



# Woning met karakter!

RHOON | Irenestraat 22 | Vraagprijs € 675.000,- K.K.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1955
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	550m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	148m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	338m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	21m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	3m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	cvketel, airconditioning, openhaard,
Isolatie:	vloerverwarminggedeeltelijk,
Energielabel:	zonnecollectoren vloerisolatie, spouwmuur,

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1955

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Spouwmuren

Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 338 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 148 m<sup>2</sup>

Inhoud 550 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 21 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden 3 m<sup>2</sup>

buitenruimte

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan rustige weg

In centrum

In woonwijk

Nabij openbaar vervoer

Nabij school

# Kenmerken & specificaties

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk) Zonnecollectoren
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja

# Kenmerken & specificaties

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft een dakraam

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond





# Omschrijving

Verkooptekst Irenestraat 22, Rhoon

Een prachtige vrijstaande woning met veel karakter midden in Rhoon, dat is deze topwoning in een notendop! De woning heeft op de begane grond een ruime en speels ingedeelde woonkamer met veel daglicht, een moderne open keuken en een zeer ruime bijkeuken en berging. Op de verdiepingen zijn er vier zeer ruime slaapkamers en een charmante en moderne badkamer. De speels geplaatste ramen door de gehele woning geven een gezellige en lichte uitstraling. De woning is gelegen op een ruim perceel van 338 m<sup>2</sup> en er is ruime parkeergelegenheid en een laadpaal op eigen terrein. De charmante aangelegde tuin is gelegen op het westen, heerlijk de hele dag genieten van de zon! Tevens is de woning voorzien van airco, zonnepanelen en is na geïsoleerd. Kortom een woning met veel charme die je zo kunt betrekken!

De ligging van de woning is súper centraal. Op loopafstand is het gezellige dorp van Rhoon met supermarkten, delicatessenwinkels, horeca en diverse andere winkels. Op slechts 7 minuten lopen is er de metrohalte met directe verbinding naar Rotterdam centrum. Ook snelweg is in 5 minuten bereikbaar. De wijk is zeer kindvriendelijk, in de buurt zijn diverse scholen en speeltuinen. Ontspannen kan ook in de nabije omgeving, in de mooie natuur van de Rhoonse polder en bij de diverse horeca gelegenheden in de buurt!

## INDELING:

Middels de verzorgde voortuin bereik je de woning. Voor de woning is een oprit en een laadpaal.

Entree woning in de ruime hal met toegang tot de meterkast (8 groepen), de trap naar de 1e verdieping, de kelderkast, het toilet en de woonkamer. De charmante hal heeft veel karakteristieke elementen, waaronder een glas-in-loodraam boven de trap. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van hangend toilet en fonteintje.

De woonkamer is ruim en speels ingedeeld, waardoor er plaats is voor meerdere zit- en eethoeken. Aan de voorzijde is een charmante erker en open haard. Aan alle kanten van de woonkamer zijn veel ramen, waardoor de woonkamer een fijne lichte ruimte is. De woonkamer is voorzien van een parketvloer, strak gestucte wanden in een neutrale kleur en voorzien van een airco die tevens kan verwarmen.

De halfopen keuken (vernieuwd in 2019) is modern uitgevoerd in een U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, een Quooker en heeft zwarte accenten. De vloer is afgewerkt met een speelse tegelvloer en door het dakraam is er ook in de keuken veel daglicht.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tweede hal een vaste kast en toegang tot de inpandige bergingen en de tuin. Deze bergingen zijn zeer ruim en doen goed dienst als bijkeuken of bergruimte. Tevens is er vanuit de berging een deur naar een zijpad.

De achtertuin is heerlijk rustig gelegen op het zonnige westen en biedt veel privacy. De tuin heeft meerdere terrassen en zitplaatsen, een stuk gras en veel groen. Er is dus voldoende ruimte om te genieten van het buitenleven! De achtertuin is ook via de voortuin bereikbaar.

1e verdieping:

toilet.

De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en geeft door middel van openslaande deuren toegang tot het balkon op het westen met uitzicht op de tuin. Deze kamer is voorzien van airco met verwarming. De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De gehele verdieping is voorzien van een neutrale laminaatvloer.

De moderne en charmante badkamer beschikt over een ligbad onder het raam, een ruime inloopdouche, een wastafel met meubel en een design radiator. De badkamer is uitgevoerd in lichte kleurstelling en speelse geblokte tegelvloer.

Het ruime separate toilet is volledig betegeld, strak afgewerkt en voorzien van een hangend toilet met wastafel.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot nog eens 2 ruime slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel met screens en kunststof kozijnen, waardoor ook deze kamers lekker licht zijn. De gehele verdieping is voorzien van een neutrale laminaatvloer.

AFMETINGEN:

Voor de afmetingen en indeling, zie plattegrond.

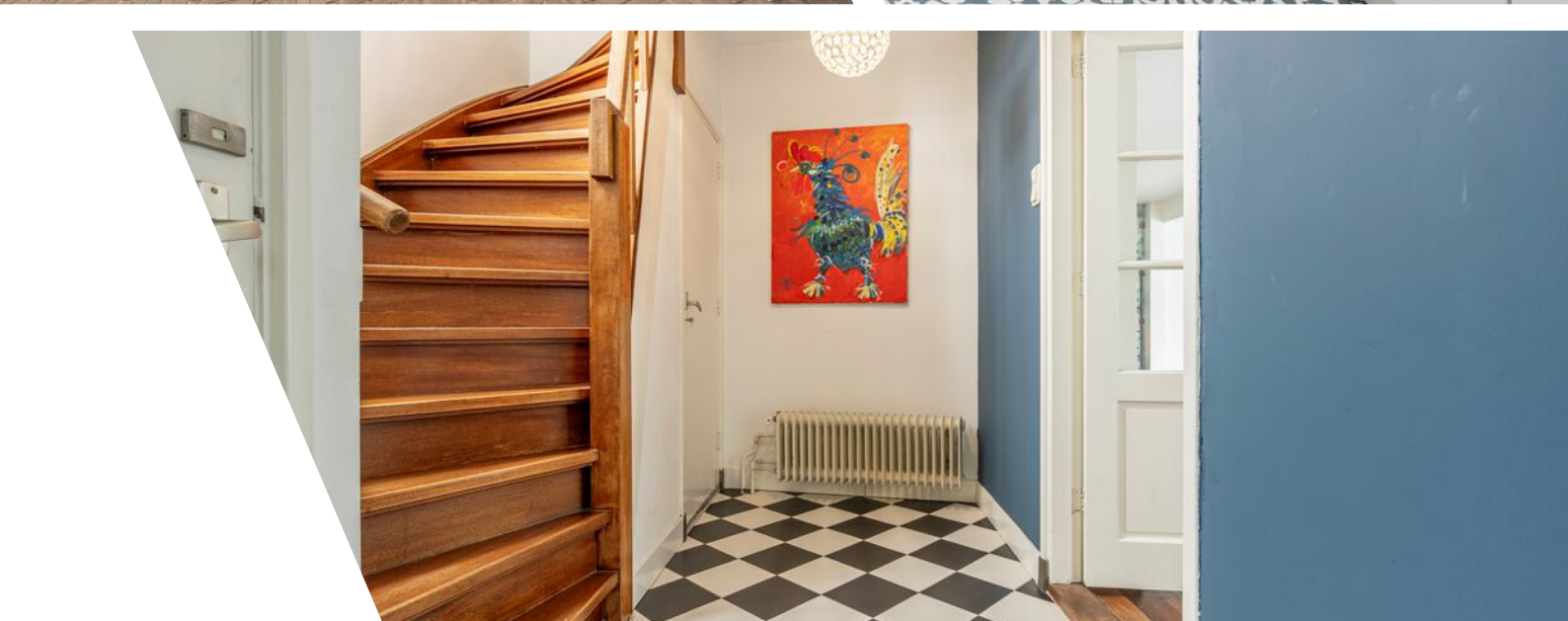
Bijzonderheden:

- 8 zonnepanelen;
- Op de begane grond en slaapkamer 1e verdieping v.v. airco met verwarming;
- Keuken vernieuwd in 2019, badkamer vernieuwd in 2020;
- Kruipruimte is voorzien van bodemisolatie;
- Voorzien van spouwmuur- en dakisolatie;
- HR-combiketel bouwjaar 2020;
- Dakkapel met screens en kunststof kozijnen;
- Geheel dubbel glas, met uitzondering van het glas-in-lood en ramen achterhal/voorzetramen 1 slaapkamer
- Karakteristieke elementen;
- Parkeergelegenheid en laadpaal op eigen terrein;
- Tuin en balkon op het westen;
- Energielabel D;
- 4 slaapkamers;
- Woonoppervlakte ca. 148 m<sup>2</sup>;
- Berging van circa 21 m<sup>2</sup>;
- Perceel ca. 338 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1955;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs: € 675.000,-- k.k.

Wil je deze leuke woning van binnen bekijken? Bel of e-mail direct voor een vrijblijvende afspraak!





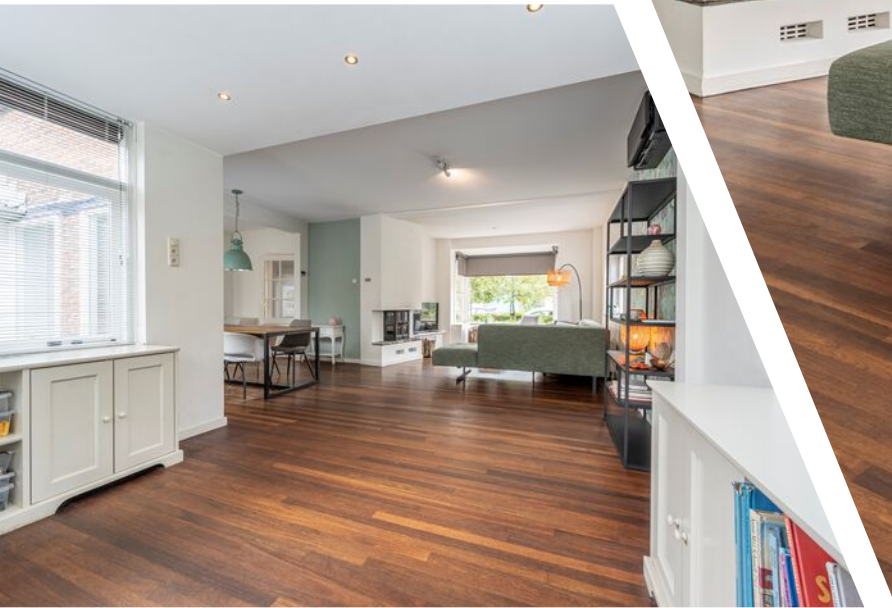












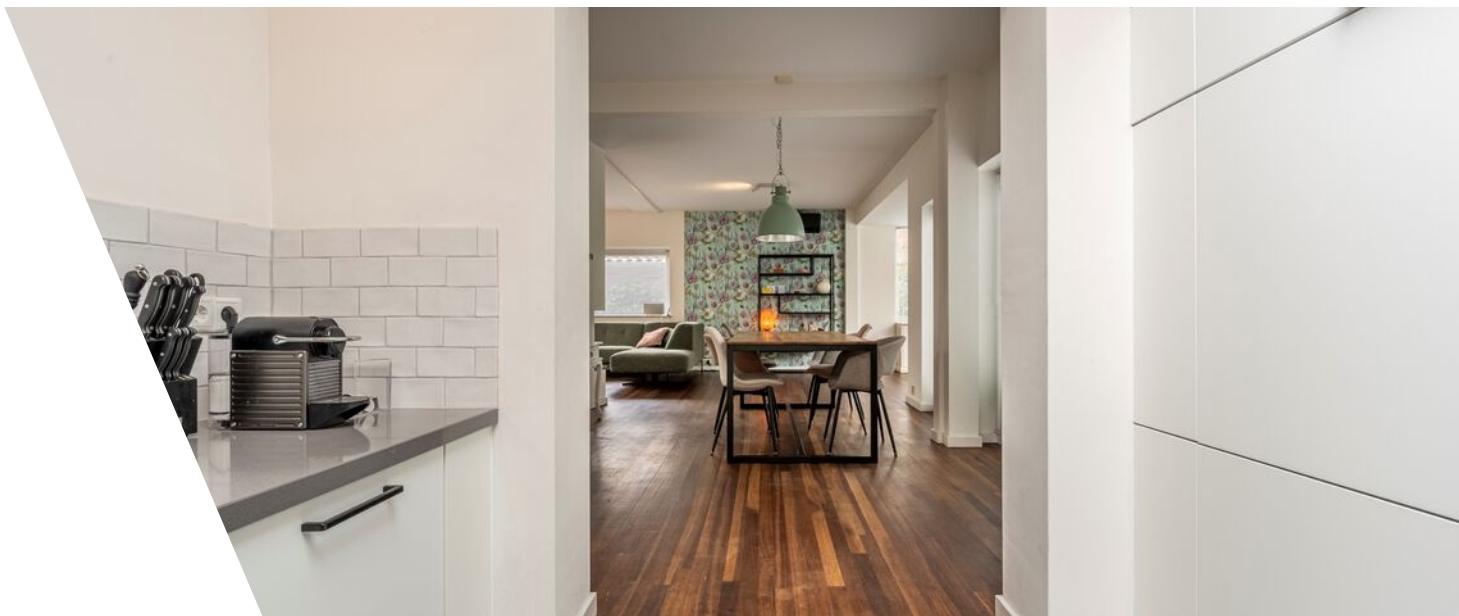


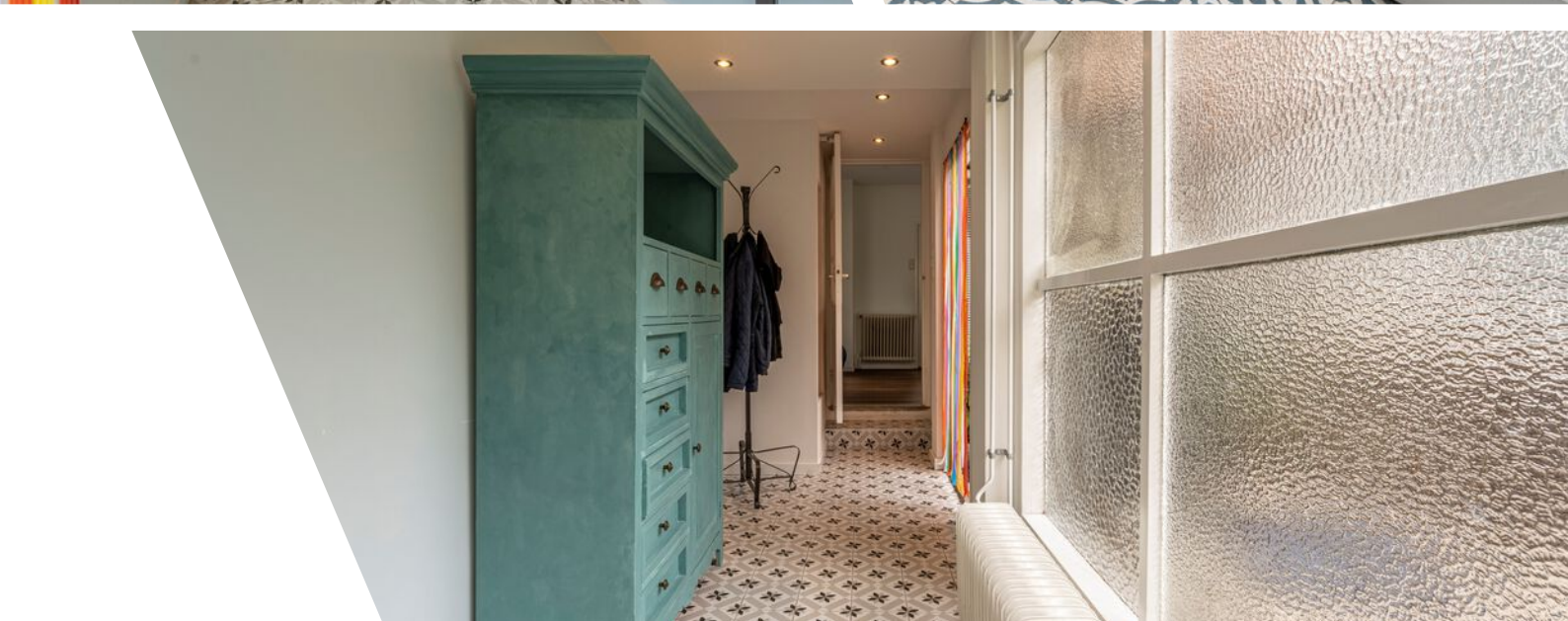






































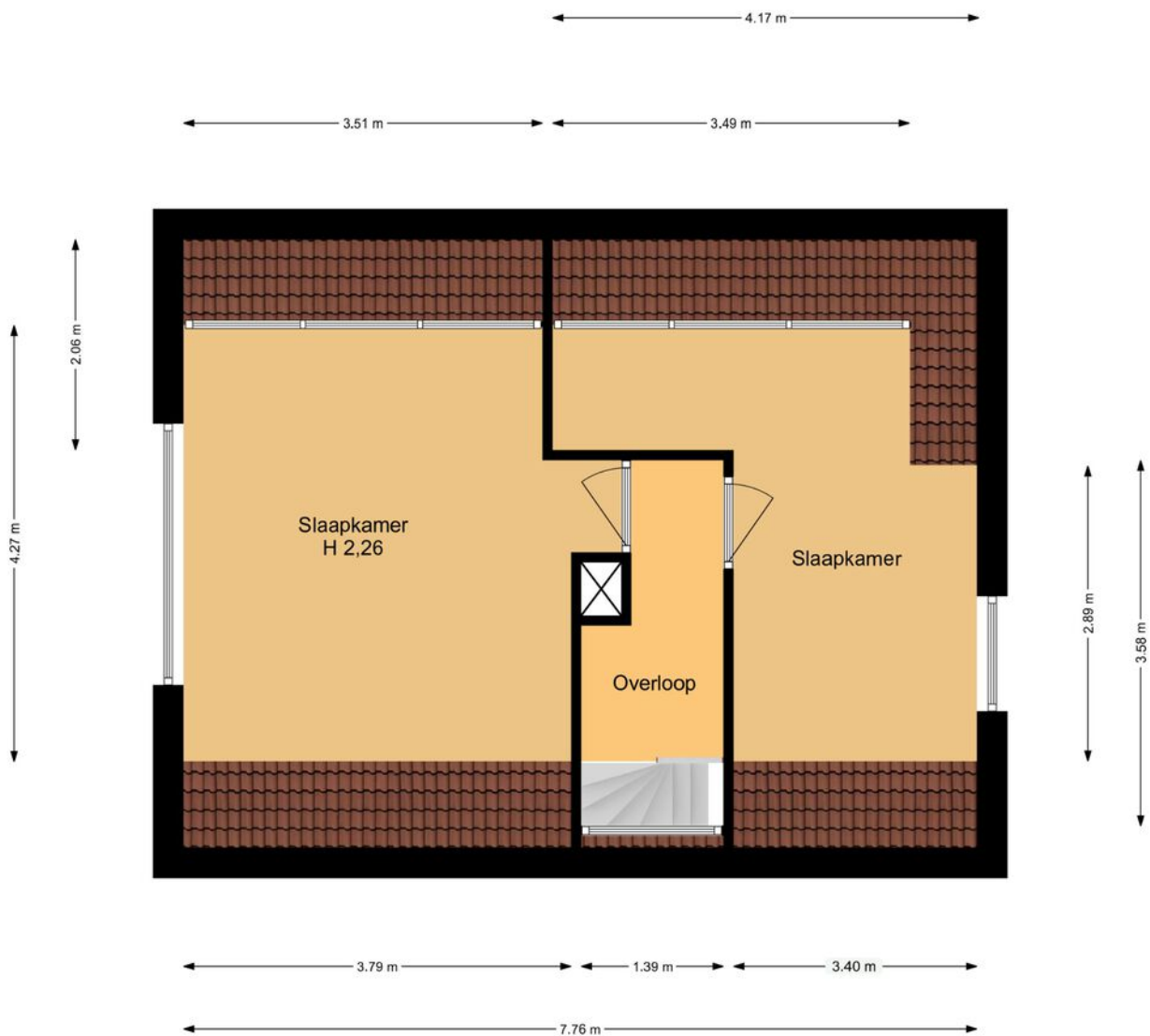
# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
MOOXMedia.nl



# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
MOOXMedia.nl



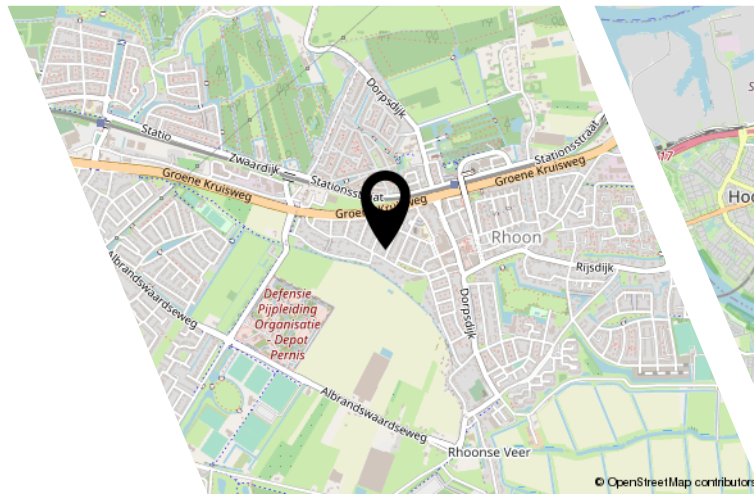
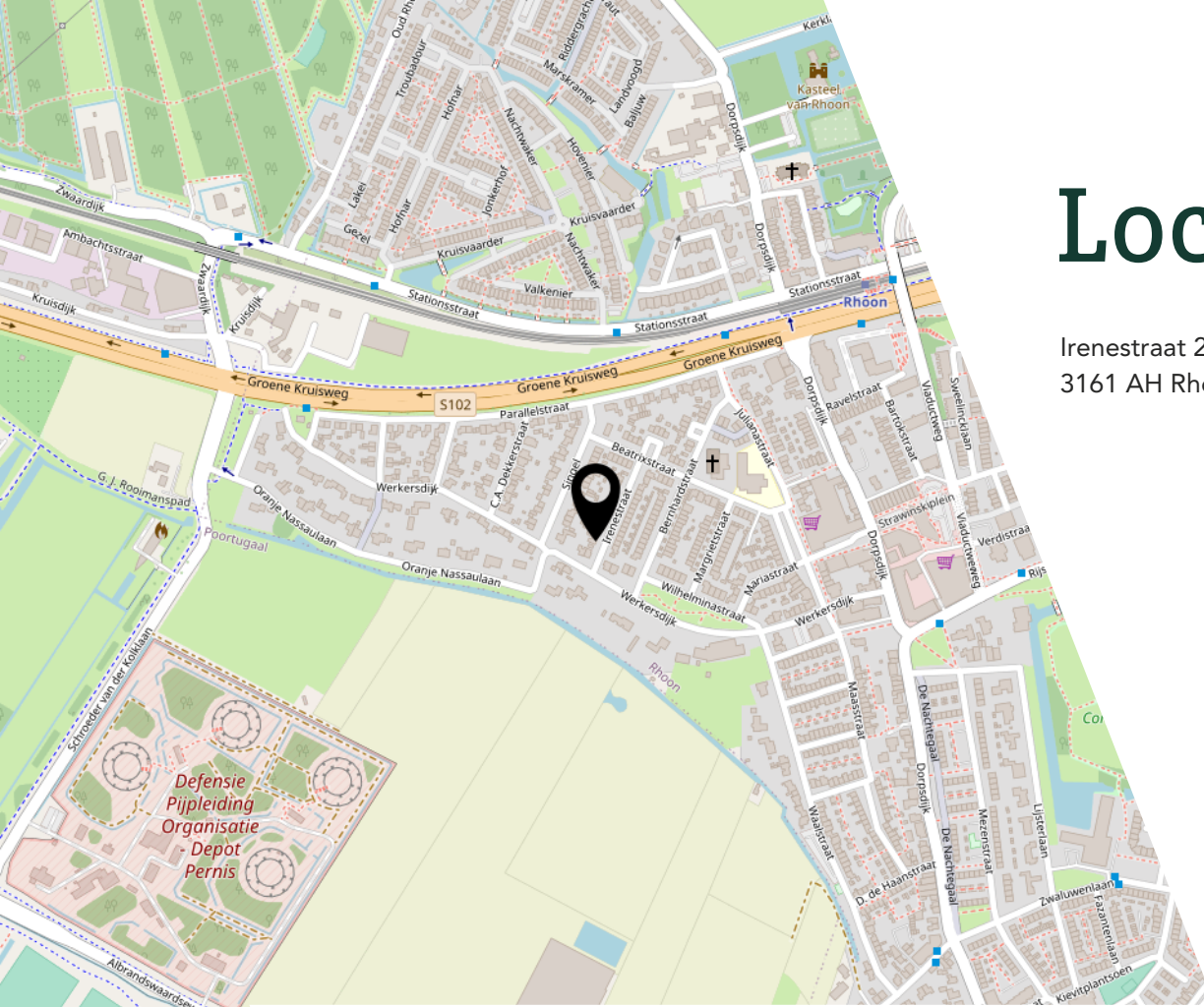
# Kadastrale kaart



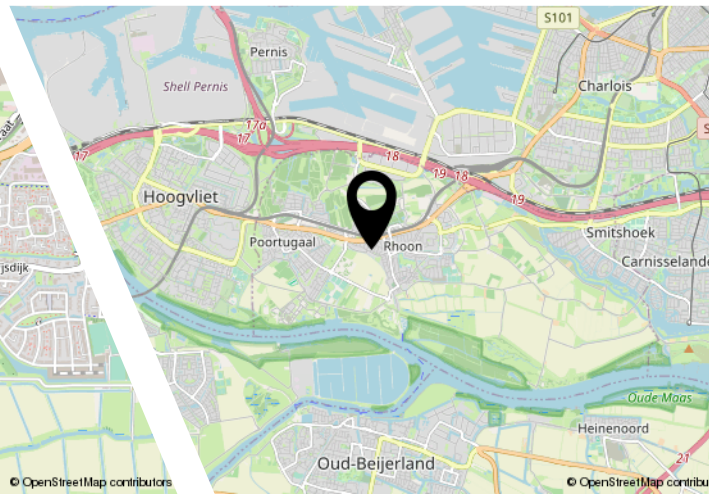


# Locatie

Irenestraat 22  
3161 AH Rhoon



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

# Interesse?

Y E S S  
REAL ESTATE

Bergen 15  
2993 LR Barendrecht

085-3033413  
info@yessrealestate.nl  
yessrealestate.nl