

KOEDOODSEKADE

2

RHOON



HALF VRIJSTAANDE
HERENHUIS, OMRINGD DOOR
WATER EN GROEN

Soort woning:

Herenhuis

Type woning:

Halfvrijstaande woning

Woonoppervlakte:

140 m²

Inhoud:

519 m³

Kamers:

6

Slaapkamers:

3

Bouwjaar:

2004

Ligging:

In woonwijk, beschutte ligging

Tuin:

Zuidwesten

Parkeergelegenheid:

Op eigen terrein

Energielabel:

A



Welkom!

Gesitueerd in de populaire wijk 'Portland' bevindt zich dit half vrijstaande herenhuis, omringd door water en groen. De woning heeft een unieke indeling met vier woonlagen en beschikt onder andere over drie ruime slaapkamers, een TV-kamer met vide, twee badkamers en een oprit geschikt voor meerdere auto's.

Via de ruime voortuin bereikt u de entreehal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en de inpandige berging en de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich de woonkamer, de open woonkeuken en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De woonkamer kenmerkt zich door een indrukwekkende vide en grote raampartijen aan drie zijden, waardoor er een overvloed aan daglicht binnenvalt. Door de hoogte en de vide voelt de ruimte bijzonder licht en royaal aan.

De open woonkeuken aan de achterzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop ruimte voor een grote eettafel.

Deze woning is ideaal voor wie op zoek is naar iets anders dan het traditionele woonhuis. De ligging is bijzonder gunstig: op loopafstand vindt u scholen, kinderopvang, openbaar vervoer, een medisch centrum en het winkelcentrum Hof van Portland. Ook Carnisse Veste en de directe tramverbinding naar het centrum van Rotterdam liggen in de nabijheid. Met de A15 op korte afstand bereikt u binnen circa 20 minuten met de auto het centrum van Rotterdam. Bovendien liggen de Rhoonse en Carnisse Grienden op steenworp afstand, waar u heerlijk kunt wandelen of fietsen vanuit het recreatiegebied Buijtenland van Rhoon.











Slaapkamers en badkamer

Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een separaat toilet, een berging met aansluiting voor wasmachine en droger, een badkamer, en een hobby- of studeerruimte die grenst aan de vide. De moderne badkamer is uitgerust met een douche en wastafel. De praktische was-/bergruimte biedt extra opbergruimte en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Via de overloop bereikt u de derde slaapkamer, de tweede badkamer en het dakterras. De ruime derde slaapkamer beschikt over een badkamer ensuite en biedt tevens toegang tot het zonnige, ruime en beschutte dakterras. De moderne tweede badkamer is uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel, douche en een tweede toilet – een heerlijke privéruimte met alle comfort.











Buitenruimte

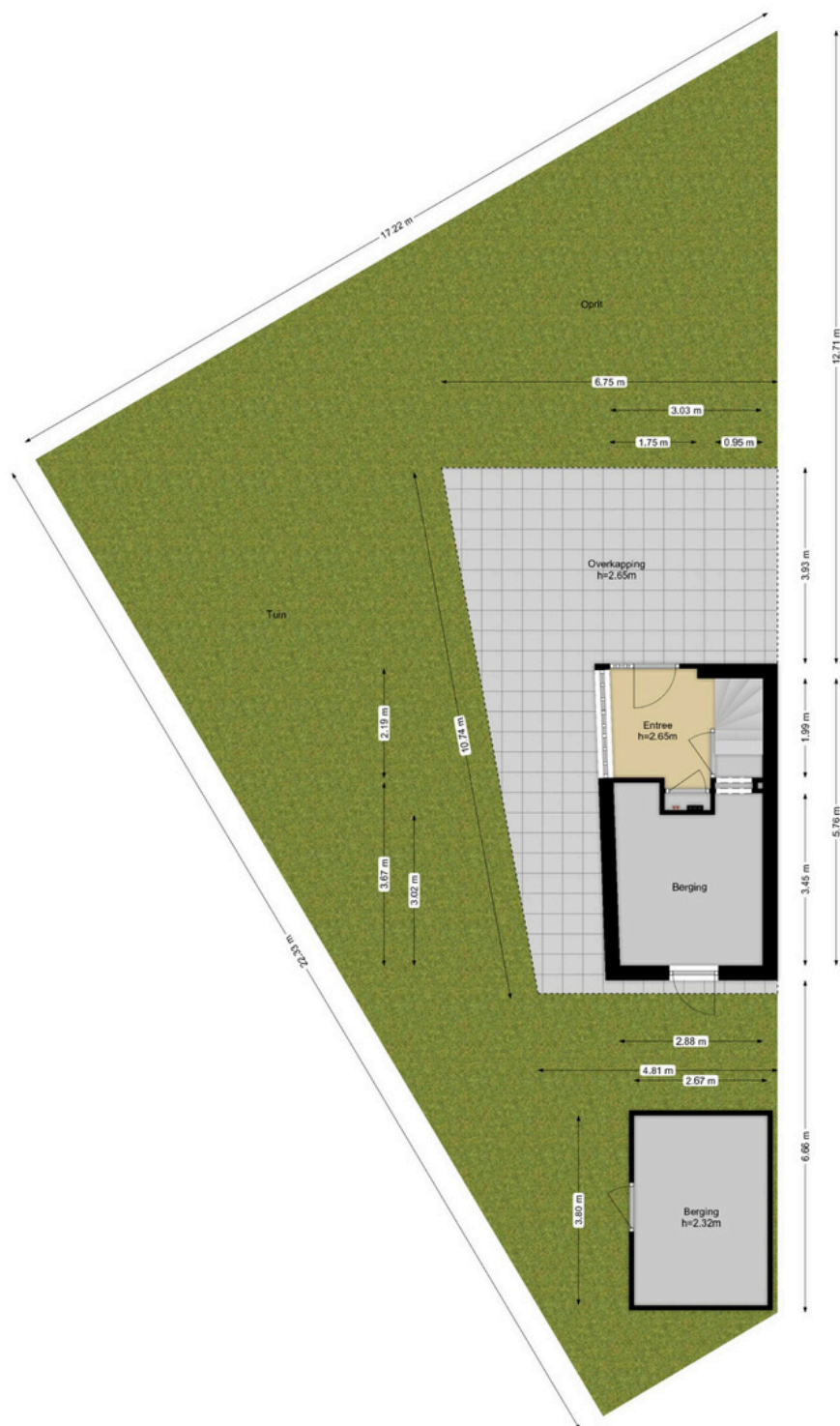
De fraaie zij- en achtertuin ligt op het zuidwesten en is daardoor optimaal op de zon gericht. De tuin is sfeervol aangelegd met een combinatie van vlonders, houtsnippers en gras, omringd door siergrassen, struiken en kleurrijke beplanting. Hier geniet u volop van rust en privacy. Op de eigen oprit is ruimte voor twee auto's.





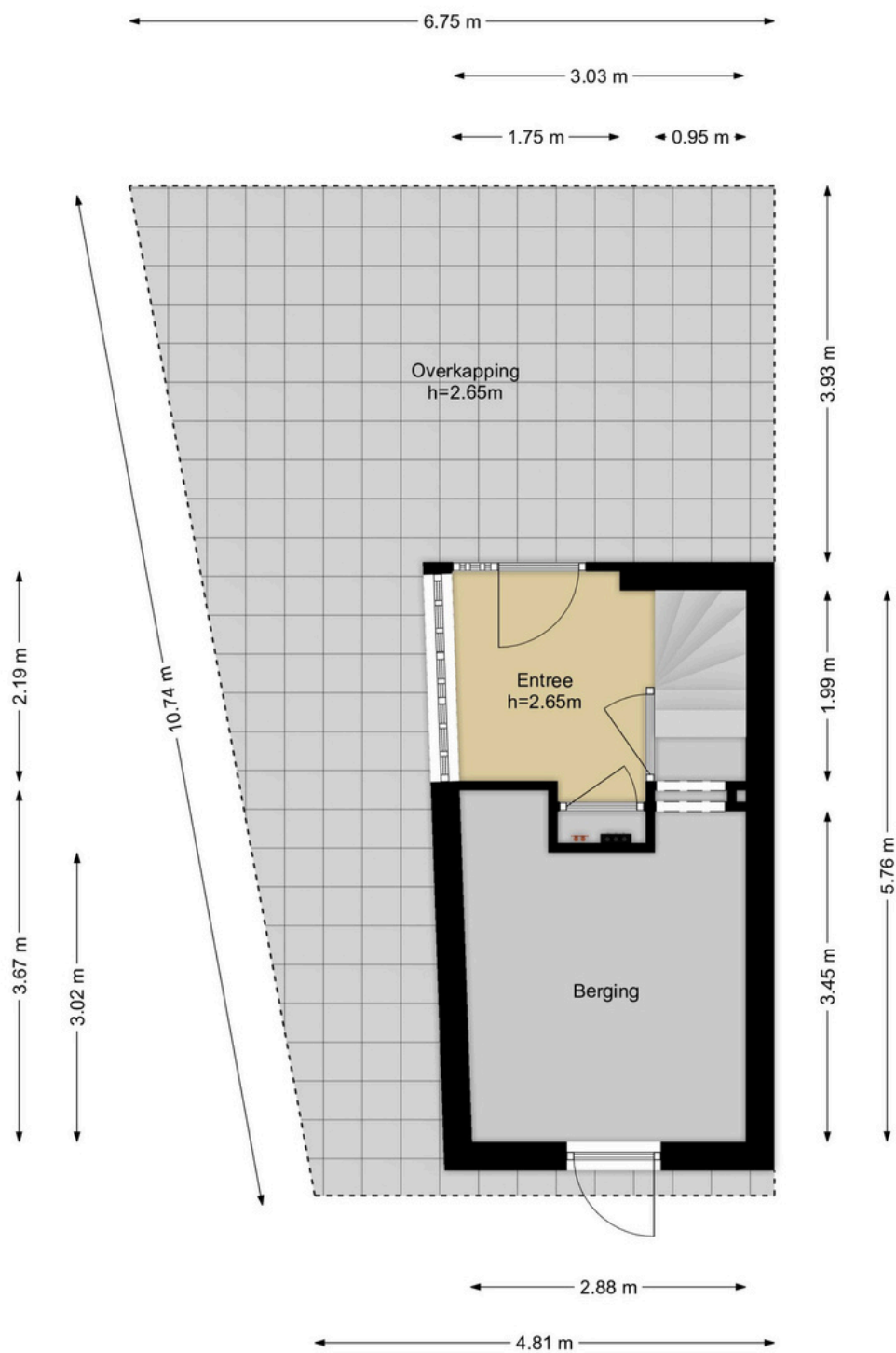






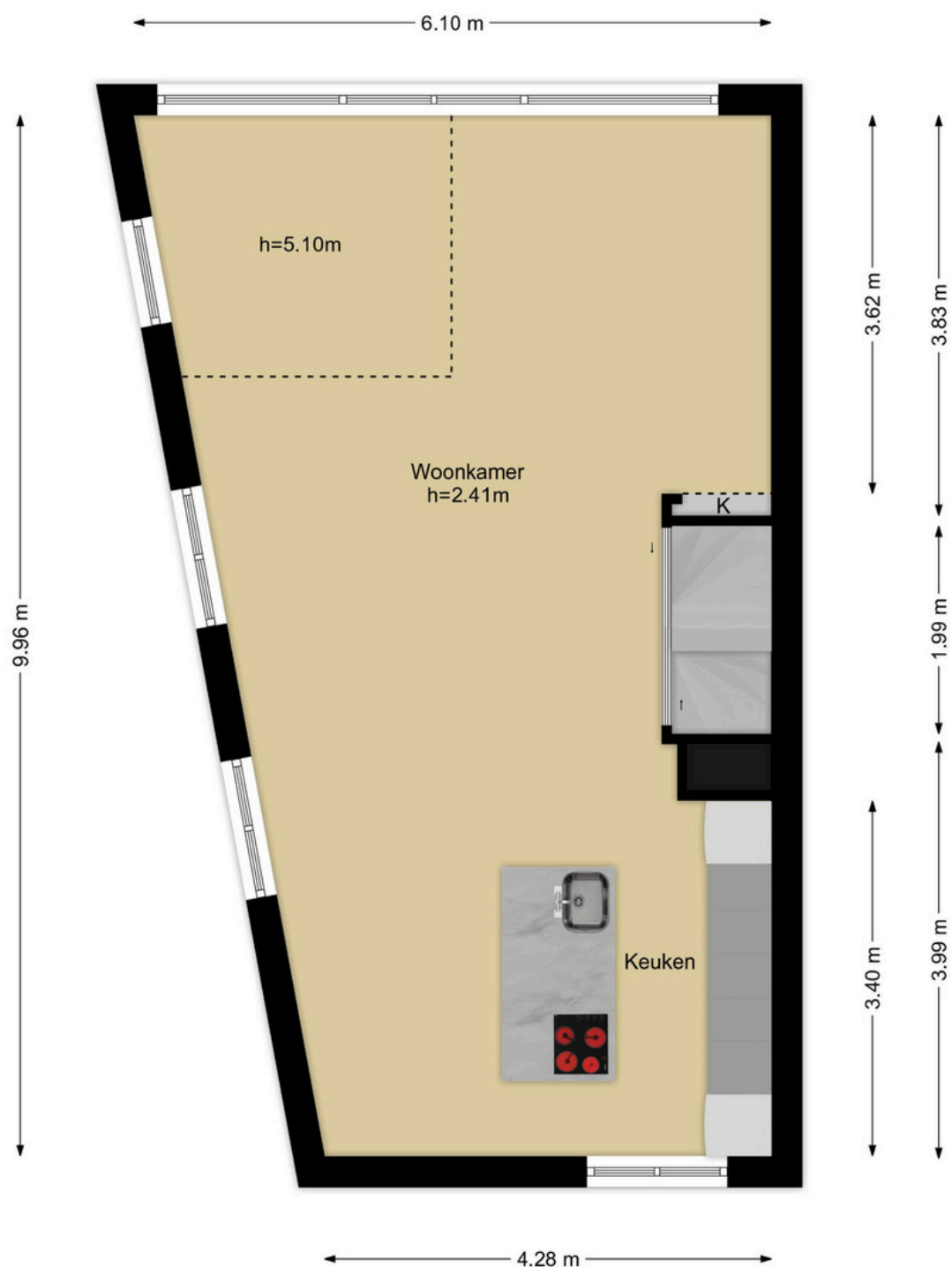
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





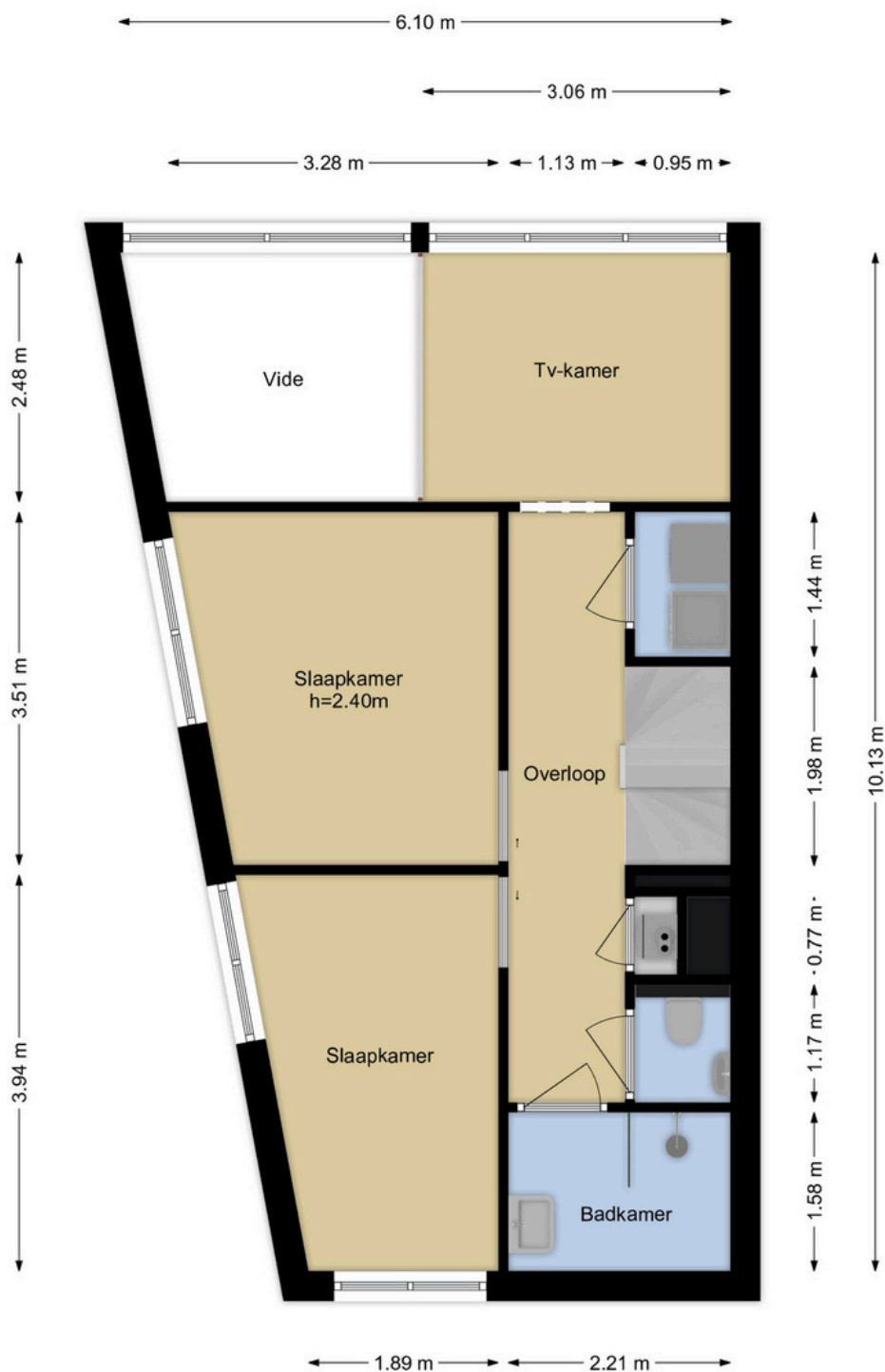
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





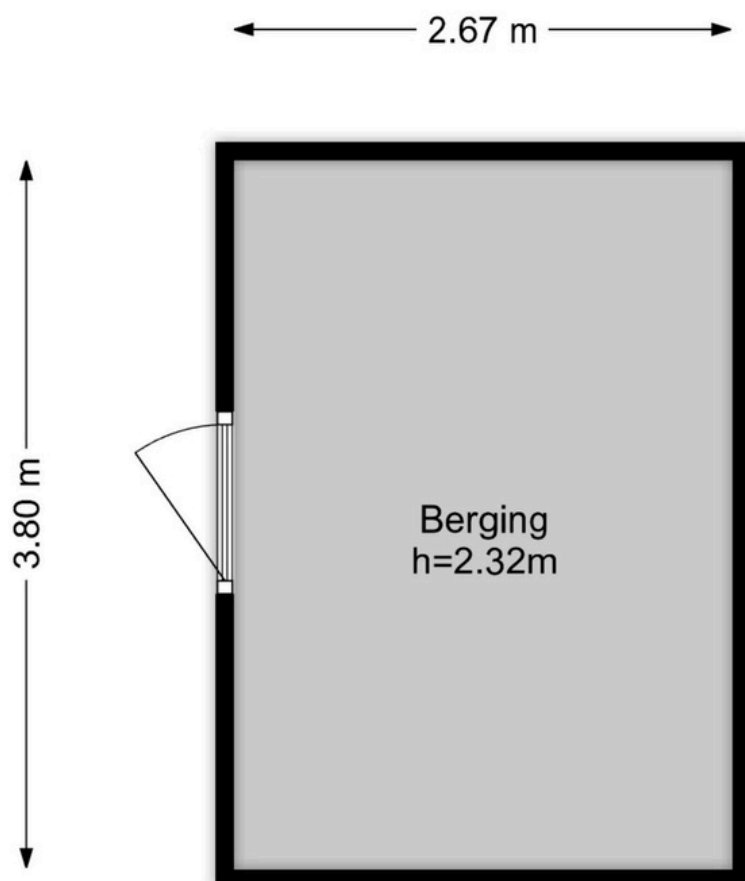
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rhoon

Sectie B

Perceel 2194

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Volledige woning informatie

Gesitueerd in de populaire wijk 'Portland' bevindt zich dit half vrijstaande herenhuis, omringd door water en groen. De woning heeft een unieke indeling met vier woonlagen en beschikt onder andere over drie ruime slaapkamers, een TV-kamer met vide, twee badkamers en een oprit geschikt voor meerdere auto's.

Woonoppervlakte: 140 m²

Inhoud: 519 m³

Kamers: 6

Slaapkamers: 3

Bouwjaar: 2004

Ligging: In woonwijk, beschutte ligging

Tuin: Zuidwesten

Parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Energie label: A

Indeling

Via de ruime voortuin bereikt u de entreehal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en de inpandige berging en de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de woonkamer, de open woonkeuken en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De woonkamer kenmerkt zich door een indrukwekkende vide en grote raampartijen aan drie zijden, waardoor er een overvloed aan daglicht binnenvalt. Door de hoogte en de vide voelt de ruimte bijzonder licht en royaal aan.

De open woonkeuken aan de achterzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop ruimte voor een grote eettafel.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een separaat toilet, een berging met aansluiting voor wasmachine en droger, een badkamer, en een hobby- of studeerruimte die grenst aan de vide. De moderne badkamer is uitgerust met een douche en wastafel. De praktische was-/bergruimte biedt extra opbergruimte en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Derde verdieping

Via de overloop bereikt u de derde slaapkamer, de tweede badkamer en het dakterras. De ruime derde slaapkamer beschikt over een badkamer ensuite en biedt tevens toegang tot het zonnige, ruime en beschutte dakterras. De moderne tweede badkamer is uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel, douche en een tweede toilet – een heerlijke privéruimte met alle comfort.



Buitenruimte

De fraaie zij- en achtertuin ligt op het zuidwesten en is daardoor optimaal op de zon gericht. De tuin is sfeervol aangelegd met een combinatie van vlonders, houtsnippers en gras, omringd door siergrassen, struiken en kleurrijke beplanting. Hier geniet u volop van rust en privacy. Op de eigen oprit is ruimte voor twee auto's.

Bijzonderheden

- 3 ruime slaapkamers
- Bouwjaar: 2004
- Tuin op het zuidwesten
- Royaal dakterras
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Instapklaar en uitstekend onderhouden

Omgeving

Deze woning is ideaal voor wie op zoek is naar iets anders dan het traditionele woonhuis. De ligging is bijzonder gunstig: op loopafstand vindt u scholen, kinderopvang, openbaar vervoer, een medisch centrum en het winkelcentrum Hof van Portland. Ook Carnisse Veste en de directe tramverbinding naar het centrum van Rotterdam liggen in de nabijheid. Met de A15 op korte afstand bereikt u binnen circa 20 minuten met de auto het centrum van Rotterdam. Bovendien liggen de Rhoonse en Carnisse Grienden op steenworp afstand, waar u heerlijk kunt wandelen of fietsen vanuit het recreatiegebied Buitenland van Rhoon.



Extra informatie.

Bezichtiging

Onze makelaars geven u graag een rondleiding in de woning waar u interesse in heeft. Deze afspraak kunt u maken door te reageren op de desbetreffende woning via Funda of door te bellen/ mailen naar ons kantoor (0180-556117 of info@athome-makelaardij.nl). Wij vernemen graag hoe u de bezichtiging heeft ervaren en wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet helemaal aan uw woonwensen voldoet, vernemen wij dit graag. Zo kunnen wij de verkoper hiervan op de hoogte stellen en verder zoeken naar de geschikte koper

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s). Koper heeft de mogelijkheid, in samenspraak met de verkoper, om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt toch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper van een woning een mededelingsplicht en de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend.



Extra informatie.

Bod uitbrengen

Heeft u een woning op het oog welke uw interesse heeft gewekt en wilt u overgaan tot het uitbrengen van een bod? Er zijn een aantal zaken van belang:

1. De ontbindende voorwaarden (onder voorbehoud van financiering, bouwtechnische keuring en/of NHG)
2. De overdrachtsdatum (wanneer u de woning wilt betrekken)
3. U kunt uw bod uitbrengen via Move.nl of mail naar info@athome-makelaardij.nl

Notaris keuze

Mocht uw bod geaccepteerd worden door de verkopers ontstaat er een mondelinge overeenkomst. Neem in deze periode de tijd om na te denken over de notaris keuze. Bij de notaris zal het transport van de woning plaatsvinden.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. 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.



Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor u klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie.

At Home Makelaardij DRH



René van Nierop

Makelaar

0180 556 117

Rene@athome-makelaardij.nl



Wessel Peters

Register makelaar / Taxateur

0180 556 117

Wessel@athome-makelaardij.nl



Djamella Wagemakers

Makelaar

085 0044 277

Djamella@athome-makelaardij.nl



Marjolijn Niemeijer

Assistent Makelaar

0180 556 117

Marjolijn@athome-makelaardij.nl



Kim van Hees

Binnendienst medewerkster

0180 556 117

Kim@athome-makelaardij.nl



Annelies de Winter-Keur

Binnendienst medewerkster

085 0044 277

Annelies@athome-makelaardij.nl



Bridget Blom

Marketing medewerkster

0180 556 117

Bridget@athome-makelaardij.nl



Britney de Vos

Binnendienst medewerkster

0180 556 117

Britney@athome-makelaardij.nl



Nikita Maru

Marketing medewerkster

085 0044 277

Nikita@athome-makelaardij.nl



Aantekeningen

Uw droomhuis gevonden?
Tijd om een hypotheek te regelen!



Vincent Vinke
Financieel adviseur

T : 0180 - 234045

E: Info@hypotake4you.nl

W: www.hypotake4you.nl

Avenue Carnisse 268
2993 ML Barendrecht

Meer informatie
Plan een vrijblijvende
afspraak in.



Hypotake4you

AT HOME
MAKELAARDIJ.
GEWOON
GOED GEREgeld.

