

TE KOOP
€ 715.000 k.k.

De Vreij Makelaardij

Vischstraat 1
3231 AV Brielle
0181-745585

info@devreijmakelaardij.nl



Dwarspad 9
3181 HG Rozenburg



Dwarspad 9

3181 HG Rozenburg

Inleiding

Aan de rand van een kindvriendelijke woonwijk gelegen zéér degelijk gebouwde en luxe afgewerkte vrijstaande woning. Een ideale plek voor gezinnen die veel ruimte zoeken. Gelijkvloers wonen behoort tot de mogelijkheden in deze woning. Het bouwjaar van de woning is 1980, maar 2016 is de woning grondig gerenoveerd. Het woonoppervlak is ca. 218 m². Het perceel is met 481 m² royaal te noemen. Vermeldenswaardig zijn de uitbouw met slaapkamer en badkamer op de begane grond, de ruime woonkeuken en de zonnige tuin met luxe terrasoverkapping. De woning is v.v. zonnepanelen en verwarming middels cv-combiketel (Vaillant 2015). Voorzieningen zoals winkels, supermarkt, scholen en sportvelden zijn dichtbij. Rozenburg is een dorp met alle dagelijkse voorzieningen en is een deelgemeente van Rotterdam. Via de nieuwe Blankenburgtunnel is Rozenburg nog beter bereikbaar vanuit het Westland en Den Haag.



Ligging en indeling

Omschrijving

Middels een ruime voortuin is er toegang tot de woning.

Begane grond

Overdekte entree, hal met garderobe, betegeld toilet met fonteintje, garderobe en trapopgang.

Woonkamer - ca. 8.33 x 3.50/ 8.59 m

De lichte woonkamer met veel raampartijen heeft een sfeervolle elektrische haard, gestuukte plafonds en openslaande deuren naar de aanbouw en de serre. De vloer is voorzien van plavuizen vloer met vloerverwarming.



Ligging en indeling

Woonkeuken - ca. 42 m²

Vanuit de woonkamer heeft u aansluitend toegang tot de royale woonkeuken. De opstelling is v.v. inductiekookplaat, afzuigkap, spoelunit, Quooker en vaatwasmachine. De wandopstelling is v.v. een koelkast, combi-oven, magnetron en koffiemachine. In de keuken is een grote kastenwand met ondermeer de meterkast. De ruime eetkamer geeft toegang tot aanbouw. Ook de keuken is v.v. plavuizen.



Ligging en indeling

Aanbouw - slaapkamer I met badkamer - ca. 6.43 x 3.28 m en 2.85 x 1.63 m
De volledig geïsoleerde aanbouw aan de voorzijde van de woning is uitstekend geschikt als slaapkamer en een en-suite badkamer. Deze badkamer is v.v. regendouche, wastafelmeubel en toilet.
De kamer is momenteel in gebruik als zitkamer met plavuizen vloer, airconditioning en openslaande deuren naar de tuin.



Ligging en indeling

Serre/ terrasoverkapping - ca. 7.12 x 3.49 m

Vanuit de woonkamer is er een prachtige serre met glazen schuifwanden en elektrische screens voor de warme dagen. De vloer is v.v. plavuizen. Vanuit de serre loopt u zo de tuin in.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

ruime Overloop voorzien van daglicht, separaat toilet. De gehele verdieping is v.v. laminaat.

Slaapkamer II - ca. 5.32 x 2.97 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is v.v. een wastafel en deur naar het balkon. Via de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

Slaapkamer III - ca. 4.10 x 3.52 m

Deze kamer is gelegen aan de zijkant van de woning en is v.v. kastruimte. Ook deze kamer heeft een deur naar het balkon.



Ligging en indeling

Badkamer II - ca. 1.97 x 1.55 m

Voorzien van inloopdouche met sunshower, wastafelmeubel en radiator.

Werkplek/ overloop - ca. 2.63 x 3.52 m

Ruime werkplek aan de voorzijde met zicht op de voortuin.

Aansluiten de waskamer.

Waskamer - ca. 1.70 x 2.00 m

Was/ stookruimte voorzien van wasmachineaansluiting, opstelling cv-combiketel (Valliant 2015, in gebruik sinds 2017)

Badkamer III ca. 2.81 x 2.97 m

Grote badkamer v.v. bad, inloopdouche, dubbele wastafelmeubel en radiator.



Ligging en indeling

Slaapkamer IV/ hoofdslaapkamer - ca. 17 m² en 6 m²
Gelegen aan de voorzijde met balkon en royale inloopkast.

Bergzolder

Bergzolder over de gehele woning bereikbaar middels vlizotrap en voorzien van dakraam.



Ligging en indeling

Tuin

De fraai aangelegde en goed onderhouden zijtuin beschikt over een royaal terras, gras, tuinverlichting, borders en een prachtige terrasoverkapping voor heerlijke zomeravonden. Vanwege de grote haag biedt de tuin veel privacy.

Tevens bevinden zich hier een schuur en 2 bergkasten voor al uw tuingereedschap en fietsen.



Ligging en indeling

Bijzonderheden:

- goed onderhouden vrijstaande woning (achterzijde van de woning zijn loodsen);
- mogelijkheid tot slaapkamer en badkamer op begane grond;
- 3 slaapkamers, werkkamer en 2 badkamers op de verdieping;
- energielabel B;
- 481 m² eigen grond, woonoppervlak ca. 218 m²;
- fraaie tuin met terrasoverkapping;
- cv combiketel (Vaillant 2015);
- 50 zonnepanelen (2024);
- gestuukte gevel met Keralit (kunststof) delen;
- geglazuurde dakpannen;
- huis en tuin zijn gelegen aan een voetpad, de achtergelegen straat is bedrijventerrein De Pothof. Parkeren in de nabijheid in de naastgelegen straat.

Wij nemen in een koopakte op:

- ouderdomsartikel, de woning is 45 jaar of ouder;
- asbestartikel, gezien bouw voor 1994.

Foto's



Foto's



Foto's



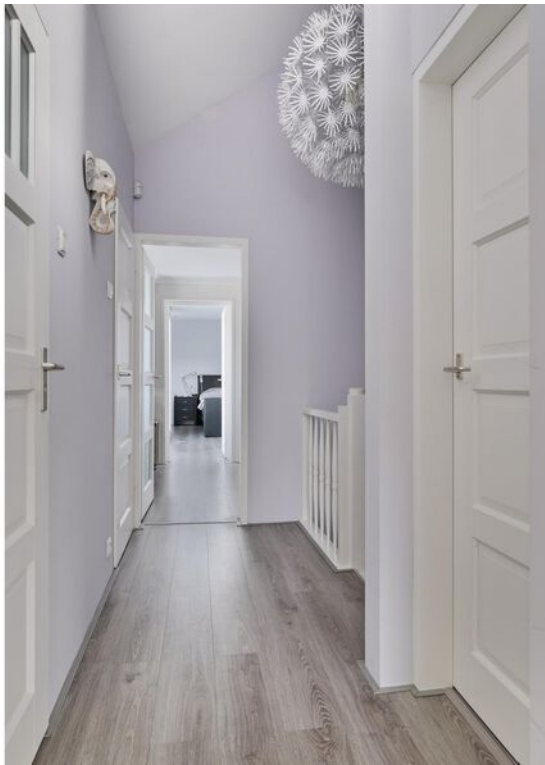
Foto's



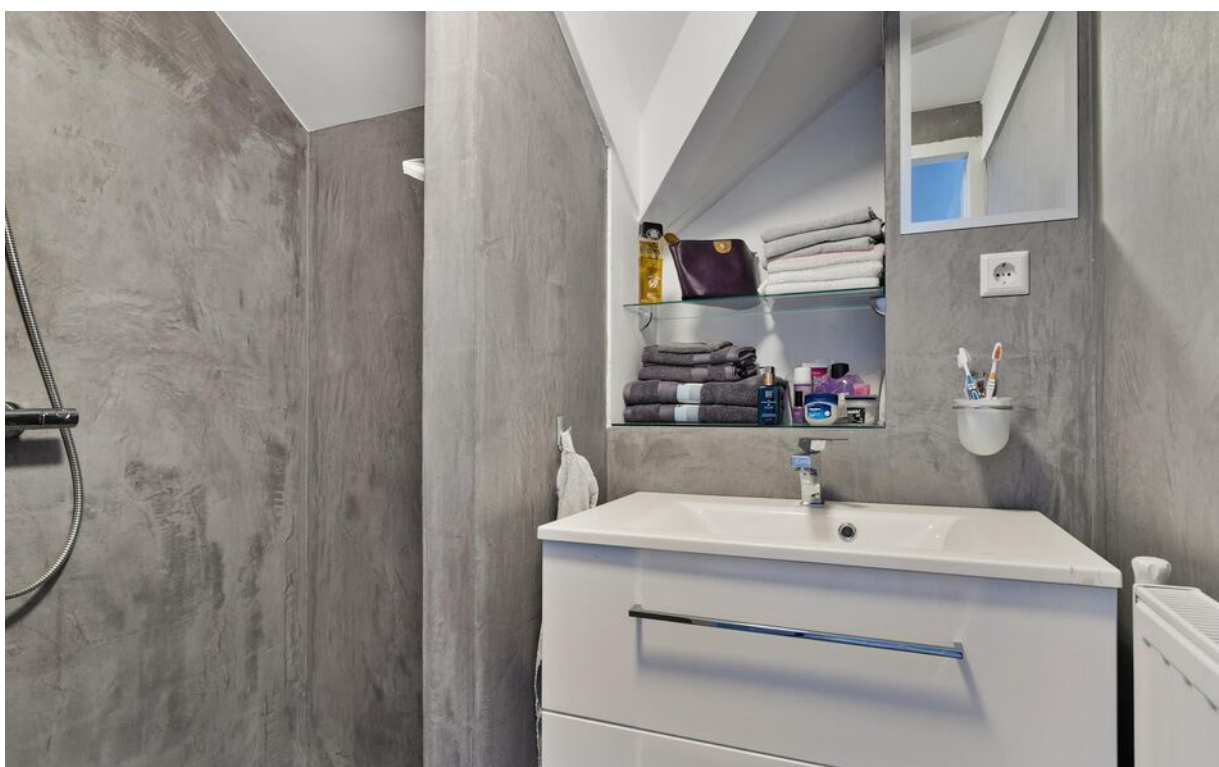
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding	in overleg
Eigendomsrechten	

Bouw

Type woonhuis	vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1980
Huidige bestemming	Woonruimte
Onderhoud binnen	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Dak	gedeeltelijk gedekt met pannen (geglazuurd)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	481 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	218 m ²
Inhoud	855 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	14 m ²

Energie

Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	Vaillant 2015

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Serre	1
Eetkamer	1
Badkamer(s)	3

Buitenruimte

Ligging	west
Hoofdtuin	Voorzijde
Heeft een achterom	nee
Staat	fraai aangelegd

Bergruimte

Parkeergelegenheid	openbaar
Berging	2x

Tekeningen



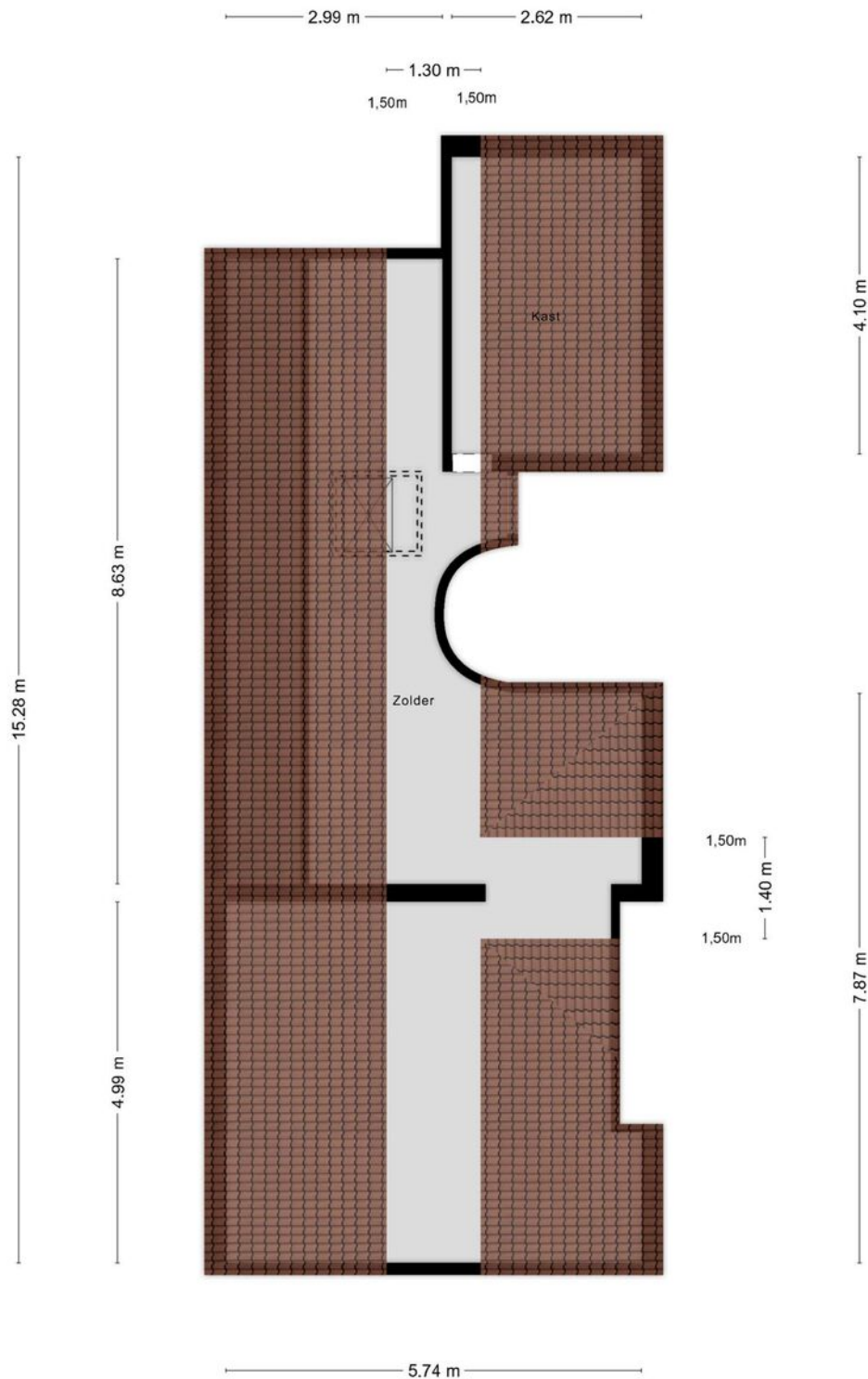
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekeningen



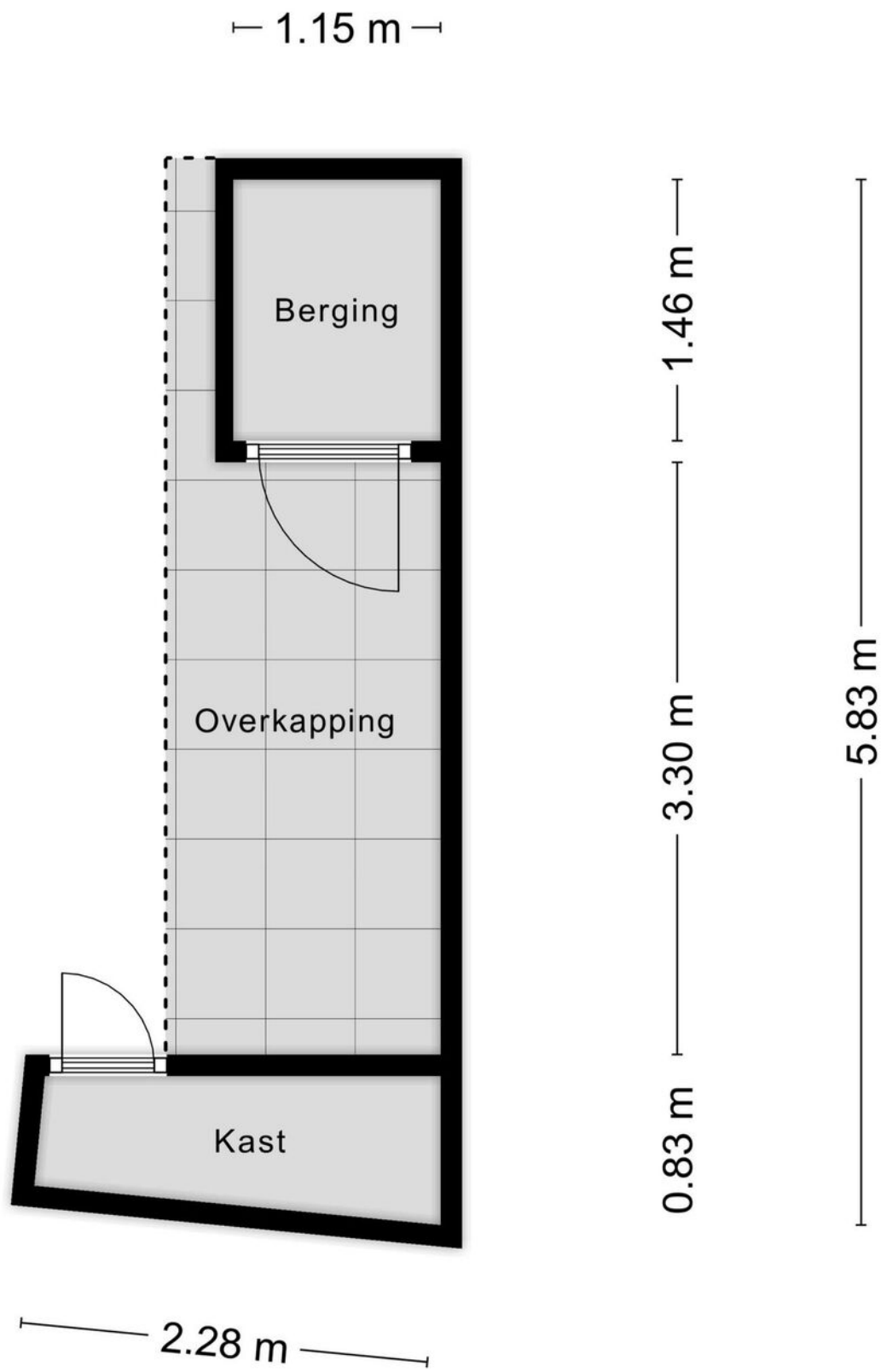
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tekeningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tekeningen




Kadastrale kaart

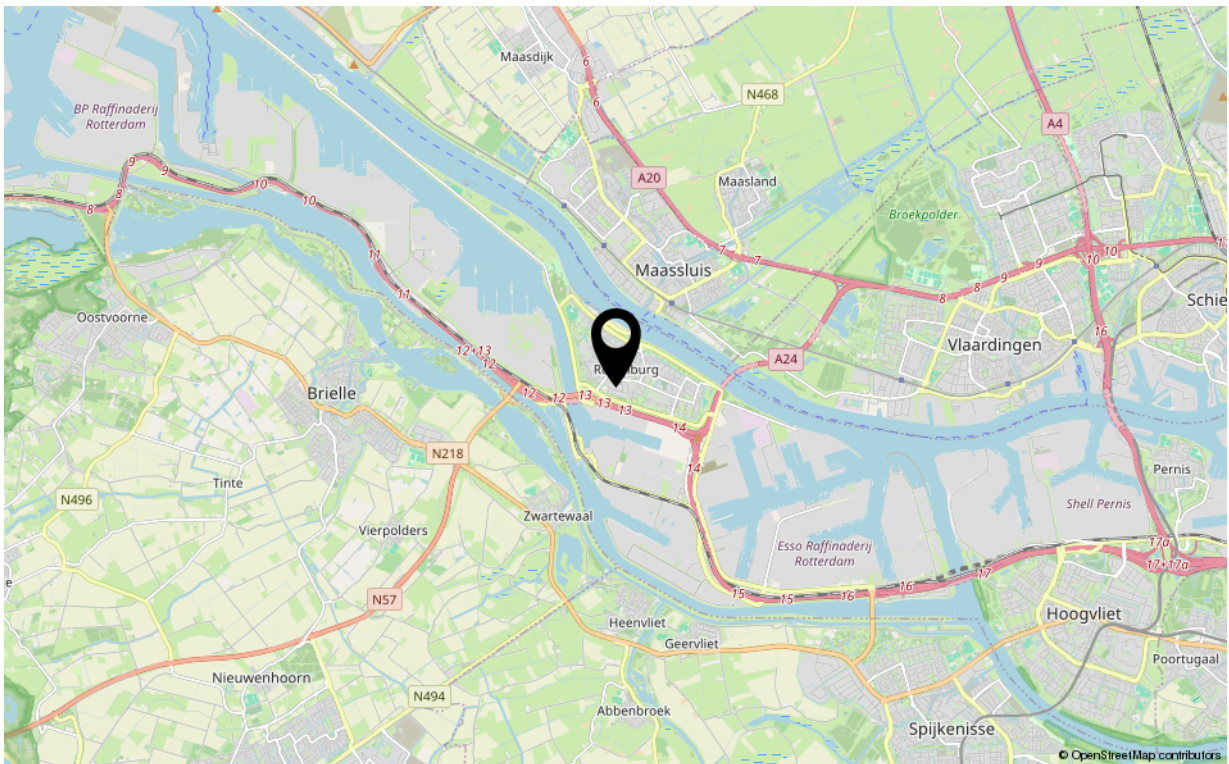
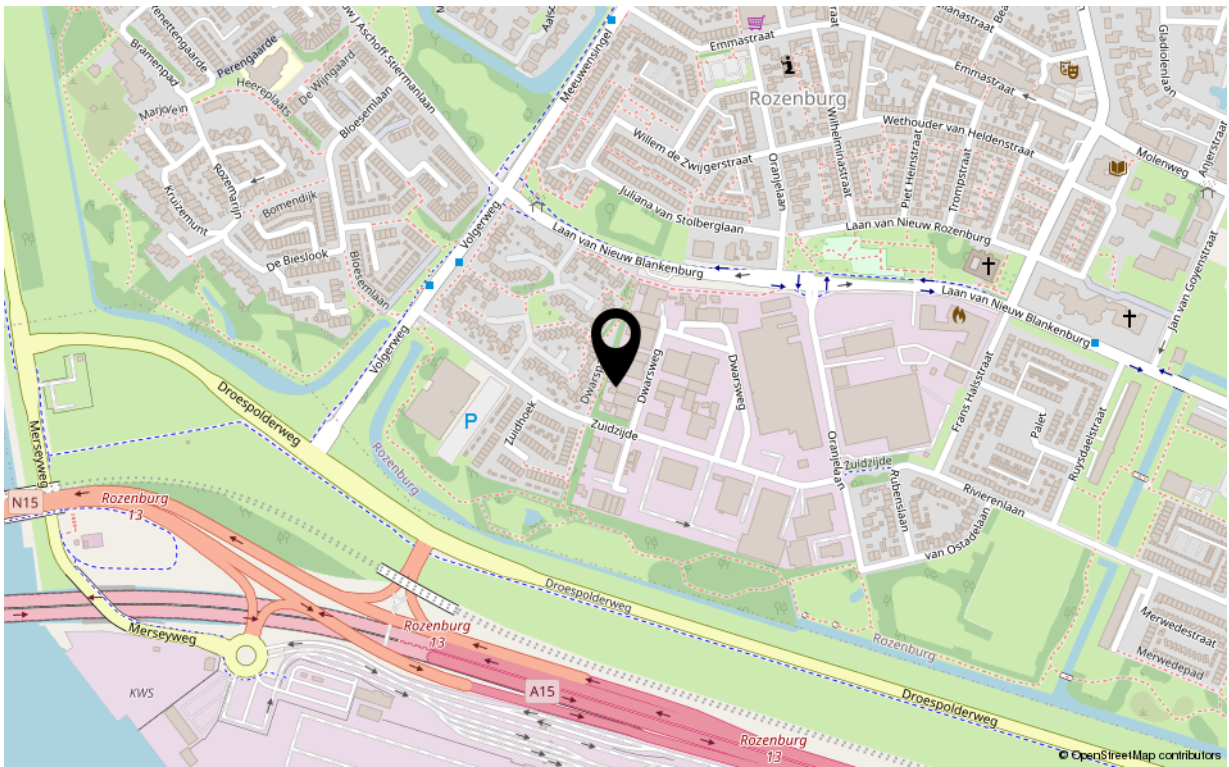
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rozenburg Sectie B Perceel 6876</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
---	---	---

Google maps





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.

VBO-erkend en gecertificeerd

We zijn lid van de branchevereniging VBO en de makelaar is uiteraard gecertificeerd (SCVM en 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 40 jaar in de regio en heeft daarnaast ruim 23 jaar werkervaring in de lokale makelaardij. Ons makelaarskantoor is gevestigd in een charmant stadspan in het centrum van Brielle. Van hieruit is heel Voorne-Putten 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 VBO voorwaarden.