



Wilgentuinen 16

ROZENBURG

Vraagprijs: € 475.000 K.K.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte

124m²

Perceeloppervlakte

128m²

Aantal kamers

4 kamers

Aantal slaapkamers

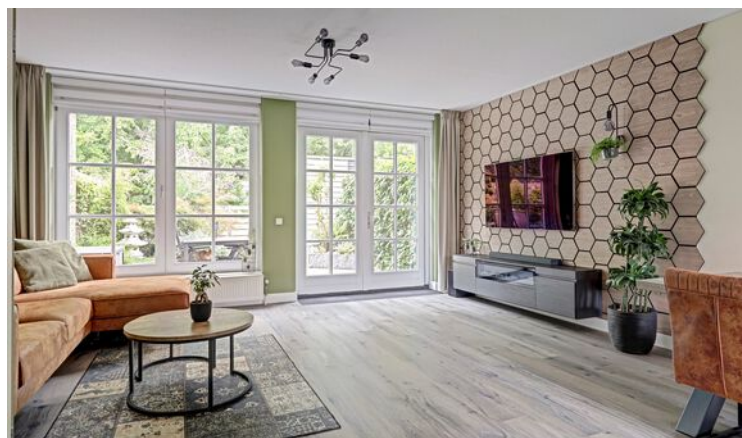
4 slaapkamers

Bouwjaar

2009

Energielabel

A



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2009
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	128 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	124 m ²
Inhoud	426 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

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

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Kenmerken

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Prachtige eengezinswoning in oud-Hollandse jaren 30-stijl met 4 slaapkamers, gelegen in een jonge, kindvriendelijke buurt, omgeven door groen! De keuken is in 2024 nieuw geplaatst en de hybride cv-ketel dateert uit 2025. De 2e verdieping is in 2023 compleet aangepakt en heeft een zeer praktische indeling gekregen met een 4e slaapkamer en een ruime vliering.

Deze woning is gelegen in De Wilgentuinen, vlak bij de groene parkrand en boulevard van Rozenburg. De stijl van de hele wijk is oud-Hollands, met een nostalgische sfeer. Van binnen zijn de woningen natuurlijk van alle hedendaagse gemakken voorzien! Bij de bouw in 2009 zijn duurzame materialen gebruikt en de woning is volledig voorzien van isolerende HR++-beglazing. De ramen en openslaande deuren zijn voorzien van roedes, wat perfect past bij de uitstraling van deze wijk.

De woning ligt aan een voetpad en er is ruim voldoende parkeergelegenheid. In deze wijk is er uitsluitend bestemmingsverkeer. Voor de deur ligt een gezellige speeltuin waar kinderen heerlijk kunnen buitenspelen. De voortuin ligt op het zuiden; plaats hier een bankje en het is écht heerlijk vertoeven!

INDELING

Voortuin:

De nette voortuin is voornamelijk betegeld en heeft een border met vaste beplanting als afscheiding. De voortuin kijkt uit over de speeltuin, waardoor het vanaf hier gemakkelijk is om de kinderen te zien spelen en in de gaten te houden. Een extra pluspunt is dat er een stroompunt aanwezig is.

Begane grond:

We beginnen in de entreehal, waar we de garderobe, de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping vinden. Op de vloer ligt laminaat (2021) in een grijsbruine houtlook, drempelloos doorgelegd over de gehele begane grond. Het toilet is voorzien van een hangend closet en een fonteintje. We gaan verder naar de woonkamer. Wanneer je de woonkamer

binnenkomt, vallen als eerste de grote raampartijen en openslaande deuren aan de achterzijde van de woning op. De ramen en deuren hebben een kruisvakverdeling en zijn voorzien van luchtroosters aan de bovenzijde van de kozijnen. De woonkamer heeft een fijne zithoek met zicht op de achtertuin. De eethoek bevindt zich tussen de zithoek en de keuken. Onder de trap bevindt zich bovendien nog een ruime kast.

Via de openslaande deuren komen we in de op het noordoosten gelegen achtertuin, die grotendeels bestraat is en mooie borders met vaste beplanting heeft. In de achtertuin waan je je bijna in het park vanwege de achtergelegen groenstrook. Heerlijk groen en een bijkomend voordeel is de privacy die dit biedt! De tuin heeft een houten berging en een achterom naar het achter de woning gelegen wandelpad met sloot. Het dak van de berging is onlangs vernieuwd! Ook is er een buitenkraantje aanwezig.

We gaan via de woonkamer terug naar de keuken, die in 2024 is geplaatst. De L-vormige, luxe en ruime open keuken is uitgevoerd met antracietkleurige keukenkastjes en een prachtig zwart aanrechtblad met een doorgetrokken spatwand achter de 4-pits inductiekookplaat. Naast de opbergruimte die de keukenkasten bieden, is verder de volgende inbouwapparatuur aanwezig: een kokendwaterkraan (Aqua Hot), een vaatwasser, een combi-oven/magnetron, een grote koelkast en een grote vriezer met maar liefst 8 vakken.

Eerste verdieping:

Tijd om een verdieping hoger te gaan: de gehele eerste verdieping is voorzien van een vergrijsde houtlook-laminaatvloer, drempelloos doorgelegd. De ruime master bedroom en de 2e slaapkamer zijn gelegen aan de tuinzijde, van waaruit u ook zicht heeft op de boomrijke Zanddijk. Deze slaapkamers hebben een gedeelde dakkapel. De master bedroom heeft een dubbel raam met kruisvakverdeling en luchtroosters en horren. De 2e slaapkamer heeft een enkel raam met kruisvakverdeling en een luchtrooster en horren. De 3e slaapkamer op deze verdieping is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is

Vervolg

ruim en heeft een dakkapel met een dubbel raam met kruisvakverdeling, luchtroosters, horren en een screen. Deze kamer kijkt uit over de speeltuin en het grasveld aan de voorzijde.

De volledig betegelde badkamer is vernieuwd in 2018 en is heerlijk neutraal en mooi licht dankzij het Velux-dakraam. De douchecabine is extra ruim en heeft een regendouche. Het wastafelmeubel is lekker breed, met 2 kranen en veel kastruimte. Erboven hangt een spiegel met verlichting en verwarming.

Tweede verdieping:

De 2e verdieping is een verrassend grote en lichte ruimte! Vanuit de bouw zijn deze verdiepingen zeer groot en hoog van formaat. Deze verdieping is in 2023 op een zeer goede manier verbouwd, waardoor er een ruime 4e slaapkamer is ontstaan met een dakraam. Ook deze slaapkamer heeft een mooi uitzicht op al het groen aan de achterzijde.

De ruimte naast de trap is praktisch ingericht met de omvormer van de 14 zonnepanelen, de cv-ketel (Intergas, bouwjaar 2025), de wasmachine en de droger. De wasmachine en droger zijn verhoogd opgesteld, wat echt heel fijn is. Bij de verbouwing van de 2e verdieping is een grote vliering gemaakt (te bereiken via een vlizotrap), ideaal voor nóg meer bergruimte in de nok van het dak. Boven het trapgat is er nóg een luik voor nog meer bergruimte. De verdieping heeft, naast de slaapkamer, nog eens 2 Velux-dakramen (waarvan 1 met een screen) en de nokhoogte is hier ca. 4,05 m. De gehele 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer in houtlook, drempelloos doorgelegd.

Bijzonderheden:

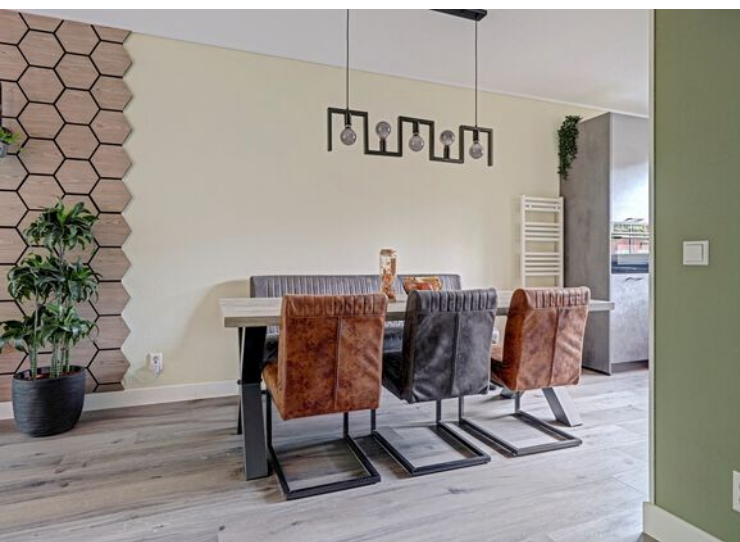
- Bouwjaar 2009 (eigen grond)
- Gelegen in de populaire woonwijk 'De Wilgentuinen'
- 2e verdieping in 2023 aangepakt, waarbij er een 4e slaapkamer is gecreëerd en een ruime vliering voor bergruimte
- Hybride cv-ketel (Intergas uit 2025)
- 14 zonnepanelen

- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende HR++-beglazing; 2 van de 3 dakramen op de 2e verdieping zijn van kunststof
- Oplevering mogelijk vanaf eind februari 2027
- Dak van de berging in de tuin vervangen in 2026
- Alle op maat gemaakte raambekleding blijft achter voor de nieuwe eigenaren

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 de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Foto's





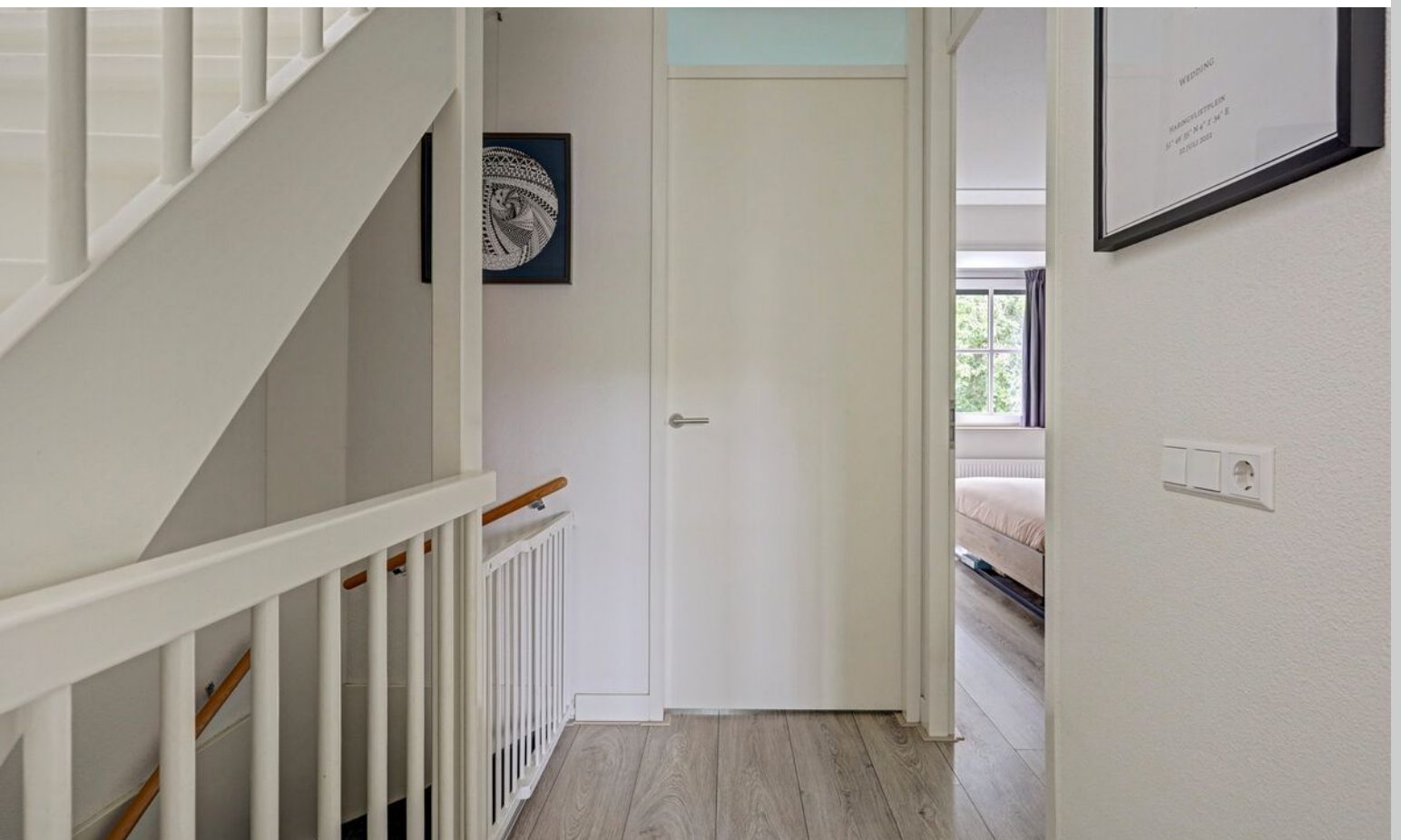


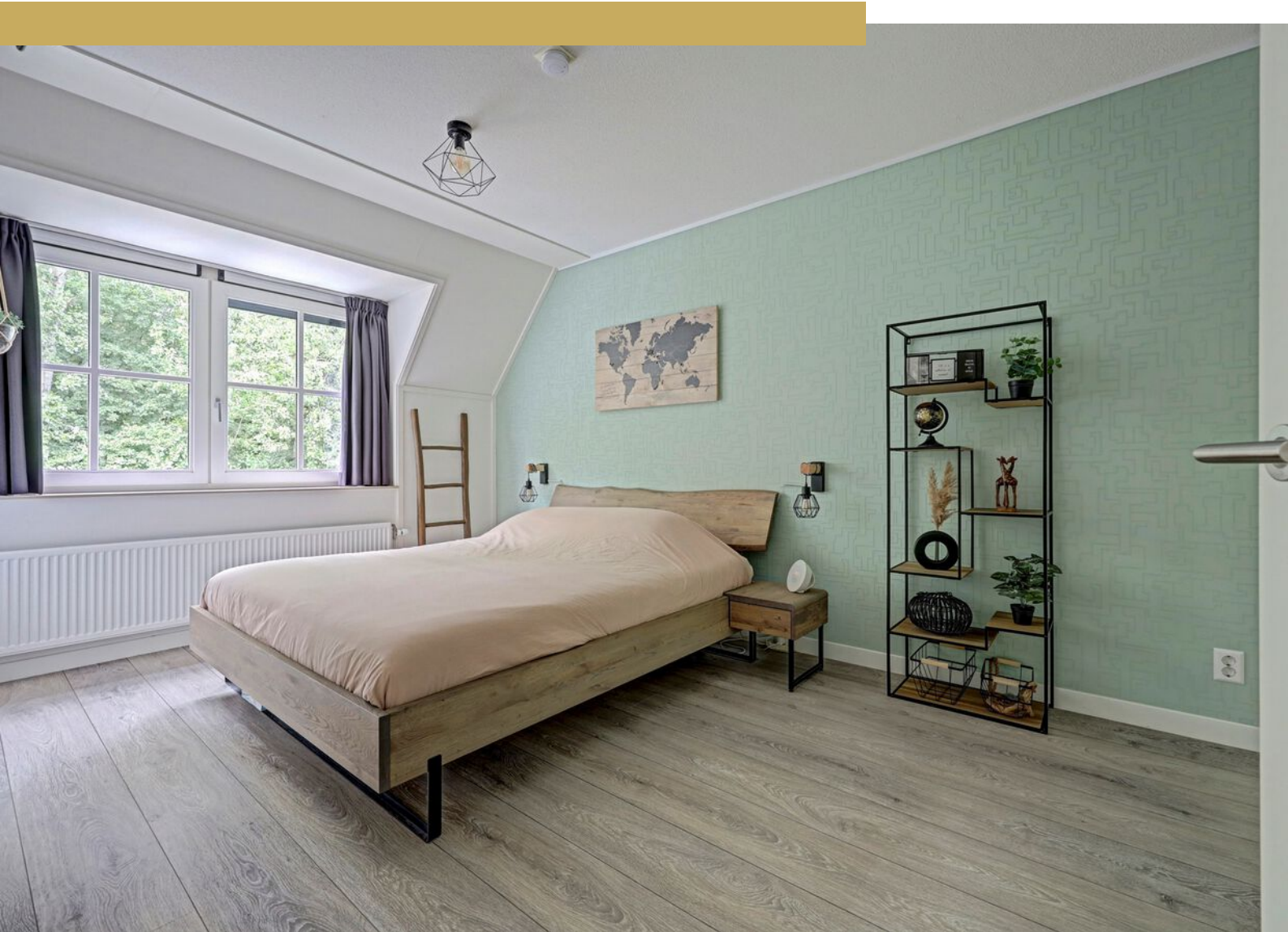










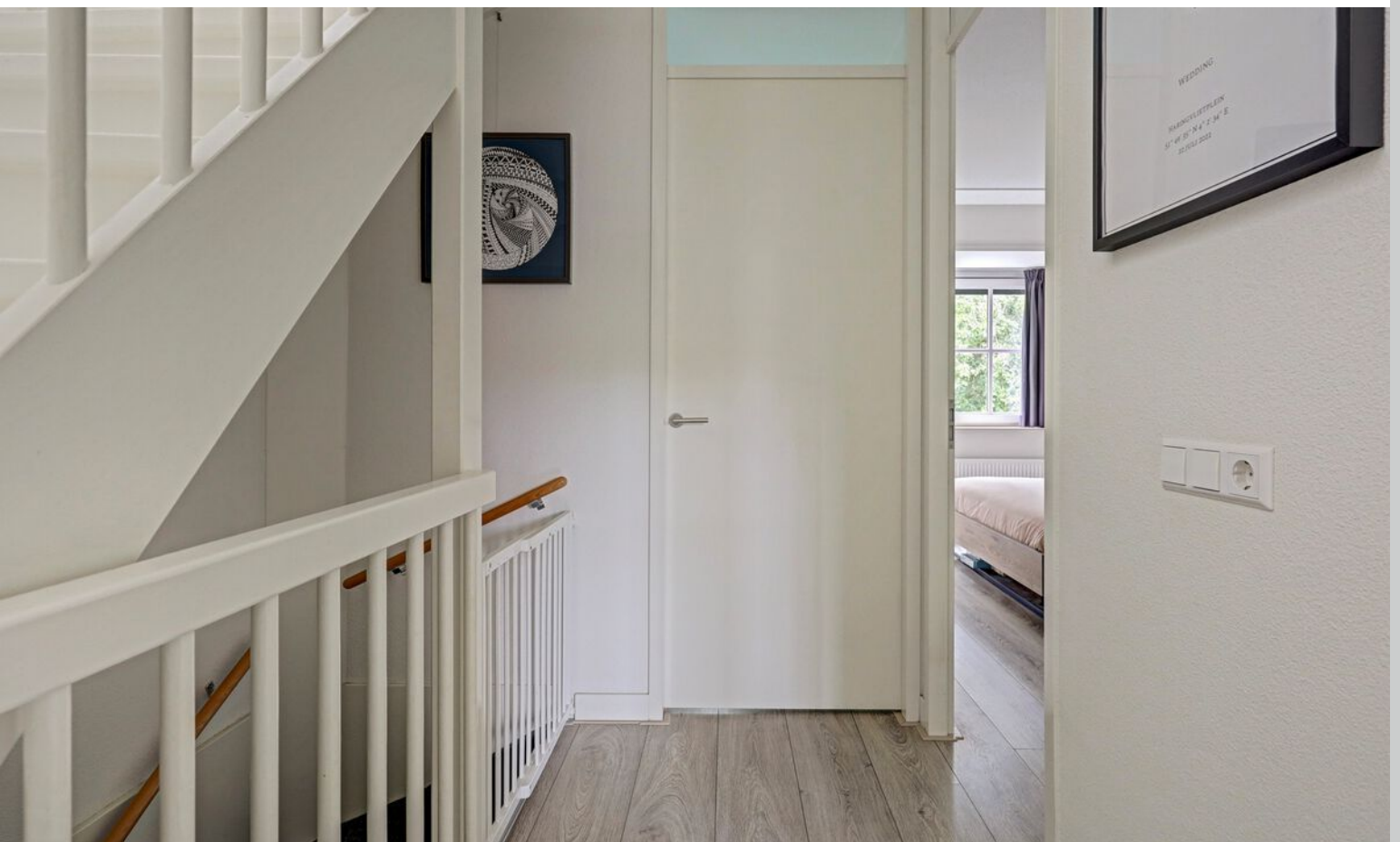




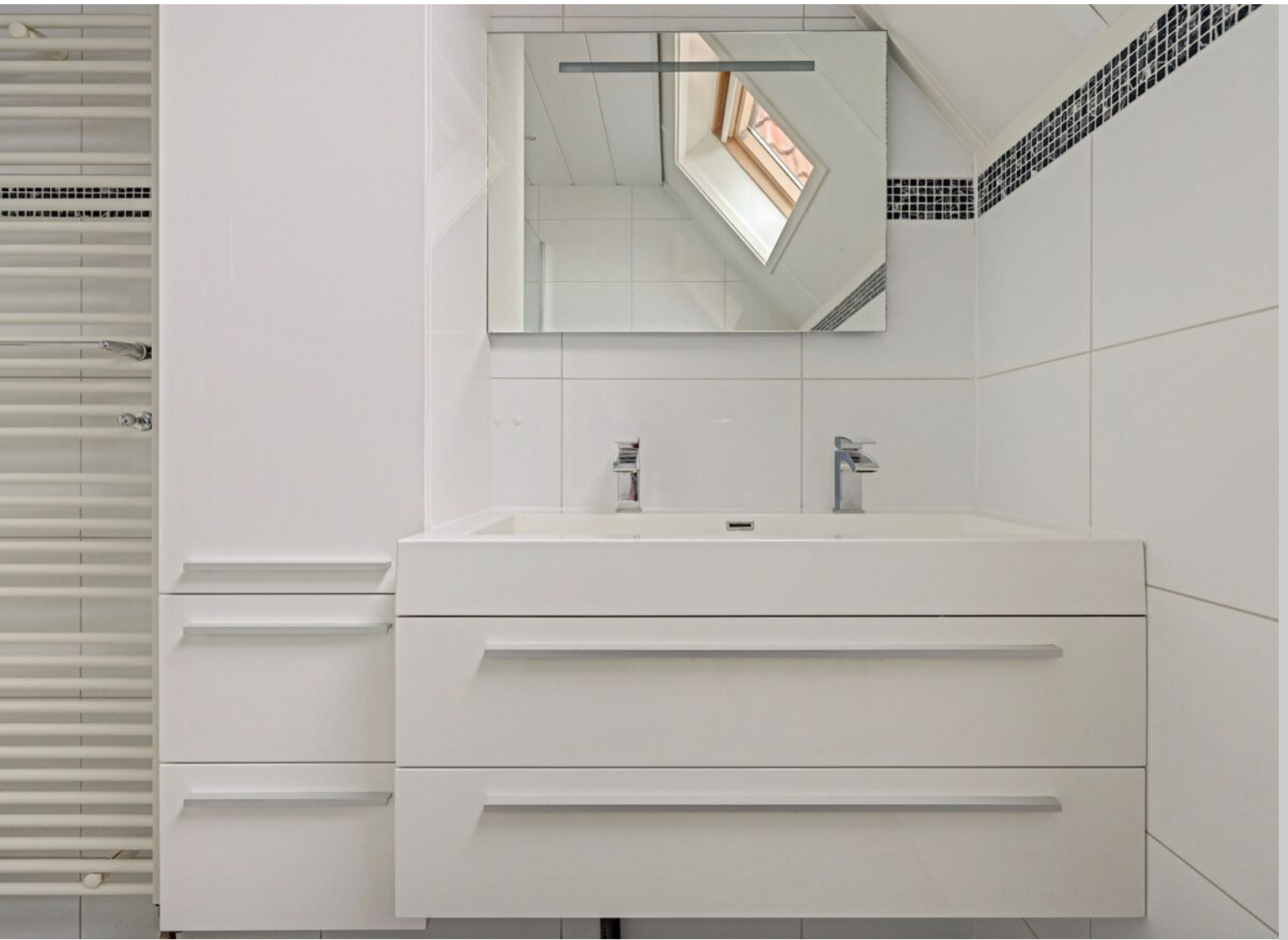




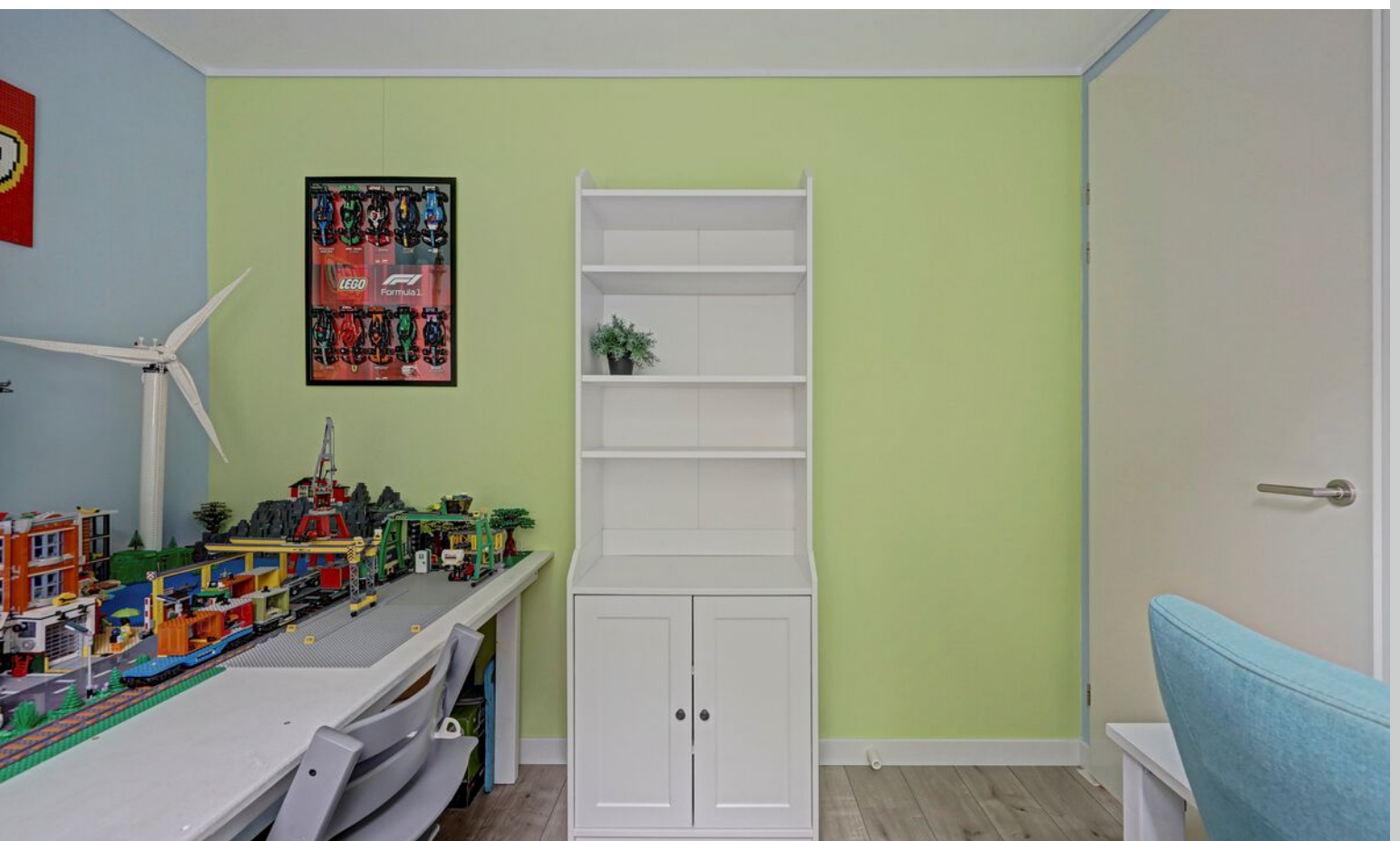












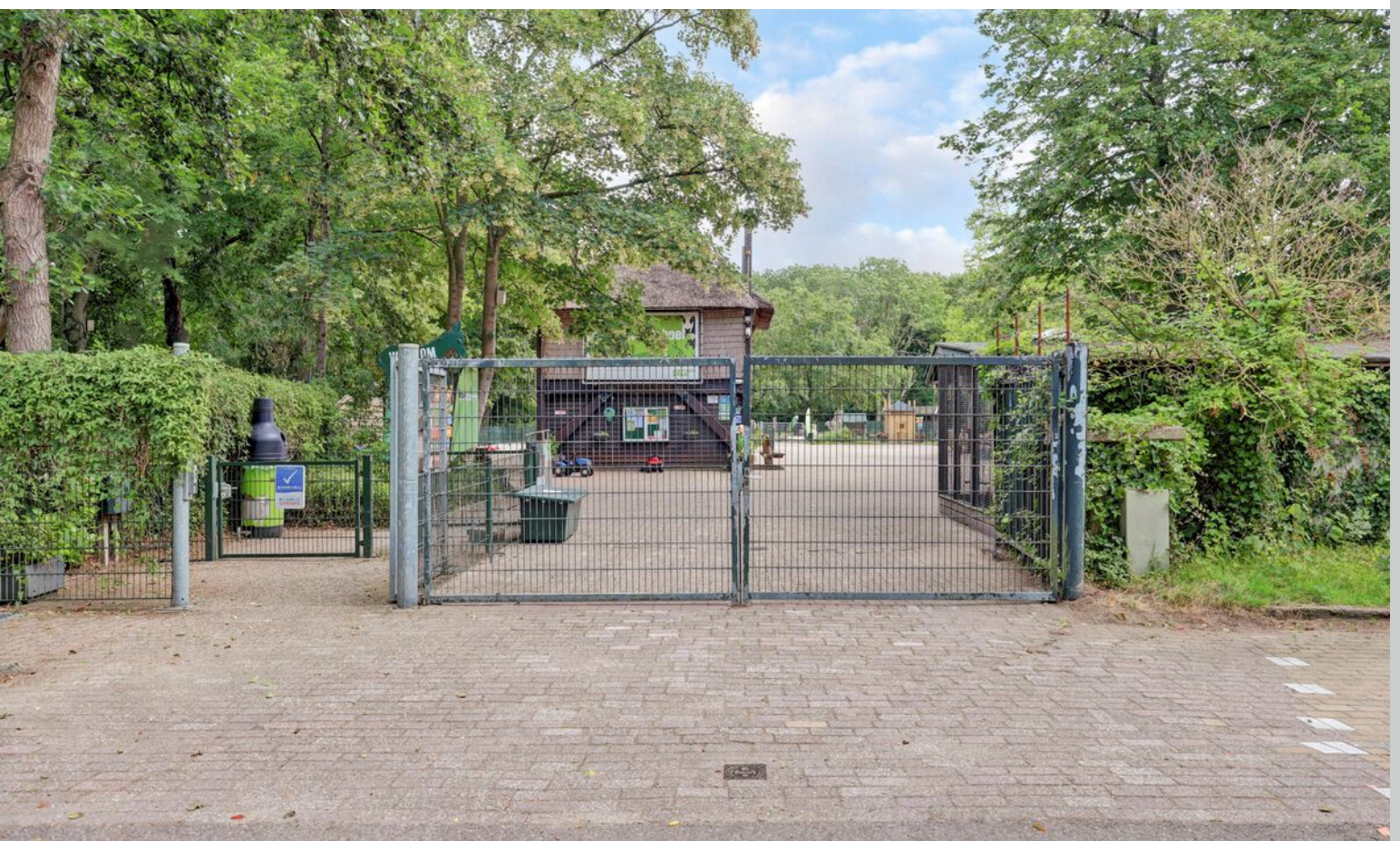


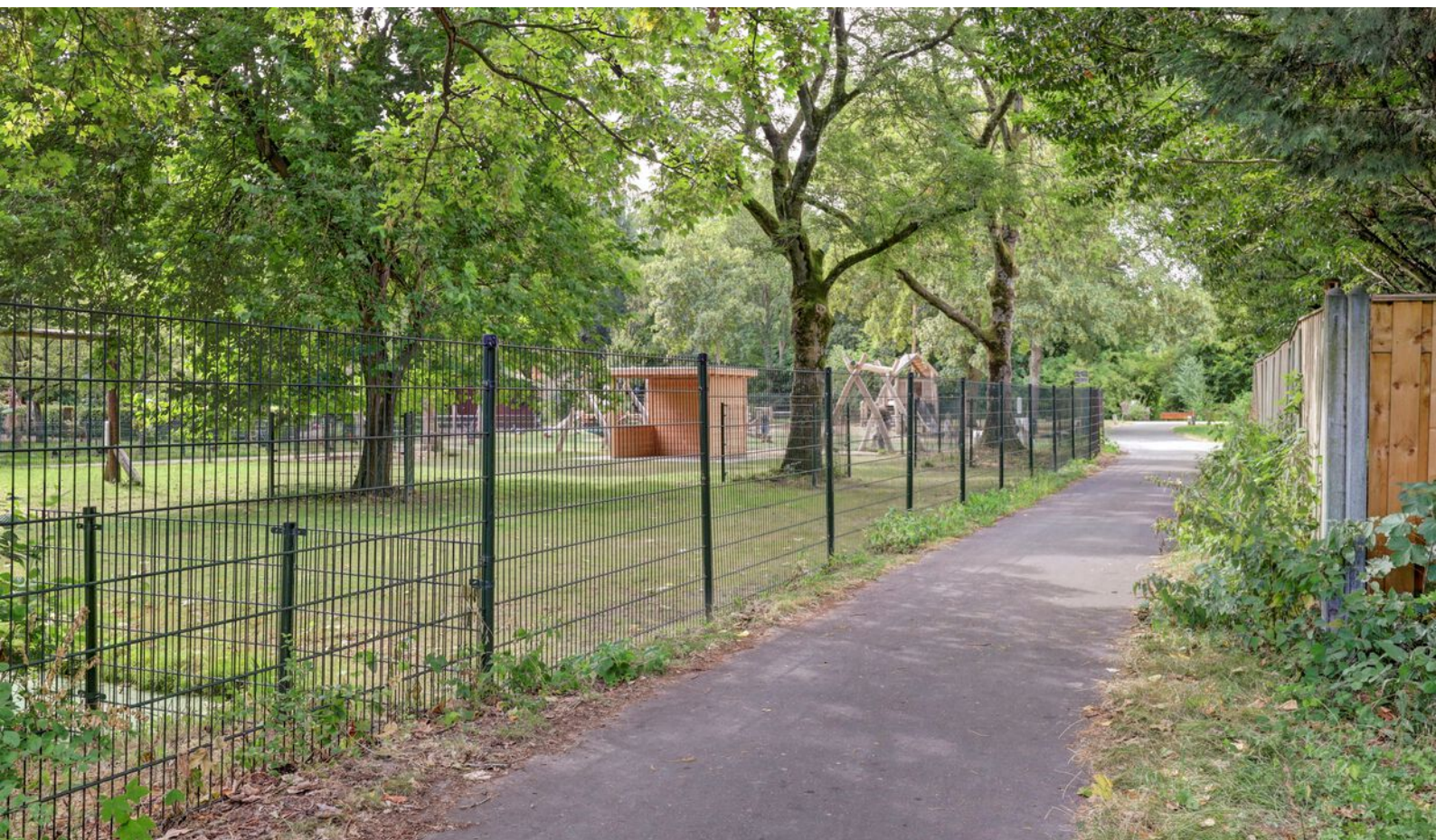






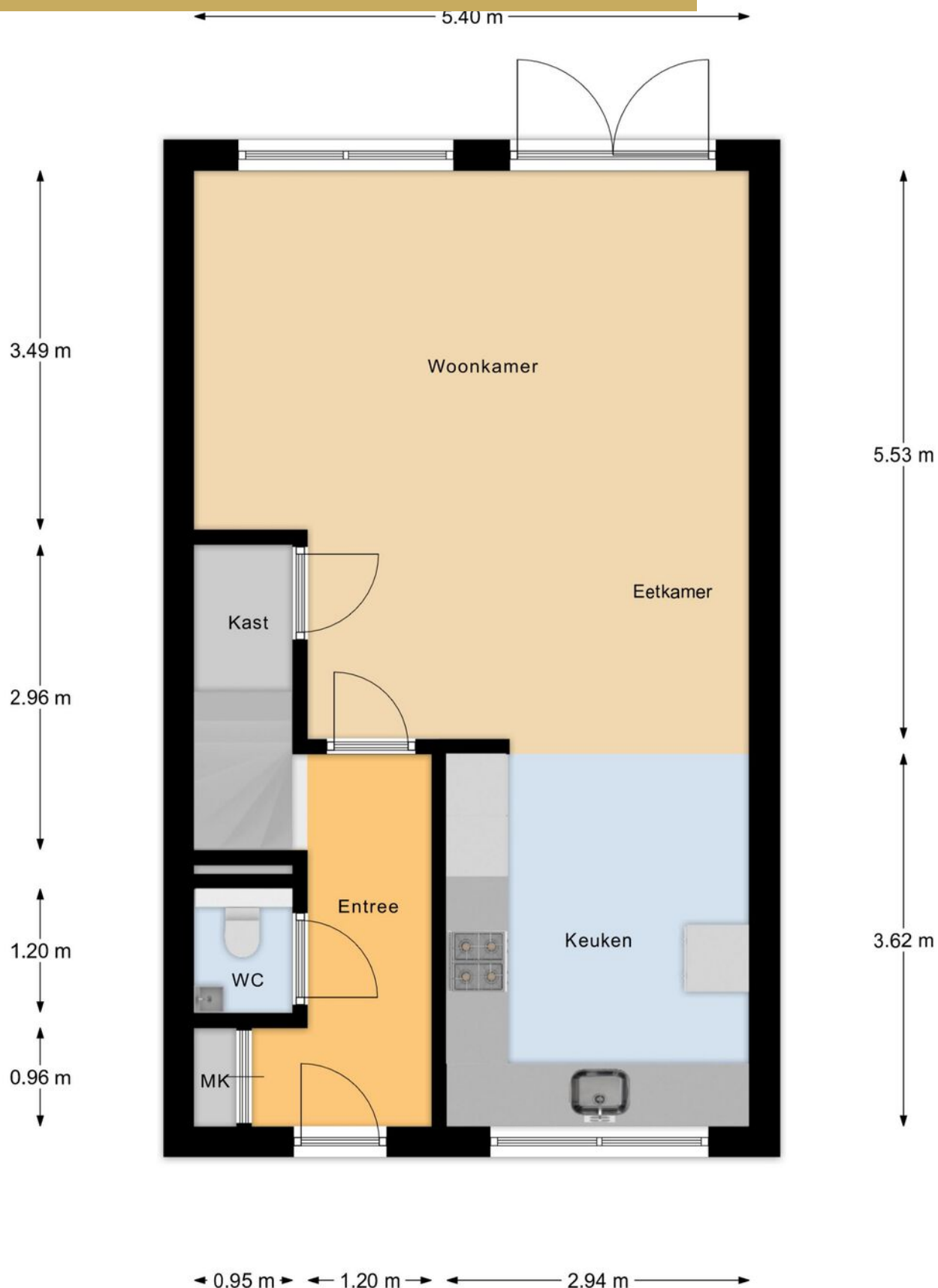








Plattegrond



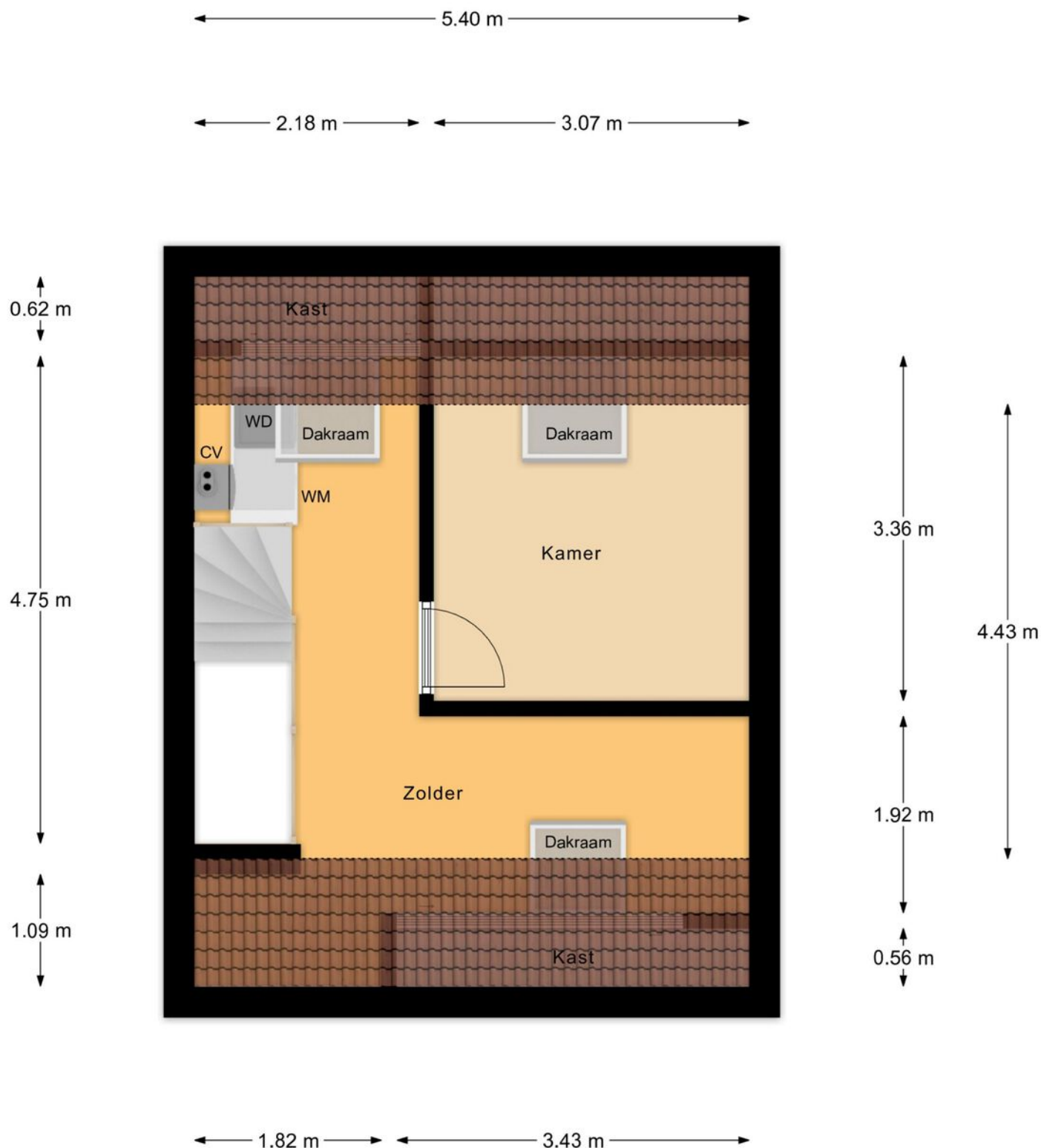
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

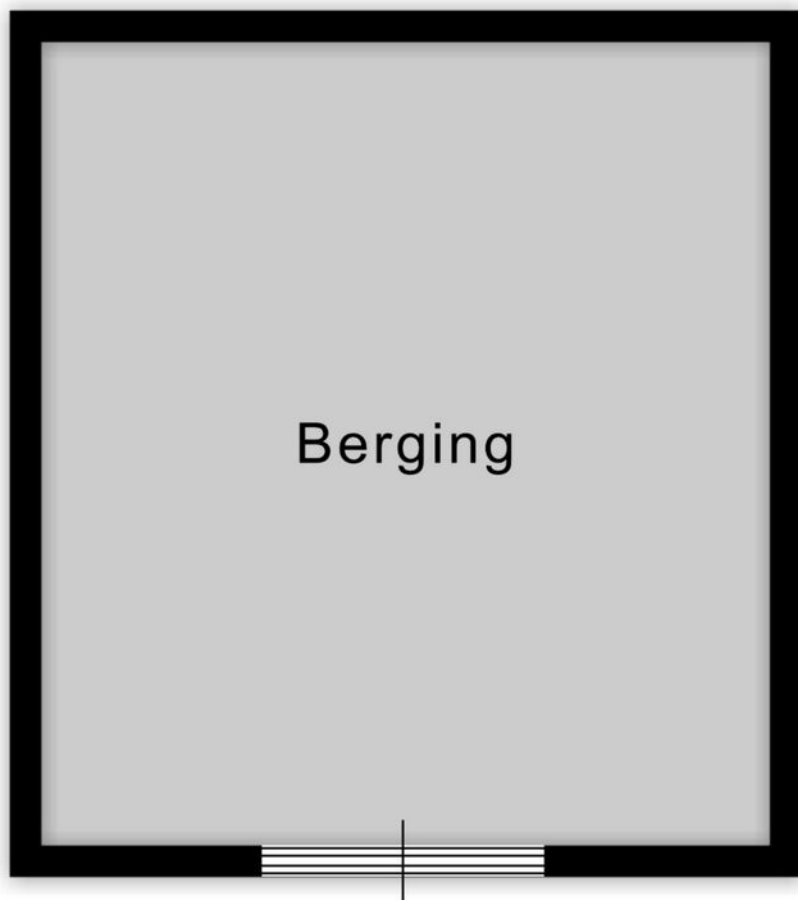
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 2.32 m →



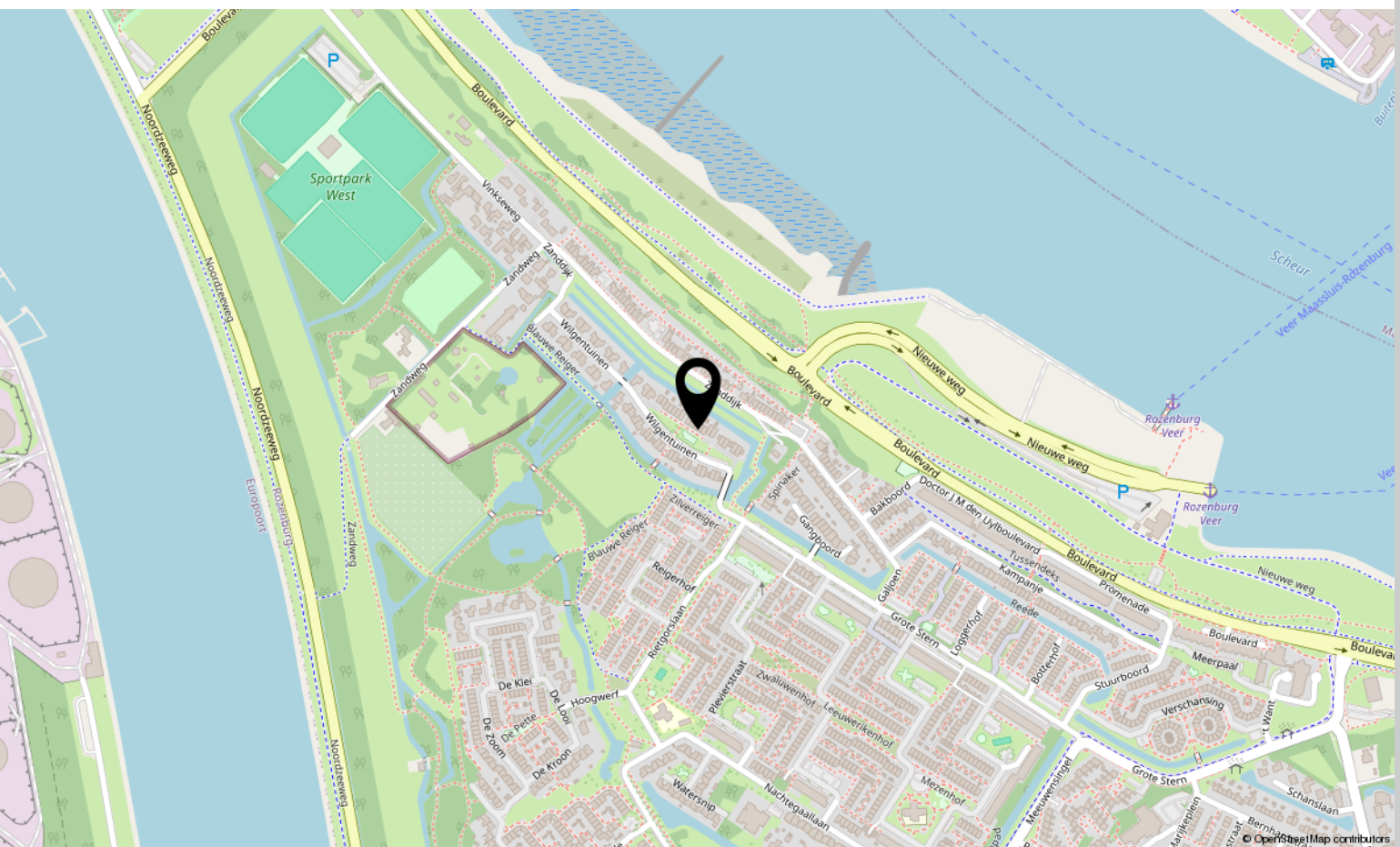
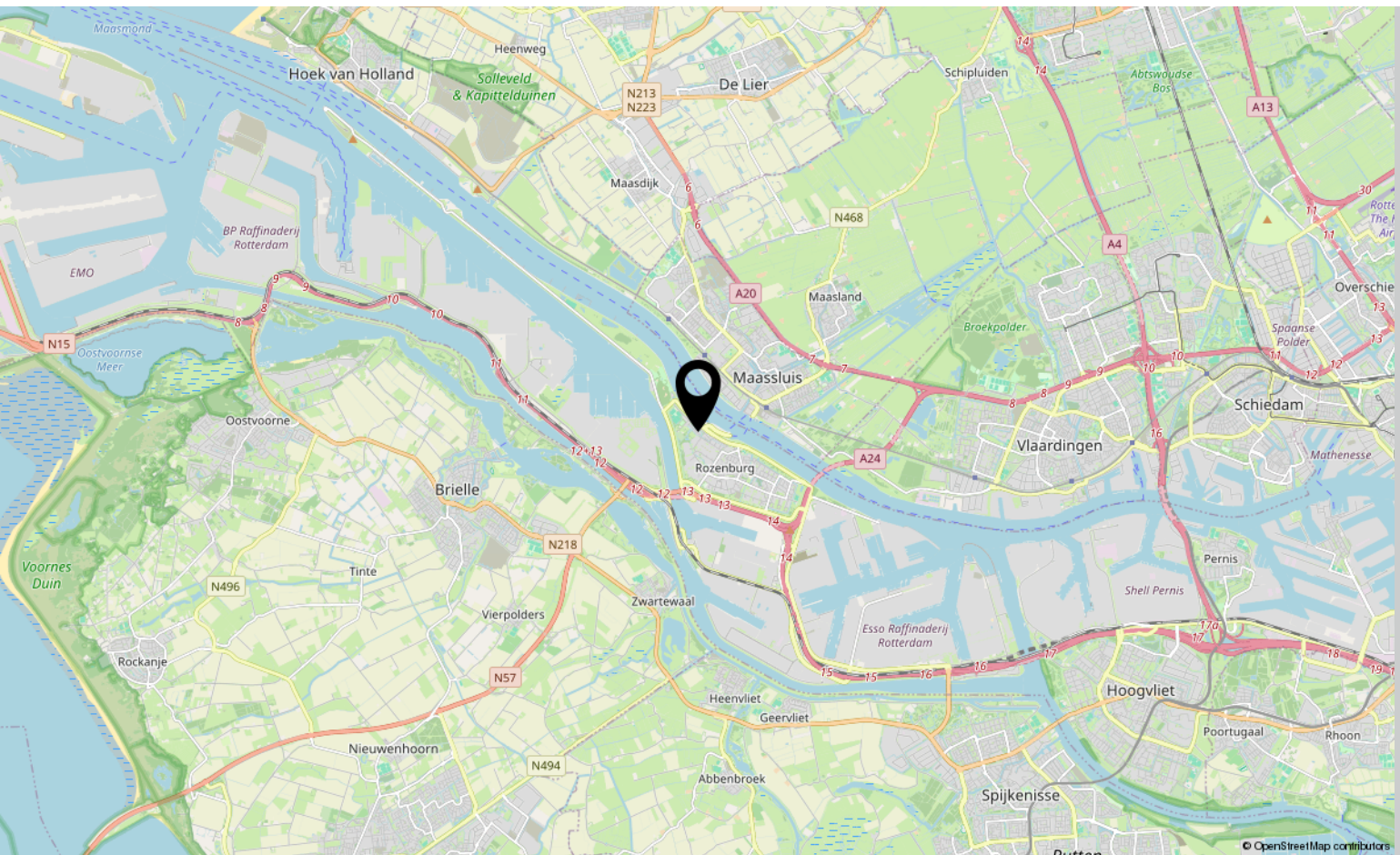
↑
2.56 m
↓

Berging

Kadastrale kaart



Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Honkvast Makelaardij

Molenweg 17 3181 BG Rozenburg

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Lijst van Zaken



Adres: Wilgentuinen 16

Datum: 20-07-2026

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>Inbouwkast master bedroom</u>	☐	☐	☒	☐
- <u>Kledingkast slaapkamer voorzijde</u>	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
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 <u>+ tv meubel</u>	☐	☐	☒	☐
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 → zie overige zaken	☐	☒	☐	☐
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				
- Betonnen bank achterin tuin	☐	☒	☐	☐
- Beplanting: acer, conifeer multibol	☐	☒	☐	☐
- Japanse beeldten tuin	☐	☒	☐	☐
- Palmboom voortuin	☐	☐	☒	☐
- Iedikant, commode, kast (set)	☐	☐	☒	☐
- Jeep bed (handgemaakt)	☐	☐	☒	☐
Huur/lease Eethoek (tafel, eetbank+stoelen)	☐	☐	☒	☐

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 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 denklezier 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