

VRIJENBURGLAAN 189

BARENDRECHT



Vraagprijs € 575.000 k.k.

**FRAAI AFGEWERKTE TUSSENWONING MET 4
SLAAPKAMERS EN EEN RUIME ACHTERTUIN
MET OVERKAPPING**



WELKOM

BARENDRECHT-VRIJENBURG

Een woning waar comfort, luxe en sfeer naadloos samenkomen, dat is precies wat deze ruime tusseneengezinswoning te bieden heeft. Hier woon je in een modern afgewerkt huis dat tot in de puntjes is verzorgd, met hoogwaardige materialen, slimme indelingen en verrassend veel extra's die het dagelijks leven nét dat beetje aangenamer maken. Denk aan een stijlvolle leefruimte met airconditioning, een luxe keuken die zo uit een woonmagazine lijkt te komen en een achtertuin die voelt als een verlengstuk van je woonkamer, compleet met een afsluitbare veranda en een buitenkeuken waar je het hele jaar door kunt genieten.

De woning ligt in de geliefde wijk Vrijenburg, een omgeving die bekend staat om zijn fijne woonklimaat en uitstekende voorzieningen. Scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en winkels bevinden zich op korte afstand, net als openbaar vervoer. Of je nu een gezin hebt, veel thuis werkt of graag gasten ontvangt, hier vind je de perfecte balans tussen rust, ruimte en bereikbaarheid.

Wat deze woning écht bijzonder maakt?

De combinatie van luxe en praktisch wonen. Van de stijlvolle keuken met Bora kookplaat en Quooker tot de sfeervolle veranda met glazen schuifdeuren en Kamado Joe barbecue.

Voeg daar de 12 zonnepanelen, meerdere airco's en de dakkapel aan toe, en je hebt een woning die klaar is voor de toekomst.





WOONOPPERVLAKTE

128 m²

INHOUD

409 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

148 m²

BOUWJAAR

2006

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5



TYPE WONING:

tussenwoning

TUINLIGGING:

oost

ENERGIELABEL:

A+

OPLEVERING:

in overleg















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De hal biedt ruimte aan de meterkast en een praktische garderobekast. Via een moderne zwart glazen Gers deur met rookglas betreed je de woonkamer, een echte eyecatcher.

De woonkamer is ruim en licht, voorzien van een laminaatvloer, strak gestucte wanden en plafonds en een airco voor optimaal comfort in elk seizoen. De openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met buiten, waardoor je op zonnige dagen de tuin als verlengstuk van je leefruimte ervaart.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken (2022), uitgevoerd in stijlvolle bronstinten. Hier kook je niet alleen, hier beleef je het. Met onder andere twee combi-ovens, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker Flex kraan en een zwart composiet werkblad is dit een droom voor kookliefhebbers. De eetbar met wijnklimaatkast maakt het geheel compleet, perfect voor een goed glas wijn terwijl je gasten aanschuiven.

De achtertuin, gelegen op het oosten, is een absolute verrassing. Achterin vind je een brede veranda van Douglas hout met glazen schuifdeuren, waardoor je deze ruimte volledig kunt afsluiten. De buitenkeuken is luxe uitgevoerd met koelkast, warm en koud stromend water, een Kamado Joe barbecue en zelfs heaters en verlichting, hier geniet je het hele jaar door. Daarnaast is er een stenen berging en een praktische achterom.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is ruim en comfortabel, voorzien van een schuifkastenwand, airco, laminaatvloer en sfeervolle wandafwerking. Aan de voor- en achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, beide netjes afgewerkt en ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is modern en compleet uitgerust met een ligbad, een inloofdouche met regendouche, een wastafelmeubel met spiegelkast en een tweede toilet. De combinatie van grijze wandtegels, houtlook vloertegels en de regendouche zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING:

Ook deze verdieping is optimaal benut. De overloop beschikt over een airco en geeft toegang tot twee extra slaapkamers en een aparte technische ruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, CV-opstelling en de omvormer voor de zonnepanelen. Daarnaast is er een wastafel met warm en koud water, ideaal voor extra gemak.

Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is hier een volwaardige vierde slaapkamer ontstaan, compleet met elektrisch bedienbaar rolluik. Aan de voorzijde bevindt zich de vijfde slaapkamer met een dakraam. Beide kamers zijn netjes afgewerkt met laminaatvloeren en strak gestucte wanden.

Extra bergruimte vind je achter de knieschotten én op de bergvliering, bereikbaar via een vlizotrap.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

| | |
|---------------------------|--------------|
| Type woning | tussenwoning |
| Aantal kamers | 6 |
| Aantal slaapkamers | 5 |
| Bouwjaar | 2006 |
| Oplevering en aanvaarding | in overleg |

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

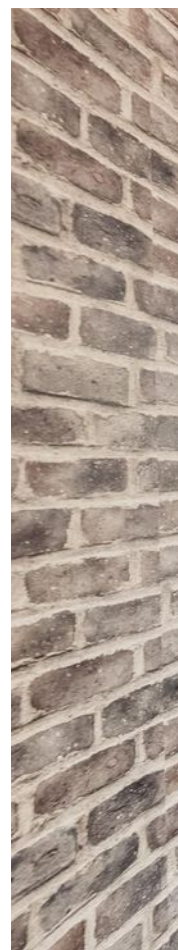
| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 128 m ² |
| Perceeloppervlakte | 148 m ² |
| Inpandige bergruimte | - |
| Externe bergruimte | 7 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 2 m ² |
| Inhoud | 409 m ³ |

ZAKELIJKE LASTEN

| | BEDRAG |
|---------------------------|------------------|
| WOZ-waarde | € 530.000,- |
| OZB (eigenaar) | € 436,- |
| Waterschapslasten | € 671,- |
| Afvalstoffenheffing/riool | € 826,- |
| Energie-/ waternota p.m. | € 200.- / € 43,- |

BIJZONDERHEDEN

- Luxe keuken (2022) met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging
- Quooker Flex kraan
- Wijnklimaatkast en eetbar
- 12 zonnepanelen
- Airconditioning op meerdere verdiepingen
- Dakkapel op de tweede verdieping
- Veranda met glazen schuifdeuren (volledig afsluitbaar)
- Complete buitenkeuken met Kamado Joe barbecue
- Gelegen in de gewilde wijk Vrijenburg met alle voorzieningen dichtbij





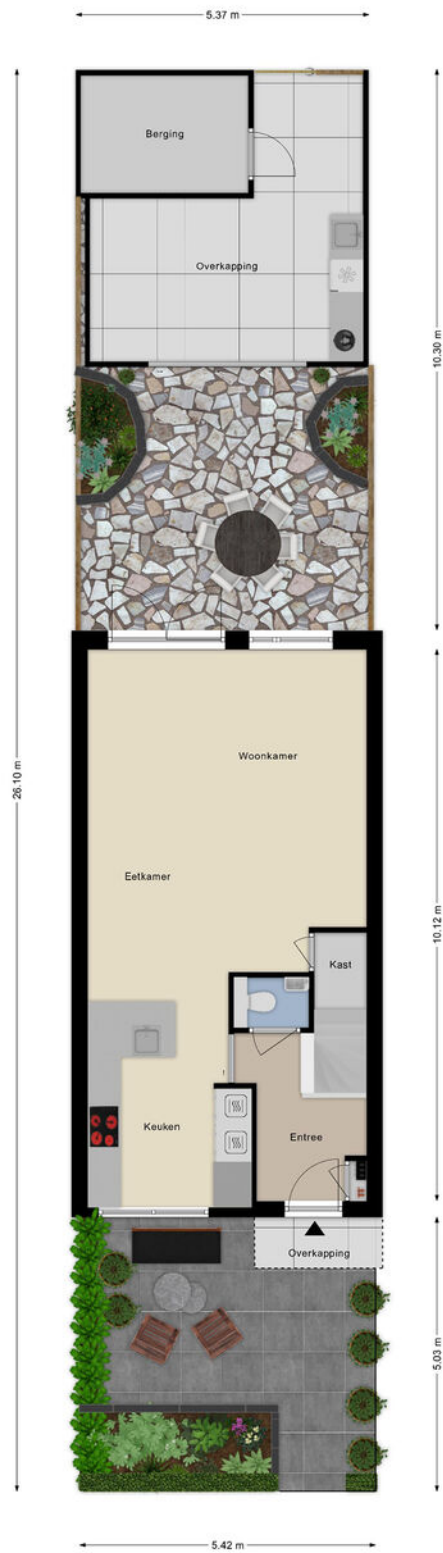






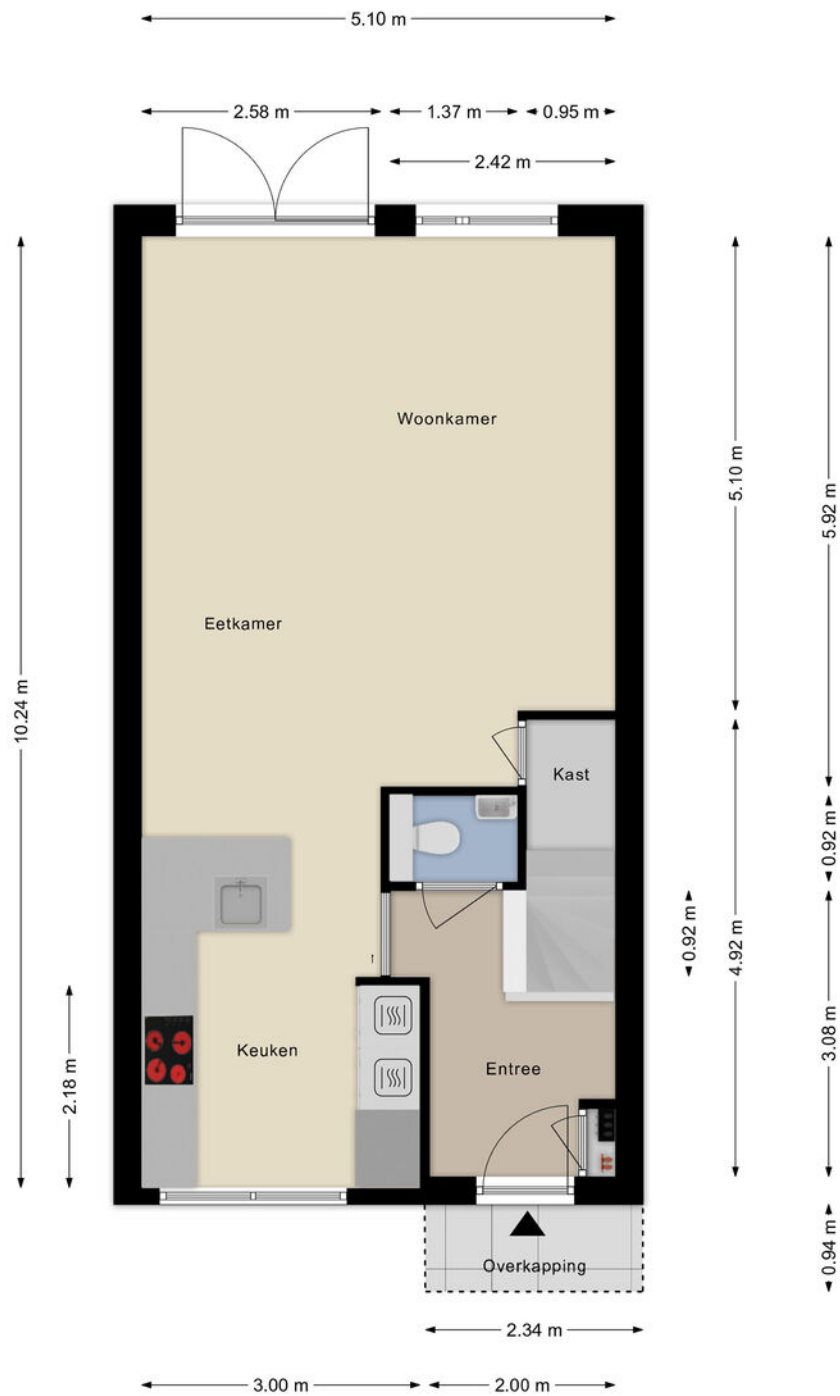


PLATTEGROND



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



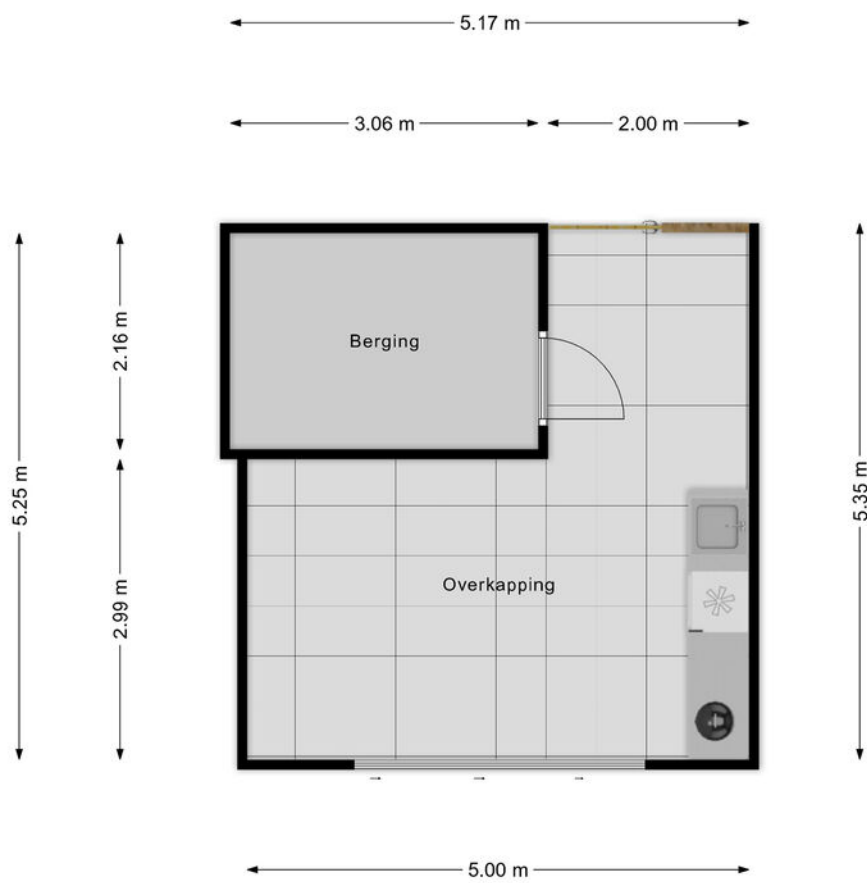
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

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

OUDERDOMSCLAUSULE

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

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