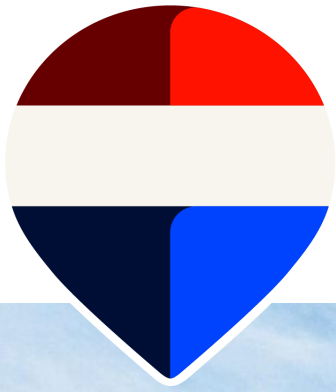




DOELWIJCK 44 RHOON



Vraagprijs € 750.000 k.k.

**Royale twee-onder-een-kapwoning
met inbandige garage, energielabel A
en 12 zonnepanelen gelegen op
het mooie eiland Paarlemoer in Rhoon.**





WELKOM

Rhoon-Portland

Wonen op een unieke plek? Deze royale en goed geïsoleerde twee-onder-een-kapwoning ligt op het mooie Paarlemoer in de populaire wijk Portland. Een bijzonder fraaie locatie aan het water, met vrij uitzicht en direct naast een speelveld en speeltuin – ideaal voor gezinnen. De woning is degelijk gebouwd door A. van Erk en kenmerkt zich door een klassieke architectuurstijl, hoogwaardige afwerking en een ankerloze spouwmuur, wat bijdraagt aan een uitstekende isolatie en comfortabel woonklimaat. Bovendien is deze woning ruimer dan veel andere woningen in de straat, zowel qua perceel als met een extra ruime garage. Binnen treft u een royale en lichte woonkamer met een sfeervolle erker, perfect als gezellige zithoek. De ruime woonkeuken is voorzien van een modern keukenblok met inbouwapparatuur en staat in directe verbinding met de achtertuin via een grote schuifpui. Ideaal voor lange zomeravonden en een fijne binnen-buitenbeleving. Daarnaast beschikt de woning over moderne sanitaire voorzieningen, drie ruime slaapkamers en een royale zolderverdieping met aparte technische-/wasruimte. Dankzij de reeds geplaatste grote dakramen biedt deze verdieping bovendien uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van extra kamers. Met een geïsoleerde inpandige garage, parkeergelegenheid op eigen terrein én een oplaadpunt voor een elektrische auto is het wooncomfort compleet. De ligging is bijzonder gunstig. Vrijwel alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waaronder sportverenigingen, winkels, scholen, kinderopvang en diverse speelgelegenheden. Voor ontspanning en natuur ligt het prachtige Rhoonse Grienden vlakbij. Een geliefd gebied voor wandelen, fietsen en recreatie. Kortom: ruimte, comfort en een toplocatie. Deze woning heeft het allemaal.





WOONOPPERVLAKTE

161 m²

INHOUD

526 m³

PERCEELOPPERVLAKE

257 m²

BOUWJAAR

2002

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:

Hoekwoning

TUINLIGGING:

Noordwest

ENERGIELABEL:

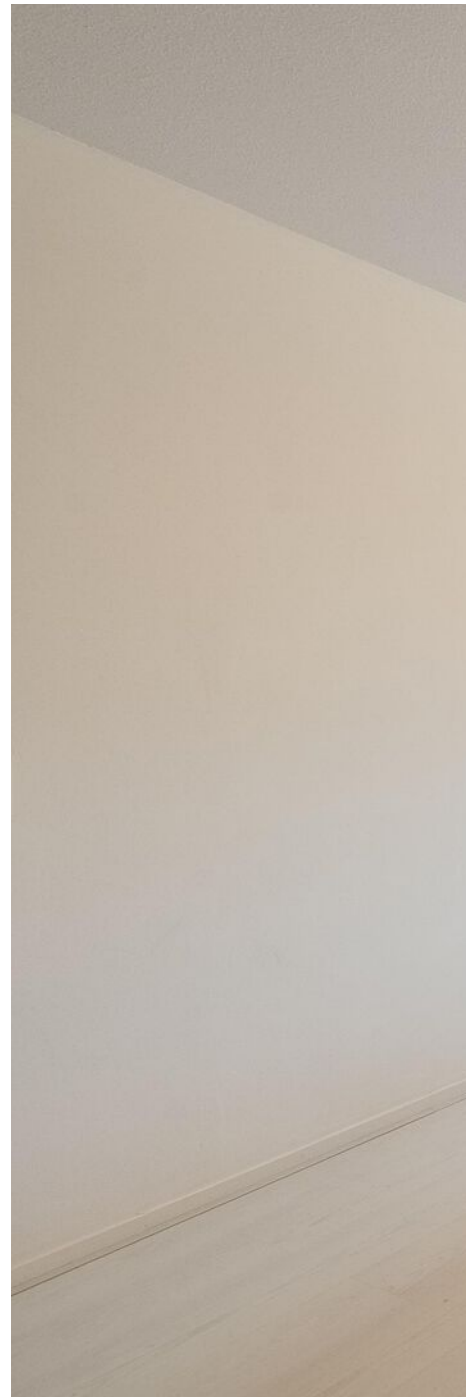
A

OPLEVERING:

In overleg



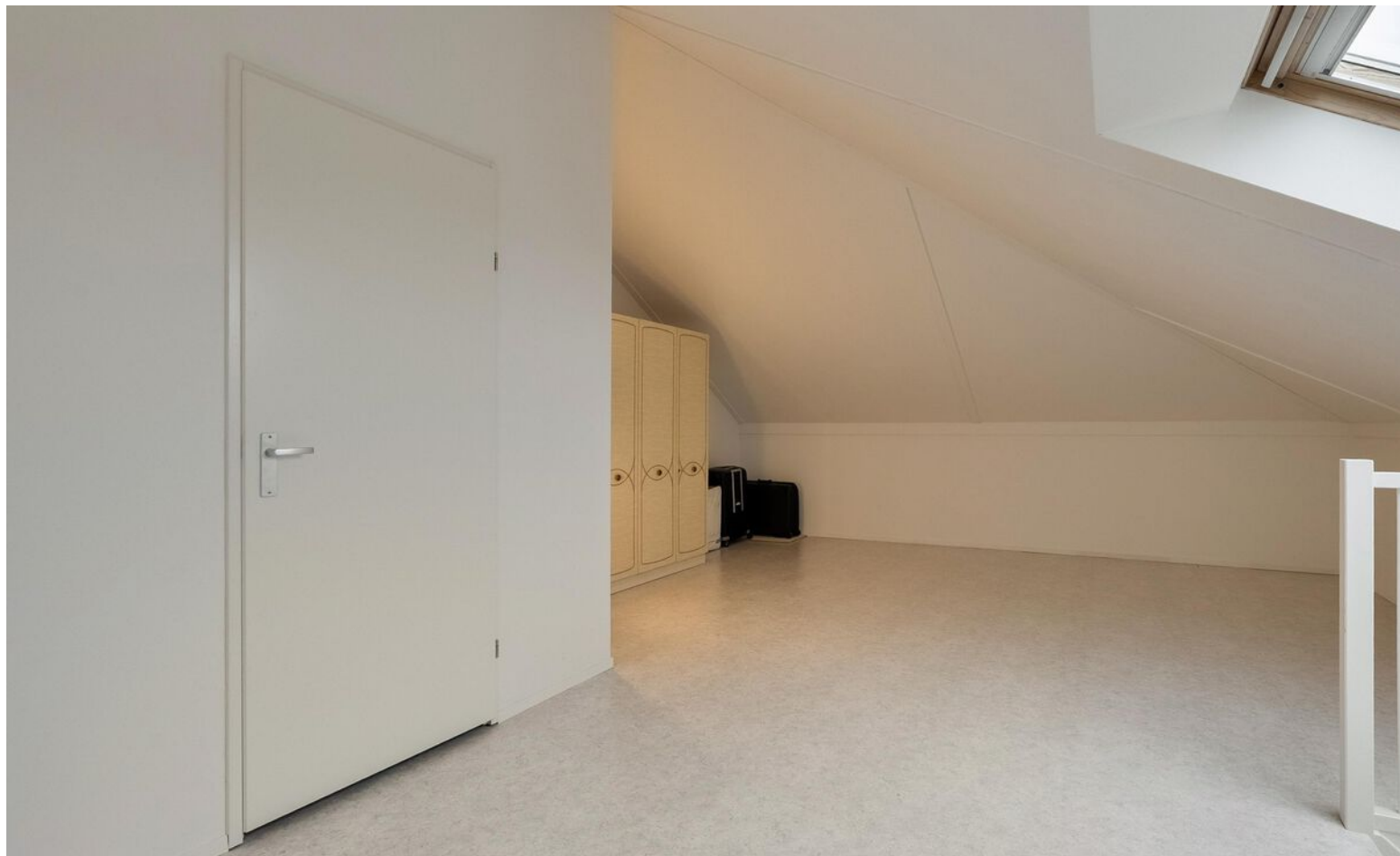














OMSCHRIJVING

BEGANE GROND

De ruime voortuin is gelegen op het zuidoosten en is fraai aangelegd met sierbestrating, sierbeplanting en een handige buitenkraan. De oprit beschikt over een oplaadpaal voor elektrische auto en biedt verder parkeergelegenheid voor twee auto's.

Overdekte entree met verlichting, ruime hal met meterkast, trap naar de 1e verdieping, toiletruimte voorzien van een duoblok en fonteintje. De toiletruimte is geheel betegeld in een beige kleurstelling. Via de hal heeft u toegang tot de inpandige garage.

De inpandige garage is geïsoleerd en is verder voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur met afstandsbediening, een stortbak met koudwaterkraan en stopcontacten. Middels een loopdeur is de achtertuin via de garage bereikbaar.

De royale, lichte woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze degelijke woning is gebouwd met klassieke stijl kenmerken zoals een sfeervolle erker met grote glazen ramen. Door de erker biedt de woonkamer een mooie lichtinval die van verschillende zijden binnenvalt en de kamer ruimer en eleganter maakt. De erker nodigt uit tot een knusse zithoek/leeshoek. De woonkamer is verder afgewerkt met tegelvloer met vloerverwarming wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en meer vrijheid in uw inrichting.

De tuingerichte keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals koelkast, vrieskast, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, magnetron, close-in boiler en een vaatwasser. Verder is de keuken voorzien van anderhalve spoelbak. Het geheel is uitgevoerd in lichte kleuren en afgewerkt met een kunststof aanrechtblad, wandtegels, sfeerverlichting en tegelvloer met vloerverwarming. Middels de schuifpui heeft u toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. De tuin beschikt over bestrating, beplanting en een buitenkraan.

1e VERDIEPING

Ruime overloop met trap naar de 2e verdieping, een bergkast en toegang tot alle vertrekken. De overloop is afgewerkt met laminaatvloer.

Slaapkamer 1 (ca. 18 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

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

Slaapkamer 3 (ca. 9 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

De slaapkamers op deze verdieping zijn afgewerkt met een duurzame laminaatvloer en de wanden zijn glad gestuct.

De badkamer (ca. 7 m²) beschikt over sanitaire voorzieningen zoals een wastafel met wandmeubel, spiegel met spiegelkast en verlichting, ligbad, een duoblok toilet, douchecabine en designradiator. De badkamer is geheel betegeld en afgewerkt met vloerverwarming.

2e VERDIEPING

Royale zolderverdieping met aparte technische-/wasruimte en twee grote Velux dakramen met verduisterend gordijn. Dankzij de reeds geplaatste grote dakramen biedt deze verdieping bovendien uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van extra kamers. De zolder is verder verwarmd en afgewerkt met vinylvloer.

Technische-/wasruimte (ca. m²) met opstelling voor de HR C.V. combiketel (Bosch 2012), afzuigstelsel en wasmachine- en drogeraansluiting.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2002
Oplevering en aanvaarding	In overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	161 m ²
Perceeloppervlakte	257 m ²
Inpandige bergruimte	31 m ²
Externe bergruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Inhoud	526 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

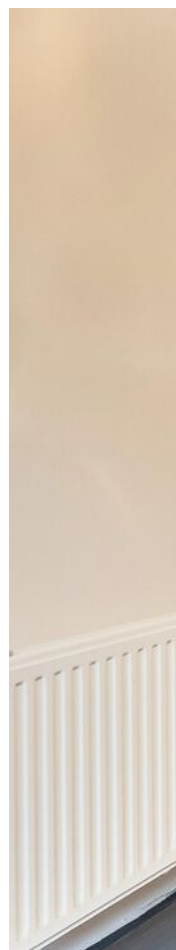
WOZ-waarde	€ 737.000,00
OZB (eigenaar)	€ 706,00
Waterschapslasten	€ 574,37
Afvalstoffenheffing/riool	€ 350,64/ € 231,84
Energie-/ waternota p.m.	€ 50,00 / € 15,00

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Goed onderhouden en goed geïsoleerde woning voorzien van energielabel A klasse;
- Gelegen op een perceel van 257 m² eigen grond;
- Deze woning is ruimer dan veel andere woningen in de straat, zowel qua perceel als met een extra ruime garage;
- De woning is gebouwd door A. van Erk met klassieke stijl kenmerken en ankerloze spouwmuur;
- Verwarming en warm water middels Cv ketel Bosch 2012;
- 12 zonnepanelen;
- Begane grond is voorzien van tegelvloer met vloerverwarming;
- Complete badkamer met vloerverwarming;
- Oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's en oplaadpaal voor een elektrische auto;
- Royale woonkamer voorzien van een sfeervolle erker;
- Volledig geïsoleerde garage voorzien van elektrisch bedienbare garagedeur met afstandsbediening;
- Alarmsysteem is eigendom; abonnement los af te sluiten;

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.







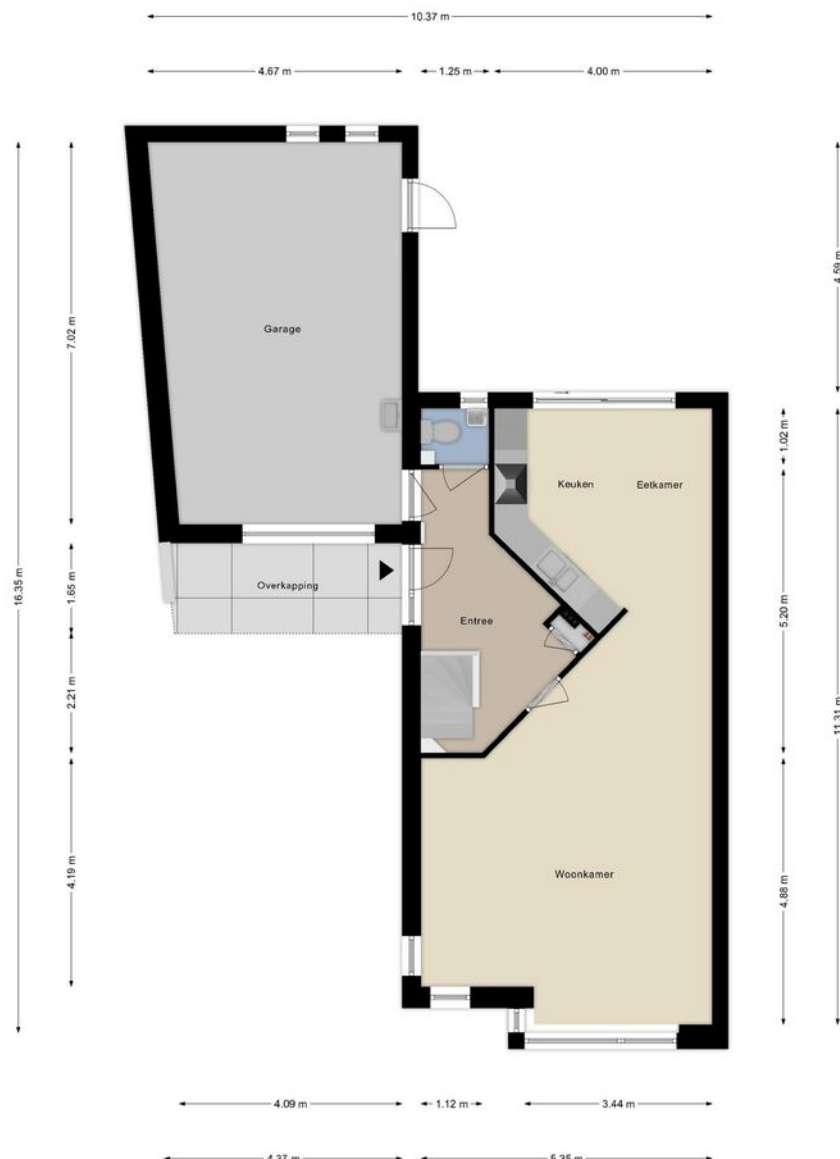


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



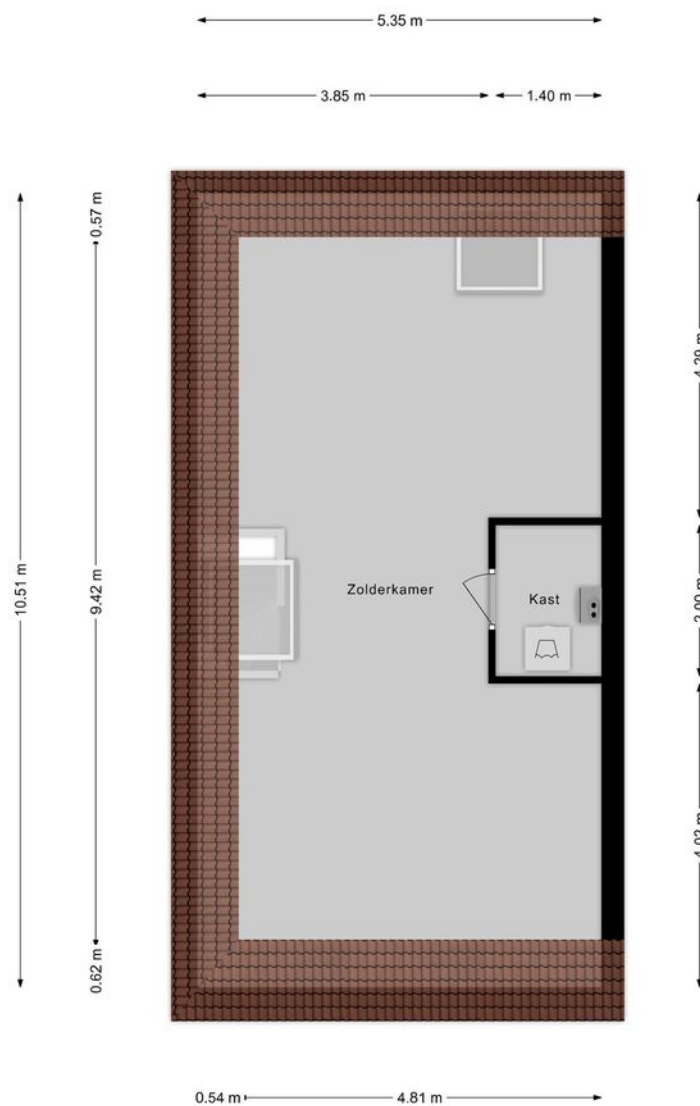
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: jhs



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 Rhoon
Sectie B
Perceel 1854

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

WONEN IN PORTLAND

Portland is een woonkern van het dorp Rhoon in de gemeente Albrandswaard, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De naam van de wijk is afkomstig van de naam van de polder waarin deze is gebouwd. Op zijn beurt is deze polder, na de inpoldering aan het einde van de 17de eeuw, vernoemd naar de hoogste titel die Hans Willem Bentinck, heer van Rhoon bezat – graaf van Portland- die hem door koning Willem III was verleend.

In deze waterrijke wijk zijn zes wooneilanden aangelegd die de namen dragen van edelstenen: Amber, Kwarts, Paarlemoer, Onyx, Diamant en Parels. Mede door de zeer fraaie natuur is Portland wellicht een van de mooist denkbare woonlocaties. Er is ook ruimte gemaakt voor winkels en een wijkpark.

Sinds 2000 is Portland onderdeel van gemeente Albrandswaard en samen met Carnisselande van Barendrecht onderdeel van de Vinex-locatie Midden-IJsselmonde. Portland is goed bereikbaar via de Rijkswegen A15 en A29 en via goede openbaar vervoer voorzieningen (bus en tram). De wijk Portland bevindt zich aan de zuidzijde van Rotterdam en ligt tussen de Oude Maas en Nieuwe Maas. Het poldergebied Portland ligt op ca. 10 minuten van Rotterdam.



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.

WAARBORGsom/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 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 REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX 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



REMAX
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?

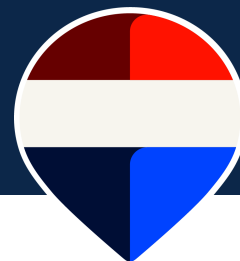
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

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.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX 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? REMAX 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!

REMAX

MAKELAARSGROEP

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

www.remax-mg.nl

