

**TE KOOP**  
**€ 450.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

[info@devreijmakelaardij.nl](mailto:info@devreijmakelaardij.nl)



**Noordererf 18**

**3181 JB Rozenburg**





# Noordererf 18 3181 JB Rozenburg

## Inleiding

---

Op een woonerf gelegen goed verzorgde eindwoning met ruime tuin. Een ideale plek voor gezinnen. De woning ligt nabij een grasveldje met speelvoorzieningen en in een kindvriendelijke buurt. Bouwjaar van de woning is 1977 en het woonoppervlak is ca. 142 m<sup>2</sup>. Het perceel is met 179 m<sup>2</sup> ruimer dan de omliggende tuinen. De woning is uitstekend onderhouden. Vermeldenswaardig zijn de 3 (evt 4 of 5) slaapkamers, de 2 badkamers en de zonnige tuin met achterom. De gevel is deels bekleed met Keralit delen. Verwarming middels cv-combiketel (Remeha 2020). 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

Entree/ hal met garderobe, betegeld toilet, moderne meterkast en toegang tot de inpandige berging.

## Inpandige berging - ca. 4.20 x 1.42 m

De inpandige berging is direct te bereiken vanuit de voortuin en de hal. Deze berging wordt voornamelijk gebruikt als binnenkomst en bijkeuken. Deze is v.v. elektra, wateraansluiting en plavuizen vloer. Ideaal voor jassen, schoenen en bijvoorbeeld een vriezer.

## Woonkamer - ca. 25 m<sup>2</sup>

De sfeervolle lichte woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een eikenhouten pakketvloer met vloerverwarming, raampartij met shutters en gestucte wanden. Tussen de woonkamer en woonkeuken is de trapopgang.





## Ligging en indeling

---

Woonkeuken - ca. 4.58 x 4.11 m

De woonkeuken is gesitueerd aan de voorzijde. De hoekopstelling met composiet blad is uitgevoerd met spoelunit, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron, vaatwasmachine (2022) en koelkast. Via de achterdeur is de tuin bereikbaar. De keuken is voorzien van airconditioning.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Via de trap met schuifdeur bereikt men de overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is v.v. laminaat.

Slaapkamer I - ca. 5.70 x 3.66 m

Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en v.v. laminaat.

Slaapkamer II - ca. 4.16 x 2.97 m

Deze slaapkamer is ook gelegen aan de voorzijde en v.v. laminaat.

Kastenkamer/ inloopkast - ca. 2.94 x 1.77 m

Deze ruimte is gelegen aan de achterzijde is momenteel in gebruik als inloopkast (indien hier een dakraam wordt geplaatst wordt er een extra werk/ slaapkamer gecreëerd).





## Ligging en indeling

---

Badkamer - ca. 4.94 x 2.19 m

Prachtige geheel betegelde xxl badkamer (2021) met inloopdouche, bad, dubbel wastafelmeubel, designradiator en toilet. De badkamer is v.v. een dakraam.



## Ligging en indeling

---

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot slaapkamer en ruime wasruimte.

Wasruimte - ca. 3.40 x 3.11 m

Wasruimte met dakraam. Hier is de opstelplaats CV-ketel (Remeha 2020), opstelplaats voor de wasmachine, wasdroger en mechanische ventilatie.

Badkamer II - ca. 2.64 x 1.23 m

Betegelde badkamer (2021). Vanuit de wasruimte bereikbaar en v.v. voorzien van douche en wastafelmeubel.

Slaapkamer III - ca. 4.84 x 3.08 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en v.v. airconditioning. Ook deze kamer is ruim en v.v. laminaatvloer.





## Ligging en indeling

---

De keurig aangelegde zonnige achtertuin is bereikbaar via de keukendeur. De extra grote tuin beschikt over een terras met sierbestrating, borders, veel groen en achterom. Een houten fietsenberging biedt plaats aan de fietsen. Achter de berging is nu ruimte voor de trampoline.

Bijzonderheden:

- keurige hoek eengezinswoning met zonnige tuin;
- kindvriendelijke buurt;
- inpandige berging en losse fietsenberging;
- 2 moderne badkamers en woonkeuken;
- gedeeltelijk airconditioning, zonnepanelen;
- 3 slaapkamers evt 4 of 5 eenvoudig te realiseren;
- hordeuren (recent geplaatst);
- Google deurbel en camera in achtertuin;
- bouwjaar 1977 en woonopp. ca. 142 m<sup>2</sup>, perceel 179 m<sup>2</sup>;
- betonnen vloeren;
- gelegen dichtbij recreatiestreek "de landtong" en het Brielse meer.



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





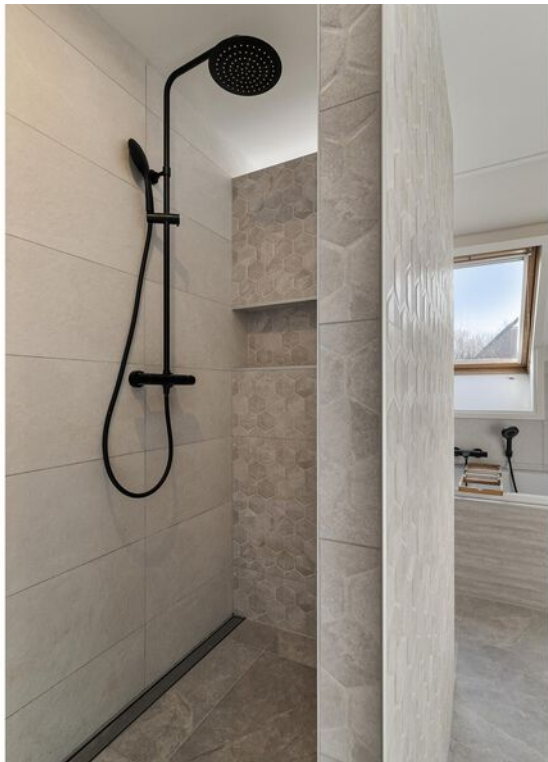
# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





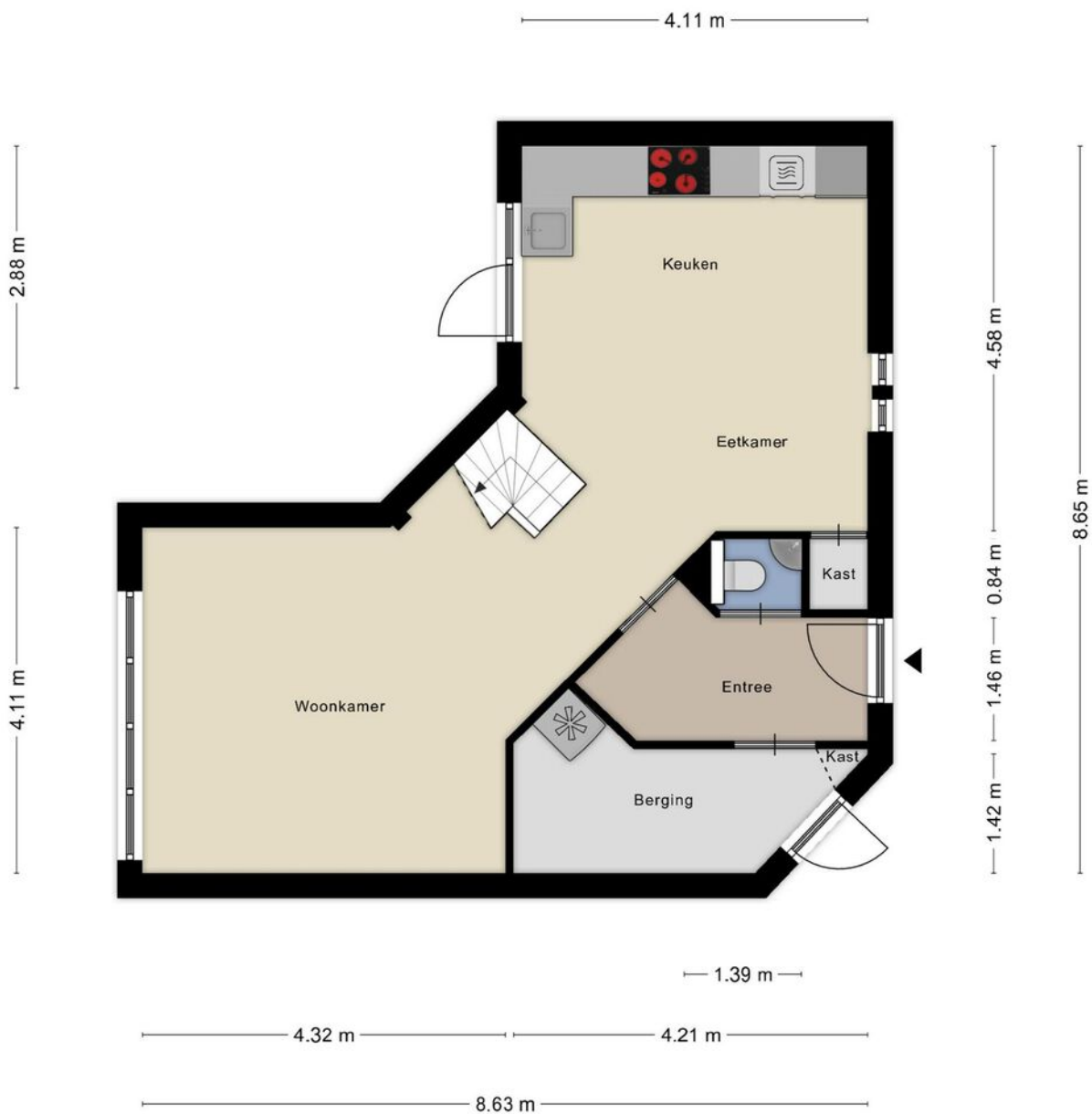
# Foto's

---





# 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

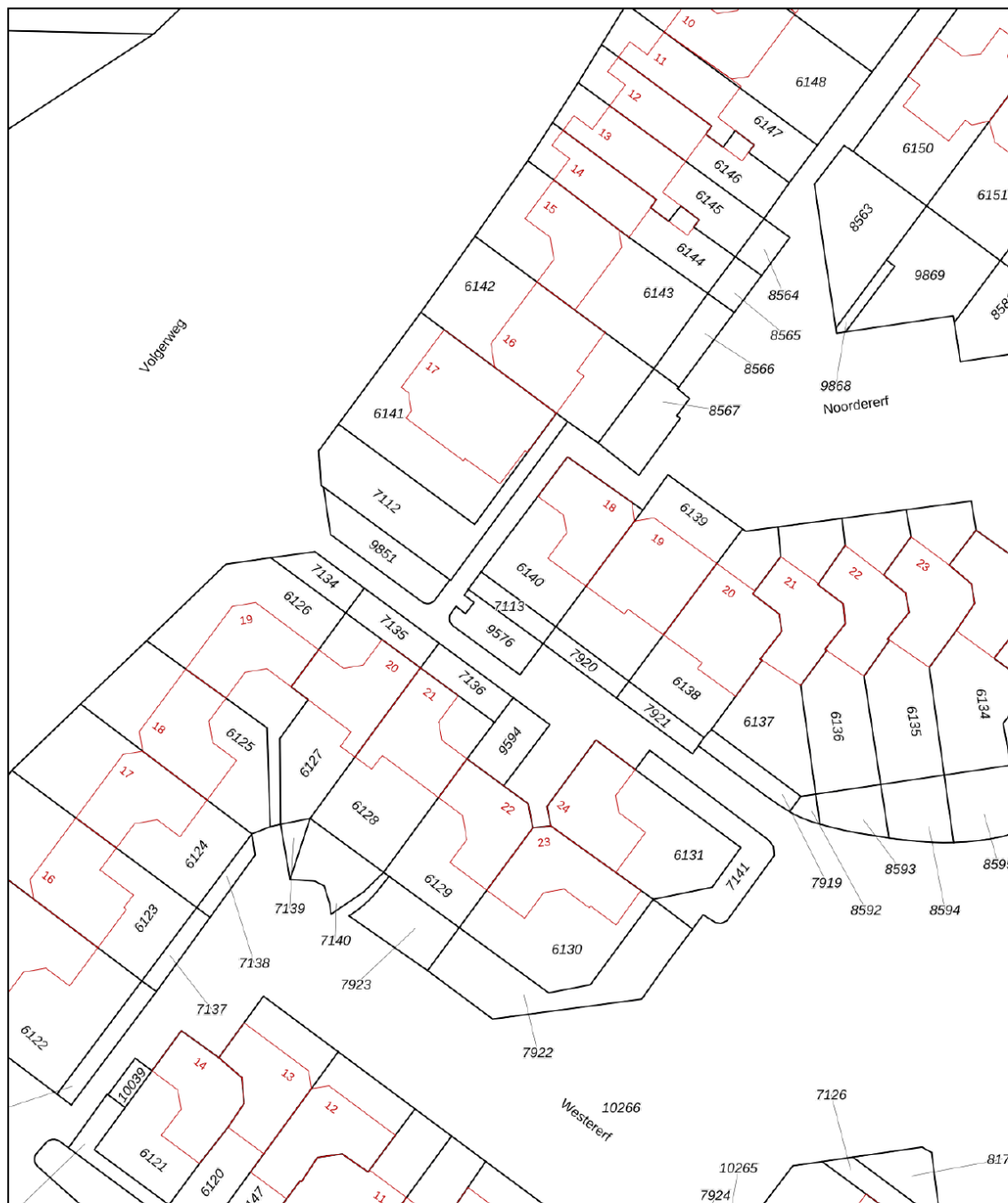



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



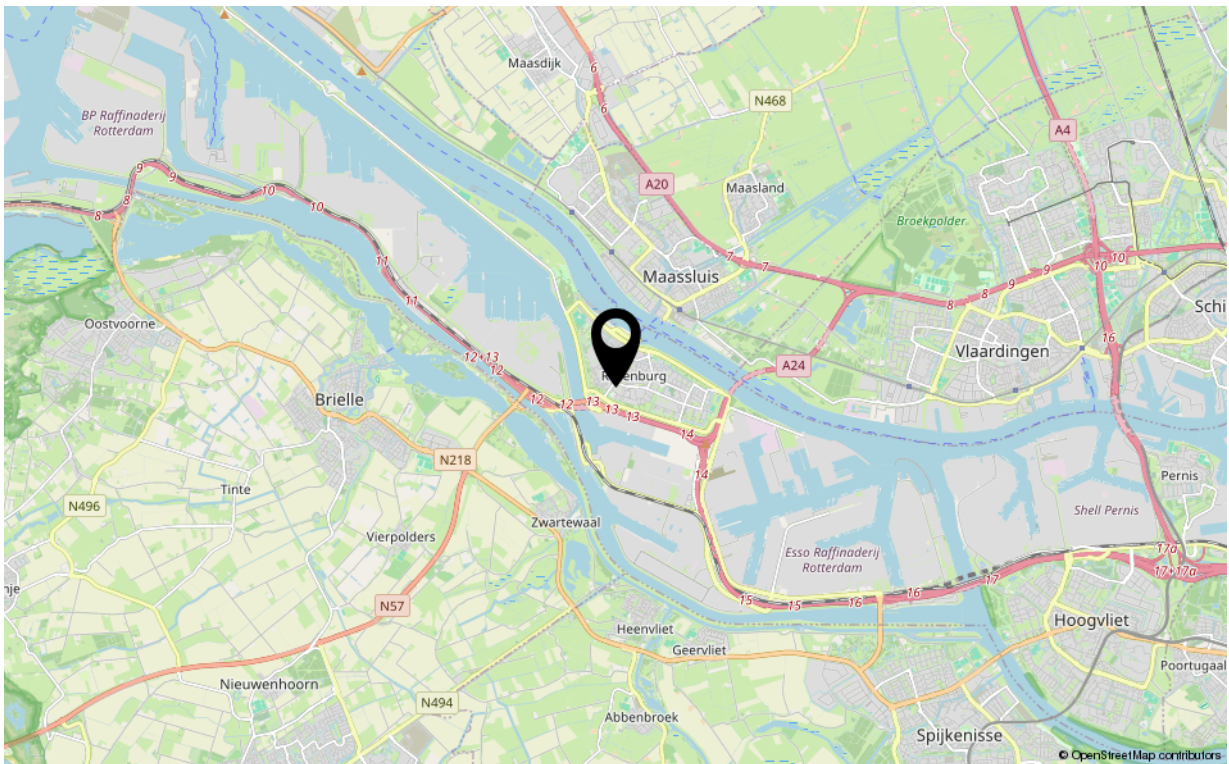
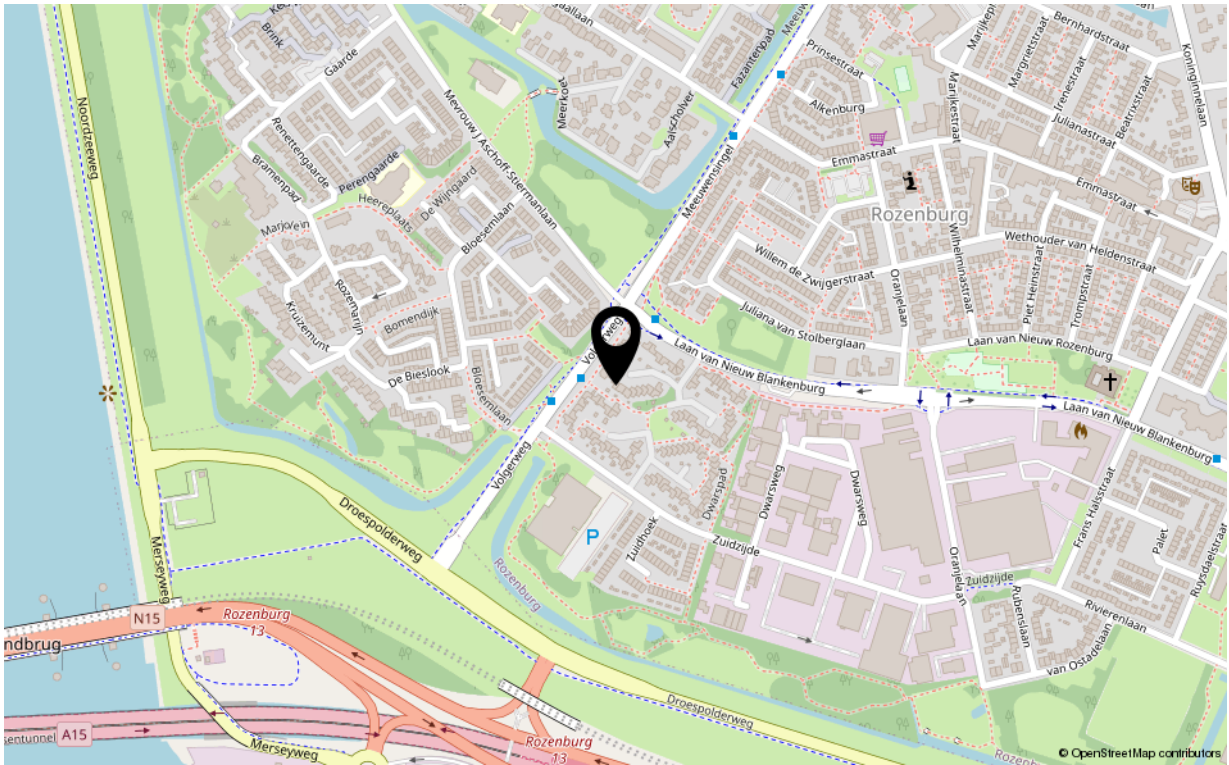
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rozenburg</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7113</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Google maps



# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woning eengezinswoning  
Type woonhuis eindwoning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1977  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten goed  
Dak gedekt met pannen  
Isolatie muurisolatie, dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 179 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 142 m<sup>2</sup>  
Inhoud 511 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 8 m<sup>2</sup>

## Energie

Energielabel D  
Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Warm water c.v.-ketel  
C.V.-ketel Remeha 2020

## Indeling

Aantal kamers 6  
Aantal slaapkamers 3

## Buitenruimte

Ligging zuidwest  
Hoofdtuin achter  
Heeft een achterom ja  
Staat verzorgd

## Berguimte

Parkeergelegenheid openbaar  
Berging inpandig  
Houten berging in tuin





# 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 NRVV). 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 nemen in een koopakte op:*

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

*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 gebruiksoverlakte. 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.*