



WIELRENSTRAAT 26 ROTTERDAM



Vraagprijs € 325.000 k.k.

Verhuis zonder klussen naar een volledig gerenoveerd huis met 4 kamers, een prachtige serre en een tuin gelegen op het oosten. Geniet van de extra leefruimte en de zonovergoten tuin, klaar om direct van te genieten!



WELKOM

Rotterdam - Groot-IJsselmonde

Deze woning is een ware parel die in 2018 volledig is gerenoveerd, waardoor u kunt genieten van de perfecte combinatie van modern comfort en karakter. Deze woning biedt een prachtige en goed ingedeelde tuin, gelegen op het oosten. Daarnaast beschikt deze woning over een prachtige serre met een volwaardige keuken, waardoor u het hele jaar door kunt genieten van een lichte en gezellige leefruimte. Ook is de dakkapel volledig geïsoleerd, waardoor u profiteert van extra comfort en energiezuinigheid.

De locatie van deze buurt is simpelweg ideaal! Binnen loopafstand vindt u de tramhalte, waardoor het openbaar vervoer gemakkelijk bereikbaar is. Bovendien bevindt deze buurt zich op fietsafstand van diverse horecagelegenheden, een bioscoop, bowlingbaan en zelfs een gamehal in de directe omgeving. Of u nu op zoek bent naar culinaire avonturen, ontspanning of een leuke activiteit, alles is binnen handbereik. De nabijheid van uitvalswegen biedt moeiteloze toegang tot de rest van de stad en daarbuiten.





WOONOPPERVLAKTE

102 m²

INHOUD

338 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

140 m²

BOUWJAAR

1950

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:

tussenwoning

TUINLIGGING:

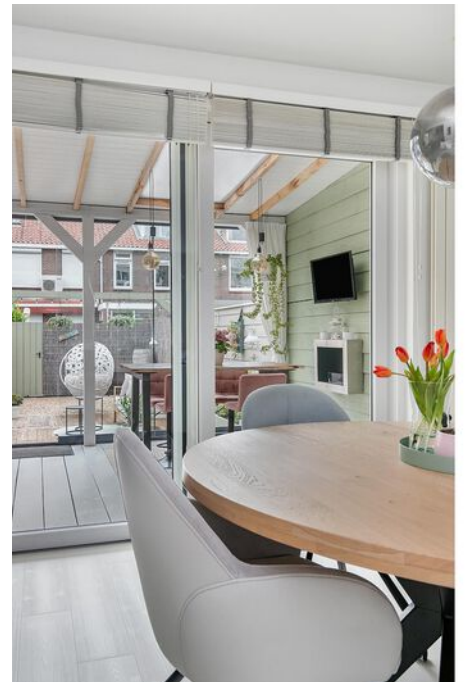
oost

ENERGIELABEL:

C

OPLEVERING:

in overleg

















OMSCHRIJVING

Geweldige kans! Verhuis direct naar deze prachtig gerenoveerde eengezinswoning met 4 ruime kamers. Gelegen in een rustige buurt in de wijk Groot IJsselmonde, biedt deze woning modern comfort, een goed ingedeelde tuin op het oosten en een prachtige serre met volwaardige keuken. De dakkapel is volledig geïsoleerd voor extra comfort en energiezuinigheid. De gehele woning is voorzien van dubbel glas HR+ in kunststof kozijnen, wat zorgt voor uitstekende isolatie en geluidswering.

Indeling


Begane grond

Via de hal heeft u toegang tot de woonkamer en eerste verdieping van de woning. In de hal bevindt zich een volledig betegeld toilet, met witte en grijze tegels, voorzien van een zwarte wastafel. Daarnaast is er een handige trapkast aanwezig. De trap zelf is bedekt met grijze vloerbedekking die vloeiend doorloopt naar de eerste verdieping, wat zorgt voor een stijlvolle uitstraling.

Deze woning heeft een heerlijk lichte woonkamer, waarin het eetgedeelte naadloos overgaat in de open keuken. De keuken is in 2018 geplaatst en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een koelkast, vriezer, oven, vaatwasser en een inductie kookplaat met 4 zones van het merk AEG. Ook is er een stijlvolle RVS afzuigkap aanwezig. De gehele woning is gestuukt, zowel de muren als plafonds, wat zorgt voor een strak en verzorgd uiterlijk. Bovendien is er op de gehele benedenverdieping een prachtige witte laminaatvloer gelegd, waardoor een frisse en moderne uitstraling wordt gecreëerd. Aan de voorzijde van de woning is er een elektrisch zonnescherm aanwezig.

De absolute eyecatcher van deze woning is zonder twijfel de prachtige serre! Via de schuifdeur betreedt u deze ruimte en geniet u van een vloeiende overgang naar de buitenwereld. Bovendien is er een handige hordeur aanwezig om insecten buiten te houden. De serre beschikt over een volledig uitgeruste keuken, inclusief koelkasten, wastafel, heater en een afzuigkap. Met een glazen schuifdeur die toegang biedt tot de tuin, is er een overvloed aan natuurlijk lichtinval in zowel de serre als de rest van de woning. Deze prachtige tuin is gelegen op het oosten en is voorzien van een handige berging en een achterom. Hier kunt u heerlijk genieten van de zon en profiteren van het gemak dat de berging en achterom bieden.

Eerste verdieping



Op de eerste verdieping van deze woning vindt u twee ruime slaapkamers, een badkamer en een handige wasruimte. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van sfeervolle spotjes en een praktische schuifkast. Bovendien heeft deze kamer handmatig bedienbare rolluiken en een hor, waardoor u optimaal kunt genieten van comfort en frisse lucht. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt ook over handmatig bedienbare rolluiken en hier is eveneens een hor aanwezig.

De badkamer is volledig betegeld met neutraal gekleurde tegels en straalt hierdoor een tijdloze elegantie uit. De badkamer is voorzien van spotjes die zorgen voor een aangename sfeer. Daarnaast is er een toilet aanwezig voor extra comfort en gemak op deze verdieping. Een hoogtepunt van de badkamer is de inloopdouche met een heerlijke regendouche, waardoor u kunt genieten van ultieme ontspanning en verfrissing.

De wasruimte aan de voorzijde van de woning is voorzien van alle nodige aansluitingen voor een wasmachine en droger. Verlicht door spotjes, biedt deze ruimte een praktische omgeving voor het doen van de was. Daarnaast is er een wastafel aanwezig, wat extra gemak toevoegt aan de ruimte.

Tweede verdieping

De tweede verdieping van deze woning is slim ingedeeld in twee aparte ruimtes. De eerste ruimte wordt momenteel gebruikt als kantoor, terwijl de achterkamer dienst doet als relaxruimte. Deze kamer kan uiteraard ook gebruikt worden als derde slaapkamer, indien gewenst. Op deze verdieping vindt u ook spots voor een aangename verlichting, bergruimte achter de knieschotten, horren voor elk raam en is deze verdieping volledig voorzien van een grijze vloerbedekking. Daarnaast bevindt zich hier de cv-ketel uit 2012, die in eigendom is. Bovendien zijn op zolder elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig die met een afstandsbediening kunnen worden bediend.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1950
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	102 m ²
Perceeloppervlakte	140 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	338 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 247.000
OZB (eigenaar)	€ 161,04
Waterschapslasten	€ 273,43
Afvalstoffenheffing/riool	€ 613,20
Energie-/ waternota p.m.	€ 162/ € 33,21

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1950
- Gelegen op eigen grond
- In 2018 volledig gerenoveerd
- Serre geplaatst met glazen schuifwand
- Serre is voorzien van 2 koelkasten, afzuigkap en heater
- Recent vloerisolatie geplaatst
- Dakkapel geplaatst en geïsoleerd
- Riolering is vervangen middels een PVC buis
- Muren en plafonds zijn gestuukt
- Nieuwe stoppenkast met slimme meter
- Volledig voorzien van dubbel glas
- Woonkamer, slaapkamers en dakkapel voorzien van rolluiken
- Cv-ketel Nefit 2012 (eigendom)

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.







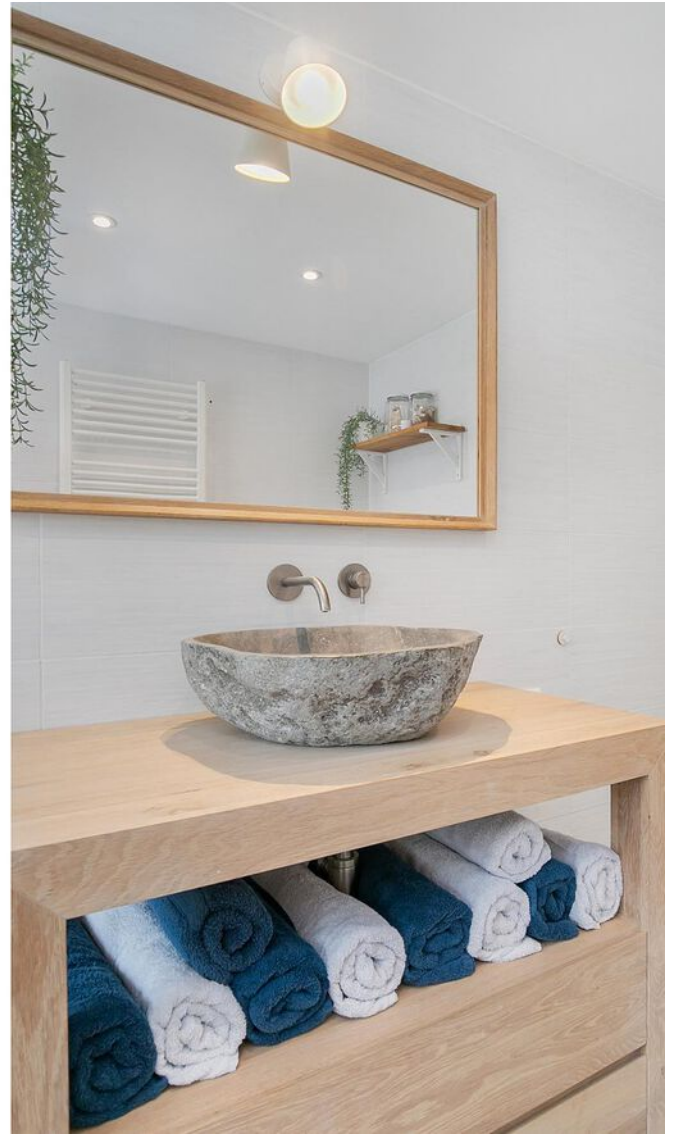
















PLATTEGROND



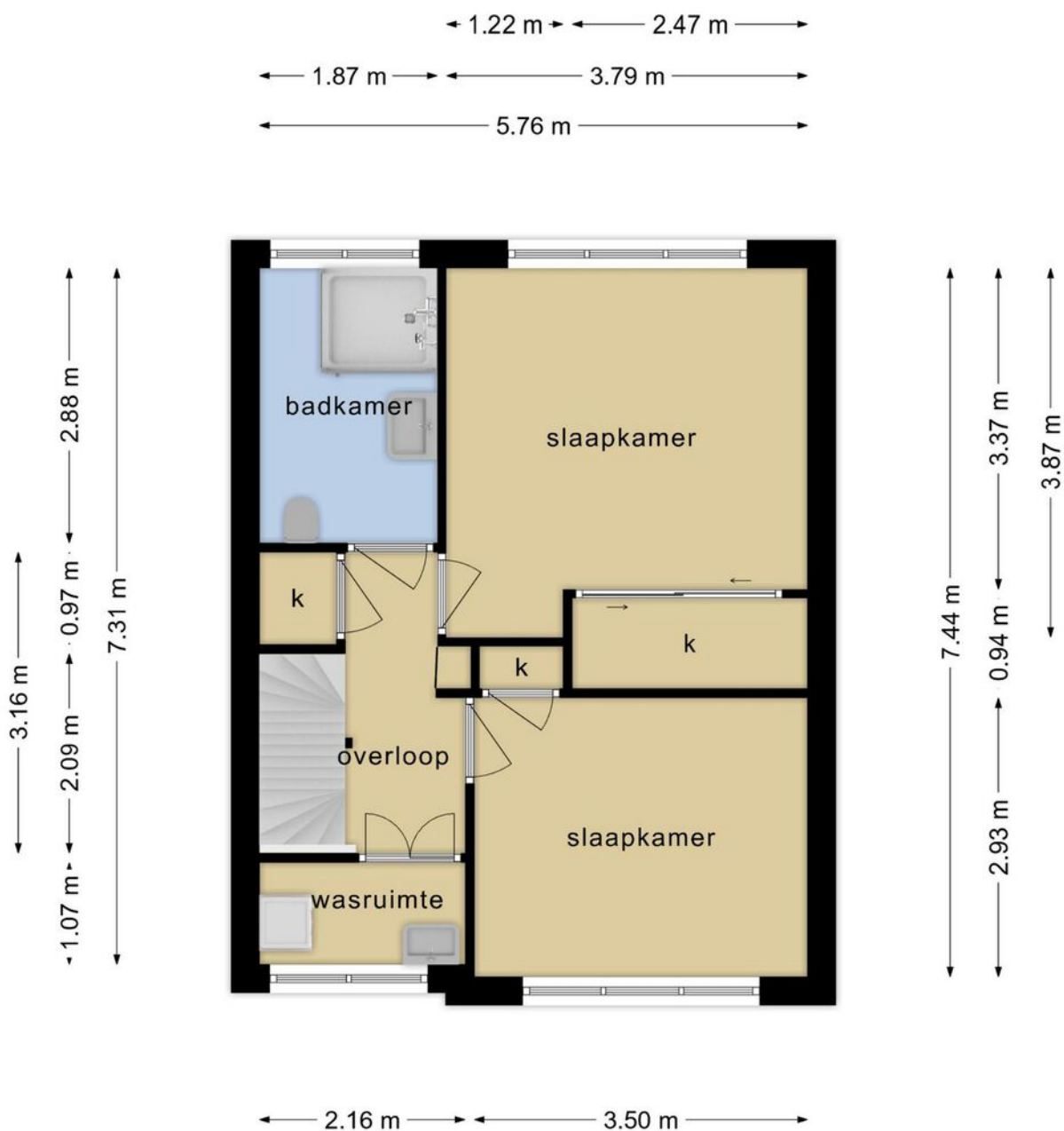
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



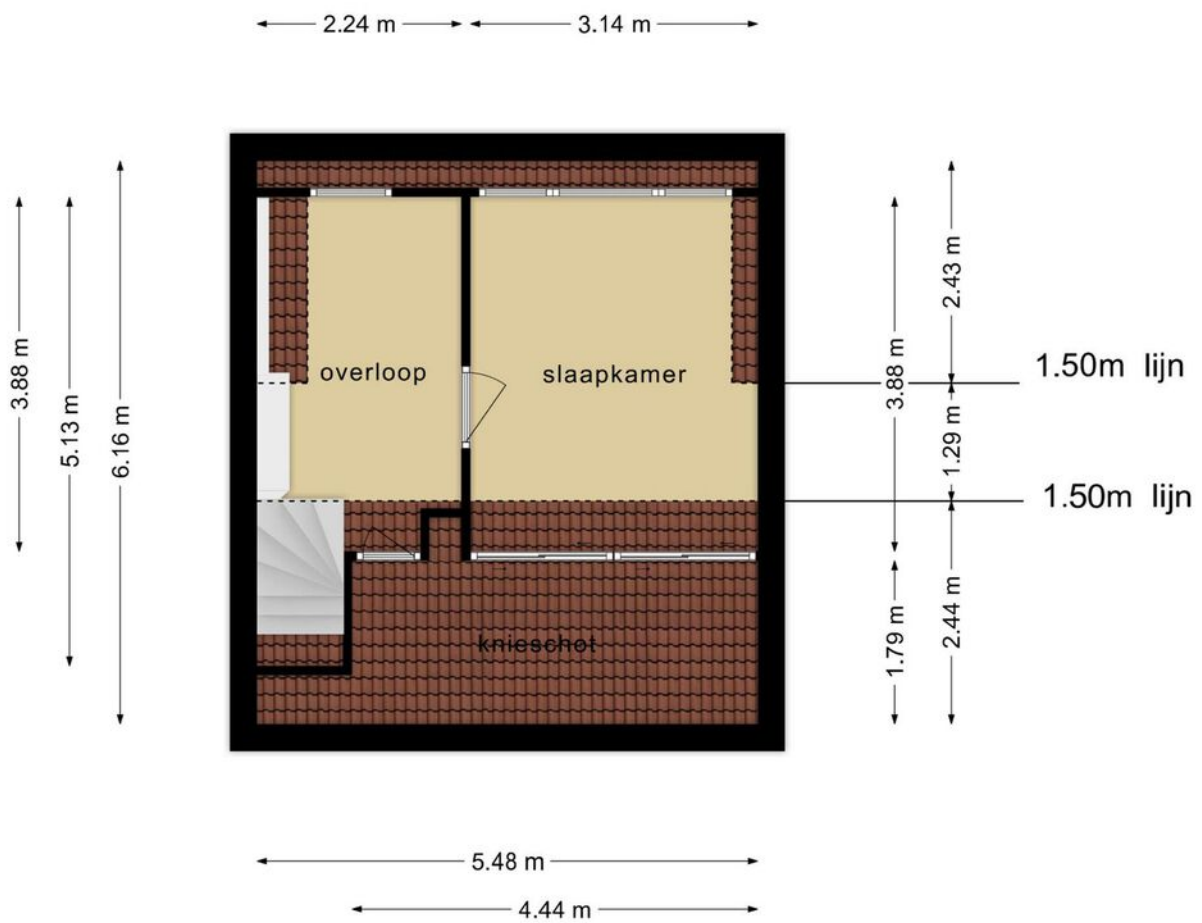
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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

← 1.95 m →



↑ 3.88 m ↓

↑ 3.23 m ↓

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wielrenstraat 26



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

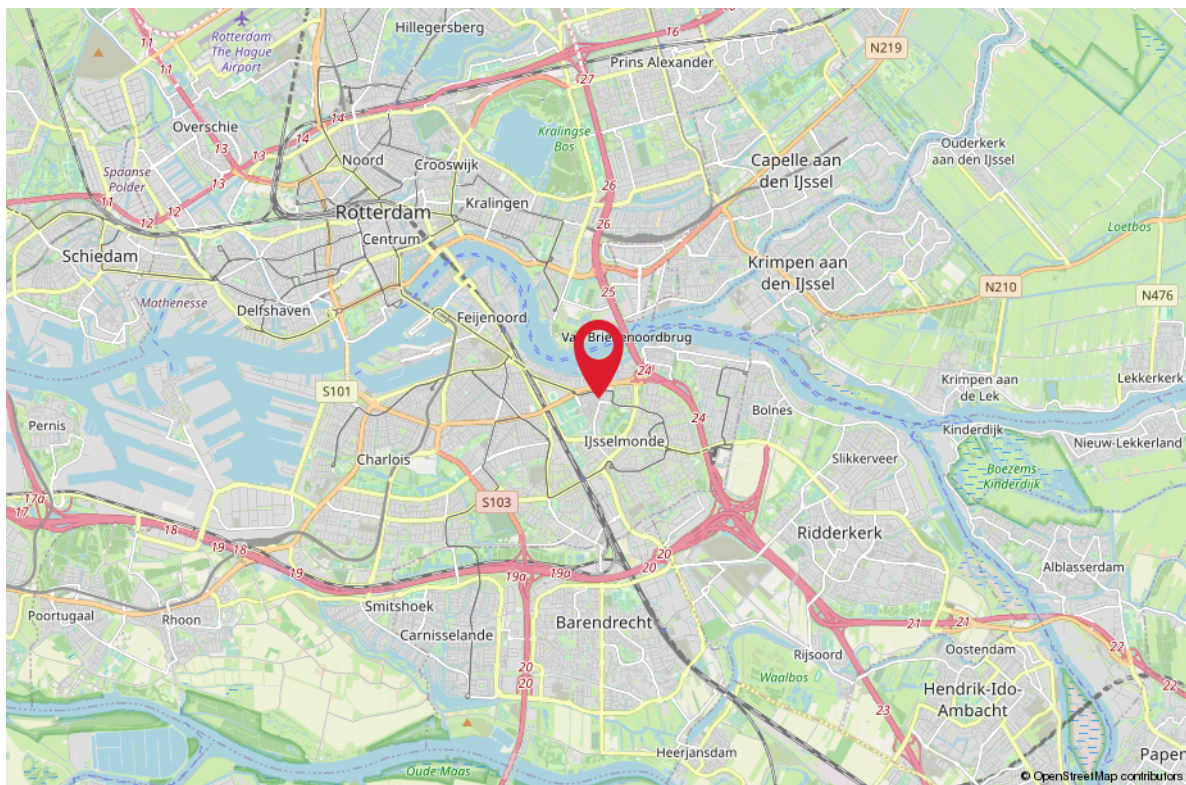
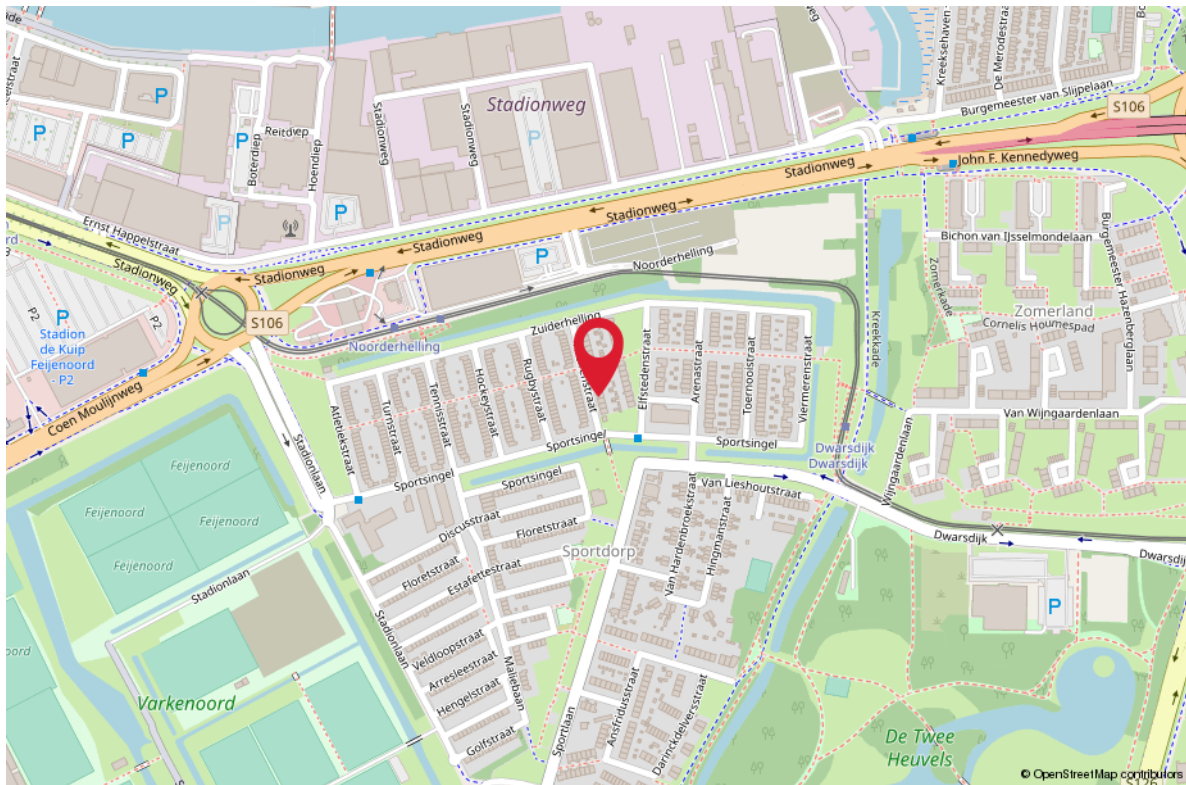
Kadastrale gemeente Rotterdam
 Sectie V
 Perceel 3582



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2023
 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.

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 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.

WAARBORG SOM/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 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 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.

FINANCIËEL 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 bestudeerd.

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 alle 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

RE/MAX[®]
MAKELAARSGROEP

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Maxelle Quint

Makelaar

06 11 92 08 62

maxellequint@remax.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

