



Marijkeplein 11 - Rozenburg

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Omschrijving

Deze ruime hoekwoning ligt op een perceel van 389m² eigen grond en is voorzien van zowel een aanbouw als een dakopbouw, wat heeft gezorgd voor aanzienlijk meer leefruimte. De woning is modern afgewerkt en op diverse plekken voorzien van airconditioning en rolluiken, wat bijdraagt aan het wooncomfort. De uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren zorgt voor veel licht en een prettige verbinding met de tuin. De achtertuin is royaal van opzet en biedt volop ruimte om op verschillende manieren in te richten, met meerdere zitplekken en een fijne balans tussen groen en terras. Daarnaast is er een aangebouwde ruimte die momenteel in gebruik is als salon, maar ook uitstekend kan dienen als werk- of hobbyruimte.

De woning is gelegen in het rustige en centraal gelegen Rozenburg, een dorp met een prettige woonomgeving en een dorps karakter. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting de regio en omliggende steden, waardoor deze goed bereikbaar zijn.

Indeling

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking van de woning op. De hal is voorzien van een PVC-visgraatvloer die doorloopt over de gehele begane grond. Hier bevinden zich de meterkast en een vernieuwd toilet met hangend closet en stijlvolle betegeling. Vanuit de hal zijn de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

De ruime, tuingerichte woonkamer is door de uitbouw extra royaal van formaat en voelt licht en open aan. De brede glazen pui met openslaande deuren zorgt voor een fraaie verbinding met de achtertuin en laat veel natuurlijk daglicht binnen. De plafonds zijn afgewerkt met inbouwspots, wat bijdraagt aan een moderne en sfeervolle uitstraling. Dankzij de royale indeling is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een aparte eetkamer aan de voorzijde van de woning, wat zorgt voor een prettige en functionele indeling van de leefruimte. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

De open keuken heeft een moderne uitstraling dankzij de matzwarte opstelling met spoeliland. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en een Quooker.

Een bijzonder pluspunt is de houten aanbouw van circa 20m², direct aan de woning gelegen en voorzien van elektra en wateraansluiting. De ruimte is afgewerkt met dezelfde PVC-visgraatvloer als in de woning en beschikt over inbouwspots. Dankzij het aanwezige raam is het een lichte en prettige ruimte. De ruimte is momenteel in gebruik als salon, maar leent zich daarnaast uitstekend als werkplek, atelier of hobbyruimte. Er is een compacte opstelling met spoelbak aanwezig, wat het gebruiksgemak vergroot. De airconditioning zorgt daarbij voor extra comfort. Een waardevolle toevoeging die de woning net wat meer ruimte en flexibiliteit geeft.

1e verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de wasruimte en de badkamer. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt met strakke wandafwerking en een moderne laminaatvloer die doorloopt in de slaapkamers.

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 12m². De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en meet ongeveer 9,5m². Beide kamers beschikken over grote raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Daarnaast zijn beide slaapkamers voorzien van airconditioning, wat extra comfort biedt en zorgt voor verkoeling op warme dagen. Tevens zijn beide kamers uitgerust met rolluiken, wat bijdraagt aan optimale verduistering en extra privacy.

De wasruimte is een functionele ruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich hier de Cv-opstelling.

De badkamer is modern uitgevoerd en afgewerkt met grootformaat grijze tegels in combinatie met lichte wandafwerking, wat zorgt voor een rustige en luxe uitstraling. De ruimte beschikt over een douche, een tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel met houten accenten.

2e verdieping

Via een vaste trap is de voorzolder bereikbaar. Dankzij de dakopbouw is hier extra ruimte ontstaan, wat zorgt voor een prettig gebruik van de overloop. Vanaf de overloop is er toegang tot een praktische kast en de derde slaapkamer.

De derde slaapkamer is in gebruik als masterbedroom en dankzij de grote dakkapel opvallend ruim en licht. Ook deze kamer is voorzien van airconditioning en strak afgewerkte wanden, met dezelfde laminaatvloer als op de eerste verdieping.

Buitenruimte

De woning beschikt over een brede voortuin die strak is aangelegd met donker grind. Dankzij de hoekligging is er ook aan de zijkant van de woning extra eigen grond aanwezig, wat zorgt voor een ruimtelijk en vrij gevoel rondom het huis. De voortuin biedt bovendien de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Via de voortuin is de achtertuin direct bereikbaar.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote keramische tegels en een ruim gazon. Direct aan de achtergevel is een terras gerealiseerd, waardoor hier eenvoudig een comfortabele loungehoek en een grote eettafel geplaatst kunnen worden voor gezellige diners buiten. Achterin de tuin bevindt zich een ruime zwarte berging van circa 10,5m² met een aangebouwde overkapping, waardoor een fijne beschutte zitplek in de schaduw ontstaat. De berging is ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en opslag. Daarnaast is er nog een extra stenen berging aanwezig. De achtertuin is tevens bereikbaar via een achterom.

Algemeen

Bouwjaar 1957

Inhoud 452m³.

389m² eigen grond.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout, kunststof en aluminium. De kozijnen zijn voorzien van dubbel glas en HR++ glas.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Nefit, bouwjaar: 2015). Deze cv-combi 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.

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



Kenmerken

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	452 m ³
Perceel oppervlakte	389 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	110 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1957
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin 169 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
CV Ketel type en bouwjaar	Nefit
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

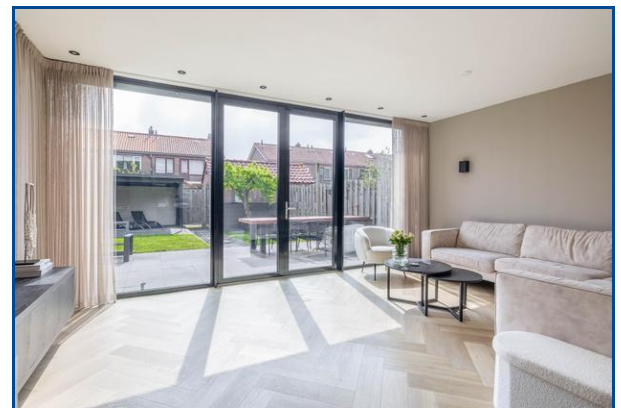
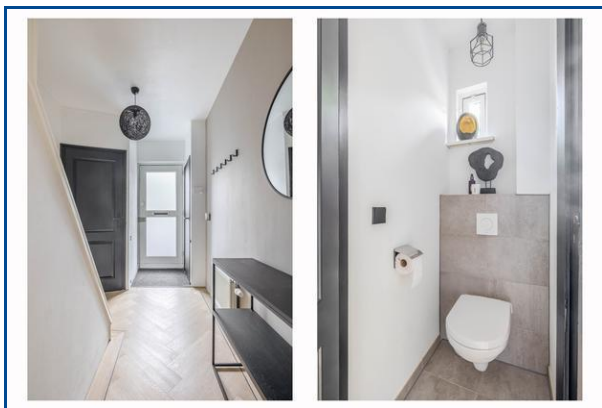
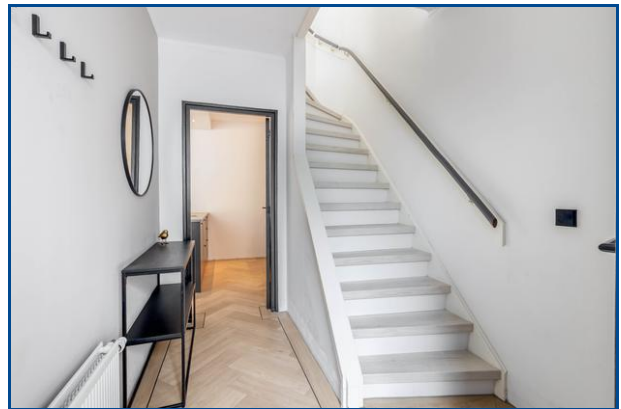
Marijkeplein 11
3181 GM ROZENBURG



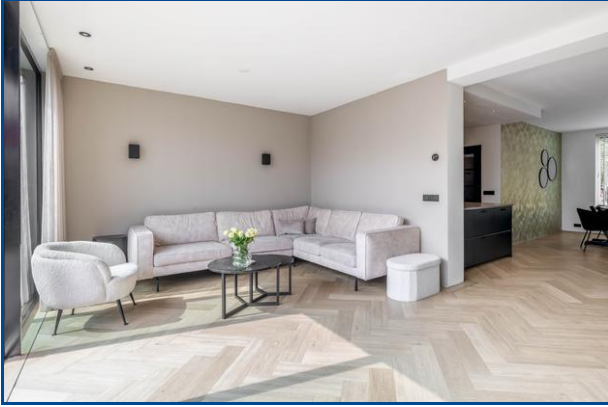
Foto's



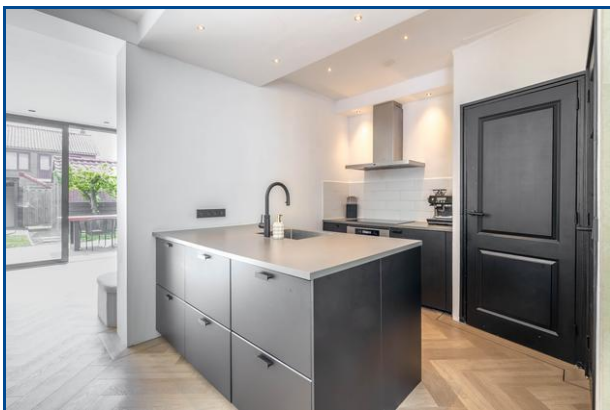
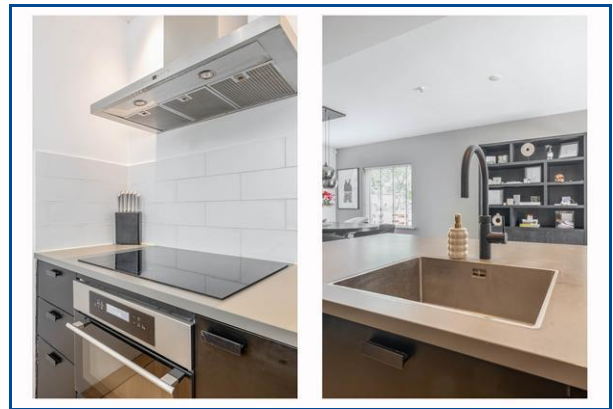
Foto's



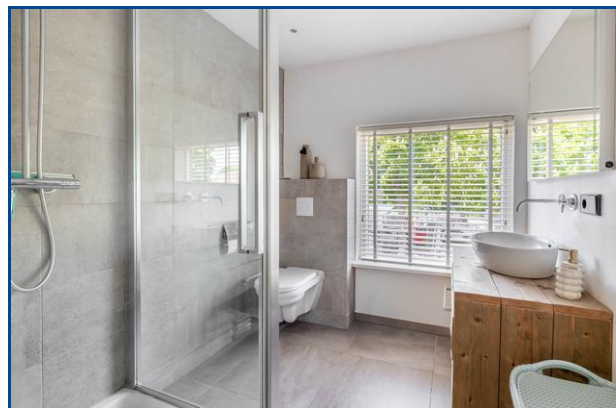
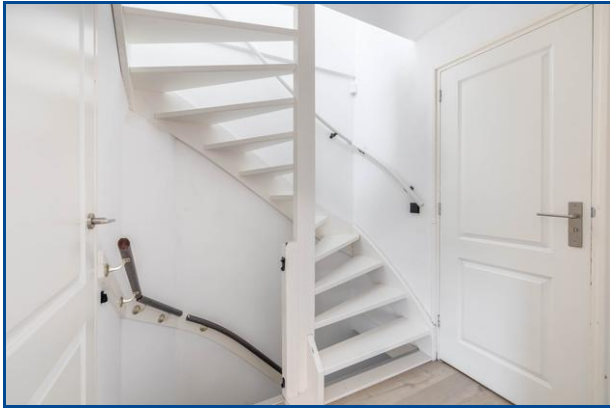
Foto's



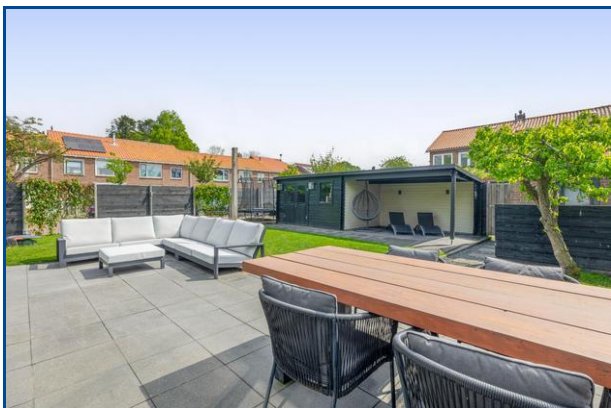
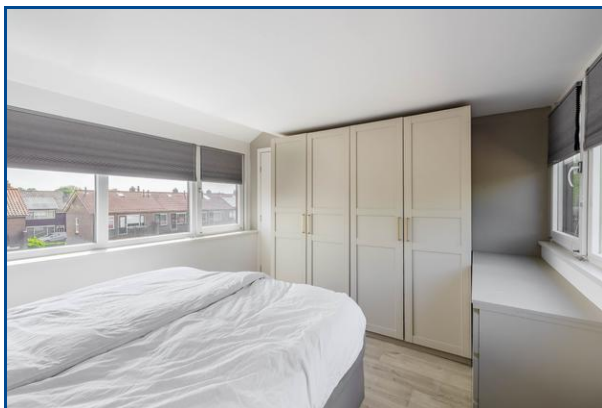
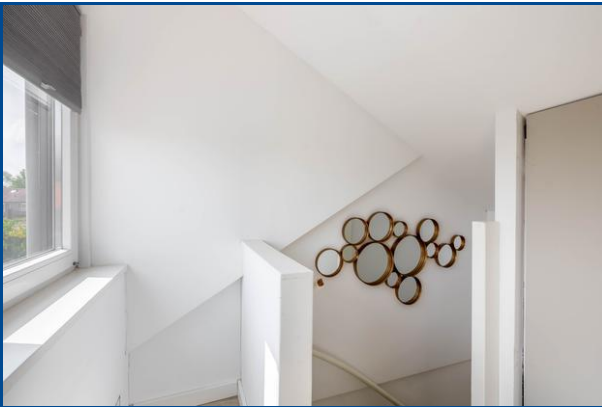
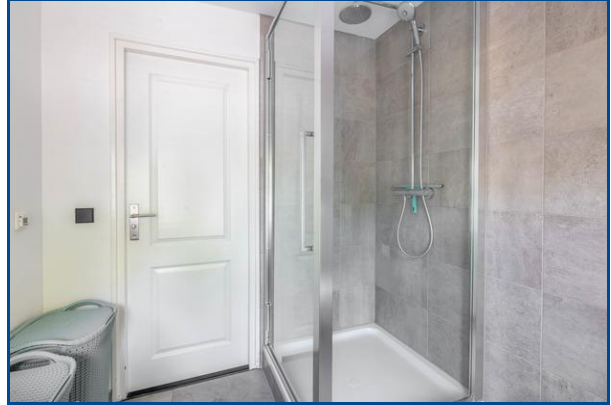
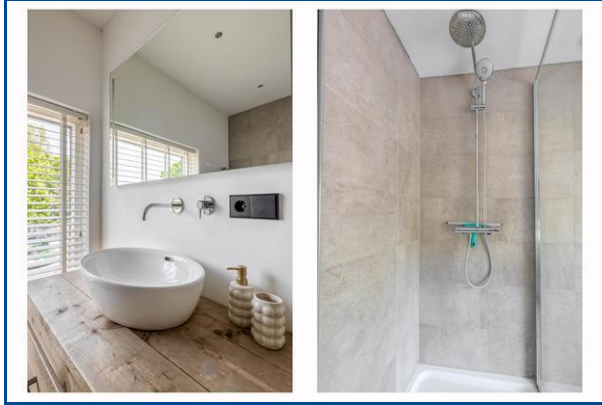
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

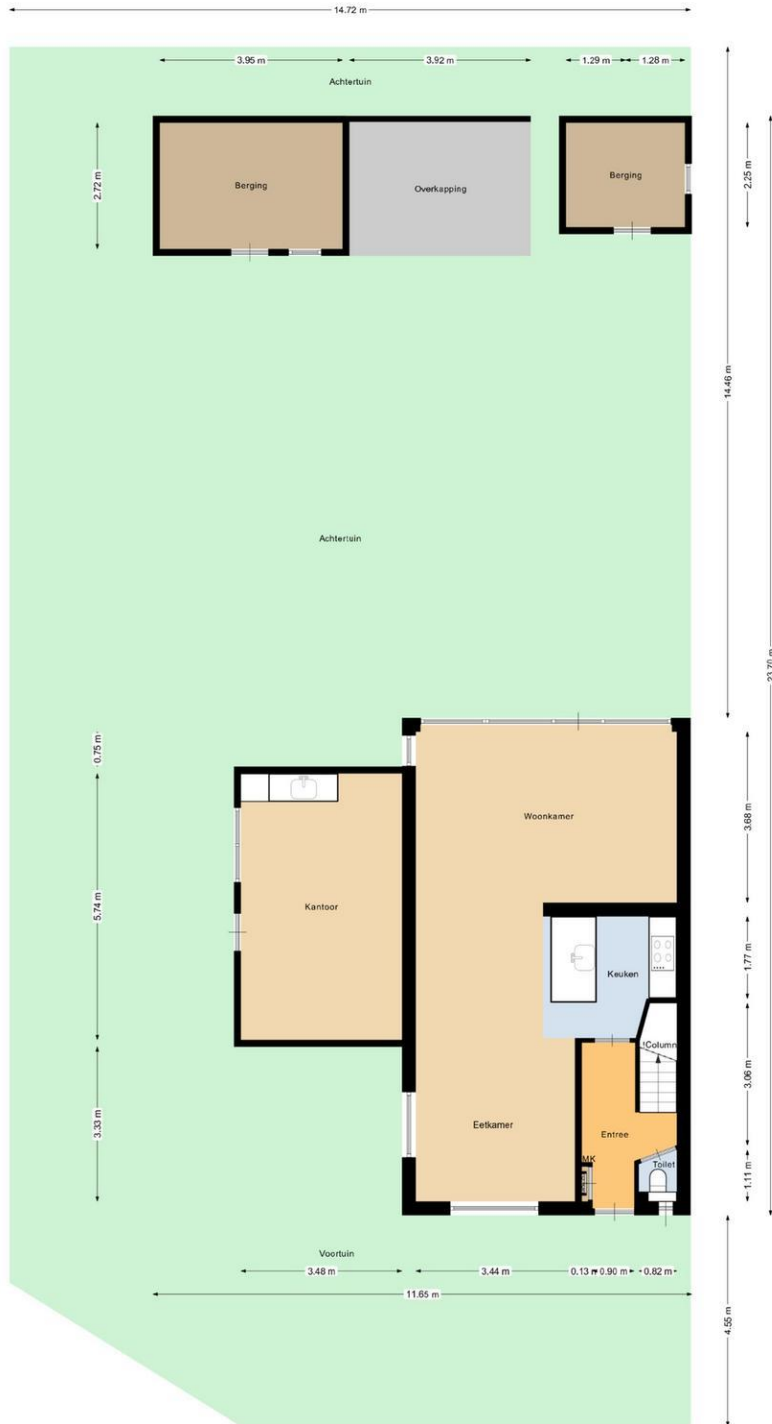


Foto's



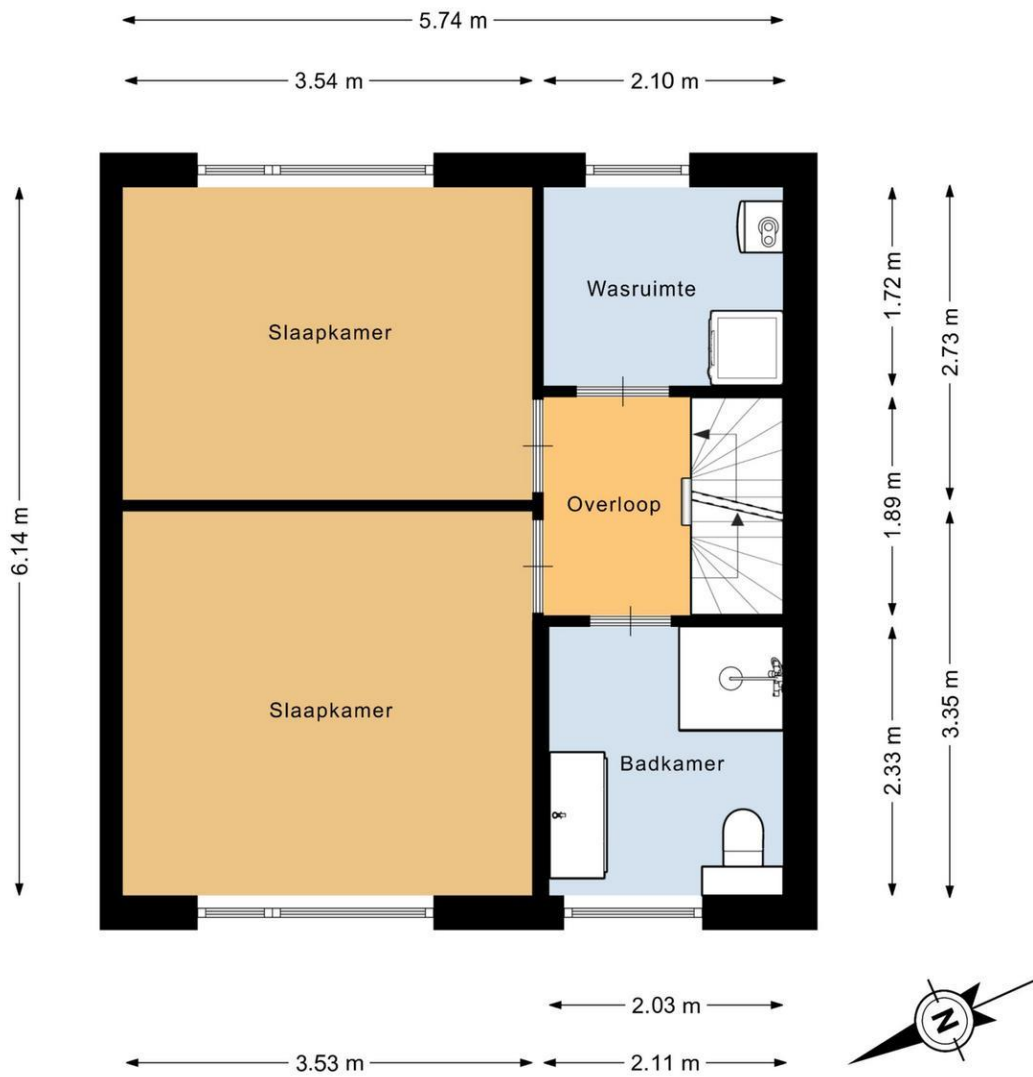
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Marijkeplein 11
Postcode / Plaats	3181 GM Rozenburg
Gemeente	Rozenburg
Sectie / Perceel	B / 10077
Oppervlakte	389 m ²
Soort	Volle eigendom

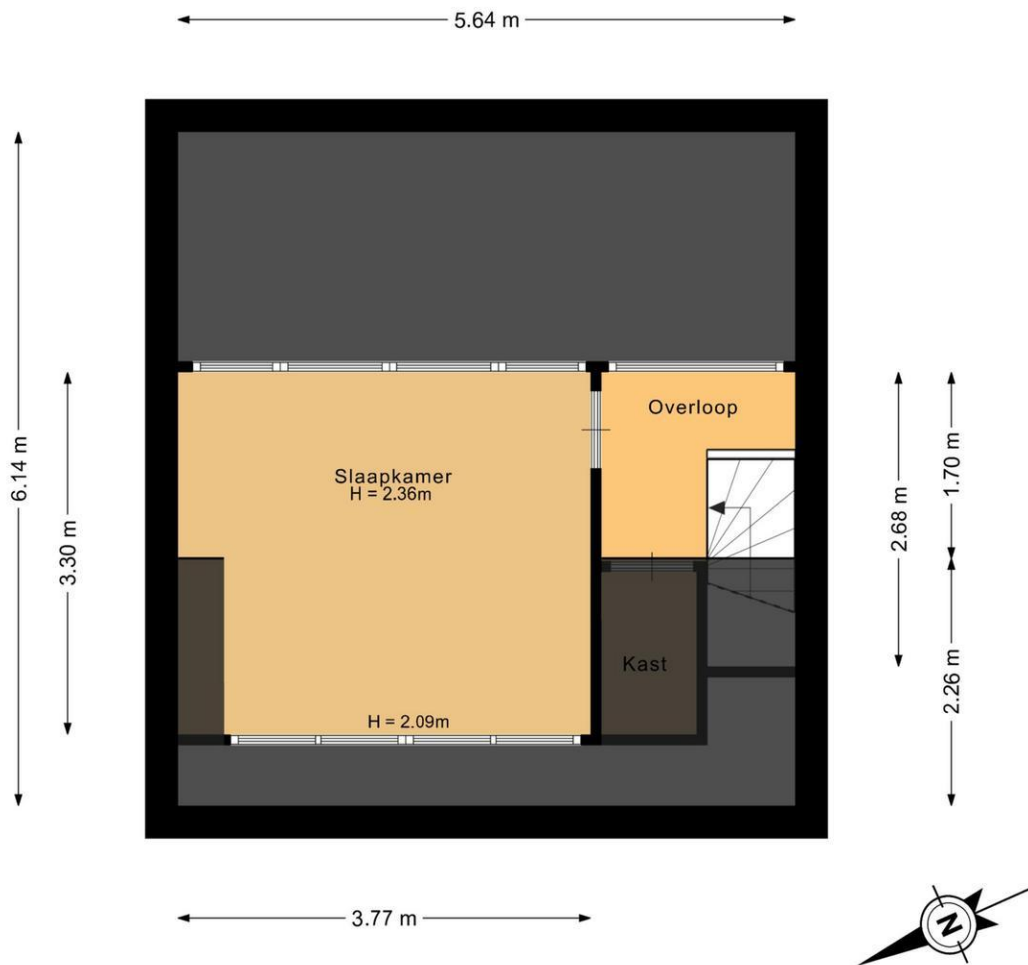


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

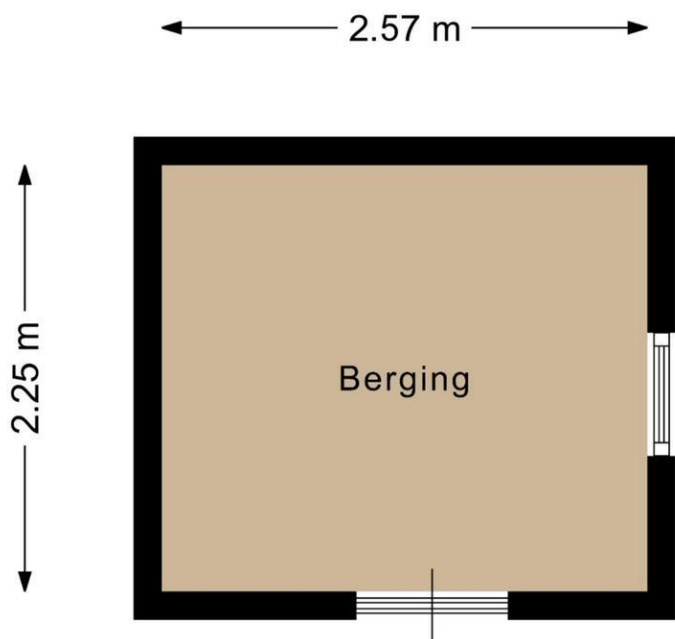




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

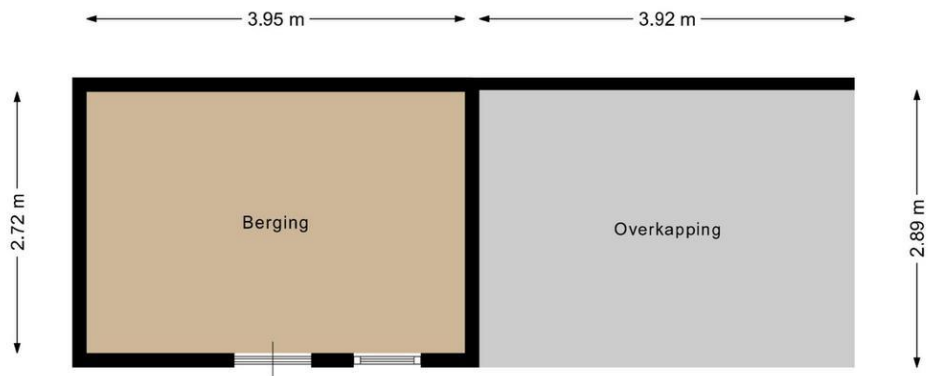


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Huysvisie



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rozenburg Sectie B Perceel 10077</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---