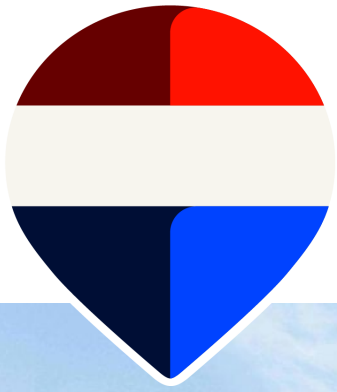




NIJVERHEIDSWEG 26
RHOON



**VRIJSTAAND WONEN IN EEN LUXE
RIETGEDEKTE WONING MET EEN COMPLETE
EN SFEERVOLLE AFWERKING**



An aerial photograph of a Dutch village, likely in the Rhine region, showing traditional houses with gabled roofs, a canal, and lush green fields. The image is used as a background for the text overlay.

WELKOM RHOON

Deze uitzonderlijk fraaie vrijstaande woning is tot in de kleinste details afgewerkt met een ongekend gevoel voor stijl en kwaliteit. De combinatie van moderne accenten, robuuste landelijke elementen en hoogwaardige materialen zorgt voor een woning met karakter én een warme, uitnodigende uitstraling. Hier voelt elke ruimte doordacht, elke afwerking bewust gekozen en ieder detail perfect in balans.

De beleving begint al bij aankomst. Via de gezamenlijk gedeelde toegangsbrug betreedt u het eiland waarop deze woning is gelegen – een bijzonder entreegevoel dat direct exclusiviteit en rust uitstraalt. Op eigen terrein is volop ruimte om meerdere auto's te parkeren, waarna u wordt ontvangen in een woning die verrast met ruimte, licht en een hoogwaardige afwerking.

Binnen vormen de imposante vide, de robuuste Franse houten balken, de zwarte stalen details en zorgvuldig gekozen materialen samen een stijlvol geheel. Grote raampartijen halen buiten naar binnen en zorgen gedurende de dag voor een prachtig lichtspel. De leefruimte is ontworpen om te genieten: van uitgebreid koken in de luxe keuken, ontspannen avonden bij de haard of zomerse dagen waarbij de woonkamer naadloos overloopt in de tuin.

Ook buiten is deze woning volledig afgestemd op comfortabel leven. De recent opnieuw aangelegde achtertuin biedt meerdere sfeervolle plekken om te ontspannen, te dineren of juist in alle rust van de zon te genieten. Onder de royale overkapping achter de woning ontstaat moeiteloos een buitenkamer waar u tot laat in de avond samenkomt, terwijl de tweede overkapping en het zonneterras zorgen voor variatie in gebruik. Dankzij de volwassen beplanting, fraaie cortenstalen elementen en zorgvuldig gekozen materialen ontstaat een tuin met een luxe resortgevoel én optimale privacy.

Een woning waar design, comfort, duurzaamheid en sfeer samenkomen – klaar om iedere dag opnieuw van te genieten.





WOONOPPERVLAKTE

260 m²

INHOUD

866 m³

PERCEELOPPERVLAKE

943 m²

BOUWJAAR

2018

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:
vrijstaande woning

TUINLIGGING:
rondom

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg

















BEGANE GROND:

Via de centrale entree betreedt u de royale hal waar direct de indrukwekkende vide en de hoogwaardige afwerking in het oog springen. De hal vormt het hart van de woning en geeft toegang tot de woonkamer, de wasruimte, berging, meterkast en de stijlvolle toiletruimte.

De toiletruimte is bijzonder sfeervol uitgevoerd met een zwart hangend toilet, fonteintje, indirecte verlichting en een exclusieve wandafwerking met fotobehang – een detail dat direct de toon zet voor de rest van de woning.

De praktische wasruimte beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger en biedt daarnaast volop ruimte voor het drogen van de was en het plaatsen van een strijkopstelling.

De inbandige berging is zowel vanuit de hal als via deuren aan de voor- en rechterzijde van de woning bereikbaar. Ideaal voor fietsen, scooters of extra opslag. Tevens bevinden zich hier de opstelling van de cv-installatie, boiler en de technische installaties voor de zonnepanelen.

Via de imposante zwart stalen openslaande taatsdeuren komt u in de royale woonkamer met open leefkeuken. Dit is zonder twijfel het absolute middelpunt van de woning. De fraaie Franse houten balken, verwerkt in plafond én als robuuste staanders in de ruimte, geven de woonkamer een warme en karaktervolle uitstraling en zorgen tegelijkertijd voor een speelse indeling.

De royale raampartijen rondom zorgen voor een prachtige verbinding met buiten en veel natuurlijke lichtinval. De sfeervolle haard vormt het warme middelpunt tijdens de koudere maanden, terwijl de openschuifdeuren naar de tuin in de zomer zorgen voor één groot leefgebied binnen en buiten. De gehele begane grond is voorzien van een comfortabele pvc-vloer met vloerverwarming. De combinatie van glad stucwerk en exclusief fotobehang geeft iedere ruimte een eigen karakter.

De leefkeuken sluit perfect aan op de woonkamer en vormt een echte ontmoetingsplek. Uitgevoerd in stijlvol matzwart met een lichtgrijs werkblad en voorzien van hoogwaardige Siemens-apparatuur waaronder een espressoapparaat, oven, vaatwasser en een 5-pits gaskookplaat met geïntegreerde downdraft-afzuiging. Daarnaast beschikt de keuken over een Quooker Cube met flexkraan. Dankzij de royale opstelling is er volop werk- en berg ruimte aanwezig en maken de eetbar en sfeervolle spotverlichting het geheel compleet.



Vanuit de keuken bereikt u de eerste badkamer en de aangrenzende slaap-/werkkamer op de begane grond. Deze multifunctionele ruimte is ideaal als thuishkantoor, logeerkamer of gelijkvloerse slaapkamer en beschikt via een draaikiepdeur over directe toegang tot het terras.

De badkamer is volledig in lijn met de stijlvolle uitstraling van de woning uitgevoerd met een zwart stalen deur, een zwart houten wastafelmeubel met dubbele waskommen en een royale inloopdouche. Grijs wand- en vloertegels, een indrukwekkende accentwand met fotobehang en zwarte kranen met regendouche maken dit tot een ruimte met echte hotelallure.

De achtertuin is recent volledig opnieuw aangelegd en biedt een uitzonderlijk compleet buitenleven. Onder de royale overkapping direct achter de woning geniet u van lange zomeravonden, terwijl de vrijstaande overkapping achter in de tuin een tweede sfeervolle plek creëert. Het zonneterras met grote Schellevis-tegels en de luxe Padouk vlonder maken het geheel compleet.

Met drie volwassen esdoorns, een groene haag voor privacy, cortenstalen plantenbakken met siergrassen en een groot kunstgrasgedeelte is de tuin onderhoudsvriendelijk én bijzonder fraai aangelegd. Achterin bevindt zich bovendien een dubbele houten berging uitgevoerd in zwart rabat. En indien gewenst is er zelfs een aansluiting aanwezig voor een heerlijke buitendouche.

EERSTE VERDIEPING:

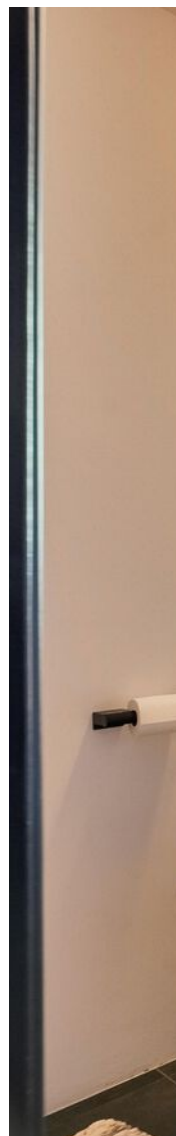
Via de prachtig afgewerkte trap met pvc-bekleding, geïntegreerde verlichting en zwart stalen trapleuningen bereikt u de eerste verdieping.

Hier bevinden zich drie slaapkamers en de tweede badkamer.

Slaapkamer 1 en 2 liggen aan weerszijden van de woning en beschikken beide over twee Velux dakramen, extra ramen in de zijgevel en op maat gemaakte lage kasten. Hierdoor ontstaat een prettige combinatie van ruimte, licht en praktische opbergmogelijkheden. U heeft hier de mogelijkheid om de slaapkamers te splitsen en hierdoor extra (slaap) kamers te realiseren.

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de achterzijde en wordt momenteel gebruikt als luxe inloopkast, maar kan uiteraard ook uitstekend dienstdoen als extra slaapkamer, hobbyruimte of werkplek.

De tweede badkamer is opnieuw uitgevoerd met een hoog afwerkingsniveau en sluit volledig aan op de stijl van de woning. Deze ruimte beschikt over een zwart houten wastafelmeubel met dubbele waskommen, een royale inloopdouche met regendouche en stijlvolle zwarte glazen deur, een tweede hangend toilet en comfortabele vloerverwarming. De grijze tegelafwerking in combinatie met een exclusieve wandafwerking met fotobehang zorgen voor een luxe en rustige uitstraling.





DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2018
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	240 m ²
Perceeloppervlakte	943 m ²
Inpandige bergruimte	19 m ²
Externe bergruimte	15 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	50 m ²
Inhoud	866 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

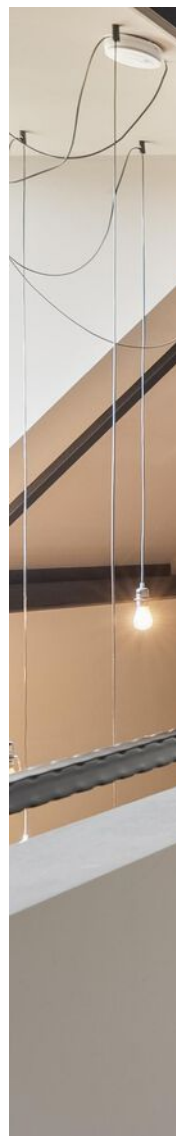
WOZ-waarde	€ 1.340.000,-
OZB (eigenaar)	€ 1.285,-
Waterschapslasten	€ 594,-
Afvalstoffenheffing/riool	n.b.
Energie-/ waternota p.m.	€ 239,- / € 22,-

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande villa met unieke eilandbeleving en eigen toegangsbrug
- Hoogwaardige combinatie van landelijke charme en modern design
- Rietgedekte gebroken kap gecombineerd met metselwerk en Zweeds gepotdekseld rabat
- Imposante vide en robuuste Franse houten balken als echte blikvangers
- Luxe leefkeuken met Siemens inbouwapparatuur en Quooker Cube
- Twee stijlvolle badkamers waarvan één op de begane grond
- Volledig voorzien van vloerverwarming op de begane grond
- Hoogwaardige onderhoudsvrije kunststof kozijnen met houtnerfstructuur
- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, overkappingen en automatisch bewateringssysteem
- Laadpaal voor de auto aanwezig aan de voorzijde(aansluiting voor een tweede laadpaal aanwezig)
- Nagenoeg de gehele woning en tuin zijn voorzien van Philips Hue verlichting
- 24 zonnepanelen met een opbrengst van circa 7.800 kWh per jaar

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.

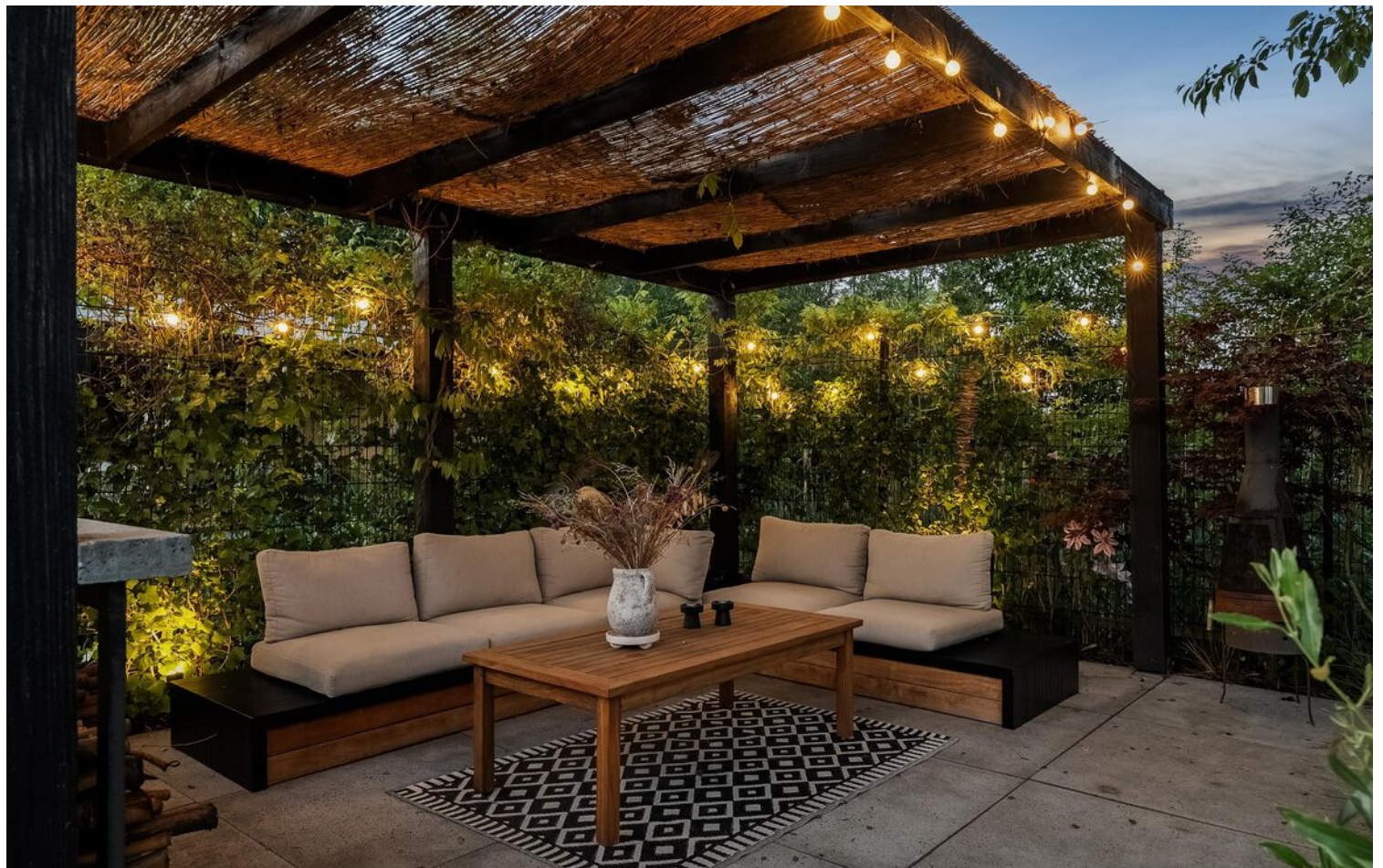










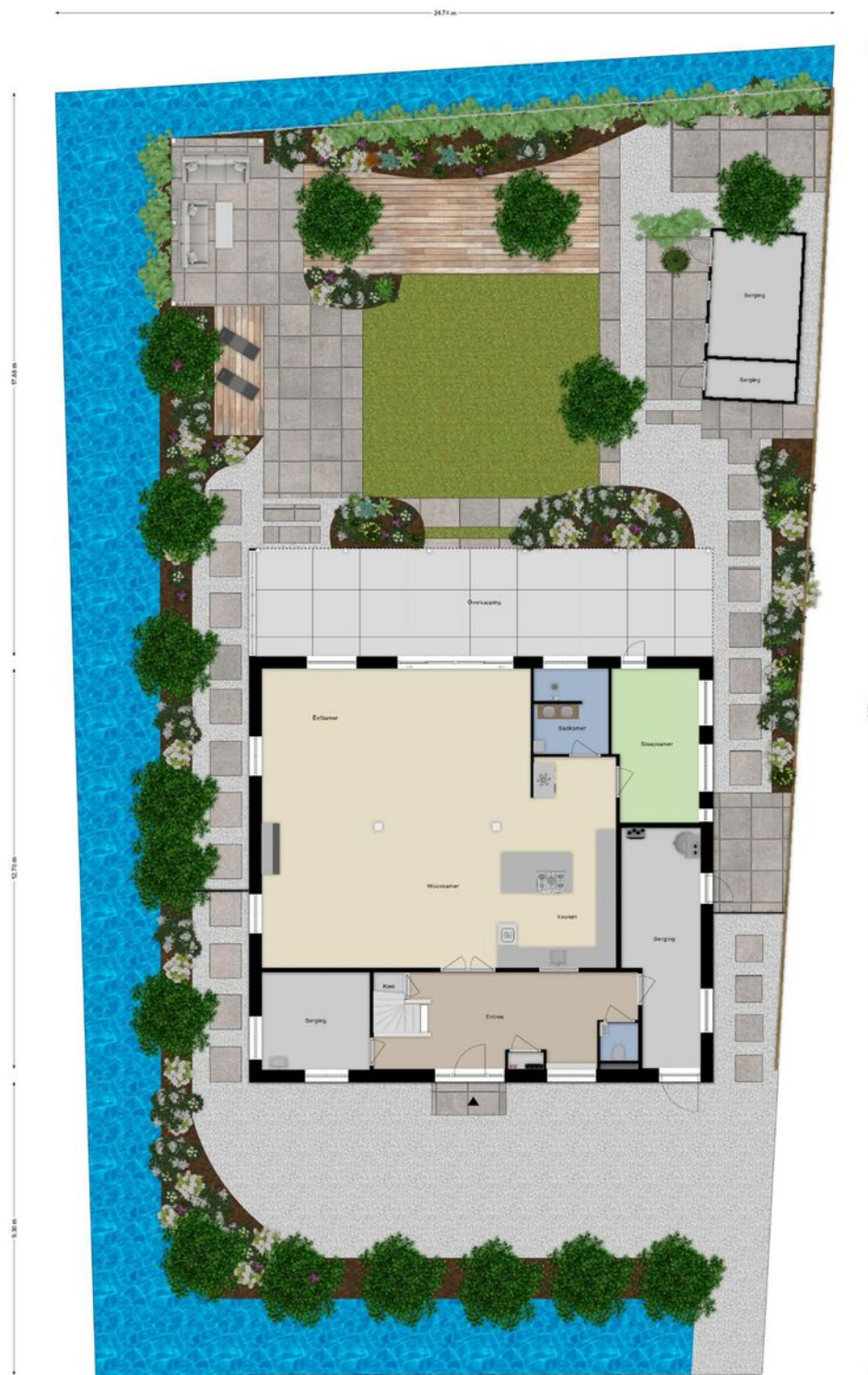








PLATTEGROND

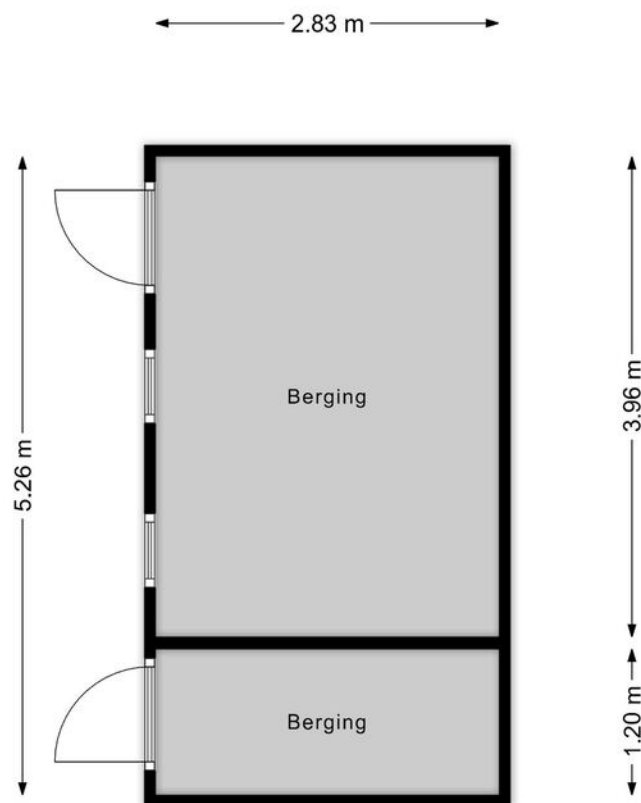


PLATTEGROND



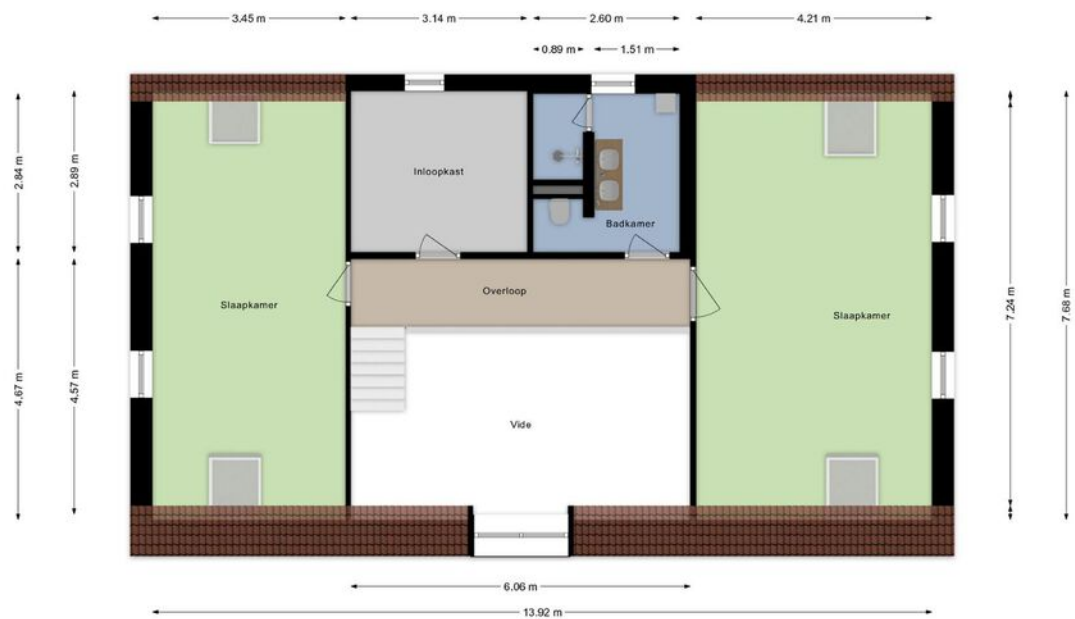
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

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.

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 gedeponeerd 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 bouwkwaliiteit 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

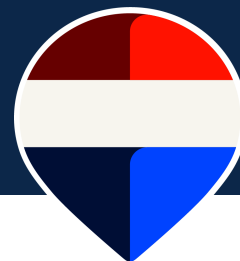


GET IT ON
Google Play



REMAX
MAKELAARSGROEP

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

