



## Dorpsdijk 94 b, 3161 CD Rhoon

**Vraagprijs € 419.000,- k.k.**

Spindler Makelaardij B.V.  
Rododendronplein 6 a  
3053 ES, ROTTERDAM  
Tel: 010-4180515  
E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)  
[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)



# Omschrijving

## Karakteristiek & historie

Midden in de sfeervolle dorpskern van Rhoon staat het voormalig woonhuis van 1915 — een huis vol historie dat recentelijk is getransformeerd tot twee moderne, zelfstandige woningen (appartementsrechten). Oorspronkelijk gebouwd in de periode 1907-1915, ademen de gevels en het bouwvolume nostalgie, terwijl de kernstructuur recentelijk tot in detail is vernieuwd.

Het pand was oorspronkelijk één woning, maar is nu gesplitst in twee aparte woonunits, ieder met eigen toegang en achtertuin.

## Wonen in 94a & 94b: comfort & nieuwbouwkwaliteit

Beide woningen zijn van topkwaliteit én instapklaar (plug & play). Kenmerken in een oogopslag:

- Indeling: over twee woonlagen; begane grond: ruime woonkamer met semi-open moderne keuken — boven: twee comfortabele slaapkamers.
- Badkamer: voorzien van zowel ligbad als aparte douche — luxe én praktisch.
- Kwaliteit & afwerking: volledig vernieuwd — alle leidingwerk, wanden, plafonds zijn vernieuwd; nieuwe kozijnen aan achterzijde; moderne keukens met inbouwapparatuur.
- Duurzaamheid & energie: zonnepanelen, goede isolatie en modern verwarmingssysteem (hybride warmtepomp en cv installatie) zorgen voor energielabel A.
- Verwarming door hybride warmtepomp en CV installatie
- Warmtepomp is Remeha Elga ace 4KW (binnen en buiten unit)
- CV installatie is Remeha Tzerra 28c ace (hybride)
- Warmwater via hybride CV installatie
- Woning (inclusief vloer, gevels en dak) volledig geïsoleerd tijdens renovatie

## Buitenleven & ligging

De achtertuinen zijn ontworpen als gezellige stadstuinen — sfeervol, onderhoudsvriendelijk en ideaal om in alle rust buiten te genieten.

## De ligging is uiterst aantrekkelijk:

- in de levendige dorpskern van Rhoon: winkels, horeca, voorzieningen op loopafstand;
- Metrostation Rhoon ligt op loopafstand — ideaal voor forensen;
- Toch rustig en vriendelijk: leven in het dorp, met groen en gemeenschapsgevoel.

## Waarom dit uw droomwoning kan zijn

- U combineert de charme van een historisch pand (gemeentelijk monument, glas in lood details) met alle comfort van nieuwbouw.
- Twee zelfstandige woningen met eigen rechten — geschikt voor dubbele bewoning, (ver)huur of generatiewonen.
- Energiezuinig wonen in een pittoreske omgeving én zeer gunstig qua bereikbaarheid.

VVe: Dorpsdijk 94 vormt een vereniging van eigenaren van 2 woningen namelijk a en b.

- vve bijdrage van € 75,-

- Inschrijving KVK

- Gezamenlijke opstal verzekering

**Spindler Makelaardij B.V.**

**Rododendronplein 6 a**

**3053 ES, ROTTERDAM**

**Tel: 010-4180515**

**E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)**

**[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)**





Niet bewoningsclausule van toepassing.

Kortom

Dorpsdijk 94a & 94b bieden u het beste van twee werelden: uitstraling & karakter van 1915 + alle gemakken anno nu. Twee moderne woningen, volledig vernieuwd, energiezuinig, instapklaar — op een toplocatie midden in Rhoon.

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie, bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als het gebruiksoppervlak voor u essentieel is dan stellen wij u graag in de gelegenheid de woning zelf op te (laten) meten.

**Spindler Makelaardij B.V.**  
**Rododendronplein 6 a**  
**3053 ES, ROTTERDAM**  
**Tel: 010-4180515**  
**E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)**  
**[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)**



## Kenmerken

|                                        |                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 419.000,00                                             |
| <b>Soort</b>                           | : Appartement                                              |
| <b>Open portiek</b>                    | : Nee                                                      |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)                         |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 249 m <sup>3</sup>                                       |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 74 m <sup>2</sup>                                        |
| <b>Soort appartement</b>               | : Benedenwoning                                            |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1915                                                     |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin                                               |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin 45 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Garage</b>                          | : Geen garage                                              |
| <b>Verwarming</b>                      | : Warmtepomp                                               |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas                    |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie |

## Locatie

Dorpsdijk 94 b  
3161 CD RHOON



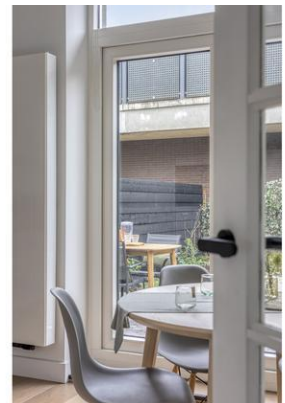
Spindler Makelaardij B.V.  
 Rododendronplein 6 a  
 3053 ES, ROTTERDAM  
 Tel: 010-4180515  
 E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)  
[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)



## Foto's



## Foto's



## Foto's





## Foto's





## Foto's



## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

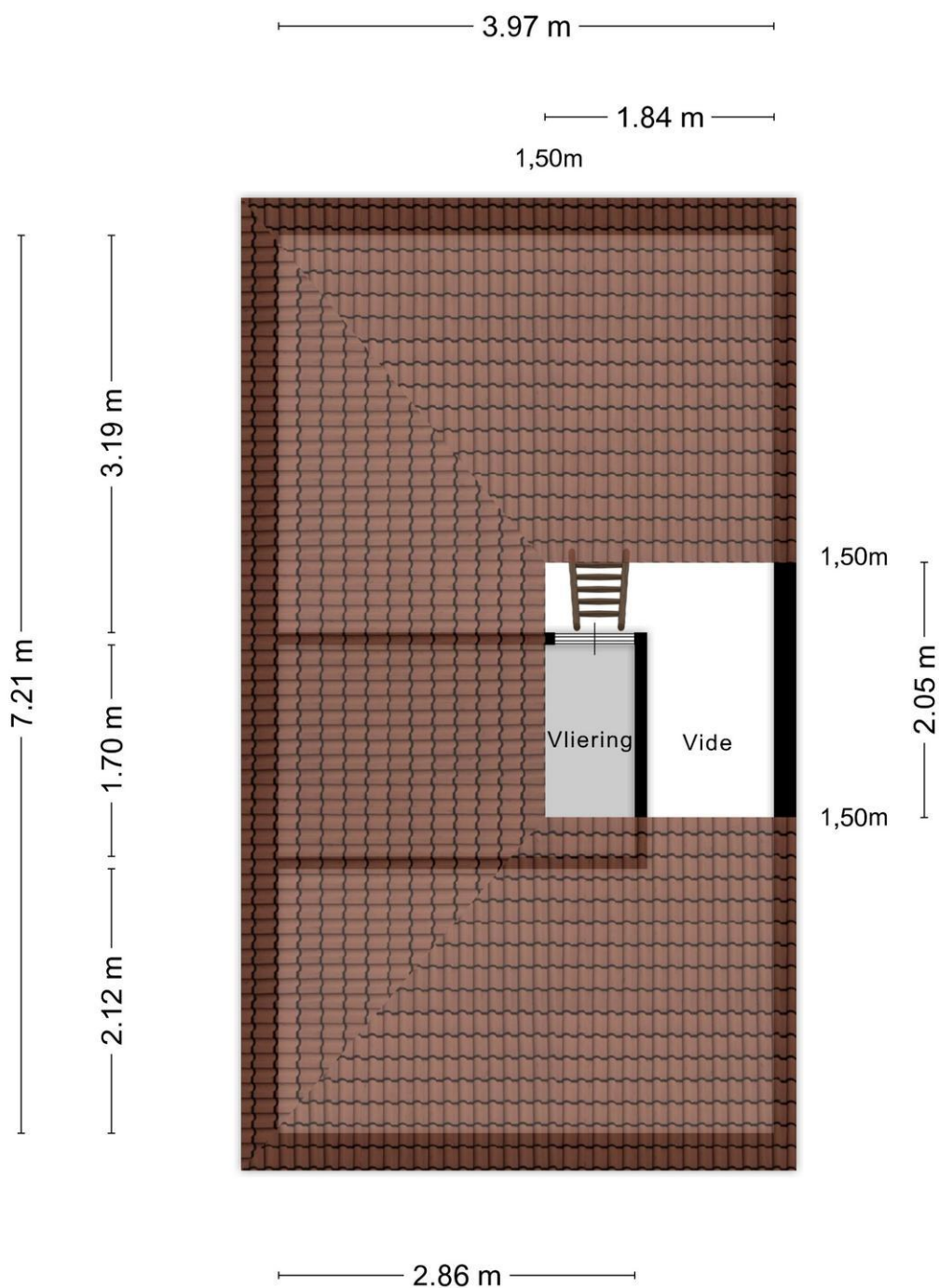
## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

### **Interesse in deze woning**

Ben je geïnteresseerd in deze woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Je kunt ons op vier manieren benaderen:

- telefonisch: 010 – 4180515
- per email: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)
- via de knop 'Bezichtigen' op Funda
- via onze website <http://www.spindlermakelaars.nl>

### **Vervolgstappen**

Is deze woning het huis van je dromen? Dan nodigen we je uit een bod te doen. Dit kan via uw MOVE.NL account of via e-mail. Eén van onze makelaars neemt vervolgens zo spoedig mogelijk telefonisch contact met je op om je bod door te spreken. Het gaat immers niet alleen om de koopsom, maar ook over zaken als de datum van overdracht, roerende zaken en ontbindende voorwaarden. Wellicht ten overvloede: wij zijn de makelaar van de verkoper. We adviseren je daarom een eigen makelaar in te schakelen bij het aankoopproces.

### **Financiering**

Er zijn maar weinig mensen die hun huis contant kunnen betalen. En dat hoeft natuurlijk ook helemaal niet. Bovendien is het vaak fiscaal voordeliger om voor het eigen huis een lening aan te gaan. Voor de (eventuele) financiering van de woning, brengen wij graag Fidenz Hypotheken onder je aandacht. Zij kunnen een passende financiering voor je verzorgen. Je kunt onze collega's van Fidenz benaderen voor een vrijblijvend oriënterend hypotheekgesprek. Ze zijn te bereiken op 010 – 211 11 44 of [info@fidenz.nl](mailto:info@fidenz.nl).

### **Verder zoeken**

Natuurlijk hopen wij dat je in deze woning het huis van je dromen hebt gevonden. Mocht dat niet het geval zijn, dan kunnen wij je helpen bij het vinden van een droomwoning én begeleiden bij de aankoop ervan. Als aankoopmakelaar hanteren we drie modules: onze Zoek&Koop®modules. Je kunt kiezen voor alleen technische advisering, technische advisering en onderhandeling, en begeleiding van het complete traject van zoeken tot en met sleuteloverhandiging. Voor meer informatie over deze modules en prijzen kunt je hier kijken.

### **Uw huidige woning verkopen**

Nu je op zoek bent naar een nieuwe woning, overweeg je misschien je huidige woning te verkopen. Wij treden graag op als je verkoopmakelaar. Wil je een indicatie van de waarde van je woning, een idee krijgen bij onze werkwijze of kennismaken met één van onze makelaars, maak dan een afspraak voor een vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis (vrijblijvend betekent ook dat we voor die waardebeoordeling geen kosten in rekening brengen). Je kunt ons bereiken op [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl) of 010 – 4180515.

### **Ouderdomsclausule**

Bij woningen ouder dan 30 jaar kan gebruik worden gemaakt van een Ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. De verkoper behoort echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken te verzwijgen.

### **Disclaimer**

De informatie uit de brochure is niet meer dan een uitnodiging tot nader overleg, een bezichtiging, of het uitbrengen van een bod. Wij hebben grote zorgvuldigheid betracht bij het samenstellen van deze verkoopbrochure. Mocht er desondanks een onjuistheid of onvolledigheid ingeslopen zijn, dan bieden we daarvoor onze verontschuldiging aan. Wij noch de verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden van de in deze brochure verstrekte informatie.