



Brahmsstraat 49, 2992 EC Barendrecht

Vraagprijs € 1.085.000,- k.k.

Omschrijving

Brahmsstraat 49, 2992 EC Barendrecht

Perfect onderhouden en modern afgewerkte vrijstaande villa in de wijk Nieuweland.

De vrijstaande villa aan de Brahmsstraat 49 in Barendrecht staat op een perceel van ca. 362 m² eigen grond en is door de jaren heen met veel aandacht ingericht en afgewerkt. Binnen tref je een fijne leefruimte met een eigentijdse keuken, vijf ruime slaapkamers en een vergrote luxe badkamer waar werkelijk aan alles is gedacht. Ook praktisch gezien kom je hier niets tekort. Zo kun je meerdere auto's parkeren op eigen terrein en staat achter op het perceel een grote vrijstaande 2-laagse garage. Ideaal voor wie veel bergruimte zoekt, graag klust of droomt van een eigen hobbyruimte of kantoor aan huis. Buiten gaat het woonplezier gewoon verder. De achtertuin ligt op het westen, is strak en verzorgd aangelegd en biedt volop ruimte en privacy met meerdere zitplekken. Dankzij de hoge erfafscheidingen zit je hier heerlijk beschut. Tel daar het energielabel A en de fijne, kindvriendelijke woonomgeving bij op en het plaatje is compleet: wat een heerlijk huis!

De woning ligt in de wijk Nieuweland, een groene en kindvriendelijke wijk in Barendrecht. Hier woon je vrijstaand en rustig, met diverse voorzieningen op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen hoef je niet ver. Zo ligt supermarkt Dirk op loopafstand. Ook voor kinderen zijn er volop mogelijkheden om dichtbij huis buiten te spelen. Zo ligt op steenworp afstand van de woning een ruime, groene speelplek. Ook natuurliefhebbers kunnen in de omgeving goed terecht. De Zuidpolder en het gebied rond de Oude Maas bieden volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Via de A15 en A29 zijn Rotterdam, Dordrecht en omliggende plaatsen gemakkelijk bereikbaar. En reis je liever met het openbaar vervoer? De bushalte is op loopafstand en het NS-treinstation is gemakkelijk aan te fietsen.

Nieuwsgierig geworden? We laten je de woning graag tijdens een bezichtiging bekijken!

KORTE OMSCHRIJVING:

Ruime woonkamer | Veel licht | Sfeervolle haard

Eenmaal binnen valt direct op dat de woning met aandacht is afgewerkt. De hal heeft een lichte uitstraling en via de zwarte deur met glas loop je door naar de leefruimte.

De leefruimte is ruim opgezet, waardoor wonen, koken en eten ieder een eigen plek hebben. De woonkamer is aan de zijkant uitgebouwd en beschikt over grote raampartijen. Aan de voorzijde is voldoende ruimte voor een royale zithoek. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht in de kamer. De haard geeft de woonkamer extra sfeer en heeft een centrale plek in het geheel.

De keuken sluit qua uitstraling mooi aan bij de rest van de begane grond en is eigentijds uitgevoerd met een ruim kookeiland. De keuken biedt volop kast- en werkruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, ingebouwde afzuigkap, wijnkoeler, koffiezetapparaat, magnetron en oven. Dankzij het kookeiland is de keuken niet alleen praktisch ingericht, maar ook een fijne plek om samen te komen. Tijdens het koken kan er gemakkelijk iemand aanschuiven en de open verbinding zorgt ervoor dat de keuken mooi bij de leefruimte betrokken blijft.

Ook voor een grote eettafel is er voldoende ruimte. Of het nu gaat om een ontbijt met het gezin, een uitgebreid diner of een gezellige avond met vrienden, de ruimte leent zich er uitstekend voor. De openslaande deuren naar de achtertuin zorgen bovendien voor een directe verbinding met buiten. Bij mooi weer zet je de deuren open en ontstaat er een fijne verbinding tussen de leefruimte en het terras.

Ruime slaapkamers | Vergrote moderne badkamer | Waskamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie van de in totaal vijf slaapkamers. Alle kamers hebben een fijn formaat en kunnen daardoor ook echt als volwaardige slaapkamer worden ingericht. De hoofdslaapkamer is zeer ruim, beschikt over mooie vaste kastruimte en geeft toegang tot het balkon aan de voorkant. De andere twee kamers zijn natuurlijk helemaal naar eigen wens te gebruiken maar bovenal mooi van formaat. De andere twee slaapkamers liggen op de tweede verdieping. Met vijf slaapkamers in totaal heb je in ieder geval genoeg keuze.

En dan de badkamer. Deze is vergroot en bijzonder smaakvol uitgevoerd. Het brede, zwevende wastafelmeubel is voorzien van twee opbouwwaskommen met wandkranen en een grote spiegel. Daarnaast beschikt de badkamer over een ligbad en een ruime inloopdouche met zowel een regen- als handdouche. De ruimte is tot aan het plafond betegeld met grote tegels in rustige tinten, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling.

Het toilet is separaat van de badkamer, dat is echt een luxe. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een fijne wasruimte met voldoende ruimte voor een wasmachine en droger.

Nog twee slaapkamers | Een ruime bovenverdieping

Ook de tweede verdieping heeft nog genoeg te bieden. Vanaf de overloop bereik je hier nog eens twee ruime slaapkamers, waarmee het totaal op vijf komt. Beide slaapkamers strekken zich uit over de gehele breedte van de woning en bieden daardoor veel ruimte. De schuine dakvlakken geven de kamers een gezellige uitstraling, terwijl er voldoende bruikbare ruimte overblijft voor een bed, kast en bijvoorbeeld een bureau. Onder de schuine dakvlakken kunnen de nodige spullen gemakkelijk uit het zicht worden opgeborgen en beide slaapkamers hebben een vlizotrap waar extra bergruimte op de vliering bereikbaar is.

Achtertuin op het WESTEN | Lang buiten zitten

Ook de tuin verdient zeker aandacht. Er is een verzorgde tuin rondom de woning aangelegd waarbij de achtertuin op westen is gericht. Een prettige plek om na een werkdag buiten te eten of op een zomerse avond wat langer te blijven zitten. De tuin is aangelegd met grote terrastegels, kunstgras en verschillende groene elementen. Leibomen en hoge erfafscheidingen zorgen voor de nodige beschutting en privacy. Er is voldoende ruimte om meerdere zitplekken te creëren.

Tweelaagse garage | Veel meer dan alleen bergruimte

Achter in de tuin staat de grote vrijstaande garage. Deze beschikt over een brede sectionaaldeur en een aparte loopdeur naar de tuin. En er is meer. De garage beschikt namelijk over een verdieping, waardoor je hier aanzienlijk meer ruimte hebt dan in een standaard garage. Voor fietsen, gereedschap, tuinspullen en andere spullen is dus plek genoeg, maar de verdieping leent zich natuurlijk voor tal van doeleinden. Denk bijvoorbeeld aan een extra loungeplek voor kinderen, een grote hobbyruimte of een kantoor aan huis.

BEKNOPT INDELING:

Begane grond:

- Entree/hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de toiletruimte;
- Toiletruimte met wandcloset en fonteintje;
- Ruime woonkamer;
- Open keuken met kookeiland en aansluitend eetgedeelte;
- Bijkeuken met vaste kast en toegang tot buiten.

Eerste verdieping:

- Overloop met vaste kast;
- Slaapkamer 1 met toegang tot het balkon;
- Slaapkamer 2;
- Slaapkamer 3;
- Vergrootte badkamer met ligbad, douche en wastafel;
- Separate toiletruimte;
- Wasruimte.

Tweede verdieping:

- Overloop met vaste kast;
- Slaapkamer 4;
- Slaapkamer 5.

Bijzonderheden:

Vrijstaande woning op een perceel van 362 m² eigen grond;
Energie label A;
Parkeergelegenheid op eigen terrein;
Instapklaar en eigentijds afgewerkt;
Moderne keuken met kookeiland;
Vijf ruime slaapkamers;
Vergrote en modern uitgevoerde badkamer met ligbad én ruime inloopdouche;
Verzorgde achtertuin met gunstige ligging op het westen;
Grote vrijstaande garage verdeeld over twee niveaus;
Bij woningen met een bouwjaar van 2000 of ouder nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst;
Voorkeur oplevering: in overleg.

Algemeen:

Bouwjaar: 1998
Verwarming en warm water: Cv-ketel (Remeha, 2018)
Eigendom: Volle eigendom
Beglazing: Dubbele beglazing
Kozijnen: Houten kozijnen
Achtertuin: Westen

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De informatieverstrekking mag niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Het dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor de over het object verstrekte informatie.

Vraagprijs € € 1.085.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.085.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 582 m ³
Perceel oppervlakte	: 362 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 199 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1998
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen 51 m ² (579 bij 544 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, HR-glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Zonnepanelen, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Remeha (uit 2018, eigendom)

Locatie

Brahmsstraat 49
2992 EC BARENDRECHT





















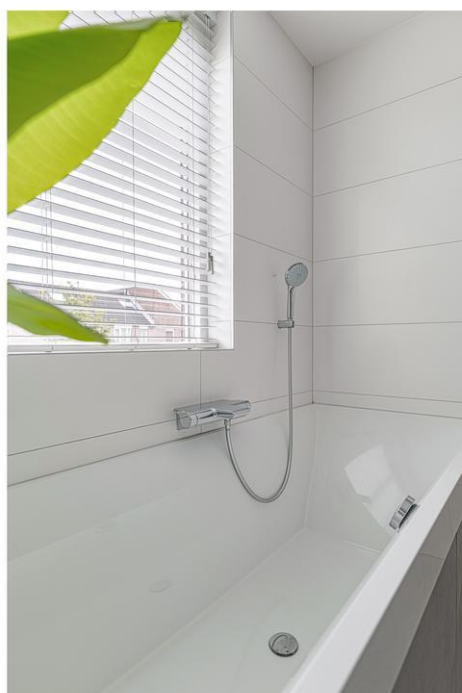
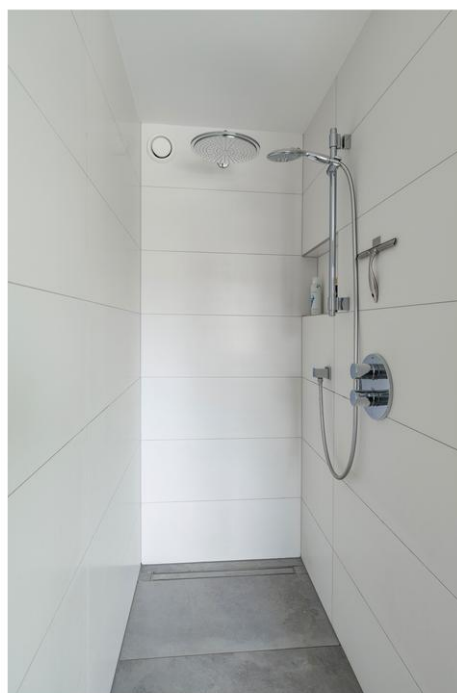
































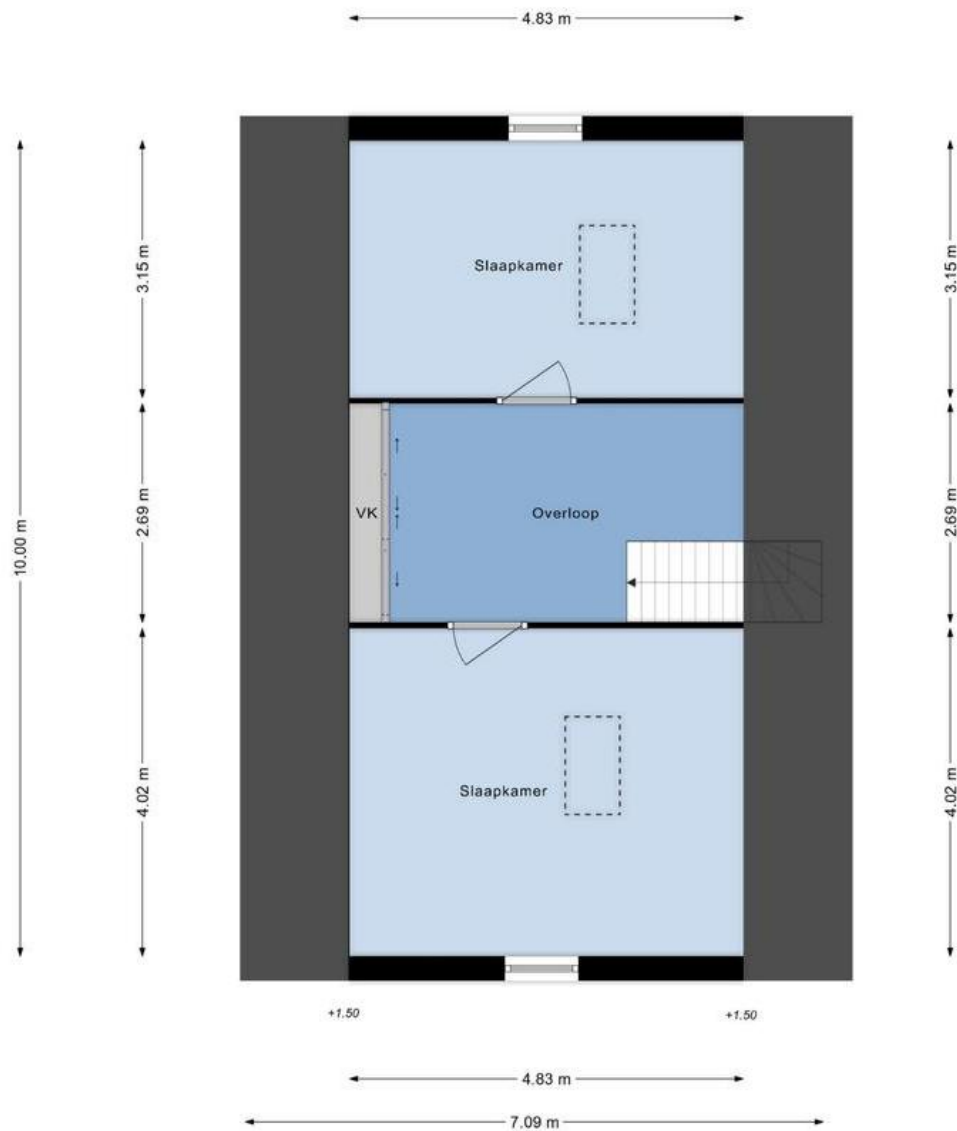
Plattegrond



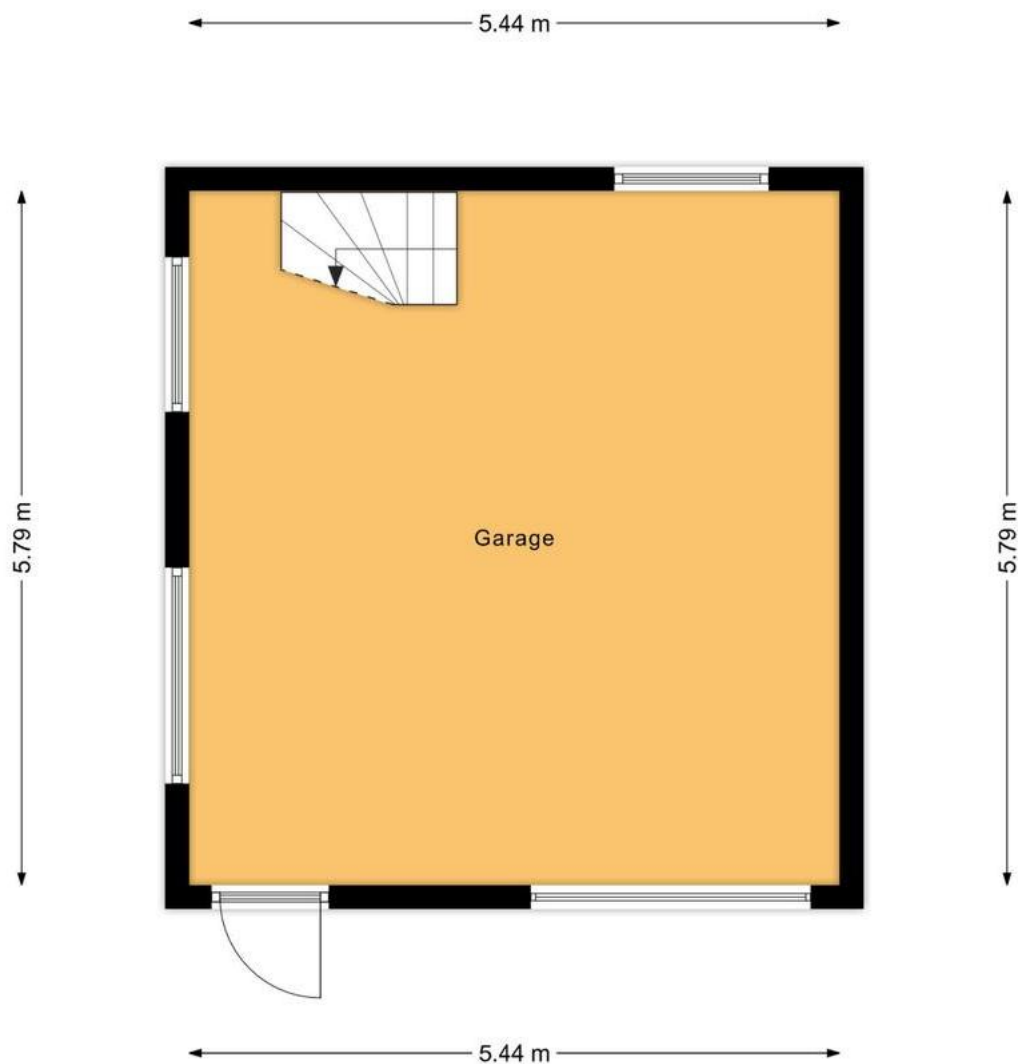
Plattegrond



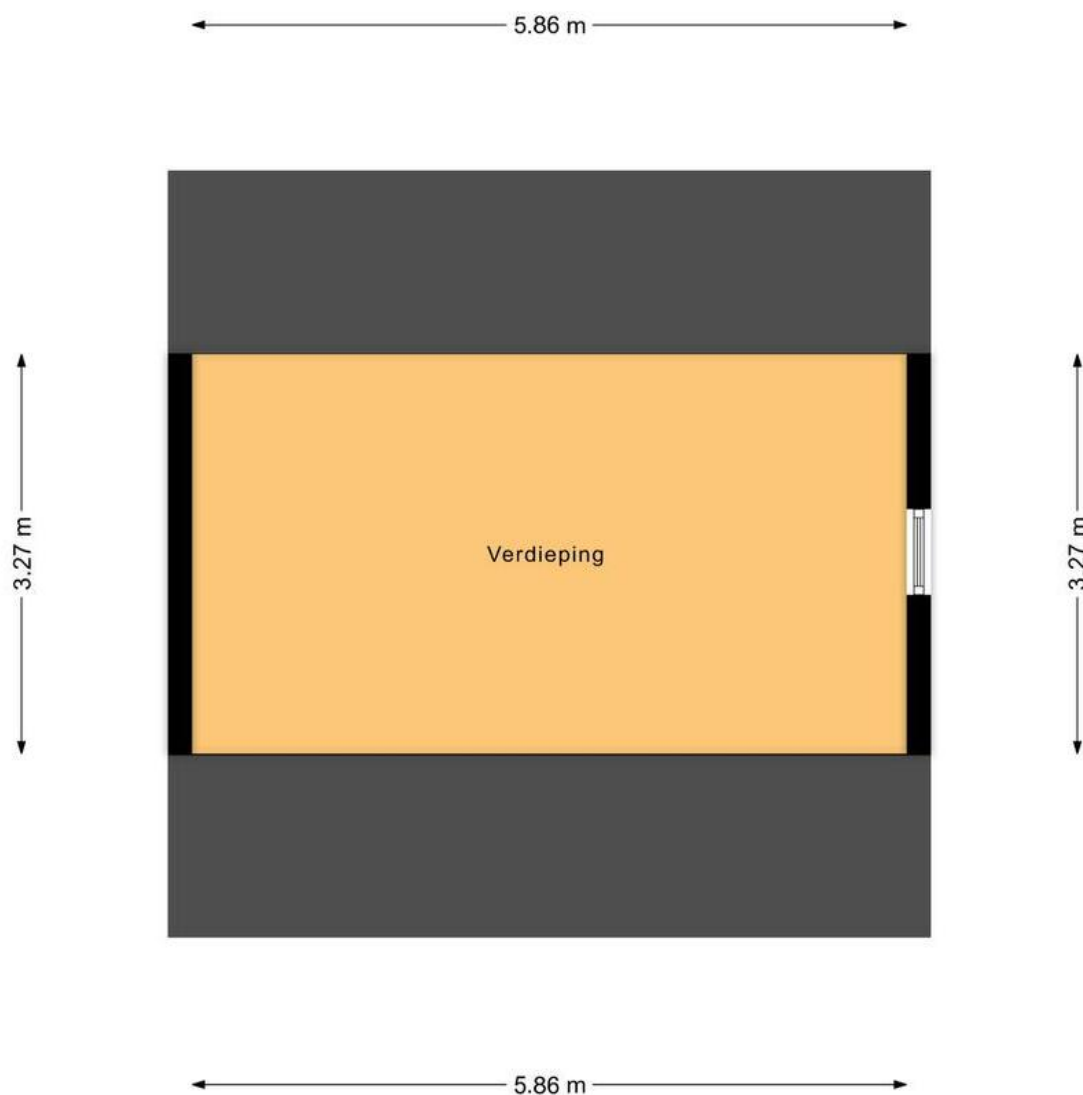
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
- Wijnkoeler	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Zonneboiler	☒	☐	☐	☐
- Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				

Aangenaam!



Maarten Smit

Staat altijd voor je klaar, zeer gedreven als makelaar-taxateur. Trotse papa van Noud, Pip, Seppe en Ot.

Barbera Drinkwaard

Gepassioneerd in het werk als makelaar-taxateur, getrouwd met Rik en trotse mama van Joëlle!

Nikita de Wit

Werkt sinds 2008 in de makelaardij, spreekt graag af met vrienden en zet zich in voor de Roparun.

Quinten Boender

Komt altijd binnen met een lach, slaat graag een balletje op de golfbaan en woont samen met vriendin Elisa.

Kim Bons

Is graag bezig met van alles en nog wat tegelijkertijd. Dit komt goed uit, want ze werkt zowel op de binnen- als buitendienst.

Hilde van der El

Houdt van interieur en styling, kijkt graag mee bij de styling van jouw woning, is getrouwd met Herman en mama van Lot en Sil.

Pauline Muilwijk

Houdt van creativiteit, werkt nauwkeurig en perfectionistisch, en is getrouwd met Walter.

Gerdine Jonas

Laat zich niet gek maken, is humoristisch en staat altijd voor je klaar. Getrouwd met Michel en gaat graag wandelen met hond Jones.

Julia de Vries

Is een gestructureerde chaoot. Bevindt zich het liefst onder de mensen en houdt van een gezellig praatje.

Dominique Kircher

Ambitueus, vriendelijk en nog heel druk met leren tussen de werkdagen door.

Daniëlle de Goeij

De beste in meedenken, naar oplossingen zoeken en een oogje in het zeil houden. Daan staat altijd voor iedereen klaar en houdt van een gezellig praatje!

Beau Wessels

Is niet bang om vragen te stellen en doet dan ook gerust de hele dag! Leert, als nieuweling, snel en start binnenkort met zijn opleiding.



Delta NVM Makelaars
Middenbaan 77
2991 CS, BARENDRECHT
Verlengde Kerkweg 5
2981 GE, RIDDERKERK
Tel: 0180-200 000
E-mail: info@deltamakelaars.nl
<http://www.deltamakelaars.nl>