



WADDENRING 81 BARENDRECHT



**RUIME TUSSENWONING
3 SLAAPKAMERS (MEERDERE MOGELIJK)
ZONNIGE TUIN OP HET WESTEN**





WELKOM

Barendrecht-Gaatkensoog

Wat een stijlvolle en uitstekend onderhouden tussengezinswoning mogen we hier aan u aanbieden. De woning is gelegen in de populaire wijk Gaatkensoog, een kindvriendelijke, waterrijke buurt met volop groen en een opvallende eyecatcher: de markante vuurtorenwoningen aan de rand van de wijk. Deze moderne woning combineert comfort, duurzaamheid en een hoogwaardige afwerking op een manier die direct aanspreekt.

De uitgebouwde woonkamer is een echte blikvanger, met een lichtstraat in het plafond die het daglicht rijkelijk naar binnen laat stromen. De volledig te openen glazen vouwdeuren aan de achterzijde zorgen voor een naadloze overgang naar de zonnige tuin op het westen, waar u tot in de late uurtjes van het buitenleven kunt genieten. De moderne open keuken (vernieuwd in 2022) is van alle gemakken voorzien en vormt samen met de vloerverwarming op de begane grond een warme en uitnodigende leefruimte.

De woning beschikt over drie goed bemeten slaapkamers, met de mogelijkheid tot het creëren van extra slaap- of werkruimtes. De badkamer is in 2021 geheel vernieuwd en straalt luxe en comfort uit.

Door de hele woning zijn stijlvolle paneeldeuren geplaatst, wat bijdraagt aan de sfeervolle en verzorgde uitstraling.

Duurzaamheid is hier ook een belangrijk pluspunt: met maar liefst 12 zonnepanelen profiteert u van lage energielasten en een toekomstbestendige woning.





WOONOPPERVLAKTE

127 m²

INHOUD

408 m³

PERCEELOPPERVLAKE

132 m²

BOUWJAAR

2001

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
west

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de verzorgde entree betreedt u de hal met meterkast, trapkast en een modern afgewerkte toiletruimte. Het toilet is volledig betegeld in een tijdloze wit-grijze kleurstelling en voorzien van een nis met sfeerverlichting, een hangend toilet en een stijlvol fonteintje.

De woonkamer (ca. 39 m²) bereikt u via een glazen paneeldeur, die direct een gevoel van ruimte en licht oproept. De uitgebouwde woonkamer biedt een prachtig vrij uitzicht op de zonnige achtertuin en heeft een imposante glazen pui met vouwdeuren over de volledige breedte, perfect om binnen en buiten met elkaar te verbinden op zonnige dagen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe open keuken (ca. 7 m²) in een praktische U-opstelling, uitgevoerd met Siemens inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, koel/vriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat met stijlvolle zwarte glazen afzuigkap en een Quooker. De keuken biedt veel kastruimte en is een heerlijke plek voor kookliefhebbers.

De begane grond is afgewerkt met een lichte plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming.

De sfeervol aangelegde achtertuin ligt op het westen en biedt volop privacy dankzij de houten erfafscheiding. De tuin is ingericht met sierbestrating en groene beplanting. Achterin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met een kleine aangebouwde houten berging: ideaal voor tuingereedschap en kleine accessoires.

EERSTE VERDIEPING:

Vanaf de overloop heeft u toegang tot een royale slaapkamer (ca. 25 m²), die indien gewenst eenvoudig weer kan worden opgesplitst in twee volwaardige kamers, de tweede deur is nog aanwezig. De slaapkamer is voorzien van airconditioning en beschikt over een sauna (ter overname). De laminaatvloer draagt bij aan de nette en verzorgde uitstraling.

De badkamer (ca. 6 m²) is geheel betegeld in een moderne wit-grijze kleurstelling en voorzien van een inloofdouche met luxe regendouche, een dubbel wastafelmeubel met spiegel en verlichting, een tweede hangend toilet en een groot raam voor daglicht en ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping is volledig afgewerkt met laminaat en beschikt over een overloop met toegang tot slaapkamer 2 en 3. In slaapkamer 3 aan de achterzijde bevindt zich een tweede sauna (ter overname).

Slaapkamer 2 (ca. 11 m²)

Slaapkamer 3 (ca. 14 m²)

Daarnaast is er een praktische, aparte wasruimte (ca. 6 m²) met aansluitingen voor wasmachine en droger, en vindt u hier de omvormers van de 12 zonnepanelen.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2001
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	132 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	408 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 439.000,-
OZB (eigenaar)	€ 385,-
Waterschapslasten	€ 583,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 704,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 130,- / € 25,-

BIJZONDERHEDEN

- Elektrische screens voor alle ramen (m.u.v. achterzijde begane grond)
- 12 Zonnepanelen (opbrengst ca. 400 kWh per stuk)
- Airco in de slaapkamer op de eerste verdieping
- Dakbedekking woning vernieuwd in 2021
- Paneeldeuren gehele woning
- Schilderwerk voor- en achterzijde uitgevoerd in 2022
- Elektrisch bedienbaar zonnesherm aan de achterzijde van de woning





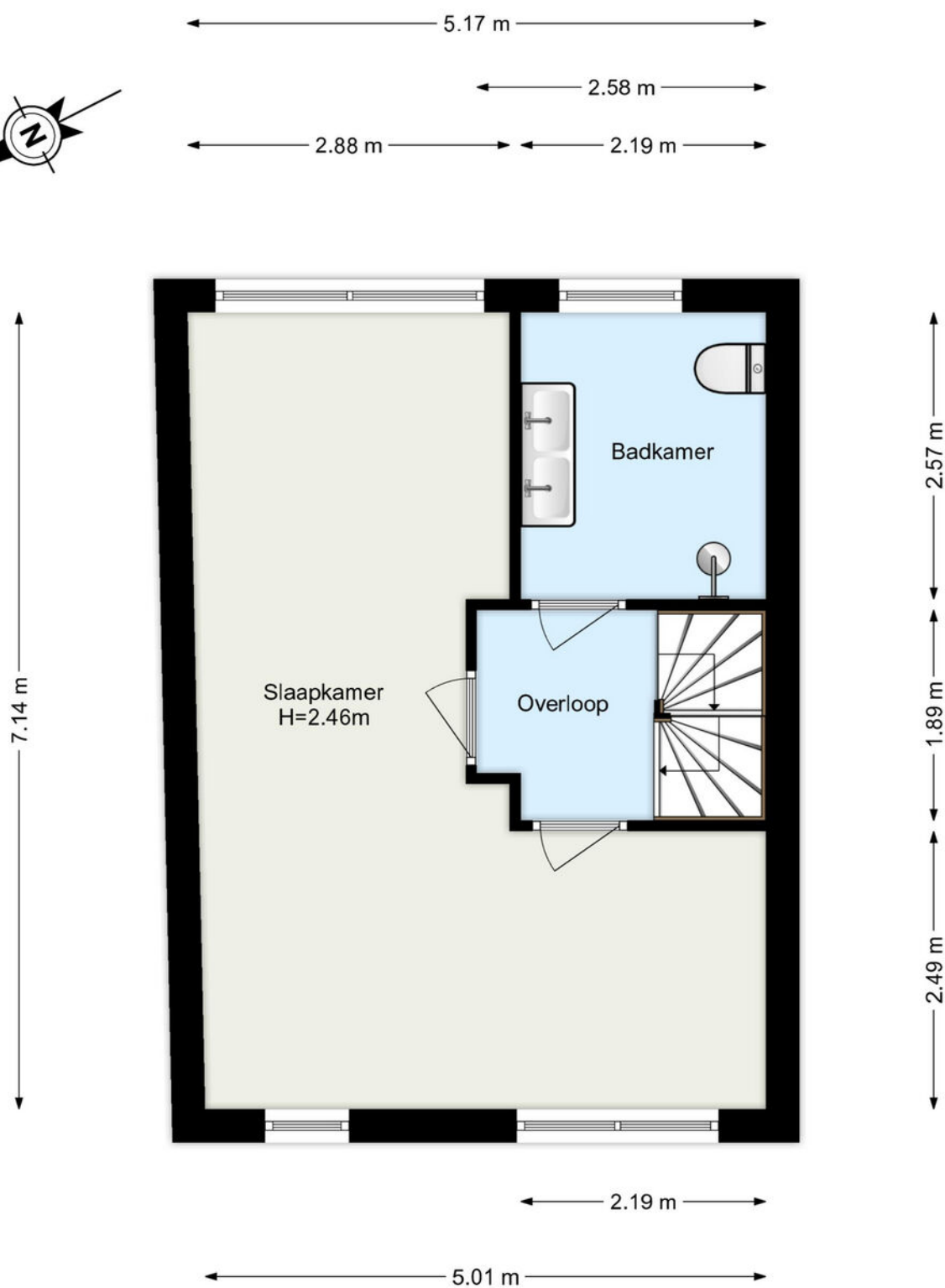




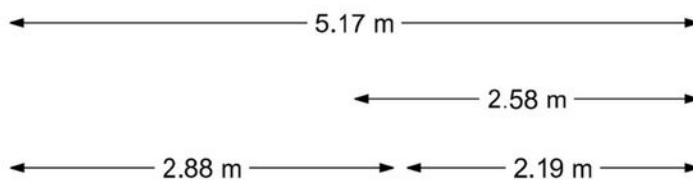
PLATTEGROND



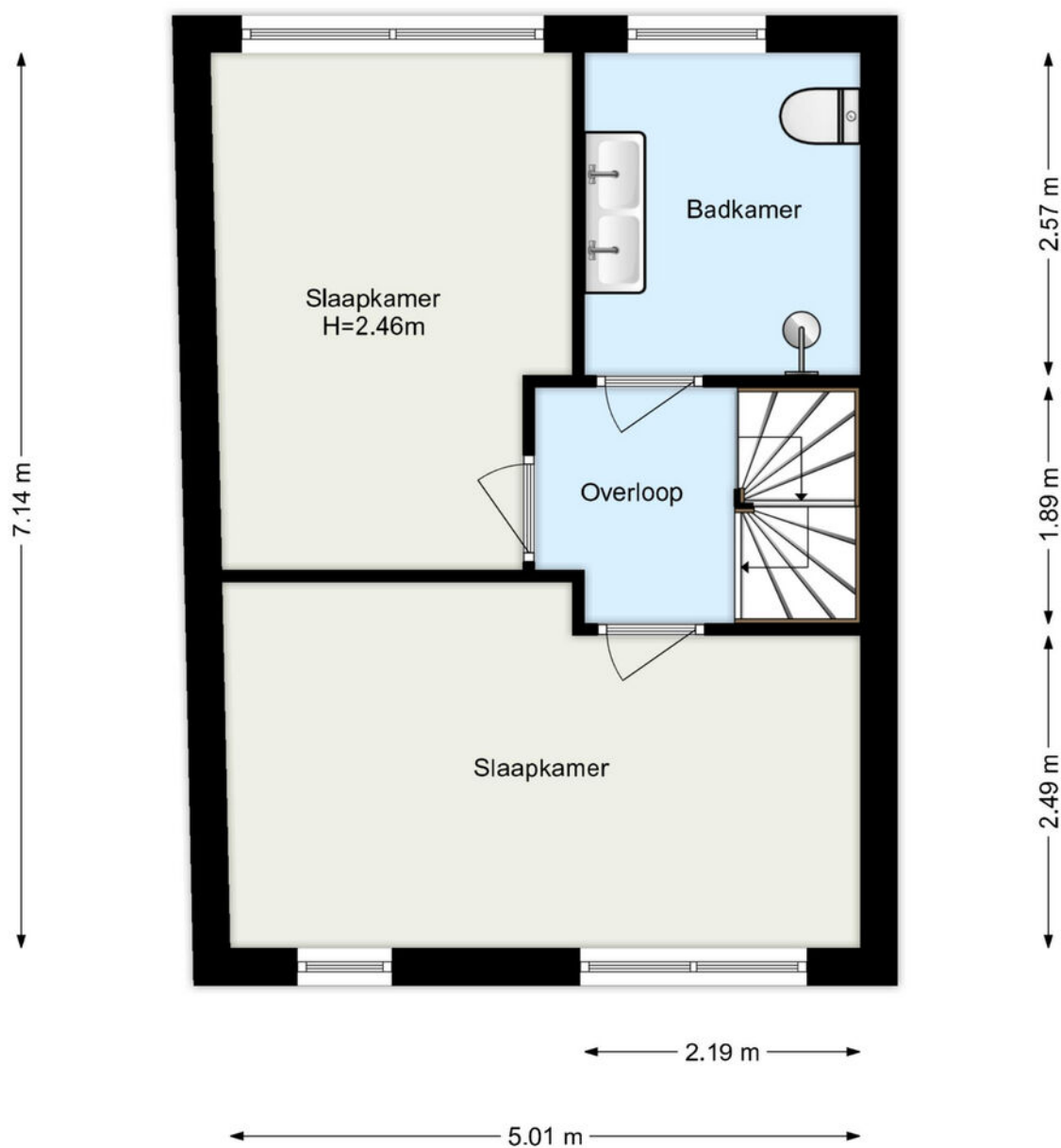
PLATTEGROND



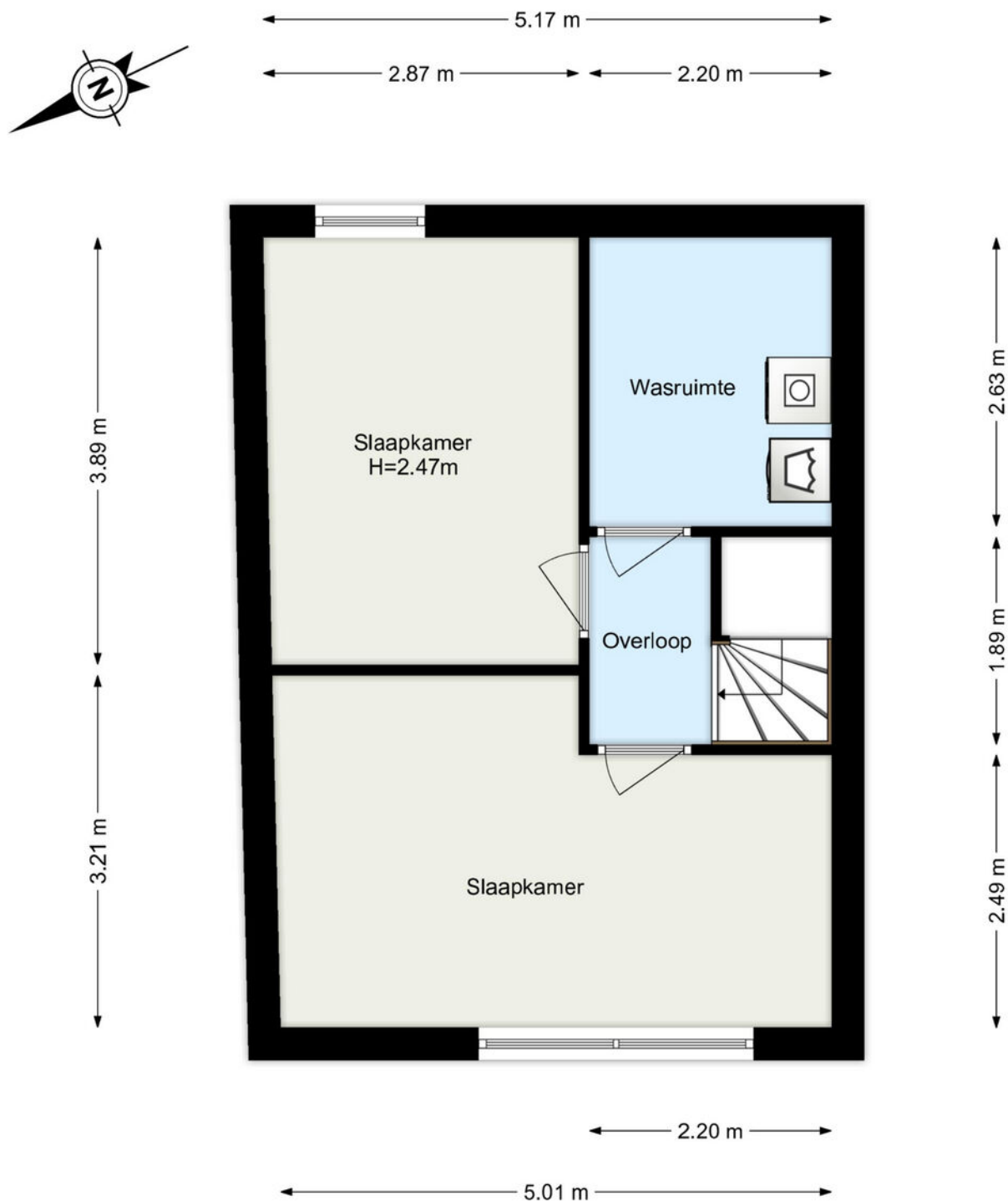
PLATTEGROND



Dit is een optie plattegrond en laat alleen een mogelijke indeling zien.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van roerende zaken

Heeft u niet voldoende ruimte? De laatste pagina geeft u de mogelijkheid om meer roerende zaken te noteren.
Een kopie van deze lijst van roerende zaken wordt aan de koopovereenkomst gehecht. (model 01-2025)



Adres:

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Woning - Interieur				
Inbouwspots				
Dimmers				
Opbouwverlichting				
Losse (hang)lampen				
* Losse (kleding)kast(en)				
Boeken/legplanken				
Jaloezieën/lamellen/Luxaflex				
Rolgordijnen				
Gordijnen/vitrage bg				
Gordijnen/vitrage 1e verd.				
Gordijnen/vitrage 2e verd.				
Gordijnrails bg				
Gordijnrails 1e verd.				
Gordijnrails 2e verd.				
Vloerafwerking bg				
Vloerafwerking 1e verd.				
Vloerafwerking 2e verd.				
Gashaard/houtkachel				
Toilet accessoires				
Keuken				
Keukenblok verlichting				
(Combi)magnetron				
(Stoom)oven				
Kookplaat/fornuis				
Vaatwasser				
Kokendwaterkraan				
Koelkast				
Vrieskast				
Afzuigkap/schouw				
Inbouw koffiemachine				

* zie pagina 3



overname

gaat mee

blijft achter

n.v.t.

Badkamer

Ligbad				
Jacuzzi/whirlpool				
Douche (cabine/schermb)				
Stoomdouche (cabine)				
Wastafel				
Wastafelmeubel				
Planchet				
Toiletkast				
Toilet				
Toiletrolhouder				
Toiletborstel (houder)				

Exterieur/Veiligheid/Instalatie/Energiebesparing

Externe brievenbus				
(Video) deurbel				
Veiligheidssloten				
Alarminstallatie				
Beveiligingscamera's				
Rookmelders				
Koolstofmonoxidemelder				
Airconditioning				
* Thermostaat				
CV-ketel				
Geiser				
Close-in-boiler				

Tuin

* Tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding				
Werkbank schuur / garage				
Vijver				
Buitenverlichting				
Tuinhuis/berging				
Vlaggenmast				
Voet van droogmolen				
Heater				
Screens/rolluiken/zonneschermb				

* zie pagina 3



	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Overig				
Wasmachine				
Wasdroger				
Veiligheidsschakelaar wasmachine				
Waterslot wasmachine				
Oplaadpunt elektrische auto				
Zonnepanelen				

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: Cv-ketels, zonnepanelen, boilers en geisers). Indien van toepassing, hieronder aangeven wat voor contracten er zijn en of deze kunnen / moeten worden overgenomen, achterblijven of mee gaan:

* Indien blijft achter, welke onderdelen blijven achter:

Overige zaken en/of opmerkingen:

Verkoper kan geen garantie geven voor de goede werking van (eventueel) mee verkochte apparatuur.

Aldus overeengekomen en in enkelvoud ondertekend:

Verkoper(s)

Koper(s)

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 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 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 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 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.

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. 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

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

mbos@remax-mg.nl

www.marco-bos.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

