RIEDERHAGEN 1
BARENDRECHT

Vraagprijs € 799.000 k.k.

Zeer royale twee-onder-een- kap woning met inpandige garage en grote tuin.

WELKOM

Barendrecht, Riederhoek

Gelegen in de geliefde jonge wijk de Riederhoek staat deze unieke twee-onder-een-kap-woning in een verkeersluwe straat. De woning heeft een hoekligging waardoor u aan drie zijdes van de woning geniet van de grote tuin. Naast een zee aan ruimte in deze woning heeft u ook het gemak van twee badkamers, 5 slaapkamers, een inpandige garage en een eigen parkeerplaats. Een ideale woning voor het hele gezin met vele voorzieningen in de directe omgeving; denk aan scholen, sport en recreatie mogelijkheden, het Riederpark, het winkelcentrum Carnisse Veste en de directe tramverbinding naar Rotterdam.

1

WOONOPPERVLAKTE

190 m²

INHOUD

740 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

388 m²

BOUWJAAR

2003

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5

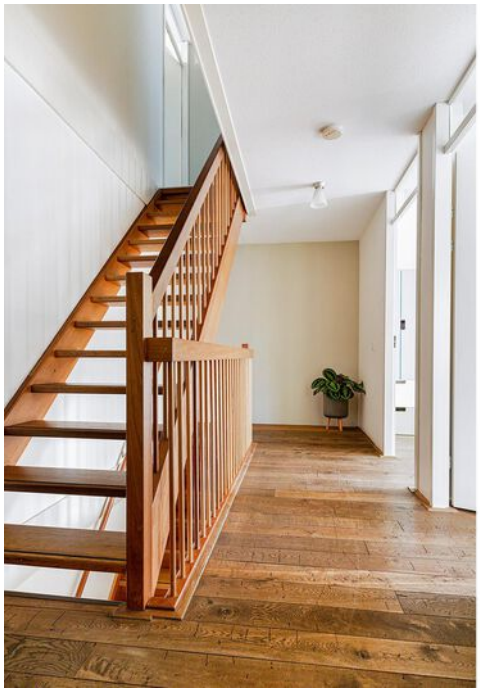
TYPE WONING:
2-onder-1-kapwoning

TUINLIGGING:
zuidwesten

ENERGIELABEL:
-

OPLEVERING:
in overleg

smeg



OMSCHRIJVING

BEGANE GROND
Entree, ruime hal, meterkast, garderobenis, toegang tot de garage, toiletruimte voorzien van een hangtoilet. Trap naar de verdieping.
De inpandige garage is voorzien van een plavuizenvloer, een uitstort gootsteen en een sectionaal deur. In de garage is een koud- en warmwateraansluiting en is er ook verwarming aanwezig. De garage biedt u extra bergruimte, een ideaal verlengstuk van uw woning, die voor meerdere doeleinden te gebruiken is.

Ruime tuingerichte woonkamer (ca. 8,60 x 4,70/6,80) met dubbele openslaande deuren naar de tuin. Met name in de zomermaanden geniet u volop van de directe verbinding met uw tuin. De vloer is voorzien van eikenhouten vloerdelen.

De open keuken (ca. 3,20 x 4,20) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een keukenblok in een hoekopstelling. De keuken is voorzien van alle gebruikelijke inbouwapparatuur en veel bergruimte. U heeft veel werkblad en het grote raam zorgt voor veel lichtinval. De keuken is voorzien van een stenen vloer. De ruime trapkast geeft u extra bergruimte.

De achtertuin en de zij-tuin bieden u volop de ruimte om te genieten van de zon en uw privacy. De tuin heeft een gunstige ligging op het zuidwesten.

1e VERDIEPING
De ruime overloop met trap naar de tweede verdieping. Deze verdieping heeft 3 slaapkamers, een badkamer, separaat toilet, en een natte ruimte.

Ouder slaapkamer (ca. 4,30/5,90 x 4,70) voorzien van een dakkapel en een frans balkon. Door het vele glas is dit een heerlijk lichte kamer.
Slaapkamer 2 (ca. 3,80 x 4,05) voorzien van een vaste kast.
Slaapkamer 3 (ca. 4,70 x 2,60) voorzien van een frans balkon.
Deze verdieping is grotendeels voorzien van houten vloerdelen.

De badkamer (ca 3,10 x 2,70/2,50) is voorzien van een ligbad, douchecabine en twee wastafels. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van comfort verhogende vloerverwarming.

Separaat toiletruimte voorzien van zwevend toilet en een fonteintje.

Natte ruimte voorzien van wasmachine- en droger aansluiting. Stelplaats boiler (agpo, 120 liter, 2014). Deze ruimte biedt u tevens extra bergruimte.

2e VERDIEPING

Overloop met toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 4 (ca. 4,42 x 2,30)
Slaapkamer 5 (ca. 2,20 x 3,10)
De slaapkamers zijn voorzien van dakramen en een dakkapel. De vloer is voorzien van laminaat.

Complete badkamer (ca. 3,44 x 1,83) voorzien van een douchecabine, hangend toilet, wastafel en een Velux dakraam. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van vloerverwarming.

Middels een vlizotrap is de ruime bergvliering te bereiken.
Stelplaats CV ketel (Intergas, 2021) en mechanische ventilatie.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	2003
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	-

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	190 m^2
Perceeloppervlakte	388 m^2
Inpandige bergruimte	16 m^2
Externe bergruimte	0
Gebouwgebonden buitenruimte	0
Inhoud	740 m^3

ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 591.000,-
OZB (eigenaar)	€ 637,-
Waterschapslasten	€ 108,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 373,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 133,- / € 28,-

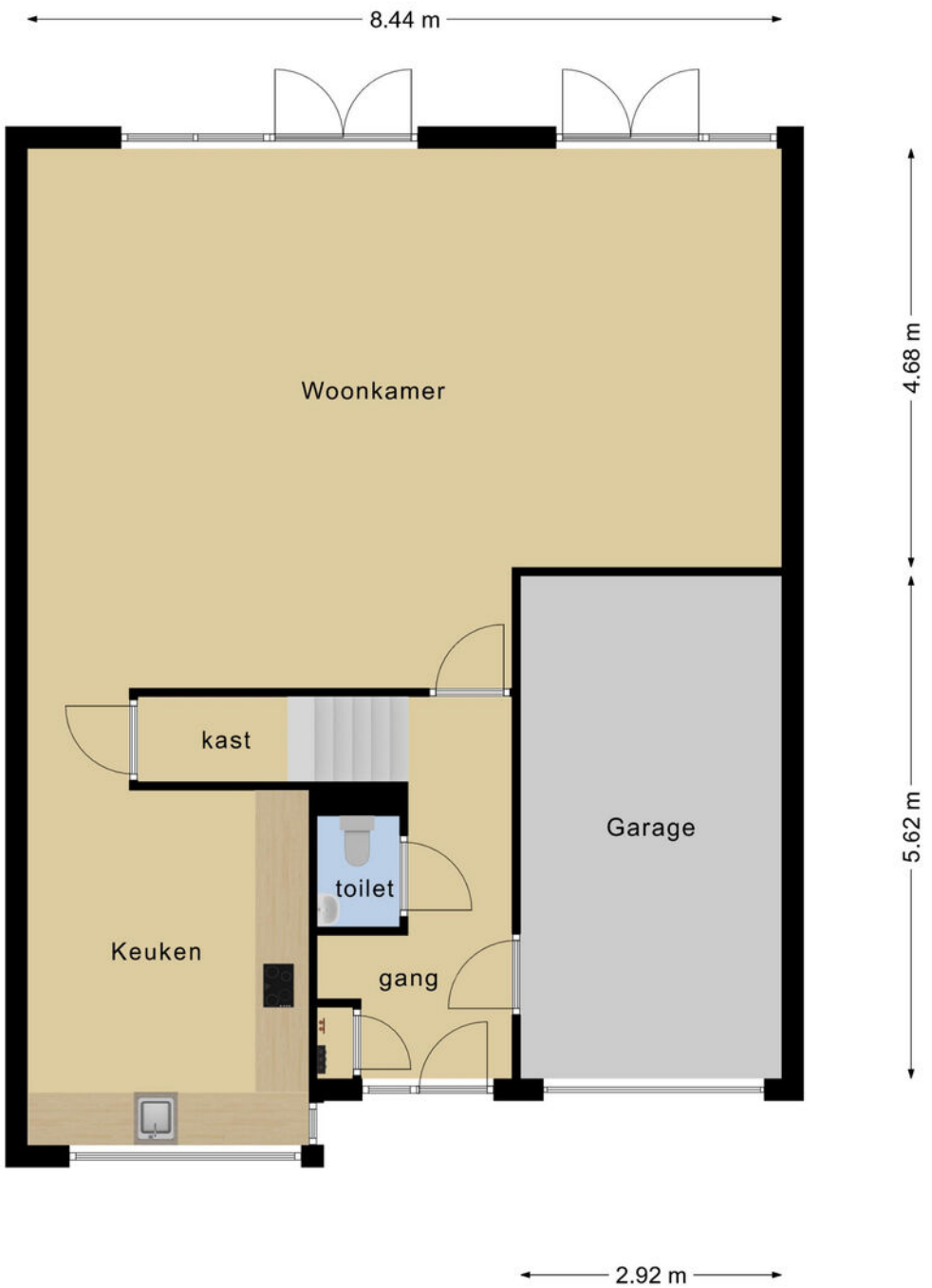
BIJZONDERHEDEN

- Aan de voorzijde heeft u op eigen terrein parkeergelegenheid voor 2 auto's
- Op de zolderverdieping zijn in 2020 screens geplaatst
- Badkamer op zolder heeft is in 2021 voorzien van een nieuwe douche
- Zeer royale tuin gelegen rondom, aan 3 zijdes, van de woning
- Goed onderhouden woning gelegen in de geliefde Riederhoek in een verkeersluwe straat
- Vele openbare voorzieningen zijn op korte afstand te bereiken
- Het mooie Riederpark is gelegen in de directe omgeving
- De achtertuin is voorzien van een buitenkraan en buitenstopcontact
- WTW is in 2018 gereinigd

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. RE/MAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen VBO makelaar mee te nemen.

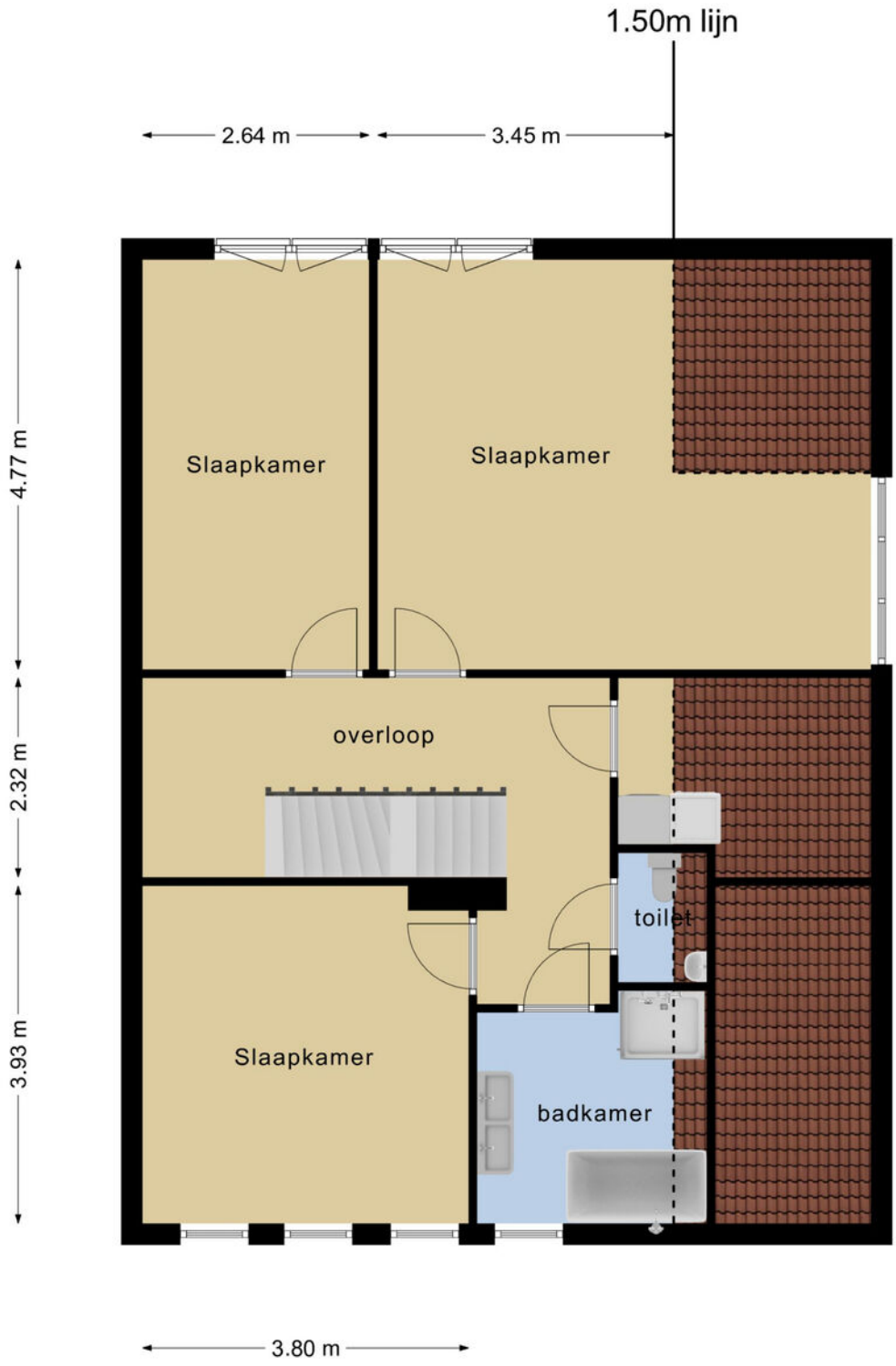
1 km

PLATTEGROND



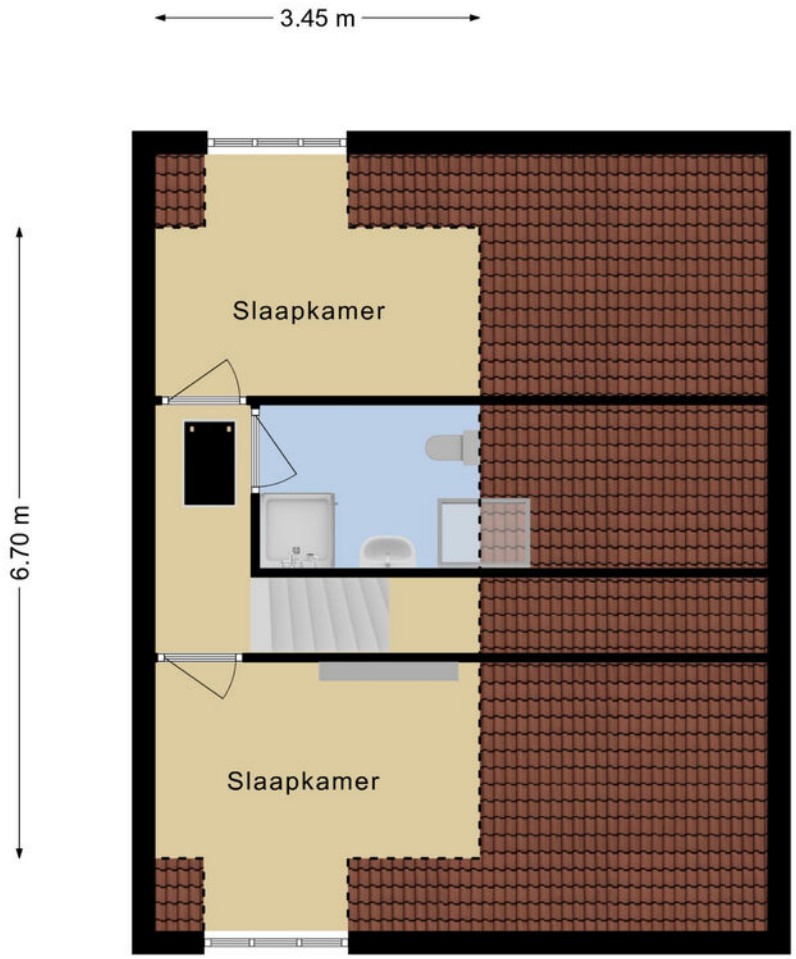
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



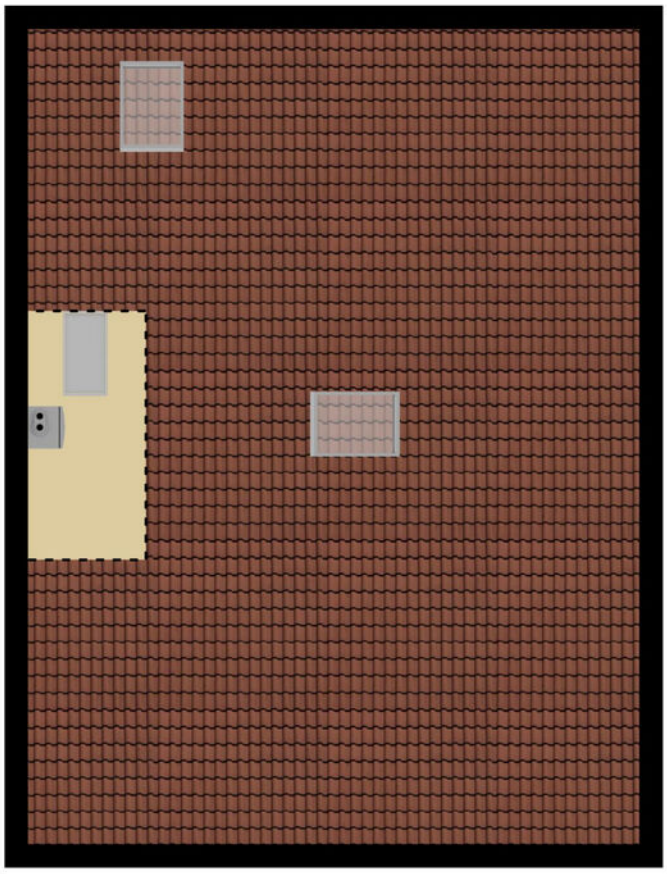
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: lhn

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

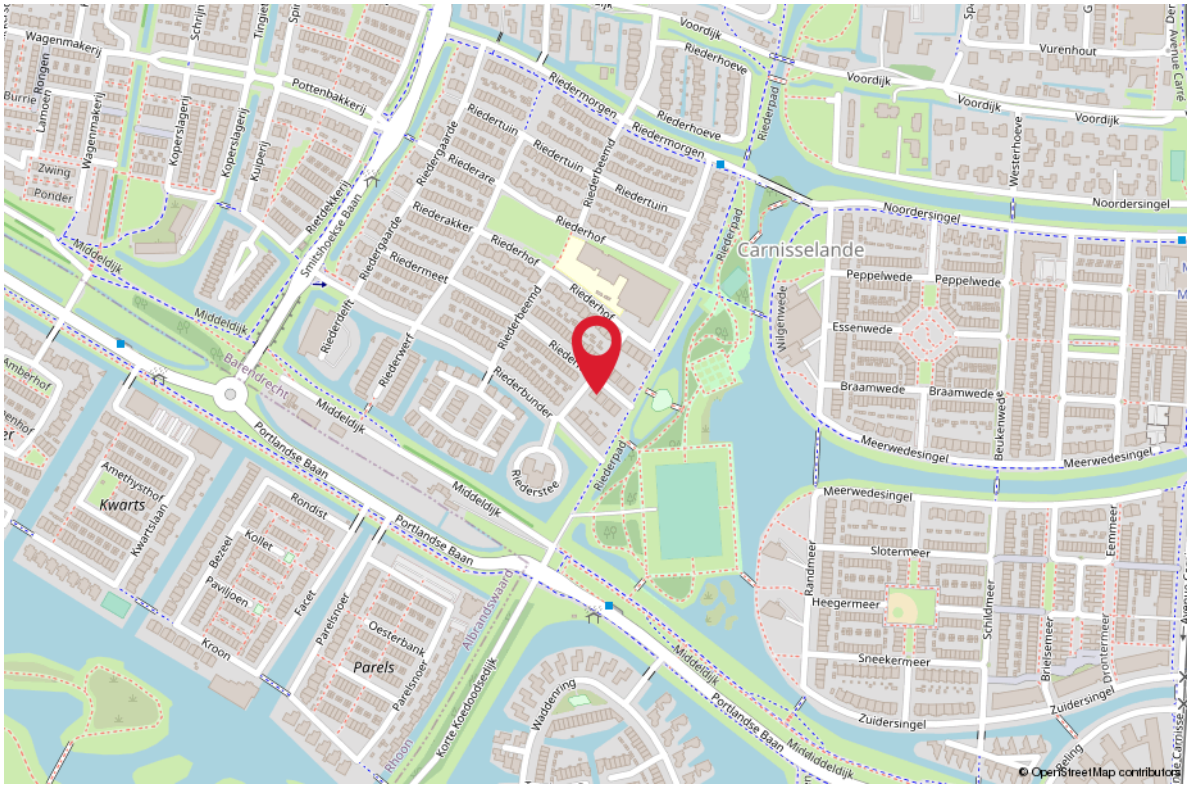
Kadastrale gemeente	Barendrecht
Sectie	B
Perceel	7683

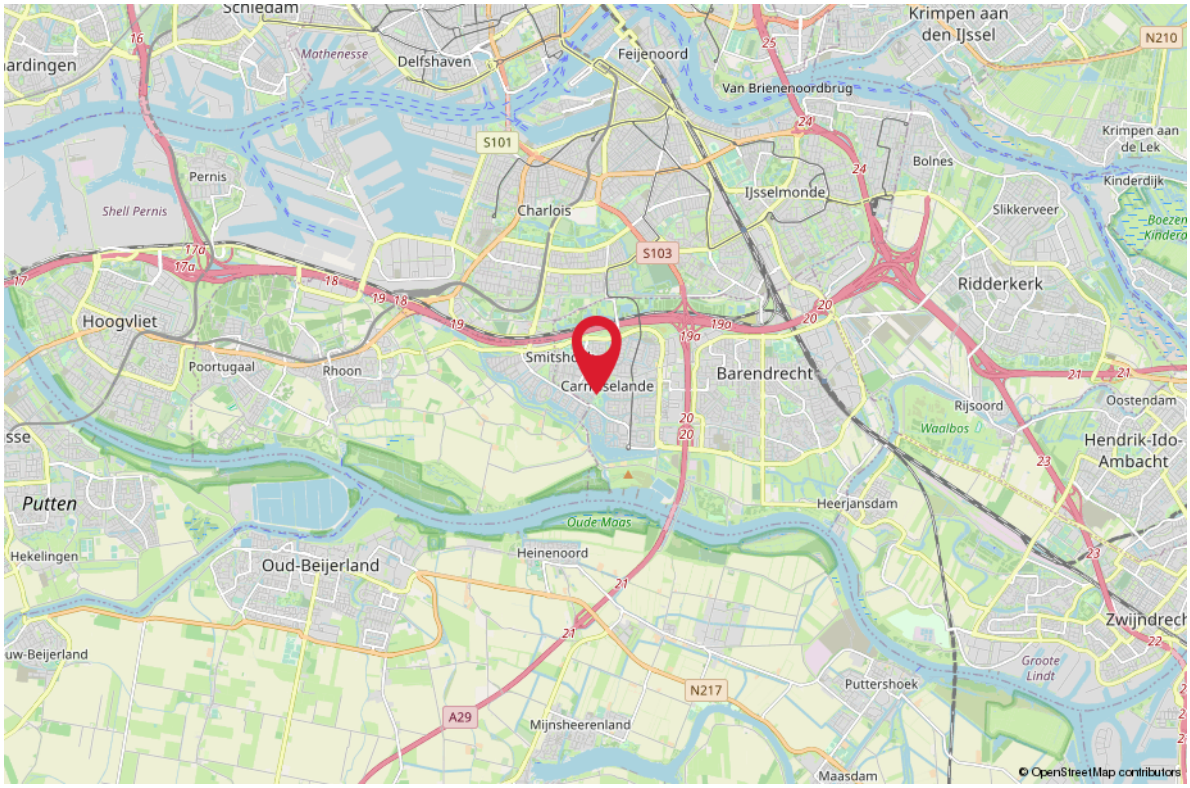
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

LOCATIE OP DE KAART





RE/MAX MAKELAARSGROEP

Lijst roerende zaken

▶ Adres: Riederhagen 1 te Barendrecht

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding	○	○	☑	○
vijver	○	○	○	☑
buitenverlichting	○	○	☑	○
tuinhuisje / buiten berging	○	○	○	☑
tuinbank / tuinmeubilair	○	☑	○	○
vlaggenmast	○	○	○	☑
voet van droogmolen	○	○	☑	○
brievenbus	○	○	☑	○
bel (voor-/achterdeur)	○	○	☑	○
veiligheidssloten	○	○	☑	○
alarminstallatie	○	○	○	☑
zonweringen buiten	○	○	☑	○
rolluiken/screens buiten	○	○	○	☑
horren	☑	○	○	○
jaloezieën / lamellen	☑	○	○	○
rolgordijnen	○	○	○	☑
gordijnen/vitrage beg. grond	○	☑	○	○
gordijnen/vitrage 1e verd	○	☑	○	○
gordijnen/vitrage 2e verd	○	☑	○	○
gordijnrailsen begane grond	○	○	☑	○
gordijnrailsen 1e verdieping	○	○	☑	○
gordijnrailsen 2e verdieping	○	○	☑	○
vloerafwerking begane grond	○	○	☑	○
vloerafwerking 1e verdieping	○	○	☑	○
vloerafwerking 2e verdie-ping	○	○	☑	○
geiser	○	○	☑	○
CV (combiketel)	○	○	☑	○
(close-in-)boiler	○	○	☑	○
thermostaat	○	○	☑	○
keukenblokverlichting	○	○	☑	○
magnetron/combimagne-tron	○	○	☑	○
kookplaat	○	○	☑	○
oven	○	○	☑	○
vaatwasmachine	○	○	☑	○

RE/MAX MAKELAARSGROEP

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
koelkast / vrieskast	○	○	☑	○
afzuigkap/-schouw	○	○	☑	○
espressomachine	○	○	○	☑
wasmachine	○	☑	○	○
wasdroger	○	☑	○	○
inbouw verlichting	○	○	○	☑
dimmers	○	○	☑	○
badkamer accessoires	○	○	○	☑
wandmeubel(s) badkamer	○	○	☑	○
toiletaccessoires	○	○	☑	○
losse (kleding)kast(en)	○	○	☑	○
boeken/legplanken	○	○	☑	○
werkbank in schuur/garage	○	○	○	☑
zonnepanelen	○	○	○	☑
beveiligingscamera's	○	○	○	☑
opbouwverlichting	○	○	○	☑
airconditioning	○	○	○	☑
heater	○	○	○	☑
(gas)haard / (hout)kachel	○	○	○	☑

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers). Indien van toepassing, hieronder aangeven wat voor contracten er zijn en of deze kunnen / moeten worden overgenomen, achterblijven of mee gaan:

Overige zaken en/of opmerkingen:

Horren/lamellen/luxaflex/etc: ter overname in overleg met de koper

In overleg met koper: Stellingen garage blijven achter, Bedden 2e verdieping blijven achter,

inbouwkast "studeerkamer" blijft achter

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 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 voor-waarden (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 meest al 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 financierings-voorbehoud. 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!

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

RE/MAX®
MAKELAARSGROEP

WONEN IN DE WIJK

RIEDERHOEK

De wijk Riederhoek is een populaire wijk in Carnisselande. Hij is vooral populair omdat hij goed centraal ligt ten opzichte van alle voorzieningen. De wijk is zeer kindvriendelijk aangelegd en er is een behoorlijke variëteit aan type woningen -en dus ook in prijsklassen- te vinden. De meeste woningen hebben een leuke karakteristieke uitstraling.

Centraal in de wijk liggen een basisschool en een kinderopvang. Aan het einde van wijk (in sommige gevallen letterlijk aan het einde van de straat) ligt het Riederpark. Een ruim opgezet park met een kinderspeelplaats, sportveldje en skatebaan. Ook in de wijk zelf liggen nog diverse kleine speelplaatsen en naast de school een groot speelveld. Naast de school ligt ook de sporthal de Riederpoort.

De voetbalvereniging en de tennisvereniging Smitshoek liggen in de nabij omgeving. Het grote winkelcentrum Carnisse Veste ligt letterlijk om de hoek.

Ook ten opzichte van het openbaar vervoer ligt de wijk Riederhoek zeer centraal. Aan de rand van de wijk ligt een busverbinding en deze brengt u (via Rhoon-Portland) naar Winkelcentrum en metrohalte Zuidplein. De tramverbinding met een tramhalte op de Avenue Carnisse brengt u - via Rotterdam Zuid en Kop van Zuid - naar Rotterdam Centraal Station.
Alle genoemde voorzieningen liggen op 5 a 6 minuten fietsafstand van de wijk.

Kortom een heerlijke en aantrekkelijke woonwijk met voor elk ieder wat wils.

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

Erkend Financieel Adviseur

KOOS ROOK
FINANCIËLE DIENSTEN

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING

Lisa Hagens

Makelaar/Taxateur

06 10 83 53 83

lisahagens@remax.nl

www.remax-mg.nl

www.remax-mg.nl/lisahagens

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

funda