

VOORDIJK 390 BARENDRECHT



Vraagprijs € 739.000 k.k.

**SFEERVOLLE VRIJSTAANDE DIJKWONING OP
EEN RIANT PERCEEL GELEGEN AAN DE
KARAKTERISTIEKE VOORDIJK**



WELKOM

BARENDRECHT-VOORDIJK

Deze charmante vrijstaande dijkwoning met energielabel B (!) ademt sfeer, warmte en authenticiteit, gecombineerd met het comfort van nu. De woning is op vele vlakken gemoderniseerd en gerenoveerd zoals o.a. een vernieuwd dak, nieuw stucwerk aan de buitenzijde, nieuwe CV ketel en airconditioning. Via een hekje vanaf de dijk bereikt u de woning, waar direct het unieke en knusse gevoel begint. Hier woont u op een plek waar karakter en modern wooncomfort moeiteloos samenkomen: een huis dat niet alleen een thuis is, maar een beleving. Denk aan lange zomeravonden onder de veranda, een kop koffie met uitzicht op de tuin, of ontspannen in de hottub terwijl de zon ondergaat achter de bomen.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk als de woning zelf. In een omgeving met een gemoedelijk dorps karakter, maar met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, kinderopvang en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, waardoor u profiteert van het beste van twee werelden: rust en ruimte, gecombineerd met gemak en bereikbaarheid.

De woning wordt omringd door een fraai aangelegde tuin aan maar liefst drie zijden, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van zon, groen en privacy. De brede achtertuin is een waar paradijs, met meerdere terrassen, speelse hoogteverschillen, sierbeplanting en volwassen bomen. Hier vindt u altijd een fijn plekje: van een zonnige loungehoek tot een schaduwrijke zitplek. De grote veranda vormt een verlengstuk van de woning en biedt een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te leven. Met de vlonder aan het water en de hottub (ter overname) is dit een tuin waar ontspanning centraal staat. Binnen valt direct de verzorgde afwerking op. De combinatie van een sfeervolle laminaatvloer, glad gestucte wanden, paneeldeuren en houten vensterbanken zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling. De woonkamer aan de dijkzijde profiteert van grote ramen en een levendig uitzicht, terwijl de open keuken aan de tuinzijde juist rust en verbinding met buiten biedt.

Een groot pluspunt is de mogelijkheid om de woning aan de zijkant op de begane grond uit te bouwen met maar liefst 44 m². De vergunning is reeds verleend en de tekeningen zijn beschikbaar. Ook heeft de CV ketel (2023) de capaciteit voor vloerverwarming op de begane grond inclusief uitbouw. Dit biedt een unieke kans om de woning verder naar wens te vergroten en aan te passen.





WOONOPPERVLAKTE

89 m²

INHOUD

542 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

559 m²

BOUWJAAR

1930

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2



TYPE WONING:
vrijstaande woning

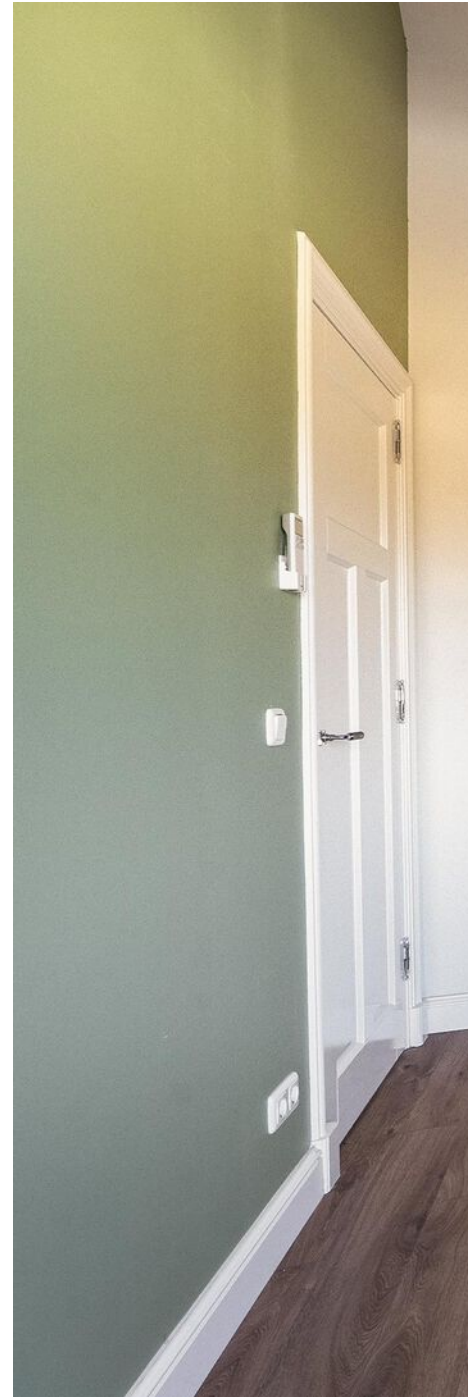
TUINLIGGING:
rondom

ENERGIELABEL:
B

OPLEVERING:
in overleg

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Vanaf de dijk komt u via de voortuin binnen in de gezellige hal, waar direct de sfeer van de woning voelbaar is. Hier bevinden zich het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer aan de voorzijde is een fijne, lichte ruimte met grote ramen en uitzicht op de Voordijk. Een plek waar u zich direct thuis voelt, of u nu ontspant op de bank of gasten ontvangt.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in een praktische hoekopstelling. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat met plafondafzuiging, combi-oven en zelfs een ingebouwde espressomachine. De speelse indeling met kastjes in verschillende afmetingen zorgt voor optimaal gebruik van de ruimte én een eigentijdse uitstraling.

Aangrenzend vindt u de bijkeuken met extra bergruimte, toegang tot de kelderkast en deur tot de tuin, ideaal voor het dagelijkse gebruik.

De tuin is werkelijk een verlengstuk van de woning. Met gras, fruitbomen (appels en peren), sierbeplanting en meerdere zitplekken is dit een plek voor het hele gezin. Kinderen kunnen hier heerlijk spelen (speeltoestel blijft achter), terwijl u geniet van rust en privacy. De grote houten veranda, met lichtstraat en vrij uitzicht over de tuin, maakt buitenleven hier compleet. Achterin de tuin bevindt zich een sfeervolle houten berging en een vlonder aan het water. Voor extra comfort zijn er door de gehele tuin ondergronds diverse elektrapunten aangelegd.



EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping verrast met ruimte en licht. De overloop is royaal en voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger. De decoratieve bakstenen muur geeft deze ruimte een stoer en karaktervol accent.

Er zijn twee slaapkamers, beide voorzien van airconditioning(koelen en verwarmen), glad gestucte wanden en een fraaie afwerking.

De slaapkamer aan de achterzijde heeft een hoog plafond en een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een luchtig gevoel.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt eveneens over een dakkapel en een prettige lichtinval.

De luxe badkamer is een echte eyecatcher. Uitgevoerd in warme bronstinten met koperen kranen en een stijlvolle combinatie van beige tegels en groene diagonale accenten. Hier vindt u een ligbad, een ruime inlopdouche met zwart glazen schuifdeur, een wastafelmeubel met dubbele waskommen, spiegel met verlichting en verwarming en inbouwspots in het plafond. Voor extra comfort is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de badkamer heeft u toegang tot de vliering met de aansluiting voor de Ito mechanische ventilatiebox, de badkamer is voorzien van een vochtsensor waardoor deze automatisch aangaat.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1930
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	B
---------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	89 m ²
Perceeloppervlakte	559 m ²
Inpandige bergruimte	11 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Inhoud	542 m ³

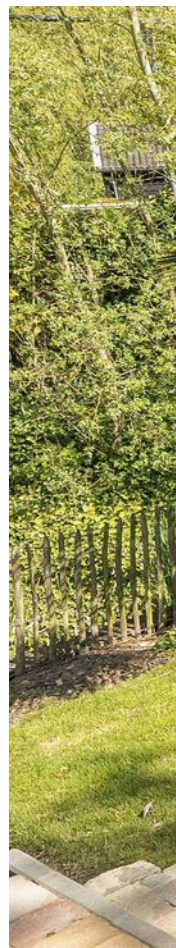
ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 598.000,-
OZB (eigenaar)	€ 524,-
Waterschapslasten	€ 645,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 744,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 138,- / € 38,-

BIJZONDERHEDEN

- Charmante dijkwoning met karakter en moderne afwerking
- Energie label B
- Elektrisch laadpunt voor de auto aanwezig
- Tuin rondom met optimale zonligging en veel privacy
- Grote veranda met lichtstraat en vrij uitzicht
- Vlonder aan het water
- Twee slaapkamers met airconditioning
- Luxe badkamer in stijlvolle afwerking
- Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein
- Vrijstaande houten berging
- Hottub ter overname
- Dak, stucwerk aan de buitenzijde en waterslagen onder kozijnen vernieuwd
- Uitbouwmogelijkheid aan de zijkant (vergunning en tekeningen aanwezig)
- Diverse voorbereidingen voor uitbouw aanwezig (vloerverwarming, meterkast, elektrisch koken)

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.

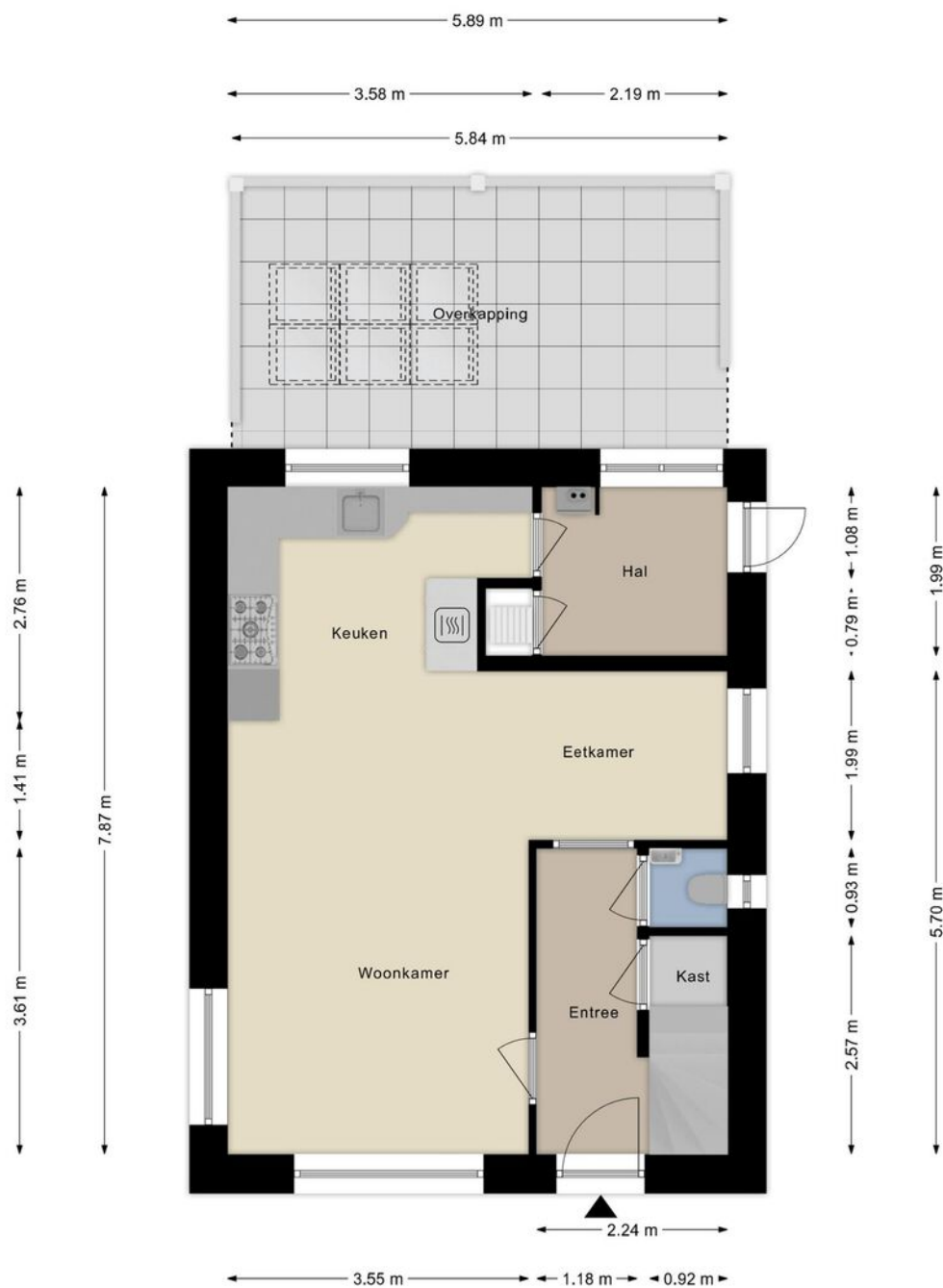








PLATTEGROND



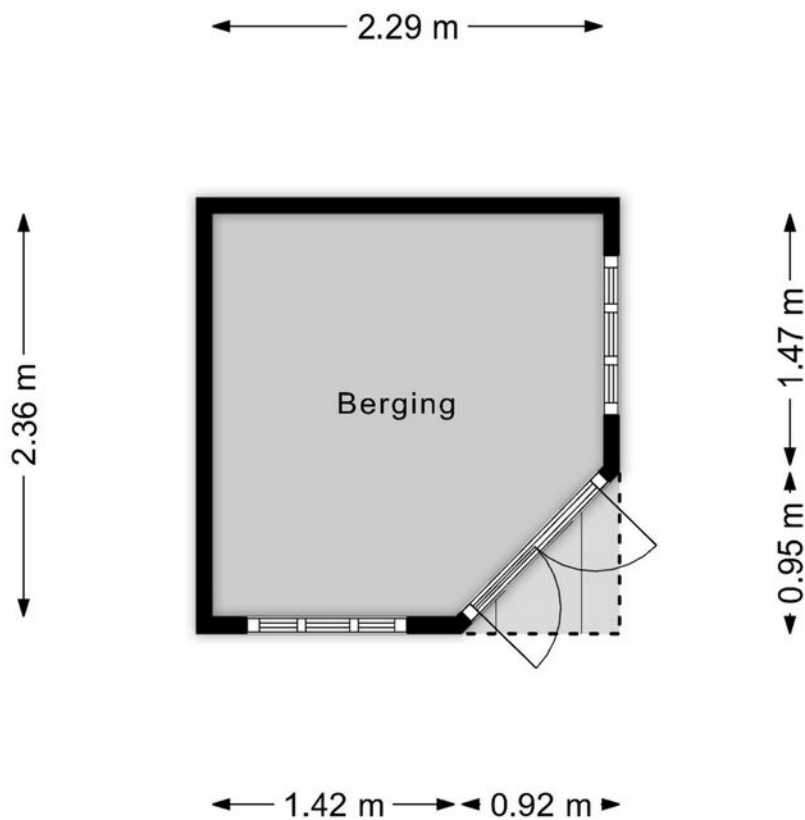
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



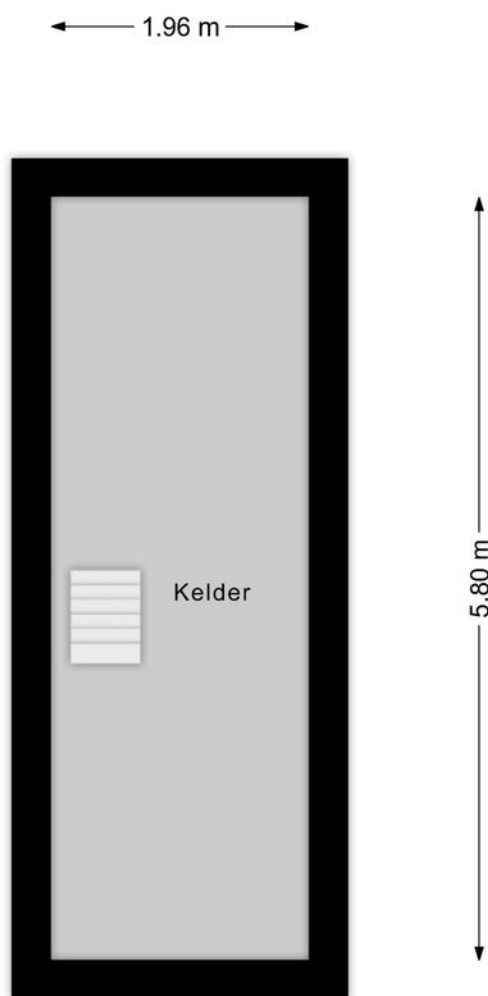
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

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 OPTIE MET UITBOUW

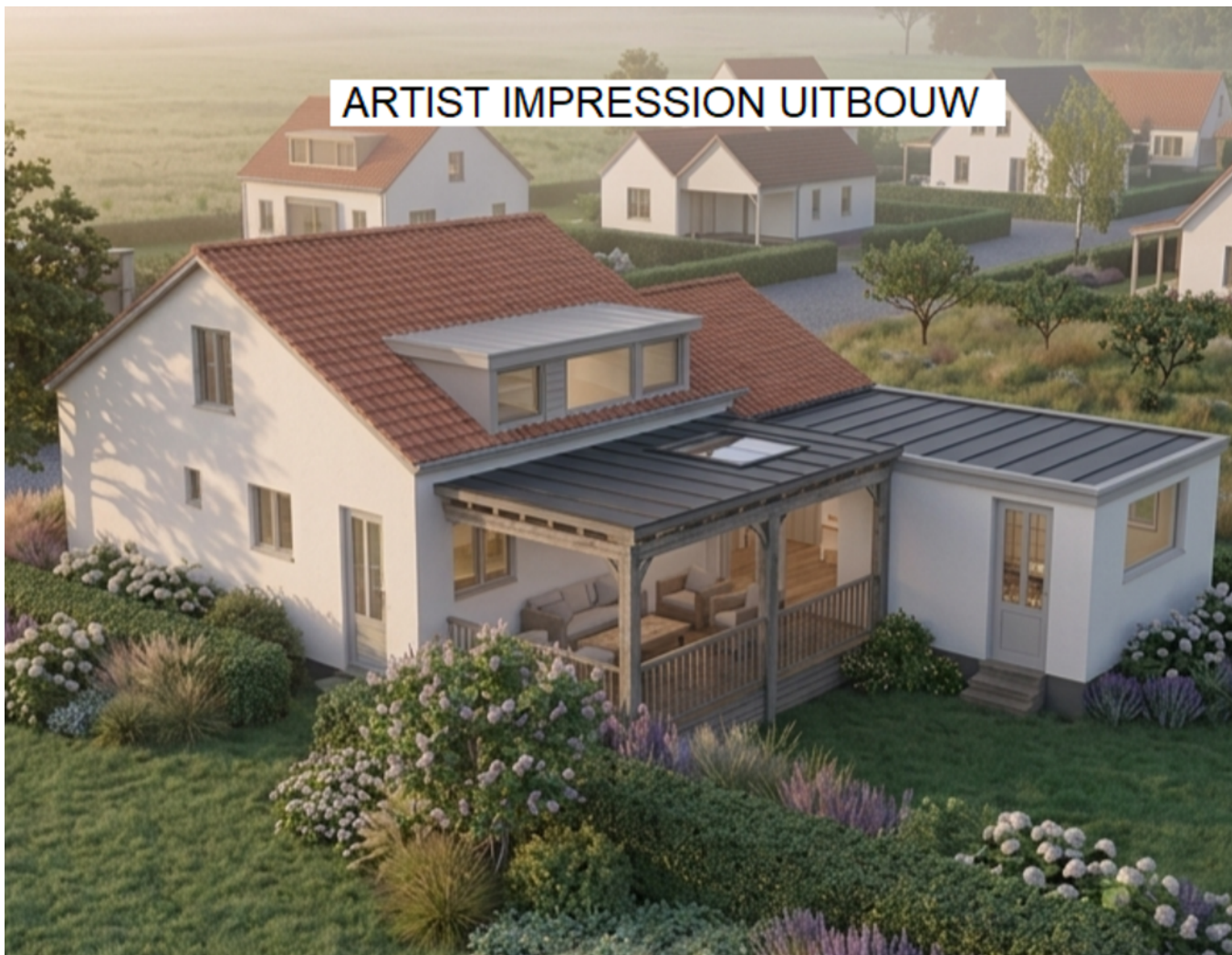


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

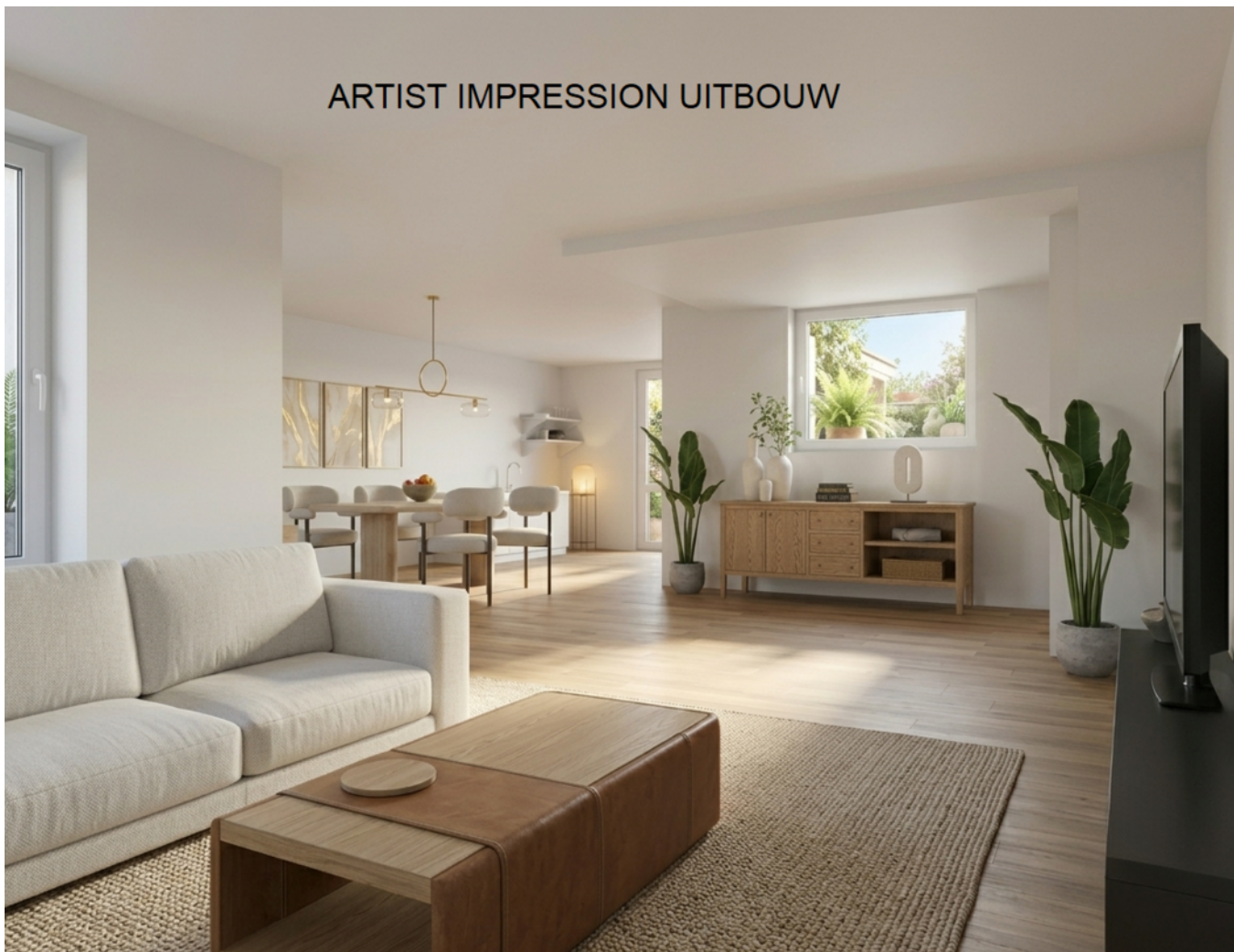
ARTIST IMPRESSION UITBOUW



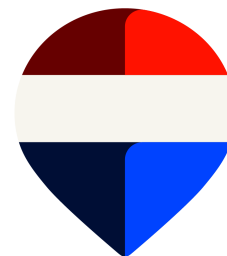
ARTIST IMPRESSION UITBOUW



ARTIST IMPRESSION UITBOUW



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

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