

VEERWEG 8

3161 EX RHOON



YVONNE OVERHAND

NVM Register MAKELAAR - PARTNER

Y.OVERHAND@OOMS.COM

06-51597940

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

YVONNE OVERHAND



INHOUDSOPGAVE

De woning	08
Begane grond	09
1ste verdieping	15
Extra faciliteiten	21
Tuin	22
Paardenstallen	26
B&B	30
Soos	34
Plattegronden	36
Extra informatie	44

LUXE WONEN IN GROENE OASE

Gelegen op een royaal perceel van 12.220 m² direct aan de rivier de Oude Maas, biedt deze bijzondere woning de perfecte combinatie van luxe, ruimte en natuur. De statige oprijlaan leidt naar een charmante villa, zorgvuldig gesitueerd voor maximale privacy.

Dit prachtige object is een droom voor paardenbezitters. De vijf ruime stallen liggen direct naast de weide en paddocks. De grote schuur biedt volop opslagruimte voor hooi, stro en uitrusting.

Naast de uitgebreide paardenfaciliteiten beschikt dit object ook over een privéstrandje, een haventje met drijfsteigers en zelfs een waterglijbaan. De aangelegde kribbe zorgt voor kalm en veilig zwemwater, ideaal voor het hele gezin. In de zomer geniet u van varen en ontspannen aan het water, terwijl er in de winter voldoende ruimte is om uw boot droog en veilig te stallen in een van de twee ruime schuren.





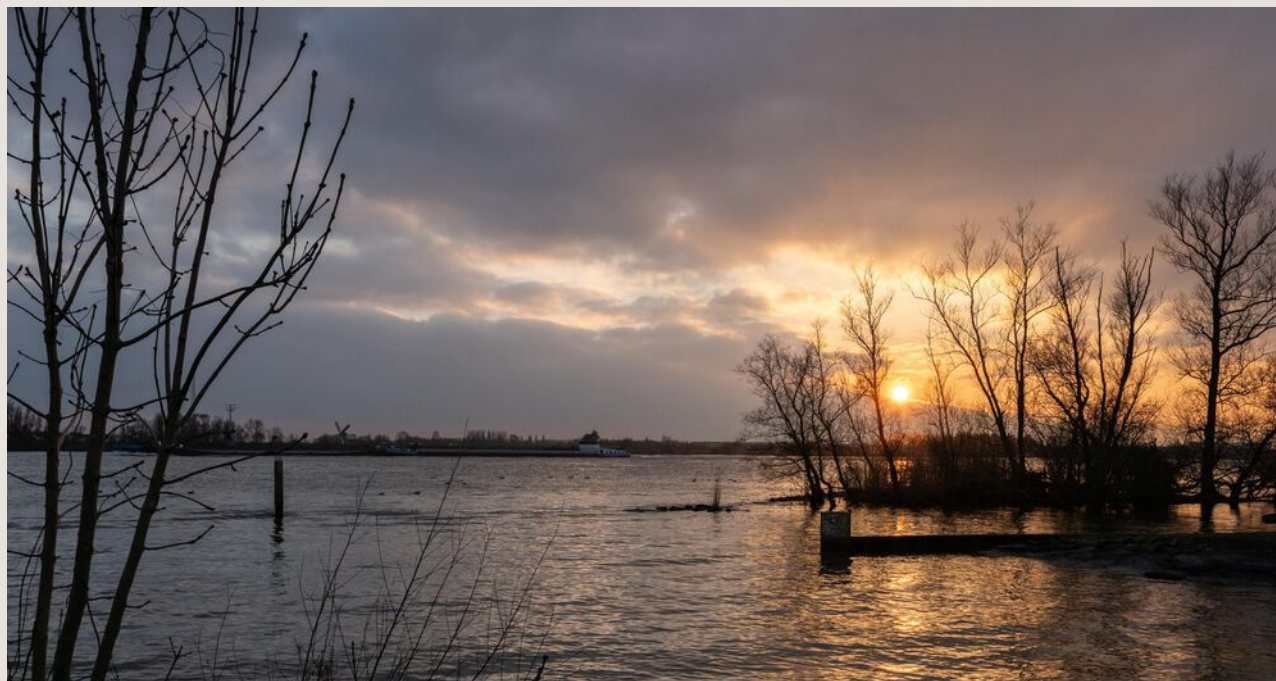
KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	OP AANVRAAG	WOONHUIS KAMERS:	6
SOORT WONING:	VILLA	WOONHUIS SLAAPKMRS:	5
BOUWJAAR:	1997	WOONHUIS ETAGES:	2
TOTAAL WOONOPPVLK:	347 M ²	TUINLIGGING:	Rondom, aan Oude Maas
PERCEELOPPERVLAKTE:	12220 M ²		Unieke woonlocatie
INHOUD:	1356 M ³	ENERGIELABEL:	B

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar van de hoofdwoning is 1997, Woonoppervlakte 206m², Perceeloppervlakte van 12.220m²;
- Energielabel B; naderhand voorzien van 24 zonnepanelen en elektrische boilers, volledig geïsoleerd;
- Grenzend aan haventje, strandje en zwemgelegenheid
- Dorpels en vensterbanken van Arduin/Belgisch hardsteen;
- Hardhouten kozijnen v.v. van Superpolyglas . Dit is de Belgische equivalent van HR++;
- Geen overstromingsrisico NAP +4;
- Erfdienstbaarheid op het perceel voor medewerkers van Zuid Hollands Landschap.
- Voor een klein deel van het perceel is met Stichting Zuid Hollands Landschap een huurovereenkomst gesloten. De huidige vergoeding (2025) hiervoor bedraagt € 240,-- per jaar;
- Voorkeursrecht op 2 gedeelten van het perceel ten behoeve van Stichting Zuid Hollands Landschap;
- De notariële overdracht dient plaats te vinden bij Waerd Notarissen in Maasdam.





PRACHTIG UITZICHT OUDE MAAS

INDELING WONING

BEGANE GROND

Bij binnenkomst valt het oog meteen op de vide die zorgt voor buitengewoon prachtig natuurlijk licht in de hal, keuken en de royale zitkamer. Via de hal heeft u toegang tot de woonkamer, de keuken, de slaapkamer met de badkamer en-suite, de bijkeuken, de kelder en het toilet. De ruime woonkamer biedt een schitterend vrij uitzicht over het perceel en de Oude Maas. Vanuit het zitgedeelte met houtkachel en openslaande deuren kunt u genieten van het water met voorbijvarende plezier- en vrachtschepen. Aan de achterzijde van de kamer bevindt zich een open kantoorruimte.

De keuken is praktisch ingericht met een keramische kookplaat, vaatwasser en losse koelkast/vriezer. De bijkeuken is voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, CV-ketel, elektrische boiler en veel opbergruimte. Onder het huis bevindt zich een ruime kelder, ideaal voor extra opslag.

Slaapkamer 1, op de begane grond, is voorzien van een hardhouten Siberisch Lariks vloer, inbouwkasten en een aangrenzend toilet. Tevens vindt u hier een badkamer en-suite met een inloopdouche en wastafel.



CHARMANTE VILLA

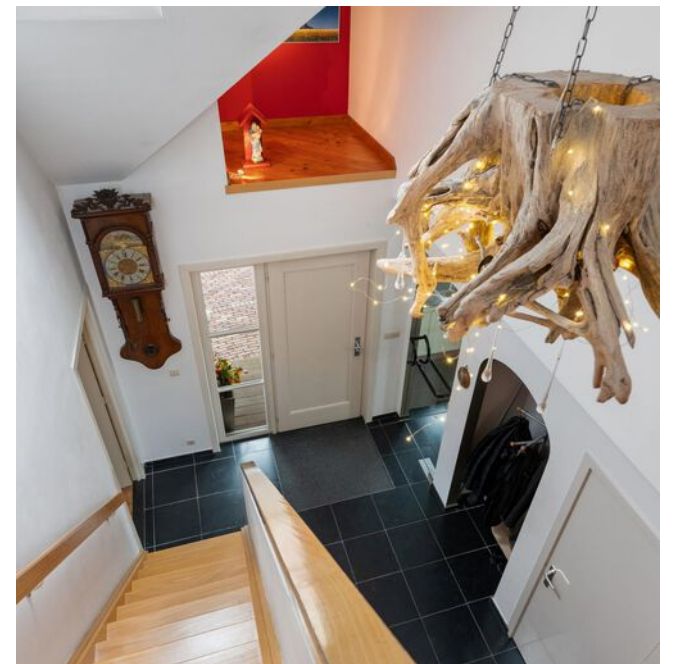
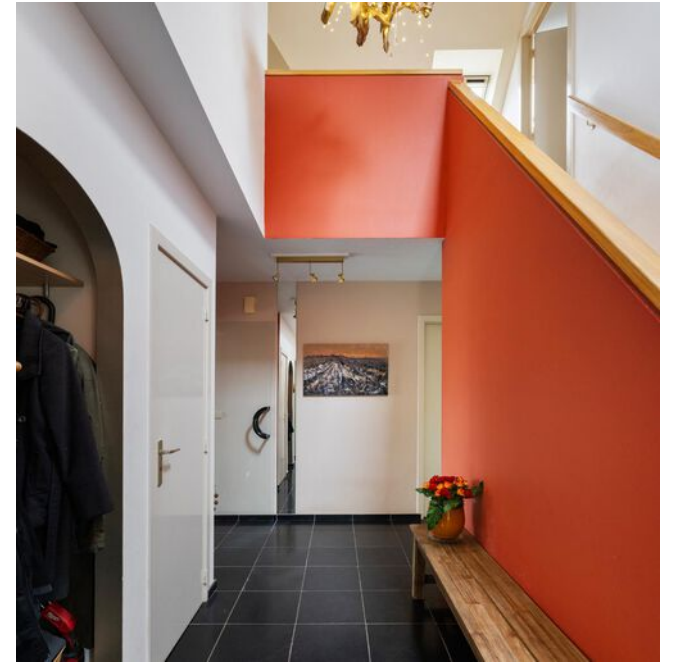












De gehele verdiepingsvloer is voorzien van een hardhouten Siberisch Lariks vloer. Deze verdieping heeft vier slaapkamers, een ruime badkamer en een toilet. De noordelijke slaapkamer 2 aan de rechterzijde van de woning is voorzien van grote openslaande ramen met natuurlijk lichtinval en uitzicht op de golfbaan. Slaapkamer 3 bevindt zich aan de voorzijde van de woning. In deze kamer is het heerlijk wakker worden met prachtig uitzicht over de Oude Maas. Deze slaapkamer biedt tevens toegang naar een bergzolder welke te bereiken is middels de vlizotrap. Slaapkamer 4 ligt aan de linkerzijde van de woning. Deze kamer biedt een prachtig uitzicht over de rivier, de paardenstallen en de tuin. Slaapkamer 5 ziet uit op de tuin en enkele bijgebouwen. Verder vindt u op deze verdieping de tweede badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel. Tevens is op deze verdieping een separaat toilet aanwezig.



EERSTE VERDIEPING









MEER INFORMATIE

B&B, kantoor, au pair-woning of een zelfstandige woning voor kinderen of ouders

Op het terrein bevindt zich een tweede vrijstaande woning, momenteel in gebruik als sfeervol gastenverblijf. Deze volledig ingerichte woning met keuken, woonkamer, badkamer en twee slaapkamers biedt diverse mogelijkheden: een Bed & Breakfast, een zelfstandige woonruimte voor kinderen of ouders, een kantoor aan huis of een verblijf voor een au pair.

Ultieme ontspanning: privé-soos met wellness

Wie droomt er niet van een eigen soos? Hier vindt u een gezellige ruimte met bar, pooltafel, loungegedeelte, sauna voor zes personen, ijsbad, toilet en douche. De perfecte plek om vrienden en familie te ontvangen en te genieten van ontspanning en gezelligheid, zonder het terrein te hoeven verlaten.





EXTRA FACILITEITEN

B&B/JONGERENWONING/AUPAIRWONING/KANTOOR

Of u er een bed & breakfast van wilt maken, een jongerenwoning, aanleunwoning, een woning voor uw au pair of kantoor; dat kan allemaal in deze tweede vrijstaande en volledig ingerichte woning. Nu is deze woning in gebruik als een sfeervol gastenverblijf met keuken, woonkamer, badkamer en twee slaapkamers. Door de originele houten balken en het uitzicht op de Oude Maas biedt deze ruimte charme en comfort. Een terras aan de voorzijde met uitzicht over de Oude Maas biedt een prachtige en rustige omgeving om van de natuur en de voorbijvarende schepen te genieten. Of je nu lekker een kopje koffie drinkt in de ochtendzon of 's avonds ontspant met een drankje, het is de perfecte plek om buiten te zitten en te genieten van het uitzicht.

TWEE SCHUREN EN VIJF PAARDENSTALLEN

Ook voor de paardenliefhebbers is dit een enorme buitenkans. Op eigen terrein bevinden zich vijf paardenstallen met faciliteiten voor het houden en verzorgen van paarden. In de aangrenzende schuur is volop ruimte voor het opslaan van het hooi en stro en andere benodigdheden. Of u nu een gepassioneerde paardenliefhebber bent of gewoon extra ruimte zoekt voor uw hobby's en voertuigen, de twee schuren bieden voldoende opties voor uw dromen.

Een buitenkans voor natuurliefhebbers en rustzoekers die van luxe en privacy houden!

DE TUIN

De prachtig met zorg aangelegde tuin aan de Oude Maas biedt toegang aan een privéstrandje met een haventje met drijfsteigers en een waterglijbaan. Dankzij een aangelegde kribbe met inham is het water kalm en veilig om in te zwemmen. Er zijn meerdere plekken waar je kunt ontspannen en recreëren met uitzicht over de rivier. In de zomermaanden is het heerlijk zwemmen in natuurwater en genieten van spelende kinderen.

Voor de pleziervaarders is dit een werkelijke droom! In de zomer genieten op het water, thuis aanleggen en nog even na-borrelen aan het strand. De zon onder zien gaan en de volgende dag weer opstaan met hetzelfde uitzicht. In de wintermaanden is er genoeg ruimte om de boot veilig en droog te stallen in één van de twee ruime schuren.

Vakantie op eigen grond!









PAARDEN- LIEFHEBBER ?

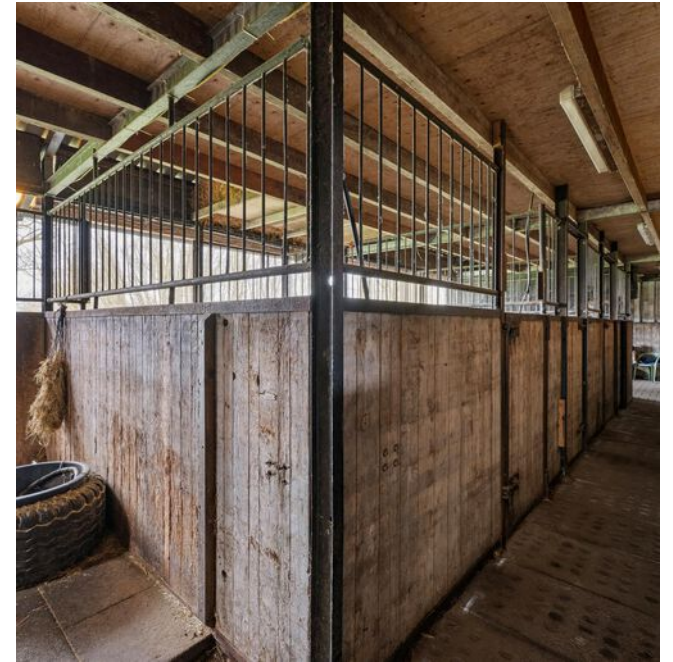
Ook voor de paardenliefhebbers is dit een enorme buitenkans. Op eigen terrein bevinden zich vijf paardenstallen met faciliteiten voor het houden en verzorgen van paarden. In de aangrenzende schuur is volop ruimte voor het opslaan van het hooi en stro en andere benodigdheden.





Of u nu een gepassioneerde paardenliefhebber bent
of gewoon extra ruimte zoekt voor uw hobby's en voertuigen,
de twee schuren bieden voldoende opties voor uw dromen.





B&B

Op het terrein bevindt zich een tweede vrijstaande woning, momenteel in gebruik als sfeervol gastenverblijf. Deze volledig ingerichte woning met keuken, woonkamer, badkamer en twee slaapkamers biedt diverse mogelijkheden: een Bed & Breakfast, een zelfstandige woonruimte voor kinderen of ouders, een kantoor aan huis of een verblijf voor een au pair.





TWEEDE VRIJSTAANDE WONING



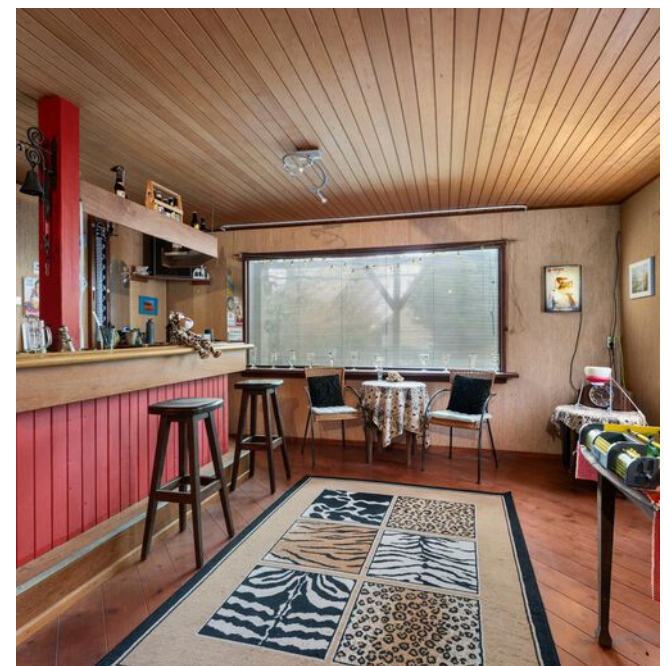
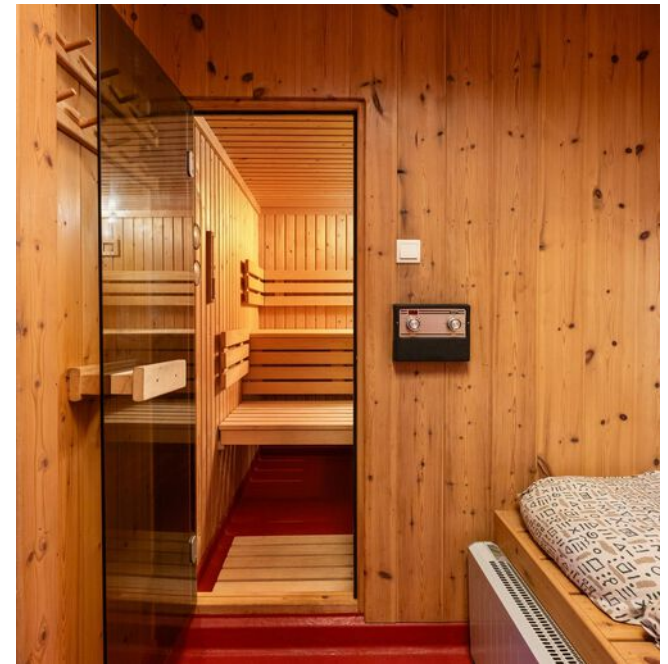


Soos

Ultieme ontspanning: privé-soos met wellness

Wie droomt er niet van een eigen soos? Hier vindt u een gezellige ruimte met bar, pooltafel, loungegedeelte, sauna voor zes personen, ijsbad, toilet en douche. De perfecte plek om vrienden en familie te ontvangen en te genieten van ontspanning en gezelligheid, zonder het terrein te hoeven verlaten.





WOONHUIS | B.G.



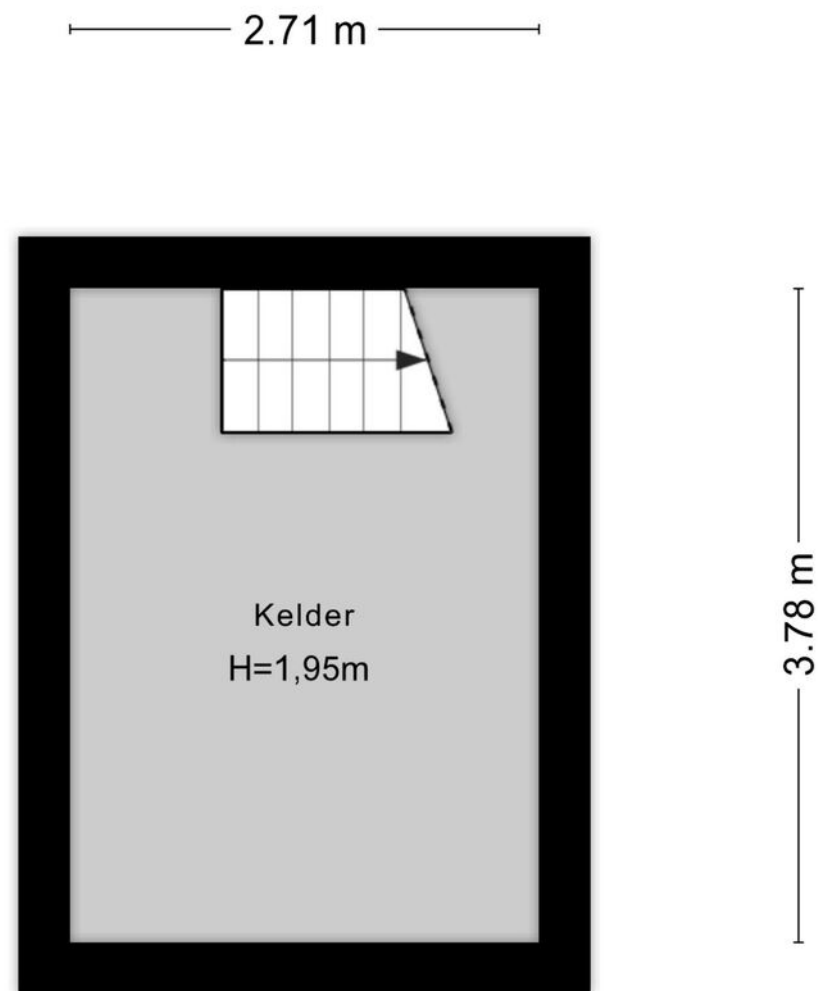
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

I E VERDIEPING



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

KELDER

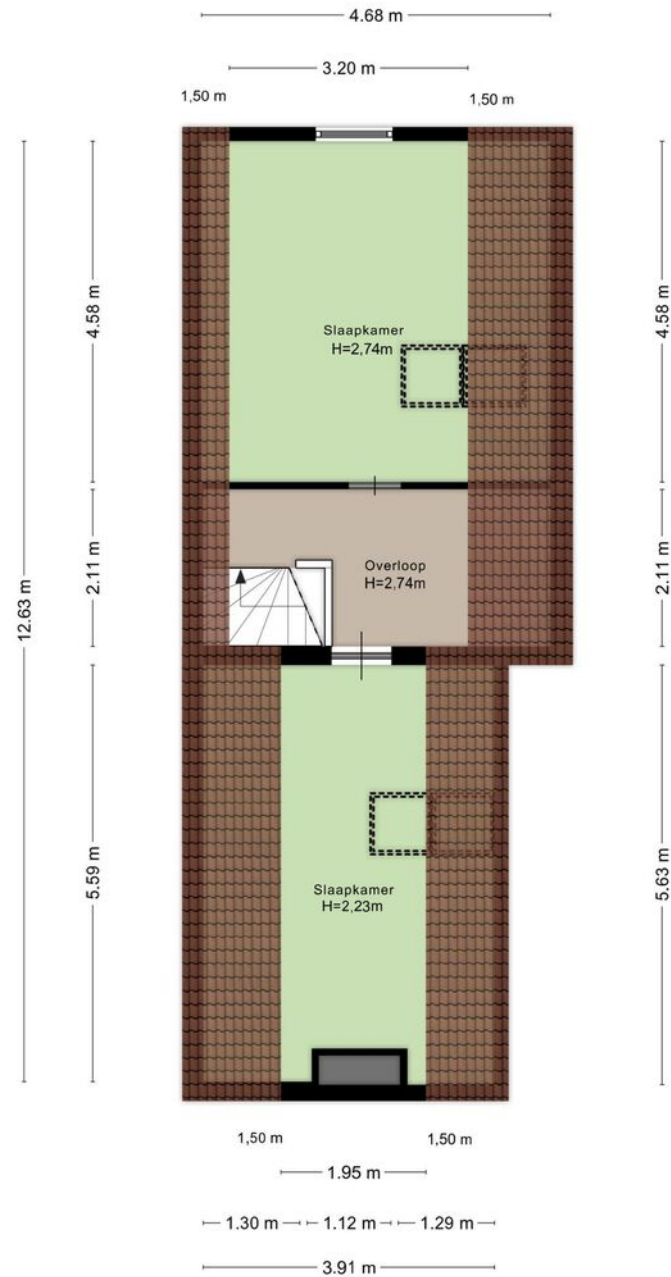


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



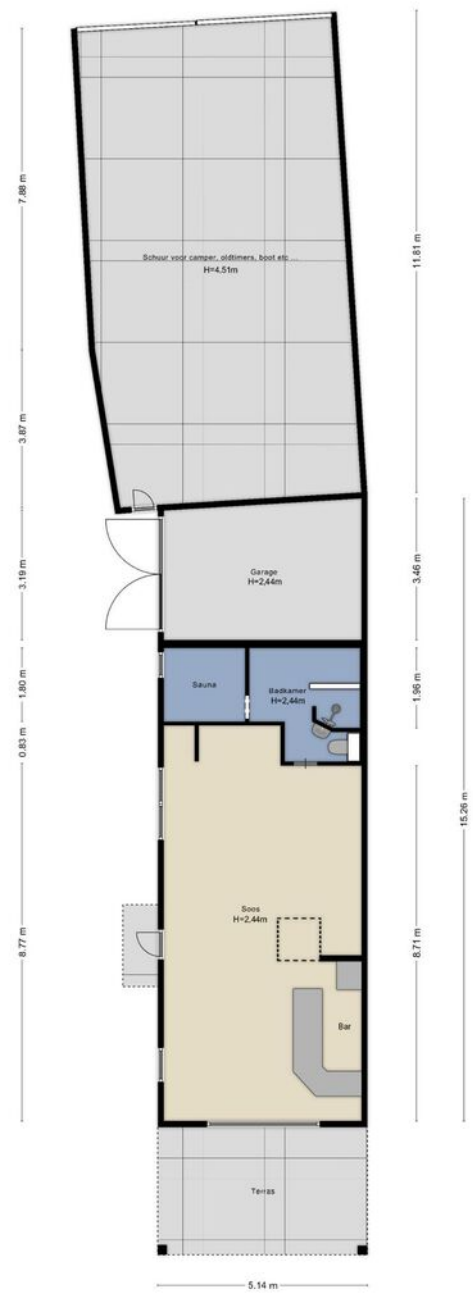
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

I E VERDIEPING



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

Soos / SCHUUR



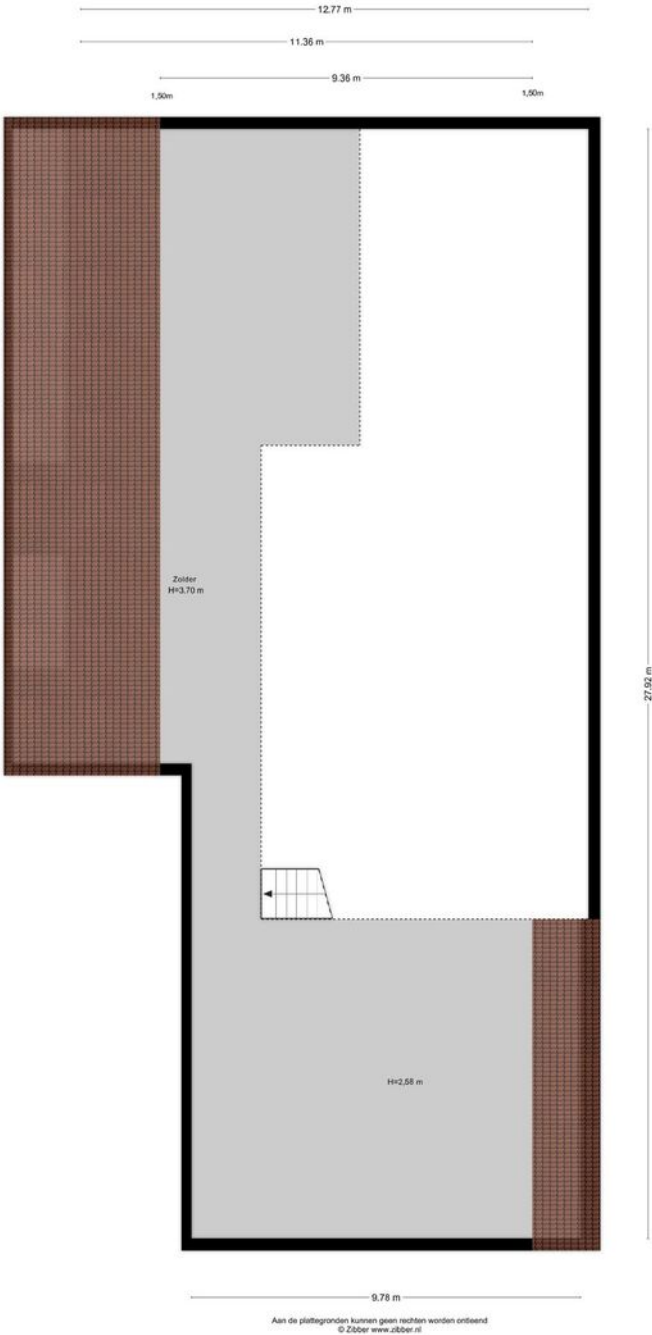
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

STALLEN SCHUUR



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zöber www.zoerber.nl

ZOLDER SCHUUR



EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS ZOMERHOF MUYS MAKELAARS

BRUGGE 3

2993 LB BARENDRECHT

☎ 010-5013322

✉ ALBRANDSWAARD@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

