



Charmante dijkwoning

RHOON | Rijdsdijk 106 | Vraagprijs € 1.200.000,- K.K.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1930
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	6
Inhoud:	637m ³
Woonoppervlakte:	134m ²
Perceeloppervlakte:	5629m ²
Overige in pandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	68m ²
Verwarming:	cvketel, zonnecollectoren
Isolatie:	gedeeltelijk dubbelglas
Energielabel:	F

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs € 1.200.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, dijkwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1930

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 5.629 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 134 m²

Inhoud 637 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 55 m²

Oppervlakte externe bergruimte 68 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 25 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging

Aan rustige weg
Buiten bebouwde kom
Nabij snelweg
Open ligging
Platteland
Vrij uitzicht

Tuin

Type

Tuin rondom

Oriëntering

Oosten

Staat

Normaal

Energieverbruik

Energielabel

F

CV ketel

CV ketel

Intergas

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2021

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

6

Aantal overdekte parkeerplaatsen

3

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming
Zonnecollectoren

Parkeergelegenheid

Aangebouwde stenen garage
Vrijstaande houten garage

Heeft kabel-tv

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft een garage

Ja

Beschikt over een internetverbinding

Ja

Kenmerken & specificaties

Heeft een sauna	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een zwembad	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Erfpacht zonder opstalvergoeding
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



Omschrijving

GROOT PERCEEL OP TOPLOCATIE MET TAL VAN MOGELIJKHEDEN!

Dit prachtige perceel van 5629 m² ligt aan een charmant dijkje in het buitengebied van Rhoon. De locatie biedt aan alle kanten veel privacy en een wijds en groen uitzicht over het landschap, wat een gevoel van vrijheid ervaar je hier! Voor liefhebbers van ruimte en het buitenleven is dit een unieke locatie nabij natuurgebied de Rhoonse Grienden, maar ook nabij alle voorzieningen.

Het bestaande woonhuis uit 1930 heeft een oppervlakte van circa 134m². Tevens staat er op het perceel een garage, tuinhuis, zwembad en 22 zonnepanelen. Dit object is geschikt voor directe bewoning, verbouwing van het huidige woonhuis of het bouwen van een geheel nieuwe luxe villa.

Op fietsafstand is het gezellige dorp van Rhoon met supermarkten, een bakker, delicatessenwinkels, horeca en diverse andere winkels. Op enkele minuten afstand ligt de prachtige golfbaan en jachthaven van Rhoon! Ook is er in de buurt het zeer populaire restaurant Abel, het kasteel van Rhoon en diverse boerderijwinkels waar je lokale delicatessen kunt kopen. In de directe omgeving is een mix te vinden van moderne villa's, karakteristieke woningen en boerderijen. In circa 5 minuten zijn diverse uitvalswegen te bereiken richting omliggende gemeenten. In Rhoon dorp is er de metro richting bijvoorbeeld Rotterdam centrum.

INDELING:

Begane grond:

Entree/hal met toegang tot de meterkast trapopgang naar de 1e verdieping, kelder en de toiletruimte. De volledig betegelde toiletruimte is v.v. een zwevend toilet.

Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en de half open keuken. De sfeervolle woonkamer is v.v. een gashaard en deur naar de serre

De half open keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en uitgevoerd in een U-opstelling. De witte keuken met is v.v. voldoende kastruimte, een spoelbak en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, koelkast, vriezer, dubbele oven en vaatwasser.

De tuin beschikt over een zwembad, 22 zonnepanelen en een tuinhuis.

Het tuinhuis beschikt over een serre waar je heerlijk kunt genieten van de zon en het buitenleven. Het tuinhuis is gezellig en knus ingericht en is v.v. een bar, openhaard en sauna.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Op deze verdieping zijn er 3 slaapkamers, waarvan één gesitueerd aan de voorzijde en de andere twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning.

2e verdieping:

Opberg zolder

Souterrain:

Hal met toegang tot de wasruimte, inloopkast en de badkamer.

De betegelde badkamer is v.v. een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel met spiegel, design radiator, hangend toilet en inbouwspotjes.

Omschrijving

Vanuit de hal is er toegang tot een bergruimte met de cv-installatie en slaapkamer IV. Slaapkamer V is te via de bergruimte en geeft ook toegang tot de achteringang.

AFMETINGEN:

Voor de afmetingen en indeling, zie plattegrond.

BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel F;
- 5 slaapkamers;
- Woonoppervlakte ca 134 m²;
- Perceel 5629m²;
- Zwembad;
- 22 zonnepanelen;
- Garage;
- Tuinhuis met bar en sauna;
- Perceel B1380 van 99m² eigen grond met bestemming Wonen
- Perceel B1381 van 250m² erfpacht grond (eeuwigdurend) met bestemming Wonen
- Perceel B1549 van 96m² eigen grond met bestemming Wonen
- Perceel B2644 van 5115m² eigen grond met bestemming Tuin
- Perceel B5191 van 69m² eigen grond met bestemming Verkeer
- Bouwjaar 1930.

NIEUWBOUW MOGELIJKHEDEN:

Het perceel biedt de mogelijkheid tot het bouwen van een droomvilla. In grote lijnen zijn de onderstaande richtlijnen van toepassing op nieuwbouw op deze locatie:

- Een woning met een inhoud van maximaal 700m³;
- De woning dient te worden afgedekt met een kap;
- Bouwhoogte maximaal 10 meter;
- Bijgebouwen maximaal 75m²;
- Op het perceel met bestemming tuin mag bijvoorbeeld een overkapping en/of tuinhuis worden neergezet;
- Op het perceel met bestemming verkeer kunnen meerdere parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- Zie de bestemmingsplanregels in de documentatie van de makelaar.

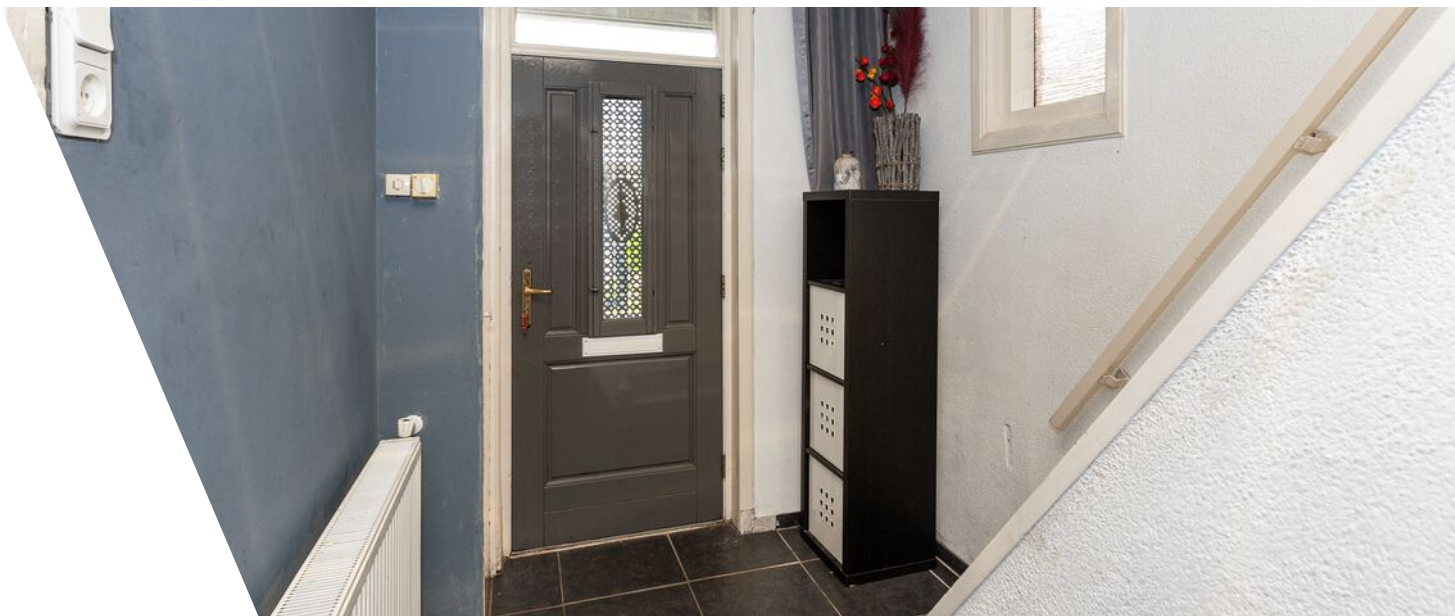
In de fotorapportage zijn ook impressies bijgevoegd welke laten zien wat er eventueel mogelijk is.

Vraagprijs: € 1.200.000,- k.k.

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.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.































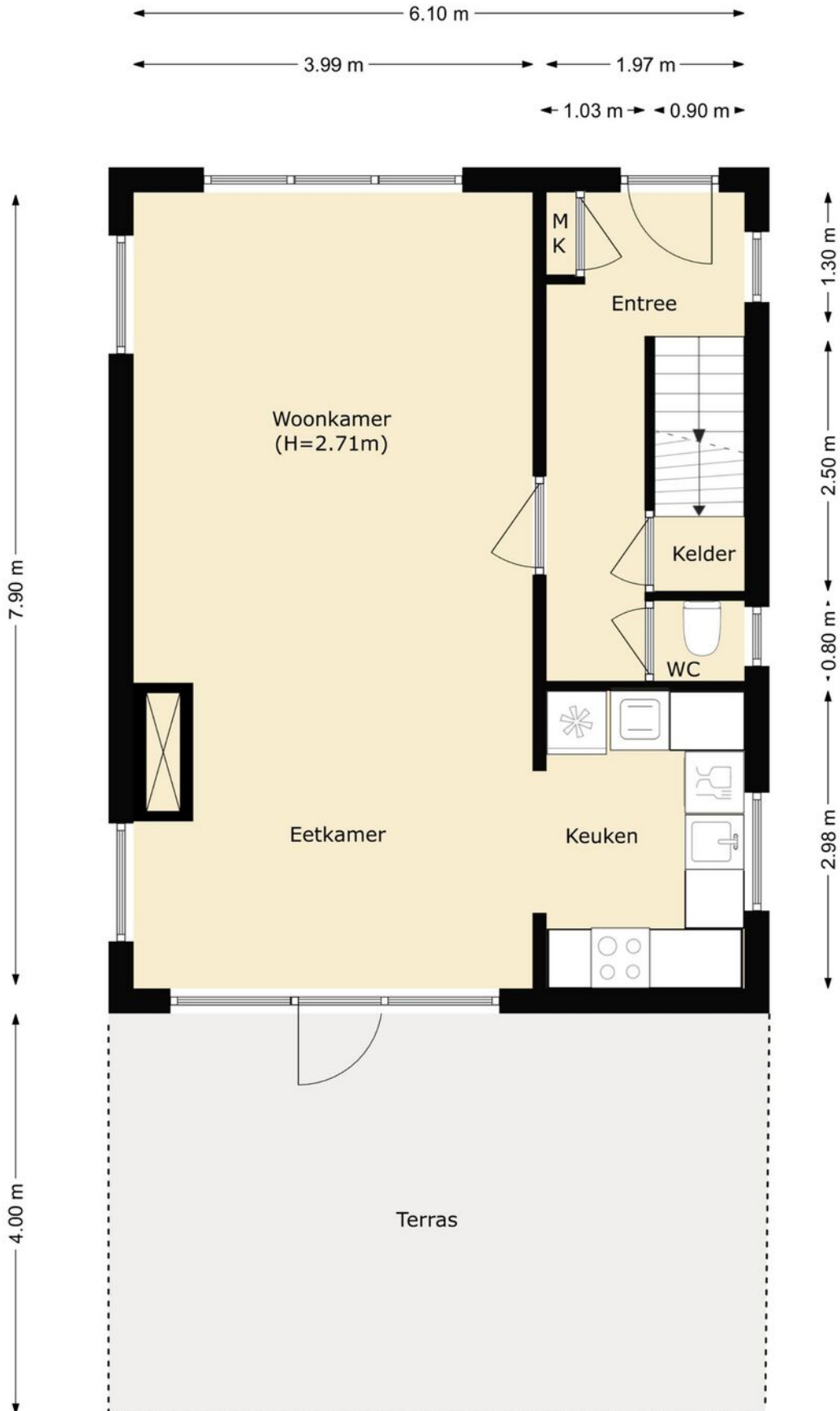




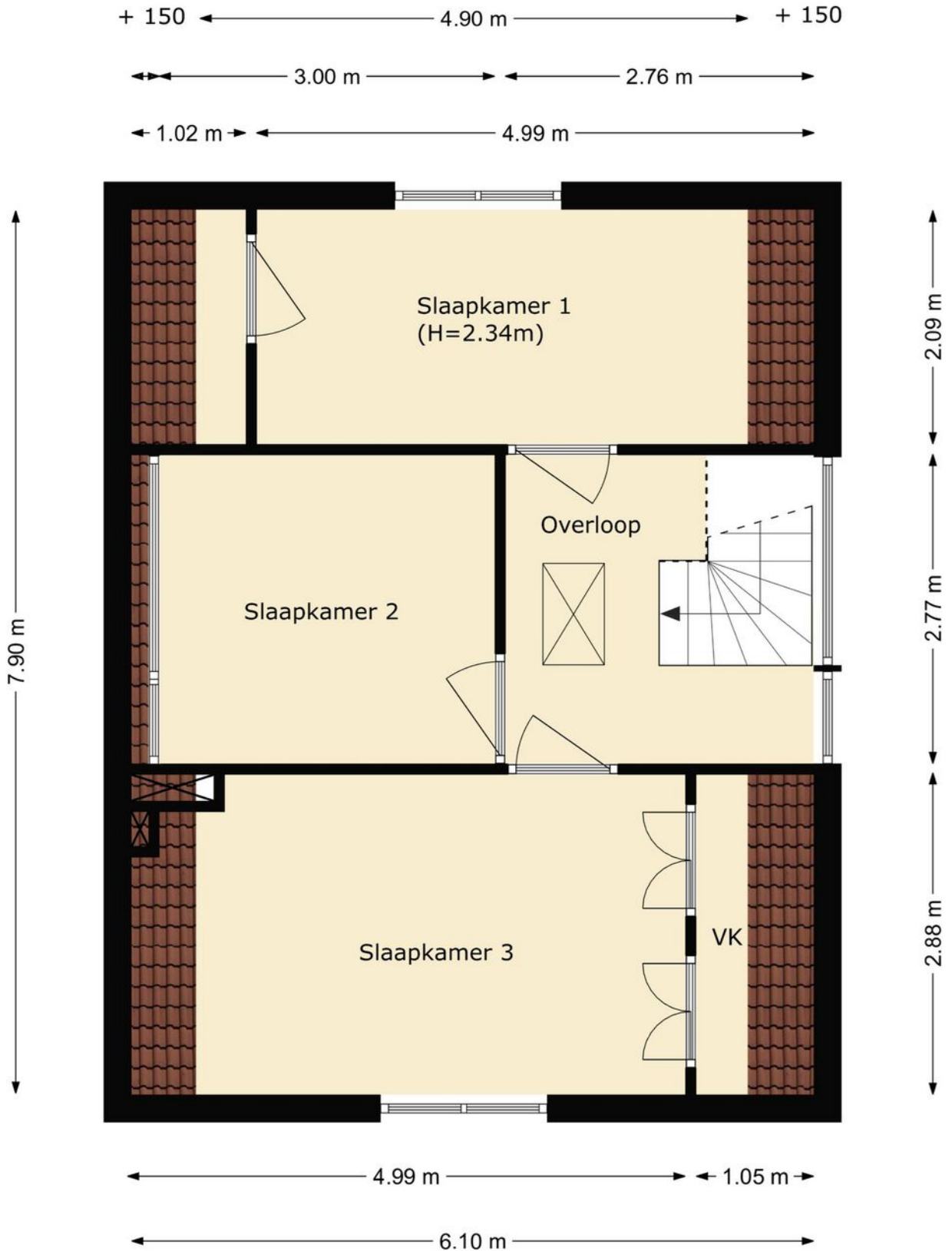




Plattegrond

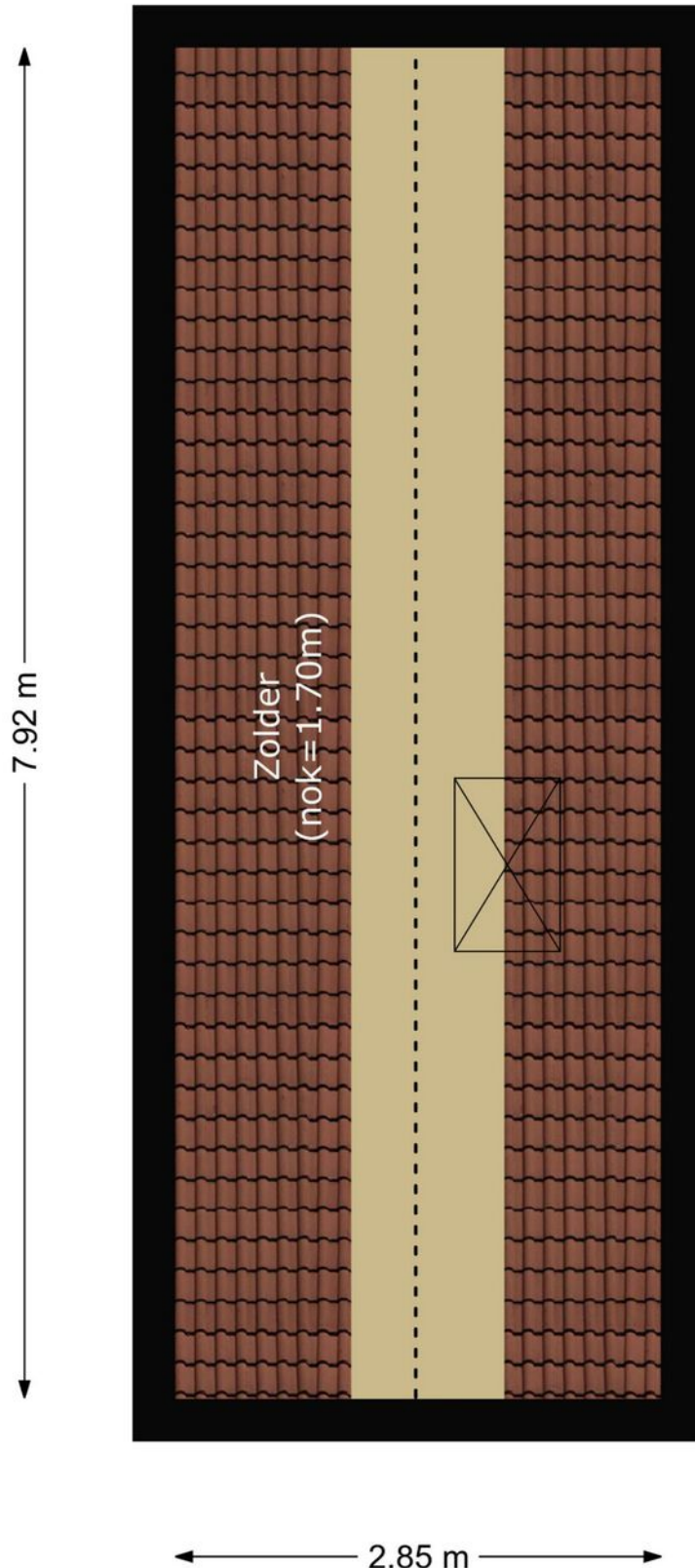


Plattegrond



Plattegrond

+ 150 -0.80 m- + 150



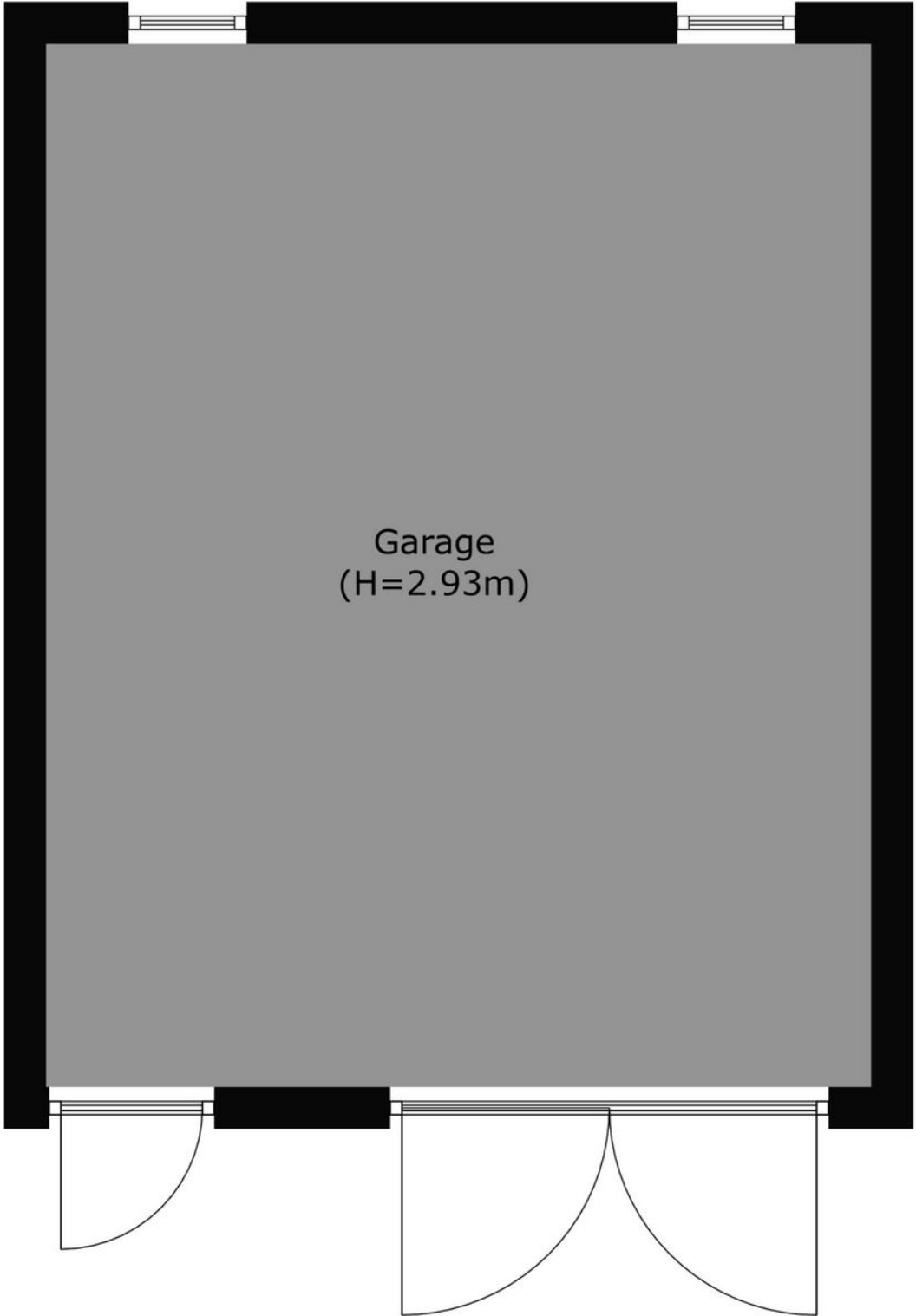
Plattegrond



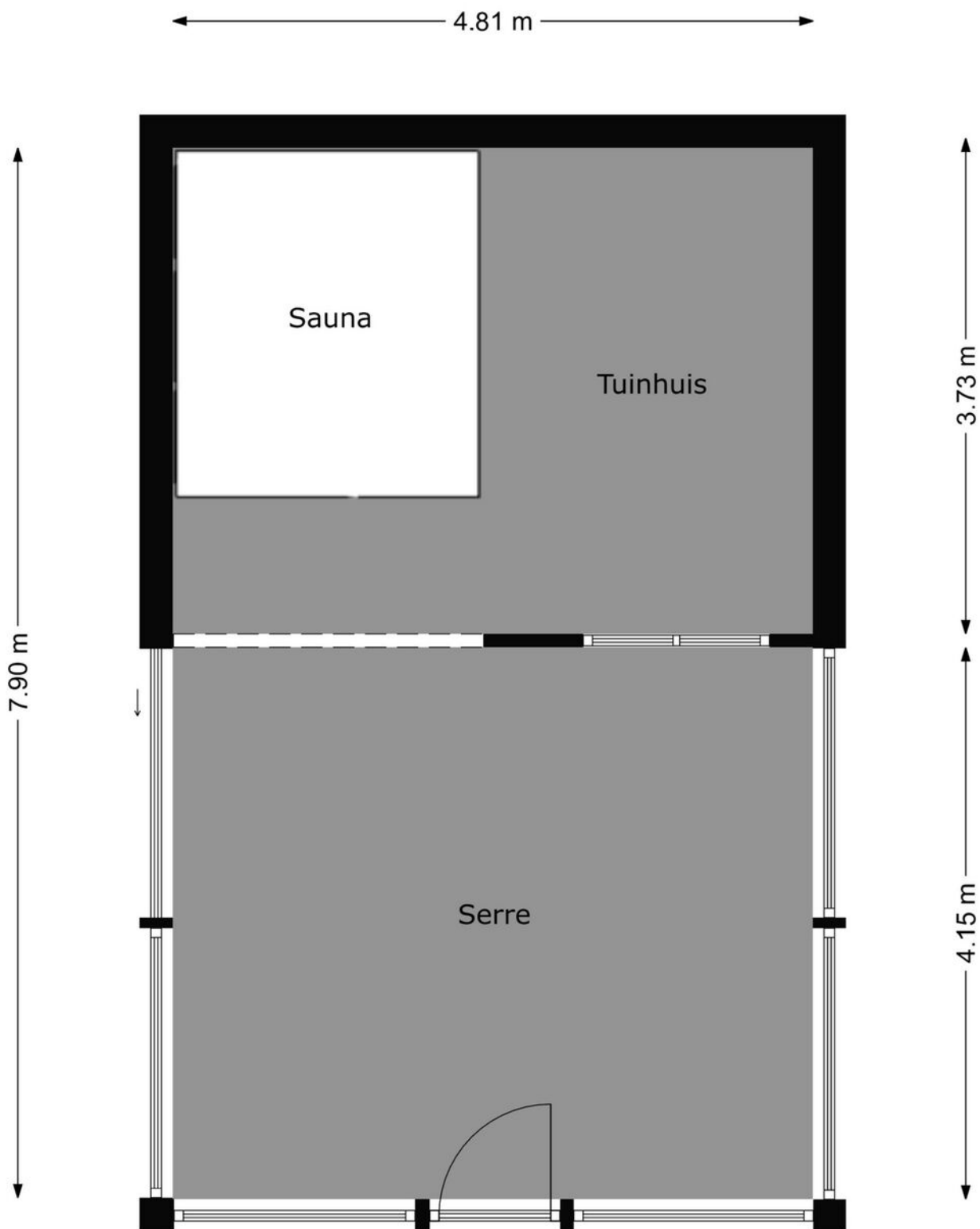
Plattegrond

4.91 m

6.17 m

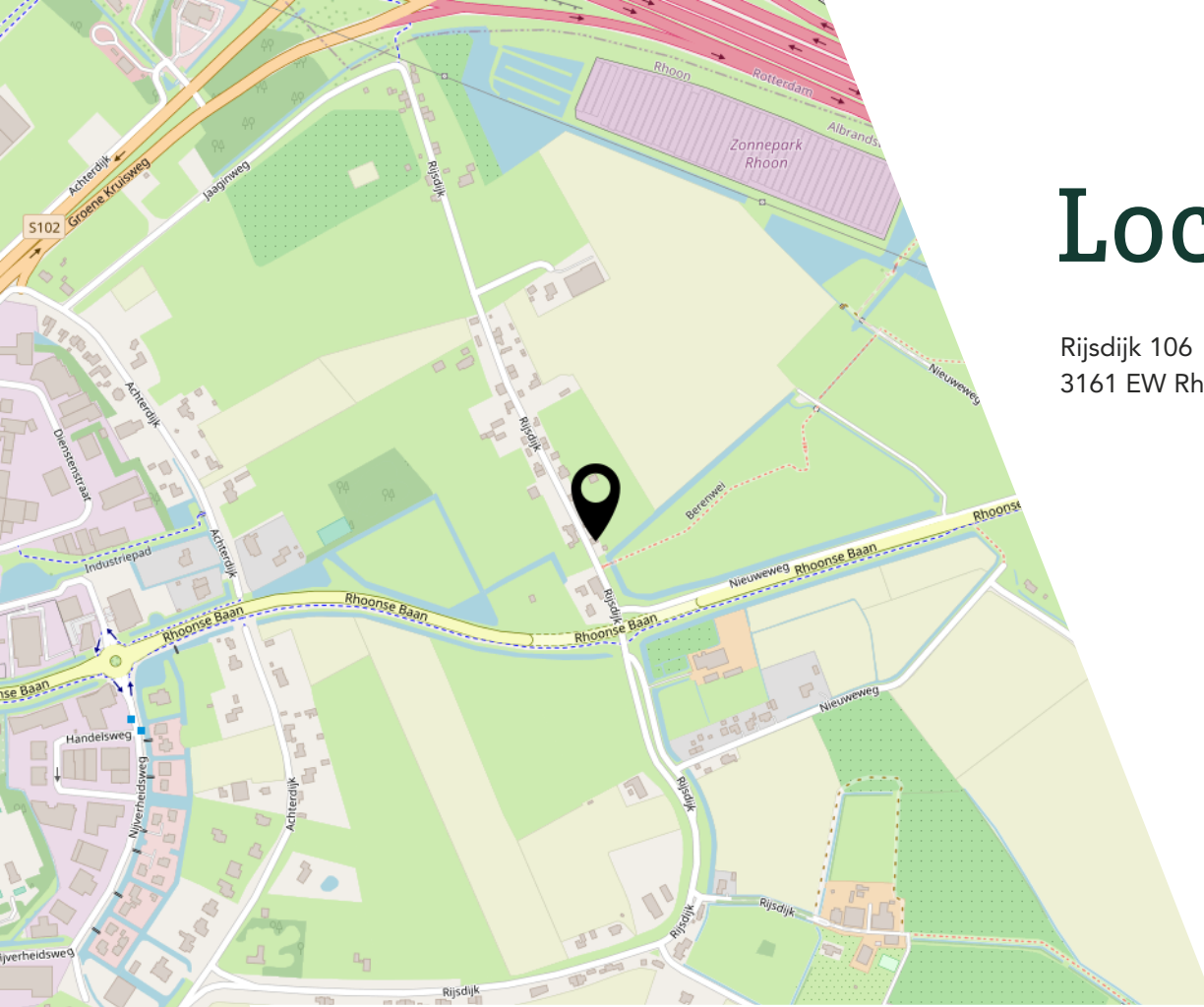


Plattegrond

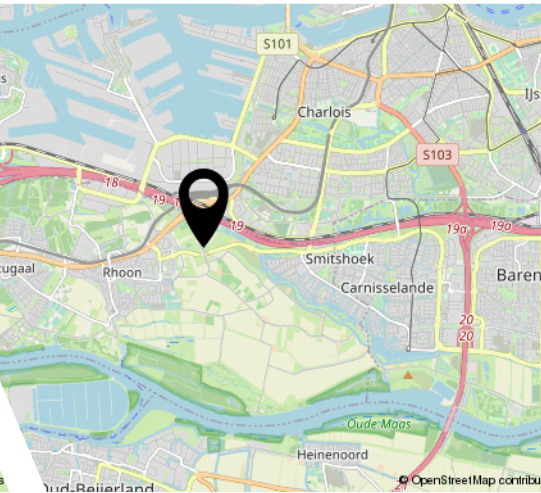


Locatie

Rijsdijk 106
3161 EW Rhoon



© OpenStreetMap contributors



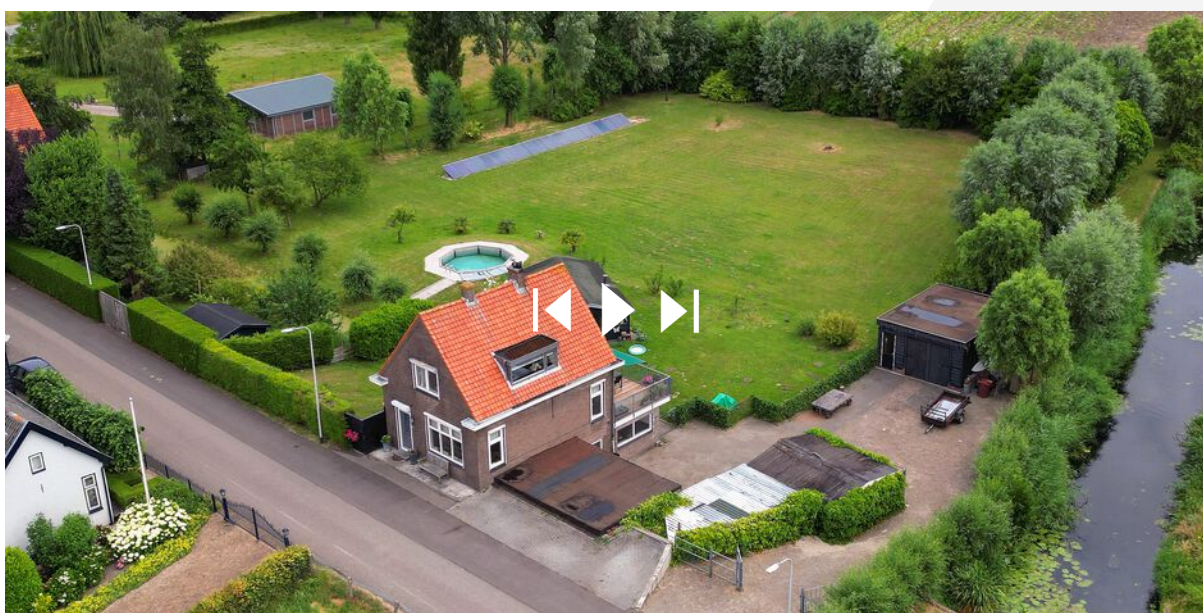
© OpenStreetMap contributors

Bekijk deze woning online!

www.YESSRealEstate.nl
085-3033413

YESS
REAL ESTATE

Rijsdijk 106, Rhoon



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?

Y E S S
REAL ESTATE

Bergen 15
2993 LR Barendrecht

085-3033413
info@yessrealstate.nl
yessrealstate.nl