



De Esdoorn 31, 3161 JD Rhon

Vraagprijs € 360.000,00 kosten koper

Omschrijving

De Esdoorn 31, 3161 JD Rhoon

Welkom in dit appartement, waar u elke dag kunt genieten van wonen op een prachtige plek aan de dijk, omgeven door groen en met uitzicht op het water. Hier woont u heerlijk rustig en toch op loopafstand van het levendige dorpscentrum van Rhoon, met zijn gezellige winkels, de supermarkt voor je dagelijkse boodschappen en fijne eetgelegenheden. Ook het metrostation is vlakbij, waardoor u gemakkelijk in Rotterdam bent. Bovendien bent u binnen enkele minuten in de polders of bij de Oude Maas voor een mooie wandeling of een frisse fietstocht. Dit fijne benedenappartement is gelegen op eigen grond en biedt veel comfort op een praktische indeling. Via de nette, afgesloten entree met brievenbussen stapt u binnen in de hal, die is voorzien van een tegelvloer, een schoonloopmat en sfeervolle inbouwspots in het verlaagde plafond. Vanuit hier heeft u toegang tot alle vertrekken, waaronder een handige inpandige hobbykamer die u volledig naar eigen wens kunt inrichten. De gezellige woonkamer met grote ramen is momenteel ingericht als eetkamer, maar u creëert hier net zo makkelijk een royale zithoek met uitzicht op uw tuin. Aangrenzend vindt u de open keuken in hoekopstelling, compleet met koel-/vriescombinatie, een nieuwe inductiekookplaat, afzuigkap en een handige hoekcarroussel in de onderkast. Ook de slaapkamer ligt aan de achterzijde en geeft, net als de woonkamer, toegang tot de ruime achtertuin. Hier kunt u heerlijk buiten zitten op het verhoogde vlonderterras met verlichting, genieten van de rust en het uitzicht over het groene dijklandschap, terwijl uw tuin bovendien onderhoudsvriendelijk is aangelegd. De badkamer is rechtstreeks bereikbaar vanuit de slaapkamer en voorzien van een douchecabine, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting. Natuurlijk is er ook voldoende opbergruimte dankzij de vaste kasten, een aparte kast voor de Cv-ketel (Remeha uit 2018) en een houten schuur in de tuin. Verder is het appartement geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas, heeft het slimme meters in de meterkast en een actieve VvE voor slechts € 40,- per maand. Kortom, een fijn en netjes onderhouden appartement uit 1975 op een unieke locatie, waar u elke dag kunt thuiskomen met een glimlach. De oplevering is in overleg, dus wie weet geniet u hier binnenkort van uw nieuwe plekje aan de dijk.

INDELING

Gedeelde afgesloten entree met de brievenbussen. Vanuit de entree is er toegang tot de voordeur met daarnaast en trapkast.

APPARTEMENT

Binnenkomst in de hal die is voorzien van een tegelvloer en een schoonloopmat. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk en het verlaagde plafond is voorzien van inbouw spots. Vanuit de hal beschikt over de meterkast en een vaste kast met de opstelling van de Cv-ketel. Daarnaast is er een directe toegang tot een hobbykamer en de woonkamer.

De inpandige hobbykamer is naar eigen wens te gebruiken. De vloer is hier voorzien van laminaat en de wanden zijn afgewerkt met stucwerk.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft veel lichtinval door de grote ramen. Op dit moment is de woonkamer ingericht als eetkamer, maar deze kan natuurlijk geheel naar wens worden ingedeeld met een fijne zithoek en een eethoek. Er is een vaste kast aanwezig en er is een deur naar de achtertuin. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de aangrenzende open keuken. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden zijn afgewerkt met stucwerk.

De keuken is opgesteld in een hoek en beschikt over diverse inbouwapparatuur, zoals een koel/vriescombinatie, een nieuwe inductiekookplaat en een afzuigkap met verlichting. Er is een hoekcarroussel geplaatst in de onderkast en de achterwand van de keuken is betegeld.

De slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde en heeft net als de woonkamer toegang tot de achtertuin. Ook

hier is de vloer voorzien van laminaat en zijn de wanden afgewerkt met spachtelputz. De slaapkamer beschikt over een vaste kast en vanuit de slaapkamer is er toegang tot de badkamer.

De in pandige badkamer is grotendeels betegeld en uitgerust met een douchecabine, een wastafel, een toilet en de aansluiting voor de wasmachine.

De ruime achtertuin is rustig gelegen langs een dijk en biedt daardoor een rustgevend uitzicht over het groen. De tuin heeft bij de woonkamer een verhoogd vlonderterras met verlichting en verder is de tuin heerlijk onderhoudsvrij doordat het volledig is bestraat. Er staat een houten schuur voor opbergmogelijkheden en de tuin is omheind door een houten hekwerk en een schutting. Langs de gevel bij de woonkamer is het terras deels overdekt door het bovengelegen balkon en er is een poort naar het zijpad.

BIJZONDERHEDEN

- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Netjes onderhouden
- Ruime achtertuin met achteruitgang en houten berging
- Voldoende opbergmogelijkheden door de vaste kasten
- Nieuwe inductiekookplaat
- Cv-ketel (Remeha 2018)
- De meterkast is voorzien van slimme meters
- Actieve VvE (€ 40,- per maand)
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1975
- Oplevering in overleg

Woonoppervlakte

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper(s) zullen, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden op een passend moment teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar zal er standaard in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze en kosten

In principe ligt de notariskeuze bij de koper. Het doorhalen van de hypotheaire inschrijving in het kadaster moet door de verkoper betaald worden. Zijn de kosten voor deze doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan wordt het meerdere bij de koper in rekening gebracht. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer van de verkochte onroerende zaak dan zijn de eventuele kosten die de notaris berekent voor een eventuele verkoopvolmacht en legalisatie hiervan ten behoeve van de verkoper voor rekening van de koper.

Zelfbewoningsplicht

Koper is bekend met de zelfbewoningsplicht welke vanaf 01-01-2023 binnen de gemeente Rhoon van kracht is. De verkopend makelaar heeft koper doorverwezen naar de gemeente Rhoon omtrent de desbetreffende regelgeving. Verkoper noch verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor geleden schade wegens het niet juist naleven van deze zelfbewoningsplicht.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Vlietlanden NVM Makelaars streeft ernaar de informatie op haar website / brochures en andere uitingen zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de vermelde gegevens.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 360.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 182 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 55 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1975
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 33 m2
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

De Esdoorn 31
3161 JD RHOON



Foto's



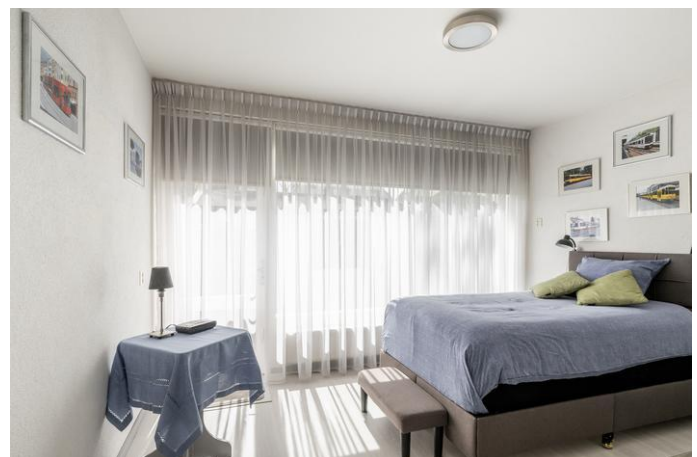
Foto's



Foto's



Foto's



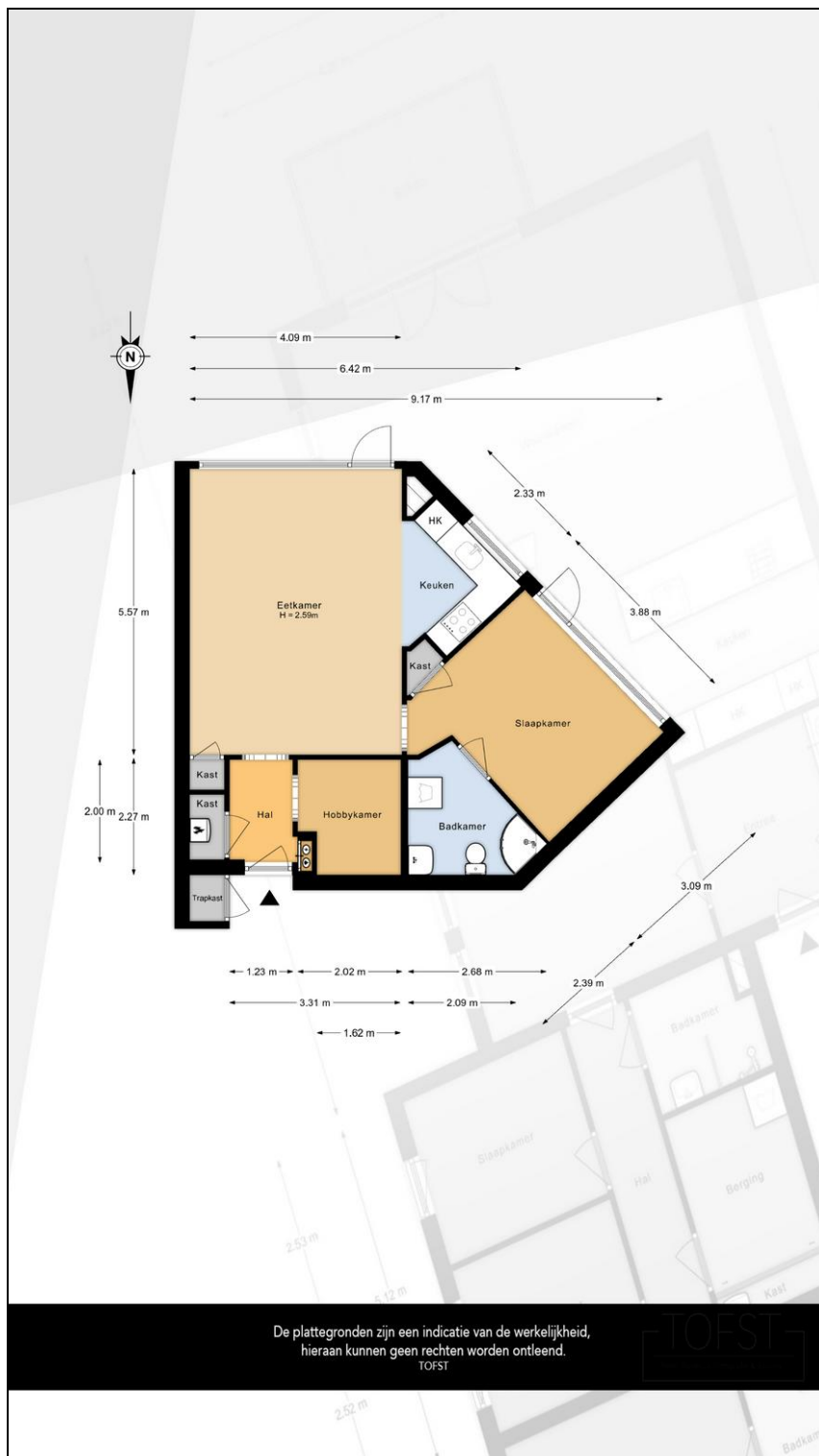
Foto's



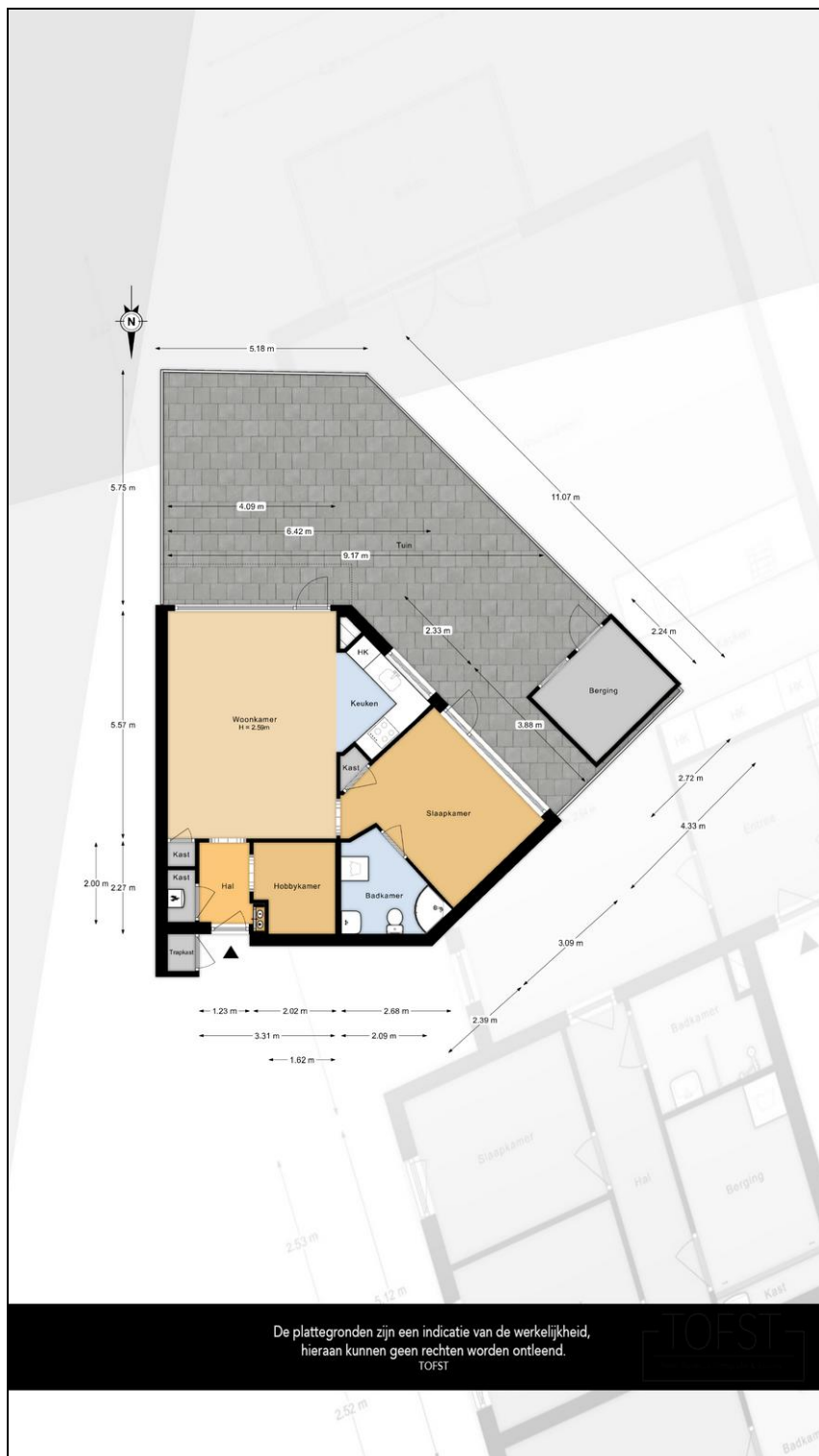
Foto's



Plattegrond



Plattegrond





Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info



Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900

E-mail: info@vlietlanden.info