



Kruisbessendreef 13

ROZENBURG

Vraagprijs: € 415.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
140m²

Perceeloppervlakte
138m²

Aantal kamers
5 kamers

Aantal slaapkamers
5 slaapkamers

Bouwjaar
1974

Energie label
A



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 415.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1974
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	138 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	140 m ²
Inhoud	489 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Staat	Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energielabel A

CV ketel

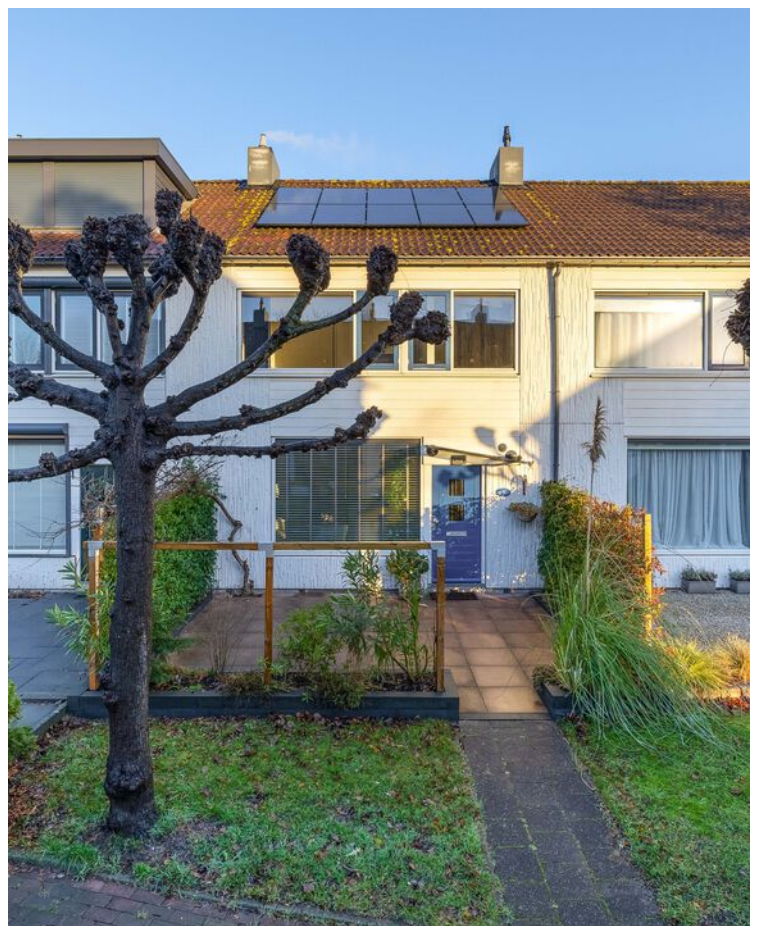
CV ketel Vaillant
Warmtebron Elektriciteit
Bouwjaar 2006
Eigendom Eigendom

Uitrusting

Warm water CV-ketel
Verwarmingssysteem Centrale verwarming
Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig Ja
Heeft schuur/berging Ja
Heeft een dakraam Ja
Heeft ventilatie Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond



Omschrijving

Deze zeer ruime en duurzame eengezinswoning is gelegen in een rustige, autoluwe straat, nabij het park. De woning beschikt over een moderne open keuken, maar liefst 5 ruime slaapkamers en comfortabele vloerverwarming op de begane grond. Dankzij de 10 zonnepanelen en energielabel A is dit bovendien een energiezuinige woning. De woning ligt in een zeer kindvriendelijke buurt. Twee basisscholen, twee speeltuintjes, het zwembad/sporthal én de bushalte bevinden zich allemaal op slechts 1 à 2 minuten loopafstand. Een ideale woonomgeving voor gezinnen!

Rozenburg staat bekend als een groen, rustig en kindvriendelijk dorp met een ideale verbinding richting Rotterdam (met het openbaar vervoer binnen een half uur in het centrum) en Zeeland. Sinds de komst van de Blankenburgverbinding zijn ook het Westland en de regio Den Haag snel bereikbaar. Rozenburg staat bekend als een fijne woonplaats waar je je direct thuis voelt.

INDELING

Voortuin:

De voortuin is grotendeels betegeld en voorzien van een mooie border met vaste beplanting, wat zorgt voor een verzorgde en nette uitstraling.

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met ruimte voor de garderobe en een moderne meterkast. Direct valt de mooie keramische houtlook vloer op, die drempelloos is doorgelegd over de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming.

De zeer ruime woonkamer heeft aan de voorzijde een gezellige zithoek met vrij uitzicht op het voetpad en groen. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met volop ruimte voor een grote eethoek en extra kastruimte. Onder de trap is een handige vaste kast, ideaal als extra bergruimte.

De moderne open keuken (2020) is uitgevoerd in een L-opstelling met gebroken witte houten kasten en een stijlvol zwart natuurstenen aanrechtblad. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat met zwarte afzuigkap, koel-

vriescombinatie, combi oven-magnetron, vaatwasser en een zwarte Quooker-kraan met bijpassende spoelbak.

De open verbinding met het eetgedeelte en het zicht op de achtertuin maken dit een heerlijke plek om te koken en samen te zijn.

Via de keukendeur bereik je de achtertuin, die vrijwel volledig is betegeld en is afgewerkt met moderne schuttingen. Aan de zijkant bevindt zich een groene border met beplanting. Achterin de tuin is een achterom naar het achtergelegen parkeerterrein en een berging met elektra.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een hal met het moderne toilet en de trapopgang. Het toilet is uitgevoerd met een hangend toilet en fonteintje, strak afgewerkt met deels glad gestucte wanden en deels betegeld in dezelfde tegel als de vloer.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde met uitzicht op het voetpad, twee aan de achterzijde. De indeling met aan beide zijden een grotere en een iets kleinere kamer biedt veel flexibiliteit. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met hetzelfde laminaat, wat zorgt voor een rustig en samenhangend geheel. De ruime badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel, handdoekenradiator, tweede toilet en mechanische ventilatie. Zowel wanden als vloer zijn afgewerkt met een nette crème kleurige tegel.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de overloop met afsluitbare deur naar de zeer ruime vijfde slaapkamer. Deze kamer biedt zelfs de mogelijkheid tot het realiseren van een zesde slaapkamer, bijvoorbeeld door het plaatsen van een dakkapel. De ruimte beschikt over een dakraam, knieschotten voor extra bergruimte en de aansluitingen voor de wasmachine. De cv-ketel (Vaillant 2006) bevindt zich in een aparte bergkast.

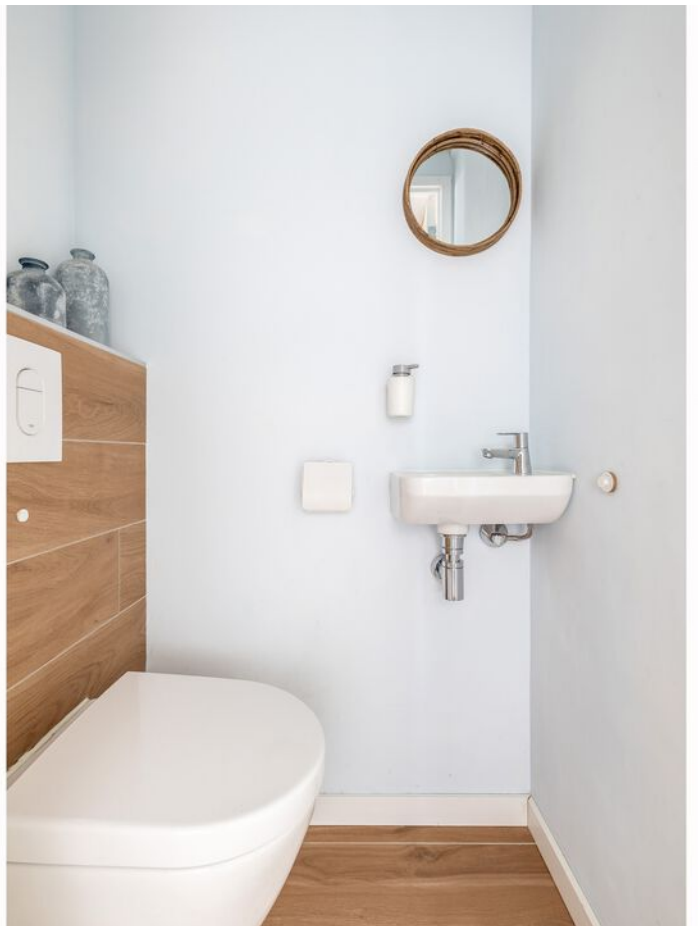
Vervolg

Bijzonderheden:

- *De woning is gebouwd in 1974
- *Oplevering in overleg
- *Betonnen vloeren
- *Vloerverwarming op de begane grond
- *Volledig voorzien van houten kozijnen met dubbel glas
- *Dak- en vloerisolatie
- *Energie label A
- *10 zonnepanelen
- *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 gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Foto's



































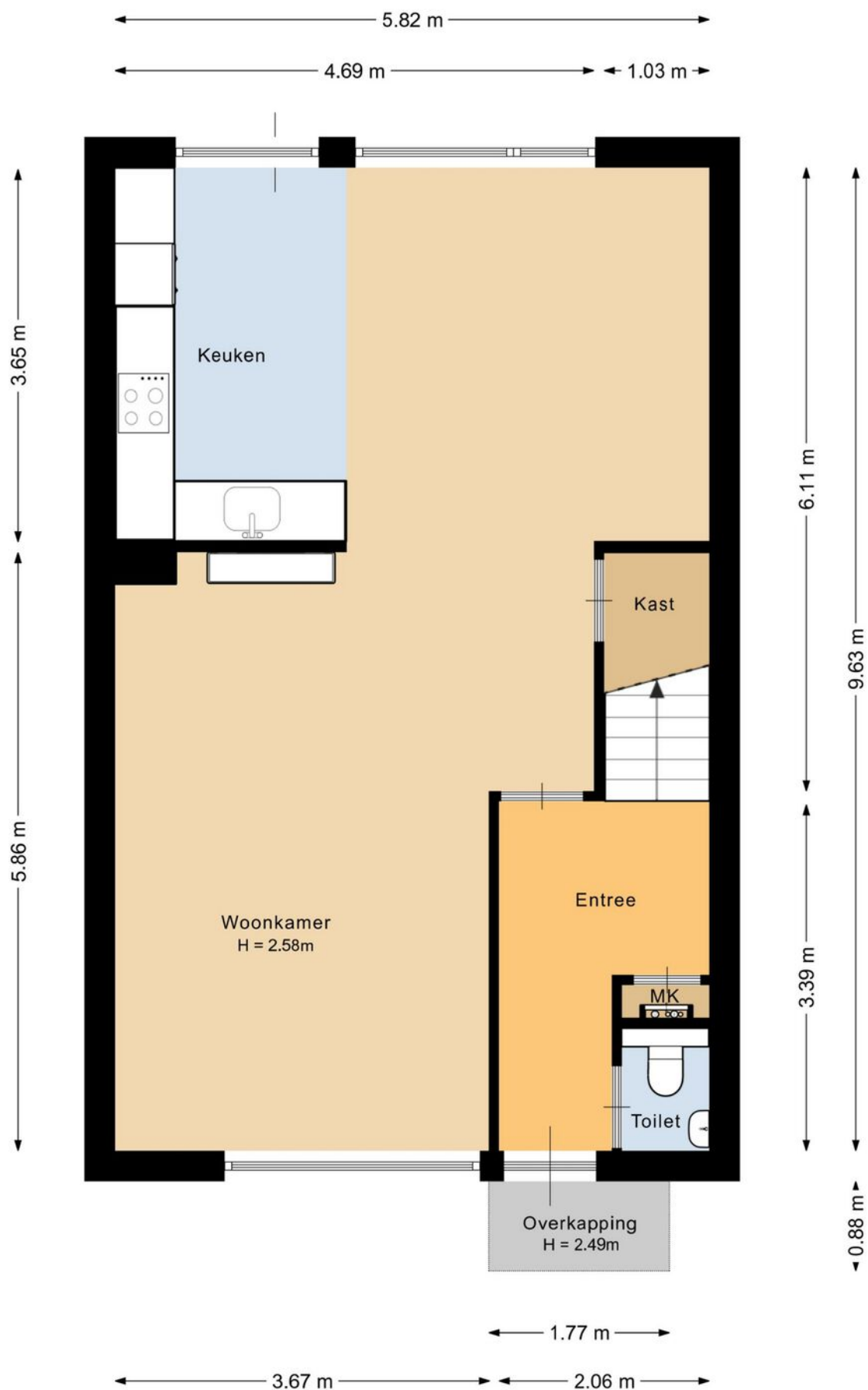


Plattegrond



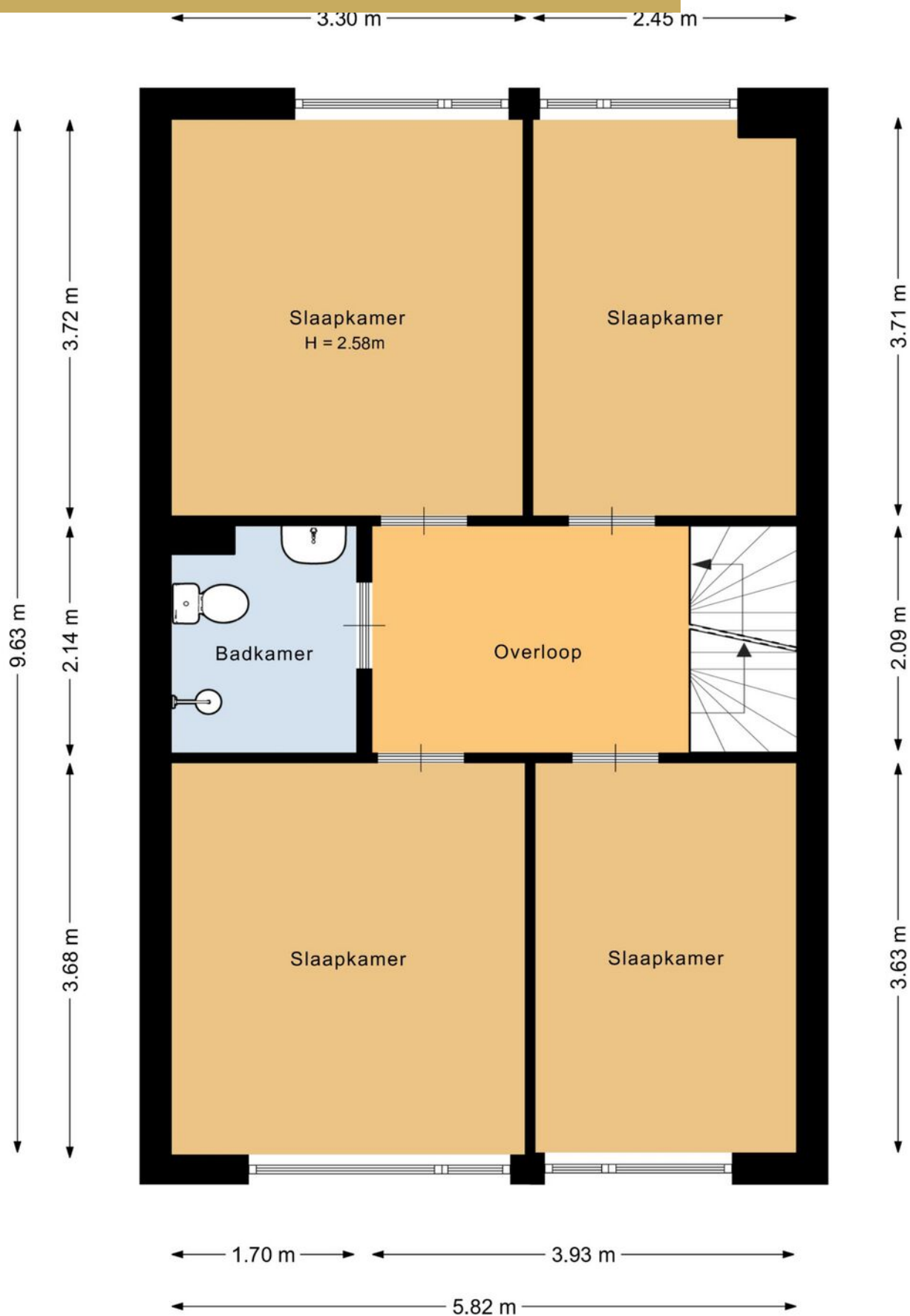
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



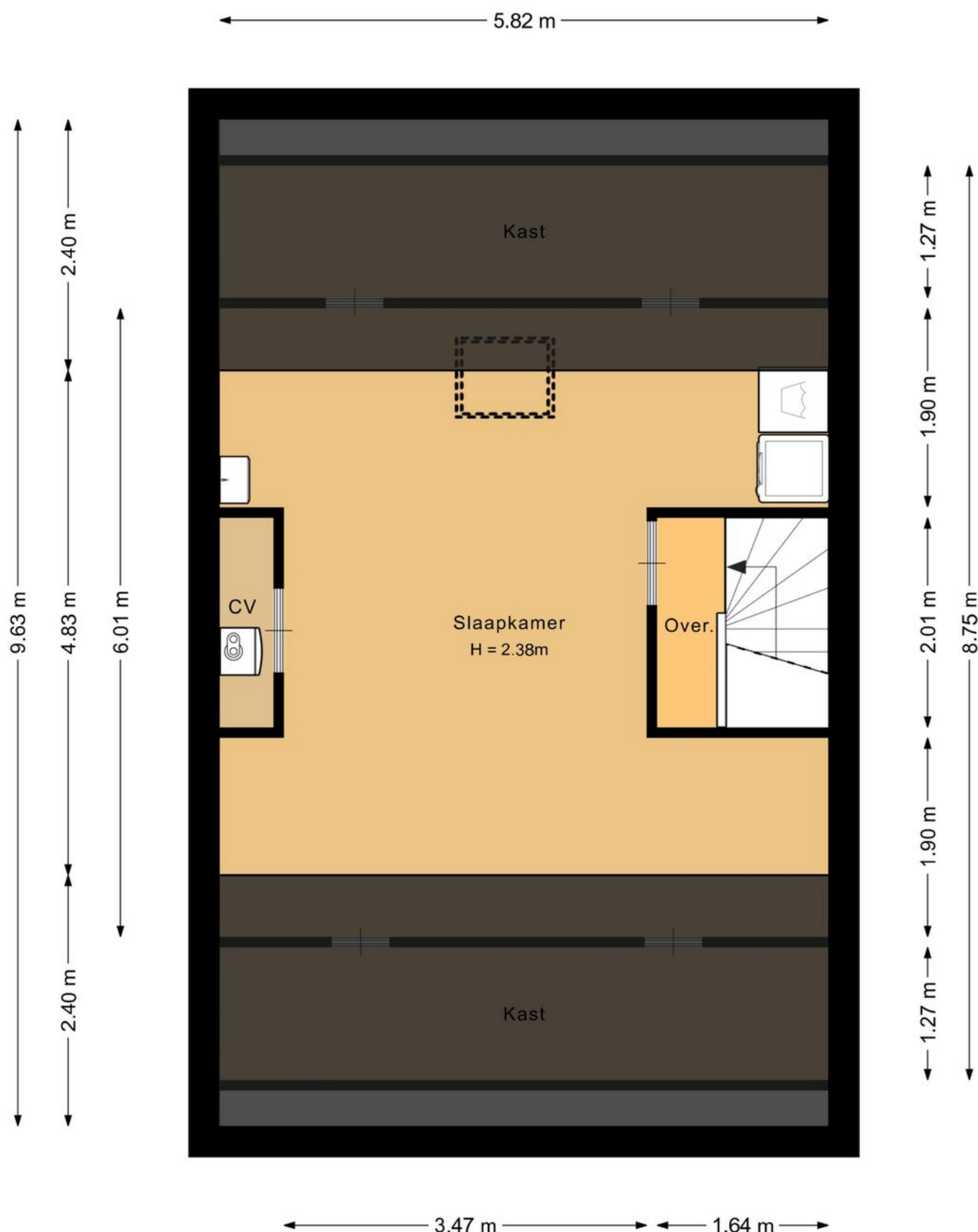
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



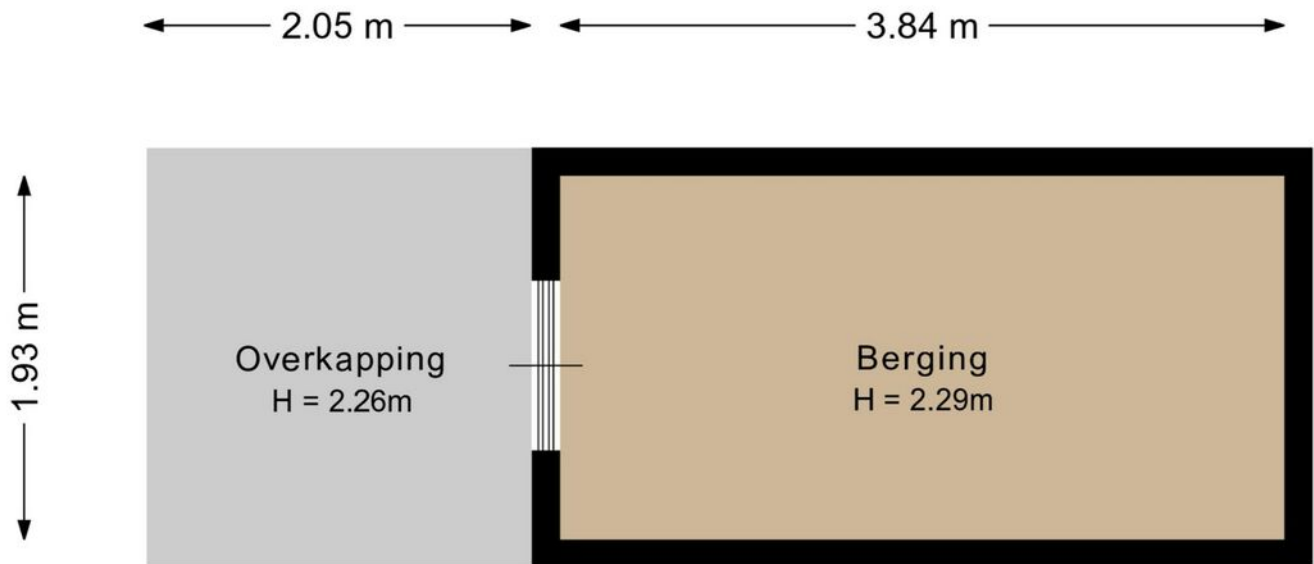
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond

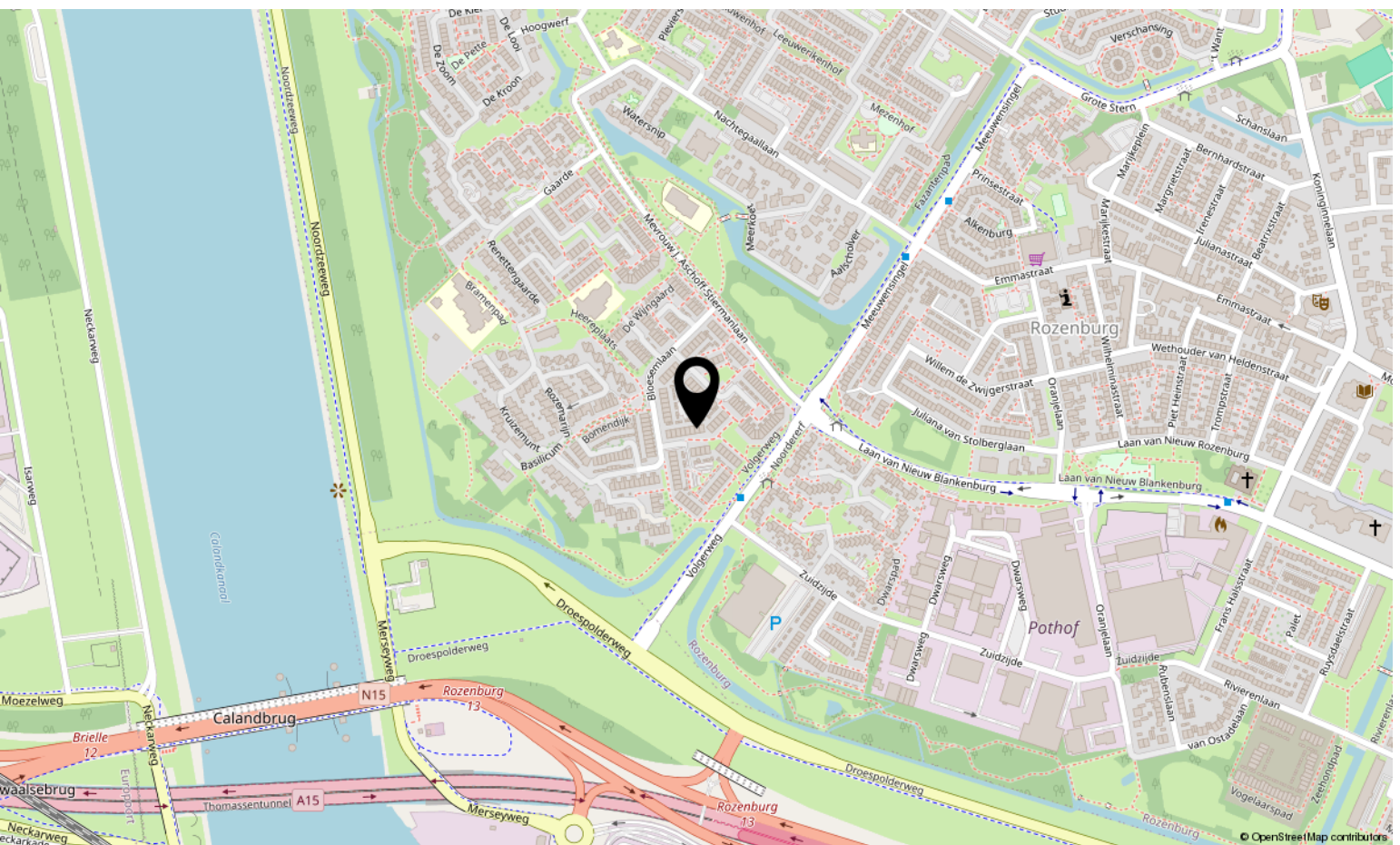
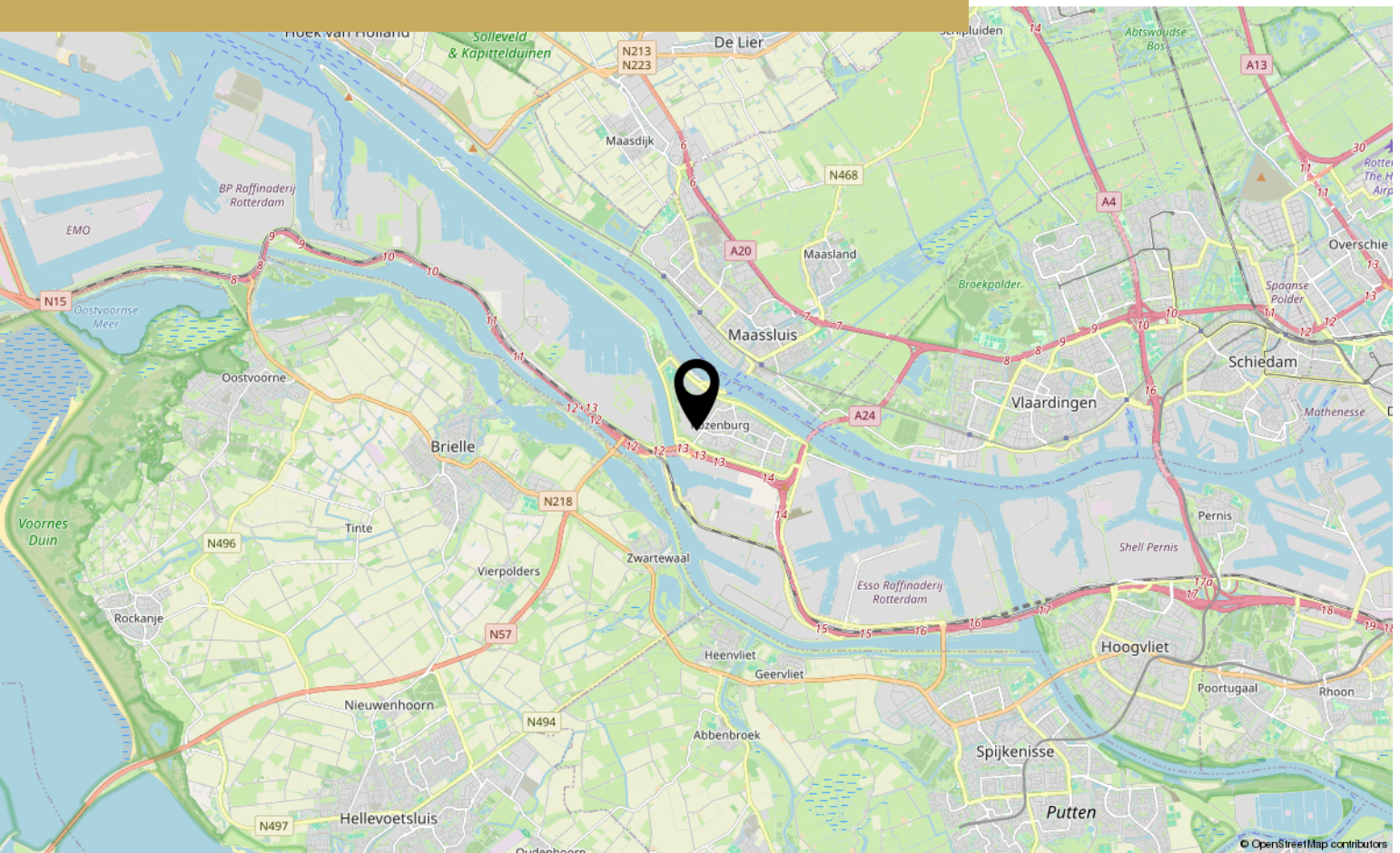


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie op kaart



Lijst van Zaken

Adres: Kruisbessendreef 13
Datum: 14/01/2026

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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- <u>Alle kasten</u>	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrage	☐	☐	☐	☒
- rol-/vouwgordijnen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☒	☐	☐	☐
-				
Vloer, te weten:				
- vloerbedekking <u>teap</u>	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen <u>(keramisch hout)</u>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Openhaard	☐	☐	☐	☒
Gashaard	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
Sierhaard	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

Lijst van Zaken



	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

	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)	☒	☐	☐	☐
- Tuinmeubels + kussen box	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

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

Lijst van Zaken



	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:

-
-

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam: Renate Tijsseling

plaats: Rozenburg

datum: 14/01/2026

naam:

plaats:

datum:

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 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 geldverstrekende 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 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 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

