

# Graaf Bentincklaan 10

## Rhoon



**VRAAGPRIJS €1.175.000 K.K.**

**OPLEVERING IN OVERLEG**

**Welkom in deze sfeervolle en compleet uitgeruste woning waar comfort, ruimte en privacy samenkomen.**

Bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling op, met een afgesloten poort die zowel veiligheid als een gevoel van exclusiviteit biedt. De keuken met luxe inbouwapparatuur, de lichte woonkamer met open haard en de praktische slaap- en badkamervoorzieningen op de begane grond maken dit huis bijzonder geschikt voor elke levensfase. Op de eerste verdieping vindt u royale slaapkamers, een werkkamer met Frans balkon en een tweede badkamer, terwijl de vloeringen zorgen voor veel bergruimte. Buiten geniet u van een prachtig aangelegde tuin met vijver, waar rust en privacy centraal staan. De vrijstaande garage met berging biedt extra gemak en functionaliteit.

De oprit biedt ruimte voor meerdere auto's en is toegankelijk via een elektrische poort. Op loopafstand vindt u winkels, scholen en het metrostation. De gemeente Albrandswaard biedt veel recreatiemogelijkheden zoals poldernatuur, een jachthaven, golfbaan, kasteel en diverse restaurants.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES



## **Indeling:**

### **Begane grond:**

Bij binnenkomst treft u een ruime hal, een betegeld toilet en een praktische meterkast. In de hal bevindt zich ook een intercom voor het openen van de poort. Vanuit de hal heeft u toegang tot de keuken, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Siemens inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, wasmachine, magnetron, oven en een koel-/vriescombinatie. De keuken is verder uitgerust met inbouwspots, wat een moderne en sfeervolle uitstraling geeft.

De hal leidt tevens naar de royale woonkamer met een sfeervolle gashaard van het merk Faver. Vanuit de woonkamer bereikt u een slaapkamer en de badkamer op de begane grond. De badkamer is volledig uitgerust met een douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Vanuit de badkamer is de kelder bereikbaar, die momenteel dient als extra berging en plaats biedt voor de onlangs vernieuwde CV-ketel (2024).

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en de gehele woning is volledig voorzien van dubbel glas en houten kozijnen, wat bijdraagt aan comfort en isolatie.

---

### **Eerste verdieping:**

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, een werkkamer en een tweede badkamer.

De ruime hoofdslaapkamer is gelegen op het oosten en beschikt over airconditioning, handige schotten en inbouwkasten. De tweede slaapkamer ligt op het zuiden en geniet hierdoor van veel zonlicht. De werkkamer bevindt zich op het westen, is eveneens voorzien van airconditioning, een Frans balkon en inbouwkasten, ideaal voor thuiswerken.

De tweede badkamer is uitgerust met een douchecabine, wastafel en toilet. Daarnaast zijn er op deze verdieping twee ruime vlieringen voor extra opslagruimte.

---

### **Buitenruimte:**

Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde en goed onderhouden tuin, die volop privacy biedt. Naast de woning bevindt zich een vrijstaande garage met aangrenzende berging, beide voorzien van elektra.

De tuin beschikt tevens over een sfeervolle vijver met Japanse karpers en biedt veel ruimte voor ontspanning en spel. Toegang tot de woning en tuin is mogelijk via een afgesloten poort, wat extra veiligheid en privacy garandeert.

---



### Kenmerken:

- Begane grond met slaapkamer en badkamer;
- Keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Royale woonkamer met sfeervolle gashaard;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Grotendeels voorzien van dubbel glas en houten kozijnen;
- Airconditioning in hoofdslaapkamer en werkkamer;
- Twee ruime vlieringen;
- Nieuwe CV-ketel (2024);
- Fraai aangelegde tuin met vijver en Japanse karpers;
- Vrijstaande garage met berging, beide met elektra;
- Afgesloten poort voor extra privacy en veiligheid;
- Goede bereikbaarheid;
- Kindvriendelijke buurt;
- Op loopafstand van diverse winkels en openbaar vervoer.

**PERCEEL** 1471 m<sup>2</sup>

**WOONOPPERVLAK** 152 m<sup>2</sup>

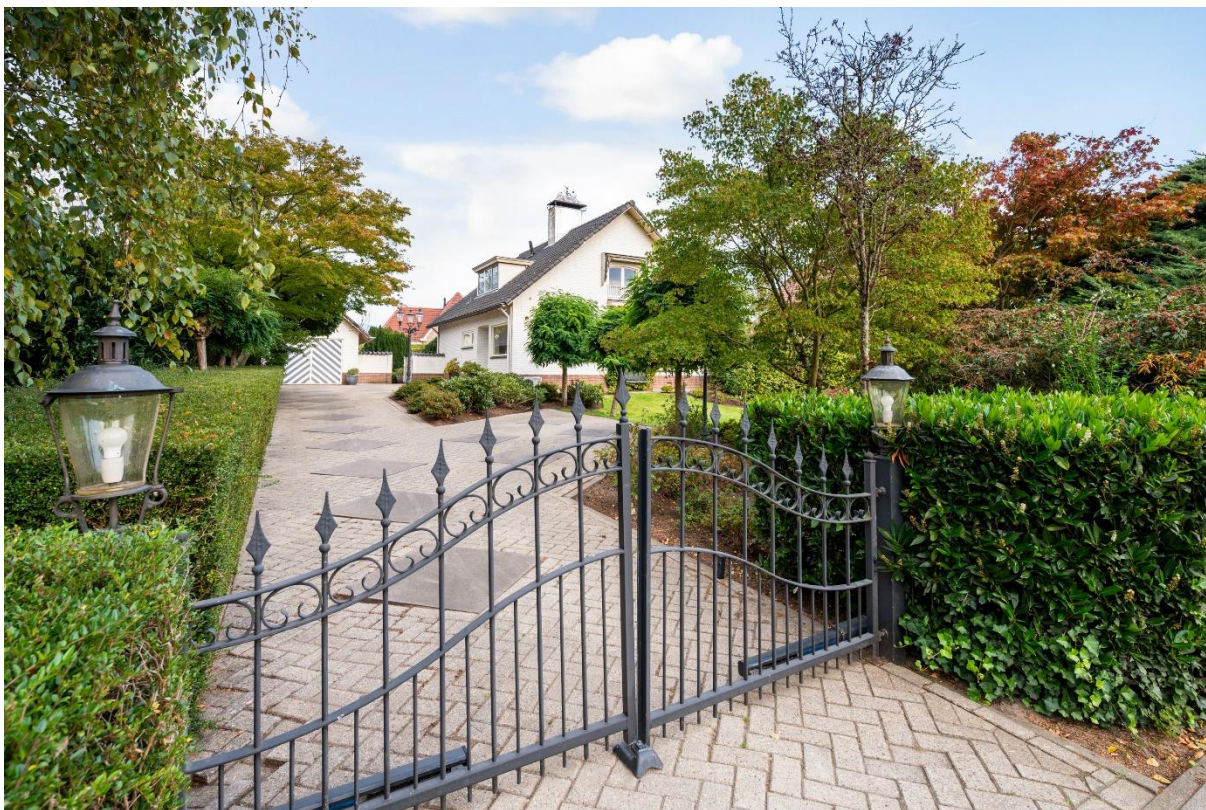
**INHOUD** 572 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR** 1960



**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





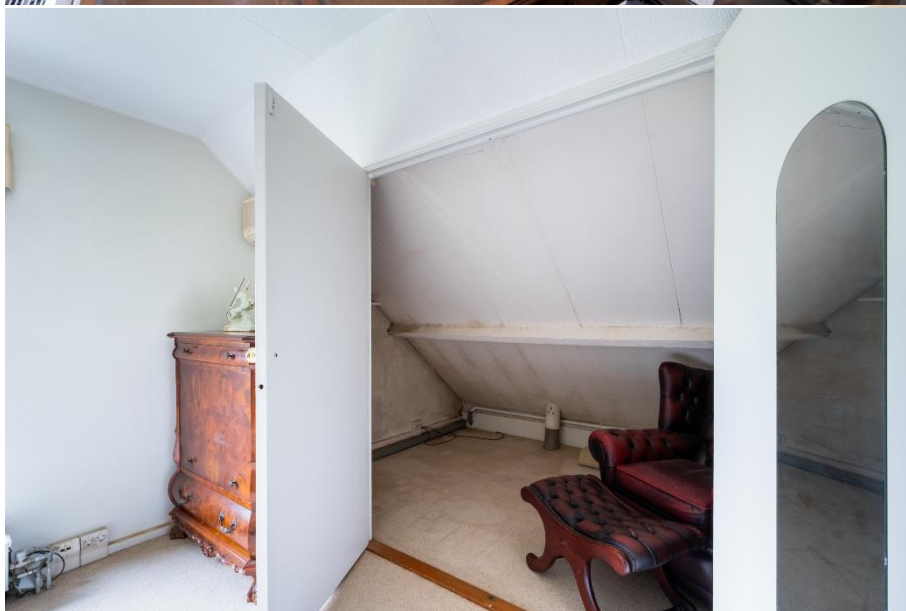
**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





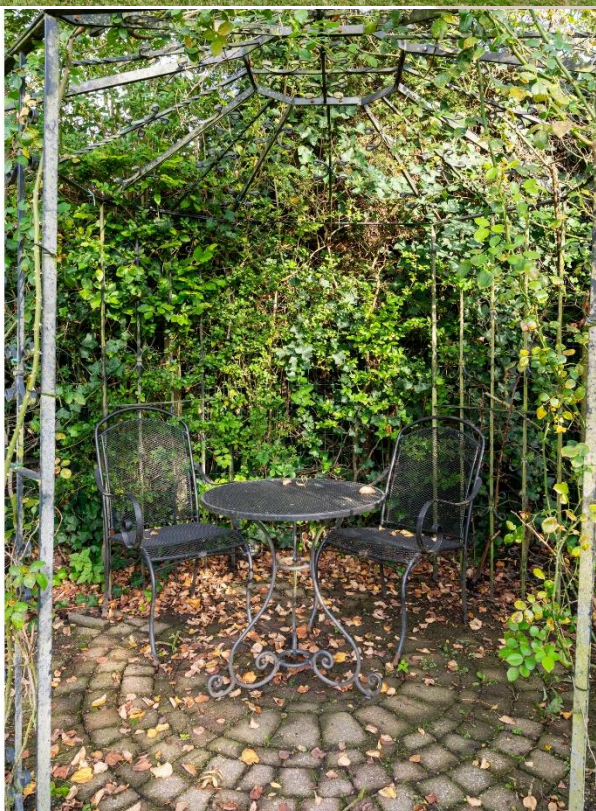
**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





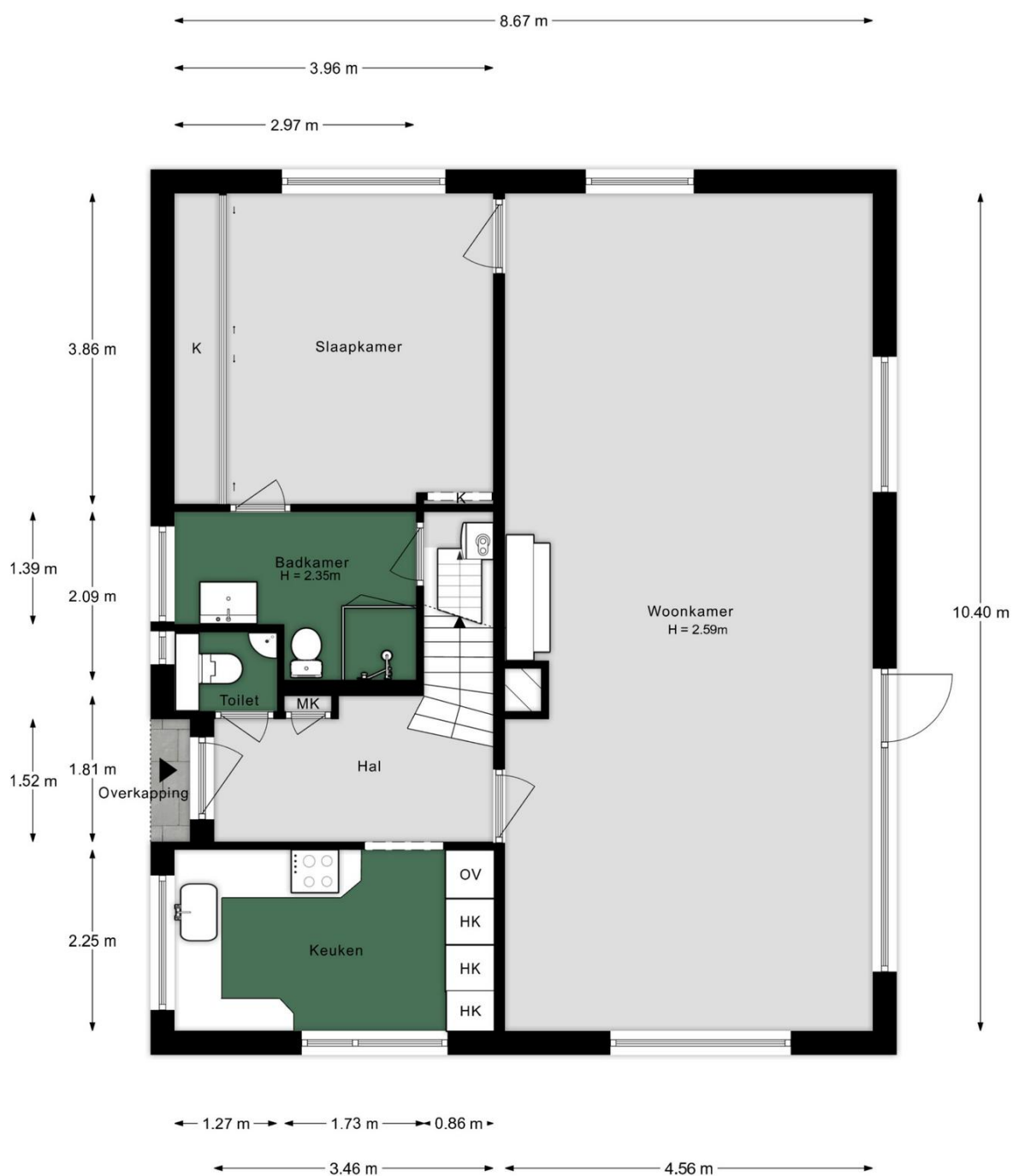
**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES



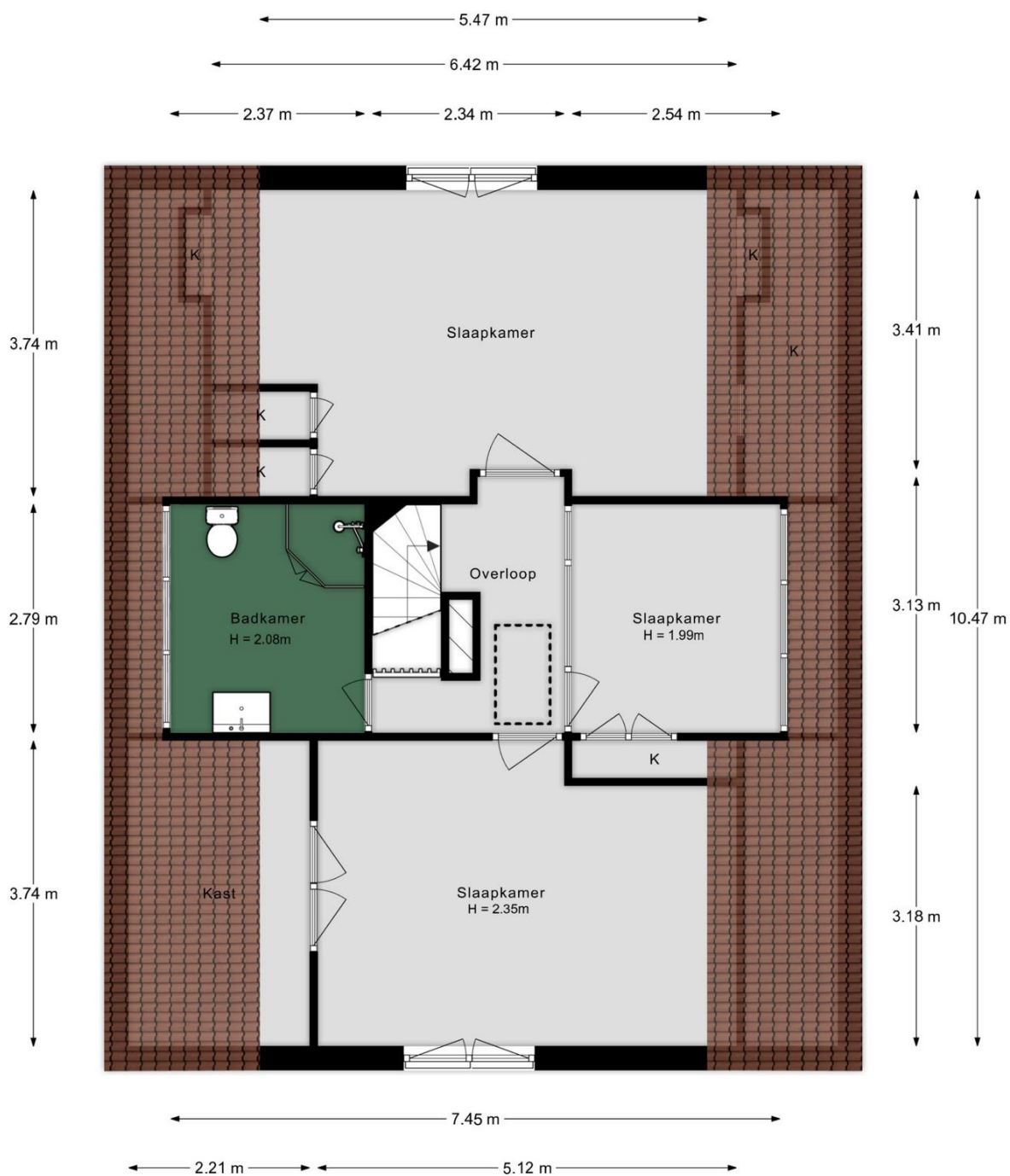


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





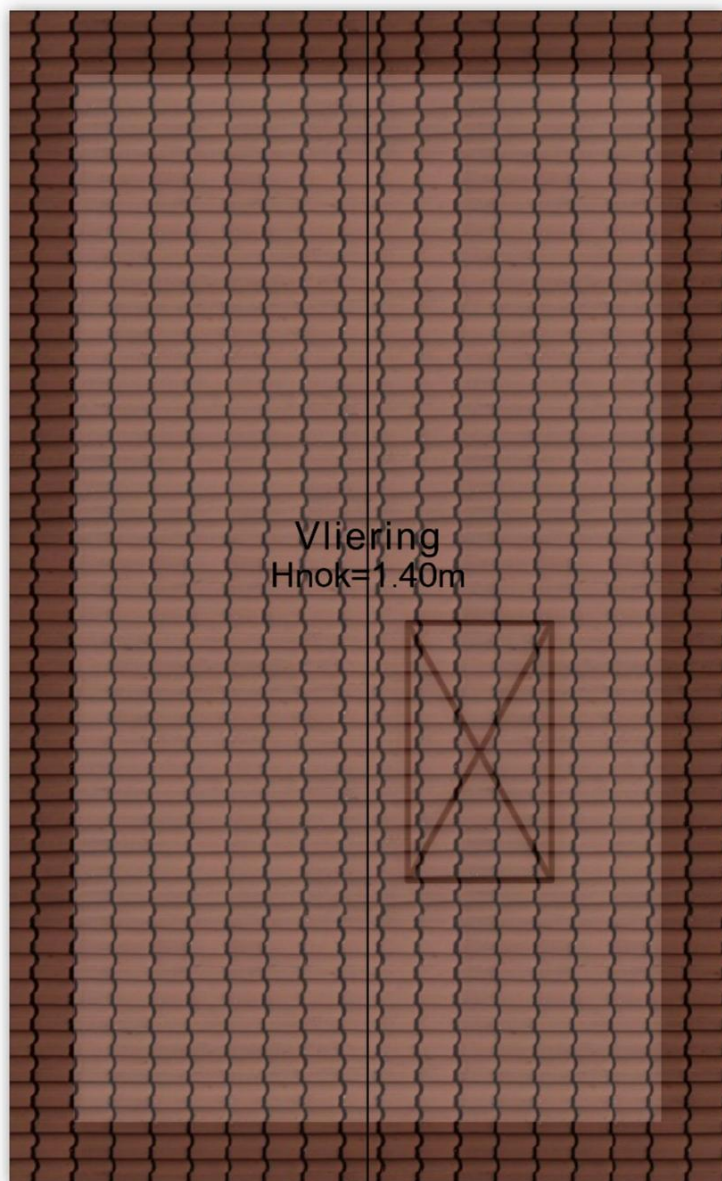
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES



← 2.75 m →



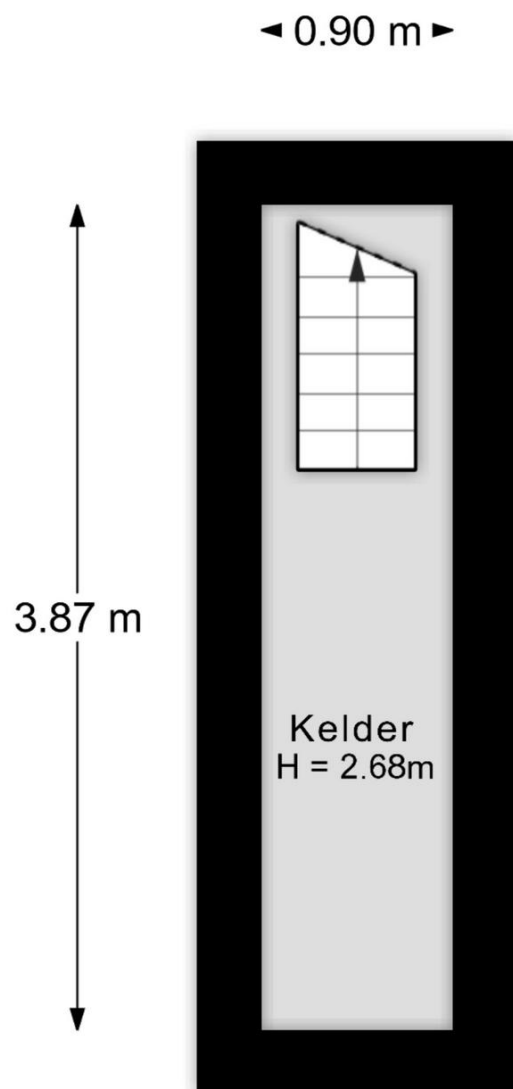
↑  
4.90 m  
↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





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 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

