Achterzeedijk 1a - 45
Barendrecht





Vraagprijs € 325.000,-

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Marco Molenaar Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 21 41 16 02
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Achterzeedijk 1a – 45 te Barendrecht

Uniek! Dit luxe en ruime recreatiechalet gelegen op een prachtig chaletpark direct aan de rivier de Oude Maas.

Dit chaletpark is gelegen in een mooi stukje ongerepte natuur net onder Rotterdam, aan de oevers van de Oude Maas bij Barendrecht en Heerjansdam. Het park is voorzien van 56 hoogwaardig gebouwde recreatiechalets met schitterend uitzicht op de Oude Maas en één van deze chalets is nu te koop! Het betreft het chalet met nummer 45; perfect afgewerkt en instapklaar!

Het betreft een zeer ruim chalet dat in 2006 is vervaardigd uit onderhoudsvriendelijk materiaal. Het chalet is perfect afgewerkt en is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR++). Het chalet is tevens voorzien van centrale verwarming middels een HR CV-combiketel (Nefit, 2021) en airconditioning (2021).

Het chalet beschikt onder meer over een ruime woonkamer, luxe keuken met diverse inbouwapparatuur, prachtige badkamer op de begane grond, 3 ruime (slaap)kamers (waarvan 1 op de begane grond), 2 toiletten, ruime berging en een eigen parkeerplaats.

Het chalet beschikt over een gebruiksoppervlakte van ca. 100 m² en een inhoud van ca. 260 m^3. Het chalet is gelegen op een perceel huurgrond van ca. 227 m² met direct uitzicht op de Oude Maas!

Dit recreatiechalet is beslist een bezichtiging waard !



Luxe en ruim recreatiechalet gelegen op een prachtig chaletpark direct aan de rivier de Oude Maas.

Indeling

Begane grond:

De gehele begane grond is voorzien van plafonds met inbouwspots. Alle vloeren zijn voorzien van laminaat. Tevens zijn overal luxe binnendeuren gerealiseerd en is de begane grond voorzien van airconditioning (2021).

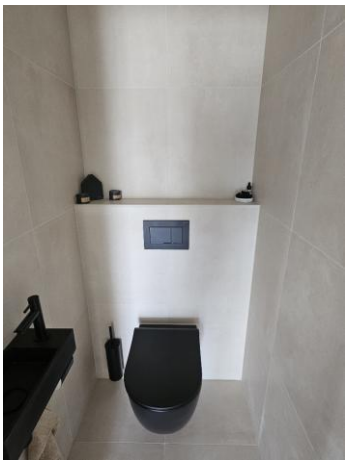
Entree:

De entree biedt toegang tot de woonkamer, badkamer en slaapkamer 1 en biedt plaats aan het toilet en de technische ruimte. Middels een vaste trap heeft u toegang tot de 1e verdieping.



Toilet:

Het toilet (2023) is geheel betegeld en is voorzien van een hangcloset met fontein en elektrische ventilatie.



Technische ruimte:

De technische ruimte biedt plaats aan de meterkast (9 groepen + 3 aardlekschakelaars) en de HR CV-combiketel (Nefit, 2021).

Woonkamer:

De riante woonkamer met open keuken biedt prachtig uitzicht op de rivier de Oude Maas. De woonkamer is voorzien van veel lichtinval en beschikt over openslaande deuren naar de tuin, airconditioning, elektrisch bedienbare screens en een sfeervolle haard (Le Feu).












Keuken:

De luxe open keuken is uitgevoerd in lichte kleurstelling met natuurstenen aanrechtblad en glazen achterwand. De keuken is voorzien van diverse (Siemens) inbouwapparatuur, te weten; vaatwasser, fornuis met 6-pits gaskookplaat en oven, afzuigschouw, stoomoven, koelkast, vriezer en Quooker.





Badkamer 1:

De luxe badkamer (2023) is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche, dubbel badkamermeubel, design radiator, vloerverwarming, elektrische ventilatie en draai/kiep raam.







Slaapkamer 1:

Slaapkamer 1 is gelegen op de begane grond en is voorzien van een vaste schuifwandenkast. De kamer is thans ingericht als kantoor.







Eerste verdieping:

De verdieping biedt plaats aan 2 extra (slaap)kamers en een 2e toilet.

Slaapkamer 2:

Gelegen aan de waterzijde en voorzien van veel bergruimte, groot dakraam, elektrisch bedienbaar screen en airconditioning. De kamer is afgewerkt met een mooie laminaatvloer.







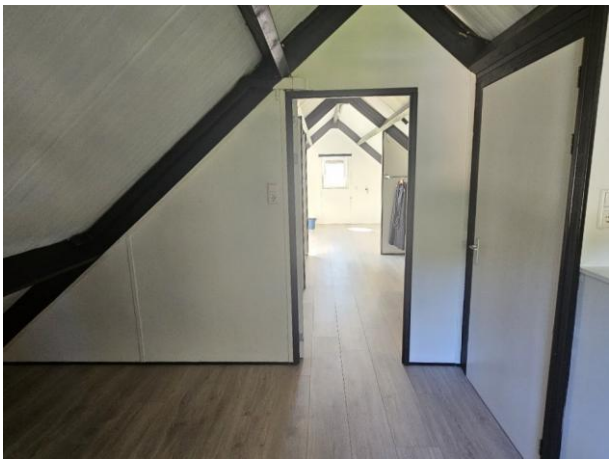




Slaapkamer 3:

Slaapkamer 3 is voorzien van een laminaatvloer en een aansluiting voor de wasmachine en droger.






Toilet 2:

Het 2e toilet is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een Sanibroyeur en wastafel.



Tuin:

De heerlijke tuin met ligging rondom het chalet is prachtig aangelegd en uitstekend onderhouden. De tuin is onder meer voorzien van sierbestrating, diverse beplanting, buitenelektra en buitenkraan. Vanuit de tuin heeft u schitterend uitzicht op de rivier de Oude Maas. De tuin biedt tevens plaats aan een ruime berging.

Molenaar | Cové
MAKELAARS BV










Molenaar | Cové
MAKELAARS BV



















Berging:

De ruime kunststof berging (3,00 x 3,00) biedt veel bergruimte.

Parkeerplaats:

Direct naast het perceel bevindt zich een eigen parkeerplaats.

Overige:

Het chalet is in 2006 gebouwd door TOP Chaletbouw en verkeert in een uitstekende staat;

Het chalet is gelegen op ca. 227 m² huurgrond. De huurprijs bedraagt inclusief de parkeerplaats en onderhoudskosten van het park € 7.674,- per jaar inclusief BTW;

Het chalet is voorzien van lamellen en horren;

Begane grond en 1e verdieping zijn voorzien van airconditioning (2021);

Aanvaarding: in overleg

LET OP:

Het recreatiechalet kan niet het gehele jaar worden bewoond. Van 10 januari tot 10 februari dient u het park te verlaten.

Het object betreft een recreatiewoning op huurgrond. Het is niet mogelijk om hier een hypotheek op te vestigen.

De chalets mogen niet worden verhuurd.

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 325.000,-
Ligging	Barendrecht, direct aan de Oude Maas
Soort bouw	Chalet, 2006
Soort object	Recreatiewoning
Huurgrond	Ja, ± 227 m² (De huurprijs bedraagt € 7.674,- per jaar inclusief BTW)
Parkeerplaats	Ja, 1 parkeerplaats
Gebruiksoppervlakte	± 100 m²
Inhoud	± 260 m^3
Riool- en afvalstoffenheffing	± € NVT per jaar
Water en zuiveringsschap	± € NVT per jaar
Onroerend zaakbelasting	± € NVT per jaar

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en vindt het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

- **Voorbehouden**
  Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

- **Verkopend makelaar**
  Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

- **Mededelingsplicht**
  De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

- **Onderzoeksplicht**
  Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

- **Bouwkundige keuring**
  Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

- **Bodemclausule**
  Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

- **Asbestclausule**
  Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

- **Ouderdomsclausule**
  Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

- **Zelfbewoningclausule**
  Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.

- **Wanneer ben ik in onderhandeling?**
  U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

- **Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?** Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo"n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

- **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**
  Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.

- **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**
  Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.

- **Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?**
  Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.

- **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?**
  Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod" is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).

- **Wanneer komt de koop tot stand?**
  Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering" is.

- **Koopakte en notaris**
  Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond “het voorlopig koopcontract” genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio"s vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).

- **Kosten koper**
  Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt" bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.

Waarborgsom/bankgarantie
Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).

Het VBO Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk
Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie “VBO Makelaar”. Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een VBO-Makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp.

Tot slot
Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.

Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie