

TE KOOP
€ 360.000 k.k.

De Vreij Makelaardij

Vischstraat 1

3231 AV Brielle

0181-745585

info@devreijmakelaardij.nl



Merwedepad 45

3181 EK Rozenburg



Merwedepad 45 3181 EK Rozenburg

Inleiding

Gelegen aan een brede groenstrook aan een autovrij pad staat deze ruime hoekwoning met garage en berging. De woning met bouwjaar 1967 heeft een woonoppervlakte van ca. 108m² en ligt op een perceel eigen grond van 187 m². De woning beschikt o.a. over een lichte doorzonwoonkamer met open keuken, 3 (voorheen 4) ruime slaapkamers en nette badkamer. Aan de garage is een gezellige tuinkamer geplaatst, welke voor diverse doeleinden gebruikt kan worden. Naast de garage is er voldoende parkeergelegenheid op het pleintje achter de woning. Voorzieningen zoals winkels, supermarkt, scholen en sportvelden zijn dichtbij. De landtong biedt een mooie groene strook voor sporten of wandelen.



Ligging en indeling

Omschrijving

Entree/ hal met de meterkast, toilet, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De ruime woonkamer is mede door de grote raampartijen aan de voor-en achterzijde een fijne lichte ruimte. De houtkachel geeft deze ruimte extra sfeer. Vanuit de woonkamer is er vrij zicht over de brede groenstrook.



Ligging en indeling

Keuken

De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft toegang tot de tuin. De open keuken met een eenvoudige hoekopstelling is uitgerust met een spoelunit, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, koelkast en vaatwasmachine.

De vloer op de begane grond is afgewerkt met laminaat.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de slaapkamers, badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer I

Deze ruime slaapkamer (voorheen 2 slaapkamers) is voorzien van kastenwand en is afgewerkt met tapijt. Met een kleine aanpassing kunt u van deze ruimte weer eenvoudig 2 slaapkamers maken.

Slaapkamer II

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt ook over een vaste kast. De vloer is afgewerkt met laminaat.



Ligging en indeling

Badkamer

De badkamer is keurig betegeld en beschikt over een wastafelmeubel met spiegelkast, whirlpool met douche, tweede toilet en designradiator.



Ligging en indeling

Tweede verdieping

Ruime voorzolder met de opstelplaats voor de CV ketel (Bosch 2013) en de aansluiting voor de wasmachine. De vloer is afgewerkt met laminaat.

Slaapkamer III

Deze slaapkamer is voorzien van een kunststof dakkapel, waardoor deze kamer extra licht en ruim is. De vloer is afgewerkt met tapijt. Tevens is er bergruimte achter de knieschotten.



Ligging en indeling

Tuin

De fijne achtertuin is gelegen op het noordwesten en voorzien van sierbestrating. Aan de achtergevel is een zonnenscherm geplaatst. Achter in de tuin vindt u de garage. Aan de garage is een gezellige tuinkamer geplaatst. U kunt deze ruimte voor diverse doeleinden gebruiken. Vanuit de tuinkamer is de berging te bereiken.

Tuinkamer

Hobbyruimte of overdekt terras.

Garage

De garage is voorzien van een elektrische garagedeur en een enkele loopdeur.

Berging

De berging is gelegen naast de woning en beschikt over elektra.



Ligging en indeling

Bijzonderheden:

- hoekwoning met 3 slaapkamers (voorheen 4), garage en berging;
- bouwjaar 1967;
- woonopp ca. 108 m2, perceel 187 m2 eigen grond;
- nette badkamer;
- tuin op noordwesten met achterom;
- grote zolderverdieping met slaapkamer en dakkapel;
- gelegen aan groenstrook en autovrij pad;
- parkeergelegenheid achter de woning.

Wij nemen in de koopakte op:

- ouderdomsartikel, de woning is 55 jaar of ouder;
- asbestartikel, gezien bouw voor 1994;
- niet zelf bewoondclausule.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



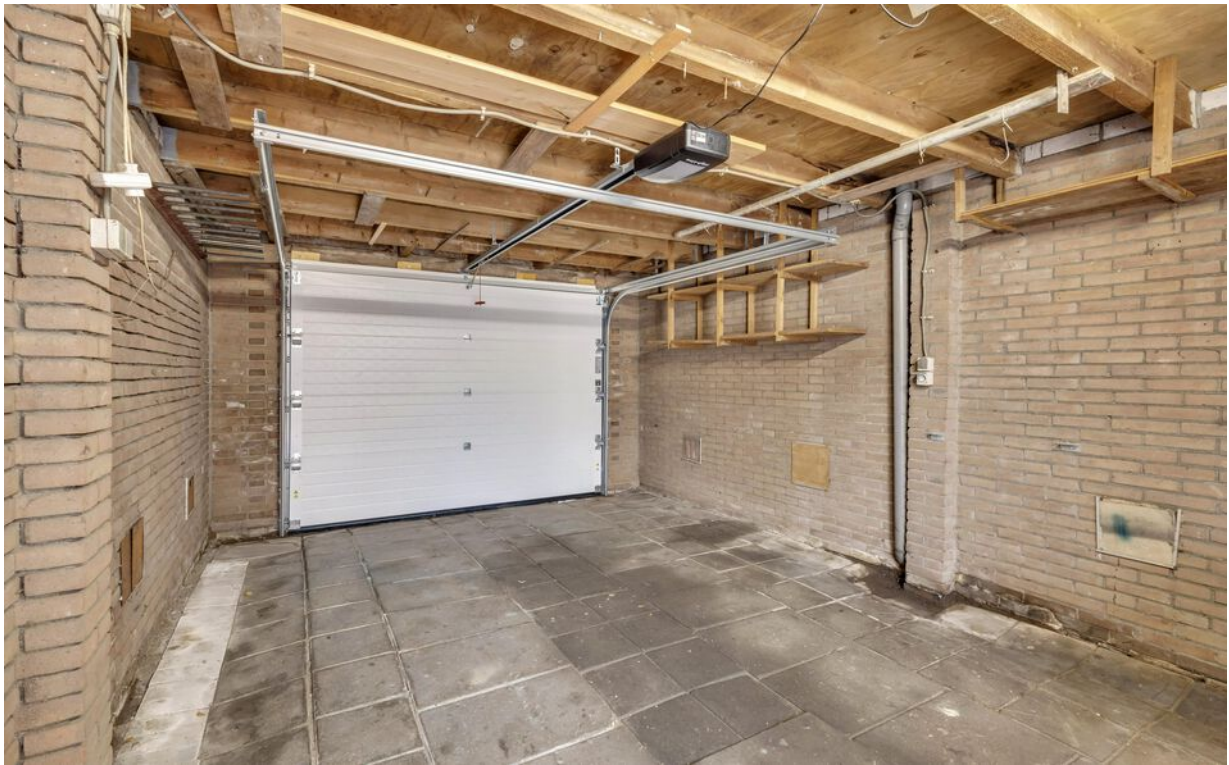
Foto's



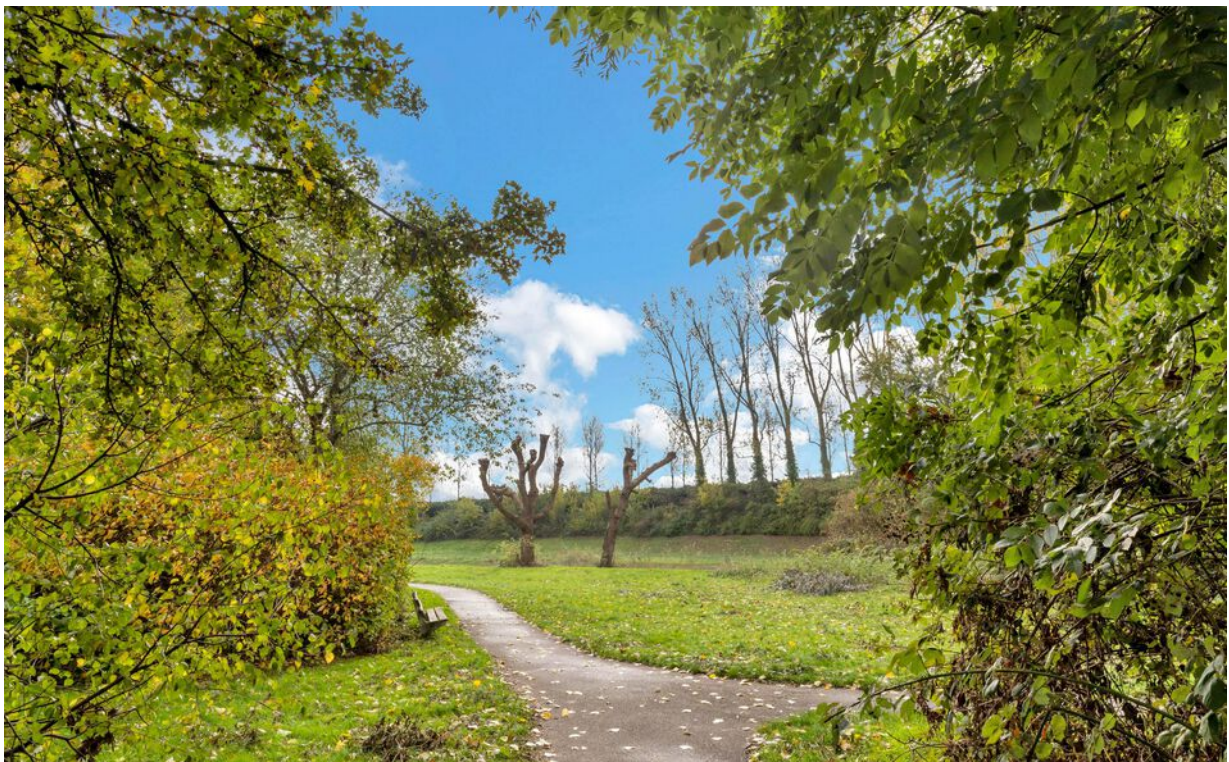
Foto's



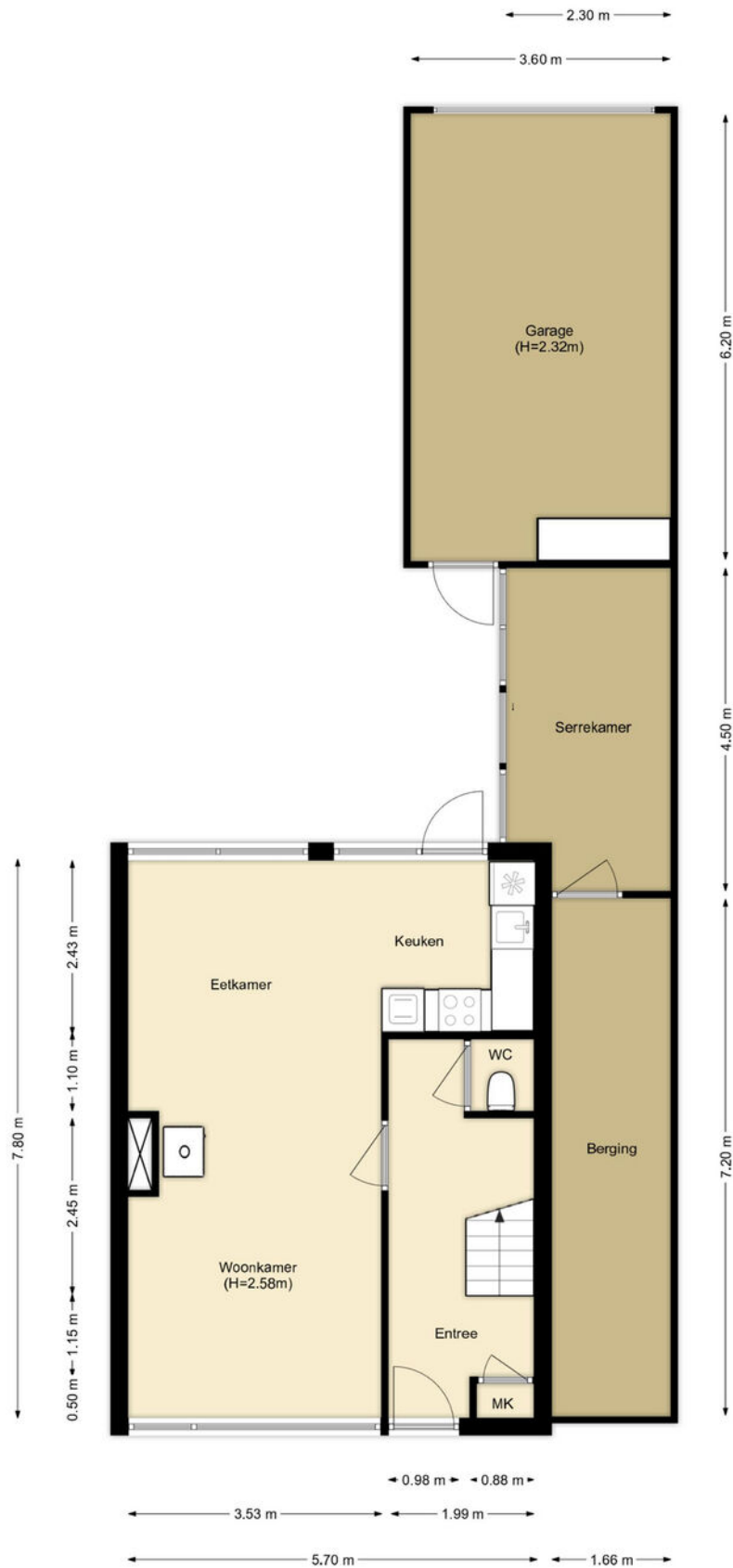
Foto's



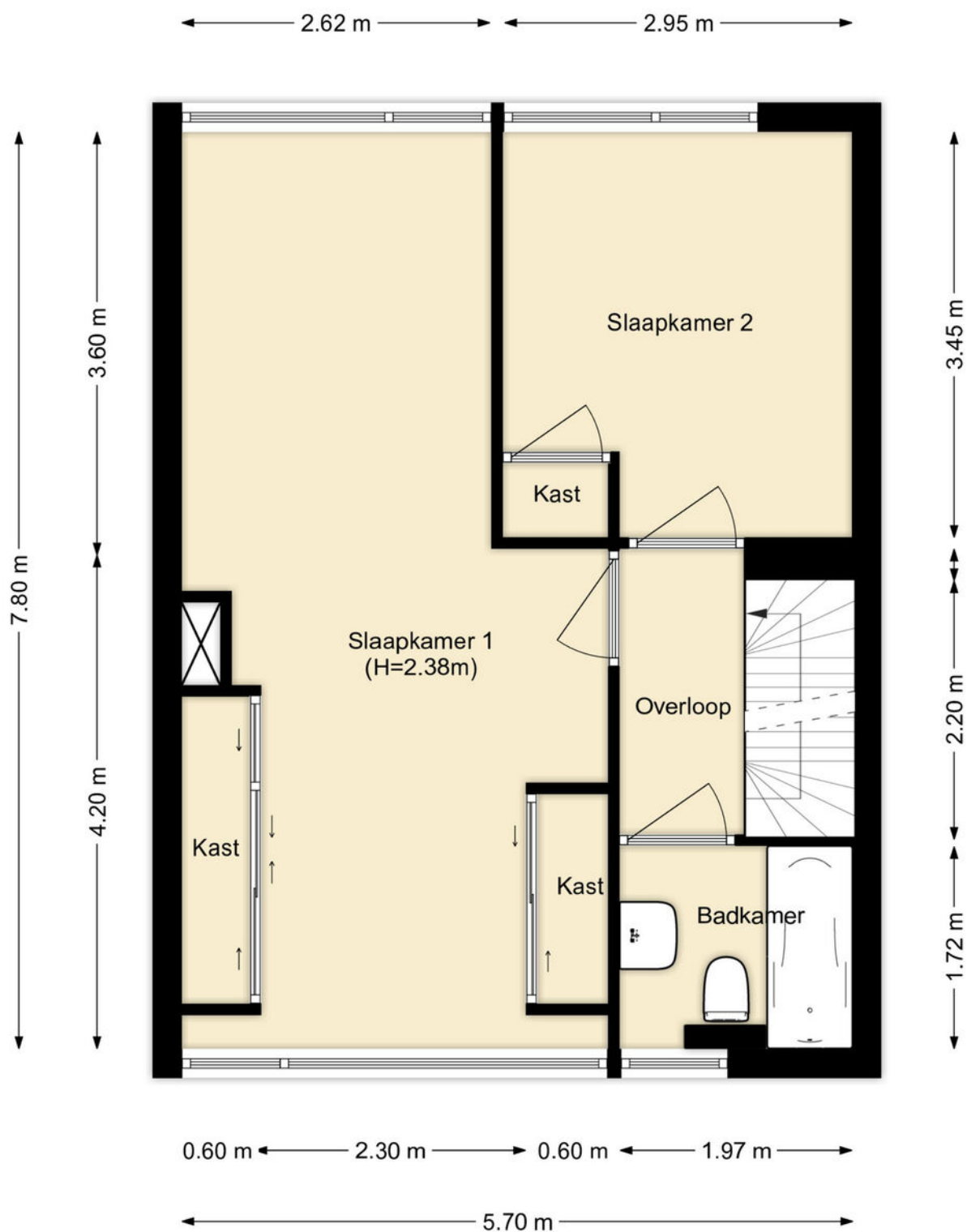
Foto's

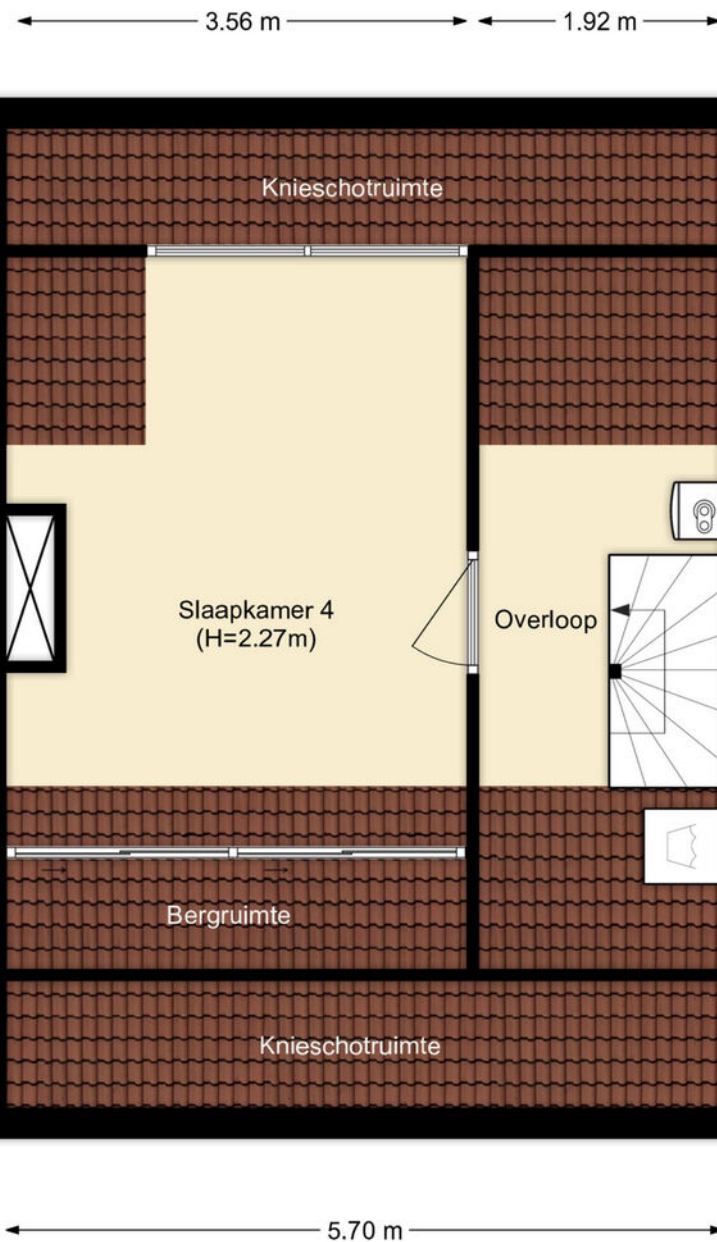


Tekeningen

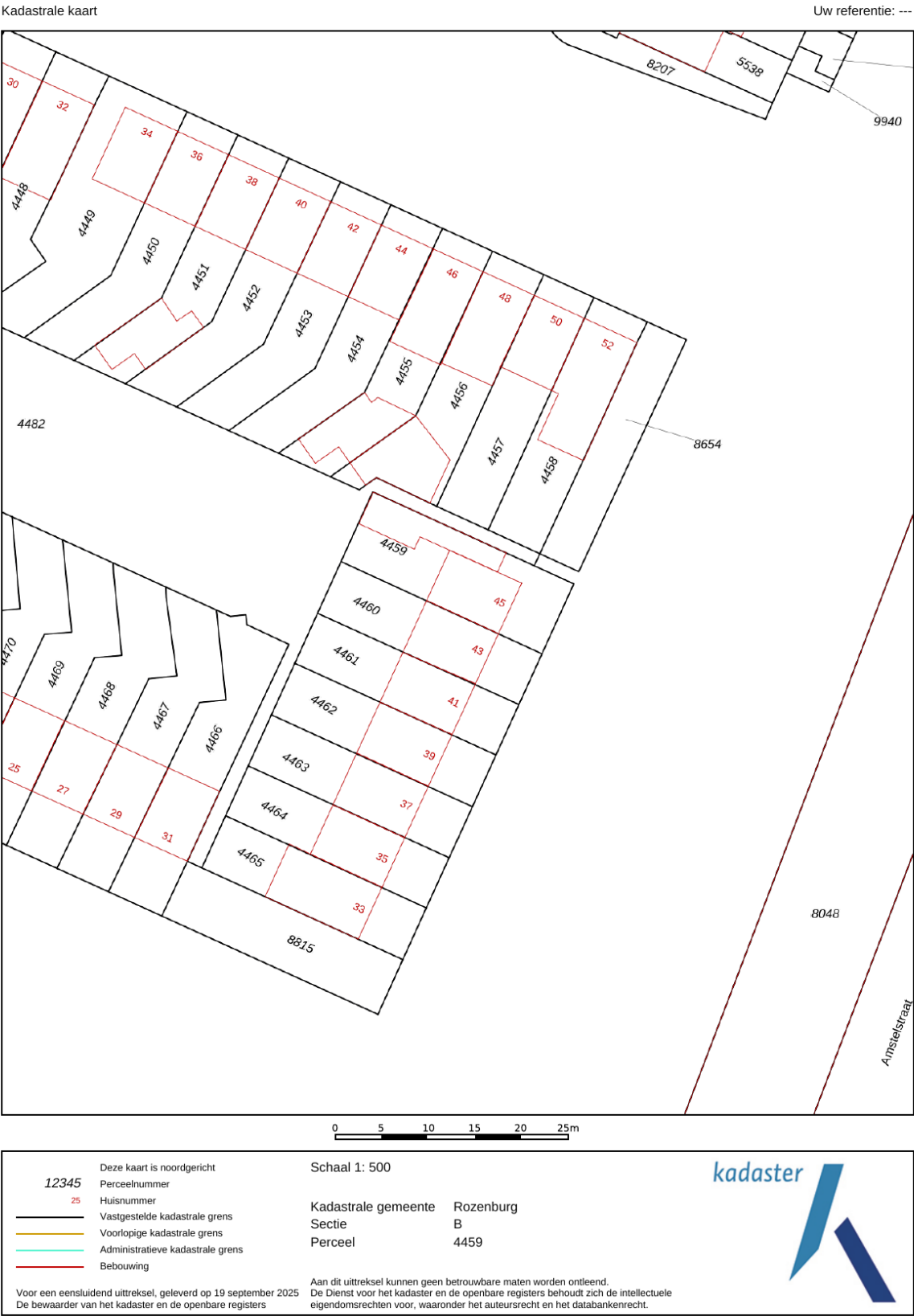


Tekeningen

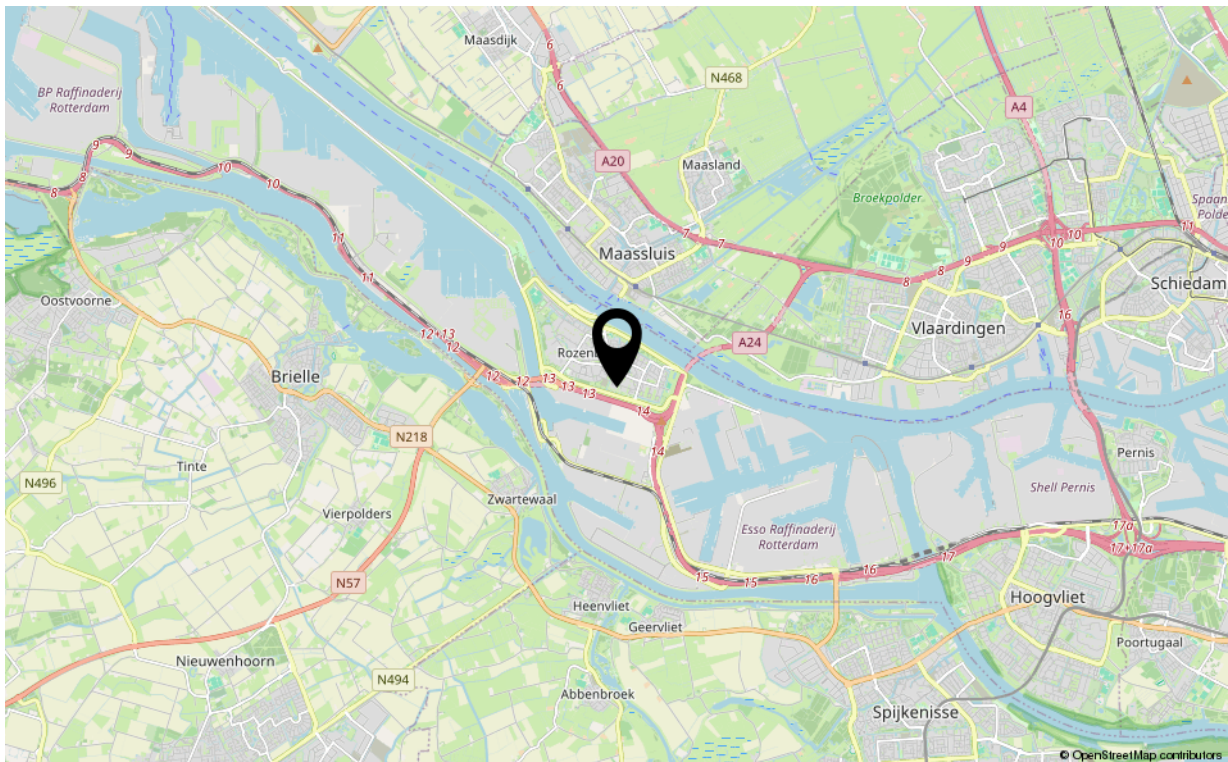
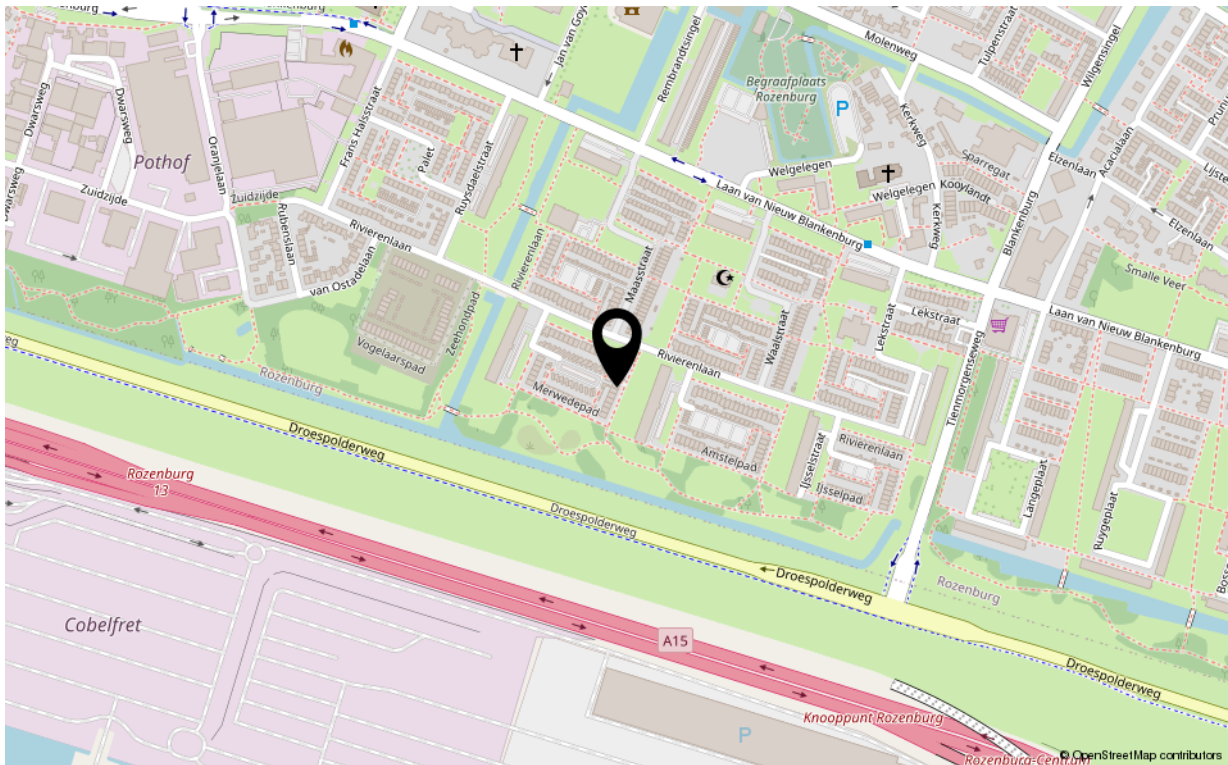




Kadastrale kaart



Google maps



Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding in overleg

Bouw

Soort woning	eengezinswoning
Type woonhuis	hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Huidige bestemming	Woonruimte
Onderhoud binnen	redelijk tot goed
Onderhoud buiten	redelijk tot goed
Dak	zadeldak met pannen
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	187 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	108 m ²
Inhoud	541 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	34 m ²

Energie

Energie label	E
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	Bosch 2013

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 (4 mogelijk)

Buitenruimte

Ligging	noordwest
Hoofdtuin	achtertuin
Heeft een achterom	ja
Staat	normaal

Bergruimte

Parkeergelegenheid	in garage en openbaar parkeren
Schuur/berging	vrijstaand steen



Uw makelaar

De Vreij Makelaardij is een persoonlijk en modern makelaarskantoor met een frisse kijk op zaken, gespecialiseerd in woningmakelaardij, taxaties en bedrijfsmakelaardij.

Wij zijn actief in alle prijsklassen en woningtypen en hebben daardoor met alle doelgroepen in de regio ruime ervaring. Dit maakt onze werkzaamheden ook zo bijzonder en afwisselend. Dagelijks houden wij ons bezig met het verkopen, aankopen, verhuren en taxeren. Daarnaast zijn wij actief als adviseur voor uitpondwerk of een nieuwbouwplan.

Het kantoor is kleinschalig, waardoor Jochen de Vreij u persoonlijk adviseert, begeleidt en van start tot aan overdracht contact met u onderhoudt. Daardoor zijn het korte lijnen en hiermee zijn we zeer onderscheidend. Een professionele, actieve en persoonlijke aanpak en no nonsense houding is wat wij onze opdrachtgevers graag bieden.

VastgoedNed-erkend en gecertificeerd

We zijn lid van de branchevereniging VastgoedNed en de makelaar is uiteraard gecertificeerd (registermakelaar en registertaxateur, aangesloten bij NRVt). Particulieren, bedrijven, woningcorporaties, projectontwikkelaars, gemeenten en advocaten zijn onze klanten.

Ruime ervaring op heel Voorne-Putten

Makelaar Jochen de Vreij woont al meer dan 45 jaar in de regio en heeft daarnaast ruim 25 jaar werkervaring in de lokale makelaardij. Ons makelaarskantoor is gevestigd in een charmant stadspan in het centrum van Brielle. Van hieruit zijn heel Voorne-Putten en Rozenburg goed en snel bereikbaar. U bent van harte welkom, wij staan u graag te woord!

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!

Disclaimer:

Deze informatie is door De Vreij Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De informatie is echter van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Onzerzijds en verkoper wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard door enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Van toepassing zijn de Vastgoed Ned voorwaarden.

