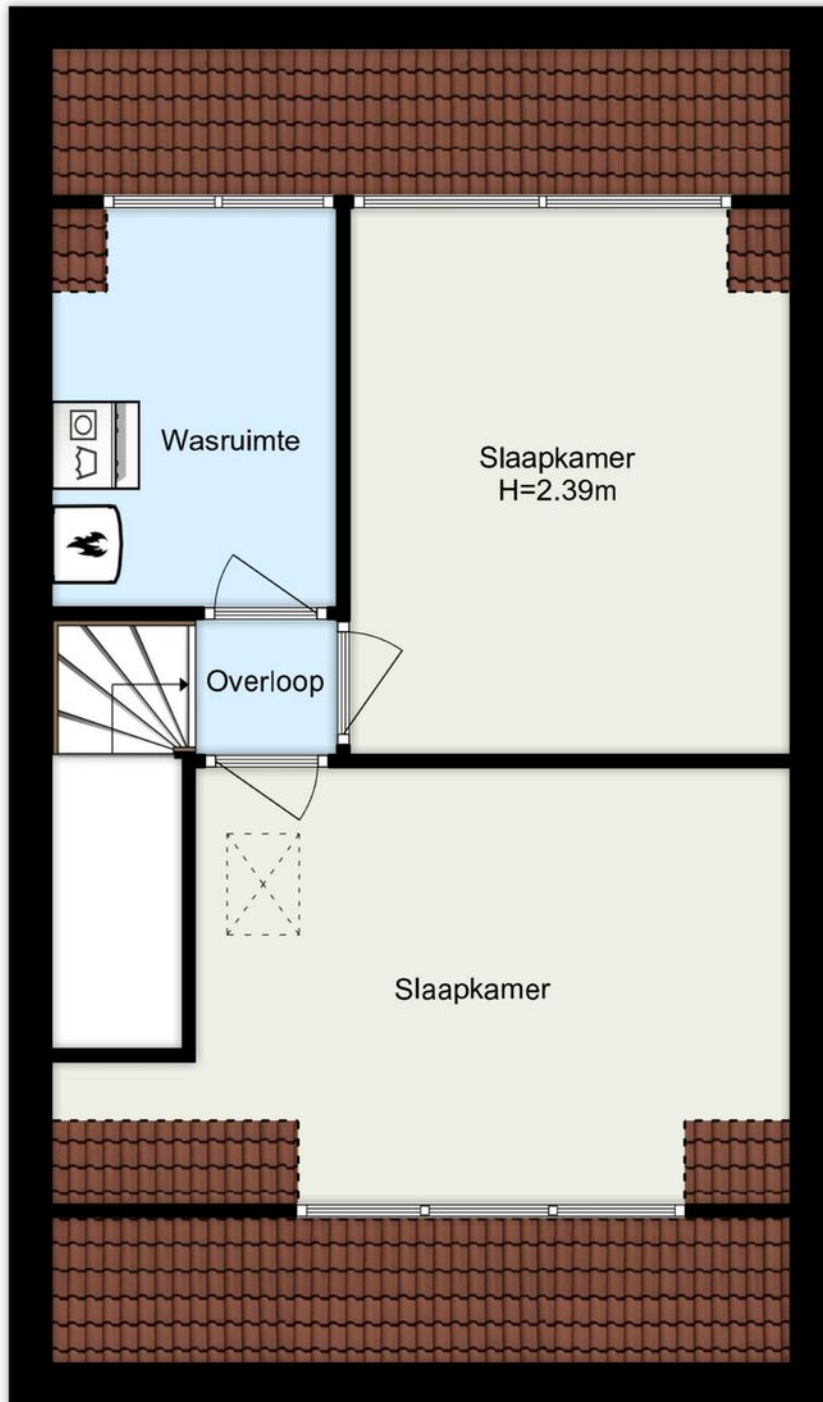
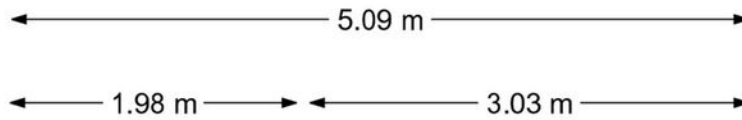
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



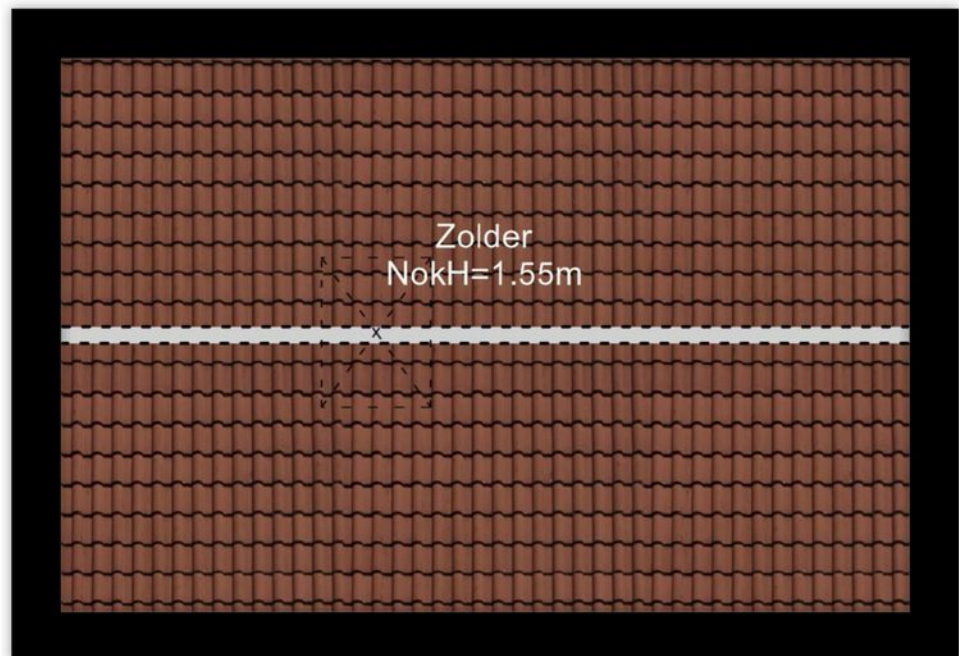
www.framemotion.nl
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



5.09 m

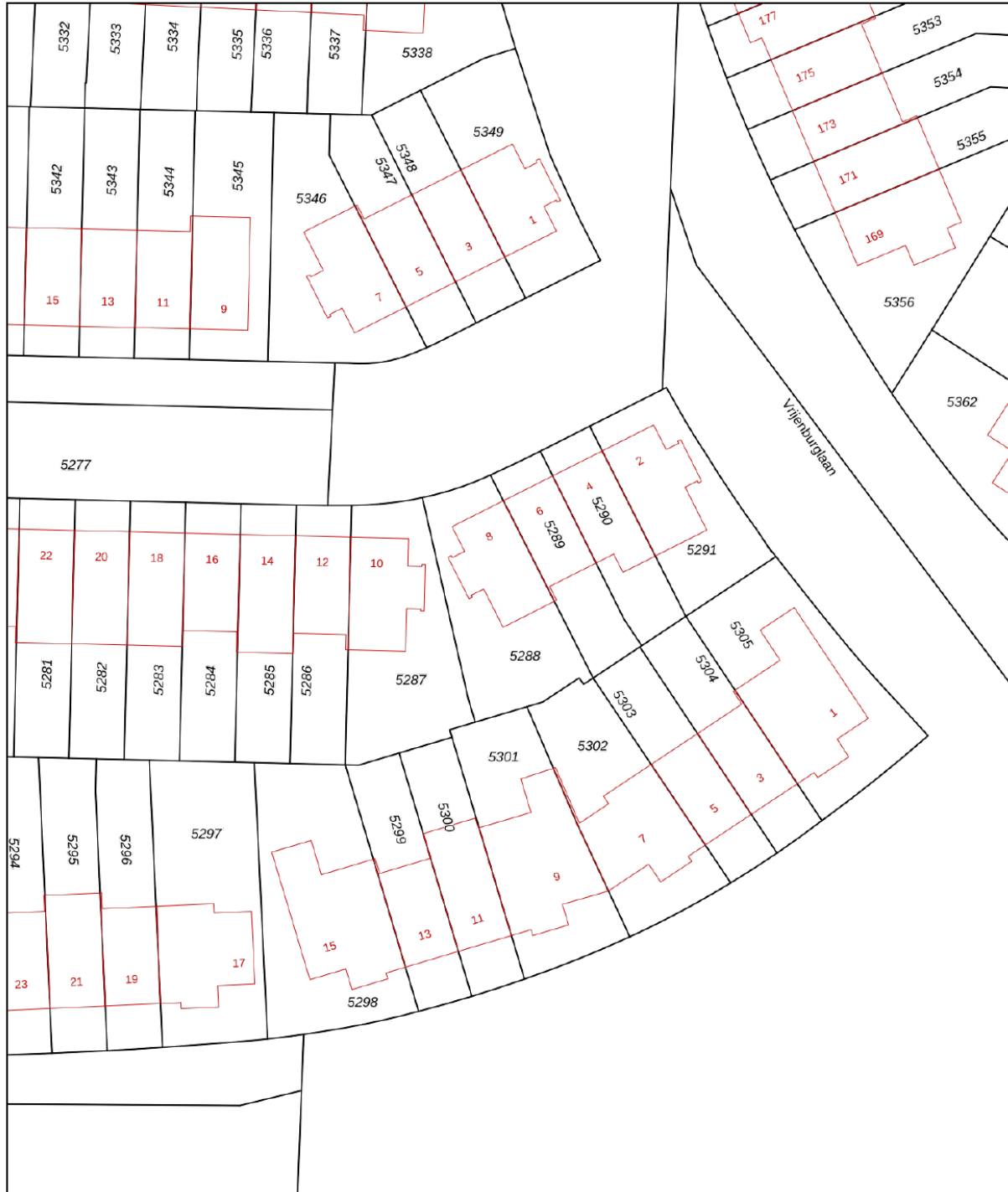
3.32 m




www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

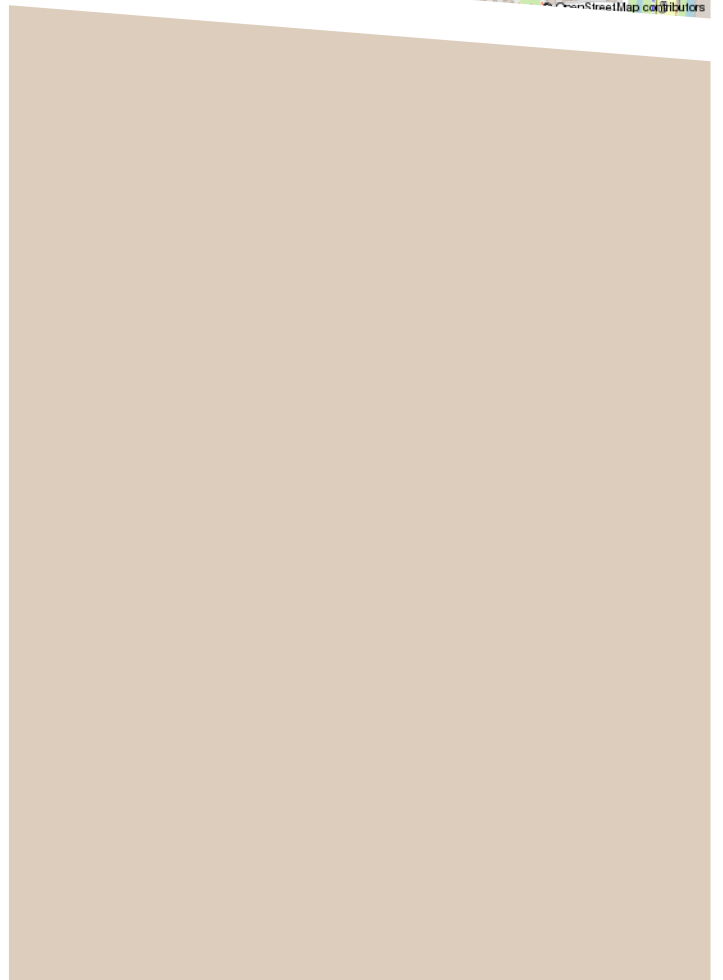
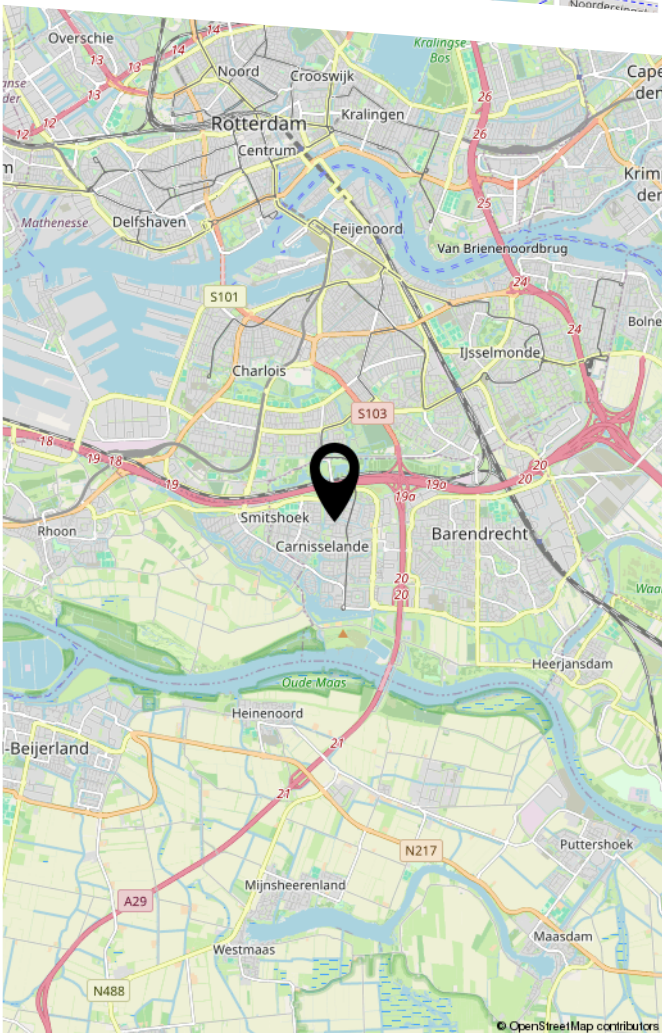
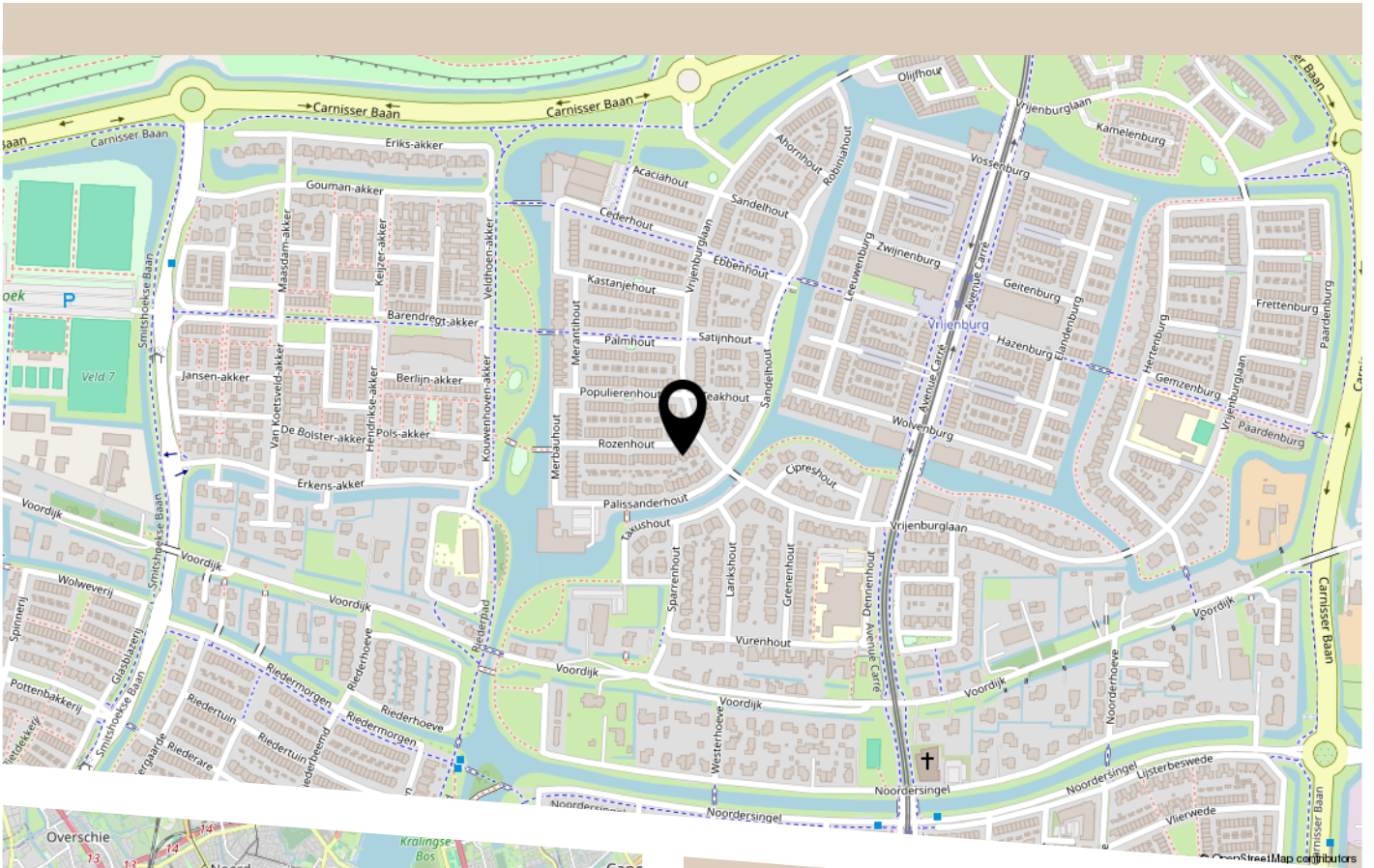
PLATTEGROND



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Barendrecht	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5288	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



WONING AANKOPEN

Een woning kopen is een spannend proces en er komen veel zaken op u af. Onderstaand vindt u een overzicht van de gangbare zaken waar u rekening mee kunt houden.

Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met de makelaar. Een bezichtiging inplannen kan telefonisch of per e-mail. Bij de bezichtiging is altijd de makelaar aanwezig om uw vragen te beantwoorden.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. In sommige gevallen kunnen bezichtigingen in de avonden ingepland worden. Bent u te laat of verhinderd voor een afspraak? Neem dan direct contact op met de makelaar.

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

Voorafgaand aan een bezichtiging ontvangt u van mij belangrijke documentatie inzake de woning. Denk hierbij aan de kadastrale kaart, vragenlijst deel B en de energielabel. Betreft het een appartement? Dan ontvangt u stukken van de Vereniging van Eigenaren. Zo kunt u aan de hand van deze documenten voorbereid naar de bezichtiging gaan. Naast de meldingsplicht die de verkoper heeft, is er ook een onderzoeksplicht voor u als koper. Dit betekent dat u verantwoordelijk bent om zelf aanvullend onderzoek uit te voeren. Denk hierbij aan een bouwtechnische keuring. Het kan zijn dat de verkopende partij niet op de hoogte is van bepaalde (onzichtbare) gebreken bij de verkoop. Er is dan geen sprake van een "verborgen gebrek". Dit geldt alleen als u kunt aantonen dat de verkoper willens en wetens, deze zaken voor u verborgen heeft gehouden.

Bod uitbrengen

U bent verliefd op de woning! Dat begint met het uitbrengen van een bod en eventuele voorwaarden. Denk voorbeeld aan een bouwtechnische keuring of een financieringsvoorbehoud. Een bod kunt u schriftelijk of per e-mail uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

Koopakte

Gefeliciteerd! U bent samen met de verkoper tot een ooo gekomen. De koopakte wordt nu opgesteld, waarin de gemaakte afspraken vastgelegd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte welke door de brancheorganisaties, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond is opgesteld. In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs toegevoegd. Zijn beide partijen het eens met de koopakte? Dan wordt deze (digitaal) aangeboden ter ondertekening.

Bedenktijd

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen getekende koopakte, drie dagen bedenktijd. Dit betekent dat u binnen deze termijn, van de koop kan afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hiervan is 10 procent van de koopsom. De waarborgsom/bankgarantie moet, binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn, bij de notaris gestort worden.

Notaris

De bedenktijd is verstreken en de financiering is rond. De sleuteloverdracht vindt plaats bij de notaris. Dit gebeurt middels een akte van levering. Als koper kiest u de notaris waar de overdracht mag plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan ben ik u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING

Alida Nong

Makelaar

06-14497570

alida@lotusmakelaardij.nl

www.lotusmakelaardij.nl



HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

LOTUS MAKELAARDIJ
Wilhelminaplein 1
3072 DE, Rotterdam

0103220888
wonen@lotusmakelaardij.nl
lotusmakelaardij.nl