



Groene Kruisweg 475 Rhoon

Vraagprijs € 1.100.000 k.k.



Makelaars met gevoel

Wij staan u graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in uw leven. Of het nu gaat om de verkoop van uw woning, de aankoop van uw nieuwe woning of beiden, wij regelen een heleboel praktische zaken voor u. Dat doen we met gevoel voor wonen, maar nog meer met gevoel voor u. Want hoe zakelijk de verkoop of aankoop van een woning ook is, makelen is echt een mensenvak.

- Luisteren (het allerbelangrijkste!)
- Begrijpen (we hebben een groot inlevingsvermogen en ruime ervaring)
- Transparantie (we laten zien wat we doen en u weet waar u aan toe bent)
- Betrokkenheid (ons hele team leeft met u mee en helpt u waar het maar kan)
- Betrouwbaarheid (vanzelfsprekend is uw persoonlijke informatie bij ons in veilige handen)
- Openheid (geen kunstjes of trucjes, maar eerlijke info)
- Vriendelijkheid (en geduld, beide onze specialiteiten)

Omschrijving

Deze UNIEKE VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ uit 1928 combineert karakter en comfort op een prachtige manier. De woning is in 2020 volledig gemoderniseerd, verbouwd en verduurzaamd, met behoud van veel authentieke details. Dit maakt het een ideale plek voor een groot gezin of voor wie royaal wil wonen op een ruim perceel aan de buitenrand van Rotterdam, op een bijzondere locatie in Rhoon.

De woning staat op een GROOT PERCEEL EIGEN GROND en beschikt over een inpandige garage, een groot tuinhuis (perfect als atelier) en een ruime opslagloods. Binnen vindt u onder andere een royale woonkamer van ca. 40 m², een separate leefkeuken van ca. 24 m², 5 slaapkamers en 3 badkamers. De inpandige garage van ca. 33 m² is voorzien van een praktische bijkeuken.

De ROYALE TUIN biedt volop privacy en ruimte en is ingericht met een ruime oprit, een grote zij- en achtertuin met diverse terrassen en een grasveld. De woning ligt aan een rustige, secundaire weg van de Groene Kruisweg en is uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

Daarnaast bevindt u zich OP LOOPAFSTAND VAN HET DORPSHART VAN RHOON, met winkels, scholen en voorzieningen binnen handbereik. Rotterdam Centrum is zowel met de auto als via het metrostation binnen circa 20 minuten bereikbaar. Binnen 3 minuten zit je op de snelweg A15

INDELING

Begane grond

Entree via een ruime hal met authentiek tegelwerk met tevens toegang naar de slaapetage. Vanuit hier bereikt u de lichte woonkamer van ca. 40 m², voorzien van schuiframen met voorzetramen, buitenluiken en een sfeervolle houtkachel. De gehele woning is uitgerust met vloerverwarming en in de woonkamer ligt een fraaie pvc-vloer. Wanden en plafond zijn strak gestuukt en voorzien van inbouwverlichting.

Aansluitend bevindt zich de woonkeuken van 24 m² (2020), uitgevoerd met authentieke paneeldeuren en een modern kookeiland. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven, veel kastruimte en een metro betegelde achterwand. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin, de kelder en de slaapverdieping.

Verder zijn er een bijkeuken, een modern hangend toilet met fonteintje en fris tegelwerk aanwezig.

De kelder (ca. 27 m², stahoogte 155 cm) is droog en netjes afgewerkt.

De bijkeuken (ca. 12 m²) beschikt over aansluitingen voor wasapparatuur, een cv-opstelling en een 120 liter elektrische boiler.

De inpandige garage (ca. 33 m²) heeft een plafondhoogte van 314 cm, ingebouwde verlichting, een betegelde vloer en toegang tot een hal met meterkast en tweede trapopgang naar de verdieping.

Slaapetage

De verdieping beschikt over 5 ruime slaapkamers en 3 badkamers.

De hoofdslaapkamer meet maar liefst 24 m² en is voorzien van een kastenwand en een luxe en-suite badkamer met hangend toilet, inloopdouche en wastafelmeubel. Dankzij de grote kunststof dakkapel is er veel lichtinval.

Daarnaast is er een slaapkamer van ca. 7 m² (momenteel in gebruik als thuiswerkplek) en een slaapkamer van ca. 15,6 m² met dakkapel en extra raam met uitzicht op de tuin.

Op de overloop bevindt zich een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel, evenals toegang tot een ruime bergvliering.

Boven het garage- en bijkeukengedeelte liggen nog twee ruime slaapkamers:

- een slaapkamer van ca. 19 m² aan de tuinzijde met vaste kasten
- een slaapkamer van ca. 18,5 m² aan de voorzijde met hoog plafond en kastenwand

Hier bevindt zich tevens een derde badkamer met wastafel, inloopdouche en ligbad, plus een apart toilet.

Alle badkamers zijn in 2020 vernieuwd en modern afgewerkt. De woning is voorzien van dubbel glas (deels HR++ en deels kunststof kozijnen) en het dak is geïsoleerd.

Buitenbebouwing

Aan de voorzijde staat een grote garage/schuur van ca. 50 m² met een overdekt open deel, volledig voorzien van een betonvloer. Op het dak liggen 14 zonnepanelen (2020).

Het ruime tuinhuis van ca. 51 m² is rondom voorzien van glas en beschikt over een houtkachel, geïsoleerd dak, elektra en water. Tevens is er een keukentje met boiler aanwezig. Aansluitend bevindt zich een overdekt terras waar u beschut buiten kunt zitten. Op het dak liggen 6 zonnepanelen.

Verder is er in de tuin nog een houten berging en een hottub aanwezig.

Tuin

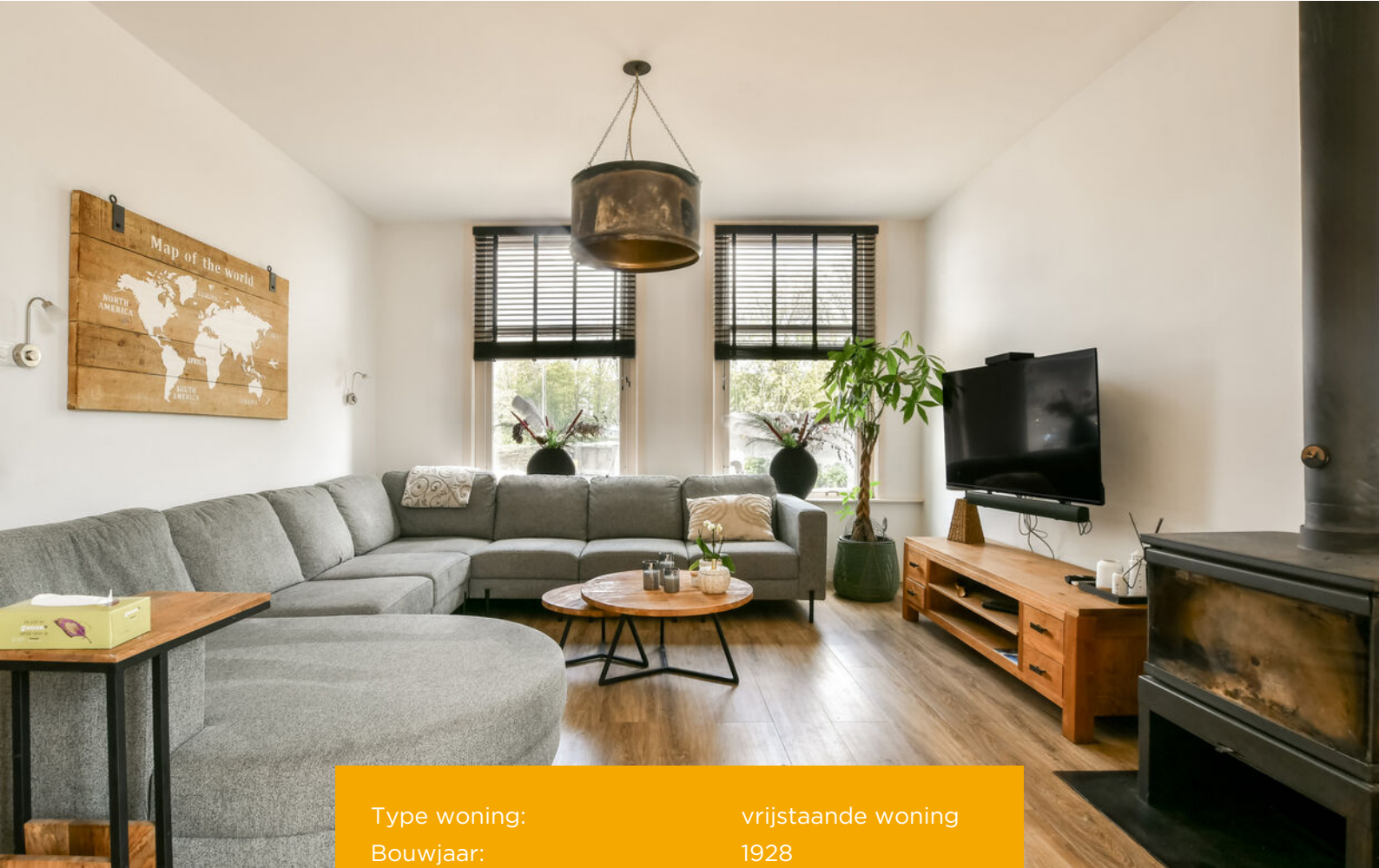
De voortuin biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De tuin is grotendeels omsloten door een betonnen schutting en wordt omringd door water, wat zorgt voor extra privacy en een bijzonder karakter. Toegang tot het perceel verloopt via een eigen brug met elektrisch hek.

De tuin beschikt over een groot gazon, fruitbomen en diverse zitplekken. Optioneel is er een extra stuk grond (ca. 1472 m²) van de gemeente Rotterdam bij te huren met bestemming moestuin (indicatieve huur ca. € 2.500,- per jaar).

Bijzonderheden

- Vrijstaande woonboerderij uit 1928;
- Woonoppervlakte ca. 193 m² + ca. 82 m² overige inpandige ruimte;
- Externe buitenruimte ca. 110 m²;
- Gelegen op 1630 m² EIGEN GROND;
- Energielabel D;
- Dak- en gevelisolatie, dubbel glas (deels HR++ en voorzetramen)
- 20 zonnepanelen;
- Vloerverwarming in gehele pand, die per ruimte individueel is te regelen.
- CV-combiketel (Vaillant HR, 2018);
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- Vernieuwde elektra (11 groepen, 3 aardlekschakelaars);
- Authentieke details zoals paneeldeuren en balken;
- In 2020 volledig verbouwd, gemoderniseerd en verduurzaamd;
- Optioneel extra grond te huren;
- Oplevering in overleg (indicatie zomer 2026).

Kenmerken



Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1928
Inhoud:	1008 m
Woonoppervlakte:	193 m
Perceeloppervlakte:	1630 m
Kadastrale gemeente:	Rhoon, Rhoon
Kadastraal perceel (nummer):	3950, 6933
Kadastraal sectie:	A, a









van Driel
makelaardij

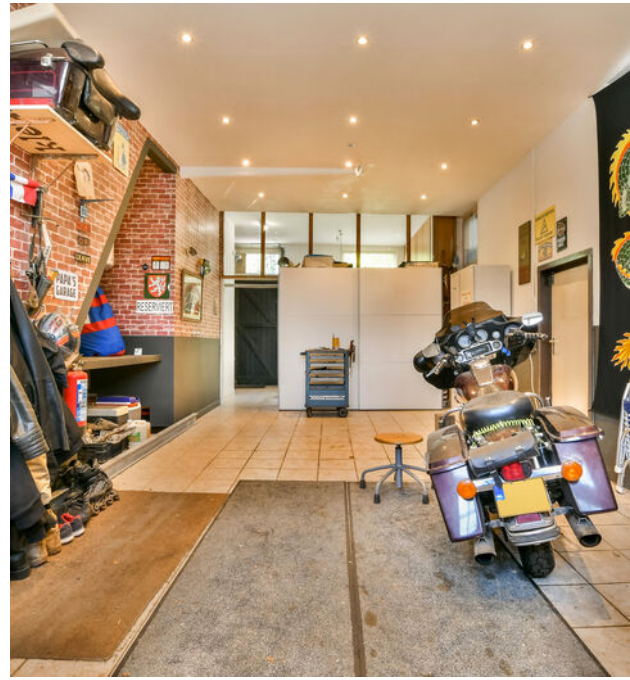






van Driel
makelaardij

















Groene Kruisweg 475 - Rhoon
Begane grond

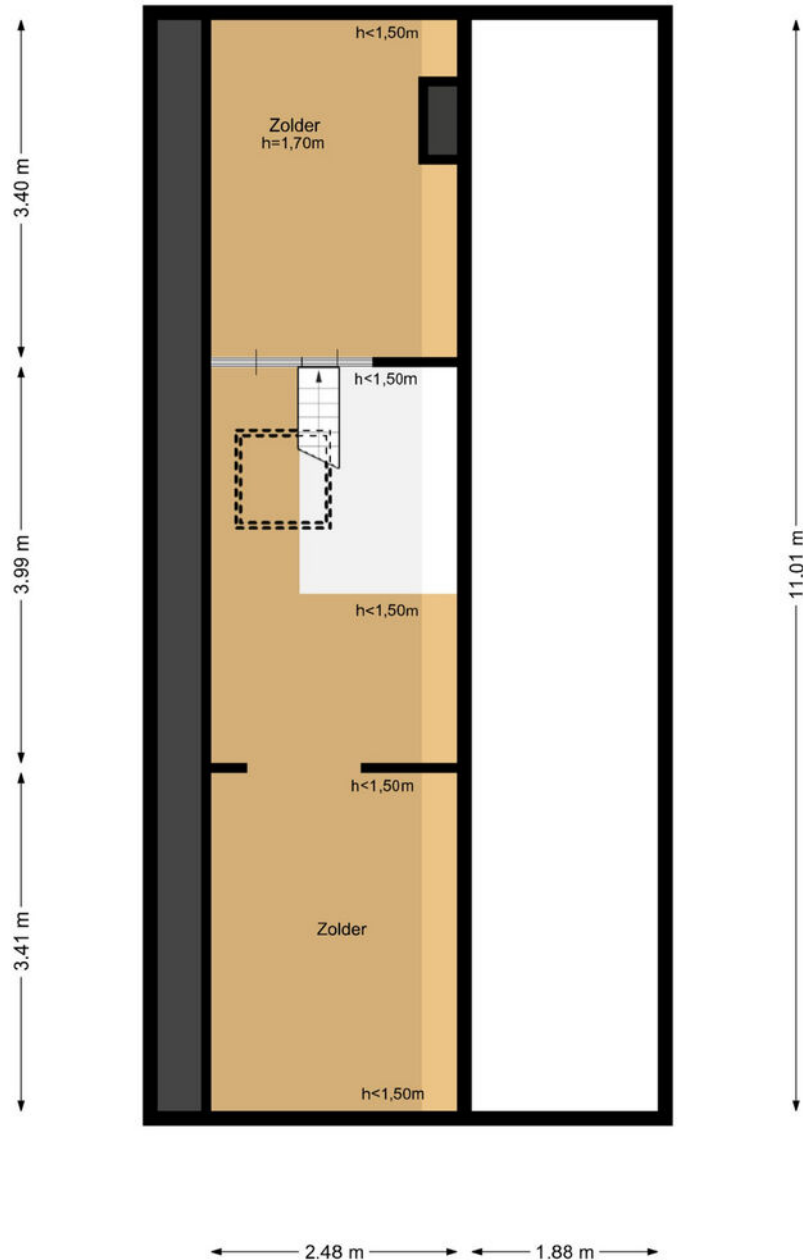


Groene Kruisweg 475 - Rhoon
Eerste verdieping



Groene Kruisweg 475 - Rhooon Zolder

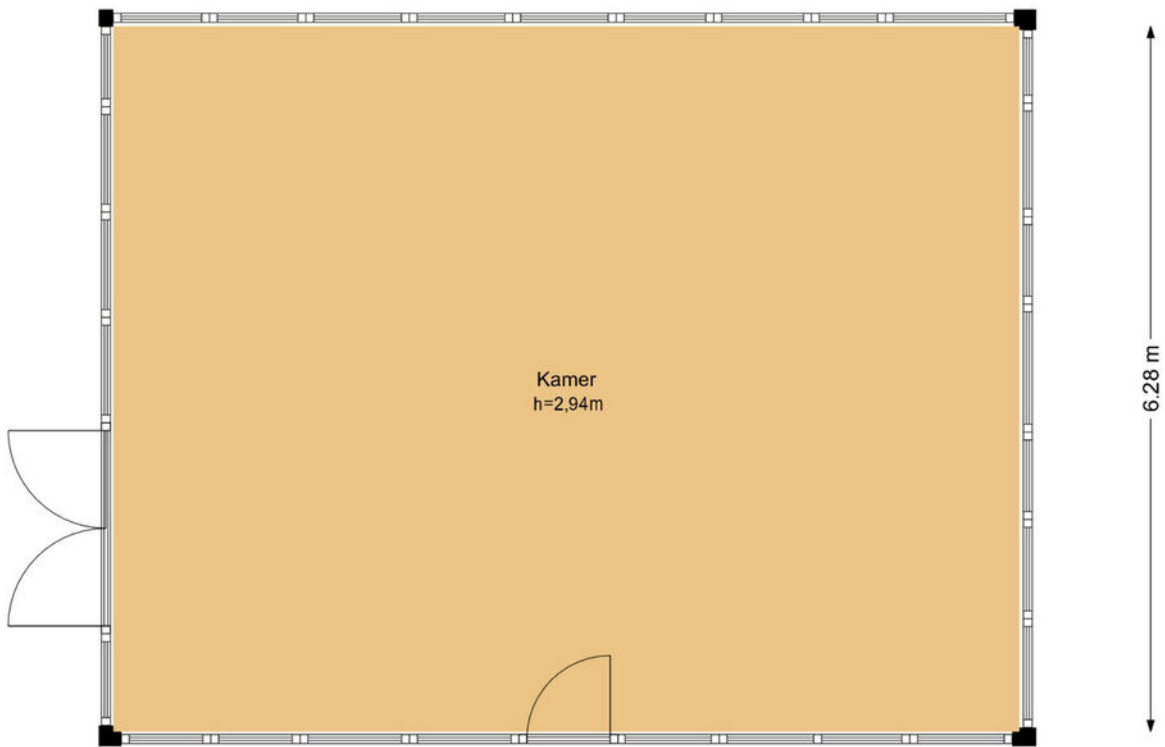
5.05 m
3.02 m 1.88 m



**Groene Kruisweg 475 - Rhoon
Berging 1**

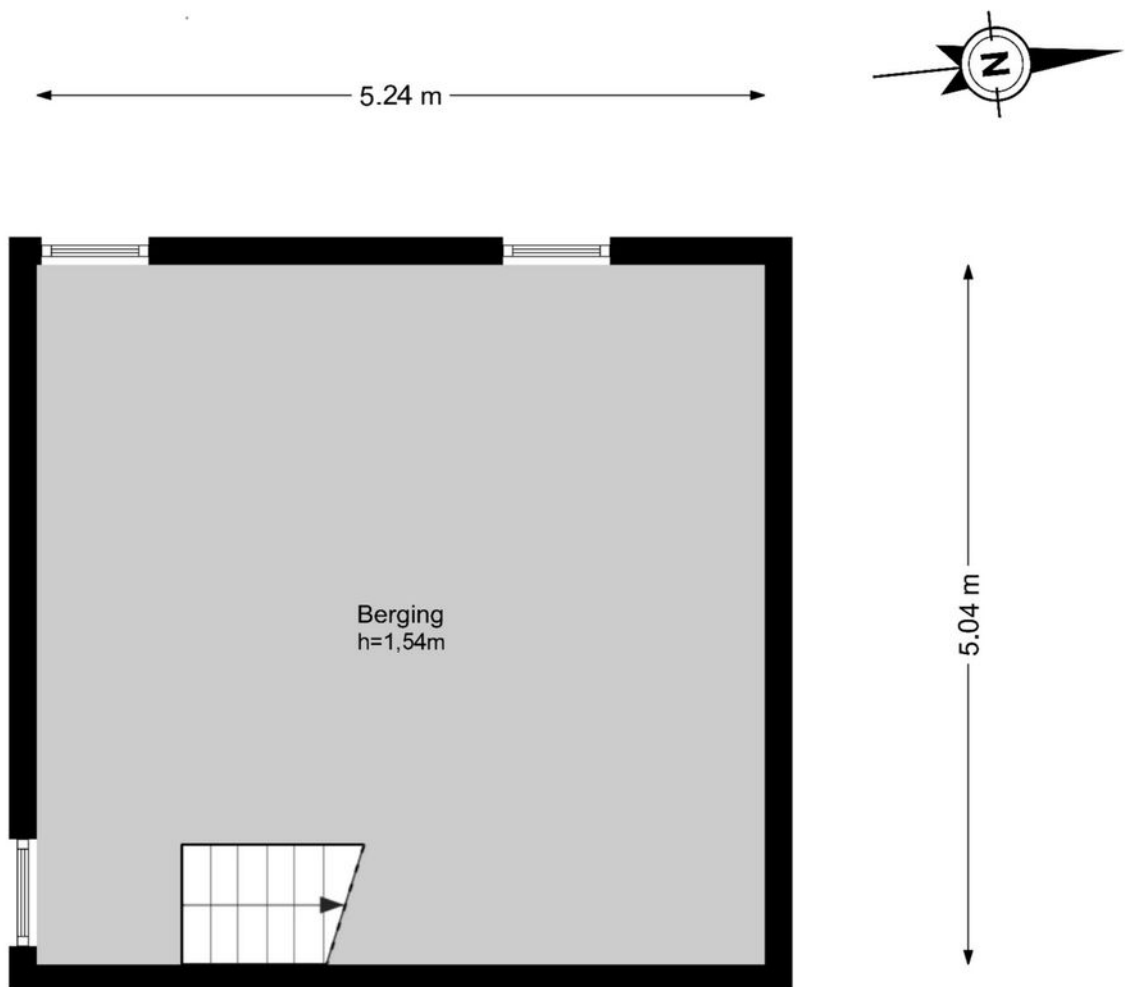


8.07 m

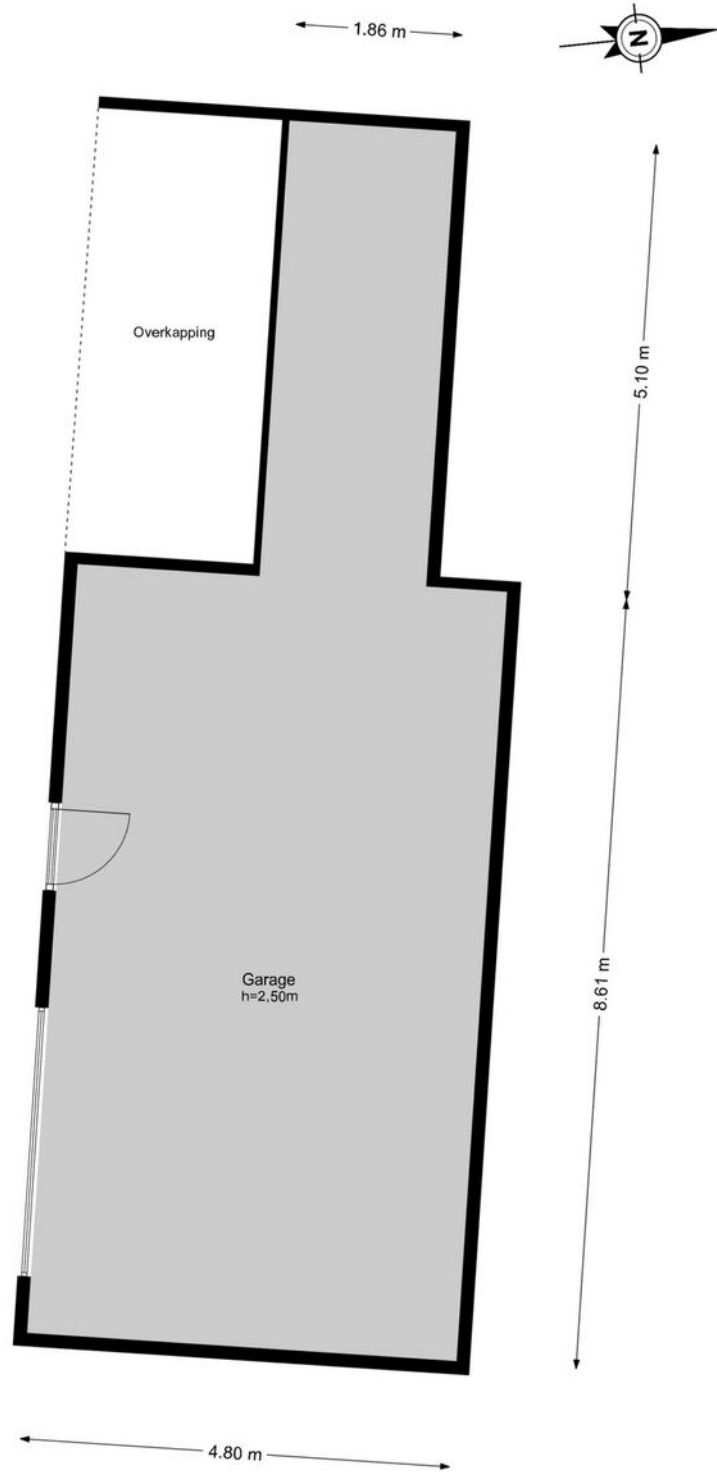


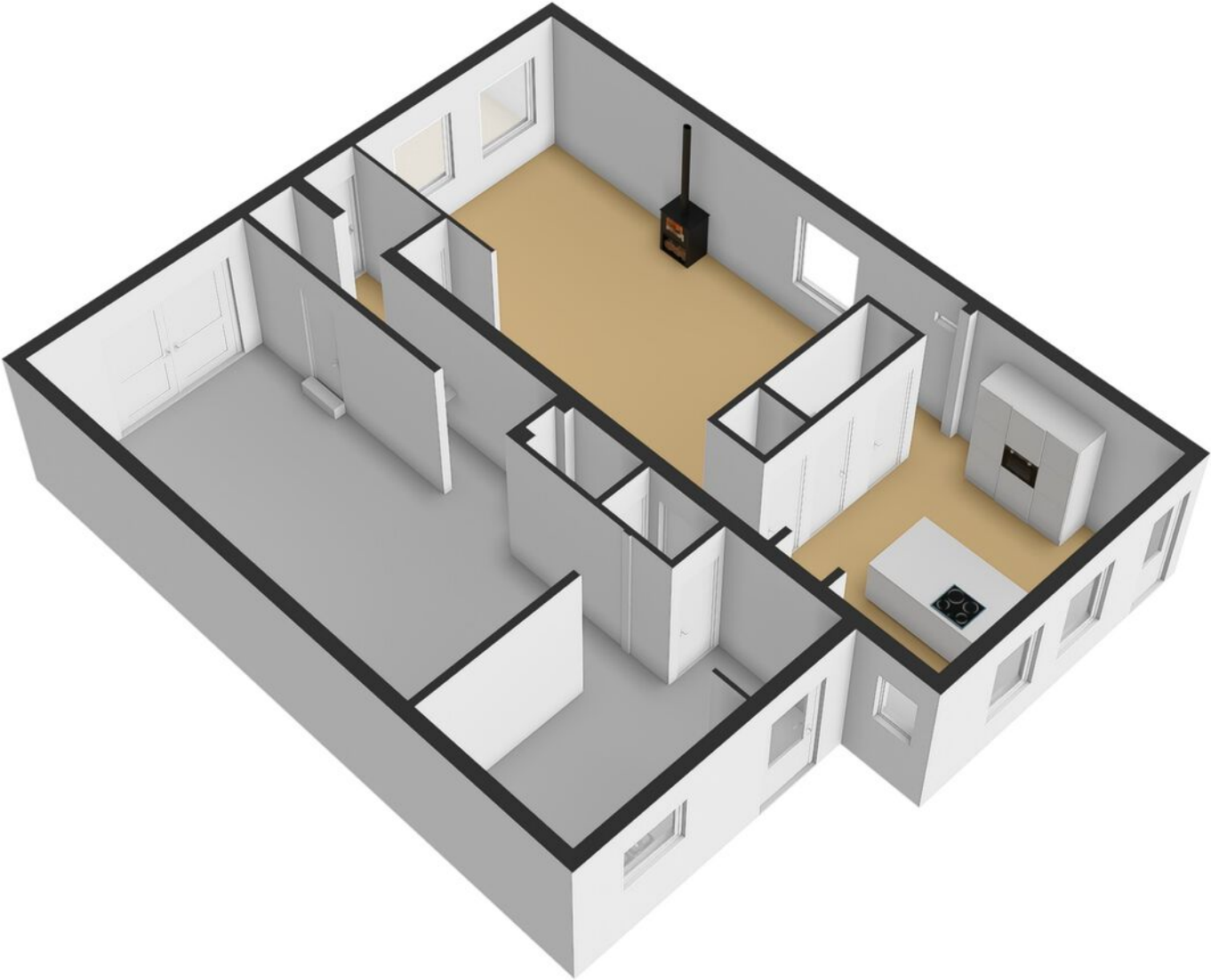
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

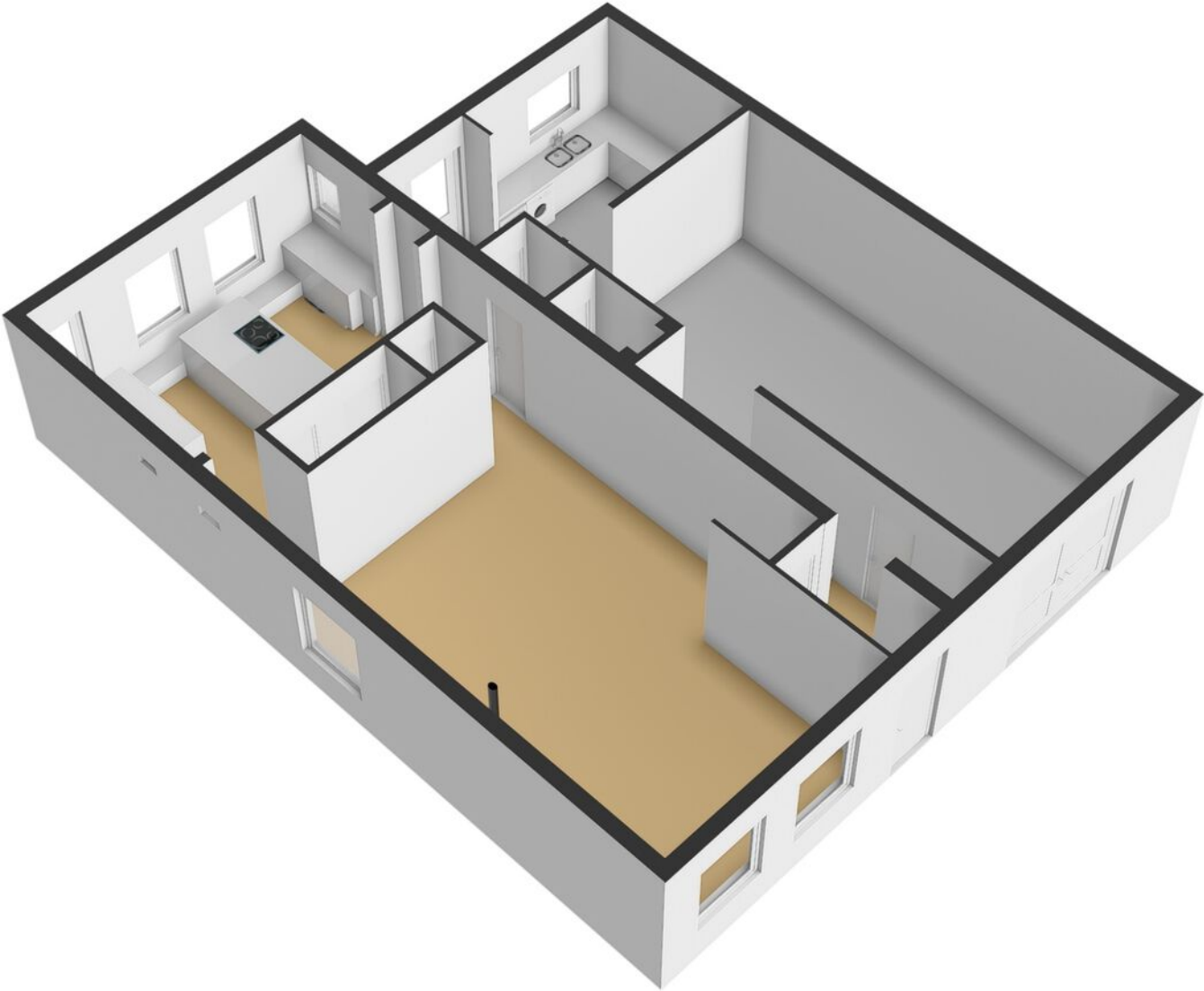
Groene Kruisweg 475 - Rhoon Kelder

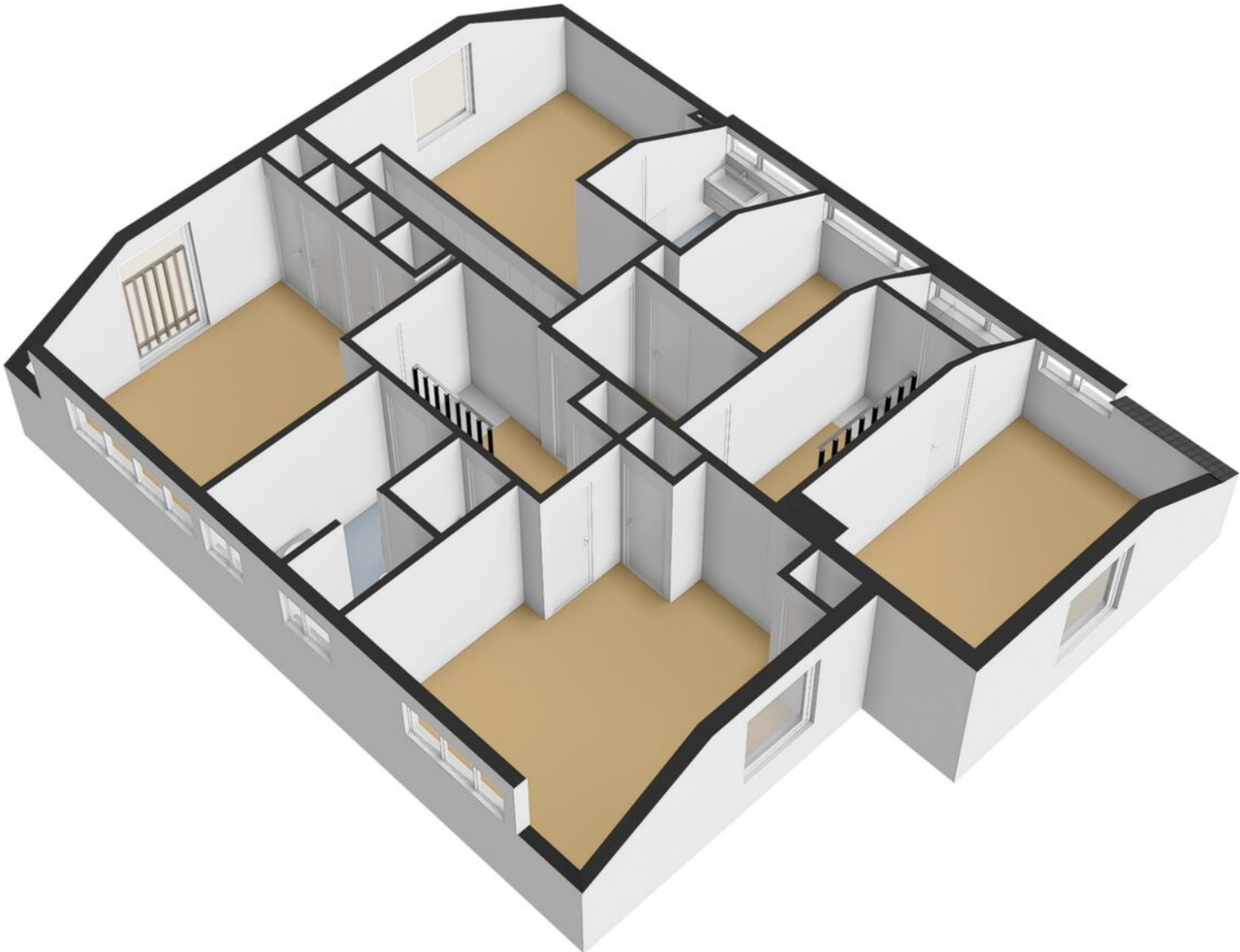


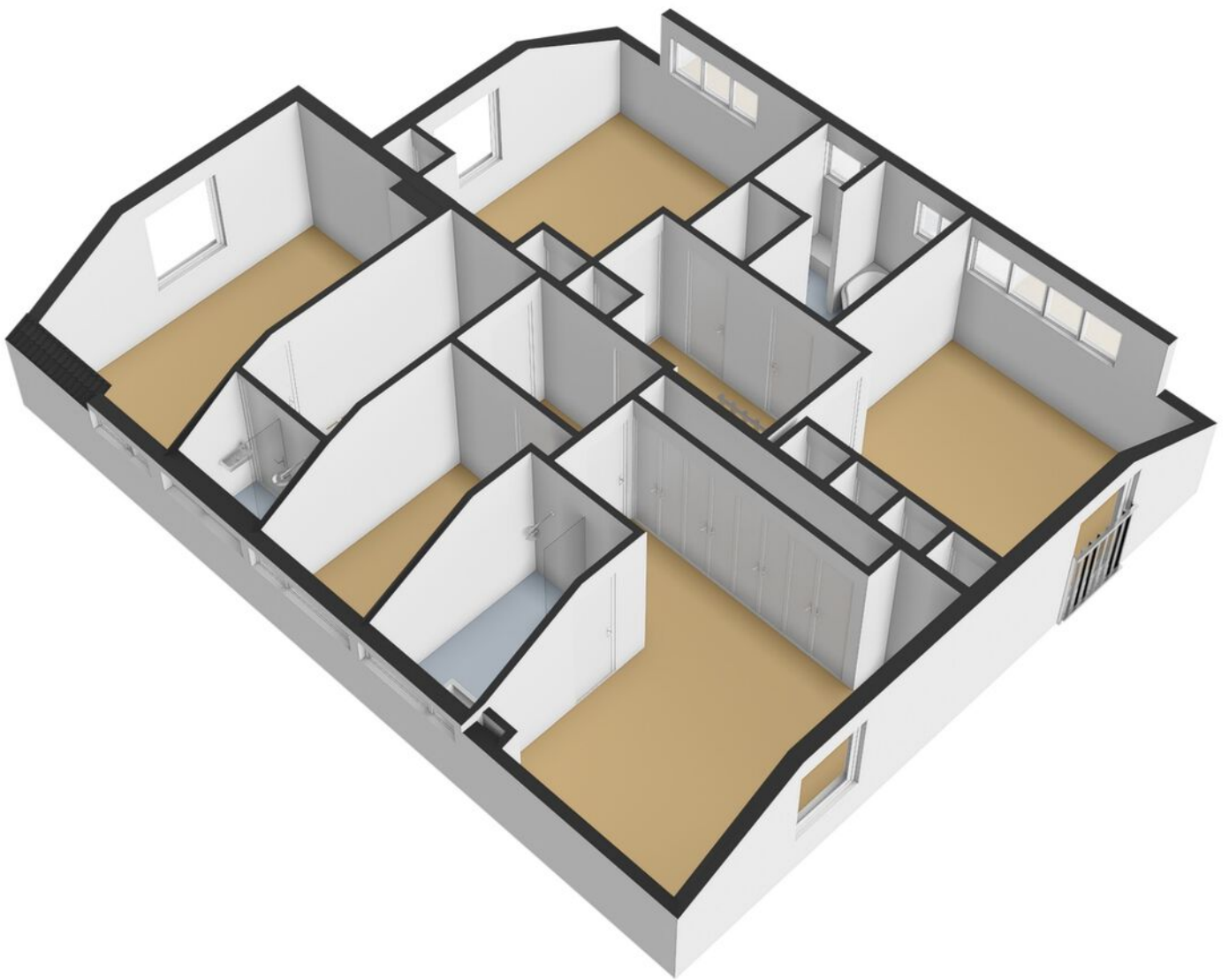
Groene Kruisweg 475 - Rhoon
Garage

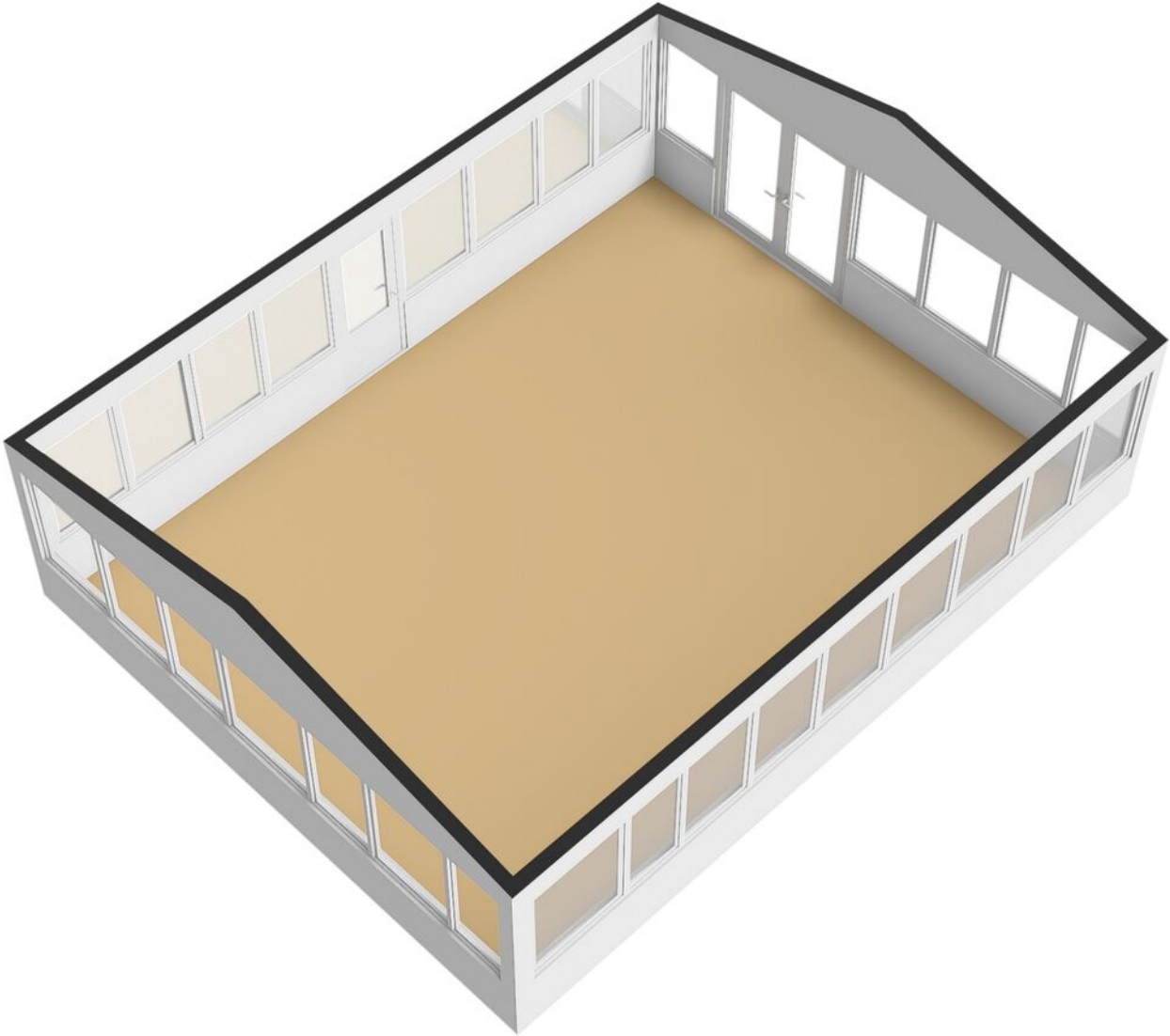


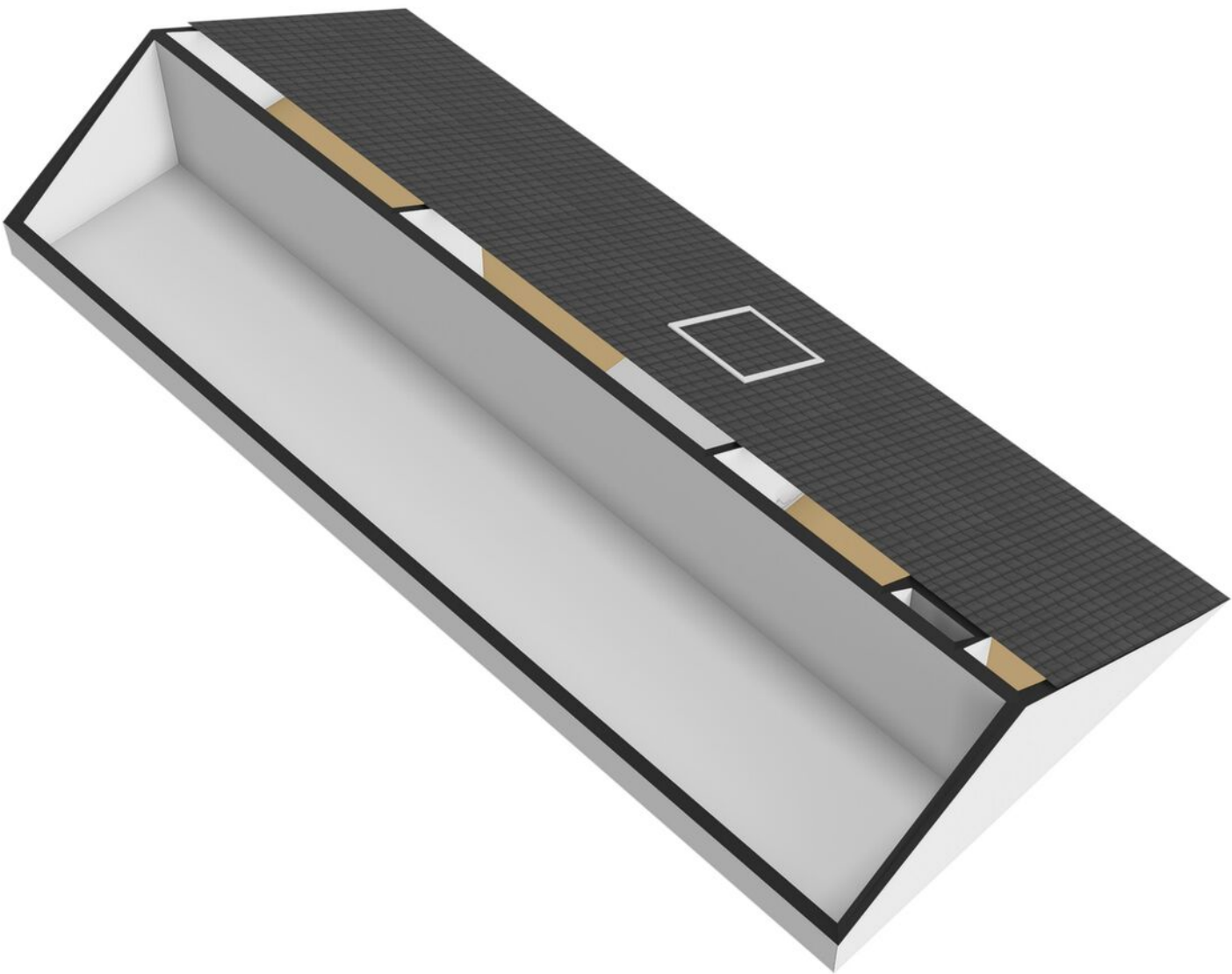


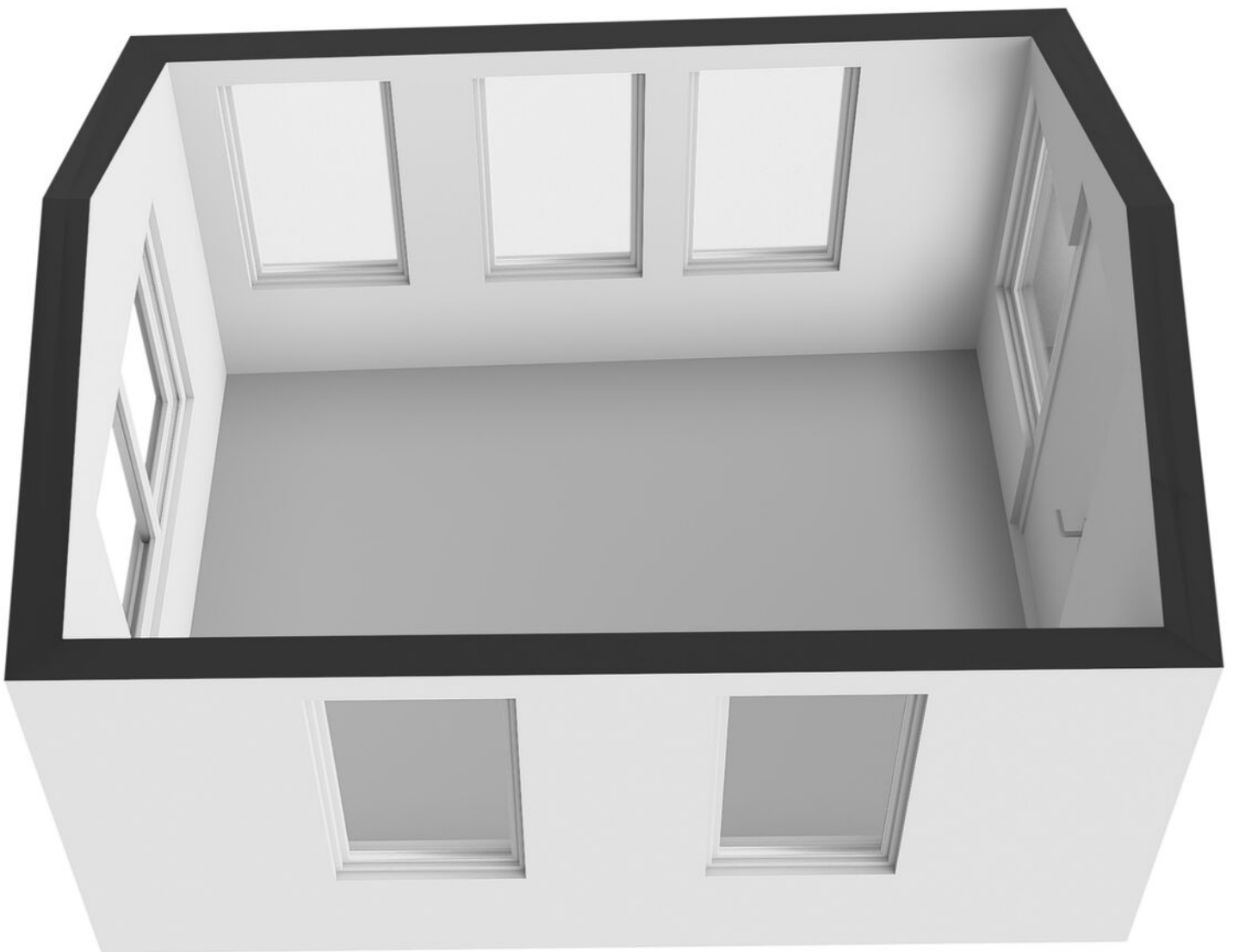


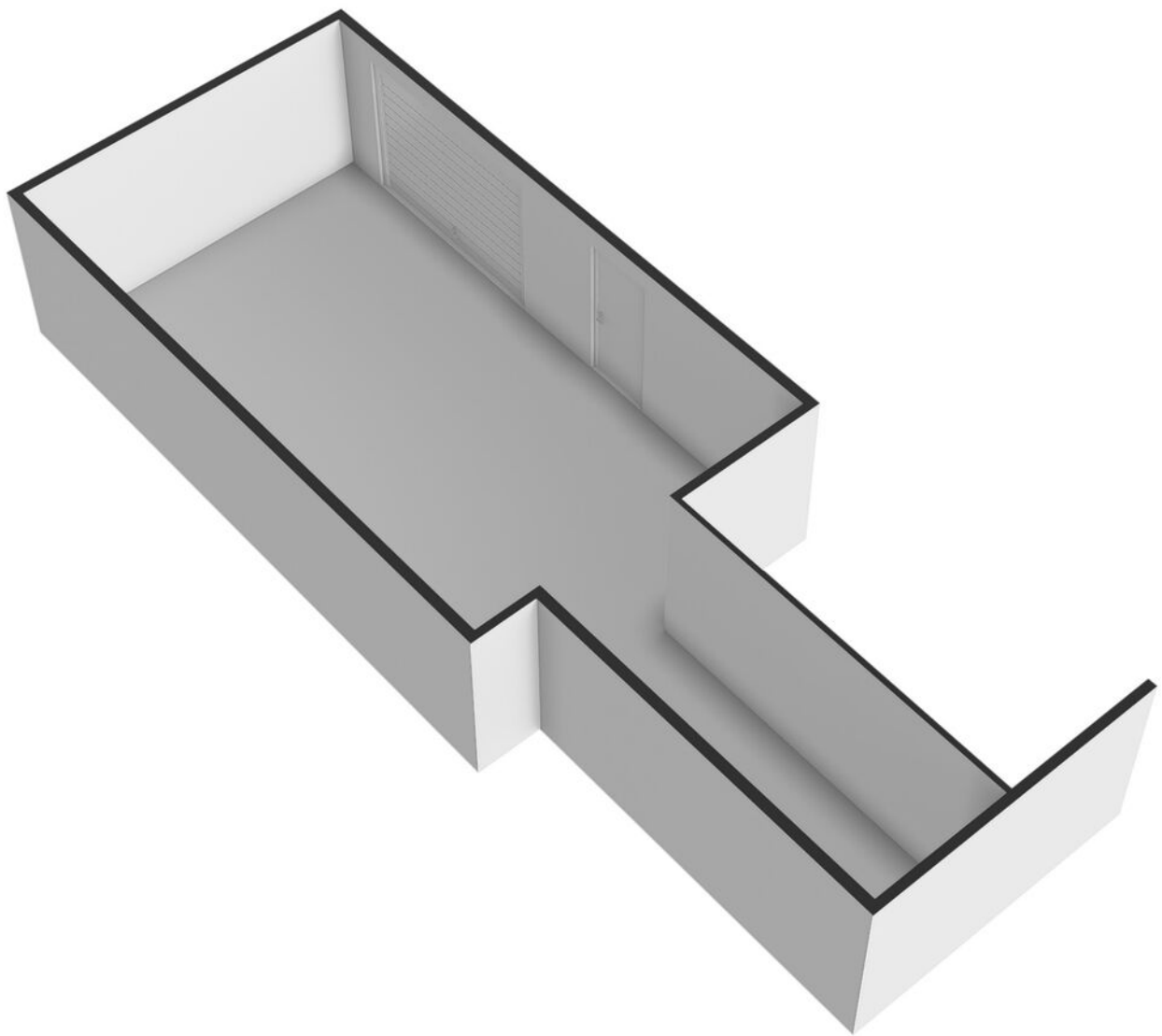


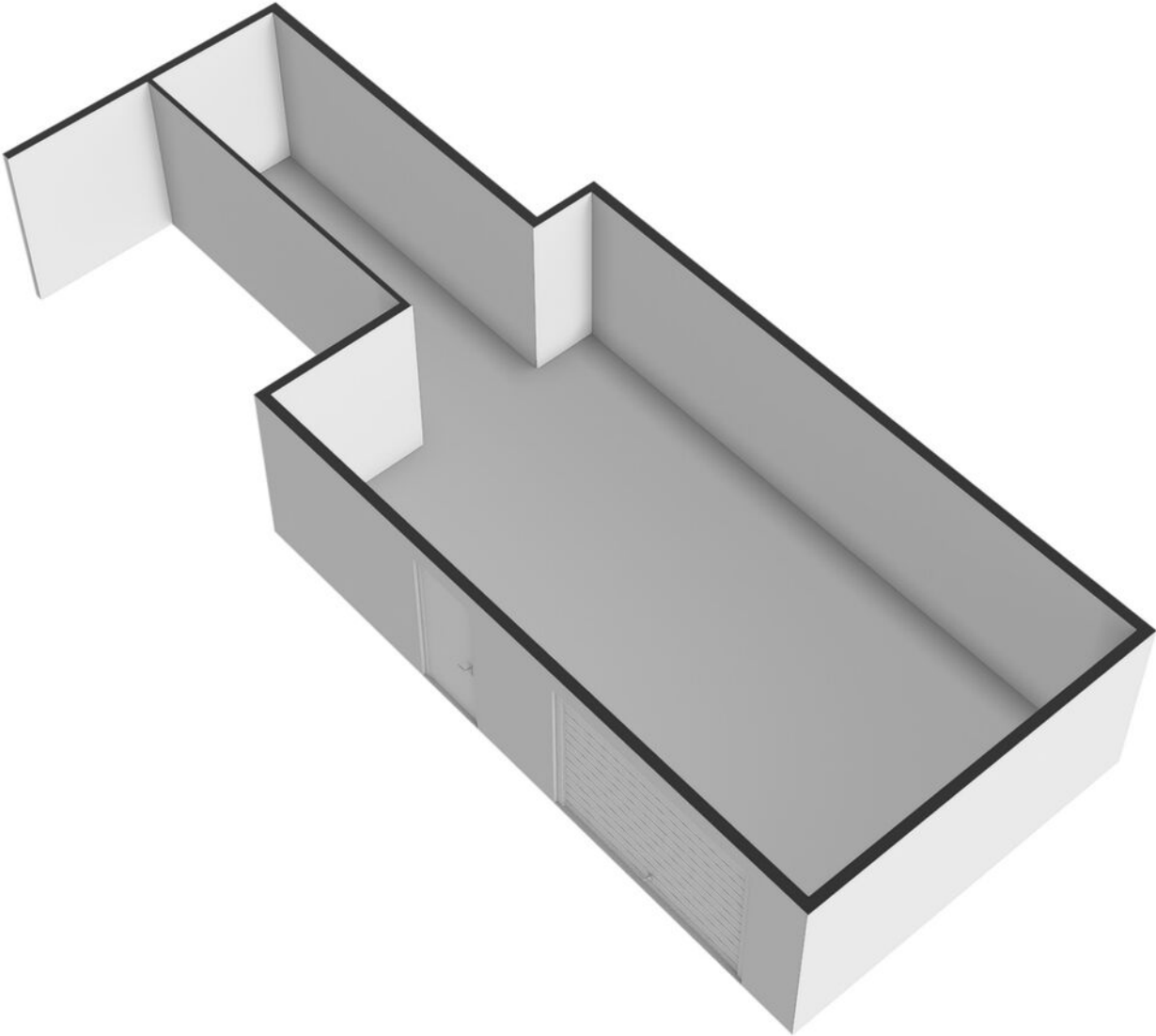


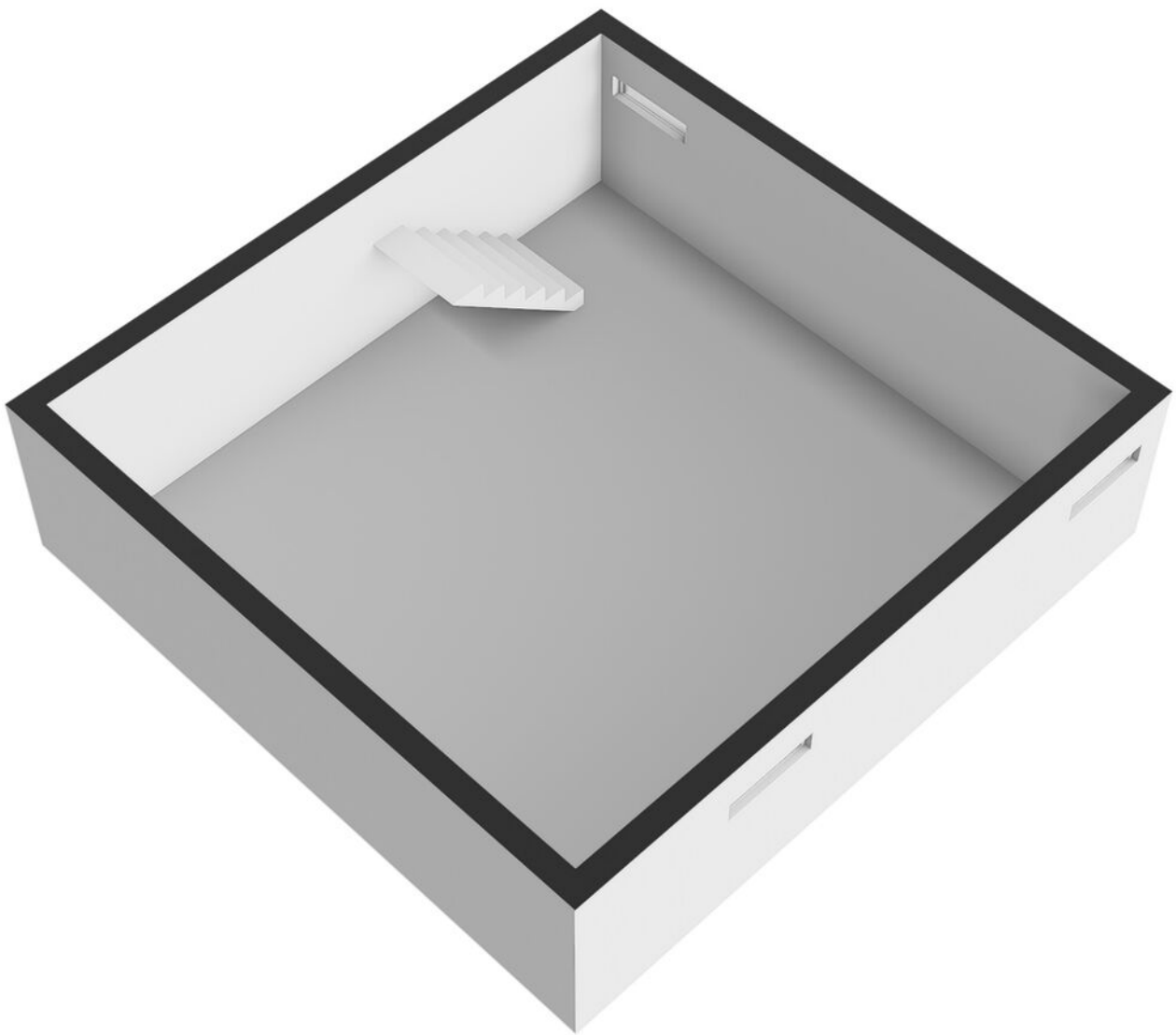


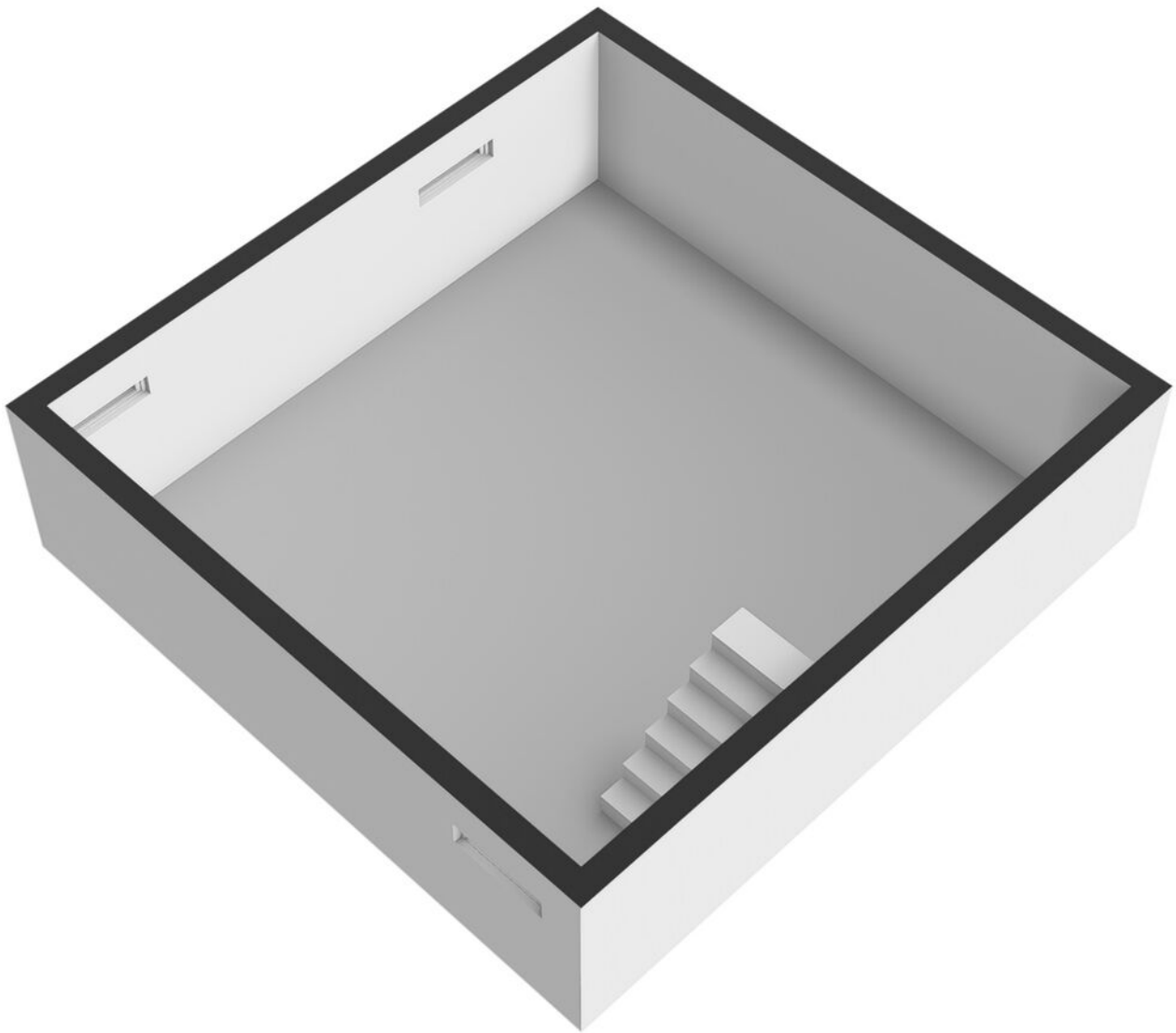




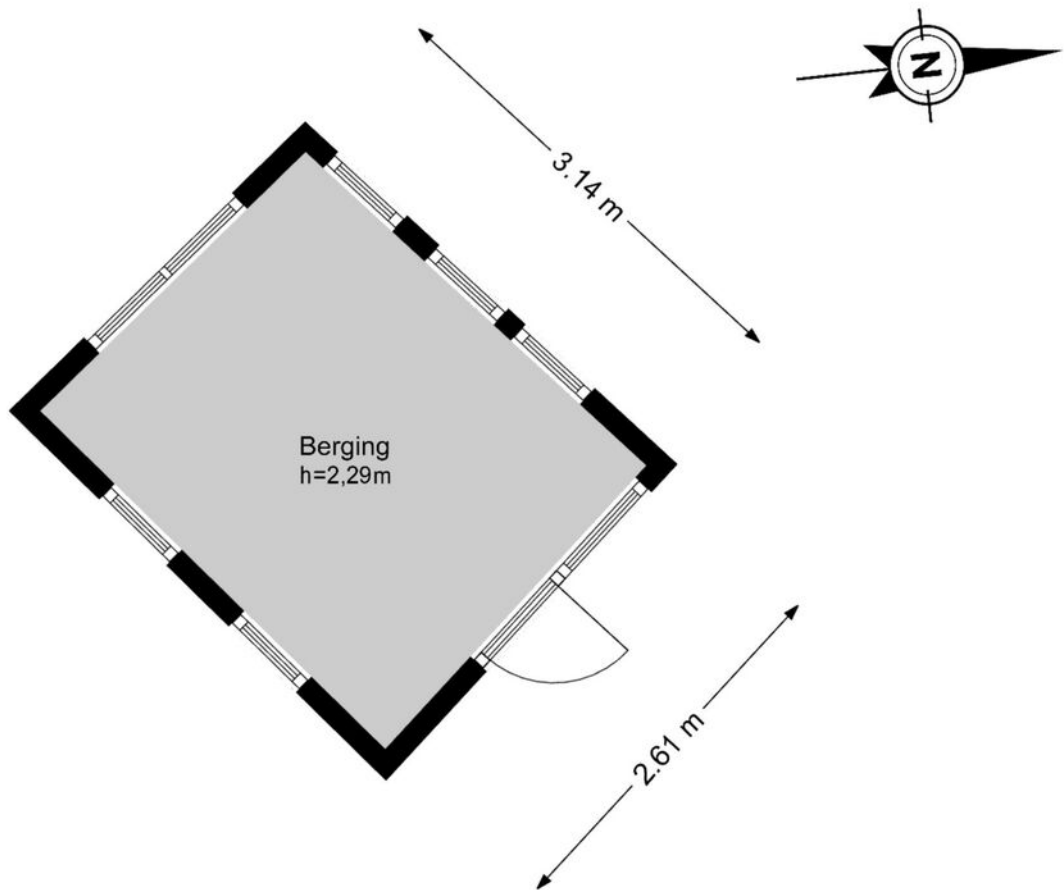






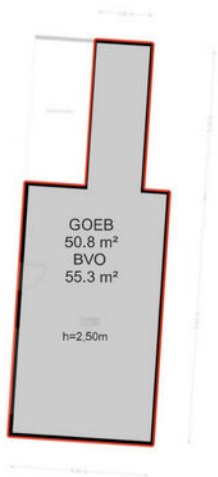
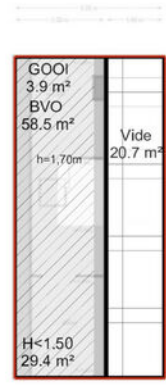
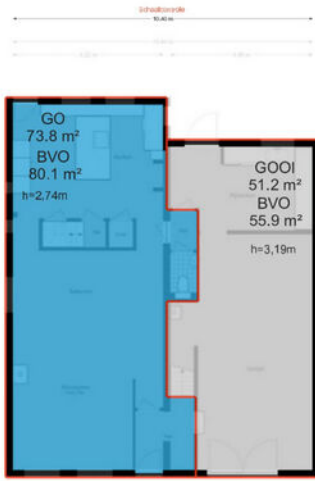


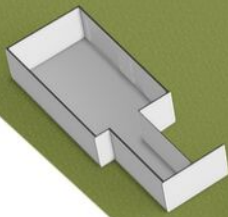
Groene Kruisweg 475 - Rhoon Berging 2

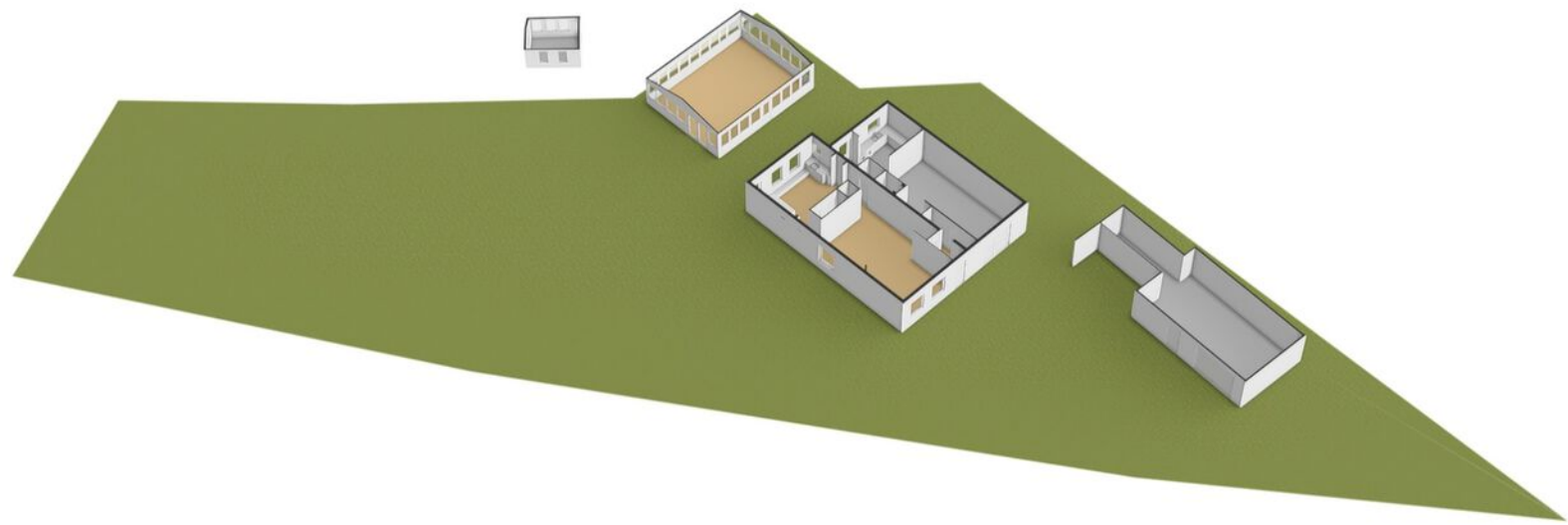


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl







Over ons

Van Driel Makelaardij profileert als kwaliteitskantoor, met de volgende dienstverlening:

In het jaar 2000 richt Ton van Driel zijn eigen makelaarskantoor op: Van Driel Makelaardij. Ton is dan al een aantal jaren vennoot geweest bij een bestaand kantoor, en sowieso is het makelaarsvak hem met de paplepel ingegoten – zijn vader was ook makelaar.

Door de jaren heen groeit Van Driel Makelaardij uit tot een begrip in Vlaarding en omgeving en behoort het tot de bekendste makelaars van de regio. Vanuit onze vestiging in Vlaarding bedienen we het gebied Vlaarding, Schiedam en Maassluis.

In 2019 opent Van Driel Makelaardij de deuren van een nieuwe vestiging, in Rotterdam Zuid. Een nieuw kantoor, maar met dezelfde ervaring en expertise, die we vanuit deze vestiging inzetten in Rotterdam, Ridderkerk en Barendrecht.

Meer weten? Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak of neem een kijkje op onze website.

www.vandrielmakelaardij.nl



Even voorstellen

Beste kijker,

Leuk dat u geïnteresseerd bent in een van onze woningen!

Voor vragen kan u ons altijd bellen of mailen, we hebben alles in huis om u goed te kunnen helpen.

Door ons hechte, gemengde team hebben we een groot inlevingsvermogen en blijven we jong. Daarnaast hebben we een schat aan ervaring, zo hebben we onlangs diverse jubilea gevierd, waaronder het 20-jarig kantoorjubileum.

Ook als u zelf iets te verkopen heeft, of op zoek bent naar een goede taxateur kunt u natuurlijk bij ons terecht. We hebben 2 vestigingen, in Vlaardingen en Rotterdam.



Ton van Driel - Register Makelaar

Al van jongs af aan ben ik geïnteresseerd in het makelaarsvak, en nog steeds - inmiddels veel ervaringsjaren verder - voel ik dezelfde gedrevenheid. Het allerleukste vind ik het bemiddelen tussen partijen bij verkoop of aankoop, de emoties en psychologie die bij dit proces komen kijken. Buiten mijn werk hou ik van reizen en squash en voetbal ik graag, daarnaast ben ik een liefhebber van concertbezoek. Met mijn expertise, inlevingsvermogen en brede interesse sta ik klaar om u te helpen bij uw aankoop, verkoop of andere woonvragen.

Simone Bakker - Commercieel medewerker

Met mijn jarenlange ervaring als commercieel medewerker en mijn enthousiasme voor het vak voel ik me bij Van Driel helemaal op mijn plek. Het makelaarswerk is heel dynamisch en ik vind het heerlijk om de touwtjes in handen te hebben en ervoor te zorgen dat alles achter de schermen soepel verloopt voor onze klanten en relaties. Zelf hou ik het meest van oudere huizen, vooral de jaren '30-stijl. Een paar jaar geleden had ik het geluk zelf zo'n huis te kunnen kopen. Naast mijn werk geniet ik van quality time met mijn man en dochter van 7. Samen uit eten gaan, pretparken bezoeken en herinneringen maken met familie en vrienden staan hoog op mijn lijst van favoriete activiteiten.



Mario Janssen - Register Makelaar / Taxateur

Ik vind het ontzettend leuk om met mensen mee te denken en betrokken te zijn bij hun zoektocht naar hun ideale woning, want die is voor iedereen toch anders. En om die zoektocht te beëindigen met een mooi bemiddelingsresultaat, waar alle betrokken partijen tevreden mee zijn. Naast een leuke baan geniet ik graag van mijn vrije tijd. Zo voetbal ik graag, doe ik veel leuke activiteiten met vrienden, ga ik graag uit eten met mijn vriendin en probeer ik ieder jaar een mooie, onvergetelijke reis te maken naar een bijzondere bestemming.



Linda Knobbe - Office Manager

Door de liefde ben ik in de makelaardij beland en ik heb er nooit een moment spijt gehad. Ik geniet enorm van de diversiteit van het werk, het klantencontact en van ons enthousiaste team. We zetten alles op alles om een voor u spannende periode soepel te laten verlopen en ik voel me keer op keer weer trots op de kwaliteit die we daarbij neerzetten. In mijn persoonlijke leven ben ik altijd op zoek naar avontuur en het verkennen van nieuwe plekken. Reizen is een passie, met de camper of op de fiets, en soms ook ver weg. Ik hou ook van bergwandelen, filmhuisfilms, lezen en samenzijn met vrienden.



Edwin Hermus - Register Makelaar / Taxateur / Woningmarktconsultant

Als makelaar, taxateur en woningmarktconsultant bij dit makelaarskantoor ben ik gepassioneerd door alles wat met wonen en vastgoed te maken heeft, en ik neem mijn verantwoordelijkheden serieus. Naast mijn werk heb ik een fijn gezin, met 2 opgroeiende dochters. Een van onze favoriete plekken waar we samen naartoe gaan om lekker te ontspannen is Texel, heerlijk genieten van het strand en de rustige sfeer. Daarnaast zijn we allemaal actief bij de lokale atletiekvereniging, zowel sportief als qua ondersteuning. Ik kijk ernaar uit om met mijn expertise en vastberadenheid u te helpen bij het realiseren van uw vastgoeddromen.

Leslie van den Brink - Commercieel medewerker

Elke dag start ik bij Van Driel met veel enthousiasme en plezier. De makelaardij vind ik geweldig! Geen dag is hetzelfde en ik ben dol op woningen; nieuwbouw, historisch, modern of een kluswoning, elke woning heeft iets bijzonders. Samen met mijn collega's van de binnendienst zorgen wij ervoor dat alles reilt en zeilt op kantoor. Grote kans dat u mij aan de telefoon krijgt als u naar ons kantoor belt. Naast mijn werk ben ik graag omringd door familie en vrienden. Als moeder van 2 kleine kinderen vind ik het heerlijk om met hen in de weer te zijn.



Aankoopmakelaar

Op zoek naar een aankoopmakelaar?

We helpen u graag bij de vele zaken die komen kijken bij het kopen van een huis. Onze aankoopbegeleiding bestaat onder andere uit:

- het bezichtigen van de woning
- juridisch advies
- bouwkundig advies
- prijsadvies
- bepalen en bespreken strategie
- onderhandelen met verkopende makelaar
- het controleren van de koopovereenkomst
- het onderhouden van contact met de hypotheekadviseur
- het onderhouden van contact met de notaris
- het uitvoeren van de laatste inspectie van de woning

Tarieven € 2.950,- incl. btw

Lukt het niet meteen de gewenste woning aan te kopen? Dan helpen we u met plezier bij de aankoop van een andere woning, u betaalt daar niks extra's voor. Bij intrekking van de aankoopopdracht, brengen wij € 500,- incl. btw in rekening voor bewezen diensten.

Let op! Voor woningen die wij zelf te koop aanbieden kunnen wij niet ingeschakeld worden als aankoopmakelaar.

Twijfelt u? Een informatieve afspraak is geheel vrijblijvend.

Taxatierapport nodig?

In 4 duidelijke stappen heeft u een gevalideerd taxatierapport in huis.

1. Opdracht - u geeft ons opdracht voor een taxatie, dit kan telefonisch, per e-mail of direct online;
2. Afspraak - wij maken in overleg met u een afspraak;
3. Uitwerking - na de opname stellen wij snel een gedegen rapport op, met bijlagen. Indien gewenst informeren we ook uw hypotheekadviseur of bank;
4. Digitaal - het uitgewerkte rapport ontvangt u automatisch per e-mail, indien gewenst kunnen wij het rapport voor u uitprinten.

Tarieven

NWWI-gevalideerde taxatie voor:

Eengezinswoning / appartement € 795,-

In een gevalideerd taxatierapport wordt de marktwaarde van de woning vastgelegd. Voor iedere extra waarde die in het taxatierapport opgenomen moet worden (bijvoorbeeld een waarde na verbouwing) geldt een toeslag van € 50,-.

Alle prijzen zijn inclusief btw en inclusief NWWI-bijdrage.

Let op: een waardebepaling is bij ons altijd gratis. Informeer naar de mogelijkheden.

Altijd welkom bij
Van Driel Makelaardij

Rotterdam

Karl Weisbardstraat 181
3015GM Rotterdam

010 - 232 88 99

info@vandrielmakelaardij.nl
www.vandrielmakelaardij.nl

Vlaardingen

Westhavenkade 44
3131 AE Vlaardingen



vandrielmakelaardij.nl