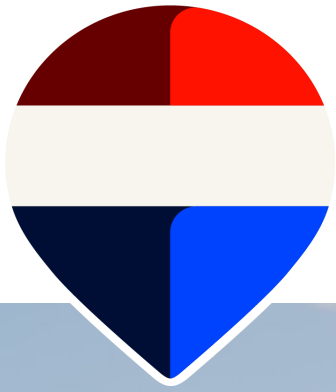




RIEDERMORGEN 79 BARENDRECHT



Vraagprijs € 439.500 k.k.

**SFEERVOLLE TUSSENWONING MET EEN
ZONNIGE ACHTERTUIN GELEGEN IN DE
GELEIFDE WIJK RIEDERHOEK**



The background of the entire page is a photograph of a residential neighborhood. On the left, a tall, leafless tree stands in the foreground. Behind it, a house with a red-tiled roof and a dormer window is visible. To the right, there are more trees and a fence. The sky is overcast with grey clouds. A dark blue semi-transparent rectangle is overlaid on the center of the image, containing the text.

WELKOM

BARENDRECHT-RIEDERHOEK

Tusseneengezinswoning met zonnige achtertuin op het zuidwesten, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een open zolderverdieping met mogelijkheden. Deze sfeervol afgewerkte woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Riederhoek, een woonomgeving die bekendstaat om haar karakteristieke jaren '30-stijl architectuur en de diversiteit aan woningen. Hier woont u rustig, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De ligging is ideaal voor gezinnen. In de wijk bevindt zich een basisschool en op loopafstand ligt het Riederpark waar u heerlijk kunt wandelen of kinderen kunnen spelen in de speeltuin. Daarnaast zijn er diverse speelpleintjes verspreid door de wijk en meerdere sportverenigingen in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de winkels aan het Hof van Portland en winkelcentrum Carnisse Veste nabijgelegen. Openbaar vervoer bevindt zich op loopafstand en de uitvalswegen zijn binnen enkele minuten bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding richting omliggende steden.

Deze woning combineert comfort, sfeer en functionaliteit. De verzorgde afwerking met onder andere een eikenhouten vloer op de begane grond en strak gestucte wanden zorgt voor een warme en moderne uitstraling. De zonnige achtertuin op het zuidwesten maakt het geheel compleet: hier geniet u vrijwel de hele dag van de zon.





WOONOPPERVLAKTE

90 m²

INHOUD

323 m³

PERCEELOPPERVLAKE

134 m²

BOUWJAAR

2002

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:
tussenwoning

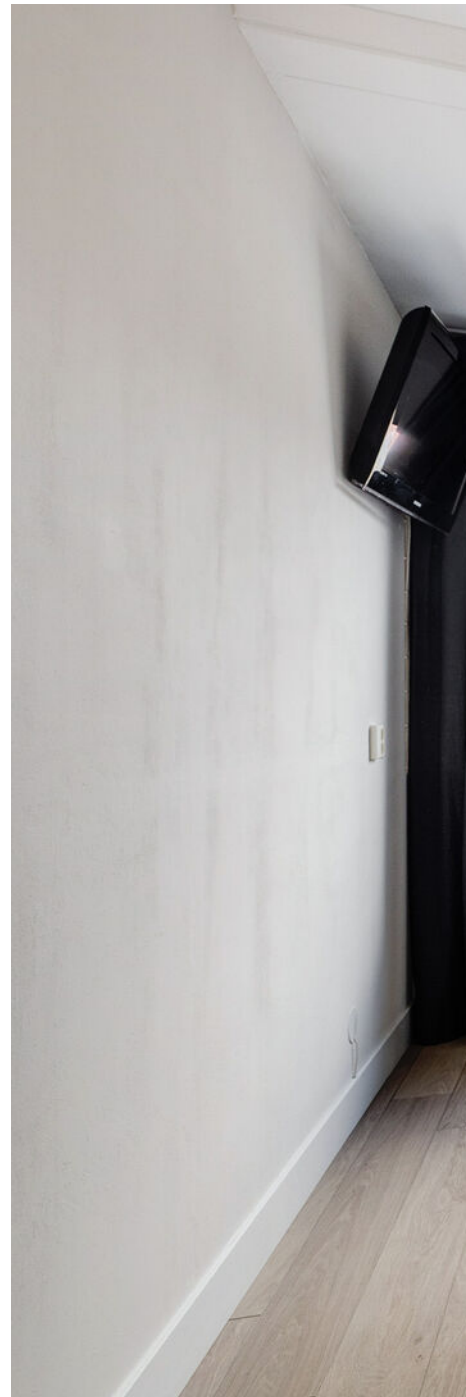
TUINLIGGING:
zuidwest

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Entree in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is gedeeltelijk licht betegeld en voorzien van een duoblok toilet. Vanuit de hal betreedt u de tuingerichte woonkamer. Dankzij de grote ramen aan de achterzijde en de loopdeur naar de tuin is er een prettige lichtinval en een directe verbinding met buiten. De woonkamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer, glad gestucte wanden en beschikt over een praktische trapkast.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een kunststof aanrechtblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, 4-pits gaskookplaat met RVS afzuigkap, vaatwasser en een koelkast met vriesvak. Ook hier ligt een houten vloer, wat zorgt voor een mooie eenheid met de woonkamer.

De achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten en fraai aangelegd met sierbestrating, gras en sierbeplanting. De houten schuttingen bieden privacy rondom. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging en er is een achterom naar het achterpad. Voor extra comfort is er een handmatig bedienbaar zonnescherm aanwezig.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Tevens is er een praktische bergkast met aansluiting voor wasmachine en droger.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een laminaatvloer en gestucte wanden.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een kunststof dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Deze kamer is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer 3 ligt ook aan de achterzijde, eveneens met kunststof dakkapel en laminaatvloer.

De badkamer is geheel licht betegeld en uitgerust met een douchecabine, vaste wastafel en een groot raam aan de voorzijde, wat zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

TWEEDE VERDIEPING:

Open zolderverdieping met twee dakramen, laminaatvloer en een schuin dak dat zorgt voor een speels karakter. Hier bevinden zich de CV-opstelling en de mechanische ventilatie-installatie. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2002
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	83 m ²
Perceeloppervlakte	134 m ²
Overig inpandige bergruimte	7 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	323 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 419.000,-
OZB (eigenaar)	€ 345,-
Waterschapslasten	€ 622,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 646,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 117,- / € 23,-

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Riederhoek
- Woonoppervlakte 90 m² (inclusief overig inpandige bergruimte)
- Achtertuin op het zuidwesten
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Kunststof dakkapellen aan de achterzijde
- Open zolderverdieping met uitbreidingsmogelijkheden
- Mogelijkheid tot extra slaapkamer of werkkamer op de tweede verdieping
- Eikenhouten vloer en strak gestucte wanden op de begane grond
- Stenen berging en achterom
- Basisschool, park en speelpleintjes in de directe omgeving
- Winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen op korte afstand

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.



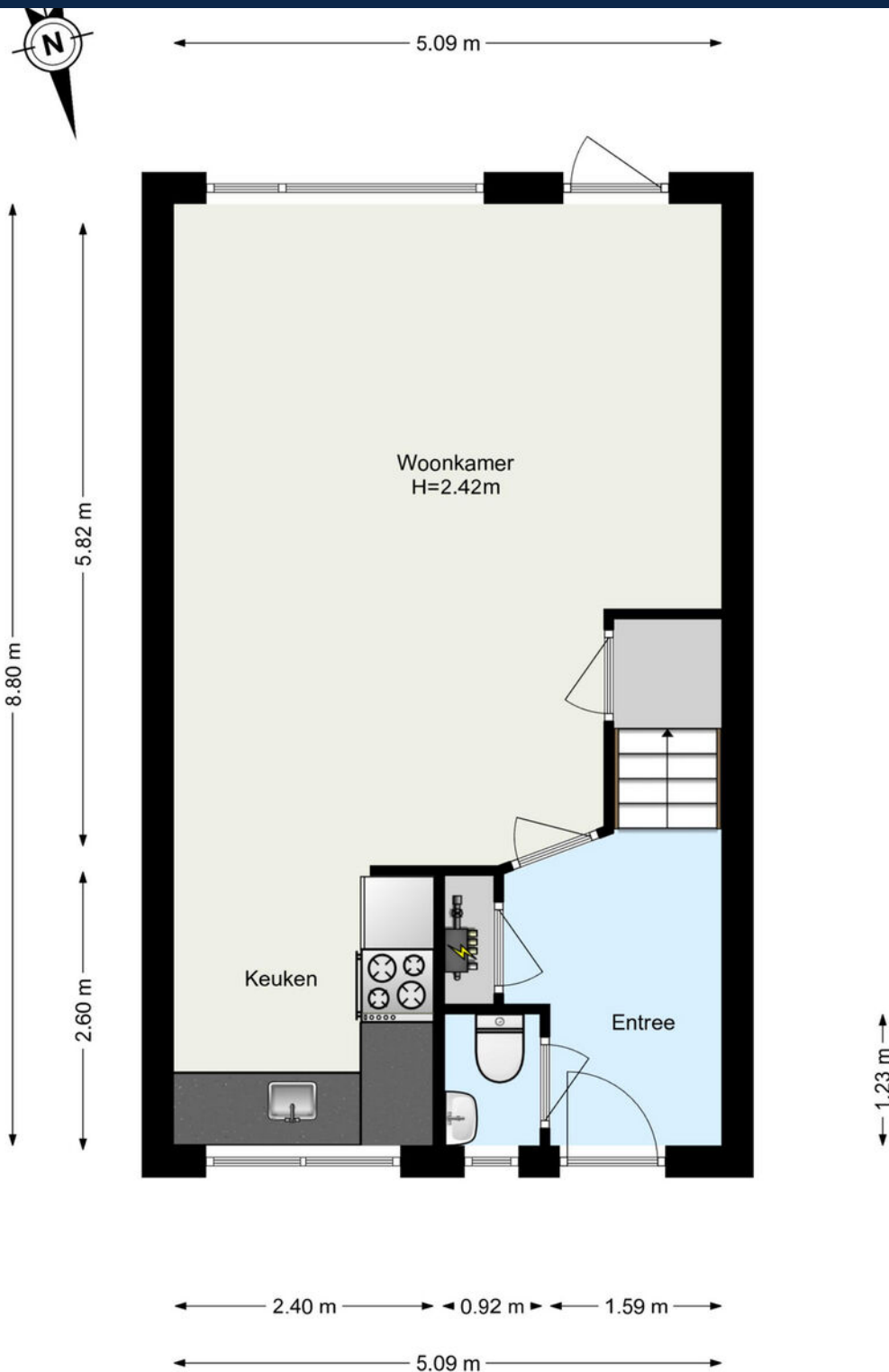


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

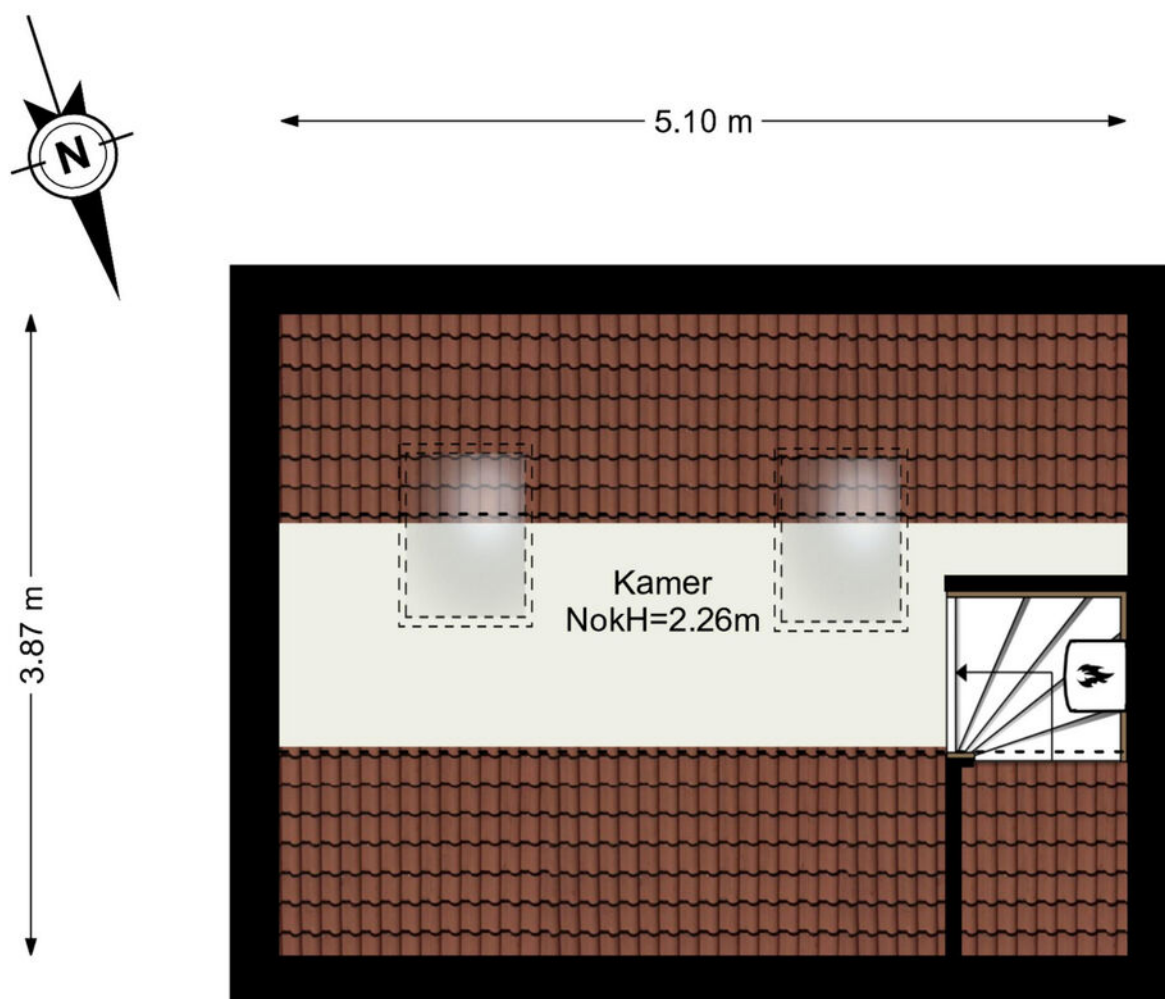
The floor plan shows a rectangular building with a total width of 5.10 m and a total depth of 7.81 m. The layout includes:

- Slaapkamer (Top Left):** Dimensions 3.39 m (width) x 4.41 m (depth).
- Slaapkamer (Top Right):** Dimensions 2.22 m (width) x 2.07 m (depth).
- Slaapkamer H=2.50m (Bottom Left):** Dimensions 2.88 m (width) x 4.41 m (depth).
- Overloop (Center):** A central hallway with a width of 1.04 m, containing a staircase.
- Badkamer (Bottom Right):** Dimensions 2.15 m (width) x 2.30 m (depth), containing a bathtub and a toilet.
- Kitchenette (Top Right, adjacent to Overloop):** Dimensions 0.98 m (width) x 2.07 m (depth), containing a sink and a stove.

Dimensions are indicated by arrows around the perimeter and between internal walls. A north arrow is located in the bottom right corner.

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

PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

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.

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 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 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. 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 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 DE WIJK

RIEDERHOEK

De wijk Riederhoek is een populaire wijk in Carnisselande. Hij is vooral populair omdat hij goed centraal ligt ten opzichte van alle voorzieningen, op 5 à 6 minuten fietsen. De wijk is zeer kindvriendelijk aangelegd en er is een behoorlijke variëteit aan type woningen -en dus ook prijsklassen- te vinden. De meeste woningen hebben een leuke karakteristieke uitstraling.

Centraal in de wijk liggen een basisschool en een kinderopvang. Aan het einde van wijk (in sommige gevallen letterlijk aan het einde van de straat) ligt het Riederpark. Een ruim opgezet park met een kinderspeelplaats, sportveldje en een skatebaan. In de wijk zelf liggen ook nog diverse kleine speelplaatsen en naast de school een groot speelveld. Naast de school ligt ook de sporthal de Riederpoort.

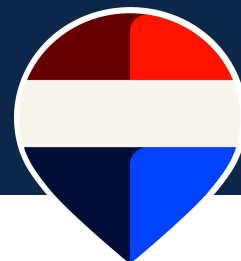
De voetbalvereniging en de tennisvereniging Smitshoek liggen in de nabije omgeving. Het grote winkelcentrum Carnisse Veste ligt letterlijk om de hoek.

Ook ten opzichte van het openbaar vervoer ligt de wijk Riederhoek zeer centraal. Aan de rand van de wijk loopt een busverbinding (via Rhoon-Portland) naar Winkelcentrum en metrohalte Zuidplein. Met de tramverbinding met een halte op de Avenue Carnisse reis je - via Rotterdam Zuid en Kop van Zuid - naar Rotterdam Centraal Station.

Kortom een heerlijke en aantrekkelijke woonwijk met voor ieder wat wils.



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 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

