

OPERAstraat 30 BARENDRECHT



Vraagprijs € 475.000 k.k.

**INSTAPKLAAR WONEN IN DEZE 5 KAMER
TUSSENWONING IN DE GELIEFDE WIJK
NIEUWELAND**



WELKOM

BARENDRECHT-NIEUWELAND

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Nieuweland staat deze uitstekend onderhouden eengezinswoning die comfort, sfeer en eigentijdse afwerking op een aantrekkelijke manier samenbrengt. Hier woont u in een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik én met een woning waar de grote investeringen al zijn gedaan. Denk aan een moderne zwarte keuken uit 2024, een strakke badkamer uit 2019, kunststof kozijnen met HR+ + glas, airconditioning, zonnepanelen én een heerlijke serre aan de achterzijde waardoor u nog langer geniet van binnen én buiten. Deze woning voelt direct prettig aan dankzij de fijne lichtinval, de praktische indeling en de verzorgde afwerking. De serre vormt een verlengstuk van de woonkamer: een heerlijke plek voor een lange zomeravond, een kop koffie in de ochtendzon of een gezellige borrel terwijl de glazen schuifdeuren openstaan. De achtertuin op het oosten biedt daarbij een fijne buitenruimte waar u al vroeg op de dag van de zon kunt genieten.

Ook qua ligging zit u hier uitstekend. Nieuweland staat bekend om haar prettige woonklimaat, veel groen en kindvriendelijke karakter. Scholen, speelpleintjes, winkels en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Een ideale plek voor gezinnen, starters die ruimte zoeken of doorstromers die comfortabel willen wonen zonder direct te hoeven verbouwen.





WOONOPPERVLAKTE

95 m²

INHOUD

393 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

131 m²

BOUWJAAR

1995

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:

tussenwoning

TUINLIGGING:

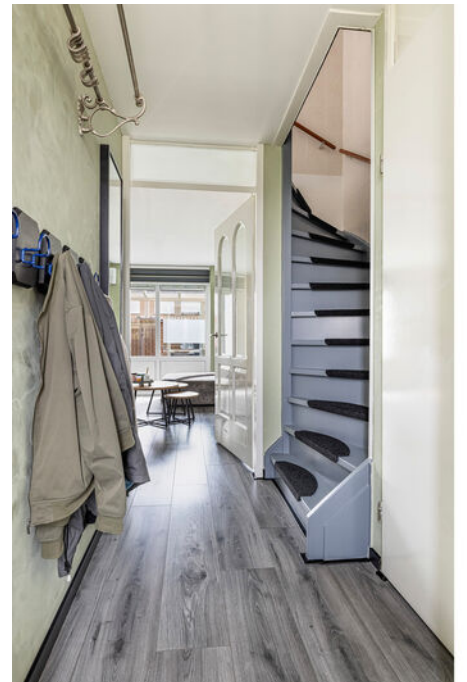
oost

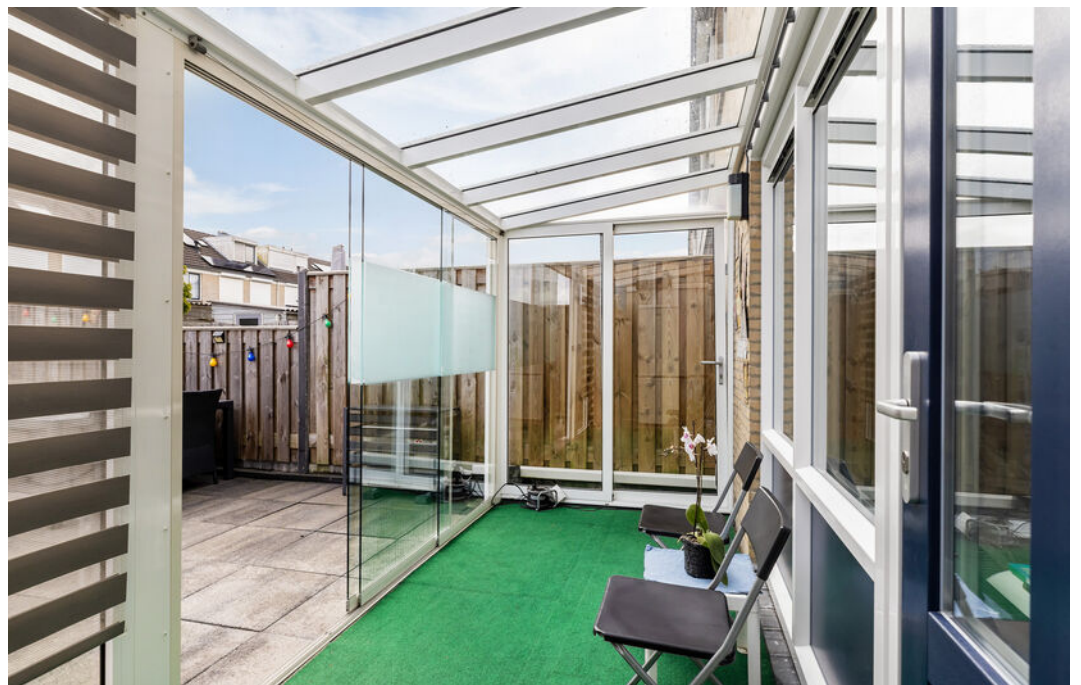
ENERGIELABEL:

A

OPLEVERING:

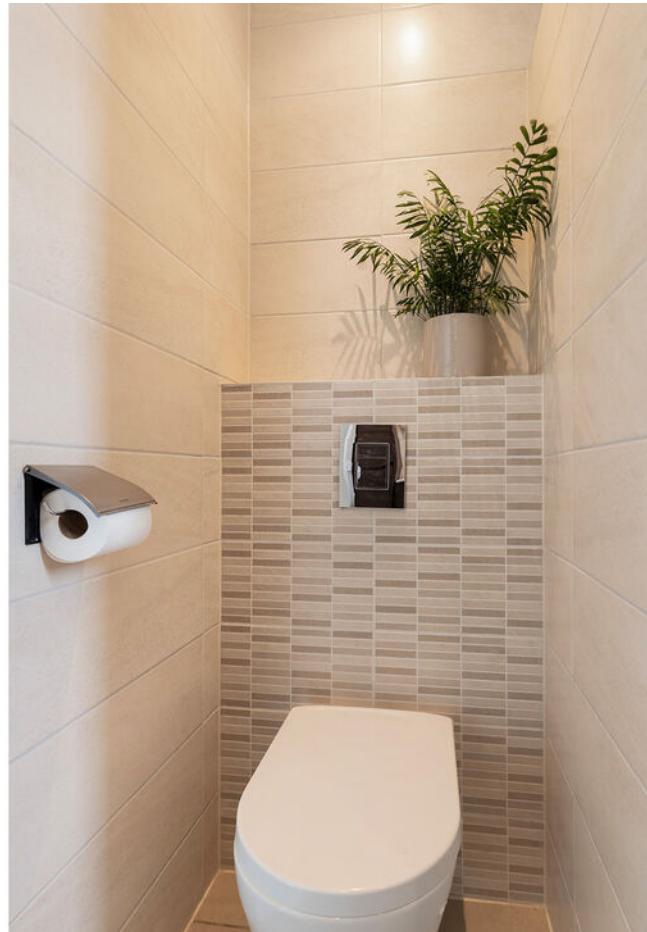
in overleg















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de entree komt u in de verzorgde hal met meterkast en toegang tot de volledig betegelde toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd in een rustige beige kleurstelling en voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

De woonkamer is sfeervol, licht en tuingericht. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde valt het daglicht rijkelijk naar binnen, wat zorgt voor een prettige en open sfeer. De lichte laminaatvloer geeft het geheel een rustige en eigentijdse uitstraling. Extra comfort wordt geboden door de aanwezige airconditioning.

Aan de achterzijde is een fraaie aluminium serre aangebouwd met glazen schuifdeuren en verlichting. Hierdoor ontstaat een extra leefruimte waar u vrijwel het hele jaar door van kunt genieten. Via de deur met hordeur loopt u eenvoudig door vanuit de woonkamer naar de serre.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale open keuken, volledig vernieuwd in 2024. De moderne zwarte keuken vormt een echte blikvanger en is uitgevoerd met een stijlvol kunststof werkblad in marmerlook. Uiteraard ontbreekt het niet aan comfort: de keuken beschikt over een koel-/vriescombinatie, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasser en een praktische Lemans carrouselkast voor optimaal gebruik van de bergruimte.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en ligt gunstig op het oosten. Hierdoor geniet u al vroeg van de ochtendzon – ideaal voor een ontspannen ontbijt of een rustige start van de dag. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging en via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING:

De ruime overloop geeft toegang tot drie goed ingedeelde slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers en aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer. Alle kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en behangwanden en beschikken over elektrisch bedienbare rolluiken – prettig voor privacy, verduistering en extra comfort.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en straalt luxe en rust uit dankzij de moderne beige kleurstelling. De ruimte is compleet ingericht met een dubbel wastafelmeubel, een spiegel voorzien van verlichting én verwarming, een ruime inloopdouche met praktische nis en betegeld zijje en een tweede hangend toilet.

TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Op de royale voorzolder vindt u volop bergruimte, de opstelling van de combiketel, aansluitingen voor wasmachine en droger én de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast is er extra opbergruimte achter de knieschotten aanwezig. Het Velux dakraam met verduisterend rolgordijn zorgt voor prettig daglicht.

Op deze verdieping bevindt zich momenteel de vierde slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een Velux dakraam aan de achterzijde, een laminaatvloer en nette wandafwerking.

Een groot pluspunt is dat deze verdieping eenvoudig opnieuw ingedeeld kan worden waardoor een vijfde slaapkamer gerealiseerd kan worden – ideaal voor grotere gezinnen, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1995
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	95 m ²
Perceeloppervlakte	131 m ²
Inpandige bergruimte	9 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	393 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 422.000,-
OZB (eigenaar)	€ 347,-
Waterschapslasten	€ 623,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 648,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 75,- / € 21,-

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Nieuweland
- Moderne zwarte keuken vernieuwd in 2024
- Aluminium serre met glazen schuifdeuren en verlichting
- Moderne badkamer uit 2019
- Airconditioning in de woonkamer
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Zolder met vierde slaapkamer en mogelijkheid voor een vijfde
- Vrijwel geheel kunststof kozijnen met HR++ glas en draai-kiepramen
- Vernieuwde meterkast (2024) en 5 zonnepanelen (2024)
- Achtertuin op het oosten met berging en achterom

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.





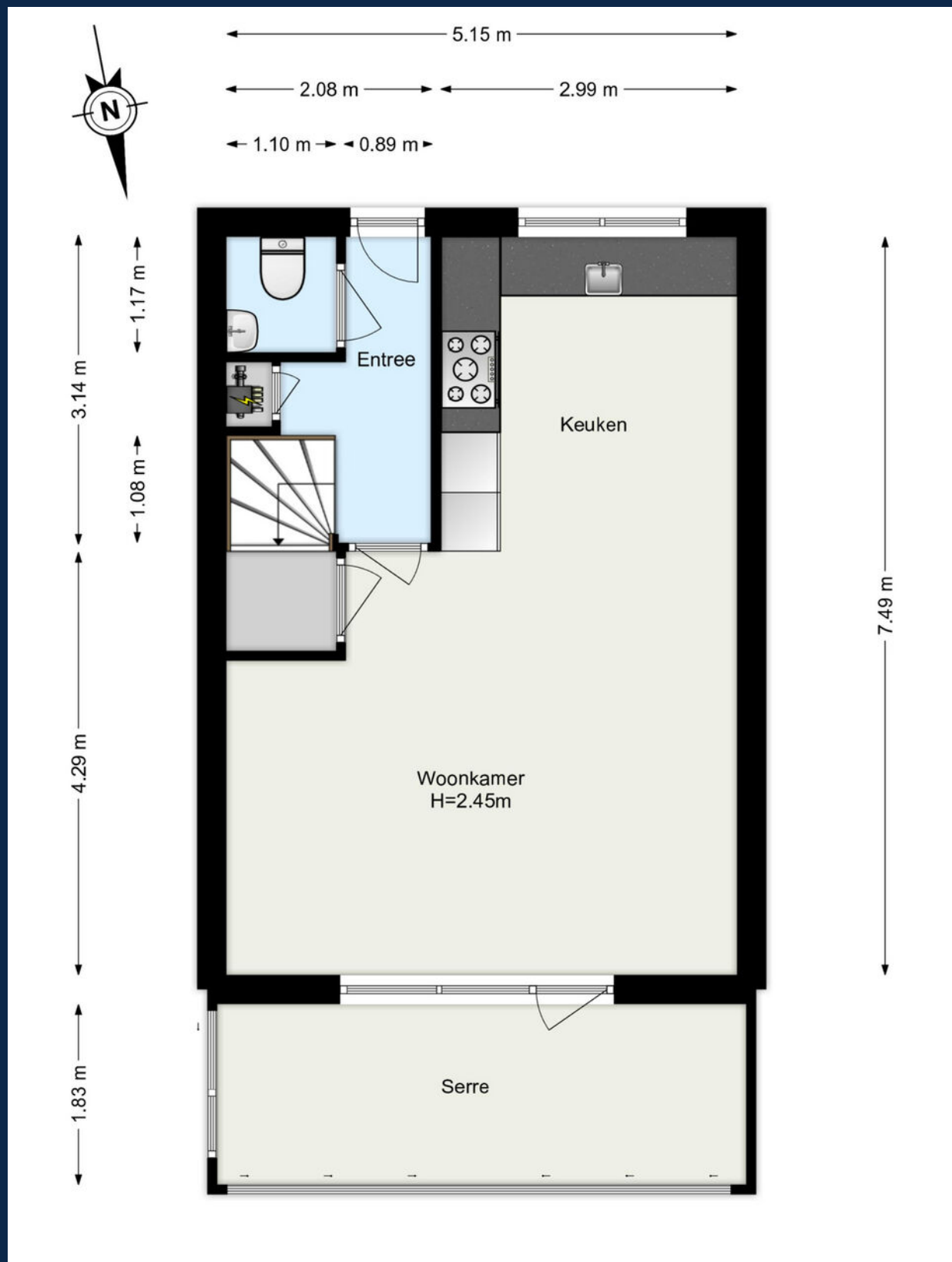




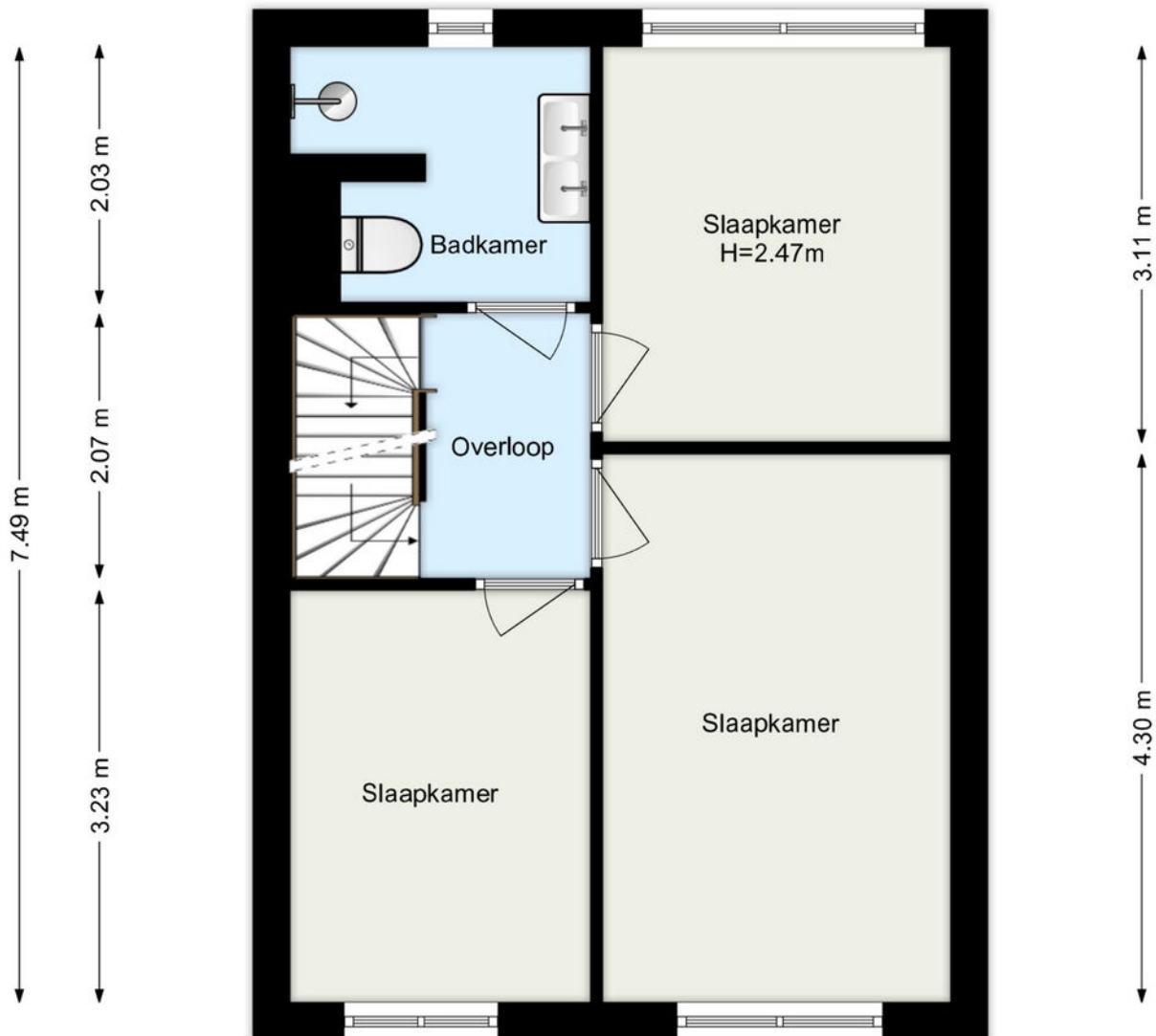
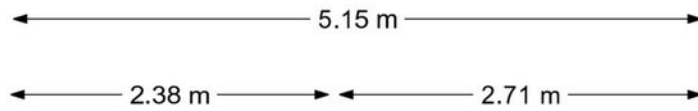
PLATTEGROND



PLATTEGROND



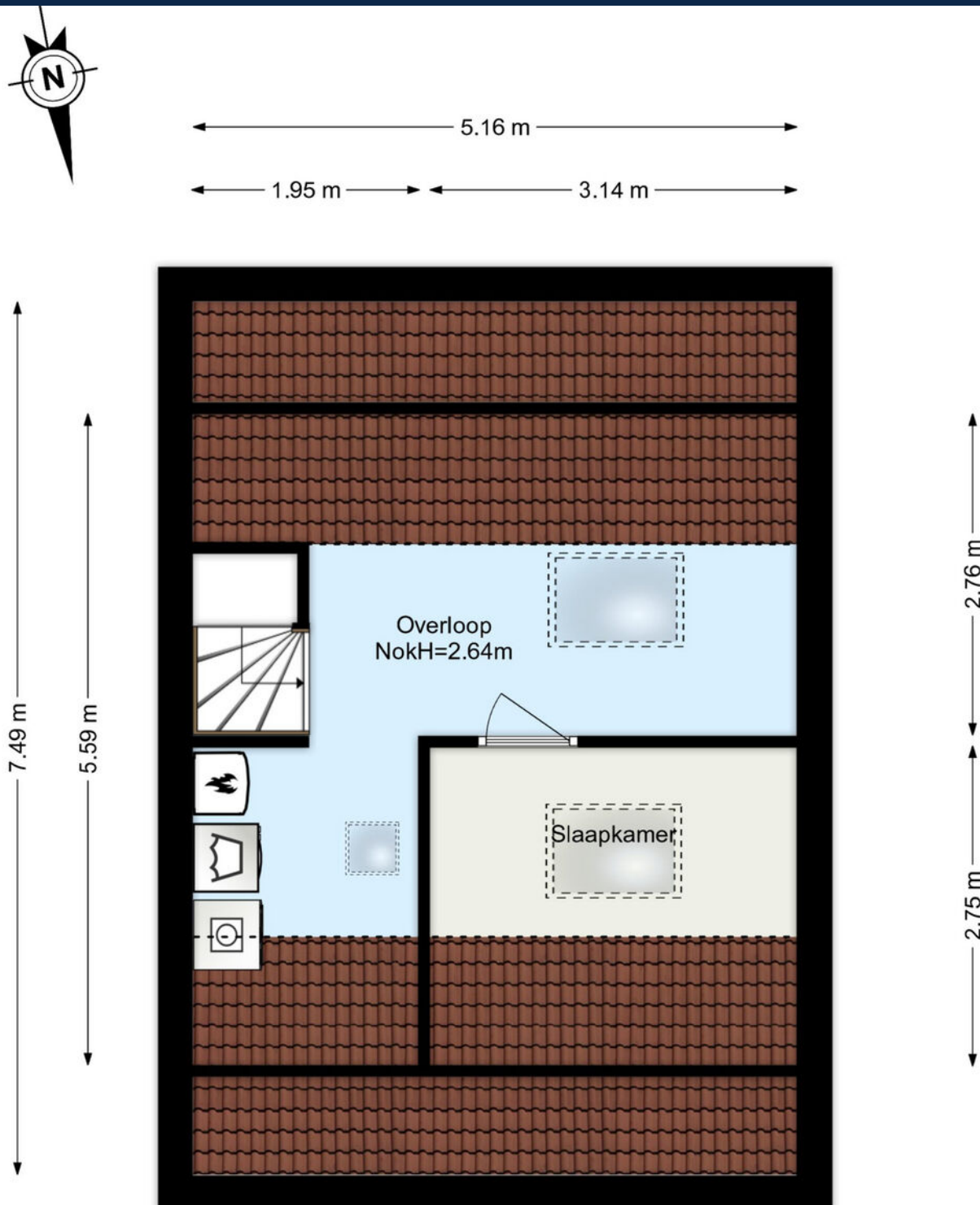
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



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.

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 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

NIEUWELAND

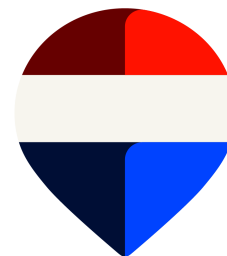
De wijk Nieuweland staat bekend om z'n kindvriendelijke opzet met veel eengezinswoningen.

Nieuweland is een van de grootste wijken in Barendrecht en bestaat uit 5 delen die naadloos in elkaar overlopen. In de wijk vind je veel eengezinswoningen, omdat daar destijds heel veel vraag naar was. De straten in Nieuweland hebben namen van componisten en instrumenten. Daarom wordt het ook wel de muziekbuurt genoemd.

Het is een ideale vestigingsplek voor jonge gezinnen. De wijk is zeer kindvriendelijk en ruim opgezet met veel groenstroken en kinderspeelplaatsen.



AANTEKENINGEN



Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



Michel
michel@koosrook.nl
06 54 25 38 21

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheek traject
- Afspraak op kantoor REMAX
- Second opinion

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



Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

marco@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