

**TE KOOP**  
**€ 475.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

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



**Nachtegaallaan 41**

**3181 SL Rozenburg**



# Nachtegaallaan 41 3181 SL Rozenburg

## Inleiding

---

Gelegen in een kindvriendelijke wijk staat deze fraaie, gemoderniseerde 2/1 kapwoning met praktijkruimte en zonnige tuin. De ruime 2/1 kapwoning heeft een moderne keuken, luxe badkamer en tuin gelegen op het zuiden. Bouwjaar van de woning is 1988, woonoppervlak ca. 118 m<sup>2</sup> en 258 m<sup>2</sup> eigen grond. Vermeldenswaardig zijn de praktijkruimte/ werkkamer (voormalige garage), 4 slaapkamers en moderne keuken. De tuin met terrasoverkapping is onderhoudsarm en heeft een tweede berging. CV-combiketel (Remeha HR 2013). Voorzieningen zoals winkels, supermarkt, scholen en sportvelden zijn dichtbij. Parkeren kan voor de deur op eigen oprit.





# Ligging en indeling

---

## Omschrijving

Entree/ hal met veel lichtinval en toilet. De hal is vergroot en hier is tevens de garderobe en trapopgang naar de 1e verdieping.

Woonkamer - ca. 7.30 x 5.01/ 3.05 m

De woonkamer gelegen aan de achterzijde is voorzien van PVC-vloer in visgraat motief met vloerverwarming. Het plafond is geheel glad gestuukt en de woonkamer geeft toegang tot de achtertuin.



## Ligging en indeling

---

Keuken - ca. 5.01 x 2.07 m

De open keuken in U-opstelling is gelegen aan de voorzijde. De moderne opstelling (2018) beschikt over een spoelunit, vaatwasser, combi-oven, koelkast met vriesvak, kookplaat en afzuigkap.



# Ligging en indeling

---

Salon/ praktijkruimte/ werkkamer - ca. 4.04 x 2.81 m





# Ligging en indeling

---

Eerste verdieping

Ruime overloop met vaste trap naar 2e verdieping.

Slaapkamer I - ca. 2.09 x 2.88 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van laminaatvloer en dakkapel (2023).

Slaapkamer II - ca. 4.00 x 2.82 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van laminaat, dakkapel en airconditioning.

Slaapkamer III - ca. 4.03 x 2.82 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van laminaatvloer en dakkapel.



# Ligging en indeling

---

Badkamer - ca. 2.75 x 1.84 m

Moderne hippe badkamer (ca. 2023) met douchecabine, dubbel wastafelmeubel, toilet en designradiator.



## Ligging en indeling

---

Tweede verdieping - ca. 2.82 x 4.05 m

Zolderslaapkamer voorzien van dakraam aan de voorzijde en achterzijde, airconditioning en knieschotten. Tevens een vaste kast met wasmachineaansluiting en opstelplaats CV-combiketel.





# Ligging en indeling

---

## Tuin

De fraaie ruime tuin is gelegen op het zuidwesten en voorzien van terras, kunstgras en grote terrasoverkapping met berging. Aan de woning is de tweede (stenen) berging. De tuin heeft een poort naar de straat.

De voortuin biedt ook plaats aan de oprit voor 1 auto.

De praktijkruimte is gerealiseerd in de voormalige garage. De salon met aparte ingang beschikt over een PVC-vloer en elektrische verwarming.



## Ligging en indeling

---

- zeer ruime woning met 4 slaapkamers en praktijkruimte in kindvriendelijke wijk;
- bouwjaar 1988;
- woonopp 118 m<sup>2</sup>, perceel 258 m<sup>2</sup>, cv ketel 2013;
- moderne keuken, nieuwe badkamer;
- PVC-vloer in visgraat motief;
- diverse slaapkamer voorzien van airconditioning;
- hardhouten kozijnen, geheel dubbel glas;
- nieuwe dakkapellen;
- tuin gelegen op het zuidwesten met terrasoverkapping;
- stenen berging en houten berging;

Wij nemen in een koopakte op:

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

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



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

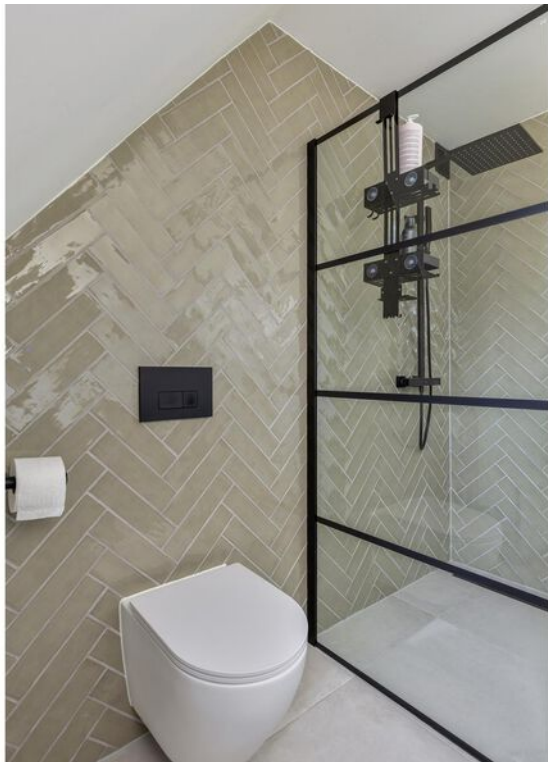
---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Tekeningen



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

# Tekeningen

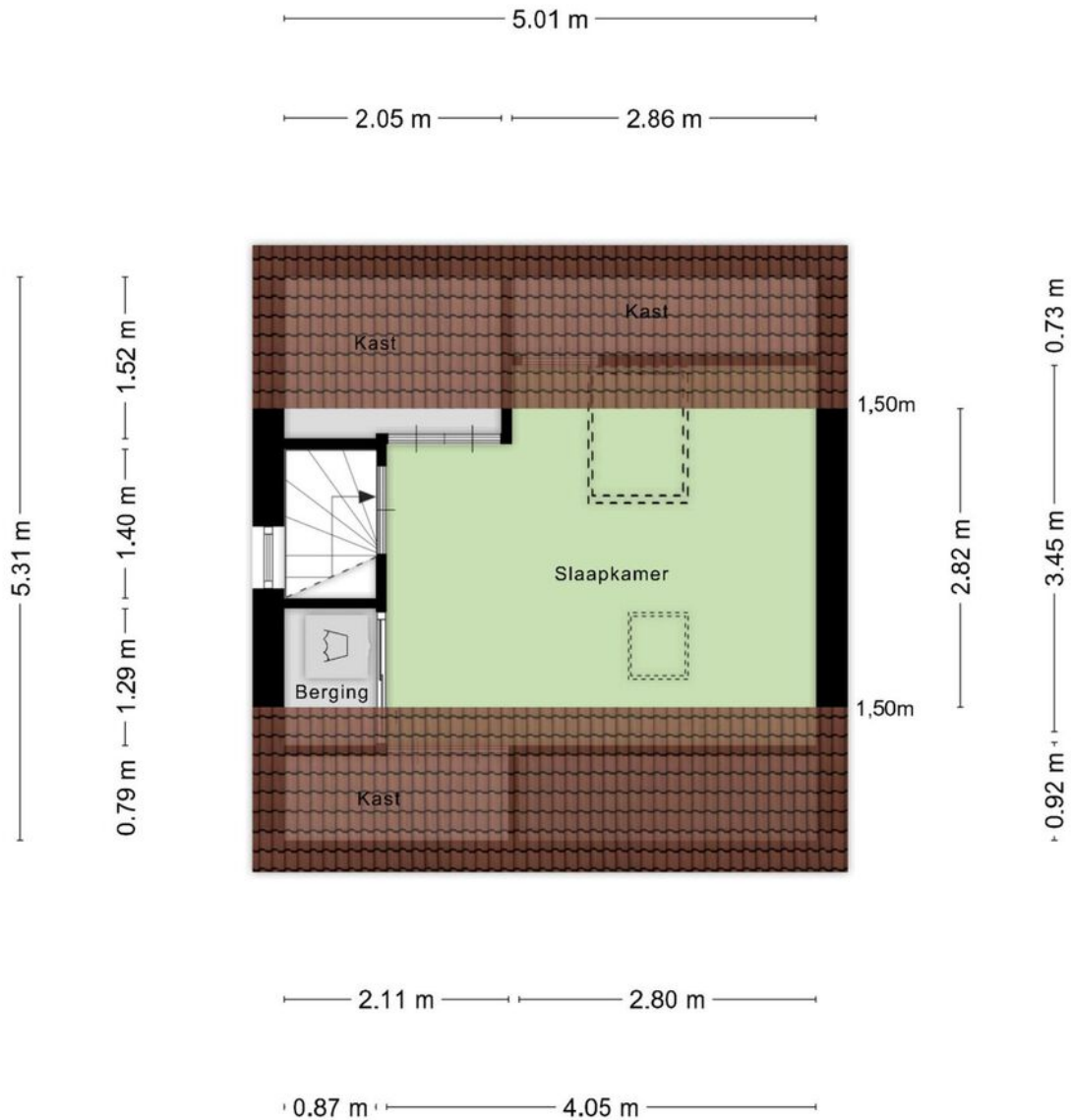


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Tekeningen

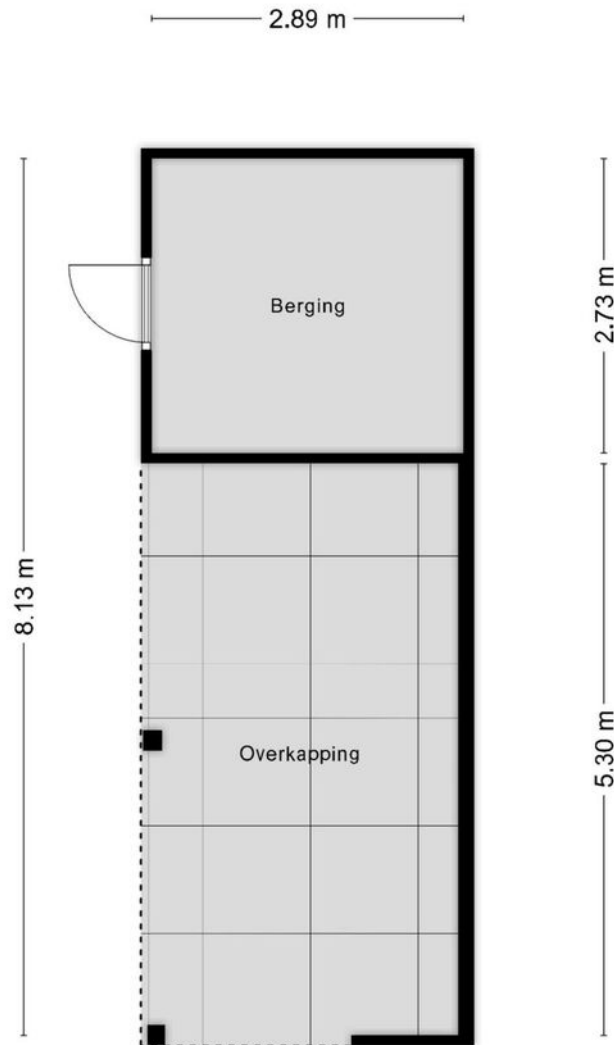
---



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

# Tekeningen

---



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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

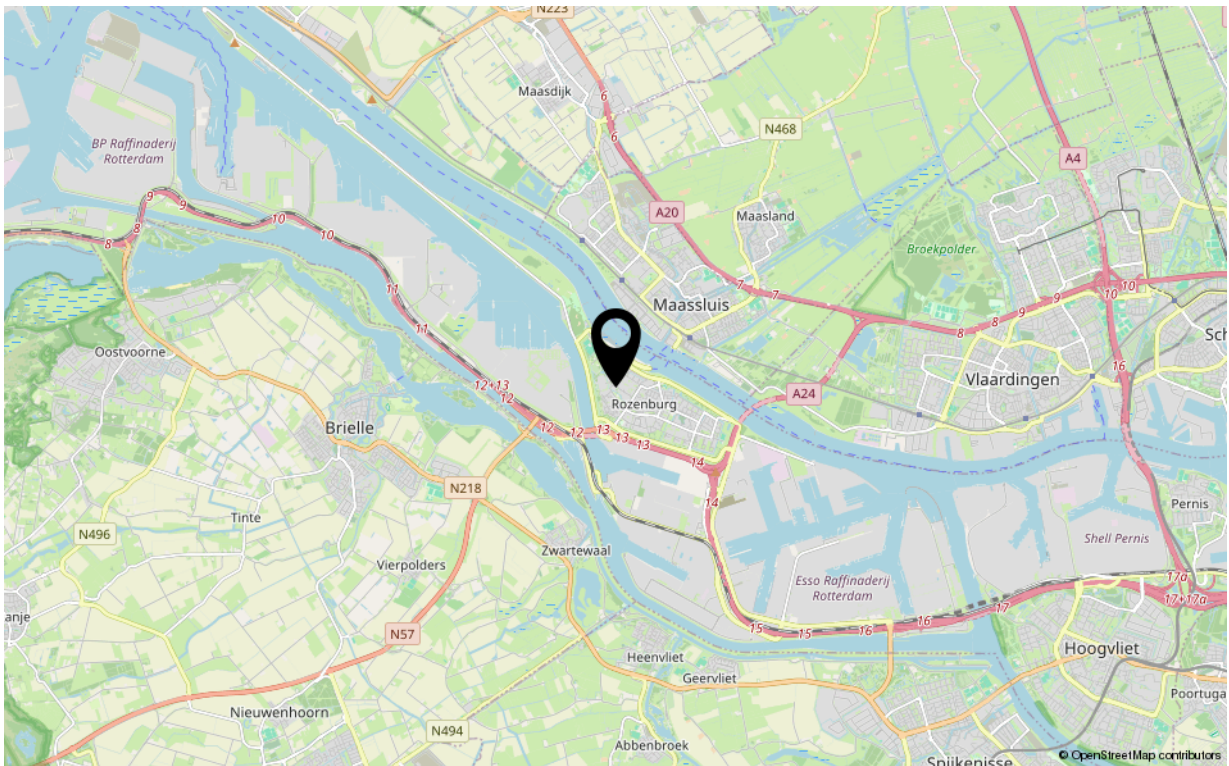
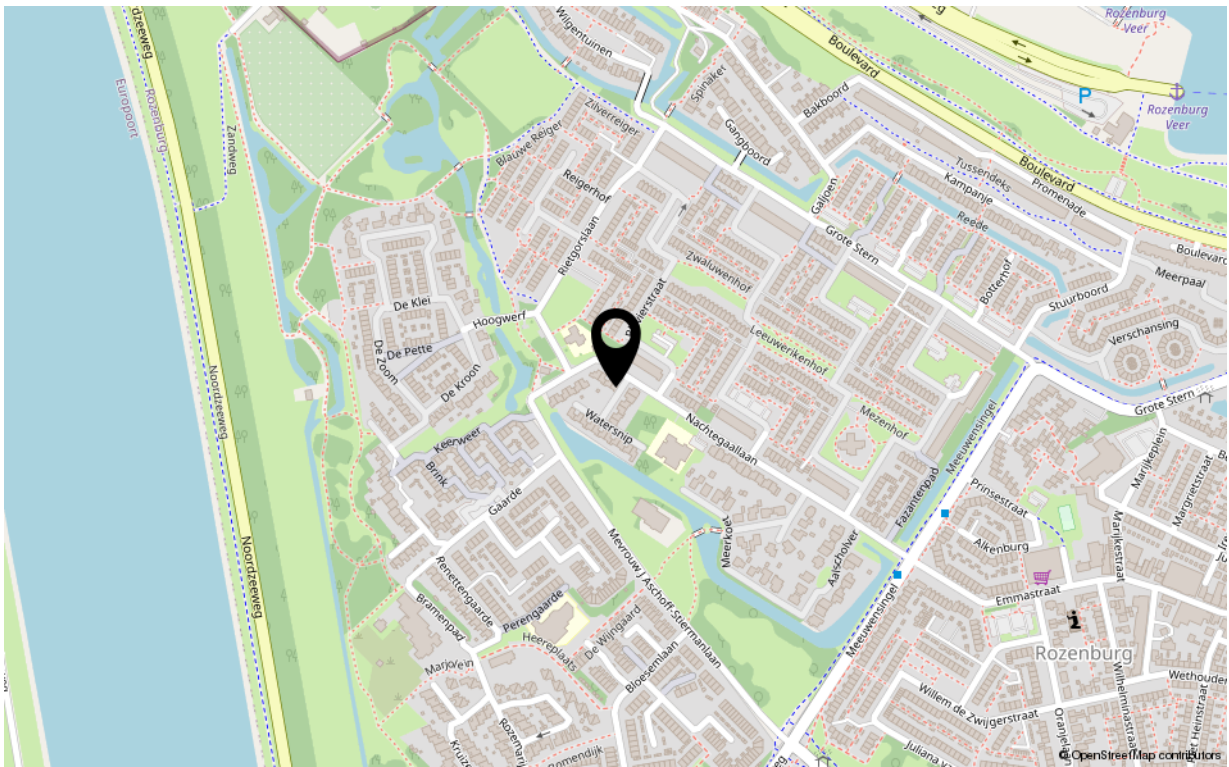
Uw referentie: ---



<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><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rozenburg</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7361</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

# Google maps

---





# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woning eengezinswoning  
Type woonhuis 2-onder-1-kapwoning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1988  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten goed  
Dak zadledak  
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 258 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 118 m<sup>2</sup>  
Inhoud 440 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 8 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label C  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water c.v.-ketel  
C.V.-ketel Remeha HR 2013

## Indeling

Aantal kamers 5  
Aantal slaapkamers 4

## Buitenruimte

Ligging zuidwest  
Hoofdtuin achtertuin  
Heeft een achterom ja  
Staat verzorgd

## Bergruimte

Parkeergelegenheid op eigen terrein, in de straat



# 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!*

*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.*

*- gelegen dichtbij recreatiestreek "de landtong" en het Brielse meer.*

