

RIEDERGAARDE 12 BARENDRECHT



Vraagprijs € 879.500,- k.k.

**ZEER RUIME TWEE ONDER ÉÉN KAP WONING
OP EEN TOP LOCATIE IN DE WIJK
RIEDERHOEK**

BARENDRECHT-RIEDERHOEK

Riante en uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapwoning met maar liefst ca. 200 m² woonoppervlakte, een ruime inpandige garage en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein, inclusief laadpunt. Deze woning combineert ruimte, comfort en privacy op een bijzonder aantrekkelijke manier. De ligging in een kleinschalig straatje met slechts vier woningen zorgt voor rust en exclusiviteit.

Hier woont u heerlijk vrij, met volop ruimte voor het hele gezin. De royale woonkamer vormt het hart van het huis en biedt dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren een prachtige verbinding met de zonnige achtertuin op het zuidwesten. Denk aan lange zomeravonden met de deuren open, een goed glas wijn binnen handbereik en de warmte van de sfeervolle gashaard op koelere dagen. De open keuken aan de voorzijde, voorzien van een kookeiland, is een ideale plek voor kookliefhebbers en gezellige momenten met familie en vrienden, met uitzicht op de rustige straat.

De woning beschikt over drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping, waaronder een royale master bedroom met een zeer ruime inloopkast. De open zolderverdieping biedt volop mogelijkheden: van extra slaapkamers tot een werk- of hobbyruimte. Dit maakt de woning flexibel en toekomstbestendig.

Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Riederhoek, gebouwd in karakteristieke jaren '30-stijl, woont u hier in een groene en ruim opgezette omgeving. Met het Riederpark, diverse speelplaatsen en een basisschool op loopafstand is dit een ideale plek voor gezinnen. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij het Hof van Portland of in winkelcentrum Carnisse Veste, terwijl u voor een hapje of drankje kunt genieten bij één van de restaurants aan het Havenhoofd. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer en de uitvalswegen A15 en A29 bereikt u het centrum van Rotterdam binnen circa 20 minuten. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed, met de Rhoonse Grienden en de Zuidpolder op korte afstand voor prachtige wandel- en fietstochten.







WOONOPPERVLAKTE

200 m²

INHOUD

782 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

290 m²

BOUWJAAR

2002

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:

2-onder-1-kapwoning

TUINLIGGING:

zuidwest

ENERGIELABEL:

A

OPLEVERING:

in overleg















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de entree komt u in een ruime hal met meterkast en een modern afgewerkte toiletruimte, voorzien van een hangend toilet en fonteintje. Vanuit de hal is er directe toegang tot de inpandige garage, uitgerust met een elektrische garagedeur en een praktische plavuizenvloer. De garage is tevens bereikbaar via de oprit.

De woonkamer bereikt u via stijlvolle openslaande glazen paneeldeuren. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie donker merbau houten vloer, wat direct een warme en luxe uitstraling geeft. De woonkamer is speels ingedeeld en biedt volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De gashaard (gesloten systeem) zorgt voor extra sfeer en comfort. Dankzij de grote raampartijen aan alle zijden geniet u van veel lichtinval, met aan de achterzijde een vrij uitzicht op de tuin.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een moderne kleurstelling in off white met een donker granieten werkblad. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met een kookeiland en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-magnetron, oven, koelkast, vaatwasser, Quooker en een 5-pits inductiekookplaat met geïntegreerde plafondafzuiging.

De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is sfeervol aangelegd met sierbestrating, meerdere terrassen en een pergola. De groene haag rondom zorgt voor optimale privacy. Via de zijkant van de woning is er een praktische achterom. Markiezen rondom zorgen voor extra comfort op zonnige dagen.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste hardhouten trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot alle vertrekken. De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer.

De royale master bedroom aan de achterzijde beschikt over een zeer ruime inloopkast, afsluitbaar met schuifdeuren, en een dakkapel aan de zijkant. Deze kamer is eenvoudig te splitsen in twee slaapkamers. Daarnaast is de kamer voorzien van airconditioning en rolluiken.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een vaste schuifkastenwand. De derde slaapkamer is bereikbaar via een voorkamer en biedt de mogelijkheid om deze kamers samen te voegen tot één extra grote kamer.

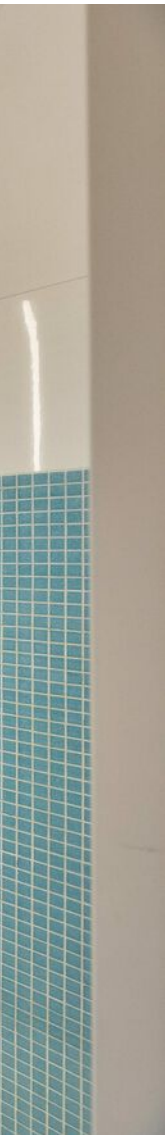
De ruime badkamer is compleet uitgerust met een hoekbad, een aparte inloopdouche met glazen wand, een hangend toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegelkasten. De badkamer is afgewerkt in een frisse wit/blauwe kleurstelling en voorzien van inbouwspots. De kitranden zijn recent vernieuwd.

TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping betreft een open zolderruimte met dakkapel, die naar wens kan worden ingericht. Denk aan extra slaapkamers, een thuishkantoor of een sportruimte.

Via een vlioztrap bereikt u de vliering, waar zich onder andere de omvormer van de 12 zonnepanelen bevindt. Deze ruimte beschikt over een klein dakraam voor extra daglicht en praktische bergruimte.

Op de zolderverdieping vindt u tevens een vaste schuifkastenwand met de opstelling van de cv-installatie, wasmachine en droger. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.



DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2002
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	A
--------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	200 m ²
Perceeloppervlakte	290 m ²
Inpandige bergruimte	21 m ²
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Inhoud	782 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 768.000,-
OZB (eigenaar)	€ 632,-
Waterschapslasten	€ 777,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 646,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 115,- / € 13,-

BIJZONDERHEDEN

- Ca. 200 m² woonoppervlakte
- 2-onder-1-kapwoning met inpandige garage
- De woning is goed onderhouden en geheel voorzien van houten kozijnen
- Gehele woning voorzien van glad gestucte wanden
- Parkeren op eigen terrein voor 2 auto's + laadpunt
- Standaard trappen vervangen voor hardhouten trappen
- Gelegen in kleinschalig straatje met slechts 4 woningen
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met veel privacy
- Luxe open keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur(meeste recent vernieuwd)
- Sfeervolle woonkamer met gashaard en openslaande deuren
- 3 ruime slaapkamers + mogelijkheid tot meerdere extra kamers
- Master bedroom met zeer ruime inloopkast en airco
- Gelegen in kindvriendelijke, groene wijk met alle voorzieningen nabij

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.













PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



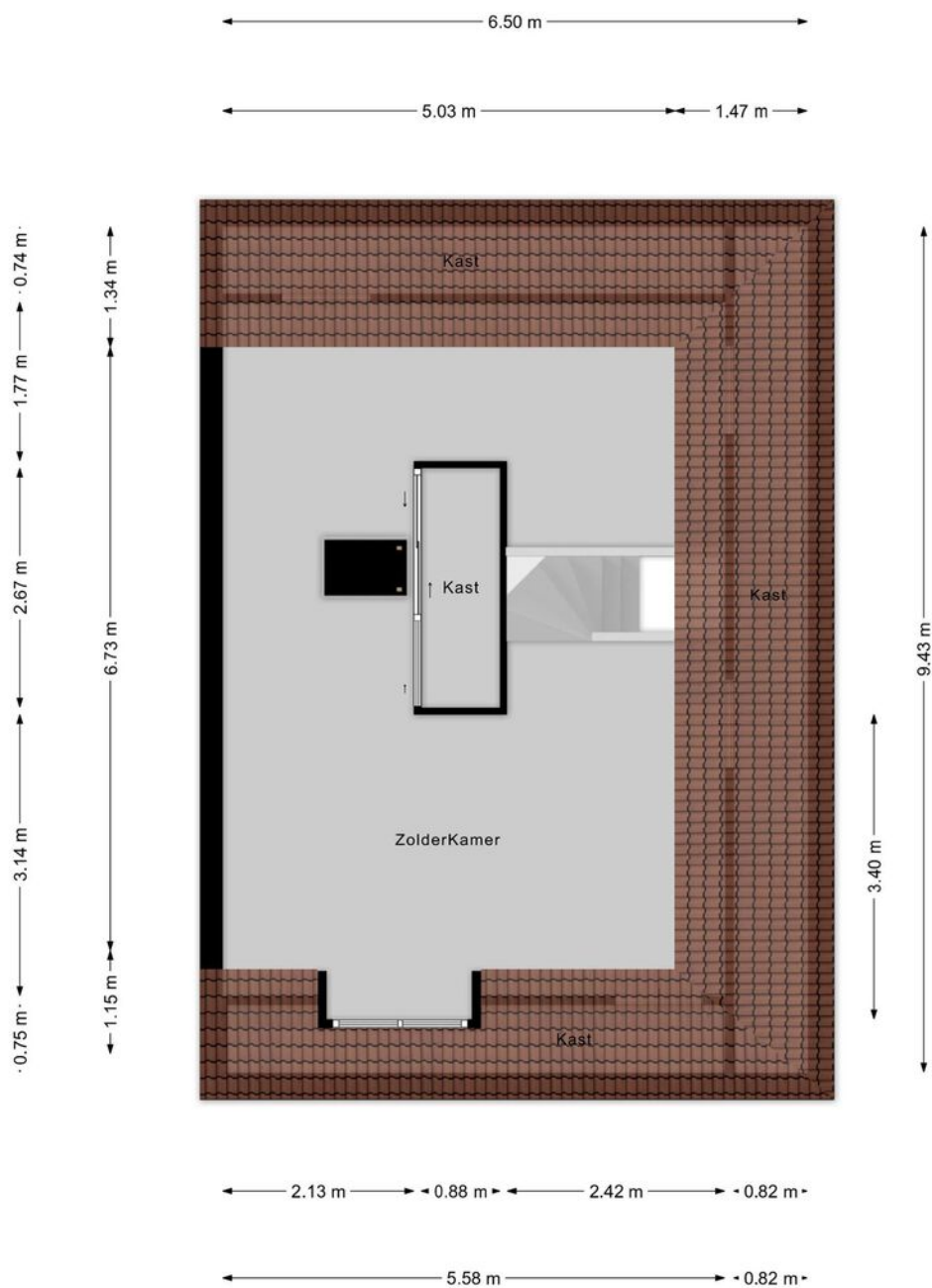
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



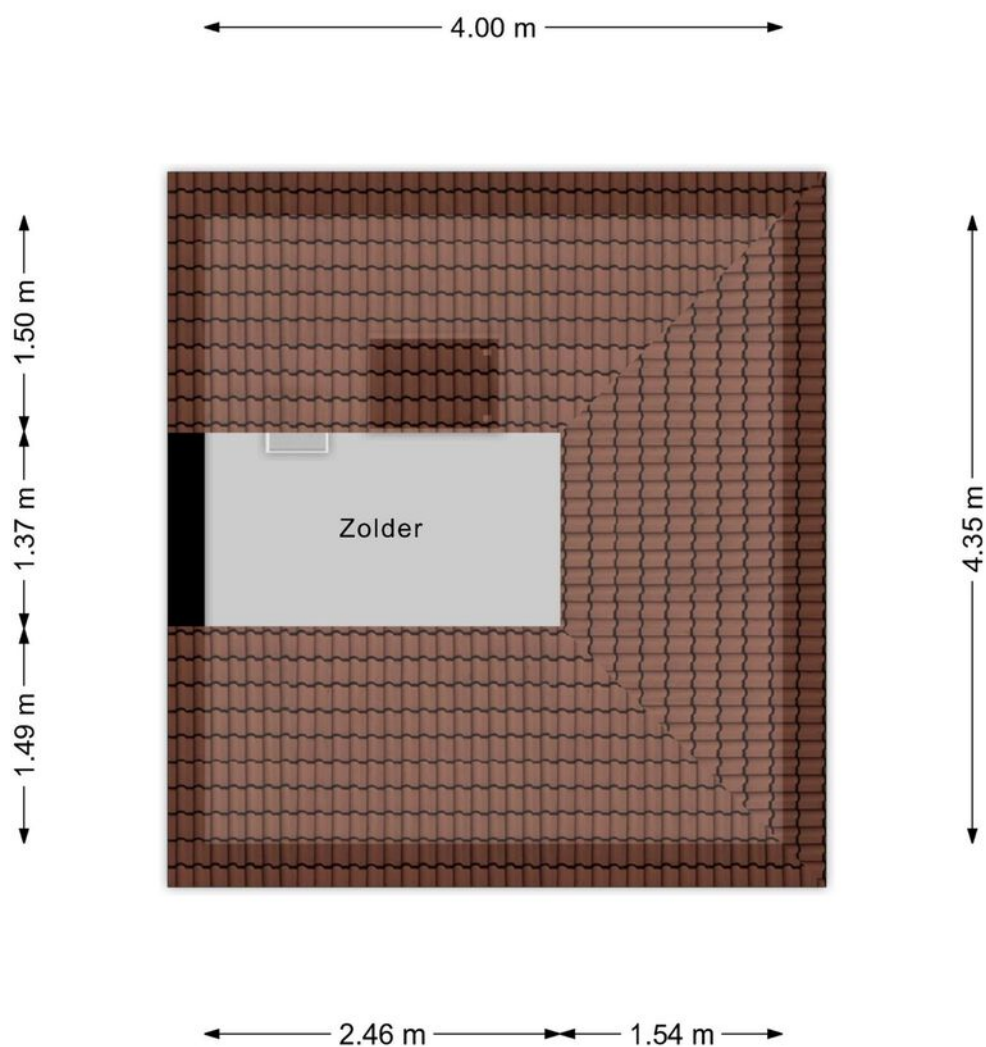
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliiteit met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store



GET IT ON
Google Play



REMAX
MAKELAARSGROEP

WONEN IN DE WIJK

RIEDERHOEK

De wijk Riederhoek is een populaire wijk in Carnisselande. Hij is vooral populair omdat hij goed centraal ligt ten opzichte van alle voorzieningen, op 5 à 6 minuten fietsen. De wijk is zeer kindvriendelijk aangelegd en er is een behoorlijke variëteit aan type woningen -en dus ook prijsklassen- te vinden. De meeste woningen hebben een leuke karakteristieke uitstraling.

Centraal in de wijk liggen een basisschool en een kinderopvang. Aan het einde van wijk (in sommige gevallen letterlijk aan het einde van de straat) ligt het Riederpark. Een ruim opgezet park met een kinderspeelplaats, sportveldje en een skatebaan. In de wijk zelf liggen ook nog diverse kleine speelplaatsen en naast de school een groot speelveld. Naast de school ligt ook de sporthal de Riederpoort.

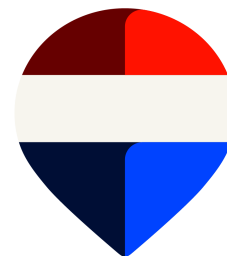
De voetbalvereniging en de tennisvereniging Smitshoek liggen in de nabije omgeving. Het grote winkelcentrum Carnisse Veste ligt letterlijk om de hoek.

Ook ten opzichte van het openbaar vervoer ligt de wijk Riederhoek zeer centraal. Aan de rand van de wijk loopt een busverbinding (via Rhoon-Portland) naar Winkelcentrum en metrohalte Zuidplein. Met de tramverbinding met een halte op de Avenue Carnisse reis je - via Rotterdam Zuid en Kop van Zuid - naar Rotterdam Centraal Station.

Kortom een heerlijke en aantrekkelijke woonwijk met voor ieder wat wils.



AANTEKENINGEN



Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



Michel
michel@koosrook.nl
06 54 25 38 21

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheek traject
- Afspraak op kantoor REMAX
- Second opinion

GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

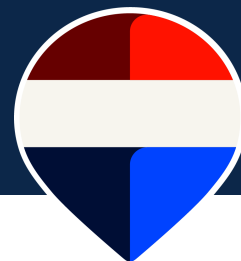
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

mbos@remax-mg.nl

www.marco-bos.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

REMAX

MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

Vastgoed
Ned.

funda