

MOLENDIJK

63

RHOON

at home
MAKELAARDIJ



KARAKTERVOL WONEN MET HET
COMFORT VAN NU

Soort woning:

Eengezinswoning

Woonoppervlakte:

115 m²

Perceel:

237 m³

Kamers:

4

Slaapkamers:

3

Bouwjaar:

1920

Energielabel:

A

- Vrijstaande woning met authentieke uitstraling;
- Volledig gerenoveerd;
- Luxe woonkeuken met kookeiland;
- Berging met ruime oprit;
- Rustige, landelijke ligging aan de prachtige Molendijk.



Welkom!

Aan de geliefde Molendijk in Rhoon staat deze vrijstaande woning die de authentieke charme van begin vorige eeuw moeiteloos combineert met het wooncomfort van nu. Het oorspronkelijke woonhuis is in 2022 vanaf de fundering volledig gerenoveerd, uitgebouwd en uitstekend geïsoleerd. Zowel binnen als buiten is werkelijk alles aangepakt, waardoor u geniet van een instapklare woning met energielabel A!

De ligging is minstens zo aantrekkelijk als de woning zelf. De Molendijk is doodlopend, waardoor er alleen bestemmingsverkeer is. Het kasteel van Rhoon en het Valckesteynse Bos liggen op een paar minuten loopafstand. En wilt u naar het bruisende centrum van Rotterdam, dan is het metrostation binnen 10 minuten te voet bereikbaar.

Bij aankomst vallen direct de verzorgde uitstraling, de ruime oprit en de stijlvolle houten berging op. Ook de in 2023 aangelegde tuin sluit perfect aan bij de hoogwaardige afwerking van de woning en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. In de avonden is de tuin fraai verlicht met spots en borderverlichting.

Bij binnenkomst treft u een royale hal met modern toilet, praktische bergruimte met inbouwkast en wasmachineaansluiting, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De sfeervolle woonkamer beschikt over een PVC-visgraatvloer met vloerverwarming en loopt naadloos over in de luxe woonkeuken.







SFEERVOLLE WOONKAMER EN LUXE
WOONKEUKEN.









De keuken

De keuken is zonder twijfel het hart van het huis. De royale opstelling met kookeiland, luxe inbouwapparatuur zoals een Quooker, koffiemachine, vaatwasser en moderne inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging maken dit een droomkeuken voor iedere kookliefhebber. Gasten kunnen plaatsnemen aan de bar, terwijl u de maaltijd bereidt.







Slaapcomfort en badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, waaronder een royale masterbedroom. Daarnaast is er een ruime overloop met extra toilet en praktische bergkast. De masterbedroom en één van de andere slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten met schuifdeuren. Ook op de bovenverdieping ligt een PVC-visgraatvloer. De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en beschikt over een inloofdouche, designradiator en wastafelmeubel.







Buitenleven

Bij aankomst vallen direct de verzorgde uitstraling, de ruime oprit en de stijlvolle houten berging op. Ook de in 2023 aangelegde tuin sluit perfect aan bij de hoogwaardige afwerking van de woning en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. In de avonden is de tuin fraai verlicht met spots en borderverlichting.









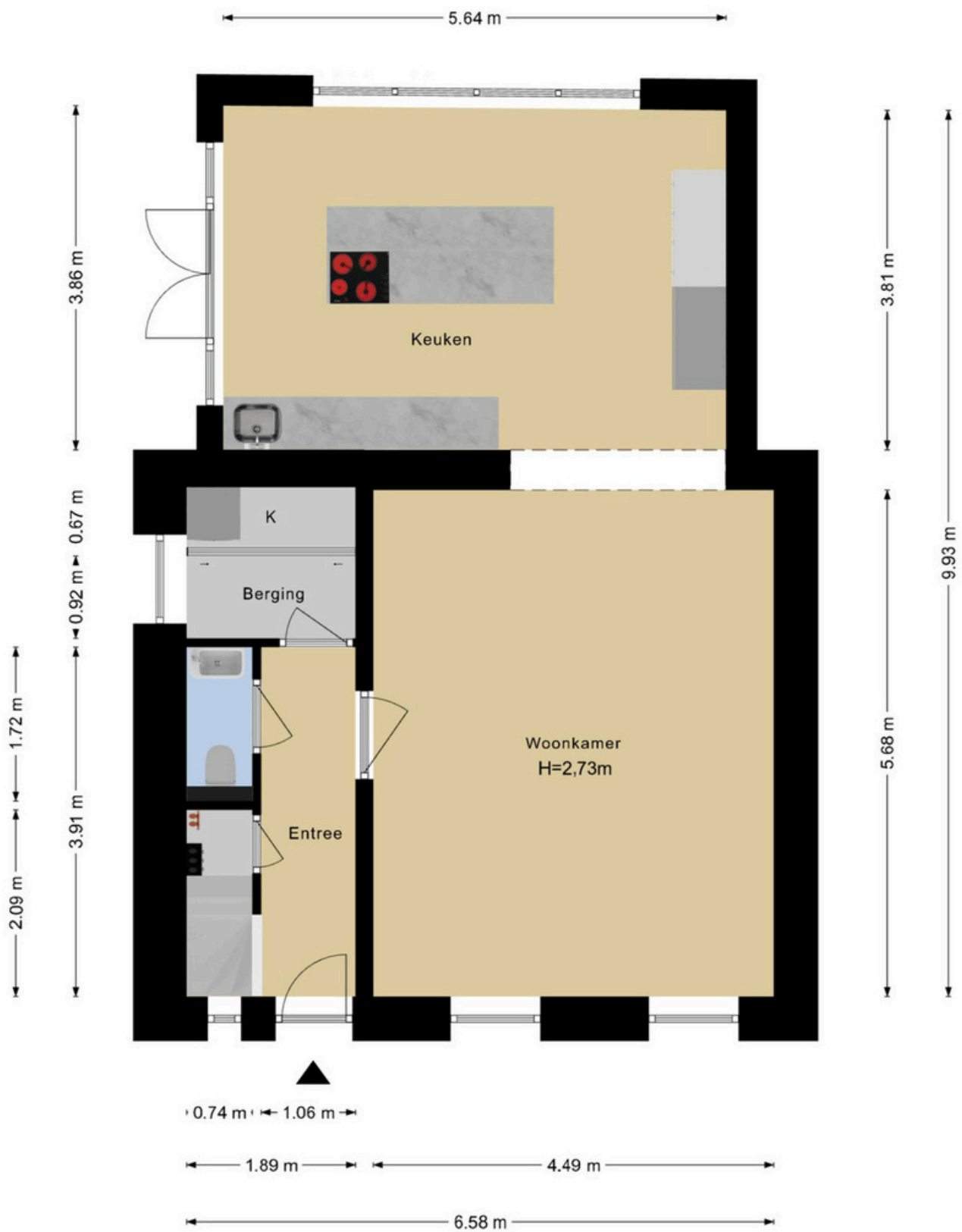






Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Planken en wandrek schuur	☒	☐	☐	☐
- Inbouwkasten bijkeuken, slaapkamers (schuifdeurkasten)	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Plisseegordijnen keuken en slaapkamers	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Pvc-vloer beneden en boven	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met <u>de volgende toebehoren</u> :				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met <u>de volgende toebehoren</u> :				
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Grote plantenbakken met planten op de oprit	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Planken en wandrek schuur	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:

- Tuinmeubelen (Lounge set, tuinbank, dinerset)	☐	☐	☒	☐
- Div. tuingereedschappen (o.a. ladder, accu-heggenschaar, bladblazer, div. handgereedschap)	☐	☐	☒	☐

□



Volledige woning informatie

Aan de geliefde Molendijk in Rhoon staat deze vrijstaande woning die de authentieke charme van begin vorige eeuw moeiteloos combineert met het wooncomfort van nu. Het oorspronkelijke woonhuis is in 2022 vanaf de fundering volledig gerenoveerd, uitgebouwd en uitstekend geïsoleerd. Zowel binnen als buiten is werkelijk alles aangepakt, waardoor u geniet van een instapklare woning met energielabel A!

De ligging is minstens zo aantrekkelijk als de woning zelf. De Molendijk is doodlopend, waardoor er alleen bestemmingsverkeer is. Het kasteel van Rhoon en het Valckesteynse Bos liggen op een paar minuten loopafstand. En wilt u naar het bruisende centrum van Rotterdam, dan is het metrostation binnen 10 minuten te voet bereikbaar.

Bij aankomst vallen direct de verzorgde uitstraling, de ruime oprit en de stijlvolle houten berging op. Ook de in 2023 aangelegde tuin sluit perfect aan bij de hoogwaardige afwerking van de woning en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. In de avonduren is de tuin fraai verlicht met spots en borderverlichting.

Bij binnenkomst treft u een royale hal met modern toilet, praktische bergruimte met inbouwkast en wasmachineaansluiting, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De sfeervolle woonkamer beschikt over een PVC-visgraatvloer met vloerverwarming en loopt naadloos over in de luxe woonkeuken.

De keuken is zonder twijfel het hart van het huis. De royale opstelling met kookeiland, luxe inbouwapparatuur zoals een Quooker, koffiemachine, vaatwasser en moderne inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging maken dit een droomkeuken voor iedere kookliefhebber. Gasten kunnen plaatsnemen aan de bar, terwijl u de maaltijd bereidt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, waaronder een royale masterbedroom. Daarnaast is er een ruime overloop met extra toilet en praktische bergkast. De masterbedroom en één van de andere slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten met schuifdeuren. Ook op de bovenverdieping ligt een PVC-visgraatvloer. De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en beschikt over een inloofdouche, designradiator en wastafelmeubel.



Bijzonderheden

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met authentieke uitstraling en modern wooncomfort;
- Volledig gerenoveerd van fundering tot dak, inclusief alle elektra en leidingwerk;
- Gebruiksoppervlakte van 115 m² (NEN gemeten), totale woonoppervlakte 124m²;
- Perceel van 237 m² eigen grond;
- Luxe woonkeuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Woonkamer met PVC-visgraatvloer en vloerverwarming;
- Drie ruime slaapkamers met PVC-visgraatvloer;
- Moderne badkamer en extra toilet op de verdieping;
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing (HR++);
- Dak-, vloer- en muurisolatie;
- Cv-installatie uit 2022;
- Energielabel A;
- Berging (2023) met ruime oprit;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Alarminstallatie huis en berging;
- Bouwjaar oorspronkelijk woonhuis: 1920, ingrijpend gerenoveerd 2022;
- Aanbouw gerealiseerd in 2022;
- Rustige, landelijke ligging aan de prachtige Molendijk, nabij het centrum van Rhoon en openbaar vervoer;
- Ouderdoms- & asbestclausule o.a. van toepassing;
- Oplevering in overleg.

Extra informatie:

Bezichtiging

Onze makelaars geven u graag een rondleiding in de woning waar u interesse in heeft. Deze afspraak kunt u maken door te reageren op de desbetreffende woning via Funda of door te bellen/ mailen naar ons kantoor (0180-556117 of info@athome-makelaardij.nl). Wij vernemen graag hoe u de bezichtiging heeft ervaren en wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet helemaal aan uw woonwensen voldoet, vernemen wij dit graag. Zo kunnen wij de verkoper hiervan op de hoogte stellen en verder zoeken naar de geschikte koper

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s). Koper heeft de mogelijkheid, in samenspraak met de verkoper, om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper van een woning een mededelingsplicht en de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend.



Bod uitbrengen

Heeft u een woning op het oog welke uw interesse heeft gewekt en wilt u overgaan tot het uitbrengen van een bod? Er zijn een aantal zaken van belang:

1. De ontbindende voorwaarden (onder voorbehoud van financiering, bouwtechnische keuring en/of NHG)
2. De overdrachtsdatum (wanneer u de woning wilt betrekken)
3. U kunt uw bod uitbrengen via Move.nl of mail naar info@athome-makelaardij.nl

Notaris keuze

Mocht uw bod geaccepteerd worden door de verkopers ontstaat er een mondelinge overeenkomst. Neem in deze periode de tijd om na te denken over de notaris keuze. Bij de notaris zal het transport van de woning plaatsvinden.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. 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.

At Home Makelaardij

At Home Makelaardij is een dynamische onderneming met een jarenlange en brede ervaring op de onroerend goed markt.

Met deze specifieke kennis kunnen wij u uitstekend van dienst zijn. Onze expertise ligt op vele vlakken die met onroerend goed te maken hebben, zoals bijvoorbeeld de verkoop van woningen, de aankoop van woningen en de taxaties van woningen.

Ook voor de toekomst hebben wij veel ambitie om door te groeien. De kracht van onze onderneming bestaat uit de actieve en persoonlijke begeleiding van onze opdrachtgevers, korte communicatielijnen en kennis van zaken.

Kortom: met At Home Makelaardij haalt u een betrouwbare partner in huis die uw belangen met de meeste zorg zal behartigen.



Ons team:

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor u klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie.



René van Nierop

Makelaar

0180 556 117

Rene@athome-makelaardij.nl



Wessel Peters

Register makelaar / Taxateur

0180 556 117

Wessel@athome-makelaardij.nl



Annelies de Winter-Keur

Binnendienst medewerkster

085 0044 277

Annelies@athome-makelaardij.nl



Marjolijn Niemeijer

Makelaar

0180 556 117

Marjolijn@athome-makelaardij.nl



Kim van Hees

Binnendienst medewerkster

0180 556 117

Kim@athome-makelaardij.nl



Nikita Maru

Marketing medewerkster

085 0044 277

Nikita@athome-makelaardij.nl



Hanna van Meel

Binnendienst medewerkster

0180 556 117

Hanna@athome-makelaardij.nl



Roos Boer

Marketing medewerkster

0180 556 117

Roos@athome-makelaardij.nl





SCHOONHEID IS HET GEBRUL VAN EEN 6-CILINDER.

BOLD BEAUTY. De nieuwe Mercedes-AMG GLE laat van zich horen.
Met een krachtige zescilinder lijnmotor met turbo. SO AMG.
Ontdek meer op mercedes-benz.nl of informeer bij uw Mercedes-Benz dealer.



Gecombineerd verbruik: 3,9 - 4,2 l/100 km, 25,6 - 23,8 km/l. CO₂-uitstoot: 88 - 96 g/km (WLTP).

AMG

Van Mossel

Gouda, Grote Esch 50, 2841 MJ, Moordrecht • **Rotterdam Autostrada**, Autolettestraat 4, 3063 NP
Rotterdam Charlois, Driemanssteeweg 690A, 3084 CB • **Dordrecht**, Mijlweg 81, 3316 BE
Hellevoetsluis, Rijksstraatweg 38, 3223 KA • **Oud-Beijerland**, J. van der Heijdenstraat 29, 3261 LE
www.mb.vanmossel.nl - info.mercedes@vanmossel.nl - T: 010 452 23 22



2025

FRENCH RIVIERA

BY OGÉR



AMSTERDAM DEN HAAG ROTTERDAM ANTWERPEN OGÉR.COM





Your life, your style, your kitchen

Bent u op zoek naar een keuken die perfect past binnen de stijl van uw nieuwe woning? Breng een bezoek aan één van onze winkels en krijg passend stijladvies op maat van onze keukendesigners.

Kijk op [keukenmaxx.nl](https://www.keukenmaxx.nl) voor meer inspiratie.



KEUKENMAXX[®]

BARENDRECHT | HOOFDDORP | REEUWIJK





Gewoon goed geregeld

AT HOME MAKELAARDIJ

AT HOME
MAKELAARDIJ.
GEWOON
GOED GEREgeld.

