

**TE KOOP**

# Valkenier 7

Rhoon



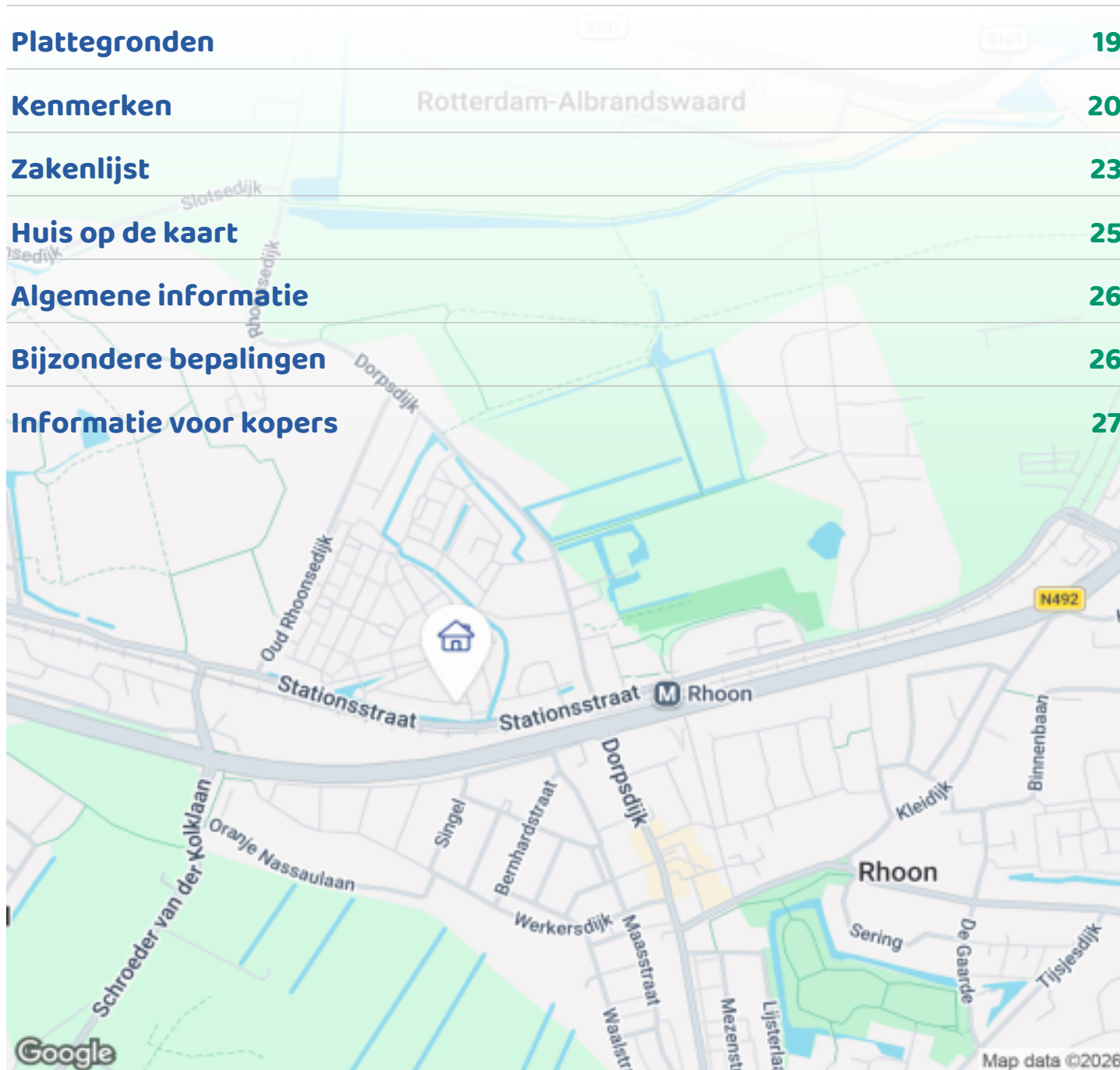
Vraagprijs

**€ 430.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Valkenier 7, Rhoon

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruime eengezinswoning met achtertuin op het zonnige zuiden zeer gunstig gelegen.

Bent u op zoek naar een ruime en zonnige woning in het prachtige Rhooen? Dan is deze woning aan de Valkenier 7 precies wat u zoekt!

Deze woning biedt de perfecte combinatie van comfort, ruimte en een uitstekende locatie. Ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een nieuw thuis in een rustige en groene omgeving. Met speeltuin aangrenzend tussen de woningen aan de doodlopende straat.

De woning beschikt over 4 slaapkamers, een ruime en lichte woonkamer, een nette keuken en sanitaire voorzieningen. De diepe achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden, ideaal voor zonliefhebbers. Maar dat is niet alles wat deze aantrekkelijke woning te bieden heeft. De airco voor de warme dagen en de open haard voor de koude dagen bieden een heerlijke sfeer voor alle seizoenen.



**Woningbrochure: Valkenier 7, Rhooen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De ligging is werkelijk ideaal, met diverse voorzieningen in de nabije omgeving. Binnen korte afstand vindt u scholen voor basisonderwijs, het Centrum van Rhoon met o.a. winkels en restaurants, het metrostation naar Rotterdam en andere steden, het prachtige en historische Kasteel van Rhoon met mooie tuinen en diverse wandelmogelijkheden via mooie wandelroutes door de natuur en langs het water.

Ben je enthousiast neem dan contact op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen!

## INDELING MET INDICATIEVE MATEN:

### BEGANE GROND:

De voortuin biedt de mogelijkheid om een parkeergelegenheid op eigen terrein te creëren. De voortuin is verder voorzien van bestrating en een handige buitenkraan. Via de voortuin heeft u toegang tot de berging.

Vrijstaande stenen berging (ca. 5 m<sup>2</sup>) voorzien van elektra en stopcontacten. En een vliering. En tevens een bredere deur om eventueel een motor makkelijk binnen te zetten.

Entree, ruime hal, meterkast, vaste opbergkast, trap naar de 1e verdieping, toiletruimte voorzien van een duoblok en een fonteintje. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld in een wit/ blauwe kleurstelling.

De ruime en lichte tuingerichte woonkamer (ca. 30 m<sup>2</sup>) is voorzien van een grindvloer, open haard, airco en een handige trapkast. De achtergevel van de woning is voorzien van houten kozijnen en middels een loopdeur heeft u toegang tot de zonnige achtertuin.

De halfopen keuken (ca. 7 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een U-opstelling. Deze nette keuken is voorzien van diverse apparatuur zoals een koelkast, gaskookplaat, RVS afzuigkap, een oven en een vaatwasser. Tevens is de

keuken voorzien van een enkele spoelbak en vele kastruimte. Het geheel is afgewerkt met een zeer net aanrechtblad en verlichting.

De diepe en zonnige achtertuin is gelegen op het Zuiden en beschikt over een achterom, bestrating, beplanting, buitenkraan, verlichting, zonnescherm en een grote houten schuur.

### 1e VERDIEPING:

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken en een vaste trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 11 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van laminaat en behang. Deze slaapkamer is verder voorzien van een groot dakraam met verduisterend rolgordijn.

Slaapkamer 2 (ca. 10 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer, behang en airco.

Slaapkamer 3 (ca. 6 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer. Deze slaapkamer is verder voorzien van een groot dakraam met verduisterend rolgordijn.

Badkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>) met sanitaire voorzieningen zoals een wastafel met wastafelmeubel, spiegel, verlichting, tweede toilet, douchecabine. De badkamer is gedeeltelijk betegeld in een lichte kleurstelling.

### 2e VERDIEPING:

Slaapkamer 4 (ca. 11 m<sup>2</sup>)

Boven aan het trapgat is een hele wand waardoor de zolder kamer volledig afgesloten is. En is te bereiken door middel van een schuifdeur. In de kamer bevindt zich een aparte ruimte achter een deur voor de HR C.V. combiketel (valiant 2018), wasmachine aansluiting.

De slaapkamer op deze verdieping is voorzien van een vinyl vloer en aan beide zijden een Velux dakraam met verduisterend rolgordijn. Er kunnen eventueel zelfs 2

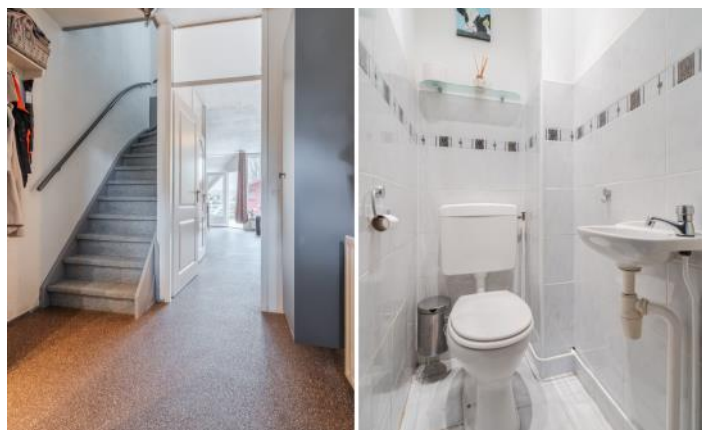
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

slaap kamers van gemaakt worden.

## BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar: 1982
- Woonoppervlakte ca. 82m<sup>2</sup>
- De woning is gelegen op een perceel van 126m<sup>2</sup> eigen grond
- Energielabel: B geldig tot 11-12-2035
- Airco in de woon en ouder slaapkamer
- Verwarming en warmwater middels CV ketel Valliant bouwjaar 2018
- Openhaard
- De woning is voorzien van houten kozijnen met zo goed als overal dubbel glas
- Diepe achtertuin gelegen op het zonnige zuiden
- Mogelijkheid om een parkeerplaats te creëren op eigen terrein
- Handige berging gelegen aan de voorzijde van de woning; met extra brede deur
- Extra grote blokhut in de achtertuin
- De ligging is werkelijk ideaal, met diverse voorzieningen in de nabije omgeving
- Oplevering in overleg.





# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



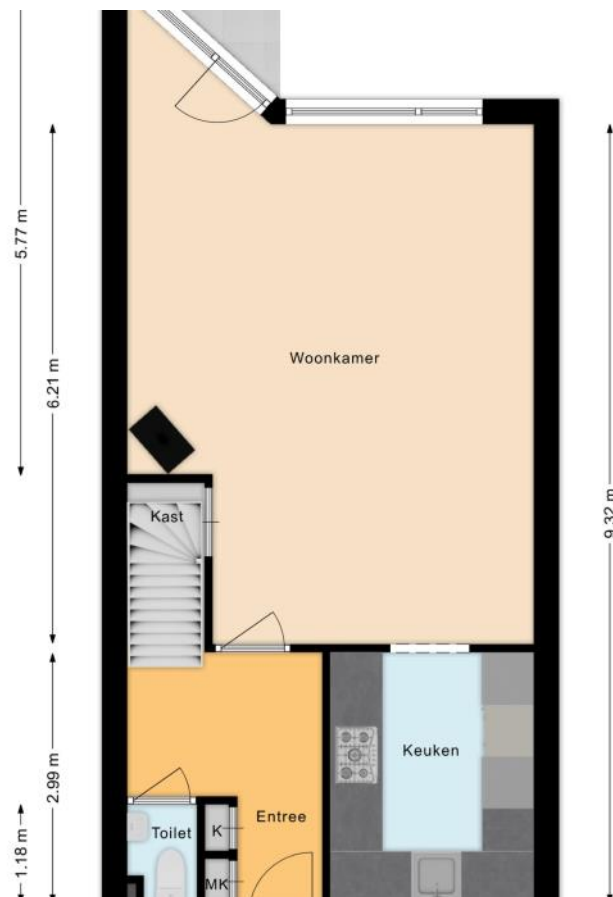


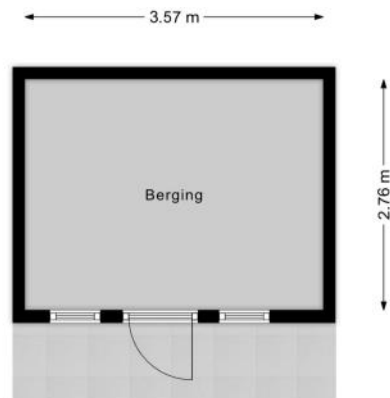
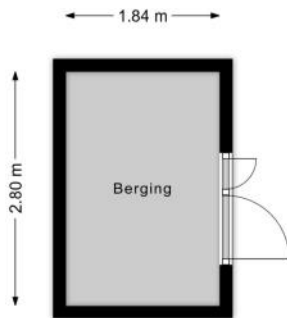
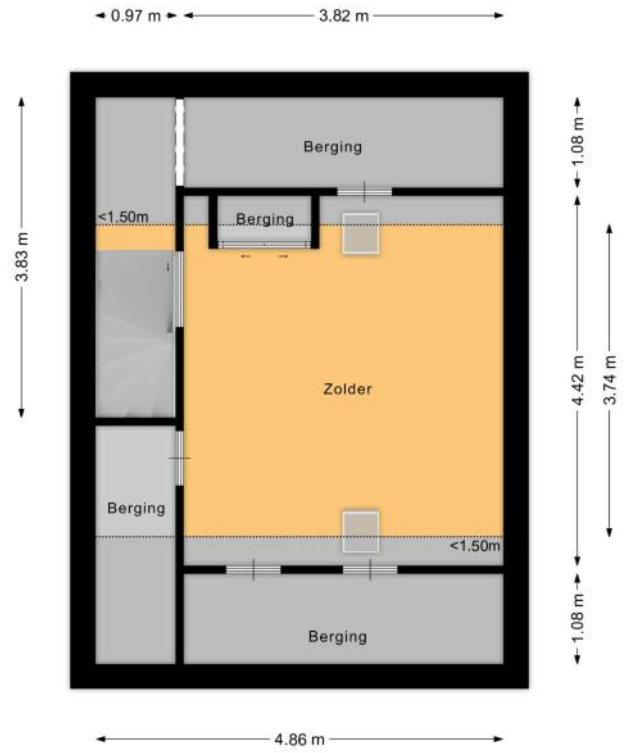
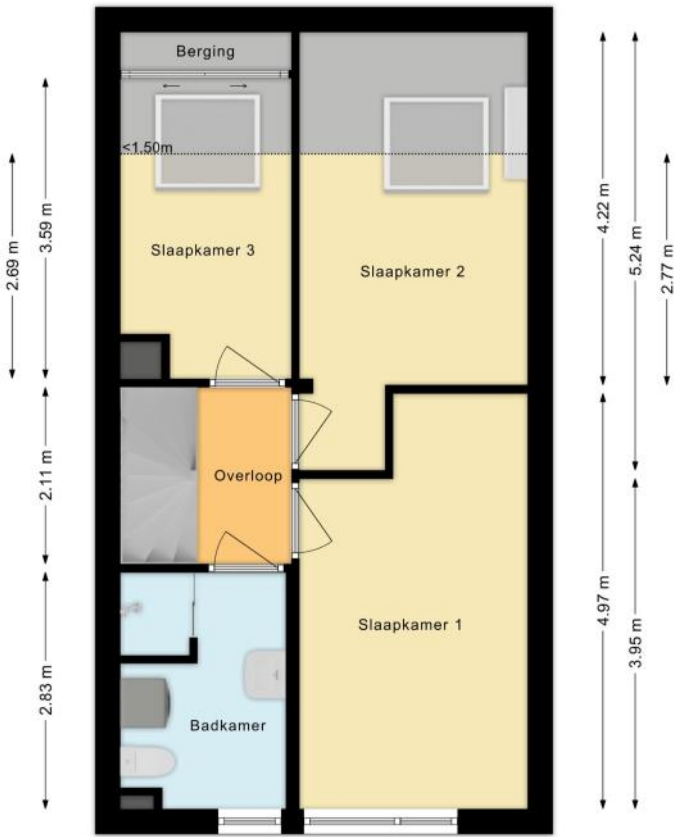
# FOTO'S



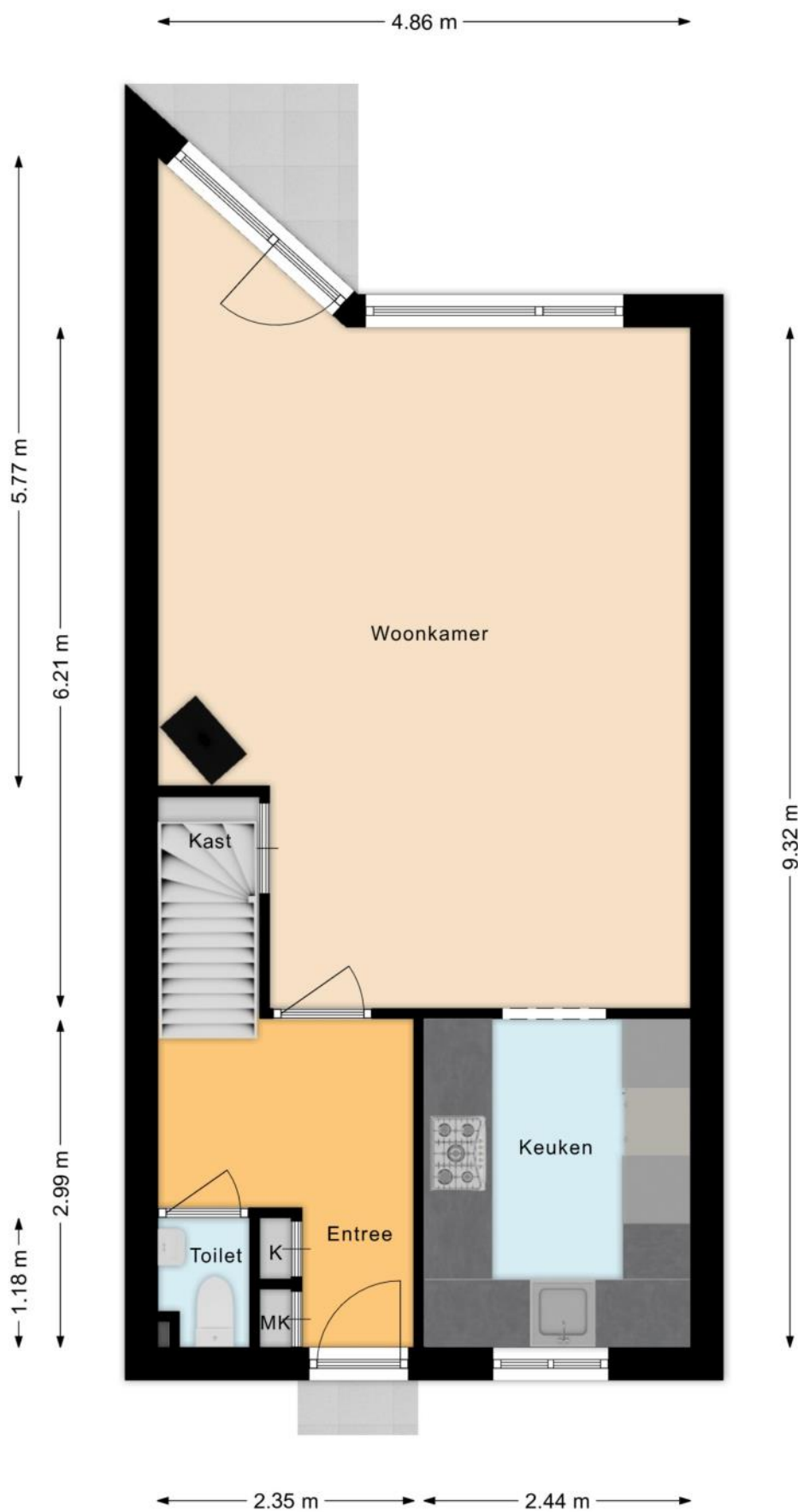
Woningbrochure: Valkenier 7, Rhoon

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

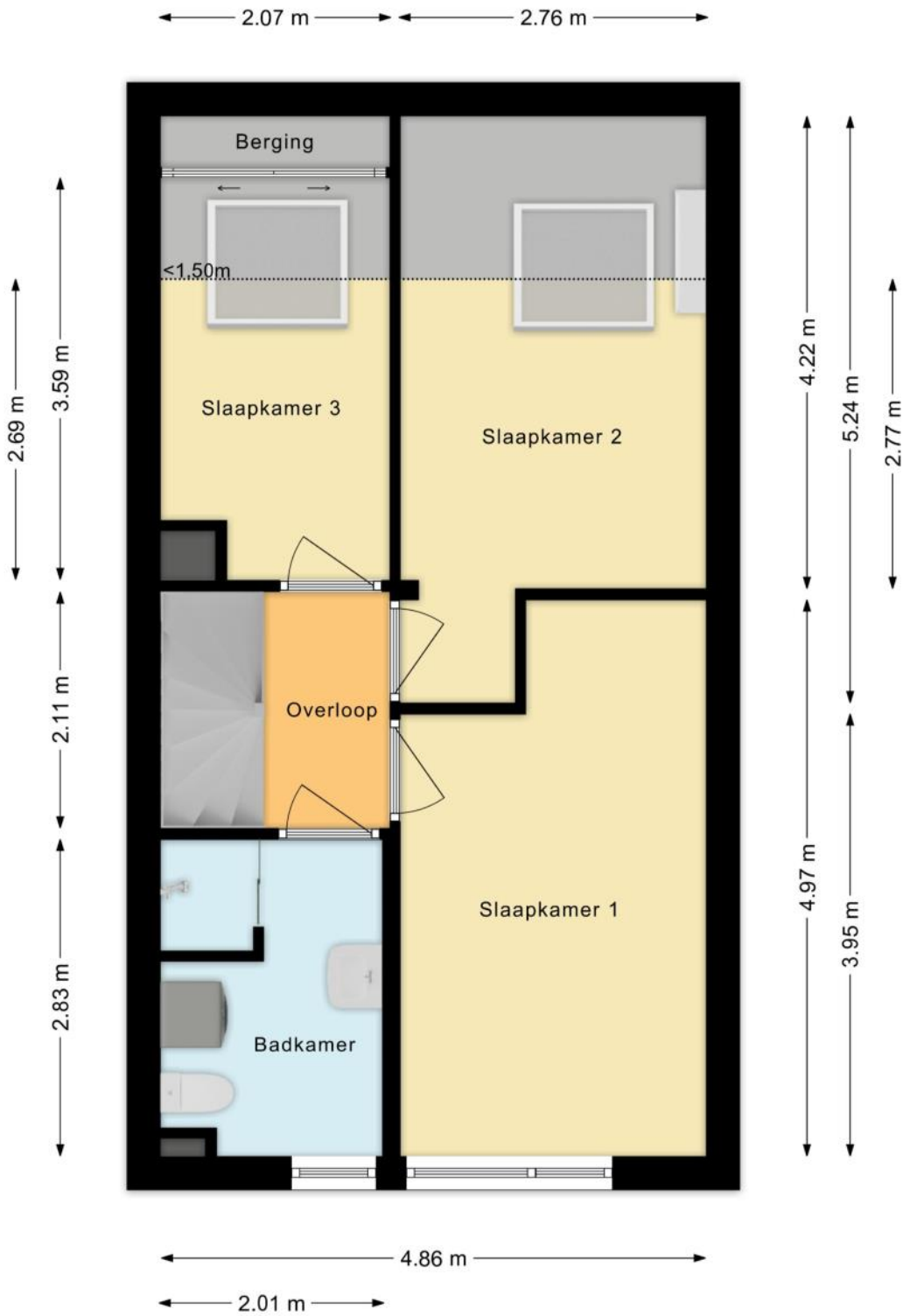




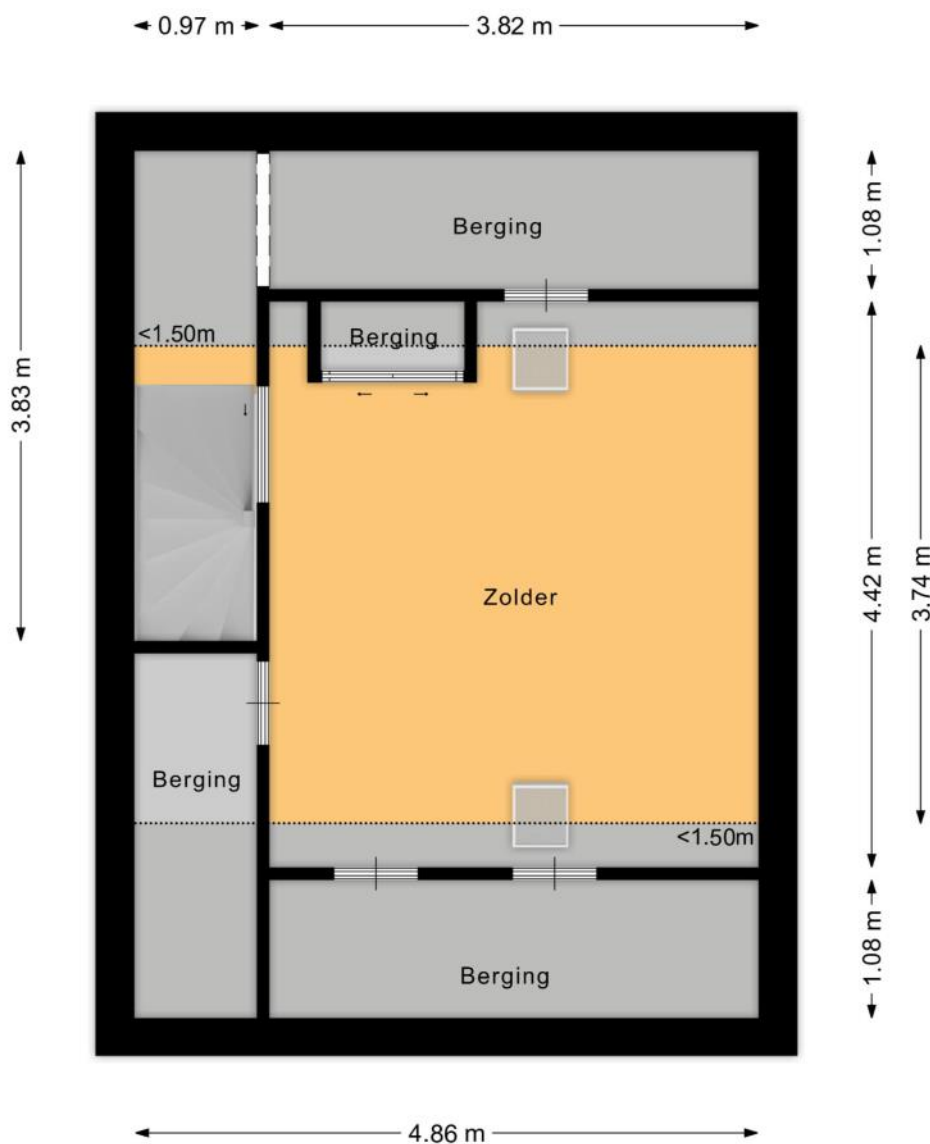
# PLATTEGRONDEN



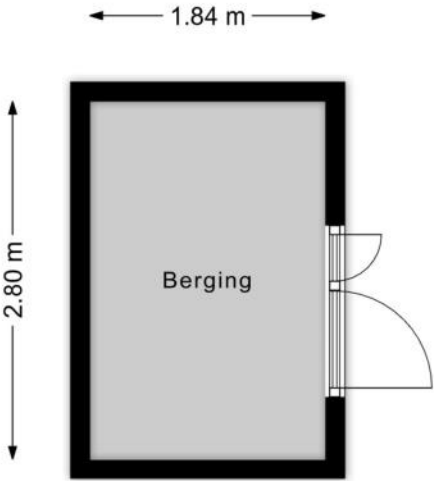
# PLATTEGRONDEN



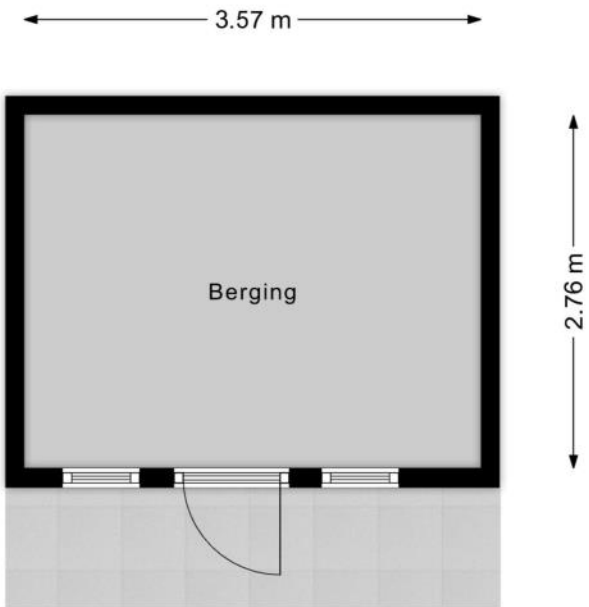
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1982
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	126 m <sup>2</sup>
Inhoud	361 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	85 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	18 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	15 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>4 kamers (waarvan 4 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen en een zolder</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Grotendeels dubbelglas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Openhaard, Elektrische verwarming</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Vaillant EcoTEC</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2018</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Achtertuintuin, Voortuin</b>
Achtertuintuin	<b>60 m<sup>2</sup> (12m diep en 5m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het zuiden</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Met vliering

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Rhoon A 5211

Oppervlakte	126 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> - De dakplaten op de stenen schuur voorzien zijn asbesthoudend

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Asbest- en een Ouderdomsclausule van toepassing

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

# ZAKENLIJST

## Overige zaken

Koel vries combinatie is van december 2024.

De vaatwasser is van 2025

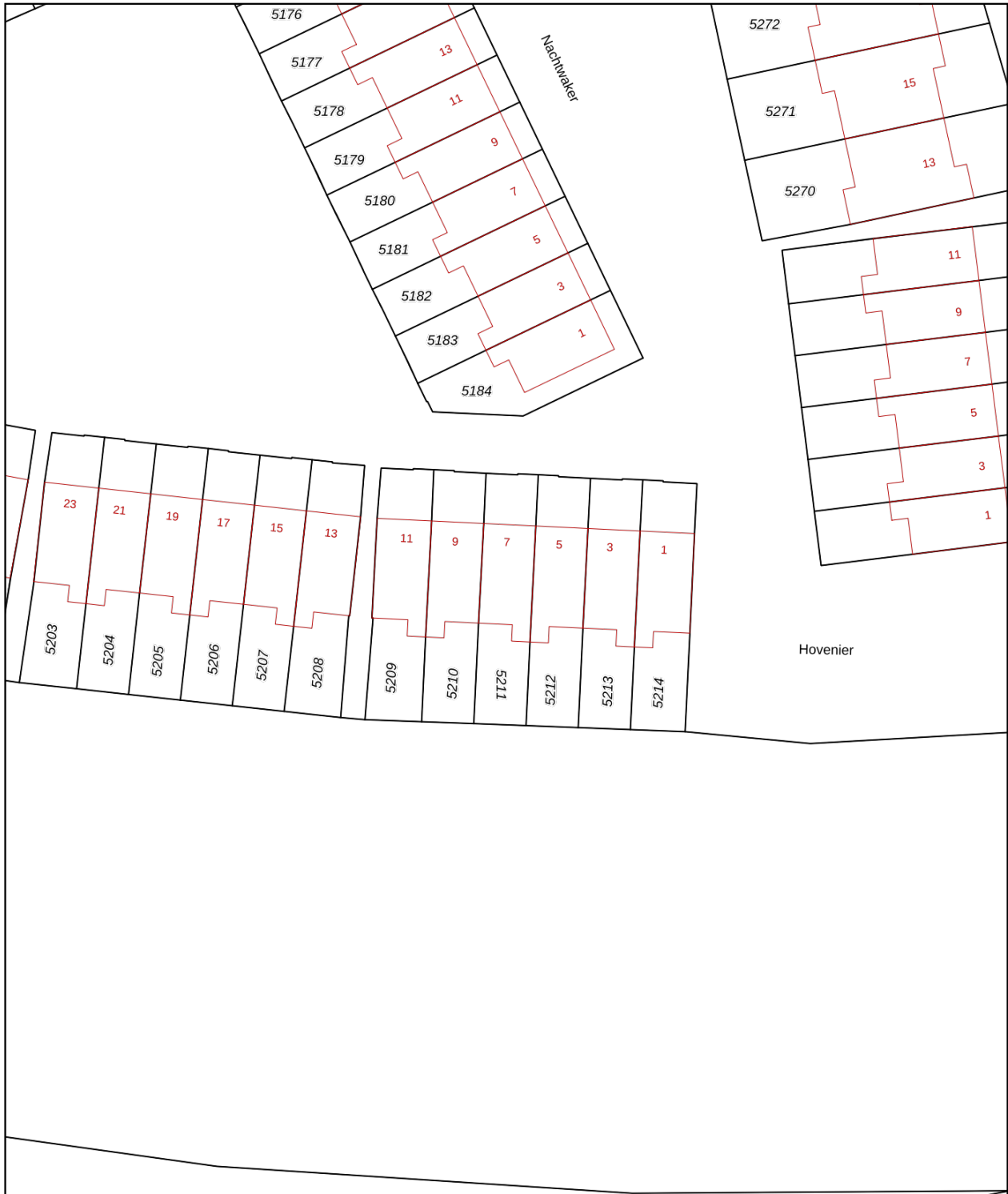


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rhoon Sectie A Perceel 5211</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.