



VOORDIJK 478 BARENDRECHT



Vraagprijs € 395.000 k.k.

**KARAKTERISTIEKE DIJKWONING MET 3
SLAAPKAMERS GELEGEN AAN DE
GELIEFDE VOORDIJK**



WELKOM

BARENDRECHT-VOORDIJK

Wonen aan de Voordijk betekent wonen met karakter. Deze charmante dijkwoning ademt sfeer, warmte en authenticiteit, gecombineerd met het comfort van nu. Via een trapje vanaf de dijk bereikt u de woning, waar direct het unieke en knusse gevoel begint. De woning ligt op een prachtige plek met een dorps karakter, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en kinderopvang zich op korte afstand bevinden. Een ideale combinatie van rust, gezelligheid en bereikbaarheid.

De woning is omringd door een tuin aan maar liefst drie zijden, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van zon, groen en privacy. De brede achtertuin van circa 14 meter biedt volop ruimte om te ontspannen en is fraai aangelegd met beplanting en hoge bomen. Hier vindt u tevens een vrijstaande, sfeervolle houten berging. De tuin is ook via de zijkant van de woning bereikbaar, wat het geheel extra praktisch maakt. Binnen valt direct de warme en karakteristieke uitstraling op. Denk aan paneeldeuren, balkenplafonds, hoge plafonds en ramen met een sfeervolle raamverdeling. De woonkamer is licht en ruim dankzij de vele ramen aan de voor-, zij- en achterzijde en beschikt over een houten vloer, een houthaard en openslaande deuren naar de tuin. De open keuken sluit hier naadloos op aan en biedt eveneens een directe toegang tot buiten. Dit is een huis dat voelt als een thuis – met aandacht voor sfeer, comfort en leefruimte.







WOONOPPERVLAKTE

75 m²

INHOUD

266 m³

PERCEELOPPERVLAKE

240 m²

BOUWJAAR

1935

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:

2-onder-1-kapwoning

TUINLIGGING:

noordoost

ENERGIELABEL:

D

OPLEVERING:

in overleg

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via het trapje vanaf de dijk bereikt u de entree van de woning. In de hal vindt u de trap naar de eerste verdieping, een praktische trapkast en de toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd met een hangend toilet en een afgesloten kast met de drogeropstelling en extra bergruimte. De hal is voorzien van plavuizen, net als de keuken.

Vanuit de hal loopt u via een open doorgang de sfeervolle woonkamer binnen. Deze ruimte valt op door het hoge plafond, de houten vloer, het balkenplafond en de vele ramen die zorgen voor een prachtige lichtinval. De houthaard vormt een warm en gezellig middelpunt. Openslaande deuren verbinden de woonkamer met de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in een hoekopstelling. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleur en voorzien van een kunststof aanrechtblad. De complete inrichting bestaat uit een koel-vriescombinatie, vaatwasser, een breed fornuis met vijf gaspitten en een brede oven, een afzuigkap in de koof boven de kookplaat en een wasmachine die netjes is ingebouwd in een kast. Vanuit de keuken is er tevens een deur naar de tuin.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 beschikt over een hoog plafond onder het schuine dak, een balkenplafond en heeft een aparte afgesloten inloopkast en een afgesloten CV-kast.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde en profiteert van hoge plafonds dankzij de dakopbouw en een vrij uitzicht.

Slaapkamer 3 ligt eveneens aan de achterzijde en heeft een hoge nok, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer en glad gestucte wanden.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is licht dankzij de grote ramen. De ruimte is uitgevoerd met stucwerk wanden, een donkere vloertegel, een inloopdouche, een wastafelmeubel en ingebouwde wasmanden.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1935
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	D
---------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	75 m ²
Perceeloppervlakte	240 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Inhoud	266 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 333.000,-
OZB (eigenaar)	€ 292,-
Waterschapslasten	€ 542,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 744,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 211,- / € 20,-

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle en karakteristieke dijkwoning
- Tuin aan drie zijden van de woning
- Brede achtertuin van ca. 14 meter met veel privacy
- Vrijstaande, sfeervolle houten berging
- Overall dubbel glas
- Woonkamer met houthaard, houten vloer en hoog plafond
- Openslaande deuren vanuit de woonkamer en deur vanuit de keuken naar de tuin
- Open keuken met complete inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers met houten vloeren en hoge plafonds
- Ramen met sfeervolle raamverdeling en markies aan de voorzijde

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



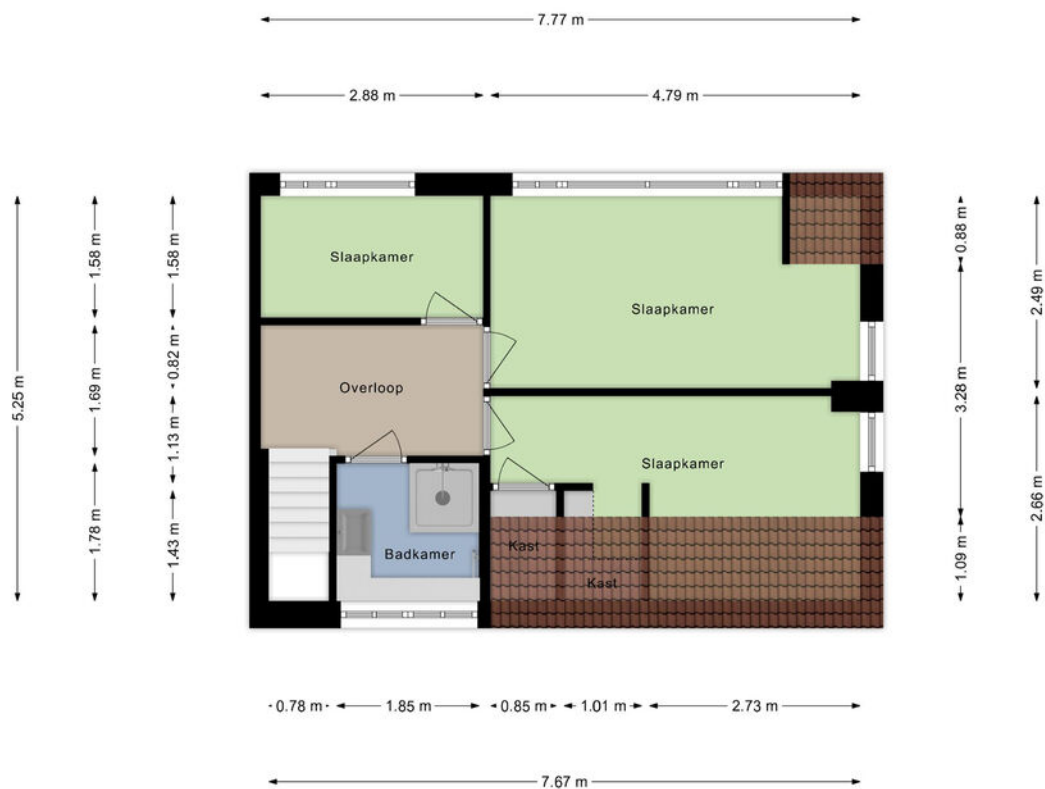
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



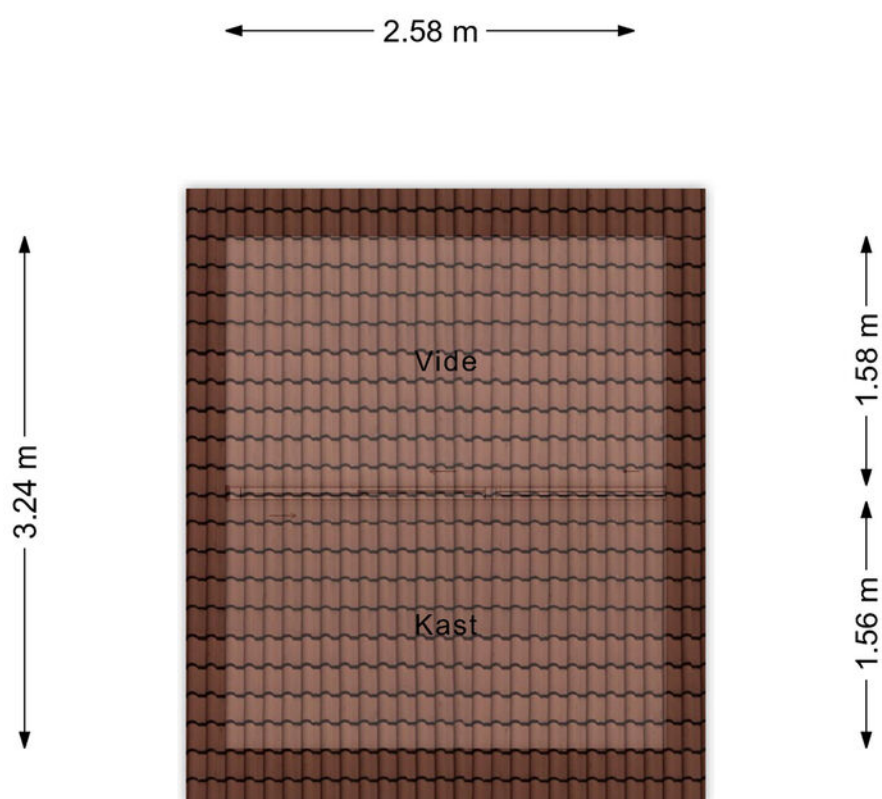
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



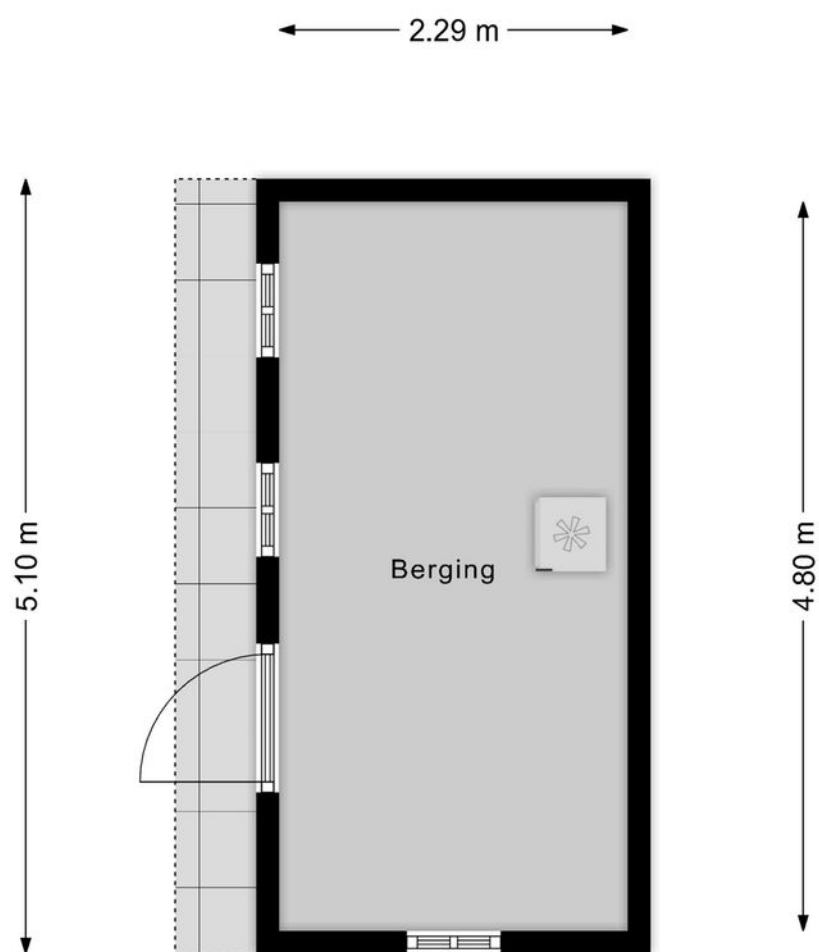
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

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 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.

WAARBORGSM/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.

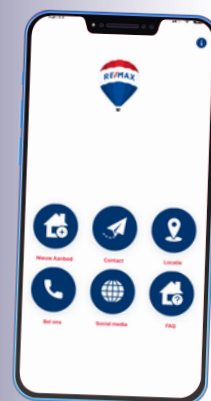
Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



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

