

YESS  
REAL ESTATE



# Ruime hoekwoning

RHOON | Saffierlaan 54 | Vraagprijs € 579.500,- K.K.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2007
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	6
Inhoud:	576m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	153m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	192m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	6m <sup>2</sup>
Verwarming:	cvketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd, dubbelglas
Energie label:	A

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 579.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2007
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	192 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	153 m <sup>2</sup>
Inhoud	576 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden

# Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Oosten
Tuin 3 - Staat	Prachtig aangelegd
<b>Energieverbruik</b>	
Energielabel	A
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond



# Omschrijving

Perfect gelegen aan de rand van de gezellige wijk Rhoon Portland staat deze ruime hoekwoning met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 153 m<sup>2</sup>! Deze goed onderhouden eengezinswoning heeft een vrije ligging aan de voorzijde en beschikt over 5 ruime slaapkamers, een tuingerichte en uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval en een zonnige achtertuin op het zuiden. Ook is de woning goed geïsoleerd, voorzien van dubbele beglazing, vloerverwarming en 12 zonnepanelen. Kortom een instapklare en duurzame woning!

## Omgeving;

De woning is gelegen in de wijk Rhoon Portland. De wijk wordt gekenmerkt door zijn zeer centrale ligging, veel openbaar groen en kindvriendelijke karakter. Op korte afstand vind je diverse winkels aan Hof van Portland en sportvoorzieningen. Voor de kinderen zijn er diverse scholen en kinderdagverblijven.

De uitgestrekte natuurgebieden met veel vrije wandel- en fietspaden in de polder en de Rhoon/Carnisse Grienden bevinden zich op korte afstand van de woning. De bereikbaarheid met de auto is optimaal: de uitvalswegen A15, A16 en A29 zijn slechts enkele minuten verwijderd. Voor wie gebruik wil maken van het openbaar vervoer; de bushalte is op loopafstand en ook het metrostation Slinge is binnen enkele minuten aan te rijden.

## Indeling:

Middels de verzorgde en groen aangelegde voortuin bereik je de woning.

Ruime hal met meterkast, trapopgang naar de 1e en toegang tot het toilet. De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een duoblok met een fonteintje.

Vanuit de hal heb je toegang tot de ruime L-vormige woonkamer met open keuken. De tuingerichte woonkamer heeft een aanbouw aan de zij- en achterzijde en is v.v. grote raampartijen waardoor er veel lichtinval en ruimte is, tal van indelingsmogelijkheden dus!

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een hoek- met wandopstelling. De keuken heeft een landelijke uitstraling en is v.v. een stenen werkblad, voldoende kastruimte, een spoelbak en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer, combimagnetron en een vaatwasser.

De wanden en het plafond zijn voorzien van spuitwerk en de vloer is afgewerkt met een mooie, grote 90x90 cm vloertegel en vloerverwarming.

## Tuin:

De woning is voorzien van een voor-, zij- en achtertuin. De ruime achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en is voorzien van sierbestrating, diverse beplanting, een achterom en een vrijstaande stenen berging. Een ideale plek om de hele dag onder het genot van een hapje en een drankje te genieten van de zon! Mocht je toch behoefte hebben aan wat schaduw, dan kun je gebruik maken van het elektrische zonnenscherm.

## 1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar 2e verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot alle vertrekken.

andere twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn v.v. vaste wandkasten en elektrische rolluiken.

De volledig betegelde badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met witte en blauwe wand-/vloertegels. De badkamer is v.v. een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel met spiegelkast, zwevend toilet, handdoekradiator en vloerverwarming..

De wanden en het plafond zijn voorzien van spuitwerk en de vloer is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer.

2e verdieping:

Ruime overloop met voldoende ruimte voor de wasmachine en droger. Tevens bevindt zich hier ook de opstelplaats voor de CV-ketel, mechanische ventilatie unit en de omvormer voor de zonnepanelen. Aan bergruimte is er ook zeker geen gebrek. Zo is er bergruimte achter de knieschotten, bij de zij-aanbouw en op de bergvliering, welke middels een vlizotrap te bereiken is.

Op deze verdieping zijn de vierde en vijfde slaapkamer gelegen. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is v.v. een dakkapel met elektrisch rolluik.

Afmetingen:

Voor de afmetingen en indeling, zie plattegrond.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca 153 m<sup>2</sup>;
- Perceel ca 226 m<sup>2</sup>;
- Externe bergruimte ca 6 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 2007;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning;
- Tuin op het zuiden;
- Energielabel A ;
- 12 zonnepanelen;
- Volledig geïsoleerd;
- Houten kozijnen v.v. dubbele beglazing;
- Verwarming middels CV-ketel (merk: Remeha, bouwjaar: ca. 2022);
- Vloerverwarming op de begane grond en de badkamer;
- Centrale ligging;
- Oplevering bij voorkeur eind maart 2024.

Vraagprijs: € 579.500,- 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. Wil je deze leuke woning van binnen bekijken? Bel of e-mail direct voor een vrijblijvende afspraak.



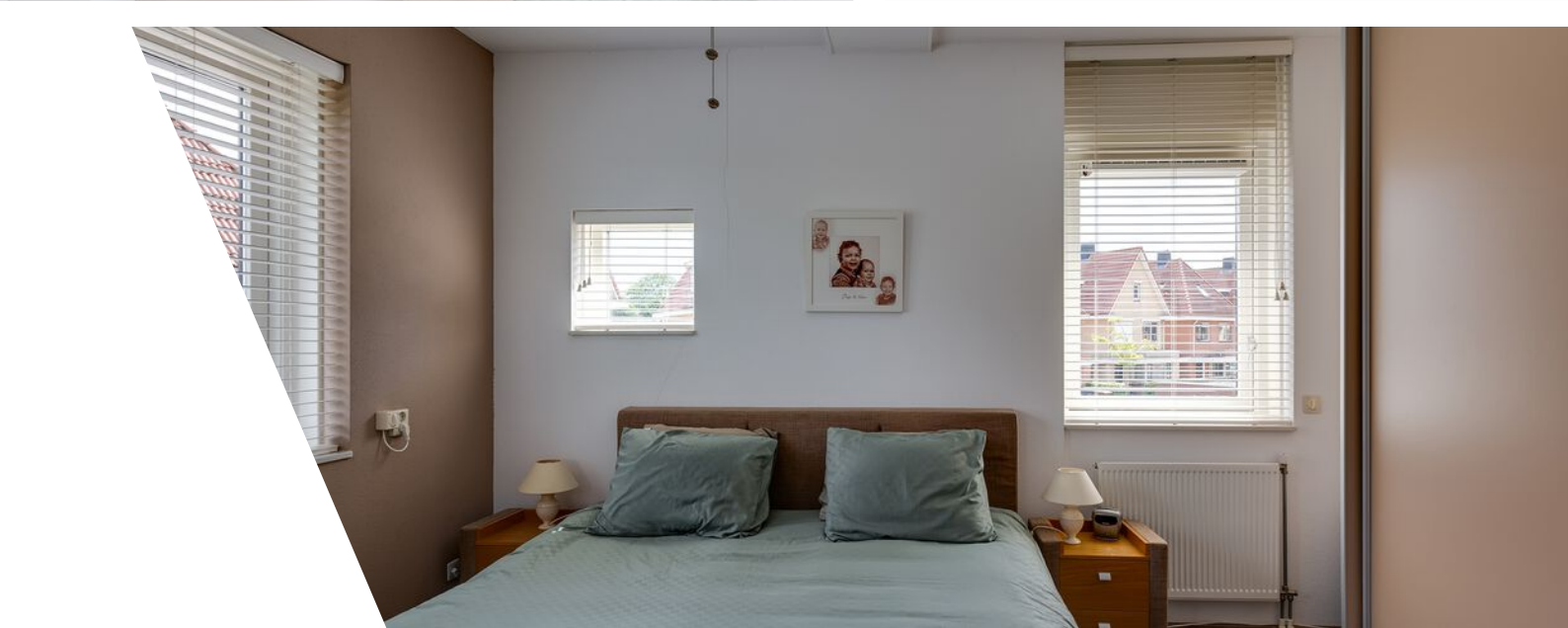
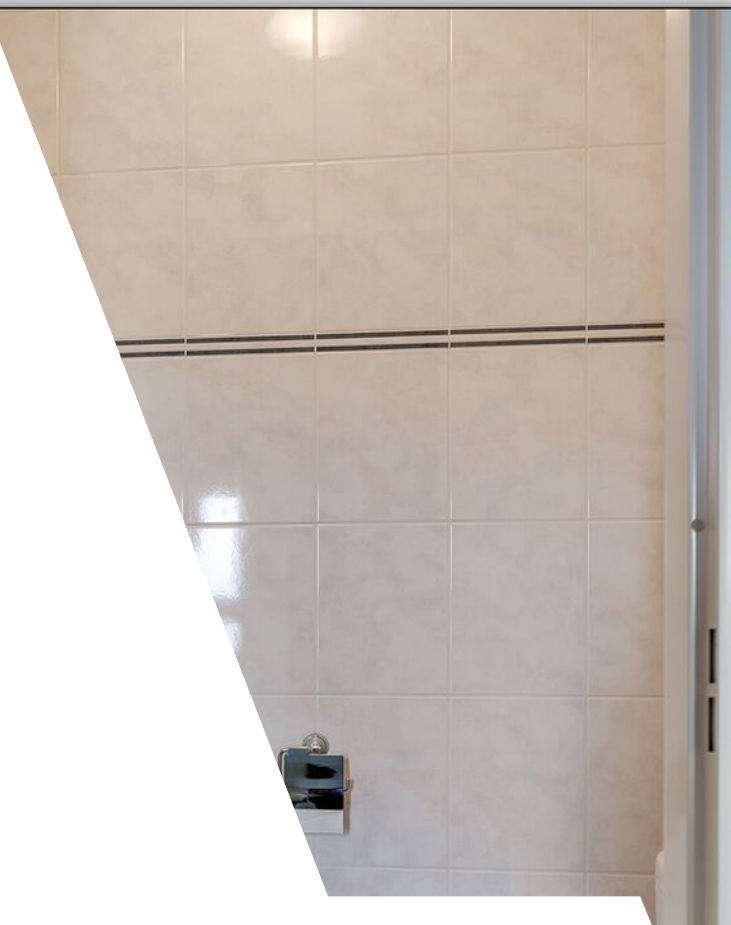










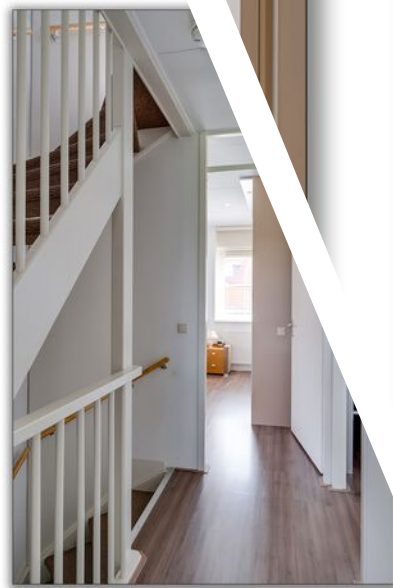


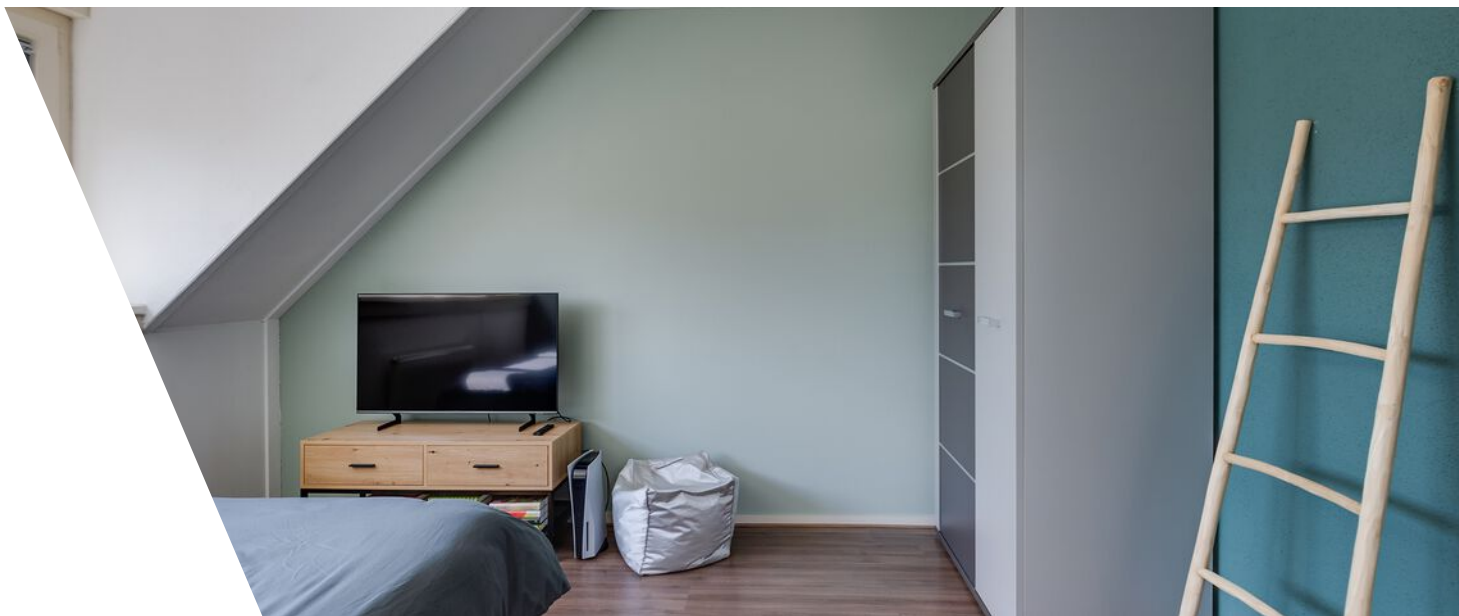
























alleen voor  
opladen elektrische  
voertuigen

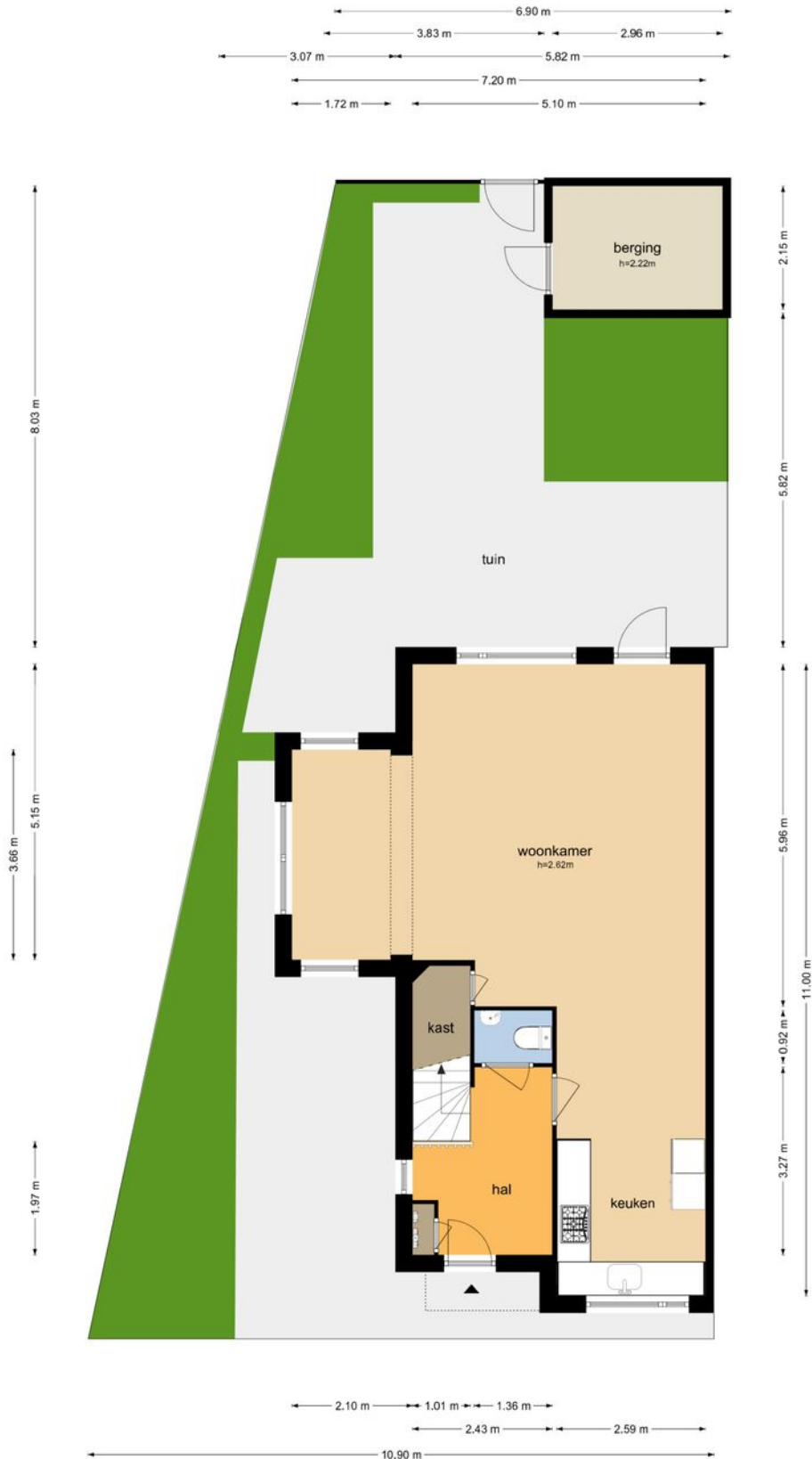
2x





# Plattegrond

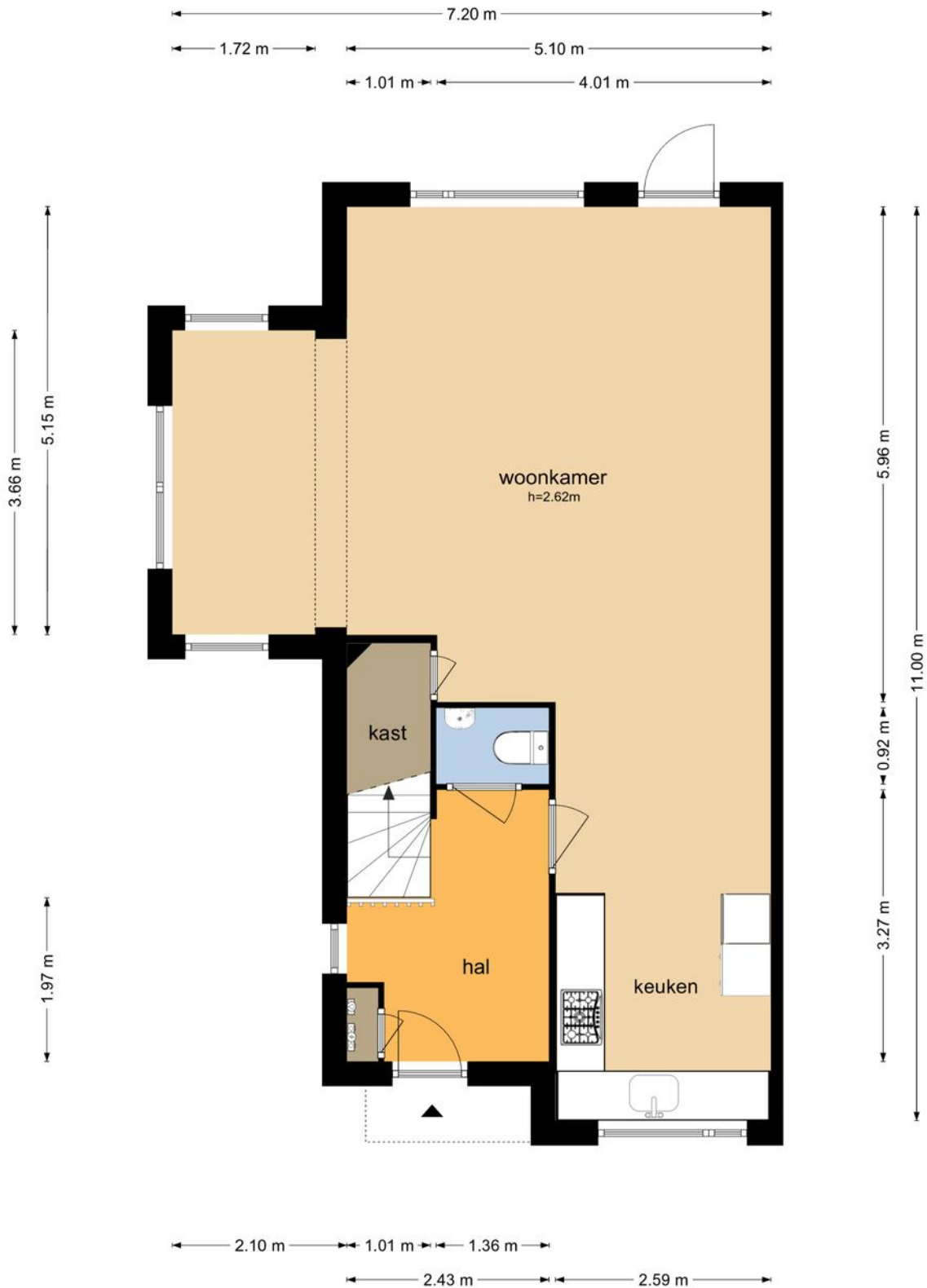
Saffierlaan 54 - Rhoon  
Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

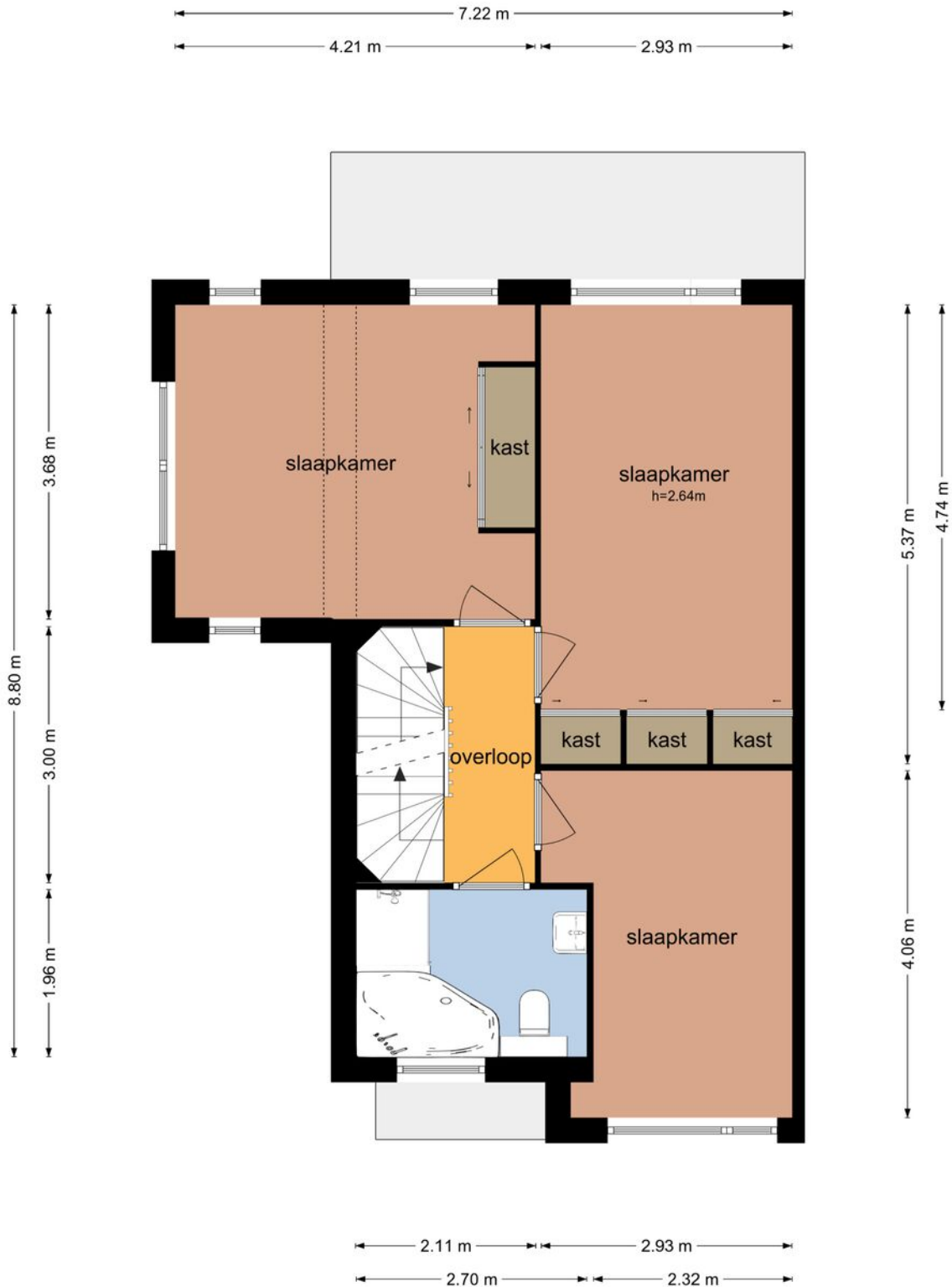
# Plattegrond

## Saffierlaan 54 - Rhooon Begane Grond



# Plattegrond

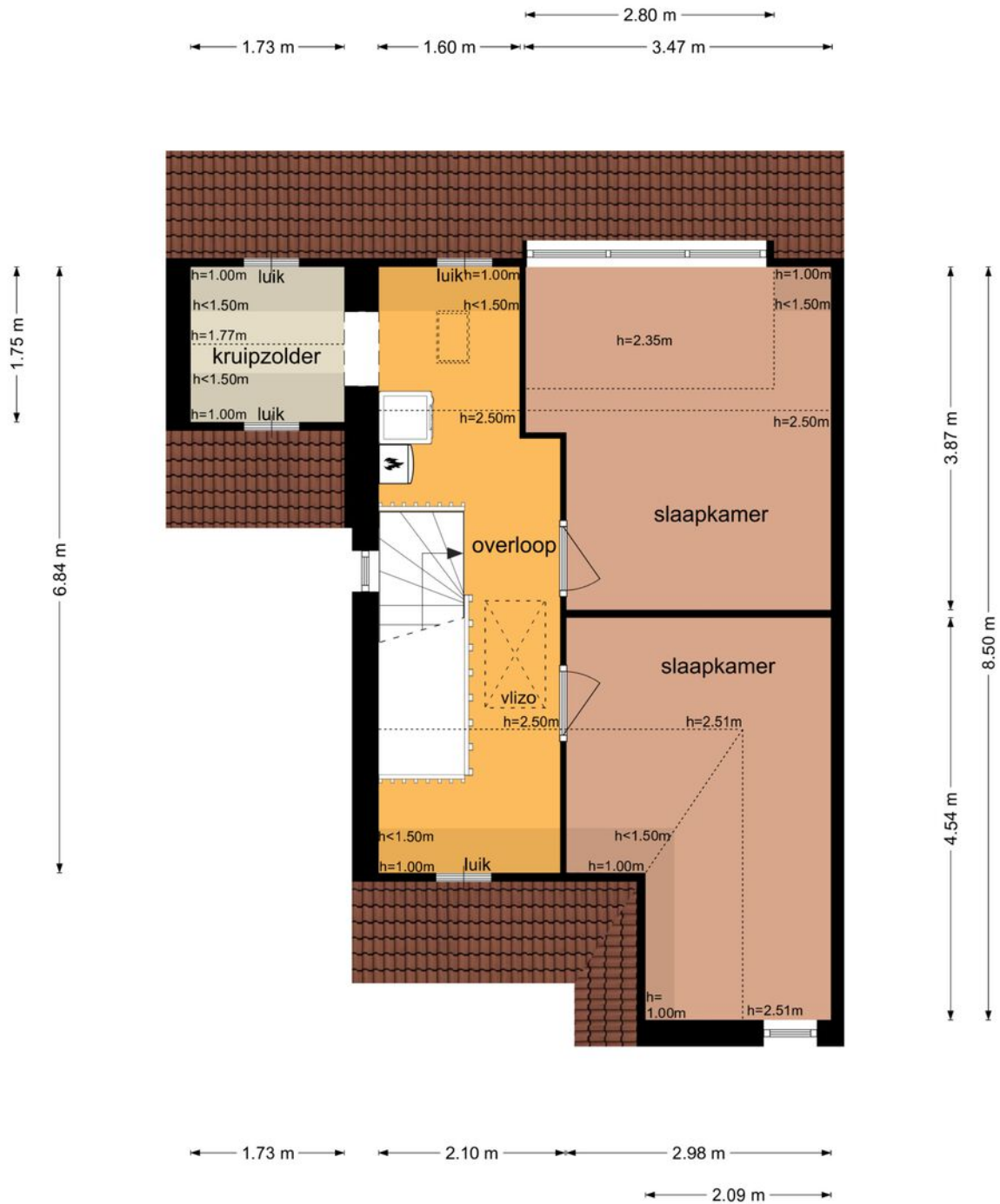
## Saffierlaan 54 - Rhooon Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

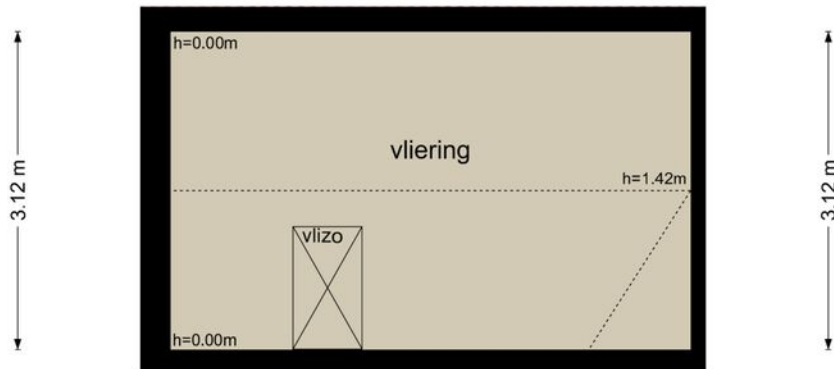
## Saffierlaan 54 - Rhon Tweede Verdieping



# Plattegrond

Saffierlaan 54 - Rhooon  
Vliering

5.10 m

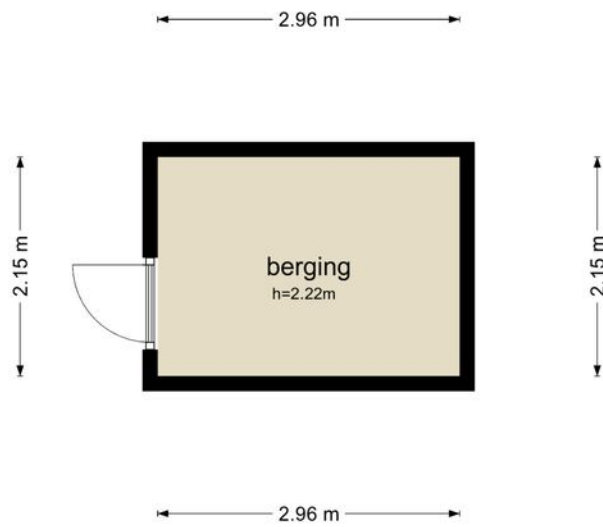


5.10 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

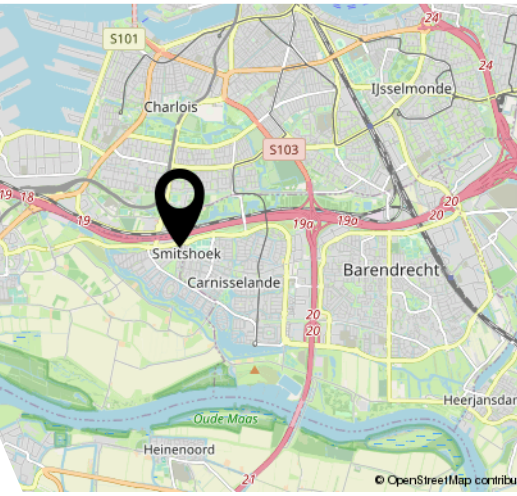
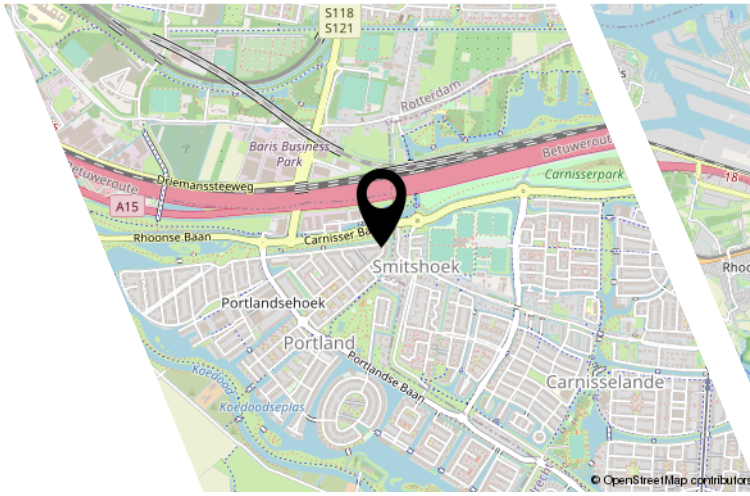
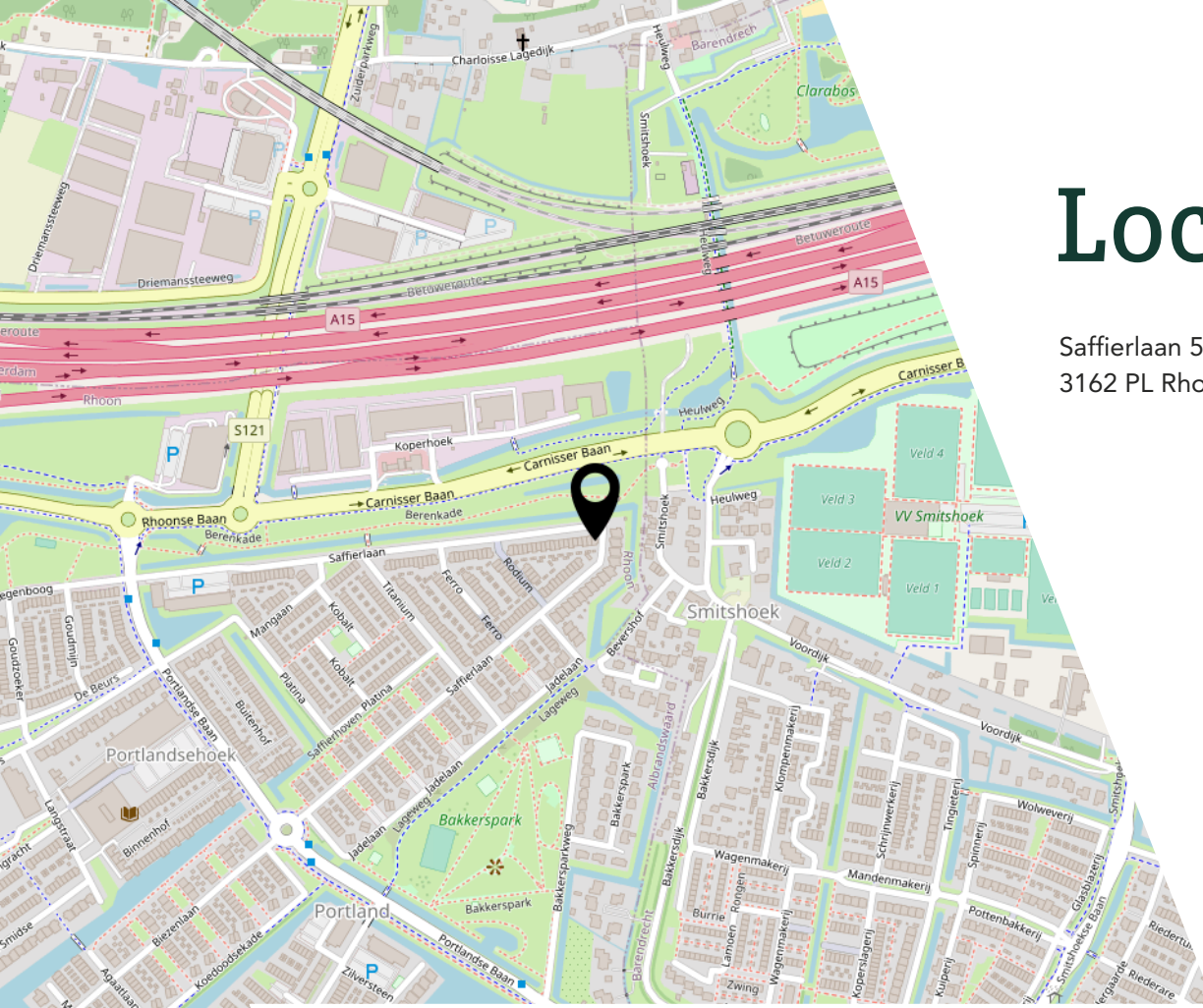
Saffierlaan 54 - Rhoon  
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Locatie

Saffierlaan 54  
3162 PL Rhoon



# Bekijk deze woning online!

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

YESS  
REAL ESTATE

Saffierlaan 54, 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