BARNSTEENHOF 33
RHOON

Vraagprijs € 439.000 k.k.

Uitgebouwde 5 kamer eengezinswoning gelegen op het eiland Amber in de woonwijk Portland

33
33
5

WELKOM

Portland-Rhoon

In de ruim opgezette woonwijk “Portland” op het eiland Amber staat deze uitgebouwde 5 kamer eengezinswoning met berging. Deze aantrekkelijke instapklare woning is bijzonder fraai gelegen aan de buitenrand van de wijk, aan een verkeersluw en doodlopend woonerf met een aangenaam vrij uitzicht over groen en water aan de voorzijde. De woning beschikt over vele extra’s bijvoorbeeld een uitgebouwde lichte woonkamer, 4 ruime slaapkamers met rolluiken, een dakkapel aan de achterzijde en een moderne keuken en luxe sanitaire voorzieningen. De wijk is gunstig gelegen in een kindvriendelijke en groene woonomgeving en vrijwel alle sociale voorzieningen zijn op korte afstand te vinden zoals het natuur en recreatiegebied de Rhoonse Grienden, winkelcentrum Carnisse Veste, scholen, kinderopvang, sportverenigingen, openbaar vervoer en heel veel meer.

33
33

WOONOPPERVLAKTE

126 m²

INHOUD

430 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

127 m²

BOUWJAAR

2000

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

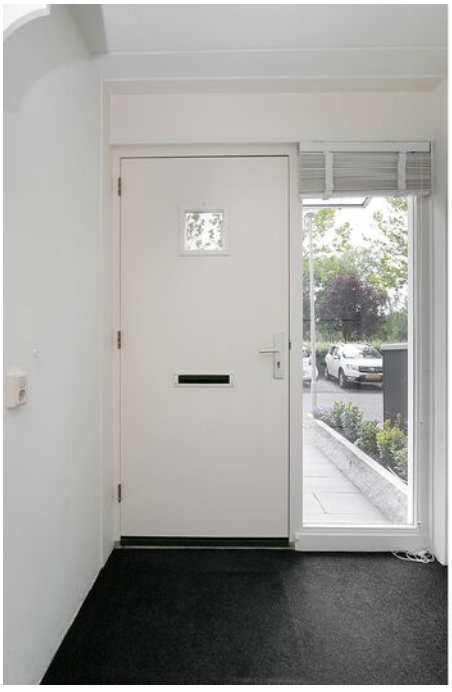
4

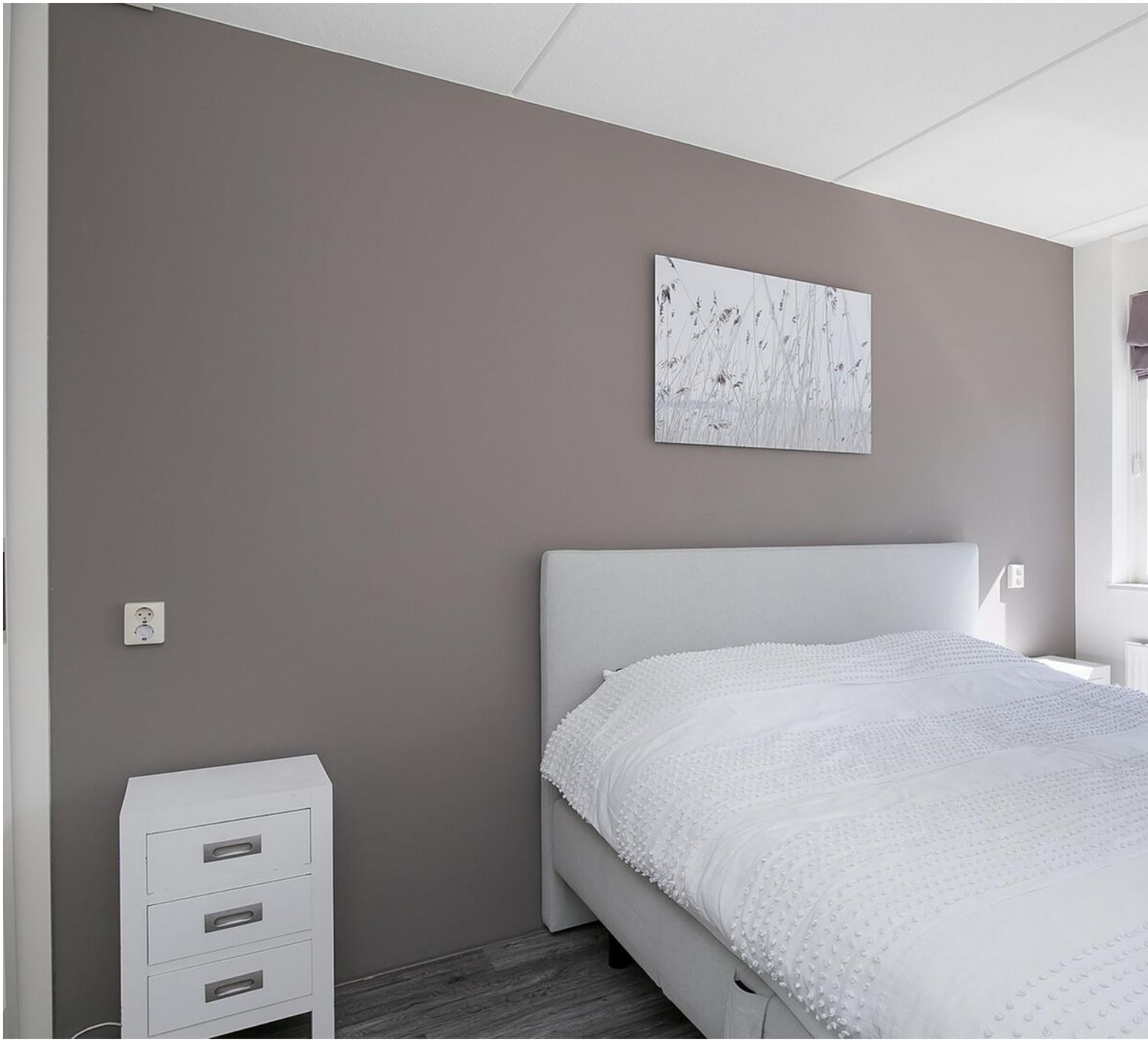
TYPE WONING:
Tussenwoning

TUINLIGGING:
Noordoosten

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
In overleg





Sweet Dreams
Sleep tight
We love you
Goodnight

OMSCHRIJVING

BEGANE GROND

Voortuin is gelegen op het zuidwesten met vrij uitzicht over groen en water en is voorzien van sierbestrating, een buitenkraan en een handmatig bedienbare markies.

Entree, hal, meterkast, trap naar de 1e verdieping. De trap naar de 1e verdieping is in 2020 gerenoveerd en afgewerkt met inbouwverlichting. Fraai afgewerkte toiletruimte voorzien van een hangend toilet en fonteintje. De toiletruimte is geheel betegeld in een lichte kleurstelling.

Uitgebouwde tuingerichte woonkamer (ca. 30 m2) voorzien van een lichte laminaatvloer en glad gestuukte wanden. De woonkamer is verder voorzien van een handige trapkast. Middels de schuifpui heeft u toegang tot de achtertuin.

De moderne open keuken (ca. 10 m2) is gelegen aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een L-opstelling. Deze complete keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, vrieskast, 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, oven, magnetron en een vaatwasser. Tevens is de keuken voorzien van een enkele spoelbak. Het geheel is uitgevoerd in lichte kleuren en afgewerkt met een kunststof aanrechtblad.

De praktisch aangelegde achtertuin is gelegen op het noordoosten en voorzien van sierbestrating, achterom. buitenkraan, verlichting en een berging.

Berging (ca. 8 m2) vrijstaande stenen berging voorzien van elektra en stopcontacten.

1e VERDIEPING

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken. Trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 14 m2) is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een schuifkastenwand, laminaatvloer, gestuukte wanden en handmatig bedienbaar rolluik.
Slaapkamer 2 (ca. 12 m2) is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een laminaatvloer, gestuukte wanden en handmatig bedienbaar rolluik.
Slaapkamer 3 (ca. 8 m2) is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een laminaatvloer, gestuukte wanden en handmatig bedienbaar rolluik.

Moderne badkamer (ca. 5 m2) met luxe sanitaire voorzieningen zoals een grote wastafel met twee kranen, wandmeubel en spiegel met ingebouwde verlichting, hangend tweede toilet, designradiator en inloopdouche. De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en afgewerkt met spotjes.

2e VERDIEPING

Voorzolder met stelplaats voor de HR CV combiketel (Remeha 2014), mechanische ventilatie, wasmachine– en droger aansluiting, Velux dakraam en bergruimte achter het knieschot.

Slaapkamer 4 (ca. 18 m2) is voorzien van laminaatvloer, kunststof dakkapel met elektrisch rolluik en bergruimte door middel van schuifwanden. Middels een vlizotrap is de bergvliering te bereiken.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2000
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	A

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	126 m^2
Perceeloppervlakte	127 m^2
Inpandige bergruimte	0 m^2
Externe bergruimte	8 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m^2
Inhoud	430 m^3

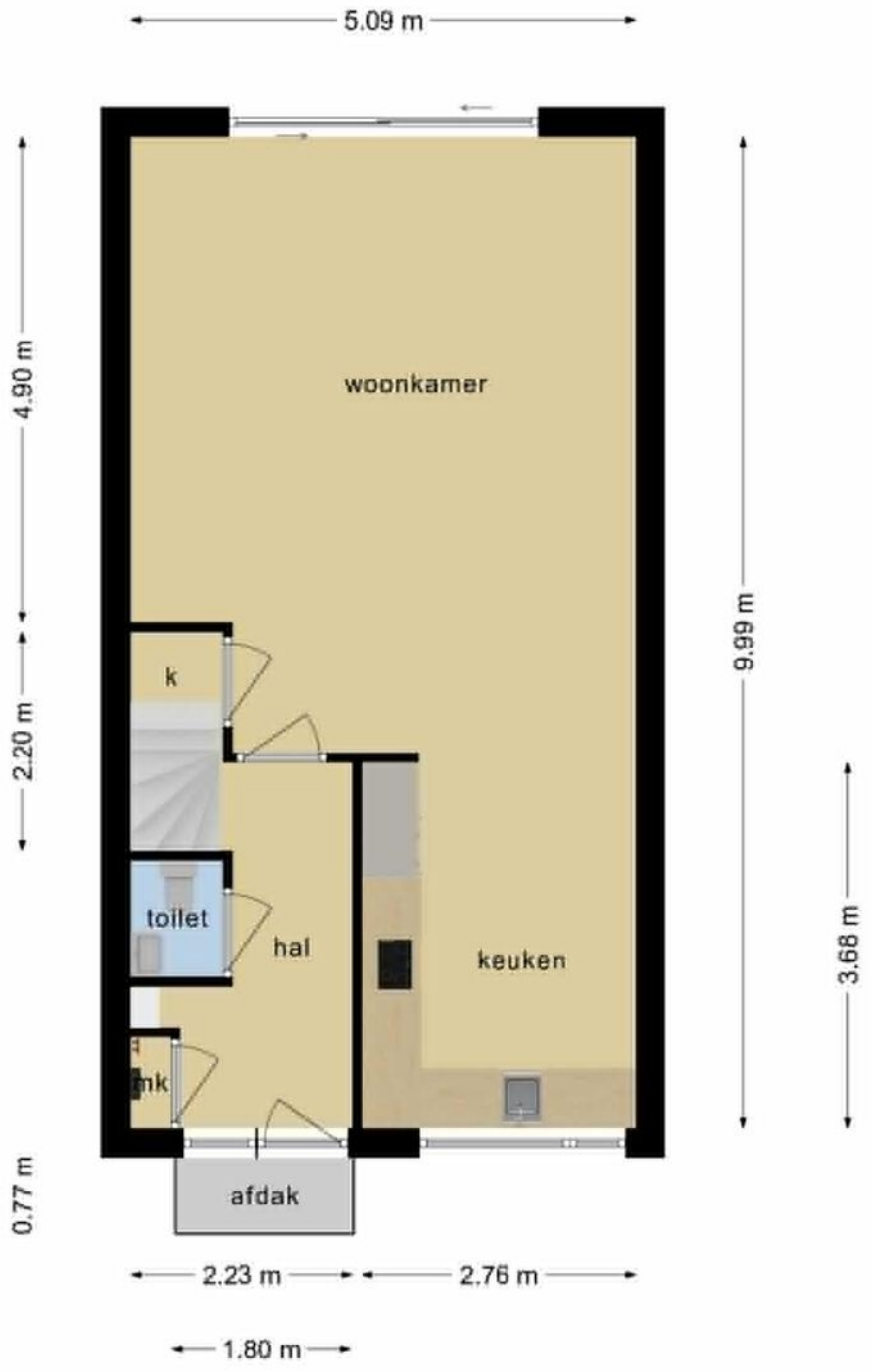
ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 354.000,00
OZB (eigenaar)	€ 414,00
Waterschapslasten	€ 461,41
Afvalstoffenheffing/riool	€ 637,08
Energie-/ waternota p.m.	€ 200,00/ € 31,00

BIJZONDERHEDEN

- Fraai en rustig gelegen;
- Goed gebouwd en geïsoleerd;
- 4 ruime slaapkamers met rolluiken;
- Kunststof dakkapel aan de achterzijde op de 2e verdieping;
- Ruime extra bergruimte in de vliering met vlizotrap;
- Trap naar de 1e verdieping is 2020 gerenoveerd en afgewerkt met inbouwverlichting;
- Goede aansluiting van en naar de rijkswegen A15 en A29;
- Kindvriendelijke woonwijk;
- Natuurrijke omgeving.

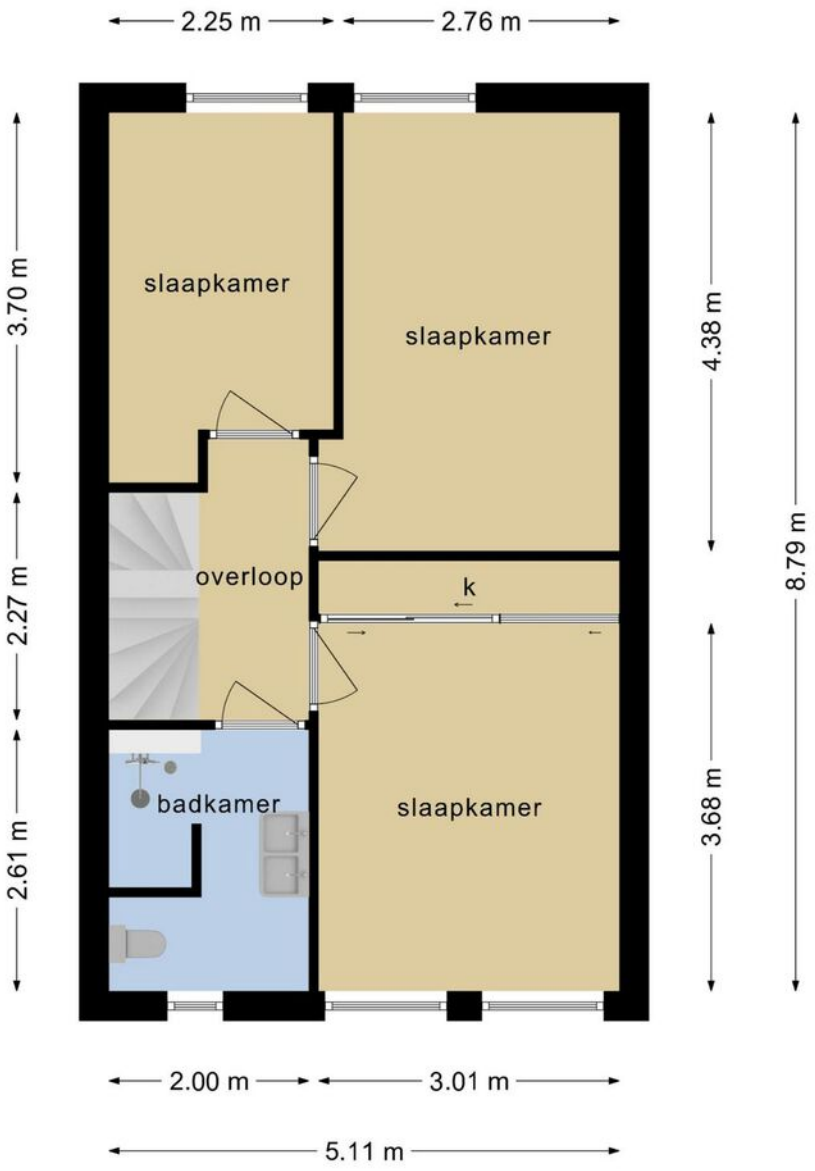
De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een 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.

PLATTEGROND



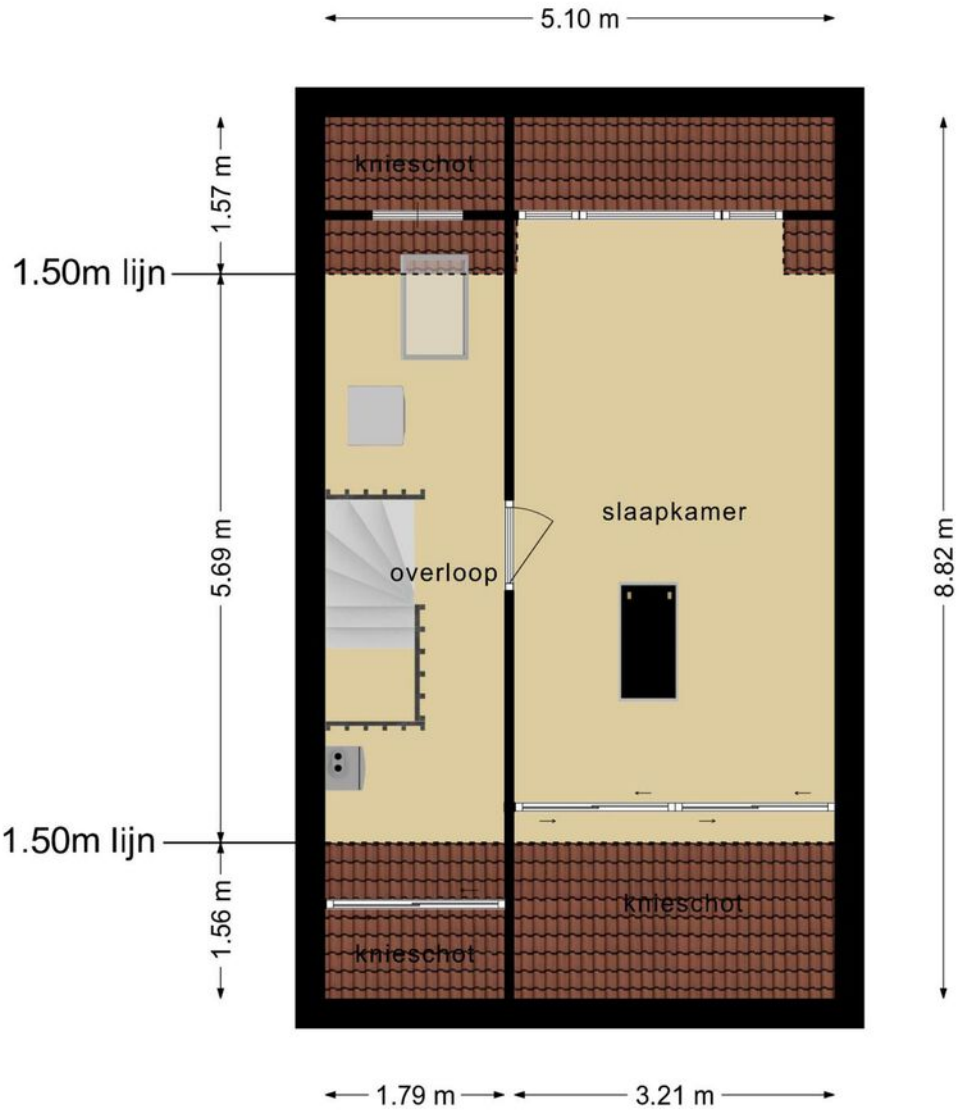
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



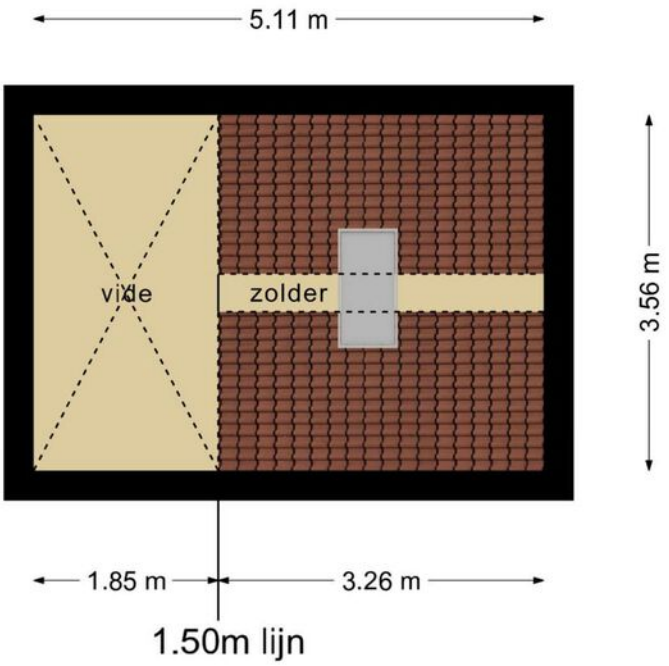
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



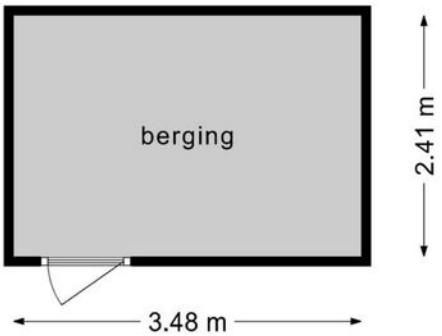
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

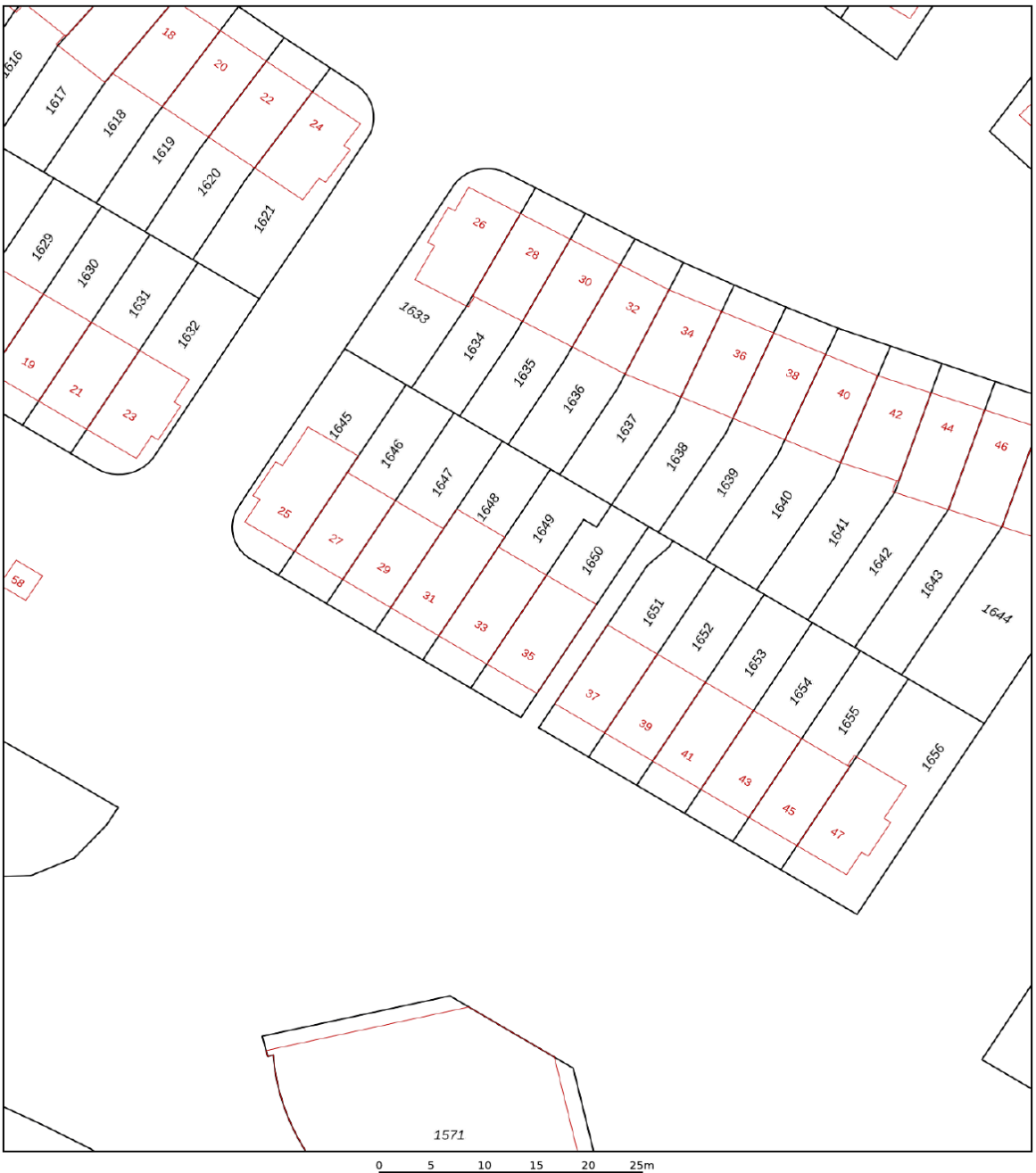


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: jhs



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Rhoon
Sectie	B
Perceel	1649

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

RE/MAX MAKELAARSGROEP

Lijst roerende zaken

▶ Adres: Barnsteenhof 33, 3162 RC Rhoon

	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:

Quooker kraan gaat ook mee

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))

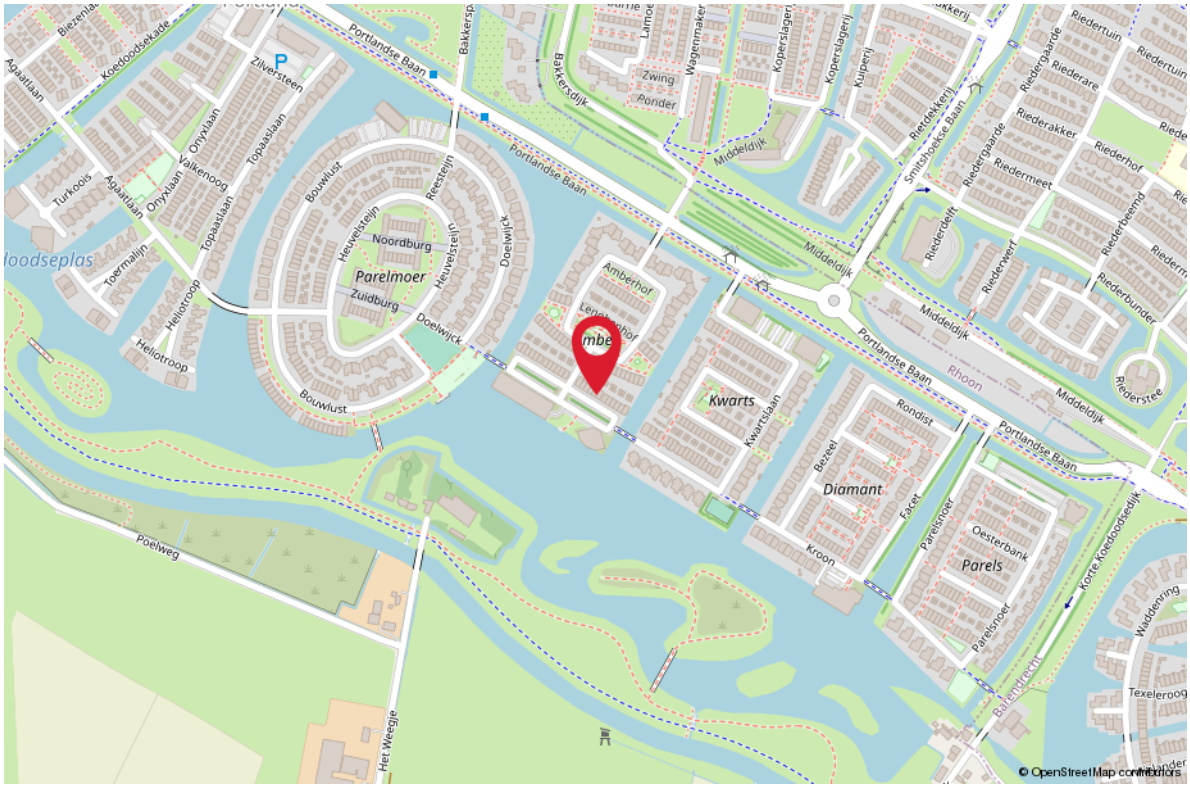
€ _____

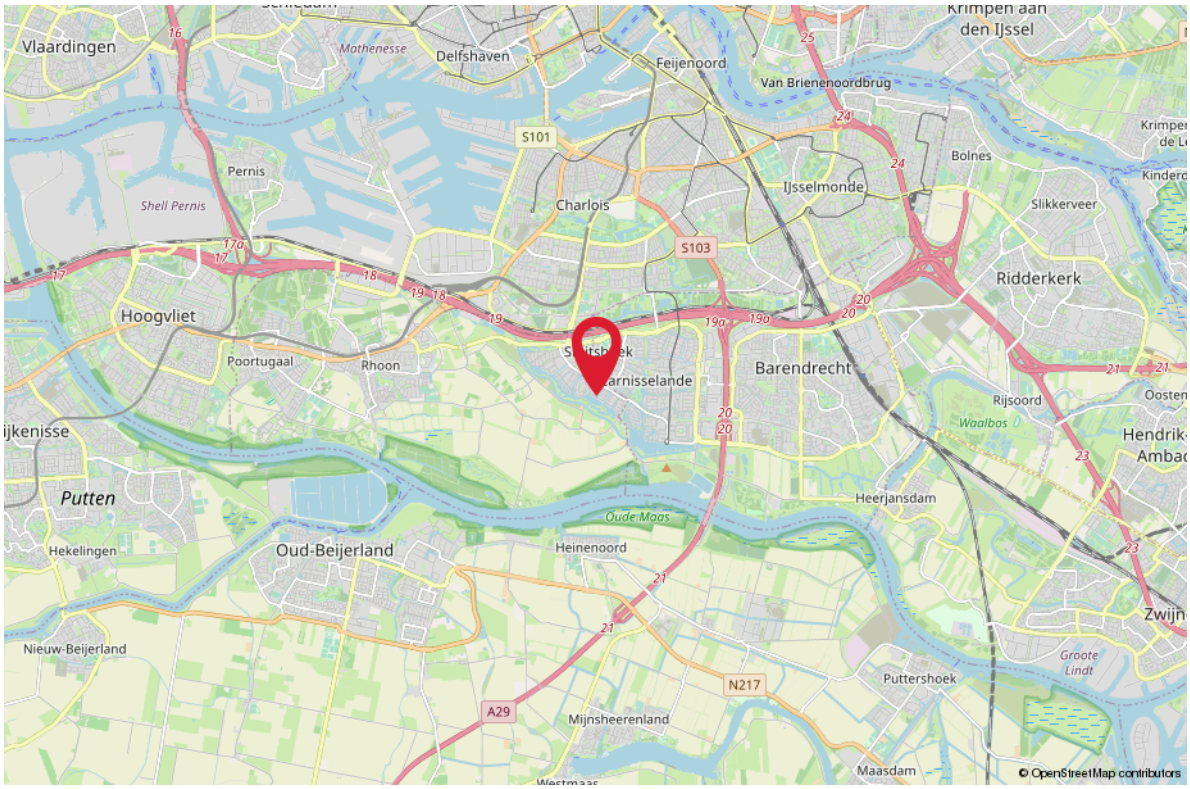
zegge:

Aldus overeengekomen en in enkelvoud ondertekend:

Verkoper(s) Koper(s)

LOCATIE OP DE KAART





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

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING

Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janheinschilderman@remax.nl

www.janheinschilderman.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

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda