



Esdoornlaan 204

ROZENBURG

Vraagprijs: € 365.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte

89m²

Perceeloppervlakte

196m²

Aantal kamers

3 kamers



Aantal slaapkamers

3 slaapkamers

Bouwjaar

1966

Energie label

D



Kenmerken

Overdracht

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

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1966
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	196 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	89 m ²
Inhoud	374 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	13 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan park In woonwijk
---------	-------------------------

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Kenmerken

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Open haard
Heeft airco	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigendom belast met opstal
Eigendom	Eigen grond



Omschrijving

Welkom bij deze leuke hoekwoning aan de Esdoornlaan 204! Deze heerlijk lichte woning beschikt over zijramen en openslaande deuren naar een prachtige, zonnige en ruime achter- en zijtuin, gunstig gelegen op het zuidwesten. Aan de voorzijde zorgt de vrije ligging voor een groen uitzicht over de singel en het park. De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers en een zolderverdieping. De hoekligging biedt daarnaast extra lichtinval, een ruim perceel en volop mogelijkheden voor uitbreiding, zoals het realiseren van een dakkapel en een uitbouw op de begane grond.

De woning is gelegen aan een park en dichtbij de boulevard van Rozenburg. Dit zijn heerlijke plekken om te wandelen en te genieten van al het groen dat Rozenburg te bieden heeft. Daarnaast bevinden de bushalte en het winkelcentrum zich op korte loopafstand. Rozenburg is een rustig dorp met een ideale verbinding richting Rotterdam en Zeeland. Sinds de komst van de Blankenburgverbinding ben je bovendien snel in het Westland en rijd je gemakkelijk door richting de regio Den Haag.

INDELING:

Voortuin:

De verzorgde voortuin is voorzien van groene struiken en bestrating. Aan het raam aan de voorzijde van het huis hangt een screen, ideaal voor de warmere dagen.

Begane grond:

Entree, hal voorzien van een meterkast, trapkast voor extra opbergruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en het toilet. Het toilet is voorzien van een staand closet en een fonteintje. Vanuit de hal stappen we de fijne, lichte woonkamer binnen. Aan de voorzijde is er een groen uitzicht over de singel en het park. De open haard zorgt voor een sfeervol geheel. Het eetgedeelte biedt een leuk zicht op de tuin en heeft openslaande deuren; dit geeft een mooi zicht en een leuke verbinding met de prachtige achtertuin. De keuken heeft een

rechte opstelling en is voorzien van een kookplaat, afzuigschouw, koelkast, combi-oven, vaatwasser, close-in boiler en de aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken is er tevens toegang tot de achtertuin.

We komen aan bij de eyecatcher van dit huis: de prachtige achtertuin. Dankzij de hoekligging van het huis is er veel ruimte en zijn er fijne plekjes te vinden om te genieten van de zon vanwege de ligging op het zuidwesten. Aan de gevel hangt een elektrisch zonnescherf over de gehele breedte van de woning en er is een buitenkraantje aanwezig. Achter in de tuin bevinden zich een stenen berging (voorzien van elektra) en een achterom. Er zijn prachtige struiken en bomen en tijdens warme zomerdagen creëren de grote bladeren heerlijke koele plekjes! Wat ook een groot pluspunt is: dankzij de grootte zijn er vele mogelijkheden voor uitbreiding van de woning.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie fijne slaapkamers, de badkamer, een tweede toiletruimte en de vlizotrap naar de zolderverdieping. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van airconditioning. Slaapkamer 2, eveneens aan de achterzijde, is iets kleiner van formaat maar biedt voldoende ruimte voor een volwaardige slaapkamer. Slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning, is eveneens lekker ruim en heeft een mooi uitzicht over de singel en het park. We komen aan bij de badkamer. Op de vloer ligt een beige tegel en er is een douchecabine, welke beide in 2024 zijn geplaatst (vernieuwing van de bestaande badkamer). Verder is er een wastafel, een spiegelkastje en een radiator. Erg praktisch is het raam in de badkamer, ideaal voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.

Zolderverdieping:

Middels een vlizotrap bereiken we de zolderverdieping, waar de ruimte is opgedeeld in twee delen. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling van de cv-ketel (Intergas, 2018). Het tweede gedeelte van deze verdieping biedt een

Vervolg

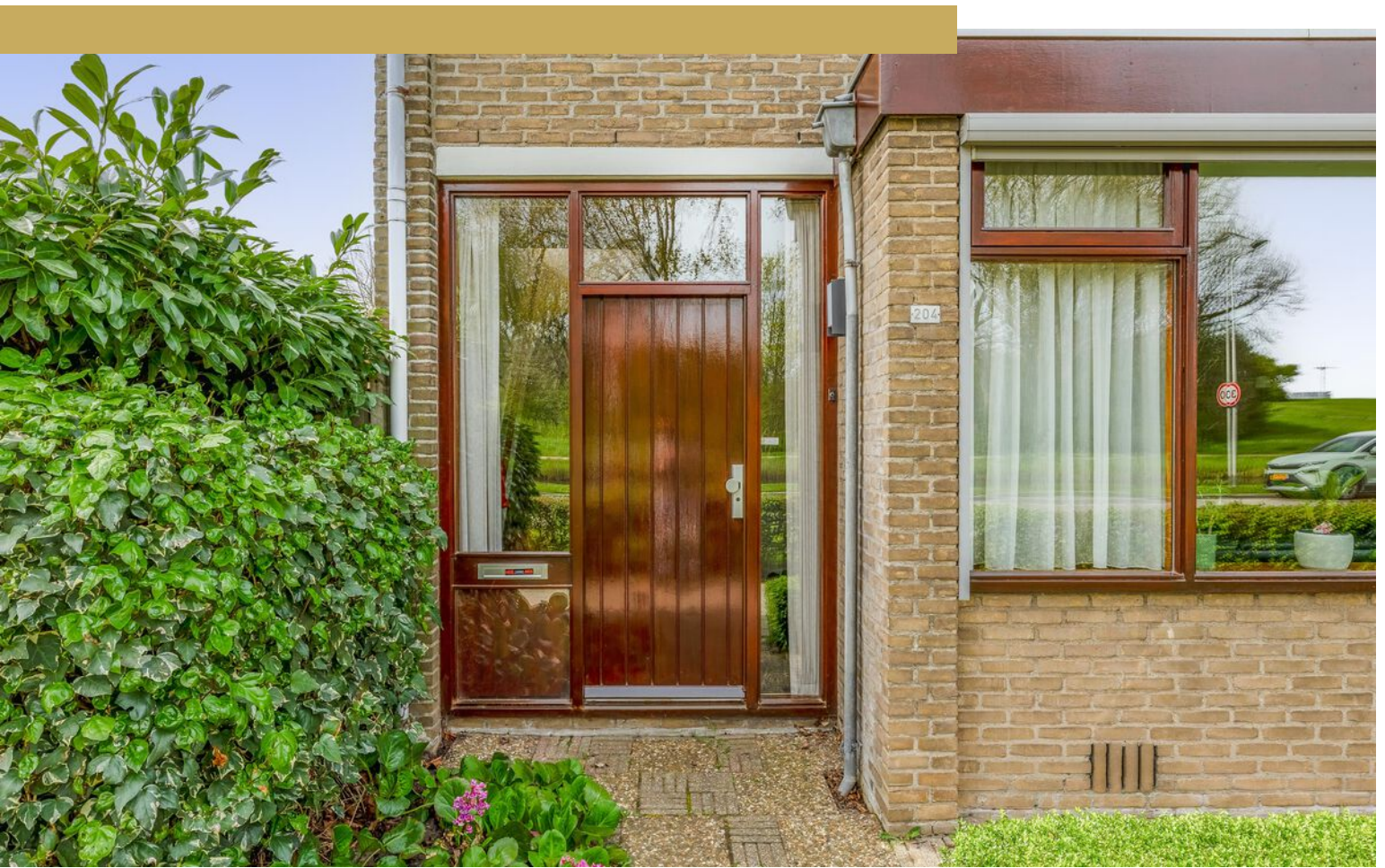
Optioneel kan er met een vaste trap een volwaardige tweede verdieping met een vierde slaapkamer gecreëerd worden.
Kortom: een huis met een fijne basis en heel veel mogelijkheden voor uitbreidingen in de toekomst!

Bijzonderheden:

- *Bouwjaar 1966, eigen grond
- *Oplevering mogelijk vanaf september 2026
- *Hoekwoning met een grote achter- en zijtuin met een zonnige ligging op het zuidwesten
- *Volledig voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, dakraam op de zolderverdieping van kunststof
- *Elektrisch zonneschermbaan aan de achterzijde en screens aan woonkamerraam
- *Cv-ketel Intergas bouwjaar 2018
- *Energie label D
- *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











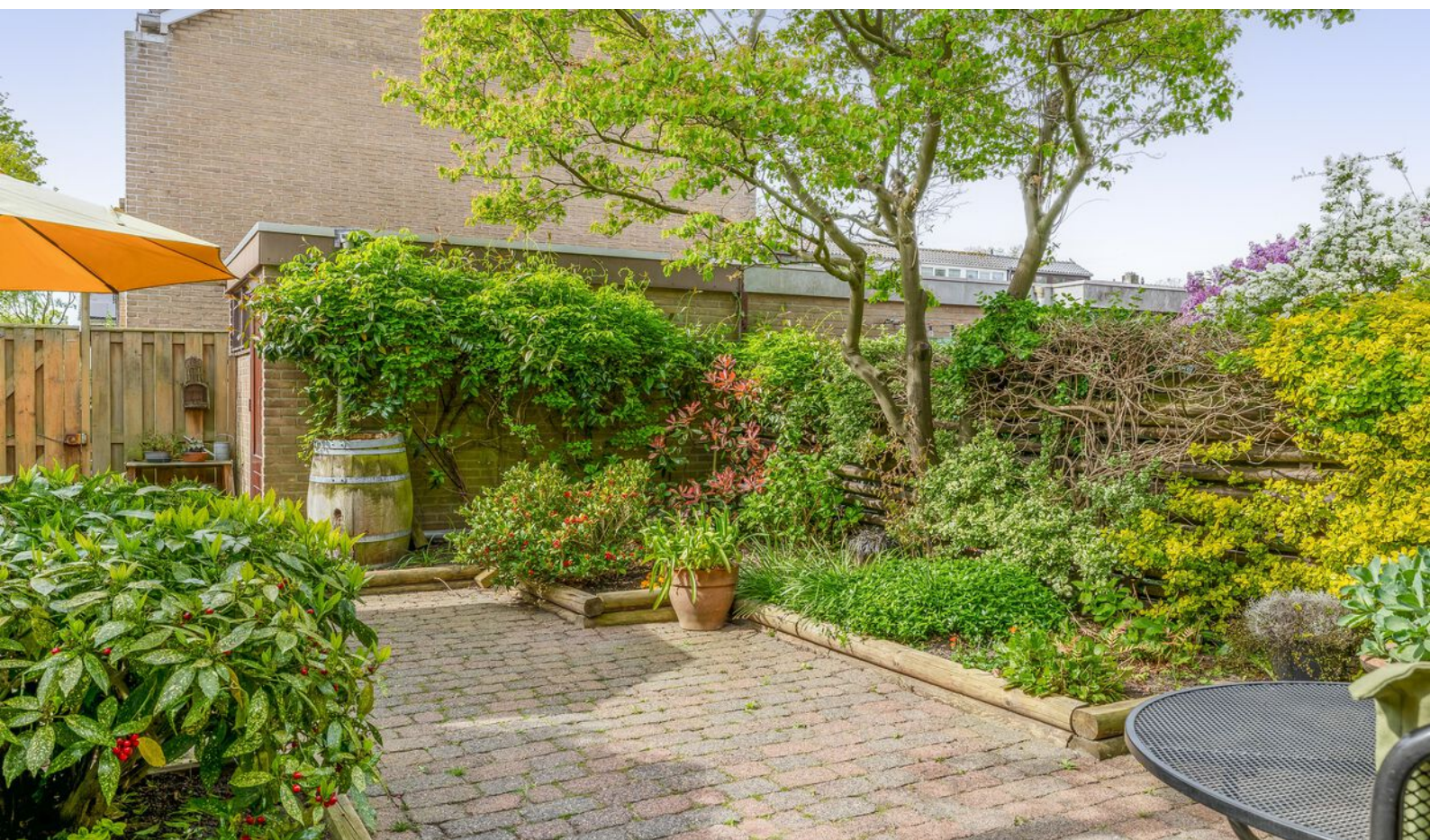


























Plattegrond



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



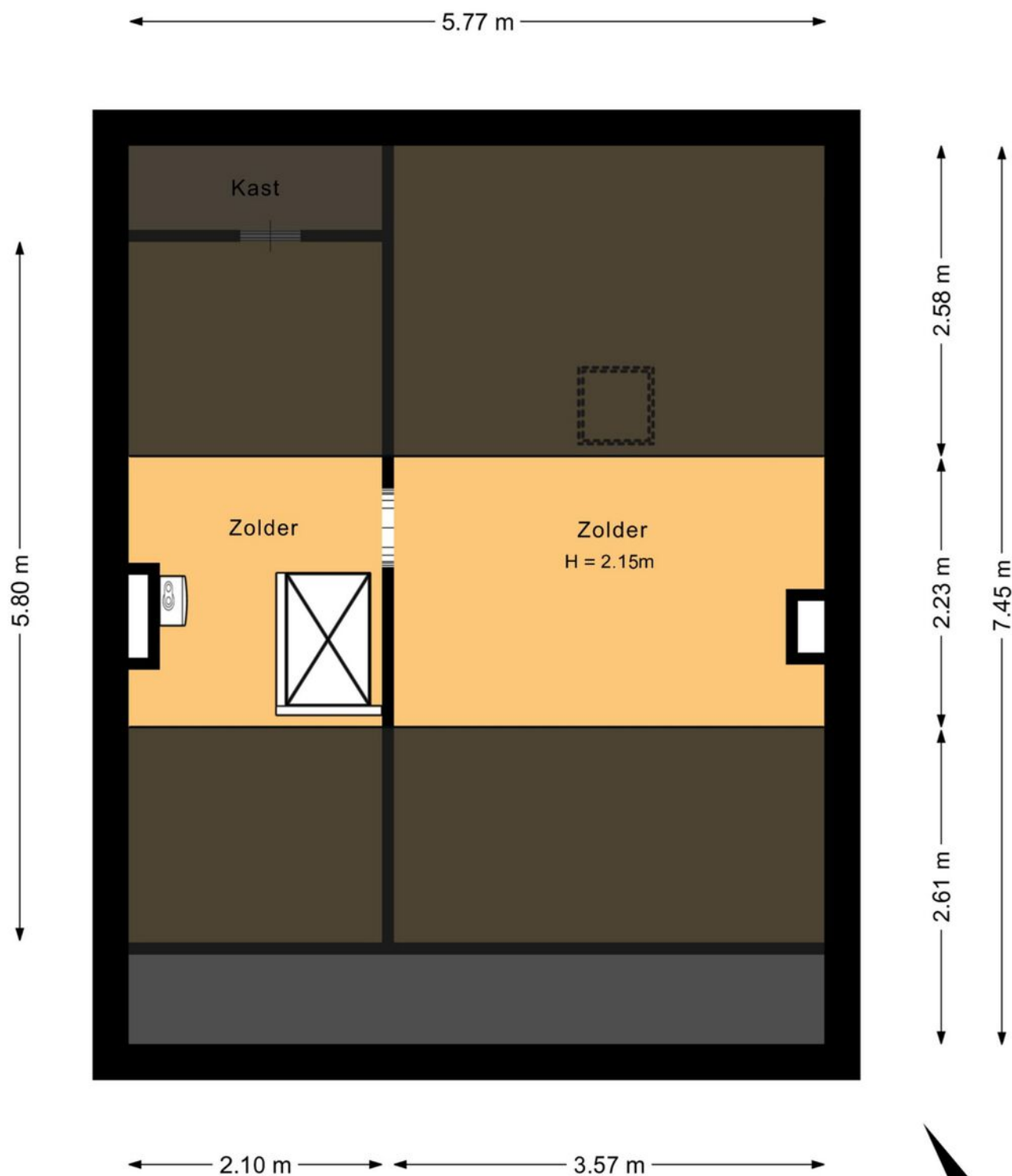
Plattegrond



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



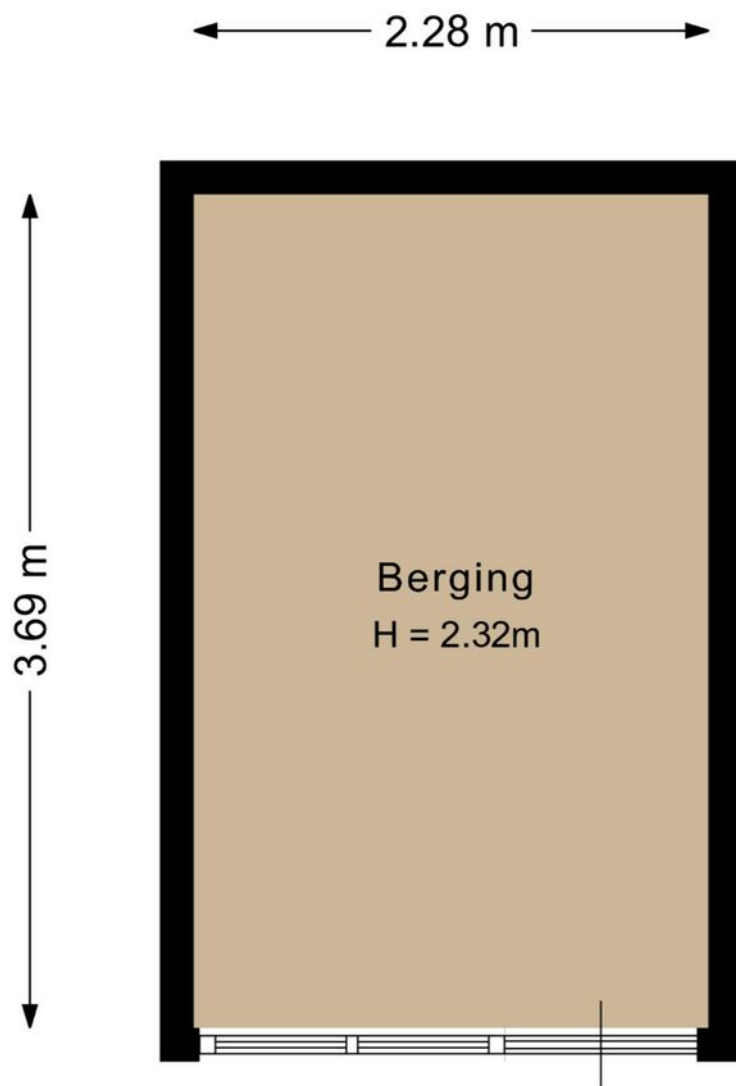
Plattegrond



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



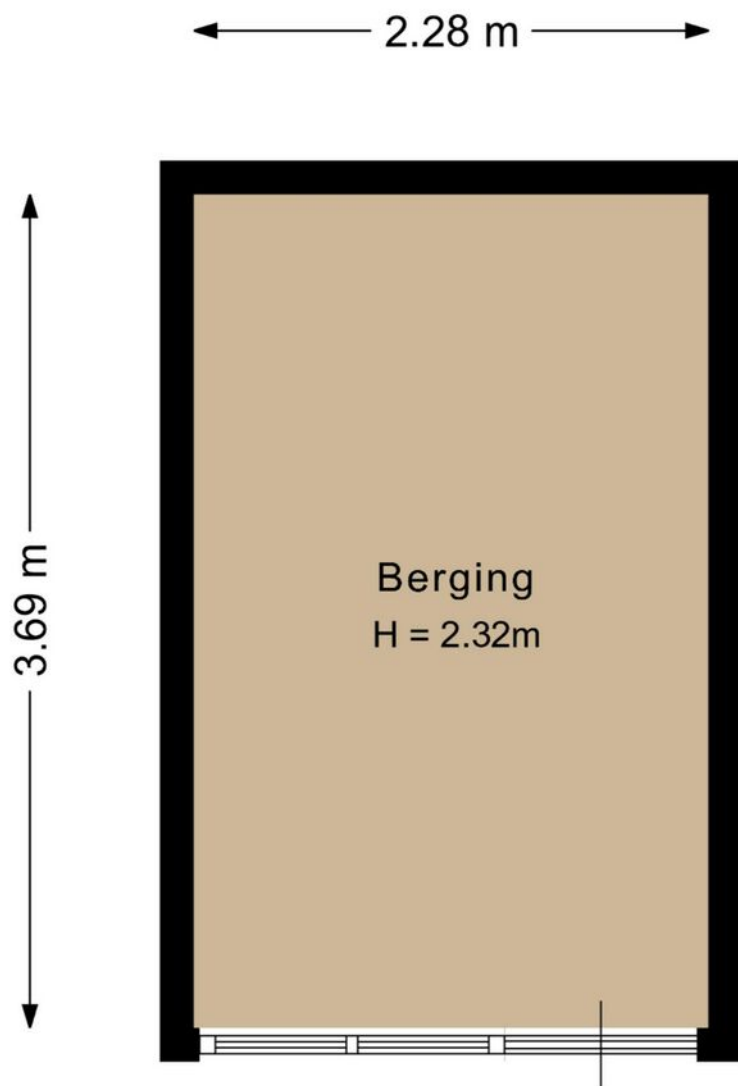
Plattegrond



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



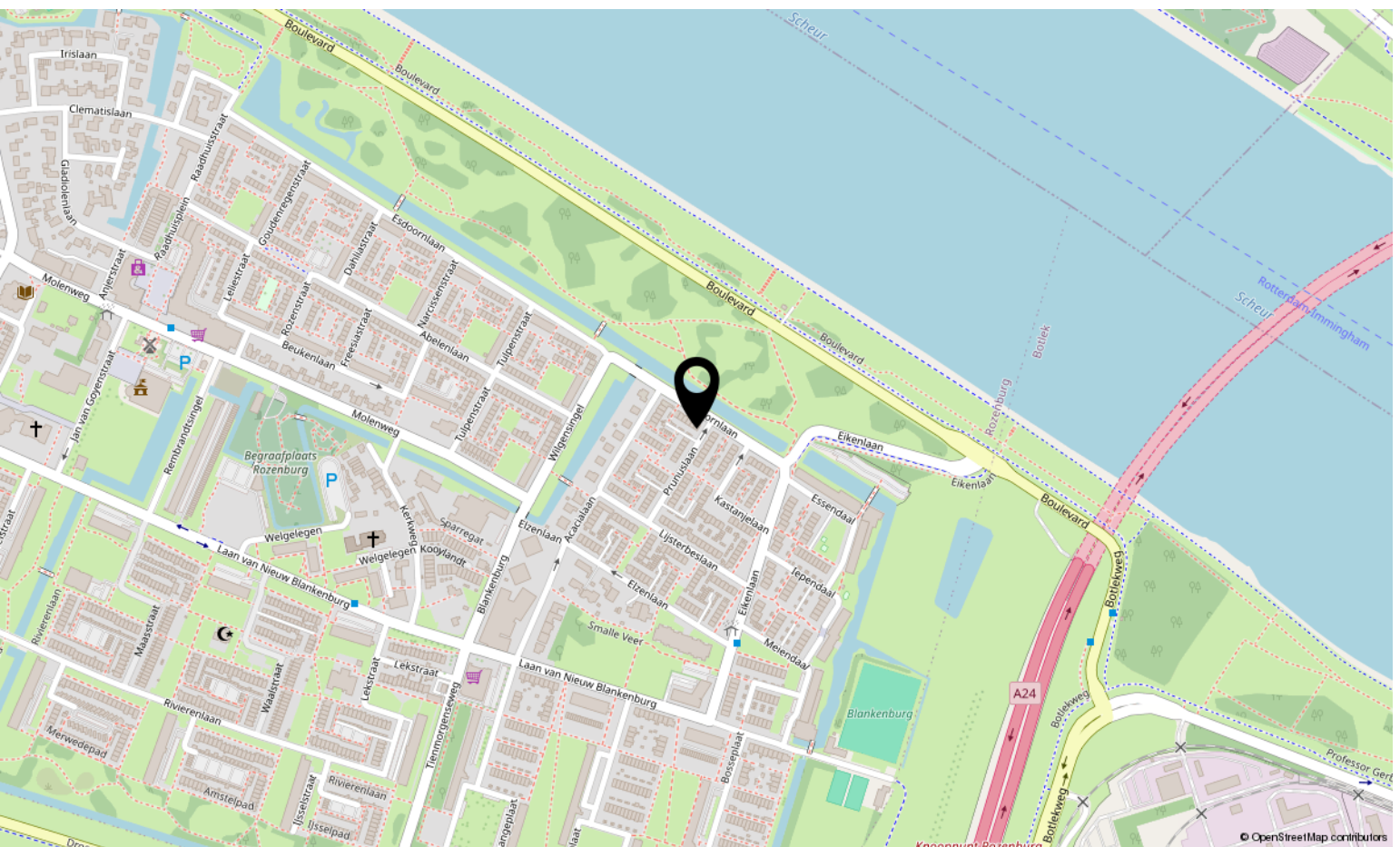
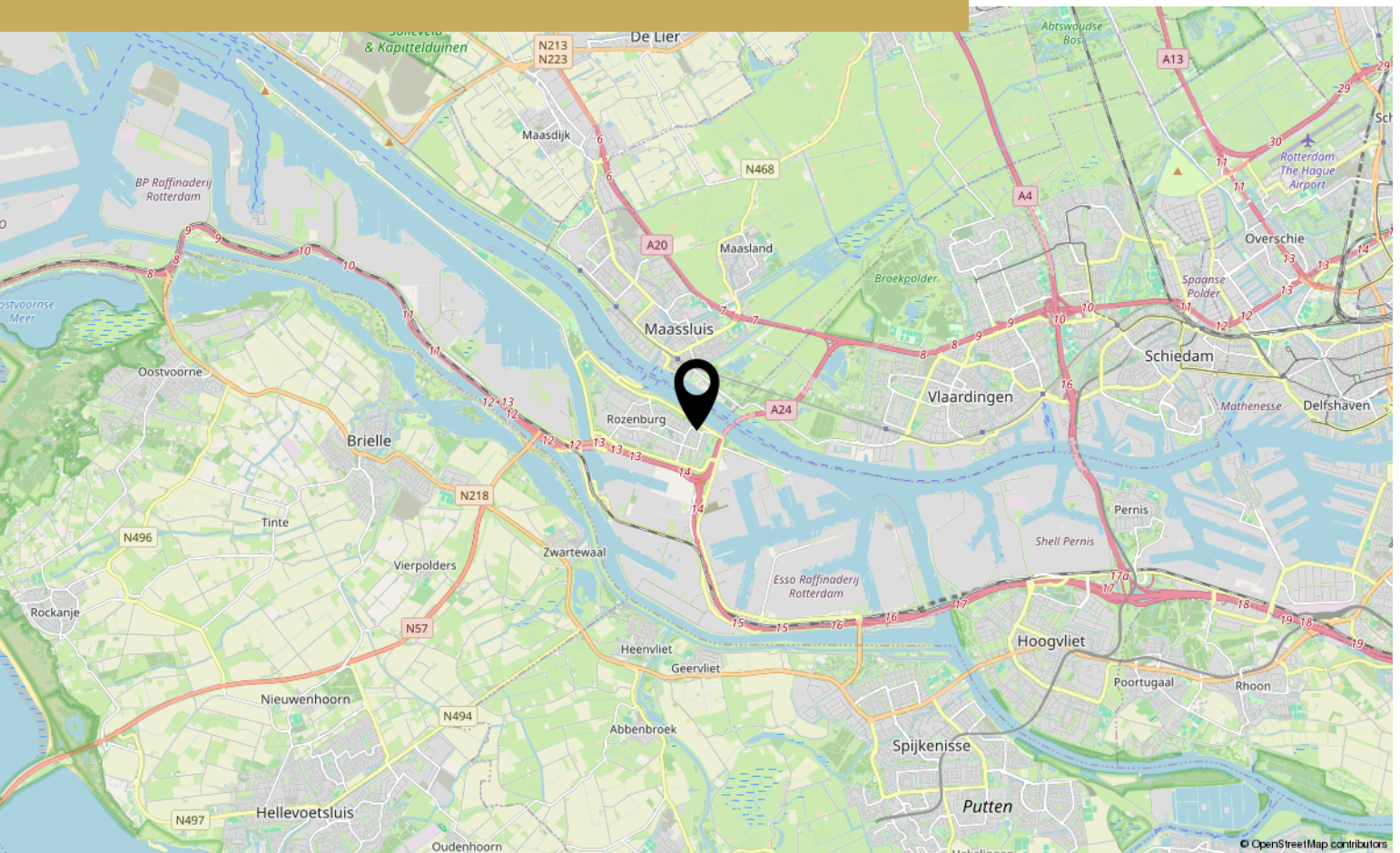
Plattegrond



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



Locatie op kaart



Lijst van Zaken



Adres: Esdorzu laan 204
Datum: 12-4-2026

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:				
- kasten woonkamer	☐	☐	☒	☐
- kast woonkamer keld. v.	☐	☐	☒	☐
- master slaapkamer	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
- <i>wasmachine</i>	☒	☐	☒	☐
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- <i>badkamer kastje</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 <i>(Keuken)</i>	☒	☐	☐	☐
- 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)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
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				
- 1/2 x bureau's bovenverdieping	☒	☐	☐	☐
- boekenkast voorkeuren	☒	☐	☐	☐
- tv	☐	☒	☐	☐
- 31 beelden	☒	☐	☐	☐
zolderz stellingwerk + kasten	☒	☐	☐	☐

Huur/lease

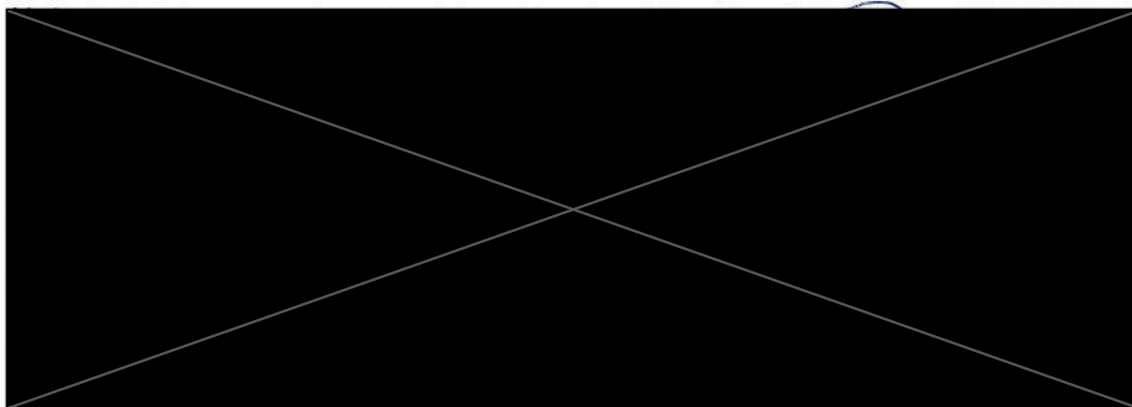
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract? Zo ja, dient koper het betreffende contract over te nemen of gaat de zaak mee?

	Ja	Nee	Overname door koper	Gaat mee
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-	
-	

Voor akkoord,



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 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.

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

