



DE SMIDSE 38 RHOON



Vraagprijs € 515.000 k.k.

**FRAAIE TUSSENEENGEZINSWONING
3 SLAAPKAMERS
CENTRALE LIGGING IN RHOON PORTLAND**

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, there are several rows of brick houses with dark roofs. A river flows through the middle ground, with a bridge visible in the distance. The background shows green fields and more houses under a clear blue sky.

WELKOM

RHOON-PORTLAND

Deze fraai afgewerkte en uitstekend onderhouden tusseneengezinswoning is een ideale thuisbasis voor gezinnen, starters of iedereen die op zoek is naar comfort, sfeer en moderne voorzieningen. Deze woning combineert een sfeervolle afwerking met een praktische indeling, een heerlijke tuin en een fijne ligging in een rustige en groene buurt. Vanaf het moment dat u binnenstapt, voelt u de zorg en aandacht waarmee het huis is ingericht en onderhouden.

De locatie is een absolute plus. In de directe nabijheid vindt u basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkelcentrum Het Hof van Portland voor al uw dagelijkse boodschappen. Voor liefhebbers van natuur ligt de polder op slechts enkele minuten wandelen, met aansluitende wandel- en fietsroutes richting de Rhoonse en Carnisse Grienden. Een heerlijke plek voor ontspanning, een koffiestop bij restaurant Abel of een ronde over de golfbaan in Rhoon. Ook de Oude Maas is binnen handbereik. Kortom: hier woont u rustig, groen én centraal.







WOONOPPERVLAKTE

124 m²

INHOUD

428 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

154 m²

BOUWJAAR

2006

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
noordwest

ENERGIELABEL:
A+

OPLEVERING:
in overleg, medio april

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de nette entree bereikt u de hal met de toiletruimte, voorzien van een duobloktoilet en fonteintje, volledig betegeld in een lichte kleurstelling.

Aansluitend betreedt u de woonkamer via een stijlvolle zwarte glazen paneeldeur. De gehele begane grond is voorzien van een sfeervolle laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds, wat zorgt voor een moderne en frisse uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken (Tielemans Keukens, 2019), uitgevoerd in een lichte tint met een donker natuurstenen werkblad. De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige Siemens apparatuur: koel-/vriescombinatie, oven, magnetron, Quooker, klimaatkast en een 5-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging in de schouw. Inbouwspots in het plafond maken het geheel af.

De tuingerichte woonkamer biedt een aangename leefruimte met toegang tot de achtertuin, die op het noordwesten is gelegen. De tuin is sfeervol aangelegd met sierbestrating, diverse groene borders en meerdere terrassen voor een fijne zitplek op elk moment van de dag. Achterin staat een stenen berging en aan de woning bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping bereikt u via een trap met stijlvolle laminaat trapbekleding. Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 (achterzijde) beschikt over een grote kastenwand, een laminaatvloer en airconditioning. Deze royale kamer biedt tevens de mogelijkheid om te worden gesplitst in twee slaapkamers.

Slaapkamer 2 (voorzijde) is eveneens voorzien van een nette laminaatvloer.

De badkamer is in 2023 gedeeltelijk vernieuwd en is uitgerust met een moderne inloofdouchecabine, een nieuw dubbel wastafelmeubel met spiegel en een tweede duobloktoilet. De lichte betegeling zorgt voor een frisse en tijdloze uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING:

De open zolderverdieping is een veelzijdige ruimte met laminaatvloer en airconditioning. Hier zijn eenvoudig één of twee extra slaapkamers te realiseren. Daarnaast vindt u er de wasmachine- en drogeraansluiting, de opstelling van de CV-ketel, mechanische ventilatie en de omvormer van de 12 zonnepanelen (geplaatst in 2023).

Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor werk-, hobby- of slaapruidtes.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2006
Oplevering en aanvaarding	in overleg, medio april

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	A+
---------------	----

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	154 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	428 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 461,-
OZB (eigenaar)	€ 471,-
Waterschapslasten	€ 592,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 867,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 175,- / € 27,-

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Fraai afgewerkte en instapklare tusseneengezinswoning
- Luxe keuken (Tielemans Keukens, 2019) met Siemens apparatuur
- Oplaadpunt aan de voorzijde van de woning (22 kW)
- Moderne badkamer, gedeeltelijk vernieuwd in 2023
- Drie slaapkamers, met mogelijke uitbreiding naar vijf
- Airconditioning op elke woonlaag
- Sfeervolle achtertuin op het noordwesten met meerdere terrassen
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm achterzijde
- 12 zonnepanelen (2023) voor energiezuinig wonen
- Beide trappen voorzien van laminaat trapbekleding
- Rustige, groene ligging nabij winkels, scholen, polder, grienden en recreatie

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. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.



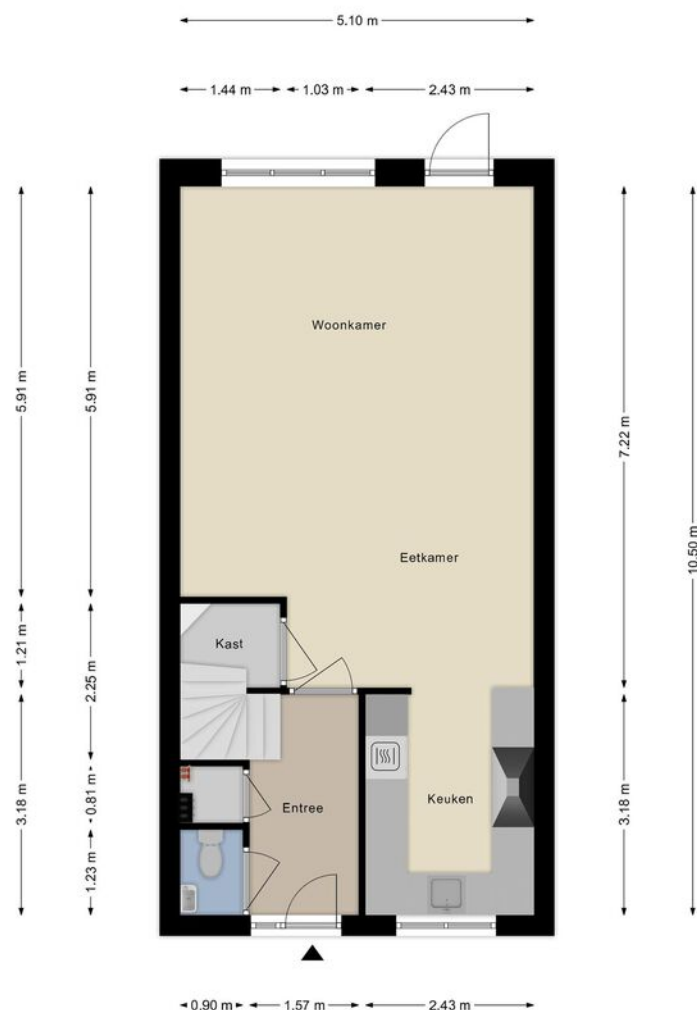


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Bas Michiel www.basnichiel.nl

PLATTEGROND



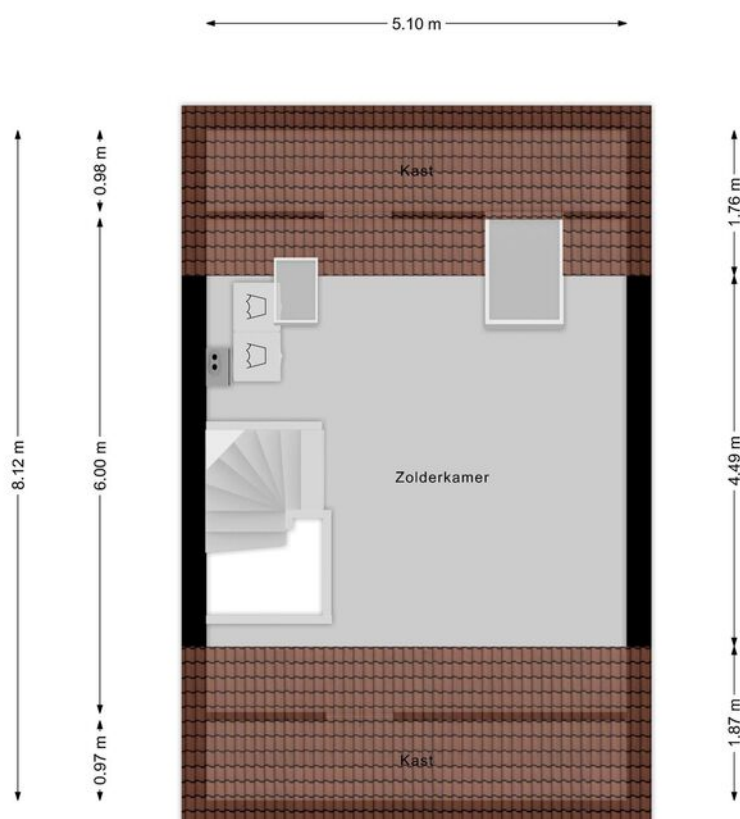
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



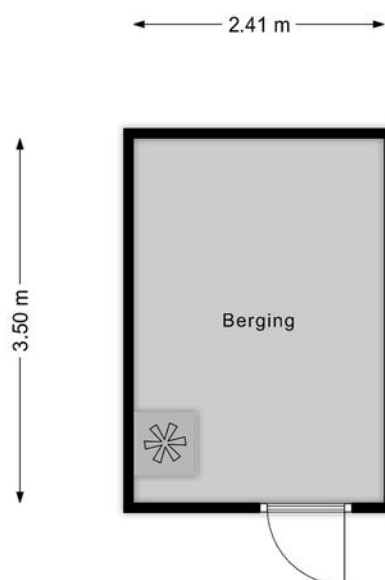
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

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 gedeponereerd 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 bouw-technische 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



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

