



# MARJOLEINLAAN 23 BARENDRECHT



Vraagprijs € 650.000 k.k.

**Barendrecht Noord**  
**Luxe en licht 4-kamerappartement**  
**2 balkons**  
**166 m<sup>2</sup>**  
**Eigen garage (48 m<sup>2</sup>)**



# WELKOM

## Prachtig appartement op toplocatie!

Wat een heerlijk licht en ruim appartement is dit! Vrij en groen uitzicht vanaf de derde etage in het zeer goed onderhouden appartementencomplex Residence Binnenlande. Een kleinschalig complex met 20 appartementen en een parkeerkelder met garageboxen.

Het complex ligt op een mooie plek en heeft ruimte om zich heen. Daardoor heeft u een fijn uitzicht over groen. Het Centrum van Barendrecht voor alle dagelijkse boodschappen ligt op loopafstand, evenals het theater en diverse leuke restaurants en zaakjes voor een lekker kopje koffie.





WOONOPPERVLAKTE

166 m<sup>2</sup>

INHOUD

553 m<sup>3</sup>

OPPERVLAKTE BALKONS

24 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1995

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

2



**TYPE WONING:**

appartement

**LIGGING BALKONS:**

zuidoost en noord

**ENERGIELABEL:**

A

**OPLEVERING:**

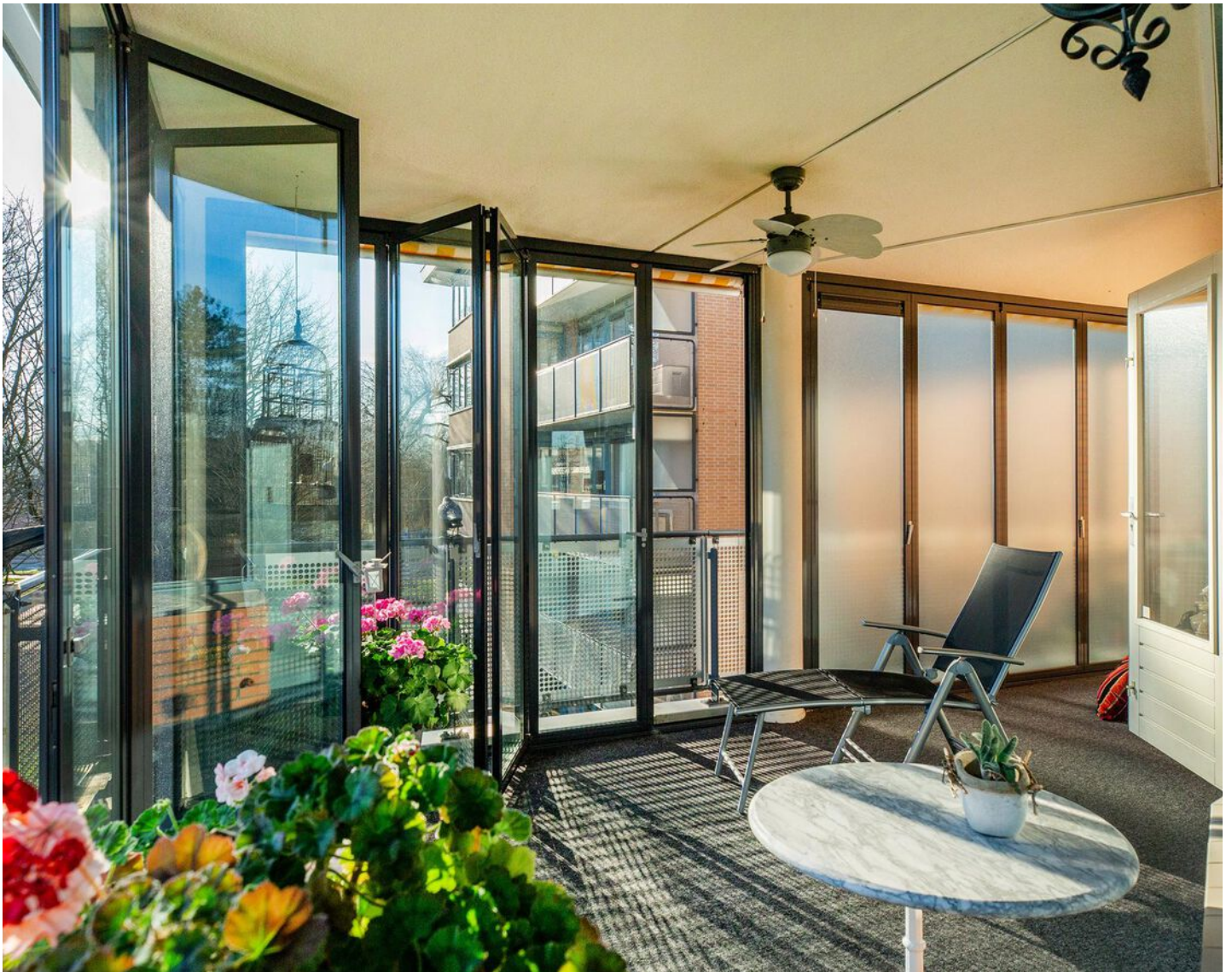
in overleg













## OMSCHRIJVING

Op de begane grond komen we binnen in de ruime hal met het bellentableau en de brievenbussen. Met de lift gaan we naar de derde verdieping en lopen daar achter de voordeur de riante hal binnen. In de hal is ruimte voor een grote kapstok en een mooi groot dressoir.

We lopen naar rechts de woonkamer in die met ruim 75 m<sup>2</sup> zeer riant te noemen is en te verdelen in diverse leuke hoeken. Zo is het gedeelte waar u binnenkomt een hele mooie plek voor een groot bureau of een mooie grote boekenkast. Een plek om heerlijk te lezen of wat mail weg te werken. Door het grote ronde raam komt er veel licht binnen.

Daarna lopen we de zitkamer in. Het licht dat van alle kanten komt is inspirerend. Er is gekozen voor een mooie grote zithoek, maar het is zelfs mogelijk om meerdere hoeken te creëren. Het licht dat van de serre/balkon komt is ook prachtig. Deze ligt op het zuid-oosten. Er is gebruik gemaakt van harmonicadeuren, waardoor u de deuren zo kunt afstellen dat u lekker van de zon kunt genieten, maar geen last heeft van eventuele wind. Daardoor kunt u al vroeg in het jaar genieten van de zon en voelt de serre al snel als een verlenging van de woonkamer, met uitzicht over de groene Marjoleinlaan. De harmonicadeuren kunnen volledig open worden geschoven, dus in de zomer kunt u optimaal genieten van de zon.

Via de zitkamer lopen we door naar de eetkamer, welke oorspronkelijk de keuken was. In de ruimte past perfect een grote eettafel met 8 stoelen om fijn te dineren, zowel met z'n tweeën als met familie en vrienden. Vanuit de kamer loopt u het balkon op het noorden op. Dat is een hele fijne plek om in de ochtend van de krant en een kopje koffie te genieten.

De eetkamer is van de keuken gescheiden middels een schuifdeur. De neutrale keuken van ca. 14 m<sup>2</sup> is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasmachine, koelkast, vriezer, oven, kookplaat met afzuigkap en anderhalve spoelbak met mengkraan. Er zijn ruim voldoende kastjes voor het servies en de keukenspullen. Aan de keuken grenst de inbandige bijkeuken/berging. Een ruimte van ca. 6 m<sup>2</sup> welke is voorzien van een ruime inbouwkast en een aansluiting voor de wasmachine en eventueel een extra koelkast of vriezer.

Terug in de hal hebben we toegang tot het toilet en lopen we de hoek om naar de slaapvertrekken.

De hoofdslaapkamer is ca. 18 m<sup>2</sup> groot en voorzien van een grote inbouwkast over de gehele breedte van de kamer. Deze slaapkamer heeft een eigen badkamer welke is voorzien van een ligbad, toilet, bidet, designradiator en een wastafel met een groot meubel met zowel onderkasten als een ruime zijkast zodat u alle spullen kwijt kunt.

Vanuit de hal hebben we toegang tot de logeerkamer/werkkamer. Een kamer van ca. 11 m<sup>2</sup>. In de hal bevindt zich een tweede badkamer welke is voorzien van een douche en een wastafel met mengkraan en een planchet met spiegel en lamp erboven.

Naast deze badkamer bevindt zich een kleine berging en de kast waar de CV-ketel is opgesteld en de tweede wasmachine-aansluiting.

Wat een fantastisch luxe appartement. Neutraal, heerlijk licht, van alle gemakken voorzien.

Het vermelden waard zijn de glazen harmonicadeuren op het balkon, de zonwering aan de buitenkant evenals de screens in de woonkamer. In de onderbouw beschikt u over een enorme garage van ca. 48 m<sup>2</sup> waar u bijvoorbeeld naast een auto uw eigen winterstalling heeft voor een bootje.

Bent u op zoek naar een levensloopbestendige woning in een kleinschalig, veilig en zeer goed onderhouden appartementencomplex op een centrale locatie? Ik leid u graag een keer rond.



## DETAILS VAN DE WONING

### ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1966
Oplevering en aanvaarding	in overleg

### ENERGIE & KOSTEN

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

### OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	166 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	48 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	26 m <sup>2</sup>
Inhoud	553 m <sup>3</sup>

### ZAKELIJKE LASTEN

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

### BIJZONDERHEDEN

- • Bouwjaar 1995
- • Eigen grond
- • Woonoppervlakte ca. 157 m<sup>2</sup>
- • 2 balkons van totaal 26 m<sup>2</sup> op het noorden en het zuidoosten
- • Eigen garage van ca. 48 m<sup>2</sup> in de onderbouw
- • Energielabel A
- • Volledig voorzien van dubbele beglazing
- • Verwarming en warm water middels CV-ketel
- • Zeer Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 295,- per maand
- • In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- • Aanvaarding in overleg

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. RE/MAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen VBO makelaar mee te nemen.























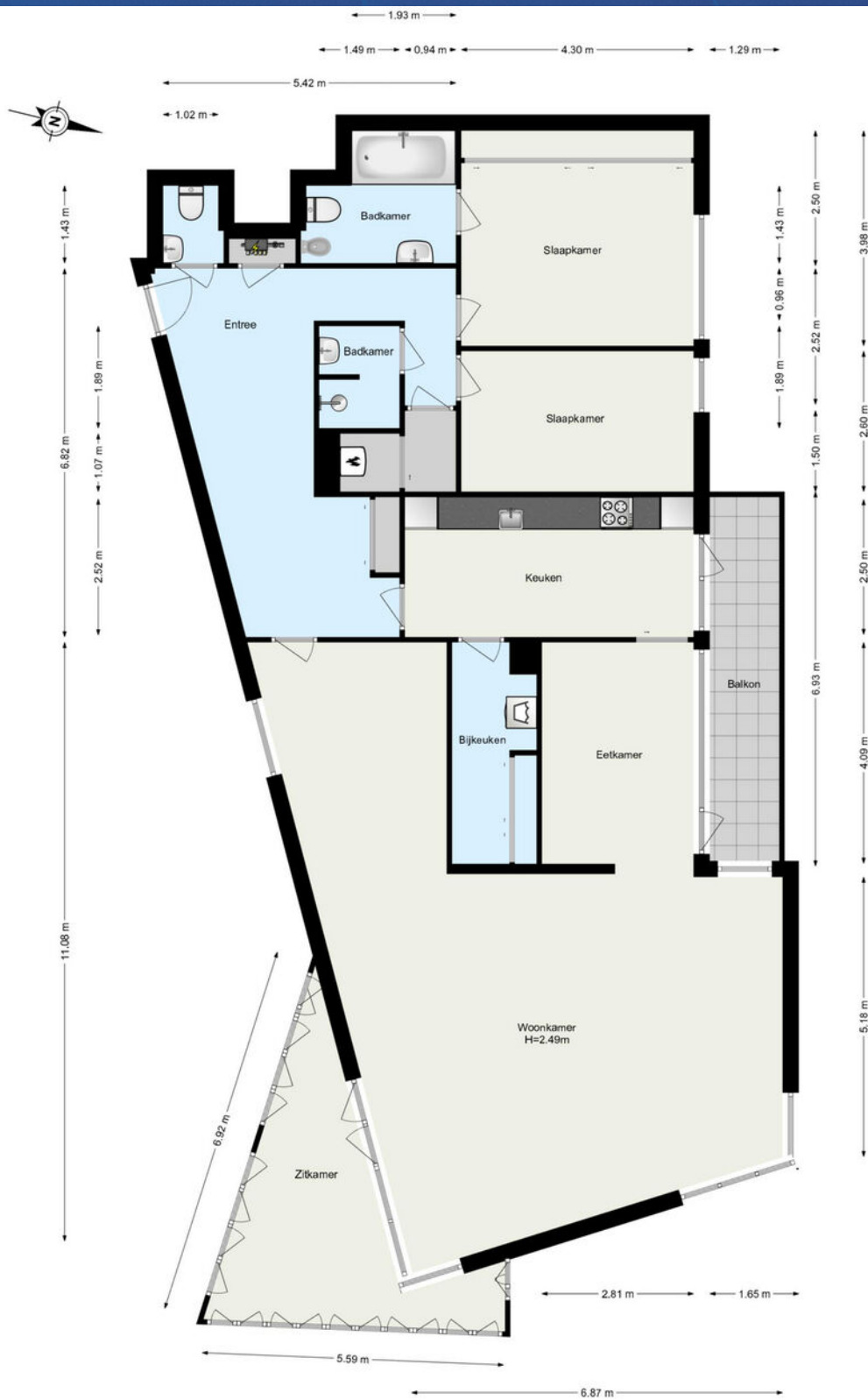








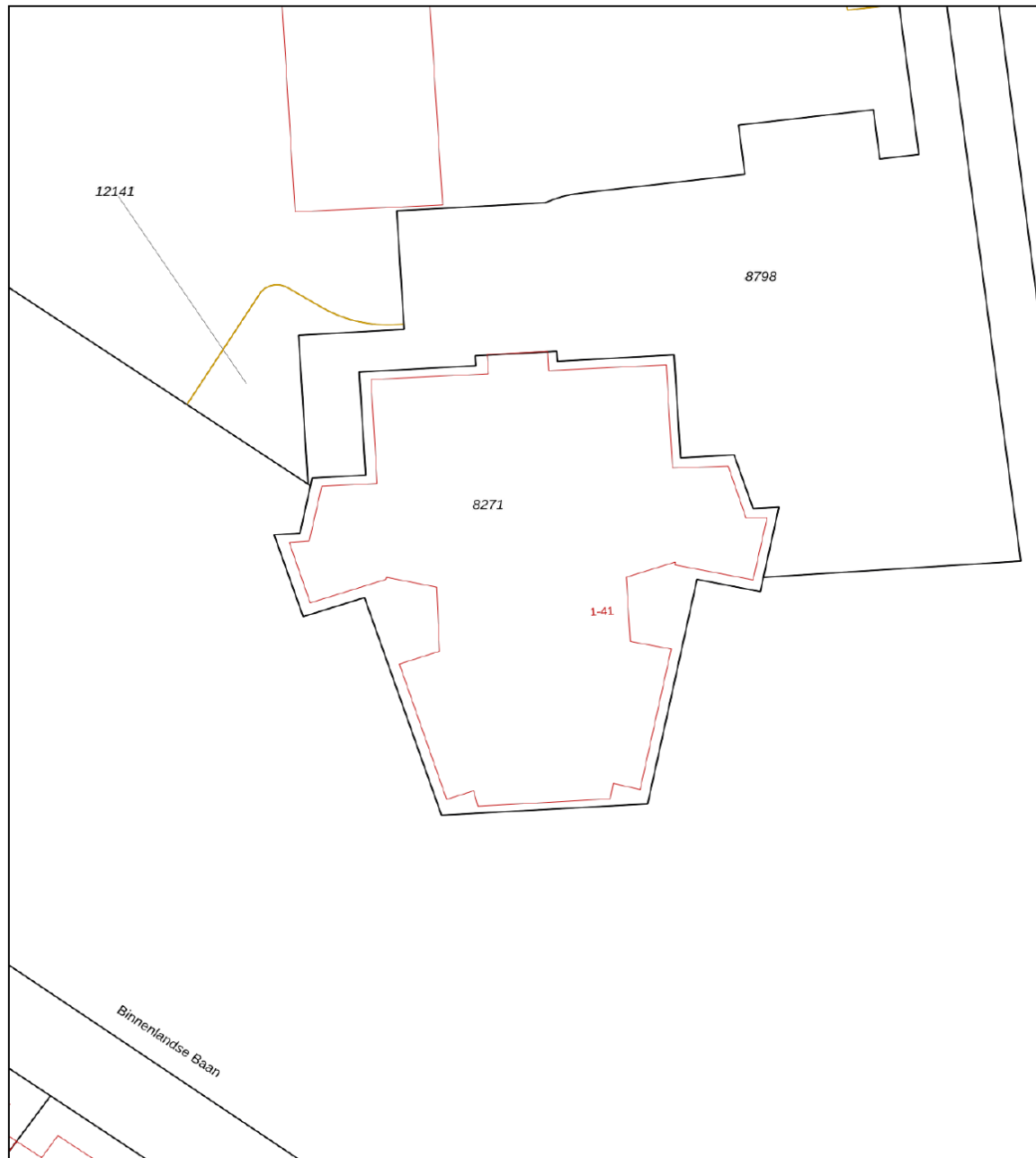
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marjoleinlaan 23




0 5 10 15 20 25m

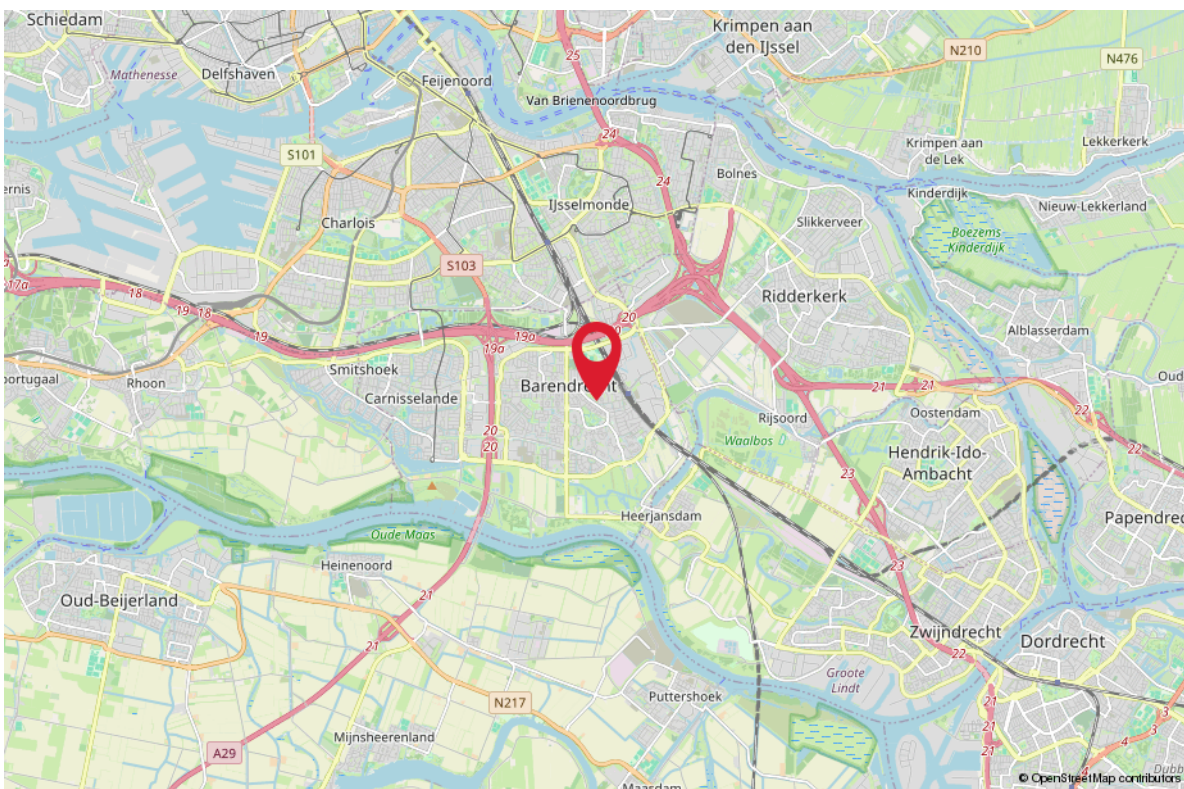
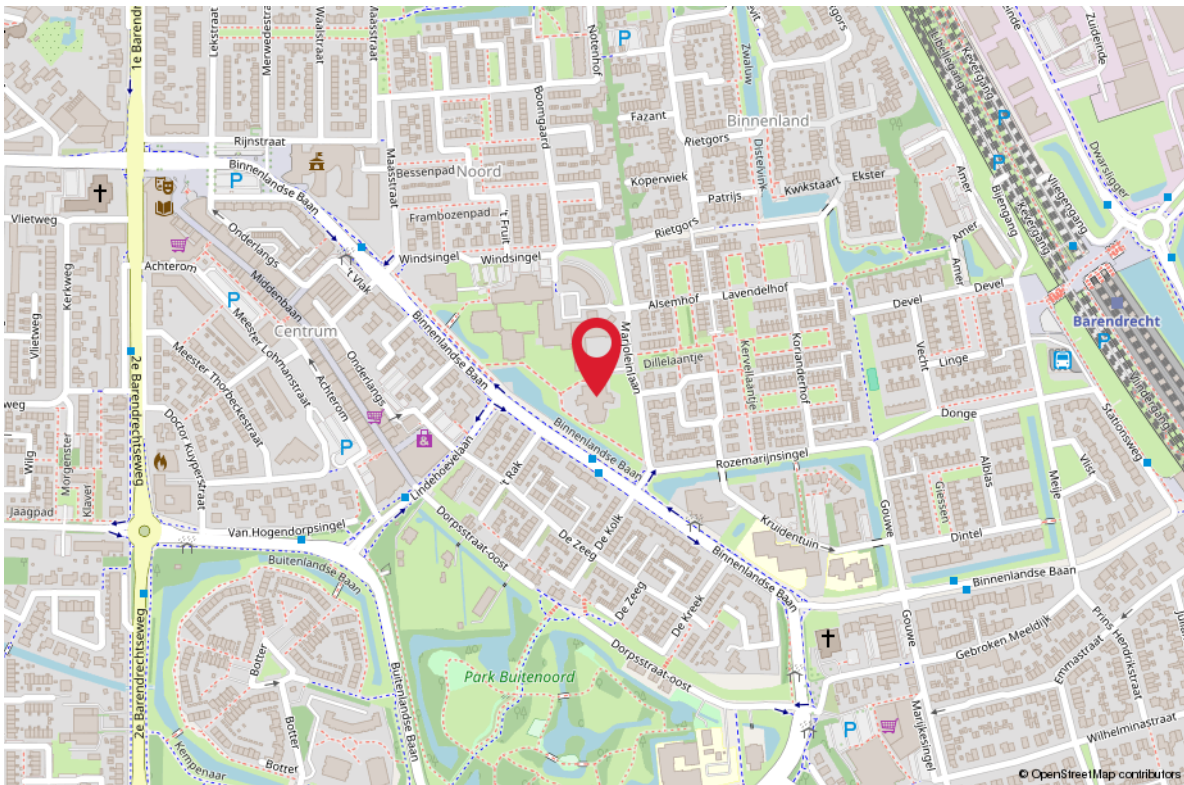
<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Barendrecht
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	8271
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# 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 RE/MAX 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 avonden 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.

## WAARBORG SOM/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.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## **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 bouwtechnische 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.

## FINANCIËEL 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. RE/MAX 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 RE/MAX makelaar**

## DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de RE/MAX 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.

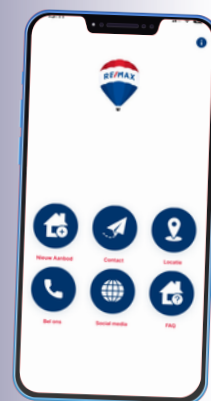
Scan de QR code om  
onze GRATIS Woning app  
te downloaden!



Download on the  
App Store



GET IT ON  
Google Play



**RE/MAX**  
MAKELAARSGROEP

# 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



## Yuri van den Ende

Makelaar

06-41349676

yvandenende@remax-mg.nl

yurivandenende.nl

www.remax-mg.nl



### NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze RE/MAX 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? RE/MAX 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!

**RE/MAX**<sup>®</sup>  
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht  
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)

