



HOF VAN PORTLAND 35 RHOON



Vraagprijs € 550.000 k.k.

Stijlvol herenhuis met karakter, comfort en een centrale ligging aan het Hof van Portland



WELKOM

Rhoon-Portland

Aan het centraal gelegen Hof van Portland, met alle voorzieningen op loopafstand, staat dit charmante herenhuis met een speelse indeling en verrassend veel ruimte. De woning combineert een moderne afwerking met karakteristieke elementen zoals hoge plafonds, niveauverschillen in de woonkamer en een heerlijk zonnige tuin op het zuidoosten. Zowel aan de voor- als achterzijde beschikt u over parkeergelegenheid, met de unieke mogelijkheid om de auto zelfs op eigen terrein in de achtertuin te parkeren via een brede openslaande poort. Met vijf volwaardige slaapkamers, een royale woonkamer met hoog plafond, een complete keuken en een moderne badkamer is dit huis ideaal voor een (groot) gezin of voor wie gewoon van ruimte houdt. De ligging in de wijk Portland is ideaal: winkels zoals Albert Heijn, Kruidvat en bakkerij Uljee bevinden zich direct tegenover de woning, en basisscholen, kinderopvang en het openbaar vervoer zijn op loopafstand bereikbaar. Bovendien liggen prachtige natuurgebieden zoals de Rhoonse en Carnisse Grienden op een steenworp afstand, perfect voor een ontspannen wandeling of fietstocht.







WOONOPPERVLAKTE

144 m²

INHOUD

492 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

142 m²

BOUWJAAR

2005

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5



TYPE WONING:
hoekwoning

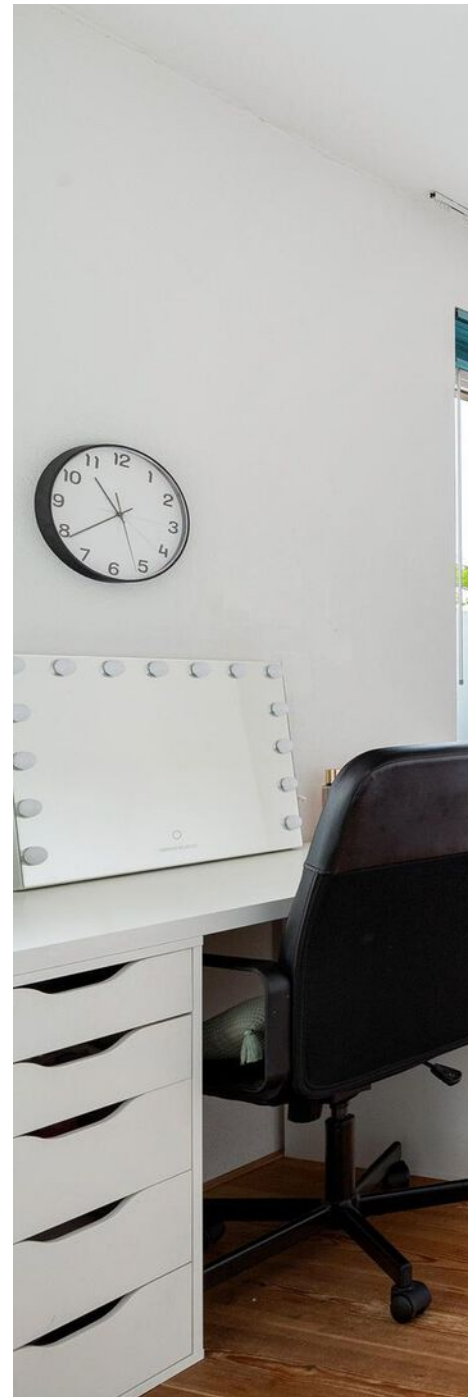
TUINLIGGING:

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de entree komt u in de hal met garderobe, meterkast en een keurig betegeld toilet voorzien van een dublok toilet en een fonteintje. De leefruimte is verrassend door het speelse niveauverschil: de open keuken ligt iets hoger dan de zitkamer, wat een ruimtelijk en dynamisch gevoel geeft.

De keuken (ca. 21 m²) is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en uitgevoerd in drie rechte opstellingen. Deze is compleet uitgerust met een oven, magnetron, koelkast, vriezer, 5 pits gaskookplaat met RVS afzuigkap en een kokendwaterkraan. Dankzij de grote raampartijen valt hier heerlijk veel daglicht binnen. Vanaf deze ruimte heeft u middels een schuifdeur toegang tot de fraaie met PVC afgewerkte trap naar de eerste verdieping.

Via twee treden bereikt u de sfeervolle woonkamer (ca. 29 m²) aan de achterzijde. De hoge plafonds en de dubbele openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een indrukwekkende ruimtelijkheid. De lichte whitewash eikenhouten vloer geeft het geheel een warme, moderne uitstraling.

De achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten en is ingericht met sierbestrating, een elektrisch bedienbaar zonnescherm en een vrijstaande houten berging. De brede openslaande poort biedt toegang tot de achtergelegen parkeerplaats en geeft u de mogelijkheid om de auto in de tuin te parkeren.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een aparte toiletruimte. De master bedroom beslaat de volledige breedte aan de voorzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een groot bed en kastenwand. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, ideaal als kinderkamers, werkkamer of logeerkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 15 m²) gelegen aan de voorzijde

Slaapkamer 2 (ca. 14 m²) gelegen aan de achterzijde

Slaapkamer 3 (ca. 7 m²) gelegen aan de achterzijde

De badkamer (ca. 6 m²) is gedeeltelijk betegeld in een neutrale, witte kleurstelling en voorzien van een inloopdouche, ligbad, tweede toilet en een wastafel.

De houten vloer loopt door over de gehele verdieping en versterkt het warme woongevoel.

TWEEDE VERDIEPING:

Op de bovenste verdieping vindt u nog twee extra slaapkamers, waarvan de kamer aan de voorzijde bijzonder opvalt door het hoge plafond onder het lessenaarsdak. Dit geeft een ruimtelijk en licht effect, perfect voor een creatieve werkruimte of inspirerende slaapkamer.

Slaapkamer 4 (ca. 17 m²)

Slaapkamer 5 (ca. 10 m²)

Op de overloop zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig, evenals de opstelling van de CV-ketel en mechanische ventilatie. Ook deze verdieping is afgewerkt met een houten vloer, wat zorgt voor een rustige, doorlopende sfeer in het hele huis.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	2005
Oplevering en aanvaarding	in overleg
Parkeergelegenheid aan voor- én achterzijde	

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	144 m ²
Perceeloppervlakte	142 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	4 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	492 m ³

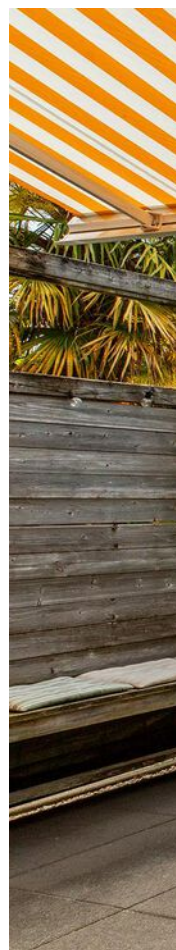
ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 514.000,-
OZB (eigenaar)	€ 525,-
Waterschapslasten	€ 612,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 757,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 254,- / € 36,-

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Fraai herenhuis met speelse indeling en hoge plafonds
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met parkeermogelijkheid op eigen terrein
- Vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Woonkamer met niveauverschil en dubbele openslaande deuren naar de tuin
- Luxe keuken met uitgebreide apparatuur
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk, nabij winkels, scholen, OV en natuur

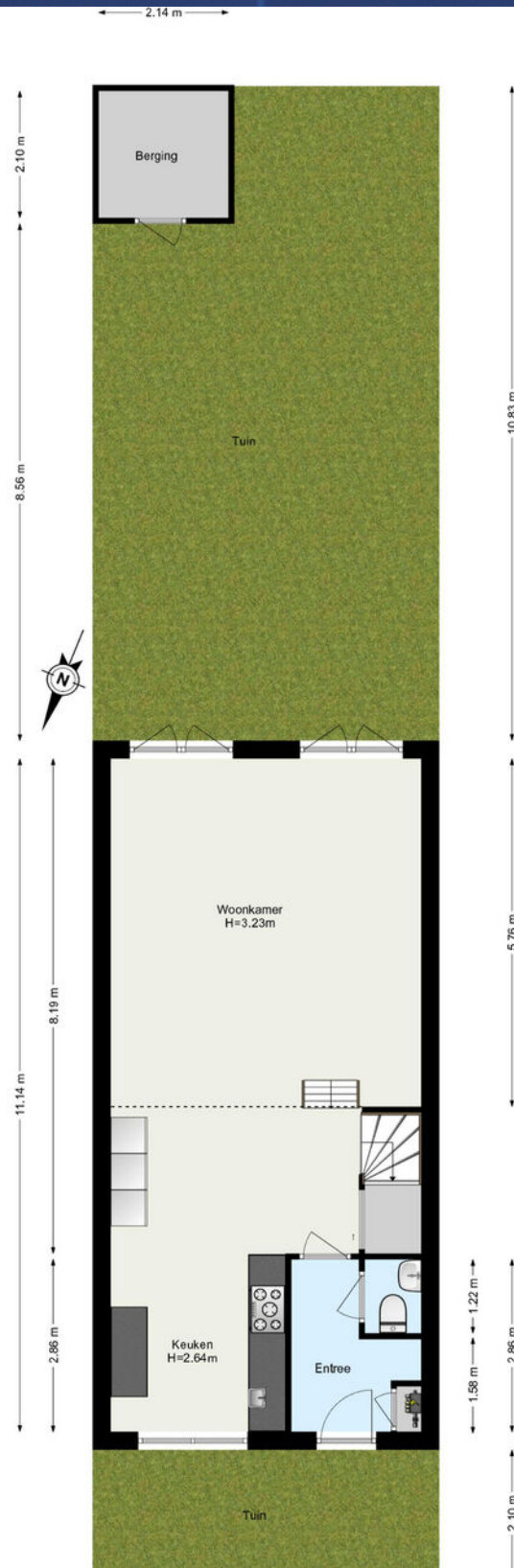




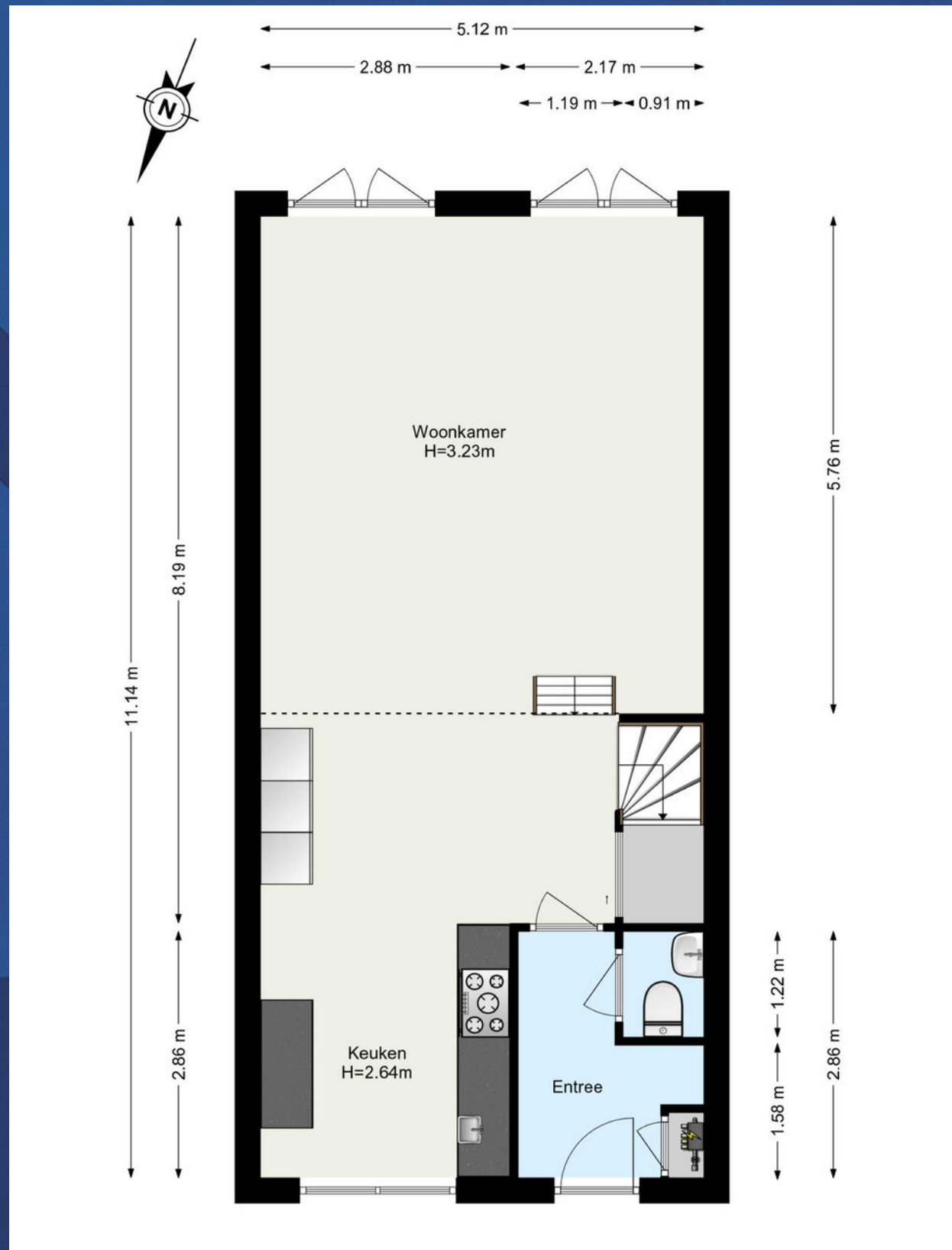




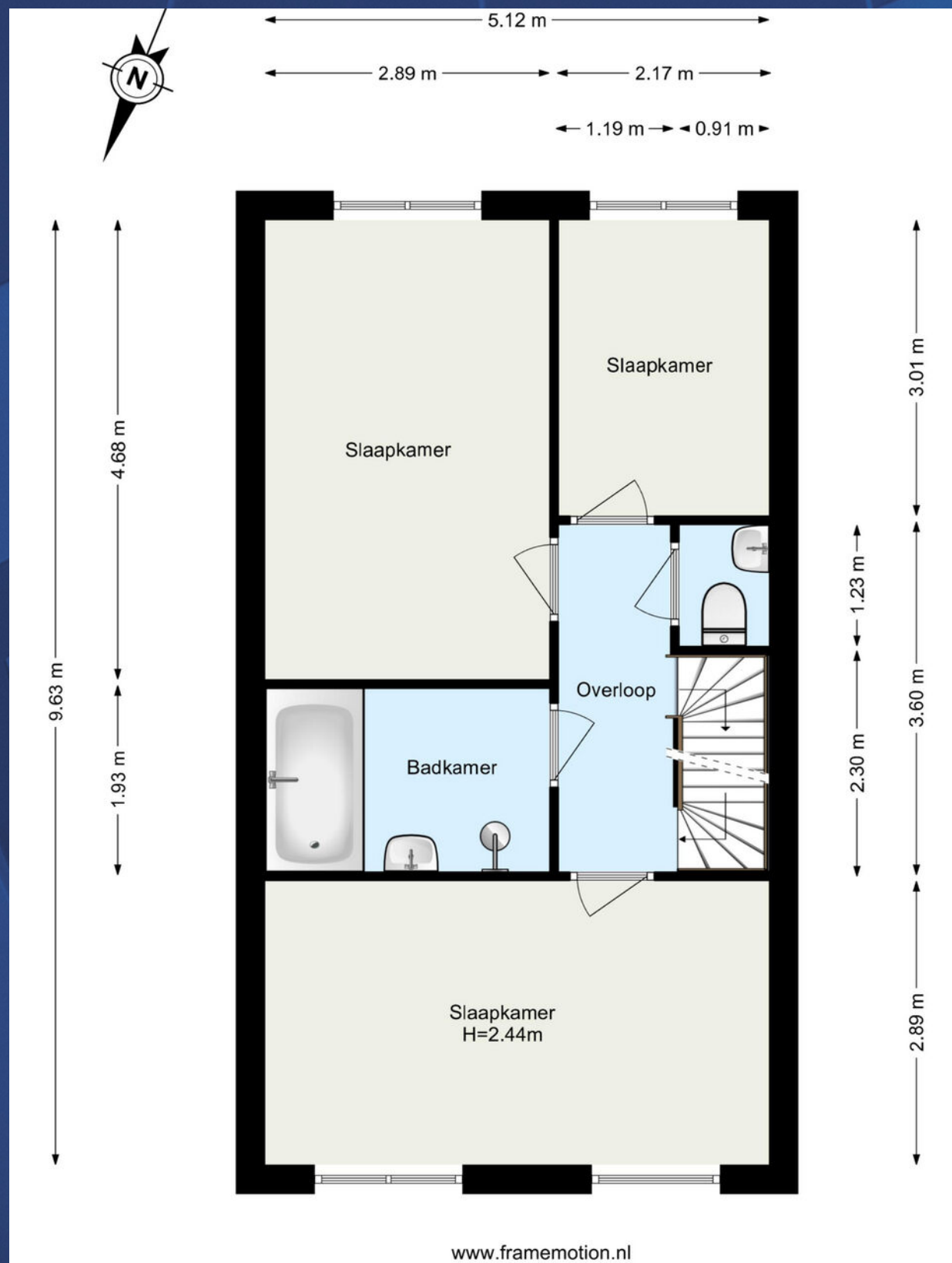
PLATTEGROND



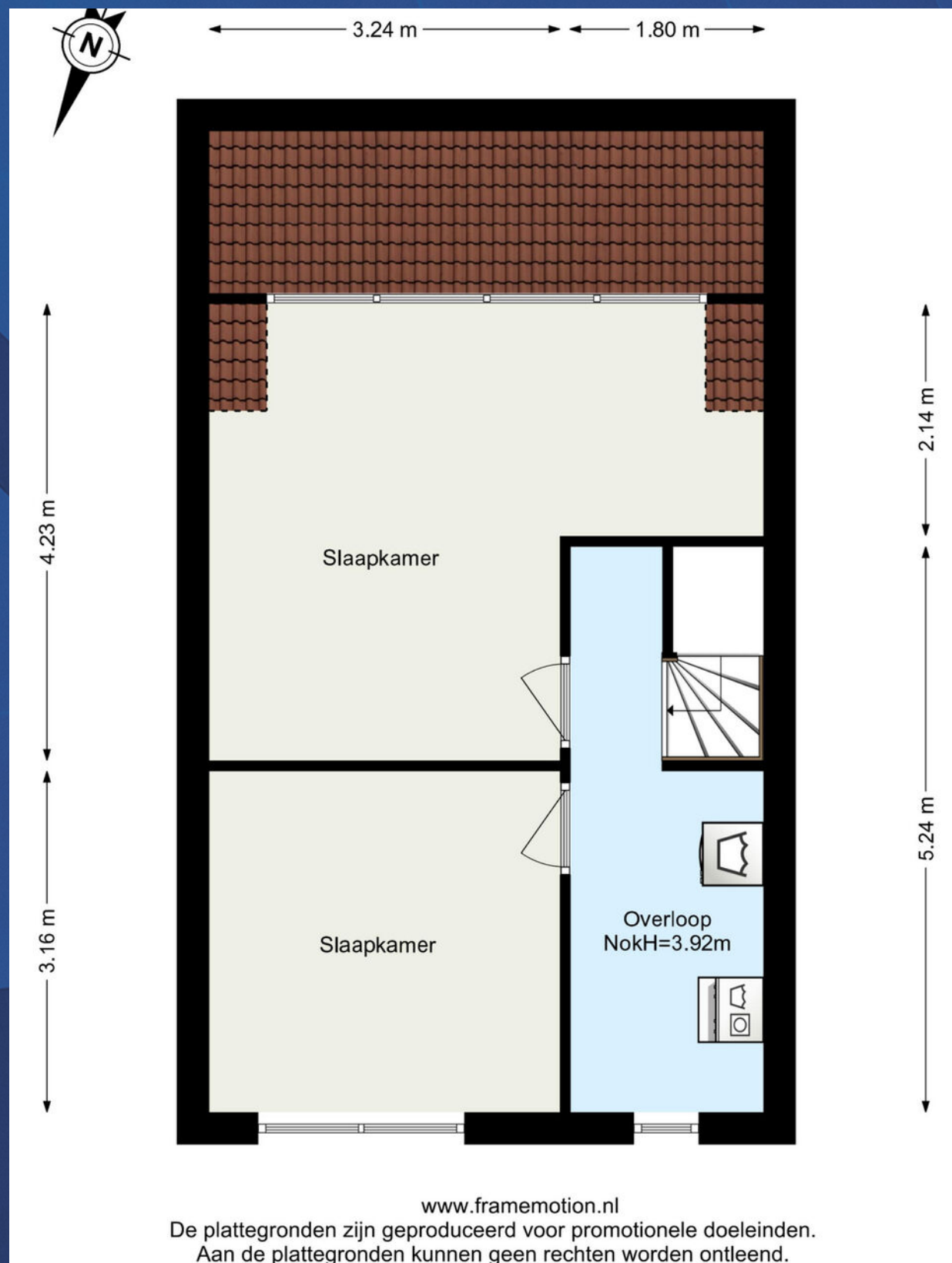
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Lijst van roerende zaken

Heeft u niet voldoende ruimte? De laatste pagina geeft u de mogelijkheid om meer roerende zaken te noteren.
Een kopie van deze lijst van roerende zaken wordt aan de koopovereenkomst gehecht. (model 01-2025)



Adres: Hof van Portland 35

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Woning - Interieur				
Inbouwspots	☐	☐	☐	☒
Dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
* Losse (kleding)kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen/Luxaflex	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Gordijnen/vitrage bg	☐	☐	☐	☒
Gordijnen/vitrage 1e verd.	☐	☐	☐	☒
Gordijnen/vitrage 2e verd.	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails bg	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails 1e verd.	☐	☐	☒	☐
Gordijnrails 2e verd.	☐	☐	☒	☐
Vloerafwerking bg	☐	☐	☒	☐
Vloerafwerking 1e verd.	☐	☐	☒	☐
Vloerafwerking 2e verd.	☐	☐	☒	☐
Gashaard/houtkachel	☐	☐	☐	☒
Toilet accessoires	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok verlichting	☐	☐	☒	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☒	☐
(Stoom)oven	☐	☐	☐	☒
Kookplaat/fornuis	☐	☐	☒	☐
Vaatwasser	☐	☐	☒	☐
Kokendwaterkraan	☐	☐	☒	☐
Koelkast	☐	☐	☒	☐
Vrieskast	☐	☐	☒	☐
Afzuigkap/schouw	☐	☐	☒	☐
Inbouw koffiemachine	☐	☐	☐	☒

* zie pagina 3

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Badkamer				
Ligbad	☐	☐	☒	☐
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☐	☐	☒	☐
Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toilet	☐	☐	☐	☒
Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
Toiletborstel (houder)	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Veiligheid/Instalatie/Energiebesparing				
Externe brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Video) deurbel	☐	☐	☒	☐
Veiligheidssloten	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Beveiligingscamera's	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
Koolstofmonoxidemelder	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
* Thermostaat	☐	☐	☒	☐
CV-ketel	☐	☐	☒	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Close-in-boiler	☐	☐	☐	☒
Tuin				
* Tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding	☐	☐	☒	☐
Werkbank schuur / garage	☐	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Voet van droogmolen	☐	☐	☐	☒
Heater	☐	☐	☐	☒
Screens/rolluiken/zonnescherm	☐	☐	☒	☐

* zie pagina 3



	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Overig				
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasmachine	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasmachine	☐	☒	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: Cv-ketels, zonnepanelen, boilers en geisers). Indien van toepassing, hieronder aangeven wat voor contracten er zijn en of deze kunnen / moeten worden overgenomen, achterblijven of mee gaan:

Huurcontract CV eneco

* Indien blijft achter, welke onderdelen blijven achter:

Overige zaken en/of opmerkingen:

Verkoper kan geen garantie geven voor de goede werking van (eventueel) mee verkochte apparatuur.

Aldus overeengekomen en in enkelvoud ondertekend:

Verkoper(s)

Koper(s)

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.

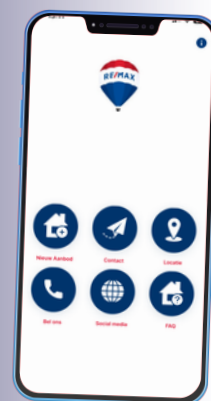
Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



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

