

# RIEDERBUNDER 26

## BARENDRECHT



Vraagprijs € 629.500 k.k.

**RIANTE EN SFEERVOLLE 2 ONDER 1  
KAPWONING MET 4 SLAAPKAMERS EN EEN  
RUIME TUIN AAN 3 ZIJDEN**

# WELKOM

## BARENDRECHT-RIEDERHOEK

In de geliefde wijk Riederhoek staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning op een fraaie hoeklocatie, omringd door groen en met volop leefruimte voor het hele gezin. De charmante jaren '30 uitstraling van de wijk, gecombineerd met de rustige en kindvriendelijke opzet, maakt dit een plek waar u zich direct thuis voelt. Hier woont u in een omgeving waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, burens elkaar kennen en het Riederpark letterlijk om de hoek ligt voor een ontspannen wandeling, een middag spelen of een sportieve ronde hardlopen.

De woning zelf biedt alles wat u zoekt in comfortabel wonen: een royale woonkamer met veel lichtinval, een open keuken met directe verbinding naar de tuin, vier slaapkamers en een ruime badkamer met zowel een ligbad als aparte douche. Dankzij de hoekligging beschikt de woning over een verrassend ruime achter- én zijtuin, waardoor er altijd wel een fijn plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden is. Denk aan lange zomeravonden met vrienden, kinderen die vrij kunnen spelen of rustig genieten van een kop koffie tussen het groen.

Ook de ligging is bijzonder praktisch. Winkels, scholen, kinderopvang en openbaar vervoer bevinden zich allemaal op korte loop- of fietsafstand. Hierdoor combineert deze woning het rustige karakter van een groene woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Een ideale plek voor gezinnen die ruimte, sfeer en gemak willen combineren.







WOONOPPERVLAKTE

138 m<sup>2</sup>

INHOUD

506 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

232 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2002

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



**TYPE WONING:**

2-onder-1-kapwoning

**TUINLIGGING:**

noord-oost-zuid

**ENERGIELABEL:**

A

**OPLEVERING:**

in overleg















## OMSCHRIJVING

### BEGANE GROND:

Via de entree komt u binnen in de ruime hal met toegang tot de toiletruimte. Deze is uitgevoerd met een duoblok en fonteintje en afgewerkt in een lichte, gedeeltelijk betegelde kleurstelling. Vanuit de hal bereikt u via een sfeervolle paneeldeur de woonkamer.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en profiteert dankzij de grote raampartijen van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de straat. De plavuizen vloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort en geeft de ruimte een warme uitstraling. Door de open indeling ontstaat een fijne verbinding tussen wonen, koken en leven.

Aan de tuinzijde bevindt zich de open keuken in klassieke U-opstelling. Een heerlijke plek voor kookliefhebbers, waar u tijdens het koken contact houdt met gezin of gasten. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, een 5-pits gaskookplaat met geïntegreerde afzuiging in het bovenkastje, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en praktische carrouselkast. De openslaande deuren naar de tuin maken het geheel extra aantrekkelijk en zorgen in de zomer voor een prachtige verlenging van de leefruimte naar buiten.

De achtertuin is gelegen op het noorden en de zijtuin op het oosten. Dankzij de royale hoekligging en het vele groen zijn er meerdere mogelijkheden voor gezellige zithoeken, zowel in de zon als in de schaduw. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging en via de zijkant van de woning is de tuin eveneens bereikbaar.

### EERSTE VERDIEPING:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte met duoblok en fonteintje. Ook hier is gekozen voor een lichte en verzorgde afwerking.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een vaste kastenwand. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en behangwanden en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en extra kastruimte.

Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde en is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

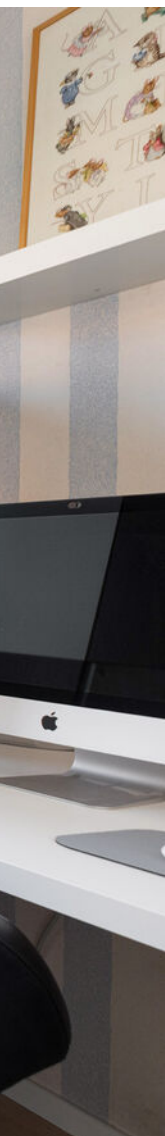
Slaapkamer 3 is bereikbaar via een schuifdeur vanaf de overloop en beschikt eveneens over een dakkapel. Ook deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behangwanden en kan perfect dienst doen als slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douchecabine en een wastafelmeubel. De lichte kleurstelling geeft de ruimte een frisse en tijdloze uitstraling. Hier geniet u van zowel een snelle ochtendstart als een ontspannen moment aan het einde van de dag.

### TWEEDE VERDIEPING:

Op de tweede verdieping bevindt zich de voorzolder met toegang tot de vierde slaapkamer en de aparte wasruimte. In de wasruimte treft u de cv-opstelling, aansluitingen voor wasmachine en droger en de mechanische ventilatie met ventilatiewarmtepomp.

Slaapkamer 4 is een sfeervolle kamer met een Velux dakraam, waardoor ook deze verdieping heerlijk licht aanvoelt. Onder het schuine dak bevindt zich een praktische nis met extra bergruimte. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behangwanden en is uitstekend geschikt als tienerkamer, werkkamer of rustige hobbyruimte.



## DETAILS VAN DE WONING

### ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2002
Oplevering en aanvaarding	in overleg

### ENERGIE & KOSTEN

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

### OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	232 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	21 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	506 m <sup>3</sup>

### ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 588.000,-
OZB (eigenaar)	€ 484,-
Waterschapslasten	€ 697,-
Afvalstoffenheffing/riool	€
Energie-/ waternota p.m.	€

### BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle twee-onder-een-kapwoning op een hoeklocatie
- Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Riederhoek
- Vier volwaardige slaapkamers
- Bergvlisingen boven de hal beneden en op de tweede verdieping
- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming
- Open keuken met openslaande deuren naar de tuin
- Grote achter- en zijtuin met meerdere zitmogelijkheden
- Ruime badkamer met ligbad én aparte douche
- Vrijstaande houten berging aanwezig
- Winkels, scholen, kinderopvang en park op korte afstand

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.

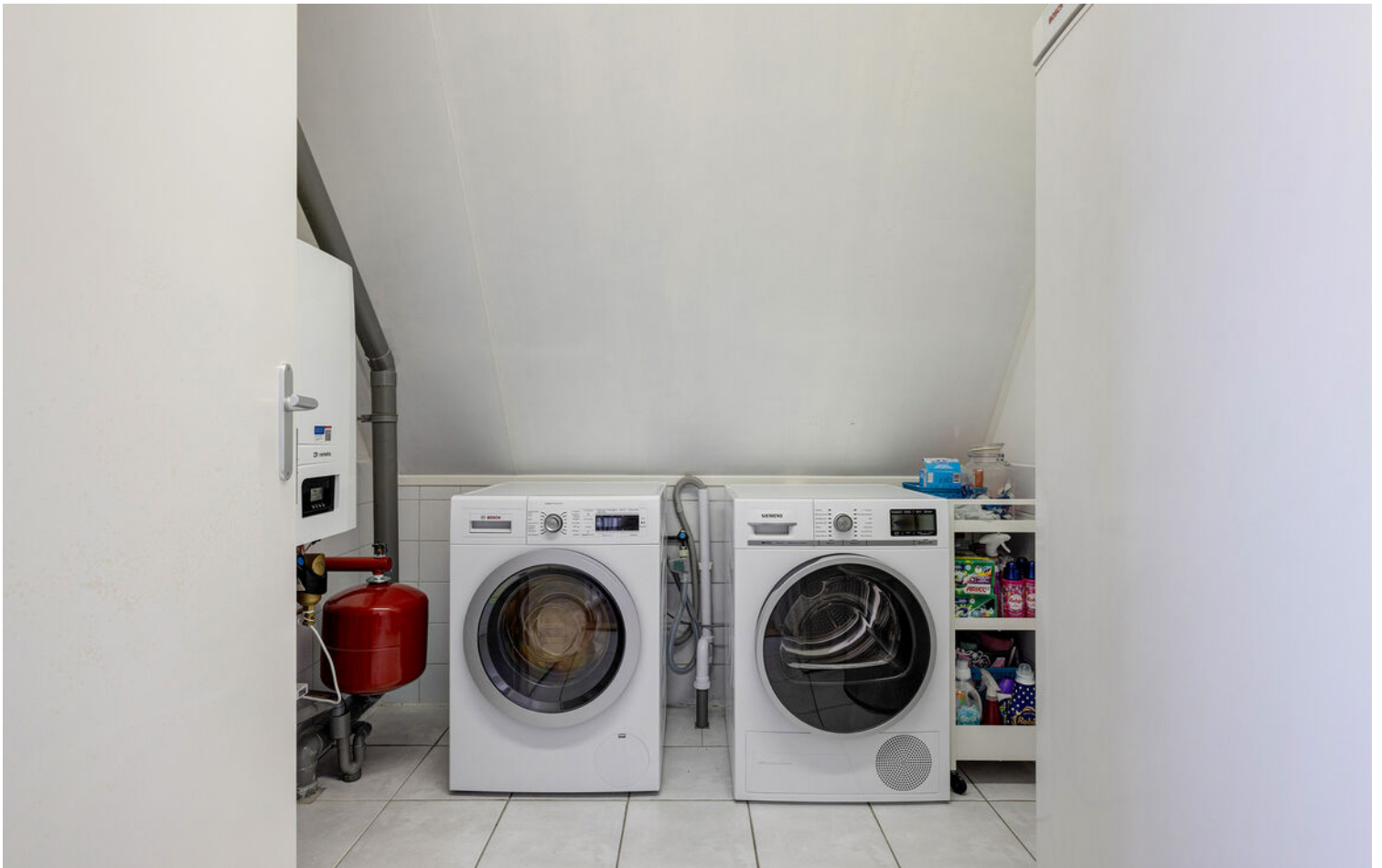


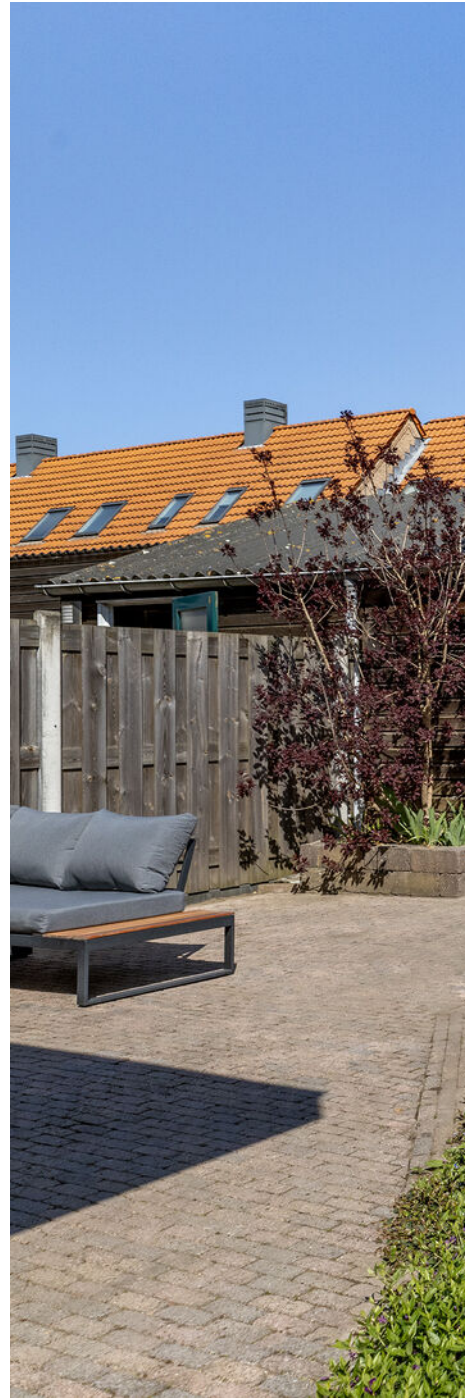












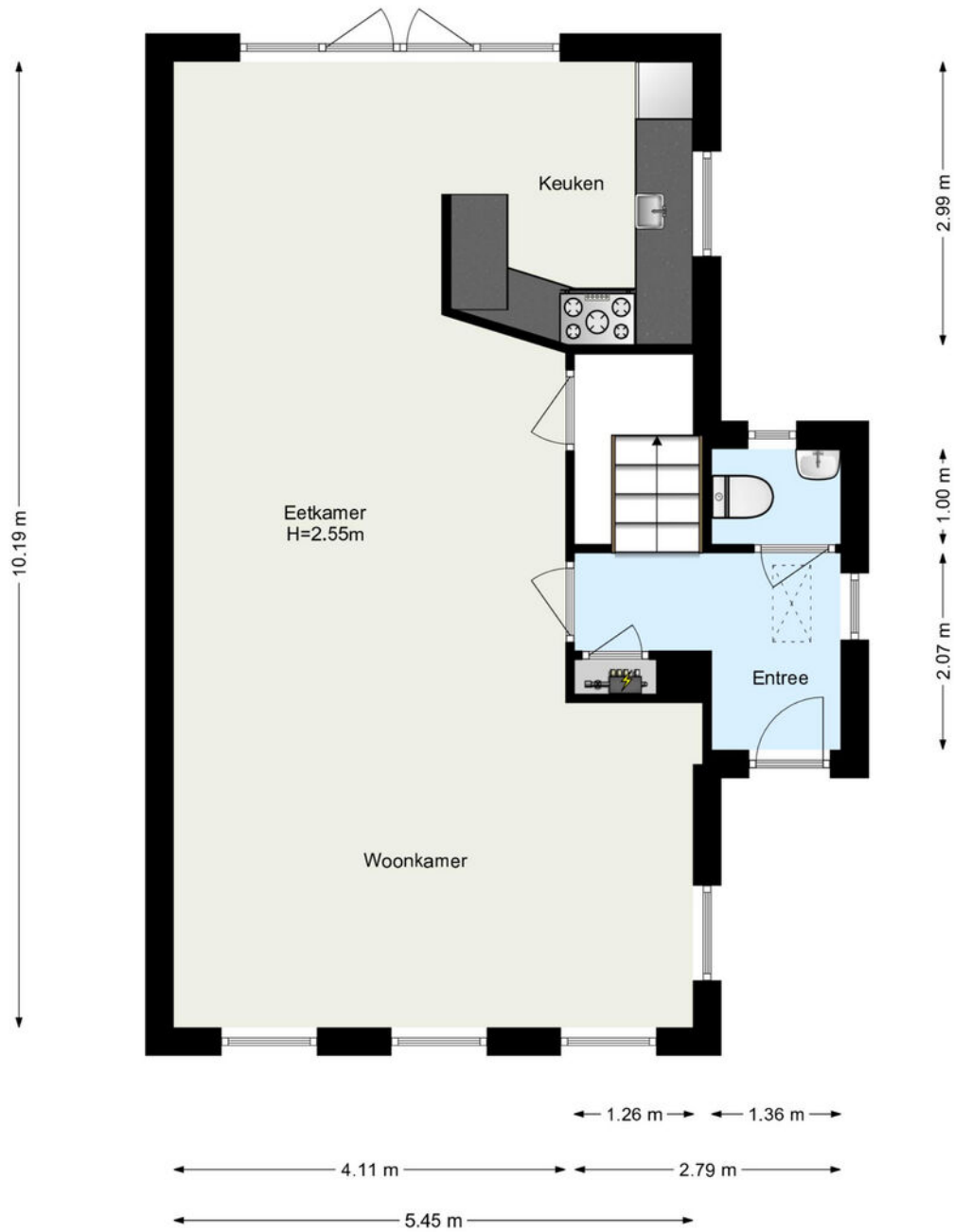


# PLATTEGROND

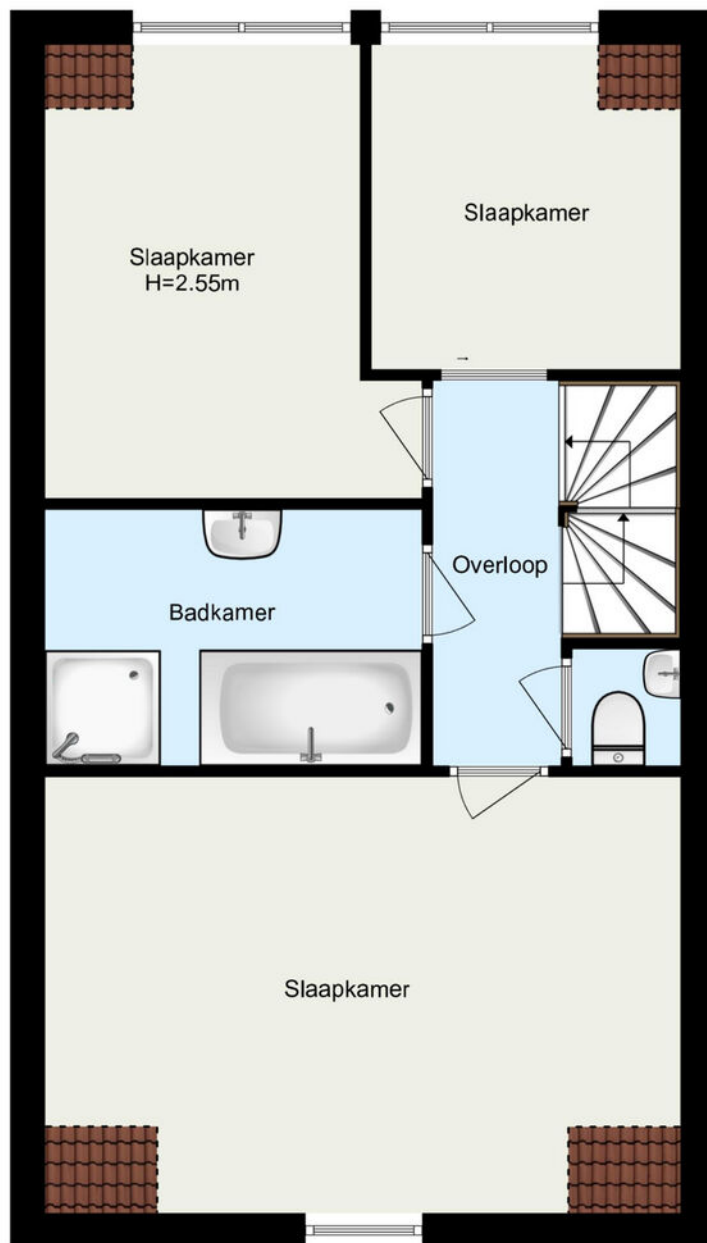
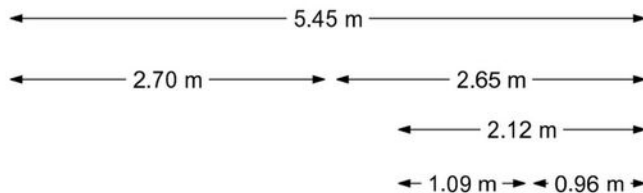


[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

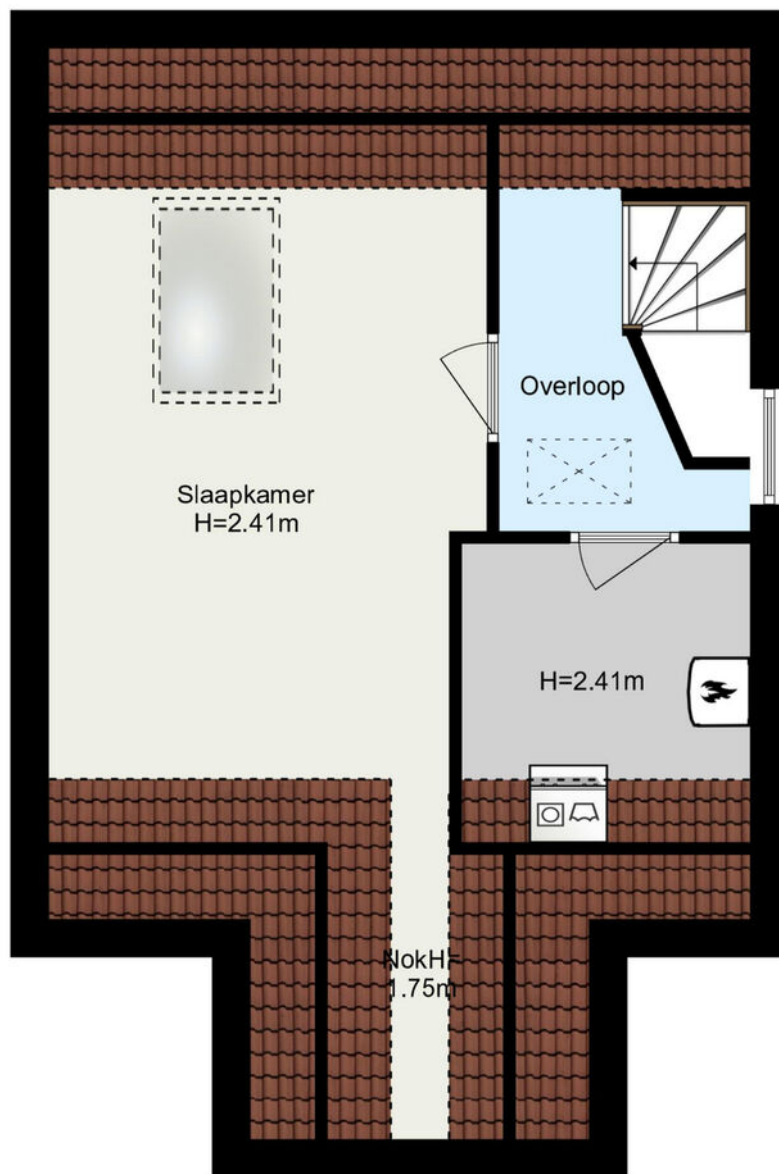
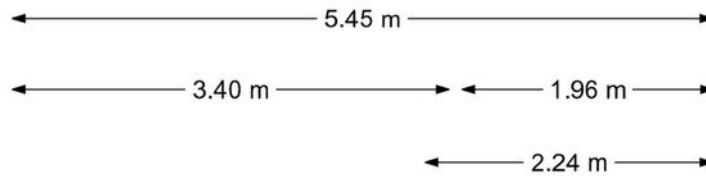
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



← 1.36 m →

3.06 m



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

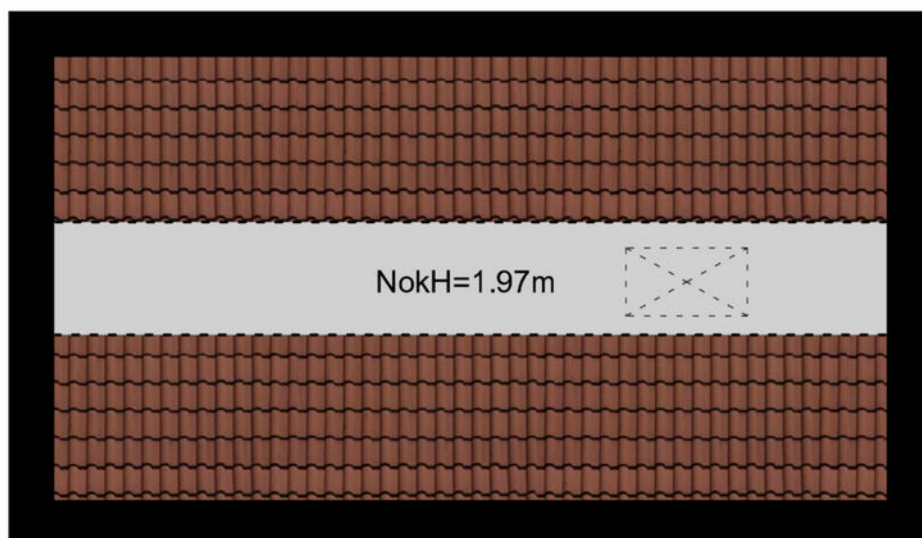
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



5.45 m

2.90 m



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

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

# 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

WONEN IN DE WIJK

# RIEDERHOEK

De wijk Riederhoek is een populaire wijk in Carnisselande. Hij is vooral populair omdat hij goed centraal ligt ten opzichte van alle voorzieningen, op 5 à 6 minuten fietsen. De wijk is zeer kindvriendelijk aangelegd en er is een behoorlijke variëteit aan type woningen -en dus ook prijsklassen- te vinden. De meeste woningen hebben een leuke karakteristieke uitstraling.

Centraal in de wijk liggen een basisschool en een kinderopvang. Aan het einde van wijk (in sommige gevallen letterlijk aan het einde van de straat) ligt het Riederpark. Een ruim opgezet park met een kinderspeelplaats, sportveldje en een skatebaan. In de wijk zelf liggen ook nog diverse kleine speelplaatsen en naast de school een groot speelveld. Naast de school ligt ook de sporthal de Riederpoort.

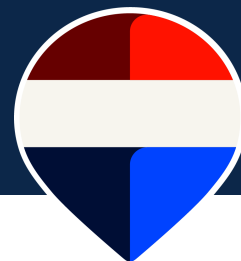
De voetbalvereniging en de tennisvereniging Smitshoek liggen in de nabije omgeving. Het grote winkelcentrum Carnisse Veste ligt letterlijk om de hoek.

Ook ten opzichte van het openbaar vervoer ligt de wijk Riederhoek zeer centraal. Aan de rand van de wijk loopt een busverbinding (via Rhoon-Portland) naar Winkelcentrum en metrohalte Zuidplein. Met de tramverbinding met een halte op de Avenue Carnisse reis je - via Rotterdam Zuid en Kop van Zuid - naar Rotterdam Centraal Station.

Kortom een heerlijke en aantrekkelijke woonwijk met voor ieder wat wils.



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

[mbos@remax-mg.nl](mailto:mbos@remax-mg.nl)

[www.marco-bos.nl](http://www.marco-bos.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.

