



# C. BARENDREGTLAAN 1

## RHOON

VRAAGPRIJS € 710.000 K.K.

# Kenmerken



**Type woning**  
vrijstaande woning

**Woonoppervlakte**  
185 m<sup>2</sup>

**Bouwjaar**  
1960

**Perceeloppervlakte**  
624 m<sup>2</sup>

**Aantal slaapkamers**  
5

**Zonligging**  
tuin rondom, hele dag zon

**Energie label**  
D

**Oplevering**  
circa september 2024

# Omschrijving

Riante vrijstaande woning op centrale locatie met zonnige tuin met veel privacy rondom, vrijstaande berging en parkeren op eigen erf!

Prachtig gelegen, ruim opgezet en op loopafstand van de dorpskern en het metrostation Rhoon. Het perceel is omheind met een groene haag en via de eigen oprit heeft u toegang tot de woning. Bijna 25 jaar geleden hebben de huidige bewoners het huis grotendeels gerenoveerd en de afgelopen 10 jaar zijn er diverse verduurzamingsmaatregelen genomen: vloerisolatie (2014), spouwmuurisolatie (HR Isowool, 2017), HR-combiketel (2018), zonnepanelen met optimizers (20 stuks, totaal vermogen van 6.000 kWh, 2019) en gevelisolatie met Keralit (2021).

Op circa 5-10 minuten loop-/fietsafstand is het metrostation bereikbaar, met een directe verbinding naar Rotterdam CS (20 minuten) met (inter)nationale treinverbindingen en een directe trein naar luchthaven Schiphol. Het stadscentrum van Rotterdam met vele eetgelegenheden, bioscopen, theaters en winkels is eveneens binnen 20 minuten bereikbaar. De uitvalswegen naar het netwerk van snelwegen rond Rotterdam zijn binnen twee minuten bereikbaar.

Op loopafstand bevinden zich basisscholen, diverse speciaalzaken en twee supermarkten in het dorp Rhoon. Scholen voor middelbaar onderwijs en diverse vervolgopleidingen zijn op fietsafstand of via het ov eenvoudig bereikbaar.

De woning is op de begane grond voorzien van een ruime entree met toilet, royale woon-/eetkamer met open haard en aansluitend de halfopen keuken. De bijkeuken kan desgewenst weer gebruikt worden als garage. Op de eerste verdieping 5 ruime slaapkamers, balkon, badkamer en separaat toilet. Het grote perceel met de heerlijke tuin rondom, biedt allerhande mogelijkheden om het huis naar eigen wens aan te passen en verder te verduurzamen!

Voor een goede indruk van de indeling en afmetingen verwijzen wij u naar bijgaande plattegronden.

Nieuwsgierig geworden welke mogelijkheden deze unieke woning biedt? Maak nu een afspraak voor een bezichtiging...!

Type woning: vrijstaande woning

Berging: vrijstaand met werkbank, circa 30 m<sup>2</sup>

Parkeren: eigen erf (garage mogelijk)

Grond: 624 m<sup>2</sup> eigen grond

Woonoppervlakte: 185 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 638 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 1960

Aantal slaapkamers: 5

Ligging tuin: zuidwest georiënteerd, rondom de gehele dag zon

Energie label: D

Oplevering: in onderling overleg / september 2024

Begane grond:

Entree, ruim opgezette ontvangst met garderobe, toilet met wasbakje en trapopgang naar de 1e verdieping. De hal is voorzien van natuurstenen tegelvloer. Toegang tot de living.

De riante living heeft veel ruimte te bieden en beschikt over een prachtige lichtinval door de grote raampartijen gericht op het zuiden. De woonkamer is rondom de open haard gesitueerd en voorzien van een erker (kunststof kozijn met HR++ glas, 2021). Toegang tot de tuin. Het eetkamer gedeelte sluit prima aan bij de halfopen keuken. De totale oppervlakte van woon- en eetkamer is circa 50 m<sup>2</sup>. Ruime provisiekast onder de trap.

De halfopen keuken is voorzien van een inrichting in hoekopstelling met 5-pits fornuis met oven, afzuigkap en natuurstenen bovenblad. U heeft ook via de keuken toegang tot de tuin. Aansluitend aan de keuken treft u de bijkeuken (voormalige garage). Hier bevindt zich de meterkast, de omvormer van de zonnepanelen en Nefit HR combiketel (2018, volledige aanpassing conform gasketelwet 2024). De meterkast is voorzien van 10 groepen en aardlekschakelaar. Wasmachine- en droger aansluiting. Veel lichtinval door de grote lichtkoepel.

De woonkamer, de keuken en de slaapkamers boven zijn voorzien van een parketvloer.

# Omschrijving

## 1e Verdieping:

De overloop is voorzien van vaste kastruimte en biedt toegang tot de 5 slaapkamers, de badkamer en het toilet. Drie slaapkamers hebben een zuidwest oriëntatie waarvan 2 toegang hebben tot het zonnige balkon van circa 11 m<sup>2</sup>. De ouderslaapkamer is 16,8 m<sup>2</sup> groot en heeft direct toegang tot de badkamer en het balkon. De andere 2 slaapkamers aan deze zijde van de woning zijn circa 11 en 12 m<sup>2</sup> groot. Dan zijn er nog 2 ruime slaapkamers van resp. circa 13 en 8 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers zijn voorzien van een parketvloer en 4 van de 5 slaapkamers zijn voorzien van vaste (schuif)kasten. Daarnaast is in 3 (eventueel 4) slaapkamers een wastafel aanwezig. Eenvoudige badkamer met ligbad, douche en wastafel. Separaat toilet, tot aan het plafond betegeld.

## Algemeen:

Wat een heerlijk huis direct nabij alle faciliteiten!

Prachtige zonnige tuin rondom met veel privacy, een groot grasveld en een terras.

Overkapping / onderdoor, bijvoorbeeld zeer geschikt voor het stallen van rijwielen.

Royale berging naast de woning van circa 30 m<sup>2</sup> groot.

Met uitzondering van de kunststof erker is de gehele woning voorzien van houten kozijnen met merendeels dubbele en deels enkele beglazing.

De dakbedekking boven de bijkeuken is vernieuwd in 2019. De dakbedekking boven de keuken is vernieuwd in 2021. In 2004 is langs alle dakranden een strook bitumen vernieuwd evenals de daktrim.

Deze mooie woning is prachtig gesitueerd, in een rustige villawijk waar zowel jonge gezinnen als oudere bewoners wonen, centraal ten opzichte van alle voorzieningen. Er is ruime parkeergelegenheid voor de deur en op af te sluiten eigen terrein. Eigenlijk is alles wat je nodig hebt binnen 5-10 minuutjes lopend of fietsend uitstekend bereikbaar!

Op een steenworp afstand zijn er volop recreatiemogelijkheden en een oase van groen in unieke natuurgebieden zoals het 'Buitenland van Rhoon' en de 'Rhoonse Grienden'.

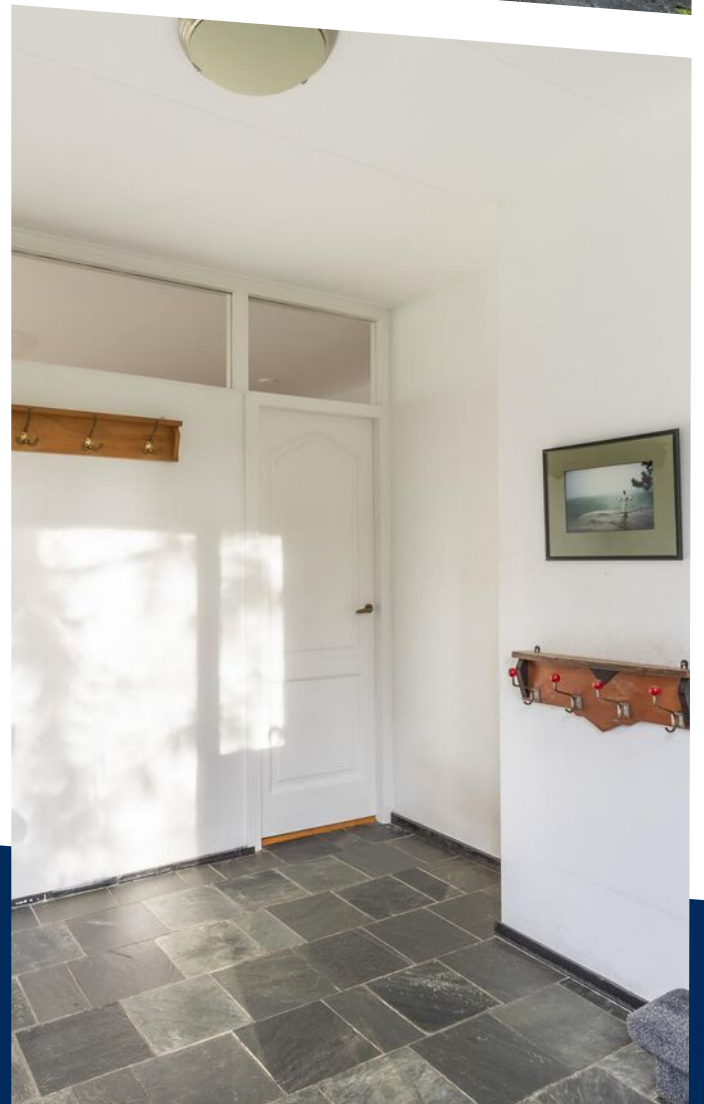
VBW behartigt de belangen van de verkopende partij.

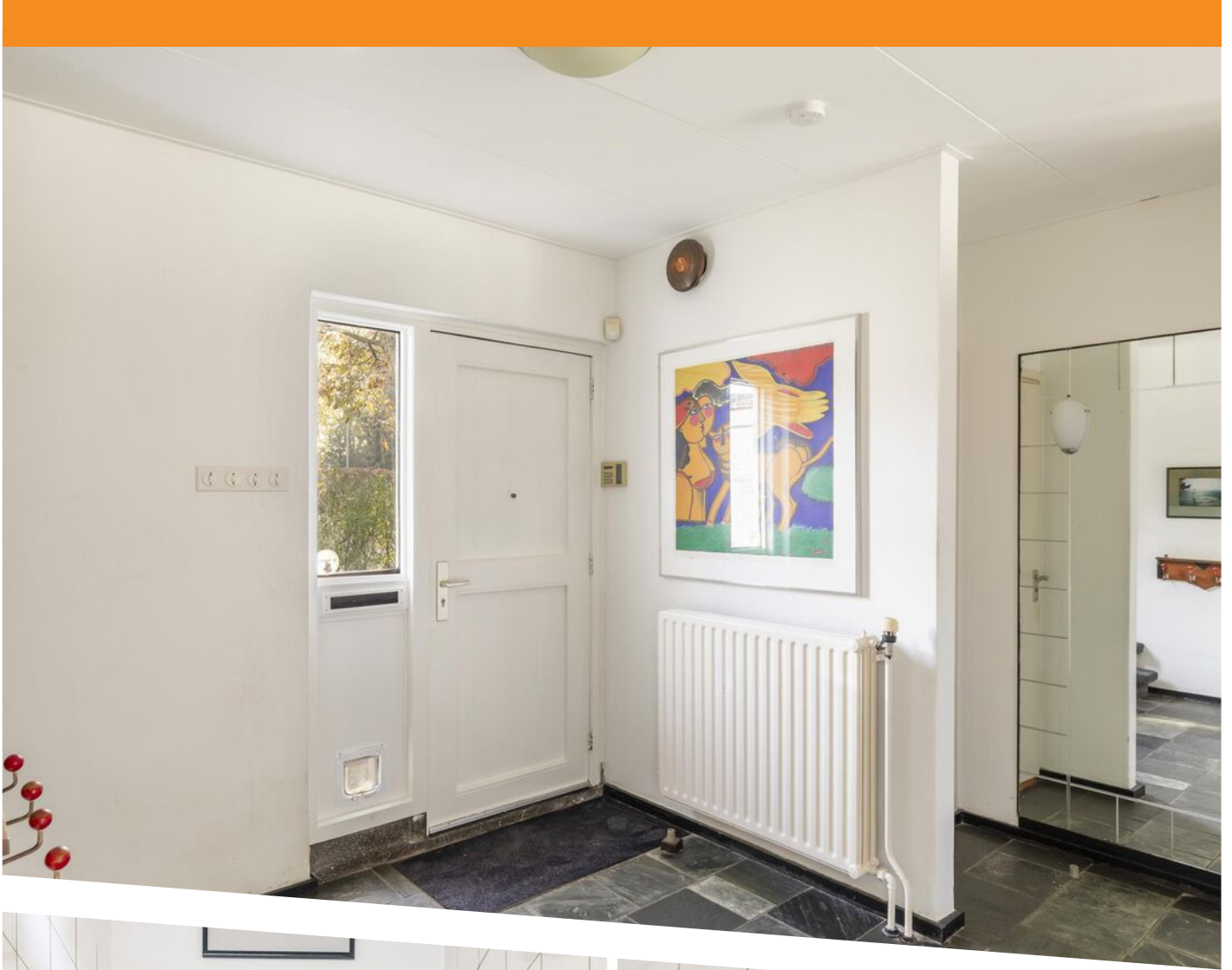
Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!

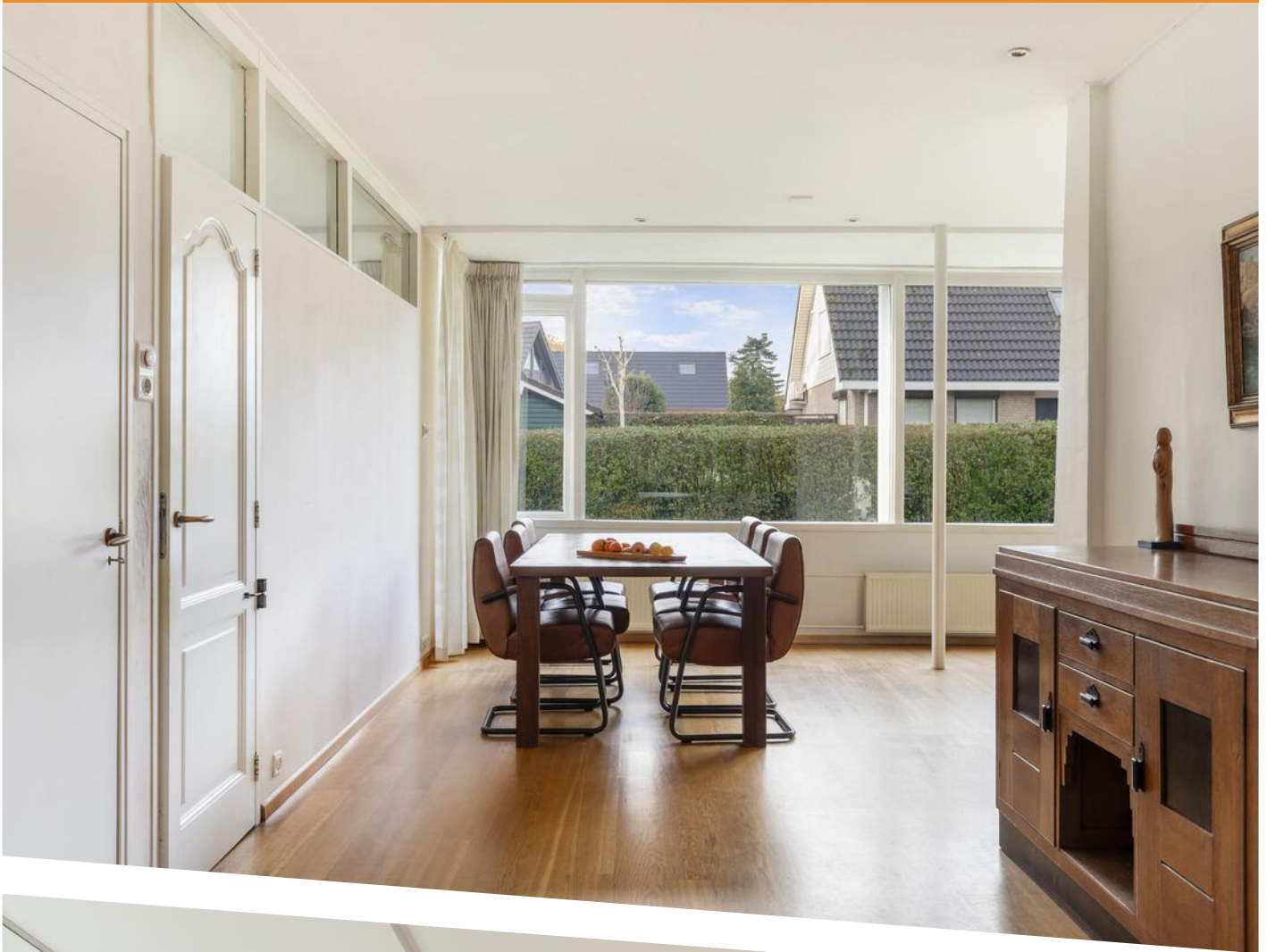
Bezichtiging: Alléén na een via ons kantoor gemaakte afspraak.

Hoewel deze verkoop tekst (met bijbehorende tekeningen) met uiterste zorg is samengesteld, kan zij onjuistheden bevatten. Aan deze onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



























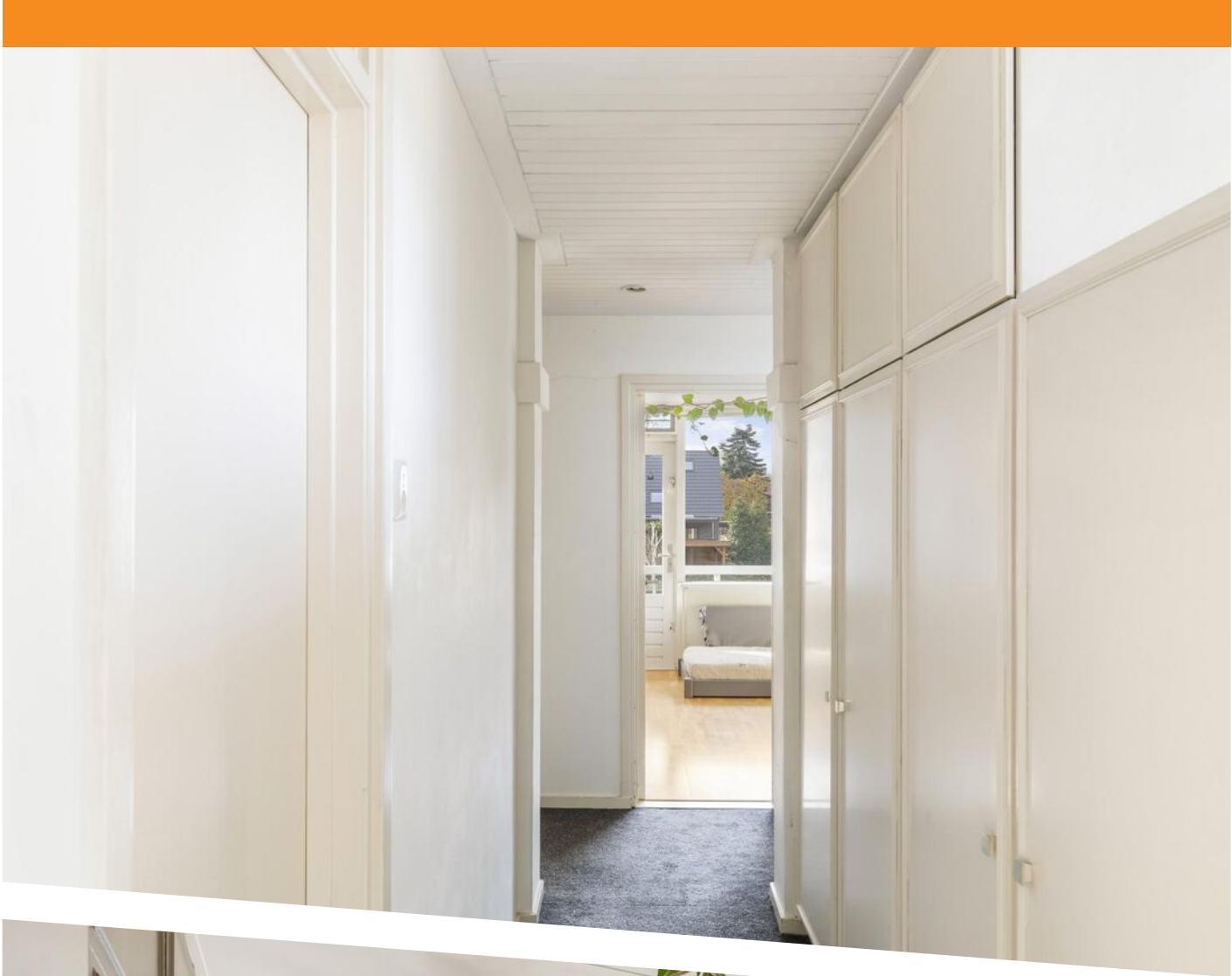






























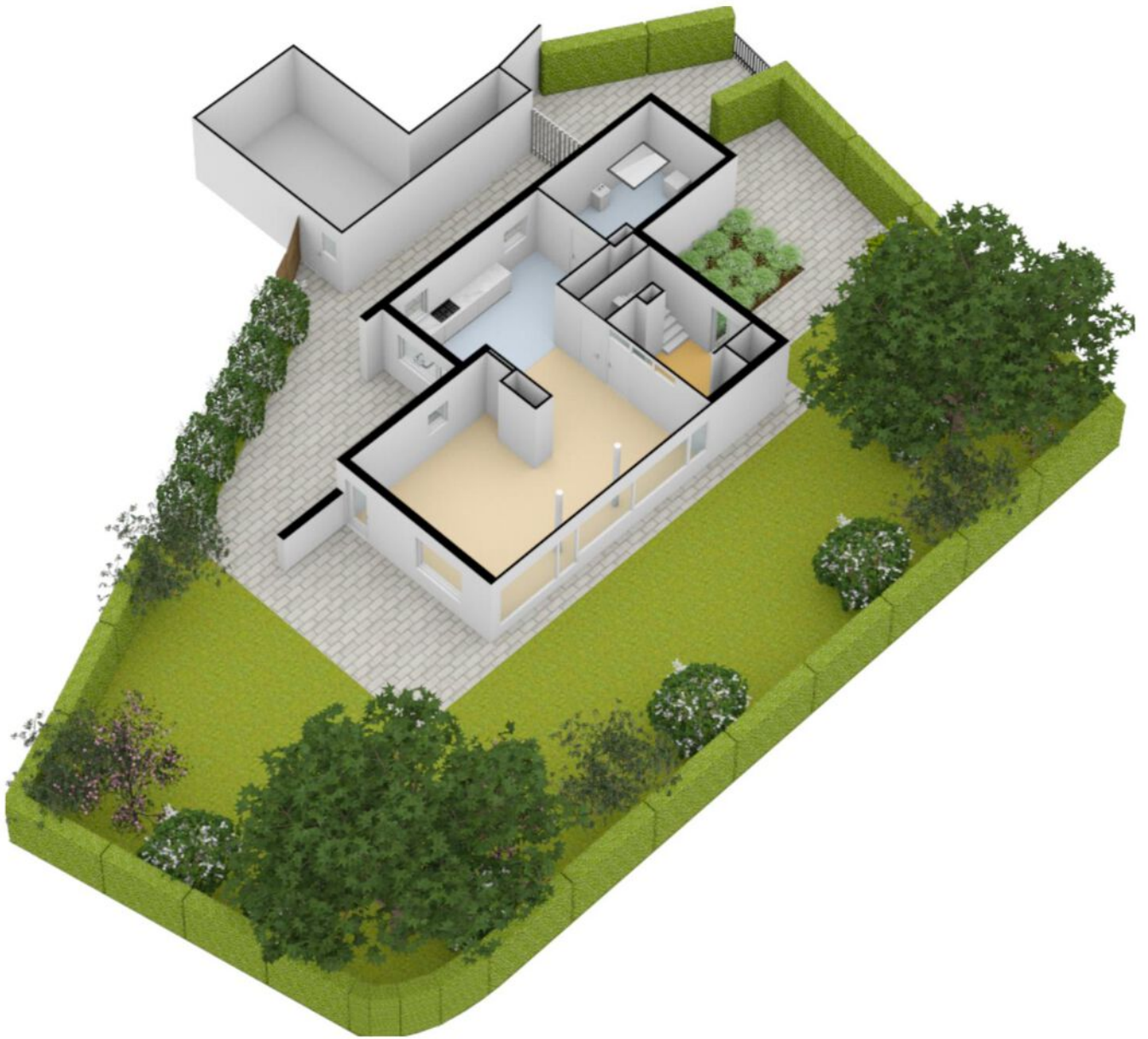




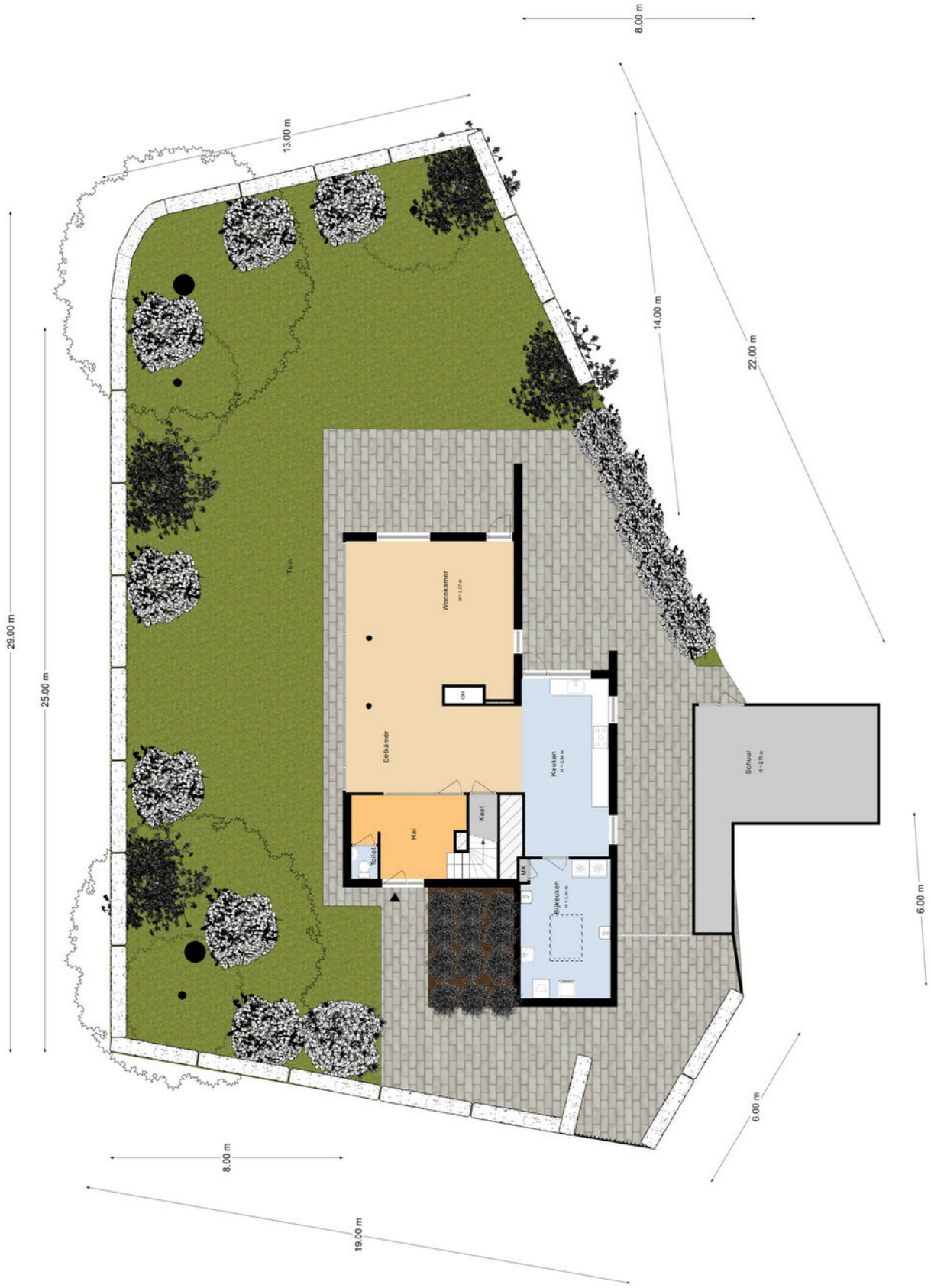








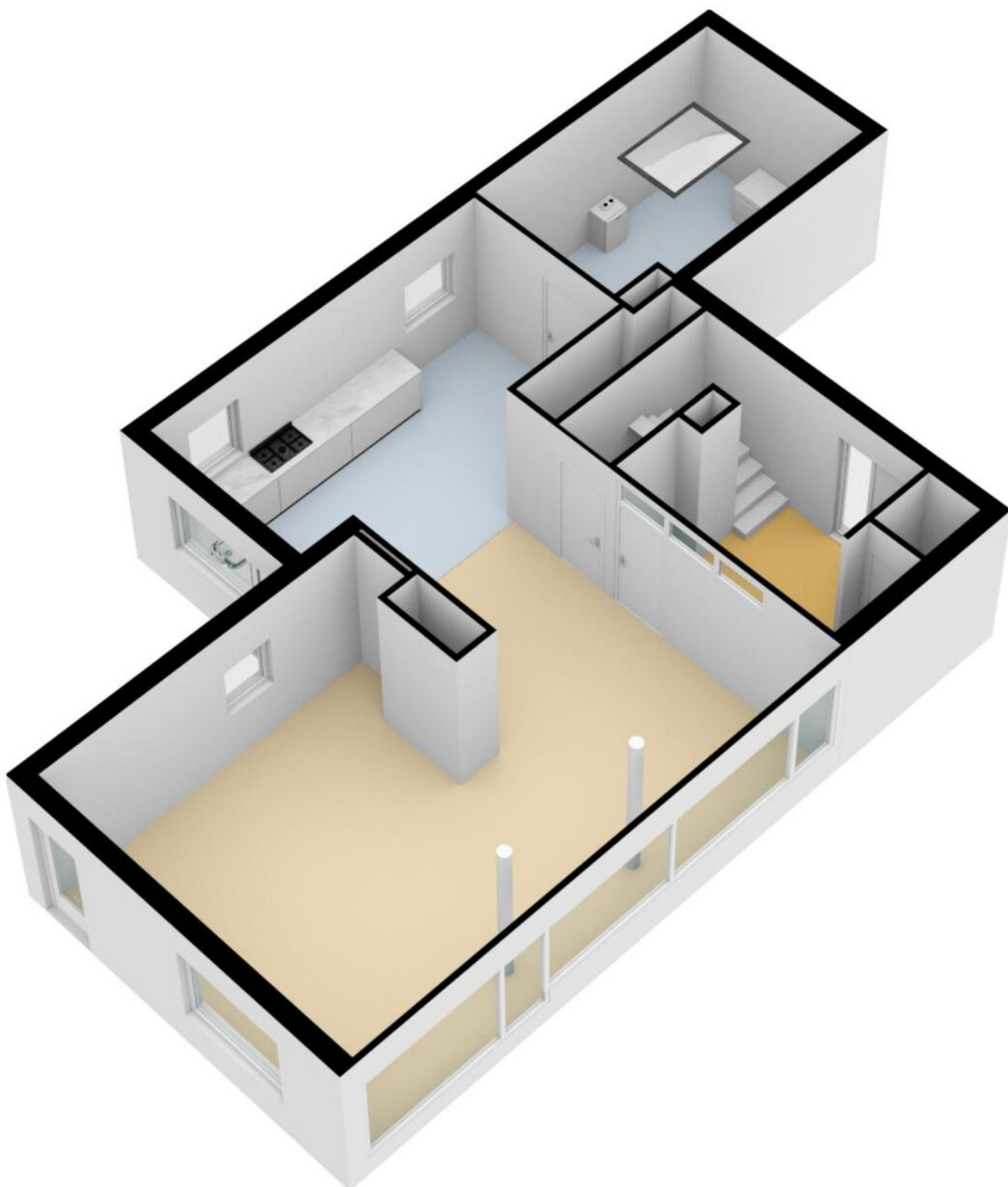
Plattegrond  
Situatie 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Situatie 2D



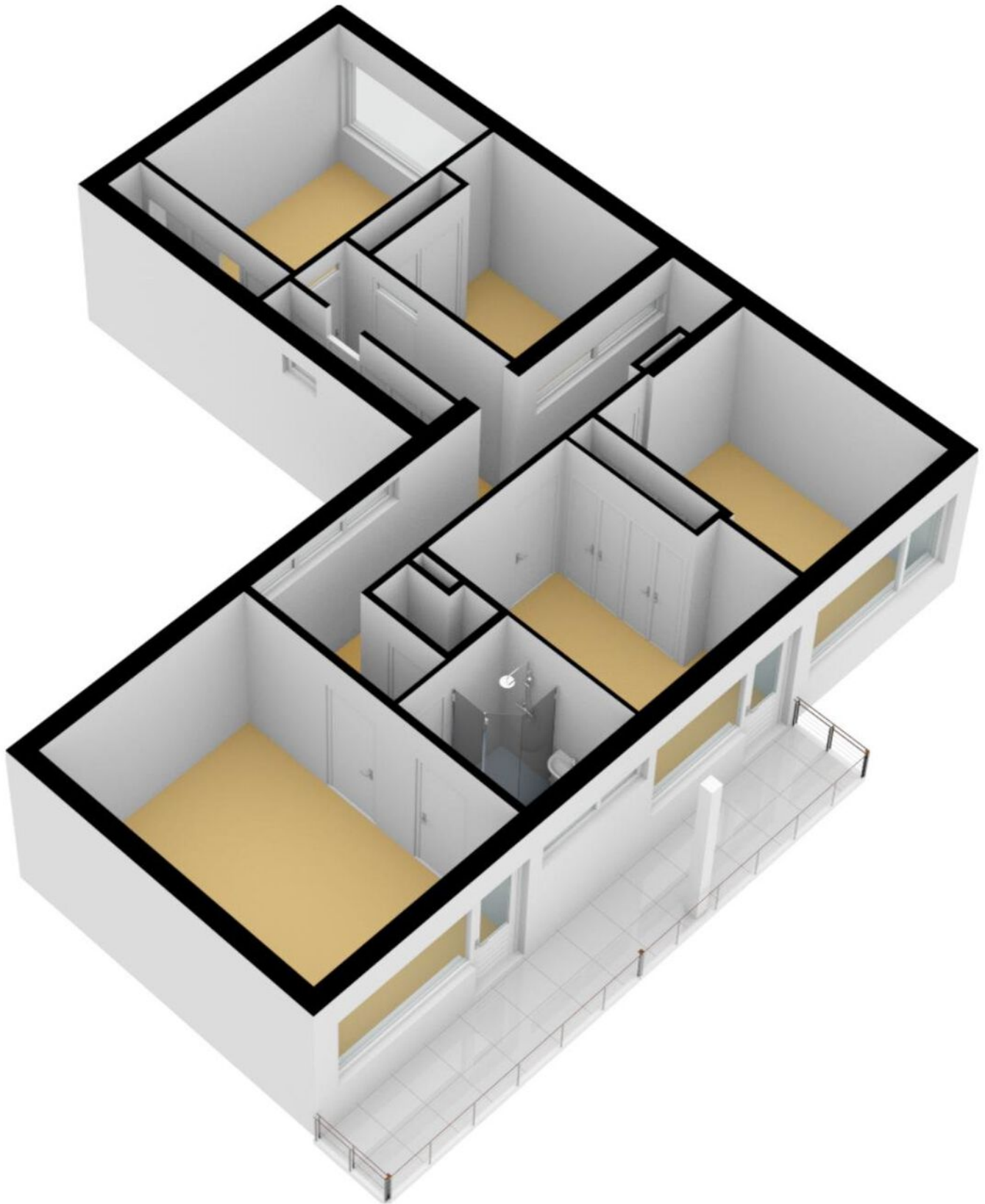
Plattegrond  
Begane grond 3D



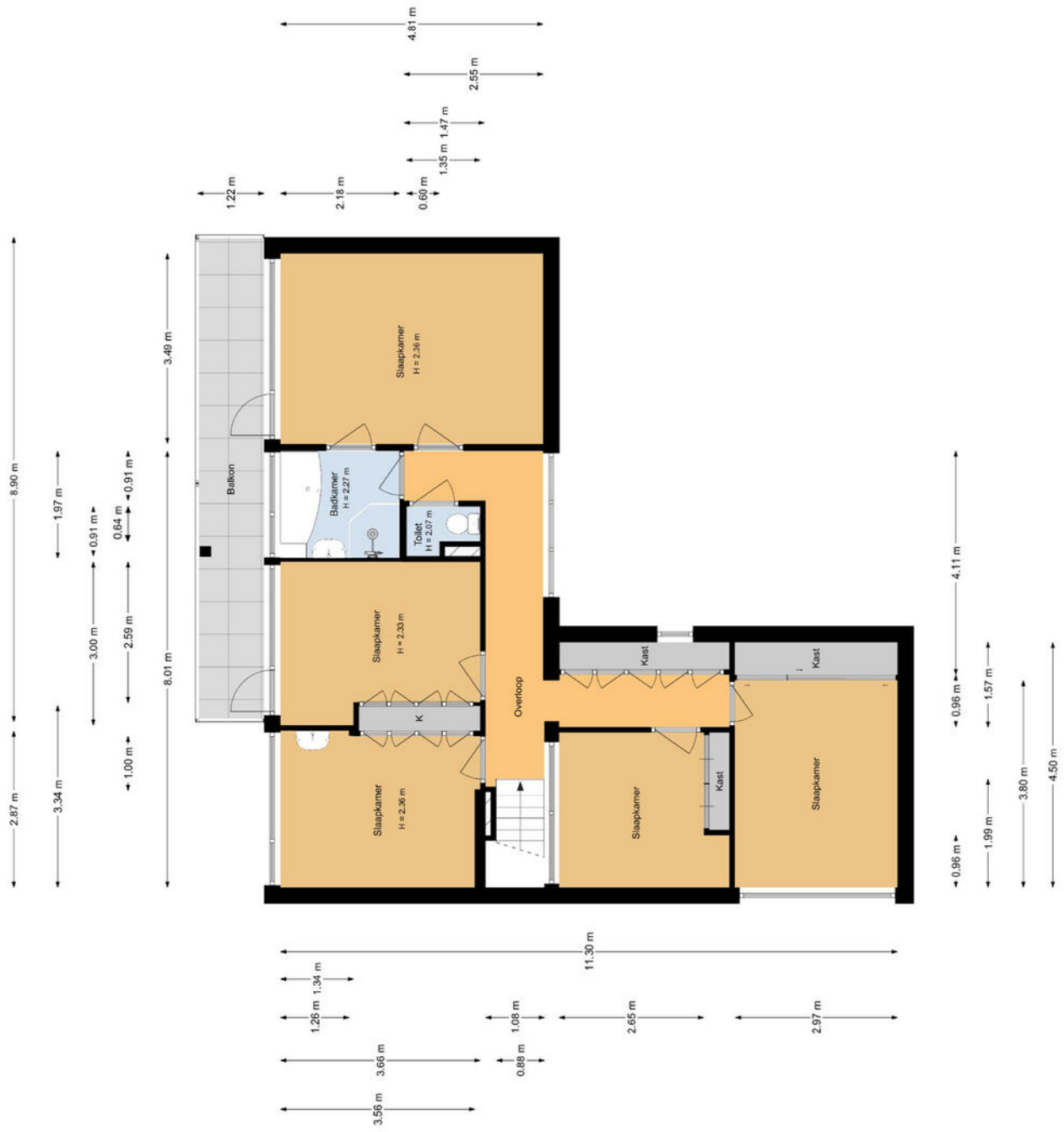
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Begane grond 2D



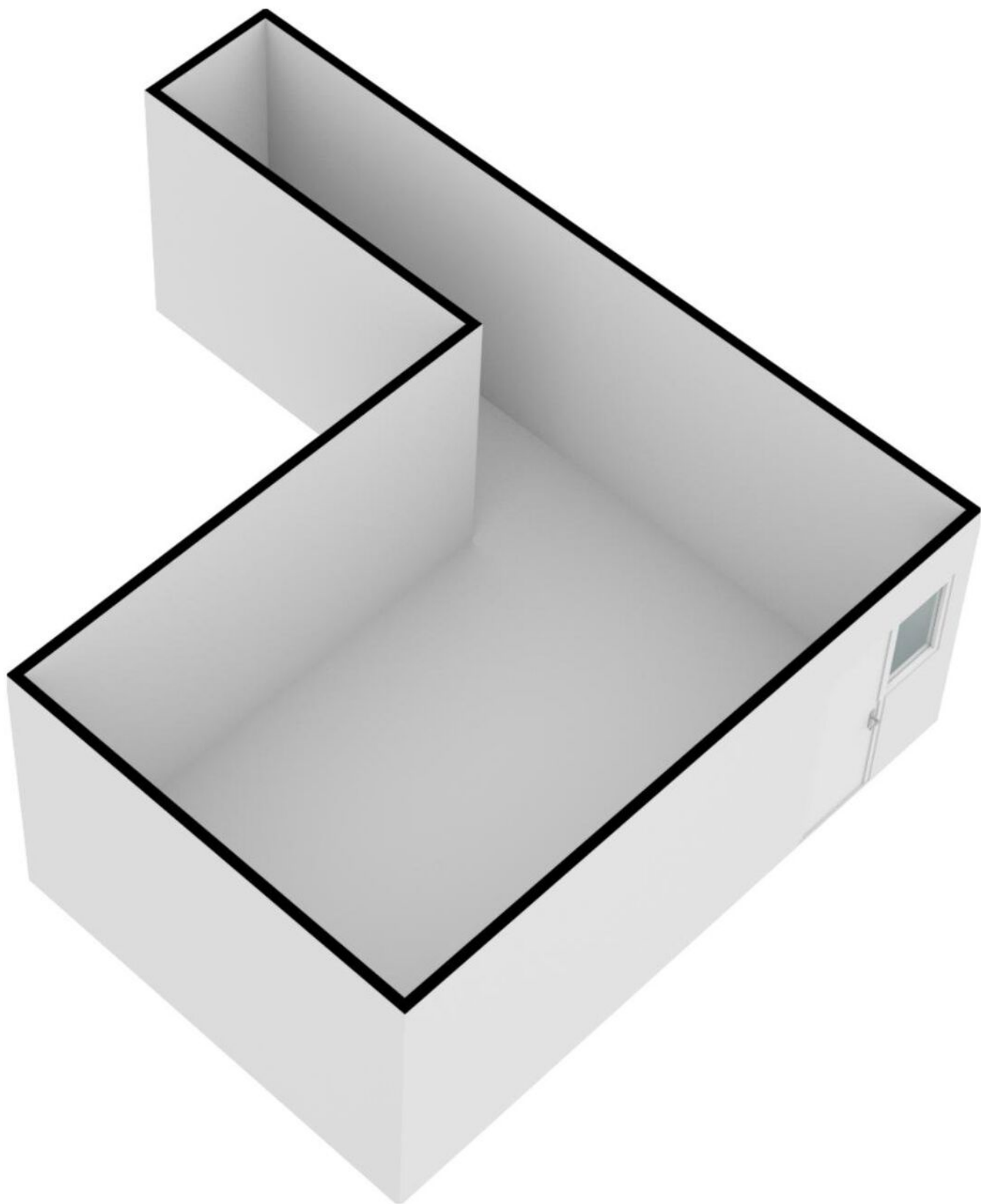
Plattegrond  
Eerste verdieping 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

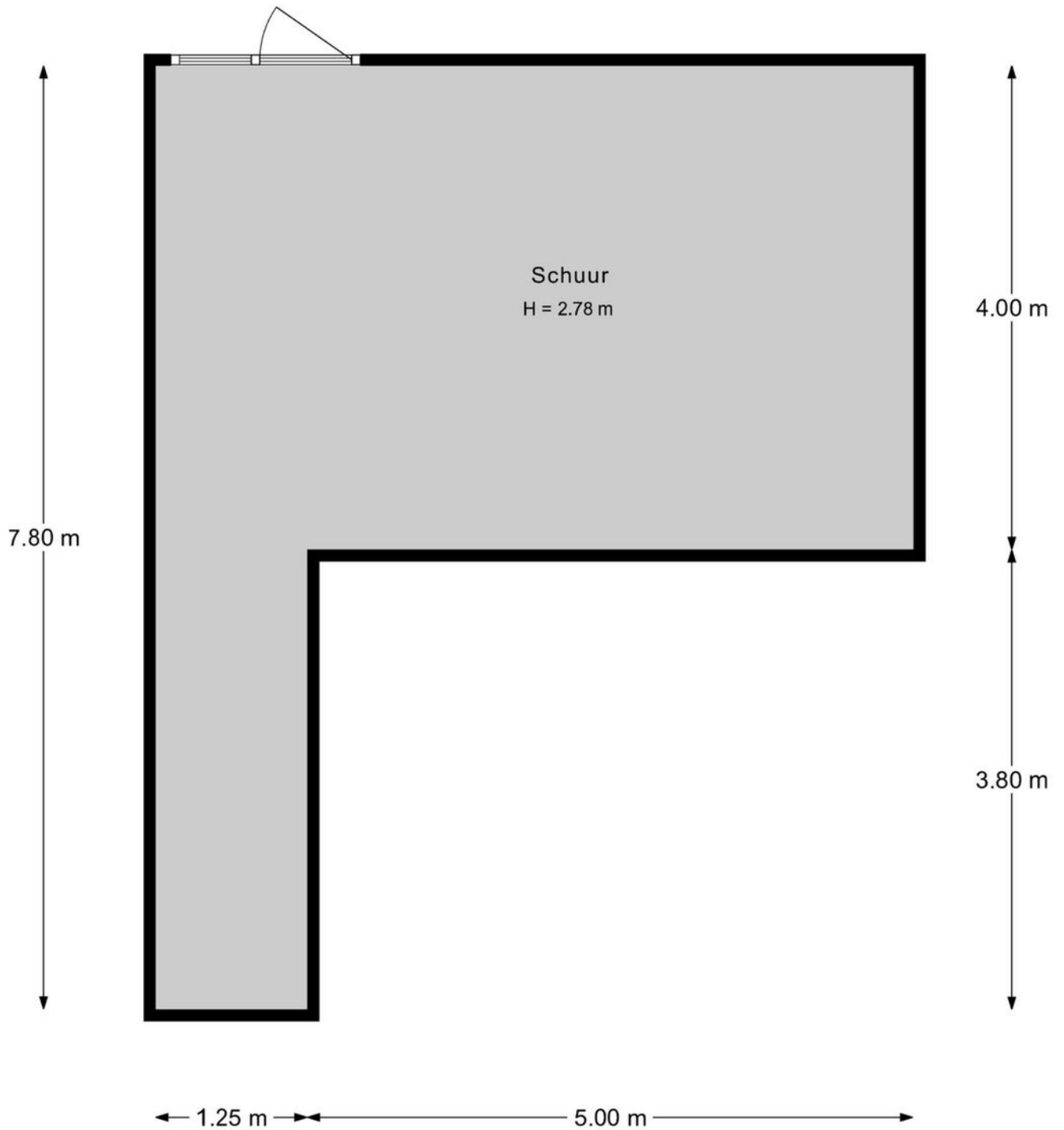
# Plattegrond

## Eerste verdieping 2D



Plattegrond  
Berging 3D





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## Meetcertificaat

Dit rapport is opgesteld door Woningperspectief in opdracht van

Opdrachtgever: vbw

Adres: C. Barendregtlaan 1

Plaats: Rhoon

Datum: 13.11.2023.

Type inmeting: Op locatie ingemeten

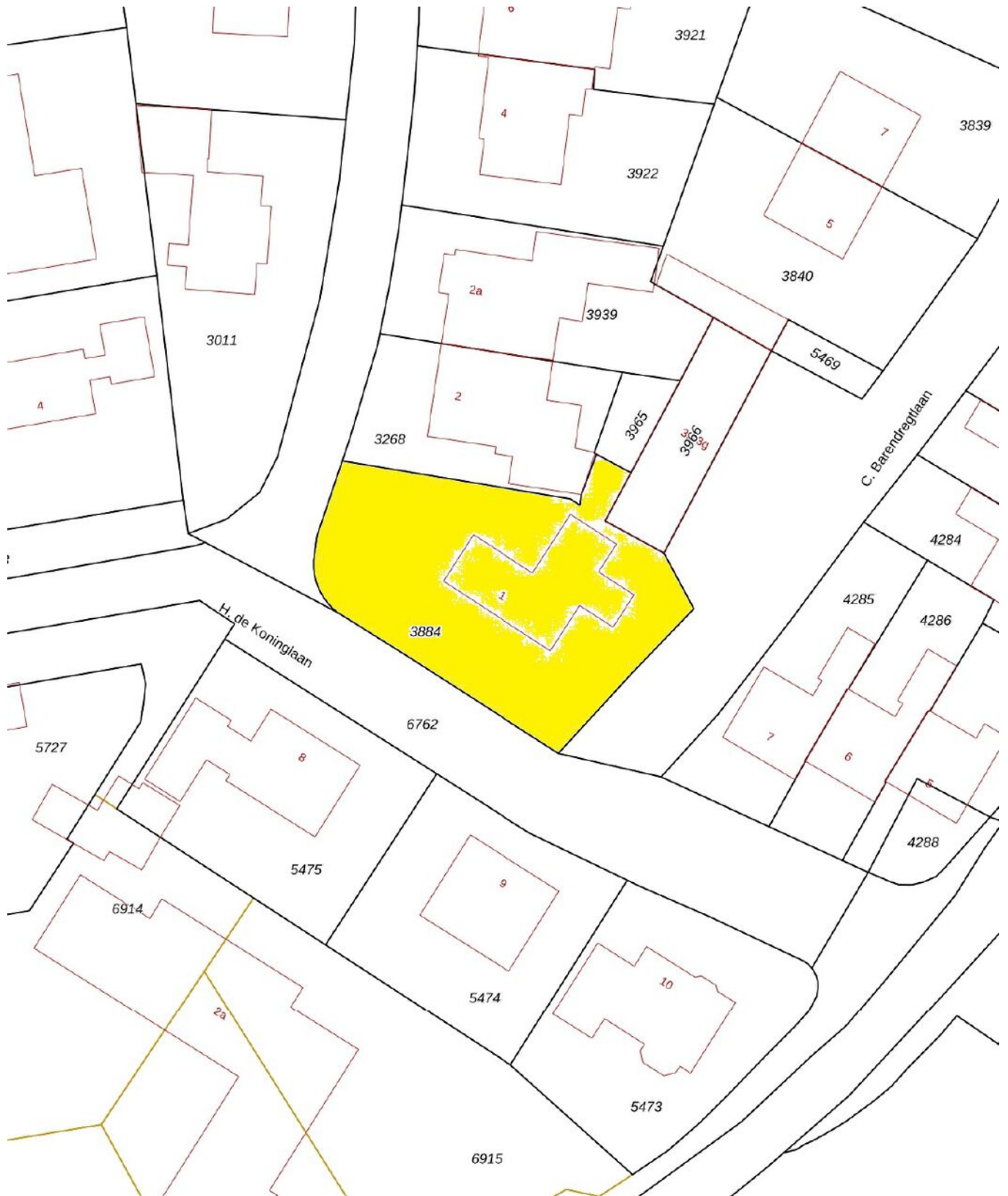
De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

### Totaal

Gebruiksoppervlakte Wonen	184.5 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	10.9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	29.8 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud	638.2 m <sup>3</sup>
Bruto inhoud externe	113.5 m <sup>3</sup>

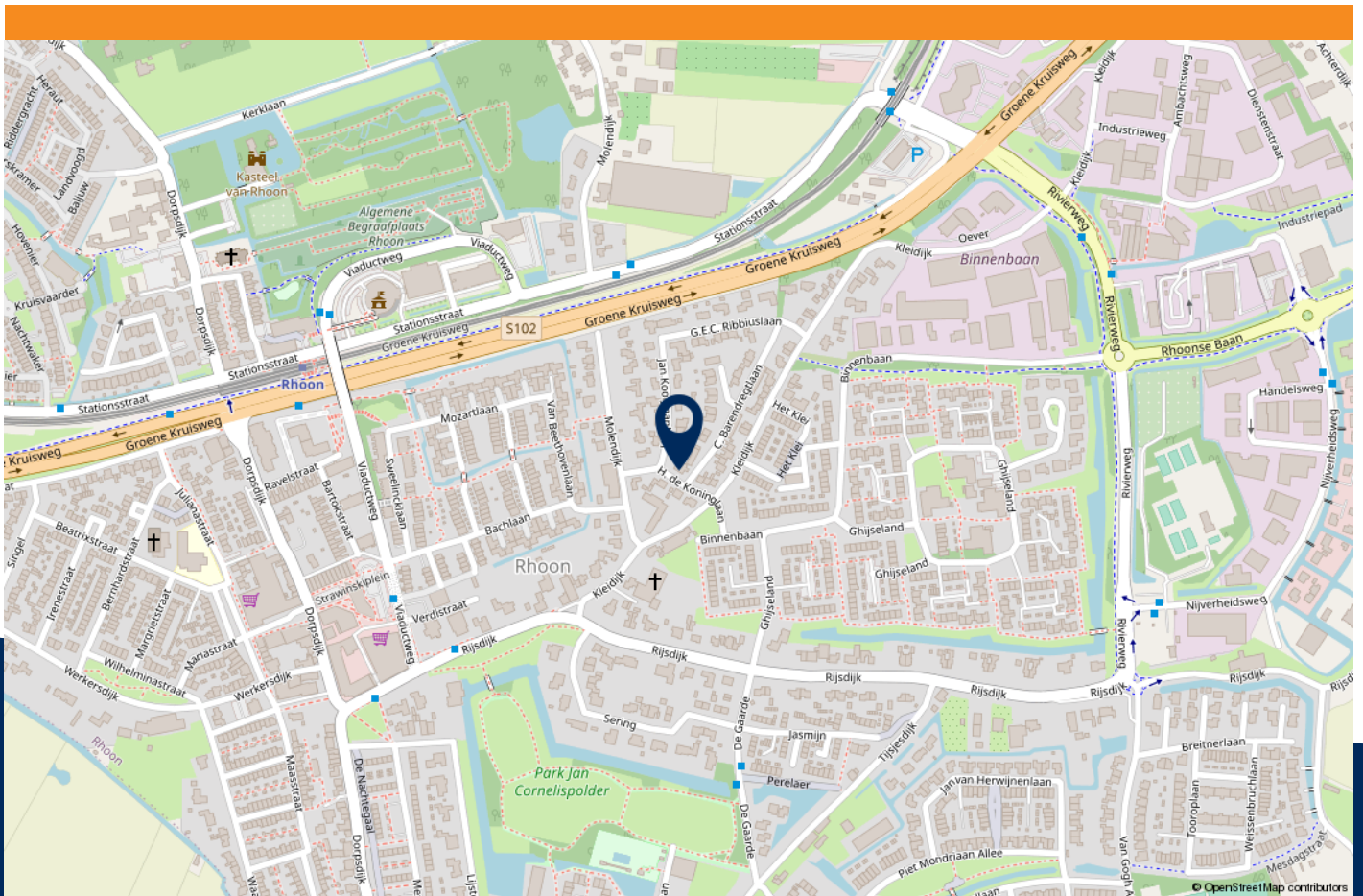
	Begane grond	1e verdieping	
Gebruiksoppervlakte Wonen	99.3	85.2	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte			m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte		10.9	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	29.8		m <sup>2</sup>

Dit certificaat is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie Versie juli 2019.  
De algemene voorwaarden zijn van toepassing.



Kadastrale kaart

# Wonen in Rhoon



Rhoon maakt, samen met buurdorp Poortugaal, onderdeel uit van de Gemeente Albrandswaard. Het dorp ligt ten zuid(west)en van Rotterdam.

## "dorpen tussen groen en stad"

Rhoon kent een uitgebreide historie, het Kasteel van Rhoon, de Sint Willibrordkerk en meer historische gebouwen kenmerken het verleden. De vele dijken verbinden het dorp met het uitgebreide polderlandschap en parkranden langs rivier de Oude Maas.

De woonwijken 'Portland' en 'Essendael' zijn de jongste uitbreidingswijken.

Rhoon telt circa 16.000 inwoners.

Rhoon is alom bekend om zijn geografische ligging, het vele groen, de grote jachthaven en de golfbaan. Er is een ruime keuze uit allerlei winkels, speciaalzaken, meerdere basisscholen en complete voorzieningen.

Het eigen metrostation zorgt voor een snelle verbinding met het centrum van Rotterdam.

Binnen 10 minuten zit u op snelweg A15 / A29 / A4.





## Over ons

De persoonlijkste makelaar in de regio. VBW Makelaars & Taxateurs is al actief sinds 1984 in Hoogvliet, Poortugaal, Rhoon, Pernis, Spijkenisse en omgeving. Juist dankzij alle ontwikkelingen in makelaarsland is er veel behoefte aan expertise, zakelijk instinct en persoonlijke aandacht. Precies de kernwaarden waar wij al sinds 1984 voor staan.

### **Op naar een fijne samenwerking!**

Bianca Nieboer  
Ad van Werkhoven  
John Kammeraad

Ook uw woning verkopen?  
Voor persoonlijke begeleiding & betrokkenheid bent u bij ons aan het juiste adres!

Heel gewoon, begrip voor emotie, no-nonsense benadering, de meest complete presentatie en door onze persoonlijke aanpak altijd het beste resultaat tegen de allerbeste verkoopvoorwaarden!

Makelen waar wij zelf wonen. In ons werkgebied zijn wij uitermate goed bekend met alle ins&outs door onze jarenlange kennis en ervaring, maar ook door onze eigen sociale binding.

Gratis advies nodig...?



HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**



VBW Makelaars & Taxateurs  
Beurtschipperstraat 114  
3194 DK Hoogvliet

010-295 48 88  
info@vbw.nl  
vbw.nl