HELIOTROOP 33
RHOON



Vraagprijs € 1.125.000 k.k.

EXCLUSIEF WONEN AAN HET WATER, MET RUIMTE, RUST EN ALLURE


baksman



WELKOM

RHOON-PORTLAND

Aan de Heliotroop 33 in het geliefde Rhoon Portland staat deze stijlvolle, vrijstaande villa op een royaal perceel van maar liefst 417 m^2. Volledig vrijstaand wonen, omringd door groen en met een prachtige tuin direct aan het water: hier ervaart u iedere dag de luxe van privacy, ruimte en een bijzondere woonomgeving. Met circa 185 m^2 woonoppervlakte, een aangebouwde garage en een eigen oprit biedt deze villa bovendien alle ruimte om comfortabel te wonen.

Ook binnen overtuigt de woning met een sfeervol en karaktervol interieur, waarin hoogwaardige uitstraling en wooncomfort samenkomen. Frans-eiken vloerdelen, elegante zwartstalen vouwdeuren, een landelijke woonkeuken en een uitnodigende woonkamer met gashaard geven de leefruimtes een eigen karakter. Dankzij de speelse indeling en de openslaande deuren naar de tuin lopen binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar over.

De fraai aangelegde tuin vormt een absoluut hoogtepunt, met meerdere terrassen, volwassen beplanting en een lager gelegen vlonder aan het water, waar u geniet van rust en een vrij uitzicht. De groene, kindvriendelijke wijk Portland biedt daarnaast uitstekende voorzieningen en ligt op korte afstand van de Rhoonse en Carnisse Grienden. Winkels, scholen en openbaar vervoer zijn dichtbij en ook Rotterdam is uitstekend bereikbaar. Een onderscheidende vrijstaande villa voor wie waarde hecht aan privacy, stijlvol wonen en een unieke ligging aan het water.





WOONOPPERVLAKTE

185 m²

INHOUD

722 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

417 m²

BOUWJAAR

2006

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3

TYPE WONING:
vrijstaande woning

TUINLIGGING:
rondom

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg




































TEA

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:
Via de entree komt u in de ruime hal, waar de sfeervolle afwerking direct in het oog springt. De Frans-eiken vloerdelen, paneeldeuren, glad gestucte wanden en plafonds en een dakkoepel zorgen voor een warme en verzorgde uitstraling. Vanuit de hal zijn onder meer het toilet, de garage en de woonkamer bereikbaar. Het toilet is uitgevoerd met een hangend closet en fonteintje en afgewerkt in een beige kleurstelling.
De woonkamer heeft een speelse indeling met verschillende mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens in te richten. Aan de achterzijde bevindt zich het comfortabele zitgedeelte, waar de gashaard met kalkzandstenen schouw voor extra sfeer zorgt. Openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. De Frans-eiken vloer en airconditioning dragen bij aan het wooncomfort. Aan de zijkant is de woonkamer uitgebouwd en ingericht als eetkamer, eveneens met openslaande deuren naar de zijtuin. Een heerlijke plek voor lange diners met familie en vrienden! Vanuit de woonkamer is bovendien een praktische trapkast met garderobe bereikbaar.
Via stijlvolle zwartstalen vouwdeuren bereikt u de woonkeuken. Deze landelijke keuken is ruim opgezet en beschikt over een grote hoekopstelling in lichtgrijs, gecombineerd met een zwart natuurstenen werkblad. Er is volop ruimte voor een royale eethoek, zodat koken, tafelen en gezellig samenzijn hier moeiteloos samengaan. Dankzij de vele ramen geniet u van veel daglicht en een prettig uitzicht op de sfeervolle voortuin. De keuken is voorzien van een koelkast, een 6-pitsgaskookplaat met brede oven, een afzuigkap geïntegreerd in de schouw en een vaatwasser.
Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook de aangebouwde stenen garage is binnendoor bereikbaar. Deze is voorzien van een plavuizenvloer, een gestuct plafond en een elektrische garagedeur naar de eigen oprit. Achter de woning bevindt zich daarnaast een overkapping met afsluitbaar hek, een praktische plek voor bijvoorbeeld fietsen.

EERSTE VERDIEPING:
De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met een brede kastenwand, airconditioning en een pvc-vloer die doorloopt over de gehele verdieping. Vanuit hier zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Via een vlizotrap is bovendien de bergvliering toegankelijk, ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.
De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt via openslaande deuren toegang tot het terras. Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen! De kamer beschikt verder over een vaste kastenwand, elektrisch bedienbare screens en glad gestucte wanden en plafonds, gecombineerd met behang.
De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant van de woning en heeft een bijzonder element: een trap naar een vide in de kamer. Deze extra ruimte biedt interessante mogelijkheden, bijvoorbeeld als slaapgedeelte of als aanvullende bergruimte.
De derde slaapkamer (voorheen 2 slaapkamers) bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een wastafelmeubel en een vaste kast met de opstelling van de cv-ketel (2023), de WTW-installatie en de omvormer van de zonnepanelen. Ook hier zijn elektrisch bedienbare screens aanwezig.
De badkamer is royaal uitgevoerd en heeft een tijdloze beige kleurstelling. U beschikt hier over een ligbad, een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast en een hangend toilet. Een complete ruimte waar u de dag ontspannen kunt beginnen of juist comfortabel kunt afsluiten.

BUITENRUIMTE:
Rondom de villa ligt een fraai aangelegde tuin, waardoor u op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden. De achtertuin is een van de absolute blikvangers van deze woning. Met meerdere terrassen, veel groene beplanting en zowel een peren- als appelboom heeft de tuin een sfeervol en volwassen karakter.
Direct aan het water bevindt zich een lager gelegen vlonder. Hier geniet u in alle rust van het vrije uitzicht over het water en de groene omgeving. Ook biedt de ligging mogelijkheden om de omgeving vanaf het water met een bootje te verkennen. Een bijzondere buitenruimte waar u op zonnige dagen heerlijk kunt ontspannen, uitgebreid kunt tafelen of de dag afsluit met uitzicht over het water.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2006
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

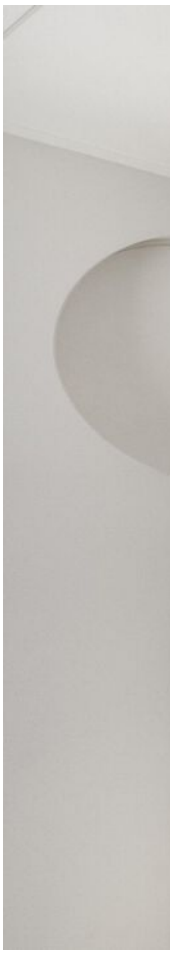
Energielabel	A

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	185 m^2
Perceeloppervlakte	417 m^2
Inpandige bergruimte	16 m^2
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m^2
Inhoud	722 m^3

ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 912.000,-
OZB (eigenaar)	€ 874,-
Waterschapslasten	€ 840,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 797,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 271,- / € 28,-





BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande villa in het geliefde Rhoon Portland
- Bouwjaar 2006
- Drie slaapkamers (meerdere mogelijk)
- Complete badkamer
- Sfeervolle woonkamer met gashaard en airconditioning
- Landelijke woonkeuken met zwart natuurstenen werkblad
- Aangebouwde stenen garage en eigen oprit
- Fraai aangelegde tuin rondom, met meerdere terrassen en vlonder aan het water
- Buitenzonwering vernieuwd in 2025
- Schilderwerk voor- en achterzijde uitgevoerd in 2025
- Zonnepanelen, buitenzonwering en energielabel A

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

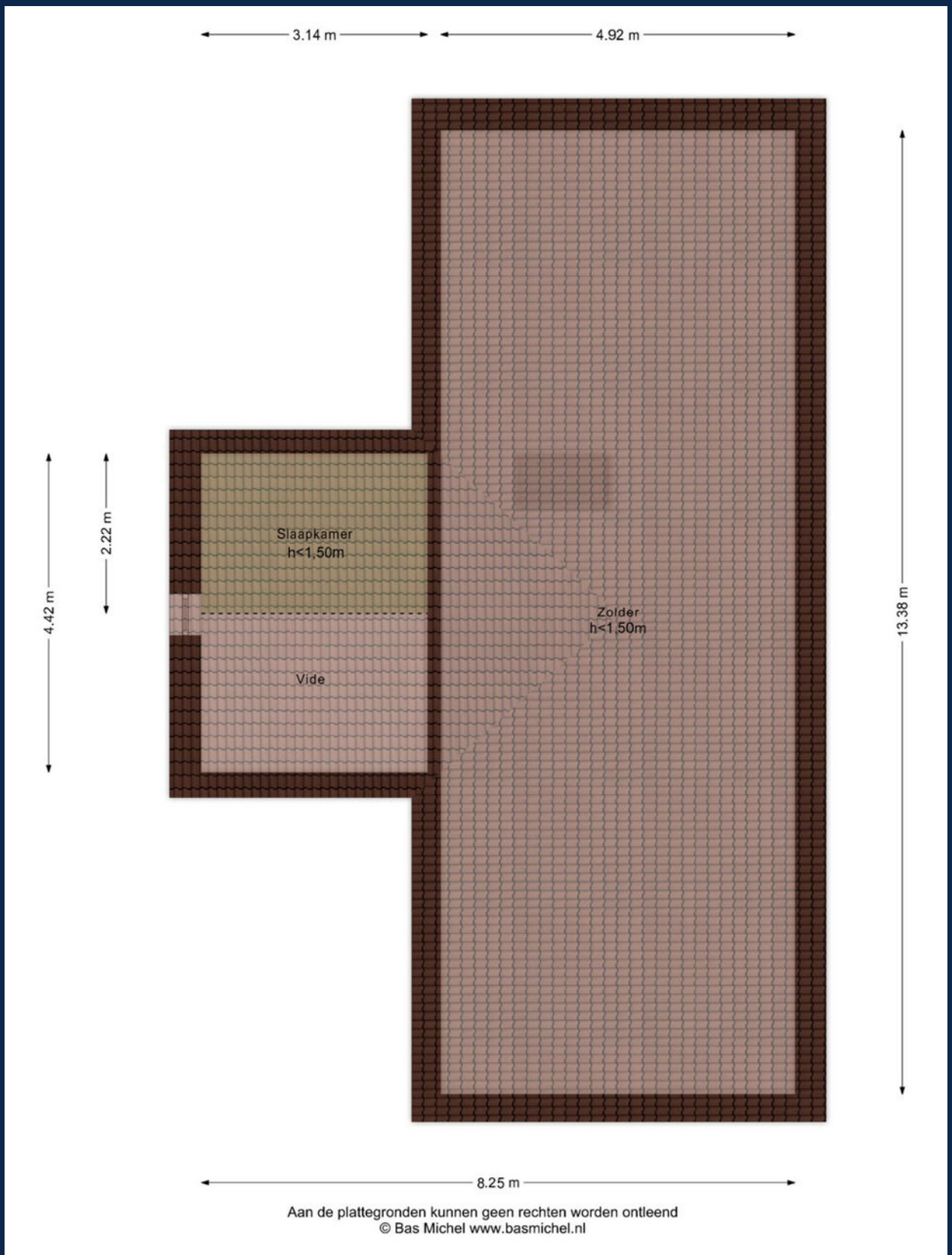


PLATTEGROND



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

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