

# VOSSENBURG 88

## BARENDRECHT



Vraagprijs € 430.000 k.k.

**SFEERVOL EN MODERN 3 KAMER  
APPARTEMENT OP DE 3E VERDIEPING MET  
EEN ZONNIG TERRAS OP HET ZUIDEN**



# WELKOM

## BARENDRECHT-VRIJENBURG

Ruimte, licht en comfort komen op een fraaie manier samen in dit uitstekend onderhouden 3-kamer hoekappartement, gelegen op de derde verdieping van het moderne en kleinschalige appartementencomplex "De Noordpoort". Met een royale woonkamer, twee ruime slaapkamers, een stijlvolle open keuken met kookeiland en een heerlijk zonnig terras op het zuiden biedt deze woning alles wat u zoekt voor comfortabel en zorgeloos wonen.

Vanaf het moment dat u binnenstapt valt direct de prettige lichtinval op. Dankzij de hoekligging profiteert het appartement van extra ramen en een open gevoel, terwijl het vrije uitzicht zorgt voor een aangename woonbeleving. De moderne afwerking en de neutrale kleurstellingen maken het mogelijk om hier zonder klussen direct te genieten.

Het hart van de woning wordt gevormd door de royale woonruimte met luxe open keuken. Het kookeiland met gezellige eetbar voor maar liefst zes personen nodigt uit tot lange avonden tafelen met vrienden of familie, terwijl de woonkamer voldoende ruimte biedt voor een comfortabele zithoek. Op zonnige dagen loopt het woongenot naadloos over naar het ruime terras op het zuiden, waar u al vroeg in het voorjaar kunt genieten van een kop koffie in de zon en op warme zomeravonden heerlijk buiten kunt ontspannen.

Ook de ligging is een groot pluspunt. De populaire woonwijk Vrijenburg staat bekend om haar centrale ligging en uitstekende voorzieningen. Winkelcentrum Carnisse Veste bevindt zich op korte afstand voor de dagelijkse boodschappen, terwijl openbaar vervoer, waaronder de TramPlus richting Rotterdam, zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. Daarnaast zijn diverse sportverenigingen, medische voorzieningen, horeca en uitvalswegen binnen handbereik. Hier woont u rustig en comfortabel, met alle gemakken van de stad dichtbij.





WOONOPPERVLAKTE

87 m<sup>2</sup>

INHOUD

292 m<sup>3</sup>

TERRASOPPERVLAKTE

7 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2007

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2



**TYPE WONING:**

appartement

**BALKONLIGGING:**

zuid

**ENERGIELABEL:**

A

**OPLEVERING:**

in overleg











## OMSCHRIJVING

### BEGANE GROND:

Representatieve afgesloten entree met bellentableau, brievenbussen en video-intercomsysteem. Vanuit de centrale hal heeft u toegang tot het trappenhuis, de liftinstallatie en de gezamenlijke fietsenberging op de begane grond.

### DERDE VERDIEPING:

Via de verzorgde corridor bereikt u de entree van het appartement. In de hal bevinden zich de meterkast en de toegang tot alle vertrekken van de woning. Tevens beschikt het appartement over een praktische technische berging met de opstelling van de cv-combiketel (2024) en de mechanische ventilatie-installatie.

De luxe toiletruimte is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een modern hangcloset en fonteintje.

Daarnaast is er een separate wasruimte/berging aanwezig met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij de royale opzet biedt deze ruimte bovendien volop praktische bergruimte.

De royale woonkamer vormt samen met de open keuken een prachtige leefruimte waar licht en ruimte centraal staan. De vloer is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en de wanden zijn strak gestuukt, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel daglicht en een prettig uitzicht. Via de loopdeur bereikt u direct het zonnige terras. De ramen en loopdeur aan de voorzijde zijn voorzien van elektrische screens, waardoor ook op warme dagen een aangenaam binnenklimaat behouden blijft.

De moderne open keuken is een echte blikvanger. Deze is uitgevoerd in een rechte opstelling gecombineerd met een stijlvol kookeiland. De luxe afwerking en hoogwaardige apparatuur maken koken hier tot een plezier. De keuken beschikt onder meer over een koelkast, vrieskast, 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, Quooker Flex-kraan, combi-oven en vaatwasser. Het composieten werkblad, de RVS spoelbak en de ruime hoeveelheid kastruimte zorgen voor een perfecte combinatie van uitstraling en gebruiksgemak.

De royale eetbar met zes zitplaatsen vormt een gezellige ontmoetingsplek waar u kunt ontbijten, borrelen of uitgebreid kunt dineren met familie en vrienden.

De woning beschikt over twee ruime slaapkamers, beide gelegen aan de zijkant van het appartement. Hierdoor geniet u van een rustige ligging en een prettige privacy.

Slaapkamer 1 is voorzien van een laminaatvloer, strak gestuukte wanden en een hor.

Slaapkamer 2 beschikt eveneens over een laminaatvloer, gestuukte wanden en een hor en is uitstekend geschikt als tweede slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en volledig betegeld in een lichte kleurstelling. De ruimte beschikt over een comfortabele inloopdouche, een wandmeubel met twee fraaie waskommen, spiegel met verlichting en een afzuigstelsel. Extra comfort wordt geboden door de aanwezige vloerverwarming onder de tegelvloer.

Het ruime terras is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u vrijwel de gehele dag kunt genieten van de zon. Een heerlijke plek om buiten te ontbijten, te ontspannen met een goed boek of op een zomeravond gezellig na te tafelen. Het terras is bovendien voorzien van verlichting, zodat ook in de avonden optimaal van deze buitenruimte kan worden genoten.

# DETAILS VAN DE WONING

## ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	2007
Oplevering en aanvaarding	in overleg

## ENERGIE & KOSTEN

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

## OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	292 m <sup>3</sup>

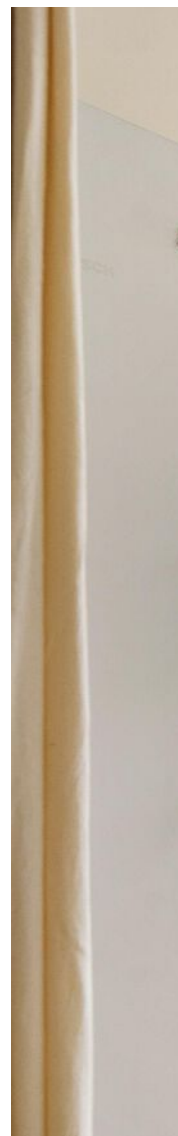
## ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 421.000,-
OZB (eigenaar)	€ 346,-
Waterschapslasten	€ 434,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 390,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 127,- / € 18,-
VvE p.m.	€ 227,-

## BIJZONDERHEDEN

- Sfeervol en modern 3-kamer hoekappartement
- Gelegen op de 3e verdieping van appartementencomplex "De Noordpoort"
- Royale woonkamer met veel lichtinval en vrij uitzicht
- Luxe open keuken met kookeiland en eetbar voor 6 personen
- Twee ruime slaapkamers
- Moderne badkamer met vloerverwarming
- Ruim zonnig terras op het zuiden
- Elektrische screens aan de voorzijde
- Cv-combiketel vernieuwd in 2024
- Actieve VvE en gezamenlijke fietsenberging op de begane grond
- Uitstekend geïsoleerd en keurig onderhouden
- Centrale ligging nabij Carnisse Veste, TramPlus, uitvalswegen, sport- en medische voorzieningen

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.





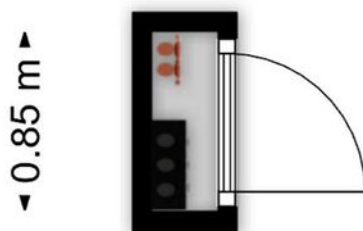


# PLATTEGROND



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](http://www.basmichel.nl)

# 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

## **OUERDOMSCLAUSULE**

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwiteit 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

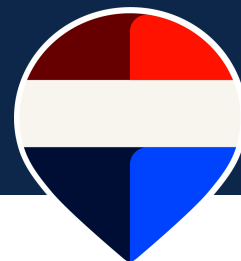


GET IT ON  
Google Play



**REMAX**  
MAKELAARSGROEP

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](http://www.remax-mg.nl)

Vastgoed  
Ned.

funda