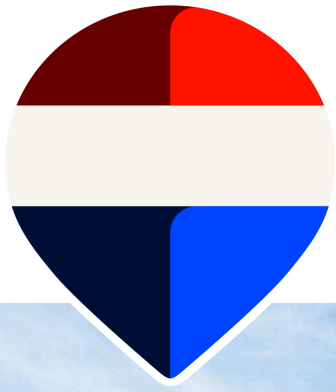




CHARLOISSE LAGEDIJK 511 ROTTERDAM



Vraagprijs € 775.000 k.k.

**WONEN IN ALLE RUST
MET DE STAD BINNEN HANDBEREIK**





WELKOM

CHARLOISSE LAGEDIJK

Bent u op zoek naar een unieke woonplek waar landelijke rust en stedelijk comfort samenkomen? Dan is deze charmante halfvrijstaande woning aan de historische Charloisse Lagedijk absoluut een bezichtiging waard. Gelegen op een riant perceel in het groene en karaktervolle Rotterdam-Zuid biedt deze woning een zeldzame combinatie van privacy, ruimte en sfeer, terwijl alle denkbare voorzieningen van de stad zich op korte afstand bevinden. De Charloisse Lagedijk staat bekend om haar authentieke uitstraling en afwisselende bebouwing: van statige herenhuizen tot karakteristieke dijkwoningen. Deze woning vormt daarop geen uitzondering. In de afgelopen jaren is het huis met zorg en aandacht gemoderniseerd, waarbij het oorspronkelijke karakter behouden is gebleven. Denk aan fraaie glas-in-loodramen, een speelse indeling en een warme, huiselijke sfeer, gecombineerd met hedendaags wooncomfort zoals vloerverwarming, airconditioning, 12 zonnepanelen en een luxe keuken en badkamer.

De riante, speels aangelegde tuin is een absoluut hoogtepunt. Hier vindt u altijd een zonnig of juist beschut plekje om te ontspannen, met vrij uitzicht over het achtergelegen weiland en water. Dankzij de hoge groene haag aan de dijkzijde geniet u van optimale privacy. Dit is een woning waar u elke dag thuiskomt met een gevoel van rust en vrijheid. Een zeldzame kans voor wie landelijk wil wonen zonder de stad los te laten.





WOONOPPERVLAKTE

190 m²

INHOUD

712 m³

PERCEELOPPERVLAKE

454 m²

BOUWJAAR

1937

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:

halfvrijstaande woning

TUINLIGGING:

zuidwest

ENERGIELABEL:

D

OPLEVERING:

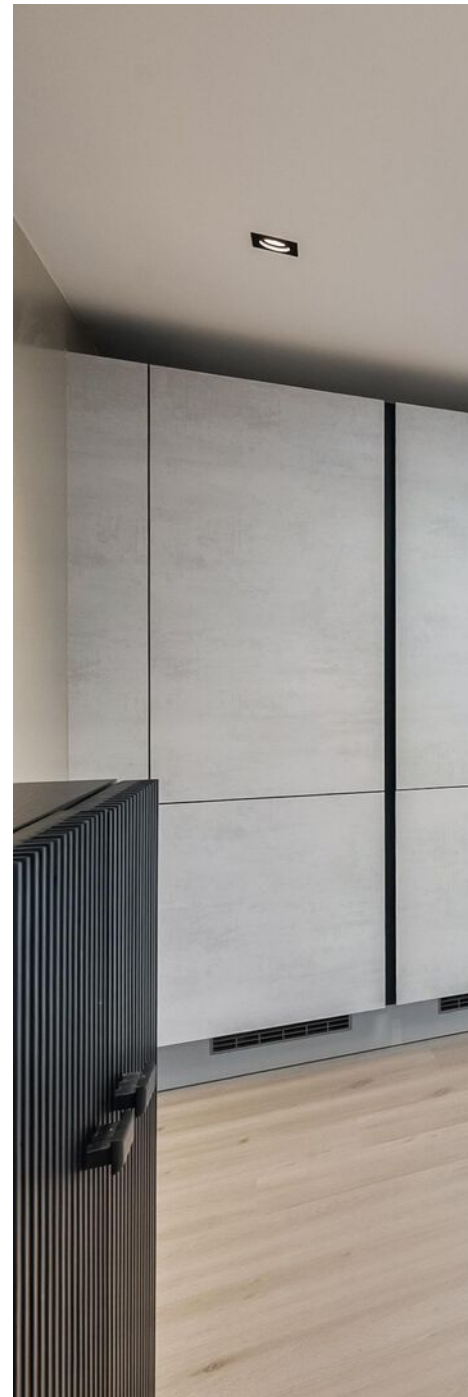
in overleg

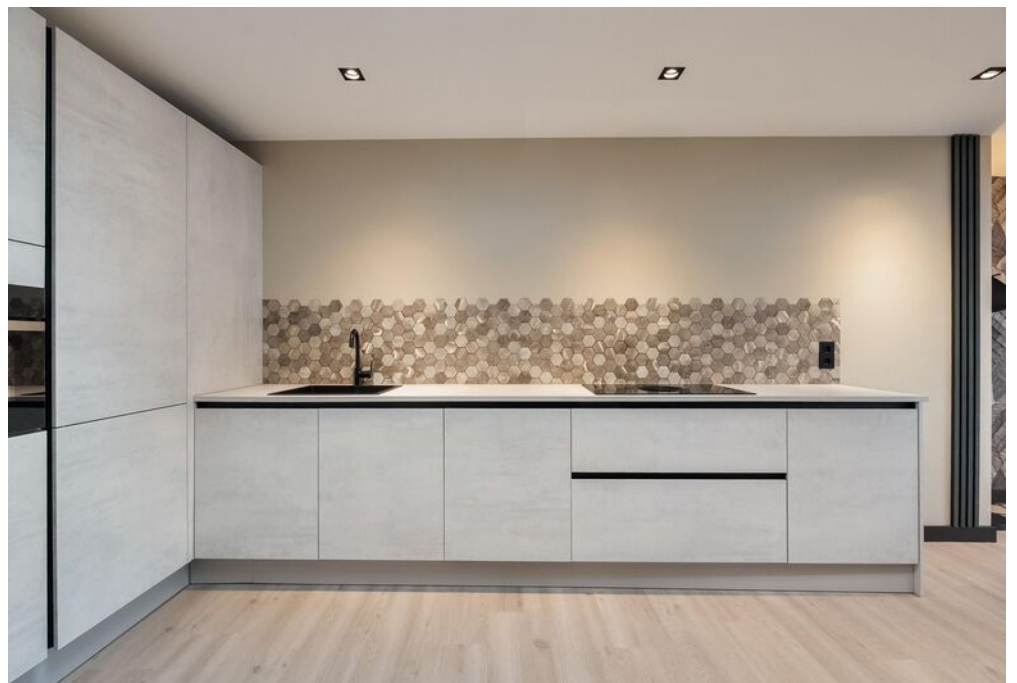


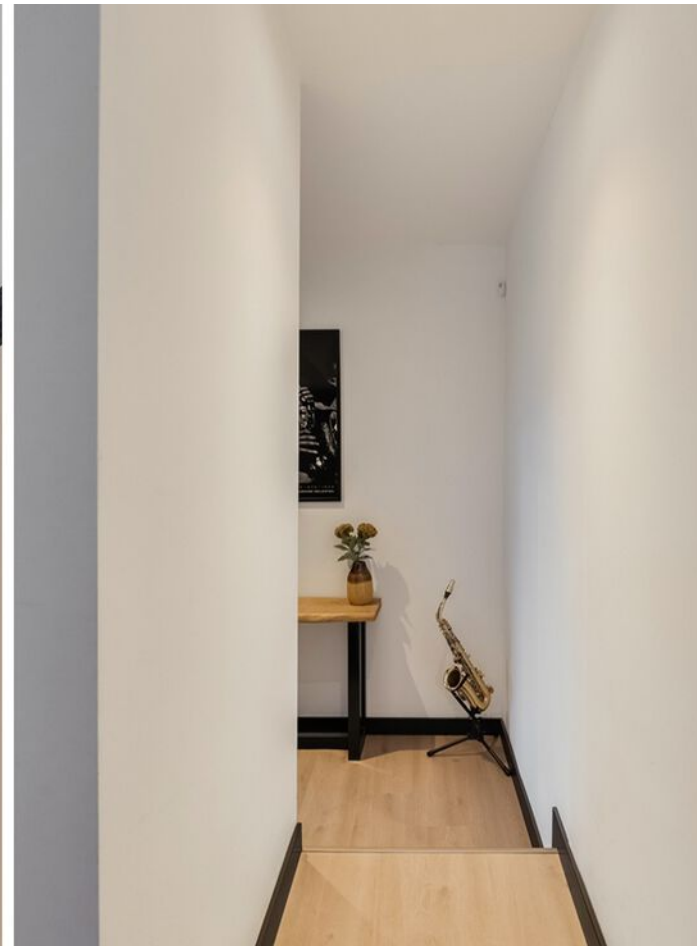


Bijschrift











OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de entree komt u in de hal met toegang tot de living. Vanuit deze hal bereikt u de binnenhal. Hier vindt u de trap naar de eerste verdieping, een vaste kelderkast, de bijkeuken, een slaapkamer op de begane grond en een fraai afgewerkte toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld in grijstinten en voorzien van inbouwspotjes. Middels een stijlvolle zwart glazen paneeldeur bereikt u de woonkamer.

De sfeervolle living biedt uitzicht op de dijk en is afgewerkt met een nieuwe laminaatvloer (2023) met vloerverwarming, glad gestucte wanden en deels luxe behang. De vele ramen met glas-in-lood zorgen voor een prachtige lichtinval. Tevens is hier airconditioning aanwezig. Via een speels niveauverschil bereikt u de keuken en eetkamer.

De keuken is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne lichtgrijze hoekopstelling. Voorzien van twee koel-/vriescombinaties, vaatwasser, combi-oven en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Inbouwspots in het plafond, twee dakramen (waarvan één elektrisch bedienbaar) en een sfeervolle erker met brede vensterbank maken dit een heerlijke leefruimte. Vanuit de keuken is de voorraadkast bereikbaar, waar zich ook de elektrameter bevindt.

De lager gelegen bijkeuken is bereikbaar vanuit de binnenhal en beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger, een aparte ruimte voor de CV-combiketel (Intergas, 2023), de verdeler van de vloerverwarming en de gas- en watermeter. De ruimte is deels betegeld en voorzien van een aanrechtblad met spoelbak en warm/koud water. Vanuit hier heeft u direct toegang tot de tuin.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is bereikbaar vanuit de binnenhal. Deze kamer is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming, glad gestucte wanden en grote raampartijen met uitzicht op de omgeving.

De tuin is fraai en speels aangelegd met sierbestrating, echt gras, sierbeplanting en fruitbomen (appel en peer). Er is een achterom, een buitenkraan en een gezellige overkapping met verlichting. Het vrije uitzicht over het weiland en het water aan de achterzijde, gecombineerd met de privacy vanaf de dijk, maken dit een uitzonderlijk fijne buitenruimte.

EERSTE VERDIEPING:

De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken en is voorzien van een Velux dakraam, inbouwspotjes en een laminaatvloer. Via een vlizotrap is de bergverlating bereikbaar.

Slaapkamer 2 beschikt over twee dakkapellen, horren, airconditioning, een hoge nok, laminaatvloer en glad gestucte wanden. Via een loopdeur is het dak bereikbaar.

Slaapkamer 3 is voorzien van een dakkapel, laminaatvloer, kledingkast en airconditioning. Vanuit deze kamer heeft u via een loopdeur toegang tot het dak.

Slaapkamer 4 beschikt eveneens over een dakkapel en is strak afgewerkt met glad gestucte wanden en plafond en inbouwspotjes.

De moderne badkamer is luxe uitgevoerd met een dubbele wastafel met wandmeubel, spiegel en verlichting, een hangend tweede toilet en een ruime inloopdouche met regendouche. De badkamer is volledig betegeld in een stijlvolle grijze kleurstelling. De ventilatie is aangelegd in 2023.



DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1937
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	D
--------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	190 m ²
Perceeloppervlakte	454 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	33 m ²
Inhoud	712 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

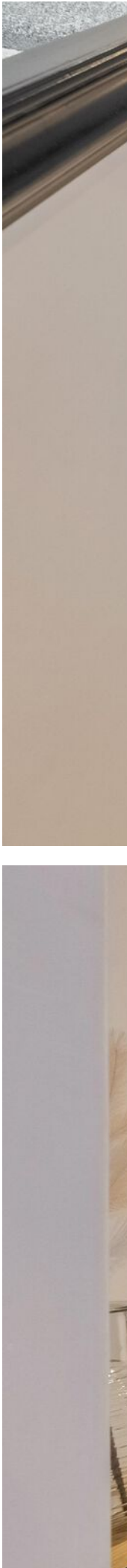
WOZ-waarde	€ 607.000,-
OZB (eigenaar)	€ 409,-
Waterschapslasten	€ 648,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 776,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 195,- / € 40,-

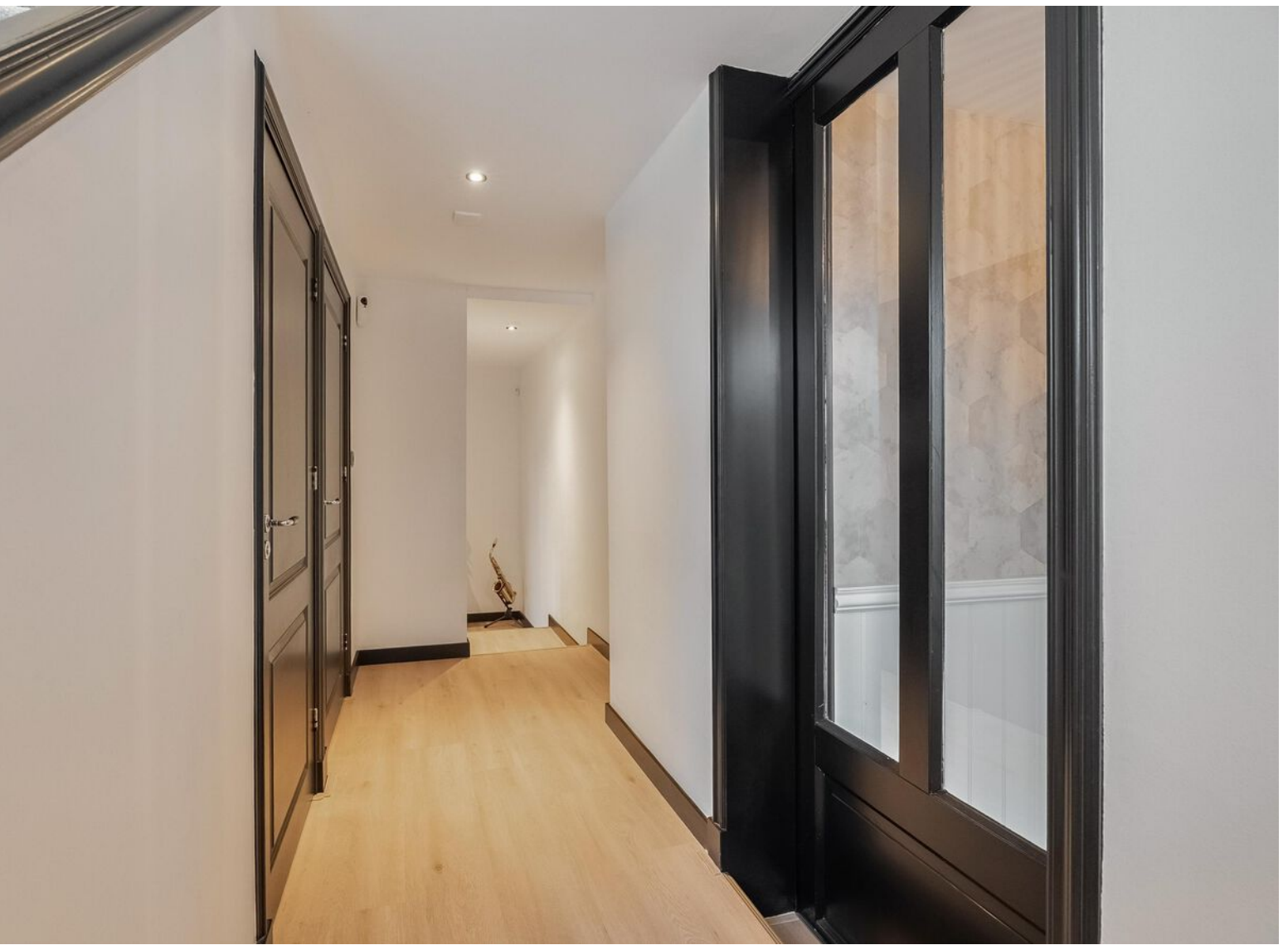
BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Unieke halfvrijstaande woning op een historische dijk
- Landelijke ligging met vrij uitzicht, midden in Rotterdam
- Riant perceel met fraai aangelegde tuin en veel privacy
- Keuken en vloer begane grond vernieuwd in 2023
- Vloerverwarming op de begane grond
- CV-combiketel Intergas uit 2023
- Vier slaapkamers, waaronder één op de begane grond
- Airconditioning in diverse vertrekken
- Verlichting in de woning te bedienen middels een app
- Moderne, luxe badkamer (ventilatie vernieuwd in 2023)
- Betaald parkeren (vergunning eerste auto € 114,- p.j.)
- Authentieke details zoals glas-in-lood gecombineerd met modern wooncomfort

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 Nederlan makelaar mee te nemen.

























PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

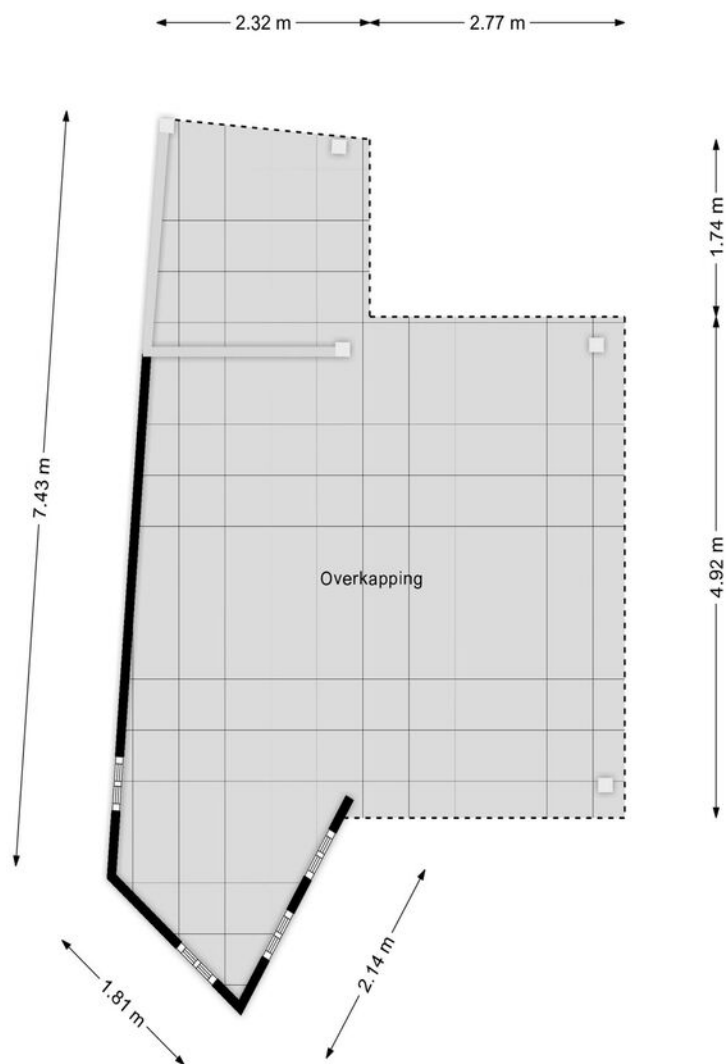


PLATTEGROND



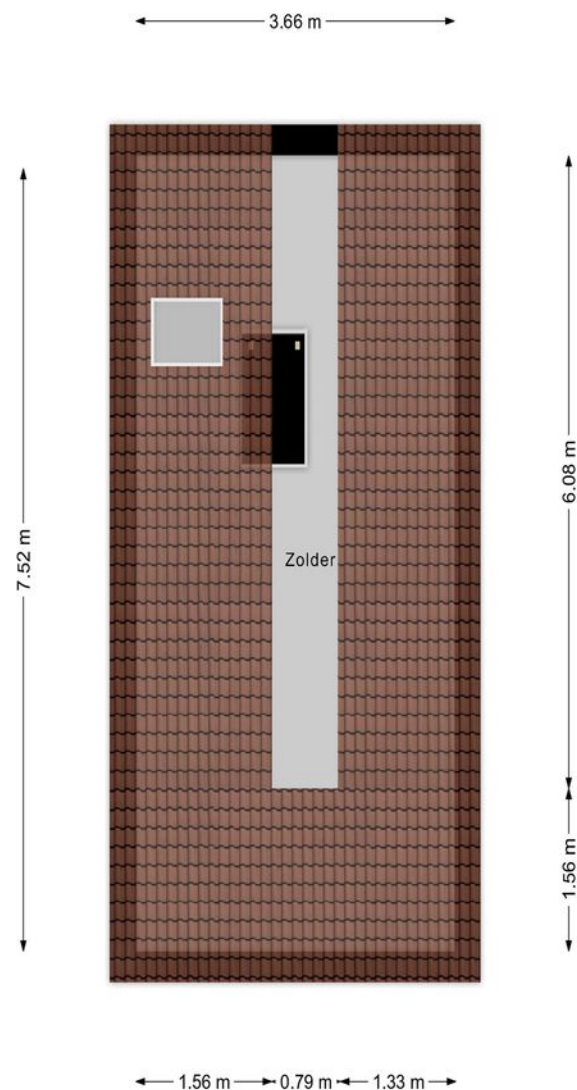
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

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 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.

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 bouwkwiteit 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 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

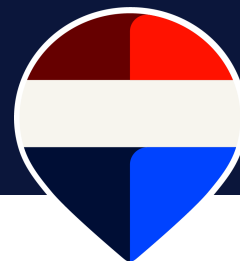


GET IT ON
Google Play



REMAX
MAKELAARSGROEP

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

