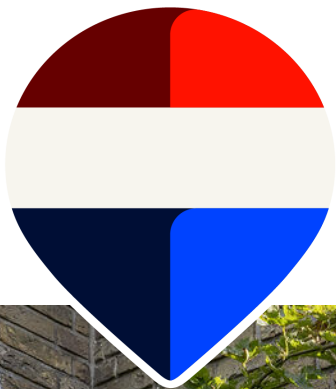




WILHEMINASTRAAT 33 BARENDRECHT



Vraagprijs € 870.000,- k.k.

Een huis met karakter, een interieur om verliefd op te worden en het groen van de Oranjewijk als decor



WELKOM

Barendrecht, Oranjewijk

Een bijzonder huis met historie, karakter en verrassend modern wooncomfort. In de geliefde Oranjewijk staat deze prachtige monumentale twee-onder-een-kapwoning uit 1940. Een woning met authentieke details, sfeervolle ruimtes en een uitstraling die je niet zomaar ergens vindt. De woning is ingericht door interieurstyliste Groos Wonen en met veel oog voor detail hoogwaardig en stijlvol afgewerkt. Niet voor niets is deze bijzondere woning uitgelicht door LAB Paint en VT Wonen. Tegelijkertijd is het huis de afgelopen jaren grondig aangepakt en in 2024 op veel punten vernieuwd. Het resultaat is een bijzonder sfeervol en comfortabel thuis, waarin het karakter van vroeger prachtig samengaat met de luxe van nu. De ligging maakt het plaatje compleet. De Oranjewijk is geliefd vanwege de karakteristieke woningen, de groene omgeving, de prettige sfeer en de centrale ligging.

De Boons supermarkt en het NS-station liggen op loopafstand. Ook de Middenbaan en het centrum van Barendrecht zijn gemakkelijk bereikbaar. Voor ontspanning en beweging ligt de Zuidpolder praktisch om de hoek. Hier kun je heerlijk wandelen, hardlopen of op de fiets richting de Oude Maas.

Een woning met karakter én comfort. Een plek waar je binnenkomt en eigenlijk direct voelt: hier wil ik wonen.





WOONOPPERVLAKTE

140 m²

INHOUD

525 m³

PERCEELOPPERVLAKE

284 m²

BOUWJAAR

1940

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:

2-onder-1-kapwoning

TUINLIGGING:

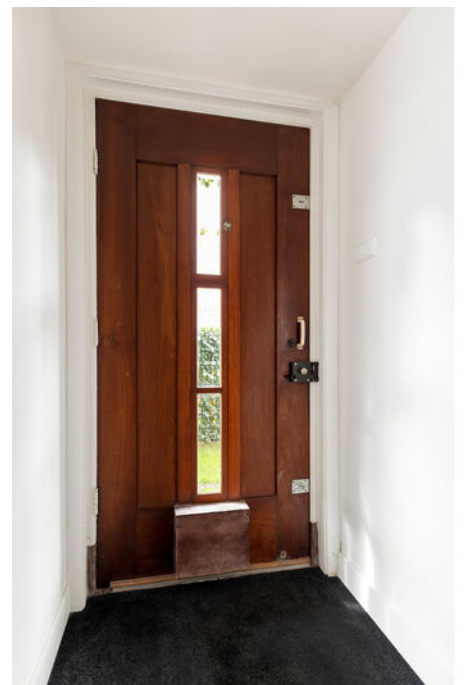
zuidoosten

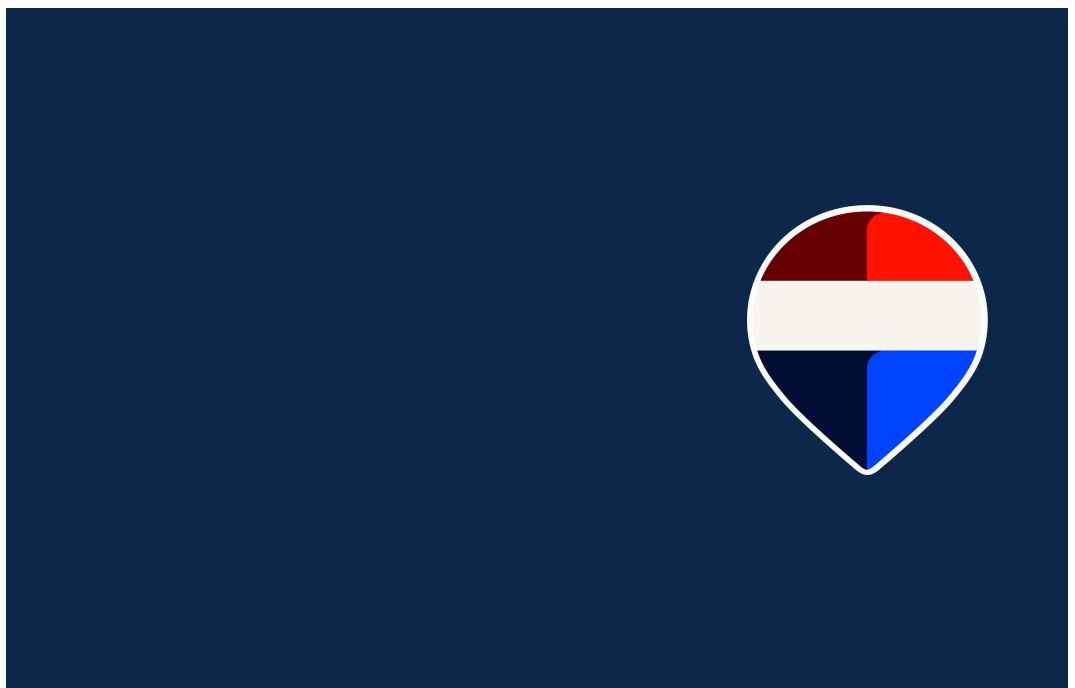
ENERGIELABEL:

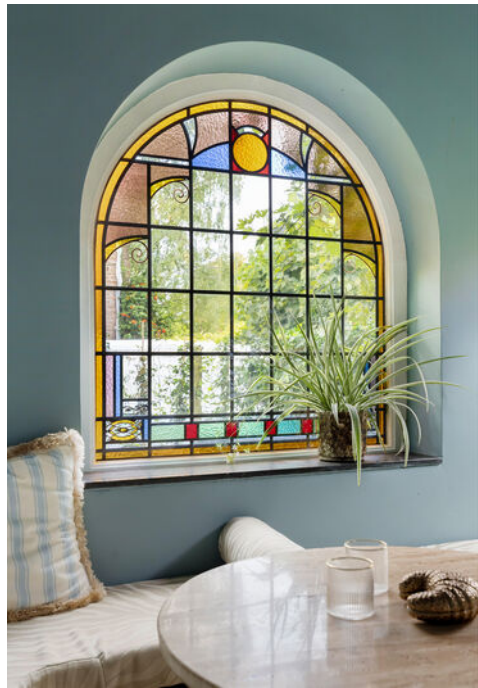
B

OPLEVERING:

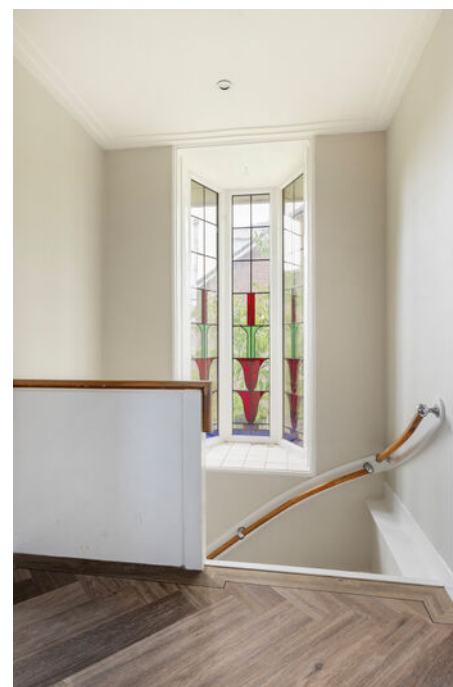
in overleg

















OMSCHRIJVING

Bij binnenkomst valt direct de warme sfeer op. De woning is volledig gestuukt en afgewerkt in een prachtige, eigentijdse kleurstelling. De combinatie van verf van onder meer Farrow & Ball en LAB Paint en sfeervol Arte behang zorgt voor een stijlvol en harmonieus geheel. Authentieke elementen zijn daarbij zorgvuldig behouden. De glas-in-loodramen, het ronde glas-in-loodraam in de werkkamer en de originele tegels geven het huis die bijzondere uitstraling die bij een monument hoort.

De begane grond vormt het hart van de woning. De woonkamer is ruim opgezet en heeft dankzij de verschillende sfeervolle hoekjes een heerlijke, huiselijke uitstraling. De prachtige haard met travertinschouw van Meisjes van Steen vormt een natuurlijk middelpunt van de ruimte. De professioneel afgewerkte Therdex PVC-vloer met band en bies sluit hier prachtig op aan. Onder de volledige betonnen vloer ligt comfortabele vloerverwarming. Een plek waar je op een koude avond gezellig samenkomt, terwijl het glas-in-lood aan de zijkant van de woning voor extra sfeer zorgt. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en beschikt over alles wat je nodig hebt: een inductiekookplaat, vaatwasser, combioven, koffiezetapparaat, koelkast, vrieskast en een Quooker. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken loop je via de openslaande deuren zo de achtertuin in. Hierdoor voelt de tuin echt als een verlengstuk van de leefruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot het balkon. Ook de tweede slaapkamer is royaal. De derde kamer is een sfeervolle ruimte die zich uitstekend leent als werkkamer, hobbykamer of kinderkamer. De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en is een heerlijke, moderne ruimte geworden. De inloofdouche, het stijlvolle wastafelmeubel en het prachtige tegelwerk zorgen voor een luxe uitstraling. De elektrische vloerverwarming maakt het comfort compleet. Vanuit de badkamer heb je toegang tot het kleine balkon aan de achterzijde van de woning. Ook het separate toilet is vernieuwd, waarbij de originele tegels bewust zijn behouden. Zo is het authentieke karakter ook hier mooi gecombineerd met een frisse, eigentijdse afwerking.

De tweede verdieping is een heerlijke verrassing. Hier bevindt zich de royale master bedroom, compleet met dakkapellen, airconditioning en een praktische inloopkast die onder de schuine kap is gerealiseerd. Maar deze slaapkamer is meer dan alleen een slaapruiimte. Er is een vrijstaand ligbad, een wastafelmeubel en een luxe regendouche aanwezig. Daarmee heeft deze verdieping de sfeer van een eigen boutique hotel. De sfeervolle verlichting langs de trap naar deze verdieping zorgt bovendien voor een bijzonder detail in de avonduren.

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is daarmee een heerlijke plek voor zonliefhebbers. Vanuit de woonkamer en keuken loop je zo naar buiten.

Een mooie overkapping vormt extra leefruimte in de tuin. Dankzij de aanwezige elektra en verlichting kun je hier tot in de late avond heerlijk zitten. Ook water is in de tuin aanwezig. Of het nu gaat om een zomerse borrel, een rustige ochtend met koffie of beschut buiten zitten op een minder zonnige dag: dit is een plek die je volop zult gebruiken.

Daarnaast is er een stenen berging voor de praktische zaken en kun je via de zijtuin naar de voorzijde van de woning. Daar vind je een fijne voortuin en een eigen oprit, zodat je de auto op eigen terrein kunt parkeren.

Hoewel de woning haar authentieke uitstraling heeft behouden, is er de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in comfort, duurzaamheid en energiezuinigheid. Zo beschikt de woning over zonnepanelen, een hybride warmtepomp, dak- en spouwmuurisolatie en een volledig betonnen beganegrondvloer met vloerverwarming. Ook op de verdiepingen is gekozen voor comfort en kwaliteit, met een Fermacell vloeropbouw. Zo combineert deze karaktervolle monumentale woning haar authentieke uitstraling met het wooncomfort en de technische kwaliteit van nu.

DETAILS VAN DE WONING

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1940
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	B
---------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	284 m ²
Inpandige bergruimte	9 m ²
Externe bergruimte	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Inhoud	525 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 706.000,-
OZB (eigenaar)	€ 581,-
Waterschapslasten	€ 749,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 646,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 220,- / € 19,-

BEDRAG

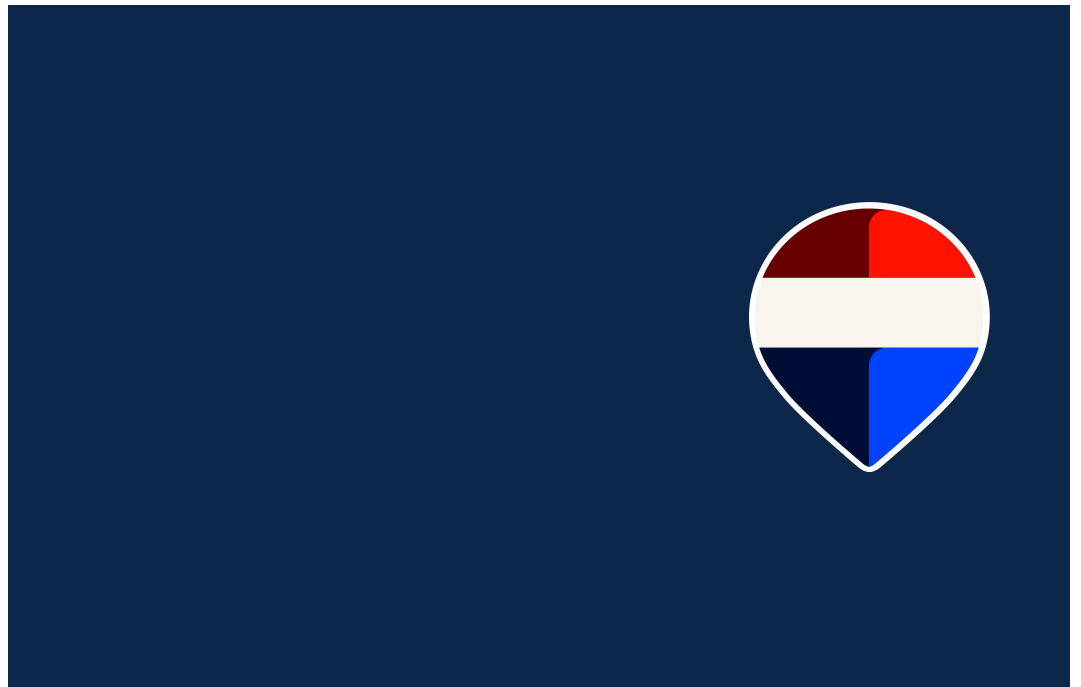
BIJZONDERHEDEN

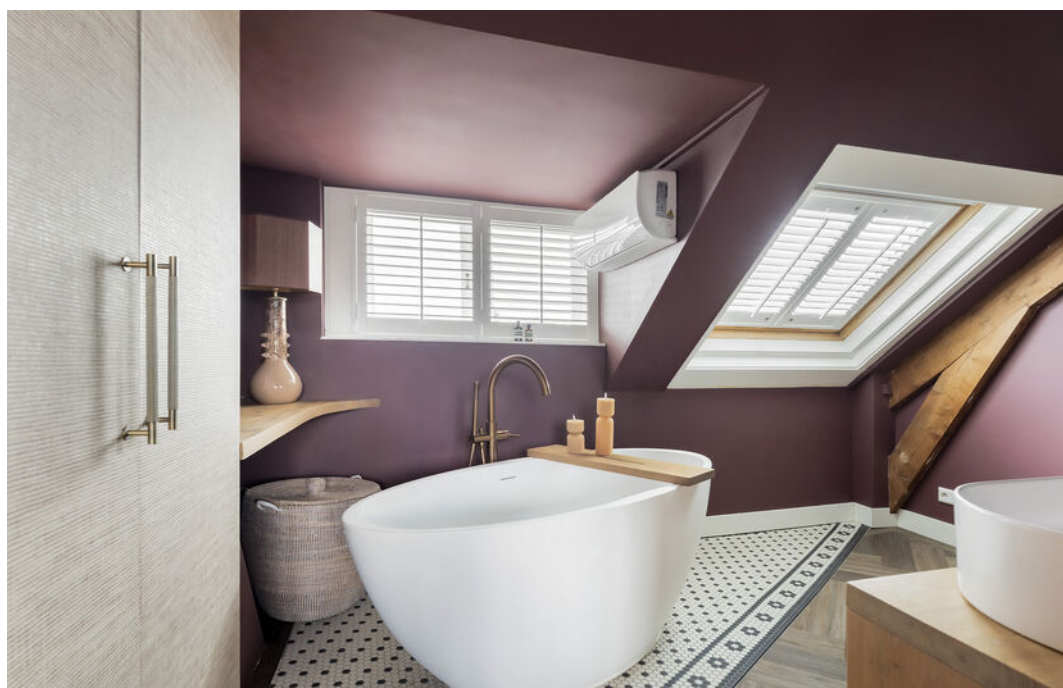
- Gemeentelijk monument gelegen in een van de mooiste straten van de Oranjewijk
- De woning is volledig voorzien van glad gestuukte wanden
- De begane grond vloer beschikt over een geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming én vloerkoeling
- Woning is grotendeels voorzien van HR++ glas
- In 2024 is het buitenschilderwerk uitgevoerd
- In 2025 is een hybride warmtepomp geplaatst
- Er zijn 4 zonnepanelen (eigendom) geplaatst
- In 2024 is het dak van de woning opnieuw geïsoleerd
- Op de eerste verdieping is een separate ruimte tbv de wasmachine

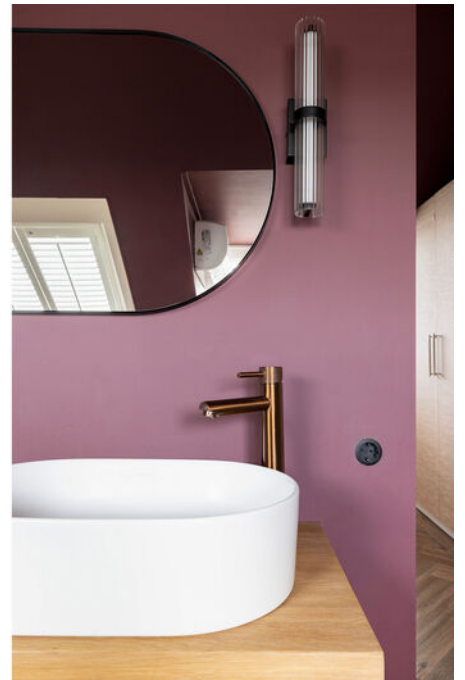
De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een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

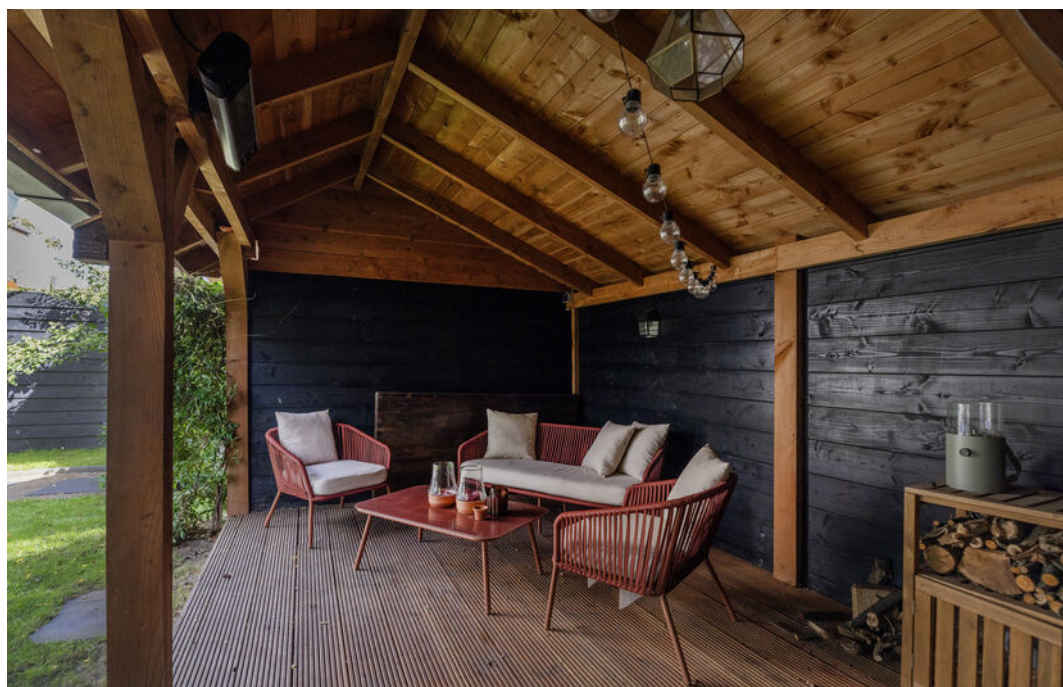
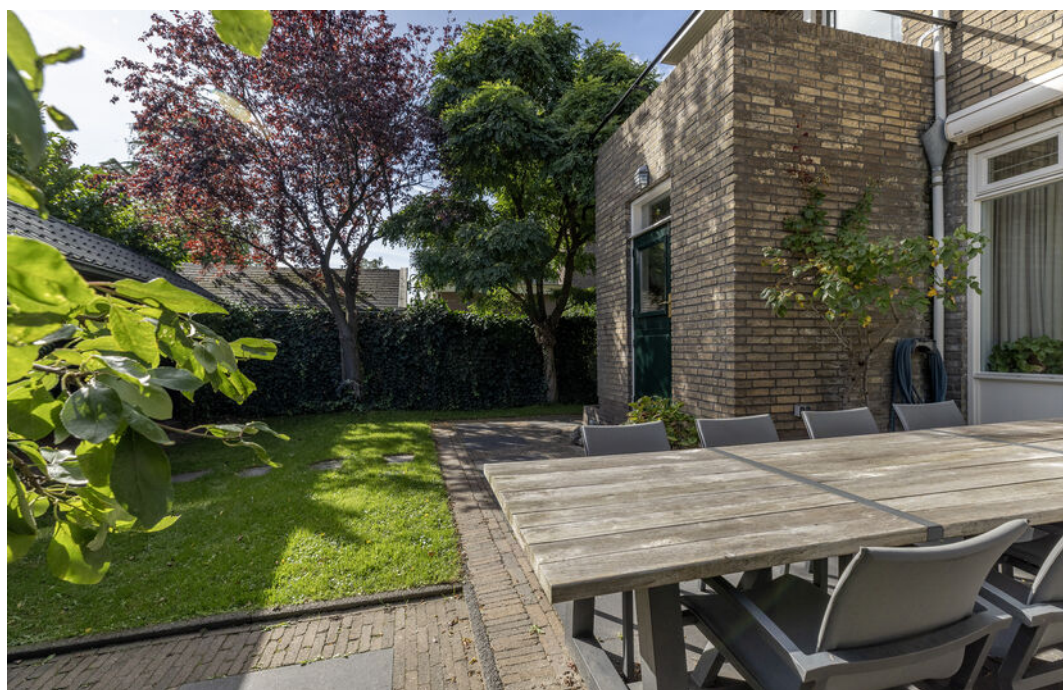
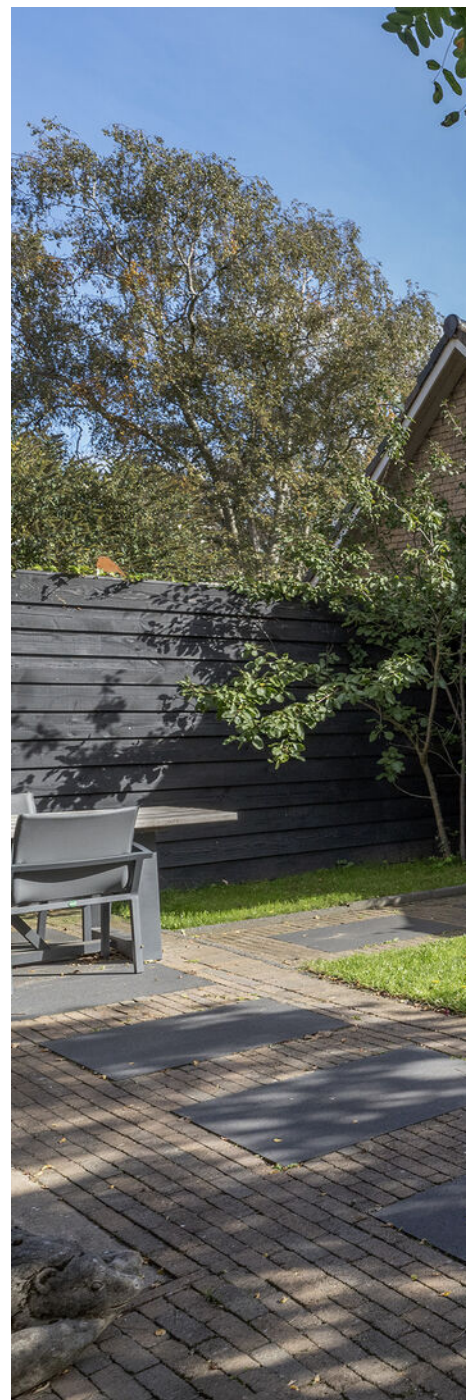










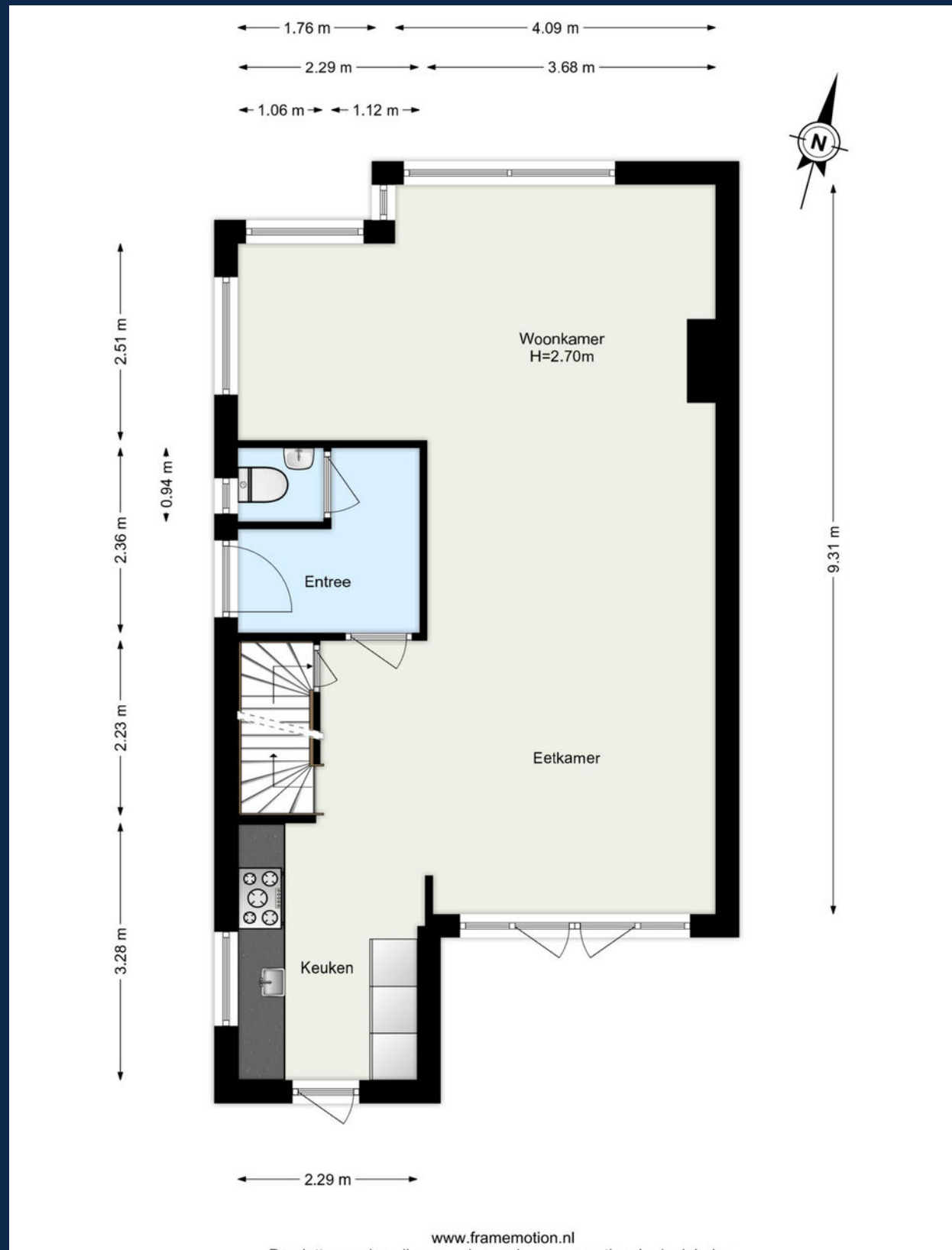




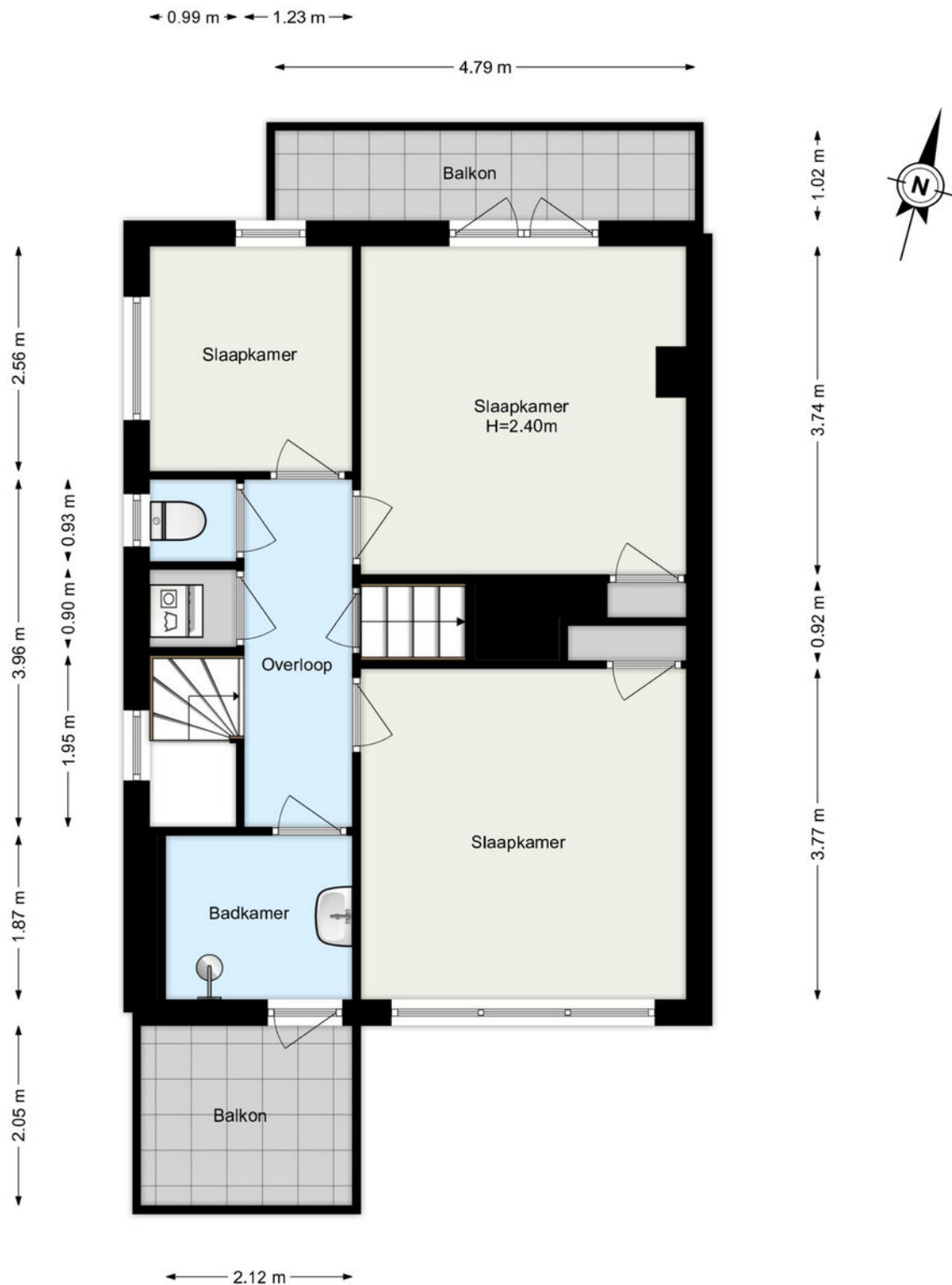
PLATTEGROND



PLATTEGROND



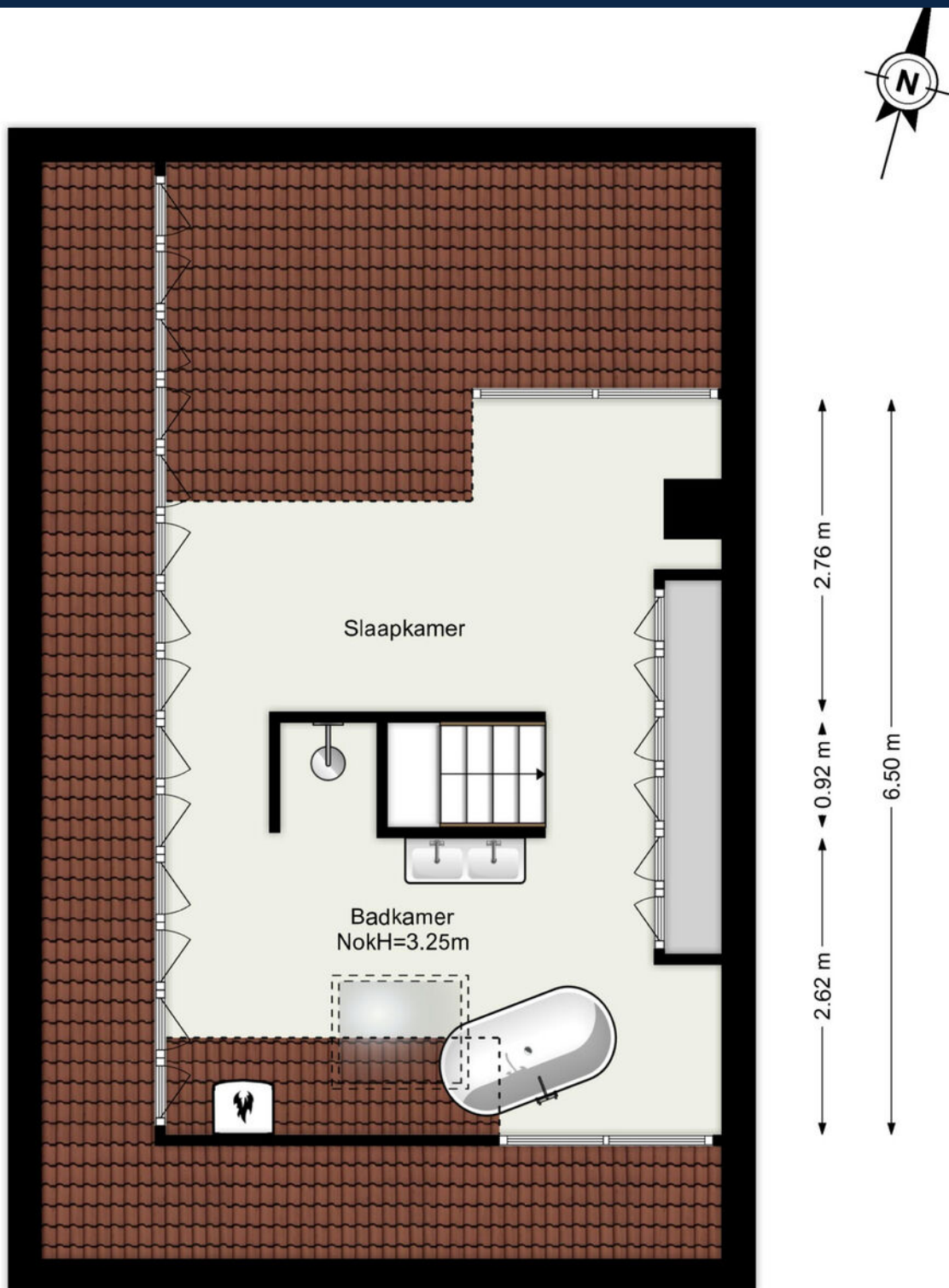
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.

PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.

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.

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 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

WONEN IN

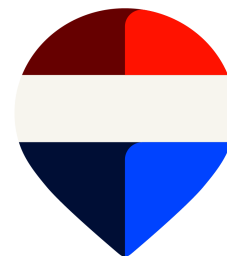
ORANJEWIJK

De Oranjewijk is een gewilde wijk in "oud Barendrecht". De wijk is zeer gewild door de groene woonomgeving en de diversiteit aan woningen in jaren '30 stijl. De woningen zijn gebouwd in de Oranjewijk 1 tussen de jaren '30 en '60. De variatie in de woningen ziet u in de gehele wijk terugkomen, van wat compactere gezinswoningen tot grote vrijstaande woningen. Wat ze alle gemeen hebben is de charme van de woningen en de centrale ligging ten opzichte van alle voorzieningen. In de wijk vindt u kinderopvang, de tennisvereniging en de Oranjespeeltuin. In een klein winkelcentrum kunt u terecht voor de dagelijkse boodschappen.

Het kleinschalige nieuwbouwproject is gerealiseerd op het voormalige hockeyterrein en is ook gelegen midden in de wijk, het Amaliaplantsoen. Oranjewijk 2, het Willem Alexanderplantsoen, is gebouwd na de Oranjewijk 1, dit zijn jaren '70 en '80 woningen. Ook hier is een diversiteit aan woningen gebouwd, met in de binnenring met name rijtjeswoningen die niet strak in rijen zijn gebouwd, aan de rand staan vrijstaande woningen.



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

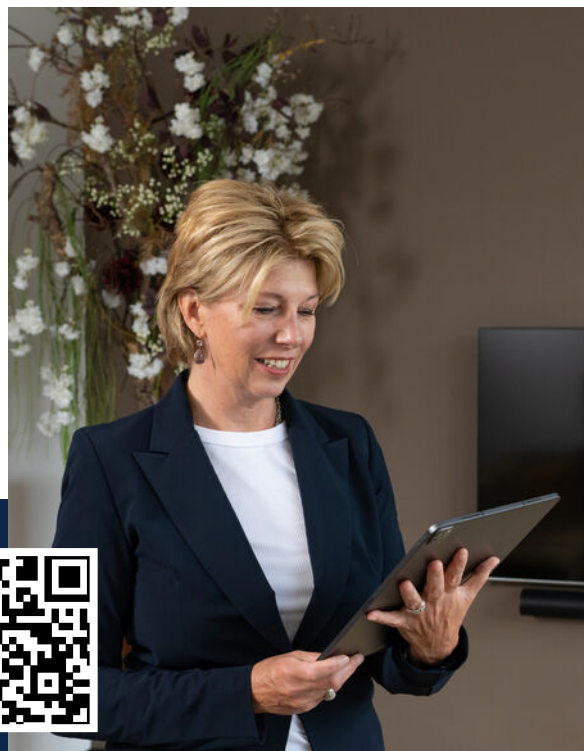
ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

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?

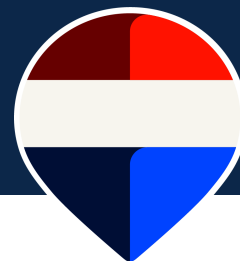
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

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



Lisa Hagens

Makelaar

06 10 83 53 83

lisa@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

