



DE GAARDE 9

3161 CK RHOON



## YVONNE OVERHAND

NVM MAKELAAR - PARTNER

---

y.overhand@ooms.com

0651597940

---

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



# INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	12
2de verdieping	18
Parkeren	12
Tuin	22
Plattegronden	28
Lijst van zaken	33
Extra informatie	38
Onze dienstverlening	40
Aantekeningen	42

# OVER DEZE WONING

Wij bieden u deze degelijk gebouwde goed onderhouden vrijstaande villa aan die door zijn locatie in Rhooen het beste binnen handbereik biedt: rust, ruimte en het dorpse leven binnen vijf minuten.

Deze woning biedt alle mogelijkheden door middel van modernisering hier een eigentijds droomhuis van te maken.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	OP AANVRAAG	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	1987	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	158 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	RANDOM
PERCELOPPERVLAKTE:	370 M <sup>2</sup>	OPLEVERING:	IN OVERLEG
INHOUD:	747 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	B

# BEGANE GROND

Via een bijzonder rustig doodlopend straatje is deze woning bereikbaar. De entreehal geeft toegang tot de toiletruimte met fontein, trapopgang naar de verdiepingen, een deur binnendoor naar de garage, de woonkamer en de keuken. Om met deze laatste te beginnen: de Siematic keuken is functioneel ingericht en netjes onderhouden maar biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar met aansluitpunten voor de wasmachine en -droger en een deur naar de oprit.

De sfeervolle woon- en eetkamer heeft een speelse indeling, een houtgestookte haard, een schuifpui naar de tuin en grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en een prettig uitzicht op de tuin. Aansluitend bevindt zich een praktische studeer/werkkamer, ideaal voor thuiswerken of als hobbyruimte. Ook van hieruit is de tuin bereikbaar.

De begane grondvloer is grotendeels voorzien van travertin met comfortabele vloerverwarming.



WOONKAMER











# EERSTE VERDIEPING

Op de overloop van de eerste verdieping vindt u diverse vaste kasten. Er zijn vier ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer beschikt over een ruim terras en airconditioning. Op een deel van de overloop is er nog een werkplek met een inpandig balkon. De badkamer is ruim van formaat en uitgerust met een ligbad, douche, twee wastafels en een toilet en er is een separate tweede toiletruimte aanwezig met toilet en fontein. De verdiepingsvloer is afgewerkt met tapijt.









# BADKAMER

De badkamer is ruim van formaat en uitgerust met een ligbad, douche, twee wastafels en een toilet en er is een separate tweede toiletruimte aanwezig met toilet en fontein.

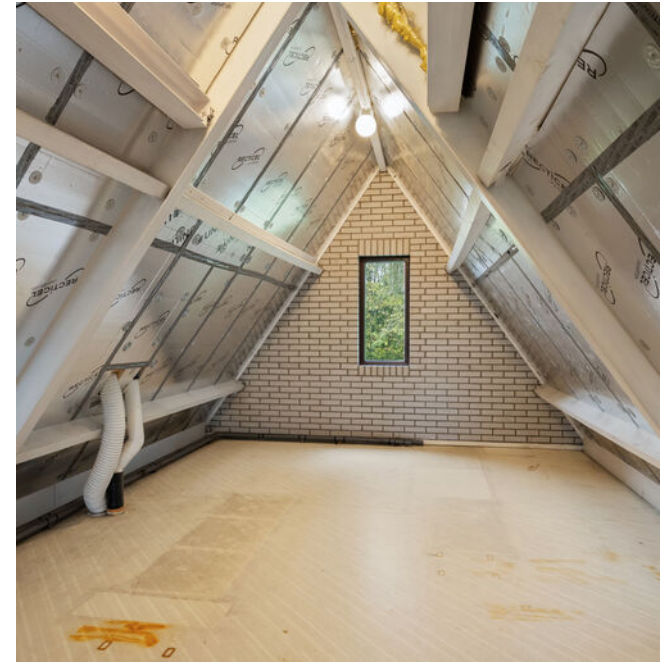




# TWEEDE VERDIEPING

Via een vlizotrap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich 2 dakvensters bevinden, de cv-installatie hangt en er natuurlijk extra bergruimte is.







## PARKEREN

Voor de garage is er gelegenheid voor parkeren op eigen terrein. De garage zelf is vanuit de woning bereikbaar, heeft een in 2020 vernieuwde sectional deur en aan de achterzijde een deur naar de tuin. Deze ruimte zou nog kunnen worden toegevoegd aan de leefruimte door aanpassingen.



## DE TUIN

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop rust en privacy. Een bijzonder pluspunt is de royale overkapping (bouwjaar 2022) van maar liefst 27 m<sup>2</sup> met bergruimte, elektra en een groepenkast. Een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen of het hele jaar door buiten te genieten. Ook de beschoeiing waarmee de tuin is afgewerkt is circa 3 jaar geleden nieuw aangebracht. En natuurlijk is er een buitenkraan aanwezig.













## EXTRA INFORMATIE

- Het bouwjaar is 1987
- De perceelgrootte is 370 m<sup>2</sup>
- De woonoppervlakte bedraagt 158 m<sup>2</sup>
- De begane grondvloer is afgewerkt met travertin met vloerverwarming
- Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig
- In de gehele woning is HR ++ glas aanwezig m.u.v. de dakramen op zolder (dubbel glas)
- In de koopovereenkomst zal een ouderdoms-, een asbest- en een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen

# PLATTEGRONDEN



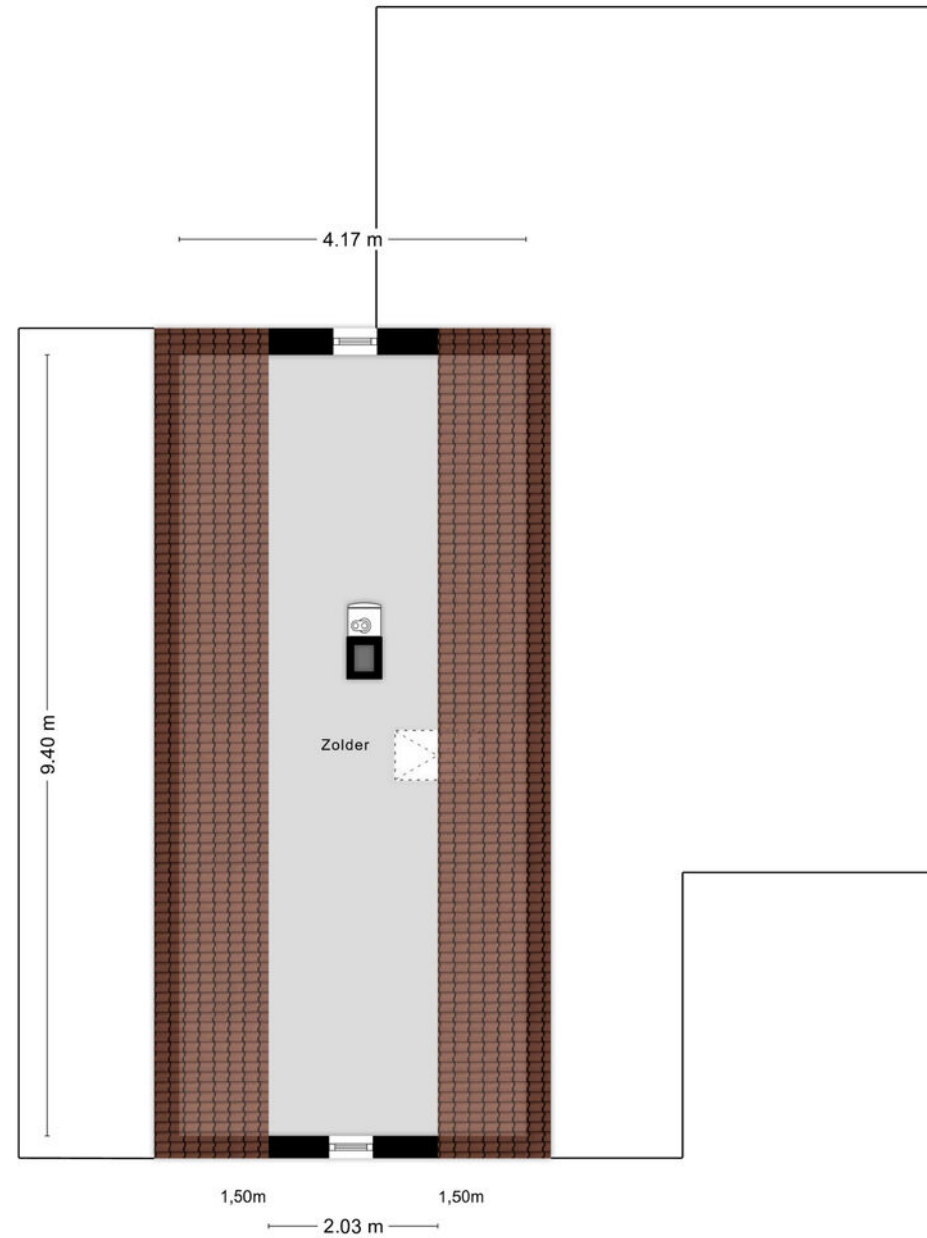
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGRONDEN



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

# PLATTEGRONDEN



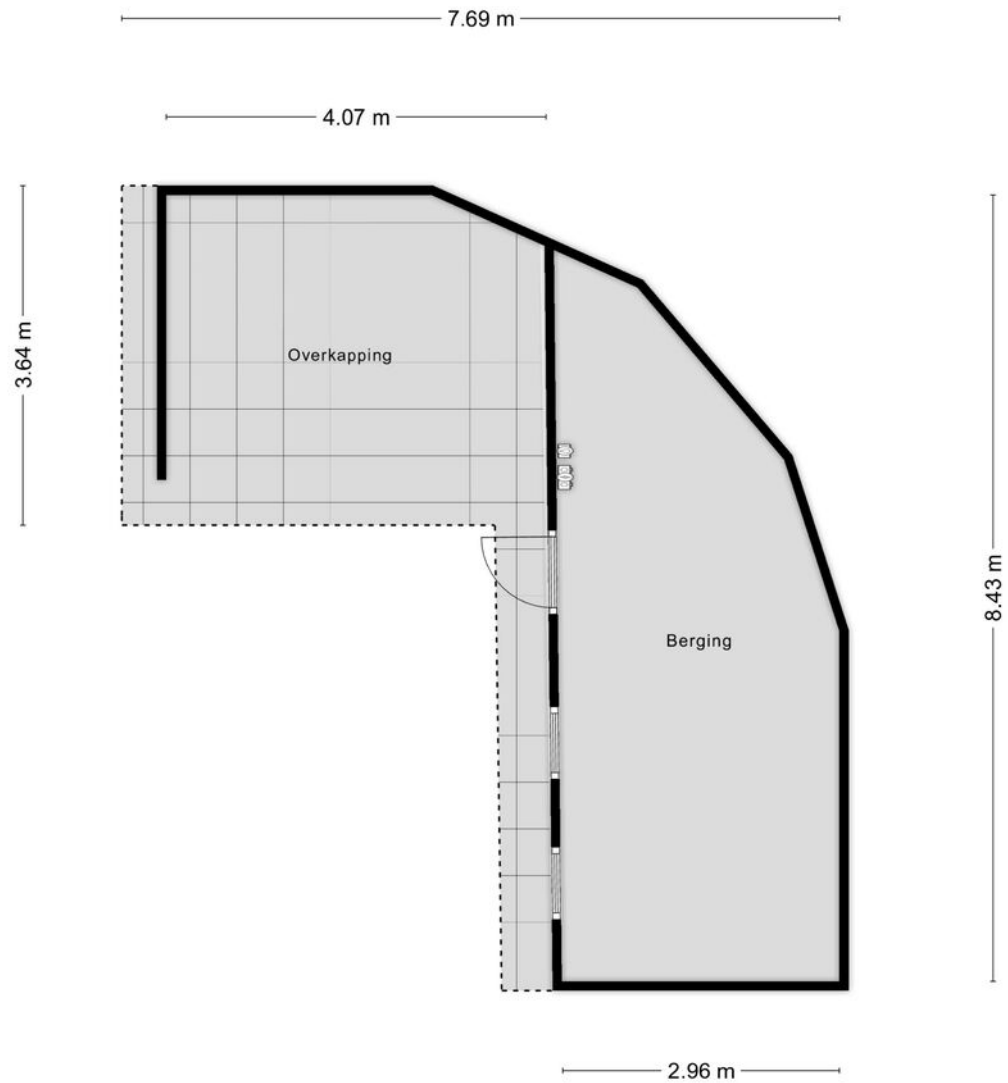
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zbber www.zbber.nl

# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen	X			
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-				X
- losse (hang)lampen	X				-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
-				X	- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)				X
					- laminaat				X
					- plavuizen	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast				X
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie	X			
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-				X	-				X
<b>Woning - Keuken</b>					<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- wastafelmeubel				X
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
-				X	Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders				X	- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning	X				-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	<b>Tuin - Inrichting</b>				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Bepanting	X			
				X	Appelboom aan de oost zijkant aan het water gaat mee		X		
				X					



# 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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT 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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT 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)

