



Westererf 9 - Rozenburg

Vraagprijs € 419.500,- k.k.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl



VBO  MAKELAAR

Omschrijving

Op een rustige locatie ligt deze goed onderhouden en ruime eengezinswoning. De woning beschikt over vier slaapkamers, een moderne keuken, een nette badkamer en is voorzien van een hybride warmtepomp. Dankzij de goede isolatie woon je hier comfortabel én duurzaam. De woning heeft een diepe, zonnige tuin op het zuidwesten. Daarnaast is de voormalige inpandige berging omgebouwd naar een praktijkruimte wat extra gebruiksmogelijkheden biedt, echter deze kan ook gebruikt worden als wasruimte en/of extra berging.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt, dichtbij het centrum van Rozenburg, scholen en een supermarkt. Daarnaast bevindt zich sportcentrum de Rozenburcht met openbaar zwembad op slechts ca. 50 meter afstand.

Vorig jaar is er dakisolatie toegebracht en is de dakbedekking vervangen. Ook zijn er toen 10 zonnepanelen geplaatst.

Indeling

Bij binnenkomst valt direct de nette afwerking op. De entree/hal is voorzien van een moderne laminaatvloer met comfortabele vloerverwarming, die naadloos doorloopt in de rest van het leefgedeelte. In de hal bevinden zich de meterkast, een separaat toilet met fonteintje, de bijkeuken en de toegang tot de lichte woonkamer.

De voormalige berging is omgebouwd tot bijkeuken en voorzien van een wastafel. De ruimte is afgewerkt met een marmoleum vloer en vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Dankzij de praktische indeling is deze ruimte ideaal te gebruiken als wasruimte of praktijk aan huis. Bovendien is de bijkeuken ook bereikbaar vanaf de voortuin, wat extra gemak biedt.

De woonkamer is opvallend licht door de grote raampartijen en lichtinval vanaf het zolderdakraam. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de zonnige achtertuin.

De open woonkeuken heeft een moderne uitstraling en is van alle gemakken voorzien. Je vindt hier diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, Quooker, magnetron (2025), oven, vaatwasser (2021), koelkast en een vriezer. Dankzij de ruime opzet is er ook plek voor een gezellige eethoek.

1e verdieping

De overloop is afgewerkt met dezelfde laminaatvloer als beneden en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De grootste kamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een praktische inbouwkast en airconditioning, deze kamer heeft een oppervlakte van circa 24m².

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde en slaapkamer 3 ligt aan de achterzijde en beide kamers hebben een oppervlakte van ongeveer 12,5m². Alle slaapkamers zijn afgewerkt met behang en een marmoleum vloer.

De badkamer is modern en volledig betegeld. Deze is uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, een toilet en een comfortabele inloofdouche voorzien van een Sunshower met infraroodfunctie en een regendouchekop.

2e verdieping

De overloop is ook hier afgewerkt met dezelfde laminaatvloer als op de andere verdiepingen en geeft toegang tot twee ruime slaapkamers. Dankzij een dakraam in het plafond valt er aangenaam natuurlijk licht naar binnen.

De eerste slaapkamer is circa 17m² groot en beschikt over een wastafel, de opstelplaats voor de cv-ketel en hybride warmtepomp en de aansluitingen voor wasmachine/droger. Hierdoor is de kamer geschikt voor verschillende doeleinden, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer of praktische wasruimte.

De tweede slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 15,5m² en is voorzien van een ingebouwde kast met schuifdeuren, wat handig is voor extra bergruimte.

Beide slaapkamers zijn afgewerkt met behang en een marmoleum vloer.

Tuin

De voortuin is sierlijk betegeld, met dezelfde bestrating die doorloopt in de achtertuin. De zonnige achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten en is uitgerust met een zonnescherm, wat bijdraagt aan een aangenaam koel binnenklimaat op warme dagen. De tuin is ruim van opzet en beschikt achterin over een houten berging met elektra. Er is een buitenkraan aanwezig in de tuin en tot slot is de tuin bereikbaar middels een achterom.

Algemeen

Bouwjaar 1977

Inhoud 465m³.

139m² eigen grond.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en voorzien van dubbel glas.

De woning wordt verwarmd middels een hybride warmtepomp (merk: Remeha Elga Ace, bouwjaar: 2024) en cv-ketel (merk: Remeha, bouwjaar: 2024). Verwarming geschiedt middels vloerverwarming en radiatoren. De cv-ketel levert ook het warme water in de woning.

Oplevering in overleg.

Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 419.500,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	465 m ³
Perceel oppervlakte	139 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	145 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1977
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin 49 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
CV Ketel type en bouwjaar	Remeha 2024
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Westererf 9
 3181 JD ROZENBURG



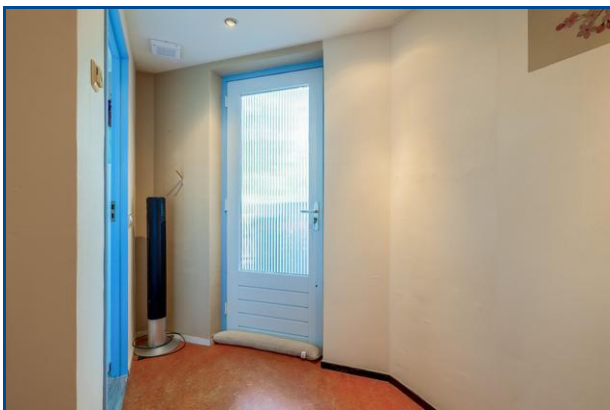
Huysvisie, Makelaar Anno Nu
 Turfkade 17
 3231 AR, BRIELLE
 Tel: 0181-409000
 E-mail: info@huysvisie.nl
 Website: www.huysvisie.nl



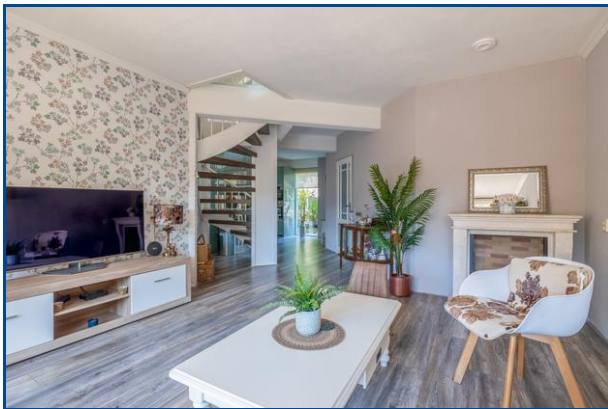
Foto's



Foto's



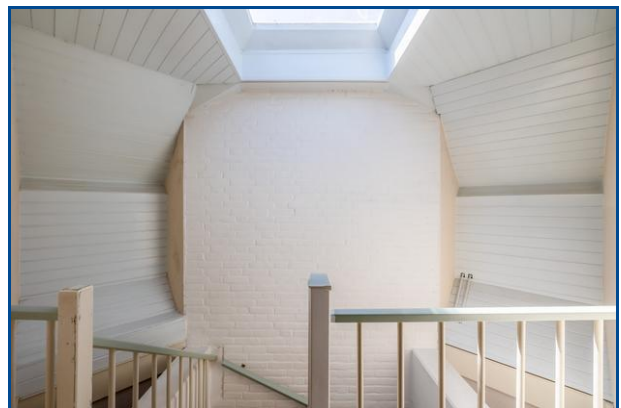
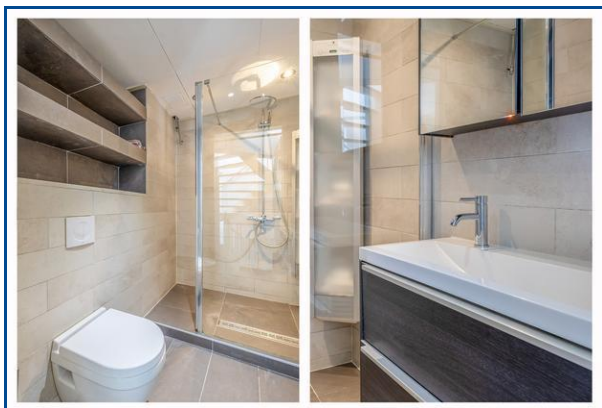
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

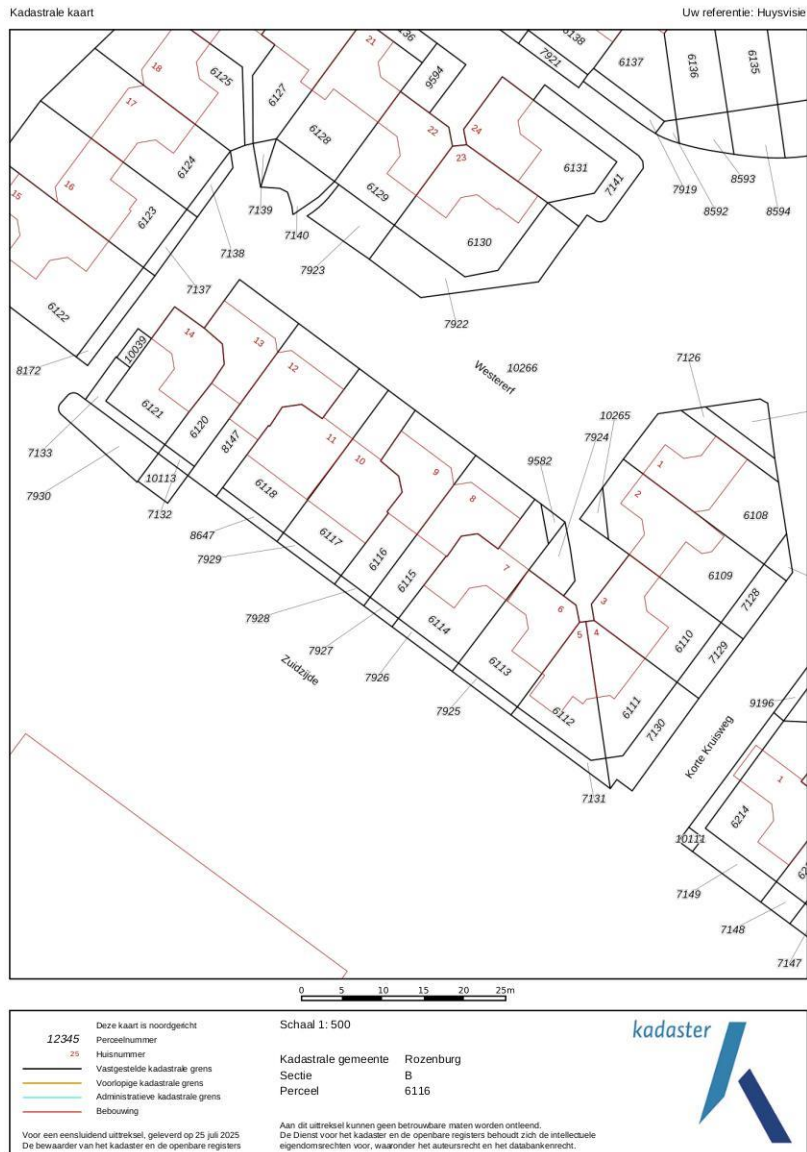


Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Westererf 9
Postcode / Plaats	3181 JD Rozenburg
Gemeente	Rozenburg
Sectie / Perceel	B / 6116
Oppervlakte	133 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Westererf 9
Postcode / Plaats	3181 JD Rozenburg
Gemeente	Rozenburg
Sectie / Perceel	B / 7928
Oppervlakte	6 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart





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



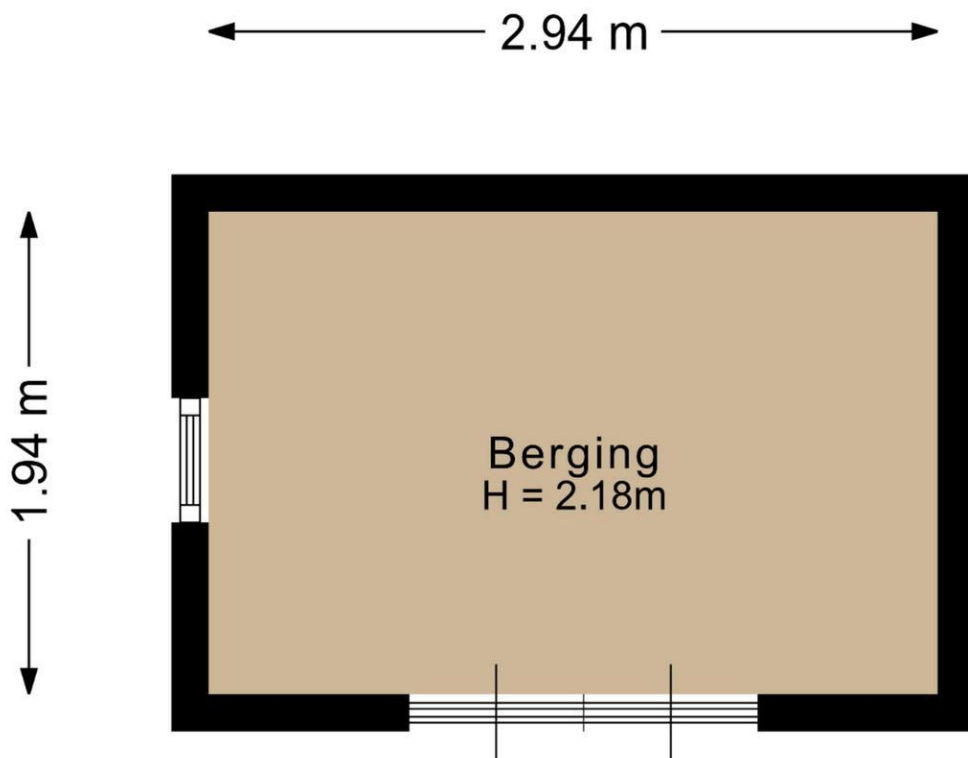
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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



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



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