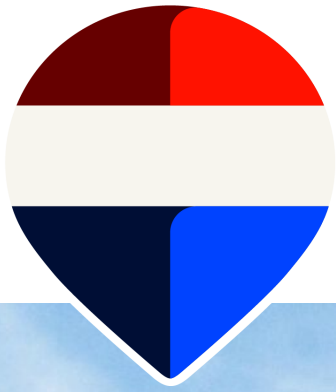




ZILVERGLOED 13

RHOON



Vraagprijs € 829.000 k.k.

**PRACHTIGE HOEKWONING
AANGEBOUWDE GARAGE
5 SLAAPKAMERS
SFEERVOLLE EN ZONNIGE ACHTERTUIN**





WELKOM RHOON-PORTLAND

Ruimte, comfort en een verrassend complete afwerking komen samen in deze riantte hoekwoning met garage en maar liefst 174 m² woonoppervlakte. Een huis waar het dagelijkse leven moeiteloos samenkomt: uitgebreid koken, gezellig tafelen met vrienden, ontspannen bij de haard of op een zonnige middag genieten in de fraai aangelegde achtertuin. Met vijf slaapkamers, een royale badkamer en zelfs de mogelijkheid voor een tweede badkamer op de tweede verdieping, biedt deze woning alle ruimte voor een gezin dat comfortabel wil wonen met flexibiliteit voor de toekomst.

Daarnaast bestaat ook nog de mogelijkheid om extra kamers te creëren op de 4e woonlaag.

De woning valt direct op door de royale opzet en prettige lichtinval. De ruime woonkamer met gashaard vormt het warme hart van het huis, terwijl de luxe open keuken een droom is voor kookliefhebbers. Denk aan een zondagochtend met verse koffie uit de ingebouwde koffiemachine, een uitgebreid diner uit de hogedruk stoomoven en daarna nog even natafelen terwijl de openslaande deuren naar de tuin openstaan. Binnen en buiten lopen hier naadloos in elkaar over.

Ook buiten is het genieten. De sfeervol aangelegde achtertuin op het westen biedt meerdere terrassen, waardoor er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden is. Met sierbeplanting zoals een palm en een prachtige olijfboom voelt de tuin bijna als een mediterrane buitenkamer. Dankzij het gevelbrede elektrische zonnescherm met zon/wind sensor zit u hier tot in de late uurtjes comfortabel.

De ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk. De woning ligt aan de rand van de populaire wijk Portland, een rustige en kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen dichtbij. Op loopafstand bevinden zich de winkels aan het Hof van Portland, basisscholen en kinderopvang. Voor een wandeling of hardlooprondte ligt de achtergelegen polder praktisch om de hoek, met prachtige routes richting de Rhoonse en Carnisse Grienden. Tegelijkertijd zijn openbaar vervoer en uitvalswegen binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor ook steden als Rotterdam eenvoudig te bereiken zijn.

Kortom: een royale en complete gezinswoning op een fijne locatie, waar ruimte, comfort en een hoog afwerkingsniveau samenkomen.





WOONOPPERVLAKTE

174 m²

INHOUD

809 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

297 m²

BOUWJAAR

2009

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5



TYPE WONING:
hoekwoning

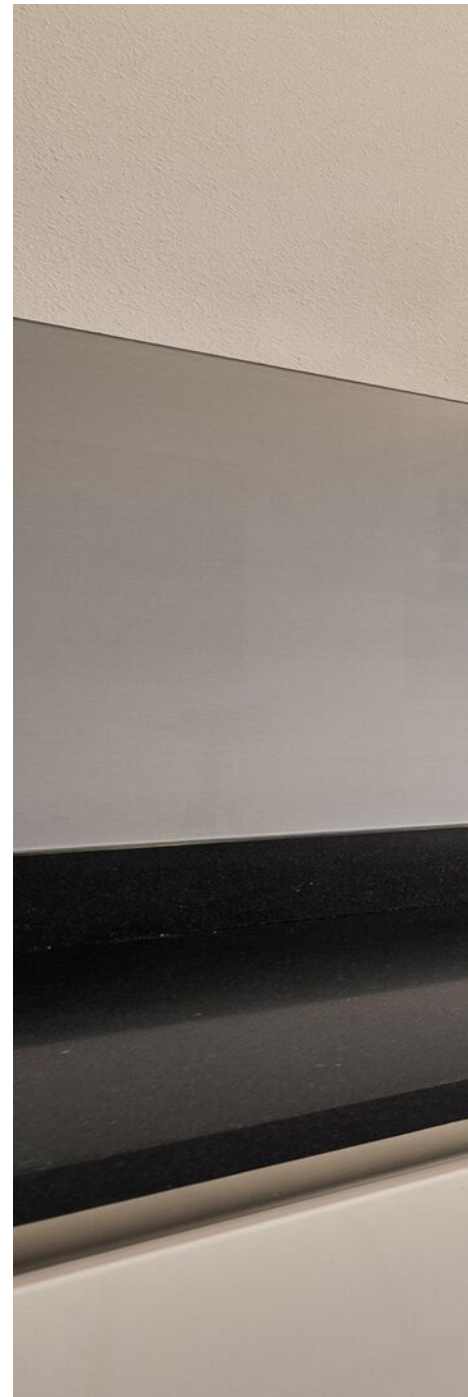
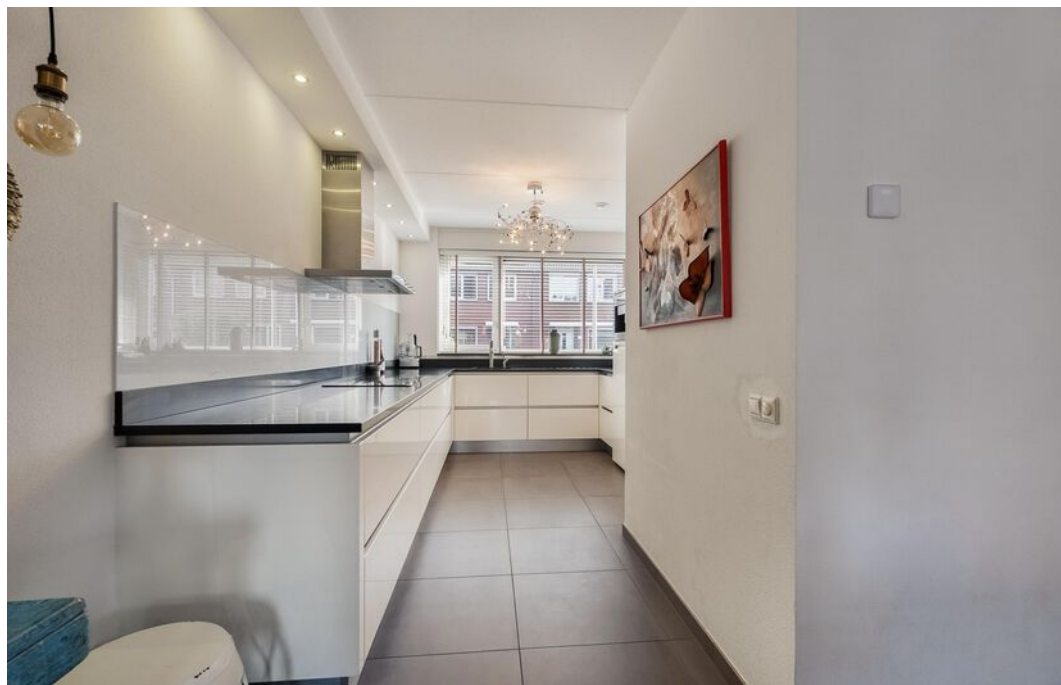
TUINLIGGING:
west

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg

















BEGANE GROND:

De entree bevindt zich in de ruime hal, waar u toegang heeft tot de garage, de meterkast en het toilet. Het toilet is volledig betegeld in een moderne wit/bruine kleurstelling en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.

De inpandige garage beschikt over een elektrische garagedeur en biedt naast parkeergelegenheid ook volop bergruimte, ideaal voor fietsen, sportspullen of gereedschap. De woonkamer is uitgevoerd in een ruime L-vorm en vormt een bijzonder sfeervolle leefruimte. De gashaard zorgt voor warmte en gezelligheid, terwijl de openslaande deuren direct toegang geven tot de achtertuin. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een grote eethoek en een comfortabel zitgedeelte. De vloer is afgewerkt met Mosa plavuizen met vloerverwarming, die tevens als hoofdverwarming dient.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe open Nextline 125 keuken van Tieleman in een praktische U-opstelling. De keuken heeft een stijlvolle uitstraling door de combinatie van wit hoogglans fronten en een donker granieten werkblad. De keuken is uitgerust met een uitgebreid pakket aan Miele inbouwapparatuur, waaronder een koffiemachine, hogedruk stoomoven, combi-oven, vaatwasser op werkhoogte, twee koelkasten, waarvan 1 met vriesvak en een vijfspots inductiekookplaat met RVS afzuigkap. Ook is er een Quooker aanwezig. De vele ladekasten voor volop bergruimte.

De achtertuin ligt op het westen en is fraai en sfeervol aangelegd met meerdere terrassen, kunstgras en vaste plantenbakken met sierbeplanting. De palm en olijfbom geven de tuin een bijzonder karakter. Over de volledige breedte van de woning bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm met zon/ wind sensor en een nieuwe motor. De tuin is voorzien van sfeerverlichting en is tevens bereikbaar via een praktische zijdeur.

EERSTE VERDIEPING:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en een apart toilet bereikbaar.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Deze ruime ouderslaapkamer beschikt over een vaste schuifkastenwand, airconditioning, horren en een laminaatvloer.

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde en is eveneens netjes afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer 3, ook aan de voorzijde, wordt momenteel gebruikt als kantoor en is eveneens voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer is compleet uitgevoerd en geheel betegeld in een wit/zwart/bruine kleurstelling. De ruimte beschikt over een hoekbad, een ruime inloofdouche met Ponsi/Hotbath regendouche met separate handdouche en glazen douchewand en een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast.

Daarnaast is er op deze verdieping een separaat toilet, eveneens uitgevoerd met een hangend toilet en moderne betegeling.

TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers, een wasruimte en een ruime berging bereikbaar.

De wasruimte beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger en hier bevindt zich tevens de cv-opstelling (nov.2023). Daarnaast is er extra werk- en opbergruimte aanwezig.

De berging is ruim van opzet en biedt de mogelijkheid om hier een tweede badkamer te realiseren, wat deze verdieping bijzonder geschikt maakt voor bijvoorbeeld oudere kinderen of logeës.

Slaapkamer 4 ligt aan de achterzijde en is voorzien van een laminaatvloer en airconditioning.

Slaapkamer 5 bevindt zich aan de voorzijde en beschikt eveneens over een laminaatvloer en airconditioning.

Vanaf de overloop is met een vlizotrap een vliering bereikbaar die extra bergruimte biedt.

Mogelijkheid om extra kamers te creëren op de ruime vliering op de 4e “woonlaag”. Meerdere woningen in de wijk hebben hier middels een vaste trap en, in sommige gevallen, een dakkapel al invulling aan gegeven.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	2009
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	174 m ²
Perceeloppervlakte	297 m ²
Inpandige bergruimte	43 m ²
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Inhoud	809 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 622.000,-
OZB (eigenaar)	€ 636,-
Waterschapslasten	€ 654,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 762,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 150,- / € 41,-

BIJZONDERHEDEN

- Riante hoekwoning met 174 m² woonoppervlakte
- Gebouwd met ankerloze spouwmuren
- Inpandige garage met elektrische garagedeur
- Vijf volwaardige slaapkamers
- Mogelijkheid voor tweede badkamer op de tweede verdieping
- Luxe open keuken met uitgebreide Miele inbouwapparatuur
- Woonkamer met gashaard en openslaande deuren naar de tuin
- Vloerverwarming (hoofdverwarming) met Mosa plavuizen op de begane grond
- Airconditioning in de ouderslaapkamer en in beide slaapkamers op de tweede verdieping
- Buitenunit airco is qua vermogen voorbereid voor 4e binnenunit in bijvoorbeeld de woonkamer
- Fraai aangelegde achtertuin op het westen met meerdere terrassen
- 16 zonnepanelen a 325Wp (5.200 kW)
- UTP-aansluitingen op alle verdiepingen
- Rookmelders november 2025

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.













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 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

WONEN IN

PORTLAND CENTRUM

Portland is een fantastische plek om te wonen. Alle denkbare (openbare) voorzieningen zijn in de directe omgeving te vinden en de wijk ligt ook nog eens aan een schitterend natuurgebied. Vooral voor (jonge) gezinnen is het een ideale omgeving om te wonen en om in op te groeien.

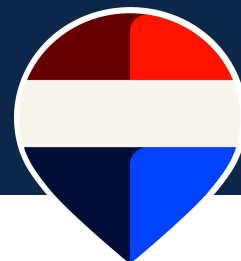
Ongeveer driekwart van deze wijk ligt aan recreatiegebied, parken of groenstroken. Tussen de wijk en rondweg de Rhoonse Baan, ligt nog een grote groenstrook met waterpartijen, een skatebaan en een "stormbaan."

Centraal in de wijk ligt het kleinschalige winkelcentrum "Hof van Portland", ideaal voor de dagelijkse of wekelijkse boodschappen (AH, Kruidvat, bloemist, en een Primera). In het aangrenzende Carnisselande vind je het grote winkelcentrum met meerdere supermarkten, speciaalzaken en grote winkelketens.

Naast het Hof van Portland ligt de schoolcampus met drie basisscholen en twee kinderdagverblijven. Tussen de winkels en de schoolcampus in liggen de huisartsenpraktijk Portland, een apotheek en de bibliotheek. De voetbal- en tennisvereniging Smitshoek vind je ook in de nabije omgeving. Hockeyliefhebbers vinden de verenigingen Tempo en HCB in de directe omgeving. De centrale ligging nabij de belangrijke uitvalswegen van deze wijk is ook ideaal. Via de Rhoonse Baan kun je eenvoudig aansluiten op de A15 en onder de A15 door - via de waterkering - ben je direct in Rotterdam. Over de Portlandse Baan rijdt buslijn 182. Deze busverbinding brengt je naar Winkelcentrum en metrohalte Zuidplein. Metrohalte Slinge ligt op fietsafstand.



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 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

