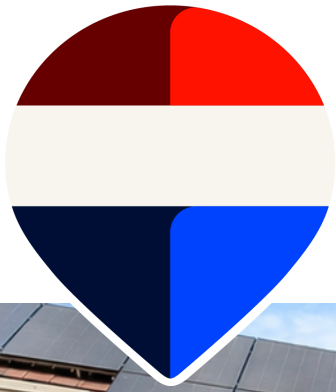




SPINNERIJ 25 BARENDRECHT



Vraagprijs € 500.000 k.k.

**MODERN AFGEWERKTE TUSSENWONING MET
4 SLAAPKAMERS EN EEN RUIME SERRE AAN
DE ACHTERZIJDE**



An aerial photograph of a suburban neighborhood with red-tiled roofs, green lawns, and trees. In the far background, a dense city skyline is visible under a clear blue sky with some light clouds. A dark blue semi-transparent rectangle is overlaid on the center of the image, containing white text.

WELKOM

BARENDRECHT-SMITSHOEK

Op zoek naar een instapklare gezinswoning waar ruimte, sfeer en modern wooncomfort perfect samenkomen? Dan is deze goed onderhouden tussenwoning precies wat je zoekt. Met maar liefst vier slaapkamers, een moderne afwerking, een royale woonkeuken, een luxe badkamer én een prachtige aluminium serre met volledig te openen zonnedak biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen.

Het hart van de woning is zonder twijfel de lichte woonkamer die naadloos overloopt in de ruime serre. Op zonnige dagen schuif je de glazen wanden open en open je het dak volledig, waardoor binnen en buiten één geheel worden. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden met vrienden, een gezellige barbecue of juist een ontspannen kop koffie terwijl de kinderen veilig in de tuin spelen.

Ook de ligging is een absolute plus. De woning bevindt zich in een rustige en gemoedelijke woonwijk met een prettig dorps karakter waar kinderen nog volop buiten kunnen spelen. In de directe omgeving bevinden zich diverse scholen, winkels, sportvoorzieningen, speelgelegenheden en openbaar vervoer. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Rotterdam, Dordrecht en Breda uitstekend bereikbaar, waardoor je profiteert van zowel een rustige woonomgeving als een centrale ligging.

De combinatie van een moderne afwerking, verrassend veel leefruimte en een praktische indeling maakt dit een woning waar je zonder klussen direct kunt genieten.





WOONOPPERVLAKTE

124 m²

INHOUD

338 m³

PERCEELOPPERVLAKE

142 m²

BOUWJAAR

2001

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



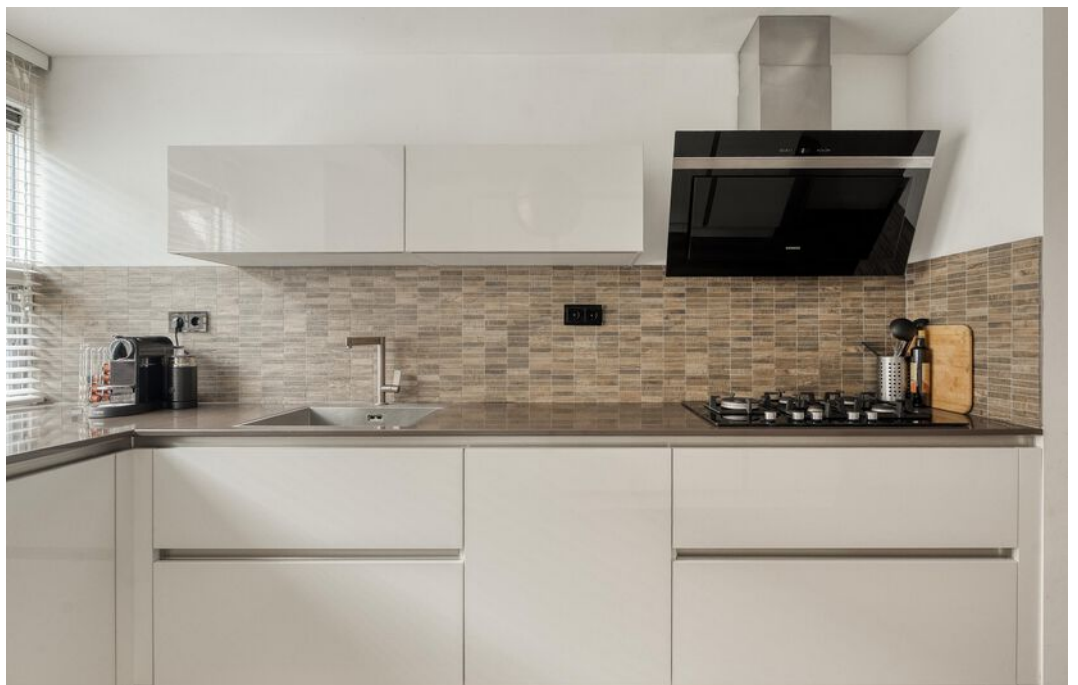
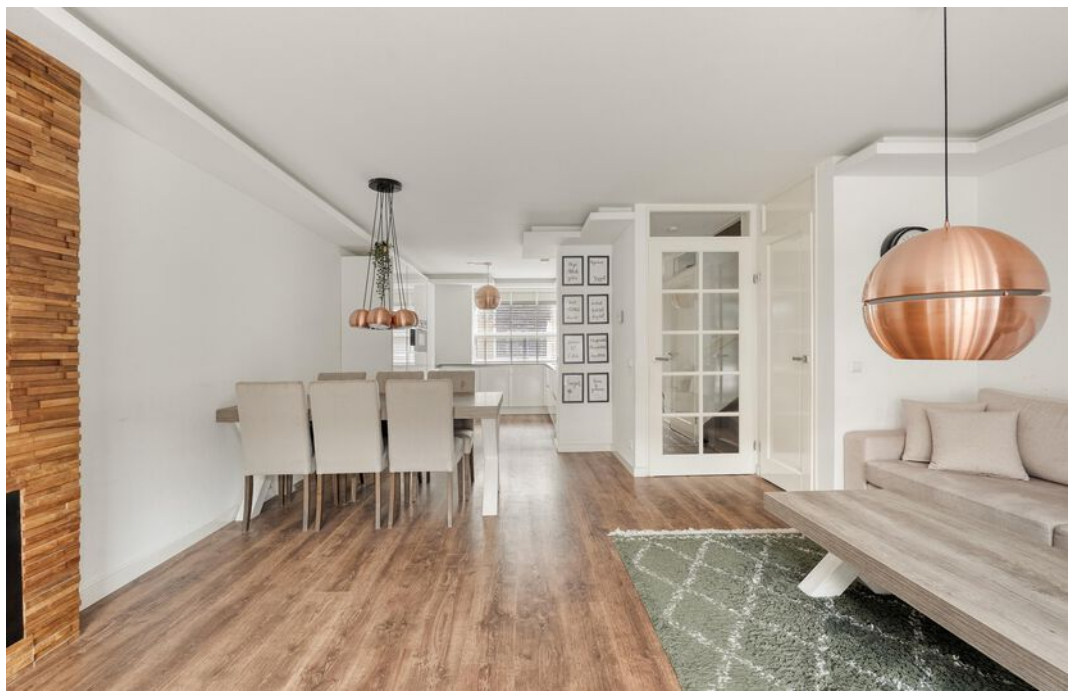
TYPE WONING:
tussenwoning

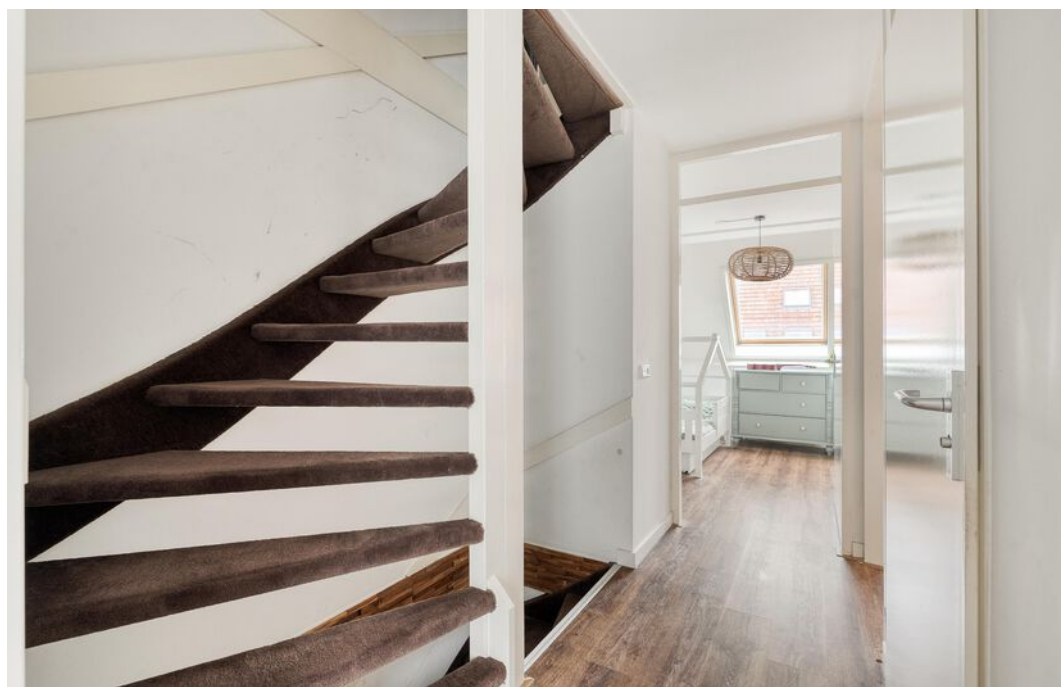
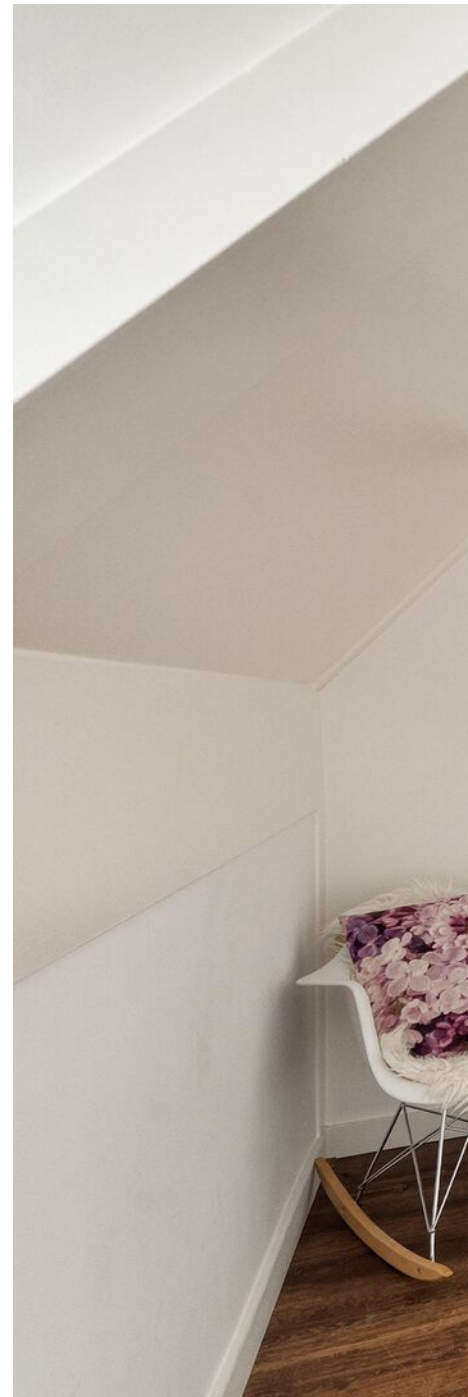
TUINLIGGING:
noord

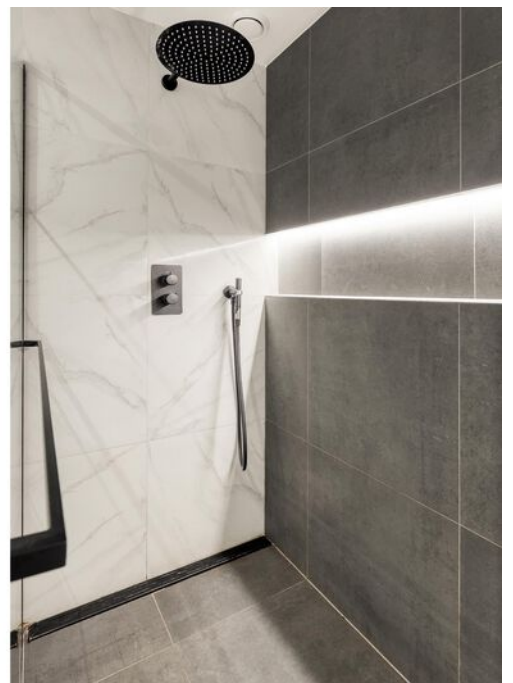
ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de entree kom je in de verzorgde hal met een praktische garderobekast, de met grijze wand- en vloertegels afgewerkte toiletruimte voorzien van een hangend toilet en fonteintje en de trapopgang naar de verdieping.

De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer met comfortabele vloerverwarming en strak afgewerkte, glad gestucte wanden en plafonds, wat zorgt voor een moderne en rustige uitstraling.

De woonkamer is sfeervol ingericht met een stijlvolle cinewall waarin de televisie fraai is geïntegreerd en een bio-ethanol haard die direct warmte en sfeer toevoegt aan de ruimte. Via een deur met hor bereik je de royale serre.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime keuken in een praktische U-opstelling. De witte hoogglans kasten combineren perfect met het taupekleurige composiet werkblad en bieden volop werk- en bergruimte. De keuken is compleet uitgerust met een combi-oven, ingebouwd espressoapparaat, 5-pits gaskookplaat, zwarte glazen afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en veel kastruimte. Een ideale plek voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreide diners met familie en vrienden.

De aluminium serre vormt een prachtige verlenging van de woonkamer. Dankzij de glazen schuifdeuren aan de tuinzijde en het volledig te openen zonnedak geniet je hier het hele jaar door van een unieke buitenbeleving. De ingebouwde verlichting maakt de serre ook in de avonduren een heerlijke plek om te ontspannen.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en wordt omsloten door houten schuttingen die zorgen voor veel privacy. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging voor fietsen, gereedschap en tuinmeubilair.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer.

De royale ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een dakkapel met grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds.

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn beide voorzien van een Velux dakraam, een laminaatvloer en eveneens strak gestucte wanden en plafonds. Deze kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer straalt luxe uit en is uitgevoerd met een ruime inloopdouche voorzien van een zwarte glazen douchewand, een zwart hangend toilet en een stijlvol zwart wastafelmeubel met dubbele waskommen en ronde spiegels. De marmerlook wandtegels, grijze vloertegels en inbouwspots zorgen voor een eigentijdse en luxe uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de overloop bereik je de tweede verdieping waar zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden, evenals de cv-opstelling, de mechanische ventilatie en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Aansluitend bevindt zich de ruime vierde slaapkamer met een Velux dakraam aan de achterzijde en een vaste kastenwand die gedeeltelijk achterblijft. Dankzij de royale afmetingen is deze verdieping perfect te gebruiken als master bedroom, tienerkamer, hobbyruimte of comfortabele thuiswerkplek.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2001
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	142 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Inhoud	338 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 507.000,-
OZB (eigenaar)	€ 417,-
Waterschapslasten	€ 661,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 826,-

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare tussenwoning met moderne afwerking
- Vier volwaardige slaapkamers
- Royale aluminium serre met glazen schuifwanden
- Volledig openschuifbaar zonnedak in de serre
- Luxe U-vormige keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming
- Sfeervolle woonkamer met cinewall en bio-ethanol haard
- Moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met houten berging
- Rustige, kindvriendelijke wijk met dorps karakter en diverse speelveldjes in de directe omgeving

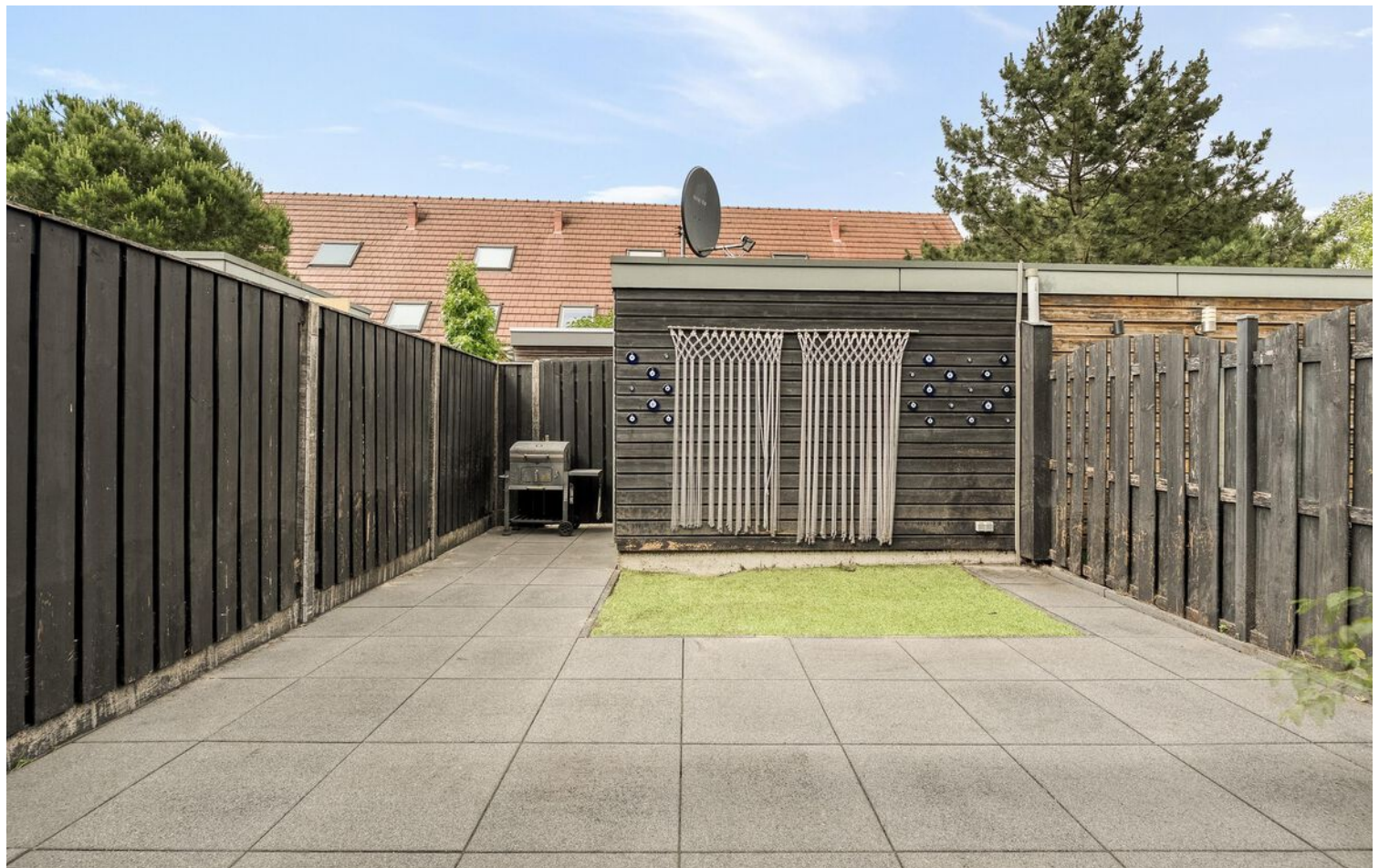
De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een 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

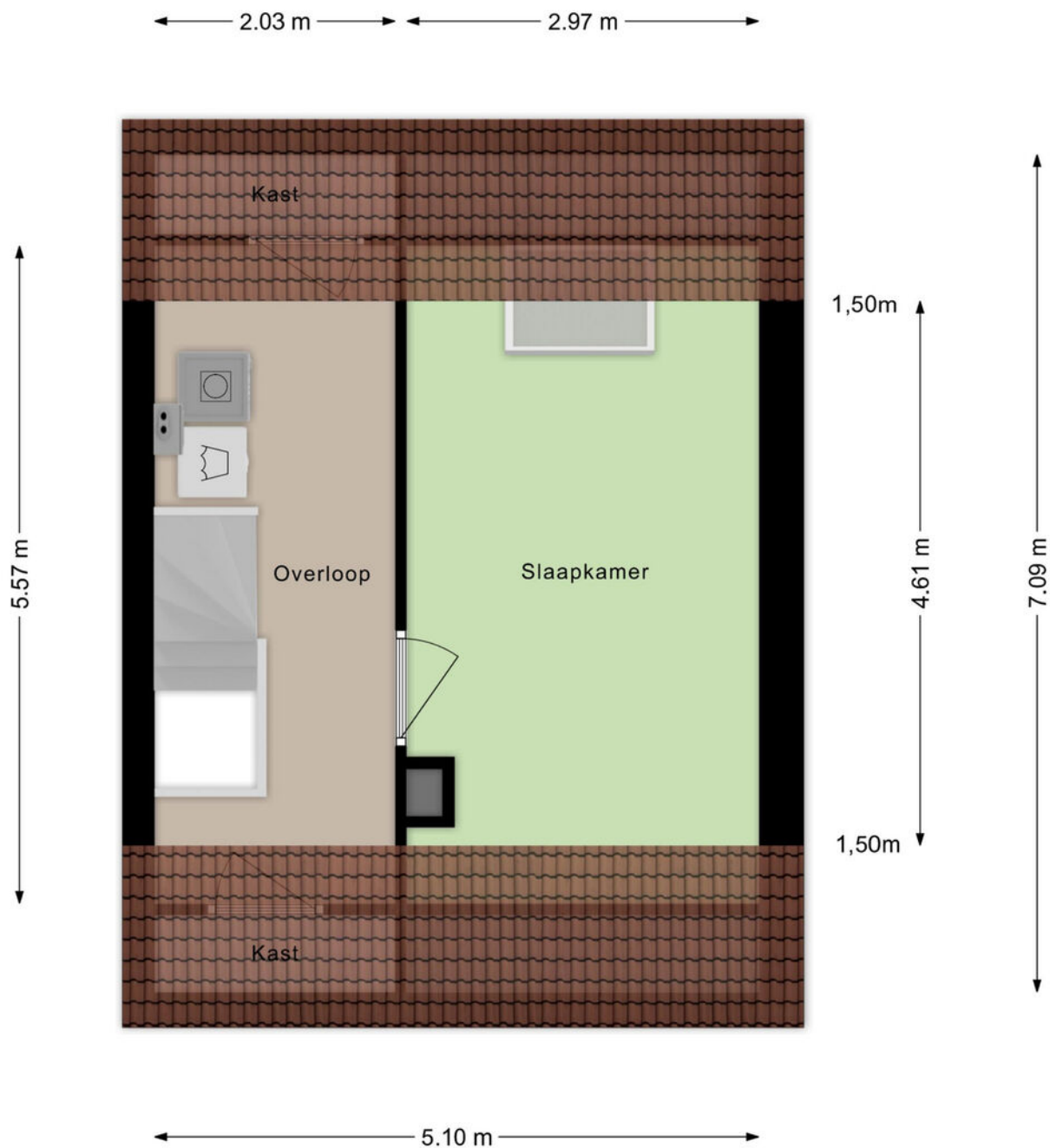


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND

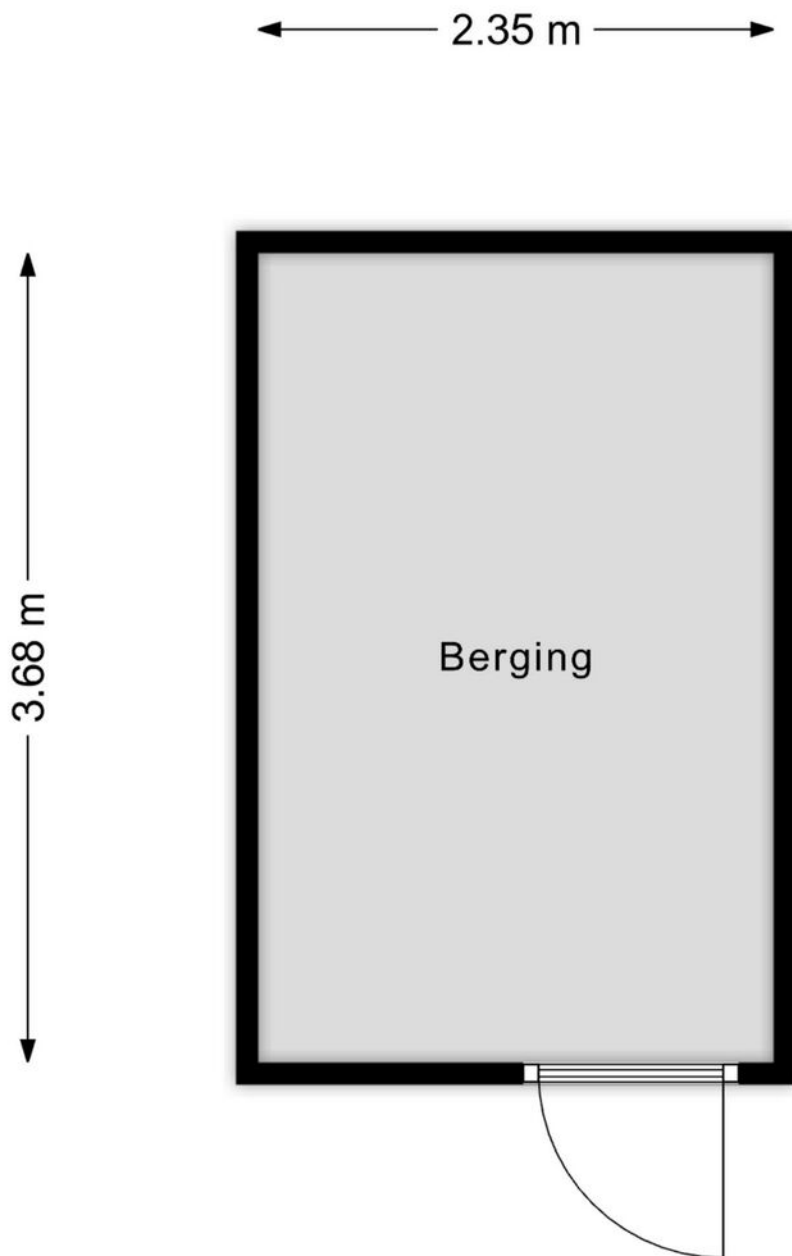


PLATTEGROND



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

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.

WAARBORGSM/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 bouwkwaliteit 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.

FINANCIEEL 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

SMITSHOEK

Smitshoek was heel vroeger een dorpje dat lag ingesloten tussen twee dijken, de Charloisse Lagedijk aan de kant van Rotterdam en de Voordijk aan de kant van Barendrecht. Door de komst van de A15 is het dorp eigenlijk verdwenen en is er aan weerszijden van de A15 alleen nog een klein stukje historie terug te vinden.

De wijk Smitshoek is in twee periodes gebouwd, namelijk in de jaren '60 en in de jaren '90. Zeker het oude gedeelte van Smitshoek heeft echt nog wel het dorpse karakter. Het is er heel rustig en het is kleinschalig opgezet. Maar zodra je de wijk uit komt, maak je meteen onderdeel uit van het grote bruisende Carnisselande met al haar voorzieningen.

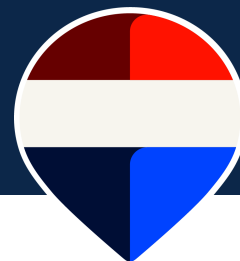
Centraal in de wijk ligt een kinderdagverblijf en in de wijk Riederhoek staan een basisschool en een tweede kinderdagverblijf.

De voetbalvereniging en de tennisvereniging Smitshoek liggen op loopafstand. Het grote winkelcentrum Carnisse Veste ligt om de hoek.

Ook ten opzichte van het openbaar vervoer ligt de wijk Smitshoek gunstig. Aan de rand van de wijk is een bushalte van buslijn 182. Deze busverbinding brengt je (via Rhoon-Portland) naar Winkelcentrum en metrohalte Zuidplein. De tramverbinding brengt je - via Rotterdam Zuid en Kop van Zuid - naar Rotterdam Centraal Station. Met de auto ben je vanuit de wijk snel op de ringweg (Carnisserbaan en daarna de Rhoonse Baan) die weer met Rotterdam Zuid is verbonden via de Zuiderparkweg. Aan de andere kant van de A15 vind je ook metrostation Slinge.



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

