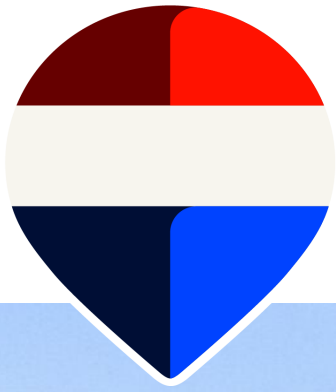




RIEDERHOF 15 BARENDRECHT



Vraagprijs € 799.000 k.k.

**ROYAAL WONEN IN DEZE HEERLIJKE 6
KAMER 2/1 KAPWONING MET GARAGE EN
ZONNIGE ACHTERTUIN**



WELKOM

BARENDRECHT-RIEDERHOEK

Wie op zoek is naar een ruime, sfeervolle en uitstekend afgewerkte gezinswoning, mag deze royale twee-onder-een-kapwoning aan de Riederhof 15 zeker niet overslaan. Met maar liefst 182 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een uitgebouwde woonkamer, een lichte woonkeuken, een royale tuin én parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein is hier aan ruimte geen gebrek.

De woning heeft bovendien een bijzondere ligging binnen de wijk: door de eindligging is het perceel breder dan gebruikelijk en beschikt de woning over een extra achterom. De achtertuin van circa 114 m² ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Een fijne plek voor een lange zomerse avond aan tafel, terwijl de kinderen nog even lekker buiten spelen.

Binnen valt direct de verzorgde afwerking op. De uitgebouwde woonkamer heeft een speelse indeling met een apart zitgedeelte, terwijl de lichte woonkeuken aan de voorzijde het ideale decor vormt voor gezellige ontbijtjes, uitgebreid koken of gewoon lekker natafelen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers en een moderne badkamer. De zolderverdieping voegt daar nog eens twee slaapkamers, een praktische was-/technische ruimte en een zeer royale bergverklaring aan toe.

Ook praktisch is deze woning helemaal ingericht op het gezinsleven: een inpandige garage, parkeren op eigen terrein, rolluiken, volop bergverklaring, een energielabel A en een ligging in de jonge wijk Riederhoek met voorzieningen in de directe omgeving. Kortom: een woning waar ruimte, comfort en een sfeervolle uitstraling mooi samenkomen.





WOONOPPERVLAKTE

182 m²

INHOUD

1072 m³

PERCEELOPPERVLAKE

326 m²

BOUWJAAR

2003

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5



TYPE WONING:

2-onder-1-kapwoning

TUINLIGGING:

zuidwest

ENERGIELABEL:

A

OPLEVERING:

in overleg





RIANTE WOONKAMER
MET VRIJ UITZICHT OP
DE ACHTERTUIN













OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de entree kom je binnen in de hal, waar de antracietgrijze gietvloer direct voor een moderne en verzorgde uitstraling zorgt. Vanuit de hal is er toegang tot de inpandige garage en de toiletruimte.

De inpandige garage is niet alleen ideaal als praktische bergruimte, maar beschikt ook over verwarming, elektra en een handmatig bedienbare garagedeur. Daarnaast is er aan de voorzijde van de woning ruimte om maar liefst twee auto's op eigen terrein te parkeren.

Het toilet is modern uitgevoerd met een hangend closet, fonteintje, geheel betegelde wanden en een antracietgrijze gietvloer.

De uitgebouwde woonkamer vormt vervolgens het sfeervolle hart van de woning. Dankzij de speelse indeling is er een duidelijk separaat zitgedeelte ontstaan. De massief eiken vloerdelen zijn diagonaal gelegd en afgewerkt in een white wash, wat de ruimte een warme uitstraling geeft. De wanden zijn glad gestuct en een praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte. Via de openslaande deuren stap je rechtstreeks de achtertuin in.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkeuken. De hoekopstelling met kookeiland biedt veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, koelkast, vrieskast, vaatwasser, combi-oven en espressoapparaat. Het grijze kunststof aanrechtblad sluit mooi aan bij de antracietgrijze gietvloer. De kickspace-verwarming in de plint zorgt voor extra comfort.

Rondom de woning is volop buitenruimte aanwezig. De fraai aangelegde achtertuin is met circa 114 m² royaal te noemen en heeft een gunstige ligging op het zuidwesten. Dankzij de openslaande deuren vanuit de woonkamer loopt binnen en buiten hier op een prettige manier in elkaar over.

De eindligging zorgt bovendien voor een extra achterom en een breder perceel dan gebruikelijk. Naast de achtertuin beschikt de woning over een voortuin en zijtuin. Een ideale combinatie van ruimte, privacy en praktische bereikbaarheid.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, het separate toilet en de badkamer. Achter de knieschotten is bovendien praktische bergruimte aanwezig.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over grote ramen, glad gestucte wanden, vloerbedekking en een handmatig bedienbaar rolluik. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens voorzien van glad gestucte wanden en rolluiken. Daarmee zijn er op deze verdieping volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De ruime badkamer is uitgevoerd met een royale inloofdouche, een dubbele wastafel met meubel en een designspiegel. De vloerverwarming zorgt hier voor aangenaam comfort, zeker op frisse ochtenden.

Het separate toilet is geheel betegeld in een beige kleurstelling.

TWEEDE VERDIEPING:

De vaste trap brengt je naar de verrassend ruime zolderverdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, een praktische technische/wasruimte en toegang tot een zeer royale bergvliering.

Slaapkamer 4 beschikt over twee Velux-dakramen, vloerbedekking en toegang tot de was-/technische ruimte. Slaapkamer 5 bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een dakkapel en vloerbedekking. Daarmee is de zolderverdieping uitstekend geschikt voor bijvoorbeeld oudere kinderen, een logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De aparte technische/wasruimte biedt plaats aan de cv-combiketel uit 2020 en de mechanische ventilatie. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit deze ruimte is de zeer royale bergvliering bereikbaar. Daarnaast is er bergruimte achter de knieschotten.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	2003
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	182 m ²
Perceeloppervlakte	326 m ²
Inpandige bergruimte	27 m ²
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Inhoud	1072 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 722.000,-
OZB (eigenaar)	€ 594,-
Waterschapslasten (eigenaar)	€ 320,-
Afvalstoffenheffing/riool	€
Energie-/ waternota p.m.	€

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Royale twee-onder-een-kapwoning van 182 m² woonoppervlakte
- Gelegen op een perceel van 326 m² eigen grond
- Maar liefst 5 slaapkamers
- Uitgebouwde woonkamer met speelse indeling
- Lichte woonkeuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur
- Royale achtertuin van circa 114 m² op het zuidwesten
- Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein
- Inpandige stenen garage met verwarming en elektra
- Energielabel A
- Diverse elektrische en handmatig bedienbare rolluiken
- Royale bergverlating en extra bergruimte achter de knieschotten
- Cv-combiketel uit 2020
- Badkamer met royale inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming
- Gelegen in de jonge wijk Riederhoek, met voorzieningen in de directe omgeving
- Volle eigendom; perceeloppervlakte 326 m²

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



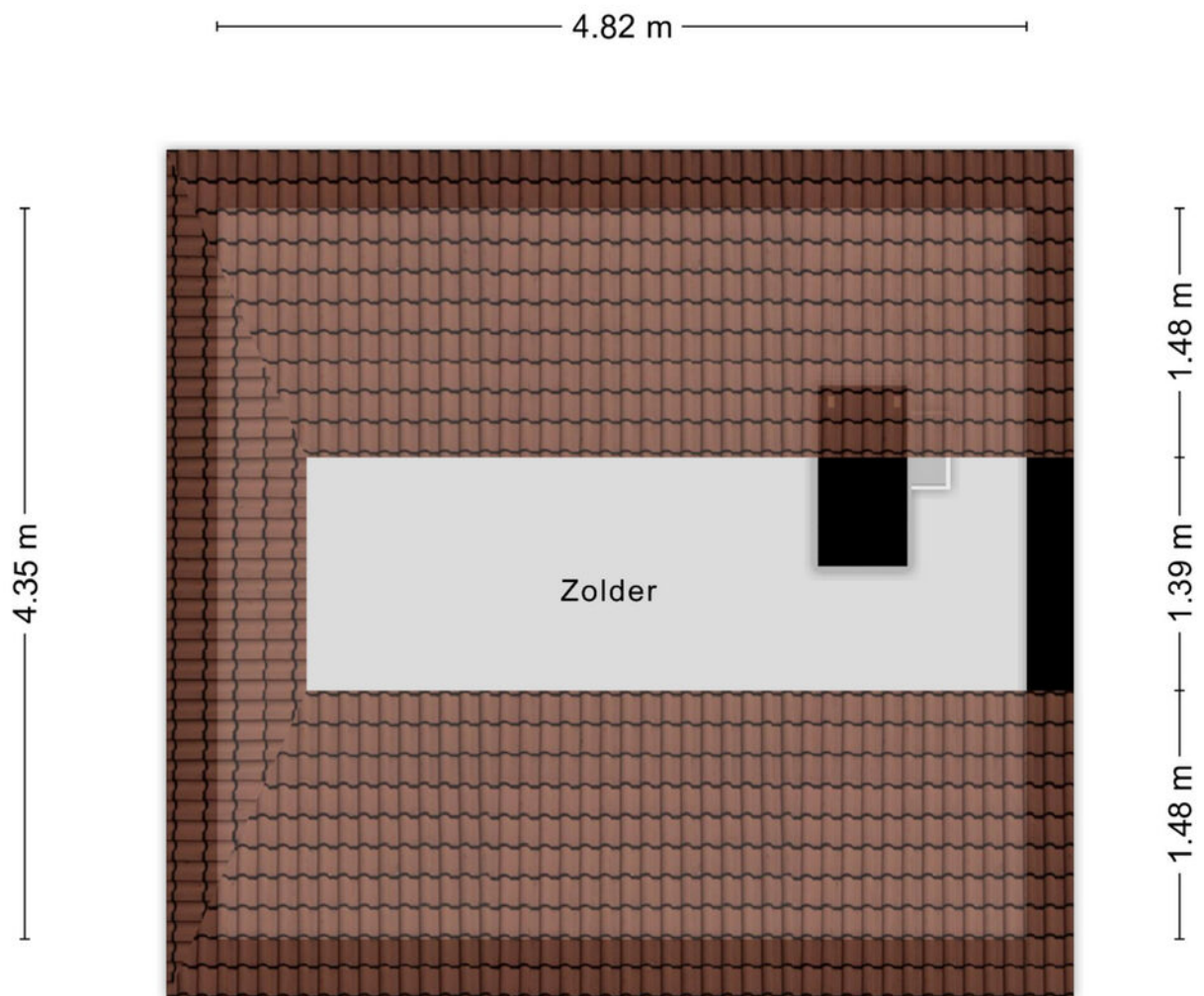
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



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

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 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

WONEN IN DE WIJK

RIEDERHOEK

De wijk Riederhoek is een populaire wijk in Carnisselande. Hij is vooral populair omdat hij goed centraal ligt ten opzichte van alle voorzieningen, op 5 à 6 minuten fietsen. De wijk is zeer kindvriendelijk aangelegd en er is een behoorlijke variëteit aan type woningen -en dus ook prijsklassen- te vinden. De meeste woningen hebben een leuke karakteristieke uitstraling.

Centraal in de wijk liggen een basisschool en een kinderopvang. Aan het einde van wijk (in sommige gevallen letterlijk aan het einde van de straat) ligt het Riederpark. Een ruim opgezet park met een kinderspeelplaats, sportveldje en een skatebaan. In de wijk zelf liggen ook nog diverse kleine speelplaatsen en naast de school een groot speelveld. Naast de school ligt ook de sporthal de Riederpoort.

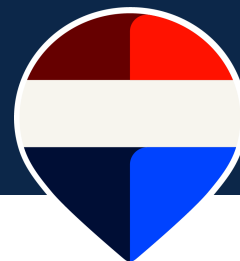
De voetbalvereniging en de tennisvereniging Smitshoek liggen in de nabije omgeving. Het grote winkelcentrum Carnisse Veste ligt letterlijk om de hoek.

Ook ten opzichte van het openbaar vervoer ligt de wijk Riederhoek zeer centraal. Aan de rand van de wijk loopt een busverbinding (via Rhoon-Portland) naar Winkelcentrum en metrohalte Zuidplein. Met de tramverbinding met een halte op de Avenue Carnisse reis je - via Rotterdam Zuid en Kop van Zuid - naar Rotterdam Centraal Station.

Kortom een heerlijke en aantrekkelijke woonwijk met voor ieder wat wils.



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

