

# Julianastraat 13

## Rhoon



**VRAAGPRIJS € 435.000 K.K.**

**OPLEVERING IN OVERLEG**

### Comfortabel en verzorgd wonen in het hart van Rhoon

In een rustige en geliefde straat in Rhoon bevindt zich deze goed onderhouden een gezinswoning, die opvallend veel ruimte en hedendaags wooncomfort biedt. Met een lichte woonkamer, een complete keuken, drie volwaardige slaapkamers, een ruime badkamer en een fraaie serre in de zonnige achtertuin is dit een woning die direct betrokken kan worden. Dankzij de 10 zonnepanelen, kunststof kozijnen aan de voorzijde en een recente cv-installatie is de woning tevens uitstekend voorbereid op de toekomst.

De ligging is ideaal: op korte afstand van winkels, basisscholen, sportvoorzieningen en het metrostation Rhoon, waarmee je binnen enkele minuten in Rotterdam staat. Ook recreatiegebieden zoals het Valkeniersbos en de Rhoonse Grienden liggen dichtbij, net als diverse uitvalswegen richting Rotterdam, Barendrecht en de rest van de Randstad.



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES



## **INDELING:**

**Begane grond:** Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, de trapkast/kelder (droog en geschikt voor berging), het betegelde toilet en de woonkamer.

De woonkamer is licht en prettig ingedeeld en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en een zonnescherm aan de voorzijde.

De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast/vriezer, inductiekookplaat, oven, magnetron, afzuigkap en een vaatwasser uit 2025. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin.

**1<sup>e</sup> verdieping:** De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers: De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over kunststof kozijnen met HR++ glas. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.

De moderne, ruime badkamer beschikt over een dubbele wastafel, een royale inloopdouche en een tweede toilet. Aan de voorzijde vindt u bovendien een praktische wasruimte met wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger (eveneens met kunststof kozijnen en HR++ glas).

**2<sup>e</sup> verdieping:** Op de tweede verdieping treft u de overloop met de cv-ketelopstelling (Remeha, 2023). De slaapkamer aan de achterzijde, uitgevoerd met dakkapel, houten kozijnen en dubbel glas, beschikt over handige opbergschotten.

**Buiten:** De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een diepe achtertuin met achterom. De achtertuin, gelegen op het oosten, is voorzien van een ruime serre (2021) met zonscreen, heater en geïntegreerde verlichting. Een functioneel schuurtje voor fietsen en tuinmateriaal

Een fijne buitenruimte waar u gedurende het gehele jaar comfortabel kunt verblijven.

## KENMERKEN:

- Voorzijde volledig voorzien van kunststof kozijnen en HR++ glas;
- Achterzijde voorzien van houten kozijnen en dubbel glas;
- Volledig uitgeruste keuken incl. vaatwasser (2025);
- Ruime badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet;
- 3 slaapkamers + aparte wasruimte;
- Cv-installatie Remeha (2023);
- 10 zonnepanelen (2021);
- Serre uit 2021 met heater en zonscreen;
- Achtertuin op het oosten met achterom;
- Gelegen in een rustige en liefde woonomgeving.

PERCEEL 171 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAK 108 m<sup>2</sup>

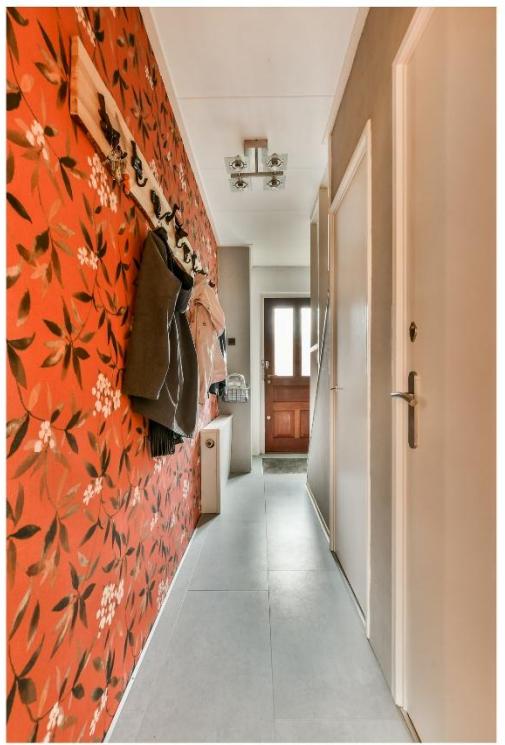
INHOUD 438 m<sup>3</sup>

BOUWJAAR 1956



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES





**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES



**GREVELING**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES **NVM**



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES



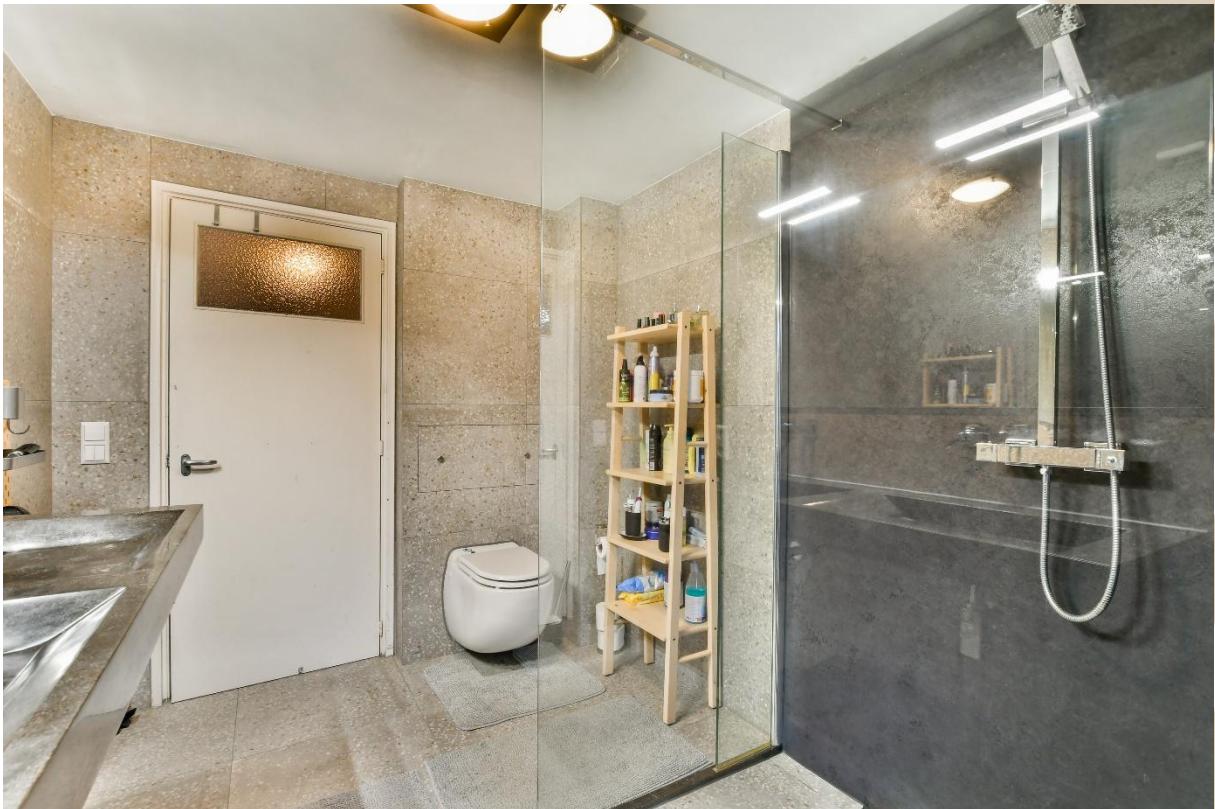
**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES NVM



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES NVM



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES

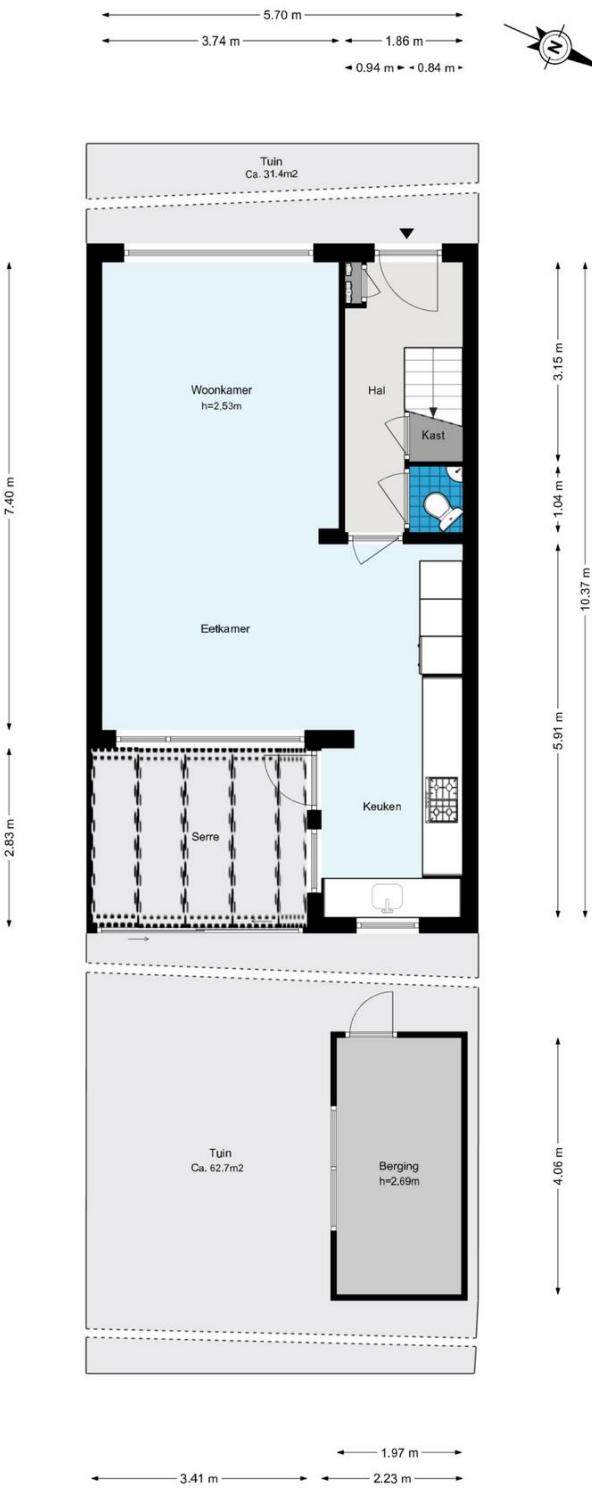


**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES NVM

**Julianalaan 13 - Rhoon**  
**Begane grond**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES

**Julianastraat 13 - Rhoon**  
**Eerste verdieping**



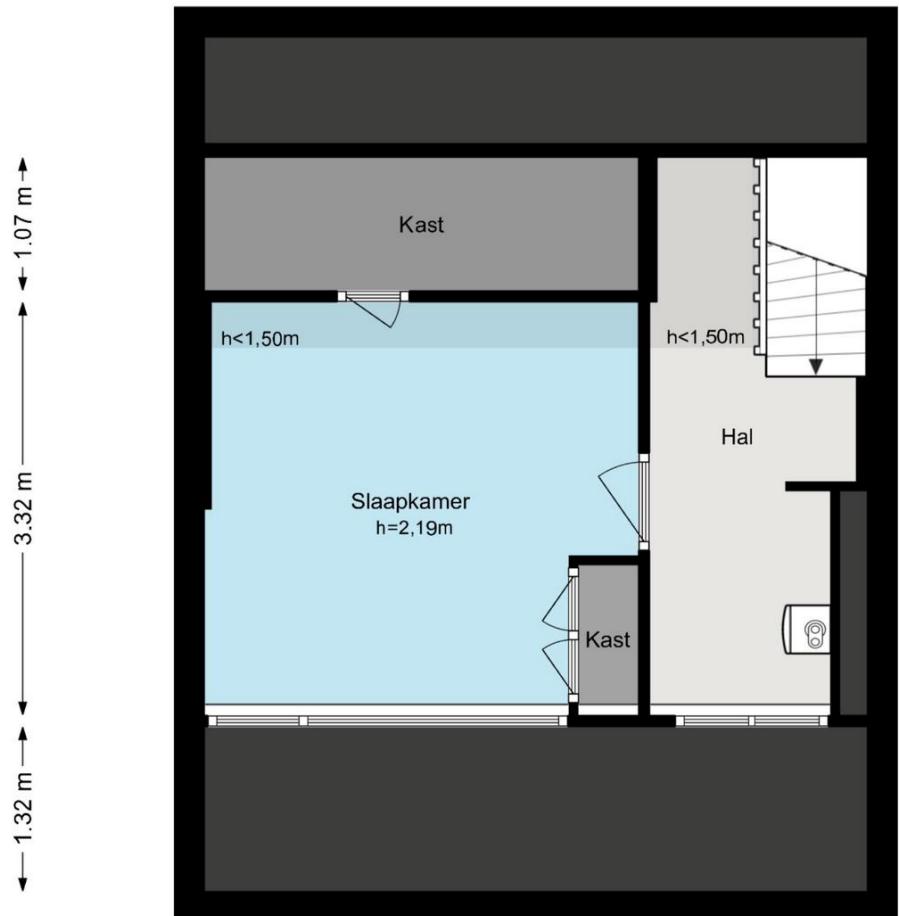
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES

**Julianastraat 13 - Rhoon**  
**Tweede verdieping**

← 5.34 m →  
← 3.49 m → ← 1.75 m →



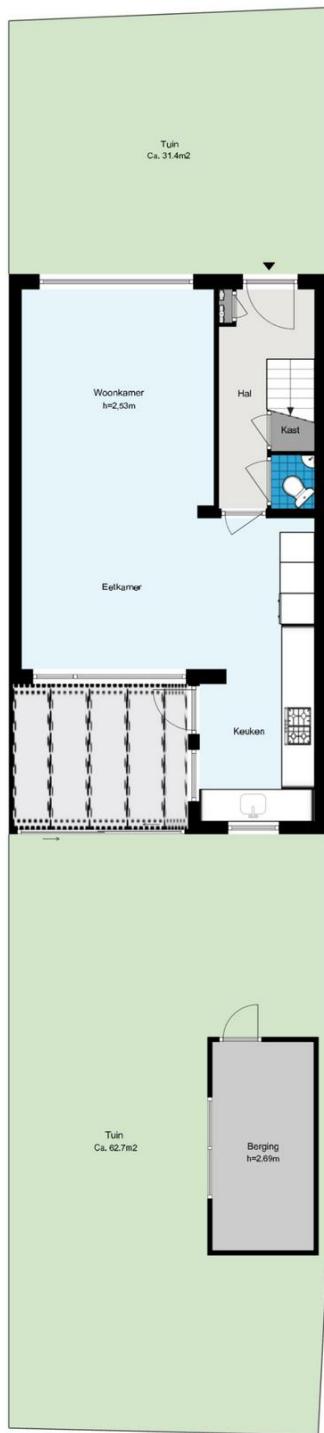
← 2.93 m → ← 2.03 m →

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



**GREVELING**   
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Julianalaan 13 - Rhoon  
Perceeltekening



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



**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.



## 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 bedenkijd. 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 geldverstreker. 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**

Dorpsdijk 56, 3161 KG te Rhoon

info@grevelingmakelaardij.nl

010 – 501 5001

