

Welkom thuis.



KLEIDIJK 11 • RHOON



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met garage, slaapkamer op de begane grond en een FANTASTISCHE tuin – een unieke woning voor wie nét iets anders zoekt.

Aan de landelijke Kleidijk, midden in de karakteristieke lintbebouwing van Rhoon, staat deze sfeervolle 2-onder-1-kapwoning. Een woning waar karakter, rust en ruimte samenkomen. Het absolute hoogtepunt is zonder twijfel de weelderige tuin. Hier geniet u van optimale privacy, volwassen groen en talloze mogelijkheden om het buitenleven in alle seizoenen te beleven. Of u nu droomt van lange zomeravonden op het terras, een moestuin, speelruimte voor kinderen of simpelweg een oase van rust; deze tuin biedt het allemaal.

De woning combineert haar authentieke uitstraling met eigentijds wooncomfort. Dankzij de slaapkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig, terwijl de verdieping extra ruimte biedt.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1920
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp (Remeha, 2011)



woonoppervlakte
103 m²



perceeloppervlakte
367 m²



inhoud
371 m³



aantal woonlagen
2



slaapkamers
3



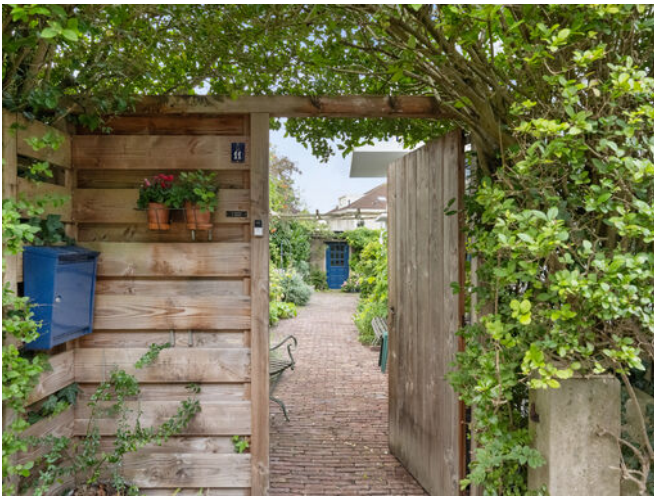
badkamer
1



in pandige ruimte
-











Begane grond

Via de entreehal, komt u in de sfeervolle woonkamer met aansluitend de royale woonkeuken. Openslaande deuren zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin, waardoor buiten een vanzelfsprekend verlengstuk van de leefruimte wordt.

De woonkeuken is in 2025 volledig vernieuwd. Het composiet werkblad geeft de keuken een luxe uitstraling. De begane grond is afgewerkt met houten vloerdelen die perfect passen bij het karakter van de woning.

Via een tussenhal met toiletruimte bereikt u de slaapkamer op de begane grond. Deze is voorzien van comfortabele vloerverwarming en beschikt over een geïsoleerd dak met nieuw dakbeshot. Aansluitend bevindt zich de complete badkamer.





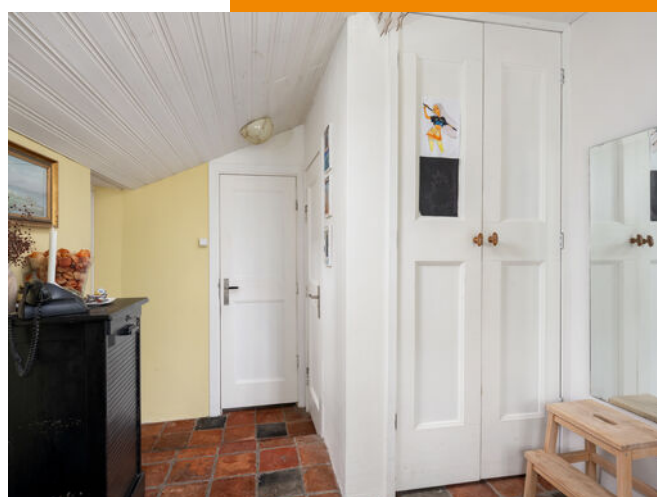
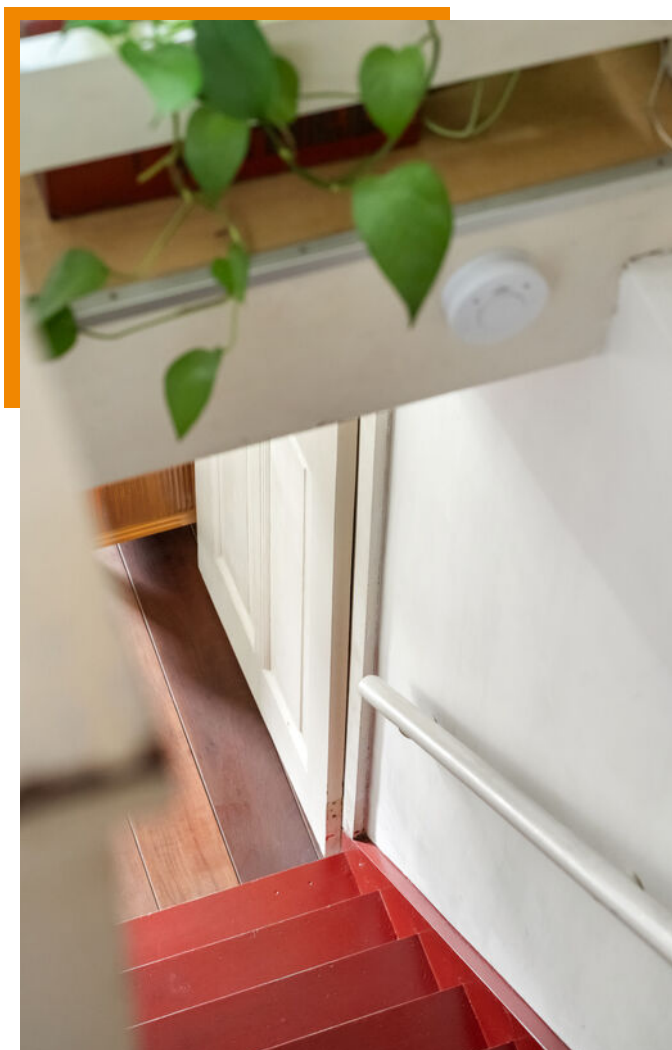


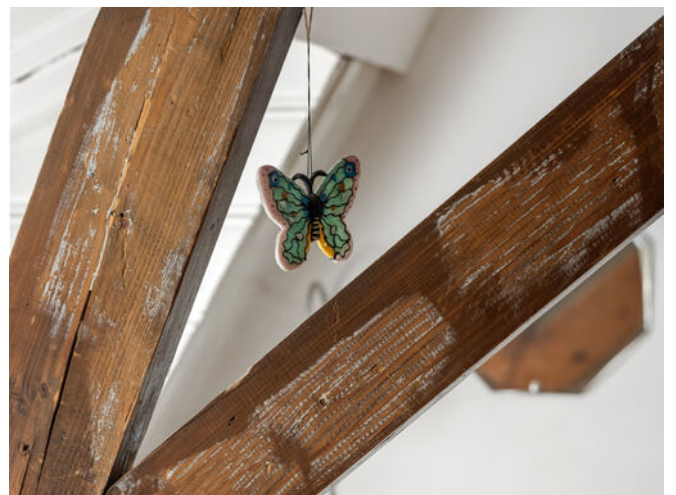
1e verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een praktische inloopkast en een balkon, waarvan zowel de deur als het balkonhek in 2024 zijn vernieuwd.



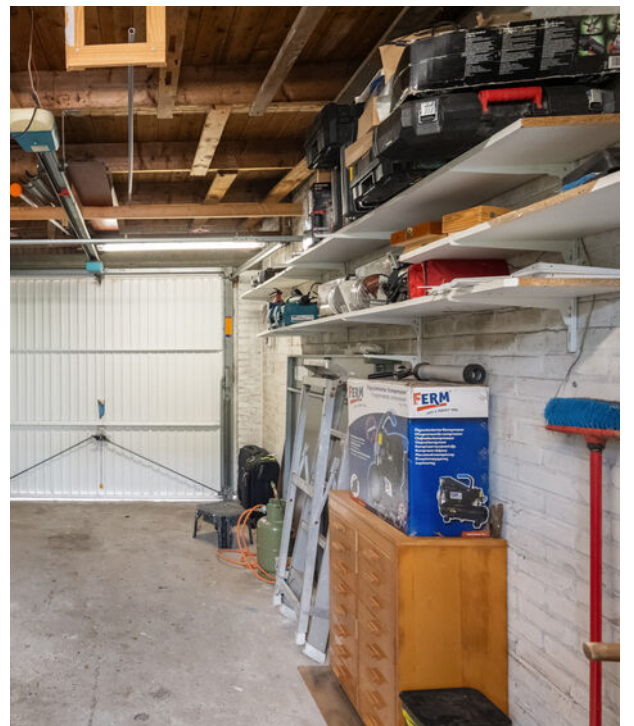
De tweede slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde, waardoor een lichte en comfortabele kamer is ontstaan.





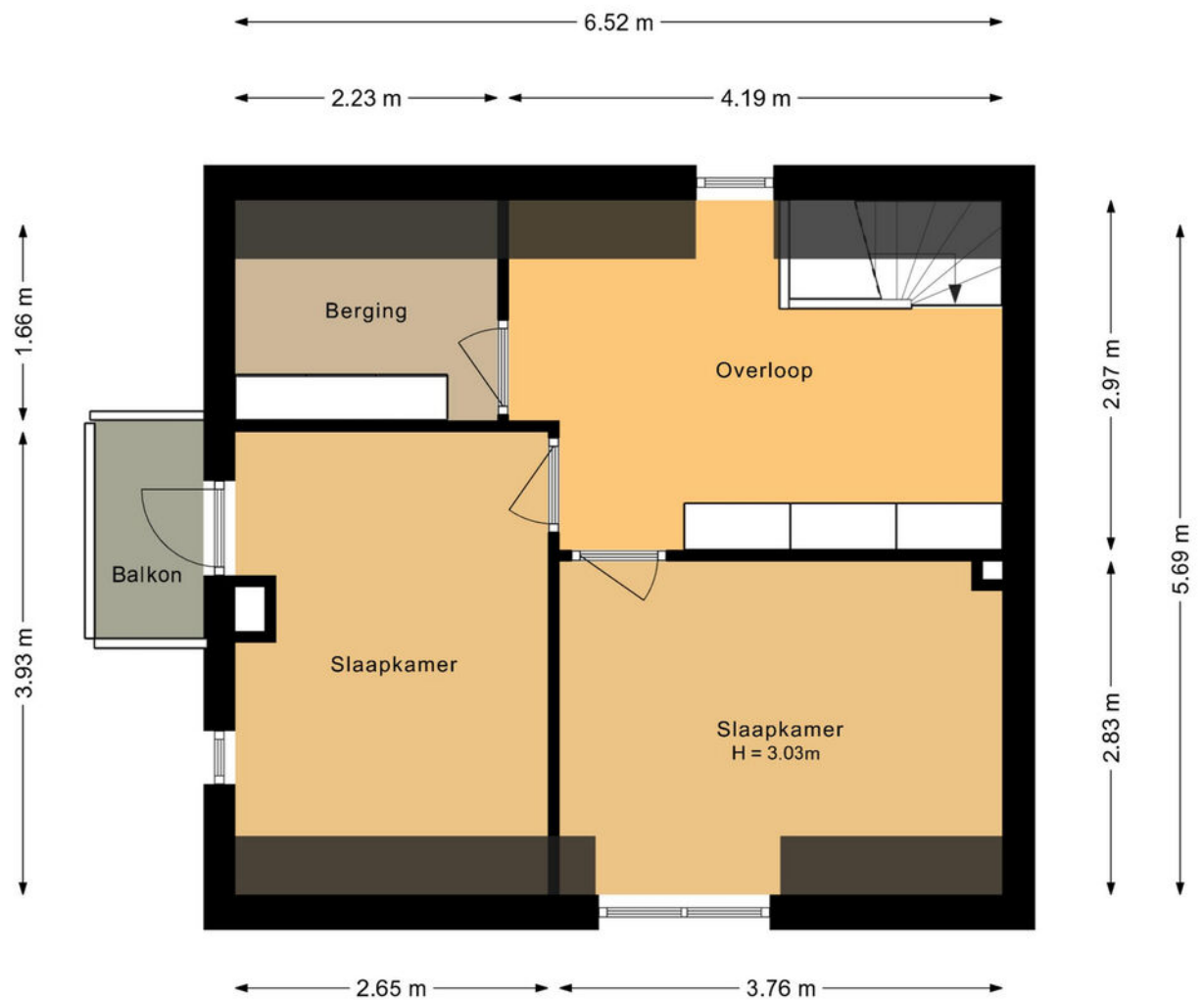




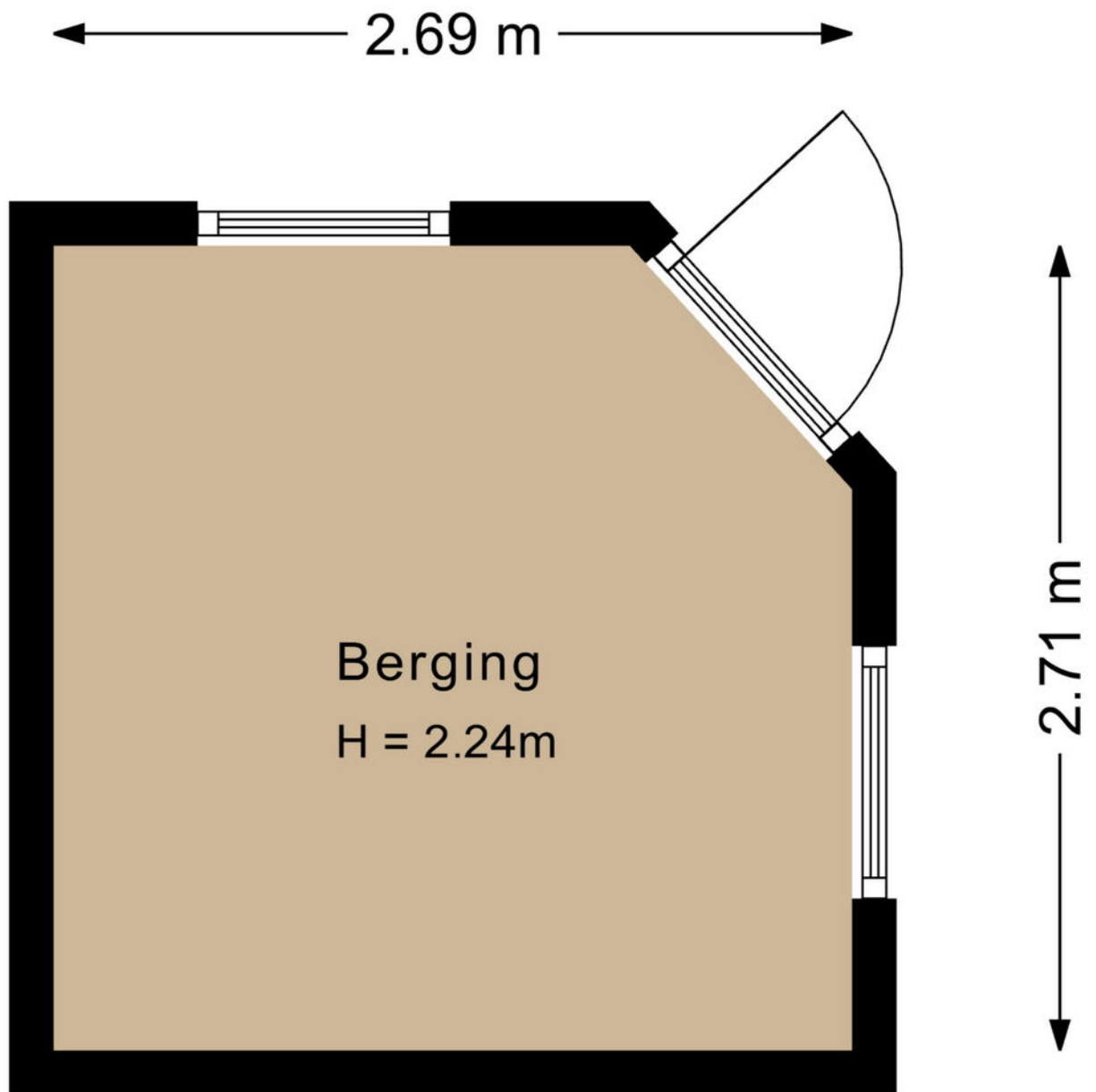




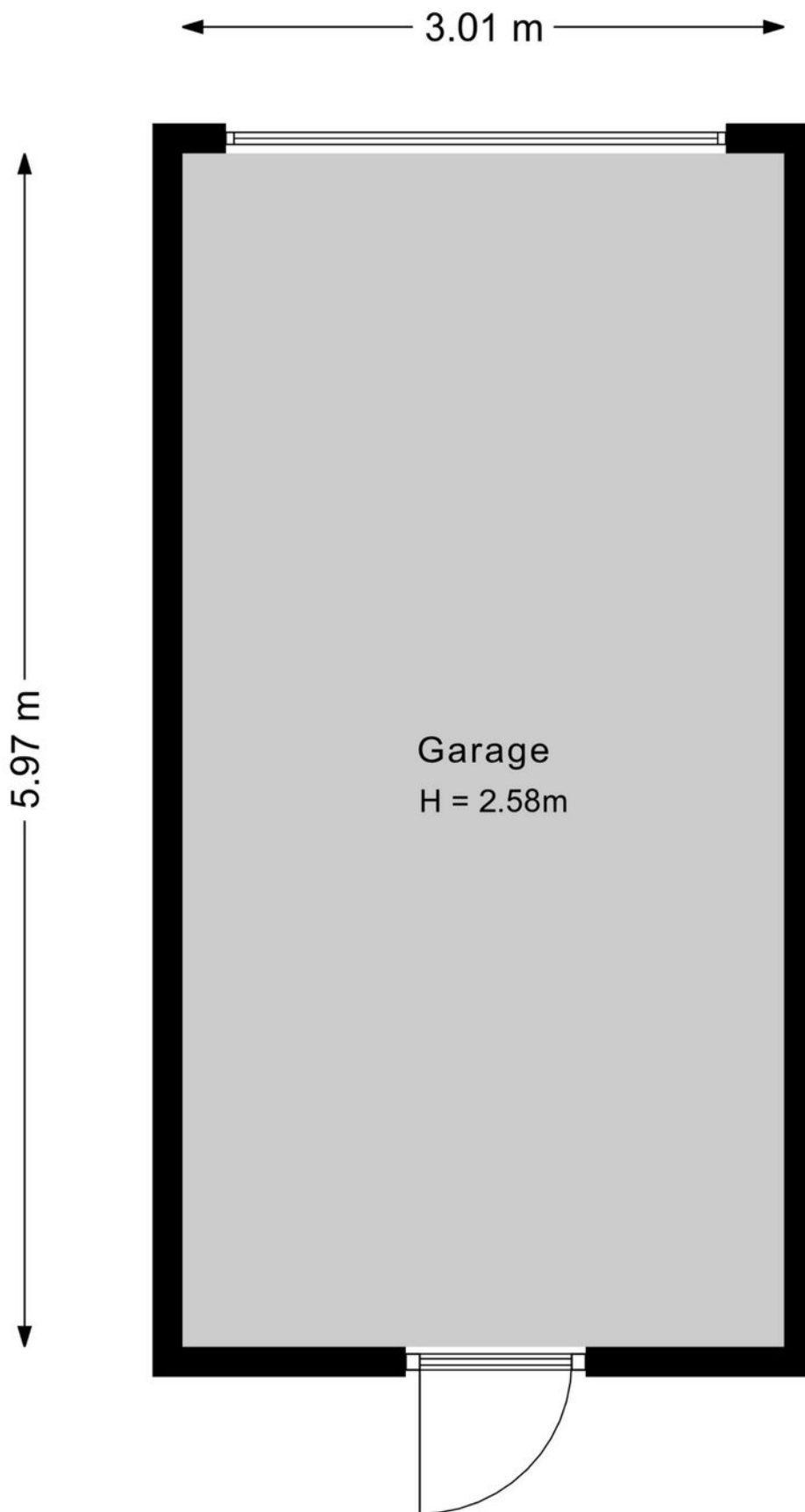
Plattegrond



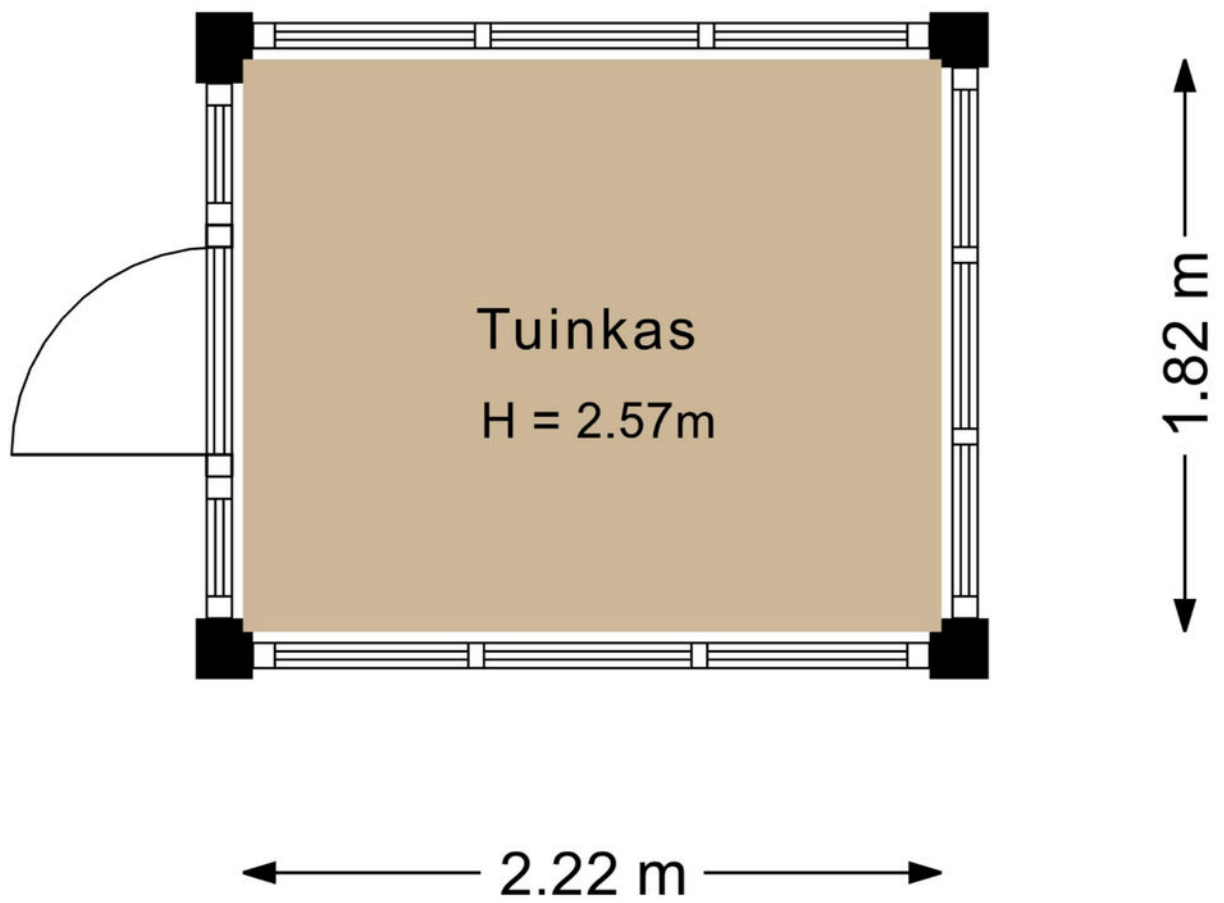
Plattegrond



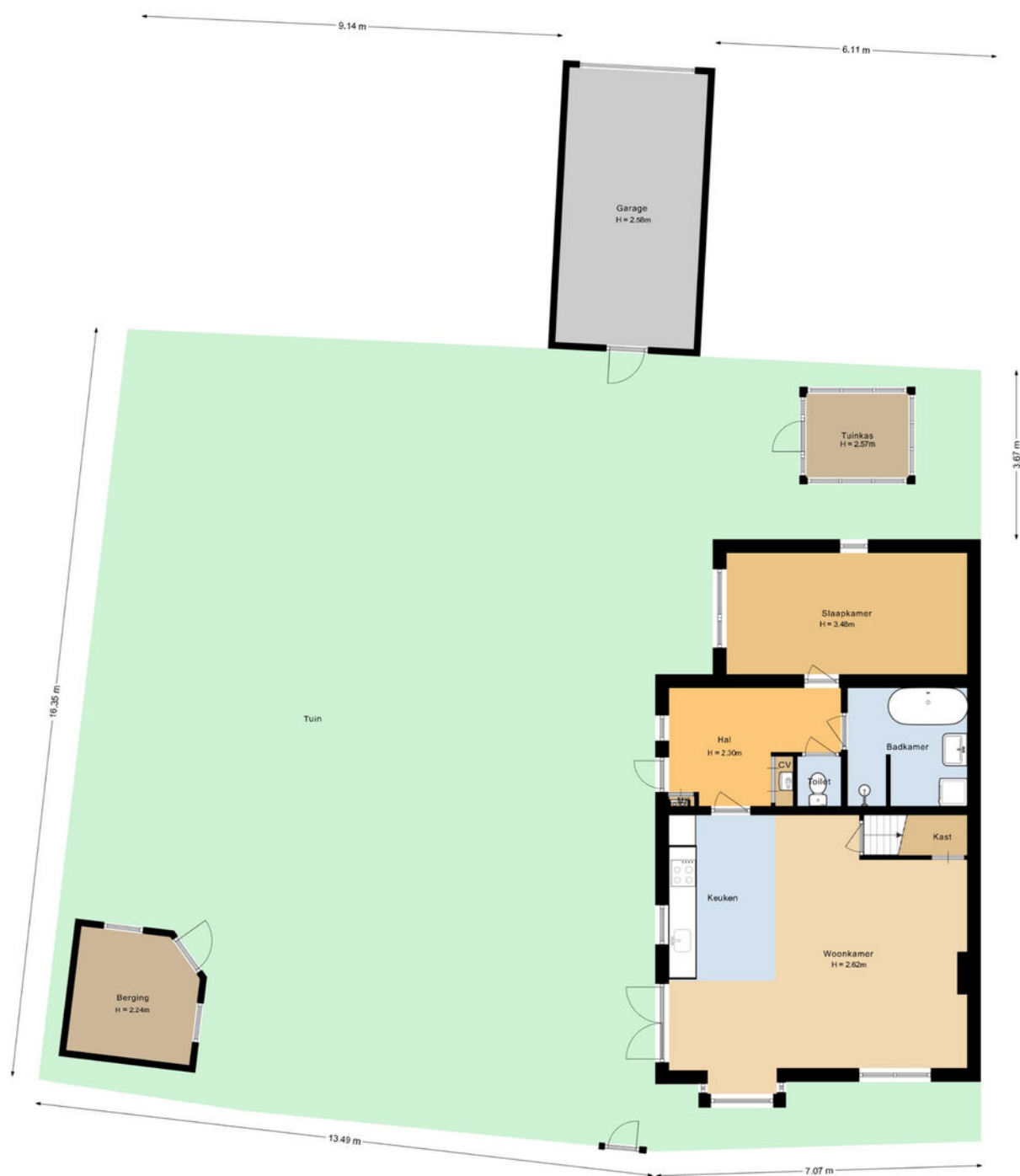
—
Plattegrond



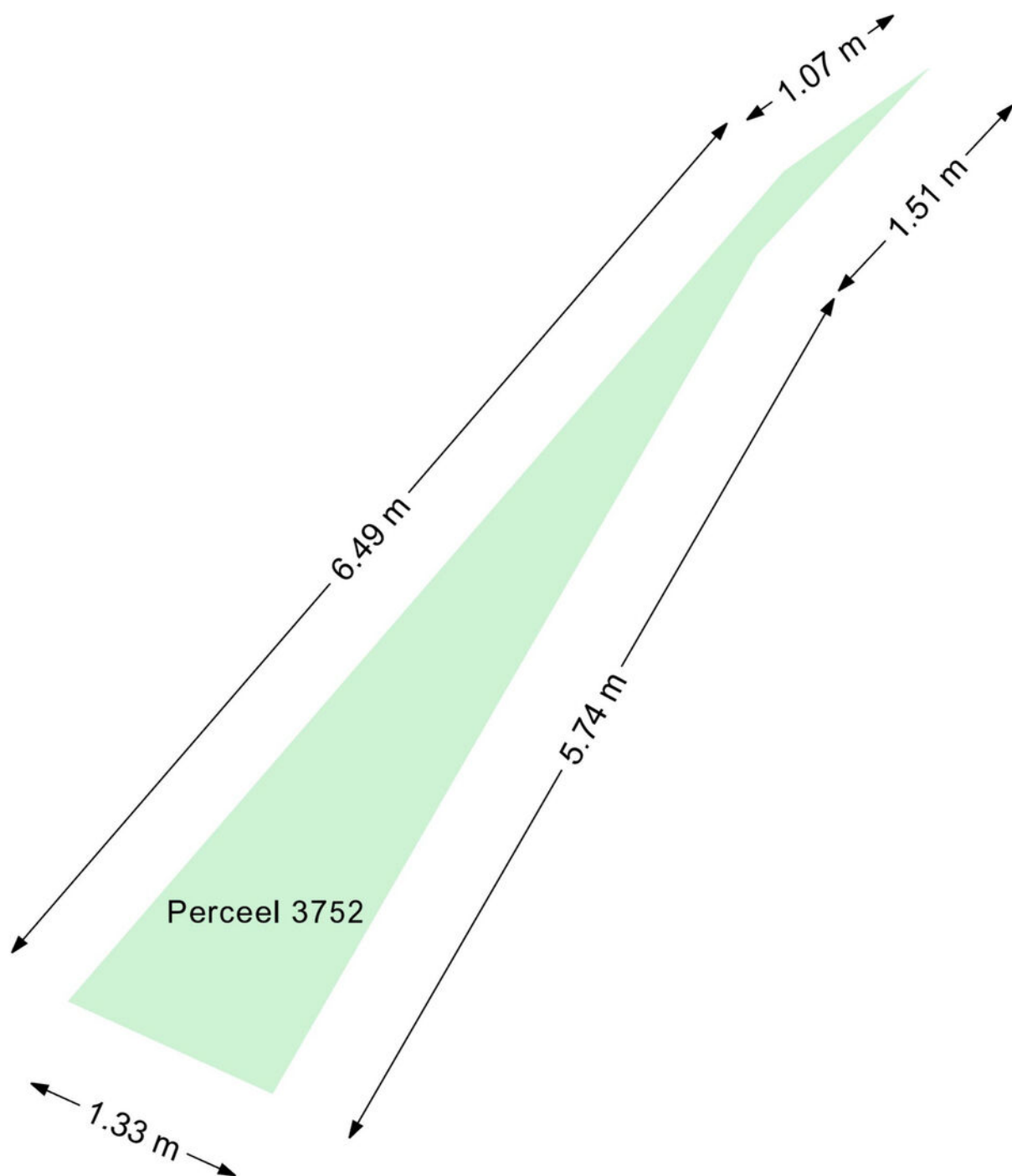
 Plattegrond



—
Plattegrond



Plattegrond



—
Plattegrond

Volledige woning informatie

Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met garage, slaapkamer op de begane grond en een FANTASTISCHE tuin – een unieke woning voor wie nét iets anders zoekt.

Aan de landelijke Kleidijk, midden in de karakteristieke lintbebouwing van Rhoon, staat deze sfeervolle 2-onder-1-kapwoning. Een woning waar karakter, rust en ruimte samenkomen. Het absolute hoogtepunt is zonder twijfel de weelderige tuin. Hier geniet u van optimale privacy, volwassen groen en talloze mogelijkheden om het buitenleven in alle seizoenen te beleven. Of u nu droomt van lange zomeravonden op het terras, een moestuin, speelruimte voor kinderen of simpelweg een oase van rust; deze tuin biedt het allemaal.

De woning combineert haar authentieke uitstraling met eigentijds wooncomfort. Dankzij de slaapkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig, terwijl de verdieping extra ruimte biedt. Bovendien is de woning verrassend energiezuinig dankzij de aanwezigheid van een warmtepomp (2024), 16 zonnepanelen en diverse isolerende voorzieningen.

INDELING

BEGANE GROND:

Via de entreehal, met meterkast en de opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha, bouwjaar 2011), komt u in de sfeervolle woonkamer met aansluitend de royale woonkeuken. Openslaande deuren zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin, waardoor buiten een vanzelfsprekend verlengstuk van de leefruimte wordt.

De woonkeuken is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd met o.a. hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en een vlakscherm afzuigkap. Het composiet werkblad geeft de keuken een luxe uitstraling. De begane grond is afgewerkt met houten vloerdelen die perfect passen bij het karakter van de woning.

Via een tussenhal met toiletruimte bereikt u de slaapkamer op de begane grond. Deze is voorzien van comfortabele vloerverwarming en beschikt over een geïsoleerd dak met nieuw dakbeschot. Aansluitend bevindt zich de complete badkamer met een ligbad, douche, wastafel en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

1E VERDIEPING:

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een praktische inloopkast en een balkon, waarvan zowel de deur als het balkonhek in 2024 zijn vernieuwd. De tweede slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde, waardoor een lichte en comfortabele kamer is ontstaan.

TUIN EN GARAGE:

Ook buiten ontbreekt het niet aan ruimte. Vanuit de indrukwekkende tuin loopt u de garage in, die volop mogelijkheden biedt voor het stallen van een auto of het uitoefenen van een hobby. Opbergen van fietsen kan in de houten schuur (2023). Voor de tuinliefhebber is er een houten kas (2024).

De combinatie van de landelijke ligging, de uitzonderlijk groene en privacyrijke tuin, de karakteristieke uitstraling en de duurzame voorzieningen maakt dit een woning waar u jarenlang met veel plezier kunt wonen.

FUNDERING:

Eengezinswoning met indicatie Geen verhoogd risico (A, B, C)

Voor deze eengezinswoning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

DISCLAIMER:

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten

ALGEMEEN:

- het bouwjaar is 1920
- de perceelgrootte bedraagt totaal 367 m2, bestaande uit 3 kadastrale nummers: Rhoon, A 3749, 3750 en 3753
- de woonoppervlakte bedraagt 103 m2
- er zijn 16 zonnepanelen aanwezig en een warmtepomp (bouwjaar 2024)
- de groepenkast is vernieuwd
- in de koopovereenkomst zal een ouderdoms- en een asbestclausule worden opgenomen
- de notariële overdracht dient bij voorkeur plaats te vinden bij Van Leeuwen Notariaat in Rhoon
- oplevering: in overleg

ENTHOUSIAST?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze fraaie woning. Je eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij je langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

DE MOOIESTE HUIZEN KOOP JE BIJ OOMS. DIT HUIS BEWIJST HET.

BIJZONDERHEDEN:

* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

Woning - Interieur

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- badkamerverlichting

X

- garage en schuur

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- kast onder de trap

X

- inloopkast op de slaapverdieping

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- plavuizen

X

- Marmoleum

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp (hybride)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Blijft achter Gaat mee Ter overname

stopcontact tuin	X
------------------	---

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X
-------------------	---

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X
--	---

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X
------------------------	---

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X
-------------------------------------	---

(Broei)kas	X
------------	---

vijver met waterval(letje)	X
----------------------------	---

pergola	X
---------	---

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten	
------------------------	--

- (sier)hek	X
-------------	---

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Barendrecht op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Han Bruning

Register Makelaar en Taxateur o.z. – Partner

06-53398421
088-4240153 | h.bruning@ooms.com



Yvonne Overhand

Register Makelaar – Partner

06-51597940
088-4240154 | y.overhand@ooms.com



Gert-Jan Lodder

Financieel Adviseur

06-53384495
088-4240151 | g.lodder@ooms.com



Astrid van de Pol-Fricke

Commercieel Binnendienst Medewerker

088-626500 | a.vd.pol@ooms.com



Charlotte Steijlan-van Waart

Commercieel Binnendienst Medewerker

0180-626500 | c.steylten-vanwaart@ooms.com



Jeffrey van Veen

Assistent makelaar

088 - 424 0218 | j.van.veen@ooms.com



Marika Dubeldam

Assistent Makelaar

088 - 424 0 159 | m.dubbeldam@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek.

Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 0180 62 65 00

