



## Koedoodsekade 10, 3162 PD Rhoon

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

## Omschrijving

### Koedoodsekade 10, 3162 PD Rhoon

Sommige huizen hebben het gewoon allemaal en dit is er zo één!

Ruimte, luxe en comfort - deze unieke twee-onder-een-kapwoning heeft het allemaal! Met een royaal perceel van circa 236 m<sup>2</sup> geniet je van een voor-, zij- én achtertuin. Aan de voorzijde is er bovendien ruimte om maar liefst drie auto's te parkeren – hoe fijn is dat?

Ook binnen is het genieten. Deze woning kunnen wij met vier verdiepingen en ca. 175 m<sup>2</sup> woonoppervlakte absoluut ruim noemen! De grote raampartijen, vloerverwarming in de gehele woning, een optimale indeling met drie slaapkamers, twee(!) moderne badkamers, een prachtige woonkeuken en een strakke afwerking bieden veel wooncomfort. Een bijzonder detail is de speelse indeling: de woonkamer en keuken bevinden zich op de eerste verdieping. Hierdoor geniet je van een prachtig, groen uitzicht over de omgeving. De slaapkamers en beide badkamers zijn verdeeld over de tweede en derde verdieping.

Deze woning ligt in Rhoon, in de geliefde wijk Portland. Een kindvriendelijke wijk met diverse speeltuintjes, een kinderopvang en (basis)scholen in de directe omgeving. Ook voor de dagelijkse voorziening, zoals supermarkten hoef je niet ver weg. Met de snelweg (A15) in de buurt bent je in ongeveer 20 minuten met de auto in het centrum van Rotterdam. Voor natuurliefhebbers en hondenbezitters zijn er volop mogelijkheden om eropuit te gaan. Wandel heerlijk over het 'Hondeneiland' of verken de nabijgelegen recreatiegebieden Rhoonse en Carnisse Grienden, zowel lopend als op de fiets.

*Deze woning is een bezichtiging meer dan waard! Bel naar ons kantoor (0180 - 200 000) om een vrijblijvende afspraak in te plannen!*

#### KORTE OMSCHRIJVING:

#### Begane grond | Welkom

Welkom in de ruime entree van deze woning. Waar zich voorheen een separate inpandige berging bevond, hebben de huidige bewoners gekozen voor een slimme en stijlvolle aanpassing. Deze ruimte is bij de hal betrokken en voorzien van een schuifpui, wat zorgt voor een mooie lichtinval én directe toegang tot de tuin. Er is volop ruimte om jassen, tassen en schoenen netjes op te bergen. Het achterste gedeelte van de hal is multifunctioneel in te richten – denk aan een fijne thuiswerkplek of een gezellige speelruimte voor de kinderen. Deze verdieping is strak afgewerkt met zwarte scheidingswanden, inbouwspotjes en een laminaatvloer. Verder vind je hier een toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping, waar het woongedeelte zich bevindt.

#### Eerste verdieping | Leefruimte | Woonkeuken

Via de trap, stijlvol afgesloten met een bronzen stalen deur, bereik je de eerste verdieping: het woongedeelte. Wat direct opvalt, is de ruimte en de overvloed aan licht. Het zitgedeelte is aan de ene zijde van de verdieping gesitueerd en biedt volop plek voor een royale hoekbank. Vanuit hier geniet je van de cinewall met een sfeervolle, elektrisch verwarmde haard – perfect voor knusse avonden thuis. De vide met hoge raampartijen geven deze ruimte nog net dat beetje extra.

Aan de andere kant van de verdieping bevindt zich de open keuken – recent geplaatst in 2024. Deze luxe, marmeren keuken is geplaatst in een hoekopstelling en is een echte eyecatcher! Daarnaast is deze voorzien van een centraal kookeiland met twee zitplaatsen, ideaal voor gezellige gesprekken tijdens het koken. Natuurlijk ontbreekt het niet aan inbouwapparatuur (Siemens): een combioven, wijnkoeler, vaatwasser, koel-/vriescombinatie én volop werk- en opbergruimte maken het plaatje compleet.

De gehele woning is voorzien van (elektrische)vloerverwarming. Daarnaast is er een alarmsysteem en zijn er camera's aanwezig, die tevens ter overname worden aangeboden.

### **Tweede verdieping | Badkamer | Slaapkamer I en II**

Vanuit de ruime overloop heb je toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. Er bevinden zich twee slaapkamers van circa 8 en 11m<sup>2</sup> – ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de vide, een sfeervolle plek met veel licht. Hier kun je eenvoudig een knusse leeshoek, thuishok of hobbyruimte creëren. De indelingsmogelijkheden zijn eindeloos!

De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en omgetoverd tot een stijlvolle, luxe ruimte. Je vindt hier een moderne inloofdouche met zowel een regen- als handdouche, een strak wastafelmeubel met dubbele lades, een ronde spiegel met geïntegreerde verlichting én verfijnde gouden accenten. De afwerking met hoogwaardige tegels maakt het geheel helemaal af.

Daarnaast is er op deze verdieping een separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje aanwezig.

### **Derde verdieping | Hoofdslaapkamer met ensuite badkamer**

Jawel, je ziet het goed: deze woning beschikt over een volwaardige derde verdieping! Op deze bovenste etage is de royale hoofdslaapkamer gerealiseerd, compleet met een ensuite badkamer. Wat wil je nog meer? Met een oppervlakte van circa 20m<sup>2</sup> is er meer dan genoeg ruimte voor een groot tweepersoonsbed én een ruime kledingkast. Ook hier is gekozen voor een strakke afwerking met gestucte wanden en een fraaie laminaatvloer – helemaal instapklaar.

De ensuite badkamer is direct toegankelijk vanuit de slaapkamer en biedt een heerlijk gevoel van luxe. De ruimte is stijlvol betegeld tot aan het plafond met grote 90x60 cm tegels in combinatie met decoratieve visgraattegels. Je vindt hier een inloofdouche, een toilet, een dubbel wastafelmeubel én een ligbad. Vanuit het bad kijk je uit over de groene omgeving – een perfecte plek om tot rust te komen.

Zowel via de overloop als via de slaapkamer heb je toegang tot de loggia. Dit voormalige dakterras is bij de woning getrokken en vormt, dankzij de ramen en lichtstraten, een lichte ruimte die nog naar eigen inzicht ingericht kan worden. Wat dacht je van een extra zithoekje of een sportruimte?

### **Voor, zij- en achtertuin | Parkeren op eigen terrein | Houten berging**

De tuin loopt bijna rondom de woning, wat volop mogelijkheden biedt om verschillende hoekjes te creëren. Zo kun je aan de zijkant een fijne zithoek inrichten en achterin een speelplek voor de kinderen. Vanuit daar is de houten berging eenvoudig bereikbaar – ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of buitenspeelgoed. Zoals eerder genoemd, is er aan de voorzijde ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. Super praktisch! De palmbomen zorgen voor een heerlijke vakantiesfeer, terwijl de groene erfafscheiding zorgt voor volop privacy in je eigen tuin.

## BEKNOPTE INDELING:

### Begane grond

- Entree/hal v.v. toiletruimte, trapopgang en schuifdeur met toegang naar de tuin;

### Eerste verdieping

- Woonkamer met vide en cinewall v.v. verwarmde, elektrische haard.
- Open keuken v.v. diverse inbouwapparatuur en kookeiland.

### Tweede verdieping

- Overloop met toegang tot alle vertrekken op de tweede verdieping;
- Slaapkamer I ca. 8 m2 groot;
- Slaapkamer II ca. 11 m2 groot;
- Open ruimte die ingericht kan worden als bijvoorbeeld kantoorruimte;
- Badkamer v.v. wastafelmeubel en inloopdouche;
- Separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

### Derde verdieping:

- Overloop;
- Hoofdslaapkamer met ensuite badkamer;
- Badkamer v.v. ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafelmeubel;
- Loggia/serre.

### Bijzonderheden:

Unieke en instapklare twee-onder-een-kapwoning;  
Centrale ligging t.o.v. diverse voorzieningen;  
Vloerverwarming door de gehele woning;  
Badkamers, toiletten en keuken zijn recent (2024) vernieuwd;  
Luxe en strakke afwerking;  
Alarminstallatie en camerabewaking aanwezig;  
Parkeermogelijkheid op eigen terrein én direct voor de deur.  
Voorkeur oplevering: in overleg.

### Algemeen:

Bouwjaar: 2004  
Verwarming: Cv-ketel (Remeha, 2020) en vloerverwarming  
Warm water: Cv-ketel (Remeha, 2020)  
Eigendom: Volledig eigen grond  
Beglazing: Dubbele beglazing  
Kozijnen: Houten kozijnen  
Achtertuin: 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 € 850.000,- k.k.**



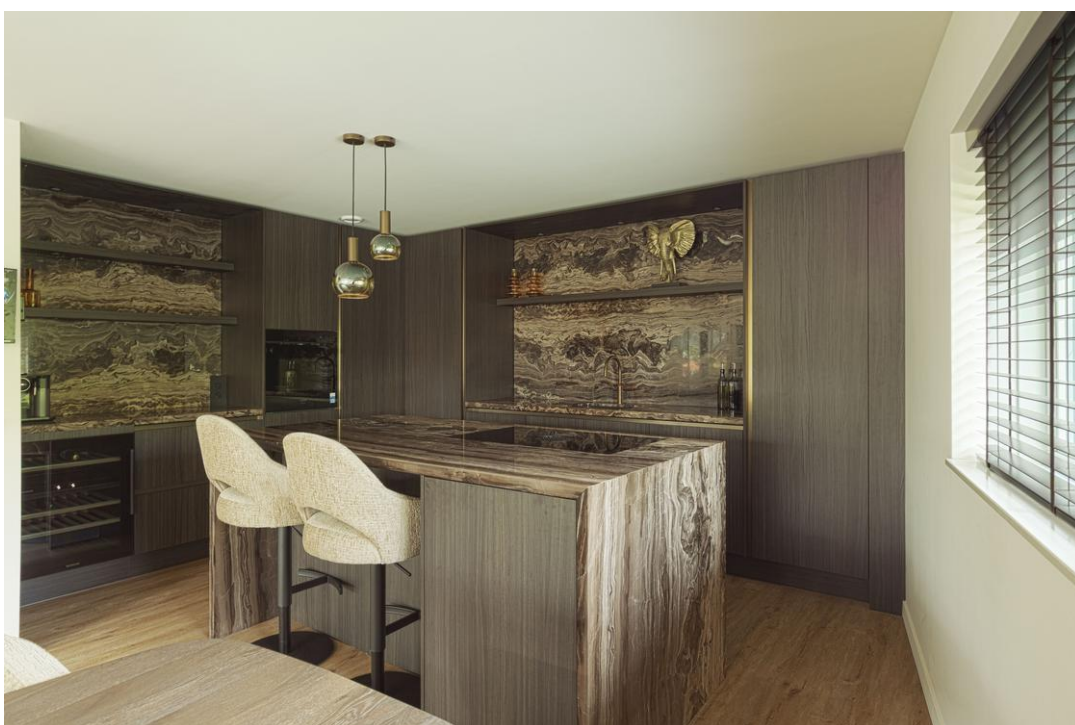
## Kenmerken

|                                 |                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 850.000,00                                                 |
| Soort                           | : Woonhuis                                                     |
| Type woning                     | : Geschakelde woning                                           |
| Aantal kamers                   | : 7 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                             |
| Inhoud woning                   | : 475 m <sup>3</sup>                                           |
| Perceel oppervlakte             | : 236 m <sup>2</sup>                                           |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 175 m <sup>2</sup>                                           |
| Soort woning                    | : Villa                                                        |
| Bouwjaar                        | : 2004                                                         |
| Ligging                         | : Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht       |
| Tuin                            | : Achtertuin, voortuin, zijtuin                                |
| Hoofdtuin                       | : Achtertuin 140 m2                                            |
| Garage                          | : Geen garage                                                  |
| Energie label                   | : B                                                            |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel                           |
| Isolatie                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas        |
| Voorzieningen                   | : Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Schuifpui, Dakraam |

## Locatie

Koedoodsekade 10  
3162 PD RHOON



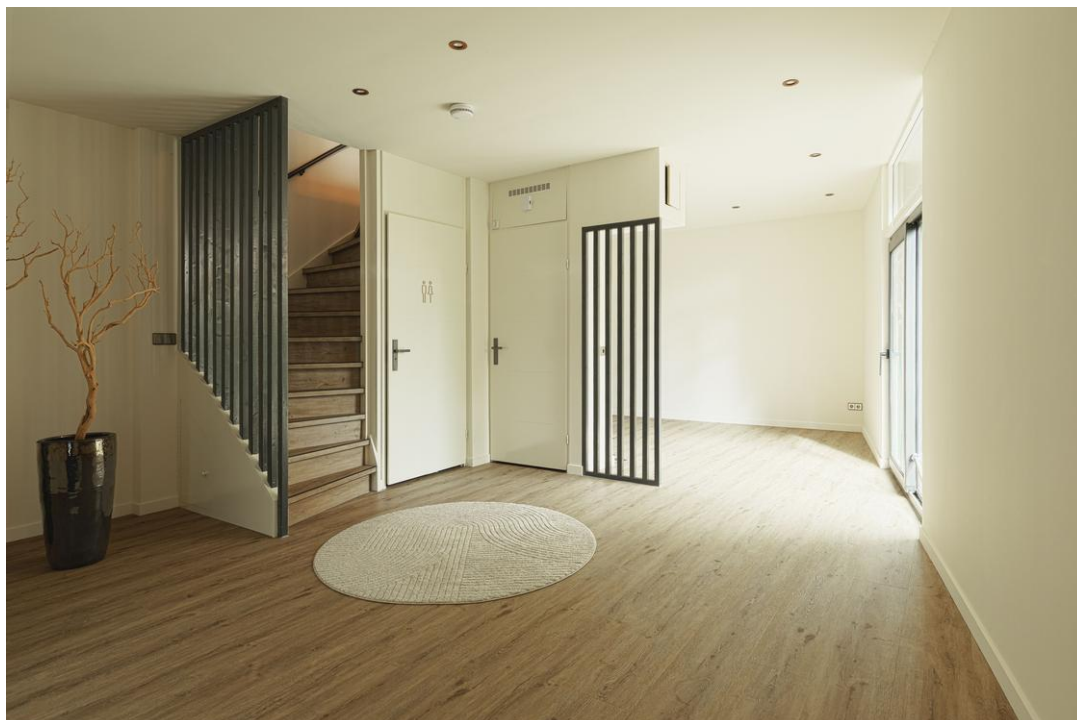








































































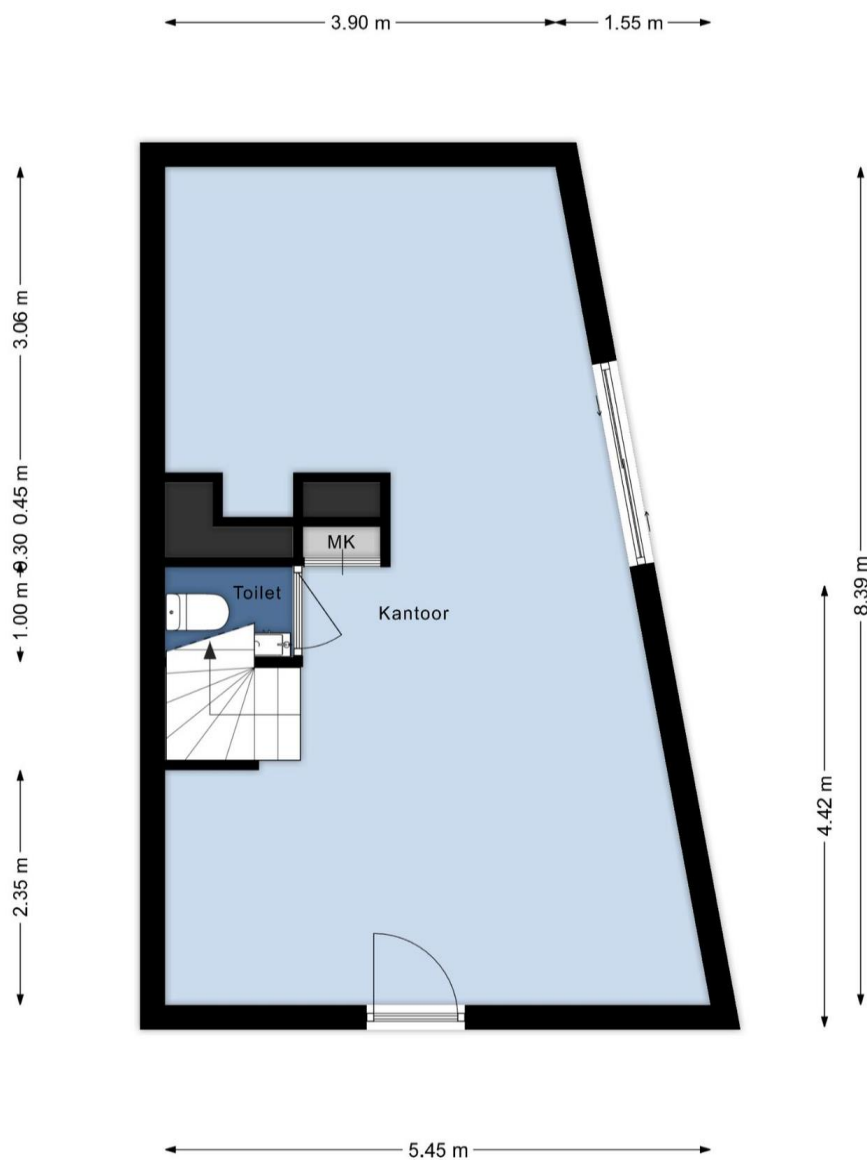






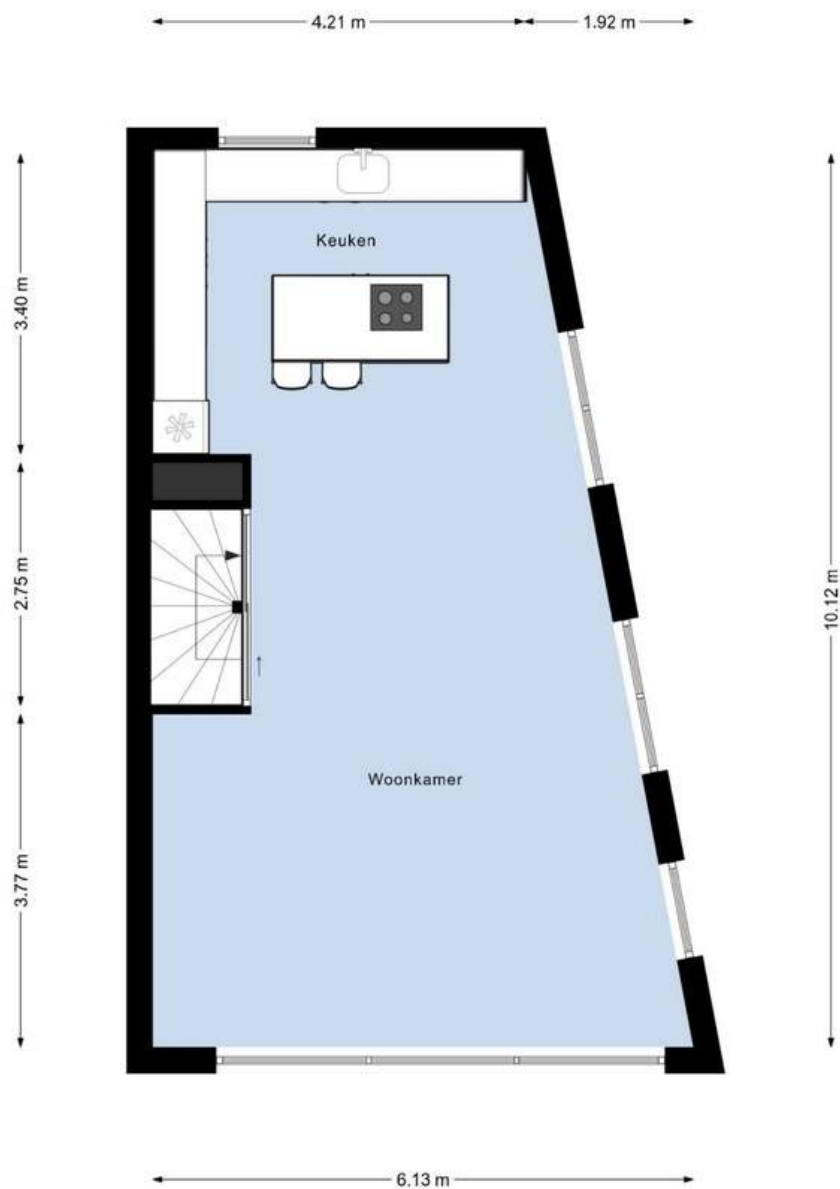


## Plattegrond

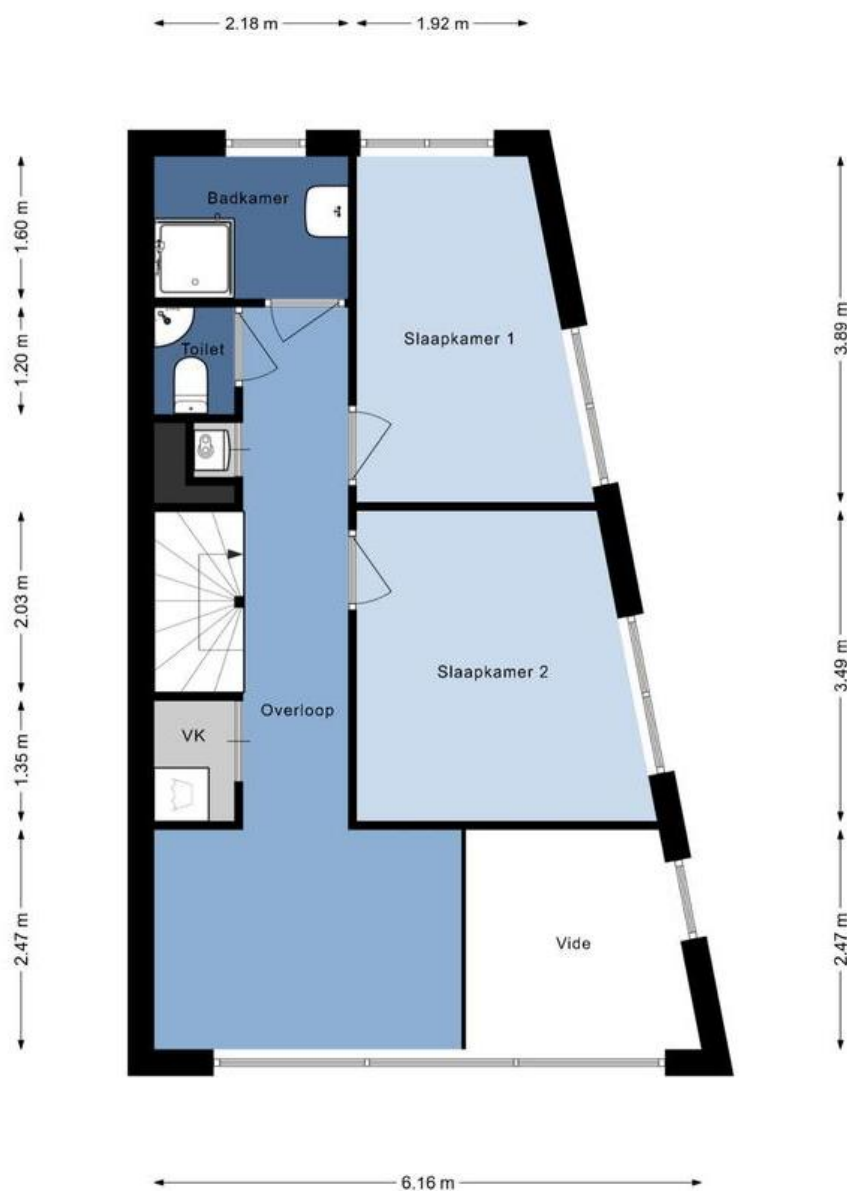




## Plattegrond



## Plattegrond

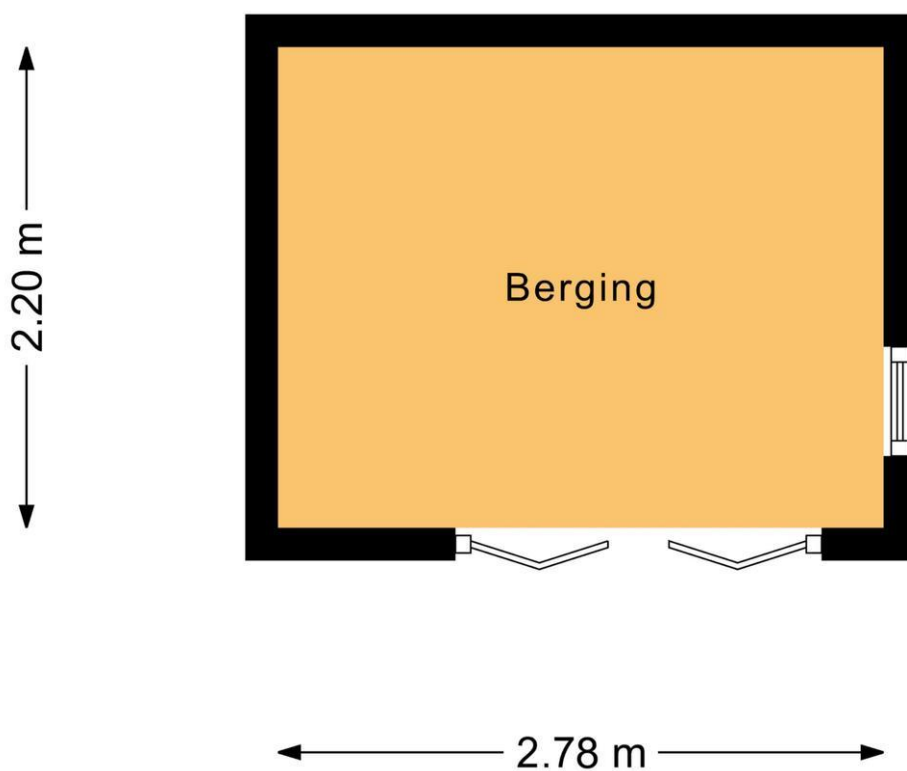


## Plattegrond





## Plattegrond



# 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.