



OLDENOORD 11 ROTTERDAM



Vraagprijs € 389.500 k.k.

**RUIME TUSSENWONING | 3 SLAAPKAMERS
INLOOPKAST | COMPLETE BADKAMER
DIEPE VOOR- EN ACHTERTUIN
VRIJ GELEGEN AAN DE ACHTERZIJDE**



The background image shows a two-story brick house with a gabled roof and a dormer window. A paved garden area with a brick pattern is visible in the foreground, featuring a small table and chairs. Bare trees are visible in the background against a cloudy sky. A large blue semi-transparent rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

WELKOM

ROTTERDAM-IJSSELMONDE

Stap binnen in deze sfeervolle tussenwoning, ideaal gelegen in de wijk Rotterdam IJsselmonde. Hier woont u in alle rust aan een autovrije straat, met een prachtig vrij uitzicht over een groen park aan de achterzijde. De lichte doorzonwoonkamer biedt een fijne plek om te ontspannen, met een directe verbinding naar de zonnige tuin. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, waar u gezellig kunt koken terwijl u uitkijkt over het groen. De woning is verrassend ruim: op de eerste verdieping vindt u twee royale slaapkamers en een praktische inloopkast, ideaal voor extra opbergruimte. De moderne badkamer biedt alle comfort met een whirlpool, halfronde douchecabine, wastafelmeubel en een tweede hangend toilet. Op de tweede verdieping wacht een ruime zolderkamer met dakkapel, perfect als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Daarnaast heeft deze woning extra praktische voorzieningen. Er zijn twee vrijstaande bergingen en een aparte garage (apart te koop € 40.000,- k.k.) beschikbaar, ideaal als bergruimte maar ook bijvoorbeeld als hobby- of klus ruimte.

De locatie is werkelijk uniek. Op loopafstand vindt u de winkels aan de Kouwenoord en het uitgebreide winkelcentrum Keizerswaard is iets verderop gelegen. Ook openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen zijn dichtbij, waardoor u snel en eenvoudig de stad én daarbuiten bereikt. Of u nu houdt van een wandeling in het park, gemak van voorzieningen of een goede verbinding naar de stad: deze woning biedt het allemaal.





WOONOPPERVLAKTE

118 m²

INHOUD

413 m³

PERCEELOPPERVLAKE

184 m²

BOUWJAAR

1964

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
zuid-oost/noord-west

ENERGIELABEL:
C

OPLEVERING:
in overleg

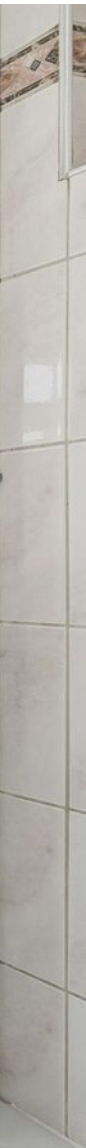
















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Vanuit de ruime en sfeervol aangelegde voortuin komt u binnen in de hal met de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Tevens treft u hier de trapkast met veel bergruimte en de geheel betegelde toiletruimte met een hangend toilet en een fonteintje. Middels de glazen paneeldeur bereikt u de doorzon woonkamer (ca. 29 m²) met aangrenzend de open keuken.

De woonkamer en keuken zijn uitgevoerd met glad gestucte wanden en plavuizen met vloerverwarming (hoofdverwarming).

De keuken (ca. 8 m²) is gelegen aan de tuinzijde en is opgesteld in een U opstelling. De keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur zoals een combi oven, 5 pits gaskookplaat met geïntegreerde afzuigkap in het bovenkastje, een koel-vriescombinatie, vaatwasser en een apothekerskast.

Aan de achterzijde heeft u middels een schuifpui toegang tot de gezellige achtertuin. De tuin is net zoals de voortuin zeer goed onderhouden en met zorg aangelegd. U heeft zowel in de voor- als de achtertuin voldoende ruimte voor het plaatsen van een zitje om heerlijk van buiten te kunnen genieten.

Vanuit de achtertuin heeft u toegang tot het achtergelegen speelveldje. Dit parkachtige plekje zorgt voor een vrij gevoel en is een heerlijke plek voor de kinderen maar ook een plek om fijn te wandelen in de richting van de nabijgelegen winkels.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met toegang tot de slaapkamers, inloopkast en de badkamer

Slaapkamer 1 (ca. 15 m²) gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 11 m²) gelegen aan de voorzijde van de woning.

Inloopkast (ca. 3 m²) gelegen aan de voorzijde van de woning.

De slaapkamers en de inloopkast zijn voorzien van een lichte laminaatvloer.

De badkamer (ca. 7 m²) is ruim van afmeting en zeer compleet uitgevoerd met een halfronde douchecabine, een whirlpool, een wastafelmeubel en een tweede hangend toilet.

TWEEDE VERDIEPING:

Ruime overloop met een kunststof dakkapel aan de voorzijde en veel bergruimte. Op de overloop is tevens een schuifkast gerealiseerd met de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en de opstelling van de CV ketel.

Slaapkamer 3 (ca. 14 m²) gelegen aan de achterzijde en uitgevoerd met een kunststof dakkapel.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1964
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	184 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	29 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	413 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 342.000,-
OZB (eigenaar)	€ 234,-
Waterschapslasten	€ 378,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 724,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 210,- / € 19,-

BEDRAG

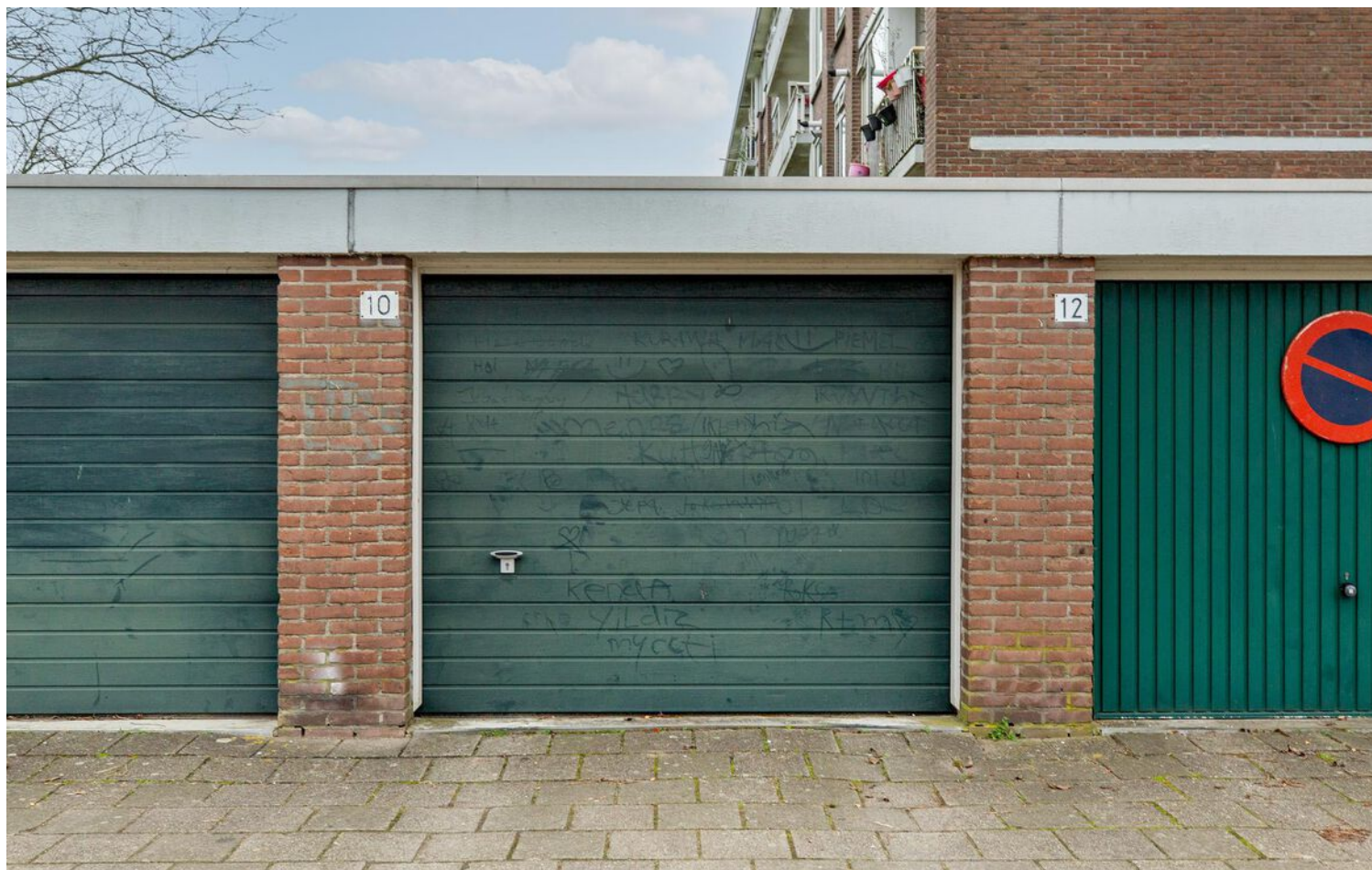
BIJZONDERHEDEN

- Ruime tussen eengezinswoning
- Diepe en fraai aangelegde voortuin gelegen op het zuidoosten
- 3 Slaapkamers en mogelijkheid om een 4e slaapkamer te realiseren
- Vrijstaande garage (apart te koop voor € 40.000,- k.k.) met eigen elektra(meter) en elektrische deur
- 2 Bergingen aanwezig
- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Autovrij aan de voorzijde
- Centrale ligging t.o.v. winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen









PLATTEGROND

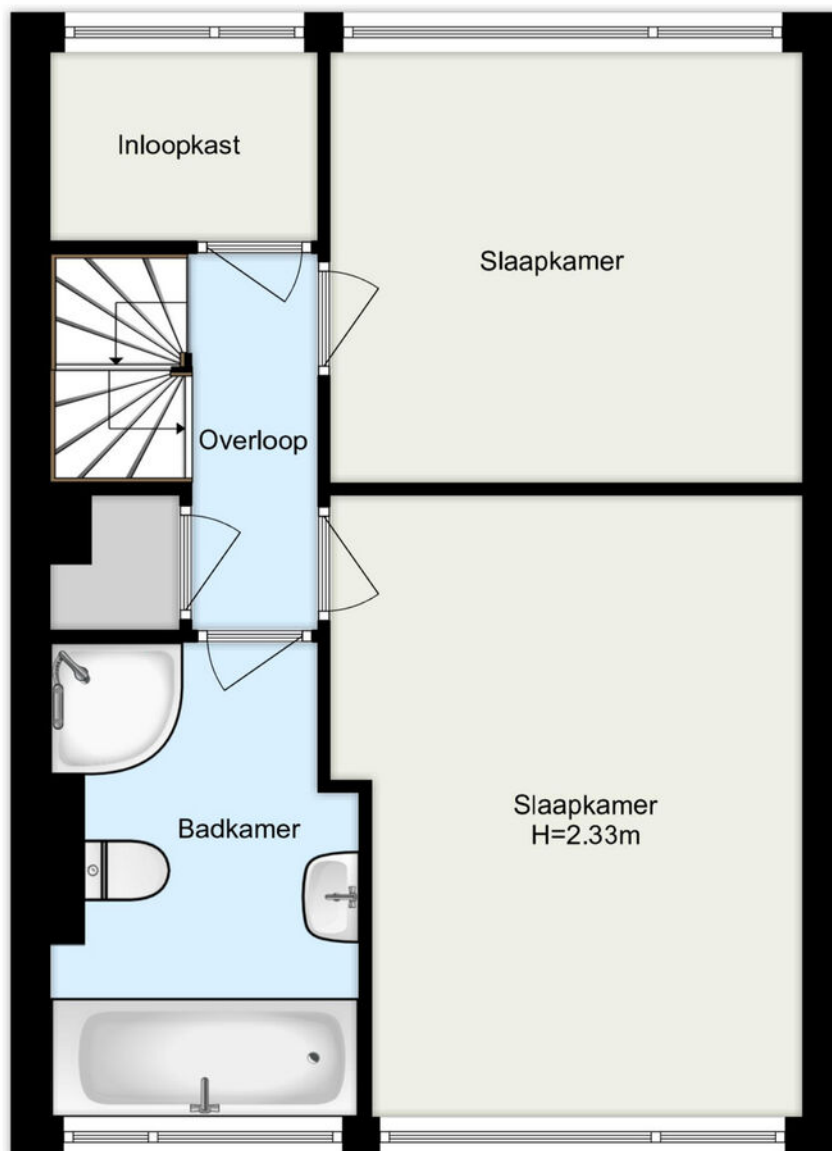
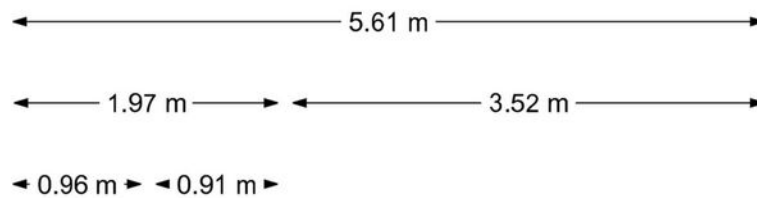


www.framection.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

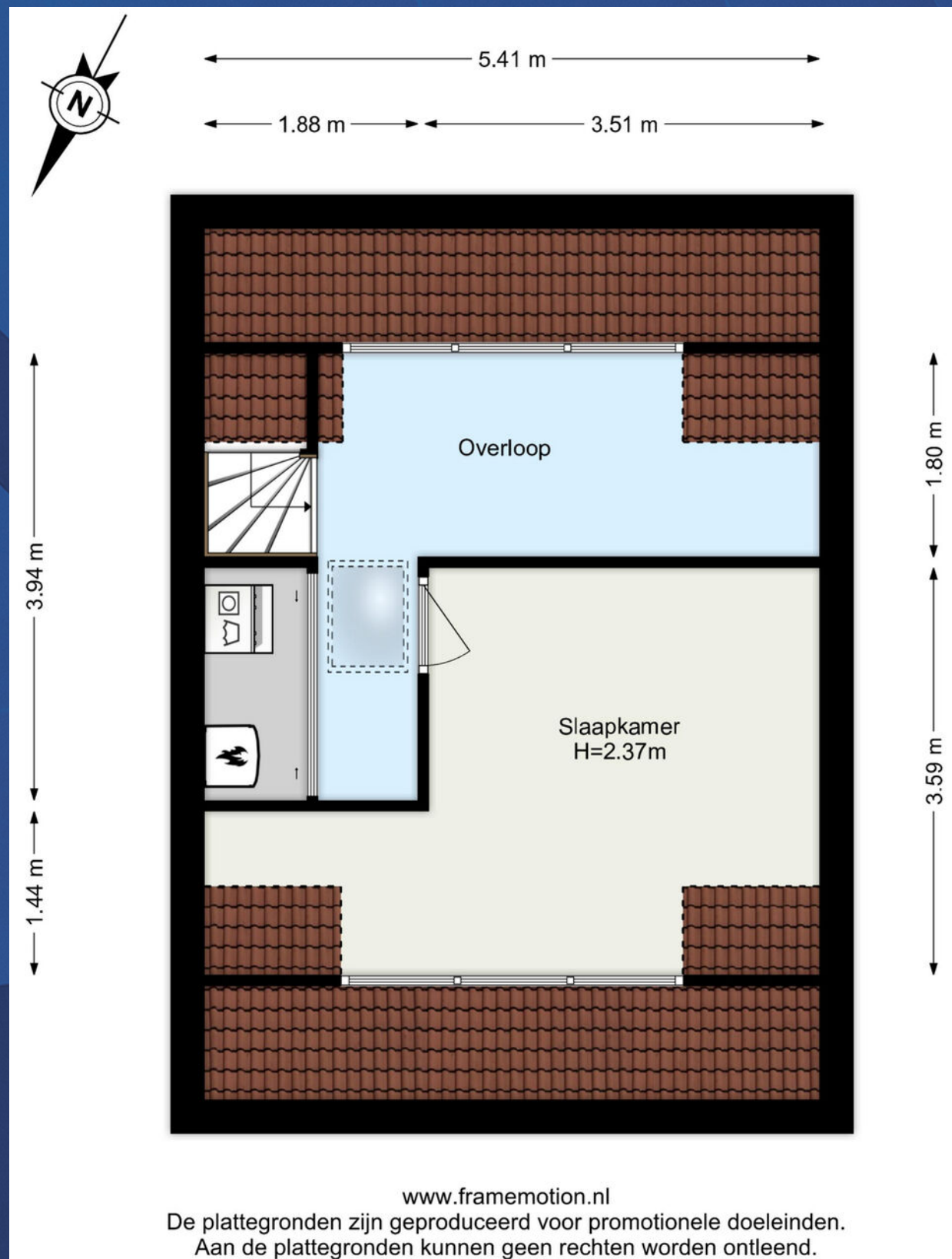
PLATTEGROND



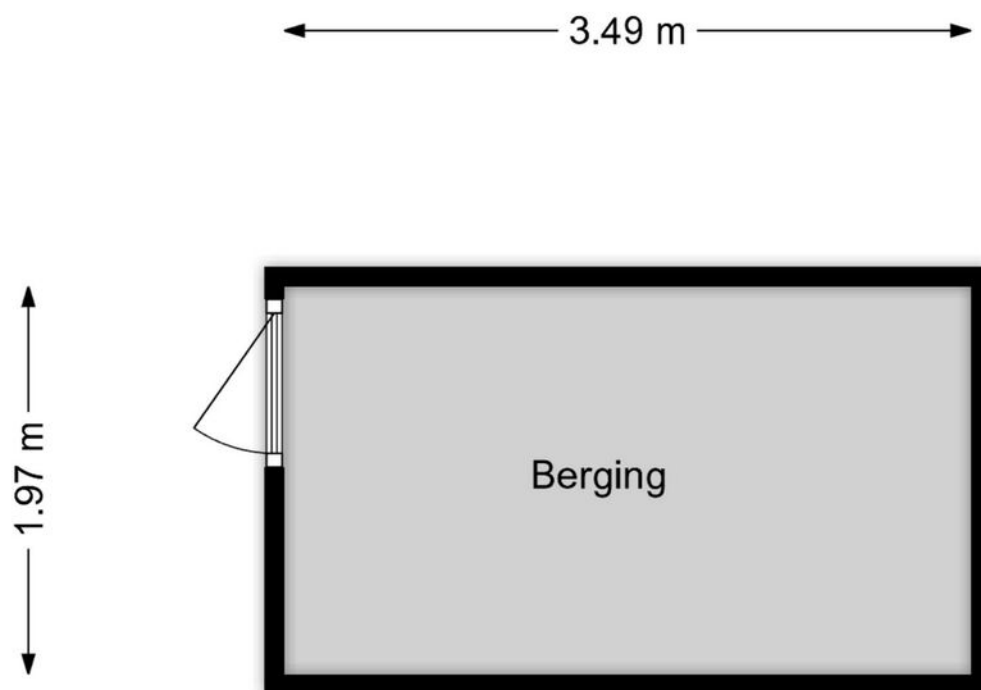
PLATTEGROND



PLATTEGROND



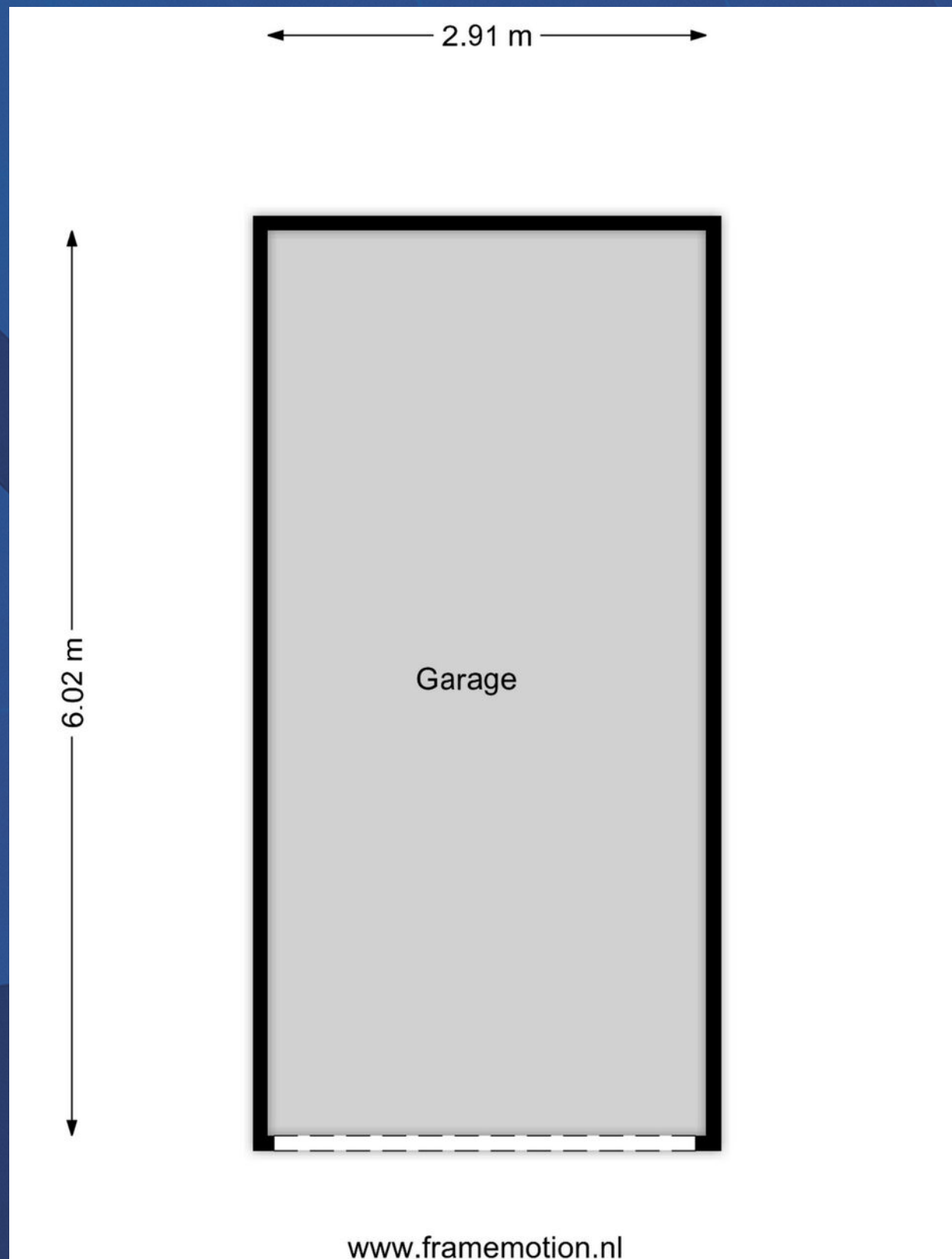
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 11-2023)



Adres: Oldenoord 11 te Rotterdam

	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/scherm)	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

* 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:

* Indien blijft achter, welke onderdelen blijven achter:

Overige zaken en/of opmerkingen:

Verkoper kan geen garantie geven voor de goede werking van (eventueel) mee verkochte apparatuur.

De waarde van de in deze lijst genoemde roerende zaken bedraagt voor de overdrachtsbelasting:
(in te vullen door de koper(s))

€ _____ zegge: _____

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 avonden 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.

WAARBORGOM/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.

HET KOPEN VAN EEN WONING

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.

AANTEKENINGEN



Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



michel@koosrook.nl
06 54 25 38 21

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheektraject
- Afspraak op kantoor RE/MAX
- Second opinion



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



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

