



De Ruijterstraat 19

ROZENBURG

Vraagprijs: € 375.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
109m²

Perceeloppervlakte
138m²

Aantal kamers
4 kamers

Aantal slaapkamers
3 slaapkamers

Bouwjaar
1960

Energie label
C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	138 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	109 m ²
Inhoud	398 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Combiketel	Ja

Kenmerken

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming
Open haard

Heeft een open haard

Ja

Heeft een rookkanaal

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft zonwering

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



Omschrijving

Deze 2-onder-1 kap woning met 3 slaapkamers is gelegen in een gezellige autovrije straat vlakbij het centrum, denk hierbij aan winkels, openbaar vervoer en basisscholen. Er zijn 2 slaapkamers op de 1e verdieping, oorspronkelijk zijn het er 3 maar de badkamer is verplaatst naar een slaapkamer waardoor deze heel ruim is! De badkamer is in 2024 geheel vernieuwd. Door de nokverhoging is er een leuke 3e slaapkamer ontstaan met eigen wastafel. Op de begane grond is aan de voorzijde de hal vergroot en aan de achterzijde een stuk aangebouwd waar de keuken een plekje heeft gekregen. De berging is omgebouwd tot bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine. De achtertuin is gelegen op het zuid-westen en een heerlijke plek met diverse zitjes. Op het geïsoleerde dak liggen 10 zonnepanelen en de cv-ketel is vernieuwd in 2025. De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en diverse houten kozijnen zijn inmiddels vervangen door kunststof kozijnen.

Om de hoek liggen er 2 basisscholen en een grote speeltuin. Op korte loopafstand is er een bibliotheek en een bushalte. Ook het centrum van Rozenburg met winkelvoorzieningen is op loopafstand te bereiken, dit huis biedt een héle leuke centrale ligging op het dorp waar je snel gewend aan zult raken!

INDELING

Begane grond

Brede entree met een moderne, uitgebreide meterkast, een toiletruimte, een praktische schuifdeurkast voor bijvoorbeeld jassen en schoenen en de trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is modern, heeft een hangend closet, een raampje, een elektrische kraan met warm en koud water en elektrische infraroodverwarming.

De lichte doorzonwoonkamer beschikt aan zowel de voor- als achterzijde over een grote raampartij, wat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning en de eethoek aan de achterzijde. Centraal gelegen in de woonkamer is er een sfeervolle open haard gecreëerd. In 2024 is de haard vernieuwd en

voorzien van een compleet nieuwe pijp door de gehele schoorsteen, wat zorgt voor een uitstekende isolatie. De haard doet bovendien meer dan alleen de woonkamer verwarmen: de warme lucht wordt mechanisch doorgevoerd naar twee slaapkamers op de eerste verdieping en is volledig bestuurbaar via een handige app.

De open keuken is uitgevoerd met gebroken witte keukenkasten en een zwart aanrechtblad.

Daarnaast is er een praktische apothekerskast aanwezig. De keuken is voorzien van een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser en een 6-pits gaskookplaat met daarboven een rvs-afzuigkap.

Via de keuken bereiken we de heerlijke bijkeuken, waar plaats is voor twee vriezers en waar tevens de wasmachine- en drogeraansluiting zijn gesitueerd.

Vanuit de keuken is ook de ruime achtertuin bereikbaar. De tuin ligt op het zuidwesten en beschikt over een overkapping en een berging. Doordat de tuin volledig is betegeld, is er een royaal terras direct achter de woning ontstaan. Boven het keukenraam aan de achterzijde is een elektrisch zonneschermbeglazing geplaatst. Via een poort is de achtergelegen steeg bereikbaar.

Eerste verdieping

Via de overloop zijn de twee slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast bereikbaar. De ruime master bedroom ligt aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, een grote garderobekast en een werkplek. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en heeft een sfeervolle, moderne uitstraling. De ruimte is ingericht met een vrijstaand ligbad, een douchecabine en aan de andere zijde een wastafelmeubel, een extra wandmeubel en een spiegelkast. Het raam zorgt voor prettige daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie. Daarnaast beschikt de badkamer over een tweede toilet en comfortabele vloerverwarming.

Vervolg

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Dankzij de gerealiseerde nokverhoging is hier een heerlijke extra woonlaag ontstaan. Op deze verdieping bevindt zich de ruime derde slaapkamer met veel bergruimte achter de knieschotten. Achter een kast is in 2025 de nieuwe Intergas cv-ketel geplaatst. Daarnaast is het dak geïsoleerd en zijn aan de buitenzijde 10 zonnepanelen geplaatst.

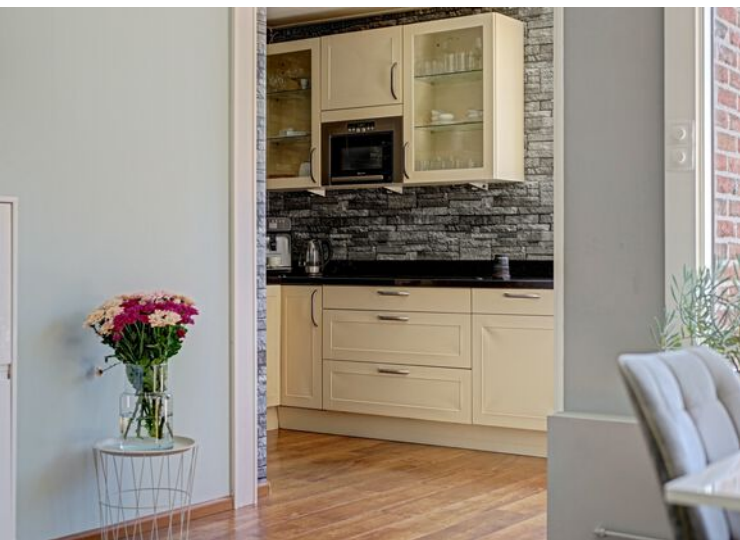
Bijzonderheden

- * Bouwjaar ca. 1960.
- * Gelegen op eigen grond.
- * Geschakelde 2-onder-1-kapwoning in een autovrije straat.
- * Voorzien van een nokverhoging.
- * Moderne, uitgebreide meterkast.
- * 10 zonnepanelen aanwezig.
- * Intergas cv-ketel uit 2025.
- * Oplevering mogelijk vanaf september 2026.
- * Energielabel C.
- * De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing, deels in houten en deels in kunststof kozijnen.
- * De woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule.

Deze informatie is door ons met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.

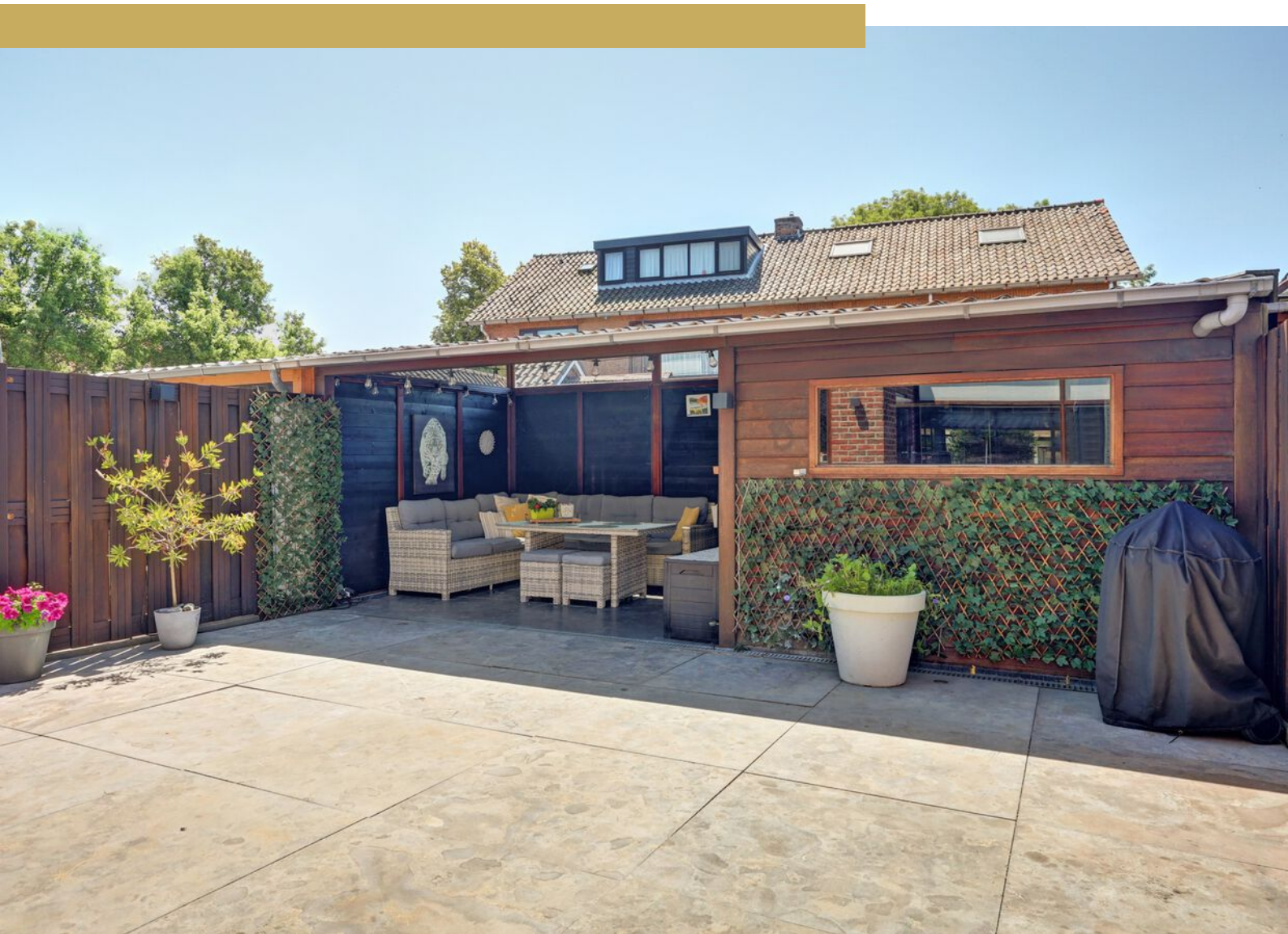
Foto's





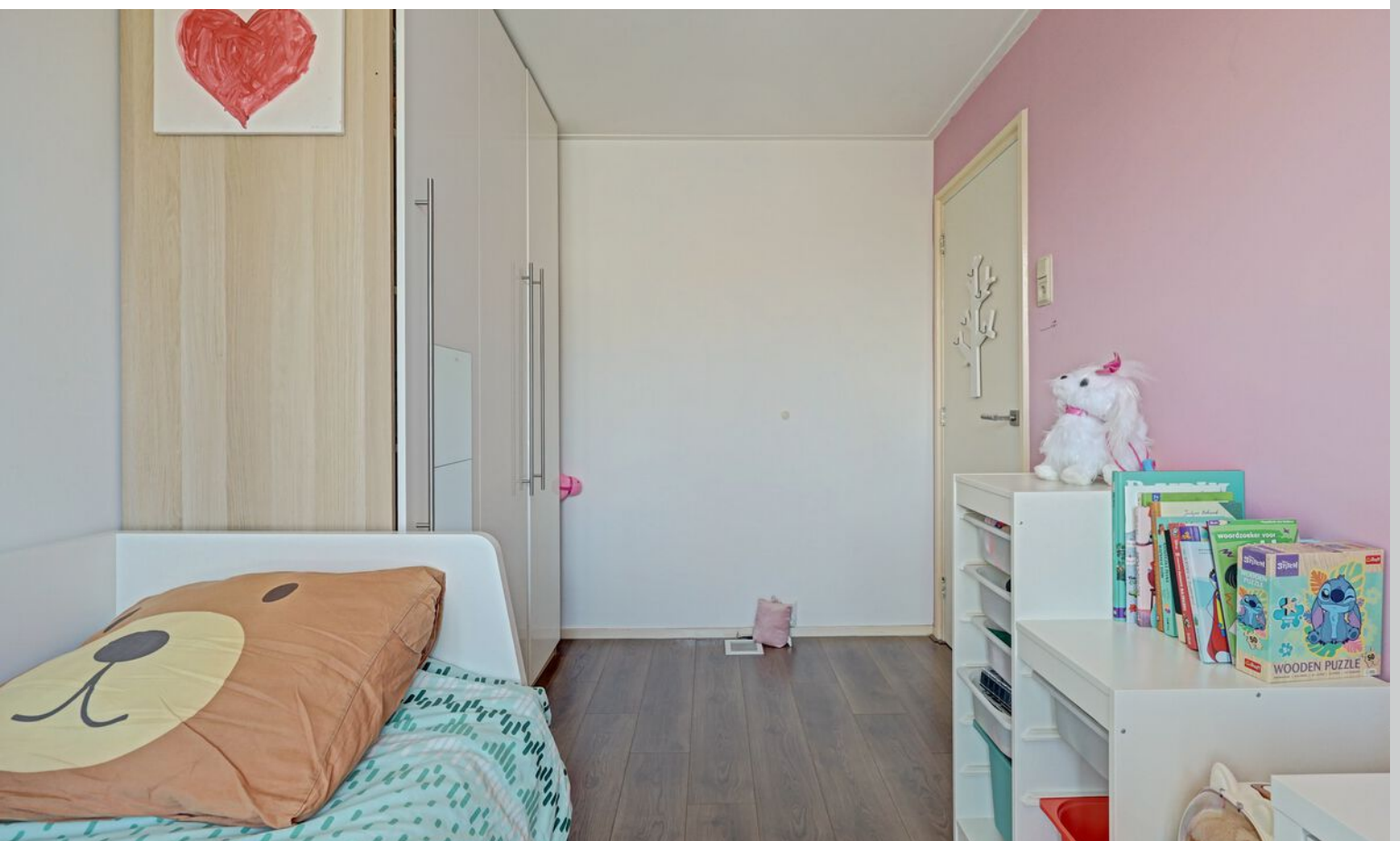






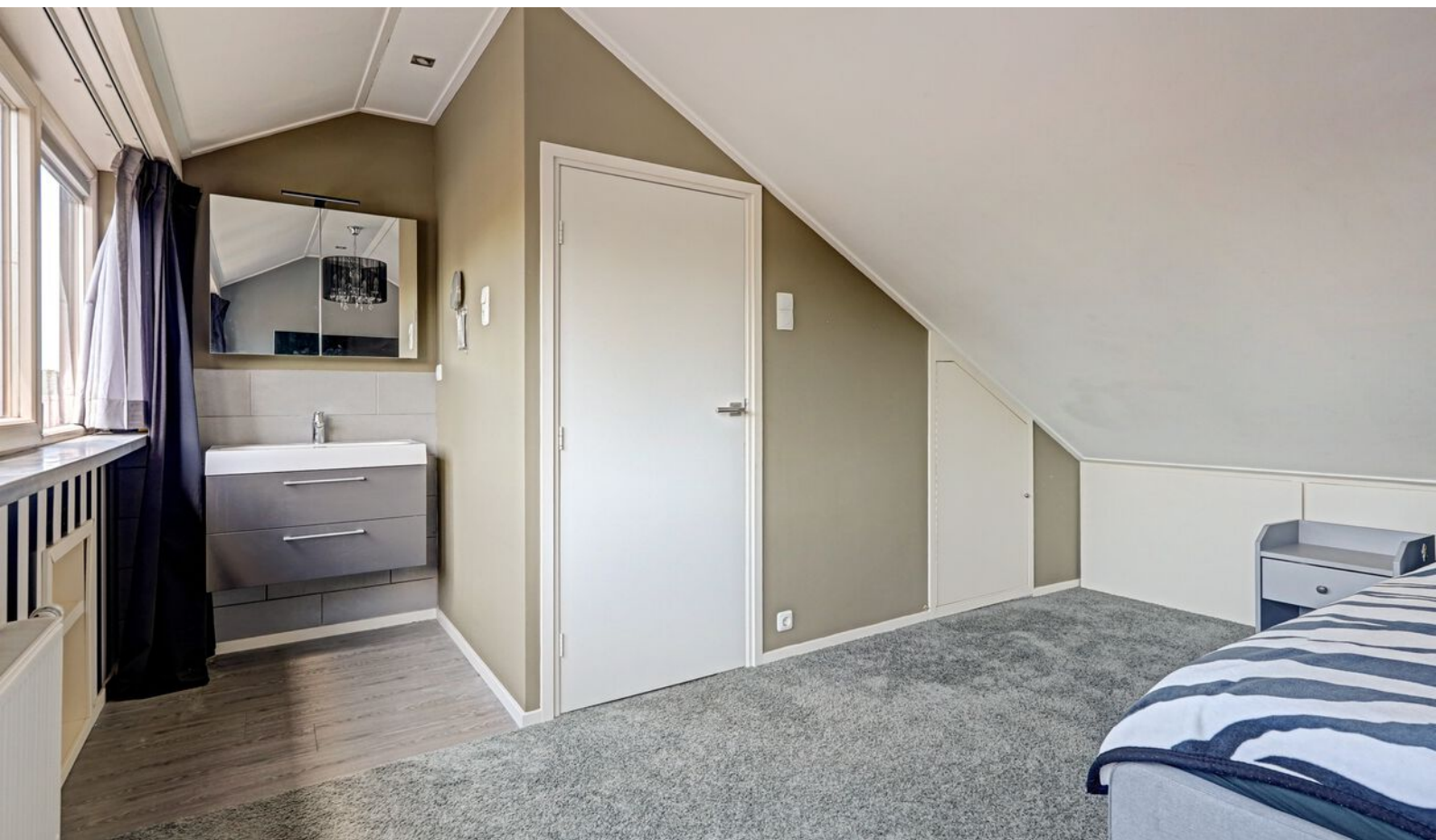
























Plattegrond



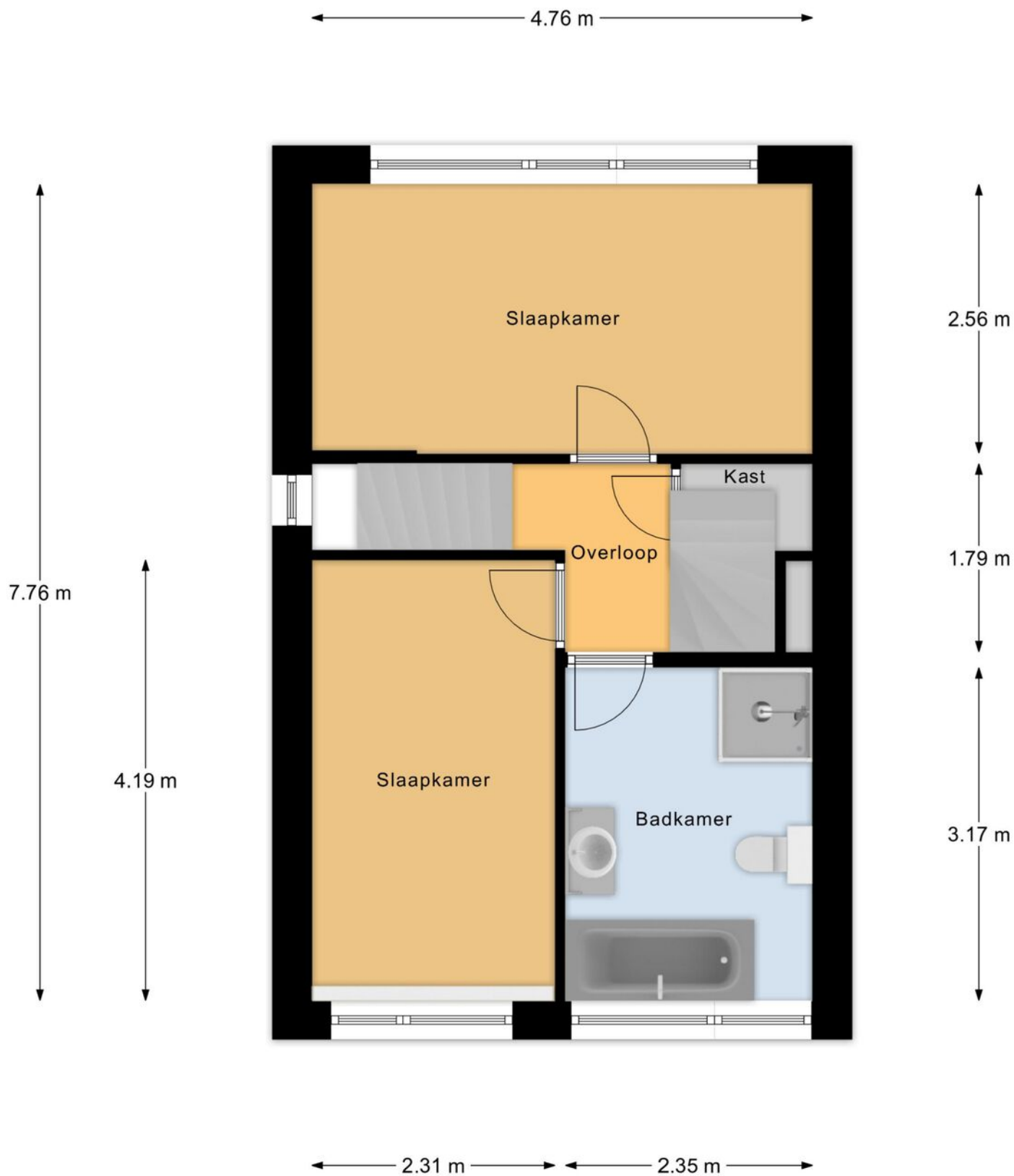
Begane Grond Tuin

Plattegrond



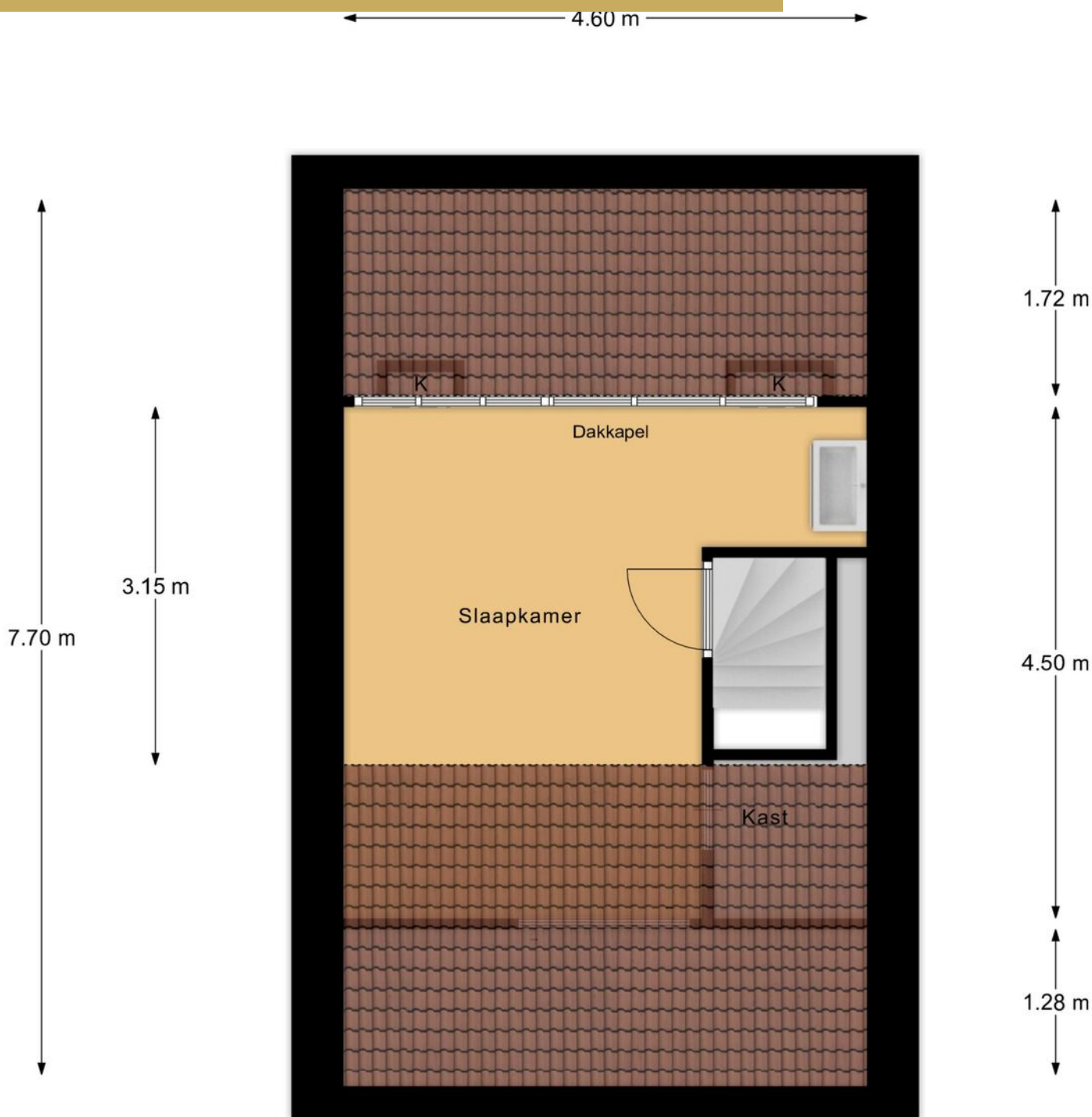
Begane Grond

Plattegrond



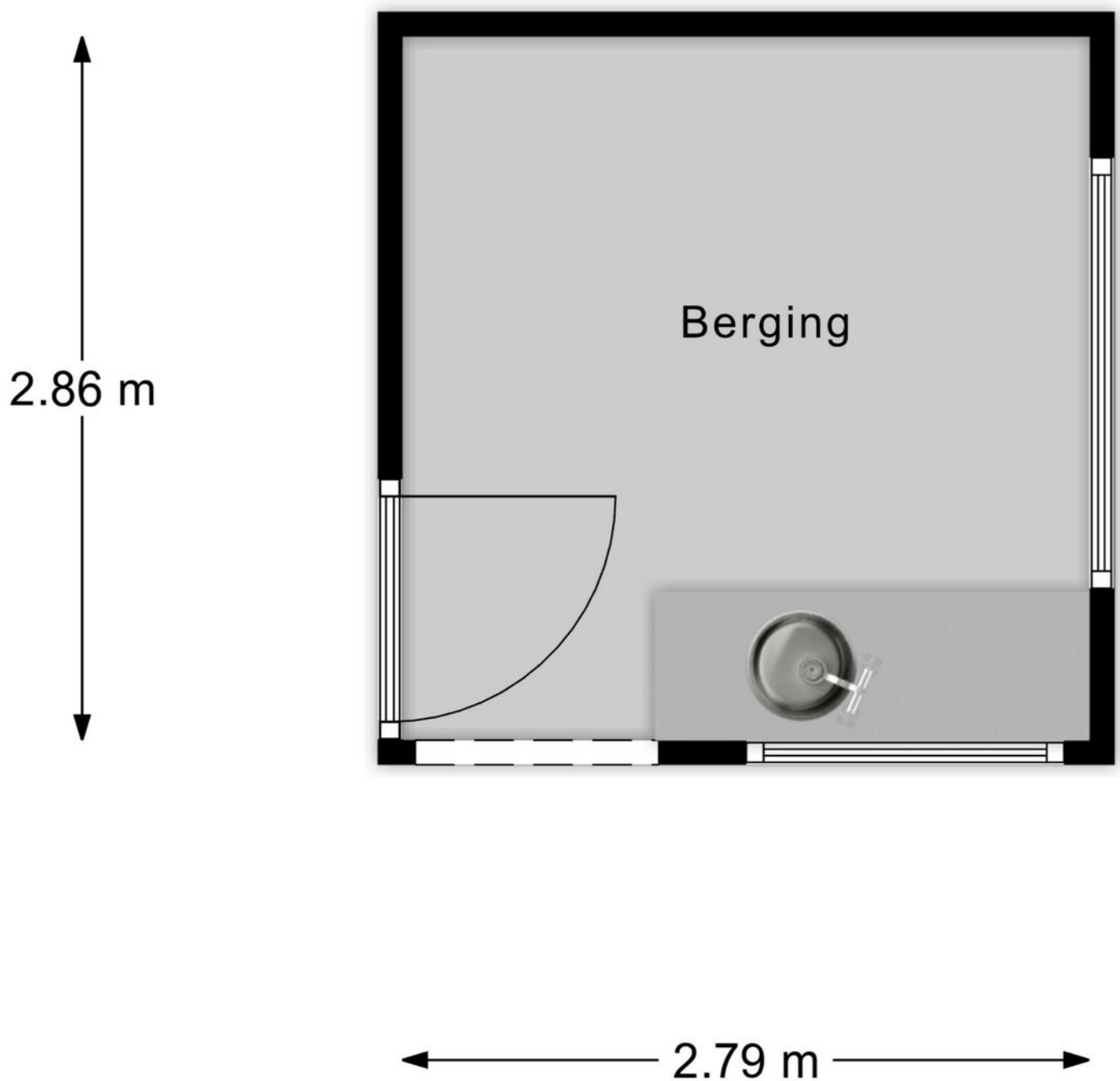
1e Verdieping

Plattegrond



Zolder

Plattegrond

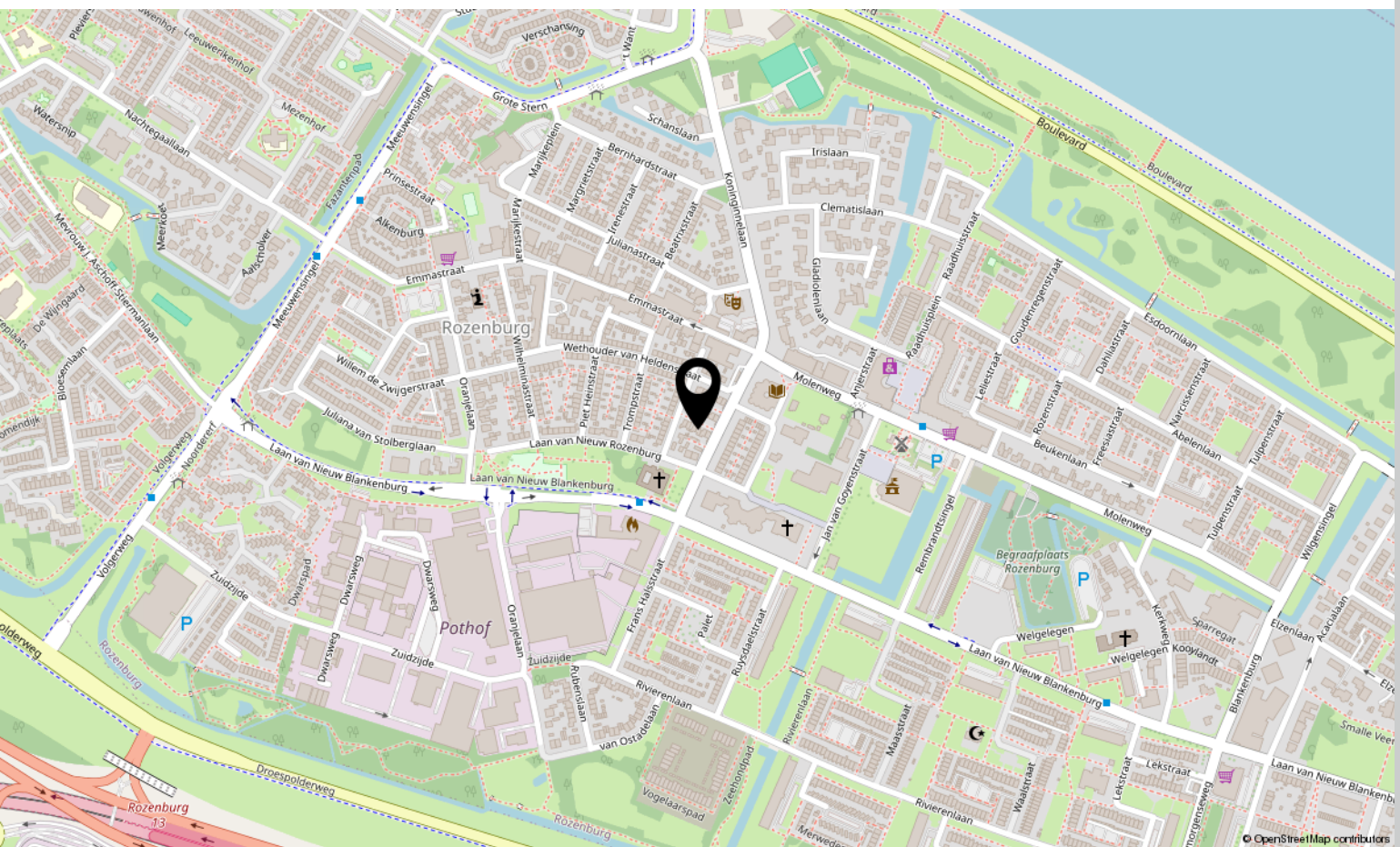
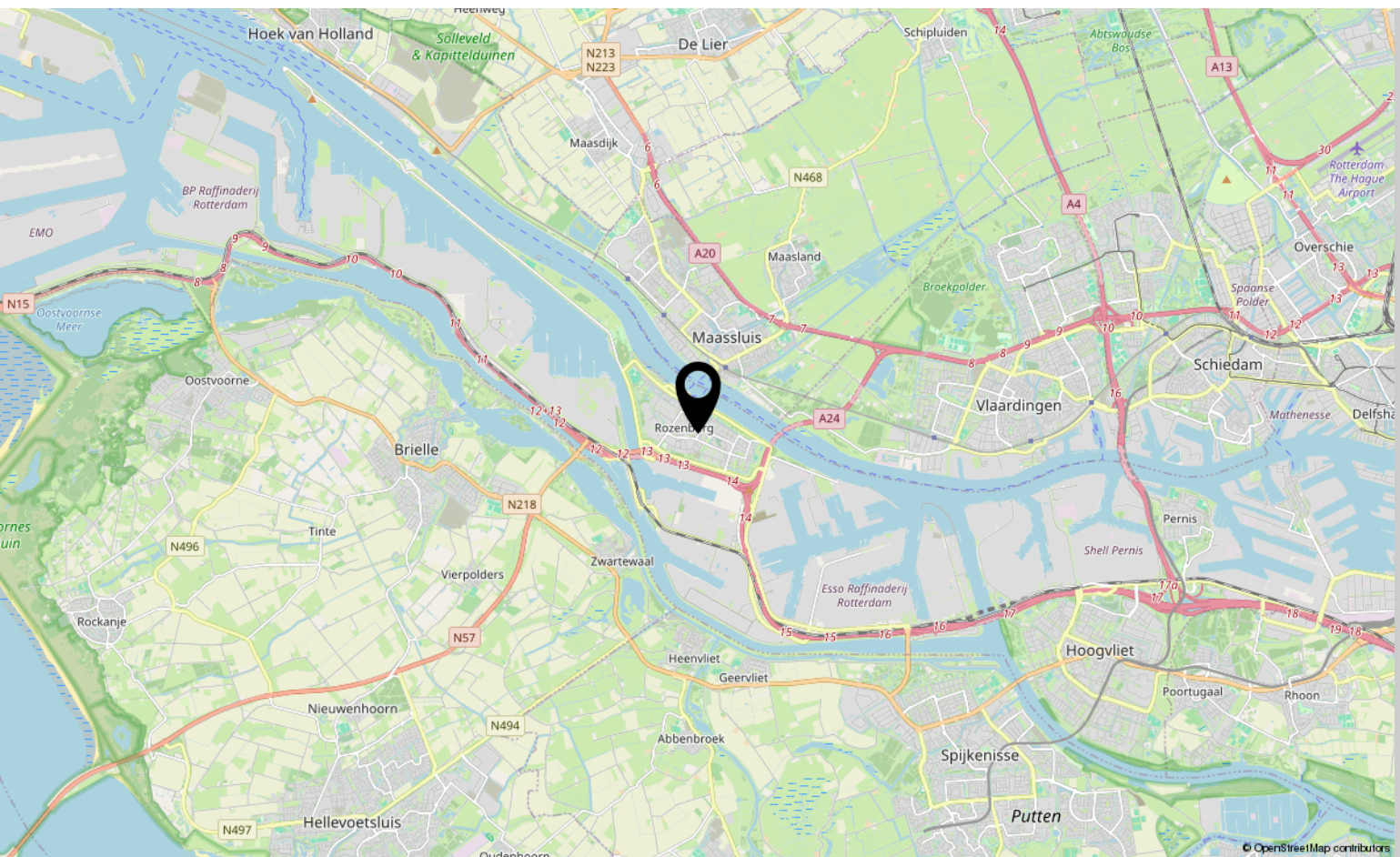


Berging

Kadastrale kaart



Locatie op kaart



Lijst van Zaken



Adres: De Ruijterstraat 19, 3181VG ROZENBURG

Datum: _____

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	☒	☐	☐	☐
- railsysteem (woonkamer)	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- alle kasten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrage	☒	☐	☐	☐
- rol-/vouwgordijnen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloer, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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:				
- <i>alles</i>	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- <i>alles</i>	☒	☐	☐	☐
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)	☒	☐	☐	☐
- <i>tuinmeubelen</i>	☐	☒	☐	☐

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				
- bank, salontafel, eettafel, stoelen		☐	☒	☐
- alle kasten, alle bedden, TV-standaard		☐	☒	☐
- bureau		☐	☒	☐
-		☐	☐	☐

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:

-
-

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 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 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

