

Oesterbank 11, 3162 VJ Rhoon

Vraagprijs € 535.000,- k.k.

Omschrijving

Oesterbank 11, 3162 VJ Rhoon

Oesterbank 11: een woning om (terecht) op slag verliefd op te worden!

Deze HOEKwoning met een prettige woonoppervlakte van 126m², energielabel A, en de in 2024 vernieuwde badkamer en separate toiletruimte maken dit een woning die direct in het oog springt. Mede door de hoekligging profiteer je zowel op de begane grond als op de verdiepingen van extra lichtinval door de zijramen. De woning beschikt op de eerste verdieping over drie ruime slaapkamers en een ruime zolderverdieping. Dankzij de ligging op maar liefst 170 m² eigen grond geniet je van een royale tuin. Kortom: alleen maar pluspunten!

Je vindt het huis in de prettige wijk Rhoon Portland, nabij zowel Rhoon centrum als de winkels bij Carnisse Veste in Barendrecht. Het is erg rustig wonen in deze straat, waar enkel sprake is van bestemmingsverkeer. Er is een goede verbinding met zowel de auto als het openbaar vervoer en rondom de wijk vind je het prachtige natuurgebied de 'Rhoonse Grienden'. Een perfecte locatie wanneer je centraal wilt wonen, maar ook rustig wilt kunnen fietsen en wandelen. Daarnaast zijn scholen, uitvalswegen, verenigingen en overige (dagelijkse) voorzieningen op korte afstand te vinden. Wat nog een extra pluspunt is, is de Tram Plus verbinding die je snel in bijvoorbeeld hartje Rotterdam brengt. Ideaal voor werk/school of gewoon een dagje uit.

Ben jij ook enthousiast geworden over deze woning? Bel dan snel met ons kantoor en wij geven je graag een rondleiding.

KORTE OMSCHRIJVING:

Lichte en fijne woonkamer met open verbinding naar de tuin | Hoekkeuken

Wat een fijne woonkamer biedt dit huis! Lekker licht en dankzij de schuifpui heb je een open verbinding met de achtertuin: heerlijk tijdens het voorjaar en de zomer! Dankzij de ligging op het hoekje geniet je hier van extra lichtinval door het zijraam. Des te meer lichtinval, des te beter! Onder de trap bevindt zich de trapkast: handig voor je boodschappen, stofzuiger of gewoon de spulletjes die je uit zicht wilt hebben.

De hoekkeuken ligt aan de voorzijde van het huis en geeft je daardoor gelegenheid om je bezoek aan te zien komen terwijl jij de lekkerste gerechten in een handomdraai op tafel zet! Wel zo handig. Er is voldoende (opberg)ruimte en inbouwapparatuur: er is een gasfornuis met afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

Tot slot is er in de hal een moderne toiletruimte en meterkast.

Drie slaapkamers | Recent (2024) vernieuwde badkamer én toiletruimte (en wát voor!)

De eerste verdieping is ingedeeld met drie fijne (slaap)kamers: twee aan de voorzijde en één aan de achterkant van het huis. Alle kamers hebben een prettige oppervlakte en kennen lekker veel daglichttoetreding. Als kers op de taart is in 2024 de badkamer vernieuwd, met als resultaat een ge-wel-dige badkamer en separate toiletruimte. Beiden in dezelfde stijl én helemaal trendy! Na een lange dag toe aan ontspanning?! Je kan hier kiezen voor lekker badderen in het ligbad of stap onder de (inloop)douche. En nóg een voordeel: geen irritatie meer tijdens het tanden poetsen, want het badkamermeubel met twee kranen is groot genoeg!

Open zolder | Dat betekent (in)tekenen en kijken welke indeling je voor ogen hebt

De zolderverdieping is een grote open ruimte, waardoor je hem voor allerlei doeleinden kan gebruiken. Een extra slaapkamer, werkkamer of hobbykamer, alles is hier realiseerbaar. Aan lichtinval is ook op deze verdieping geen gebrek aangezien hij beschikt over een dak- en zijraam. Daarnaast vind je hier de opstelling van de HR-combiketel, de zonneboiler, de mechanische ventilatie én de aansluiting voor de wasapparatuur.

Onderhoudsvrije achtertuin | Ligging op het Noordoosten | Vrijstaande berging én achterom

Hoe heerlijk is dat: een achtertuin waar je niet dagelijks bezig bent met onkruid trekken of de grond omspitten. De tuin is grotendeels voorzien van straatwerk en kunstgras en alleen de heg aan weerszijden van de tuin heeft zo nu en dan een snoeibeurt nodig. De tuin heeft een ligging op het noordoosten waardoor je achterin de tuin tot laat in de middag/avond van de zon kan genieten! Daarnaast staat er achterin een stenen berging, ideaal voor de fietsen en tuinkussens. Ook is er een poort naar het achterom. Door de ligging op de hoek is er ook een zijtuin: dé ideale plek voor de prullenbak(ken).

BEKNOPT INDELING:

Begane grond:

- Entree met trapopgang, toilet, meterkast en toegang tot de woonkamer;
- Woonkamer met trapkast en schuifdeur naar de achtertuin;
- Open hoekkeuken v.v. diverse apparatuur;
- Achtertuin met ligging op het noordoosten incl. vrijstaande stenen berging en achterom.

Eerste verdieping:

- Overloop;
- Slaapkamer 1 (achterzijde);
- Slaapkamer 2 en 3 (voorzijde);
- Badkamer v.v. ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en designradiator;
- Toiletruimte.

Tweede verdieping:

- Open zolderruimte met dak- en zijraam.

Bijzonderheden:

Energielabel A;
Lichte HOEKWONING op een perceel eigen grond van 170 (!) m²;
Recent vernieuwde (2024) badkamer en tweede toiletruimte;
Nieuwe cv-ketel uit 2024;
Goed onderhouden;
Open zolderverdieping met verschillende (indelings)opties;
Gelegen aan een rustige, doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer;
Voorkeur oplevering: in overleg.

Algemeen:

Bouwjaar: 2003

Verwarming en warm water: HR combiketel (Intergas, 2024) | Zonneboiler (AGPO, 2003)

Eigendom: Volledig eigen grond

Beglazing: Dubbele beglazing

Kozijnen: Houten kozijnen

Achtertuint: Noordoosten

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De informatieverstrekking mag niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Het dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor de over het object verstrekte informatie.

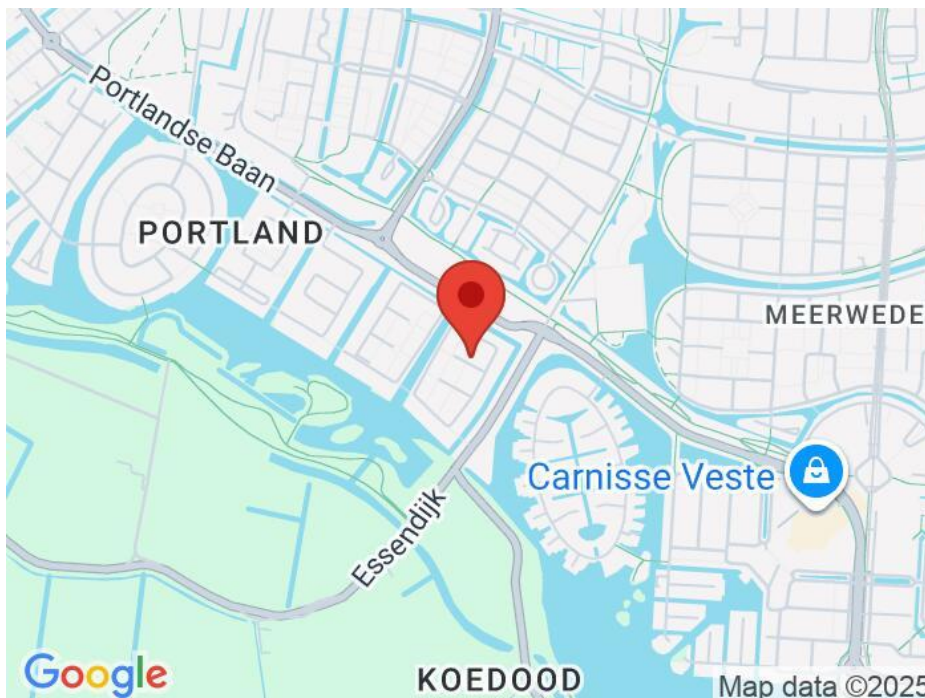
Vraagprijs € 535.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 535.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 460 m ³
Perceel oppervlakte	: 170 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 126 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2003
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 78 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Schuifpui, Dakraam
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Oesterbank 11
3162 VJ RHOON









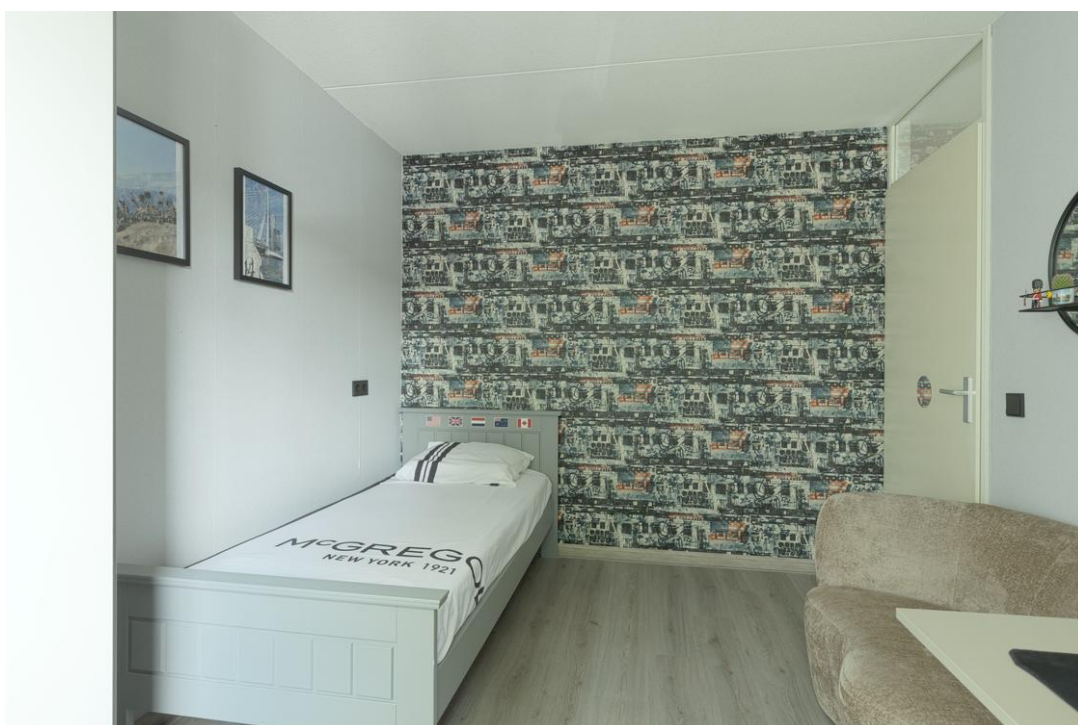




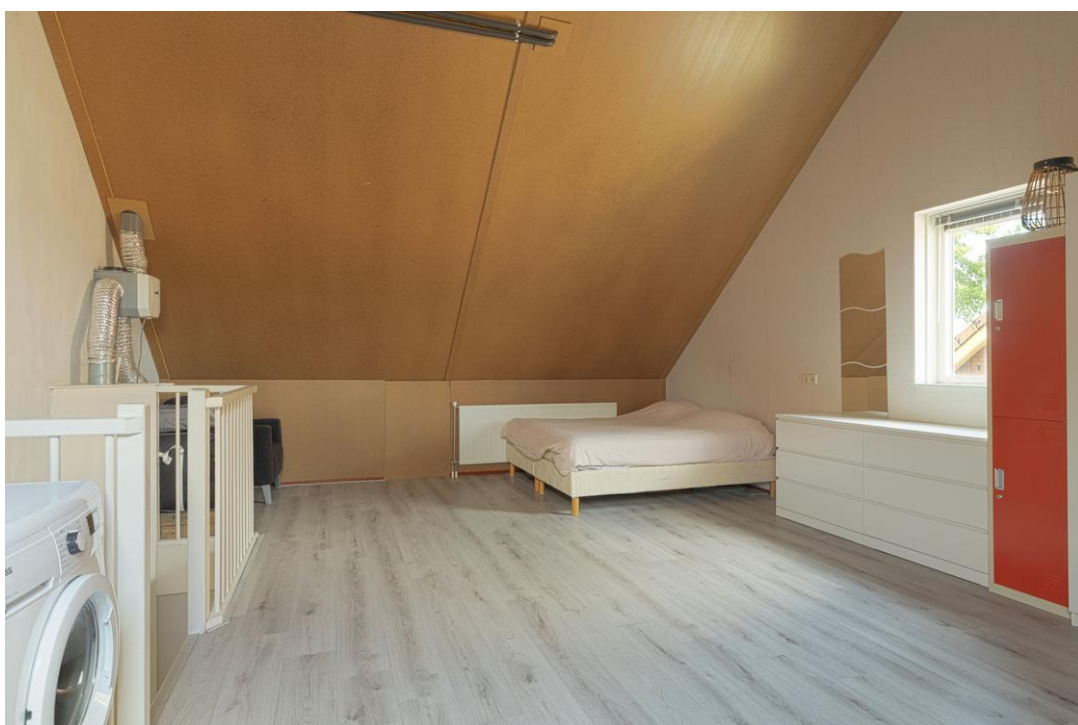
















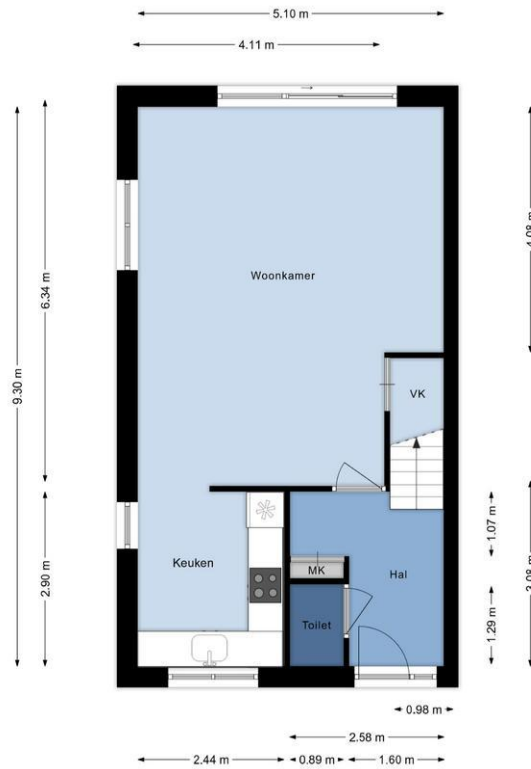




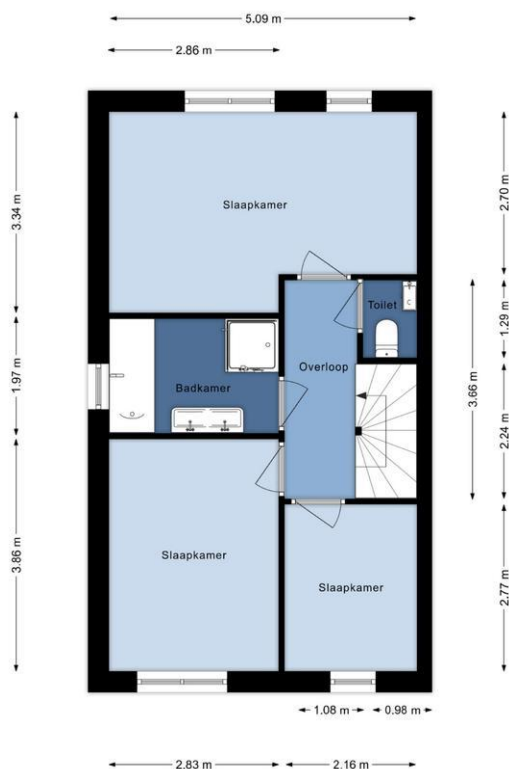




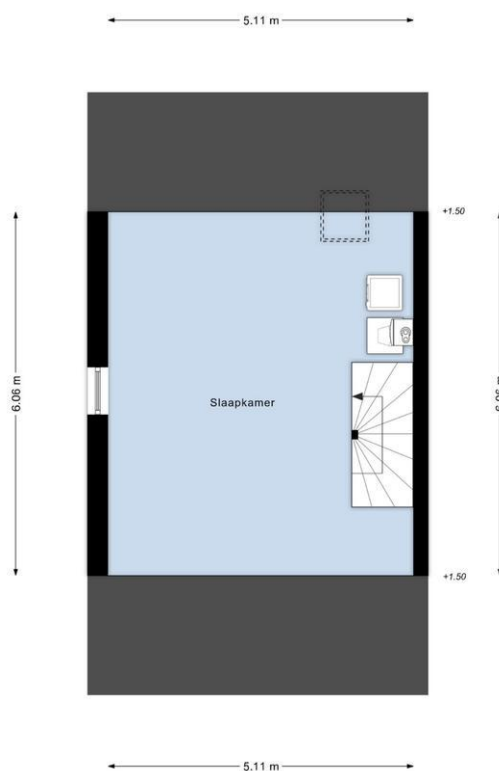
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				

Aangenaam!

**Maarten Smit**

Staat altijd voor je klaar, zeer gedreven als makelaar-taxateur. Trotse papa van Noud, Pip, Seppe en Ot.

Barbera Drinkwaard

Gepassioneerd in het werk als makelaar-taxateur, getrouwd met Rik en trotse mama van Joëlle!

Nikita de Wit

Werkt sinds 2008 in de makelaardij, spreekt graag af met vrienden en zet zich in voor de Roparun.

Quinten Boender

Komt altijd binnen met een lach, slaat graag een balletje op de golfbaan en woont samen met vriendin Elisa.

Elise Andeweg

Werkt sinds 2015 met plezier bij Delta en mist zelden een uitje met collega's! Mama van twee en koffie drinken buiten de deur is toch wel echt haar grootste hobby!

Kim Bons

Is graag bezig met van alles en nog wat tegelijkertijd, getrouwd met Gerard en mama van Noud.

Hilde van der El

Houdt van interieur en styling, kijkt graag mee bij de styling van jouw woning, is getrouwd met Herman en mama van Lot en Sil.

Pauline Dekker

Houdt van creativiteit, is nauwkeurig en perfectionistisch in haar werk en brengt graag haar vrije tijd door samen met Walter.

Gerdine Jonas

Laat zich niet gek maken, is humoristisch en staat altijd voor je klaar. Getrouwd met Michel en gaat graag wandelen met hond Jones.

Julia van den Hoek

Is een gestructureerde chaoot. Bevindt zich het liefst onder de mensen en houdt van een gezellig praatje.

Dominique Kircher

De jongste collega ooit! Ambitieuw, vriendelijk en nog heel druk met leren tussen de werkdagen door.