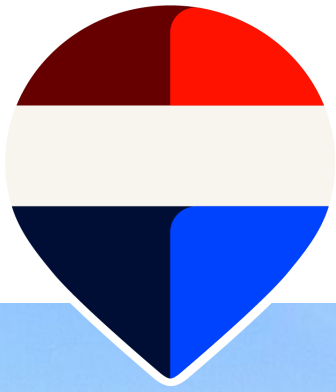




PARELSNOER 92 RHOON



Vraagprijs € 727.000 k.k.

**ROYALE 2-ONDER-1-KAPWONING
MET EIGEN OPRIT,
BERGING EN RUIME TUIN
OP HET GEWILDE EILAND "PARELS"**





WELKOM

Rhoon-Portland

Royaal wonen op het gewilde eiland “Parels” in de populaire woonwijk Portland! Deze sfeervolle 2-onder-1-kapwoning beschikt over een eigen oprit, berging, heerlijke achtertuin én een vrij en weids uitzicht over het openbaar groen en de singel aan de voorzijde. Een comfortabele woning met een prettige indeling en sfeervolle details. Bij binnenkomst ervaart u direct de royale ruimte en de fraaie lichtinval. De riante living vormt het hart van de woning en is voorzien van een mooie visgraatparketvloer, een stijlvolle ingebouwde televisiekast met sfeervolle elektrische haard en openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de complete keuken. Dankzij de ligging aan de voorzijde geniet u hier tijdens het koken van een fraai en vrij uitzicht over het groen en de singel. Aangrenzend bevindt zich een praktische berging/bijkeuken. Op de verdiepingen bevinden zich maar liefst vier ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een separate toiletruimte. Hiermee biedt de woning volop ruimte voor een gezin en is er bovendien voldoende plek om thuis te werken of een extra kamer geheel naar eigen wens in te richten. De jonge en geliefde woonwijk Portland biedt een prettige combinatie van wonen, groen en voorzieningen. Op fietsafstand vindt u onder andere diverse scholen, winkelcentrum Carnisse Veste, openbaar vervoer en de tramverbinding richting Rotterdam. Kortom: een sfeervolle en royale 2-onder-1-kapwoning met vier ruime slaapkamers, een heerlijke achtertuin, eigen oprit en een prachtig vrij uitzicht aan de voorzijde. Een woning die u absoluut moet komen ervaren!





WOONOPPERVLAKTE

150 m²

INHOUD

526 m³

PERCEELOPPERVLAKE

238 m²

BOUWJAAR

2004

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:

2-onder-1-kapwoning

TUINLIGGING:

Zuidoost

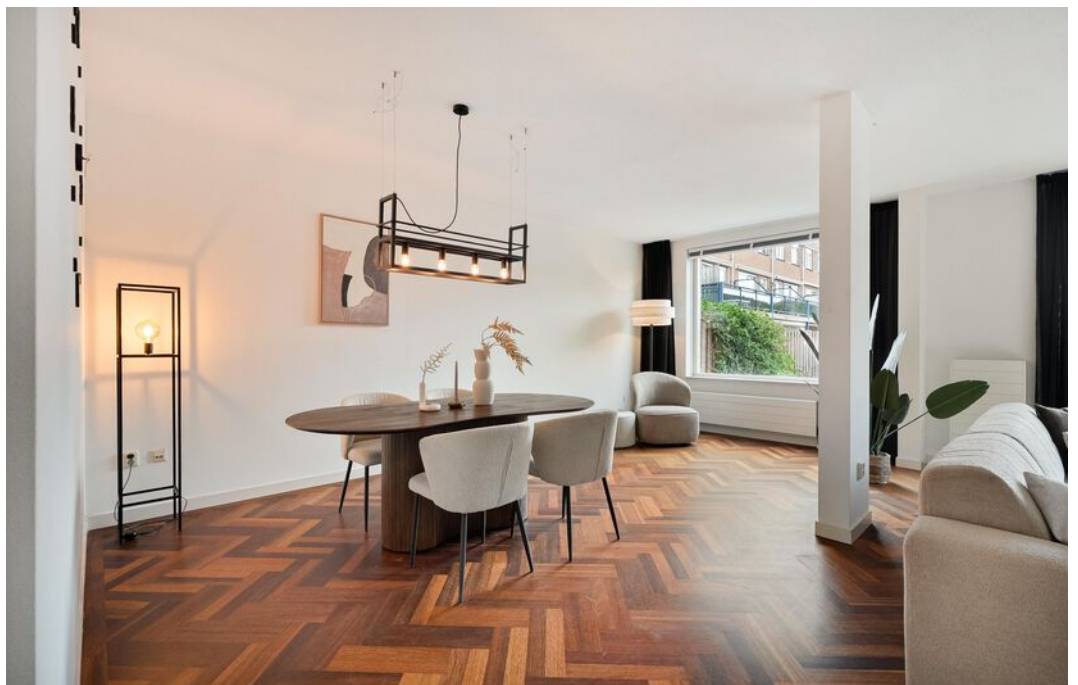
ENERGIELABEL:

A

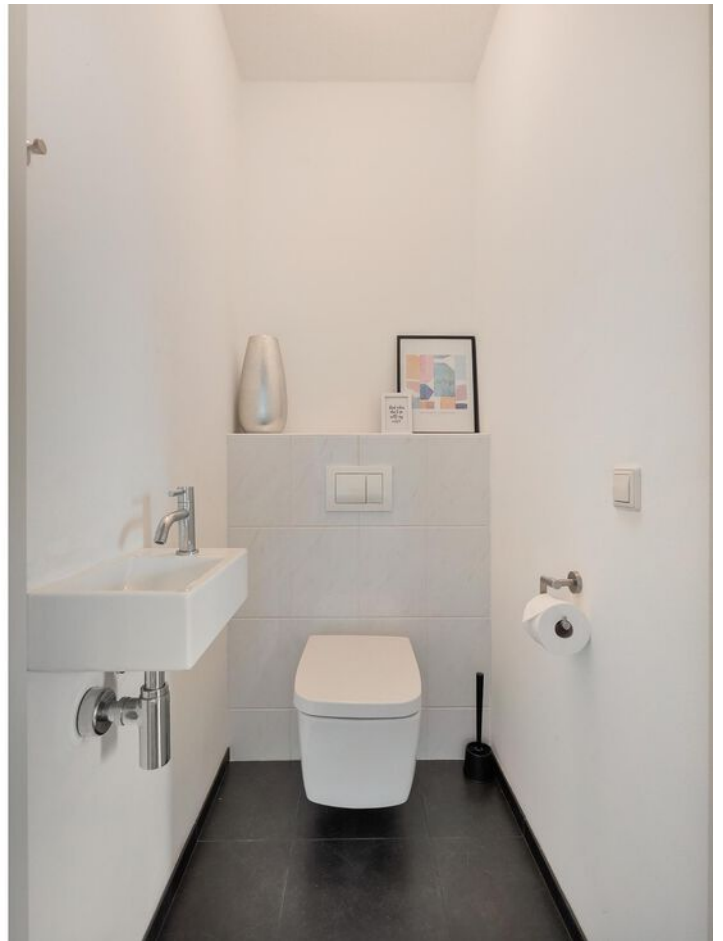
OPLEVERING:

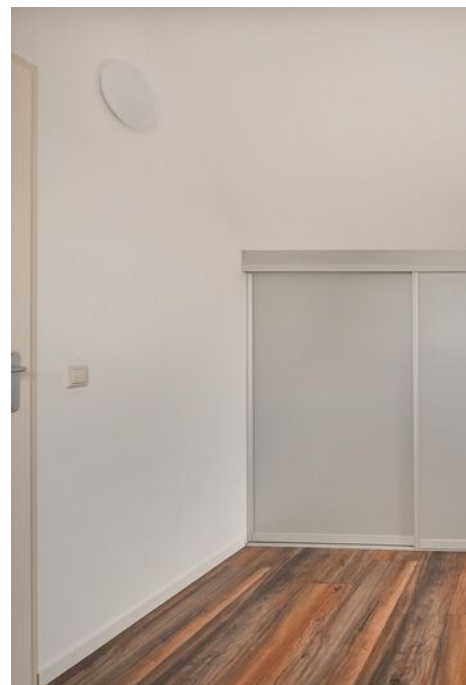
In overleg

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Aan de voorzijde ligt de woning vrij, met een fraai en weids uitzicht over het openbaar groen en de singel. De voortuin biedt toegang tot de inpandige berging/bijkeuken en parkeergelegenheid voor een auto op eigen oprit. Verder is de voortuin voorzien van bestrating en sierbeplanting.

Entree, ruime hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een hangend toilet en fonteintje en is gedeeltelijk betegeld in een wit/grijs kleurstelling. De sfeervolle en royale, tuingerichte living (ca. 60 m²) is afgewerkt met een fraaie parketvloer, gelegd in visgraatmotief, hoge plinten en glad gestucte wanden. De living is royaal van opzet, waardoor er voldoende ruimte is voor meerdere zitjes en een ruime eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan de tuinzijde geniet de ruimte van een aangename natuurlijke lichtinval. De woonkamer beschikt tevens over een stijlvolle ingebouwde televisiekast met sfeervolle elektrische haard en een praktische trapkast. Via de openslaande deuren bereikt u de zonnige achtertuin.

De moderne open keuken (ca. 7 m²) is gelegen aan de voorzijde en uitgevoerd in een L-opstelling met een extra apparatenkast. De complete keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser. Daarnaast is de keuken voorzien van een anderhalve spoelbak en voldoende kastruimte. Vanuit de keuken heeft u een fraai en vrij uitzicht over het groen en de singel. De keuken is uitgevoerd in lichte kleuren en afgewerkt met een kunststof aanrechtblad en een RVS spatwand achter de kookplaat.

Aangrenzend bevindt zich de praktische berging/bijkeuken (ca. 8 m²), voorzien van een vaste kast met een grote koelkast en vriezer en een deur naar de voortuin/oprit.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van een achterom, buitenkraan, bestrating, diverse beplanting en een houten schuur.

Schuur (ca. 6 m²).

EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot alle vertrekken. Tevens bevindt zich hier een separate toiletruimte, voorzien van een hangend toilet en fonteintje. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld in een lichte kleurstelling.

Slaapkamer 1 (ca. 12 m²) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een 3-deurs schuifkastenwand.

Slaapkamer 2 (ca. 9 m²) gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 7 m²) eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning.

De slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van horren, een duurzame laminaatvloer en glad gestucte wanden.

Moderne badkamer (ca. 5 m²) voorzien van een dubbele wastafel met wandmeubel, spiegel met geïntegreerde verlichting, inloopdouche met regendouche en designradiator. De badkamer is geheel betegeld in een lichte wit/beige kleurstelling en voorzien van een afzuigstelsel.

TWEDE VERDIEPING

Voorzolder: voorzien van de opstelplaats voor de C.V.-combi-ketel (Intergas, 2004), WTW-unit, aansluitingen voor de wasmachine en droger en een groot Velux dakraam met rolgordijn. De voorzolder is afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer 4 (ca. 11 m²) voorzien van een Velux dakraam met rolgordijn, laminaatvloer en praktische berging achter het knieschot.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2004
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	150 m ²
Perceeloppervlakte	238 m ²
Inpandige bergruimte	0 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Inhoud	526 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 660.000,00
OZB (eigenaar)	€ 632,00
Waterschapslasten	€ 728,68
Afvalstoffenheffing/riool	€ 360,48 / € 309,12
Energie-/ waternota p.m.	€ 215,00 / € 30,00

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een perceel van 238 m² eigen grond;
- Parkeergelegenheid op eigen oprit;
- Goed geïsoleerde woning met energielabel A, geldig tot 08-08-2028;
- Verwarming en warm water middels C.V.-combiketel van Intergas (2004);
- Voorzien van een WTW-installatie;
- Royale living met fraaie visgraatparketvloer en stijlvolle ingebouwde televisiekast met sfeervolle elektrische haard;
- De tweede verdieping beschikt over twee Velux dakramen, beide voorzien van rolgordijnen;
- Ruime en zonnige achtertuin, gelegen op het zuidoosten;
- Vrij en weids uitzicht over het openbaar groen en de singel aan de voorzijde;
- Gelegen op het gewilde eiland "Parels" in de populaire woonwijk Portland;
- Diverse voorzieningen, waaronder scholen, winkels, openbaar vervoer en sportfaciliteiten op korte afstand.
- Tramverbinding naar Rotterdam op korte afstand;

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.











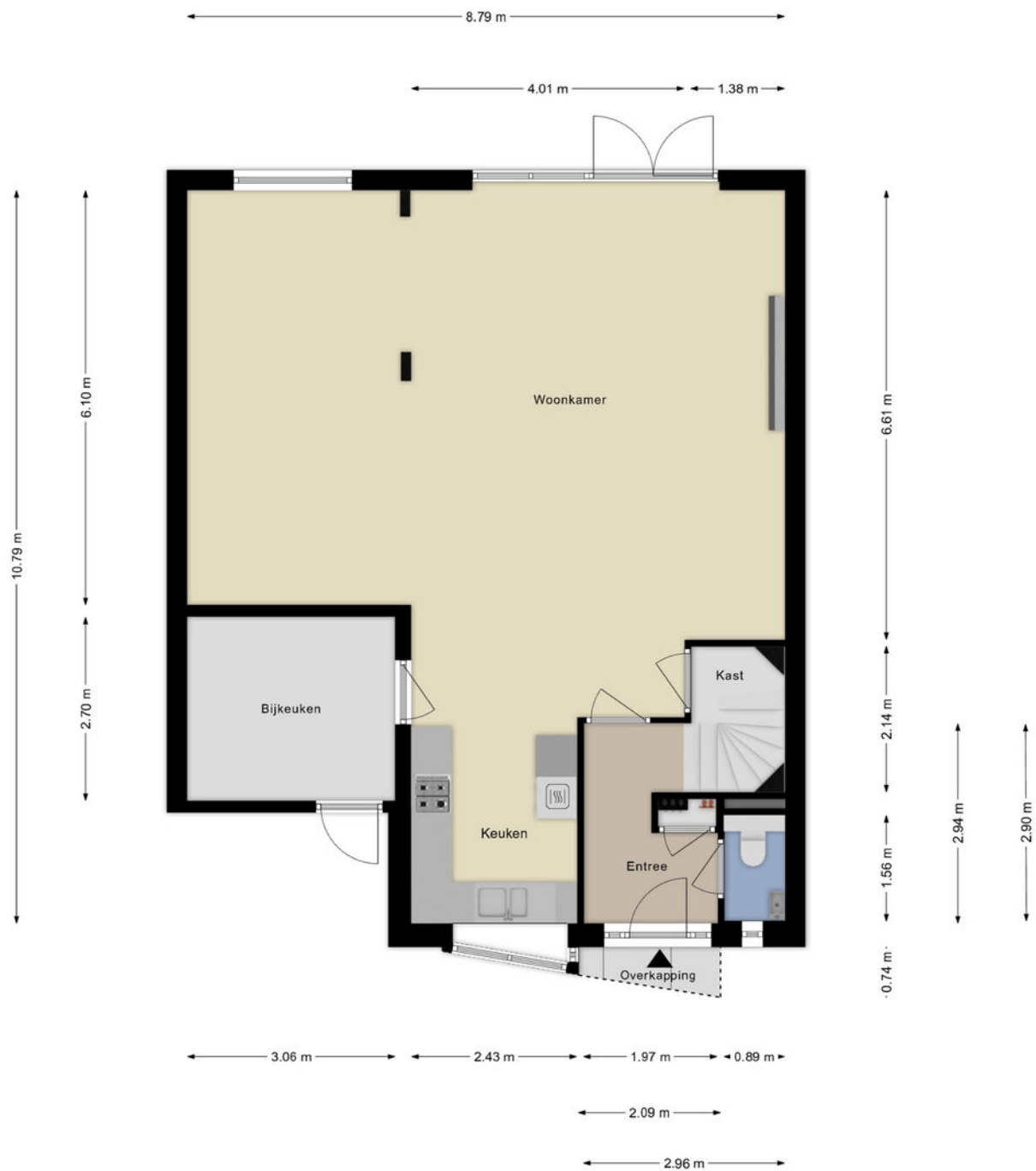


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



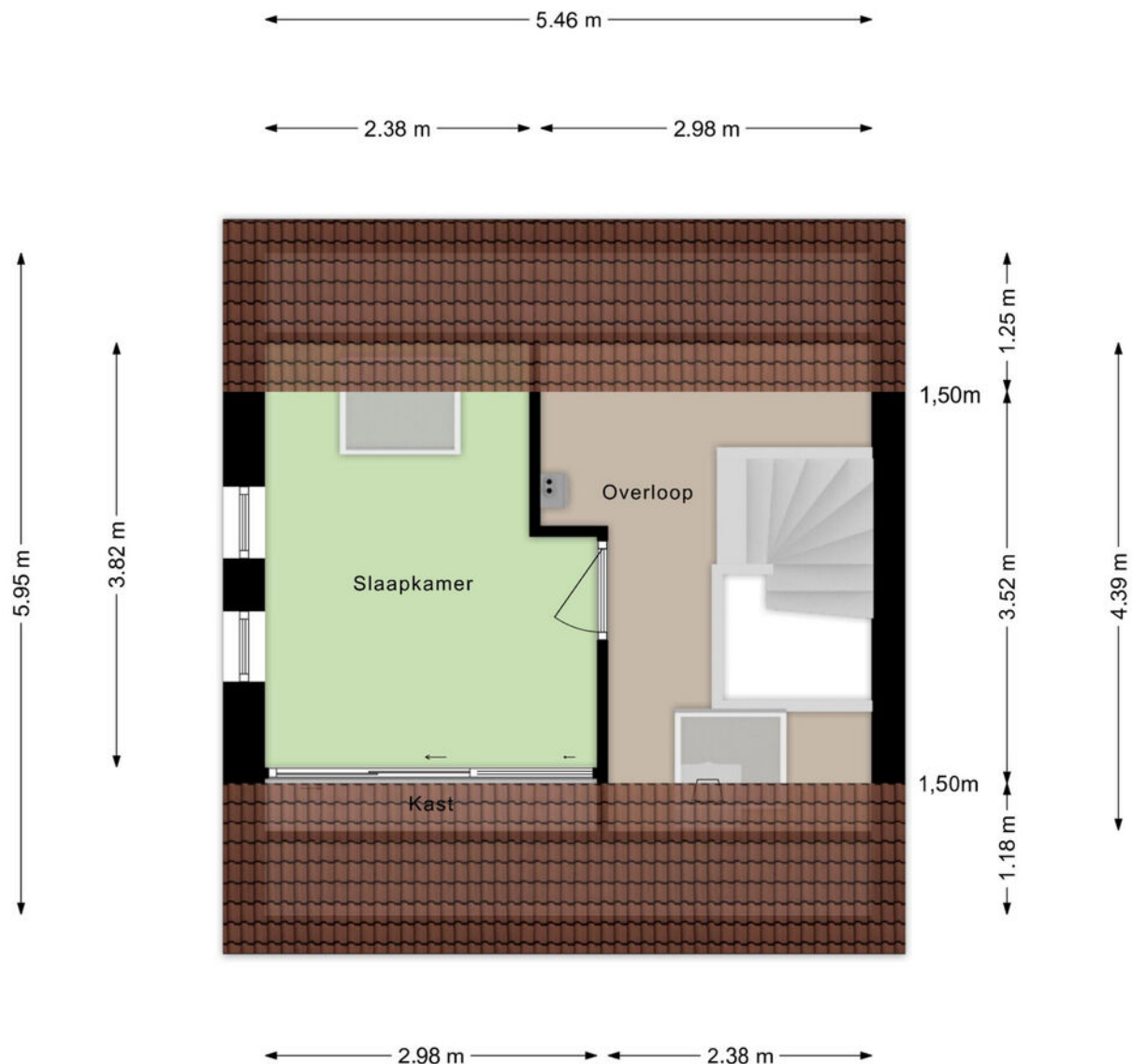
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



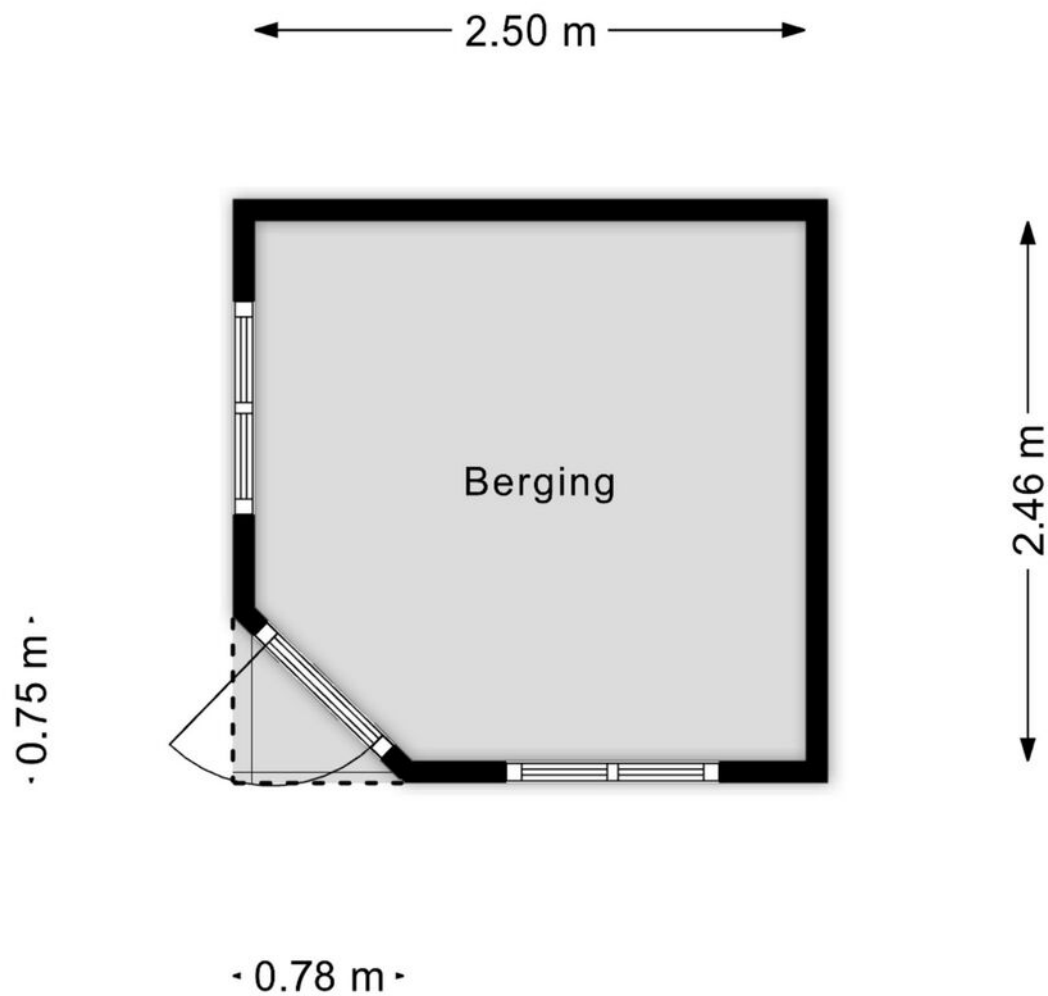
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

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

KADASTRALE KAART



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rhoon Streek B Perceel 2547 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.	kadaster 
---	--	--

WONEN IN PORTLAND

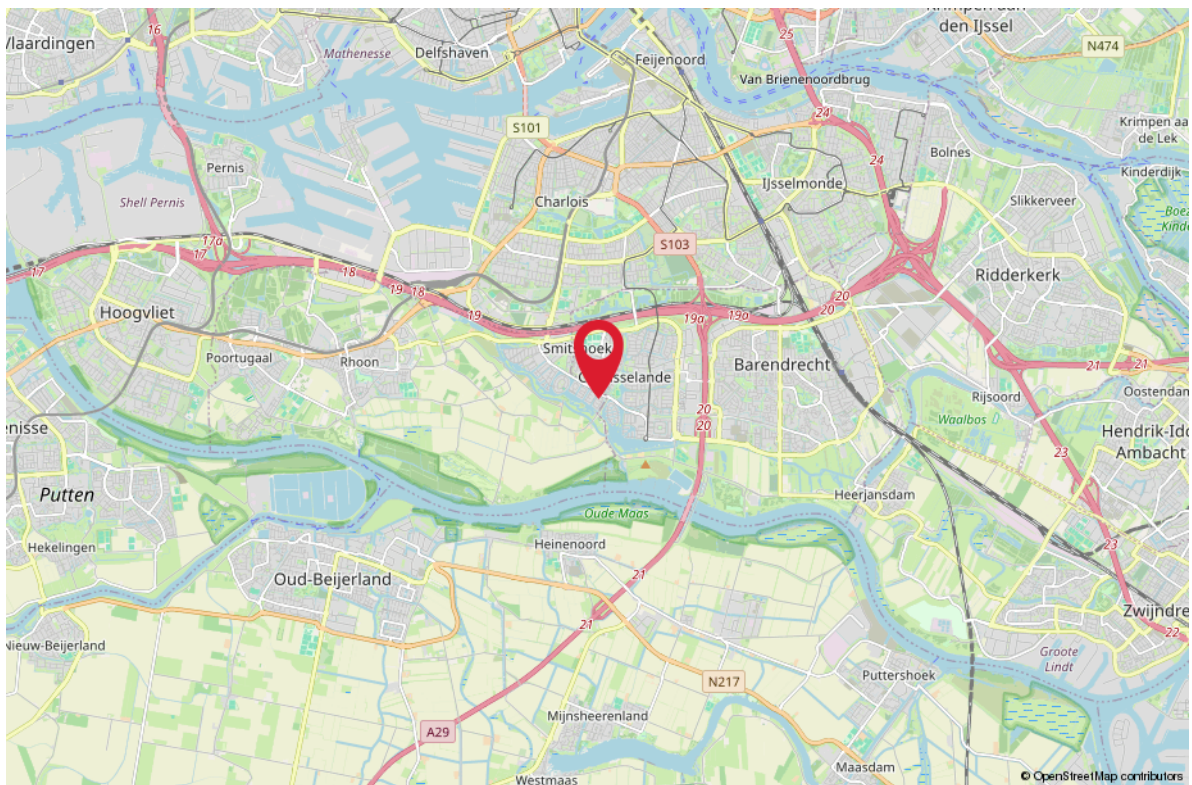
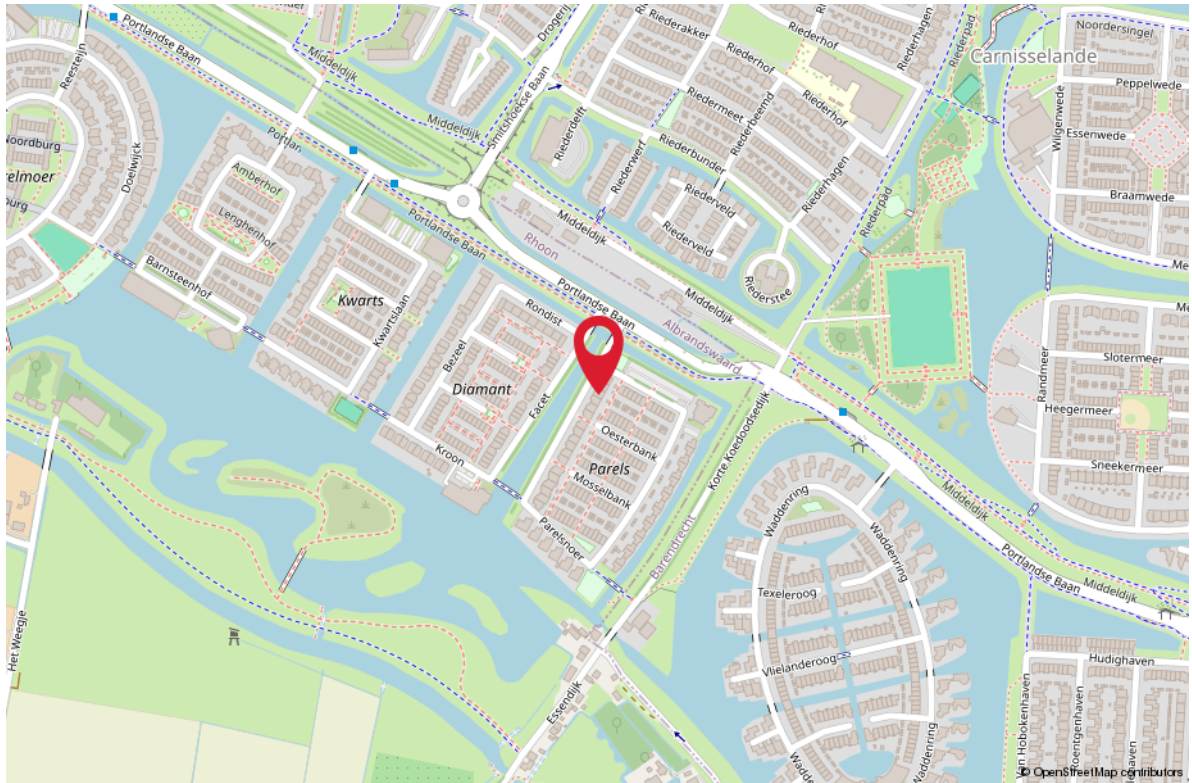
Portland is een woonkern van het dorp Rhoon in de gemeente Albrandswaard, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De naam van de wijk is afkomstig van de naam van de polder waarin deze is gebouwd. Op zijn beurt is deze polder, na de inpoldering aan het einde van de 17de eeuw, vernoemd naar de hoogste titel die Hans Willem Bentinck, heer van Rhoon bezat – graaf van Portland- die hem door koning Willem III was verleend.

In deze waterrijke wijk zijn zes wooneilanden aangelegd die de namen dragen van edelstenen: Amber, Kwarts, Paarlemoer, Onyx, Diamant en Parels. Mede door de zeer fraaie natuur is Portland wellicht een van de mooist denkbare woonlocaties. Er is ook ruimte gemaakt voor winkels en een wijkpark.

Sinds 2000 is Portland onderdeel van gemeente Albrandswaard en samen met Carnisselande van Barendrecht onderdeel van de Vinex-locatie Midden-IJsselmonde. Portland is goed bereikbaar via de Rijkswegen A15 en A29 en via goede openbaar vervoer voorzieningen (bus en tram). De wijk Portland bevindt zich aan de zuidzijde van Rotterdam en ligt tussen de Oude Maas en Nieuwe Maas. Het poldergebied Portland ligt op ca. 10 minuten van Rotterdam.



LOCATIE OP DE KAART



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 REMAX 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.

WAARBORGsom/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. REMAX 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

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?

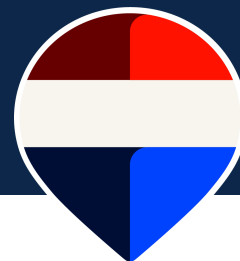
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

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



Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janhein@remax-mg.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

