

REGENBOOG 28

RHOON



Vraagprijs € 539.500 k.k.

**MODERNE 5 KAMER TUSSENWONING MET
RUIME SERRE GELEGEN IN DE GELIEFDE WIJK
PORTLAND**



WELKOM

RHOON-PORTLAND

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Portland staat deze uitstekend onderhouden tussenwoning die alles in huis heeft voor jarenlang comfortabel woonplezier. Deze door Adriaan van Erk gebouwde woning combineert een praktische indeling met moderne voorzieningen, een royale aluminium serre en maar liefst vier volwaardige slaapkamers. Dankzij de verzorgde afwerking, de aanwezigheid van airconditioning, elektrische rolluiken en 12 zonnepanelen is dit een woning waar u zonder grote werkzaamheden direct kunt genieten.

Portland is een jonge en populaire woonwijk binnen de gemeente Albrandswaard en staat bekend om haar rustige karakter, brede straten en uitstekende voorzieningen. Basisscholen, kinderopvang, winkels en speelgelegenheden bevinden zich op korte afstand, terwijl u voor een heerlijke wandeling, fietstocht of een middag ontspannen binnen enkele minuten in het achtergelegen poldergebied bent. Hier ervaart u de perfecte balans tussen rustig wonen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning beschikt over een lichte woonkamer met comfortabele vloerverwarming, een complete open keuken aan de voorzijde, een royale aluminium serre die als verlengstuk van de leefruimte fungeert en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met stenen berging en achterom. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe badkamer die in 2022 volledig is vernieuwd. De tweede verdieping biedt een vierde slaapkamer, praktische maatwerkkasten en volop bergruimte. Een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en energiezuinig wonen.





WOONOPPERVLAKTE

119 m²

INHOUD

437 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

127 m²

BOUWJAAR

2008

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:

tussenwoning

TUINLIGGING:

noord

ENERGIELABEL:

A+

OPLEVERING:

in overleg















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de entree bereikt u de verzorgde hal met meterkast en de volledig betegelde toiletruimte, uitgevoerd in een neutrale beige kleurstelling en voorzien van een hangend toilet en een wastafelmeubel.

De woonkamer is ruim opgezet en afgewerkt met een praktische plavuizenvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz, wat zorgt voor een nette en tijdloze uitstraling. Dankzij de grote aluminium serre aan de achterzijde ontstaat een heerlijke extra leefruimte waar u vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitengevoel. De serre is uitgevoerd in antracietgrijs en voorzien van een plavuizenvloer, airconditioning, verlichting en een schuifpui naar de achtertuin. Een perfecte plek voor een gezellige loungehoek, een lange eettafel of een speelruimte voor de kinderen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken in een hoekopstelling. De keuken is uitgevoerd in een lichte beige kleur met een bruin werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast en een dubbele spoelbak. Een fijne plek waar koken en gezellig samenzijn moeiteloos samenkomen.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noorden en is volledig betegeld, waardoor u weinig omkijken heeft naar het onderhoud. De tuin wordt omsloten door houten schuttingen en beschikt over een stenen berging en een praktische achterom.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers en de badkamer.

De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de tuinzijde en is voorzien van airconditioning voor extra comfort tijdens warme zomerdagen. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers die uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een moderne pvc-vloer en glasvliesbehang en beschikken over horren voor de openslaande ramen en elektrische rolluiken, waardoor comfort en privacy optimaal zijn gewaarborgd.

De stijlvolle badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een warme beige kleurstelling. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche en geïntegreerd betegeld zitje, een hangend toilet, een dubbel wastafelmeubel en een verlichte spiegel. Een moderne badkamer waar u iedere dag comfortabel kunt beginnen en ontspannen kunt afsluiten.

TWEEDE VERDIEPING:

Ook de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, voorzien van twee Velux dakramen die zorgen voor veel natuurlijk daglicht. Onder de schuine dakvlakken zijn praktische maatwerkkasten gerealiseerd waardoor de ruimte optimaal wordt benut.

Daarnaast is er een afgesloten berging met de aansluiting voor wasmachine en droger, de opstelling van de cv-ketel, de omvormer van de zonnepanelen en een extra wastafelmeubel. De gehele verdieping is afgewerkt met een pvc-vloer en voorzien van airconditioning, waardoor deze ruimte uitstekend geschikt is als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Deze complete gezinswoning biedt een uitstekende combinatie van ruimte, comfort, duurzaamheid en een fijne ligging in een jonge, kindvriendelijke woonomgeving. Een woning waar u direct kunt genieten van alle gemakken en waar ieder gezinslid zijn eigen plek vindt.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2008
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	127 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²
Inhoud	437 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 506.000,-
Energie-/ waternota p.m.	€

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Portland
- Door Adriaan van Erk gebouwde tussenwoning
- Royale aluminium serre met airconditioning en schuifpui
- Lichte woonkamer met plavuizenvloer en vloerverwarming
- Open hoekkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Vier volwaardige slaapkamers
- Luxe badkamer vernieuwd in 2022
- Elektrische rolluiken en horren aanwezig op de slaapkamers
- Tweede verdieping voorzien van maatwerkkasten en airconditioning
- Uitgerust met 12 zonnepanelen voor energiezuinig wonen

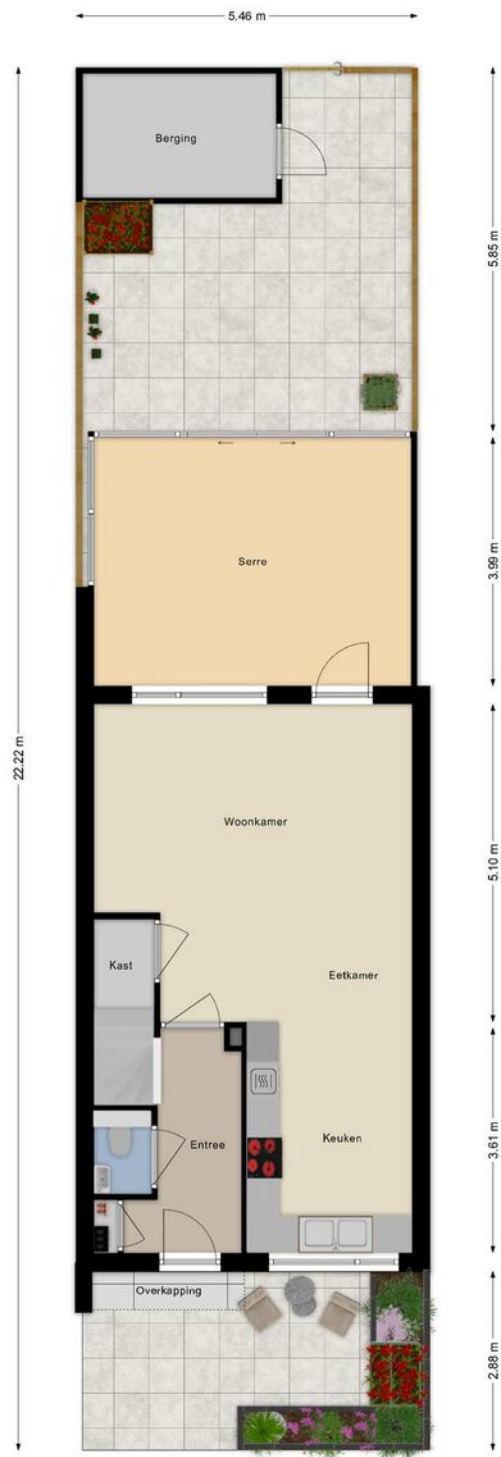
De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een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





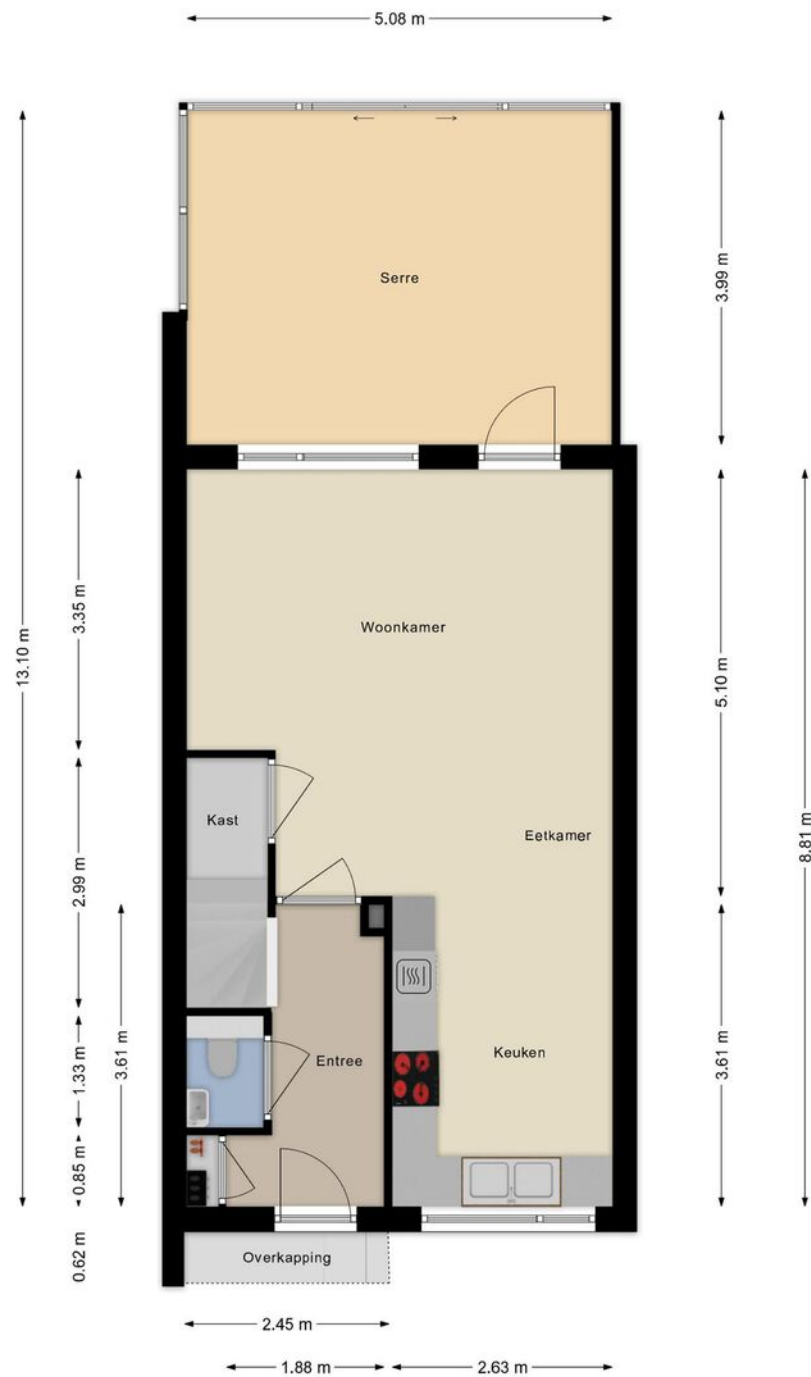


PLATTEGROND



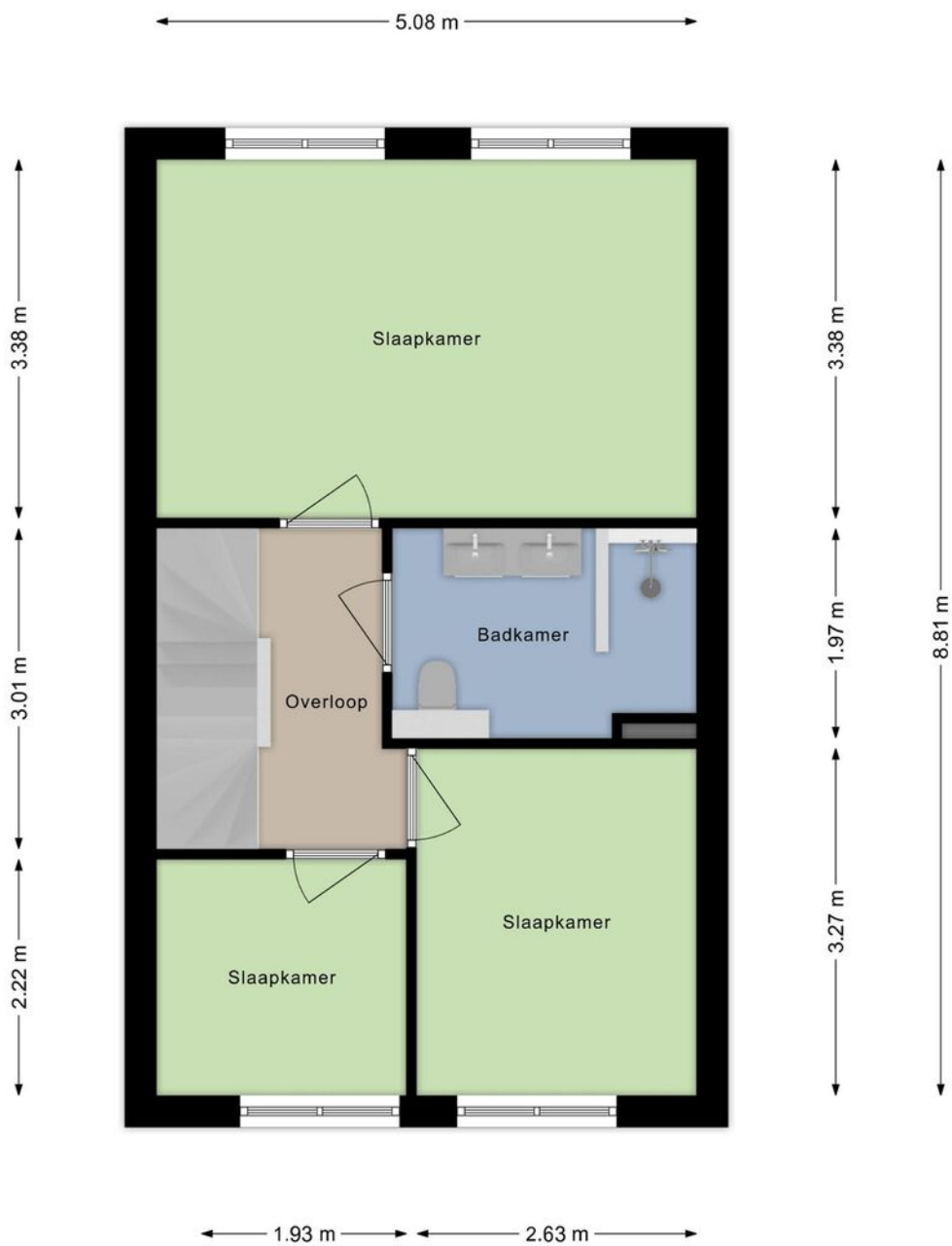
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



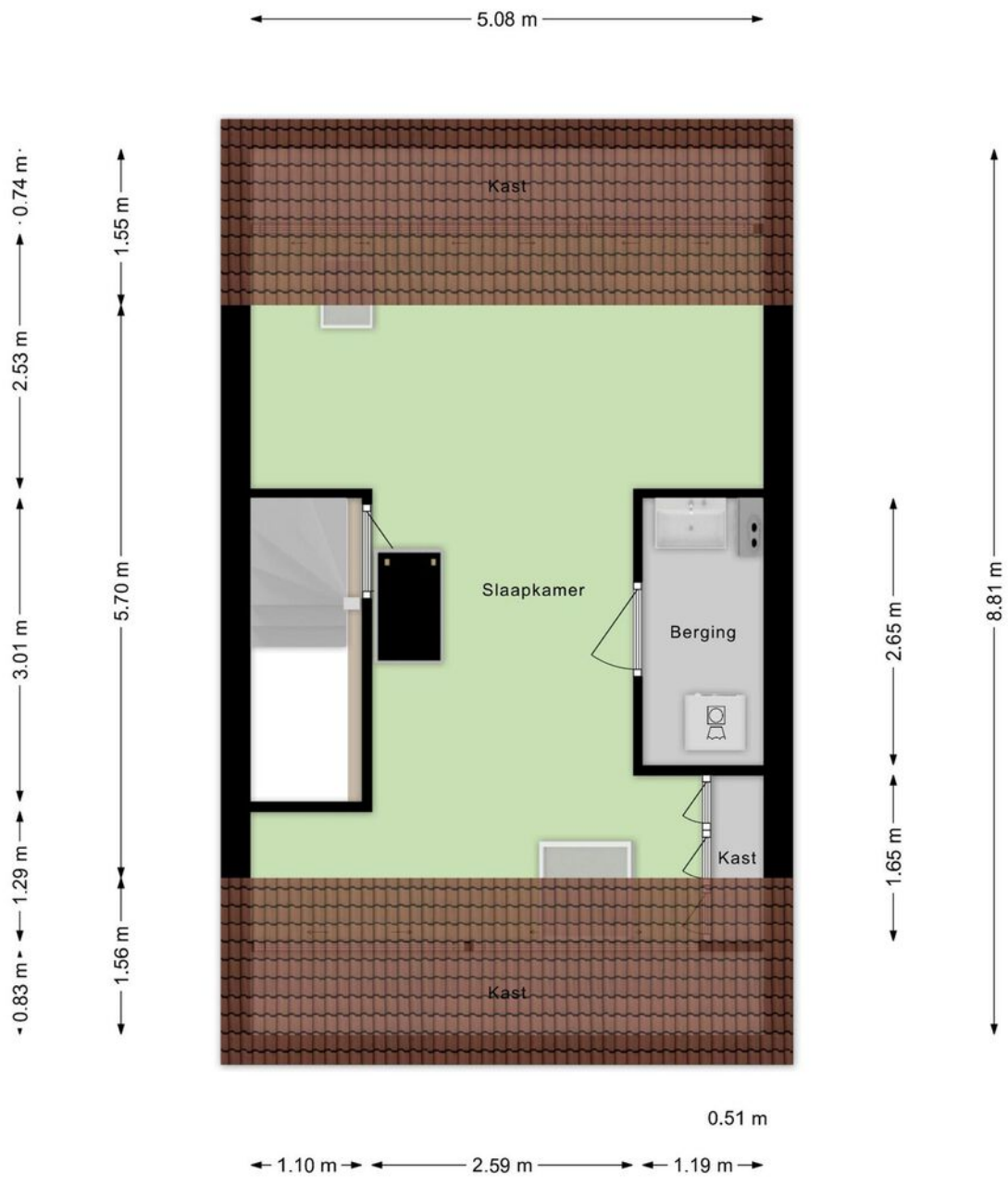
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



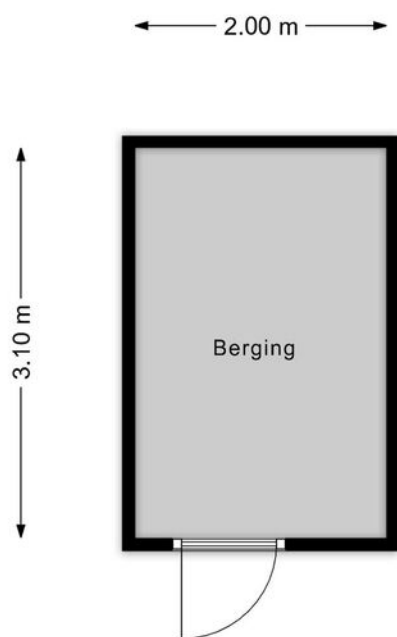
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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.

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

OUDERDOMSCLAUSULE

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

WONEN IN

PORTLAND CENTRUM

Portland is een fantastische plek om te wonen. Alle denkbare (openbare) voorzieningen zijn in de directe omgeving te vinden en de wijk ligt ook nog eens aan een schitterend natuurgebied. Vooral voor (jonge) gezinnen is het een ideale omgeving om te wonen en om in op te groeien.

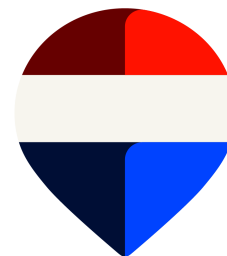
Ongeveer driekwart van deze wijk ligt aan recreatiegebied, parken of groenstroken. Tussen de wijk en rondweg de Rhoonse Baan, ligt nog een grote groenstrook met waterpartijen, een skatebaan en een "stormbaan."

Centraal in de wijk ligt het kleinschalige winkelcentrum "Hof van Portland", ideaal voor de dagelijkse of wekelijkse boodschappen (AH, Kruidvat, bloemist, en een Primera). In het aangrenzende Carnisselande vind je het grote winkelcentrum met meerdere supermarkten, speciaalzaken en grote winkelketens.

Naast het Hof van Portland ligt de schoolcampus met drie basisscholen en twee kinderdagverblijven. Tussen de winkels en de schoolcampus in liggen de huisartsenpraktijk Portland, een apotheek en de bibliotheek. De voetbal- en tennisvereniging Smitshoek vind je ook in de nabije omgeving. Hockeyliefhebbers vinden de verenigingen Tempo en HCB in de directe omgeving. De centrale ligging nabij de belangrijke uitvalswegen van deze wijk is ook ideaal. Via de Rhoonse Baan kun je eenvoudig aansluiten op de A15 en onder de A15 door - via de waterkering - ben je direct in Rotterdam. Over de Portlandse Baan rijdt buslijn 182. Deze busverbinding brengt je naar Winkelcentrum en metrohalte Zuidplein. Metrohalte Slinge ligt op fietsafstand.



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

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

Vastgoed
Ned.

funda