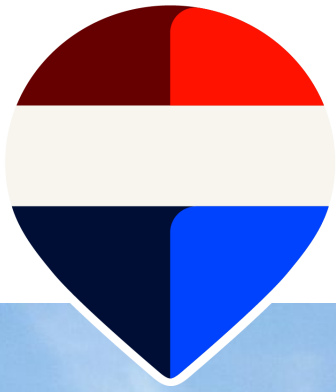




APPELGAARD 1 HEERJANSDAM



Vraagprijs € 489.000 k.k.

**HOEKWONING MET ZONNIGE TUIN EN LUXE
AFWERKING**



WELKOM HEERJANSDAM

Zodra je deze prachtig afgewerkte hoekwoning binnenstapt, voelt het alsof alles klopt. Dit is zo'n huis waar je je jas ophangt, even rondkijkt en denkt: hier zie ik ons wonen. Met vier volwaardige slaapkamers, airconditioning in meerdere kamers, 12 zonnepanelen, een luxe keuken uit 2023 en een complete badkamer uit 2020 is dit een woning die met je meegroeit en waarin comfort en sfeer hand in hand gaan. De zonnige achtertuin op het zuiden, de dakkapel op de tweede verdieping en de rustige ligging maken het plaatje compleet.

De ligging in Heerjansdam draagt daar volop aan bij. Een dorp waar je elkaar nog groet op straat, waar kinderen veilig buiten spelen en waar de dorpskern op loopafstand ligt. Even snel boodschappen doen, een broodje halen bij de lokale winkel of na school nog langs een speeltuintje – het kan hier allemaal. Wie graag buiten is, zit hier helemaal goed: een rondje wandelen of fietsen langs het Waaltje of de Oude Maas, een zomerse duik in het Waal- en Weidebad of simpelweg genieten van het polderlandschap om de hoek. Tegelijkertijd ben je zó op de A15 of A16 richting werk of stad. Basisscholen liggen dichtbij in het dorp en middelbare scholen zijn makkelijk per fiets bereikbaar. Dorps wonen met stadse bereikbaarheid.

Binnen voelt de woning warm en verzorgd aan. Alles is met aandacht afgewerkt en door de slimme indeling voelt elke ruimte



WOONOPPERVLAKTE

113 m²

INHOUD

161 m³

PERCEELOPPERVLAKE

143 m²

BOUWJAAR

1990

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:

hoekwoning

TUINLIGGING:

zuid

ENERGIELABEL:

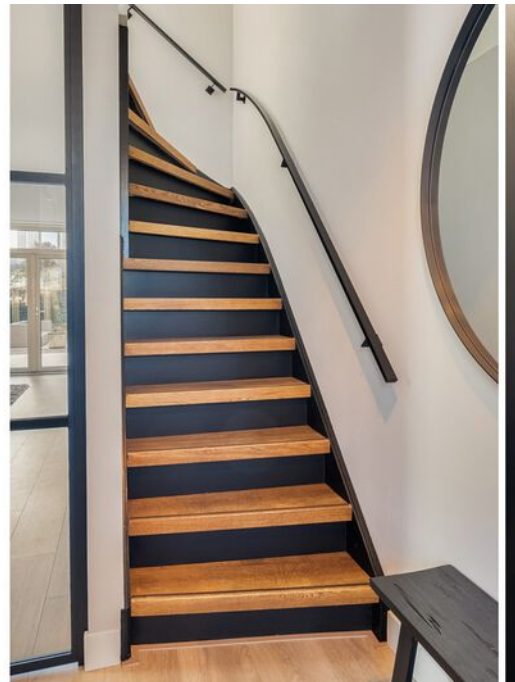
A

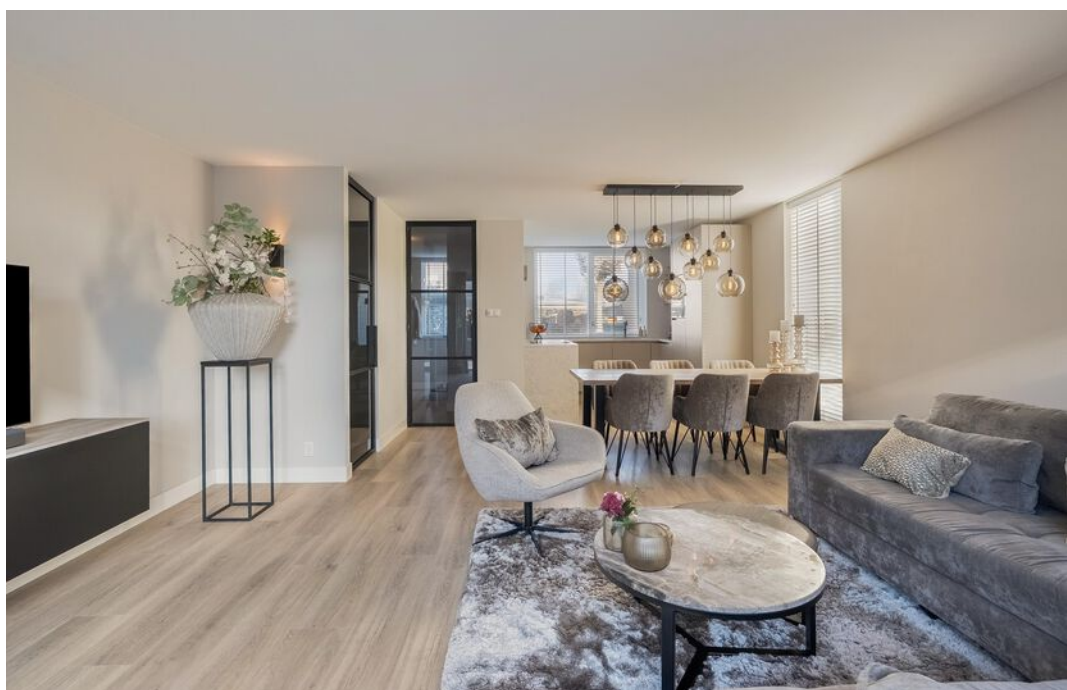
OPLEVERING:

in overleg

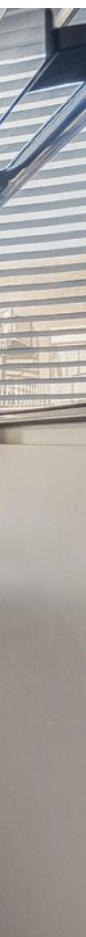




















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Je komt binnen in een ruime hal waar direct de nette afwerking opvalt. Hier vind je de meterkast met 3 fase aansluiting (3x 25 Amp), de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. De trap is afgewerkt met houten bekleding en zwart stalen trapleuningen – een stoer detail dat meteen sfeer brengt. Het toilet is modern uitgevoerd in grijs/wit tegelwerk en voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

Via de zwart stalen deur stap je de leefruimte binnen. Aan de voorzijde ligt de keuken, aan de tuinzijde de woonkamer. Door het zijraam en de openslaande deuren naar de achtertuin is dit een heerlijk lichte plek waar je samenkomt: lange avonden aan tafel, spelende kinderen in de tuin of juist rustig genieten met een kop koffie. De trapkast met de zwart stalen deur met rookglas biedt praktische bergruimte. De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer en glad gestucte wanden en plafonds, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling.

De keuken uit 2023 is er één waar je graag staat. Uitgevoerd in een zachte beige kleur met een Ceasar Stone natuurstenen aanrechtblad in marmerlook, dat doorloopt in de achterwand. Alles is aanwezig: een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser op werkhoogte, koelkast, aparte vriezer en natuurlijk een Quooker voor direct kokend water. De plank met ingebouwde spotjes in de koffiecorner maakt het geheel extra sfeervol. Hier wordt gekookt, gekletst en geleefd.

De achtertuin op het zuiden is een verlengstuk van de woonkamer. Zonnig, verzorgd aangelegd met sierbestrating en omringd door houten schuttingen. Het elektrisch bedienbare zonnescherf zorgt voor schaduw op warme dagen. Via de poort aan de zijkant ben je zo buitenom. De aangebouwde houten berging is ideaal voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.

EERSTE VERDIEPING:

Op de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De doorlopende laminaatvloer geeft de verdieping een rustige, samenhangende uitstraling.



De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en voelt als een echte privéplek. Voorzien van airconditioning, een kunststof dakkapel, een vaste schuifkastenwand, een elektrisch bedienbare screen, glad gestucte wanden en plafond en inbouwspots. Een kamer waar je je echt even kunt terugtrekken.

Slaapkamer twee, eveneens aan de achterzijde, is perfect als kinder-, werk- of logeerkamer en beschikt over een elektrisch bedienbare screen, laminaatvloer en spachtelputz wanden.

Slaapkamer drie ligt aan de voorzijde en is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz wanden. Licht en praktisch van formaat.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is compleet uitgevoerd. Hier begin je de dag rustig met een douche in de aparte inlopdouchecabine of sluit je af met een warm bad in het hoekbad. Verder is de badkamer voorzien van een wastafelmeubel met spiegel met verlichting en verwarming en een tweede hangend toilet. De wit/grijze betegeling zorgt voor een frisse, tijdloze uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping verrast door de ruimte. Op de overloop vind je de wasmachine- en drogeropstelling, de CV-installatie en handige bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer vier is een volwaardige kamer met een kunststof dakkapel aan de voorzijde, airconditioning en een elektrisch bedienbaar rolluik. Ook hier is extra bergruimte achter de knieschotten aanwezig. Ideaal als extra slaapkamer, thuishok of hobbyruimte. De laminaatvloer en glad gestucte wanden maken het geheel netjes en comfortabel.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1990
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	A
--------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inpandige bergruimte	6 m ²
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Inhoud	161 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 420.000,-
OZB (eigenaar)	€ 340,-
Waterschapslasten	€ 414,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 869,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 190,- / € 42,-

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle en instapklare hoekwoning
- Vier volwaardige slaapkamers
- Luxe keuken (2023) met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Complete badkamer vernieuwd in 2020
- Airconditioning in meerdere kamers
- 12 zonnepanelen
- Kunststof dakkapellen op de verdiepingen
- Woning aan de buitenzijde afgewerkt met kunststof rabatdelen
- Zonnige achtertuin op het zuiden met zij-ingang
- Nagenoeg volledig voorzien van kunststof kozijnen
- Gelegen in het gezellige, kindvriendelijke Heerjansdam

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.









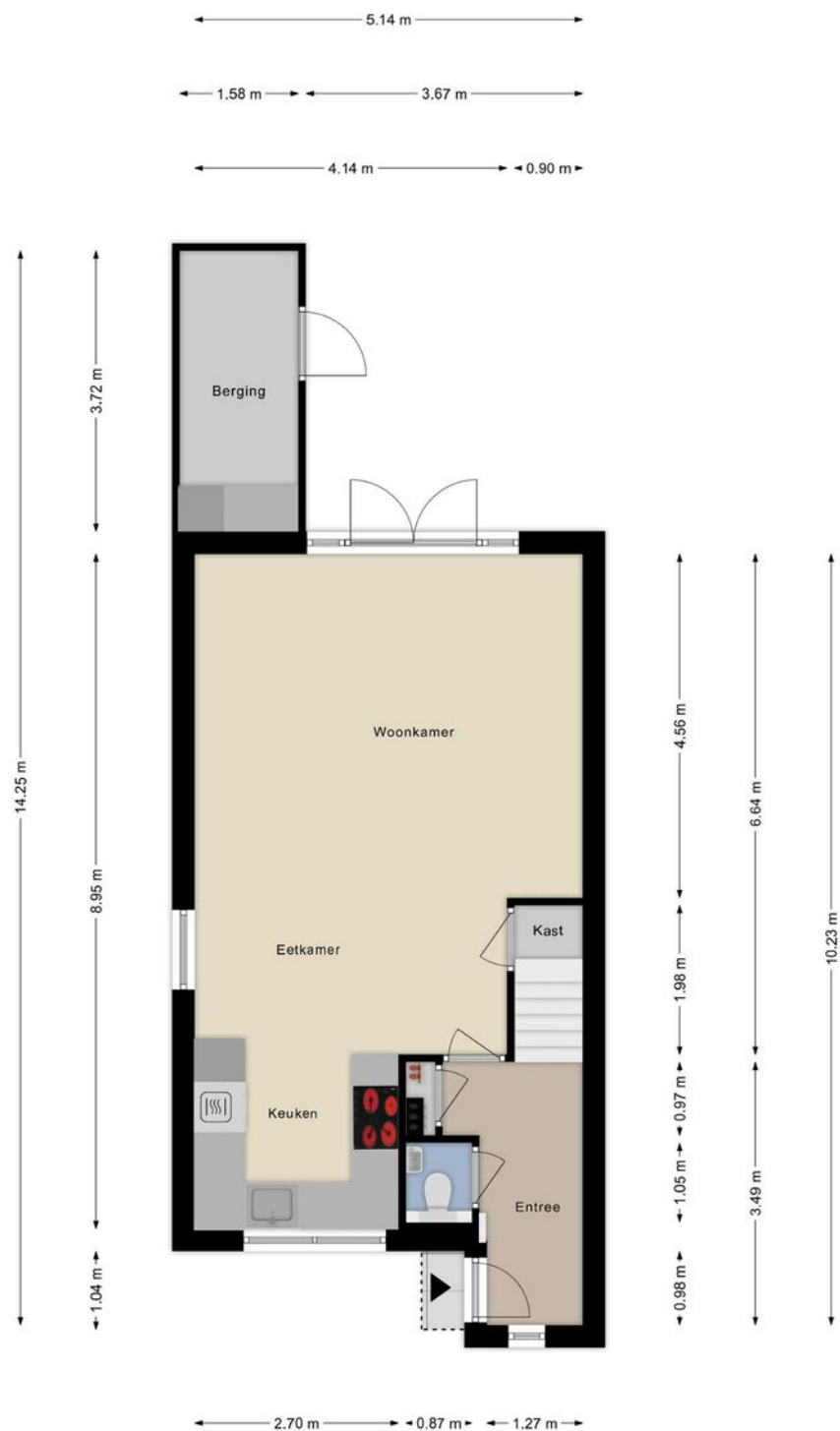


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



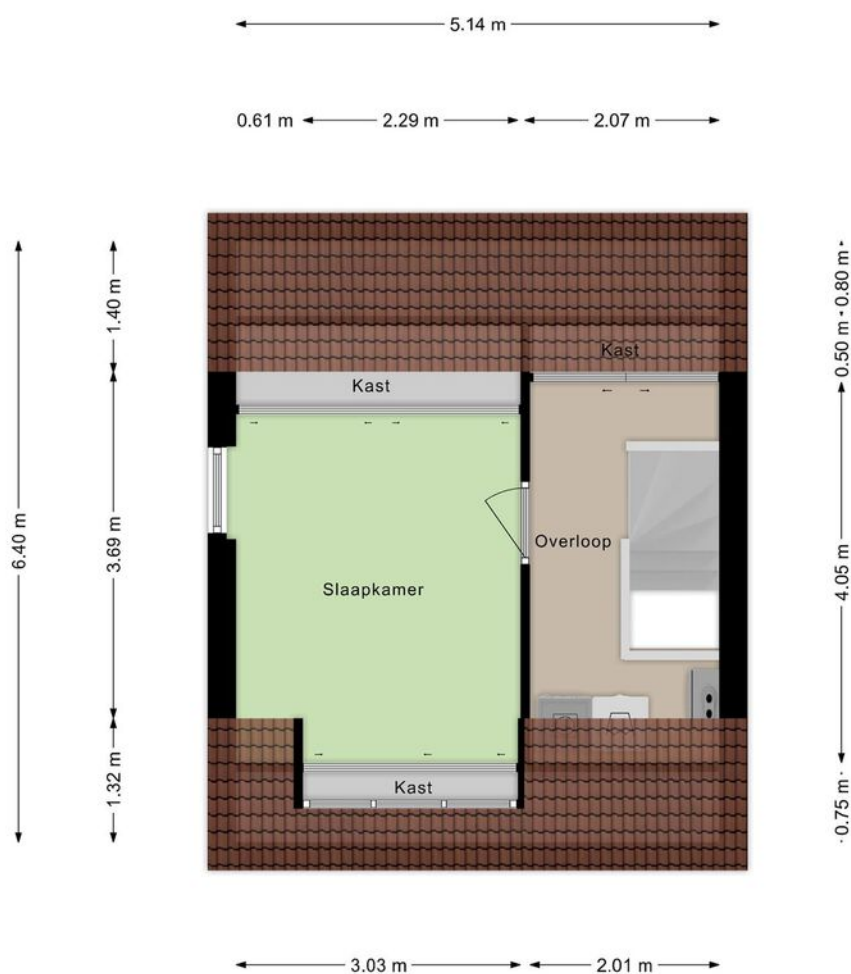
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

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

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 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

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?

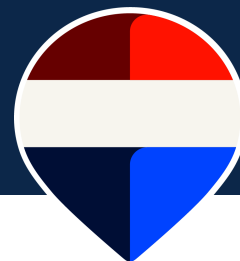
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

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



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

