

# Rijsdijk 109

## RHOON



**VRAAGPRIJS € 1.450.000 K.K.**

**OPLEVERING IN OVERLEG**

### **Rijsdijk 109 – Authentieke woonboerderij met Vlaamse schuur in Rhoon**

Gelegen op een karakteristieke locatie aan de Rijsdijk in Rhoon bevindt zich deze bijzondere vrijstaande boerderijwoning met Vlaamse schuur en een royale tuin op eigen grond. De woning combineert historische charme met hedendaags wooncomfort en biedt daarnaast volop ruimte voor uiteenlopende woonwensen, zoals werken aan huis, hobby, atelier of opslag. De ligging is rustig en landelijk, met alle voorzieningen van Rhoon en Rotterdam in de directe nabijheid.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES



## INDELING:

### Begane grond:

Via een trap vanuit de eerste verdieping bereikt u de sfeervolle woonkamer. De woonkamer is voorzien van een houten vloer en geniet van veel daglicht. Vanuit deze ruimte zijn zowel de kelder als de gang bereikbaar. De gang biedt toegang tot een badkamer met douche en wastafel, een separaat toilet en de karakteristieke keuken. Vanuit de keuken heeft u directe doorgang naar de aangrenzende Vlaamse schuur. Deze grote, multifunctionele ruimte, waar vroeger het vee stond en hooi werd opgeslagen, wordt momenteel gebruikt als opslag. Aan de rechterzijde van de schuur bevindt zich een tweede hal met een extra toilet en wastafel, evenals toegang tot het zijpad dat de dijk met de achtertuin verbindt.

De woning is in 2024 voorzien van nieuwe kozijnen met dubbele beglazing en beschikt over een beveiligingsinstallatie.

### 1<sup>e</sup> verdieping:

Bij binnenkomst van het woonhuis betreedt u de eerste verdieping. De eerste verdieping is ook te betreden vanuit een trap uit de woonkamer. Aan de linkerzijde bevindt zich de zogeheten 'zondagse kamer', voorzien van een functionerende traditionele kachel en twee ingebouwde bedstedes. Aan de rechterzijde van de hal ligt een tussenkamer, die fungeert als overloop en waarin zich tevens de meterkast, elektrameter en gasmeter bevinden. Deze ruimte biedt toegang tot twee lichte slaapkamers aan de achterzijde van de woning. De hoofdslaapkamer beschikt over een doorgang naar een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Deze ruimte grenst tevens aan de verdieping van de Vlaamse schuur, die zich uitstekend leent voor gebruik als atelier of werkruimte.

### 2<sup>e</sup> verdieping:

Via een vaste trap in de tussenkamer op de eerste verdieping is de tweede verdieping bereikbaar. Hier treft u een royale overloop met de CV-installatie (Nefit 2013) en mechanische ventilatie. Aansluitend bevindt zich een ruime slaapkamer of werkkamer, voorzien van twee hoge bergruimten aan de achterzijde en twee lage bergingen aan de voorzijde. Boven de overloop is een vliering aanwezig, ideaal voor extra opslag.



**Tuin:**

De achtertuin is royaal, sfeervol en erg fraai aangelegd. De tuin beschikt over meerdere toegangen: een ruime oprit en twee zijpaden langs de woning. Verspreid over het perceel bevinden zich meerdere bijgebouwen:

- Een houten schuur met voormalig kippenhok aan de rechterzijde van het perceel
- Een wagenschuur met aangrenzend voormalig varkenshok aan de linkerzijde
- Een beschut terras achter de wagenschuur, ideaal gelegen uit de wind

Daarnaast zijn er een aparte afvalzone, een moestuin en twee bijenkasten aanwezig. De bijenkasten zijn eigendom van en worden onderhouden door een imker. De honingopbrengst wordt gedeeld. In overleg is het mogelijk de kasten te laten staan. In het midden van de moestuin staat een metalen stelling waar voorheen hopplanten tegenop groeiden. De tuin is rijk beplant met onder andere walnoten-, appel-, peren-, kersen- moerbei-, kweeperen- en mispelbomen.

De daken van de verschillende opstallen zijn in de afgelopen jaren volledig vernieuwd:

- Dak woonhuis (2017)
- Vlaamse schuur (2014)
- Houten schuur (2015)
- Wagenschuur (2016)



#### KENMERKEN:

- Vrijstaande woonboerderij (Rijksmonument) met authentieke elementen en een rijke geschiedenis
- Grote Vlaamse schuur met diverse gebruiksmogelijkheden
- Vier (slaap)kamers, kelder, zolder, vliering en meerdere bergingen
- Royale tuin met moestuin, bijenkast en diverse bijgebouwen
- Meerdere toegangen via oprit en zijpaden
- Voorzien van dubbele beglazing (2024) en beveiligingsinstallatie
- CV-installatie (Nefit, 2013)
- Gelegen op een rustige en landelijke locatie nabij Rhoon en Rotterdam

#### PERCEEL

3210m<sup>2</sup>;

#### WOONOPPERVLAK

218;

#### INHOUD

2291

#### BOUWJAAR

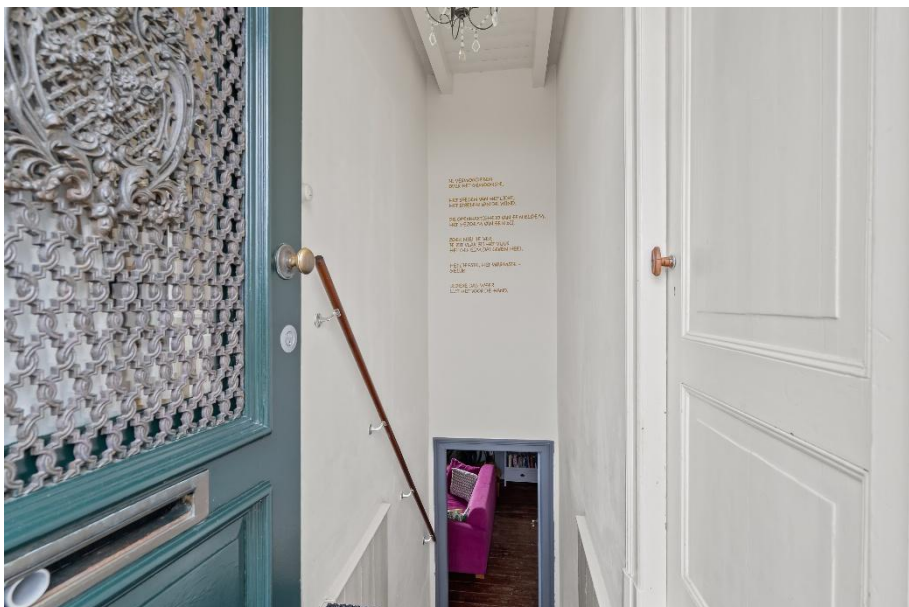
1930



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES

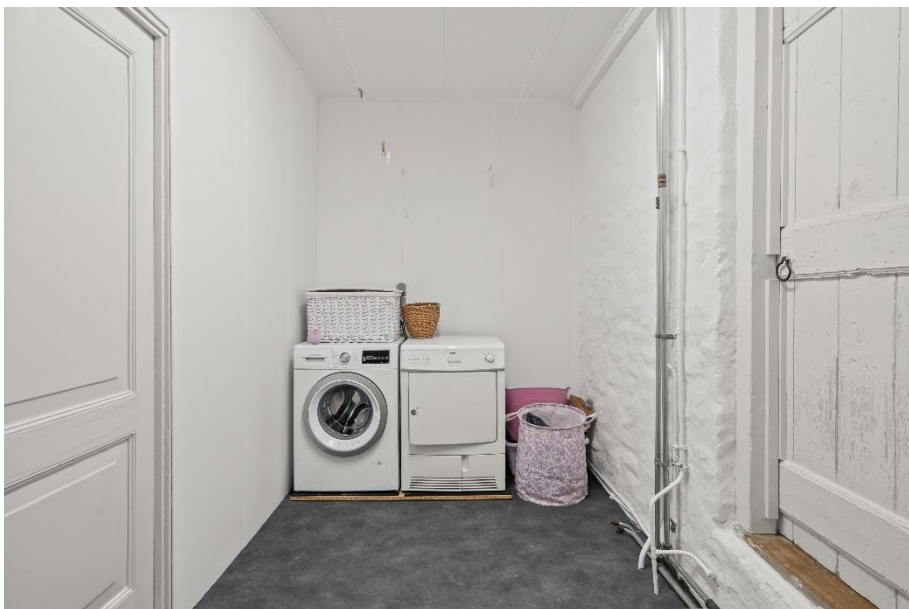




**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







8



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES



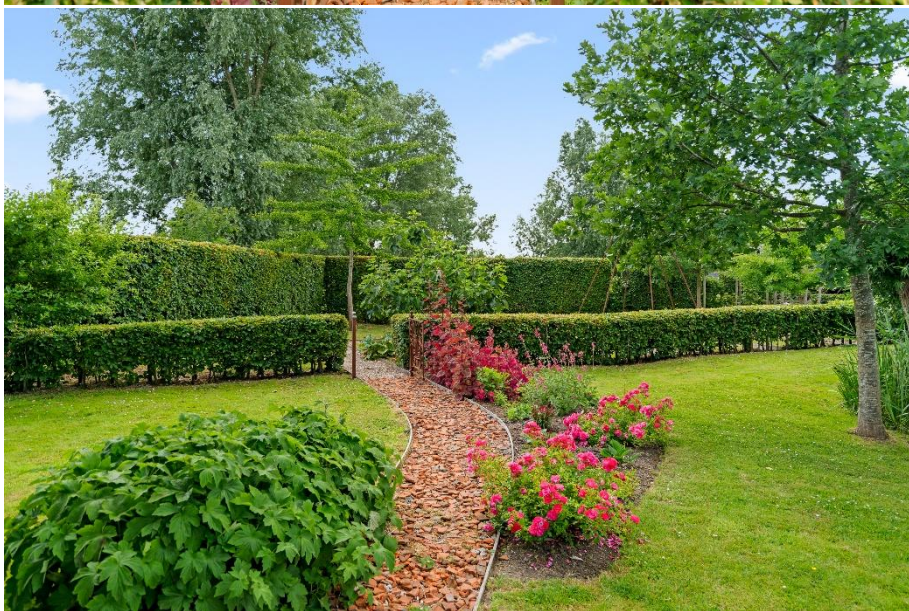




**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







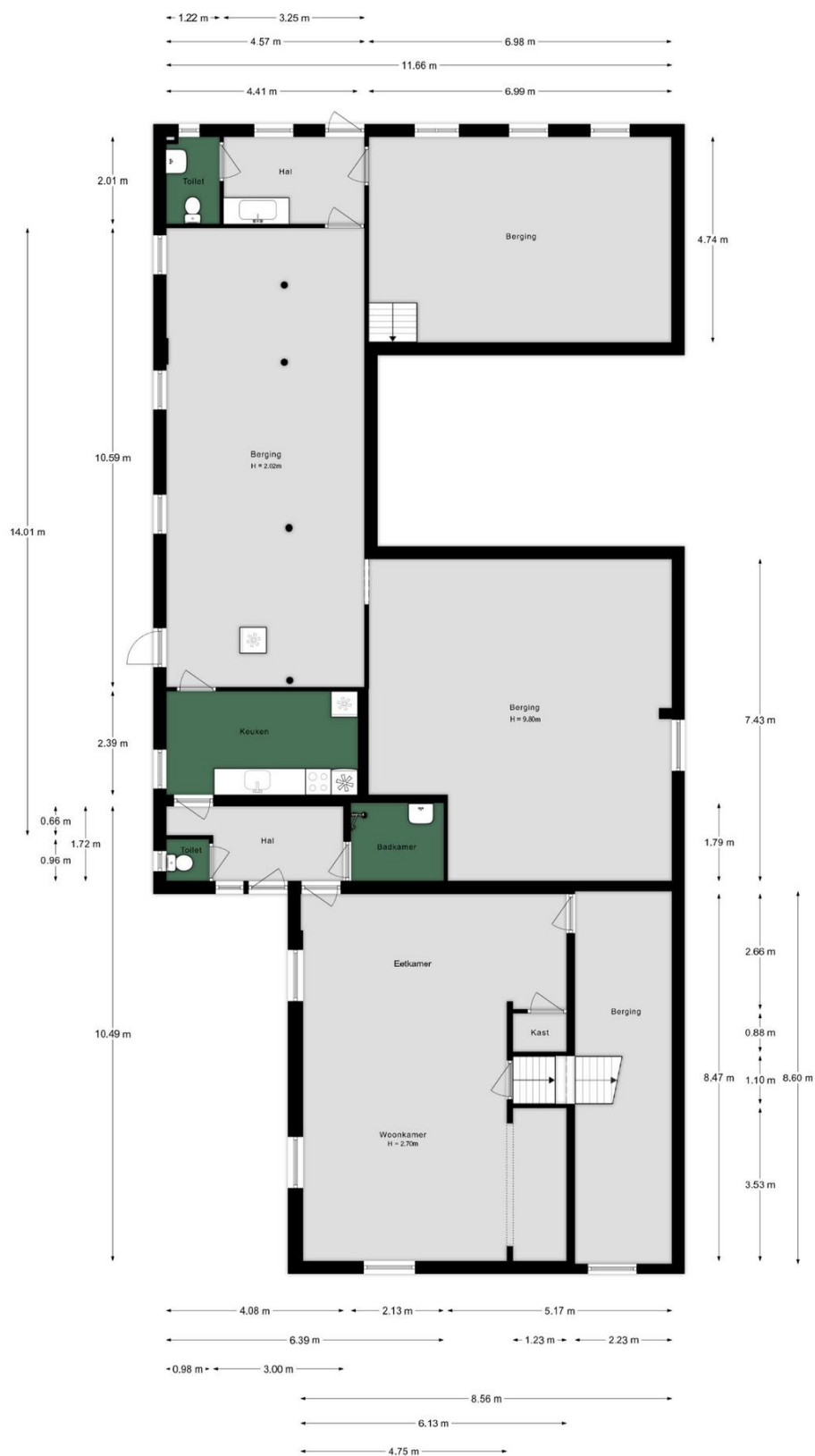
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







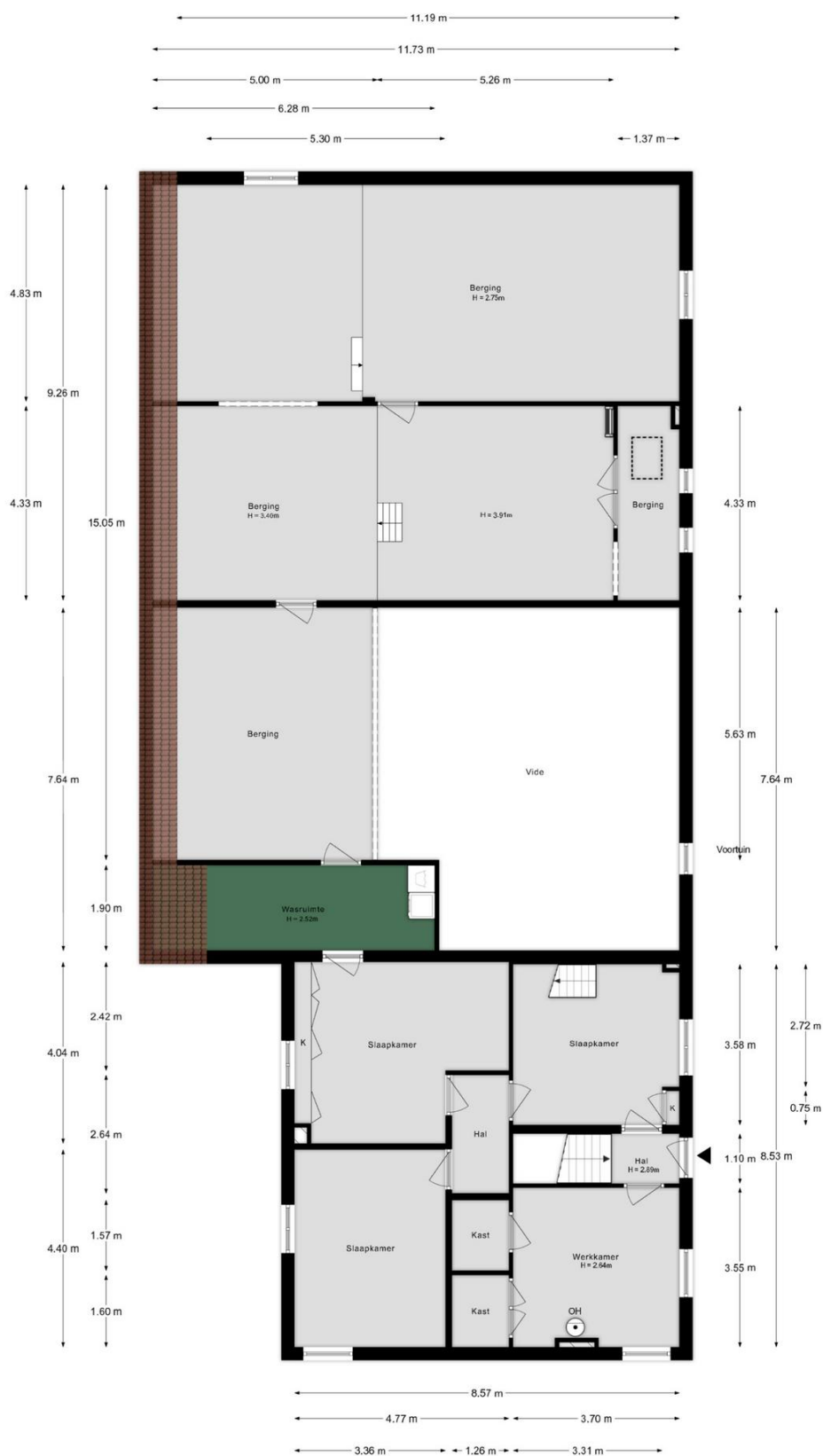
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







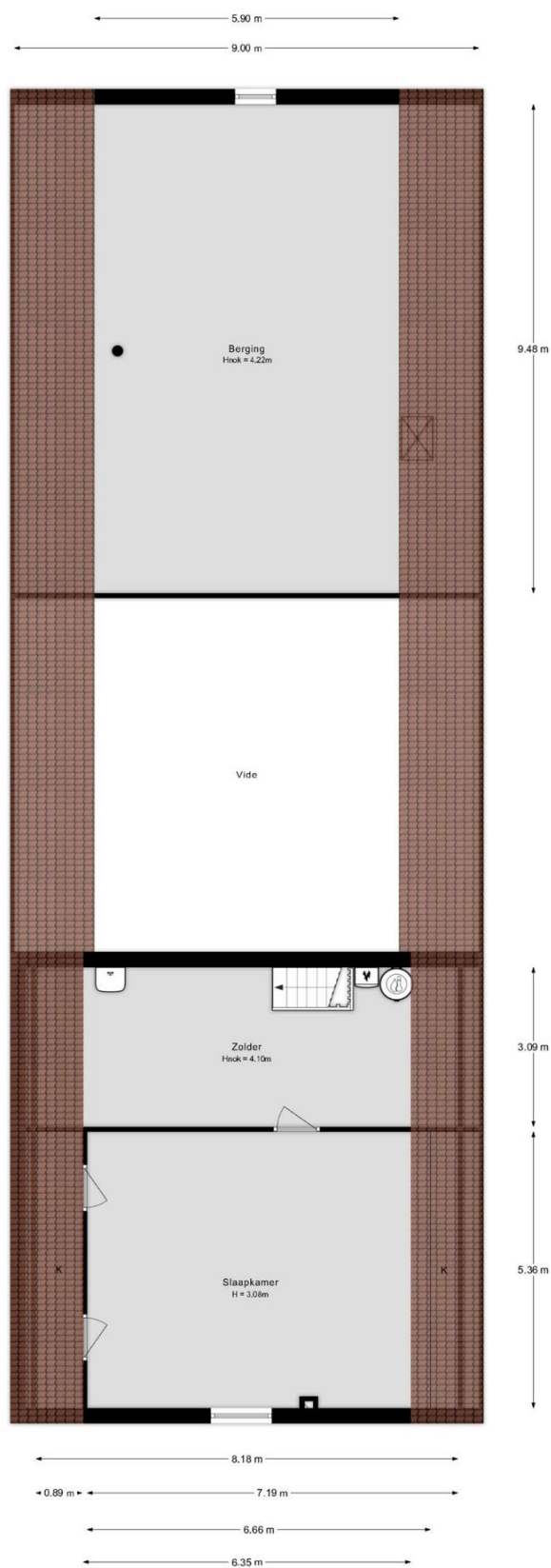
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







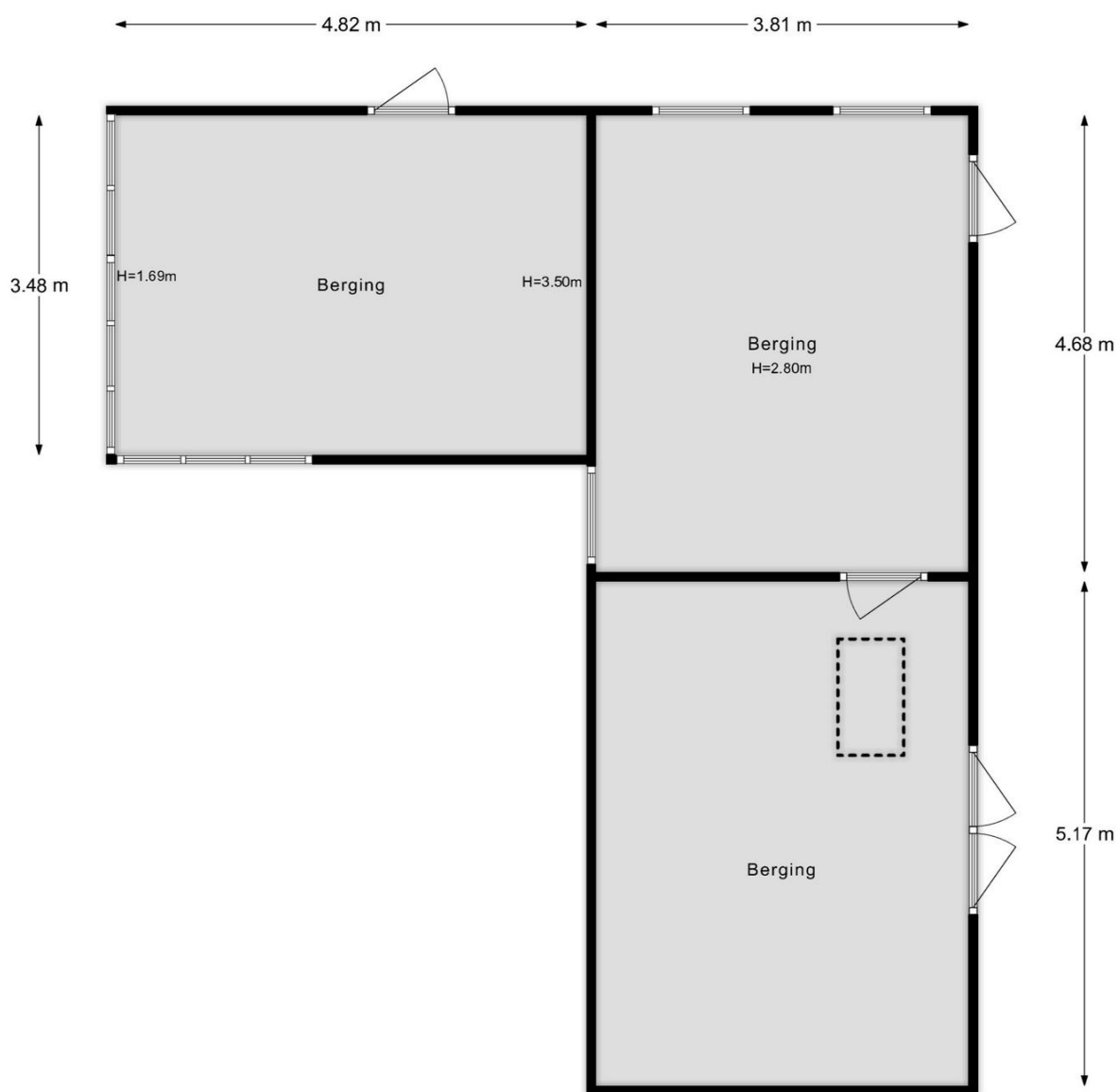
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







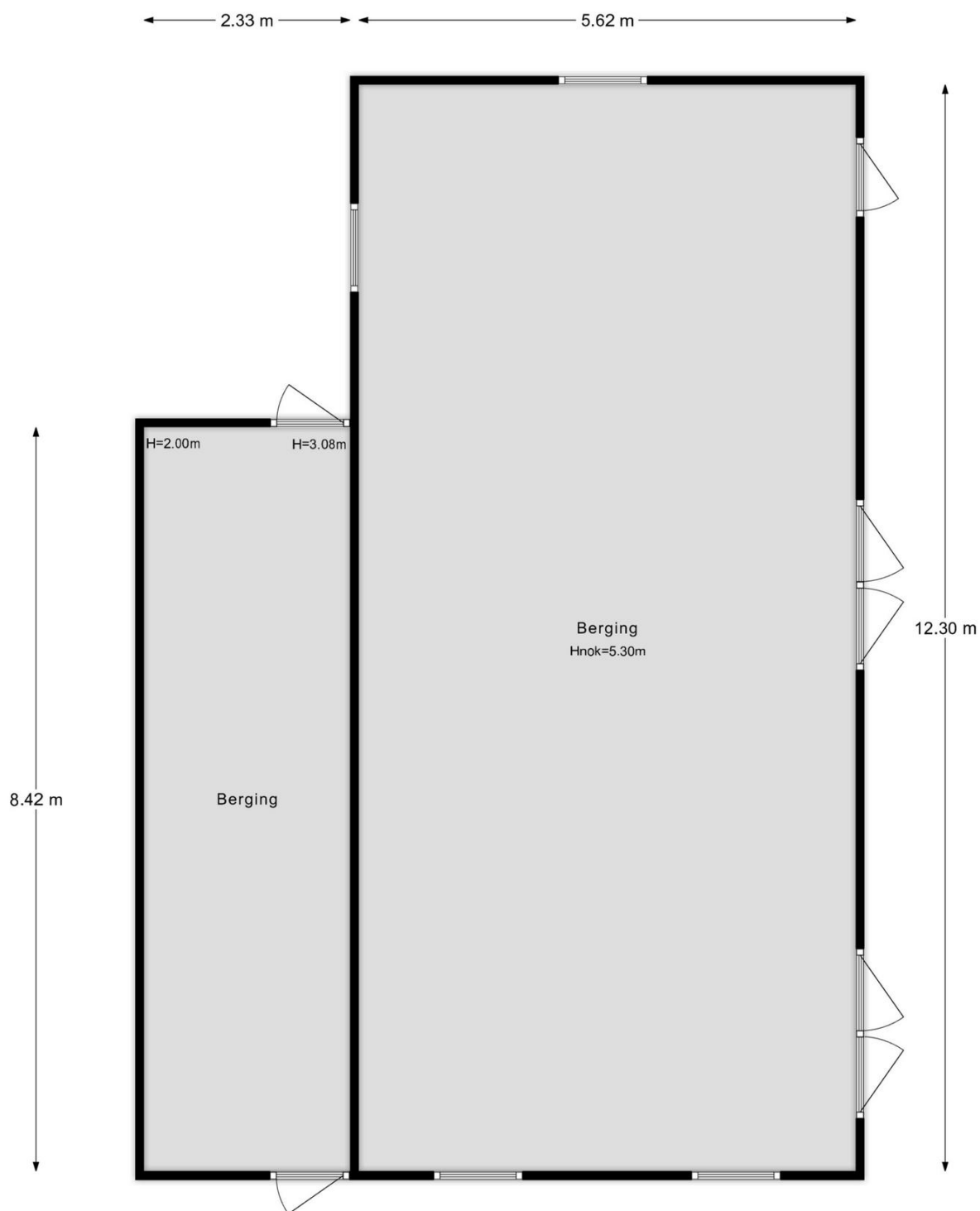
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





# STAPPENPLAN

## INTERESSE?

Namens de verkopende partij zijn wij uiteraard nieuwsgierig naar uw reactie na afloop van de bezichtiging. Daarom is het prettig als u ons binnen enkele dagen laat weten of u verdere interesse in de woning heeft. Indien u niet verliefd bent geworden op het huis, zijn tips voor de verkopende partij meer dan welkom. Bij interesse is het, afhankelijk van de animo voor de woning, mogelijk een tweede bezichtiging in te plannen of een bod op de woning uit te brengen. De makelaar informeert u graag over de gang van zaken bij de betreffende woning.

## GOEDE VOORBEREIDING

Voordat u een besluit kunt nemen of u wel of geen serieuze interesse heeft in de woning, is het belangrijk u hierop goed voor te bereiden. De beste manier is door het inschakelen van een eigen aankoopmakelaar. Besteed van tevoren aandacht aan uw financiële mogelijkheden, door het bezoeken van een hypotheekadviseur of bank. Zorg dat u alle informatie van de woning bij ons opvraagt en eventuele vragen tijdig bij ons bekend maakt.

## BOD UITBRENGEN

Indien u overweegt een bod op de woning uit te brengen, is het belangrijk rekening te houden met de volgende zaken:

- **Prijs:**  
Natuurlijk is het eerste dat u dient te vermelden de hoogte van uw bod. Dit kan een openingsbod zijn, zodat de onderhandeling kan worden gestart. Soms is het nodig ervoor te kiezen een uiterst bod te doen, bijvoorbeeld omdat er meerdere kandidaten geïnteresseerd zijn in de woning.
- **Voorwaarden:**  
Naast de prijs is het belangrijk om te weten welke voorwaarden bij uw bod horen. Bijvoorbeeld het verkopen van uw eigen huis, het verkrijgen van een financiering en/of het uitvoeren van een bouwkundige keuring.
- **Oplevering:**  
Als laatste kunt u aangeven wat uw voorkeur is voor de oplevering, zodat dit in overleg met de verkopende partij kan worden afgestemd. Houdt hierbij ook rekening met tijdsduur van uw ontbindende voorwaarden en met een redelijke verhuistijd als de woning bewoond is.

## OVEREENSTEMMING

Zodra er tussen beide partijen door onze bemiddeling overeenstemming is bereikt, zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt waarin de afspraken schriftelijk worden vastgelegd. Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, worden de mondeling afgestemde voorwaarden van kracht.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





### BIJZONDERE VOORWAARDEN

Bijzondere voorwaarden komen voor indien wij voor een opdrachtgever een woning verkopen in een specifieke situatie, bijvoorbeeld als dit een oudere woning betreft of als de woning in een nalatenschap valt. In deze gevallen kunnen er ten behoeve van de verkopende partij bijzondere voorwaarden in de koopovereenkomst worden opgenomen, zoals een niet-bewoningsclausule, ouderdomsclausule en/of asbestclausule.

### KOOPOVEREENKOMST

Na ondertekening van de koopovereenkomst, heeft de kopende partij wettelijk nog 3 dagen bedenktijd. Daarna wordt de koopovereenkomst definitief en gelden alle afgesproken voorwaarden. Indien er een voorbehoud door de kopende partij is aangevraagd, is deze hierin opgenomen. De koper heeft dan gedurende een bepaalde periode nog de gelegenheid de koop te ontbinden indien er niet aan één van de voorwaarden kan worden voldaan. Daarnaast is het gebruikelijk dat de koper binnen circa 6 weken na overeenstemming een waarborgsom ten bedrage van 10% van de koopsom bij de notaris stort. Dit is ook mogelijk in de vorm van een bankgarantie bij de geldverstrekker. Dit kan worden gezien als een aanbetaling en biedt de verkopende partij extra zekerheid.

### OVERDRACHT

Op de afgesproken datum zal bij de door koper gekozen notaris de woning worden overdragen. De notaris bepaalt hiervoor het tijdstip. Voorafgaand aan de overdracht vindt in de woning een eindinspectie plaats. Hierbij wordt gecontroleerd of de woning volgens afspraak wordt opgeleverd en worden de meterstanden genoteerd. Nadat u daarna het notariskantoor heeft bezocht en daar de akte van levering heeft ondertekend, is de woning officieel van u. Gefeliciteerd!

Deze aanbieding is een uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.







**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES

[WWW.GREVELINGMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GREVELINGMAKELAARDIJ.NL)



Dorpsdijk 56, 3161 KG te Rhoon



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



010 – 501 5001

