



## CONIFERENHOUT 3 BARENDRECHT



Vraagprijs € 819.000 k.k.

**ZEER FRAAI AFGEWERKTE 7 KAMER 2/1 KAP WONING  
MET AANGEBOUWDE GARAGE GELEGEN IN DE GELIEFDE  
WIJK VRIJENBURG**







# WELKOM

## Barendrecht-Vrijenburg

Gelegen in de wijk Vrijenburg bevindt zich deze prachtige 2-onder-1-kapwoning in karakteristieke jaren '30-stijl. Deze instapklare woning is met oog voor detail afgewerkt en biedt volop ruimte en comfort voor het hele gezin.

Bij binnenkomst valt direct de lichte en ruime indeling op. De open keuken aan de voorzijde is voorzien van een eetbar en een ruim spoeliland, perfect voor gezellige momenten met familie en vrienden. De sfeervolle woonkamer heeft door de grote raampartijen een vrij uitzicht op de achtertuin. Achter de garage en bereikbaar vanuit de woonkamer bevindt zich nog een extra kamer die ideaal is als werk- of speelruimte. Verdeeld over de eerste en tweede verdieping bevinden zich maar liefst vijf royale slaapkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor iedereen. De luxe badkamer is een plek om te ontspannen, met een ligbad, een aparte douche en een hoogwaardige afwerking.

Buiten geniet je van een diepe en brede tuin, een heerlijke plek om te ontspannen of om kinderen te laten spelen. De oprit aan de voorzijde biedt parkeergelegenheid voor één auto en de aangebouwde garage zorgt voor extra bergruimte.

Deze woning is gelegen in een geliefd gedeelte van Vrijenburg, omringd door soortgelijke sfeervolle woningen. De wijk biedt een ideale combinatie van rust en bereikbaarheid: de tram naar Rotterdam-Centrum is op loopafstand en de uitvalswegen zijn snel bereikbaar. In de directe omgeving vind je diverse basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkels.









WOONOPPERVLAKTE

176 m<sup>2</sup>

INHOUD

657 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

292 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2007

KAMERS

7

SLAAPKAMERS

6



**TYPE WONING:**

2-onder-1-kapwoning

**TUINLIGGING:**

noord

**ENERGIELABEL:**

A

**OPLEVERING:**

in overleg































## OMSCHRIJVING

### BEGANE GROND:

Via de oprit bereik je de voordeur van deze prachtige woning. Bij binnenkomst tref je een ruime hal met een gedeeltelijk betegelde toiletruimte, voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. Hier vind je ook de meterkast, ruimte voor een garderobe en de trap naar de eerste verdieping. Een stijlvolle paneeldeur leidt naar de royale keuken en woonkamer.

De open keuken (ca. 10 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde en heeft een luxe, moderne uitstraling. Dankzij twee rechte opstellingen biedt de keuken volop werk- en bergruimte. Het wandgedeelte is uitgerust met een 5-pits inductiekookplaat, een RVS afzuigkap, een koelkast, een vriezer en een combi-oven. Het spoeleiland vormt het hart van de keuken, compleet met een kokend waterkraan, vaatwasser en een gezellige eetbar voor vier personen. De witte keukenfronten in combinatie met het grijze composieten aanrechtblad zorgen voor een strakke, tijdloze uitstraling. Aan de tuinzijde bevindt zich de royale woonkamer (ca. 43 m<sup>2</sup>), waar openslaande deuren zorgen voor een naadloze overgang naar de sfeervolle achtertuin. De donkere plavuizenvloer met vloerverwarming geeft de ruimte een luxe en warme uitstraling, terwijl de wanden en plafonds strak zijn afgewerkt met glad stucwerk. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een extra kamer (ca. 9 m<sup>2</sup>) achter de garage, die naar wens kan worden ingericht als werkruimte, speelkamer of hobbykamer. Vanuit deze kamer is zowel de tuin als de garage bereikbaar.

De garage (ca. 12 m<sup>2</sup>) is toegankelijk vanaf de oprit en vanuit de woning, wat zorgt voor extra gemak en opslagmogelijkheden.

De achtertuin, gelegen op het noorden, is sfeervol aangelegd met sierbestrating, sierbepanting en kunstgras. In de tuin bevindt zich een houten berging met een overkapping, een heerlijke plek om beschut te zitten en te genieten van de buitenruimte. Dankzij de poort aan de zijkant van de woning is de tuin ook vanaf de straatzijde eenvoudig te bereiken.

### EERSTE VERDIEPING:

Vanaf de overloop heeft u toegang tot alle slaapkamers en de badkamer op deze verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 18 m<sup>2</sup>) gelegen aan de voorzijde van de woning

Slaapkamer 2 (ca. 12 m<sup>2</sup>) gelegen aan de achterzijde van de woning

Slaapkamer 3 (ca. 8 m<sup>2</sup>) gelegen aan de achterzijde en nu in gebruik als kastenkamer

De luxe en ruime badkamer (ca. 8 m<sup>2</sup>) is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte inloop douchcabine met regendouche, een tweede hangend toilet en een dubbel wastafelmeubel. De inbouwspotjes en vloerverwarming zorgen voor extra sfeer en comfort. De badkamer is volledig betegeld in een wit/grijze kleurstelling.

### TWEEDE VERDIEPING:

Overloop met toegang tot de slaapkamers en de was/ CV ruimte. Tevens is vanaf de overloop middels een vlizotrap de bergvliering bereikbaar waar zich de omvormer van de zonnepanelen bevindt.

Slaapkamer 4 (ca. 15 m<sup>2</sup>) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een dakkapel met een elektrisch bedienbaar rolluik

Slaapkamer 5 (ca. 16 m<sup>2</sup>) gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een dakkapel

Was/CV (ca. 5 m<sup>2</sup>) ruimte met de aansluiting voor de wasmachine en de droger en de opstelling voor de CV ketel (2021) en de WTW installatie.



## DETAILS VAN DE WONING

### ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	2007
Oplevering en aanvaarding	in overleg

### ENERGIE & KOSTEN

Energie label	A
---------------	---

Woonoppervlakte	176 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	292 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	20 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Inhoud	657 m <sup>3</sup>

### ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 684,-
OZB (eigenaar)	€ 600,-
Waterschapslasten	€ 647,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 640,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 218,- / € 26,-

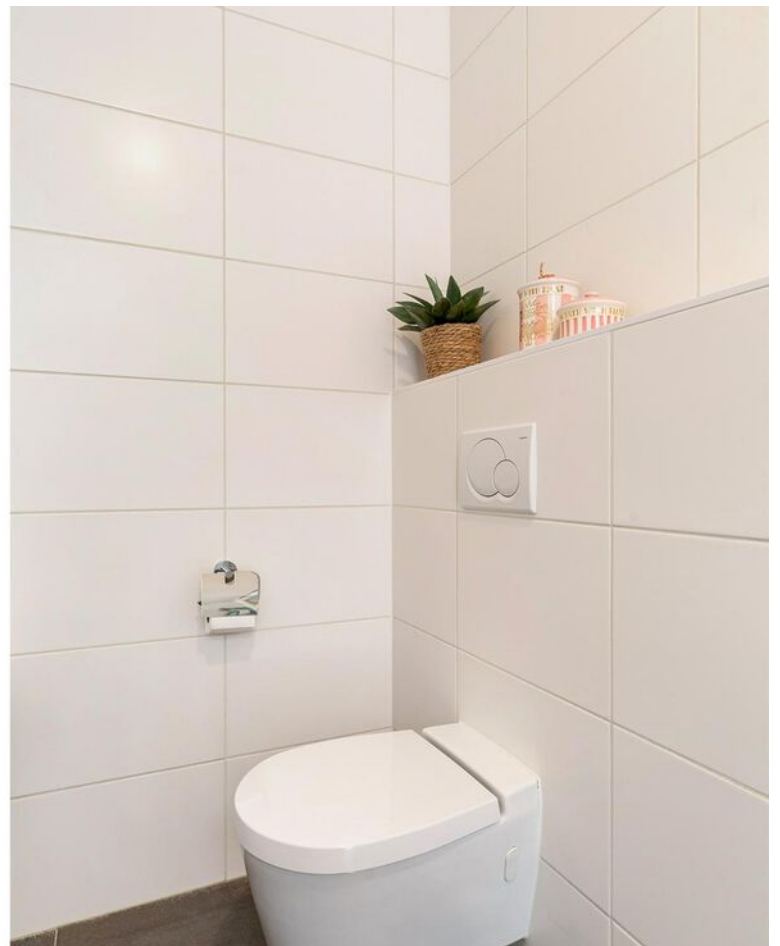
### BIJZONDERHEDEN

- Riante 2/1 kapwoning met 5 slaapkamers
- Extra slaap/werk kamer op de begane grond
- Aangebouwde garage
- 11 Zonnepanelen (opbrengst ca. 385 Wp per stuk)
- Eerste en tweede verdieping afgewerkt met een fraaie laminaatvloer
- Nagenoeg alle wanden voorzien van glad stucwerk
- Eigen parkeerplaats op de oprit voor de garage

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. RE/MAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen VBO makelaar mee te nemen.





























# PLATTEGROND



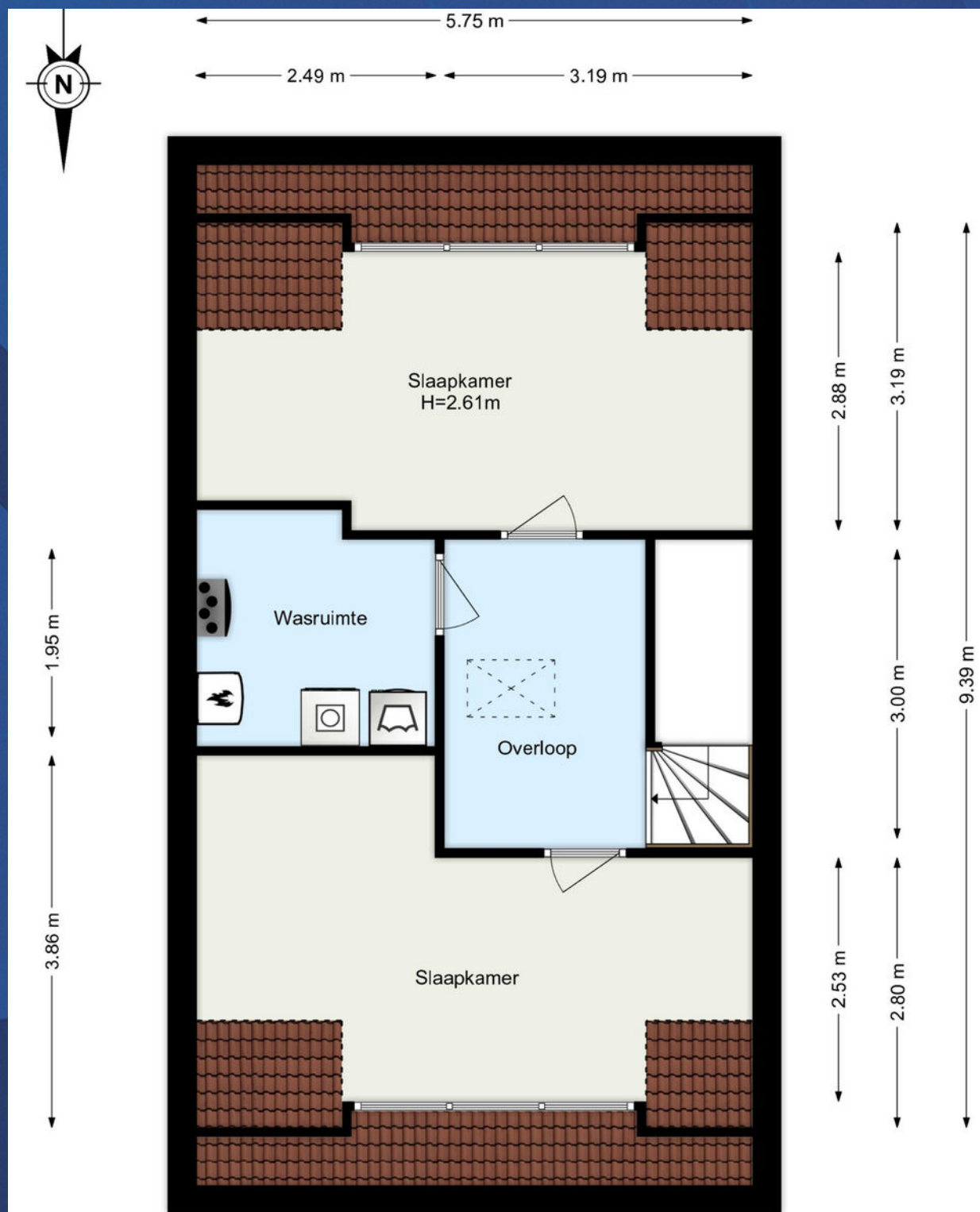


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

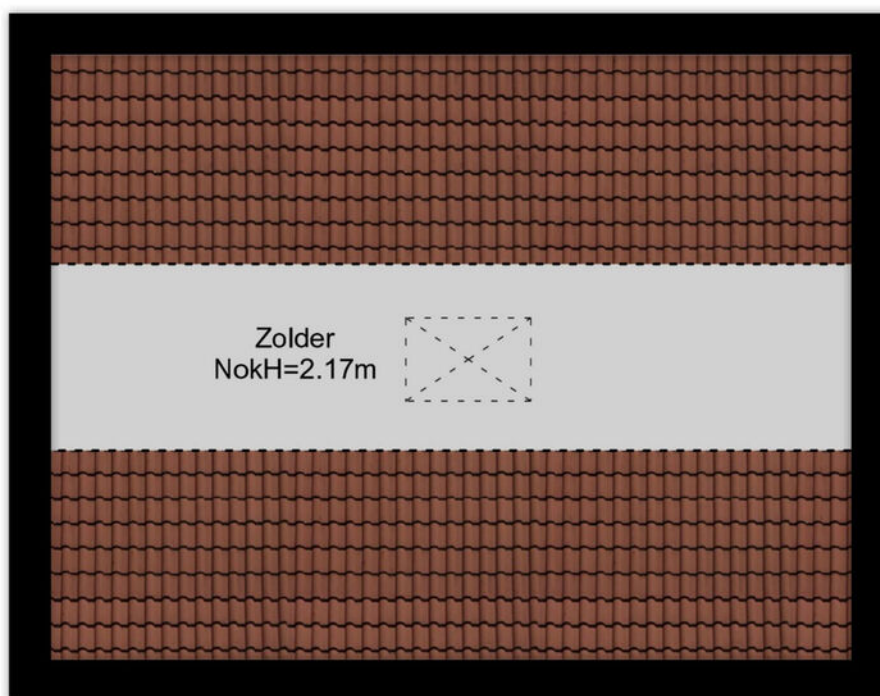
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND



5.75 m



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Lijst van roerende zaken

Heeft u niet voldoende ruimte? De laatste pagina geeft u de mogelijkheid om meer roerende zaken te noteren.  
Een kopie van deze lijst van roerende zaken wordt aan de koopovereenkomst gehecht. (model 01-2025)



Adres:

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots				
Dimmers				
Opbouwverlichting				
Losse (hang)lampen				
* Losse (kleding)kast(en)				
Boeken/legplanken				
Jaloezieën/lamellen/Luxaflex				
Rol gordijnen				
Gordijnen/vitrage bg				
Gordijnen/vitrage 1e verd.				
Gordijnen/vitrage 2e verd.				
Gordijnrails bg				
Gordijnrails 1e verd.				
Gordijnrails 2e verd.				
Vloerafwerking bg				
Vloerafwerking 1e verd.				
Vloerafwerking 2e verd.				
Gashaard/houtkachel				
Toilet accessoires				
<b>Keuken</b>				
Keukenblok verlichting				
(Combi)magnetron				
(Stoom)oven				
Kookplaat/fornuis				
Vaatwasser				
Kokendwaterkraan				
Koelkast				
Vrieskast				
Afzuigkap/schouw				
Inbouw koffiemachine				

\* zie pagina 3





overname

gaat mee

blijft achter

n.v.t.

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
<b>Badkamer</b>				
Ligbad				
Jacuzzi/whirlpool				
Douche (cabine/scherm)				
Stoomdouche (cabine)				
Wastafel				
Wastafelmeubel				
Planchet				
Toiletkast				
Toilet				
Toiletrolhouder				
Toiletborstel (houder)				
<b>Exterieur/Veiligheid/Instalatie/Energiebesparing</b>				
Externe brievenbus				
(Video) deurbel				
Veiligheidsslotsen				
Alarminstallatie				
Beveiligingscamera's				
Rookmelders				
Koolstofmonoxidemelder				
Airconditioning				
* Thermostaat				
CV-ketel				
Geiser				
Close-in-boiler				
<b>Tuin</b>				
* Tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding				
Werkbank schuur / garage				
Vijver				
Buitenverlichting				
Tuinhuis/berging				
Vlaggenmast				
Voet van droogmolen				
Heater				
Screens/rolluiken/zonnescherm				

\* zie pagina 3





	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
<b>Overig</b>				
Wasmachine				
Wasdroger				
Veiligheidsschakelaar wasmachine				
Waterslot wasmachine				
Oplaadpunt elektrische auto				
Zonnepanelen				

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: Cv-ketels, zonnepanelen, boilers en geisers). Indien van toepassing, hieronder aangeven wat voor contracten er zijn en of deze kunnen / moeten worden overgenomen, achterblijven of mee gaan:

---

---

\* Indien blijft achter, welke onderdelen blijven achter:

---

---

Overige zaken en/of opmerkingen:

---

---

---

---

---

---

---

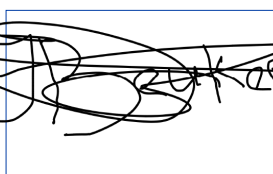
---

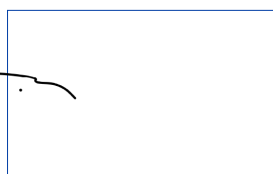
Verkoper kan geen garantie geven voor de goede werking van (eventueel) mee verkochte apparatuur.

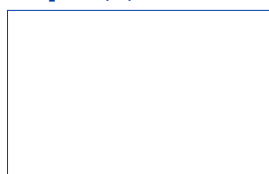
Aldus overeengekomen en in enkelvoud ondertekend:

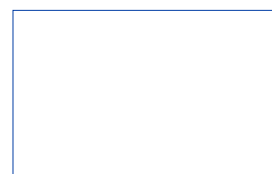
**Verkoper(s)**

**Koper(s)**











# HET KOPEN VAN EEN WONING

**Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.**

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonden of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

## UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

## KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

## BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

## WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

## NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.



# HET KOPEN VAN EEN WONING

## **KOSTEN KOPER**

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

## **VOORBEHOUD FINANCIERING**

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

## **BOUWTECHNISCHE KEURING**

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

## **VERBORGEN GEBREKEN**

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.



# HET KOPEN VAN EEN WONING

## ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

## FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

## BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

## Uw RE/MAX makelaar

### DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de RE/MAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

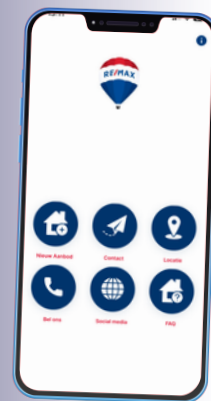
Scan de QR code om  
onze GRATIS Woning app  
te downloaden!



Download on the  
App Store



GET IT ON  
Google Play



**RE/MAX**  
MAKELAARSGROEP

WONEN IN

# VRIJENBURG

Vrijenburg in Barendrecht is een typische gezinswijk, een fijne wijk om te wonen. Deze nieuwbouwwijk is gebouwd vanaf 2005 en is de grootste wijk van Barendrecht. Hij biedt veel variatie aan bouwstijlen. Je vindt er uitstekende voorzieningen voor kinderen en de wijk is goed bereikbaar voor woon- en werkverkeer. Er zijn volop winkels, sportverenigingen en er is een park om heerlijk in te wandelen.

Door de tramverbinding is hij ook goed bereikbaar zonder de auto.. Door het kindvriendelijke karakter wonen er vooral veel huishoudens met kinderen. De locatie is dan ook ideaal. Voor kinderen is de kinderopvang en basisschool De Vrijenburg op loopafstand. Met de tram ben je snel in het centrum van Rotterdam en of in het nabijgelegen winkelcentrum Carnisse Veste. Verkeer van buiten kan de wijk uitstekend bereiken via de grote wegen A15 en A29.



Kindvriendelijk  
wonen in de grootste  
wijk van Barendrecht





UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

[mbos@remax-mg.nl](mailto:mbos@remax-mg.nl)

[www.marco-bos.nl](http://www.marco-bos.nl)

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)



### NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

**RE/MAX**<sup>®</sup>  
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht  
[barendrecht@remax.nl](mailto:barendrecht@remax.nl) | 0180-615233

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)

