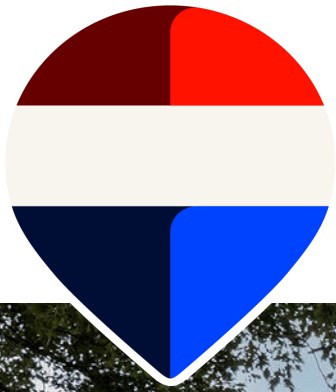




OUDE WATERING 55 ROTTERDAM



Deze verzorgde tussenwoning aan de Oude Watering 55 in Rotterdam biedt 105m² woonoppervlak, vijf kamers en is gelegen op een perceel van 92m² eigen grond! De woning is de afgelopen periode op vrijwel alle punten aangepakt.



Artist impression

WELKOM

Rotterdam - Beverwaard

Een ruim opgezette woonwijk met veel groen, waterpartijen en speelvoorzieningen. In de directe omgeving zijn meerdere basisscholen en kinderopvanglocaties aanwezig, waaronder De Barkentijn, De Regenboog en De Parel. Hierdoor zijn diverse voorzieningen voor kinderen op korte afstand bereikbaar.

Voor de dagelijkse boodschappen hoeft u niet ver: aan de Oude Watering ligt het centrale Winkelcentrum Beverwaard, met onder meer een supermarkt, drogist, diverse winkels en horecagelegenheden. Ook Winkelcentrum Keizerswaard is op korte afstand bereikbaar. In en rondom de wijk zijn daarnaast verschillende speelplekken, sportvoorzieningen en wandelmogelijkheden aanwezig.

Beverwaard staat bekend om de ruime opzet met veel openbaar groen, singels en waterpartijen. Verspreid door de wijk vindt u diverse parkjes, wandelpaden en speelvoorzieningen, waardoor er voldoende mogelijkheden zijn om buiten te wandelen, sporten of ontspannen. Ook de bereikbaarheid is goed. Op korte loopafstand bevindt zich tramhalte Oude Watering, met een directe verbinding richting Rotterdam. Daarnaast zijn verschillende busverbindingen bereikbaar via onder meer P+R Beverwaard. Met de auto zijn de A15 en A16 eenvoudig te bereiken via knooppunt Ridderkerk, waardoor ook omliggende plaatsen en de rest van Rotterdam goed bereikbaar zijn.



Artist impression



WOONOPPERVLAKTE

105 m²

INHOUD

360 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

93 m²

BOUWJAAR

1981

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
noordwest

ENERGIELABEL:
B

OPLEVERING:
in overleg



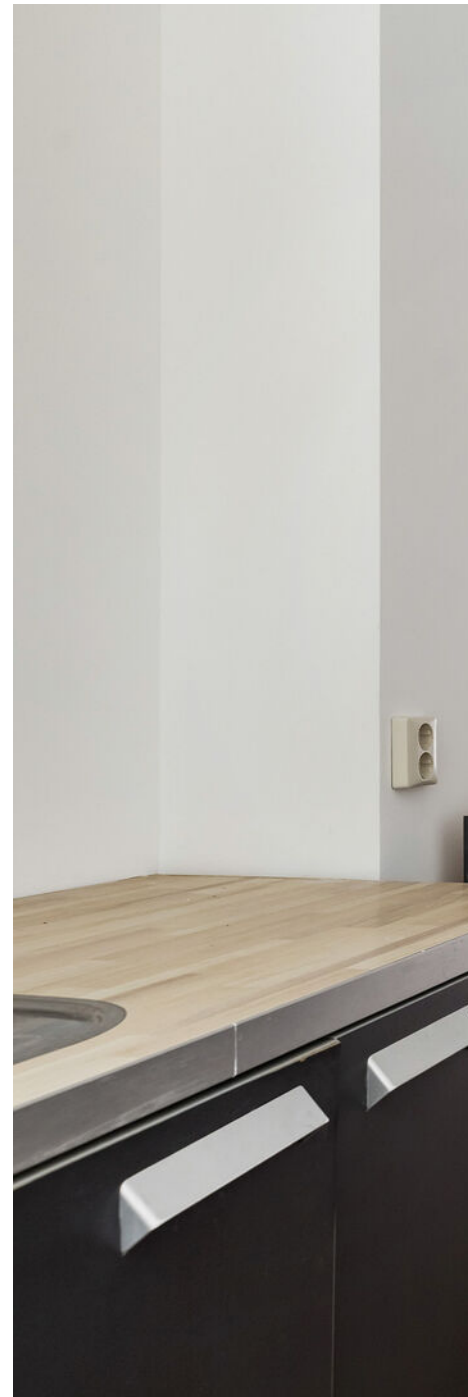
Artist impression





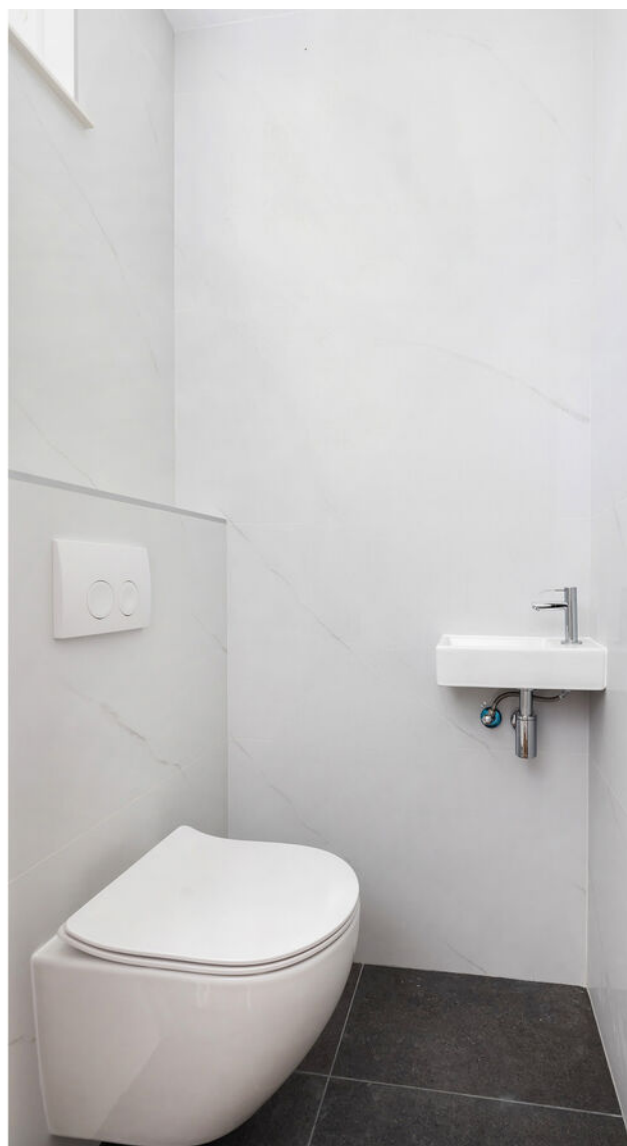
De woning is ruim, licht,
verzorgd, praktisch,
modern en
gezinsvriendelijk















OMSCHRIJVING

Via de entree komt u binnen in de hal met toegang tot de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De toiletruimte is in september 2026 vernieuwd en uitgevoerd met een modern wandcloset en fonteintje. Ook de vloerafwerking op de begane grond is in september 2026 vernieuwd, waardoor de ruimtes een rustige en verzorgde uitstraling hebben.

De woonkamer is ruim van opzet en strekt zich over vrijwel de volledige lengte van de woning uit. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde valt er veel daglicht naar binnen. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de achtertuin. Door de open indeling is er voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een aparte eethoek.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. De huidige keukenopstelling dateert uit circa 2019 en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken is tijdens de recente renovatie niet vernieuwd en dient naar wens nog gemoderniseerd te worden. Hierdoor heeft u als nieuwe eigenaar juist de mogelijkheid om de keuken volledig naar eigen smaak en indeling te realiseren.

De achtertuin is bereikbaar vanuit de woonkamer en is gelegen op het noordwesten. Met een diepte van circa 8,8 meter biedt de tuin voldoende ruimte voor meerdere zitplekken en een eethoek. De tuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk maar kan uiteraard ook naar eigen smaak verder worden ingericht of vergroend. Achterin staat een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn prettig van formaat en dankzij de brede raampartijen aangenaam licht. De kamers zijn in september 2026 voorzien van een nieuwe PVC-vloer en strak afgewerkte wanden en plafonds, waardoor deze verdieping een verzorgde en rustige uitstraling heeft. Aan de achterzijde is in september 2026 een nieuw dakkapel geplaatst, waardoor daar extra stahoogte, licht en bruikbare vloeroppervlakte is ontstaan.

De badkamer is eveneens in september 2026 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd. De ruimte beschikt over een douchecabine met zowel een hand- als regendouche, een wandcloset en een wastafelmeubel met spiegel en geïntegreerde verlichting. Ook is hier mechanische ventilatie aanwezig.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap en beschikt over een overloop met toegang tot twee slaapkamers. Beide kamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van dezelfde doorlopende vloerafwerking als op de eerste verdieping. Door de schuine dakvlakken hebben de kamers een karakteristieke uitstraling, terwijl de dakramen voor prettig daglicht zorgen.

De tweede verdieping biedt daarmee twee goed bruikbare kamers die bijvoorbeeld kunnen worden ingericht als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1981
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	93 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	360 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 337.000,-
OZB (eigenaar)	€ 535,-
Waterschapslasten	€ 149,-
Afvalstoffenheffing/riool	€
Energie-/ waternota p.m.	€

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eigen grond
- Woning in september 2026 grotendeels gerenoveerd
- Nieuwe PVC-vloeren op de verdiepingen
- Badkamer vernieuwd in september 2026
- Toiletruimte vernieuwd in september 2026
- Nieuw dakkapel aan de achterzijde geplaatst in september 2026
- Mechanische ventilatie in de badkamer vernieuwd in september 2026
- Vrijstaande berging in de achtertuin
- Oplevering per direct



















Artist impression



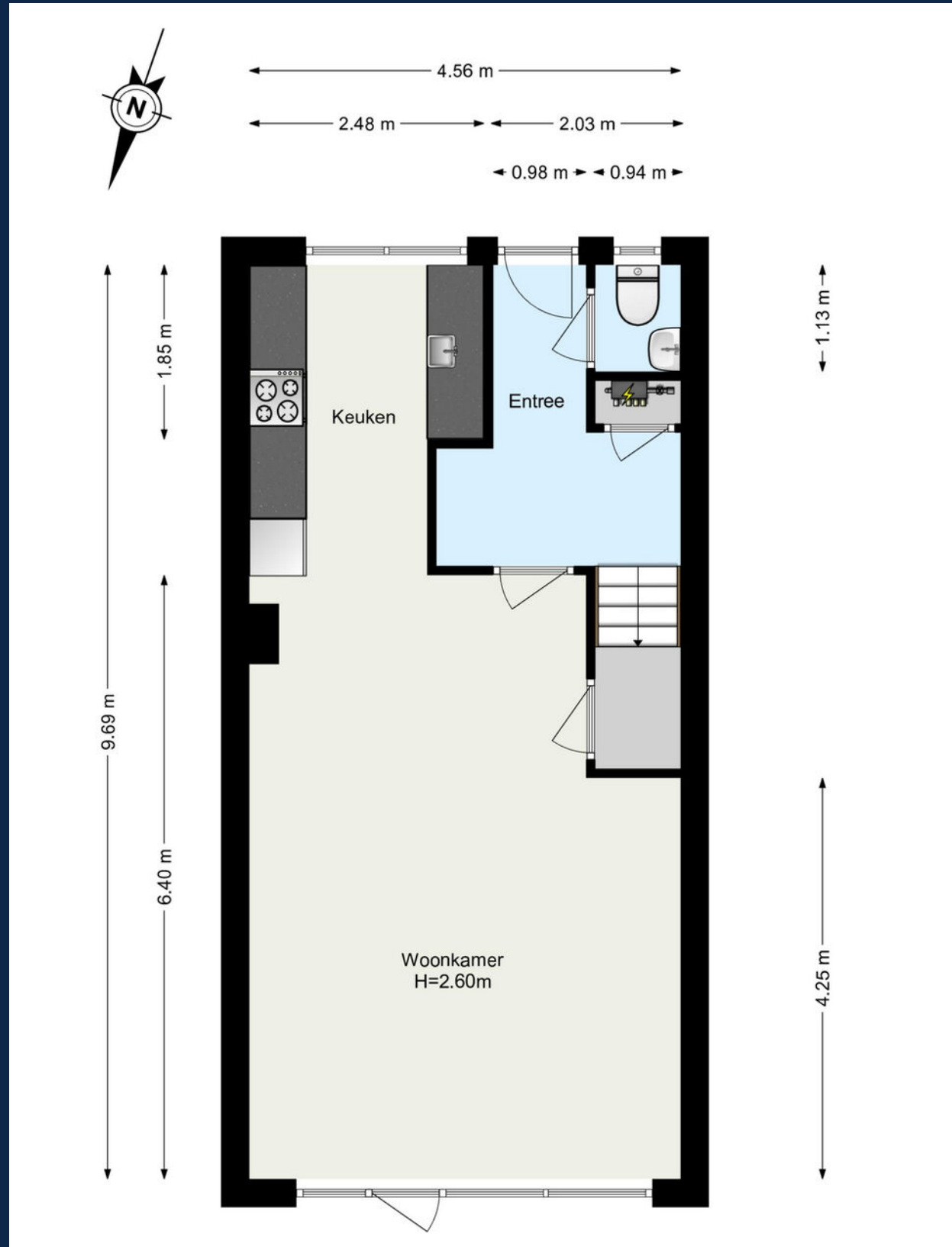




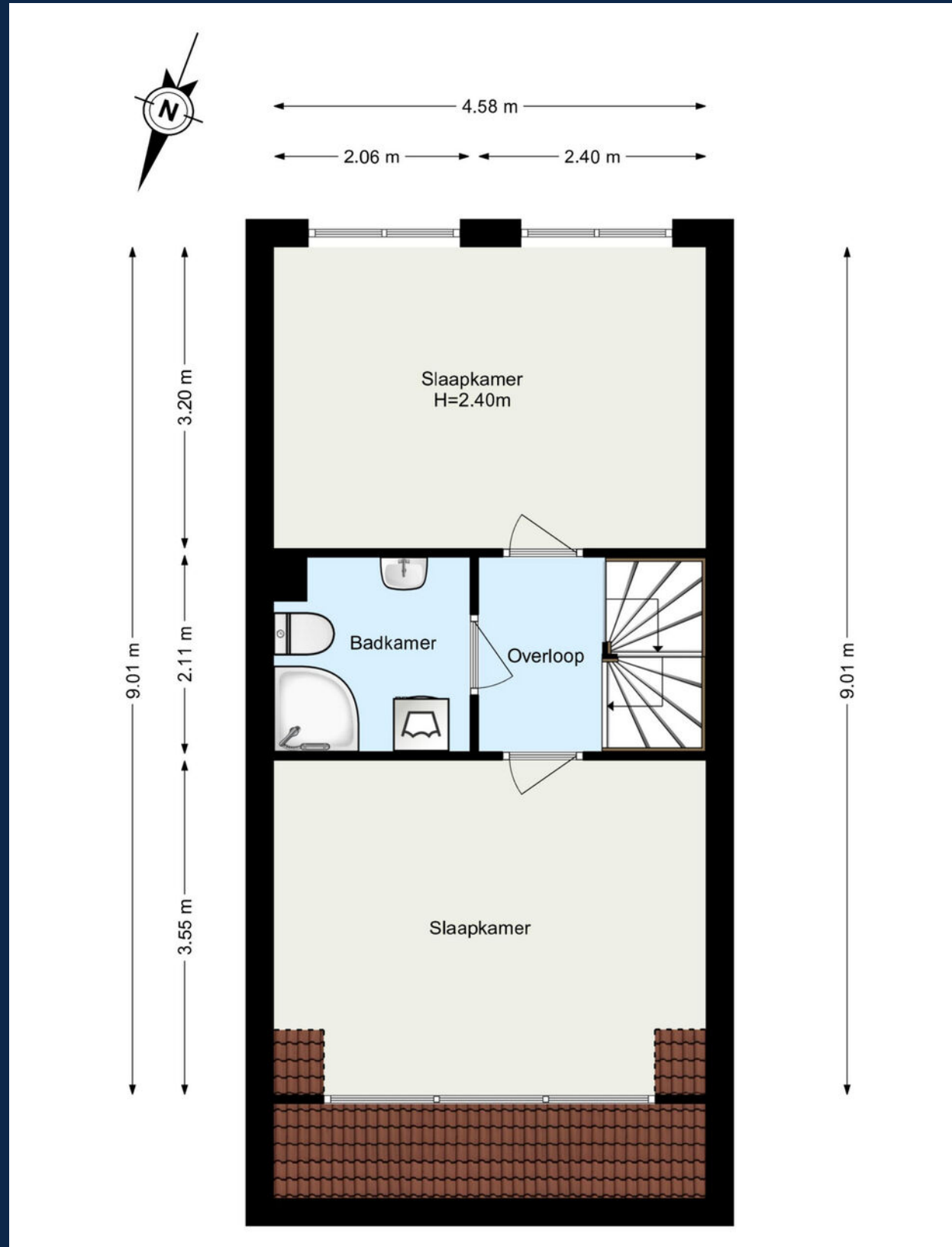
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



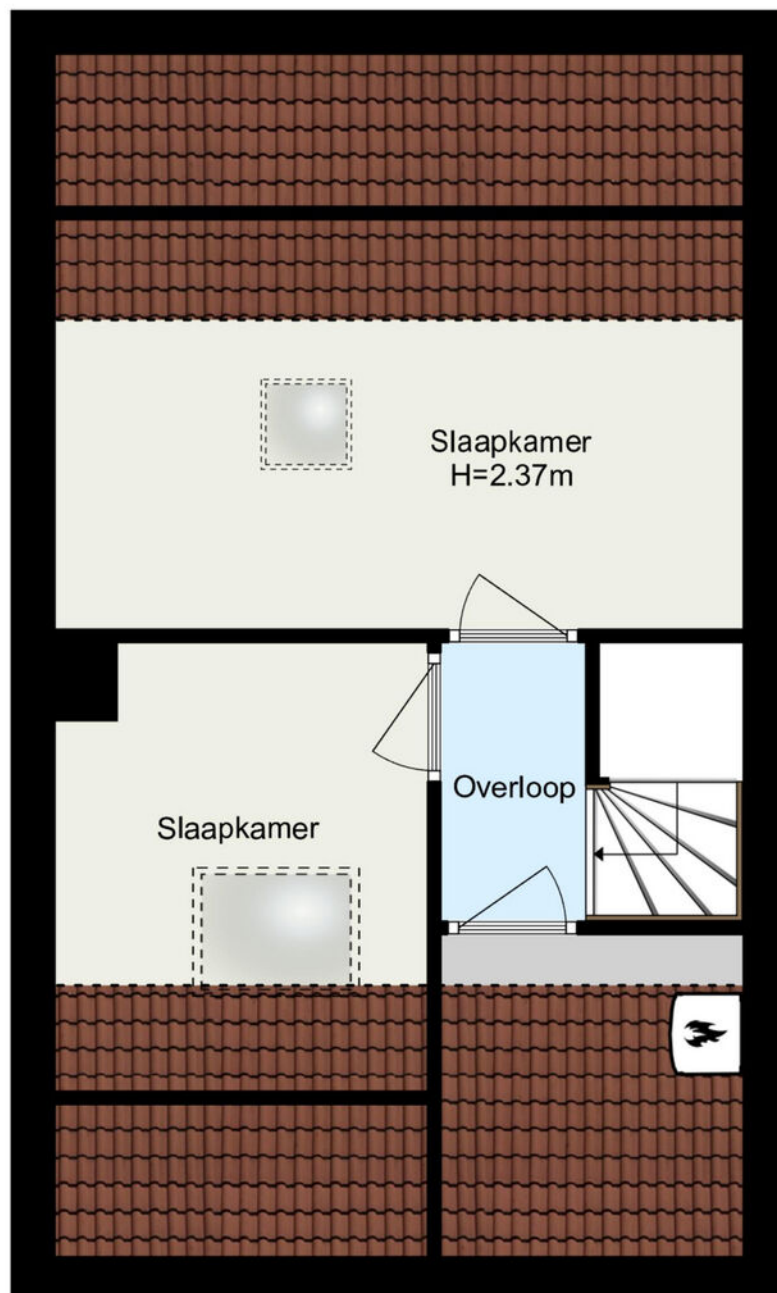
PLATTEGROND



4.55 m

2.46 m 1.99 m

2.71 m
2.97 m

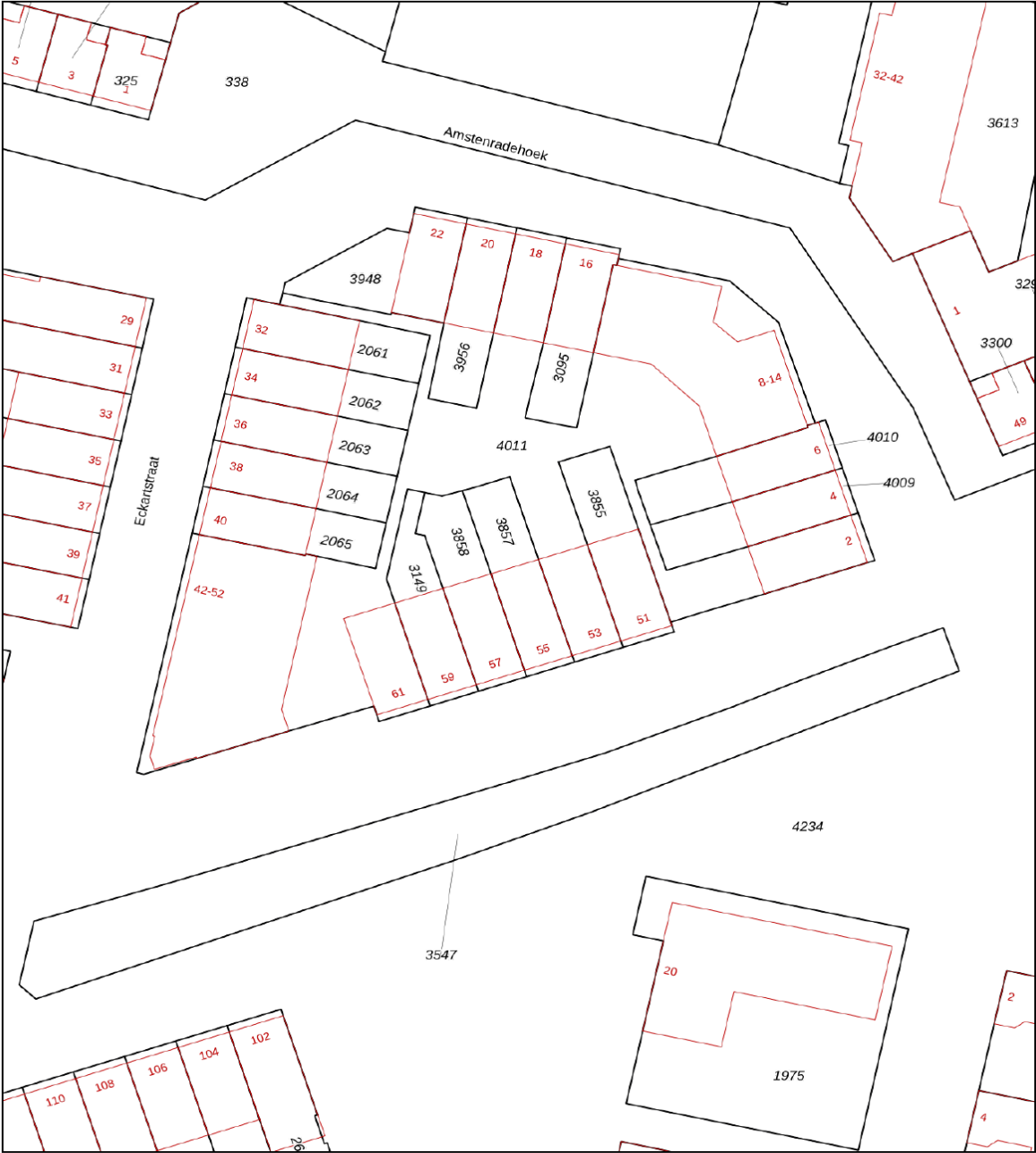


1.91 m
2.13 m

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: oude wat 55



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselmonde

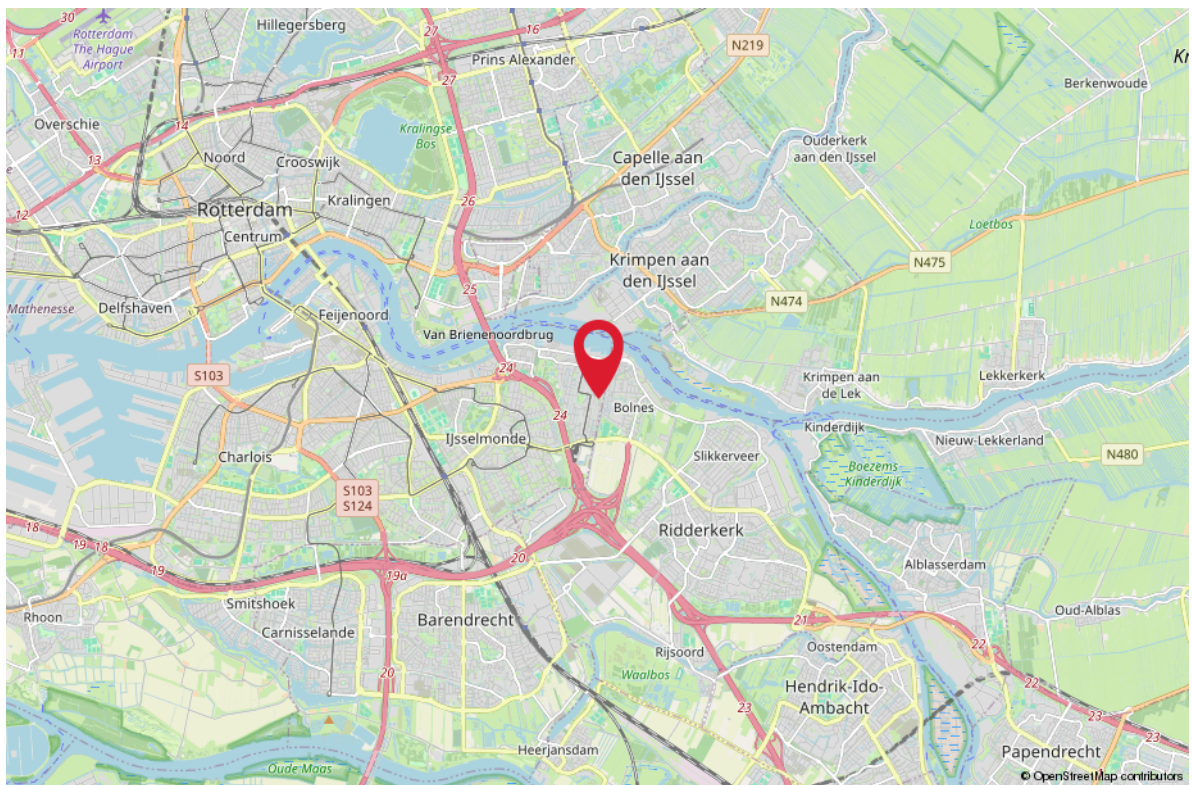
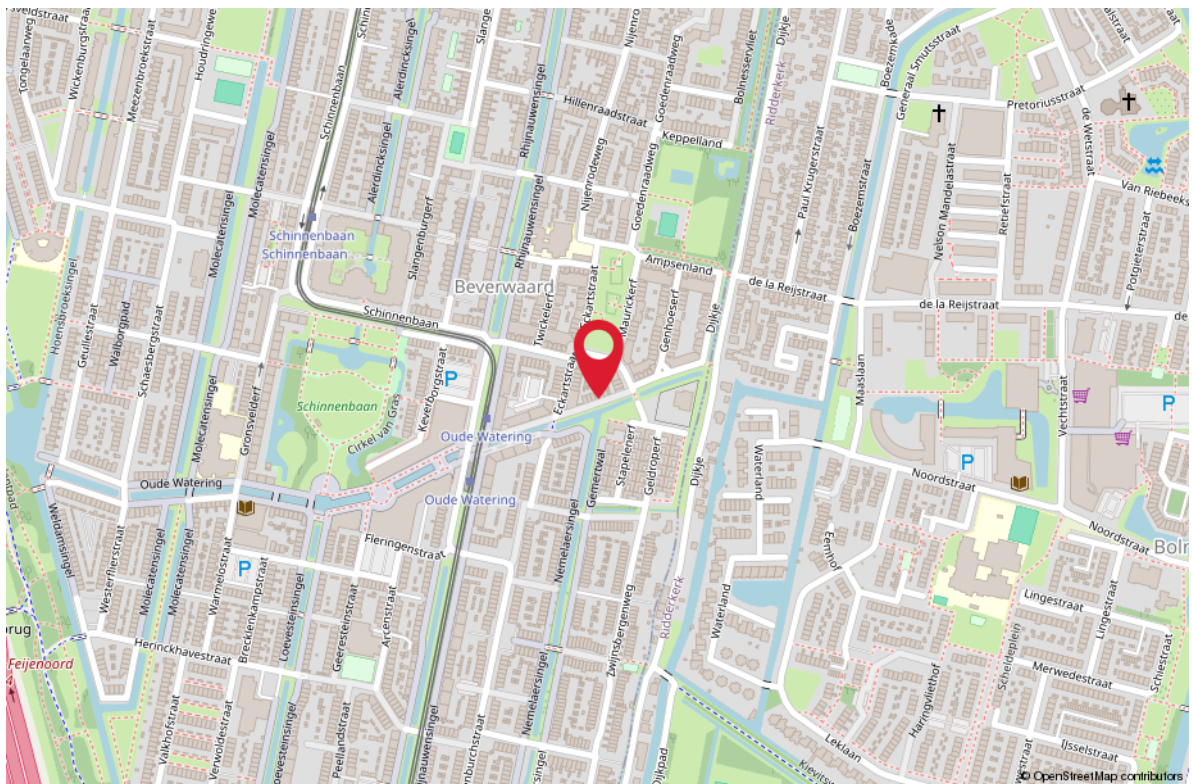
Sectie F

Perceel 3857

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



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

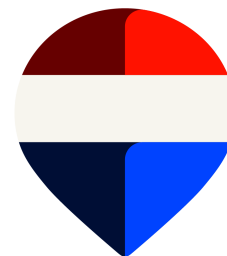


GET IT ON
Google Play



REMAX
MAKELAARSGROEP

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?

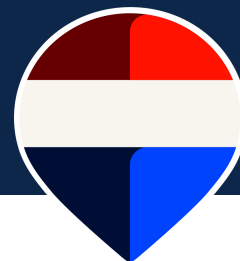
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

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



Maxelle Quint

Makelaar

06 11 92 08 62

maxelle@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

