

# BOELEHAVEN 20 BARENDRECHT



Vraagprijs € 695.000 k.k.

**Royale twee-onder-een-kapwoning  
met ruime inpandige garage, 15 zonnepanelen en  
energielabel A op toplocatie in Barendrecht.**



# WELKOM

## Havenkwartier-Barendrecht

In het geliefde Havenkwartier van Barendrecht staat deze royale twee-onder-een-kapwoning te wachten op nieuwe bewoners. Een heerlijk huis gebouwd in 2003 waar ruimte en een fijne leefomgeving samenkomen. Binnen valt direct de prettige lichtinval op. Het ruime woongedeelte nodigt uit om samen te komen, te ontspannen of gezellig te tafelen met uitzicht op de tuin. De keuken sluit mooi aan op de achtertuin, waar u heerlijk kunt genieten van privacy en buitenleven. Aan de woning bevindt zich een inpandige royale garage, ideaal voor opslag, hobby's of het stallen van een auto. Daarnaast is er parkeergelegenheid voor twee auto's op de eigen oprit én een oplaadpunt voor een elektrische auto. Je hoeft nooit te zoeken naar een plekje. Hoe fijn is dat? De woning beschikt verder over moderne sanitaire voorzieningen, drie ruime slaapkamers en een royale zolderverdieping met onder andere de technische-/wasruimte. Dankzij de reeds geplaatste grote dakramen biedt deze verdieping bovendien uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van extra kamers. Duurzaamheid is hier geen bijzaak. De woning is voorzien van 15 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energiekosten en een milieubewuste leefstijl. De ligging is echt fantastisch. Op loopafstand vind je winkelcentrum Carnisse Veste met supermarkten, speciaalzaken en gezellige winkels. De tram naar Rotterdam is dichtbij, ideaal voor woon-werkverkeer of een dagje stad. Sportliefhebbers zitten hier ook goed met diverse sportfaciliteiten in de buurt, en voor een frisse wandeling of fietstocht stap je zo het natuurgebied in. Ook de snelwegen zijn binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor steden als Rotterdam, Dordrecht en Breda gemakkelijk aan te rijden zijn. Kortom: een complete, comfortabele en warme gezinswoning op een toplocatie in Barendrecht.





WOONOPPERVLAKTE

159 m<sup>2</sup>

INHOUD

649 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

266 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2003

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



**TYPE WONING:**

2-onder-1-kapwoning

**TUINLIGGING:**

Oost

**ENERGIELABEL:**

A

**OPLEVERING:**

In overleg















# OMSCHRIJVING

## BEGANE GROND

De ruime voortuin is gelegen op het westen en is fraai aangelegd met sierbestrating. De oprit beschikt over een oplaadpunt voor een elektrische auto en biedt verder parkeergelegenheid voor twee auto's.

Overdekte entree met verlichting, ruime hal met meterkast, trap naar de 1e verdieping, toiletruimte voorzien van een hangcloset en een fonteintje. De toiletruimte is geheel betegeld in een lichte kleurstelling.

De royale, lichte woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze degelijke woning is gebouwd met klassieke stijl kenmerken zoals een sfeervolle erker met grote glazen ramen. Door de erker biedt de woonkamer een mooie lichtinval die van verschillende zijden binnenvalt en de kamer ruimer en eleganter maakt. De erker nodigt uit tot een knusse zithoek/leeshoek. De woonkamer is verder afgewerkt met tegelvloer met vloerverwarming wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en meer vrijheid in uw inrichting. Verder beschikt de woonkamer over twee elektrisch bedienbare screens.

De tuingerichte keuken is uitgevoerd in een L-opstelling plus een extra apparatenkast en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals koelkast, vrieskast, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, twee ovens en een vaatwasser. Verder is de keuken voorzien van anderhalve spoelbak. Het geheel is uitgevoerd in lichte kleuren en afgewerkt met een houtlook kunststof aanrechtblad, wandtegels, sfeerverlichting en tegelvloer met vloerverwarming. Middels de schuifpui met hor heeft u toegang tot de achtertuin. Via de keuken heeft u toegang tot de inpandige garage.

De inpandige garage is geïsoleerd en verwarmd en is verder voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur met afstandsbediening, een pantry met een spoelbak, kunststof aanrechtblad en kastruimte, een Amerikaanse koelkast met koud water en ijsklontjes machine, en een extra vriezer. Middels een loopdeur is de achtertuin via de garage bereikbaar.

De achtertuin is gelegen op het oosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. De tuin beschikt over sierbestrating, sierbeplanting, achterom, een buitenkraan, verlichting en stopcontacten.

## 1e VERDIEPING

Ruime overloop met trap naar de 2e verdieping, toegang tot alle vertrekken, toiletruimte voorzien van een duoblok. De toiletruimte is geheel betegeld in een lichte kleurstelling.

Slaapkamer 1 (ca. 19 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een gezellig Frans balkon.

Slaapkamer 2 (ca. 13 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een hor.

Slaapkamer 3 (ca. 9 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

De slaapkamers op deze verdieping zijn afgewerkt met een duurzame laminaatvloer.

De badkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>) beschikt over sanitaire voorzieningen zoals een wastafel, spiegel, verlichting, ligbad en een douchecabine. De badkamer is geheel betegeld en afgewerkt met vloerverwarming.

## 2e VERDIEPING

Royale zolderverdieping met opstelling voor de HR C.V. combiketel (Intergas 2022), omvormer voor de 15 zonnepanelen, afzuigstelsel, wasmachine- en drogeraansluiting, twee Velux dakramen en bergruimte achter het knieschot. Dankzij de reeds geplaatste dakramen biedt deze verdieping bovendien uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van extra kamers. De zolder is verder verwarmd en afgewerkt met zeilvloer.

## DETAILS VAN DE WONING

### ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2003
Oplevering en aanvaarding	in overleg

### ENERGIE & KOSTEN

Energie label	A
---------------	---

### OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	266 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	25 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	649 m <sup>3</sup>

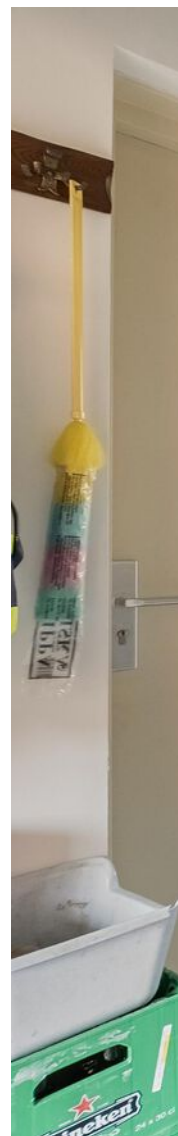
### ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 681.000,00
OZB (eigenaar)	€ 561,00
Waterschapslasten	€ 737,98
Afvalstoffenheffing/riool	€ 455,04 / € 191,04
Energie-/ waternota p.m.	€ 180,00 / € 16,00

### BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2003 en gelegen op een perceel van 266 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Goed geïsoleerd met o.a. houten kozijnen met isolerende beglazing, muur- en dakisolatie;
- Inpandige garage met elektrisch bedienbare garagedeur met afstandsbediening;
- De garage is verder voorzien van een pantry met een spoelbak, Amerikaanse koelkast met koud water en ijsklontjes en een extra vriezer;
- Energie label A geldig tot 11-03-2036;
- 15 zonnepanelen;
- Verwarming en warm water middels Cv ketel Intergas 2022;
- De begane grond en de badkamer zijn voorzien van tegelvloer met vloerverwarming;
- Aparte toiletruimte op de 1e verdieping;
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen oprit;
- Opladmogelijkheid voor een elektrische auto aanwezig;
- De 2e verdieping biedt mogelijkheden voor het realiseren van extra kamers;
- De diepe en onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het oosten;
- De wijk Havenkwartier beschikt over hoogwaardige sociale voorzieningen en een goede verbinding met Rotterdam via de tram;
- De uitgestrekte natuurgebieden 'Oude Maas', de 'Carnisse- en Rhoonse Grienden' en een 18-holes golfbaan treft u eveneens aan in de zeer nabije omgeving.

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 Michiel [www.basnichiel.nl](http://www.basnichiel.nl)

# PLATTEGROND



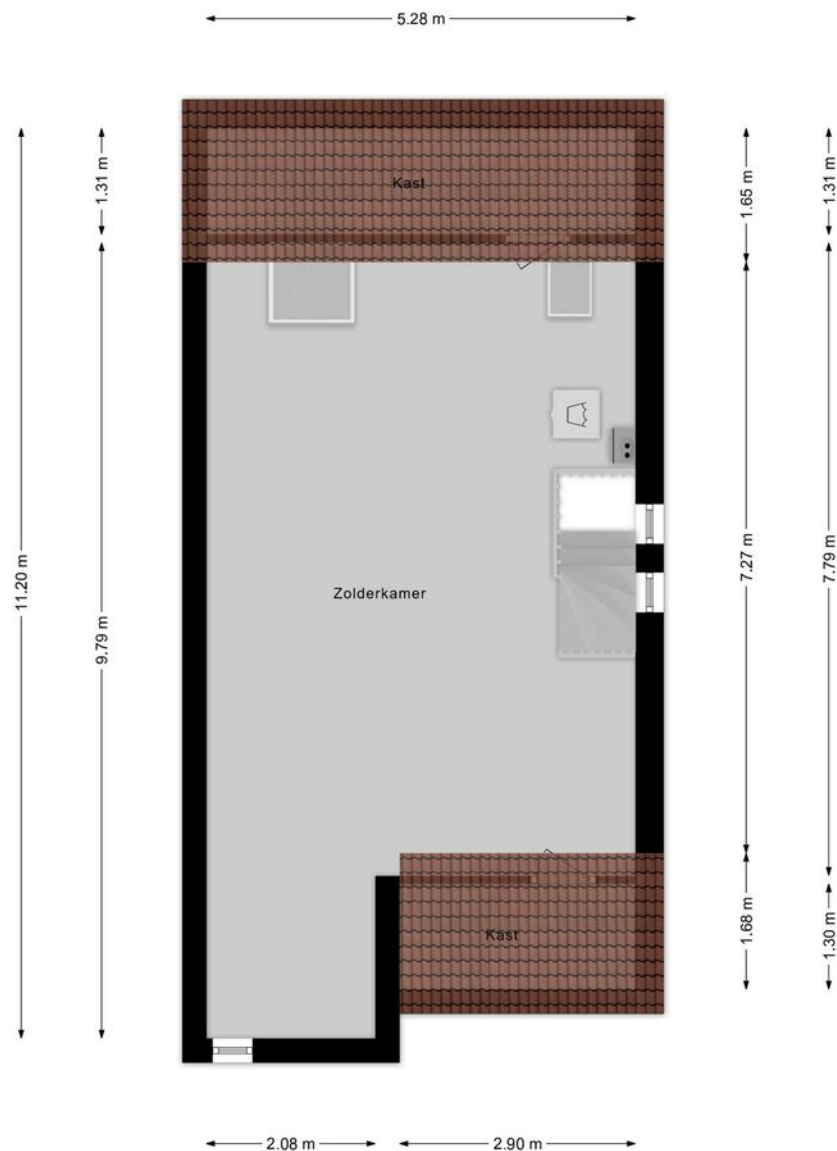
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel www.basmichel.nl

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)

WONEN IN

# HAVENKWARTIER

Deze wijk ligt aan de Gaatkensplas en op een steenworp afstand van diverse voorzieningen, zoals het winkelcentrum "Carnisse Veste", openbaar vervoer, diverse recreatiegelegenheden, scholen en kinderdagverblijven. Op loopafstand ligt het plein aan het Havenhoofd waar je een diversiteit aan restaurants vindt en waar de weekmarkt wordt gehouden. De bereikbaarheid is uitstekend, de A29, A15 en A16 liggen op slechts enkele autominuten verwijderd. Ook het centrum van Rotterdam is met tram, fiets en auto goed bereikbaar.




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: jhs



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Barendrecht Sectie C Perceel 1812</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

# 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.

## BEDENKIJD

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

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

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

# 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?

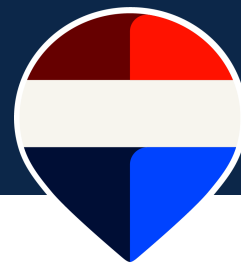
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

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



## Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janheinschilderman@remax.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](http://www.remax-mg.nl)

Vastgoed  
Ned.

funda