



# WONEN

**BOUWLUST 74** 3162 SB RHOON

*Moderne, comfortabele  
en goed geïsoleerde  
hoekwoning*

*5 slaapkamers,  
parkeerplek met eigen  
laadpaal, zonnepanelen*

*Gelegen op eiland  
Paarlemoer in de wijk  
Rhoon Portland*



**RE/MAX**

RE/MAX Totaal Makelaars  
Goudsesingel 113  
3031 EE Rotterdam

010-4535920  
totaal@remax.nl  
remax-totaal.nl



**Wonen in Rhoon  
doe je met RE/MAX**

# WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Totaal Makelaars** is een no-nonsense, full service makelaarskantoor dat zich richt op Rotterdam (inclusief Hoogvliet), Schiedam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Vlaardingen. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; zijn thuis in hun deel van de stad.

**Volg en like ons online**



@remaxtotaalmakelaars



facebook.com/makelaarrotterdam



makelaarrotterdam.tv

Whatsapp Alert: **06-49298754**

Beoordelingen: **rem.ax/reviews010**

WOONOPPERVLAKTE

132 m<sup>2</sup>

INHOUD

430 m<sup>3</sup>

PERCELOPPERVLAKE

182 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2003

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5



**STAAT VAN ONDERHOUD:**  
uitstekend

**VERWARMING:**  
c.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk

**ENERGIELABEL:**  
A

**TUINLIGGING:**  
zuidoost

**PARKEREN:**  
Op eigen terrein



# KOM VERDER

## BOUWLUST 74

Wat is dit een heerlijk thuis! Zijn jullie op zoek naar de volgende stap voor de komende jaren? Deze moderne, comfortabele (A-label) en goed geïsoleerde hoekwoning is strak afgewerkt. Het beschikt over maar liefst 5 slaapkamers, een voortuin met eigen parkeerplek met eigen laadpaal, hele fijne achtertuin én voorzien van zowel zonnepanelen als airco op de tweede etage.

**VRAAGPRIJS**  
**€ 535.000 K.K.**

De Bouwlust ligt op het eiland Paarlemoer, een hele populaire wijk in Rhoon-Portland. Je vindt er dan ook alle voorzieningen om comfortabel te wonen. Voor sportverenigingen, winkels, scholen, de kinderopvang en speelplaatsen hoef je niet ver. Ben je een echte natuurliefhebber? Dan loop je zo recreatiegebied Buijtenland in waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of golfen op Rhoon golfcenter. Ook fiets je zo naar de Rhoonse Grienden. Voor de boodschappen kan je kiezen tussen de winkelcentra Het Hof van Portland en Carnisseveste waar je buiten de boodschappen bijvoorbeeld ook naar de kapper kunt wat kunt eten of wat kunt shoppen. Ten slotte ben je zo in centrum Barendrecht of Rotterdam met de auto, fiets en de diverse verbindingen van het OV.

Je komt aanrijden en parkeert je auto op de parkeerplaats op eigen oprit en hangt die al dan niet aan de lader om morgen weer met een volle accu weg te kunnen. Dan loop je door eigen voortuin de voordeur binnen waar je je jas ophangt. Iedereen is weer blij om je te zien en het is tijd om lekker het avondeten te gaan bereiden. Daar leent de ruime keuken (maatwerk 2015) zich uitstekend voor. Op de mat-wit uitgevoerde keuken ligt een prachtig zwart composiet blad. De rechterzijde is laag gehouden met flink wat werkruimte. Aan de linkerzijde, iets verdiept zodat het mooi wegvalt in de ruimte is de apparatuur en het kookgedeelte weggewerkt. In de keuken treffen je 2 combi-ovens, koelkast en vriezer, een vaatwasmachine, Quooker, groot 5-pits gaskookplaat met een grote afzuigkap erboven en uiteraard voldoende kastjes en laden om je spullen op te bergen. In de koven boven de keuken zijn inbouwspots verwerkt zodat je fijn licht hebt op het keukenblad.

Grenzend aan de keuken is de eettafel geplaatst waar je gemakkelijk met 8 personen aan kunt eten of gezellig een spelletje speelt met z'n allen. De woonkamer is heerlijk ruim en biedt voldoende ruimte voor een grote bank en stoelen om lekker te relaxen. Aan de lange kant is een haard geplaatst en een mooi opbergmeubel waarboven de TV hangt.

De woonkamer is in 2021 geheel aangepakt, de muren en plafonds zijn gestukt, geverfd en behangen en er is vloerverwarming geplaatst met een

---

nieuwe plavuizenvloer in houtlook. Dat is in de zomer lekker koel aan je voeten, en in de winter aangenaam warm! In de trapkast kan je de voorraad kwijt en daar bevindt zich tevens de verdeler van de vloerverwarming.

Via de tuindeur loop je de fraai aangelegde tuin in. Door de hoekligging is de tuin wat breder waardoor er meer dan genoeg ruimte is voor een loungehoek, een gezellige eethoek en uiteraard is er een mooie plek voor de BBQ. Aan de gevel hangt een elektronisch zonnescerm met winddetectie, bij harde wind gaat het scherm dus automatisch weer naar binnen. In de schuur berg je de fietsen, kussens van je meubels en het tuingereedschap op. De fietsen kunnen zowel via de achterom als via de oprit aan de voorzijde de berging in.

Via de woonkamer lopen we terug de hal in waar we het moderne toilet treffen en nemen we de trap naar boven. Vanaf de overloop hebben we toegang tot een 3-tal slaapkamers van respectievelijk 12, 10 en 8 m<sup>2</sup> waarvan er 2 aan de achterzijde liggen en 1 aan de voorzijde.

Naast de kamer aan de voorzijde bevindt zich de badkamer die in 2012 helemaal verbouwd is. De badkamer is voorzien van een ligbad, ruime douche, toilet en een grote wastafel met dubbele mengkraan en zowel een badkamermeubel als een grote spiegelkast om de badkamerspullen op te bergen. Er hangt een handoekenradiator, ventilatie en in het plafond zijn lichtspots verwerkt.

We lopen door naar de tweede verdieping en komen aan op de overloop met toegang tot de twee slaapkamers. Omdat het onder de kap best warm kan worden is er Airco geplaatst zodat je in deze kamers in de zomer heerlijk slaapt. Aan de voorzijde zijn op de eerste en tweede etage rolluiken geplaatst, de zon staat daar in de middag lekker te schijnen, en met de luiken dicht houdt je de kamers lekker koel. Het rolluik op de eerste etage werkt handmatig, op de tweede verdieping elektronisch.

Op de ruime overloop treffen we de CV ketel (2020) en de ventilatiebox die beide netjes weggewerkt zijn in een kast. De omvormer voor de 15 zonnepanelen hangt hier en op de overloop vinden we de aansluiting voor de wasmachine en droger. Vanaf de overloop heb je toegang tot de vliering waar je nog best wat op kunt bergen!

De kans is heel groot dat je je hier direct thuis voelt en ik nodig je dan ook uit om gewoon even binnen te komen kijken en de sfeer te proeven.

Bijzonderheden:

- Energietabel A
- Bouwjaar: 2002
- Gebruikersoppervlakte: ca. 131 m<sup>2</sup>
- 3-fase aansluiting in de meterkast
- 12 volt aansluitpunten op meerdere plekken in de tuin
- Volledig geïsoleerd
- De benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming en een mooie plavuizen vloer
- 15 zonnepanelen
- Fraai aangelegde ruime tuin op het oosten
- Oplevering in overleg
- Eigen grond
- Instapklaar
- Perceeloppervlakte: ca. 182 m<sup>2</sup>
- 3-fase Wallbox-laadpaal (2022)
- rookmelders vernieuwd in 2021
- CV-combiketel Intergas HRE (2020)
- Parkeergelegenheid en laadpunt op eigen oprit
- Schilderwerk buiten 2019

Verkopend makelaar: Yuri van den Ende  
RE/MAX, it's the experience!









**FRAAI  
AANGELEGDE TUIN  
MET ELEKTRISCH  
ZONNESCHERM  
EN  
STENEN BERGING**



**Gezellige ruime woonkamer!**

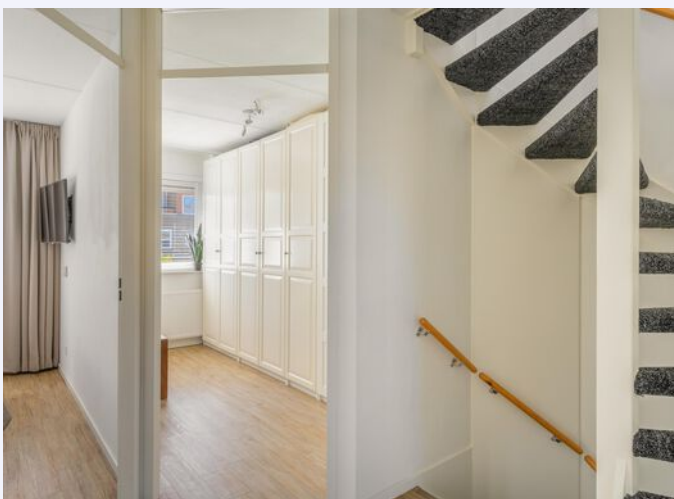




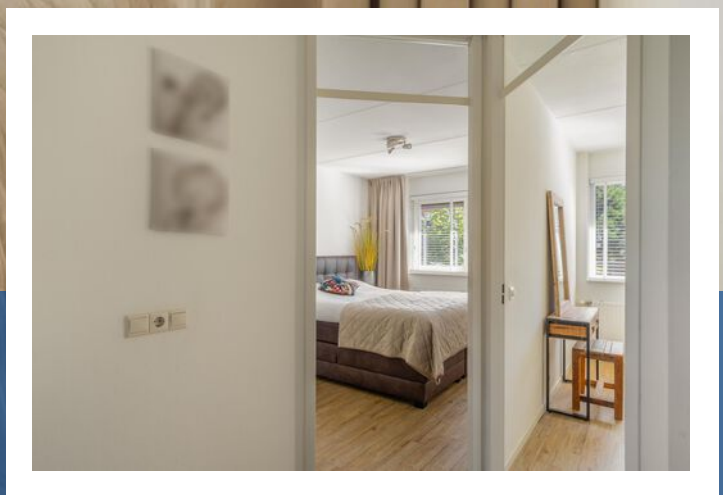
**PRACHTIGE  
MAATWERK KEUKEN  
VOORZIEN VAN  
ZWART COMPOSIT  
BLAD MET O.A. 2  
OVENS EN EEN  
QUOOKER**



*Aangrenzend de zithoek!*



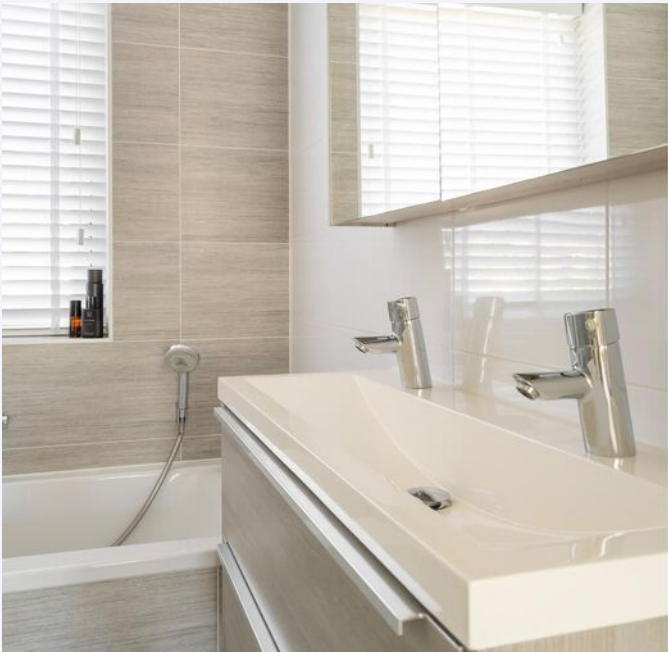


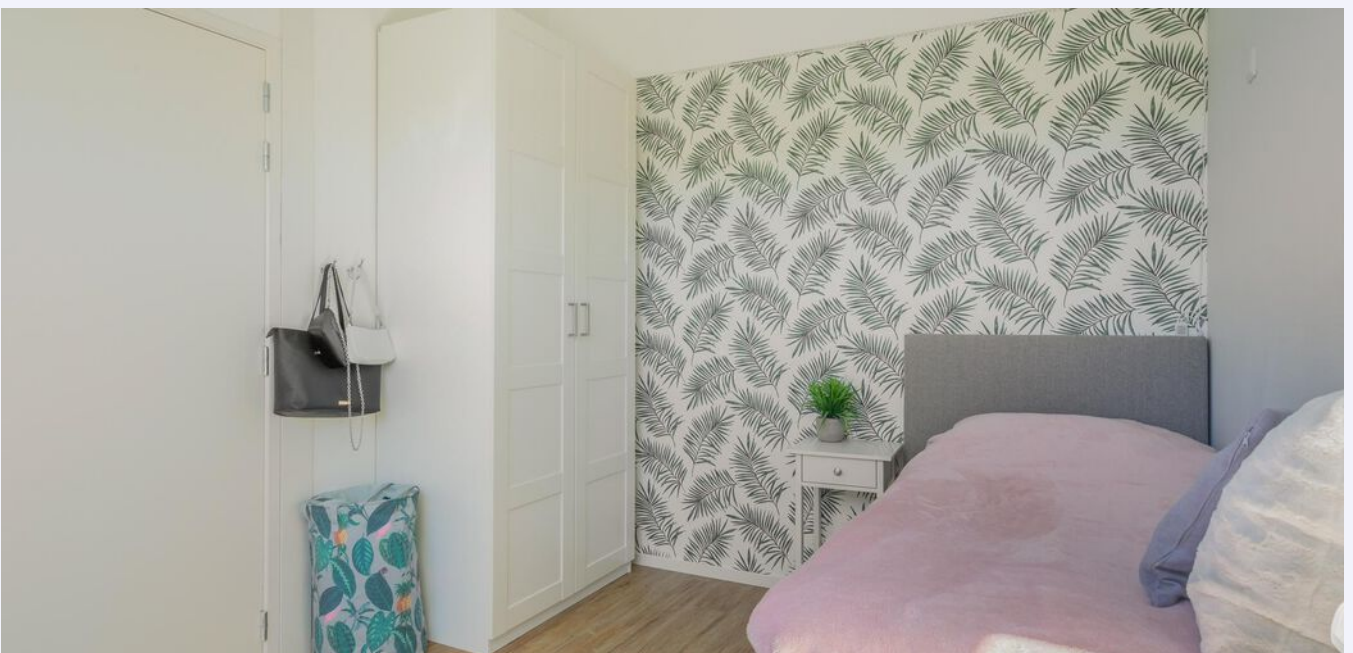




**OP DE  
EERSTE  
VERDIEPING  
BEVINDEN ZICH  
3 SLAAPKAMERS**





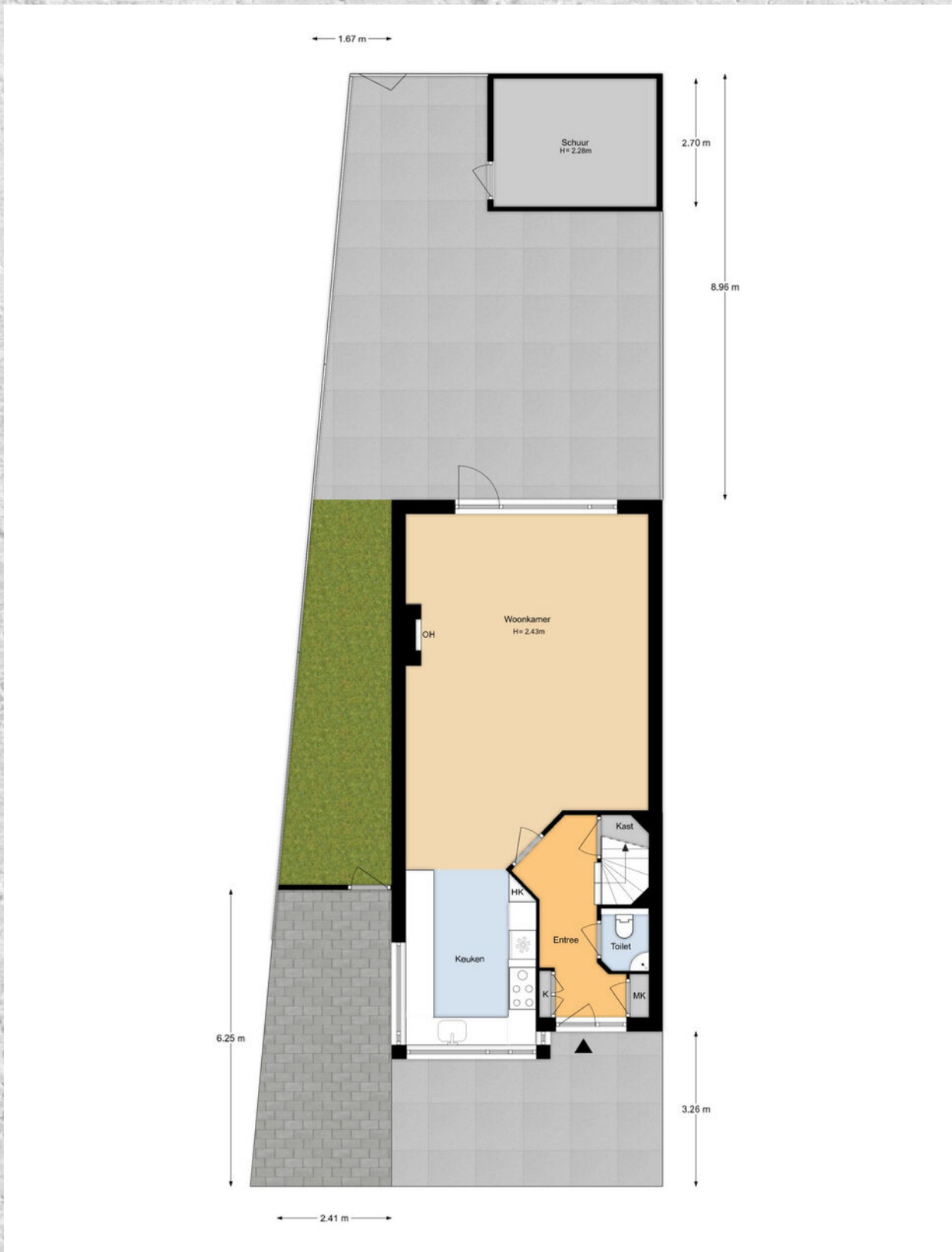




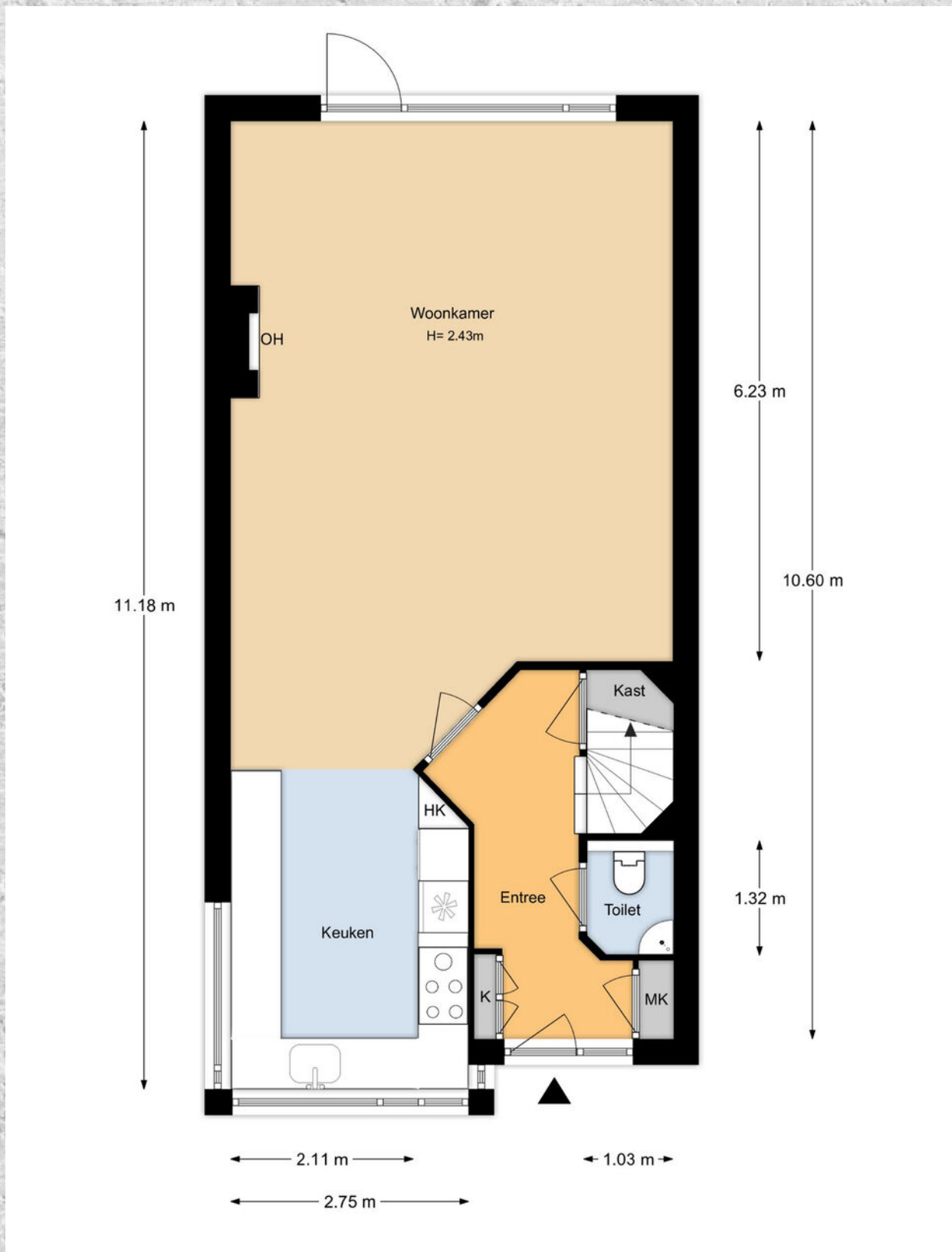




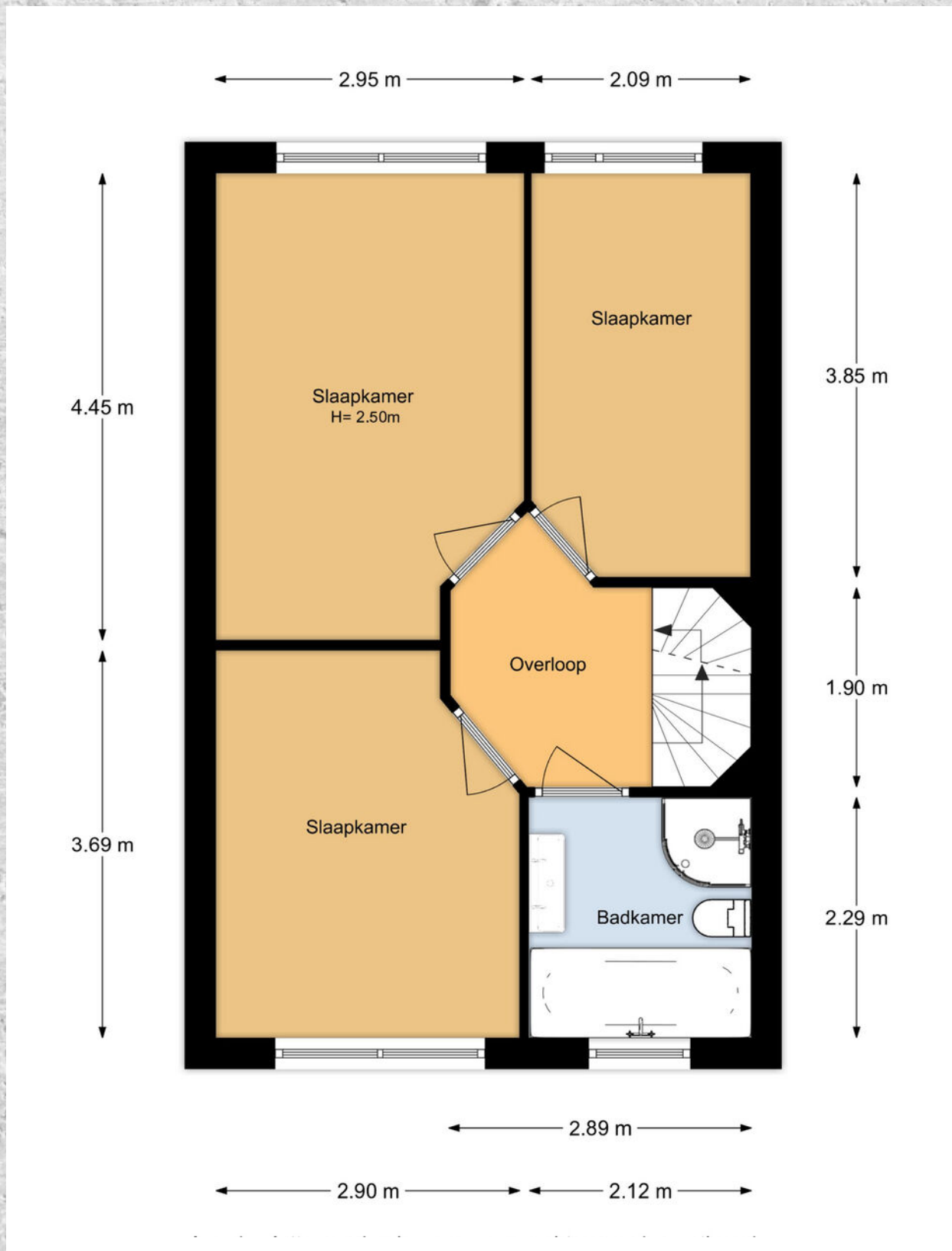
# PLATTEGROND



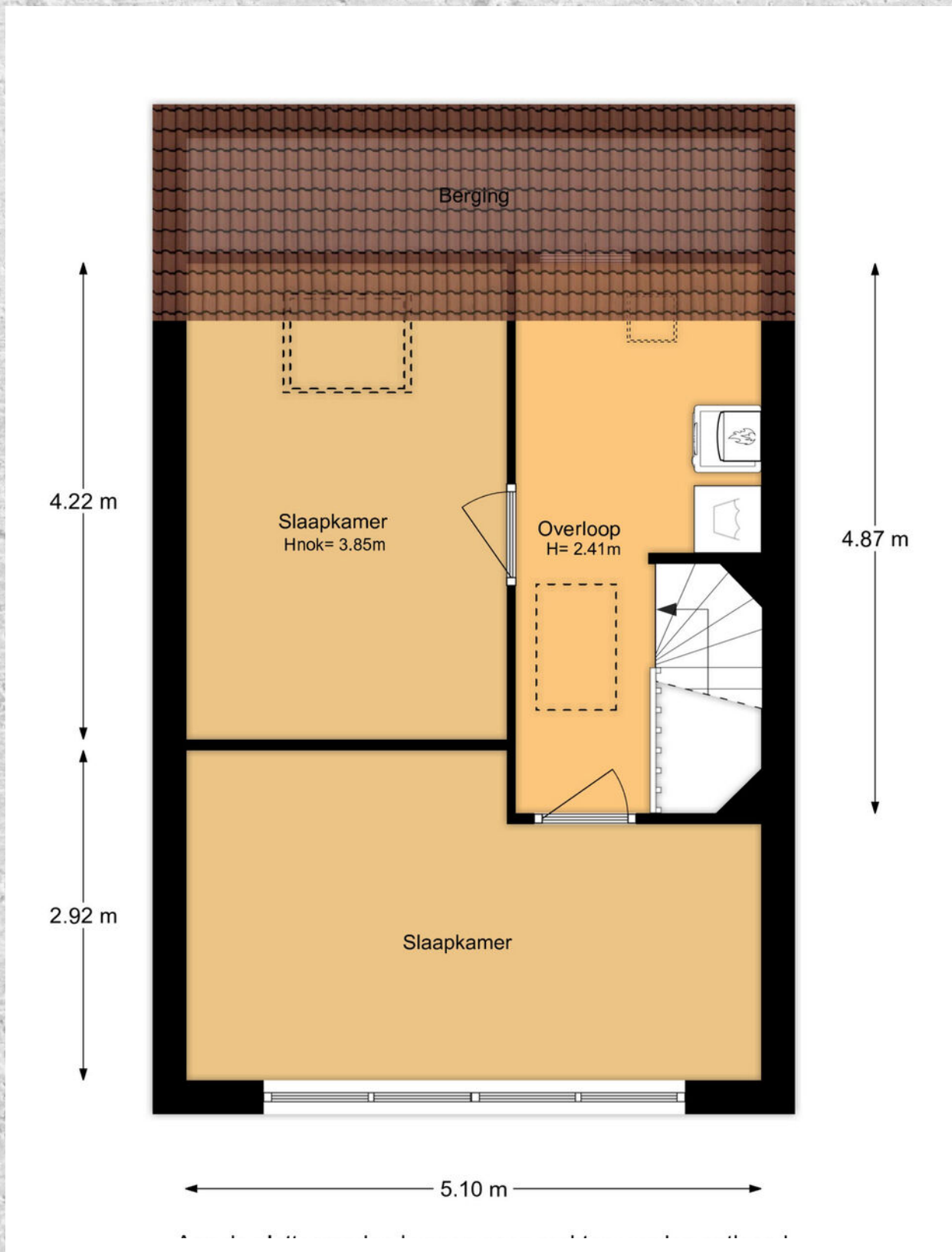
# PLATTEGROND



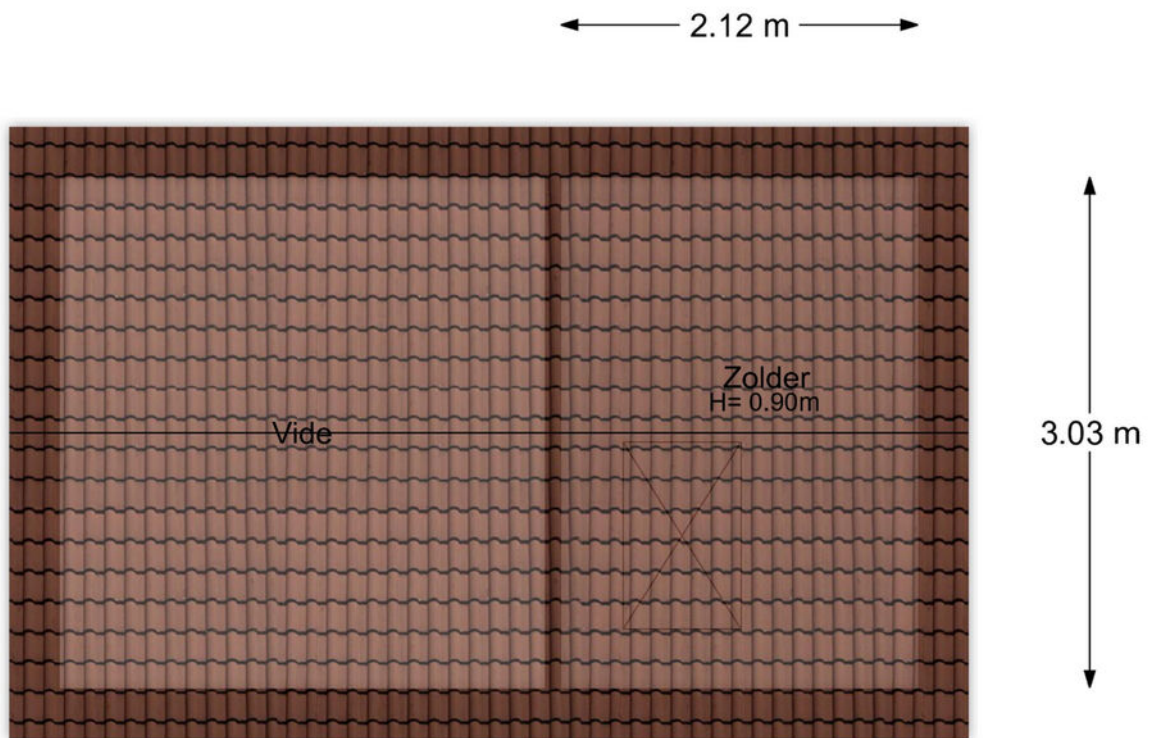
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

**BOUWLUST 74** RHOON

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Rhoon
	Voorlopige kadastrale grens	Secctie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1982
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

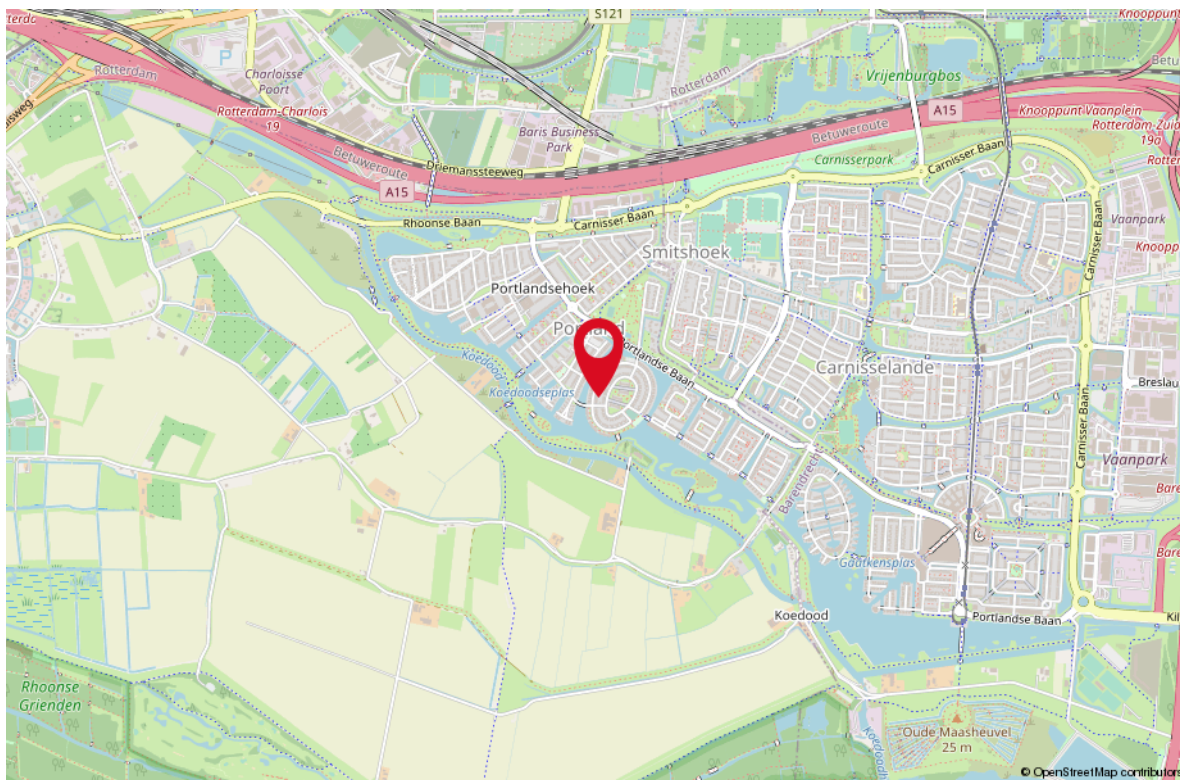
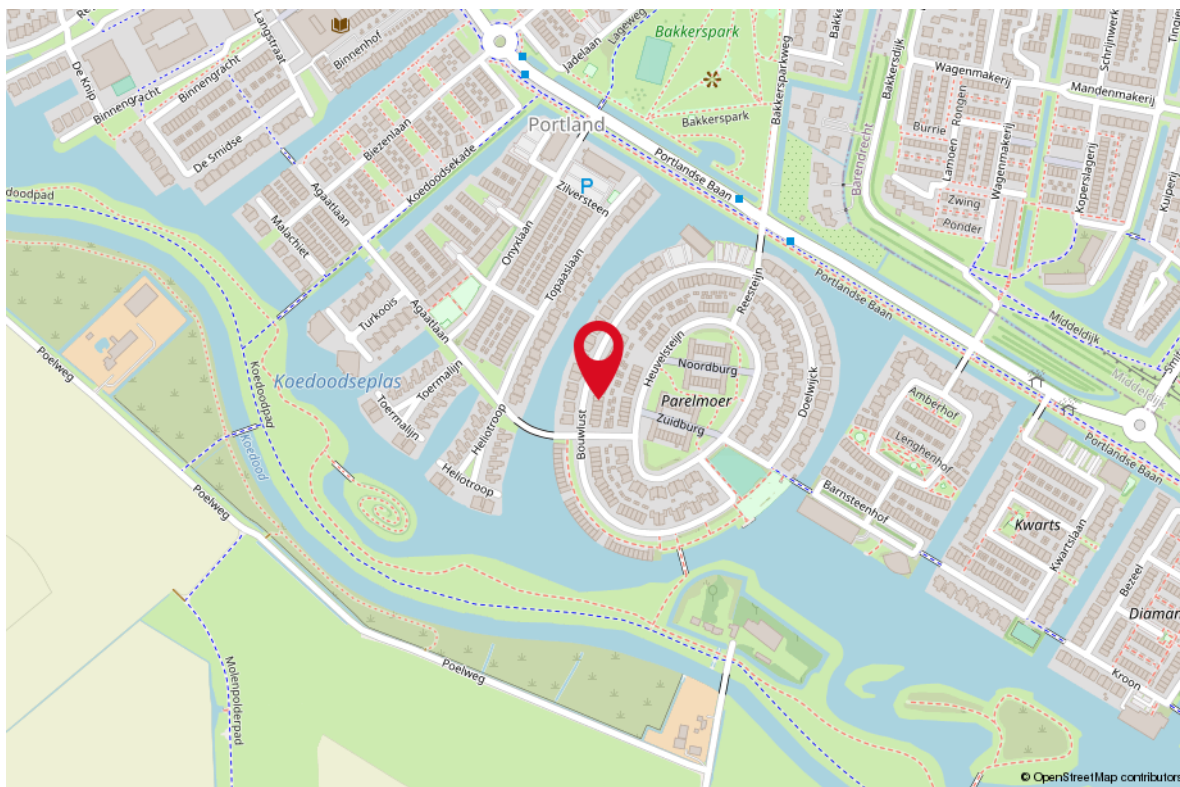
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# LOCATIE OP DE KAART

## BOUWLUST 74 RHOON



# STAPPENPLAN

## Aankoopproces



# LIJST VAN ZAKEN

**OMSCHRIJVING** **BLIJFT ACHTER** **GAAT MEE** **TER OVERNAME**

## Woning - Interieur

(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kast kleine slaapkamer			X
- Maatwerk kasten hal en woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Verduistering dakramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Legplanken trapkast en meterkast			X
- Maatwerk bureau met onderkasten zolderkamer			X

## Woning - Keuken

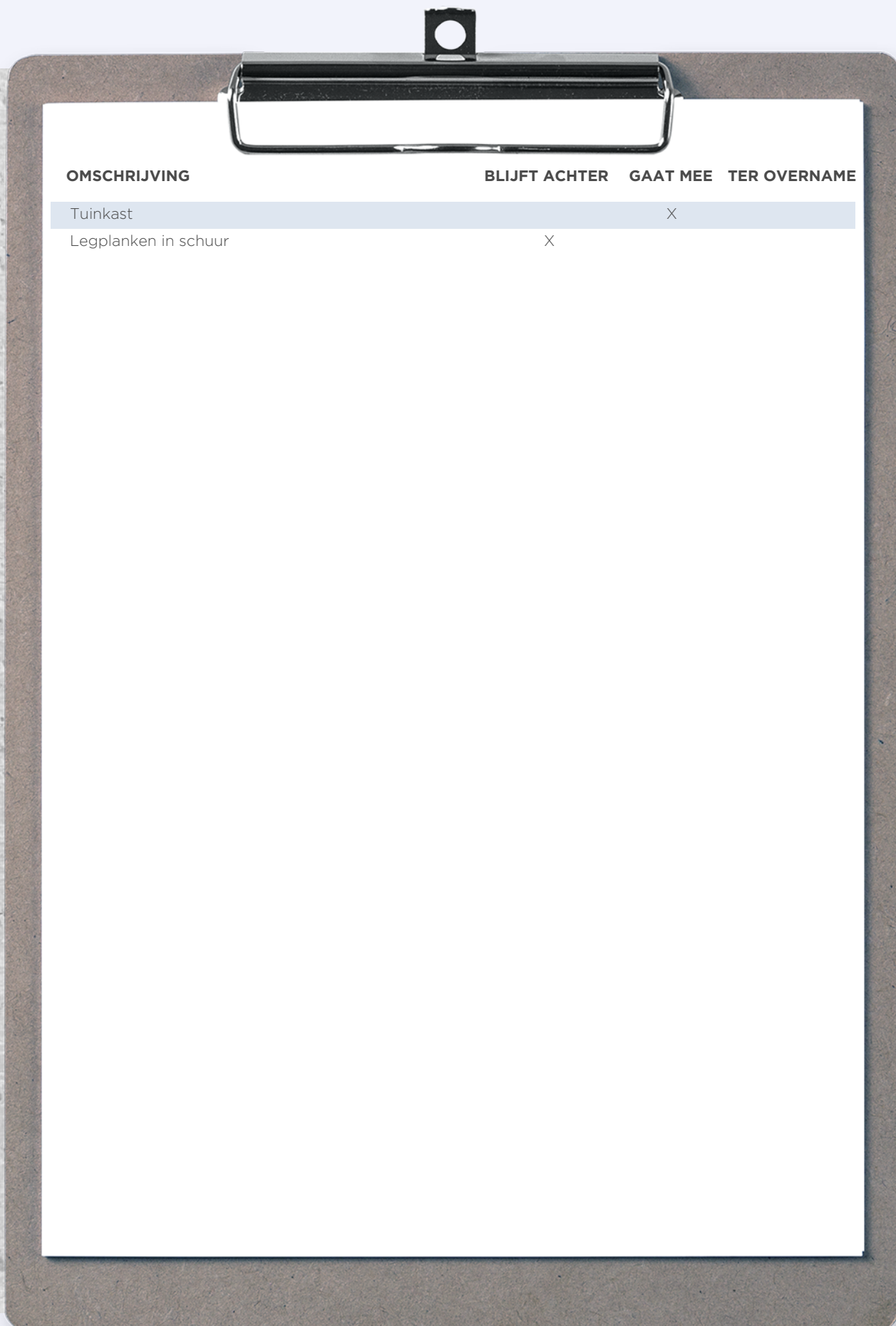
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Zeepdispencer	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegelkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

---

# LIJST VAN ZAKEN



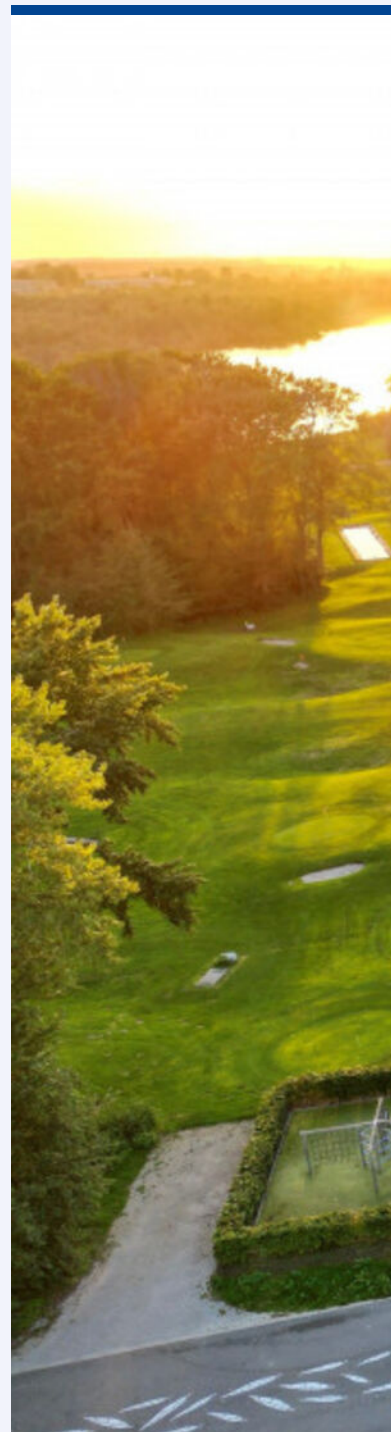
OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuinkast			X
Legplanken in schuur	X		

**WONEN OP**

# RHOON

Oud Rhoon ontstond op een zandplaat in de Oude Maas. De Zeeuwse Jonker Biggo van Duyveland kreeg deze plaats in 1199 in pacht van graaf Dirk VII van Holland. Hij liet de zandplaat indijken en met een kasteel bebouwen, wat het begin van Rhoon vormde. De historie als zandplaat weerklinkt in dat men "op Rhoon" woont.

Rhoon heeft haar eigen gezellige centrum en maakt onderdeel uit van de Gemeente Albrandswaard. Het ligt middenin het groen en is een heerlijk rustig plekje net buiten Rotterdam en is van alle gemakken voorzien. Zo zijn der de Rhoonse Grienden, de Jachthaven en is er veel te doen in het buitengebied. Met verbindingen richting Rotterdam, Europort en de Botlek ligt Rhoon heel centraal.





**GROEN,  
CENTRAAL  
EN VAN ALLE  
GEMAKKEN  
VOORZIEN!**





**Uw makelaar:**

**Yuri van den Ende**

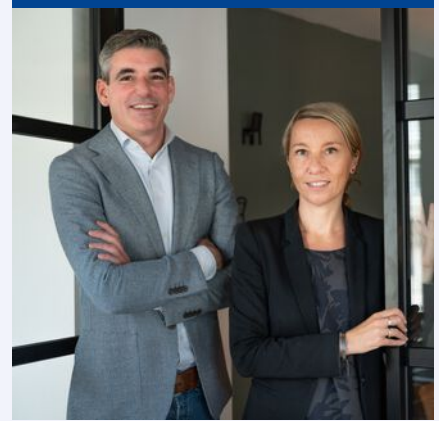
**Actief in en om Rotterdam**

Makelaar

06-41 34 96 76

yurivandenende@remax.nl

www.yurivandenende.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AANKOOP-- MAKELAAR ROTTERDAM

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
ROTTERDAM  
DOE JE MET  
RE/MAX**