

YESS  
REAL ESTATE



# Prachtig wonen!

RHOON | Rijdsdijk 50 a | Vraagprijs € 1.450.000,- K.K.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2000
Soort:	VILLA
Kamers:	4
Inhoud:	2912m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	388m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	3130m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	cvketel, airconditioning,
Isolatie:	vloerverwarminggedeeltelijk, gashaard
Energie label:	vollediggeïsoleerd, hrglass
	C

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs € 1.450.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, villa, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2000

Dakbedekking Leisteen

Type dak Lessenaarsdak

Keurmerken Beveiliging

Energie prestatie advies

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 3.130 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 388 m<sup>2</sup>

Inhoud 2.912 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 348 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden  
buitenruimte 71 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## Locatie

Ligging Nabij school  
Open ligging  
Vrij

## Energieverbruik

# Kenmerken & specificaties

Energie label	C
CV ketel	
CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Aantal parkeerplaatsen	10
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond





# Omschrijving

Prachtig en vrij wonen én werken, vlakbij het dorp van Rhoon, dat kan hier op de Rijdsdijk 50a! Deze vrijstaande villa is gelegen op een kavel van maar liefst 3.130 m2. Op het perceel staat uiteraard het woonhuis met een prachtige tuin, maar ook een multifunctioneel bijgebouw van maar liefst 400 m2!

Het woonhuis is in 2000 gebouwd en werkelijk uitstekend onderhouden, zo is er in 2019 nog HR++ glas geplaatst in de gehele woning. De woning is levensloopbestendig: er is een slaapkamer met badkamer en suite op de begane grond. Op de 1e verdieping is een tweede badkamer en meer slaapkamers. De tuin is prachtig groen aangelegd en biedt veel privacy.

Het bijgebouw bestaat uit een werkruimte/loods, een dubbele garage en een woon/kantoor gedeelte met keuken, badkamer en toilet. Het geheel is voorzien van een betonvloer, verwarming en is geïsoleerd. Het bijgebouw is geschikt voor allerlei doeleinden, waardoor je bijvoorbeeld werken en wonen kunt combineren, kan mantelzorgen of een ideale woning hebt voor oudere kinderen.

## DE 10 GROOTSTE PLUSPUNTEN VAN DEZE WONING:

1. Ruim perceel van 3.130 m2 én woonoppervlakte van bijna 400 m2
2. Vrije ligging met veel privacy
3. Zeer zorgvuldig onderhouden
4. Voorzien van alle luxe zoals elektrische screens, een alarm- en camera systeem en een elektrisch bedienbaar hek
5. Prachtig aangelegde groene tuin met vijver
6. Multifunctioneel bijgebouw met loods, garage en woon-/werkruimte
7. Mogelijkheden tot een bedrijf aan huis, een Bed & Breakfast of mantelzorg
8. Op loopafstand van de dorpskern van Rhoon
9. Levensloopbestendig
10. Dubbele garage

YESS! Enthousiast geworden? Een woning en locatie als deze moet je écht ervaren, daarom nodigen wij je van harte uit voor een bezichtiging van deze prachtige woning!

De woning is gelegen net buiten het dorp; landelijk wonen en toch dichtbij het dorp met de dagelijkse voorzieningen! Op slechts 10 minuten lopen 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.

## INDELING:

Entree woning in de ruime hal met toegang tot de meterkast, toiletruimte, garderobe en trapopgang naar de verdieping met een hoge raampartij. De toiletruimte is voorzien van een hangend toilet met fonteintje.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met de open keuken. De sfeervolle living is v.v. een vloerverwarming, een dubbele gasgestookte open haard (vernieuwd eind 2015), elektrische screens en airconditioning. Er is een speelse indeling met een lichte serre met toegang tot een overdekte doorloop naar het bijgebouw en de tuin met overkapping.

aanrechtblad. De keuken is v.v. diverse inbouwapparatuur, waaronder een grote inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combimagnetron en vaatwasser.

Via de hal is de slaapkamer op de begane grond bereikbaar, ook deze kamer is voorzien van airconditioning. Vanuit de slaapkamer is er een schuifpui naar de tuin. Er is een badkamer en suite met ruime inloopdouche, wastafelmeubel en separaat toilet.

De gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping:

De trapopgang naar de verdieping en de overloop is voorzien van een hoge raampartij met veel lichtinval. Op deze verdieping zijn er nog twee ruime slaapkamers, beide voorzien van elektrische rolluiken, en één met toegang tot een groot dakterras. De tweede badkamer is compleet uitgerust en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

DE TUIN

De riante tuin rondom is tot in de puntjes onderhouden en voorzien van diverse terrassen, prachtige vijvers, enkele fruitbomen, gazon en borders. Aan de voorzijde van de woning is een elektrisch hek en meer dan voldoende ruimte om auto's te parkeren. De tuin biedt rust en privacy en is parkachtig aangelegd. De tuin is rondom omheind en aan de voorzijde ligt een sloot.

BIJGEBOUW / LOODS / GARAGE

Het bijgebouw heeft een totale vloeroppervlakte van circa 400 m<sup>2</sup> en is voorzien van een gestorte betonvloer, betonwanden en golfplaten dak. Het bijgebouw bestaat uit een zeer groot loods/werkruimte gedeelte met een vide. Ook is er een dubbele garage en een gedeelte van het bijgebouw bestaat uit een multifunctionele ruimte met keuken, badkamer en leefruimte. Dit gedeelte is ook volledig geïsoleerd, inclusief de vloer.

Dit gebouw biedt tal van mogelijkheden! Zo is het mogelijk om een kantoor of bedrijf aan huis te starten, het gebouw in te richten als Bed & Breakfast of om het gebouw deels te gebruiken als woonruimte (mantelzorg of oudere kinderen). Ideaal is dat het bijgebouw via een afgesloten en overdekte doorgang vanuit het woonhuis bereikbaar is.

PARKEREN:

Inpandige garagebox van circa 44 m<sup>2</sup> is geschikt voor 2 auto's en riante parkeergelegenheid op eigen terrein.

AFMETINGEN:

Voor de afmetingen en indeling, zie plattegrond.

BIJZONDERHEDEN:

- Perceel van 3.130 m<sup>2</sup>;
- Multifunctioneel bijgebouw met garage, badkamer, keuken, leefruimte en loods/werkruimte;
- Dubbele garage;
- Camera- en alarmsysteem;
- Bliksembeveiliging in woonhuis en bijgebouw aanwezig;
- Elektrische sceens;
- Vloerverwarming begane grond;

























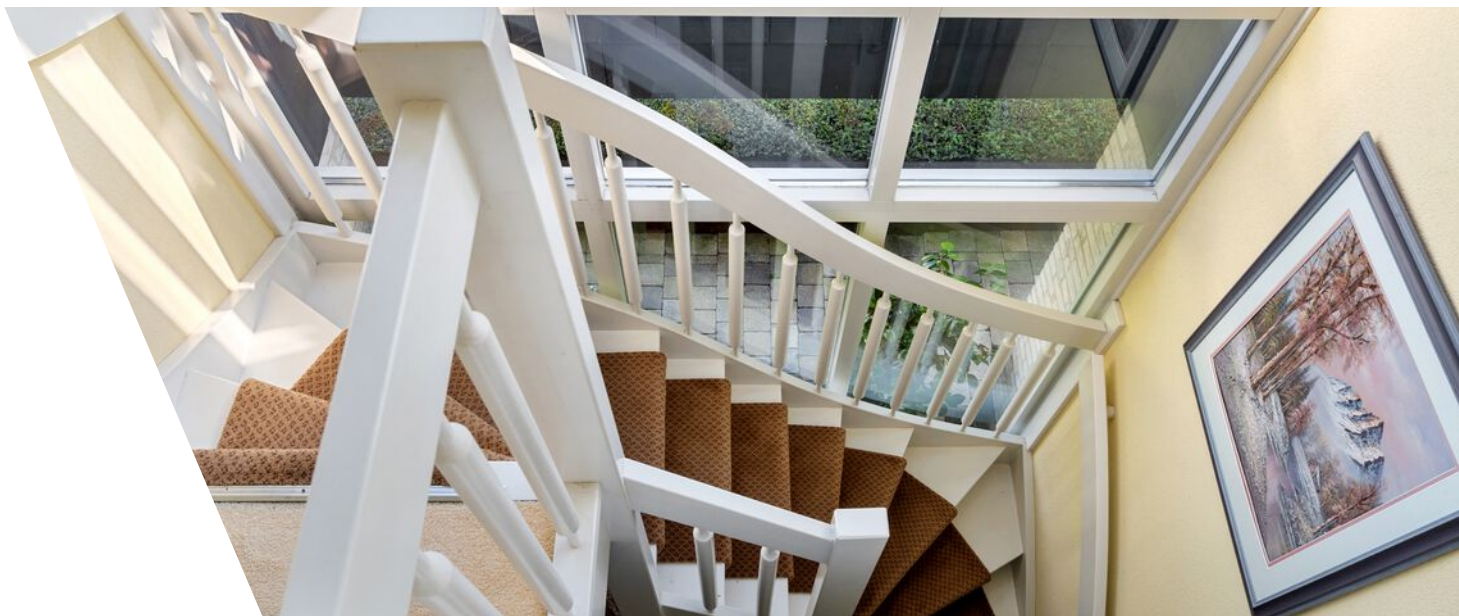


















































































# Plattegrond

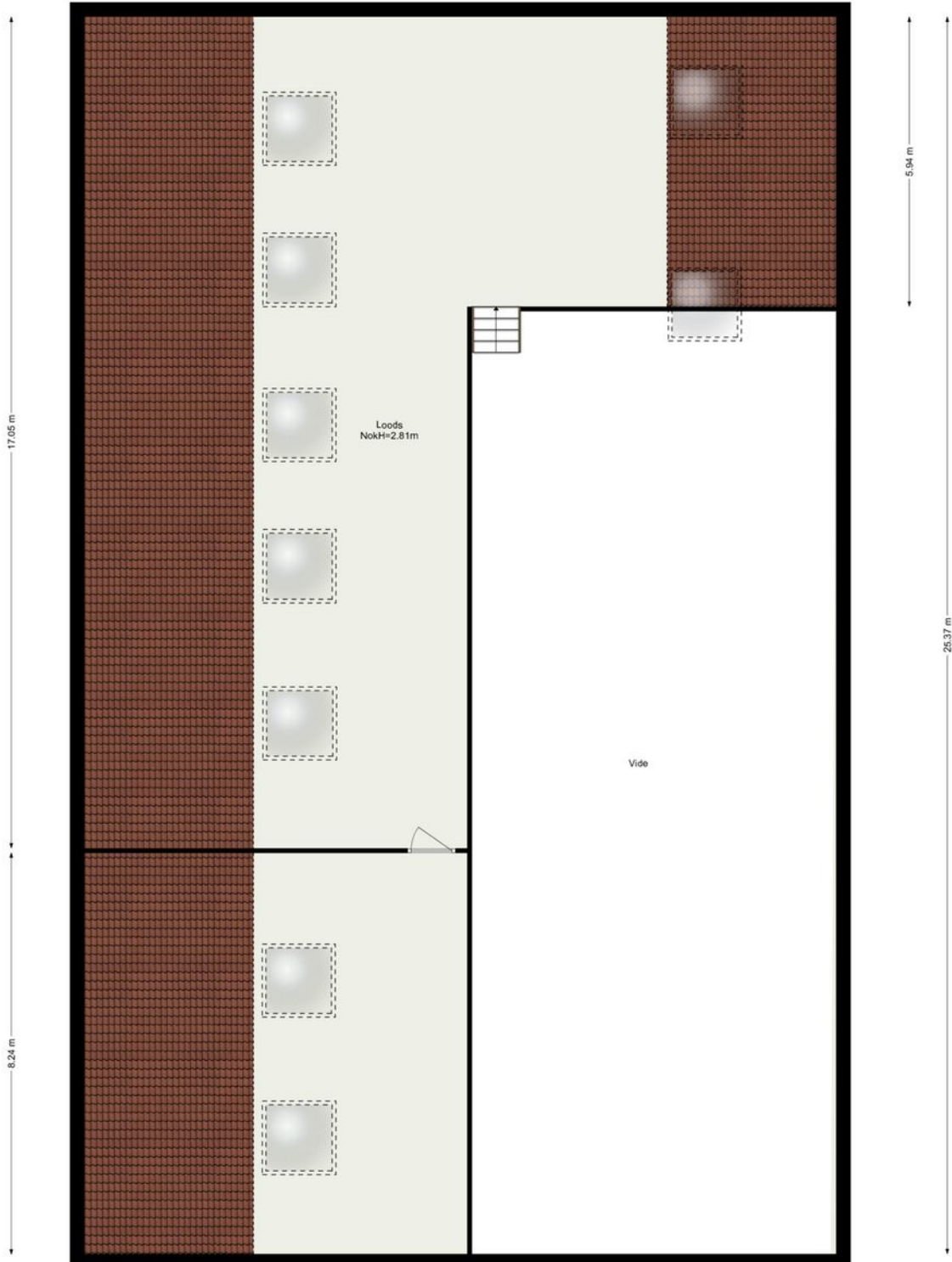
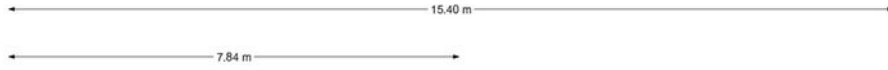






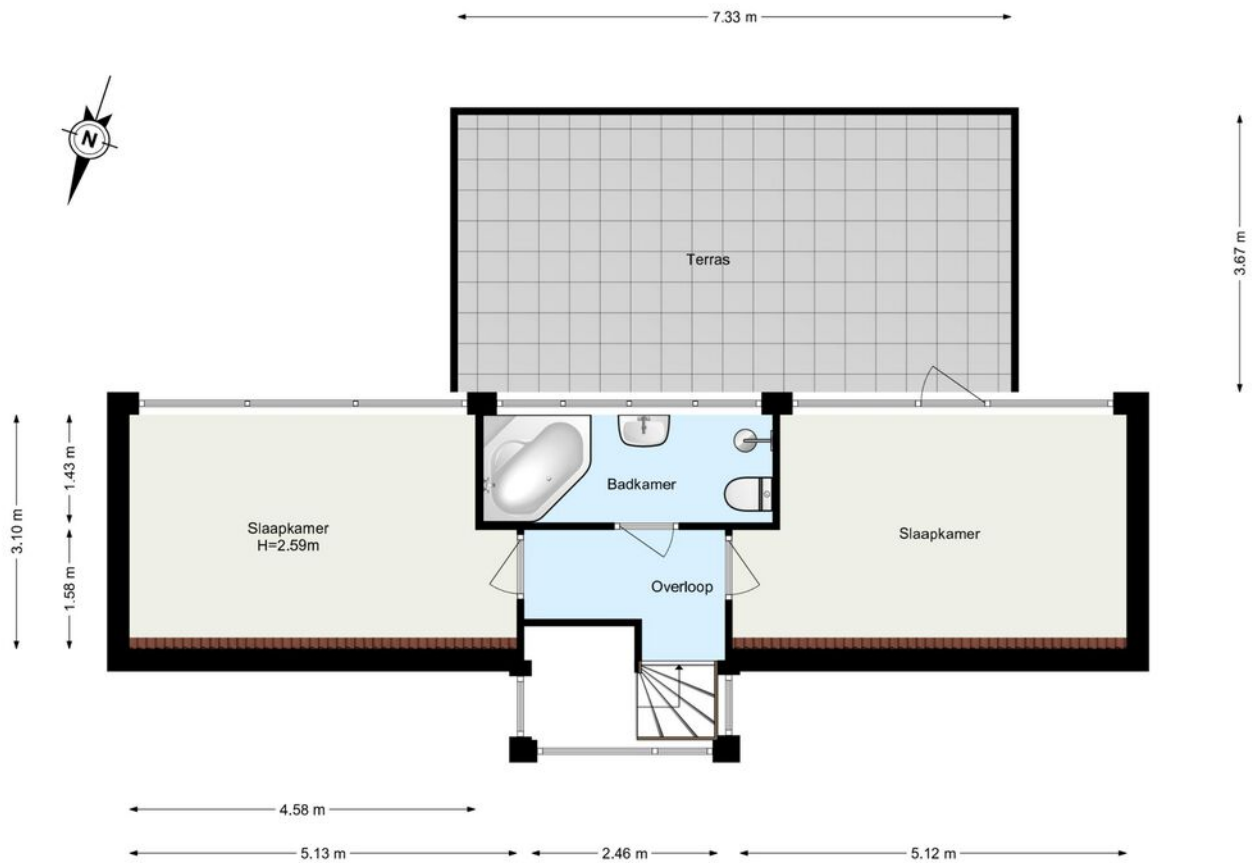


# Plattegrond





# Plattegrond



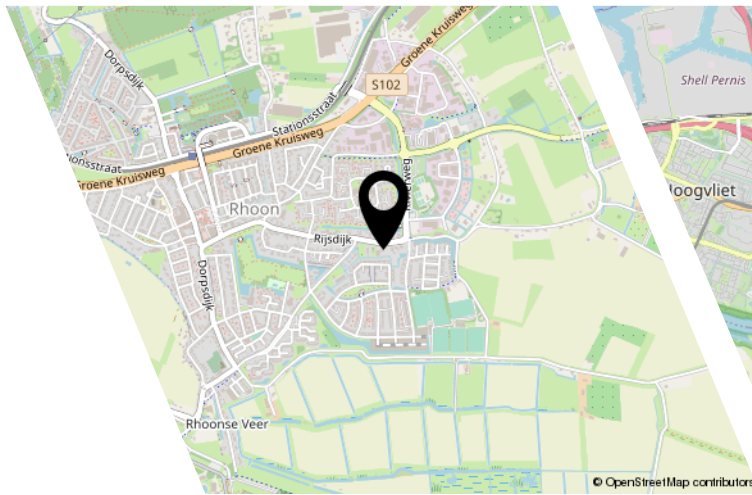
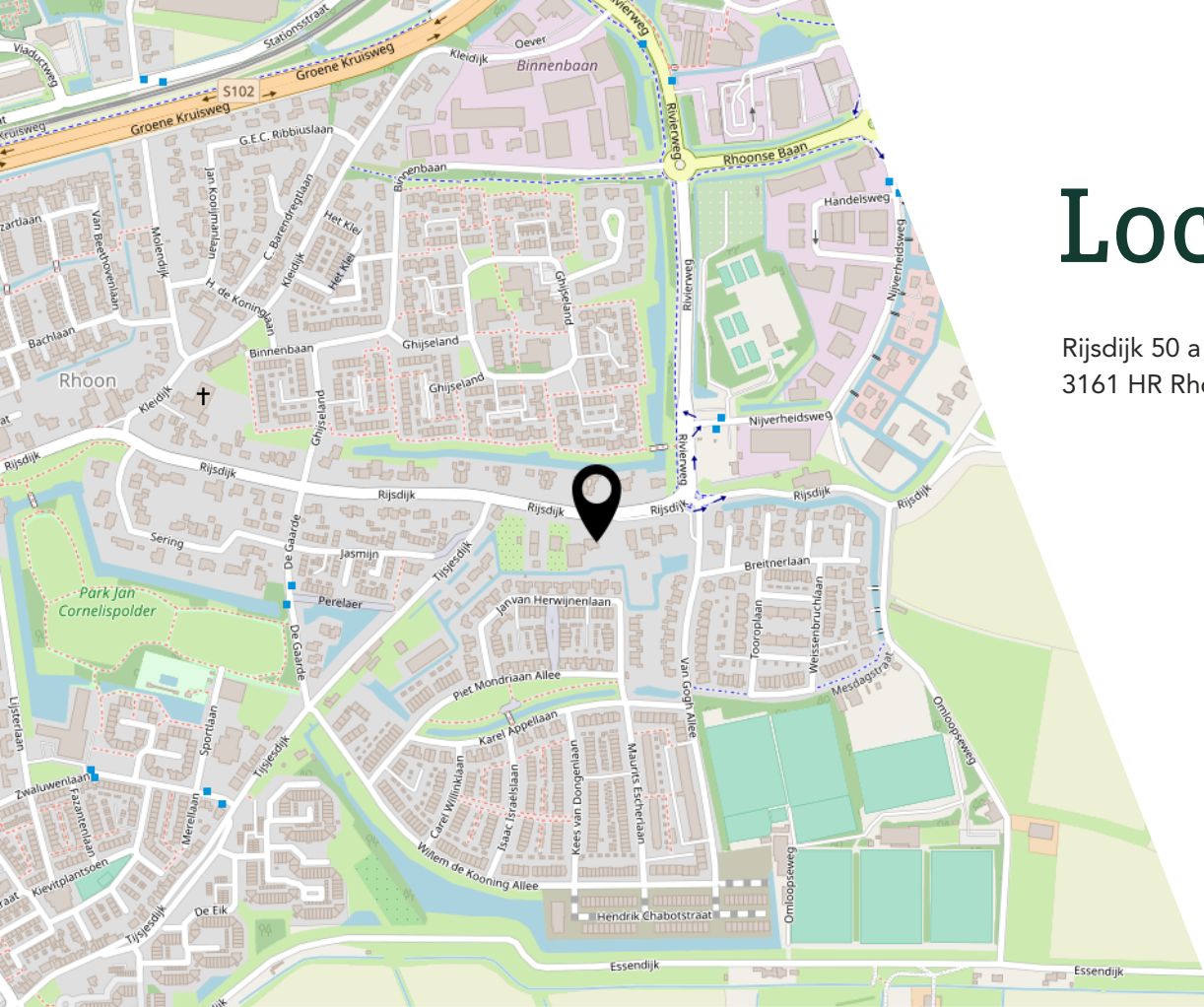
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

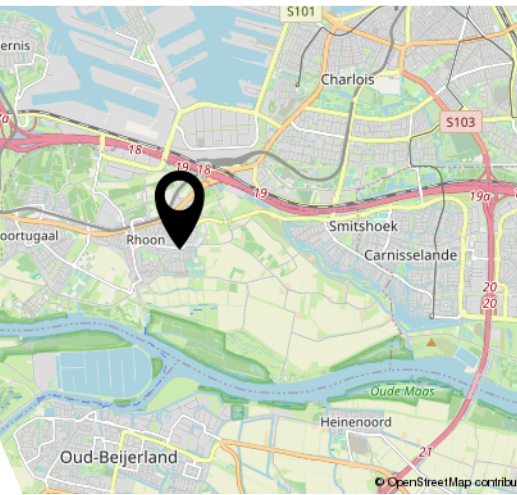


# Locatie

Rijsdijk 50 a  
3161 HR Rhoon



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

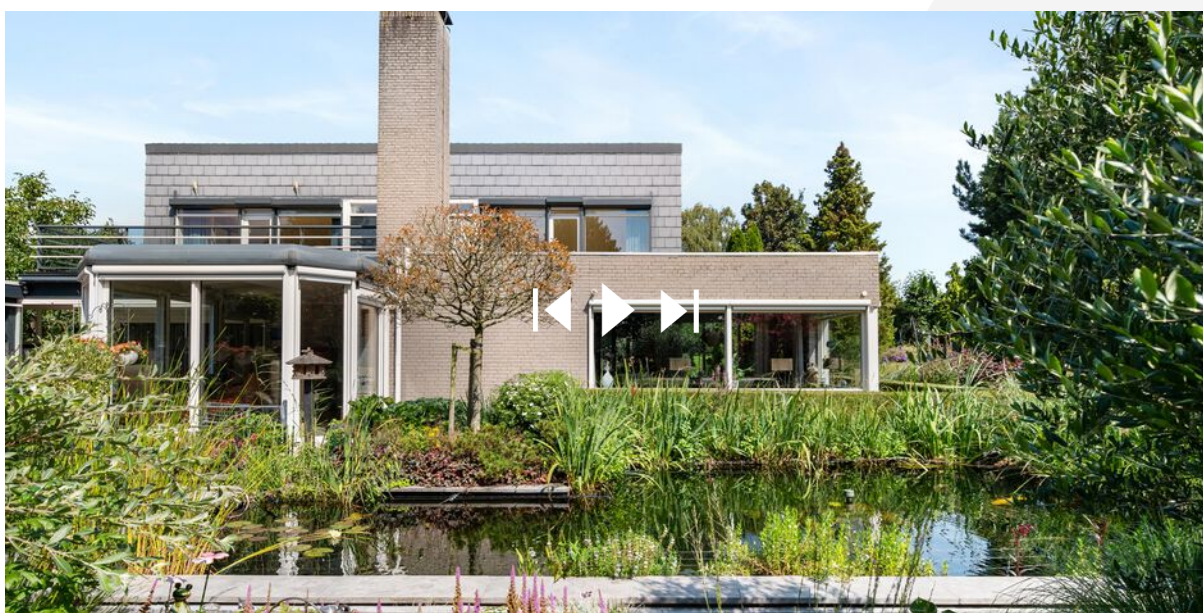


# Bekijk deze woning online!

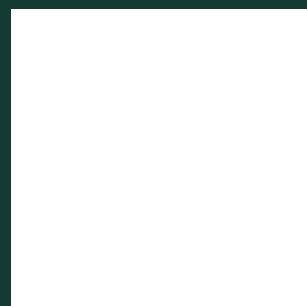
[www.yessrealestate.nl](http://www.yessrealestate.nl)  
085-3033413

YESS  
REAL ESTATE

Rijsdijk 50 a, 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@yessrealestate.nl  
yessrealestate.nl