



Rivierenlaan 42

ROZENBURG

Vraagprijs: € 365.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
107m²

Perceeloppervlakte
176m²

Aantal kamers
4 kamers

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1967

Energie label
C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 365.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1967
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	176 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	107 m ²
Inhoud	380 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	23 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kenmerken

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Deze ruime eengezinswoning met een eigen garage ligt in een geliefde en kindvriendelijke buurt op Rozenburg. De woning heeft een lichte, fijne woonkamer en een keuken met toegang tot de diepe en zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden. De achtertuin is groen aangelegd en voorzien van een elektrisch zonneschermbord uit 2024 over de volledige breedte van de woning. Achter in de tuin vinden we een berging én de garage met een vernieuwd dak en een elektrische garagedeur, gelegen aan een parkeerpleintje. Op de 2e verdieping is een dakkapel met een vernieuwd dak waardoor er extra ruimte is ontstaan. Deze woning is altijd met zorg onderhouden en heeft een fijne basis, waardoor u direct comfortabel kunt wonen, terwijl er tegelijk volop mogelijkheden zijn om het geheel naar eigen smaak te maken.

De woning ligt in een fijne woonwijk met een park om de hoek en meerdere basisscholen op loopafstand. Ook het centrum van Rozenburg bevindt zich dichtbij, evenals het zwembad en diverse sportverenigingen. Rozenburg is een groen en rustig dorp met een ideale verbinding richting Rotterdam en Zeeland. Sinds de komst van de Blankenburgverbinding bent u bovendien ook snel in het Westland en rijdt u gemakkelijk door richting de regio Den Haag. Rozenburg staat bekend als een fijn en vriendelijk dorp waar iedereen zich snel thuis voelt.

INDELING:

Voortuin:

De woning heeft aan de voorzijde een voortuin met betegeling en struiken. Aan de voorzijde van de voortuin ligt een stoep en een groenstrook met gras en bomen, gelegen aan de Rivierenlaan.

Begane grond:

We komen binnen via de entreehal. In de hal bevinden zich de meterkast, de trap naar de 1e verdieping en de toiletruimte. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een hangend closet. Via de tussendeur stappen we binnen in de heerlijk lichte woonkamer met grote raampartijen. De vloer is voorzien van vloerbedekking in een neutrale beige tint. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde

en kijkt uit op de Rivierenlaan. Aan de achterzijde staat de eettafel en kijkt u uit op de fijne achtertuin.

De keuken is te bereiken via de hal en is geplaatst in een rechte opstelling, met onder- en bovenkasten die veel opbergruimte bieden. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: gasfornuis, afzuigschouw, vaatwasser, magnetron, vrijstaande koel-vriescombinatie en een close-in boiler.

Achtertuin:

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de ruime achtertuin met een ligging op het zuiden. De tuin is voorzien van een elektrisch zonneschermbord uit 2024 over de volledige breedte van de woning en een buitenkraantje. De tuin is altijd met veel liefde onderhouden geweest en heeft mooie struiken en een gazon. Achterin de tuin vinden we de berging en aaneengesloten garage.

Garage:

De garage biedt voldoende plek voor het parkeren van een auto en heeft veel opslagruimte. De garage is te bereiken via de deur van de direct naastgelegen berging of via de elektrische garagedeur aan de buitenzijde. Het dak van de schuur en de garage is in 2024 vernieuwd met bitumen dakbedekking. Achter de woning ligt een parkeerplein.

Terug naar binnen, naar de hal van de woning, waar we de trapopgang naar de 1e verdieping vinden.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereiken we de 1e verdieping. Vanaf de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers, de toiletruimte en de badkamer. Slaapkamer 1, de hoofdslaapkamer, is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een leuk uitzicht op de Rivierenlaan. Slaapkamer 2 is eveneens ruim genoeg om als hoofdslaapkamer te dienen, heeft veel lichtinval en kijkt uit op de tuin. De 3e slaapkamer heeft een vaste bergkast en kijkt eveneens uit op de tuin. De 2 kamers aan de achterzijde zijn beide voorzien van screens. De badkamer aan de voorzijde van de woning is

Vervolg

voorzien van een douche, wastafel, handdoekenradiator en de aansluiting voor de wasmachine. Een groot voordeel is het raam, dat zorgt voor natuurlijk daglicht en ventilatie. Ook is er op deze verdieping nog een betegelde toiletruimte met hangend closet.

2e verdieping:

We gaan naar de 2e verdieping via een vaste trap en een luik. We komen uit op een voorzolder met een dakraam en knieschotruimte. Daarnaast vinden we hier de opstelling van de cv-ketel (Vaillant uit 2010). We lopen verder naar de volgende extra slaapkamer/werkkamer met veel bergruimte en waar een dakkapel is geplaatst, die zorgt voor veel extra ruimte en licht. De dakbedekking van de dakkapel is in 2024 vernieuwd.

Bijzonderheden:

*Bouwjaar ca. 1967

*Per direct beschikbaar

*Energie label C

*Cv-ketel Vaillant HR PRO bouwjaar 2010

*De woning is volledig voorzien van hardhouten kozijnen

* Het buitenschilderwerk heeft in 2025 plaatsgevonden

*De woning is vrijwel volledig uitgerust met dubbele beglazing, met uitzondering van het glas in de voordeur met bovenlicht en het dakraam op de tweede verdieping

* De woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule (verkoper heeft niet zelf in de woning gewoond)

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





























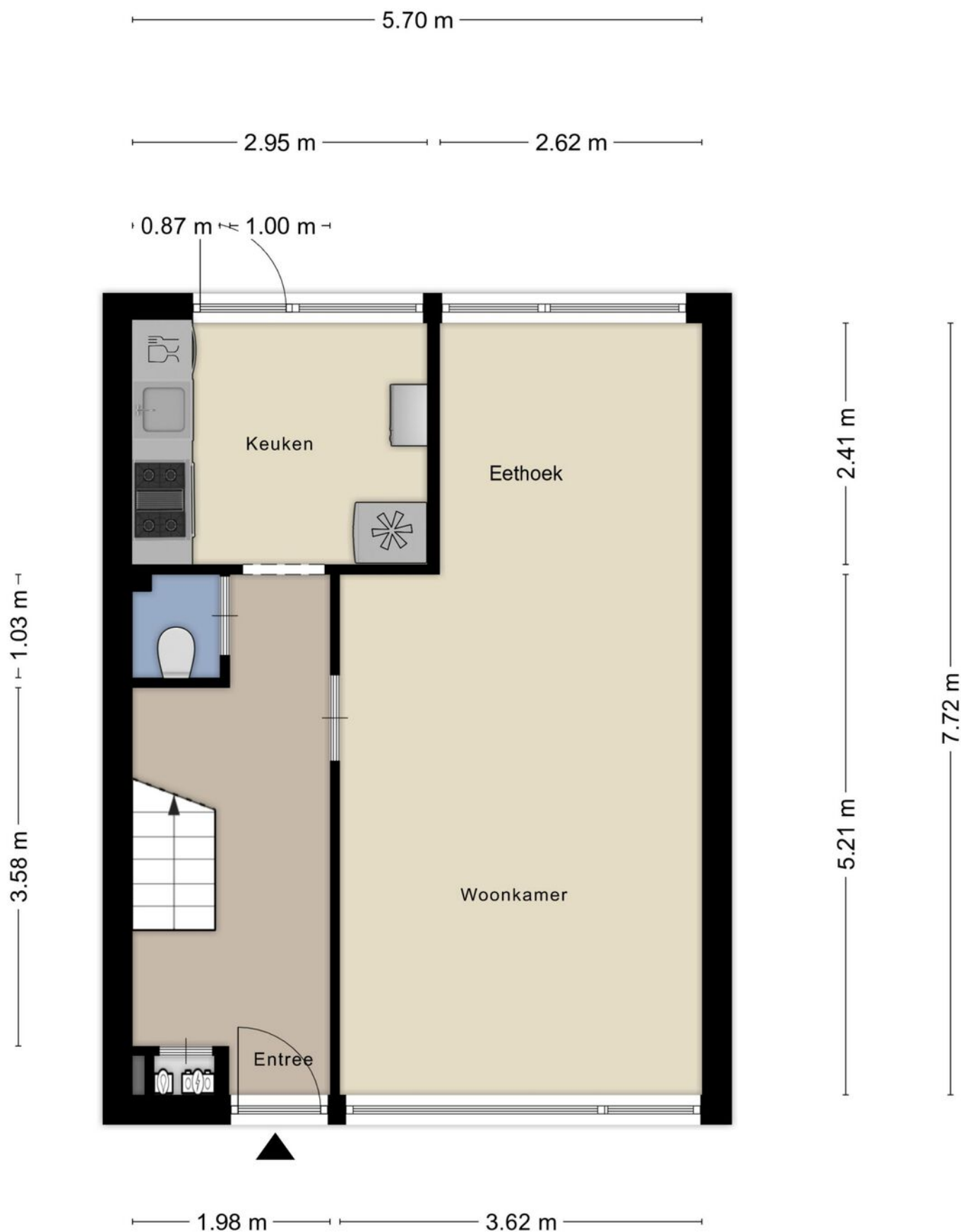




Plattegrond



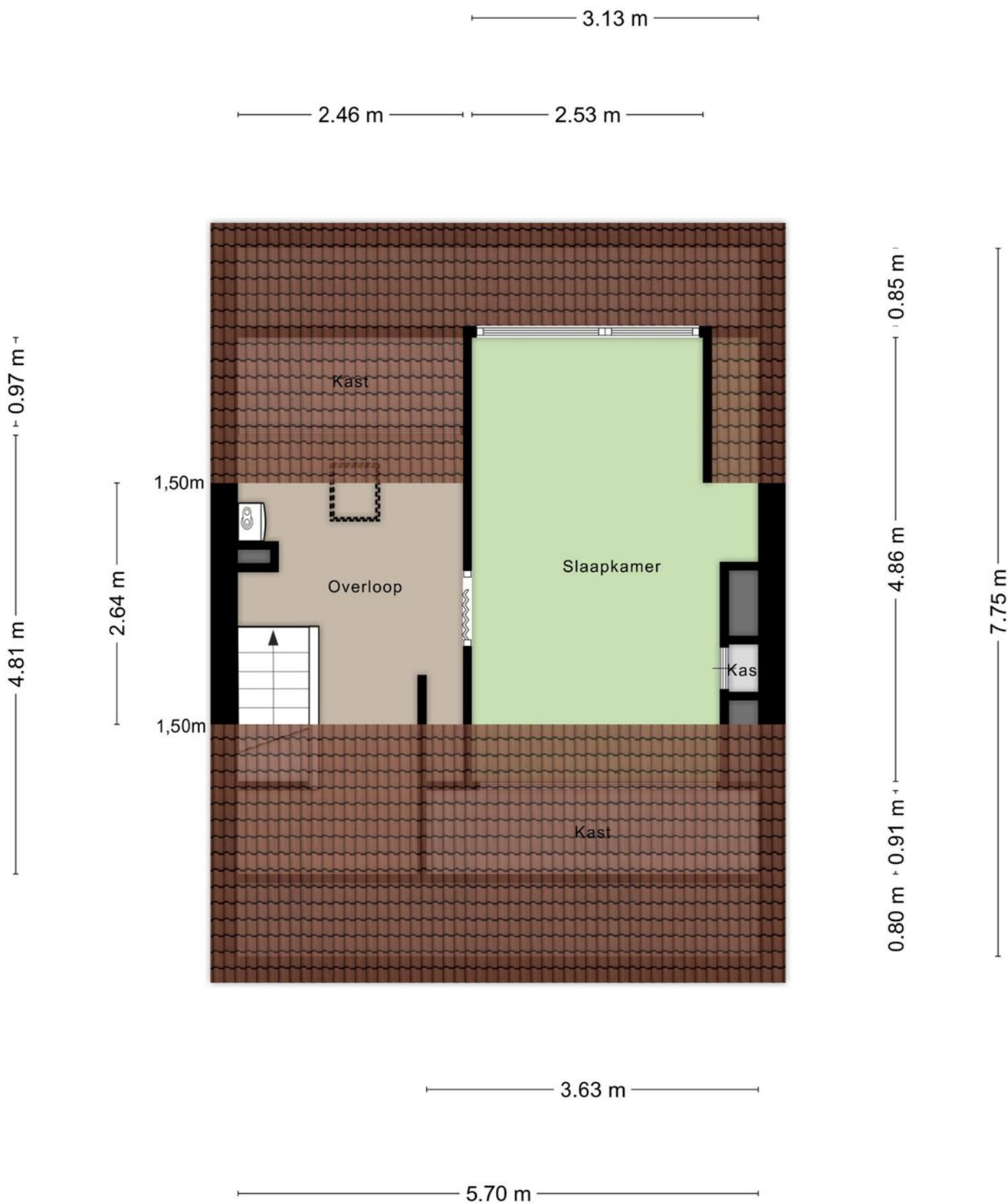
Plattegrond



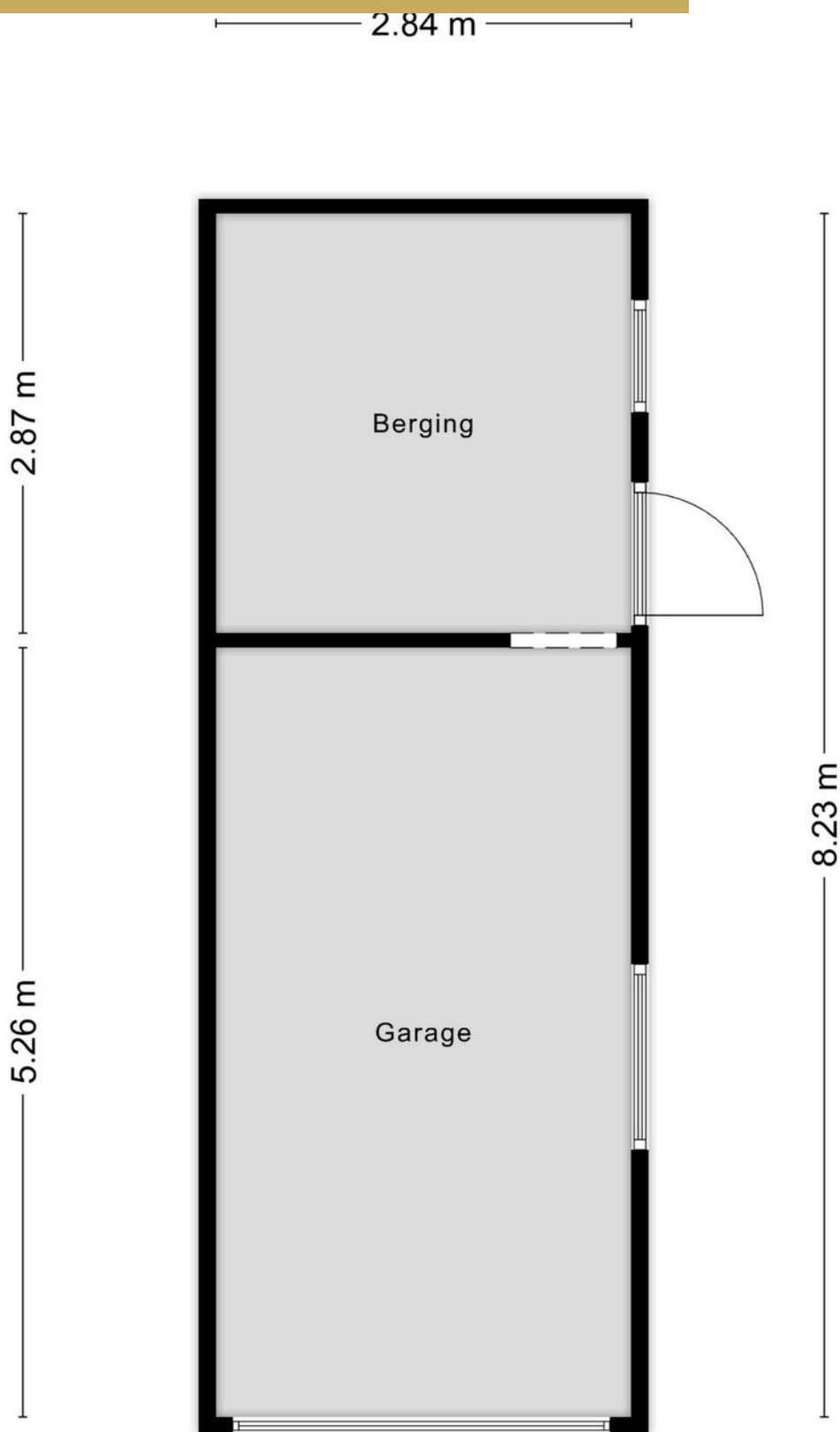
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

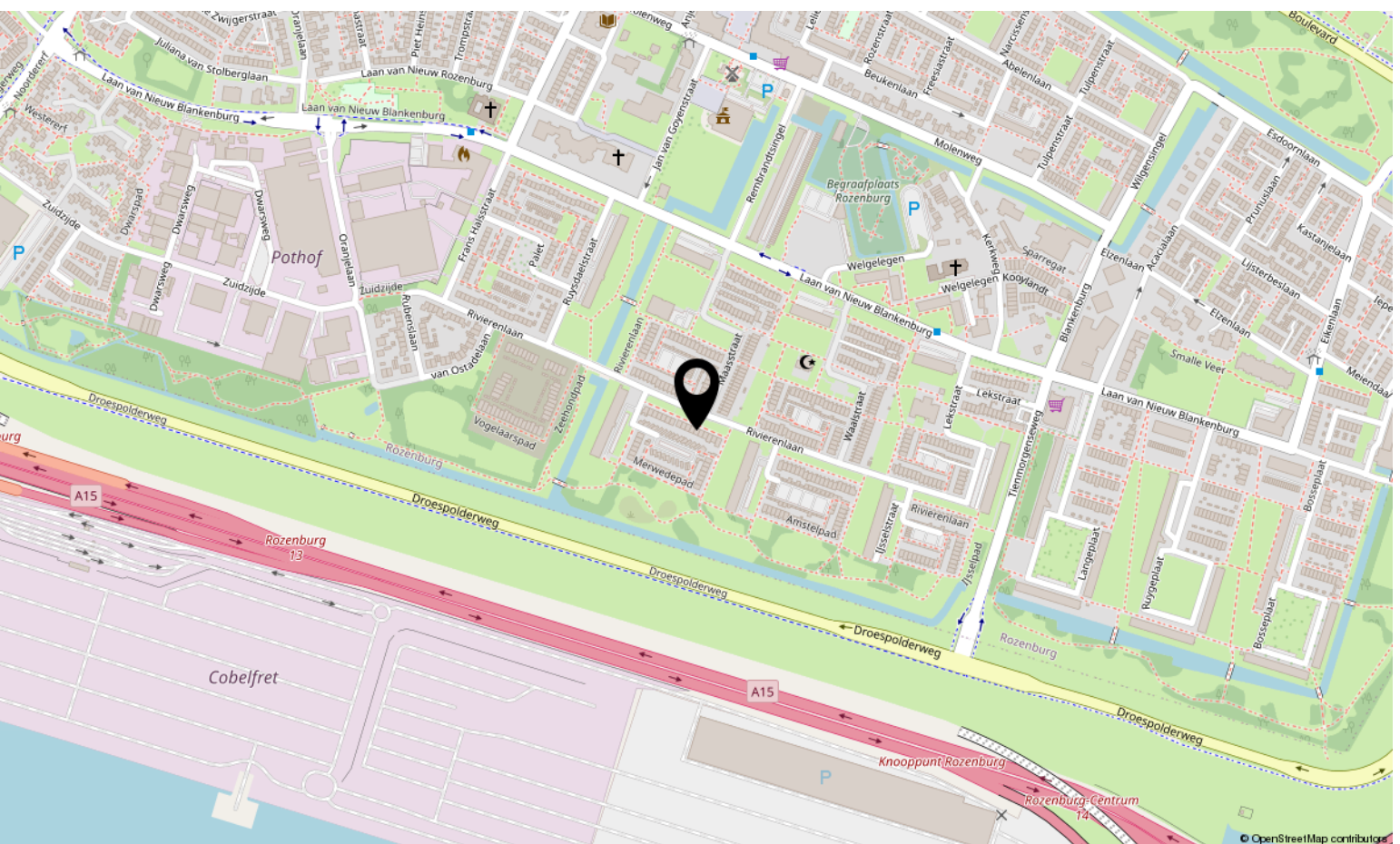
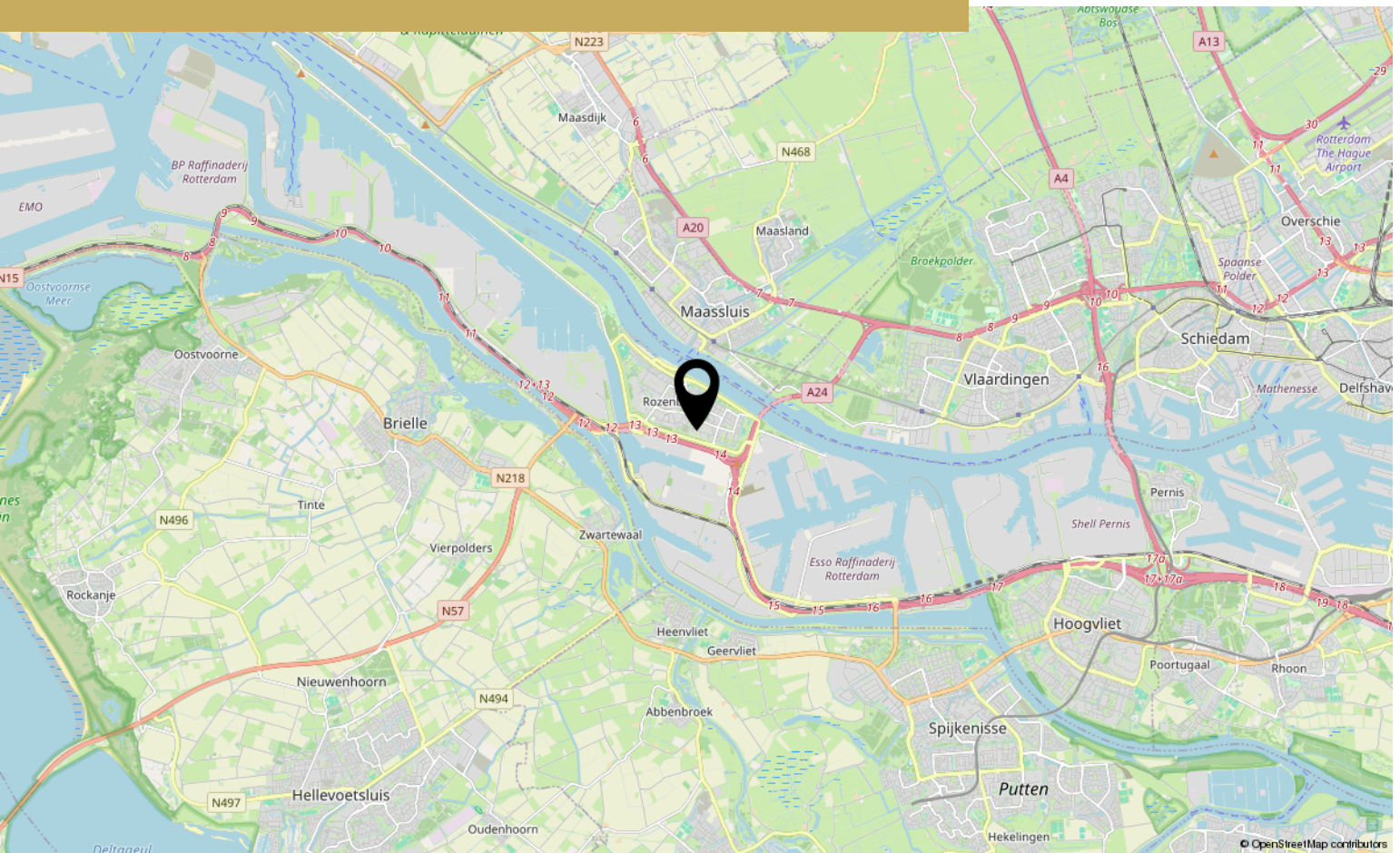
loep



Rivierenlaan 42, 3181DR Rozenburg



Locatie op kaart



Aanvullende informatie

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 overhandigt 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.

Hartelijke groet, Heleen Klifman





Interesse?

Neem contact met ons op!

Honkvast Makelaardij

Molenweg 17 3181 BG Rozenburg

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com

