



FERRO 22 RHOON



Vraagprijs € 530.000 k.k.

**UITGEBOUWDE HOEKWONING | NIEUWE KEUKEN
DIEPE VOOR- EN ACHTERTUIN | AUTOVRIJ GELEGEN**



WELKOM

Rhoon-De Driehoek

Stap binnen in deze prachtig gerenoveerde hoekwoning, perfect gepositioneerd in een rustige, verkeersvrije straat. Een oase van comfort en ruimte wacht op jou en je gezin. Met een uitbouw, een sfeervolle overkapping in de tuin en gelegen in een kindvriendelijke omgeving is dit niet zomaar een huis, maar een plek om thuis te komen. De begane grond is onlangs volledig vernieuwd, met een uitbouw die is uitgerust met 2 lichtkoepels, een gloednieuwe keuken, strak gestucte muren en een warme PVC-vloer met vloerverwarming.

Deze woning biedt niet alleen een comfortabele leefruimte, maar ook een levensstijl waar je naar verlangt. Mis deze kans niet om jezelf en je gezin te verwelkomen in deze prachtige thuisbasis. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging!





WOONOPPERVLAKTE

141 m²

INHOUD

500 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

209 m²

BOUWJAAR

2007

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5



TYPE WONING:

hoekwoning

TUINLIGGING:

noordoost

ENERGIELABEL:

A

OPLEVERING:

in overleg















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Achter de voordeur kom je binnen in deze moderne, uitgebouwde eengezinswoning. De hal verwelkomt je met een eigentijds toilet en handige opbergruimte onder de trap, tevens is hier de meterkast gesitueerd. Via een stijlvolle zwart stalen deur betreed je de royale keuken (ca. 5 m²) en de woonkamer (ca. 36 m²), verrijkt met een uitbouw met 2 lichtkoepels die overvloedig daglicht binnenlaten. De moderne keuken, vernieuwd in 2021, is een chef's droom, uitgerust met een scala aan inbouwapparatuur zoals een magnetron, hetelucht oven, vrijstaande dubbeldeurs koelkast met ijsblokjes functie en gefilterd water, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser en een Quooker kraan. De keuken is uitgevoerd in zwart met een licht composiet aanrechtblad.

Aan de achterzijde nodigen openslaande deuren je uit naar de fraai aangelegde achtertuin, compleet met een recentelijk geplaatste overkapping met verlichting, kunstgras en sierbestrating en een stenen berging. De tuin is ook bereikbaar middels een handige achterom.

EERSTE VERDIEPING:

Enmaal boven leidt de overloop naar de 3 ruime slaapkamers en een luxueuze badkamer. Twee van de slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning, terwijl de 3e slaapkamer en de badkamer aan de voorzijde zijn gesitueerd.

Slaapkamer 1 (ca. 16 m²) gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 (ca. 8 m²) gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 (ca. 10 m²) gelegen aan de voorzijde.

De badkamer (ca. 5 m²) is een toevluchtsoord van ontspanning, met een inloopdouche, tweede toilet, een elegant wastafelmeubel met spiegelkast en een designradiator, allemaal omringd door smaakvolle wit/grijze tegels.

TWEDE VERDIEPING:

De zolderverdieping verwelkomt je met twee ruime slaapkamers, waarvan één is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde.

Slaapkamer 4 (ca. 10 m²) gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 5 (ca. 12 m²) gelegen aan de voorzijde.

Deze verdieping biedt tevens veel bergruimte. Op de overloop bevindt zich de CV-ketel, mechanische ventilatiebox en de wasmachine-aansluiting. De overloop is heerlijk licht door het raam van de dakkapel en een Velux dakraam, terwijl de laminaatvloer warmte en stijl toevoegt aan deze veelzijdige verdieping.

Op de begane grond is vloerverwarming als hoofdverwarming geïnstalleerd.

Binnen en buiten schilderwerk van de kozijnen is uitgevoerd in februari 2024.

De verbouwing van de begane grond is in 2021 uitgevoerd, inclusief de vervanging van de keuken.

De overkapping is in 2022 geplaatst.

De tuin is deels vernieuwd in 2022.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	2007
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	A
---------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	141 m ²
Perceeloppervlakte	209 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Inhoud	500 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 469.000,-
OZB (eigenaar)	€ 471,-
Waterschapslasten	€ 562,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 762,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 365,- / € 32,-

BIJZONDERHEDEN

- Op de begane grond is vloerverwarming als hoofdverwarming geïnstalleerd.
- Binnen en buiten schilderwerk van de kozijnen is uitgevoerd in februari 2024.
- De verbouwing van de begane grond is in 2021 uitgevoerd, inclusief de vervanging van de keuken.
- De overkapping is in 2022 geplaatst.
- De tuin is deels vernieuwd in 2022.





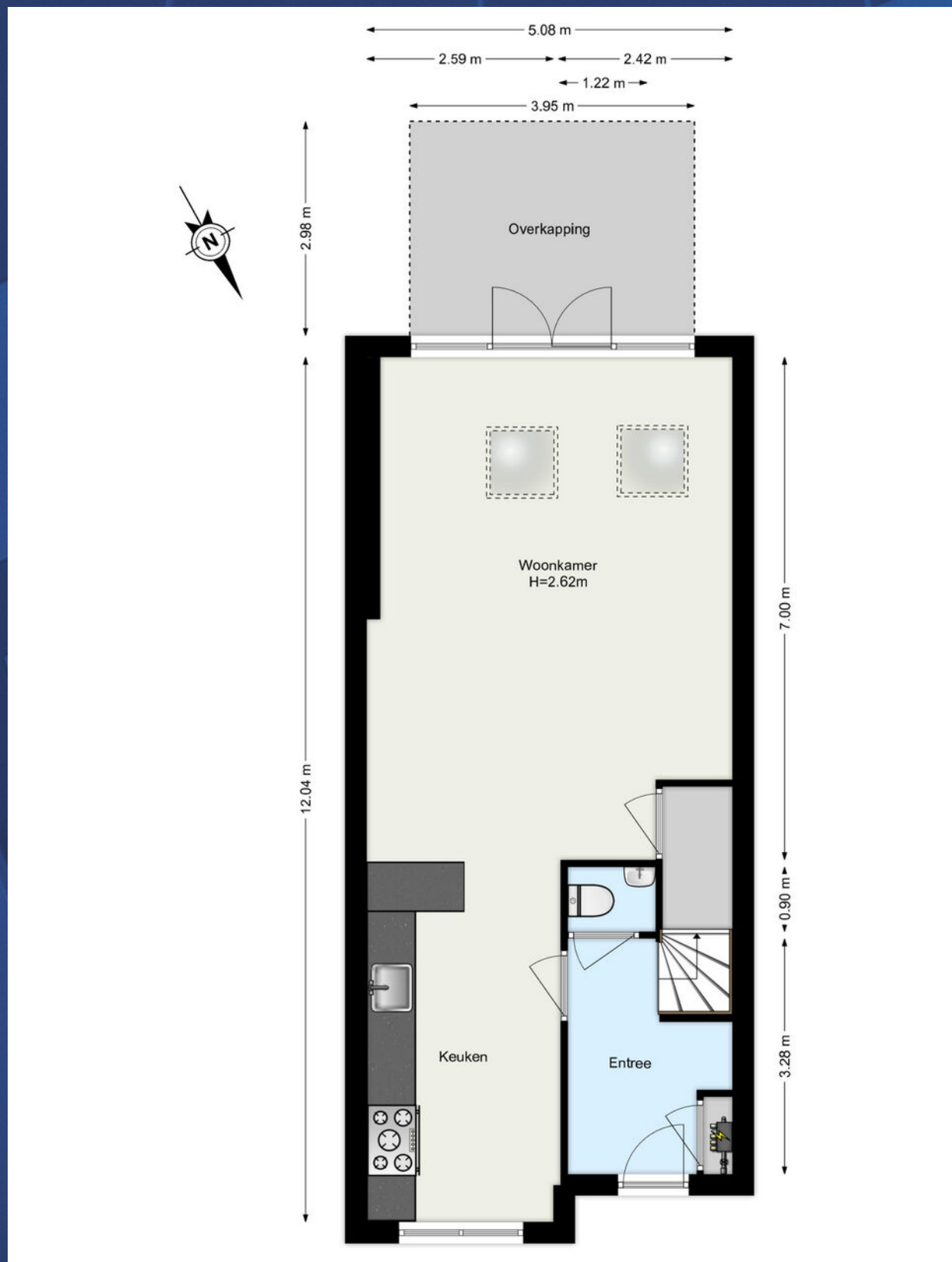




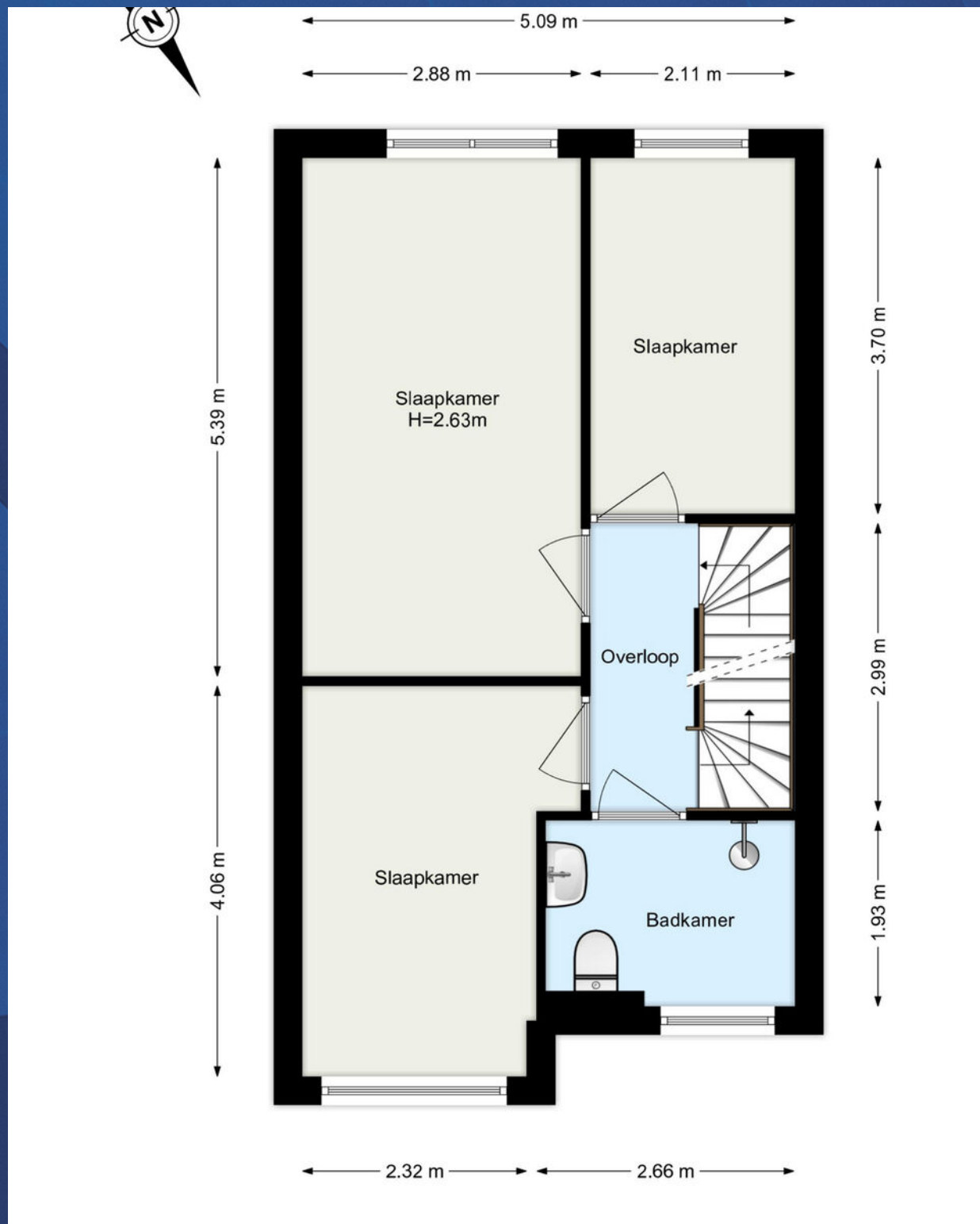




PLATTEGROND



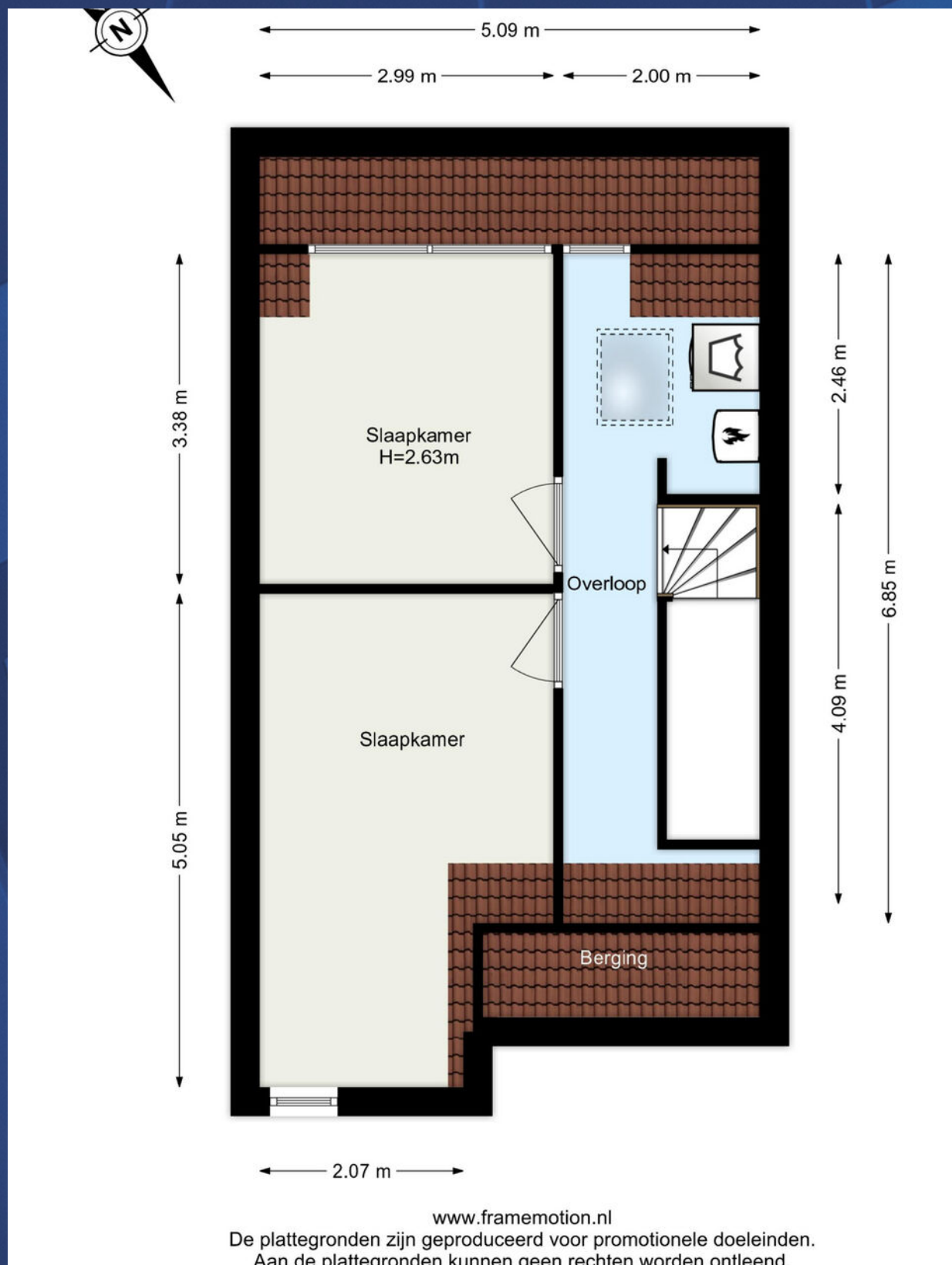
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Lijst van roerende zaken

Heeft u niet voldoende ruimte? De laatste pagina geeft u de mogelijkheid om meer roerende zaken te noteren.
Een kopie van deze lijst van roerende zaken wordt aan de koopovereenkomst gehecht. (model 11-2023)



Adres:

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Woning - Interieur				
Inbouwspots				
Dimmers				
Opbouwverlichting				
Losse (hang)lampen				
* Losse (kleding)kast(en)				
Boeken/legplanken				
Jaloezieën/lamellen/Luxaflex				
Rol gordijnen				
Gordijnen/vitrage bg				
Gordijnen/vitrage 1e verd.				
Gordijnen/vitrage 2e verd.				
Gordijnrails bg				
Gordijnrails 1e verd.				
Gordijnrails 2e verd.				
Vloerafwerking bg				
Vloerafwerking 1e verd.				
Vloerafwerking 2e verd.				
Gashaard/houtkachel				
Toilet accessoires				
Keuken				
Keukenblok verlichting				
(Combi)magnetron				
(Stoom)oven				
Kookplaat/fornuis				
Vaatwasser				
Kokendwaterkraan				
Koelkast				
Vrieskast				
Afzuigkap/schouw				
Inbouw koffiemachine				

* zie pagina 3



overname

gaat mee

blijft achter

n.v.t.

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Badkamer				
Ligbad				
Jacuzzi/whirlpool				
Douche (cabine/scherm)				
Stoomdouche (cabine)				
Wastafel				
Wastafelmeubel				
Planchet				
Toiletkast				
Toilet				
Toiletrolhouder				
Toiletborstel (houder)				
Exterieur/Veiligheid/Instalatie/Energiebesparing				
Externe brievenbus				
(Video) deurbel				
Veiligheidsslotsen				
Alarminstallatie				
Beveiligingscamera's				
Rookmelders				
Koolstofmonoxidemelder				
Airconditioning				
* Thermostaat				
CV-ketel				
Geiser				
Close-in-boiler				
Tuin				
* Tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding				
Werkbank schuur / garage				
Vijver				
Buitenverlichting				
Tuinhuis/berging				
Vlaggenmast				
Voet van droogmolen				
Heater				

* zie pagina 3



	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Overig				
Wasmachine				
Wasdroger				
Veiligheidsschakelaar wasmachine				
Waterslot wasmachine				
Oplaadpunt elektrische auto				
Zonnepanelen				

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: Cv-ketels, zonnepanelen, boilers en geisers). Indien van toepassing, hieronder aangeven wat voor contracten er zijn en of deze kunnen / moeten worden overgenomen, achterblijven of mee gaan:

* Indien blijft achter, welke onderdelen blijven achter:

Overige zaken en/of opmerkingen:

Verkoper kan geen garantie geven voor de goede werking van (eventueel) mee verkochte apparatuur.

De waarde van de in deze lijst genoemde roerende zaken bedraagt voor de overdrachtsbelasting:
(in te vullen door de koper(s))

€ _____ zegge: _____

Aldus overeengekomen en in enkelvoud ondertekend:

Verkoper(s)

Stephan van der Schaar
Maureen Jonesh


Koper(s)

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: LHN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rhoon Sectie B Perceel 3123</p>	<p>kadaster</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

HET KOPEN VAN EEN WONING

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw RE/MAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de RE/MAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store



GET IT ON
Google Play



RE/MAX
MAKELAARSGROEP

WONEN IN

PORTLAND CENTRUM

Portland is een fantastische plek om te wonen. Alle denkbare (openbare) voorzieningen zijn in de directe omgeving te vinden en de wijk ligt ook nog eens aan een schitterend natuurgebied. Vooral voor (jonge) gezinnen is het een ideale omgeving om te wonen en om in op te groeien.

Ongeveer driekwart van deze wijk ligt aan recreatiegebied, parken of groenstroken. Tussen de wijk en rondweg de Rhoonse Baan, ligt nog een grote groenstrook met waterpartijen, een skatebaan en een "stormbaan."

Centraal in de wijk ligt het kleinschalige winkelcentrum "Hof van Portland", ideaal voor de dagelijkse of wekelijkse boodschappen (AH, Kruidvat, bloemist, en een Primera). In het aangrenzende Carnisselande vind je het grote winkelcentrum met meerdere supermarkten, speciaalzaken en grote winkelketens.

Naast het Hof van Portland ligt de schoolcampus met drie basisscholen en twee kinderdagverblijven. Tussen de winkels en de schoolcampus in liggen de huisartsenpraktijk Portland, een apotheek en de bibliotheek. De voetbal- en tennisvereniging Smitshoek vind je ook in de nabije omgeving. Hockeyliefhebbers vinden de verenigingen Tempo en HCB in de directe omgeving. De centrale ligging nabij de belangrijke uitvalswegen van deze wijk is ook ideaal. Via de Rhoonse Baan kun je eenvoudig aansluiten op de A15 en onder de A15 door - via de waterkering - ben je direct in Rotterdam. Over de Portlandse Baan rijdt buslijn 182. Deze busverbinding brengt je naar Winkelcentrum en metrohalte Zuidplein. Metrohalte Slinge ligt op fietsafstand.

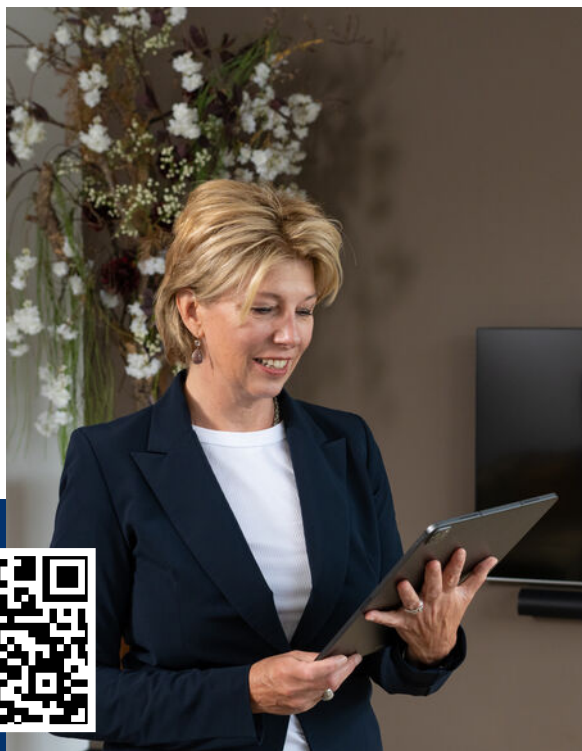


GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Lisa Hagens

Makelaar/Taxateur

06 10 83 53 83

lisahagens@remax.nl

www.remax-mg.nl

www.remax-mg.nl/lisahagens



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

RE/MAX[®]
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

