



# ORANJE NASSAULAAN 28

## RHOON

VRAAGPRIJS € 785.000 K.K.

# Kenmerken



## Type woning

2-onder-1-kapwoning

## Aantal slaapkamers

3

## Woonoppervlakte

108 m<sup>2</sup>

## Zonligging

zuidwest oriëntatie

## Bouwjaar

1960

## Energie label

E

## Perceeloppervlakte

512 m<sup>2</sup>

## Oplevering

in overleg / snel mogelijk

# Omschrijving

Met een prachtig uitzicht over de polder aan de voorzijde is deze halfvrijstaande woning met vrijstaande dubbele garage een echte eye-catcher...! Gelegen aan een mooie laan, aan de rand van het dorp Rhoon, op een royaal perceel eigen grond van maar liefst 512 m<sup>2</sup>! Zeer gunstig gelegen ten opzichte van diverse voorzieningen zoals het centrum van Rhoon waar u diverse winkels en eetgelegenheden vindt, supermarkten, het metrostation 'Rhoon', sportvoorzieningen en op 5 minuten van de op- en afrit van snelweg A15 en A4.

Deze unieke woning is op de begane grond voorzien van een ruime entree met toilet, lichte woonkamer met openhaard en aansluitend de open keuken. Op de eerste verdieping 3 slaapkamers en de badkamer. De heerlijke tuin is rondom de woning gelegen en biedt volop mogelijkheden om in de zon of schaduw te zitten. Daarnaast is er voldoende mogelijkheid om te parkeren op eigen erf.

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

Type woning: twee-onder-één-kap woning

Garage: vrijstaand, dubbele garage, circa 36 m<sup>2</sup>

Parkeren: eigen erf

Grond: 512 m<sup>2</sup> eigen grond

Woonoppervlakte: 108 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 370 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 1960

Aantal slaapkamers: 3

Ligging tuin: zuidwest georiënteerd (voorzijde), rondom de gehele dag zon of schaduw

Energie label: E

Oplevering: in onderling overleg / snel mogelijk

Begane grond:

Toegang tot de oprit en de woning via een dubbele elektrisch bedienbare poort.

Entree, ruime hal met open trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en garderoberuimte. De hal is voorzien van een travertijn vloer. Tot aan het plafond licht betegeld toilet voorzien van hangend closet en handwasbakje. Via dubbele deuren toegang tot de woonkamer. De woonkamer is van het type 'doorzon' met aan de voor- en achterzijde grote ramen die een fraai zicht geven over de tuin en een fraaie houten vloer. Aan de voorzijde een elektrisch zonnescherm en een heerlijk vrij uitzicht! Voorzien van een hoekopenhaard en airconditioning. Aansluitend, aan de achterzijde van de woning de open woon-/eetkeuken. Deze is voorzien van een luxe inrichting in hoekopstelling en een marmeren vloer. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: oven, koelkast met vriesvak, vaatwasmachine, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, een koudwater filterinstallatie en een granieten blad. Aan de binnenzijde een elektrische luxaflex en aan de buitenzijde een elektrische markies. Via een zgn. boerendeur toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping:

Overloop met een vaste kast en via een luik toegang tot een kleine vliering. Slaapkamer 1 (linksachter, circa 14 m<sup>2</sup>) is voorzien van airconditioning en een deur naar het balkon. Slaapkamer 2 (linksvoor, circa 11 m<sup>2</sup>) is voorzien van vaste kastruimte. Slaapkamer 3 (rechtsvoor, circa 9 m<sup>2</sup>) is eveneens voorzien van vaste kastruimte. Doordat de plafonds in de slaapkamers schuin omhoog lopen krijg je een heerlijk ruimtelijk gevoel. De badkamer (rechtsachter) is keurig betegeld en voorzien van een douchehoek, wastafel, tweede toilet en een wasmachine aansluiting.

# Omschrijving

## Garage:

Prachtige vrijstaande garage naast de woning van 5.53 m. breed en 6.55 m. diep. Voorzien van een elektrische segementdeur en een loopdeur naar de tuin. Separate kitchenette / berging met wasmachine aansluiting.

Aan de achterzijde van de woning een kleine stenen aanbouw / kast waarin de cv-combiketel 'Daalderop', circa 15 jaar oud.

## Algemeen:

Schitterend gelegen op een unieke locatie dichtbij de dorpskern van Rhoon...!

De heerlijke tuin biedt veel privacy en aan de voorzijde uitzicht over de polders.

Natuurlijk behoort aan-/uitbouwen tot één van de vele mogelijkheden.

Voorzien van een state of the art alarmsysteem.

De woning is degelijk gebouwd, voorzien van hardhouten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.

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'. 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 vijf minuten bereikbaar.

Koper dient er rekening mee te houden dat verkoop plaats vindt in de staat waarin de woning zich op het moment van aanbieden bevindt. De woning is eventueel snel beschikbaar. Er is geen vragenlijst aanwezig. In de koopovereenkomst wordt de ouderdomsclausule en de niet-zelf bewoningsclausule opgenomen.

U wilt ook uw huis verkopen?

Natuurlijk wilt u de hoogste prijs en goede voorwaarden.

Wat mag u van VBW Makelaars & Taxateurs verwachten?

- De allerbeste verkoopvoorwaarden!
- Gratis advies over de slimste verkoopstrategie
- Zeer complete, uitgebreide, online woningpresentatie
- Professionele fotografie en plattegronden
- Full service -persoonlijke- begeleiding
- Actief en betrokken sinds 1984 in o.a. Hoogvliet, Pernis, Poortugaal en Rhoon
- NO CURE NO PAY!
- Wij verkopen ook uw woning!

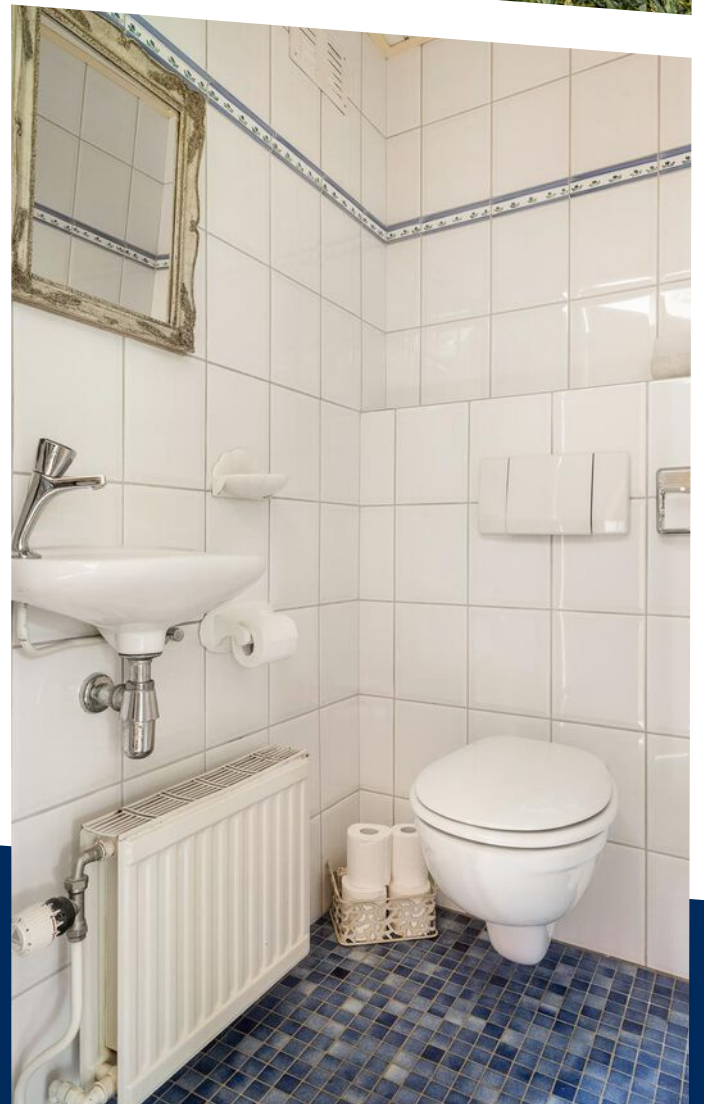
VBW behartigt de belangen van de verkopende partij.

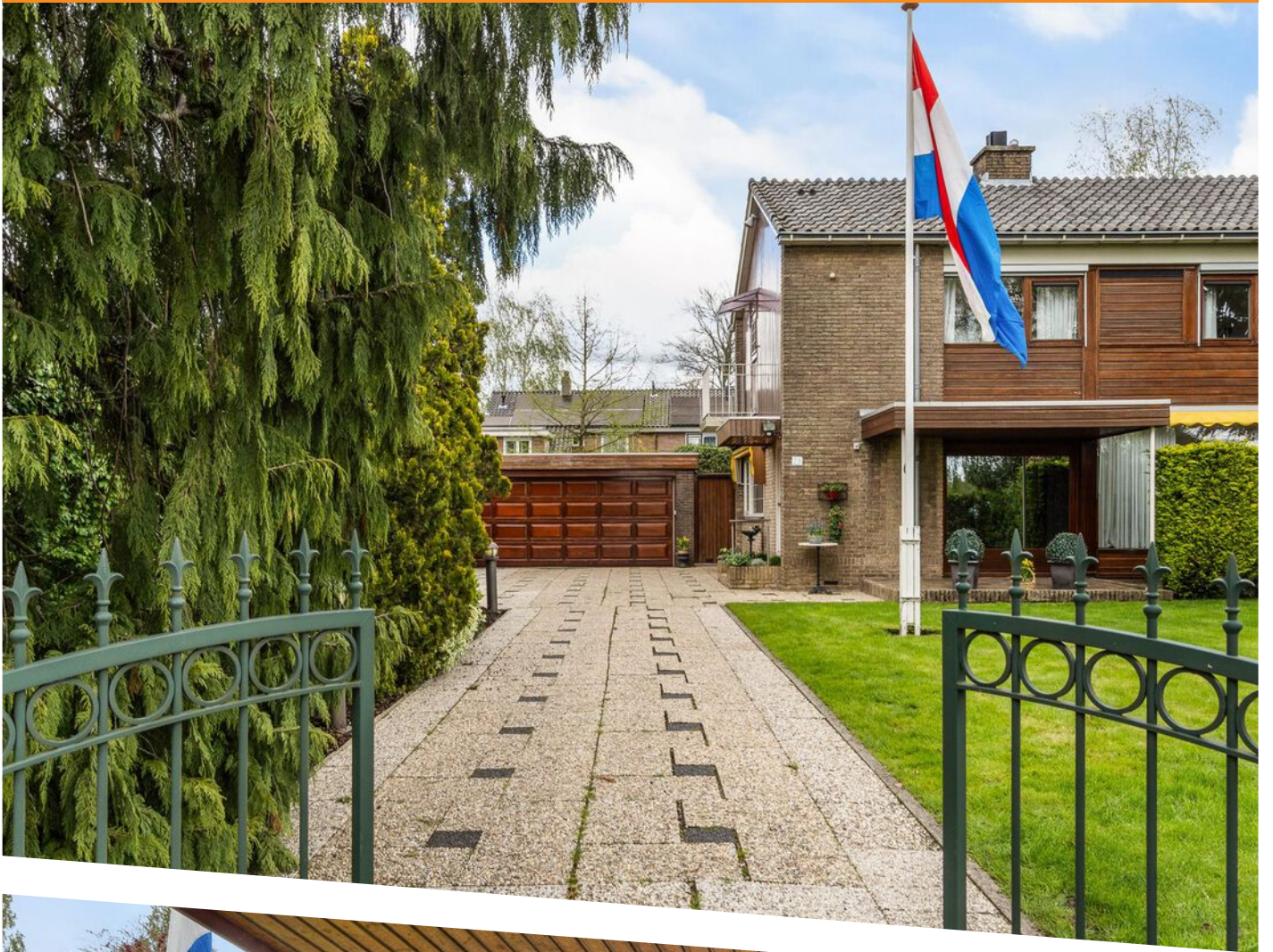
Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!

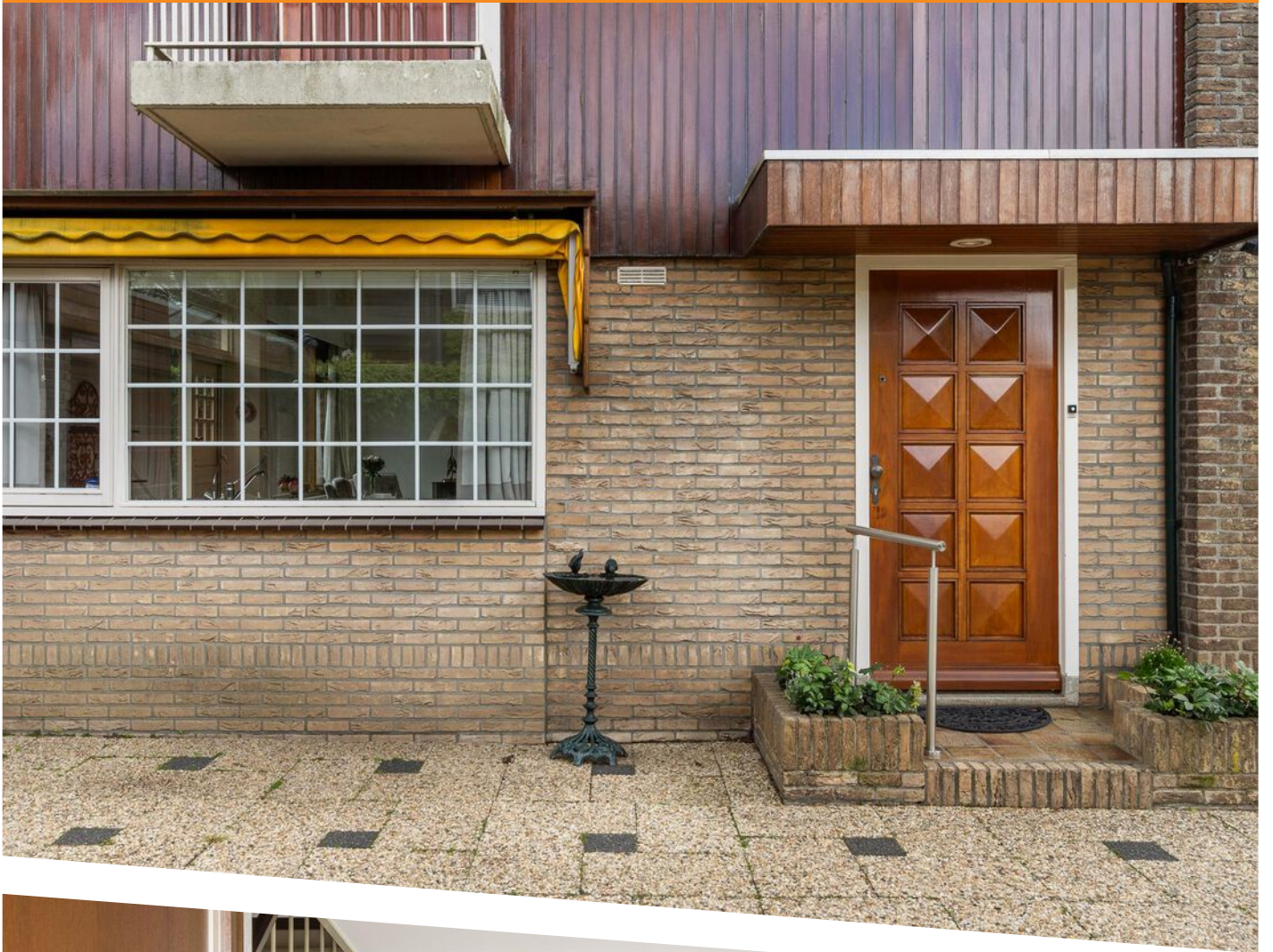
Bezichtiging: Alléén na een via ons kantoor gemaakte afspraak.

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

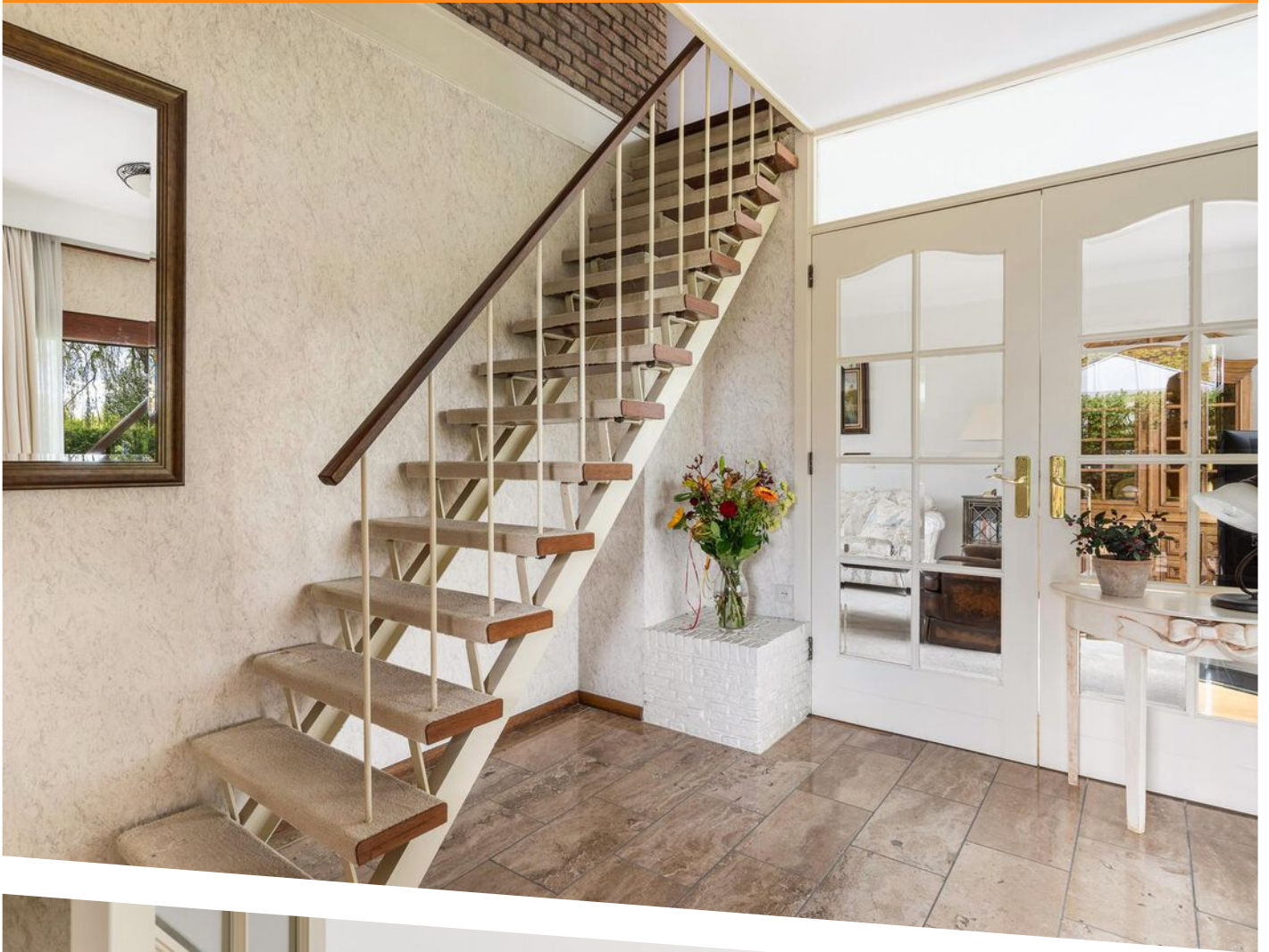




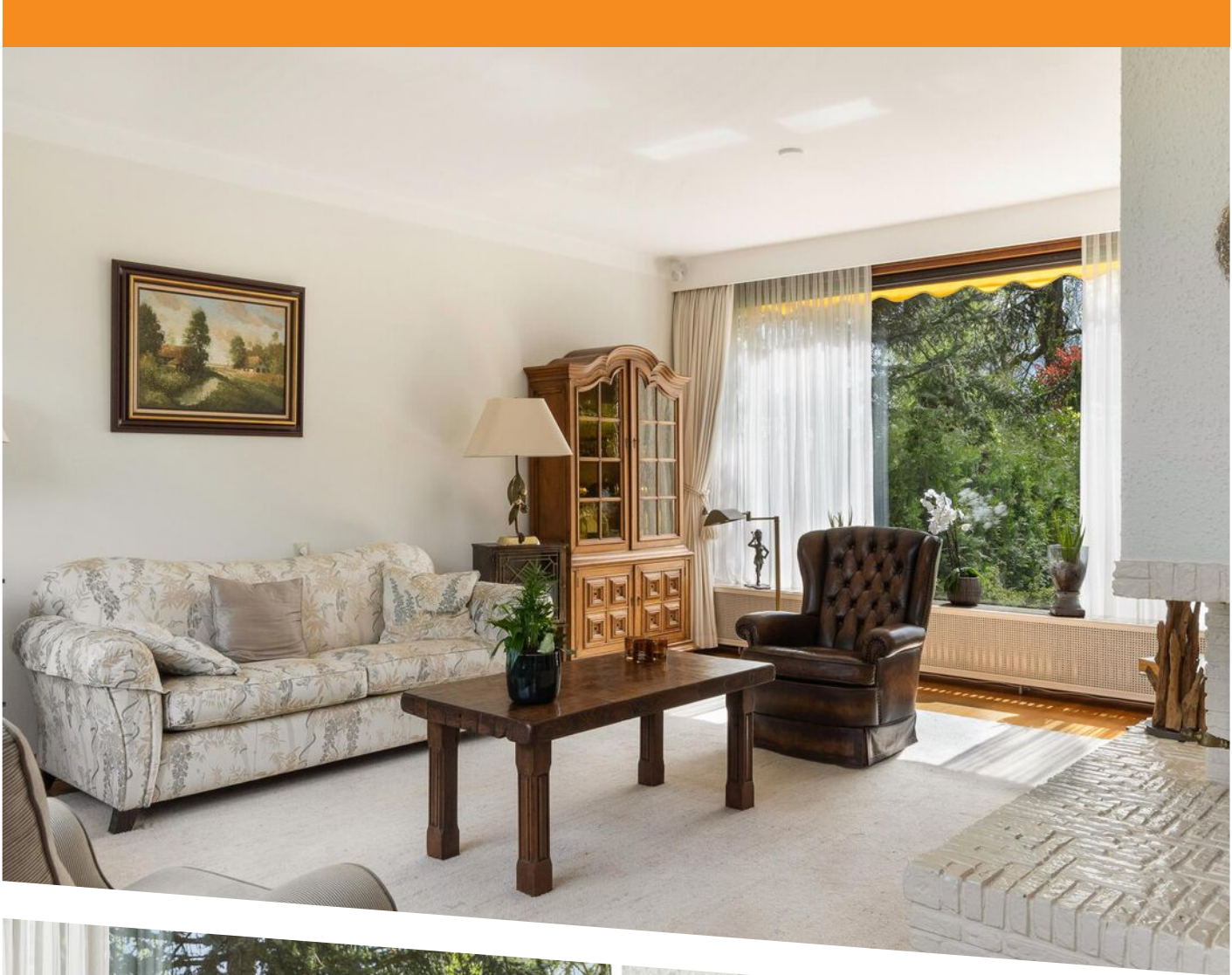


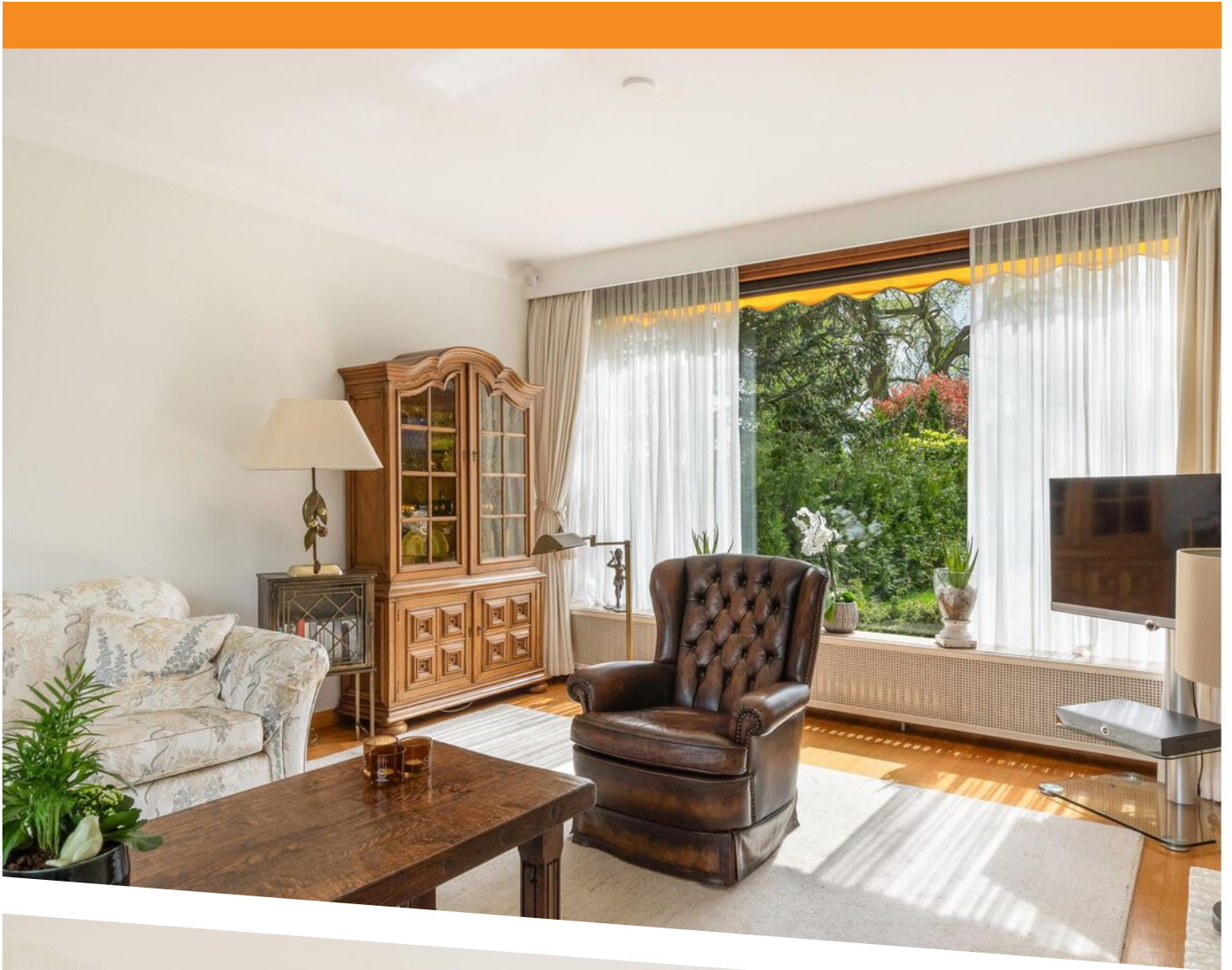








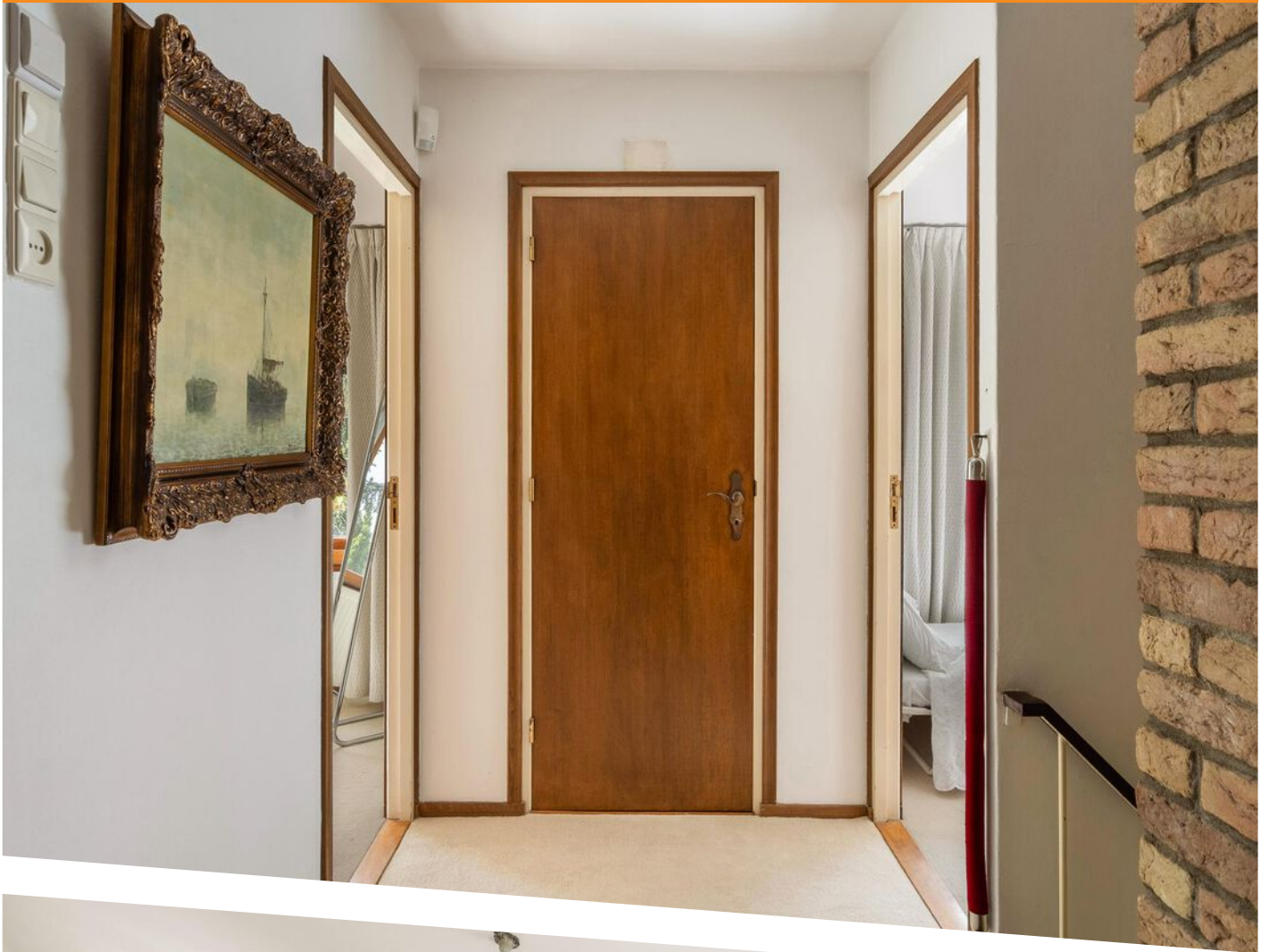




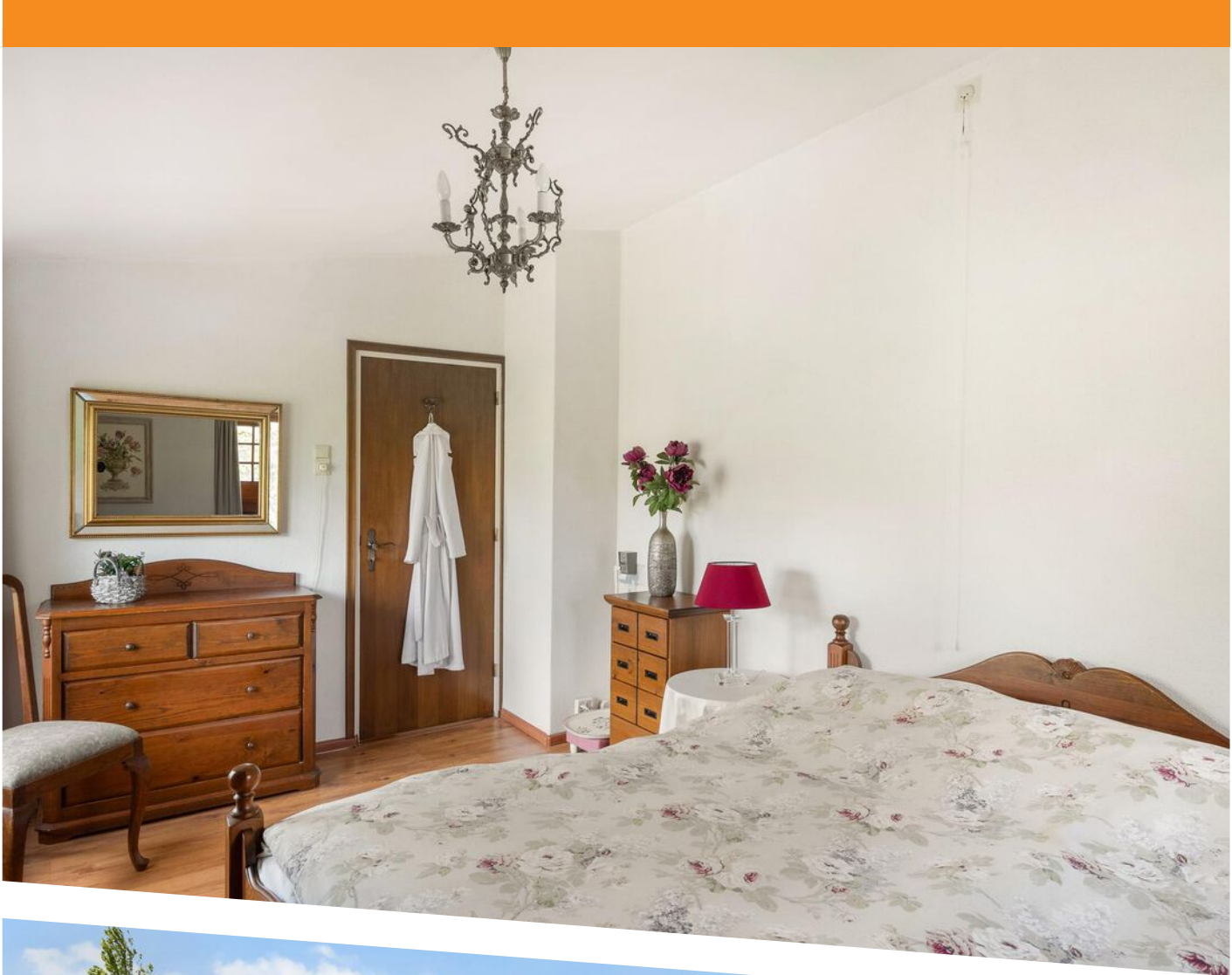






























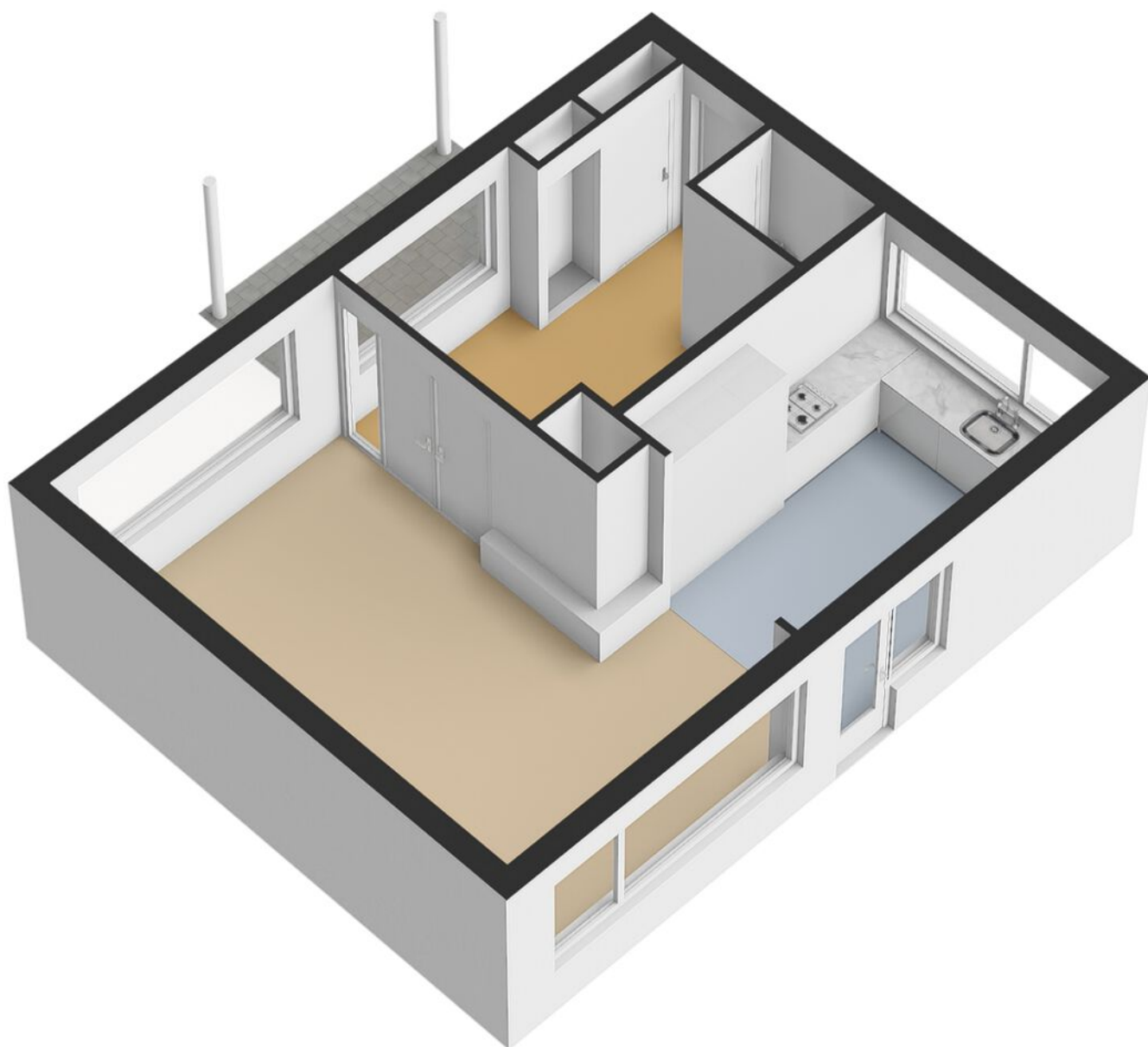
# Plattegrond

Situatie 3D

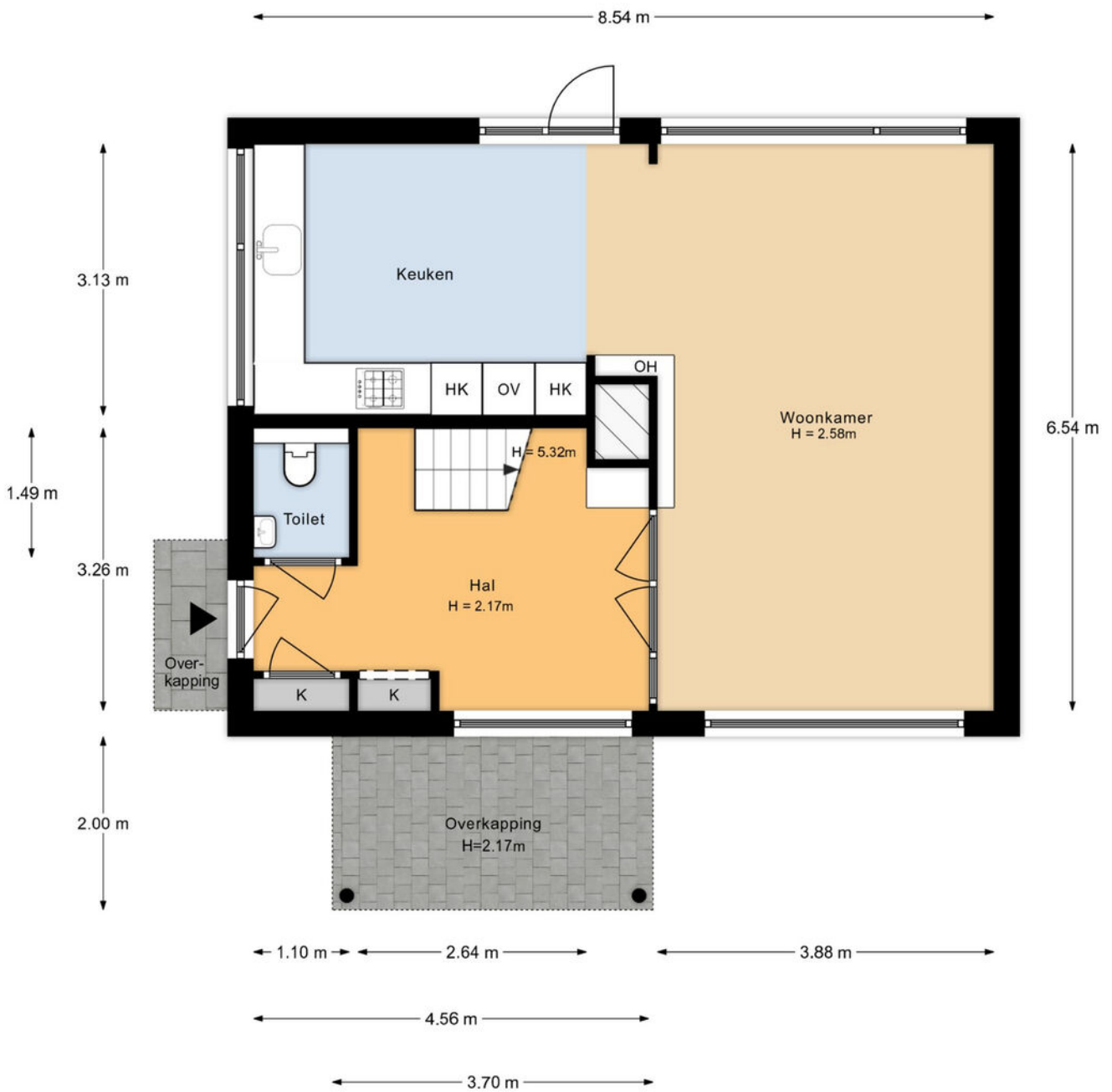


# Plattegrond

## Situatie 2D



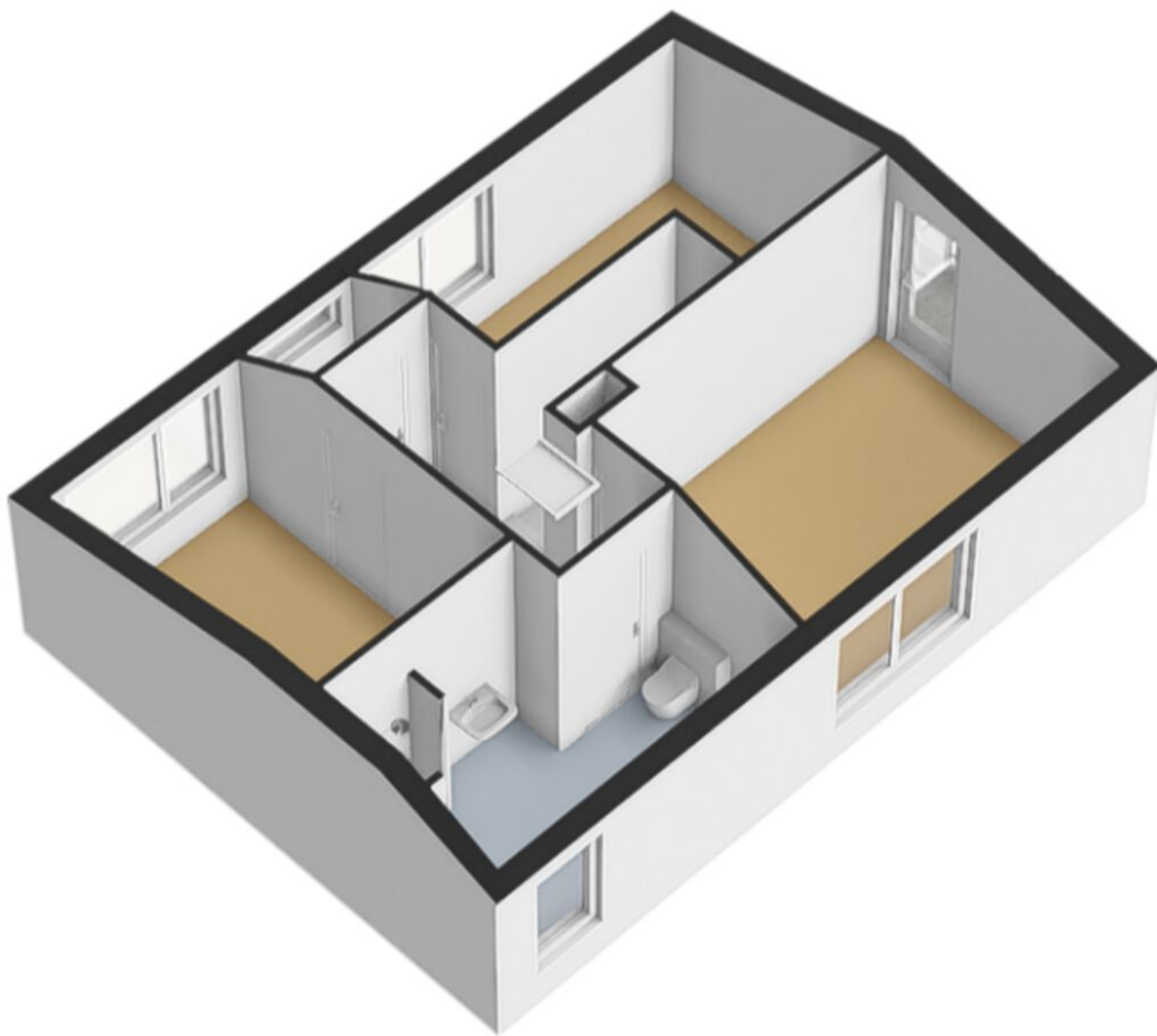
Plattegrond  
Begane grond 3D



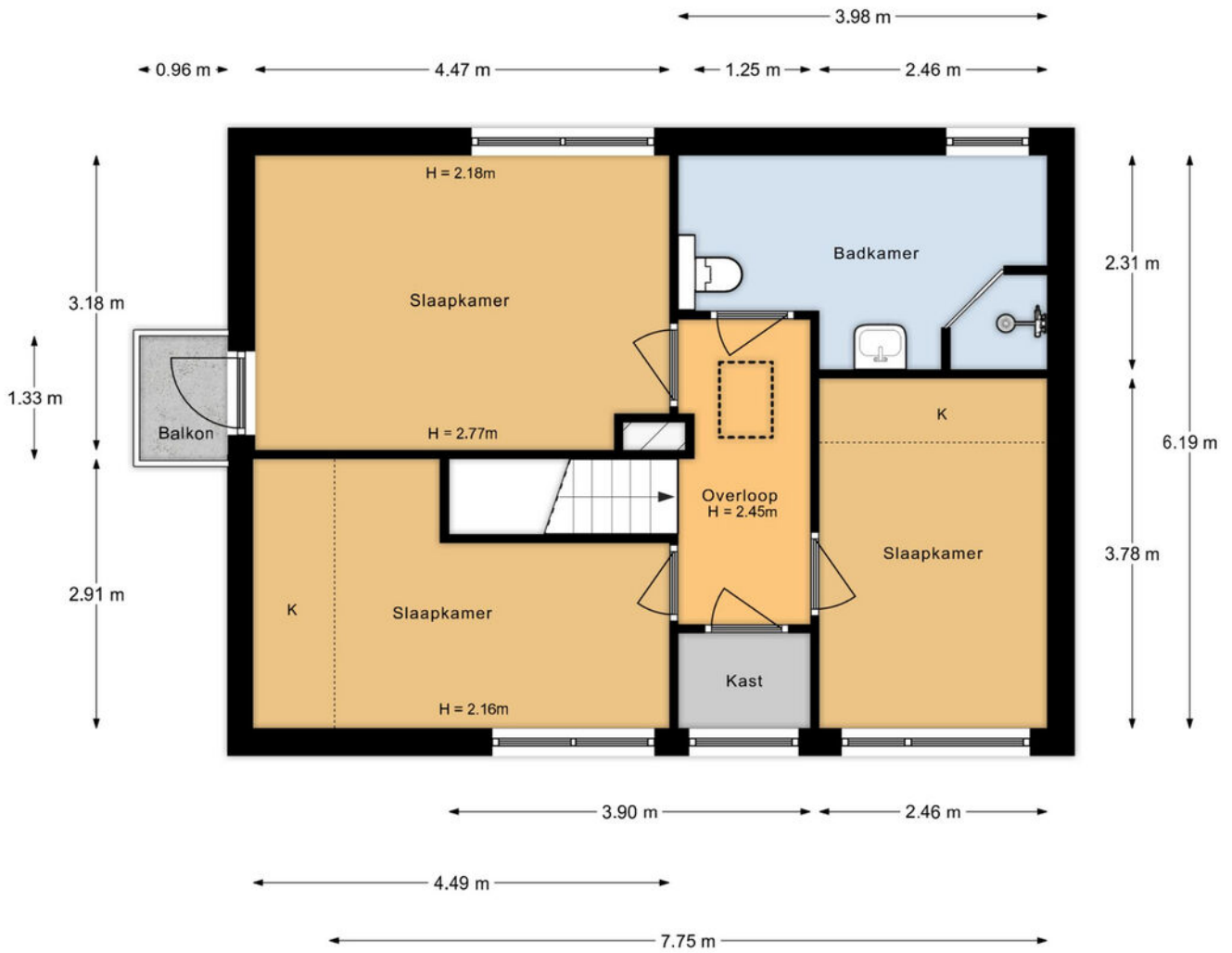
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

## Begane grond 2D



Plattegrond  
Eerste verdieping 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

## Eerste verdieping 2D



## Meetcertificaat

Dit rapport is opgesteld door Woningperspectief in opdracht van

Opdrachtgever: vbw

Adres: Oranje Nassaulaan 28

Plaats: Rhoon

Datum: 20.04.2024.

Type inmeting: Op locatie ingemeten

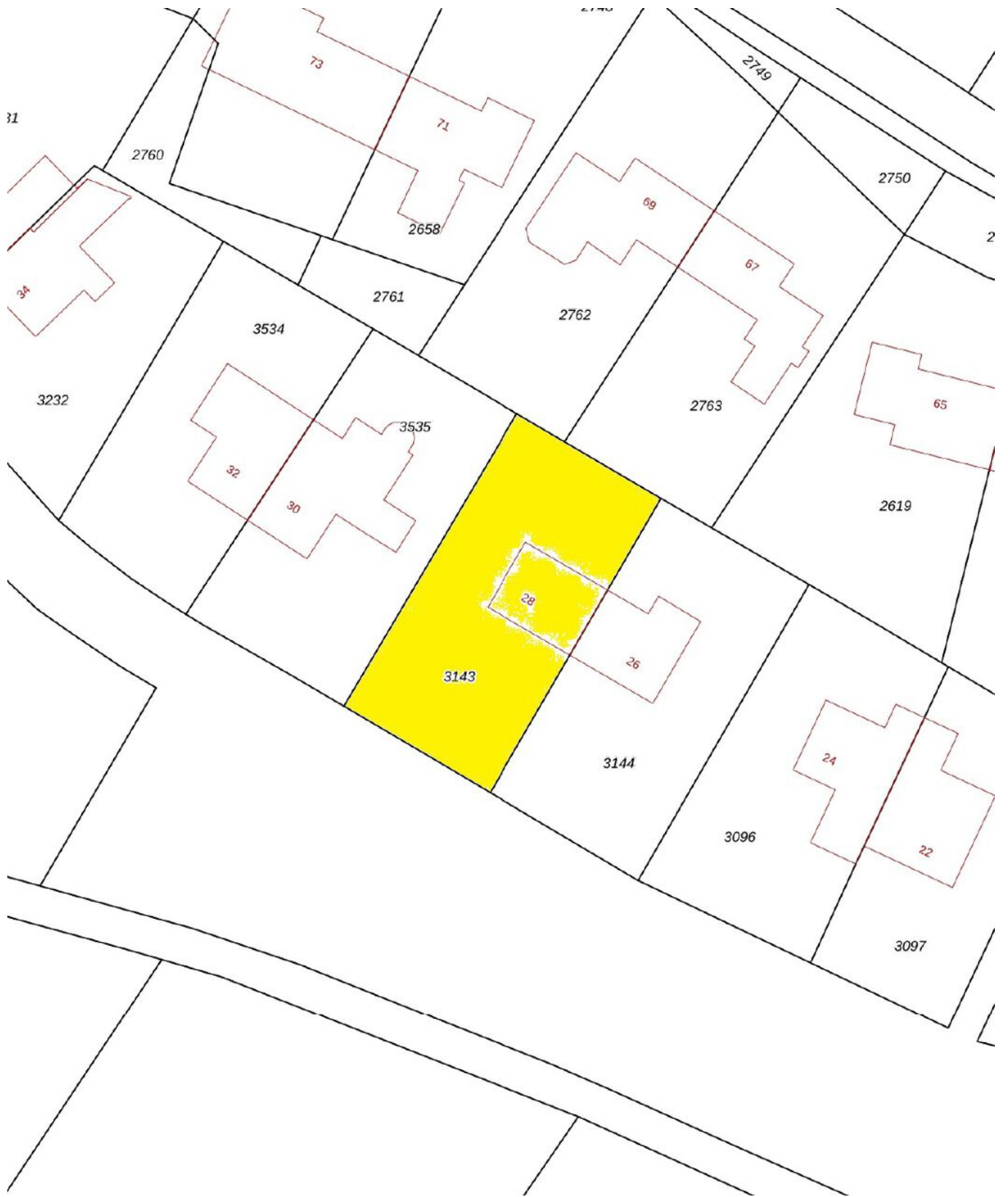
De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

### Totaal

Gebruiksoppervlakte Wonen	108 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	10.4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	36.2 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud	371.8 m <sup>3</sup>
Bruto inhoud externe	113 m <sup>3</sup>

	Begane grond	1e verdieping	
Gebruiksoppervlakte Wonen	55	53	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0	0	m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	9.1	1.3	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	36.2	0	m <sup>2</sup>

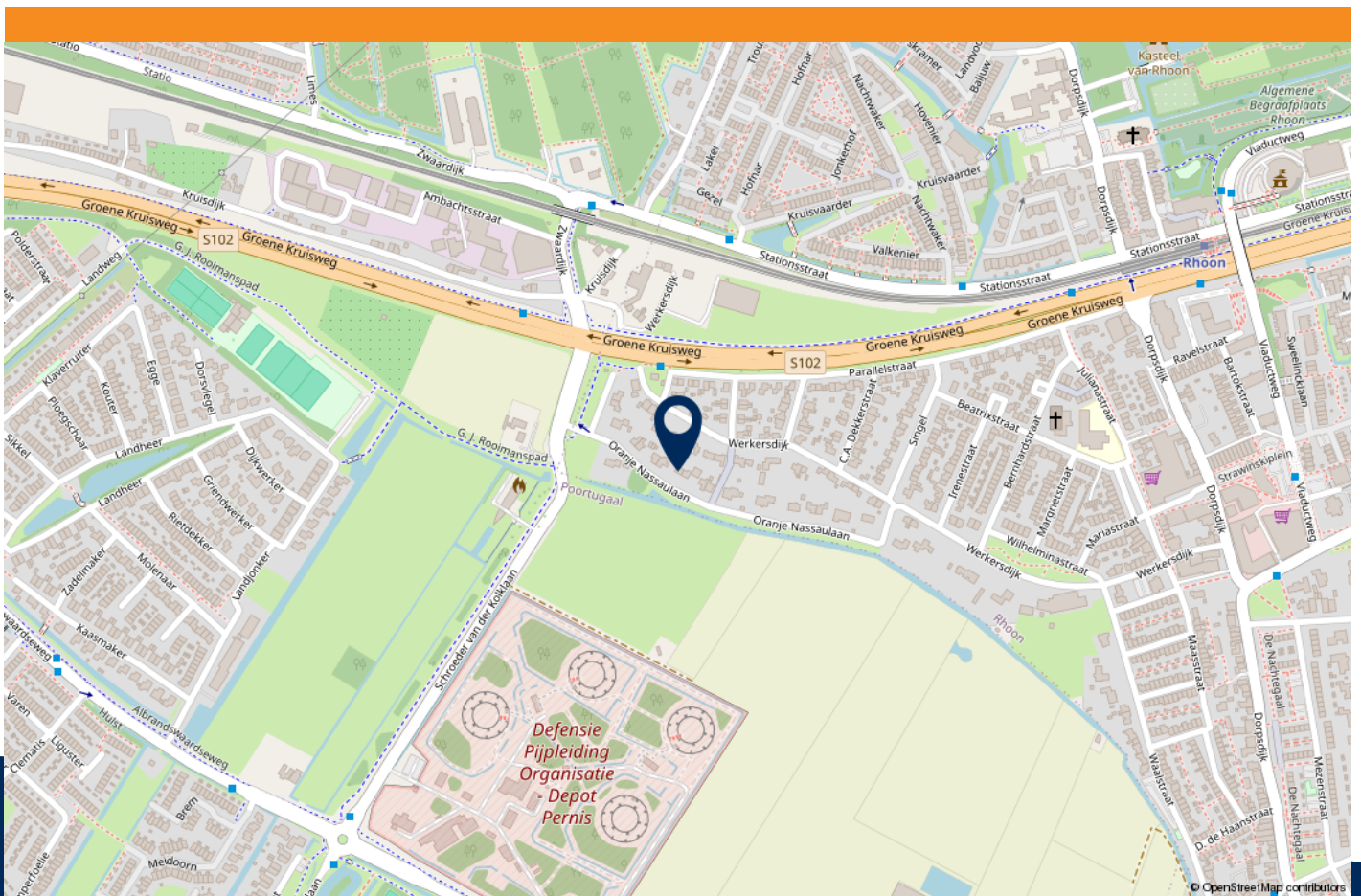
Dit certificaat is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie Versie juli 2019.  
De algemene voorwaarden zijn van toepassing.



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