



SLOTSEDIJK 147 RHOON



Vraagprijs € 795.000 k.k.

**Unieke twee-onder-een-kapwoning
op riant perceel van 848 m2**



WELKOM

Slotsedijk- Rhoon

Aan de prachtige Slotsedijk in Rhoon staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning op een indrukwekkend perceel van maar liefst 848 m². Hier woont u in het groen, omringd door rust en vrijheid, terwijl alle voorzieningen van het dorp toch binnen handbereik liggen. De woning is de afgelopen jaren met zorg gerenoveerd en verduurzaamd, waardoor comfort en karakter perfect samenkomen. Bij het binnenkomen valt direct de lichte, ruime doorzon woonkamer op. De houtkachel vormt het warme hart van de ruimte en geeft de kamer een knusse, uitnodigende sfeer. Aansluitend vindt u de open keuken, die in directe verbinding staat met de praktische bijkeuken. De complete badkamer op de begane grond maakt het plaatje helemaal af. Op de eerste verdieping zijn drie prettige slaapkamers aanwezig, ieder met een eigen uitstraling en volop daglicht. Dankzij de kunststof kozijnen met HR++ beglazing en de goede isolatie is de woning energiezuinig en comfortabel. De 4 zonnepanelen dragen bij aan lage energiekosten. Buiten geniet u van een tuin die je zelden tegenkomt: royaal, groen en volledig vrij. Er zijn twee bergingen, een ruime schuur, een charmant tuinhuisje met overkapping en aan de achterzijde kijkt u weg over het uitgestrekte groen. Een plek waar u elke dag het gevoel hebt er écht even tussenuit te zijn. De Slotsedijk zelf is een geliefde dijklocatie met een landelijke uitstraling, ruimte, privacy en mooie vergezichten. Toch woont u hier op korte afstand van voorzieningen, zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Rotterdam en de rest van de Randstad. Kortom: een heerlijke woonplek voor wie droomt van ruimte, sfeer, vrijheid en een woning die met zorg is gemoderniseerd. Een kans die niet vaak voorbij komt.







WOONOPPERVLAKTE

103 m²

INHOUD

417 m³

PERCEELOPPERVLAKE

848 m²

BOUWJAAR

1930

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:

2-onder-1-kapwoning

TUINLIGGING:

Noordwest

ENERGIELABEL:

C

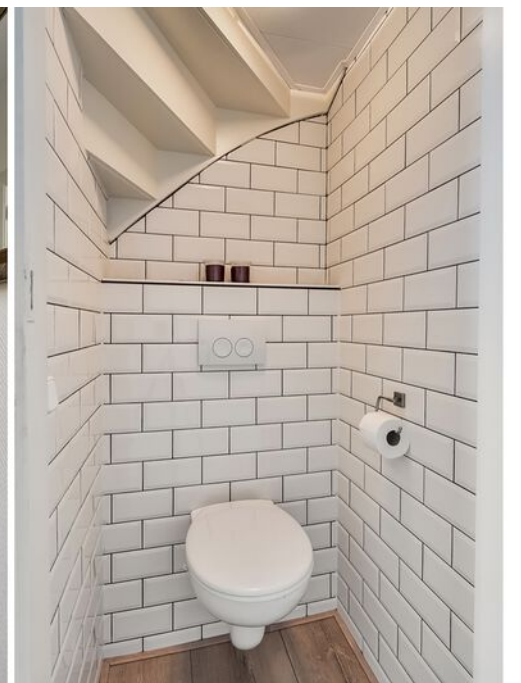
OPLEVERING:

In overleg















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND

Voortuin is voorzien van beplanting en bestrating. Verder beschikt de voortuin over parkeergelegenheid voor verschillende auto's op eigen terrein. Het is mogelijk om het oplaadpunt voor elektrische auto's over te nemen.

Entree, hal met meterkast en trap naar de 1e verdieping, toegang tot keldertje/voorraadkast. Toiletruimte voorzien van een hangend toilet. De toiletruimte is geheel betegeld in een wit/grijs kleurstelling en is afgewerkt met spotje en afzuigstelsel. Middels een schuifdeur heeft u toegang tot de woonkamer.

Sfeervolle lichte doorzon woonkamer (ca. 30 m²) voorzien van laminaatvloer en een sfeervolle houtkachel. De erker creëert niet alleen extra ruimte, maar ook een fijne plek met aangename natuurlijke lichtinval en uitzicht op de rustige straat. Dankzij de royale afmetingen van de woonkamer is er plek voor zowel een zit- als eetgedeelte. Via de woonkamer heeft u toegang tot de keuken.

De halfopen keuken (ca. 5 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een L-opstelling. De keuken is voorzien van een enkele spoelbak, koelkast, 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron en een vaatwasser. Het geheel is uitgevoerd in houtkleur en afgewerkt met een kunststof aanrechtblad en laminaatvloer. Via de keuken bereikt u de bijkeuken.

Bijkeuken (ca. 4 m²) met de wasmachine- en drogeraansluiting. De twee dakramen bieden voldoende natuurlijke lichtinval. De bijkeuken is verder voorzien van tegelvloer en wandtegels. De badkamer is via een schuifdeur bereikbaar. Via de bijkeuken heeft u toegang tot de achtertuin.

Moderne badkamer (ca. 6 m²) met sanitaire voorzieningen zoals een bubbelbad, een wastafel met wastafelmeubel, spiegel, verlichting, douchecabine met douche en designradiator. De badkamer is geheel betegeld en afgewerkt met houtlook tegelvloer. Het grote dakraam zorgt voor voldoende natuurlijk daglicht in de badkamer.

De royale tuin is gelegen op het noordwesten en is fraai aangelegd met terrassen en sierbeplanting. Verder is de tuin voorzien van grasveld, twee bergingen met elektra, een houten schuur en een tuinhuisje met overkapping en een gezellig terras.

Berging 1 (ca. 7 m²) voorzien van elektra en stopcontacten.

Berging 2 (ca. 4 m²) voorzien van elektra en stopcontacten.

Houten schuur (ca. 13 m²) voorzien van elektra en stopcontacten.

Tuinhuis (ca. 10 m²) voorzien van elektra en stopcontacten.

Overkapping (ca. 15 m²) voorzien van elektra, stopcontacten en een elektrische terrasverwarming.

EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop met een vaste bergkast met stelplaats voor de HR C.V. combiketel (Remeha 2015). Dankzij de dakkapel aan de voorzijde van de woning biedt de overloop voldoende natuurlijke lichtinval. Toegang tot alle vertrekken. Via de overloop is de bergvloering bereikbaar.

Slaapkamer 1 (ca. 14 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een deel van de dakkapel aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 12 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een deel van de dakkapel aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 8 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een deel van de dakkapel aan de achterzijde van de woning.

De slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloer en schuifdeuren.



DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1930
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	C
---------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	848 m ²
Inpandige bergruimte	5 m ²
Externe bergruimte	33 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Inhoud	417 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 518.000,00
OZB (eigenaar)	€ 529,00
Waterschapslasten	€ 613,83
Afvalstoffenheffing/riool	€ 334,08 / € 302,76
Energie-/ waternota p.m.	€ 180,00 / € 22,00

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- De woning is gelegen op een perceel van maar liefst 848 m2 eigen grond;
- Goed geïsoleerde woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- 4 zonnepanelen bouwjaar 2024;
- Verwarming en warmwater middels Cv ketel Remeha 2015;
- De tweede verdieping beschikt over een grote dakkapel aan de voor- en achterzijde van de woning;
- Energie label C geldt tot 13-08-2035;
- Doorzon woonkamer met een sfeervolle houtkachel en een erker aan de voorkant;
- De erker creëert niet alleen extra ruimte, maar ook een fijne plek met veel lichtinval;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor verschillende auto's;
- Het is mogelijk om het oplaadpunt voor elektrische auto's over te nemen;
- De tuin is op het noordwesten georiënteerd met verschillende mogelijkheden van zon/schaduw;
- Ruime schuur voorzien van elektra;
- Gezellig tuinhuis met overkapping en terras;
- Schilderwerk voor het laatst in 2025 uitgevoerd;
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing.

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.









Architectural site plan of a residential property. The plan shows a large green lawn area, a paved patio area, and a swimming pool. The house has a yellow exterior and a black roof. The layout includes a kitchen, living area, dining area, and bedrooms. The site plan also shows the location of the swimming pool, a hot tub, and a pergola. The plan is oriented with North at the top. Dimensions are provided for the overall site and various areas.

PLATTEGROND



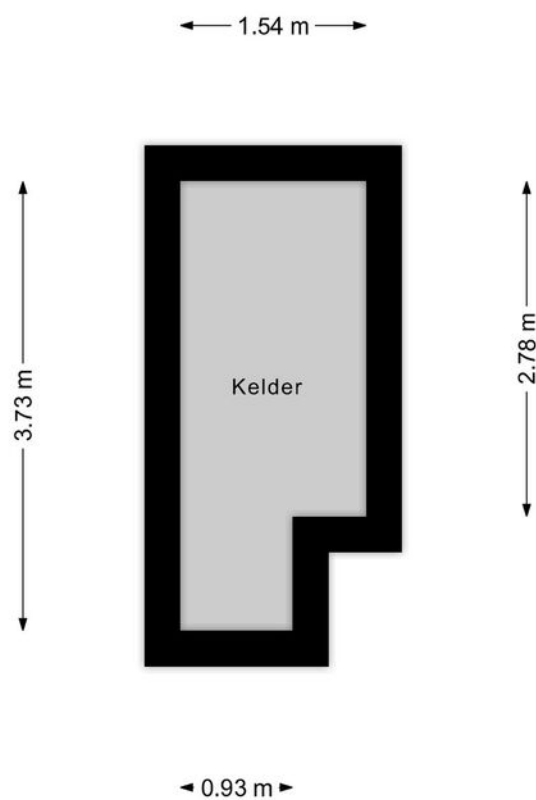
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



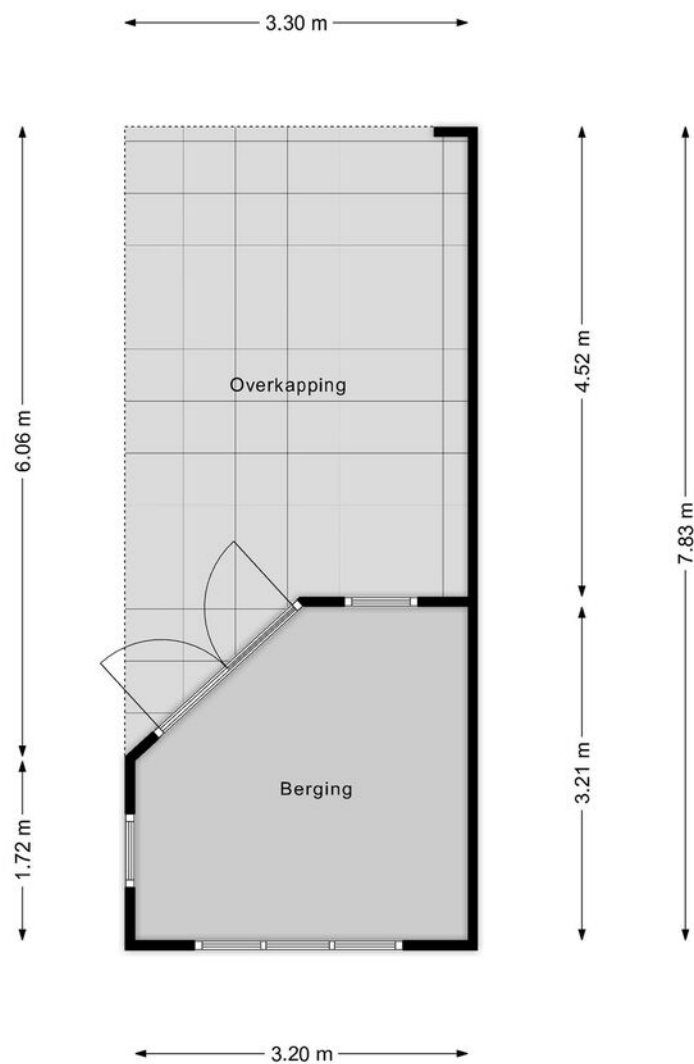
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



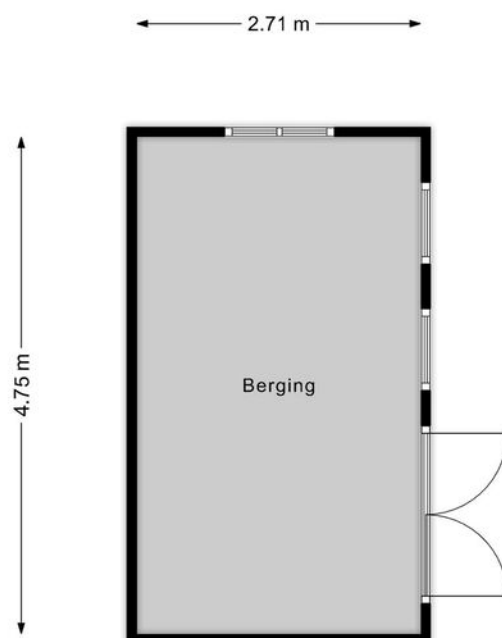
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



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

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 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

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



Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janheinschilderman@remax.nl

www.janheinschilderman.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

