

# EIKENWEDE 111 BARENDRECHT



Vraagprijs € 479.000 k.k.

**DIT IS WONEN EN THUIS KOMEN AAN  
DE EIKENWEDE 111!**



A photograph of a brick building with several windows. In the foreground, there is a paved area with a wooden bench and some greenery. A dark blue semi-transparent rectangle is overlaid on the image, containing white text.

# WELKOM

## MEERWEDE-BARENDRECHT

Ruime en instapklare gezinswoning met 3 slaapkamers, open zolderverdieping, dakterras en diepe tuin op het westen in de wijk Meerwede – Barendrecht.

In deze geliefde en kindvriendelijke woonwijk bevindt zich deze ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning met drie slaapkamers, een royale open zolderverdieping (met mogelijkheid tot extra kamer(s)), een zonnig dakterras en een diepe achtertuin gelegen op het westen.

De woning ligt op een ideale locatie met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vindt u basisscholen, kinderopvang, openbaar vervoer en de Tramlijn Plus met een directe verbinding naar Rotterdam. Ook het winkelcentrum Carnisse Veste, diverse sportverenigingen en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand.





WOONOPPERVLAKTE

123 m<sup>2</sup>

INHOUD

389 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

157 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2001

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



**TYPE WONING:**  
tussenwoning

**TUINLIGGING:**  
westen

**ENERGIELABEL:**  
A+

**OPLEVERING:**  
in overleg



## OMSCHRIJVING

Via de entree komt u in de hal met meterkast, modern toilet, vernieuwd in 2022, volledig betegeld en voorzien van fonteintje, toegang tot de woonkamer. De trap naar de eerste verdieping is netjes gerenoveerd en afgewerkt in dezelfde stijl als de rest van de woning.

De ruime keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en profiteert van veel natuurlijk licht dankzij het grote raam. De keuken (bouwjaar 2022) is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, heteluchtoven, vaatwasser, afzuigschouw en een Quooker. Dankzij het royale werkblad is er volop werk- en bergruimte.

De tuingerichte woonkamer is sfeervol en comfortabel afgewerkt met vloerverwarming en een keramische parketvloer (2022). Vanuit de woonkamer heeft u via een schuifpui toegang tot de diepe en zonnige achtertuin welke is gelegen op het westen. Hier vindt u een stenen berging en een achterom. Aan de achterzijde is een zonnescherm geplaatst voor extra comfort op warme dagen.

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een badkamer. De badkamer is functioneel ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel en een tweede toilet.

De vloer is grotendeels afgewerkt met laminaat. Daarnaast zijn op deze verdieping rolluiken aanwezig, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

De tweede verdieping betreft een ruime open zolderverdieping met laminaatvloer. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden en kan eenvoudig worden ingedeeld in één of zelfs twee extra slaapkamers.

Hier bevindt zich tevens de technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine, droger en de omvormer voor de 9 zonnepanelen. Tevens is er in een kast de stelplaats voor de cv-ketel (Nefit, 2021).

Via de vernieuwde kunststof pui is er toegang tot het dakterras – een heerlijke extra buitenruimte met volop privacy.

# DETAILS VAN DE WONING

## ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2001
Oplevering en aanvaarding	in overleg

## ENERGIE & KOSTEN

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

## OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	123 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	157 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m <sup>2</sup>
Inhoud	389 m <sup>3</sup>

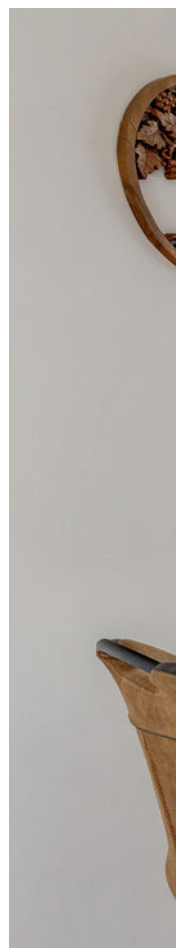
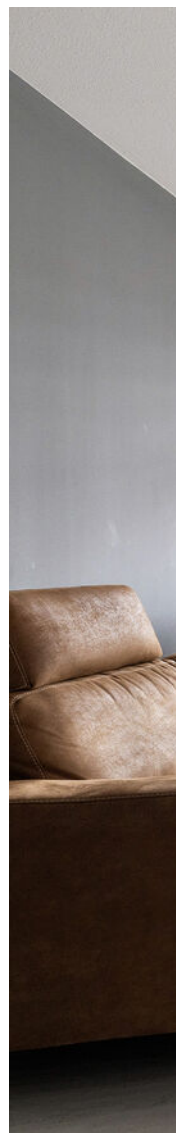
## ZAKELIJKE LASTEN

ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€404.000 (01-01-2025)
OZB (eigenaar)	€354
Waterschapslasten	€570
Afvalstoffenheffing/riool	€743

## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in de gewilde wijk Meerwede
- Diepe achtertuin op het westen met berging en achterom
- Dakterras op de tweede verdieping
- 3 slaapkamers, met mogelijkheid tot 4e en/of 5e slaapkamer
- Keuken vernieuwd in 2022
- Toilet vernieuwd in 2022
- Vloerverwarming en nieuwe vloer begane grond (2022)
- Trap gerenoveerd
- 9 zonnepanelen, eigendom
- Binnen- en buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- Rolluiken op de eerste verdieping
- Zonnescherm begane grond
- Een ideale woning voor gezinnen die comfortabel en energiezuinig willen wonen in een fijne, complete woonomgeving

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.

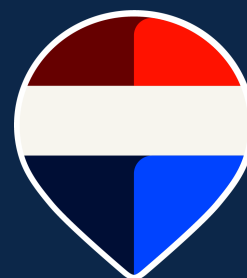


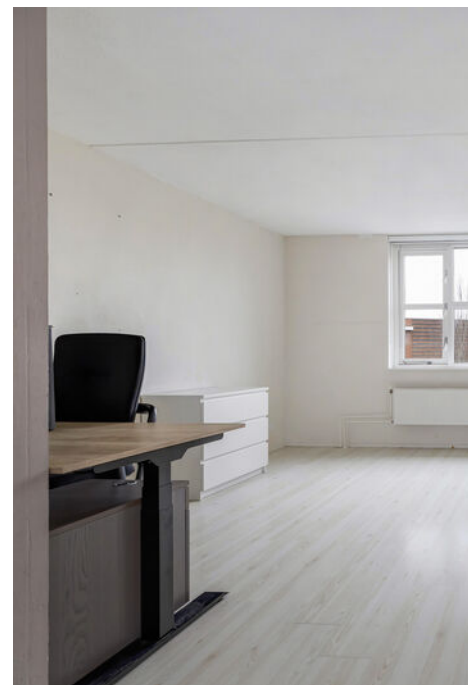






Een ideale woning,  
comfortabel en  
energiezuinig in een fijne,  
complete woonomgeving.



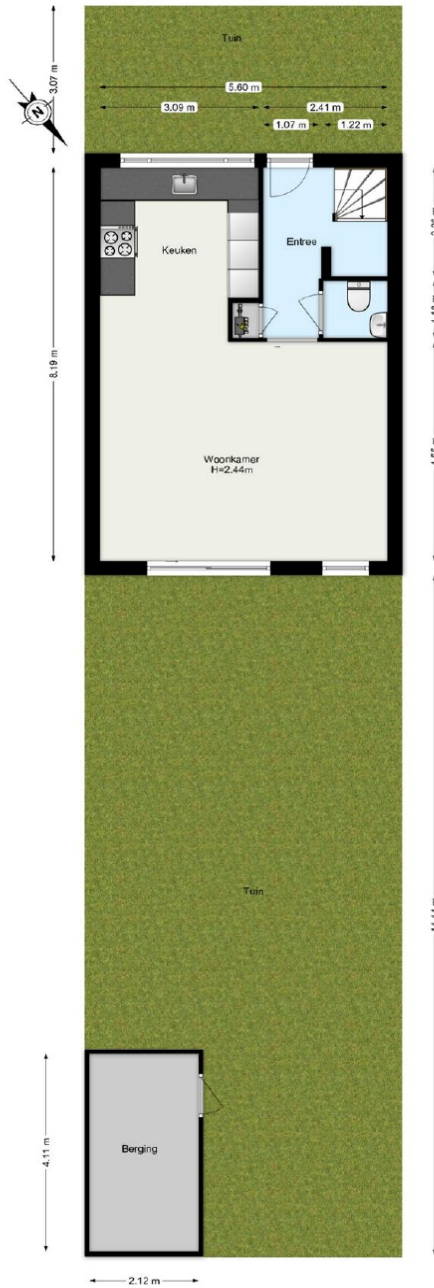








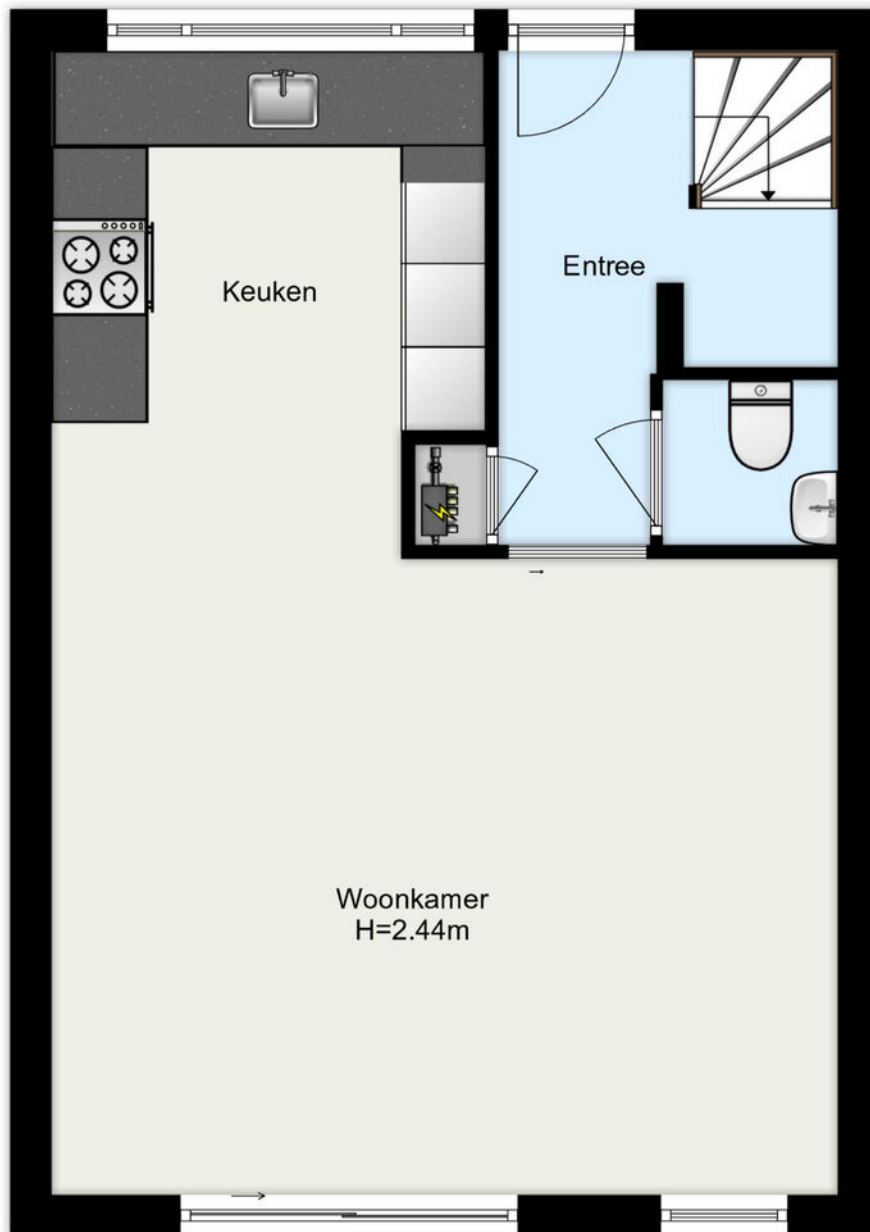
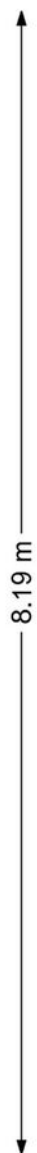
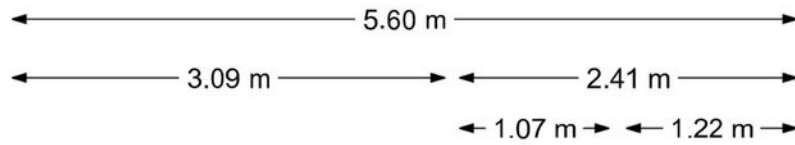
# PLATTEGROND



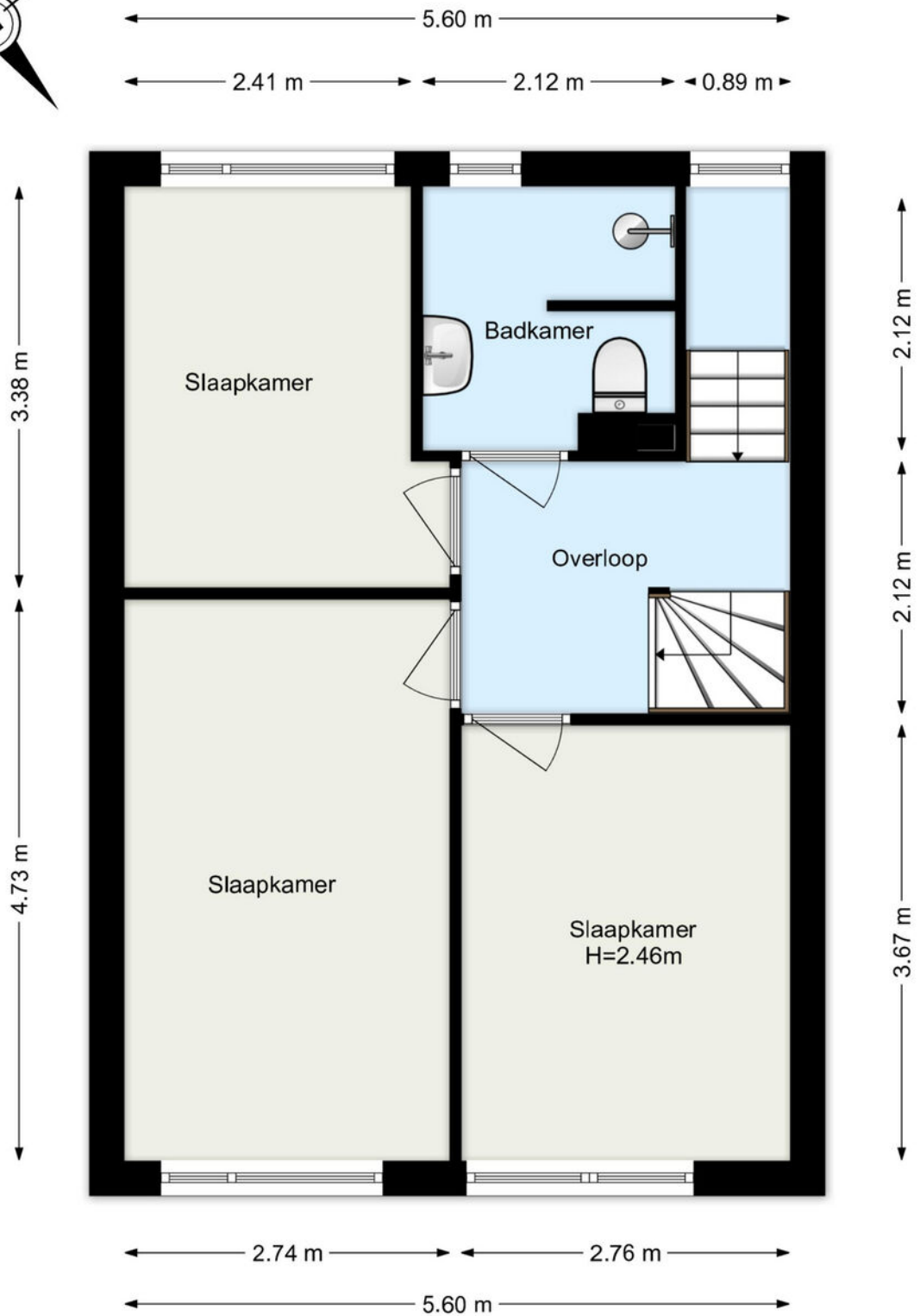
[www.frame-motion.nl](http://www.frame-motion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

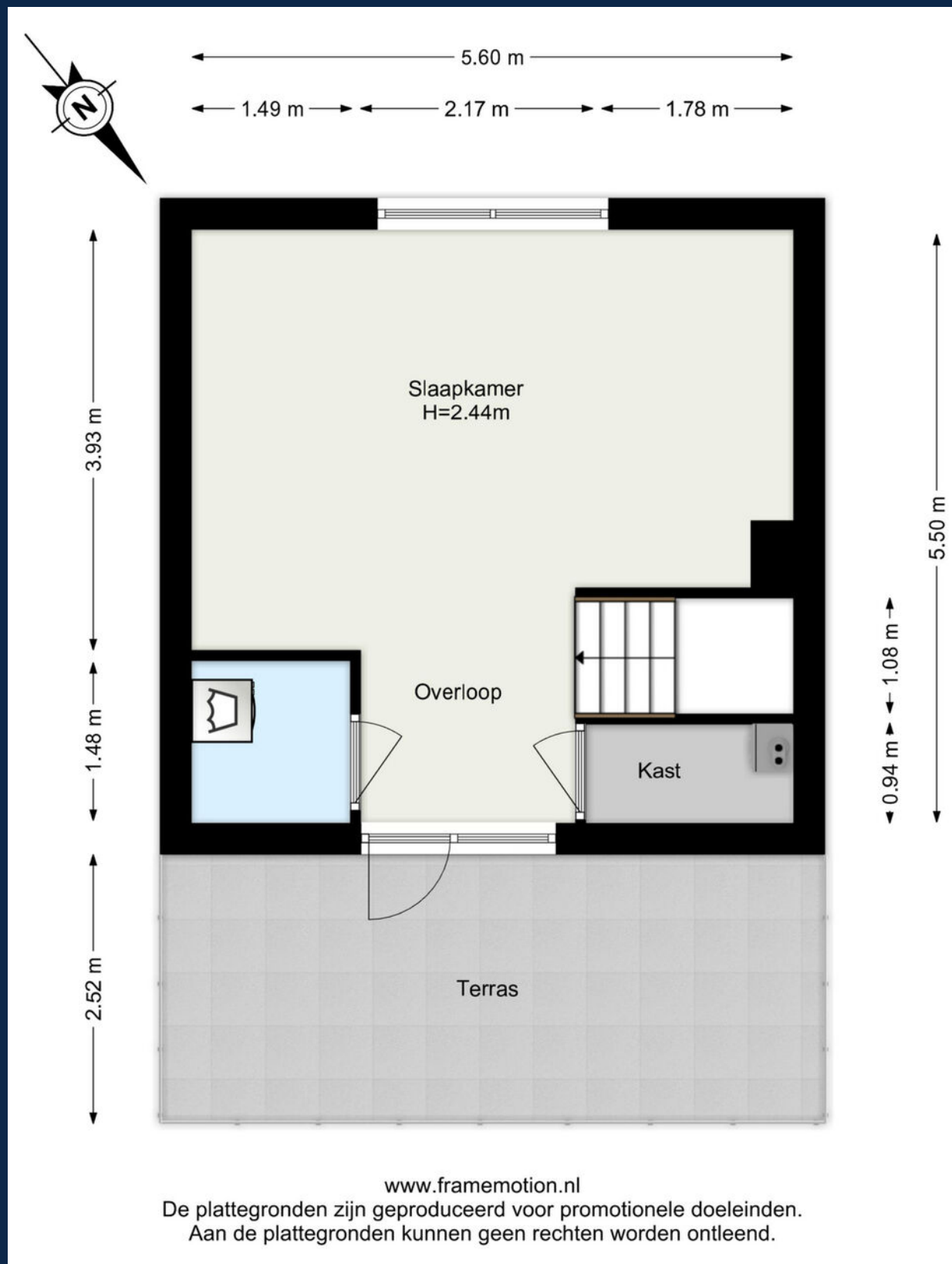
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

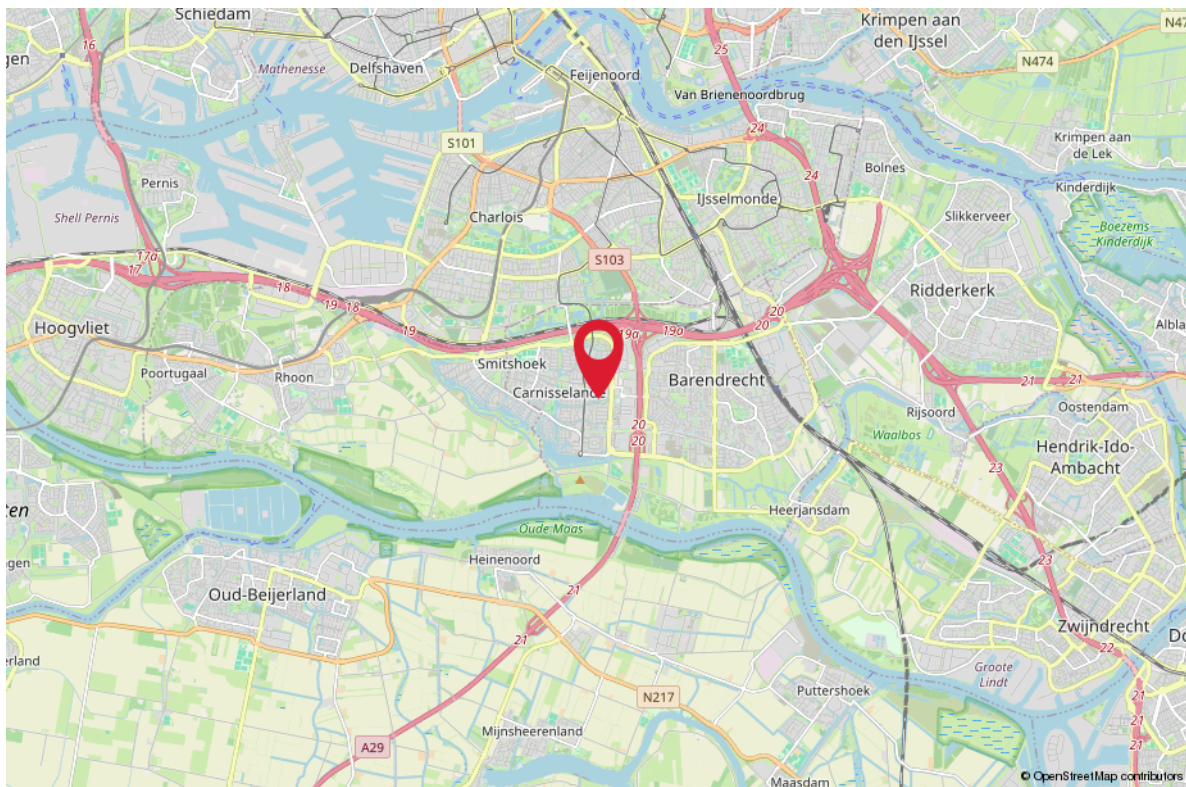
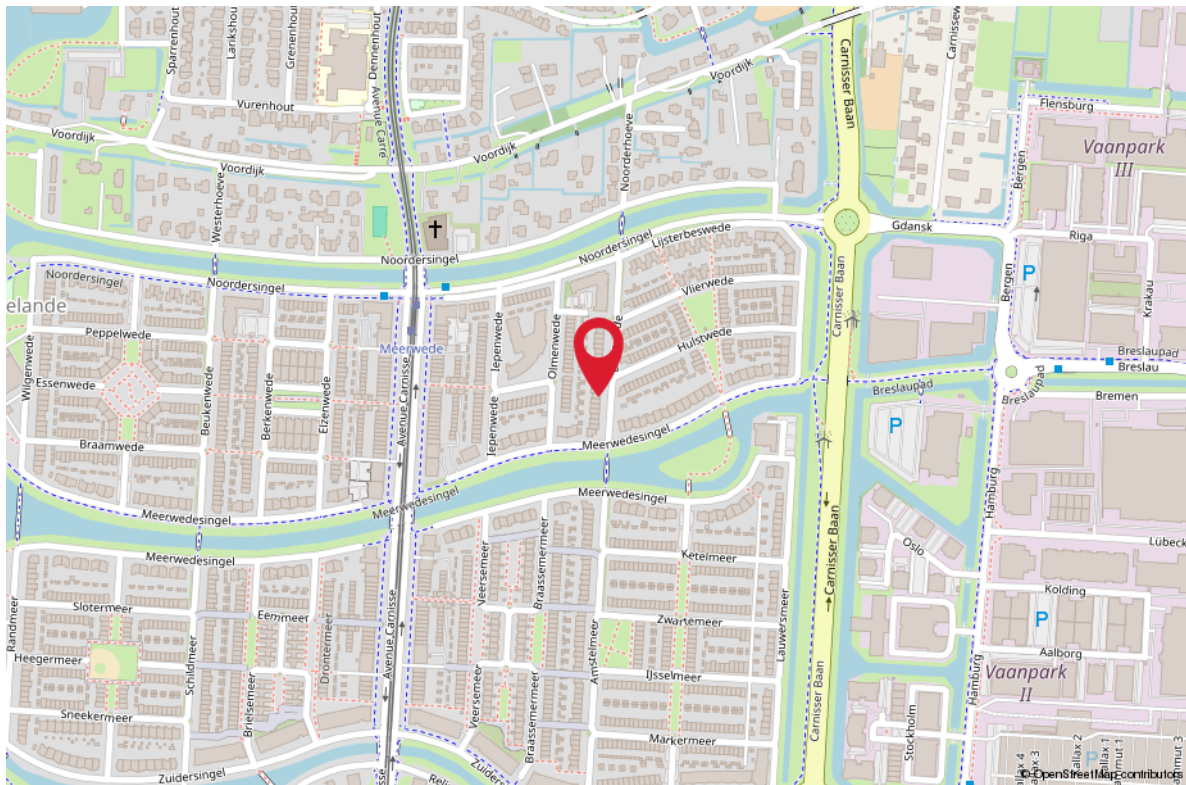
# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenspotten/-bakken met bijbehorende planten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

# LOCATIE OP DE KAART



# 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

## **OUERDOMSCLAUSULE**

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwiteit 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

# MEERWEDE

De wijk Meerwede bestaat uit vier delen, Noordoost, Noordwest, Zuidoost en Zuidwest. Op slechts enkele minuten wandelen vind je het winkelcentrum 'Carnisse Veste' met een grote verscheidenheid aan winkels, restaurants en horecagelegenheden. Meerwede biedt goede sociale en medische voorzieningen. De wijk meerwede is ook voorzien van goed openbaar vervoer (onder meer 'Tram-Plus': van- en naar Rotterdam - Centrum binnen slechts 20 minuten). Kinderdagverblijven, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, uitgebreide wijkparken, diverse sportieve en recreatieve bestemmingen vind je op korte wandel- en fietsafstand.

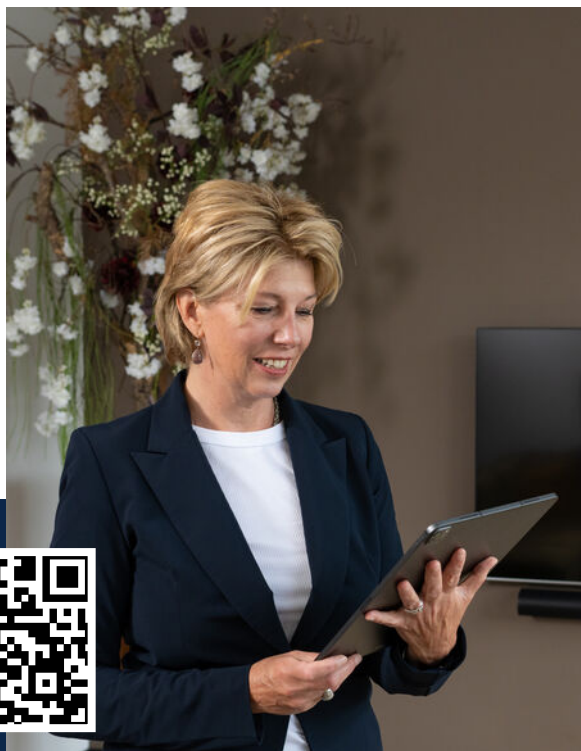


# GRATIS WAARDEBEPALING

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



## Lisa Hagens

Makelaar

06 10 83 53 83

[lisahagens@remax.nl](mailto:lisahagens@remax.nl)

[www.remax-mg.nl](http://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](mailto:barendrecht@remax.nl) | 0180-615233

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

Vastgoed  
Ned.

