



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**De Eik 5**  
**3161 JA Rhoon**  
**€ 330.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
Rotterdam**

Abraham Tuschinskistraat 9  
3015 GK Rotterdam

rotterdam@dgbmakelaardij.nl  
0104214889



## Kenmerken De Eik 5



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



Inhoud: 348 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1975



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 330.000 k.k.



## Omschrijving De Eik 5

Deze leuke en betaalbare eengezinswoning met 3 slaapkamers is speels van opzet en verrassend ruim...! Met zijn zonnige achtertuin op het westen en de ligging op loopafstand van de dorpskern van Rhoon een geliefd object. Ideaal geschikt voor elk type bewoner c.q. gezin. Op slechts 5 minuten fietsen bent u bij metrostation Rhoon.

De ligging op de hoek zorgt voor een ruime view aan de achterzijde met lekker veel licht en uitzicht. Het dakvlak aan de voorzijde beschikt over een dakkapel. Je hebt de beschikking over een ruime woonkamer, keuken, inpandige berging / wasruimte, 3 slaapkamers, badkamer en een bergverlating.

De woonkamer is heerlijk licht en ruim van opzet.

Je kunt eenvoudig een grote eettafel kwijt en er is dan nog voldoende ruimte voor een heerlijke televisiehoek met een grote bank. Middels dubbele deuren toegang tot de zonnige achtertuin.

De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en is in hoekopstelling opgebouwd met o.a een koelkast, oven, inductiekookplaat en een afzuigkap. Via de woonkamer is de inpandige berging te bereiken.

Ideaal om de fiets te stallen maar ook goed bruikbaar als bijkeuken met wasmachine aansluiting.

Deur naar buiten voorzijde.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloer(bij)verwarming

Begane grond:

- Overdekte entree, hal met meterkast (9 groepen, 2 aardlek, hoofdschakelaar & glasvezel ).
- Trapopgang naar de eerste verdieping.
- Tot halve hoogte betegeld toilet met handwasbakje
- Toegang tot de woonkamer met trapbergkast
- Keuken
- Bijkeuken op de begane grond
- Buitenom bereikbare berging



## Omschrijving De Eik 5

### 1e Verdieping:

- Overloop met toegang tot de badkamer en 3 slaapkamers.
- Middels een vlizotrap komt u op de bergvlieving
- Slaapkamer 1: is ruim van opzet en is door de schuine hoek leuk vormgegeven-
- Slaapkamer 2 is v.v. een dakraam met rolluik aan de voorzijde gelegen
- Slaapkamer 3 is v.v. een dakkapel aan de voorzijde gelegen
- In deze kamer is een luik aanwezig waarin de Vaillant HrSolide cv-combiketel (bouwjaar 2007).
- Badkamer geheel betegeld, v.v. een kunststof dakraam, 2e (hangend) toilet, douche en wastafelmeubel

### 2e Verdieping:

- Bergvlieving met een nokhoogte van circa 1.06 m. bereikbaar vanaf de overloop middels een vlizotrap.

### Algemeen:

- Eengezinswoning
- Bouwjaar: 1975
- Inpandige berging
- Houten berging in de achtertuin, 4 m<sup>2</sup>
- 131 m<sup>2</sup> eigen grond
- 108 m<sup>2</sup> Woonoppervlakte:
- 348 m<sup>3</sup> Inhoud
- 3 slaapkamers:
- Achtertuin op het westen
- Energielabel: C
- Oplevering: in onderling overleg maar kan snel
- De voorzijde is autoluw gelegen, aan een rustig en gezellig pleintje. Ideaal voor (kleine) kinderen!
- Parkeren kan altijd (gratis) in de buurt van de woning.
- De zonnige achtertuin is een fijne plek om met familie of vrienden te relaxen.
- De tuin is voorzien van een achterom en er is een extra houten berging aanwezig.



## Omschrijving De Eik 5

Wij nodigen je van harte uit om deze leuke woning in Rhoon met eigen ogen te bewonderen.<sup>?</sup>

<sup>?</sup>

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.

Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend

DHB Makelaardij Rotterdam behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel je eigen VBO-Makelaar in.

English below:

This delightful and affordable 3-bedroom family home is playfully designed and surprisingly spacious! With its sunny west-facing backyard and its location within walking distance of the village center of Rhoon, it's a sought-after property. Ideally suited for any type of resident or family. Just a 5-minute bike ride away is Rhoon metro station.

Its corner position provides a spacious view at the rear with plenty of light and scenery. The front roof area features a dormer window. The house includes a spacious living room, kitchen, indoor storage/laundry room, 3 bedrooms, bathroom, and an attic storage space.

The living room is wonderfully light and spacious. You can easily fit a large dining table, leaving plenty of space for a cozy TV corner with a large sofa. Access to the sunny backyard is through double doors. The kitchen is located at the front of the house and is built in a corner setup with a refrigerator, oven, induction hob, and an extractor hood. The indoor storage room is accessible from the living room and is ideal for storing bicycles but can also be used as a utility room with a washing machine connection. Door to the front outside. The entire ground floor has a tiled floor with floor heating.



## Omschrijving De Eik 5

### Ground floor:

Covered entrance, hallway with meter cupboard (9 groups, 2 earth leakage, main switch & fiber optic).

Staircase to the first floor.

Half-height tiled toilet with hand washbasin.

Access to the living room with stair cupboard.

Kitchen.

Utility room on the ground floor.

Outdoor accessible storage.

### 1st Floor:

Landing with access to the bathroom and 3 bedrooms.

Via a loft ladder, you reach the attic storage.

Bedroom 1: spacious and creatively designed due to the sloping angle.

Bedroom 2 has a skylight with a roller shutter at the front.

Bedroom 3 has a dormer window at the front.

In this room, there is a hatch containing the Vaillant HrSolide central heating combi boiler (built-in 2007).

Fully tiled bathroom with a plastic skylight, 2nd (hanging) toilet, shower, and washbasin.

### 2nd Floor:

Attic storage with a ridge height of approximately 1.06 m, accessible from the landing via a loft ladder.



## Omschrijving De Eik 5

### General:

- Single-family home.
- Year of construction: 1975.
- Indoor storage.
- Wooden storage in the backyard, 4 m<sup>2</sup>.
- 131 m<sup>2</sup> private land.
- 108 m<sup>2</sup> living area.
- 348 m<sup>3</sup> capacity.
- 3 bedrooms.
- West-facing backyard.
- Energy label: C.
- Delivery: in mutual agreement but can be fast
- The front is located in a car-free area, on a quiet and cozy square. Ideal for (small) children!
- Parking is always available (free) near the house.
- The sunny backyard is a nice place to relax with family or friends.
- The garden has a back entrance, and there is an additional wooden storage.
- We invite you to admire this charming property in Rhoon with your own eyes.

The Measurement Instruction is intended to apply a more consistent way of measuring to give an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement outcomes due to, for example, interpretation differences, rounding, or limitations in conducting the measurement.

The above presentation is nothing more than an invitation to make an offer; no rights or obligations can be derived from it.

DHB Real Estate Rotterdam represents the interests of the selling party; engage your own VBO real estate agent.



De Eik 5  
in beeld

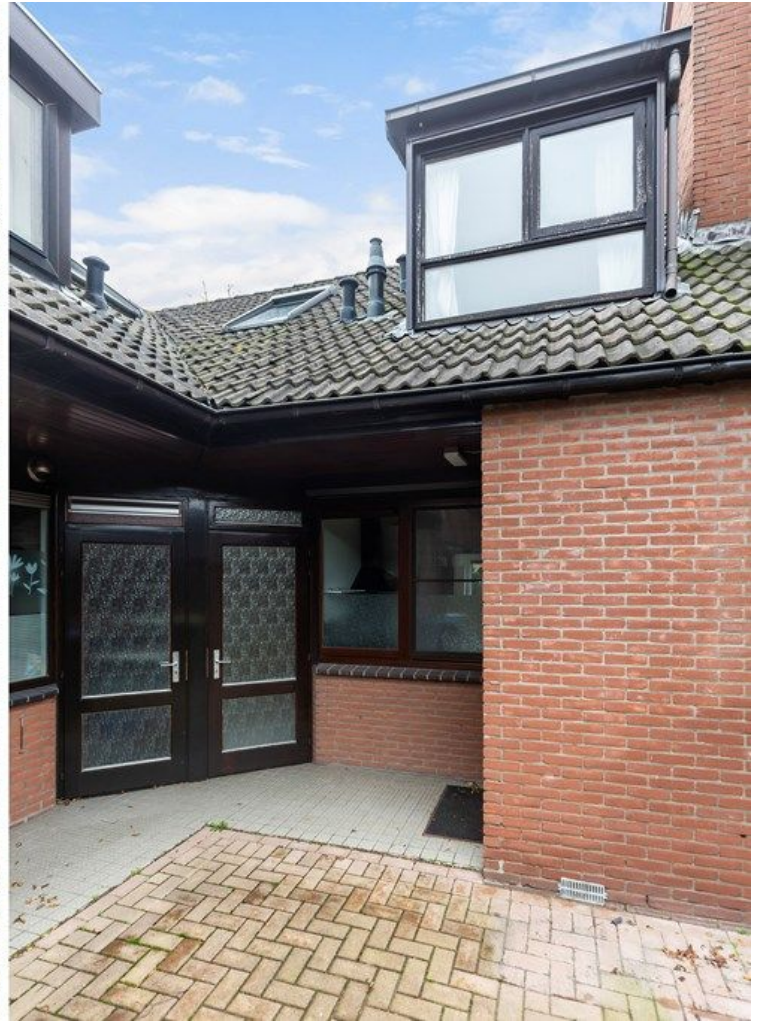






















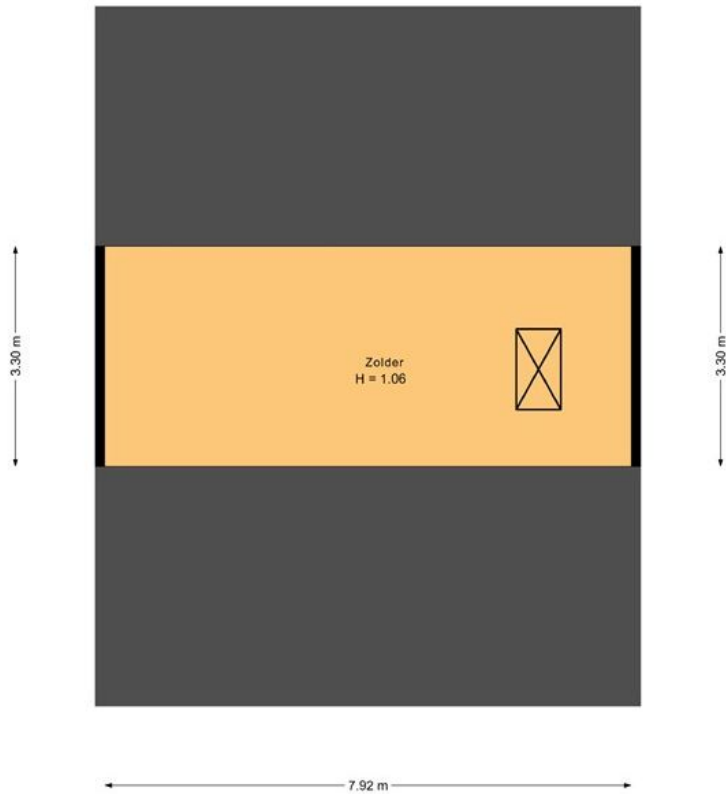












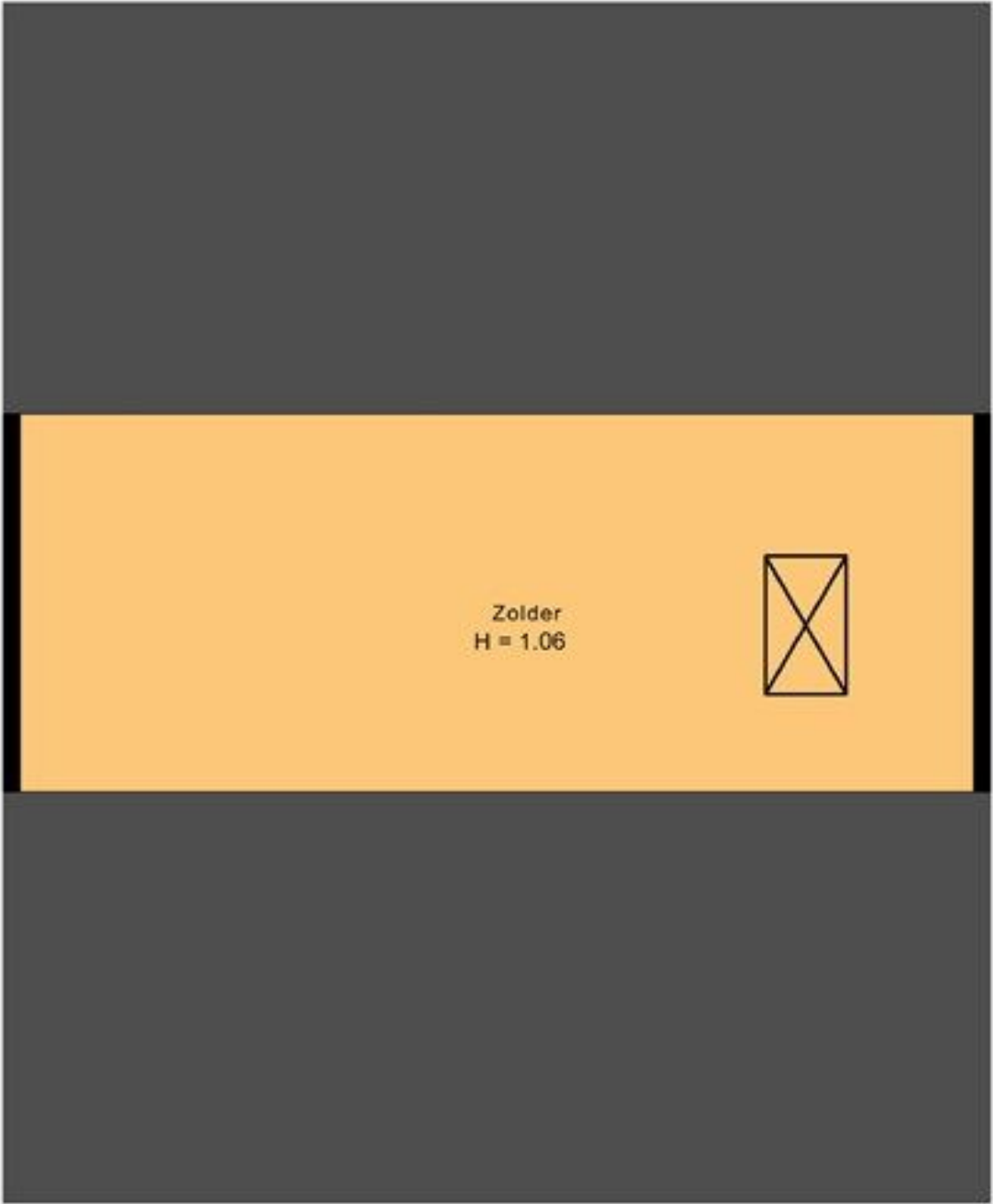








7.92 m



Zolder  
H = 1.06



3.30 m

3.30 m

7.92 m





## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	De Eik 5
Postcode	3161 JA
Plaats	Rhoon
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1975
Inhoud (m <sup>3</sup> )	348
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	vaillant hr-solide, 2007, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 12 dec 2033



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda





## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

