KLOMPENMAKERIJ 13
BARENDRECHT

Vraagprijs € 485.000 k.k.

SFEERVOL WONEN MET VIER SLAAPKAMERS, EEN SERRE EN EEN ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDEN

WELKOM

BARENDRECHT-SMITSHOEK

Op zoek naar een fijne gezinswoning waar comfort, sfeer en een praktische indeling samenkomen? Deze verzorgde eengezinswoning heeft alles in huis om je direct thuis te voelen! Met maar liefst vier slaapkamers, een moderne keuken uit 2020, een stijlvolle badkamer uit 2021 en airconditioning uit 2025 is dit een woning waar je volop kunt genieten. De twaalf zonnepanelen en het energielabel A vormen daarbij mooie extra pluspunten.

De lichte doorzonwoonkamer staat via een schuifpui in verbinding met de serre over de volle breedte van de woning. Een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar van het buitenleven te genieten! De zonnige achtertuin op het zuiden biedt volop mogelijkheden om te ontspannen, gezellig buiten te eten of met vrienden te barbecueën. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is ook de tweede verdieping verrassend praktisch ingericht.

De woning ligt aan een autovrij gedeelte in de geliefde, groene en kindvriendelijke wijk Smitshoek. Scholen, kinderopvang en speelvoorzieningen bevinden zich in de omgeving, terwijl winkels, openbaar vervoer, recreatiemogelijkheden en uitvalswegen richting Rotterdam eveneens goed bereikbaar zijn.

Kortom: een complete gezinswoning met verrassend veel ruimte, fijne extra's en een heerlijke zonnige tuin!

WOONOPPERVLAKTE

105 m²

INHOUD

344 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

168 m²

BOUWJAAR

1972

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

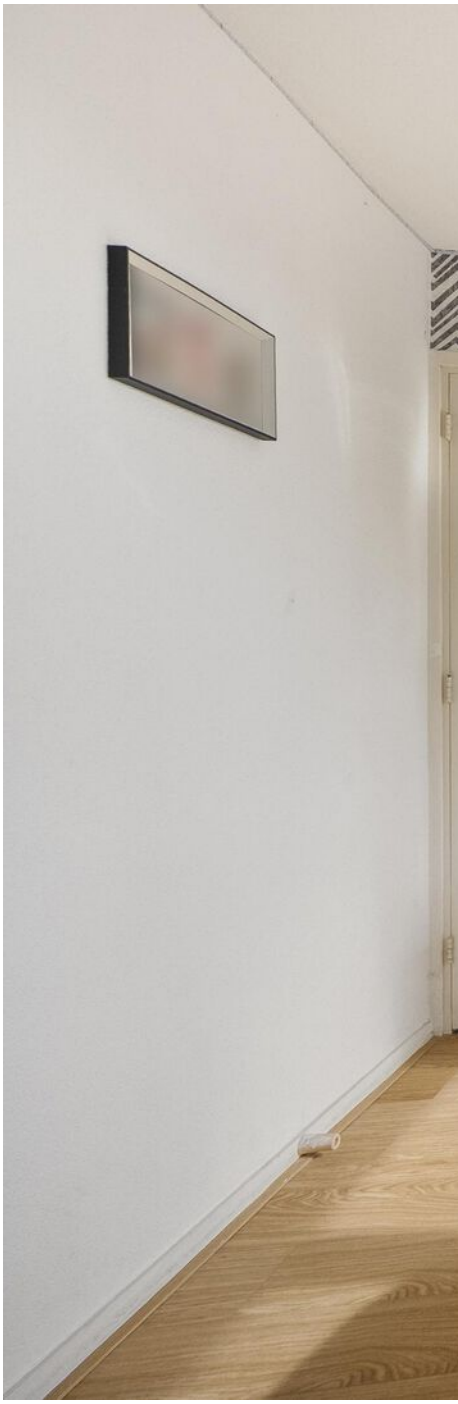
4

TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
zuid

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg



OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de diepe voortuin bereik je de entree van deze woning. In de hal bevinden zich de meterkast, een praktische schoenenkast en de toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd met een hangend closet en afgewerkt met een combinatie van witte wandtegels en grijze hexagontegels. Ook bevindt zich hier de trap naar de eerste verdieping, voorzien van vloerbedekking. De handige trapkast biedt extra bergruimte dankzij een slimme kast-in-kastindeling.
Een zwarte glazen schuifdeur geeft toegang tot de doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde valt het daglicht prettig naar binnen. Aan de achterzijde zorgt de schuifpui voor een mooie verbinding met de serre en de tuin. De pvc-vloer geeft de ruimte een verzorgde uitstraling en de airconditioning, geplaatst in 2025, zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.
De open keuken is uitgevoerd in een sfeervolle seagrasskleur en opgesteld in een praktische hoekopstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, een losse magnetron, koelkast en vaatwasser. Ook vind je hier een vierpits inductiekookplaat met zwarte glazen afzuigkap en een kokend waterkraan. Een fijne plek om uitgebreid te koken of juist snel iets lekkers op tafel te zetten.
Een bijzonder pluspunt is de serre die over de gehele breedte van de woning is gerealiseerd. De serre is voorzien van glazen schuifdeuren en een plavuizenvloer. Hier creëer je eenvoudig een extra zitplek, een gezellige eethoek of een beschutte plek om ook op minder zonnige dagen van het buitenleven te genieten.
De achtertuin ligt op het zuiden en is ingericht met bestrating en composiet schuttingen. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een extra overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinspullen. Dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één slaapkamer aan de voorzijde. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van een pvc-vloer. De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken bovendien over elektrisch bedienbare rolluiken, wat bijdraagt aan het comfort en de verduistering.
De badkamer is in 2021 vernieuwd en heeft een moderne, eigentijdse uitstraling. De ruimte is ingericht met een inloopdouche met een zwart glazen douchewand, een houten wastafelmeubel met zwarte waskom en een spiegelkast. Het zwarte hangende toilet en de zwarte radiator sluiten mooi aan bij de overige details. De beton ciré wanden in combinatie met de hexagontegels geven de badkamer een stijlvolle afwerking.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er een aparte kast met de cv-ketel, afgewerkt met steigerhout. Het aanwezige dakraam zorgt voor daglicht op de overloop.
De vierde slaapkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is de ruimte praktisch in te delen en beschik je over extra lichtinval. De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, airconditioning en een vaste kastenwand van steigerhout onder het schuine dak. Daarmee is dit een fijne, volwaardige slaapkamer die ook uitstekend geschikt kan zijn als tienerkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1972
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	A

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	105 m^2
Perceeloppervlakte	168 m^2
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	7 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m^2
Inhoud	344 m^3

ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 452.000,-
OZB (eigenaar)	€ 372,-
Waterschapslasten	€ 637,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 926,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 170,- / € 35,-

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen aan een autovrij gedeelte in de wijk Smitshoek.
- Voldoende parkeergelegenheid rondom de woning.
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.
- Zonnige achtertuin op het zuiden van circa 51 m^2.
- Serre over de volledige breedte van de woning.
- Moderne open keuken uit 2020.
- Eigentijdse badkamer vernieuwd in 2021.
- Airconditioning in de woonkamer en vierde slaapkamer (koelen en verwarmen)
- Twaalf zonnepanelen en energielabel A.
- Kunststof kozijnen met grotendeels HR++-beglazing.
- Dakkapel aan de achterzijde en vrijstaande stenen berging.

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.

Every
Family
has a story...
Welcome
to ours...

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

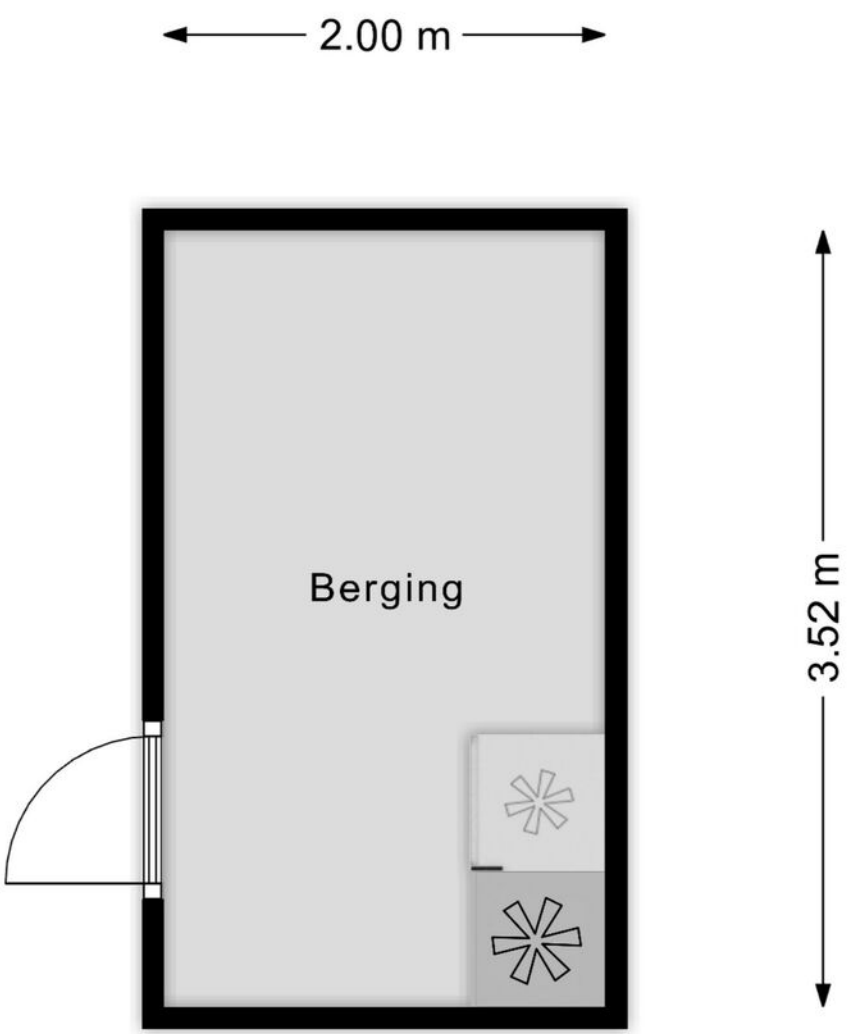
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Bas Michel www.basmichel.nl

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 voor-waarden (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 gedeponeerd 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 financierings-voorbehoud. 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

SMITSHOEK

Smitshoek was heel vroeger een dorpje dat lag ingesloten tussen twee dijken, de Charloisse Lagedijk aan de kant van Rotterdam en de Voordijk aan de kant van Barendrecht. Door de komst van de A15 is het dorp eigenlijk verdwenen en is er aan weerszijden van de A15 alleen nog een klein stukje historie terug te vinden.

De wijk Smitshoek is in twee periodes gebouwd, namelijk in de jaren '60 en in de jaren '90. Zeker het oude gedeelte van Smitshoek heeft echt nog wel het dorpse karakter. Het is er heel rustig en het is kleinschalig opgezet. Maar zodra je de wijk uit komt, maak je meteen onderdeel uit van het grote bruisende Carnisselande met al haar voorzieningen.

Centraal in de wijk ligt een kinderdagverblijf en in de wijk Riederhoek staan een basisschool en een tweede kinderdagverblijf.

De voetbalvereniging en de tennisvereniging Smitshoek liggen op loopafstand. Het grote winkelcentrum Carnisse Veste ligt om de hoek.

Ook ten opzichte van het openbaar vervoer ligt de wijk Smitshoek gunstig. Aan de rand van de wijk is een bushalte van buslijn 182. Deze busverbinding brengt je (via Rhoon-Portland) naar Winkelcentrum en metrohalte Zuidplein. De tramverbinding brengt je - via Rotterdam Zuid en Kop van Zuid - naar Rotterdam Centraal Station. Met de auto ben je vanuit de wijk snel op de ringweg (Carnisserbaan en daarna de Rhoonse Baan) die weer met Rotterdam Zuid is verbonden via de Zuiderparkweg. Aan de andere kant van de A15 vind je ook metrostation Slinge.

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

Vastgoed Ned.

funda