



FORUM 102 POORTUGAAL



Vraagprijs € 500.000 k.k.

Wat is het heerlijk wonen in deze ruime 5 kamer woning van 132 m2 met energielabel B. Met zowel voor- als achtertuin en een aantal speeltuintjes een hele fijne plek in de wijk Valckesteyn, een ruim opgezetten kindvriendelijke wijk!



WELKOM

.. op Valckesteyn

Valckesteyn is een ruim opgezette kindvriendelijke wijk in Poortugaal. Er zijn meerdere speeltuintjes in de buurt en op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse basisscholen. Kinderopvang 'Partou' bevindt zich op 350 meter van de woning.

In de straat is er voldoende mogelijkheid tot parkeren.

De ingang van het Valckesteynse bos ligt vrijwel direct achter de woning, waar heerlijk gewandeld en gefietst kan worden. Tevens zijn de charmante dorpskernen van Poortugaal en Rhoon beide goed te bereiken en zijn deze van alle gemakken voorzien. Naast de plaatselijke supermarkt vind je hier o.a. de drogisterij, apotheek, bloemist, kapper, fietsenmaker, Hema en meesterbakker Voskamp. In zowel Poortugaal als Rhoon vind je verschillende sportclubs en mogelijkheden tot recreatie.

Metrostation Poortugaal bevindt zich op 650 meter loopafstand, hiermee ben je in 20 minuten in hartje Rotterdam.

Met de auto ben je binnen 5 minuten op de A4 of A15. Lekker centraal, maar wel net even buiten de drukte van de stad!

Tekst





WOONOPPERVLAKTE

132 m²

INHOUD

469 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

143 m²

BOUWJAAR

1999

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



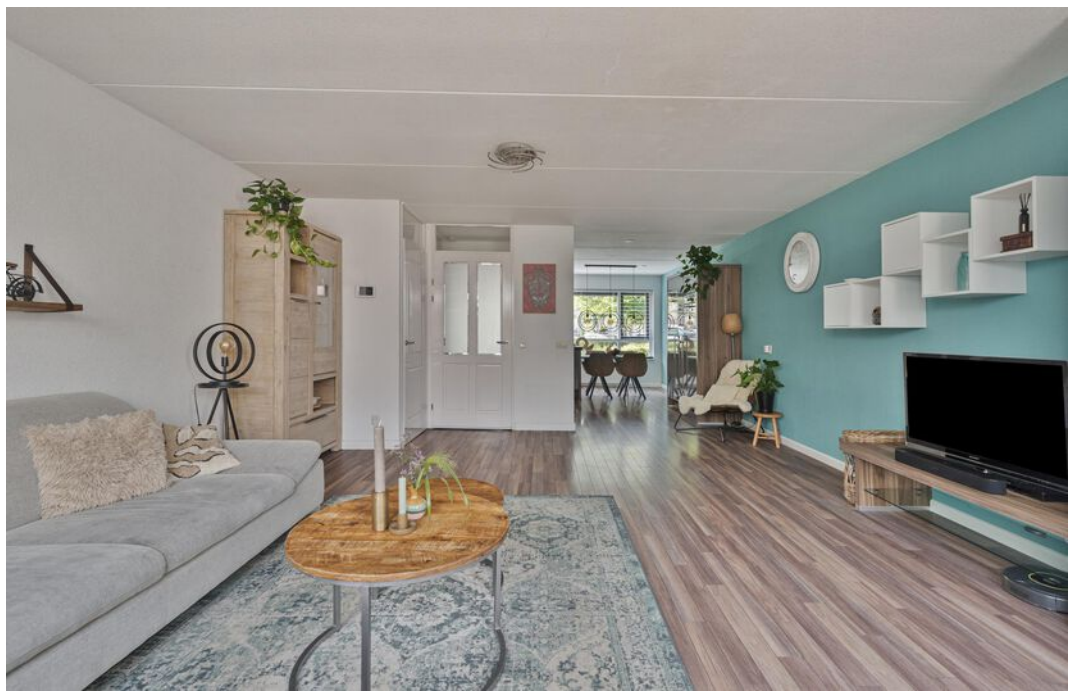
TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
oost & west

ENERGIELABEL:
B

OPLEVERING:
in overleg













OMSCHRIJVING

De voortuin (ca. 17 m²) ligt op het westen, waardoor je de gehele namiddag en avond hier nog zon hebt. Er is ruimte voor een gezellig zitje en de luifel zorgt voor zowel een sfeervol aanzicht als een koel huis wanneer de zon op de voorzijde van het huis staat. Onder het afdakje sta je droog bij slecht weer. In de hal bevinden zich het toilet, de meterkast, de garderobe en de trap naar boven. Er is extra ruimte gecreëerd in de woonkamer middels een uitbouw van ca. 1,20 meter. Daardoor is er genoeg ruimte voor een grote zithoek. Een gezellige gashaard bevindt zich tevens aan de achterzijde van de woonruimte. Vanaf hier kom je via de openslaande deuren in de achtertuin waarvan het eerste gedeelte is overdekt middels een aluminium veranda met ingebouwde verlichting. De zijkant en achterkant zijn dicht te maken met op maat gemaakte zeilen. Dat maakt al in het vroege voorjaar je woonkamer nog groter en zorgt ervoor dat je in het najaar lekker lang buiten kunt blijven zitten.

De achtertuin op het westen is ca. 75 m² en in de zomer heb je er tot laat in de middag zon. Onder de overkapping is ruimte genoeg voor een grote loungeset en/of eettafel. De tuin is sfeervol aangelegd met betegeling, een stukje kunstgras en een looppad van houten vlonders richting de schuur. De pergola, welke aan de schuur is bevestigd, geeft mogelijkheid tot het vormen van een schaduwplek bij warm weer. De tuin bevat een berging van ca. 11 m² waar je naast stalling van de fietsen nog bergruimte over hebt. Via de poort kun je de tuin verlaten, zowel met de fiets als voor het verrijden van de afvalbakken naar de straat.

Dan in de voorzijde van de woning, de praktisch ingerichte woonkeuken van Bauknecht. Deze is uitgevoerd in hoogglans grijs met een donker natuurstenen blad. De keuken bevat een 5-pits inductie kookplaat met daarboven een brede afzuigkap. De vaatwasmachine is onder het blad verwerkt en er is een spoelbak met mengkraan. De bovenkastjes zijn niet zo hoog wat de keuken optisch extra lengte geeft. Onder de kastjes is verlichting aangebracht. Aan de muur tegenover het werkblad is de keuken doorgebouwd. Daar treffen we een aparte magnetron en oven en tevens een aparte ruime koelkast en vriezer. Daartussen een apothekerskast en nog wat extra bergruimte. Aan de keuken vast is een eethoek gebouwd, welke zich in de erker bevindt. Een heerlijke plek met veel licht om te eten, de krant te lezen of thuis te werken. Onder de trap bevindt zich in de woonkamer nog de trapkast met ook extra bergruimte. Vanuit de hal ga je met de trap naar boven.

1e verdieping

Op de eerste verdieping 2 slaapkamers van respectievelijk 20 en 15 m². De vroegere derde kamer aan de achterzijde is bij de hoofdslaapkamer getrokken en daar is een walk-in-closet van gemaakt. Daardoor is één ruime en lichte kamer ontstaan. Naar wens is er eenvoudig weer een slaapkamer van te maken, zodat je over 5 slaapkamers beschikt. De badkamer is voorzien van een ligbad, het tweede toilet, een douchecabine en een wastafel met wastafelmeubel. Er ligt vloerverwarming en er hangt een radiator.

2e verdieping

Op de tweede verdieping de overloop. Daar zijn zowel de omvormer voor de zonnepanelen, de CV-ketel als de mechanische ventilatiebox geplaatst en treffen we de aansluiting voor de wasmachine en de droger. Rondom de wasmachine en droger is er een meubel op maat gemaakt, waardoor de was doen en opvouwen gemakkelijk wordt gemaakt. Daarnaast is er achter de schotten rondom de gehele zolderruimte en in de nok van de woning (middels een gemaakte vliering met schuifwanden) nog de nodige bergruimte. Door de riante dakkapel aan de achterzijde is er de mogelijkheid ontstaan om 2 ruime slaapkamers te creëren.

Wat een heerlijk huis, 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!

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	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1999
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	B
--------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Inhoud	469 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€
OZB (eigenaar)	€
Waterschapslasten	€
Afvalstoffenheffing/riool	€
Energie-/ waternota p.m.	€

BIJZONDERHEDEN

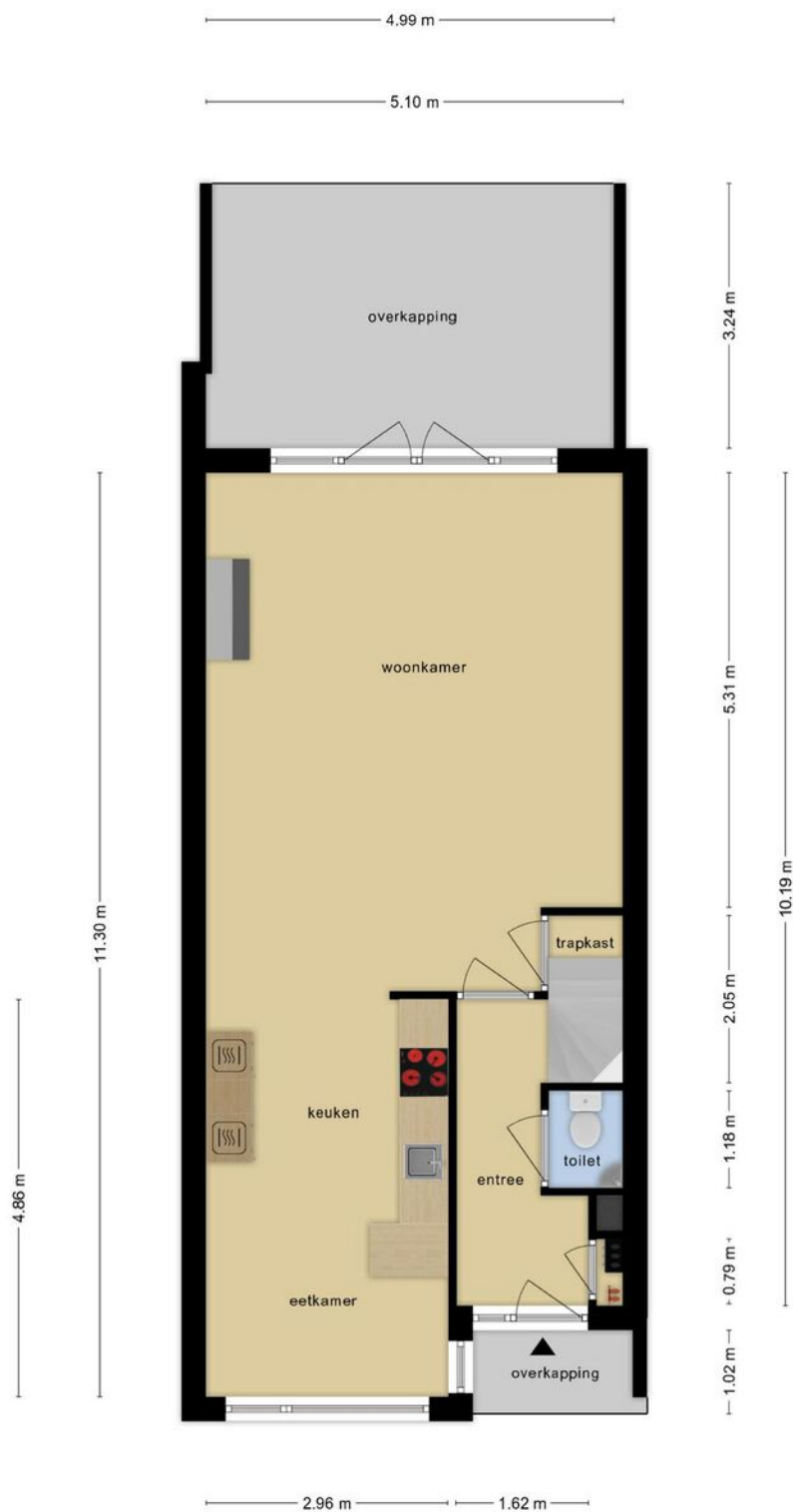
- Bruto vloeroppervlak 164 m²
- Voortuin van 17 m² op het westen
- Achtertuin van 75 m² op het oosten
- Stenen berging van 11 m² in de achtertuin
- Achterom voor de fietsen en de containers
- Volledig geïsoleerd
- Vloerverwarming op de begane grond
- Verwarming en warm water middels CV combiketel
- Energielabel B
- 13 zonnepanelen
- Ankerloze spouwmuren
- Oplevering in overleg

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.



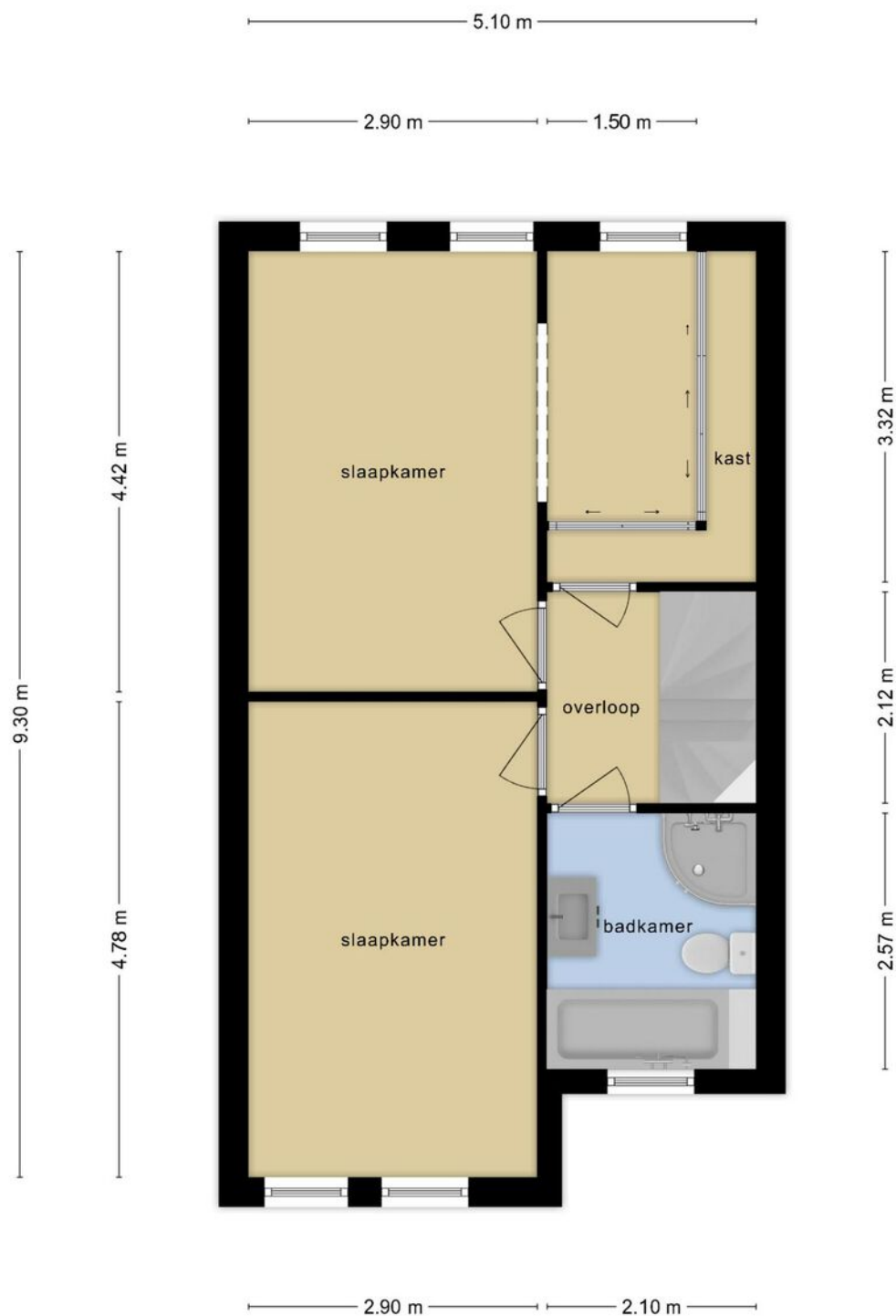


PLATTEGROND



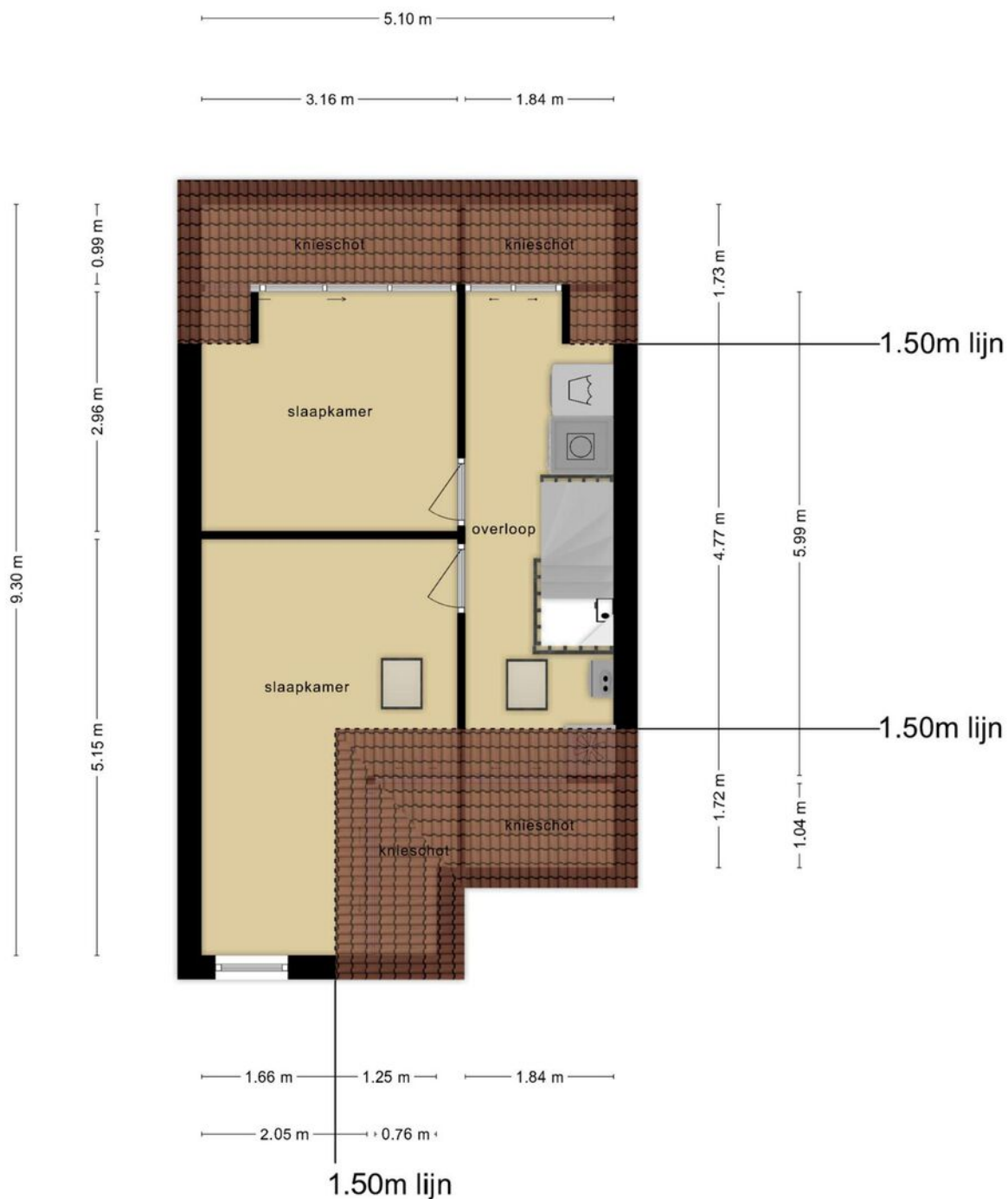
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



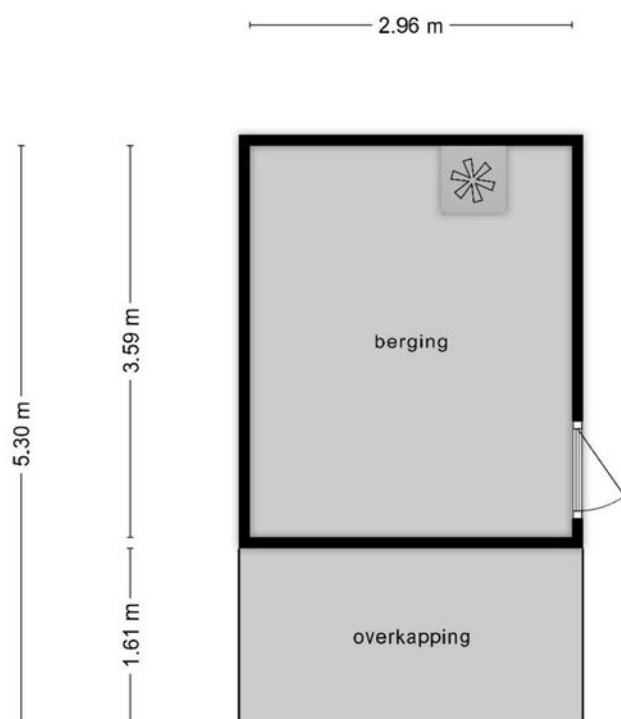
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Poortugaal

Sectie B

Perceel 3031

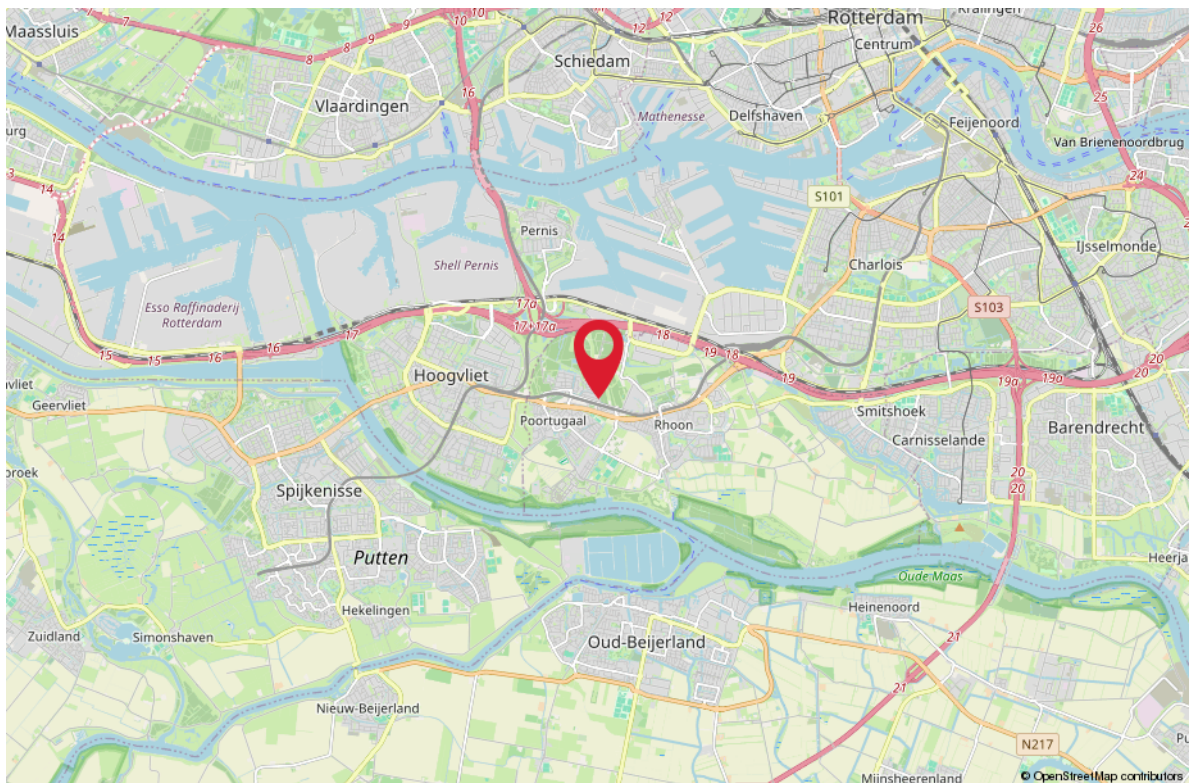
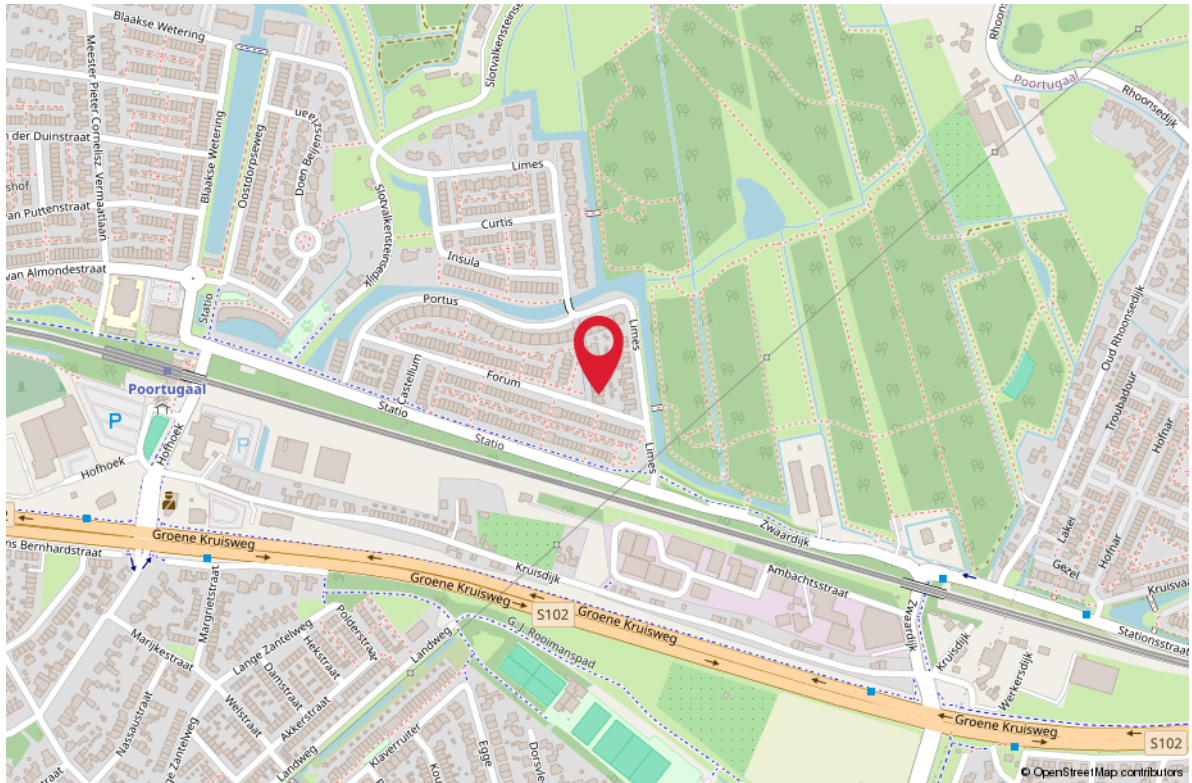
kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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[®]
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

