

KRÖLLERHAVEN 23

BARENDRECHT



Tussenwoning met aangebouwde serre
123 m2 woonoppervlakte
Zonnige tuin op het westen
Energielabel A+



WELKOM

Ruime, instapklare eengezinswoning

Zoek je een ruime gezinswoning waar je het hele jaar door buiten zit, ook als het net even te fris is? Dan loont het om hier binnen te stappen.

Deze moderne tussenwoning aan de Kröllerhaven 23 in Barendrecht is helemaal instapklaar! De grootste eyecatcher is de aangebouwde serre: een lichte, glazen leefruimte die de woonkamer verlengt tot in de tuin en die je in de praktijk drie seizoenen lang gebruikt. Boven is de bovenste verdieping samengevoegd tot één royale, multifunctionele kamer met Frans balkon. Met 123 m² woonoppervlakte, een zonnige achtertuin op het westen en energielabel A+ combineer je hier ruimte, comfort en lage lasten.

Carnisselande is ruim opgezet, groen en omgeven door water! Je woont hier in een van de prettigste delen van Barendrecht, met brede straten, volwassen groen en waterpartijen op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen loop of fiets je naar winkelcentrum Carnisse Veste. Scholen, kinderopvang en sportverenigingen liggen allemaal dichtbij, wat de buurt fijn maakt voor gezinnen. Wandel of fiets je graag? Dan ben je zo bij de plassen en groenstroken in de omgeving, waar je heerlijk een rondje doet.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de auto sta je binnen enkele minuten op de A15 en A29. Tram en bus pak je in de buurt en NS-station Barendrecht brengt je snel verder met de trein.





WOONOPPERVLAKTE

123 m²

INHOUD

451 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

127 m²

BOUWJAAR

2005

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
west

ENERGIELABEL:
A+

OPLEVERING:
in overleg



OMSCHRIJVING

Kröllerhaven 23

We lopen via de verzorgde voortuin naar de voordeur en stappen binnen in de hal. Hier hang je je jas op en vind je de moderne toiletruimte met hangcloset en fonteintje, een handige ingebouwde garderobekast met de vernieuwde meterkast en de trap naar boven. Je zet je schoenen in het schoenenkastje en loopt lekker de woonkamer in.

Wat een heerlijk lichte woonkamer. De visgraatvloer loopt door vanuit de hal door in de woonkamer. Dat geeft direct een modern, warm en verzorgd gevoel. We lopen door naar achteren, want het mooiste deel zit aan de achterzijde. Via een deur stap je vanuit de woonkamer de aangebouwde serre in: een ruime, glazen leefruimte met lichtdoorlatend dak en zonwering. Hier staat met gemak een eettafel voor zes personen, en doordat je rondom uitkijkt op de tuin voelt het alsof je buiten zit, ook als het buiten net even te koud is. Een echte verlenging van je woonkamer, het hele jaar door.

Vanuit de serre loop je zo de achtertuin in. Die ligt op het zonnige westen, is ca. 53 m² groot en netjes aangelegd met sierbestrating en ruimte voor groen. Je zit hier de hele middag en avond in de zon, perfect voor een borrel of een barbecue. Achterin staat een vrijstaande stenen berging, en via het achterom loop je makkelijk om naar de voorzijde.

Terug in de woonkamer lopen we langs het riante zitgedeelte waar plek is voor een grote hoekbank en een lekkere fauteuil. Boven het grote wandmeubel hangt de TV met soundbar om lekker rustig even TV te kijken en zo nu en dan een game te spelen. Aansluitend treffen we de eethoek waar je met gemak een tafel voor 6 tot 8 personen kwijt kunt voor gezellige diners met familie en/of vrienden.

Aan de voorzijde ligt de moderne open keuken: licht uitgevoerd en strak afgewerkt. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koel-vriescombinatie en een spoelbak met mengkraan. Door de ramen aan de voor- en zijkant is het er aangenaam licht.

We vergeten de trapkast niet, daarin treffen we de verdeler voor de vloerverwarming en heb je nog best wat ruimte om je proviand op te slaan naast de stofzuiger en de dweil.

Terug in de hal nemen we de trap naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde ligt een royale slaapkamer met meer dan genoeg ruimte voor een groot tweepersoons bed en een kastenwand. Aan de voorzijde ligt een tweede ruime slaapkamer met uitzicht over de groene Kröllerhaven, een fijne tweede slaapkamer of zoals nu werk-/hobbykamer. De badkamer ligt ook aan de voorzijde en is strak afgewerkt en erg ruimtelijk. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met zowel rainshower als een handdouche, een wastafel met mengkraan en meubel met verlichte spiegel erboven, een fijne kast voor je badkamerspullen en handdoeken en een raam voor natuurlijke ventilatie. Op de overloop vind je een extra toilet. Als je de elektrische vloerverwarming goed instelt heb je altijd warme voeten in de badkamer!

Via de trap lopen we door naar de tweede verdieping. Hier zijn de twee oorspronkelijke kamers samengevoegd tot één royale, lichte ruimte. Een Frans balkon aan de voorzijde haalt extra veel licht en lucht binnen en geeft je een vrij uitzicht over de buurt. Een fijne, flexibele ruimte: ideaal als ouderslaapkamer met zithoek en kleedruimte, kinderkamer of als royale werk-/hobbykamer. Op de overloop bevindt zich bovendien de praktische was-/stookruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger, de mechanische ventilatie-unit, de omvormer van de 8 zonnepanelen en de HR-combiketel (Intergas, 2023).

Kortom: een ruime, instapklare gezinswoning met net dat beetje extra. Een serre die je leefruimte vergroot, een zonnige tuin op het westen en energielabel A+ voor lage lasten. Benieuwd hoe het hier woont? Plan gerust een bezichtiging, we leiden je graag rond.



DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2005
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

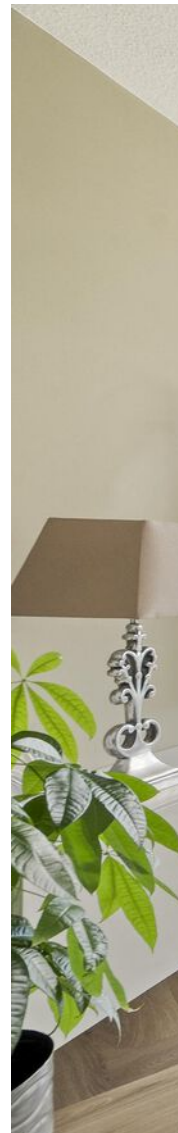
OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	123 m ²
Perceeloppervlakte	127 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Inhoud	451 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond
- Aangebouwde serre aan de achterzijde
- Zonnige achtertuin op het westen, ca. 53 m², met achterom
- Vrijstaande stenen berging
- Volledig geïsoleerd: dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas
- Vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van 8 zonnepanelen (2022)
- Verwarming en warm water via Intergas HR-combiketel (2023, eigendom)
- Oplevering in overleg

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.



















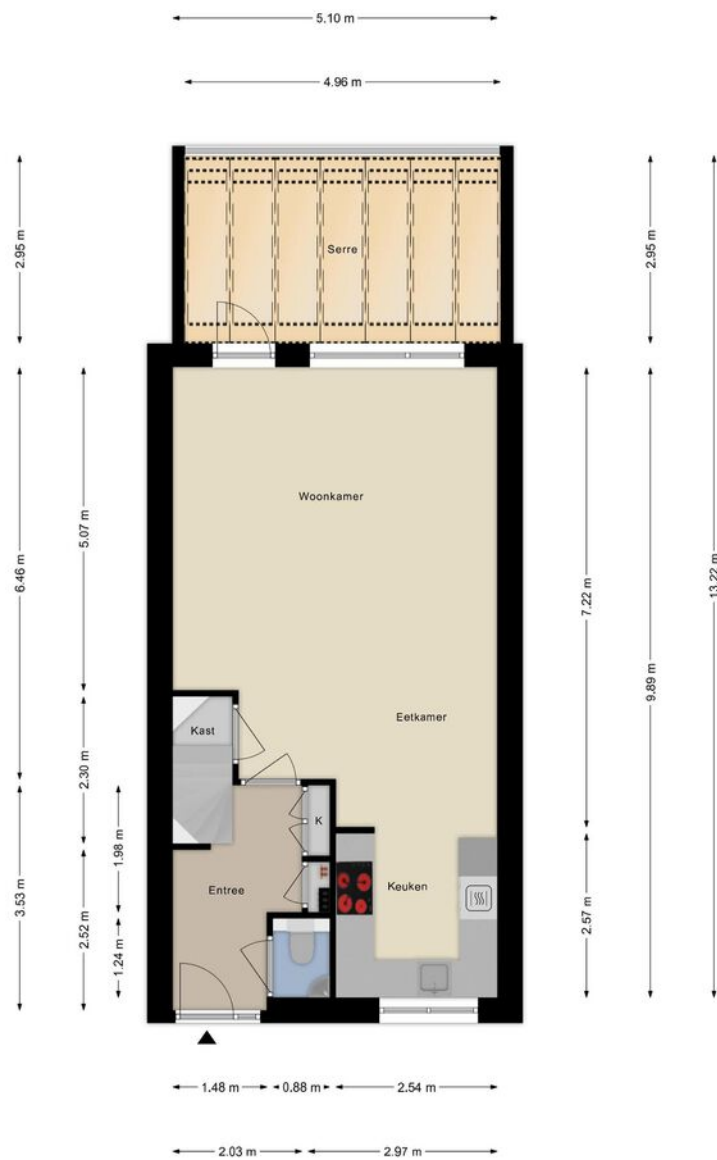
LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkast in kastekamer	X		
- hang dressoir woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

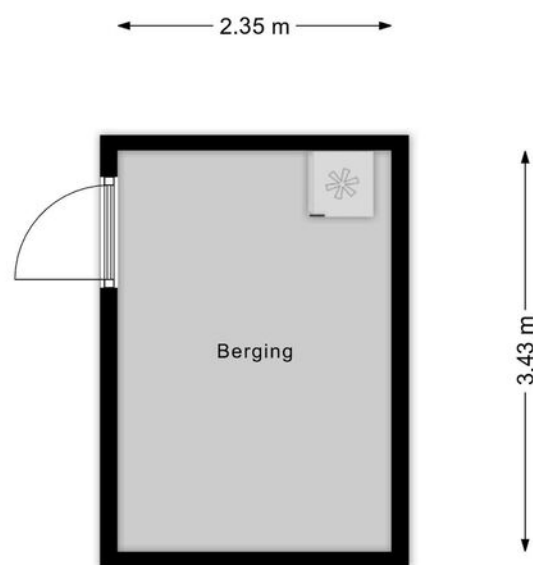
OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
plantenpotten achtertuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- waterslanghouder		X	

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



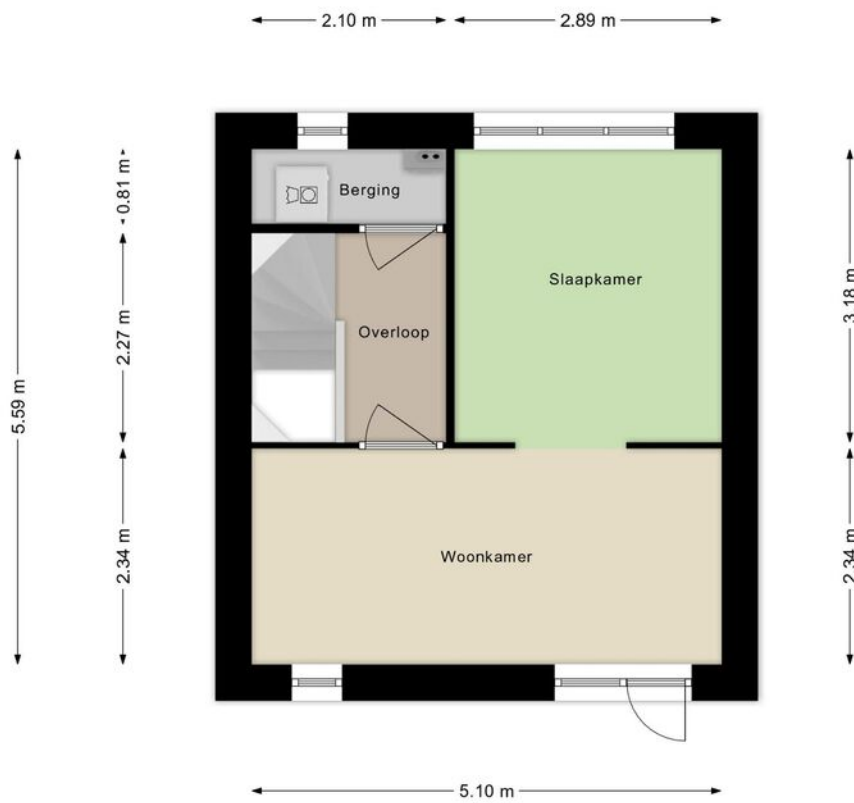
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kröllerhaven 23



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Barendrecht Sectie C Perceel 2112</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>	
---	---	---

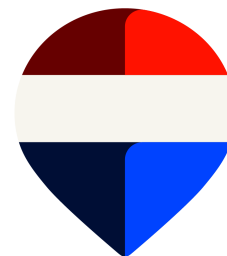
WONEN IN

HAVENKWARTIER

Deze wijk ligt aan de Gaatkensplas en op een steenworp afstand van diverse voorzieningen, zoals het winkelcentrum "Carnisse Veste", openbaar vervoer, diverse recreatiegelegenheden, scholen en kinderdagverblijven. Op loopafstand ligt het plein aan het Havenhoofd waar je een diversiteit aan restaurants vindt en waar de weekmarkt wordt gehouden. De bereikbaarheid is uitstekend, de A29, A15 en A16 liggen op slechts enkele autominuten verwijderd. Ook het centrum van Rotterdam is met tram, fiets en auto goed bereikbaar.



AANTEKENINGEN



Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



Rob Riekwel
info@fabwestnederland.nl
06 55 18 09 87

- 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?

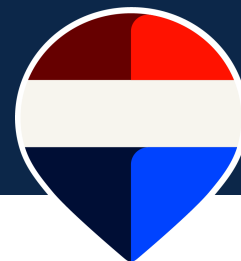
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

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



Team van den Ende

Makelaar/Taxateur

06-41349676

teamvandenende@remax-mg.nl

yurivandenende.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