

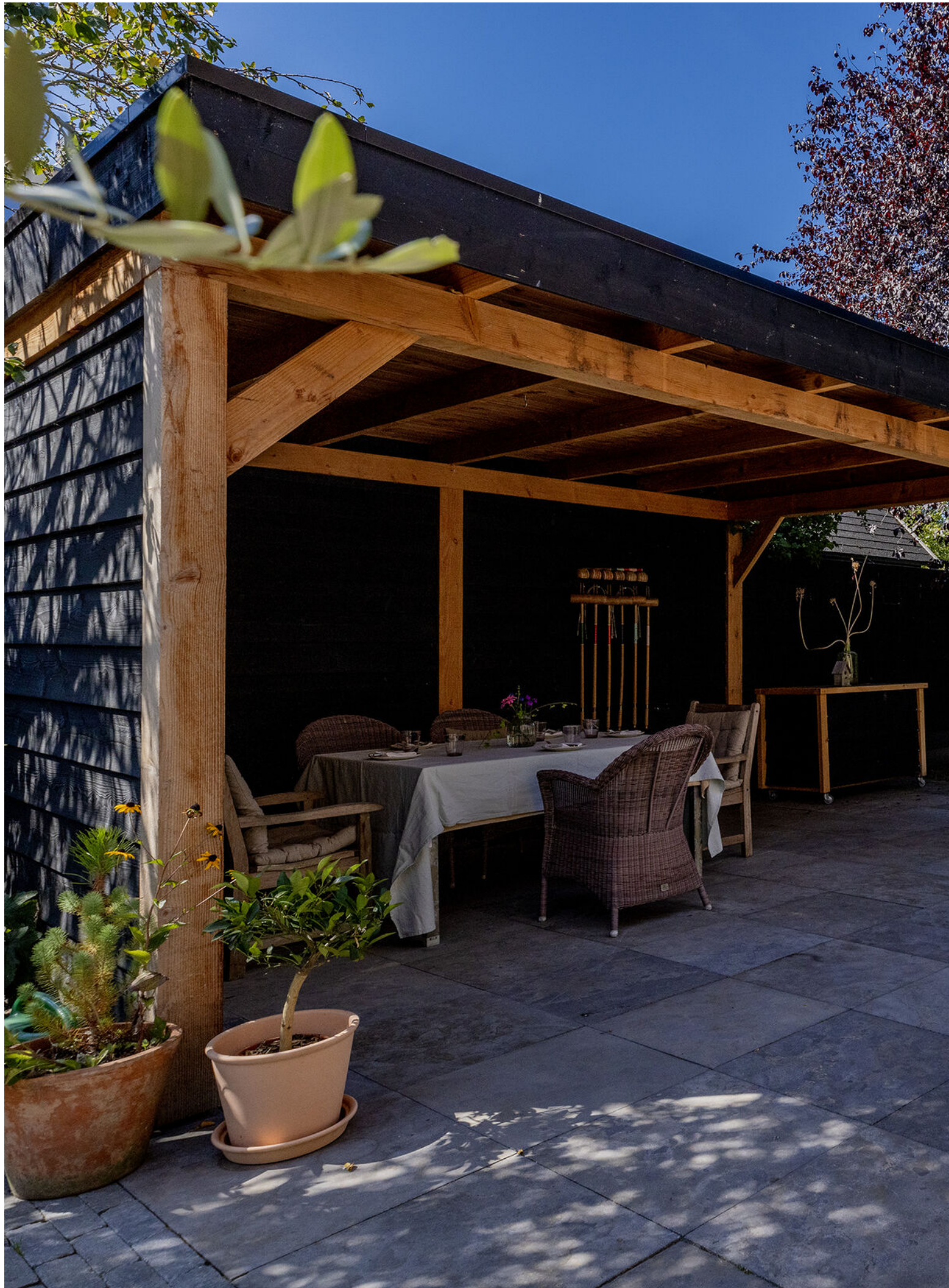


AMETHYSTHOF 48 RHOON



Vraagprijs € 895.000,- k.k.

Prachtige en riante 2/1 kapwoning met tuin aan het water, vrijstaande garage en volop ruimte binnen én buiten!





WELKOM

RHOON-PORTLAND

Aan de rand van een rustig hofje, gelegen in de hoek, staat deze royale twee onder één kap woning die werkelijk alles biedt wat u zich kunt wensen. De woning is ruim opgezet met een lichte woonkamer, een afsluitbare werk- of speelkamer, een royale woonkeuken met direct toegang tot de zijtuin, vier slaapkamers, een moderne badkamer en volop bergruimte. Buiten geniet u van een fraai aangelegde tuin rondom met veel privacy en met meerdere zitplekken, een veranda, een vlonder aan het water en zelfs fruit- en notenbomen. Parkeren doet u gemakkelijk op uw eigen terrein met plek voor twee auto's, daarnaast beschikt u over een vrijstaande garage met aangebouwde (fietsen)berging.

De ligging is ideaal: rustig en kindvriendelijk, schuin tegenover een speelveldje met toestellen, en zeer centraal ten opzichte van uitvalswegen, openbaar vervoer, winkels, scholen en kinderopvang. Voor ontspanning wandelt of fietst u zo de Carnisse en Rhoonse Grienden in, richting de Oude Maas of de golfbaan van Rhoon. Een woning waar comfort, ruimte, privacy en natuur hand in hand gaan!





WOONOPPERVLAKTE

181 m²

INHOUD

624 m³

PERCEELOPPERVLAKE

470 m²

BOUWJAAR

2000

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:

2-onder-1-kapwoning

TUINLIGGING:

oost-zuid-west

ENERGIELABEL:

A

OPLEVERING:

in overleg



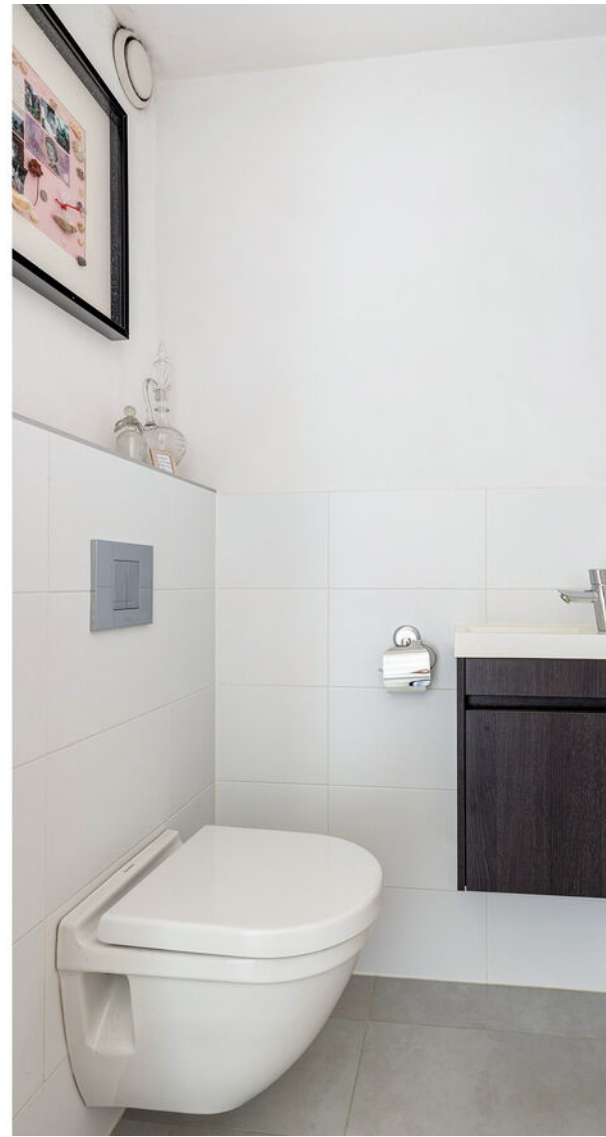














OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de ruime voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal vindt u de meterkast, trapkast en een modern toilet met fonteintje. Vanuit hier leidt een paar statige, dubbele glazen paneeldeuren u naar de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote schuifpui naar de achtertuin. Hier heeft u volop zicht op het groen en directe verbinding met de tuin. De gas open haard zorgt voor extra sfeer en warmte op de donkere dagen. Aan de voorzijde bevindt zich een afgesloten werkkamer (ca. 11 m²), ideaal als thuiswerkplek of speelkamer, die dankzij de glazen deuren toch een open en ruimtelijke sfeer behoudt.

Naast de woonkamer ligt de royale woonkeuken: het echte hart van het huis. Met ramen rondom en openslaande deuren naar de zijtuin is dit een plek waar koken, eten en samenzijn samenkomen. De keuken heeft een speelse opstelling met een hoekgedeelte én een vrijstaande wand die is ingericht als coffee corner. Hier vindt u een eigen spoelgedeelte met Quooker, een aparte koelkast en vriezer, terwijl in het hoekdeel onder andere de vaatwasser en een breed 5-pits gasfornuis met oven zijn opgenomen. De vloer is afgewerkt met stijlvolle Porto Castelo tegels, voorzien van vloerverwarming. De totale living (woonkamer en keuken) is maar liefst 63 m²!

Buiten is de tuin een waar paradijs voor de liefhebber. Dankzij de ligging rondom de woning is er altijd een plek in de zon of juist in de schaduw. U vindt er een kleurrijke bloementuin, gras, verschillende zitjes, een veranda en een ruime vlonder aan het water. Aan de waterkant zorgt een majestueuze treurwilg voor een sfeervol en beschut plekje om te ontspannen of te dineren. In de tuin staan bovendien een kersenboom, een vijgenboom en een hazelnootboom, een idyllisch stukje natuur aan huis.

De vrijstaande garage (ca. 19 m²) grenst aan de oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's en beschikt aan de achterzijde over een aangebouwde houten berging, ideaal voor fietsen of extra opslag. Dankzij de ligging aan het water is er zelfs de mogelijkheid een elektrisch bootje aan te meren en zo de watertjes in de omgeving te verkennen.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk licht en praktisch ingedeeld. Aan de achterzijde liggen twee kamers die ideaal zijn als kinderkamer of logeerkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer, een prettige ruimte die zich uitstekend leent als master bedroom.

Slaapkamer 1 (ca. 16 m²)

Slaapkamer 2 (ca. 7 m²)

Slaapkamer 3 (ca. 15 m²)

De badkamer (ca. 6 m²) is modern en functioneel, met een ruime inloofdouche en een dubbel wastafelmeubel met een verlichte spiegel, ideaal voor een druk gezin. Voor extra gemak is er een separate toiletruimte op de overloop.

TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping verrast door de ruimte en veelzijdigheid. De overloop is groot en licht dankzij twee Velux-dakramen, en biedt plek voor de wasmachine en droger, met daarnaast een vaste wastafel en extra bergruimte achter de knieschotten.

Aan de achterzijde ligt de vierde slaapkamer (ca. 11 m²) met een dakkapel, waardoor dit een volwaardige kamer is met veel lichtinval. Dankzij de slimme indeling en de bergruimte in de nok is dit niet alleen een fijne slaapkamer, maar ook geschikt als logeerkamer, hobbyruimte of thuishkantoor.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2000
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	181 m ²
Perceeloppervlakte	470 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Inhoud	624 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

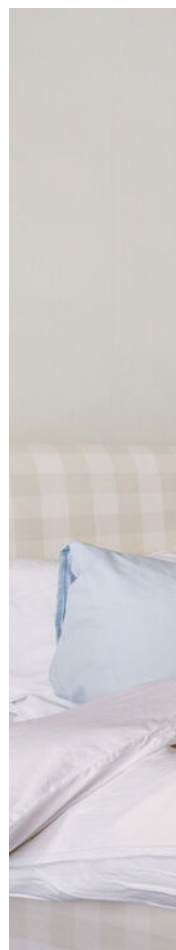
WOZ-waarde	€ 755.000,-
OZB (eigenaar)	€ 772,-
Waterschapslasten	€ 827,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 1093,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 246,- / € 26,-

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Riante 2/1 kapwoning met tuin aan drie zijden
- Vrijstaande garage met aangebouwde (fietsen)berging
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Woning is rondom uitgevoerd met verlichting in de overstekken
- Alle deuren voorzien van paneeldeuren
- Afgesloten werk- of speelkamer grenzend aan de woonkamer
- Zeer ruime woonkeuken met directe toegang tot de tuin
- Fraai aangelegde tuin met veranda, vlonder aan het water en diverse fruitbomen
- 9 Zonnepanelen aanwezig
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving
- Dichtbij winkels, scholen, openbaar vervoer en natuurgebieden

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.











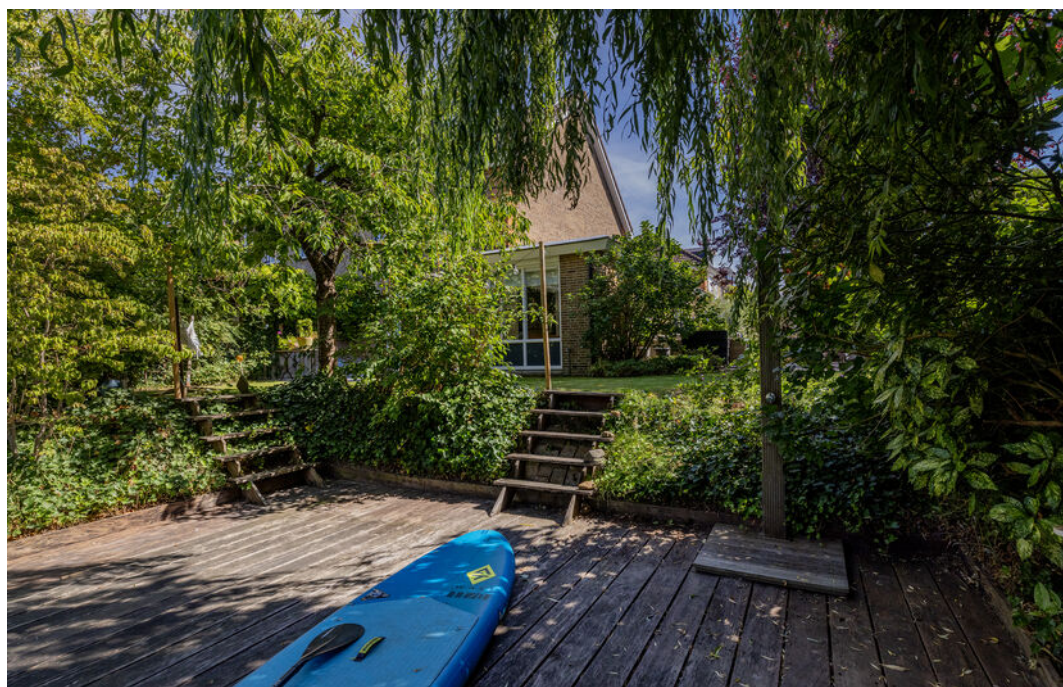






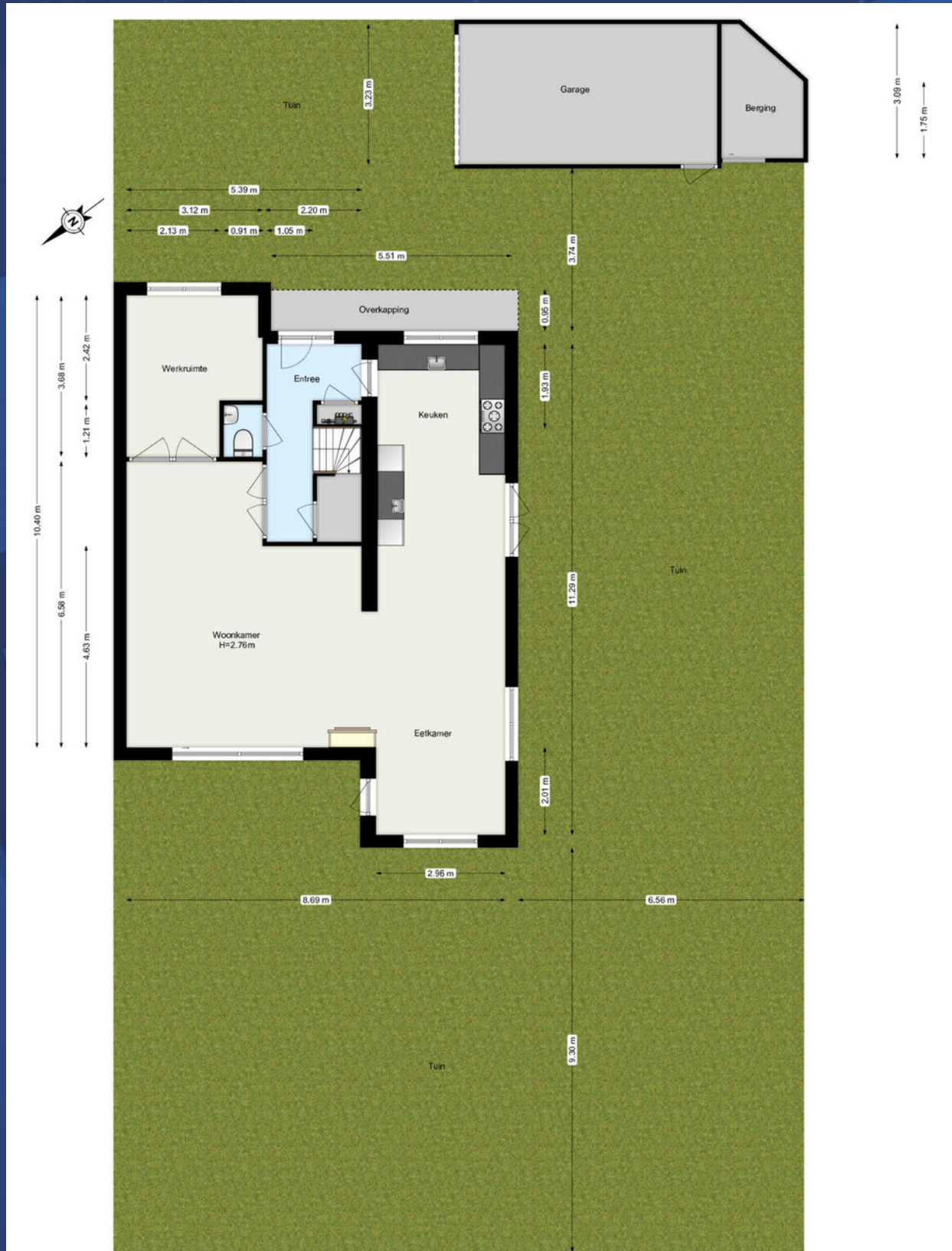




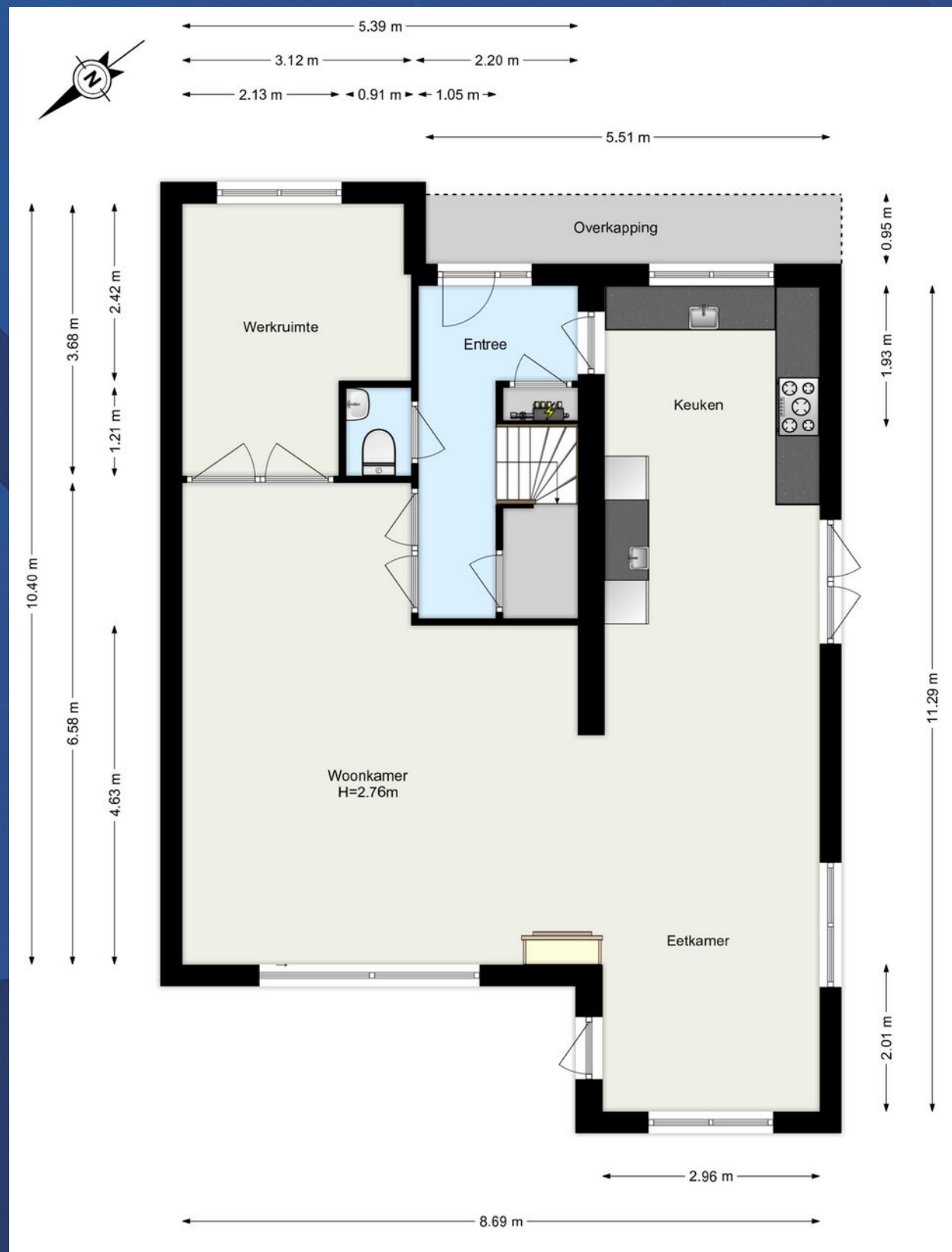




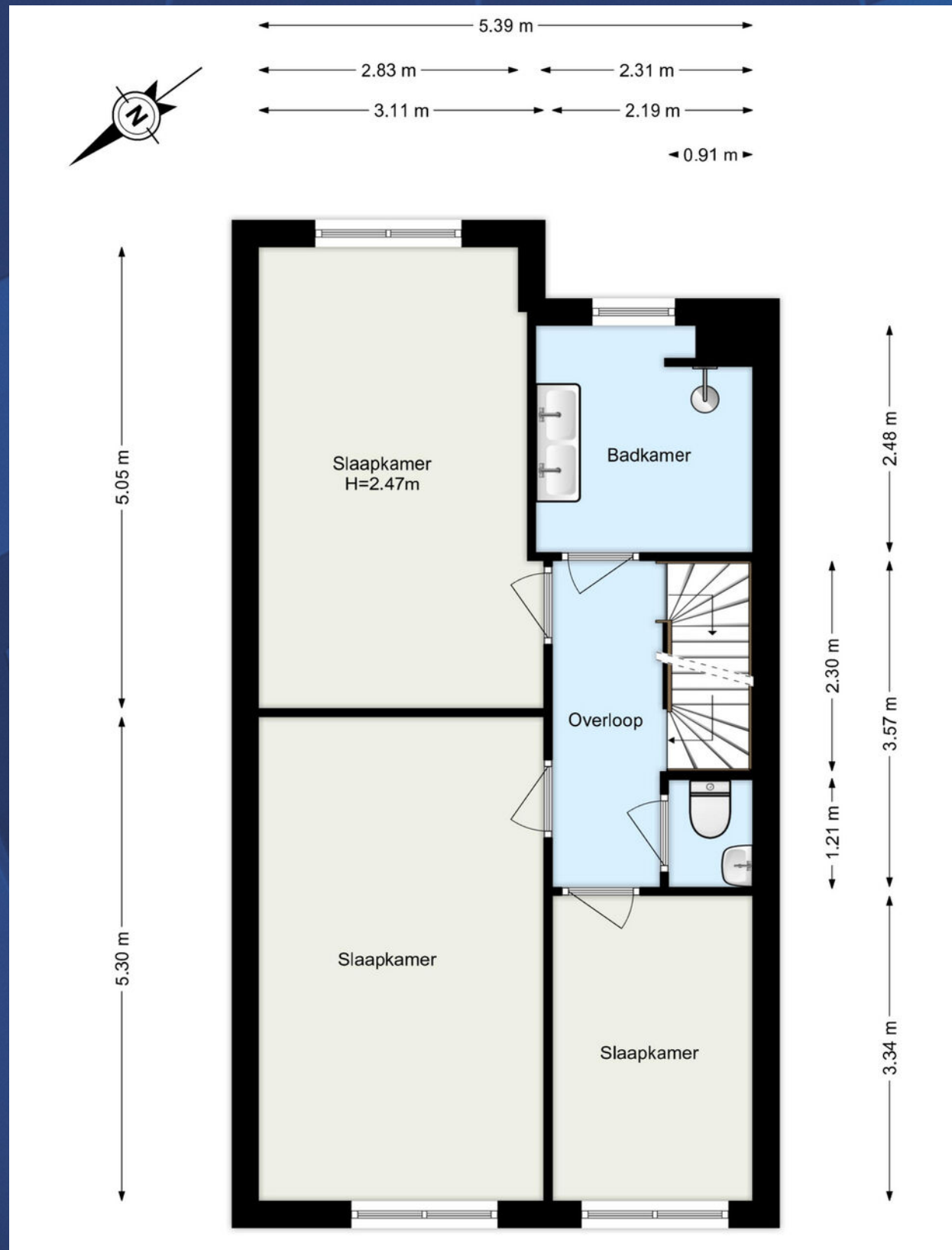
PLATTEGROND



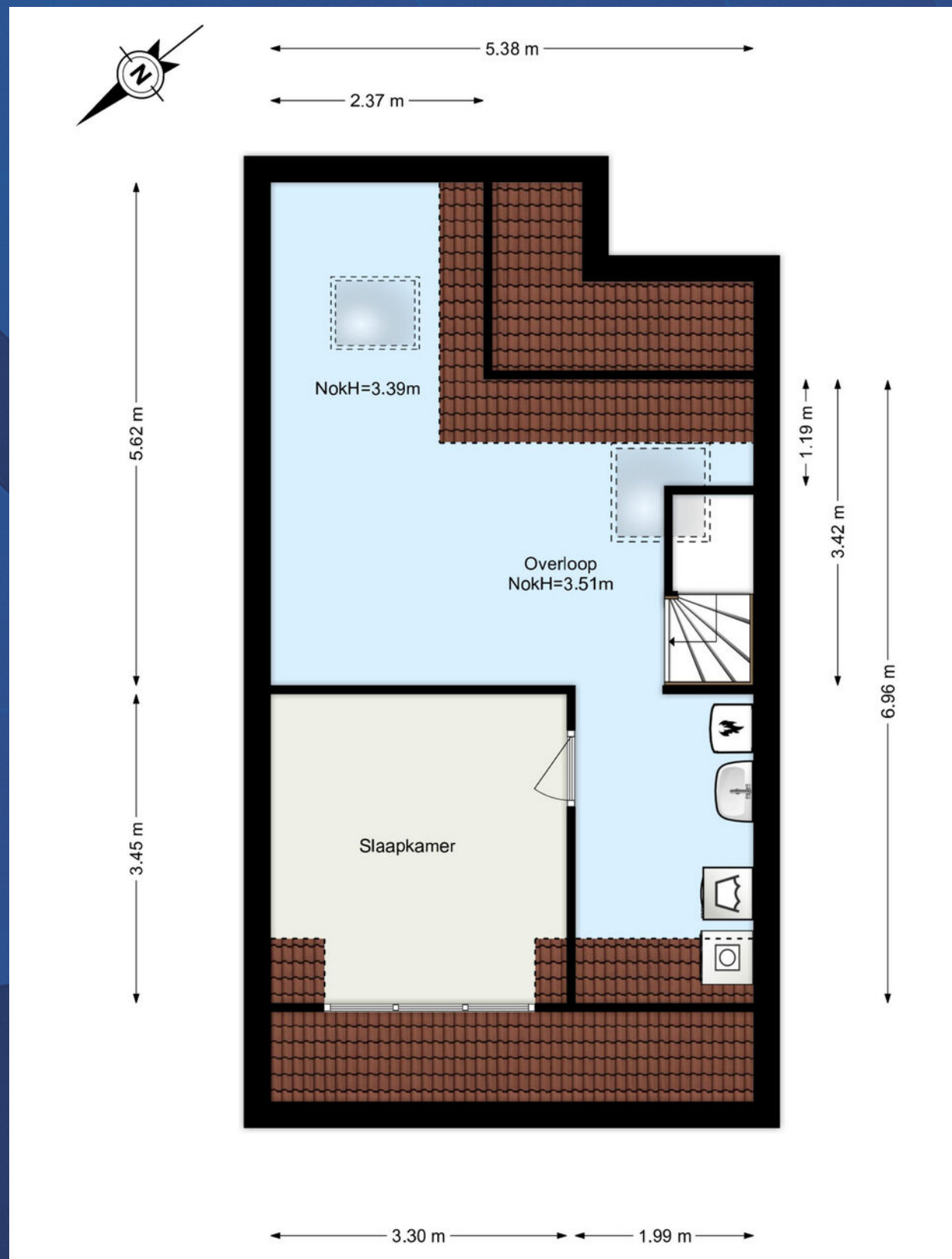
PLATTEGROND



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: Amethysthof 48 te Rhoon

	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/zonneschermb	☐	☐	☐	☒

* 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:

N.v.t.

* Indien blijft achter, welke onderdelen blijven achter:

Thermostaat huiskamer

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.

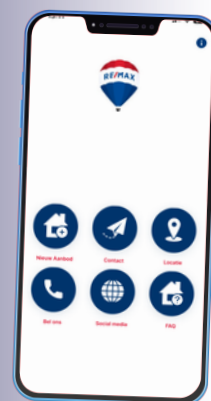
Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



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

