WILGENHOVEN 5
RHOON



Vraagprijs € 465.000 k.k.

RUIME TUSSENWONING MET DIEPE ACHTERTUIN, 3 SLAAPKAMERS EN EEN OPEN ZOLDERVERDIEPING MET DAKTERRAS





WELKOM

RHOON-PORTLAND

Op zoek naar een fijne gezinswoning met volop ruimte in een heerlijke groene woonomgeving? Deze ruime eengezinswoning aan de Wilgenhoven 5 in Rhoon heeft alles in huis om van iedere dag iets fijns te maken! Met maar liefst 129 m^2 woonoppervlakte, drie slaapkamers, een open zolderverdieping én een royaal dakterras biedt deze woning volop mogelijkheden om wonen, werken en ontspannen op een prettige manier te combineren.

De begane grond beschikt over een tuingerichte woonkamer, een centraal gelegen keuken en een gezellig eetgedeelte aan de voorzijde, met uitzicht op het speelveldje. Dankzij de autovrije situatie voor de woning kunnen kinderen hier heerlijk spelen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer. De open zolderverdieping vormt een mooie extra ruimte, bijvoorbeeld voor een werkplek, hobbykamer of vierde slaapkamer. Ook buiten is het genieten: de achtertuin met achterom en houten berging biedt een fijne plek om buiten te zitten. Daarnaast beschikt de woning over een dakterras waar u heerlijk van de buitenlucht kunt genieten.

De ligging in het geliefde Portland maakt het geheel compleet. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkelcentrum Het Hof van Portland liggen dichtbij. En wilt u de natuur in? De polders, de Rhoonse en Carnisse Grienden en de Oude Maas liggen binnen handbereik. Een heerlijke combinatie van rustig wonen, ruimte en voorzieningen!





WOONOPPERVLAKTE

129 m²

INHOUD

400 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

116 m²

BOUWJAAR

2002

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4

TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
noordoost

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg





















































OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:
Via de entree komt u in de hal, waar zich de meterkast en de toiletruimte bevinden. Het toilet is uitgevoerd met een duobloktoilet en fonteintje en is gedeeltelijk betegeld met lichte wandtegels en een grijze vloertegel.
De begane grond is voorzien van plavuizen met vloerverwarming, wat zorgt voor een comfortabele basis.
De keuken bevindt zich centraal in de woning en is opgesteld in twee rechte keukenblokken. U beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, magnetron, vijfpitsgaskookplaat, vaatwasser en RVS-afzuigkap. Een praktisch ingerichte keuken waar u tijdens het koken gezellig in contact blijft met het eetgedeelte aan de voorzijde en de woonkamer aan de achterzijde. Bovendien biedt de huidige indeling mogelijkheden om de keuken ruimer te maken: de wand tussen de hal en de keuken is niet-dragend en kan worden verwijderd om een ruimere keuken opstelling te realiseren.
Aan de voorzijde bevindt zich het eetgedeelte, met een grote raampartij die uitkijkt op het speelveldje. Een fijne plek voor een uitgebreid ontbijt, een kop koffie in de ochtendzon of een gezellig diner met familie en vrienden.
De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is gericht op de tuin. Via de schuifpui loopt u gemakkelijk naar buiten, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn. Het elektrische rolluik aan de achterzijde biedt extra comfort en privacy.
De achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft een oppervlakte van circa 54 m^2. De tuin is ingericht met bestrating, plantenbakken met sierbeplanting en schuttingen rondom. Hierdoor beschikt u over een fijne buitenruimte die u naar eigen smaak verder kunt aankleden.
Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging, handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.
Naast de achtertuin beschikt de woning over een voortuin en een dakterras. Ook de ligging aan een rustige weg, met een speelveldje voor de deur en een autovrije situatie direct voor de woning, draagt bij aan het prettige wooncomfort.

EERSTE VERDIEPING:
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Dankzij deze praktische indeling is er volop ruimte voor een gezin, logees of een combinatie van slapen en thuiswerken.
De slaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt daarmee een royale slaapruimte. De kamer beschikt over een laminaatvloer, behangwanden en openslaande deuren naar een Frans balkon. Zo haalt u op een aangename manier extra licht en buitengevoel naar binnen.
Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van een vinylvloer en behangwanden. Eén van de slaapkamers beschikt over een praktische schuifkastenwand, ideaal om kleding en andere spullen netjes op te bergen. De kamers zijn flexibel in te richten als kinder- of logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.
De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douche, vaste wastafel en duobloktoilet. De zwart-witte betegeling geeft de ruimte een herkenbare uitstraling. Of u nu kiest voor een snelle douche in de ochtend of een ontspannen bad aan het einde van de dag: de belangrijkste voorzieningen zijn aanwezig.

TWEEDE VERDIEPING:
De tweede verdieping bestaat uit een open zolderruimte met rechte wanden. Dit is een waardevolle extra woonlaag die u naar eigen wens kunt benutten. Denk bijvoorbeeld aan een vierde slaapkamer, een rustige thuiswerkplek, een hobbyruimte of een combinatie van functies. De open indeling biedt volop vrijheid om de ruimte aan te passen aan uw woonwensen.
Op deze verdieping bevinden zich tevens de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De vloer is afgewerkt met vinyl en de verdieping beschikt over elektrische rolluiken. Een extra pluspunt is de toegang tot het dakterras. Een heerlijke plek om even buiten te zitten, met een kop koffie de dag te beginnen of na een drukke dag nog even van de buitenlucht te genieten.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2002
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	A

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	129 m^2
Perceeloppervlakte	116 m^2
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	9 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m^2
Inhoud	400 m^3

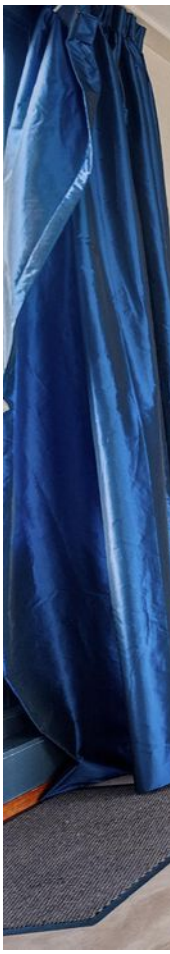
ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 487.000,-
OZB (eigenaar)	€ 467,-
Waterschapslasten	€ 652,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 719,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 244,- / € 31,-

BIJZONDERHEDEN

- Ruime eengezinswoning met 129 m^2 woonoppervlakte
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Energielabel A
- Tuingerichte woonkamer met schuifpui
- Plavuizen met vloerverwarming op de begane grond
- Complete badkamer met ligbad en aparte douche
- Open zolderverdieping met volop indelingsmogelijkheden
- Dakterras, achtertuin met achterom en houten berging
- Gelegen in het geliefde Portland, nabij winkels, scholen, sport en natuur

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.























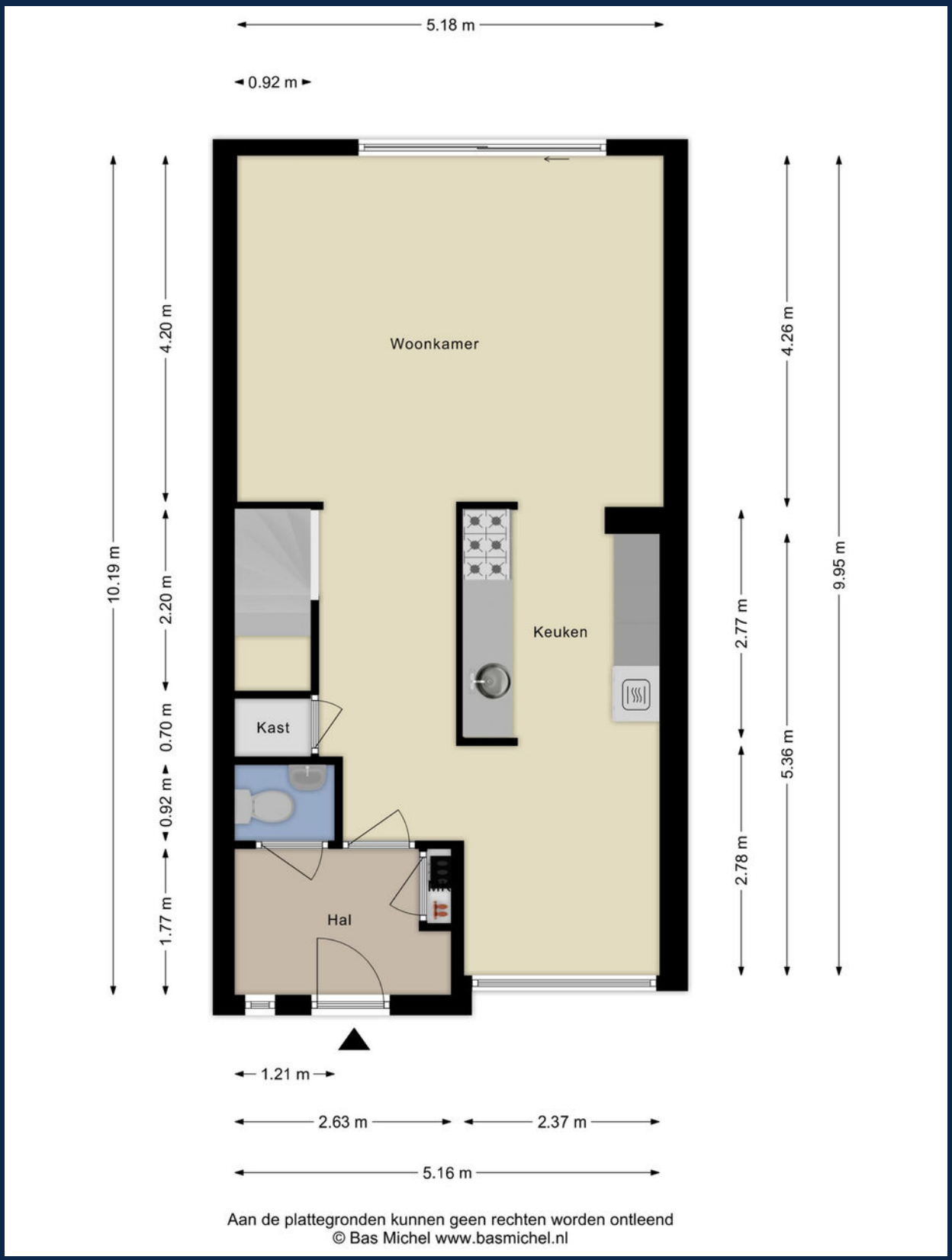


PLATTEGROND



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

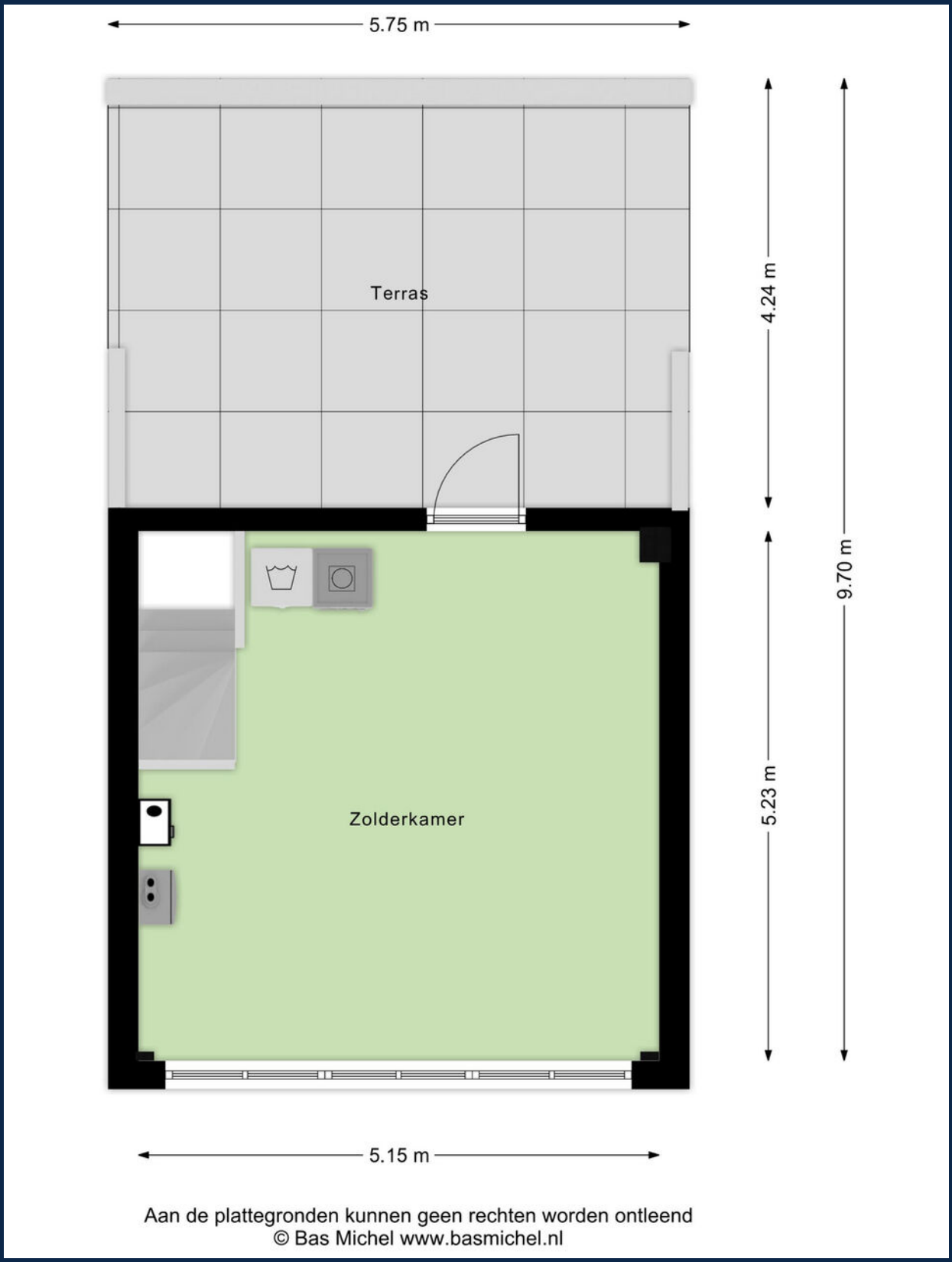
PLATTEGROND



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

PORTLAND CENTRUM

Portland is een fantastische plek om te wonen. Alle denkbare (openbare) voorzieningen zijn in de directe omgeving te vinden en de wijk ligt ook nog eens aan een schitterend natuurgebied. Vooral voor (jonge) gezinnen is het een ideale omgeving om te wonen en om in op te groeien.

Ongeveer driekwart van deze wijk ligt aan recreatiegebied, parken of groenstroken. Tussen de wijk en rondweg de Rhoonse Baan, ligt nog een grote groenstrook met waterpartijen, een skatebaan en een "stormbaan."

Centraal in de wijk ligt het kleinschalige winkelcentrum "Hof van Portland", ideaal voor de dagelijkse of wekelijkse boodschappen (AH, Kruidvat, bloemist, en een Primera).In het aangrenzende Carnisselande vind je het grote winkelcentrum met meerdere supermarkten, speciaalzaken en grote winkelketens.

Naast het Hof van Portland ligt de schoolcampus met drie basisscholen en twee kinderdagverblijven. Tussen de winkels en de schoolcampus in liggen de huisartsenpraktijk Portland, een apotheek en de bibliotheek. De voetbal- en tennisvereniging Smitshoek vind je ook in de nabije omgeving. Hockeyliefhebbers vinden de verenigingen Tempo en HCB in de directe omgeving. De centrale ligging nabij de belangrijke uitvalswegen van deze wijk is ook ideaal. Via de Rhoonse Baan kun je eenvoudig aansluiten op de A15 en onder de A15 door - via de waterkering – ben je direct in Rotterdam. Over de Portlandse Baan rijdt buslijn 182. Deze busverbinding brengt je naar Winkelcentrum en metrohalte Zuidplein. Metrohalte Slinge ligt op fietsafstand.







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