



# REINIER KLOEGSTRAAT 107

## HOOGVLIET ROTTERDAM



Vraagprijs € 325.000 k.k.

**Ruime 4 kamer woning**  
**Voor- én achtertuin**  
**Kindvriendelijke wijk**  
**99 m2**  
**A-Label**







# WELKOM

## Fijne lichte eengezinswoning met tuin!

Op zoek naar een goed gebouwd huis met een ruime open keuken, 3 slaapkamers en een fijne tuin op het zuidoosten? Dan zit je hier aan het goede adres!

Dit fijne huis ligt in een fijne kindvriendelijke buurt op steenworp afstand van Winkelcentrum Hoogvliet en Metrostation Hoogvliet. Daarnaast zit je in een mum van tijd op de snelweg.









WOONOPPERVLAKTE

99 m<sup>2</sup>

INHOUD

350 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

122 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1989

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



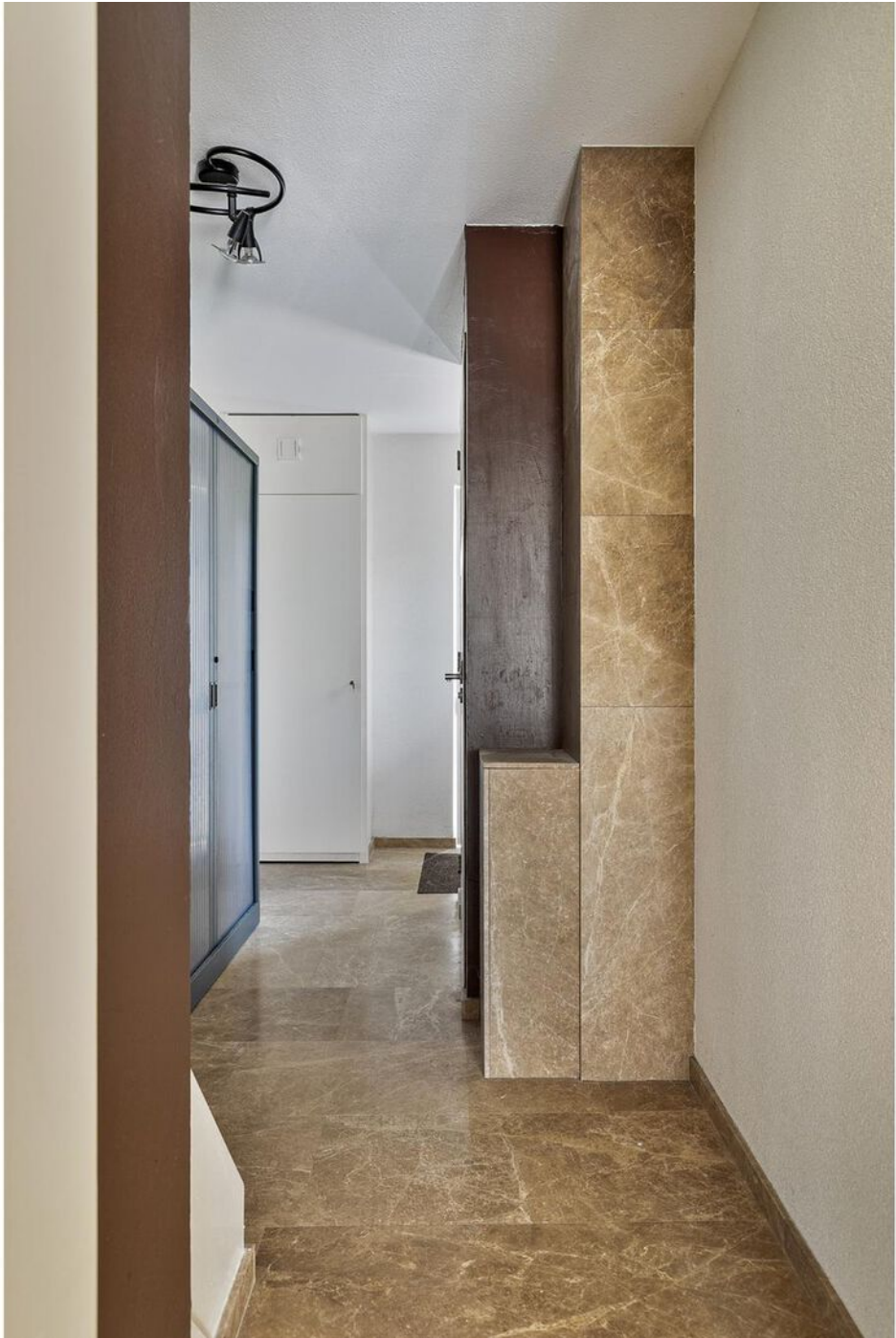
**TYPE WONING:**  
tussenwoning

**TUINLIGGING:**  
zuidoost

**ENERGIELABEL:**  
A

**OPLEVERING:**  
in overleg

































## OMSCHRIJVING

Als je auto staat loop je door je eigen voortuin naar je voordeur. Onder het afdakje sta je altijd droog op zoek naar de sleutels om je voordeur open te doen. In de ruime hal is voldoende ruimte voor een kapstok en eventueel een schoenenkast. Tevens treffen we de meterkast, de trap naar boven en het eerste toilet. Door het raam van de grond tot het plafond is het heerlijk licht in de hal.

We lopen de doorzon woonkamer met open keuken in. Een heerlijk lichte ruimte door de grote raampartij aan de voorzijde en de grote achterpui met schuifdeur!

De woonkamer is voorzien van een mooie plavuizen vloer, die is lekker koel aan je voeten in de zomer en door de vloerverwarming op de begane grond ook in de winter zeer aangenaam. In de woonkamer is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een fijne eethoek. Die staat nu aan de tuinzijde, maar je zou die ook wat meer richting de keuken kwijt zodat je wat meer ruimte overhoudt voor de zithoek aan de tuinzijde. De open keuken is lekker ruime en licht. Een fijne plek om een mooie maaltijd te maken. De keuken is voorzien van een ingebouwde koelkast, anderhalve spoelbak met mengkraan, een ingebouwde oven, 4 pits gaskookplaat met afgeronde afzuigkap. Er is veel ruimte in de kastjes om al je spulletjes op te bergen en er zijn 2 kastjes voorzien van glas-in-loodramen.

Vanuit de woonkamer heb je via de schuifpui toegang tot de ruime tuin van ca. 60 m<sup>2</sup> met je eigen stenen schuur voor de fietsen. Een keurig aangelegde tuin met een beetje gras, een mooie plantenbak en daarnaast mooi betegeld, zodat je er zowel een lounge-set in kwijt kunt als een mooie grote tuintafel om gezellig aan te eten. De elektrisch bedienbare zonwering zorgt voor een koel huis in zomer, en een fijn plekje om uit de zon in je tuin te zitten. De schuur is ca. 9 m<sup>2</sup> groot.

Terug in de woonkamer lopen we langs de trapkast waar zich de verdeler van de vloerverwarming bevindt en waar je wat spulletjes kunt opbergen.

Via de trap lopen we naar de eerste verdieping waar we een tweetal slaapkamers treffen en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde waren vroeger 2 kamers, die zijn samengevoegd waardoor er een ruime kamer van ca. 18 m<sup>2</sup>. Daar zijn weer 2 kamers van te maken, en zeker als je denkt aan een dakkapel creëer je 2 ruime slaapkamers.

Aan de voorzijde treffen we een slaapkamer van 11 m<sup>2</sup>.

De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel met mengkraan, verlichte spiegel en voldoende kastruimte voor je badkamerspulletjes.

Dan lopen we met de trap naar de tweede verdieping. Op de overloop treffen we de wasmachine aansluiting, de CV-ketel en het ventilatiesysteem. Daarnaast is er nog wat ruimte voor bijvoorbeeld een droogrek of om wat spullen op te bergen. Via de overloop lopen we de derde slaapkamer van ca. 15 m<sup>2</sup> met het schuine gedeelte meegerekend. Een fijne ruime slaapkamer.

Een fijn woonhuis op een heerlijk rustig plekje. Comfortabel, licht, ruim en leefbaar! Het voelt echt als een warm thuis, in een wijk waar je kinderen met een gerust hart buiten kunt laten spelen!

RE/MAX, it's the experience!

Ons advies bij het kopen van uw nieuwe woning? Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!



## DETAILS VAN DE WONING

### ALGEMENE INFO

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Type woning               | tussenwoning |
| Aantal kamers             | 4            |
| Aantal slaapkamers        | 3            |
| Bouwjaar                  | 1989         |
| Oplevering en aanvaarding | in overleg   |

### ENERGIE & KOSTEN

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

### OPPERVLAKTEN & INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 99 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte          | 122 m <sup>2</sup> |
| Inpandige bergruimte        | -                  |
| Externe bergruimte          | 6 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 1 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 350 m <sup>3</sup> |

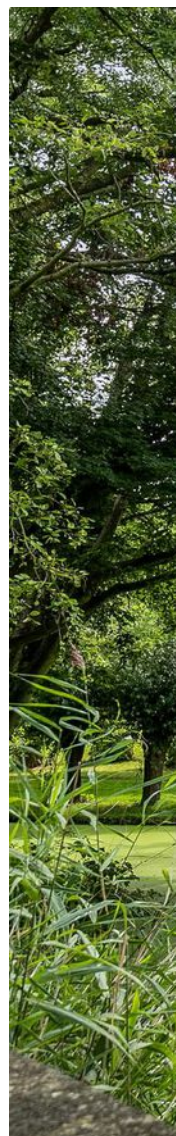
### ZAKELIJKE LASTEN

|                           | BEDRAG      |
|---------------------------|-------------|
| WOZ-waarde                | € 310.000,- |
| OZB (eigenaar)            | € 211,73    |
| Waterschapslasten         | € 220,94    |
| Afvalstoffenheffing/riool | € 623,60    |

### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: circa 99 m<sup>2</sup>
- Bruto vloeroppervlak 140 m<sup>2</sup>
- Voortuin van 18 m<sup>2</sup> en een achtertuin van 56 m<sup>2</sup> op het zuidoosten
- Stenen berging van 11 m<sup>2</sup> in de achtertuin
- Achterom voor de fietsen
- Energie label A
- Volledig geïsoleerd
- Vloerverwarming op de begane grond
- Verwarming en warm water middels CV combiketel 2017 (lease)
- Grond: 122 m<sup>2</sup> afgekochte erfpachtgrond tot 22-10-2038 - Het recht van erfpacht loopt tot 23-10-2087
- Volgens opgaaf van de gemeente Rotterdam is er aanvullend af te kopen voor een indicatief bedrag van € 7.250,-

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.

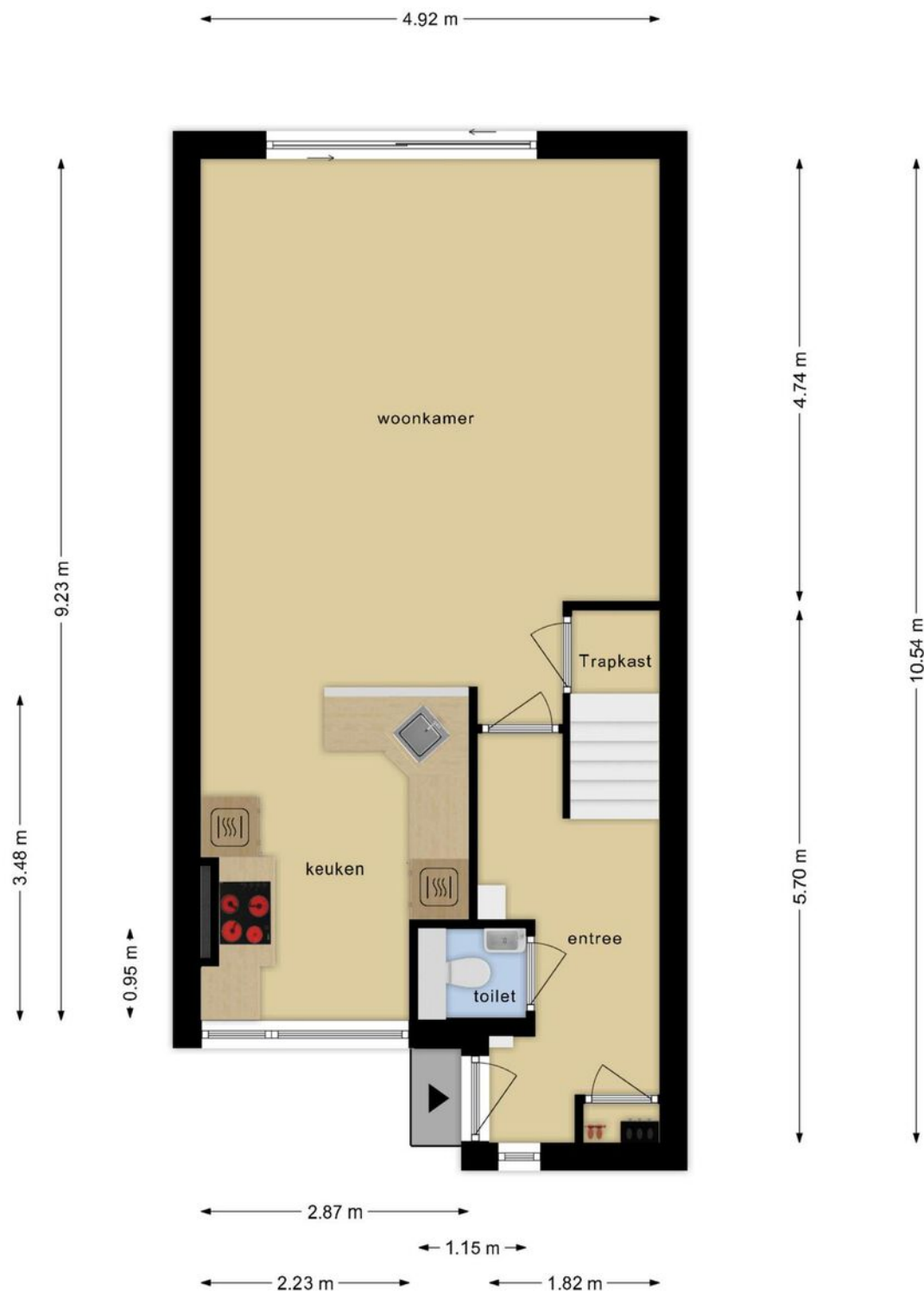








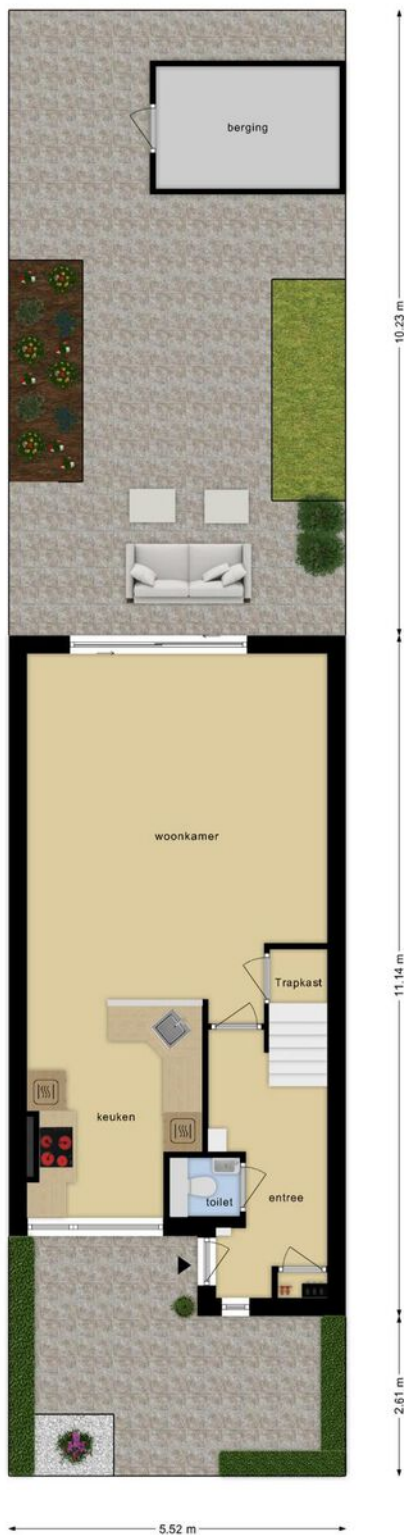
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



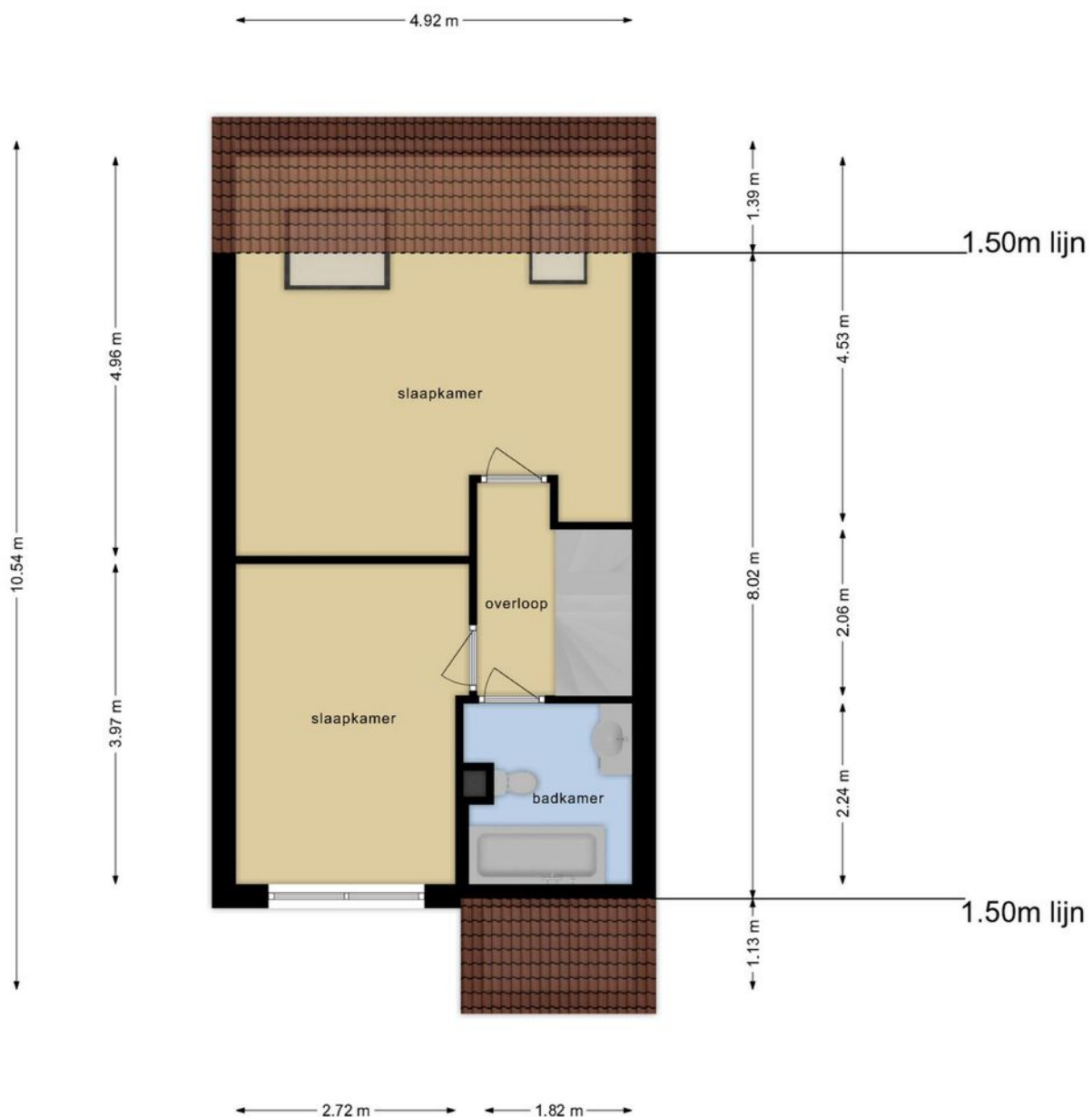
# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



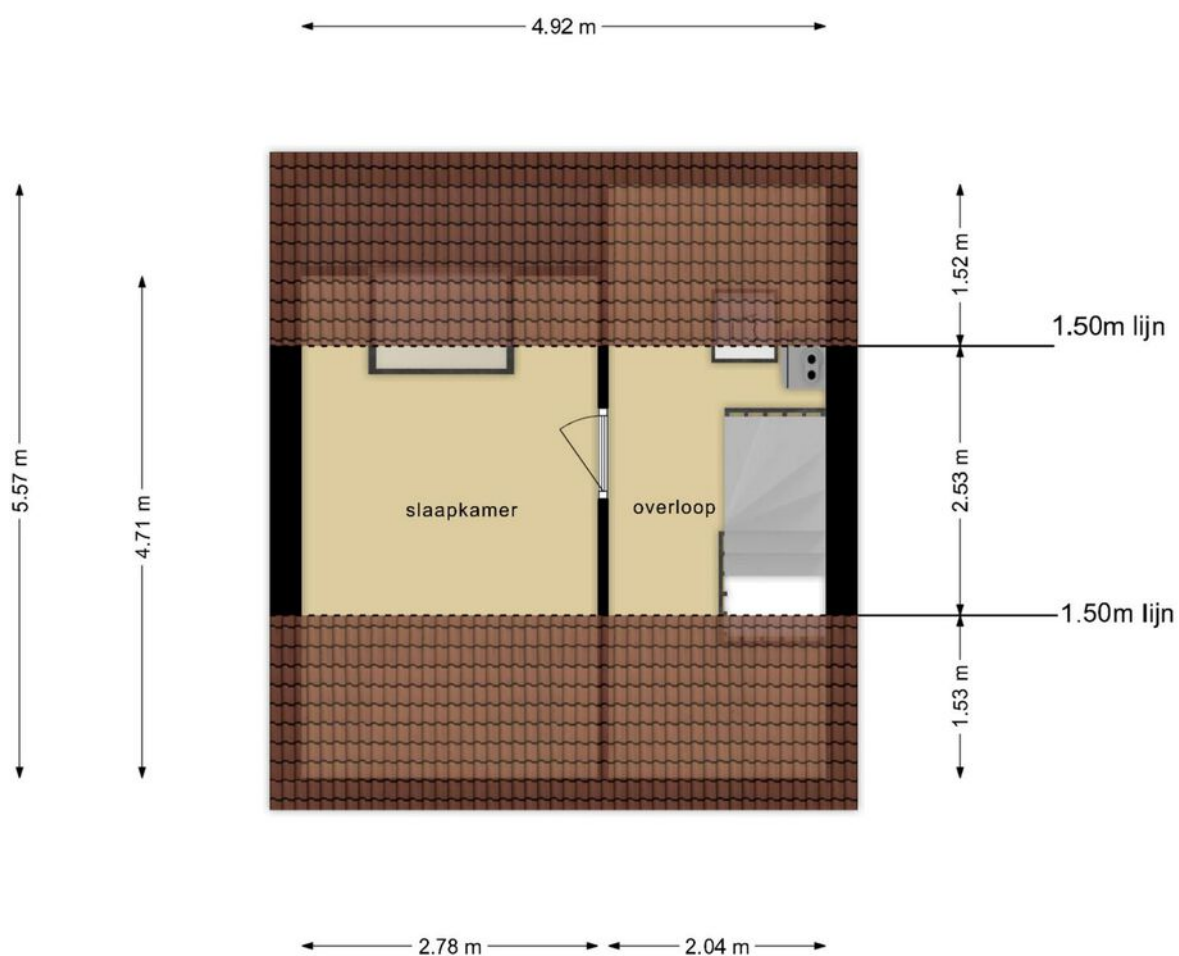
# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



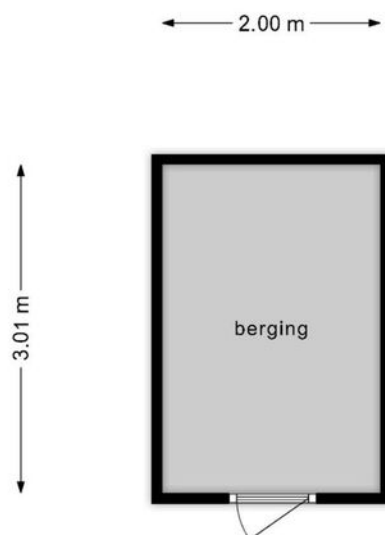
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

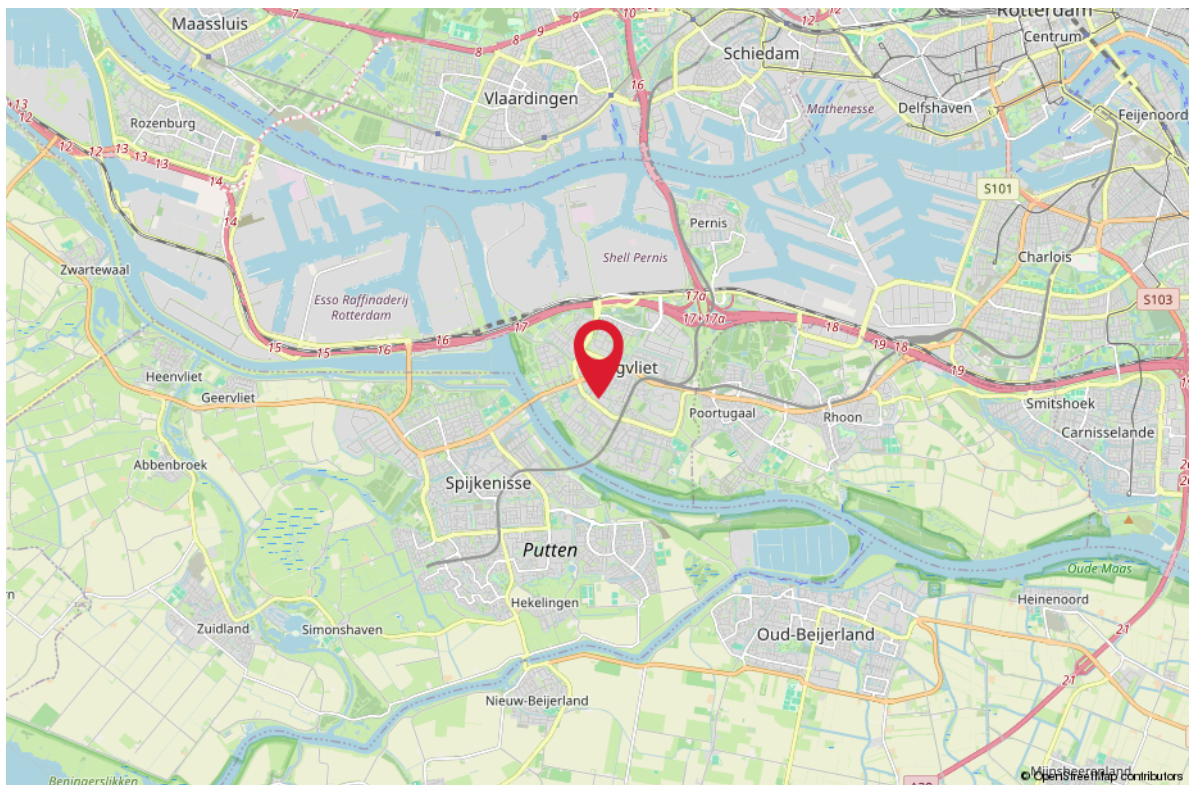
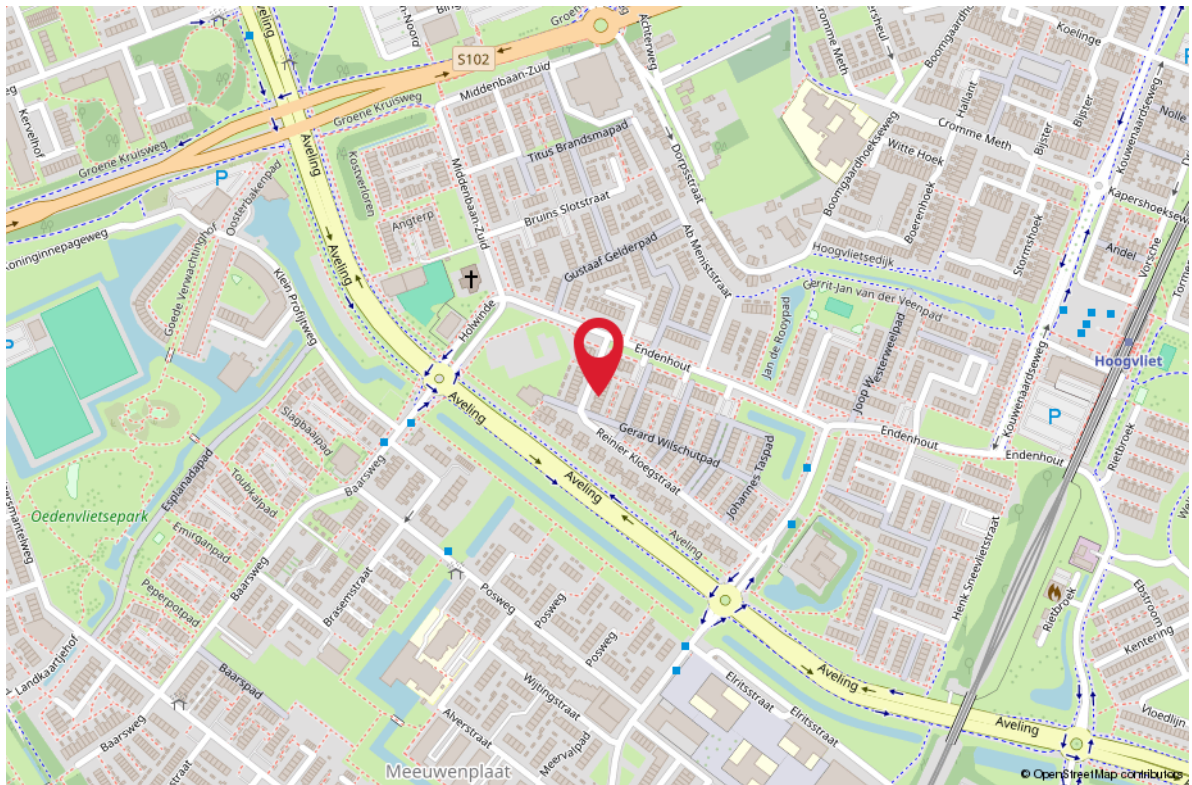
Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  |                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Huisnummer                       | Hoogvliet           |                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Vastgestelde kadastrale grens    | A                   |                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Voorlopige kadastrale grens      | 2454                |                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Administratieve kadastrale grens |                     |                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bebouwing                        |                     |                                                                                       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |                                                                                       |



# LOCATIE OP DE KAART





# 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 avonden 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.

## WAARBORGOM/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.



# HET KOPEN VAN EEN WONING

## 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



# AANTEKENINGEN



## Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



michel@koosrook.nl  
06 54 25 38 21

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheektraject
- Afspraak op kantoor RE/MAX
- 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<sup>®</sup>**  
**MAKELAARSGROEP**

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

**www.remax-mg.nl**



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

