



TALMAWEG 30 BARENDRECHT



Vraagprijs € 425.000 k.k.

2 onder 1 kap
Ontzettend charmant Jaren '30 huis
102 m2 woonoppervlakte
Perceel van 315 m2
Prachtige tuin!





WELKOM

Ontzettend charmant Jaren '30 huis!

Dit mogen we met recht een groeidiament noemen! Een fantastisch huis op loopafstand van het dorp en de gezelligheid op het Doormanplein. Dit huis is gelegen op een bijna 40 meter diep perceel van totaal 315 m2 met een enorm diepe, bijna sprookjesachtige achtertuin. Echt een stukje vrijheid! Dus rustig wonen op een charmante locatie!

Welkom aan de Talmaweg, een rustige, groene straat met een dorps karakter, gelegen in de geliefde wijk Paddewei. Hier woon je net buiten het centrum, met alle voorzieningen binnen handbereik: supermarkten, scholen, kinderopvang, horeca en het gezellige winkelhart van Barendrecht zijn op loopafstand te vinden.

De Talmaweg kenmerkt zich door een mix van karakteristieke jaren '30 woningen en moderne nieuwbouw. De straat is verkeersluw en kindvriendelijk met volop speelgelegenheid en veel groen.

De bereikbaarheid is uitstekend: de bushalte ligt op slechts 5 minuten lopen, het NS-station en de tramhalte zijn binnen 10 minuten fietsen bereikbaar, en met de auto ben je in no-time op de A15 of A29. Kortom, een ideale plek voor wie rustig wil wonen met de dynamiek van het centrum dichtbij.





WOONOPPERVLAKTE

102 m²

INHOUD

364 m³

PERCEELOPPERVLAKE

315 m²

BOUWJAAR

1930

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2



TYPE WONING:

tussenwoning

TUINLIGGING:

zuidwest

ENERGIELABEL:

E

OPLEVERING:

in overleg

















OMSCHRIJVING

Wat een waanzinnig plekje is dit! Toegegeven, je zult wat aan de woning willen doen, maar dat is de investering meer dan waard.

Via de voortuin stap je achter de voordeur de hal binnen en loopt gelijk door de woonkamer in. Dat is een enorme ruimte van 46 m² met ramen aan de voor-, zij- en achterkant. Heerlijk, dat zorgt voor veel licht binnen. In de uitbouw aan de achterzijde is zelfs een lichtkoepel geplaatst voor optimaal licht.

De woonkamer is zo groot dat deze eenvoudig in meerdere hoeken op te delen is. Een gezellige zithoek, een leuke speel- of werkhoeke, een eetgedeelte en zelfs dan is er nog ruimte over voor een fijn zitje bij een grote boekenkast. Aan de voorzijde kijk je mooi uit over je eigen voortuin die met 48 m² lekker ruim is. Op de vloer ligt een beuken parketvloer. Vanuit de woonkamer aan de voorzijde heb je toegang tot de trapkast waar zich de meters bevinden en waar je bijvoorbeeld de stofzuiger kwijt kunt. De aangebouwde achterkamer is heel subtiel voorzien van een smal hoog raam waardoor je over het zijpad naar voren wegkijkt. Aan de achterzijde is een grote schuifpui geplaatst, zodat je zo de tuin inloopt. Laten we daar eerst maar eens doorheen gaan lopen, want de tuin is echt een oase van rust. De achtertuin is ruim 21 meter diep en 7,43 meter breed. Dat is een behoorlijk oppervlak en dat is dan ook verdeeld in een gezellig gedeelte waar je lekker zit te eten, een leuk borrelhoekje, een kas, berging en heel erg veel groen! Deze tuin is met veel gevoel en inzicht gecreëerd. Alleen de blauwe regen al is een lust voor het oog, je kijkt hier je ogen uit. Je kunt hier dan ook uren in aan de slag en als je nog geen groene vingers had, dan worden ze dat hier wel. Aan de achterzijde kom je via de poort uit op een leuke en veilige speelplaats voor de kinderen.

We lopen via de keuken terug het huis in. De semi-open keuken is in L-vorm geplaatst en voorzien van een uit 2 losse delen ingebouwd gaskookplaat en afzuigkap, een vaatwasmachine, oven en een anderhalve spoelbak met mengkraan. Onder de bovenkast is licht geplaatst om met goed licht te kunnen bereiden en koken. Ook in de keuken is een lichtkoepel geplaatst waardoor het een heerlijk lichte ruimte is. De grote ramen en puien dragen daar ook aan bij. In de bijkeuken is de koelkast geplaatst en hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine. Daar is ook nog wat bergruimte voor de keukenspullen die je wat minder vaak gebruikt! Tevens hebben we hier toegang tot het toilet.

Dan is het tijd voor de bovenverdieping. Via de trap in de hal lopen we naar boven waar we aankomen op de overloop. We hebben toegang tot een tweetal slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is met 17 m² lekker ruim en onder de schuine kap is een bijna 3,5 meter brede kledingkast ingebouwd. Je kijkt leuk weg over de straat. De slaapkamer aan de achterzijde is 7,5 m² groot en ook hier heb je de mogelijkheid om onder de schuine kap gebruik te maken van de ruimte en daar een mooie kast te bouwen. Op deze verdieping ligt een houten parketvloer waarvan nog wat reservedelen op zolder liggen.

De mogelijkheid bestaat ook om een grote dakkapel te plaatsen aan de zijkant om wat meer ruimte te creëren op deze verdieping. Via de slaapkamer achter heb je toegang tot het zonnige dakterras van 17 m². Een fantastische plek, je kijkt hier heel mooi weg over je eigen tuin, het is hier heerlijk toeven in de schommelstoel. Maar het is uiteraard ook een hele fijne plek om was te laten drogen. Er is een mooie glazen omheining aanwezig.

Aan de achterzijde kunnen we ook de badkamer in welke is voorzien van een ligbad, het tweede toilet en een wastafel met wastafelmeubel. Via de overloop heb je via de vlizotrap toegang tot de zolder waar de CV-ketel is opgesteld. Een fijne plek voor de kerstspullen, koffers etc.

Zie jij de potentie? De plek is fantastisch, de ruimte is heerlijk.

Geweldig om je tanden in te zetten en weer helemaal naar 2025 te brengen en er voorlopig heerlijk van te gaan genieten!

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1930
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	E
--------------	---

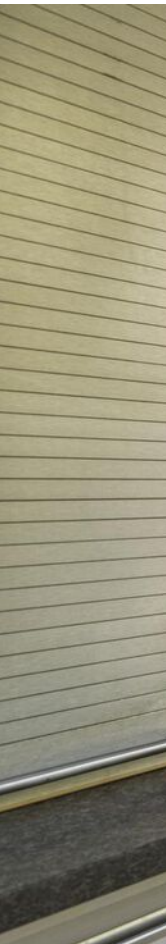
OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	102 m ²
Perceeloppervlakte	315 m ²
Inpandige bergruimte	1 m ²
Externe bergruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Inhoud	364 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar: 1930
- Gelegen op eigen grond
- Woonoppervlakte: ca. 102 m²
- In 2000 is de achterzijde uitgebouwd
- Perceeloppervlakte: 315 m²
- Achtertuin van ca. 155 m² op het zuidwesten
- Dakterras van 17 m²
- Vloer-, muur- en dakisolatie
- Voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel E
- Verwarming en warm water via Remeha Terra CV-ketel (2016)
- Oplevering 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



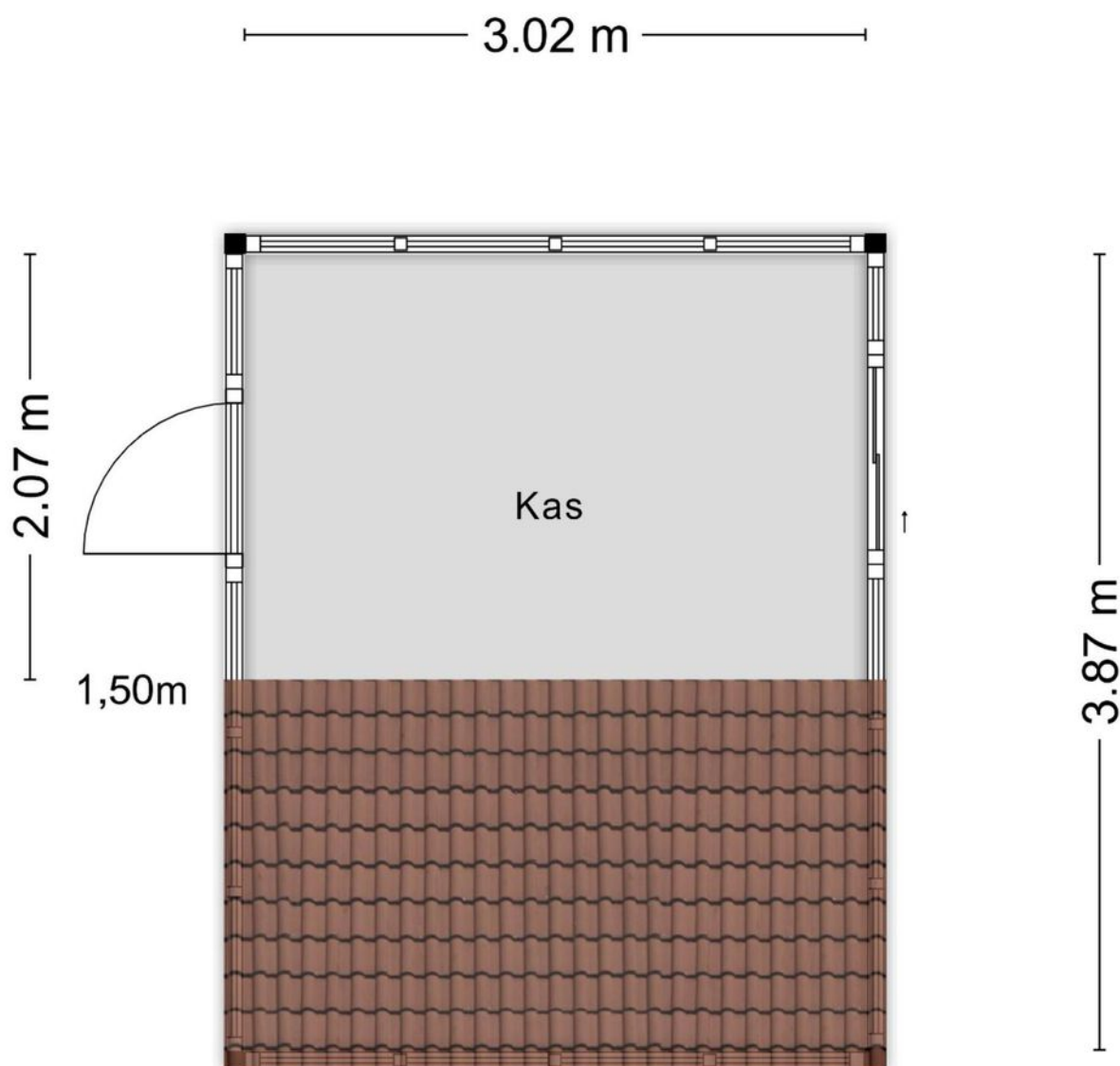
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



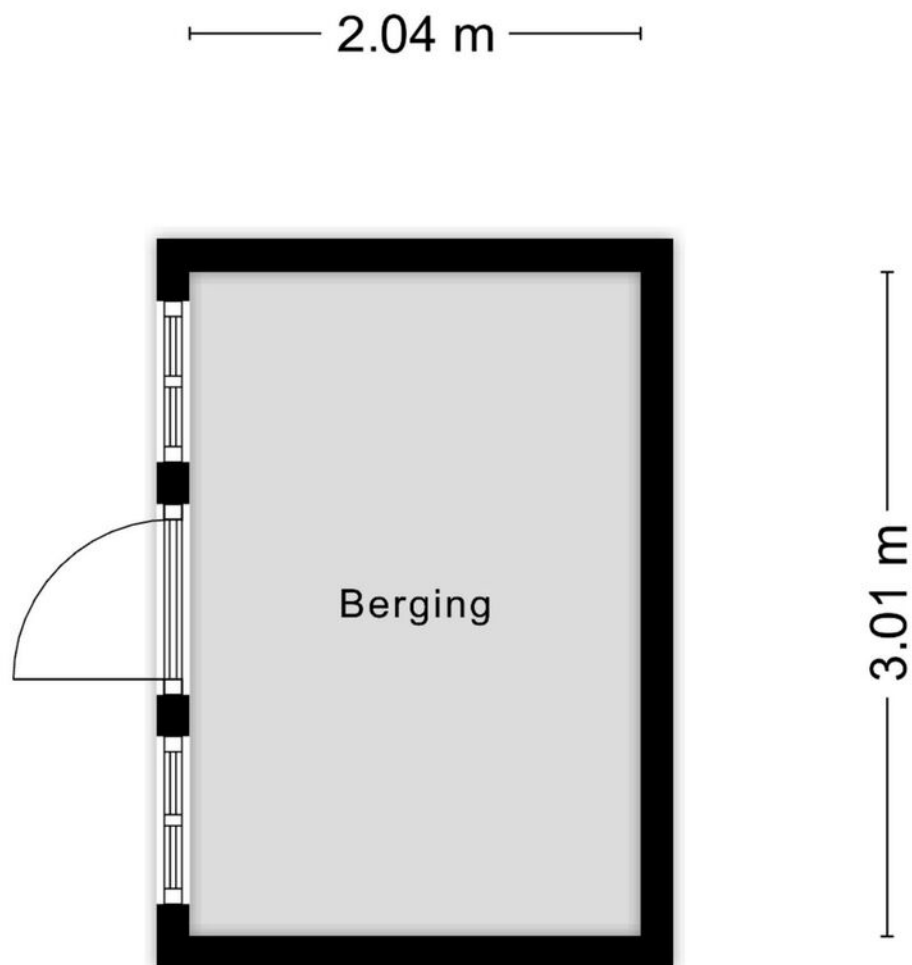
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



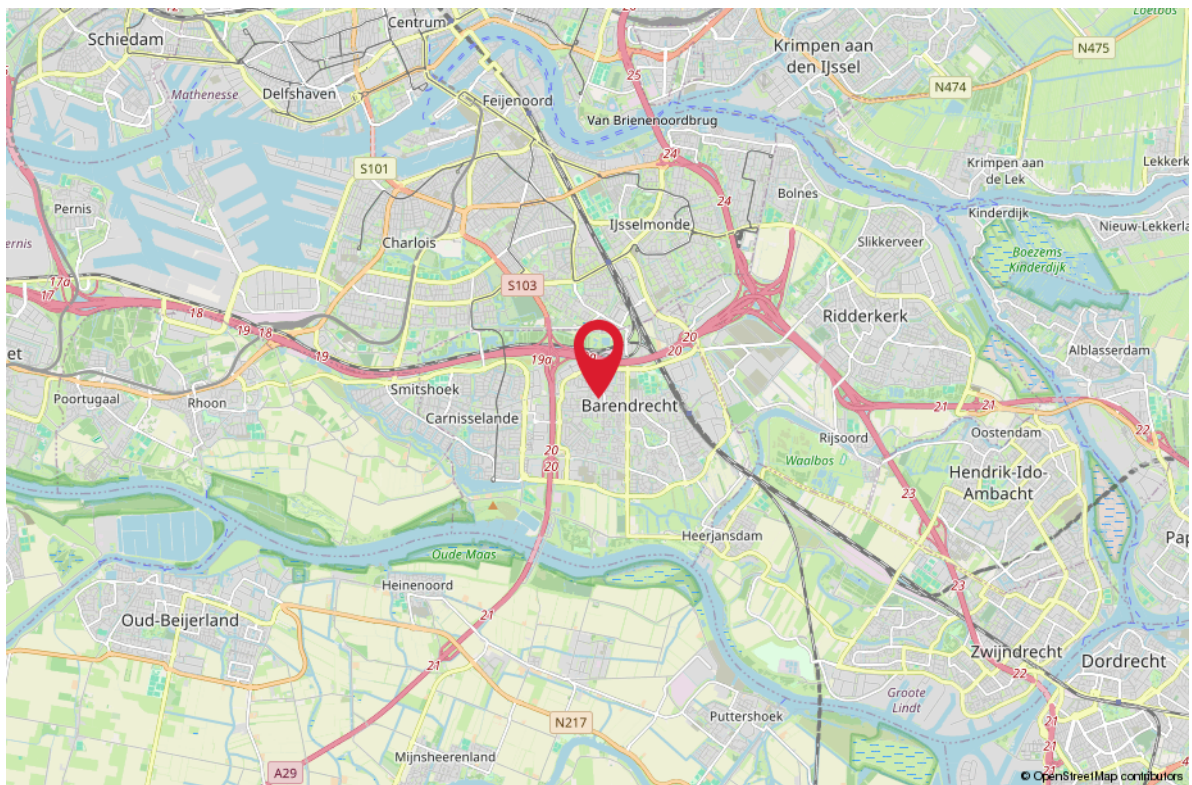
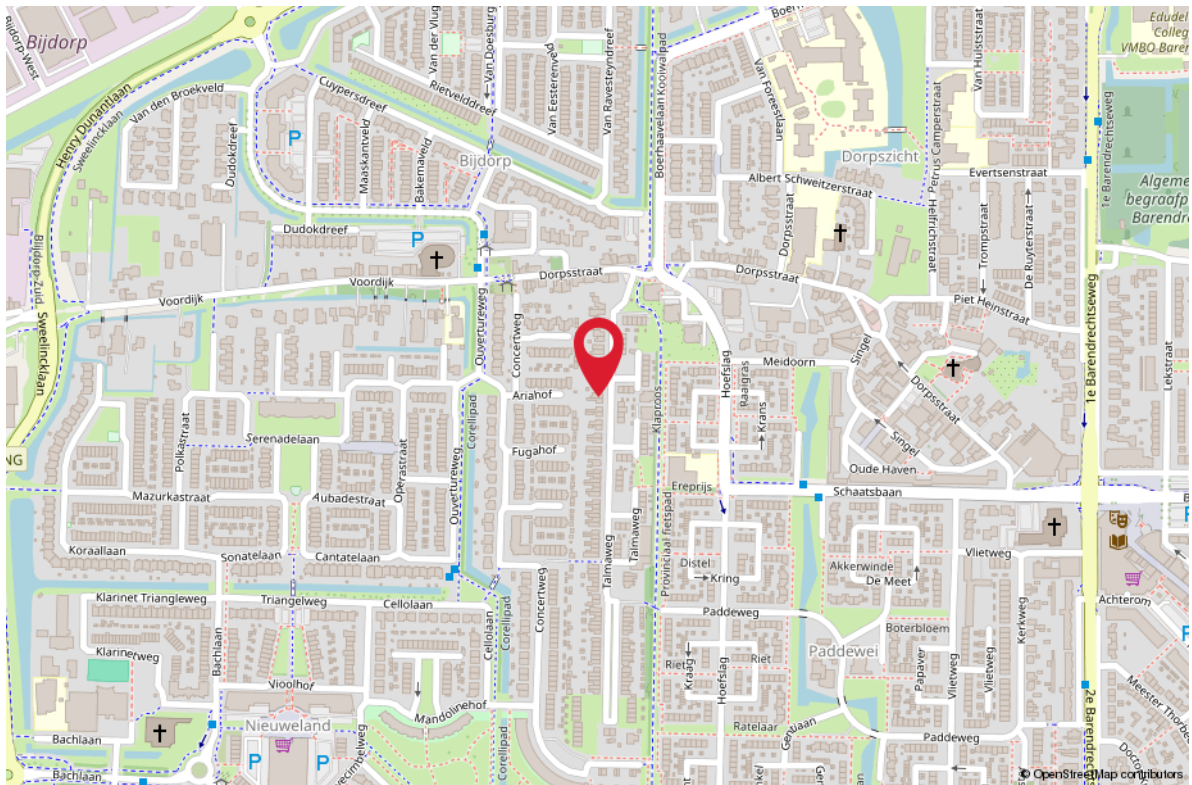
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE OP DE KAART



WONEN IN

PADDEWEI

De wijk "Paddewei" is een geliefde wijk, met name door het vele groen in de omgeving. De Met voorzieningen rondom de wijk is het een prima woonlocatie. Openbaar vervoer (de bus) en het centrum van Barendrecht vind je op loopafstand. De wijk is centraal gelegen ten opzichte van vele voorzieningen zoals diverse sportfaciliteiten, winkels, restaurants, scholen en uitvalswegen (A29 en A16). Ook is er in de nabije omgeving een NS-station van waaruit je het centrum van Rotterdam in 10 minuten kunt bereiken.



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 hypotheektraject
- 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



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[®]
MAKELAARSGROEP

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

www.remax-mg.nl



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

