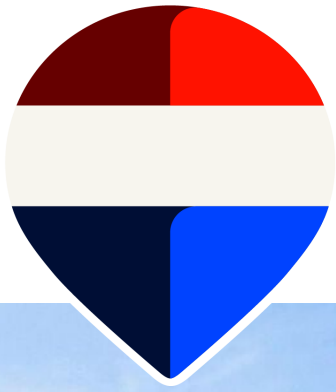




KAREL APPELLAAN 13

RHOON



Vraagprijs € 895.000 k.k.

Rhoon Essendael
184 m2 woonoppervlakte
6 slaapkamers
Zonnige tuin op het zuiden
Energie label A





WELKOM

Ruimte voor het hele gezin!

Zes slaapkamers, een tuin op het zuiden, je auto op je eigen oprit en aan de voorzijde vrij uitzicht over het groen? Dan kom je thuis aan de Karel Appellaan!

Deze eengezinswoning in het populaire Essendael is helemaal instapklaar! Met 184 m² woonoppervlakte verdeeld over drie woonlagen heb je hier echt de ruimte. Beneden een lichte woonkamer met gashaard en een riante keuken met erker aan de voorzijde, die in 2023 is uitgebreid met een stoere kastenwand en nieuwe Siemens inbouwapparatuur. Boven vind je zes slaapkamers, een ruime en complete badkamer met ligbad en inloofdouche en een aparte was- en technische ruimte. De meeste slaapkamers zijn voorzien van airco, dus ook in de zomer slaap je heerlijk.

Buiten wacht een verzorgde tuin van circa 82 m² op het zuiden, met een groot terras, een houten berging en een achterom. En aan de voorkant kijk je op het groen in de wijk. Rust, ruimte en alles dichtbij, maar vooral ook heel veel vrijheid voor je kinderen!

Klinkt goed toch? Ga er maar voor zitten, we nemen je uitgebreid mee!





WOONOPPERVLAKTE

184 m²

INHOUD

573 m³

PERCEELOPPERVLAKE

223 m²

BOUWJAAR

2013

KAMERS

7

SLAAPKAMERS

6



TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
zuid

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg



OMSCHRIJVING

Essendael

Essendael is een van de meest kindvriendelijke wijken van Rhoon, en dat merk je direct! De wijk ligt in het nieuwste deel van het oude dorp en is ruim, groen en overzichtelijk opgezet. Recht voor de deur loopt een brede groenstrook met de wetering, een heerlijke plek voor een wandeling na het eten. In het midden ligt een speeltuintje, dus de kinderen spelen hier letterlijk binnen het zicht van het huis. Kinderdagverblijven, basisscholen en BSO's vind je in de directe omgeving.

De dorpskern van Rhoon ligt op loopafstand. Daar doe je je boodschappen bij Albert Heijn of Boon's Markt, haal je vers brood bij de ambachtelijke bakker en scoor je iets lekkers bij 't Kaasplateau of Wijnhuis Rhoon. Ook HEMA en Trekpleister zitten in het centrum. Voor een wandeling of een lunch ga je naar het Kasteel van Rhoon met de kasteeltuinen en Het Wapen van Rhoon.

Wie graag buiten is, zit hier goed. De Rhoonse Grienden, de Johannapolder en de Oude Maas liggen op fietsafstand. Bij Abel en Tasman kun je voetgolfen, pitch-and-putten of klimmen in het klimbos, Golfclub Rhoon ligt om de hoek en het dorp heeft een groot tennis- en padelpark en een actieve voetbalvereniging. Voor ieder wat wils!

Bereikbaarheid

Metrostation Rhoon ligt op loopafstand en vanaf daar sta je in minder dan twintig minuten in het centrum van Rotterdam. Zowel de metro als de bus verbindt Rhoon met de rest van de regio. Met de auto ben je snel op de A15, de A29 en de A4. Zo woon je heerlijk rustig, met Rotterdam en de rest van de regio binnen handbereik. Ben je een fietser? Dan kun je je hart ophalen. Het is een heerlijke regio om er lekker op uit te gaan, zonder dat auto's je steeds in de weg zitten.

Karel Appellaan 13

Je rijdt de Karel Appellaan in en aan je ene kant zie je de groenstrook met het water, de wandelpaden en de bomen. Aan de andere kant staat een rij statige woningen met mooie gevels. Je parkeert de auto op je eigen oprit, sluit hem aan op de laadpaal naast de voordeur en loopt naar binnen. Geen zoeken naar een plekje en de auto 's ochtends opgeladen!

In de hal hang je je jas aan de kapstok. Hier vind je ook de meterkast, de trap naar boven met een handige trapkast eronder en het toilet. Dat is tot aan het plafond betegeld met grote tegels en heeft een zwevend toilet en een fonteintje. Strak en fris.

We lopen door de deur de woonkamer in. Wat een enorme ruimte! Zowel aan de voor- als aan de achterzijde komt heerlijk veel licht binnen. Het is nazomer en de openslaande deuren staan nog lekker open. De eiken houten vloer loopt door de hele benedenverdieping en geeft de ruimte een warme, rustige en moderne basis.

Tijd om naar buiten te stappen. De tuin ligt op het zuiden en is circa 82 m² groot. Direct achter het huis ligt een royaal terras over de volle breedte van de woning, met ruimte voor een grote loungeset. Hier drink je 's ochtends je eerste kop koffie in de zon. De vijgenboom is echt een blikvanger.

Vanaf het terras loopt een klinkerpad naar achteren, met aan weerszijden gazon. Links treffen we de lange tuintafel, de plek voor een uitgebreide barbecue met familie of vrienden. Helemaal achterin vind je nog een tweede terrasje, beschermd door leibomen en groene klimopschermen. Ideaal om met een boek op een ligbed te liggen.

Daar staat ook de berging van circa 8 m². Ruim voldoende voor de fietsen, de kussens van de tuinmeubels en het tuingereedschap. Via de poort heb je een achterom, dus de fietsen hoeven nooit door het huis. Een toptuin!







OMSCHRIJVING

Terug in de woonkamer valt op wat een enorme ruimte je hier hebt. Het achterste gedeelte van de woonkamer is heel goed verdeeld. Dat komt ongetwijfeld door de breedte van het huis van bijna 7 meter. Daardoor is de ruimte heel goed te verdelen in een ruime zithoek waar je met het hele gezin lekker tv kunt kijken of spelletjes kunt doen. Je zit hier geweldig bij de gashaard, die heel veel sfeer geeft op donkere winteravonden. De eettafel is ook heerlijk ruimtelijk gepositioneerd, met een grote zitbank tegen de muur, een grote tafel en voldoende stoelen om met het hele gezin lekker uitgebreid te dineren. Tussen de eethoek en de zithoek is nog mooi ruimte om van voren naar de tuin te lopen en terug naar de keuken!

De keuken ligt aan de voorzijde, prachtig in de erker. De witte hoekopstelling heeft een zwart composiet werkblad, bovenkasten, een RVS schouwkap en een dubbele spoelbak, en loopt door in een bar met plek voor een paar krukken. Hier zitten de kinderen na school te vertellen hoe hun dag was terwijl jij kookt. Tegenover de keuken staat de kastenwand uit 2023 in een donkere houtlook. Wat een waardevolle toevoeging! Daarin zijn de twee Siemens inbouwovens weggewerkt, en er is een open nis met verlichte planken voor je koffiemachine en kookboeken. Achter de deuren zit nog volop bergruimte. Door de grote ramen van de erker kijk je tijdens het koken uit over het groen en het water aan de overkant. Mooi gedaan!

Eerste verdieping

Via de trap komen we op de overloop. Hier liggen drie slaapkamers, de badkamer en een tweede toilet. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is circa 17 m². Ruim genoeg voor een groot tweepersoonsbed, nachtkastjes aan weerszijden en een grote kledingkast. Twee openslaande deuren met een balkonnetje kijken uit over de groenstrook. 's Ochtends gooi je de deuren open en word je wakker met groen uitzicht. Aan de achterzijde ligt de grootste kamer van het huis, circa 20 m², met airco. Hier staat een tweepersoonsbed met ruimte voor een flinke kledingkast én een lang bureau. Een tienerkamer om te slapen, huiswerk te maken en lekker te ontspannen met vriendjes of vriendinnetjes. Aan de voorzijde ligt nog een kamer van circa 6 m². Multifunctioneel: een fijne werkkamer of hobbykamer, maar ook een prima babykamer.

De badkamer is circa 10 m² en is afgewerkt met grote grijze tegels tot aan het plafond, erg mooi en rustgevend. Er is een ligbad, een inloofdouche met glazen wand, een wastafelmeubel met twee kranen en een handdoekradiator. Elektrische vloerverwarming maakt het in de winter extra comfortabel. Daarnaast vind je op de overloop een apart toilet, ook hier tot aan het plafond betegeld en met een fonteintje. Ideaal, een tweede toilet op de slaapverdieping!

Tweede verdieping

We lopen door naar boven, waar nog drie slaapkamers liggen. Aan de voorzijde ligt een slaapkamer van circa 17 m² met airco. Openslaande deuren met een Frans balkon in de puntgevel zorgen voor veel licht en geven je een prachtig vrij uitzicht over de groenstrook en de wetering. Aan de achterzijde ligt een slaapkamer van circa 14 m², ook met airco. Dankzij de brede dakkapel met een grote raampartij is ook deze kamer heerlijk licht en ruim. Daarnaast is er een kleinere kamer van circa 7 m² met dakraam, fijn als kinderkamer, logeerkamer of studeerplek. Achter het knieschot is extra bergruimte. Tot slot vind je op deze verdieping de was- en technische ruimte. Hier staan de wasmachine en droger opgesteld, er is een wastafel en een dakraam, en de CV-ketel en de mechanische ventilatie zijn hier netjes weggewerkt. Zo heb je de was en de techniek mooi uit het zicht.

En last but not least beschikt dit huis over een ruime vliering over de gehele breedte van het huis, te bereiken via de vlisotrap. Een fijne plek om de kerstboom te stallen, de koffers, de ski's etc.

Wat een huis! Zes slaapkamers, een tuin op het zuiden, een eigen oprit met laadpaal en vrij uitzicht over het groen. De houten vloer, de vinylvloeren boven, de raambekleding, de tv-meubels beneden, de airco's en de laadpaal blijven achter. Hier hoeft je alleen nog maar je spullen uit te pakken.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	2013
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	184 m ²
Perceeloppervlakte	223 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	8 m ²
Gebouwggebonden buitenruimte	2 m ²
Inhoud	573 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond
- Tuin van ca. 82 m² op het zuiden met achterom
- Parkeren op eigen terrein, laadpaal blijft achter
- Kastenwand en Siemens inbouwapparatuur 2023
- Badkamer met ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel en elektrische vloerverwarming
- Gevels en daken geïsoleerd, HR++ glas in de gehele woning
- CV-ketel: Intergas HRE Kompakt (2013), eigendom, onderhoud februari 2025
- Airconditioning: Daikin (2025 en 2026)
- Gashaard: Bellfires Horizon Bell Large 3 (2017)
- 10 zonnepanelen van 320 Wp (DMEGC), eigendom
- Mechanische ventilatie
- Glasvezel aanwezig
- Grote vliering over de hele breedte van het huis!

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.







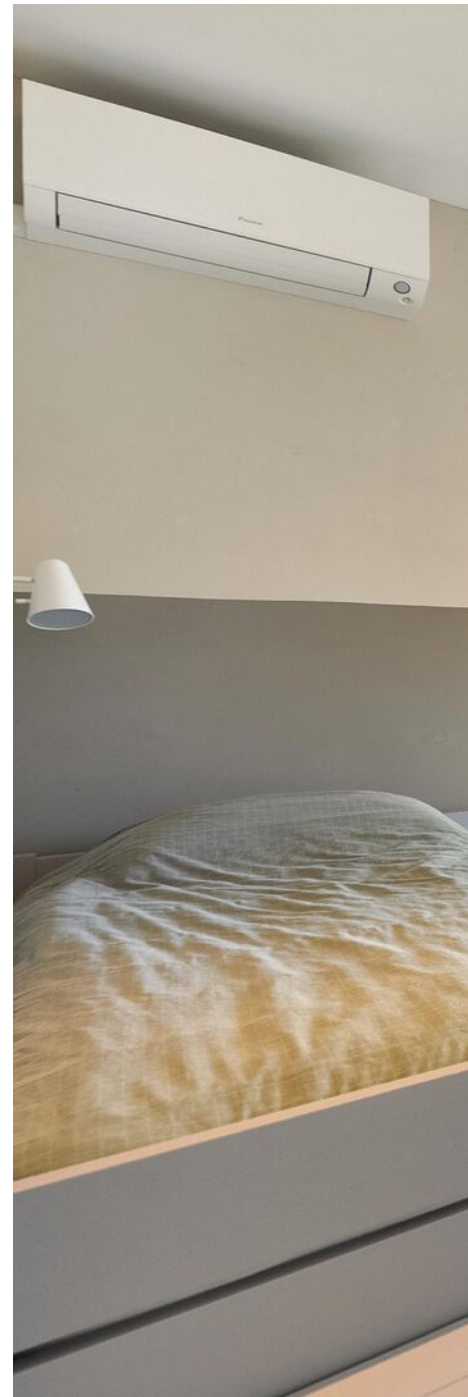


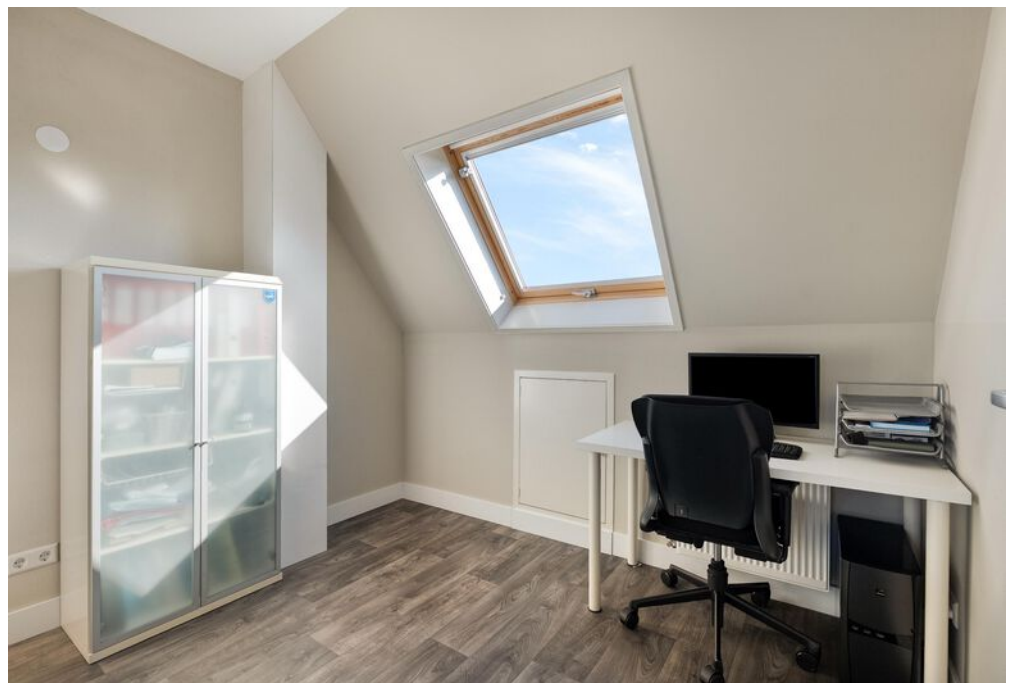














LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamerkasten			X
- Tv kasten beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen woonkamer voor en achter	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl vloerbekleding	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Waterontharder	X		

LIJST VAN ZAKEN

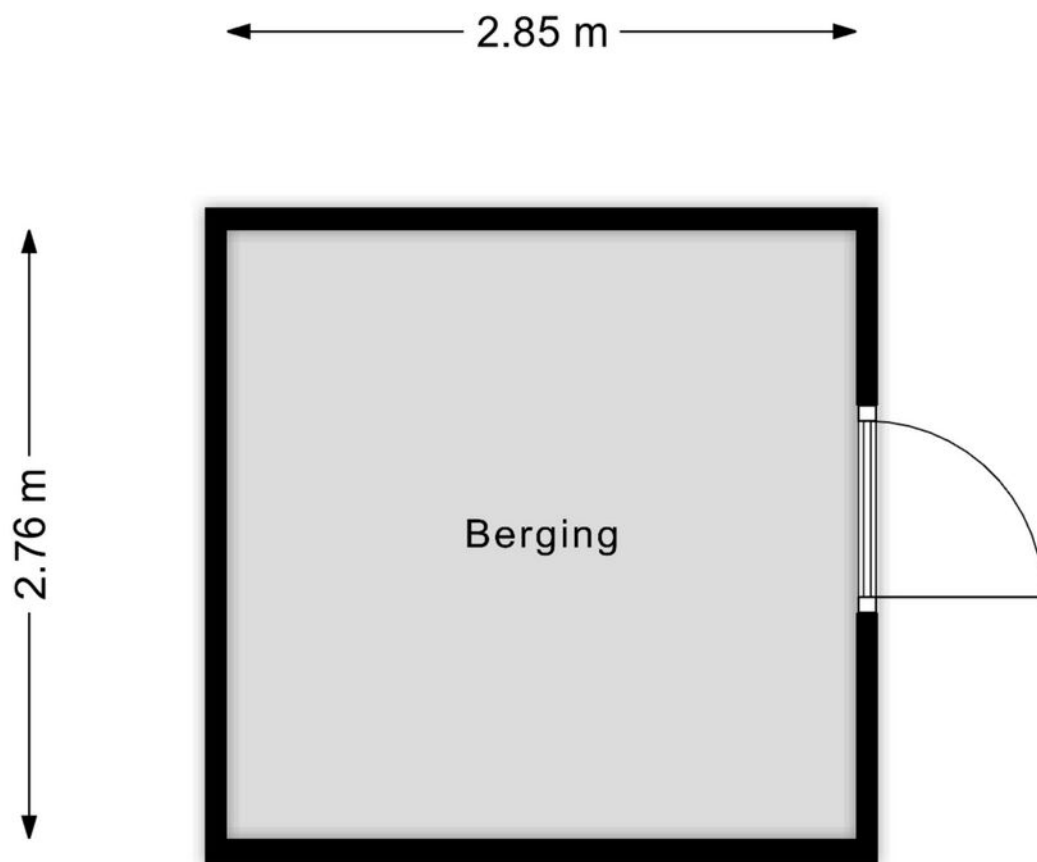
OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse plantenbakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Witte tuinbank		X	

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

The floor plan shows a house with the following layout and dimensions:

- Overall Dimensions:**
 - Width: 6.93 m (split into 2.93 m and 3.90 m)
 - Depth: 9.89 m (split into 3.32 m, 6.48 m, and 4.40 m)
- Rooms and Features:**
 - Berging:** Located at the top left and bottom left.
 - Slaapkamer:** Three bedrooms, colored green, located in the top left, top right, and bottom right.
 - Overloop:** A central hallway connecting the rooms.
 - Kast:** A closet located in the bottom left.
 - Stairs:** Located in the center, adjacent to the overloop.
- Other Dimensions:**
 - Top left vertical: 8.57 m (split into 2.19 m, 0.94 m, 2.11 m, 1.03 m, and -0.78 m)
 - Left side vertical: 5.17 m (split into 1.50 m, 2.27 m, and 1.97 m)
 - Right side vertical: 6.48 m (split into 1.50 m, 3.32 m, and 1.50 m)
 - Bottom horizontal: 2.55 m (split into 2.89 m and 3.94 m)
 - Bottom right horizontal: 2.88 m

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Karel Appellaan 13



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rhoon

Sectie B

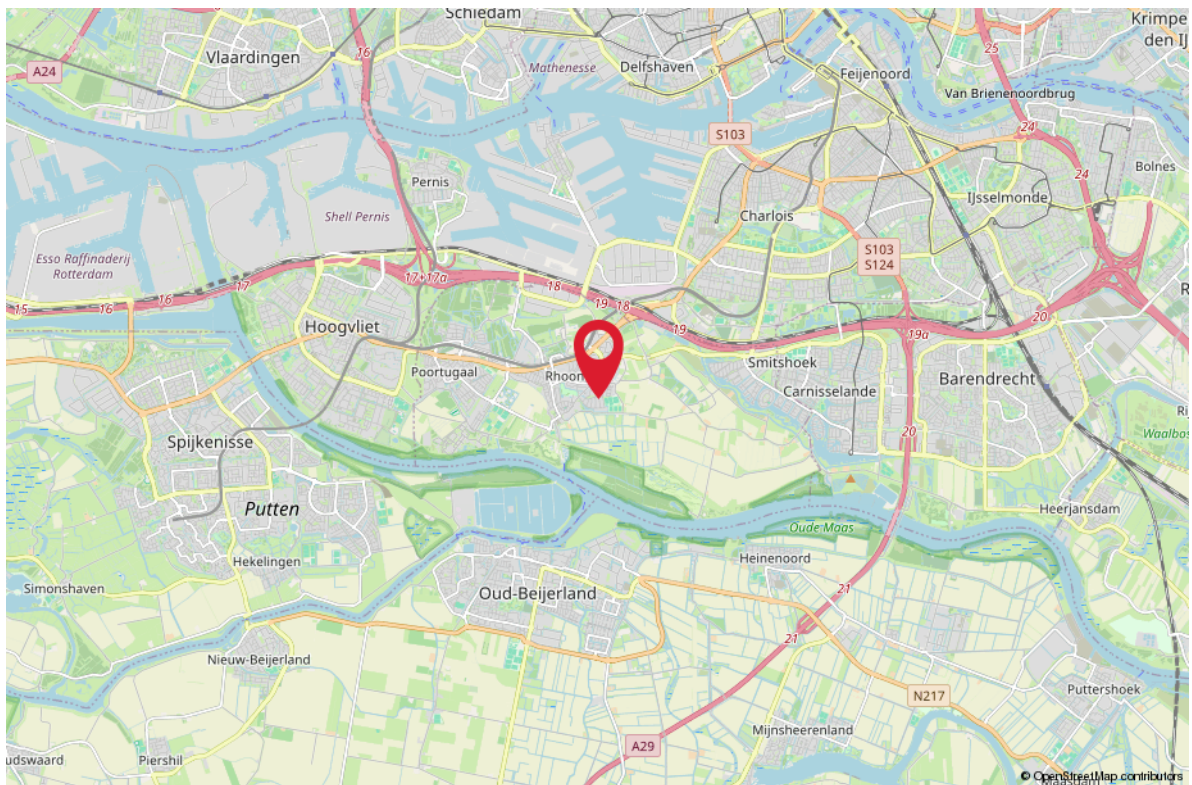
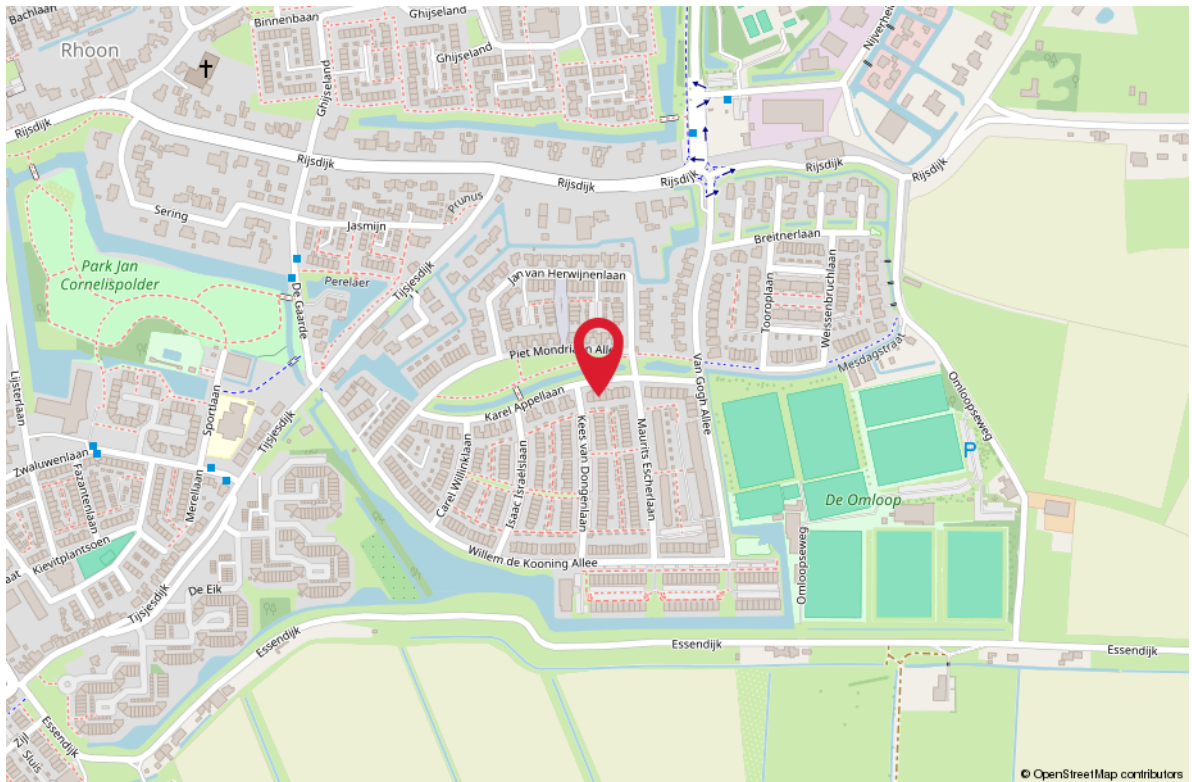
Perceel 4288

kadaster

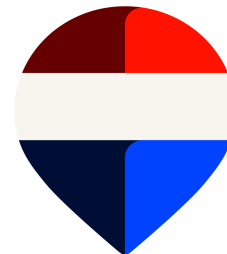
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



AANTEKENINGEN



Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



Rob Riekwel
info@fabwestnederland.nl
06 55 18 09 87

- 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?

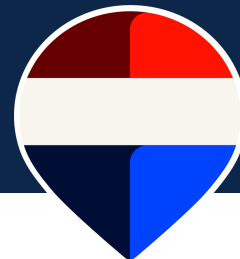
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

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



Team van den Ende

Makelaar/Taxateur

06-41349676

teamvandenende@remax-mg.nl

yurivandenende.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

Vastgoed
 Ned.

