



WERKERSDIJK 22a

RHOON

VRAAGPRIJS € 425.000,- k.k.

Kenmerken



Type woning
vrijstaande woning

Aantal slaapkamers
3

Woonoppervlakte
82 m²

Zonligging
tuin rondom

Bouwjaar
1960

Energie label
G

Perceeloppervlakte
168 m²

Oplevering
in overleg/snel mogelijk

Omschrijving

Op een charmant plekje aan de Werkersdijk, vlakbij de dorpskern van Rhoon vind je deze leuke vrijstaande woning met kelder, garage en gezellige tuin. De woning beschikt over een woonkamer en keuken op de begane grond, 3 slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping. Na modernisering is dit een heerlijk thuis op een waanzinnig plekje! Gelegen op korte loopafstand van de dorpskern met complete winkelvoorzieningen. Metrostation Rhoon is eveneens op korte loopafstand, snel bereikbaar.

Type woning: vrijstaande woning

Garage: aangebouwd, circa 23 m²

Grond: 168 m² eigen grond

Woonoppervlakte: 82 m²

Inhoud: circa 420 m³

Bouwjaar: 1960

Aantal slaapkamers: 3

Ligging tuin: tuin rondom

Energielabel: G

Oplevering: in onderling overleg/snel mogelijk

Begane grond:

Entree ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de woonkamer, keuken en de kelder. Tot aan het plafond betegeld toilet. De woonkamer is bijna 22 m² groot en heeft grote raampartijen wat zorgt voor een fijne lichtinval. De keuken is circa 9 m² groot en is voorzien van een vaste kast en een wit keukenblok. Via de keuken toegang tot de tuin. De muur tussen woonkamer en keuken kan relatief eenvoudig opengebroken worden, hierdoor creëer je een lichte, open leefruimte van samen circa 30 m² groot!

Kelder:

De kelder heeft een hoogte van circa 1,53 meter en is bijna 8 m² groot. Bij het inlopen van de kelder de meterkast, voorzien van 4 groepen en aansluiting glasvezel.

Garage:

Buitenom (via de achterzijde) te bereiken, voorzien van een elektrische kanteldeur, verwarming, water en elektra. De garage is circa 22 m² groot (5.96 x 3.90 meter). Er is een aparte ruimte voor de cv-installatie.

1e verdieping:

Overloop. Slaapkamer 1 aan de rechterachterzijde van circa 11 m². Slaapkamer 2 aan de rechtervoorzijde van circa 10,5 m², voorzien van airconditioning. Slaap-/hobbykamer linksachter van circa 7 m², voorzien van een inbouwkast. Tot aan het plafond betegelde badkamer met bad/douche en wastafel.

Algemeen:

De woning is voorzien van houten kozijnen met grotendeels enkele beglazing.

Het schilderwerk buiten is in 2023 uitgevoerd.

De tuin rondom de woning is eenvoudig aangelegd. Er is altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden.

De ligging is uitstekend! Mooi en rustig gesitueerd op loopafstand van alle voorzieningen en het openbaar vervoer.

Een recent opgemaakt Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek is ter inzage beschikbaar. Uit het uitgevoerde Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek blijkt dat er signalen aanwezig zijn die, hoewel niet direct urgent, wel wijzen op een verhoogde kans op toekomstige funderingsproblemen. Dit betekent dat er sprake is van risico's die actief moeten worden gevolgd middels monitoring (binnen 2-3 jaar).

Er is scheurvorming in de gevel aanwezig. Deze is beoordeeld en dient hersteld te worden. Er is een inschatting gemaakt van de herstellkosten.

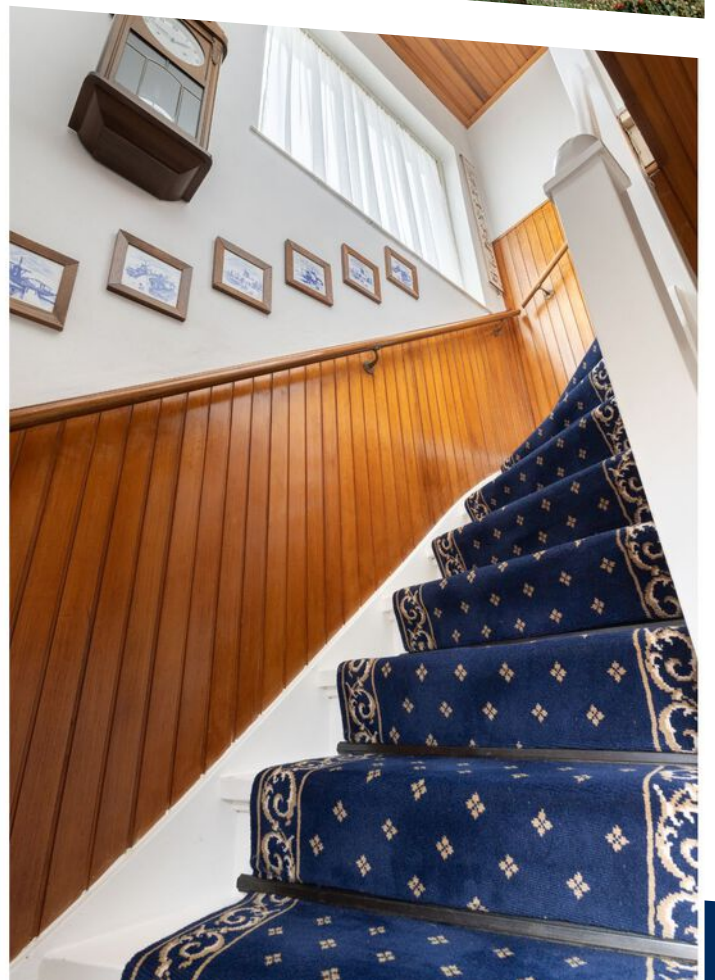
Bij nadere inspectie is geen scheurvorming in de fundering geconstateerd.

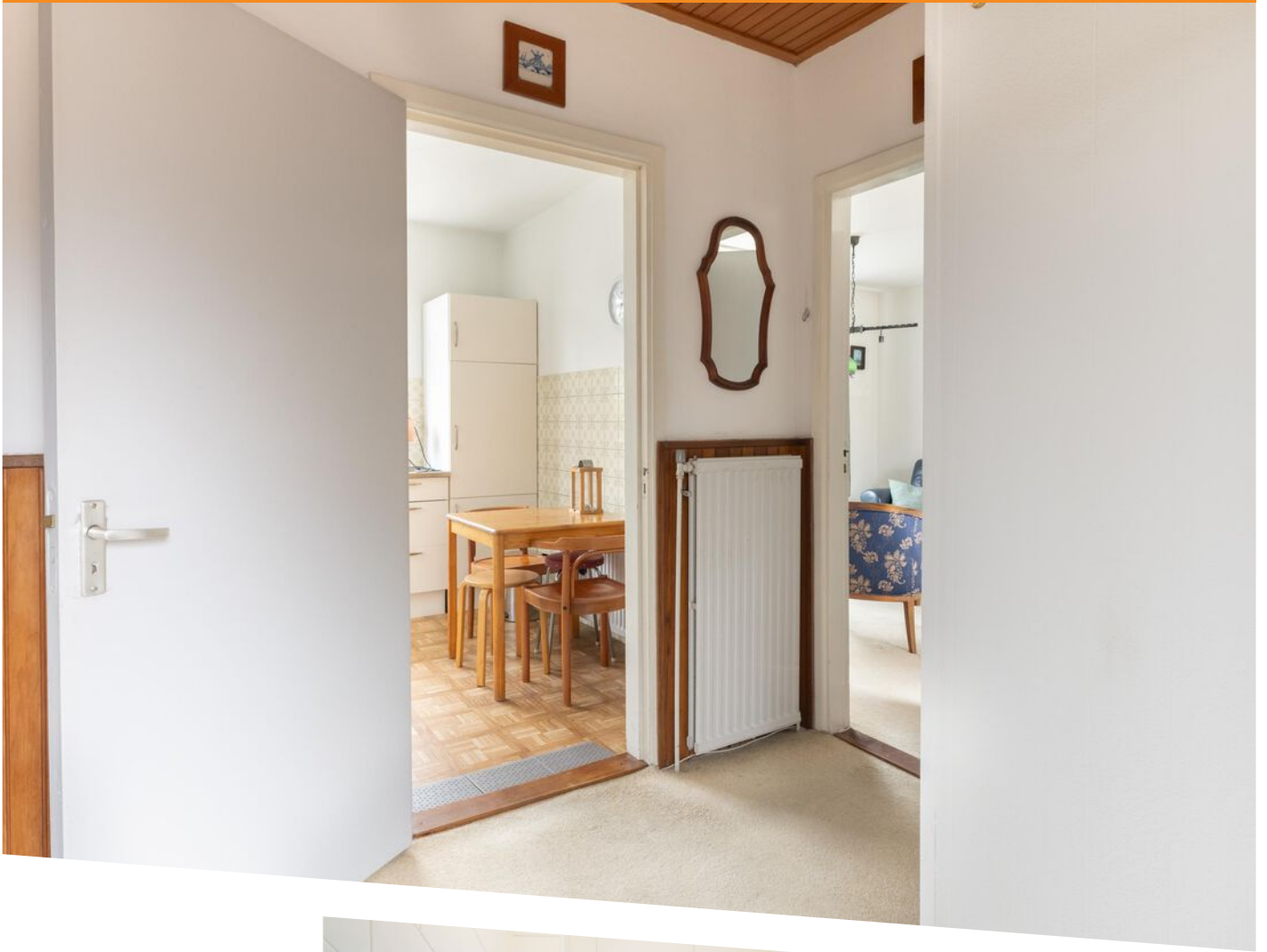
In de koopovereenkomst wordt de ouderdomsclausule opgenomen.

Notariskeuze is voorbehouden aan verkoper (Van Leeuwen Notarissen Rhoon).

Hoewel deze verkoop tekst (met bijbehorende tekeningen) met uiterste zorg is samengesteld, kan zij onjuistheden bevatten. Aan deze onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



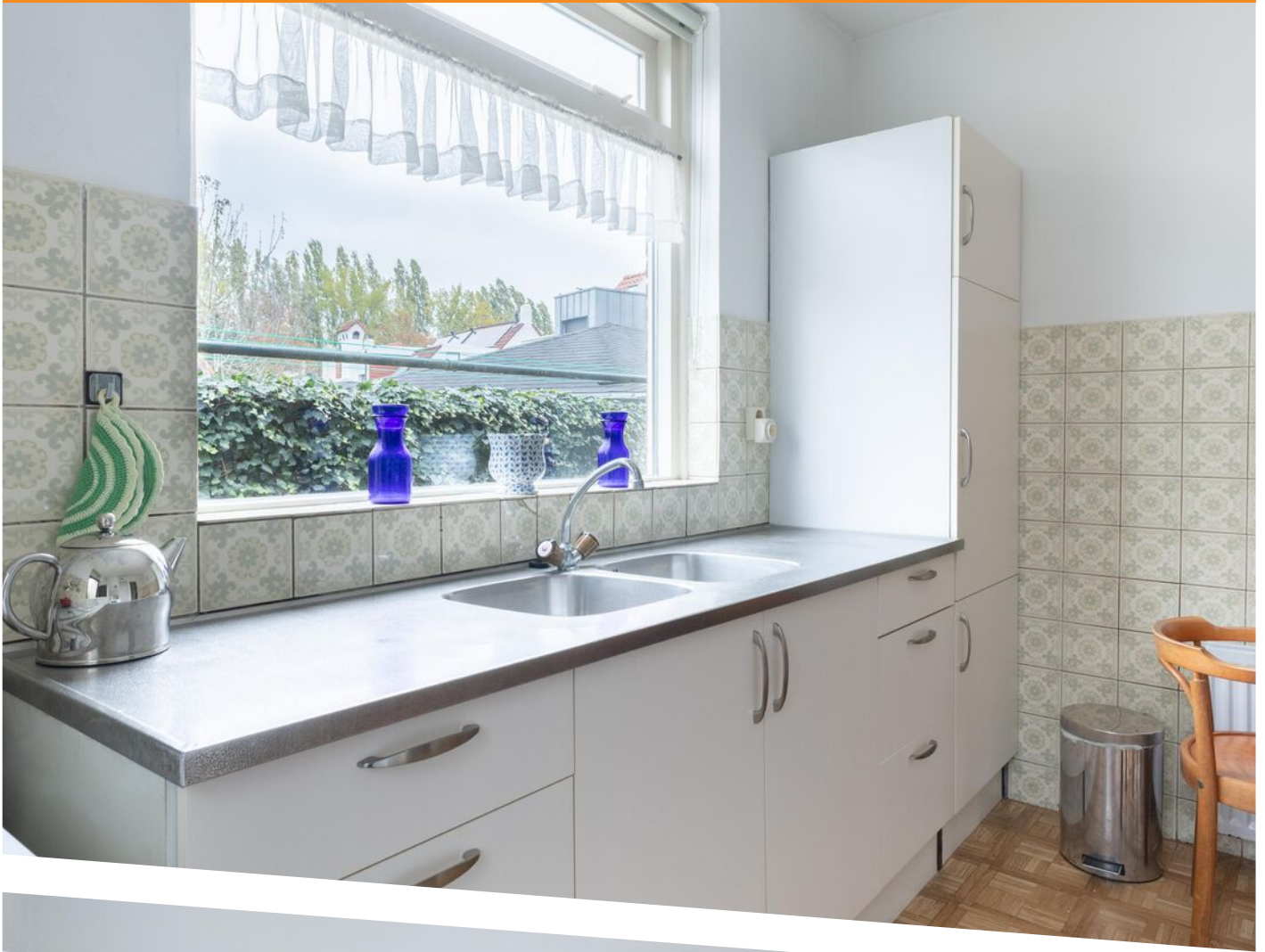








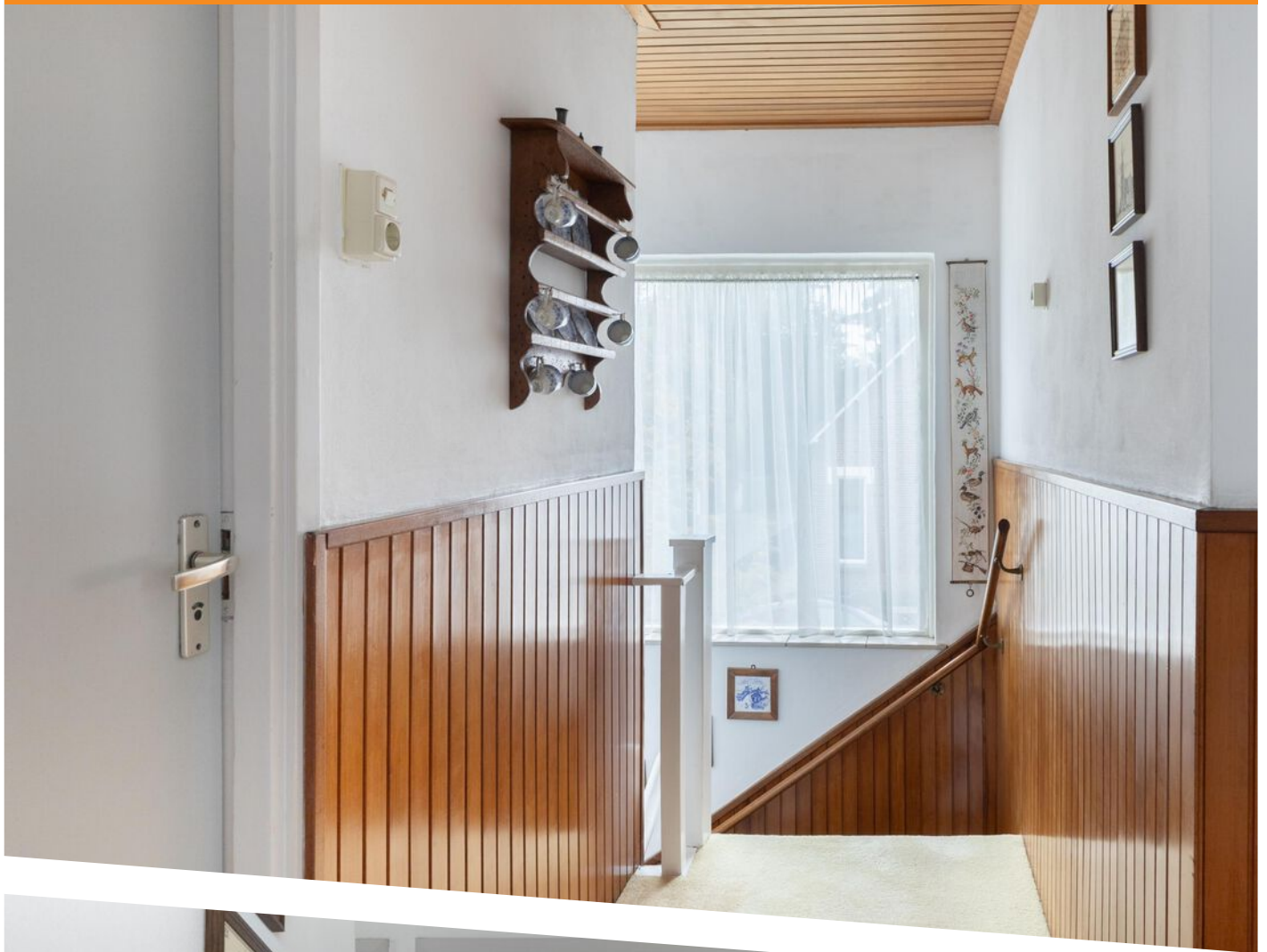




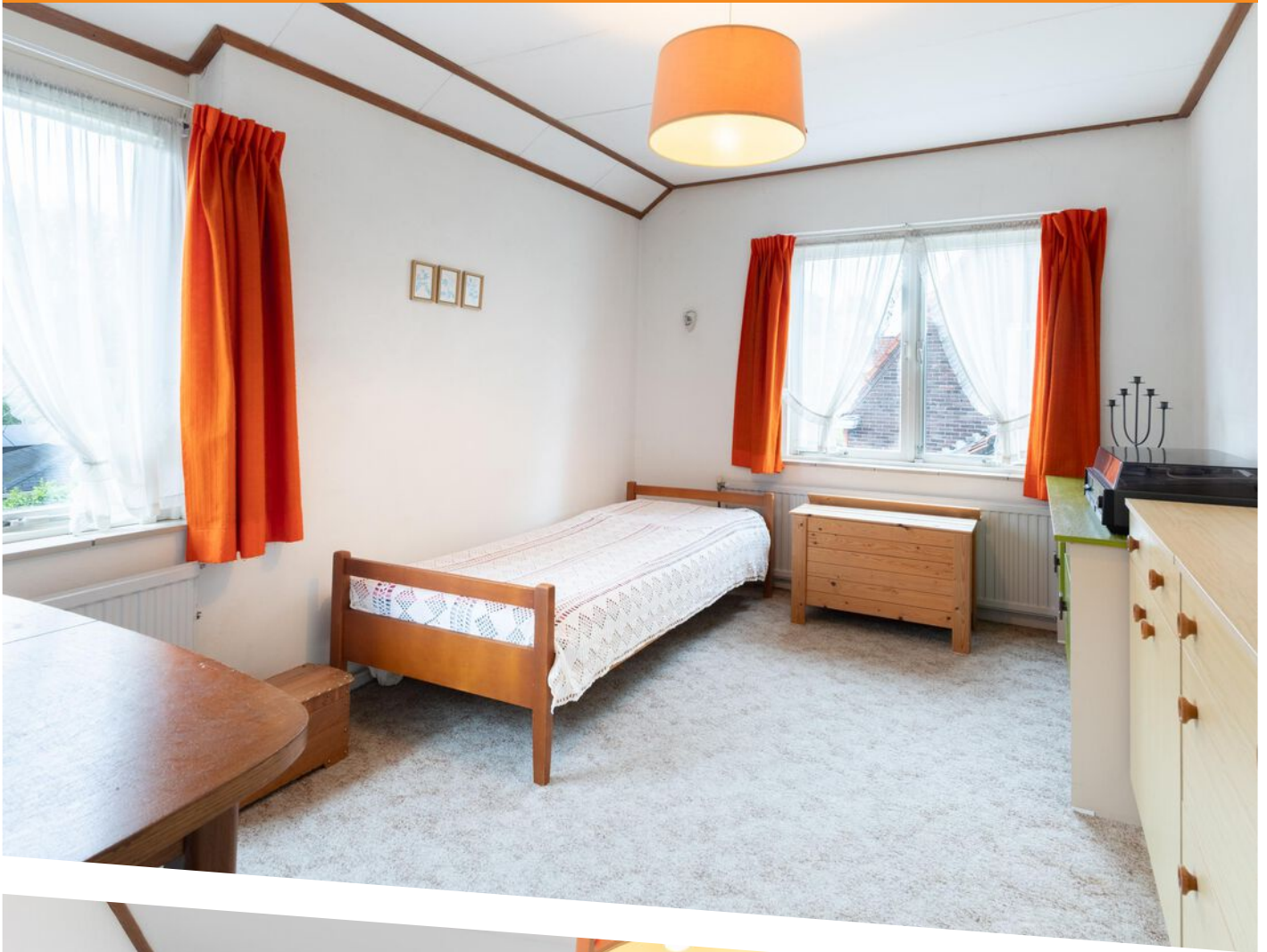


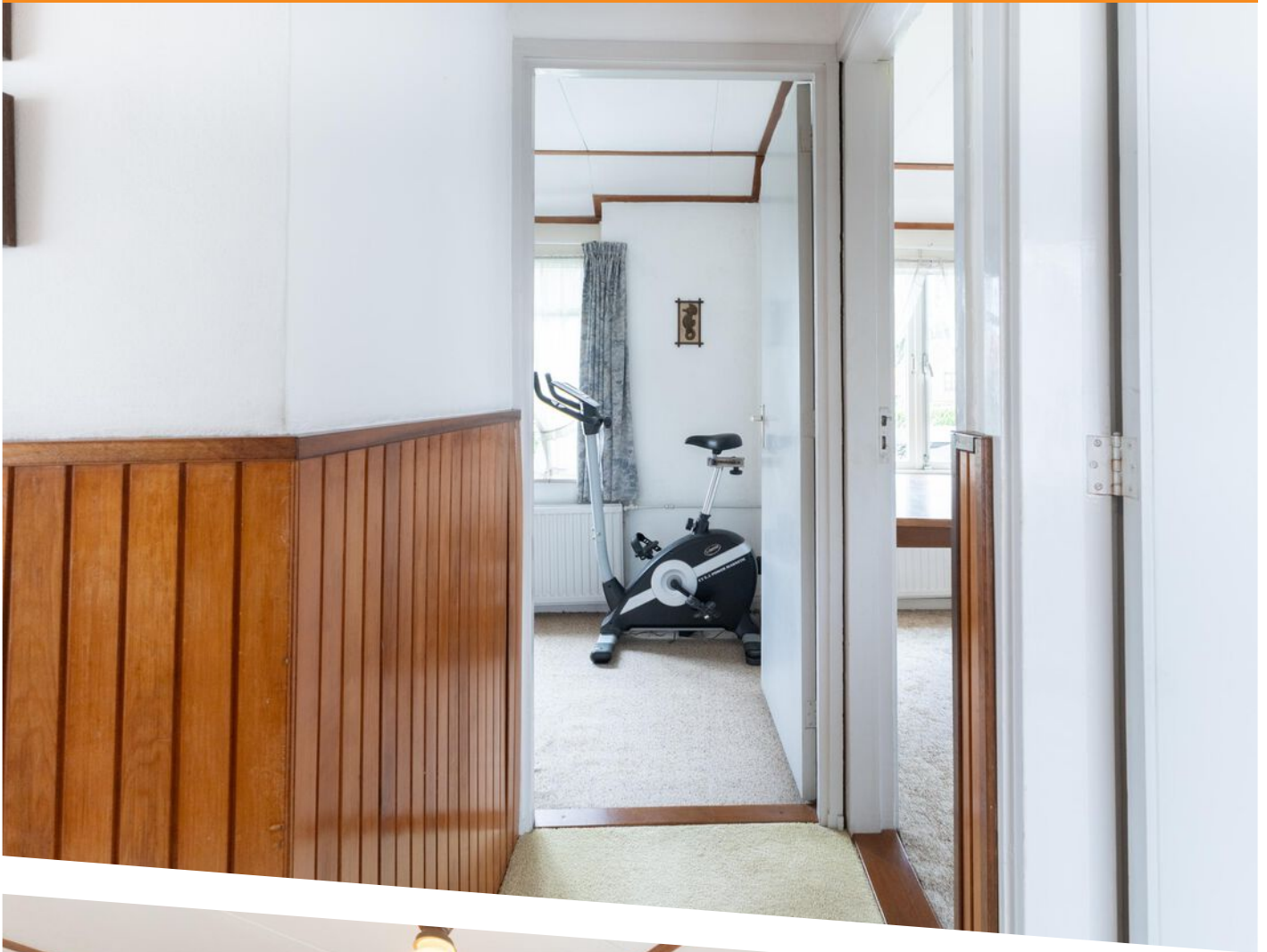


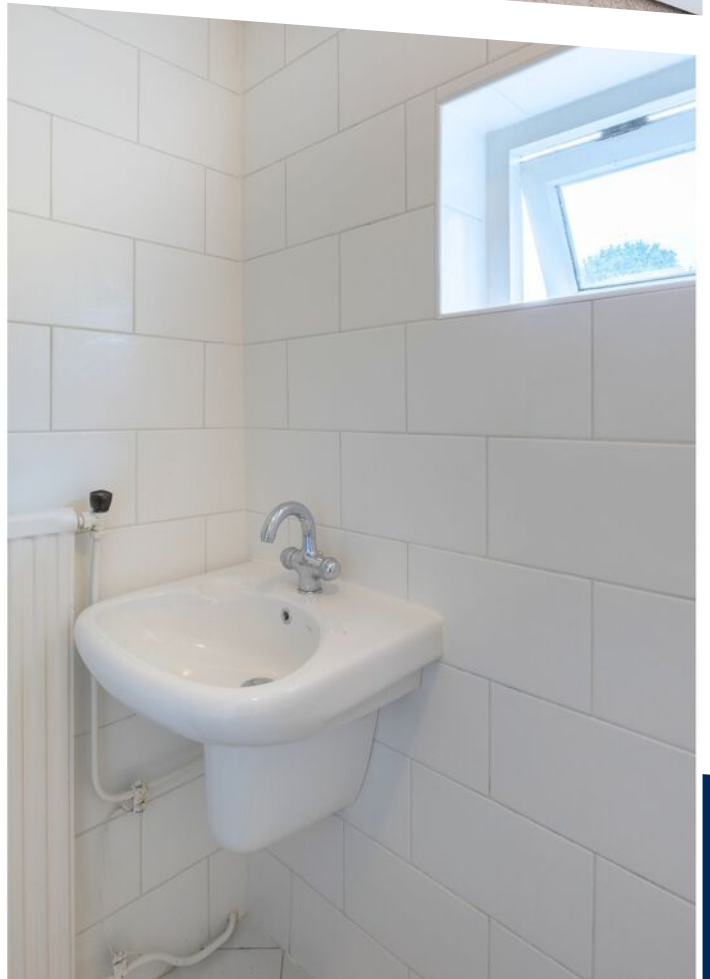


















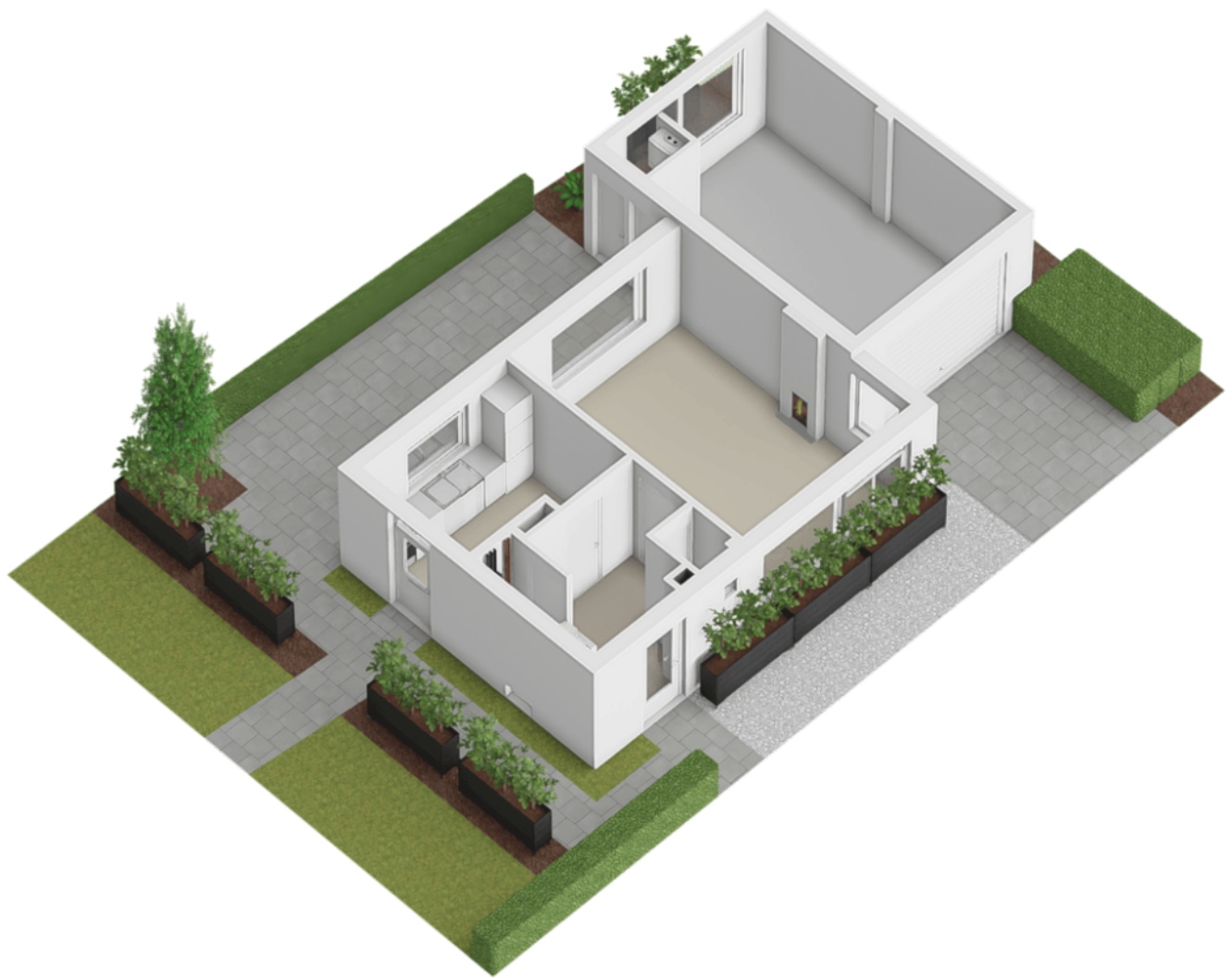




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Situatie 2D



Plattegrond

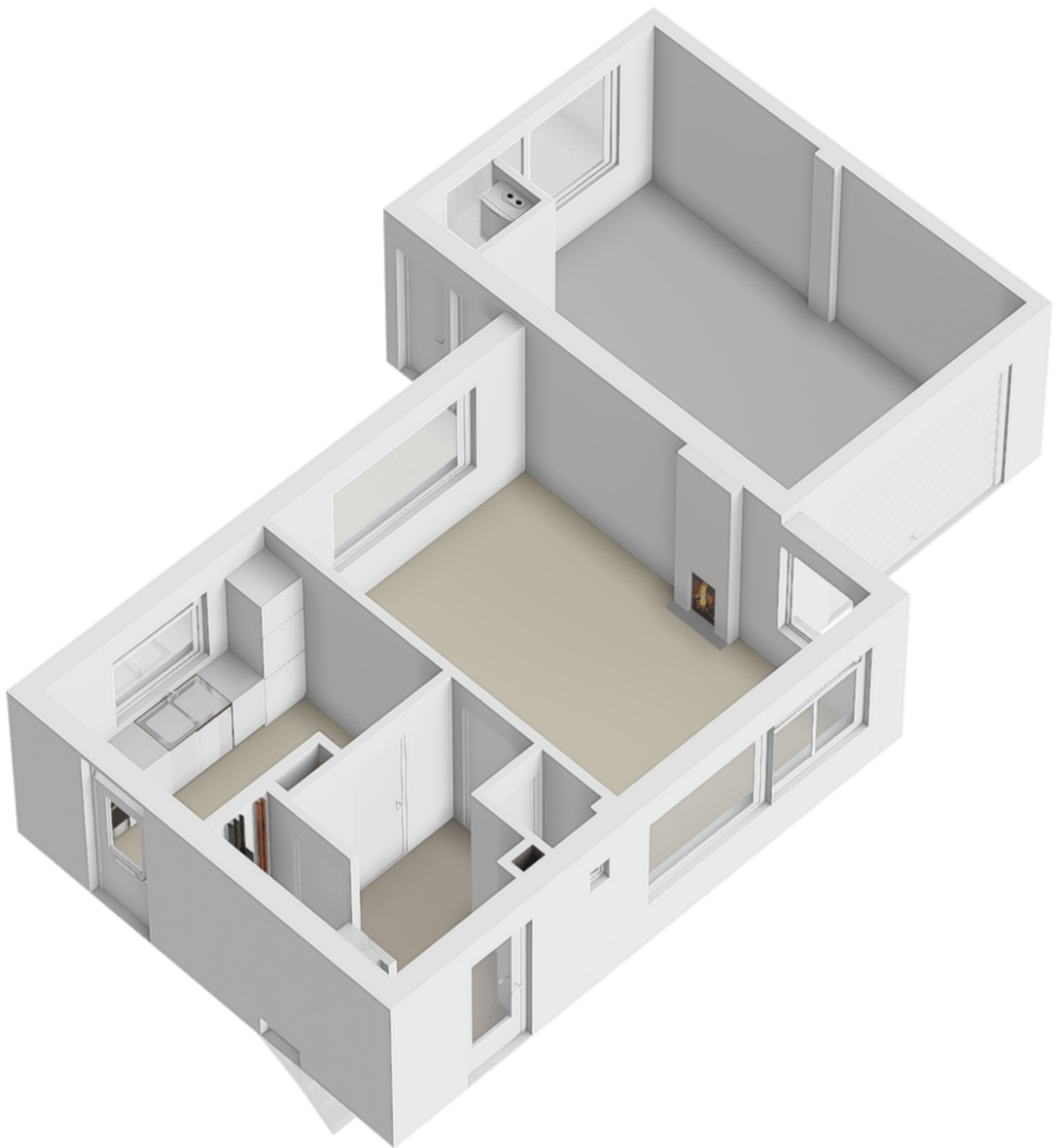
Situatie 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Begane grond 2D



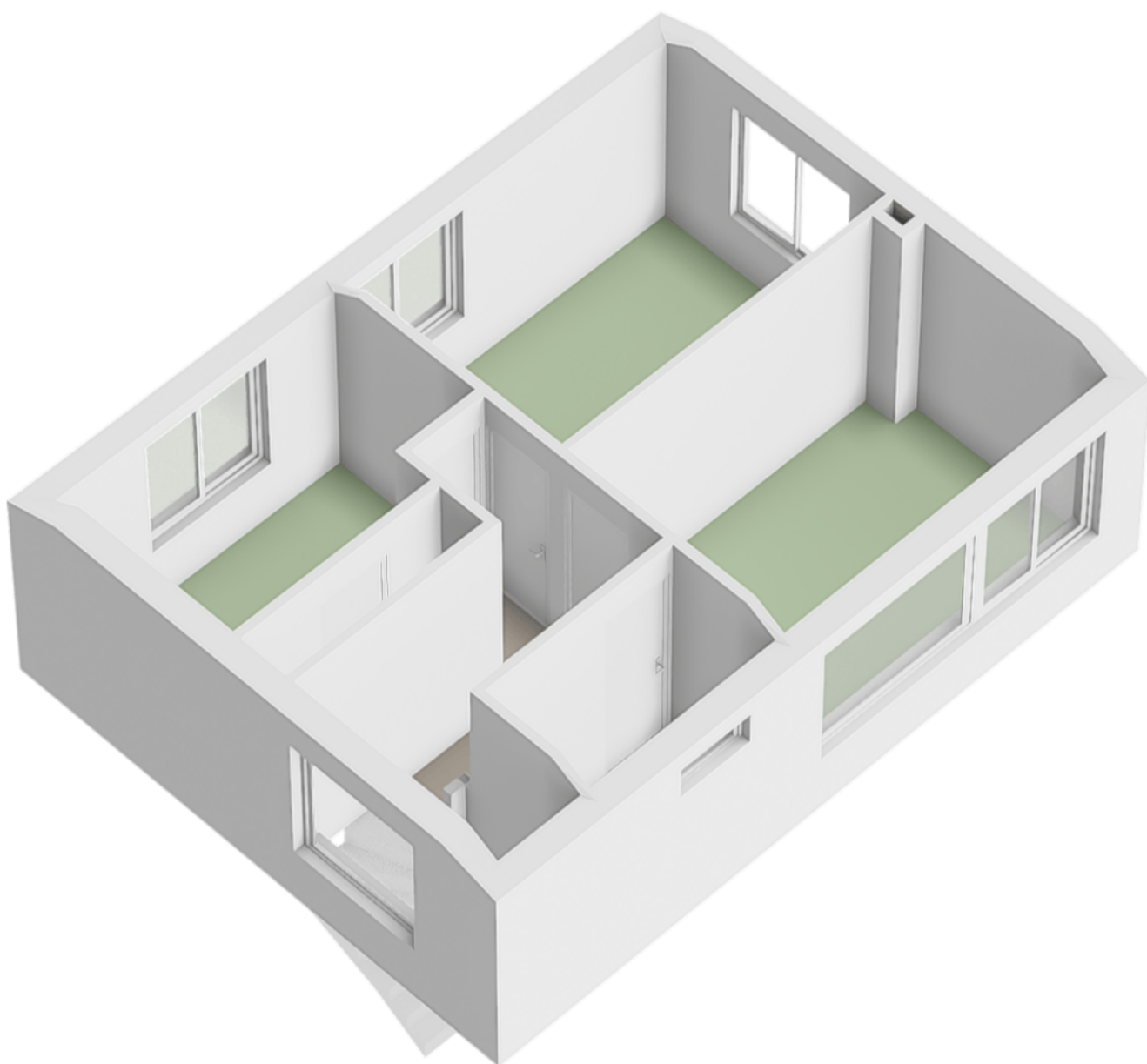
Plattegrond

Begane grond 3D

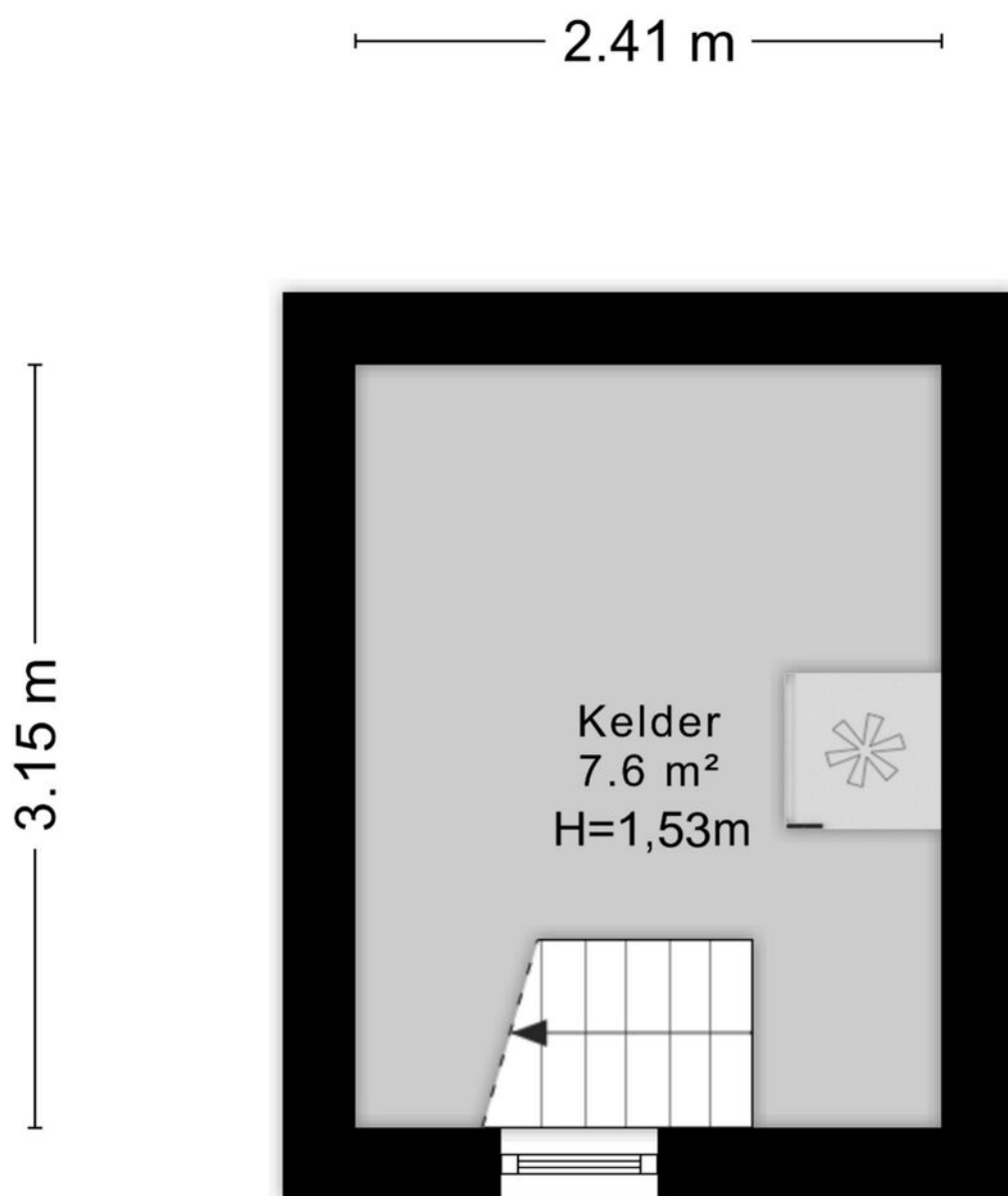


Plattegrond

Eerste verdieping 2D



Plattegrond
Eerste verdieping 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Vbw Makelaars & Taxateurs B.V. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Werkersdijk 22-a
Postcode/plaats	3161 BN, Rhoon
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

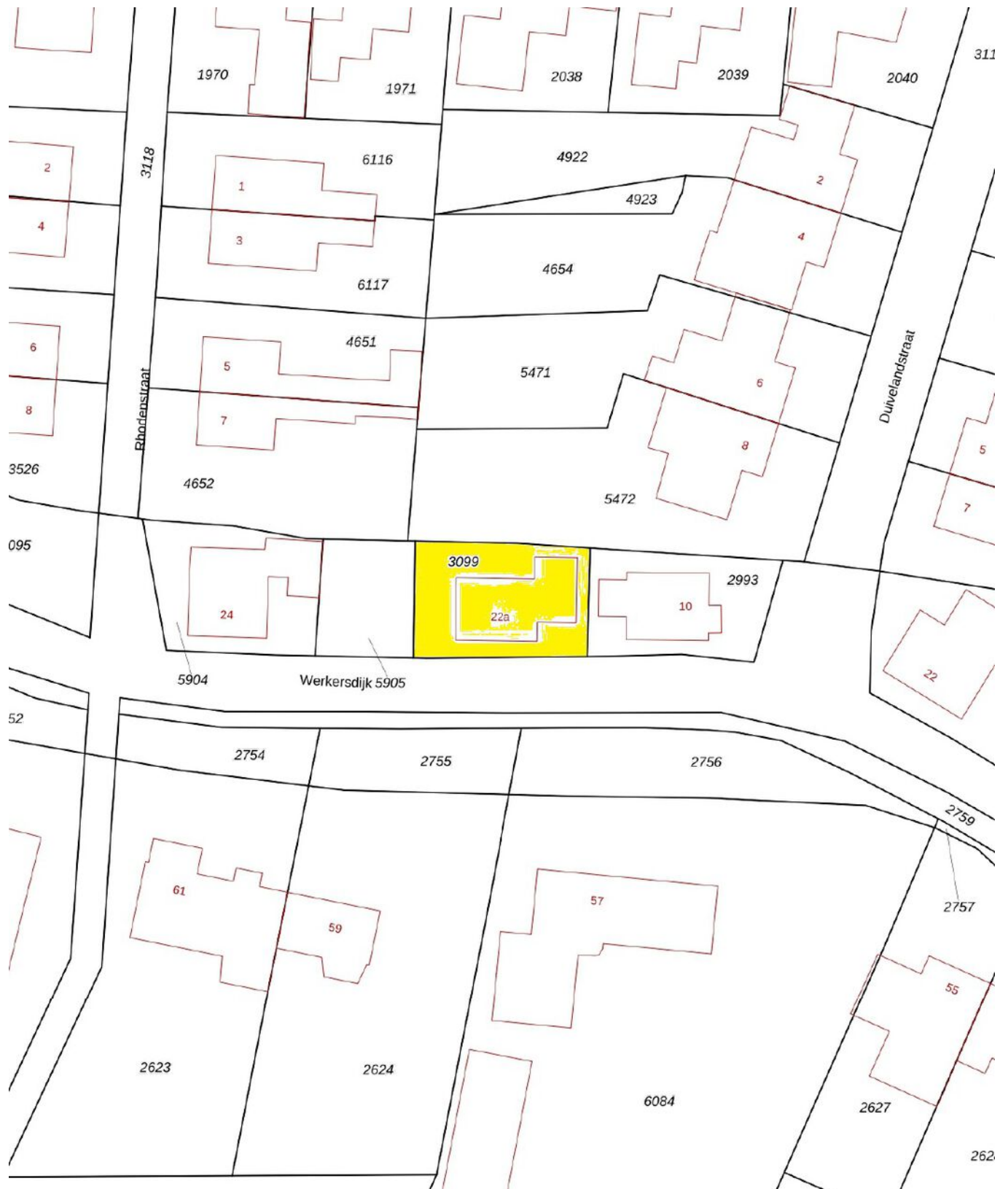
Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	22-10-2026
Datum meetrapport	22-10-2026
Certificaatnummer	1694810

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	82,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	30,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	134,80	M ²
Bruto inhoud woning	419,12	M ³

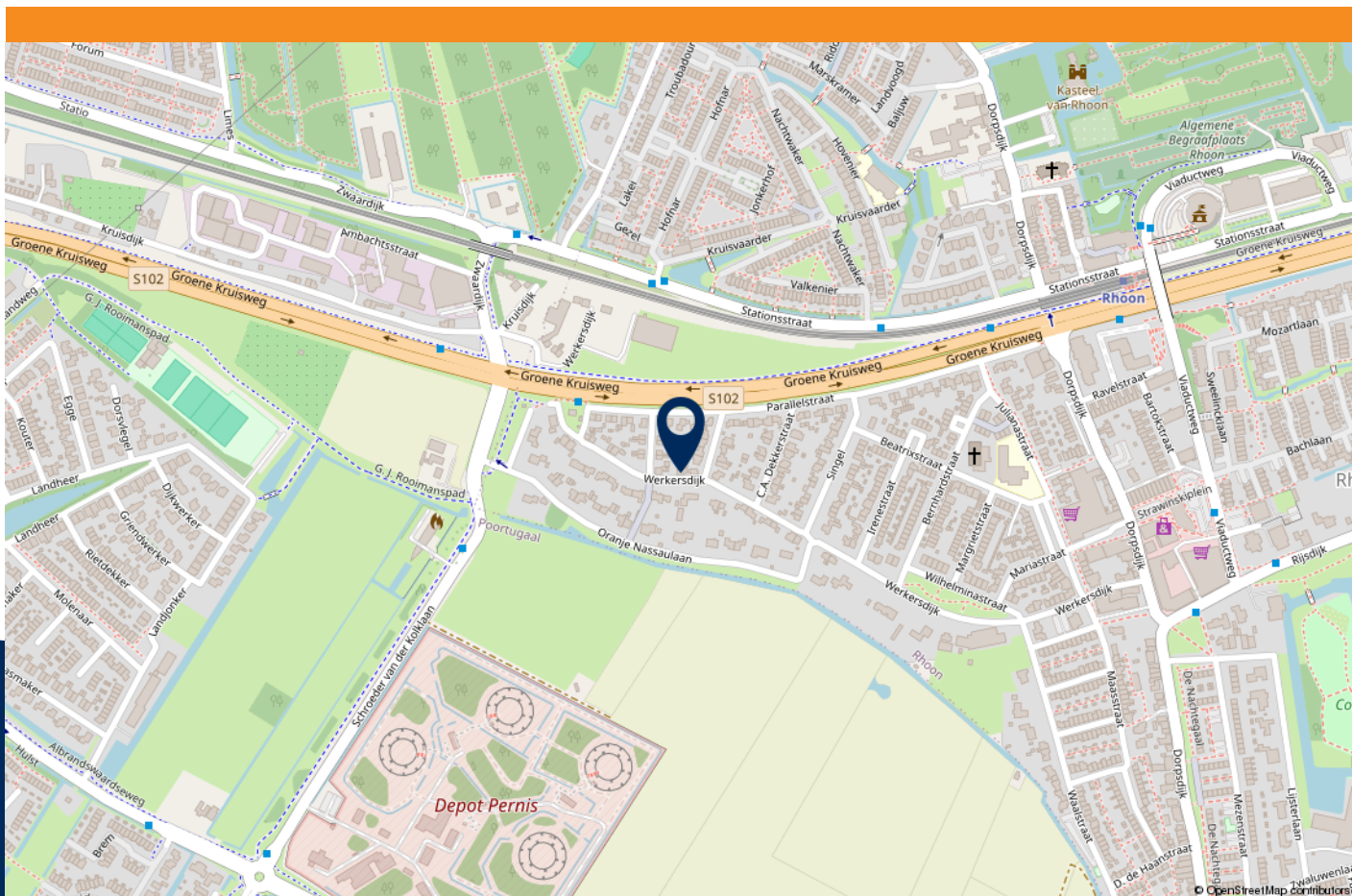
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Kadastrale kaart

Wonen in Rhoon



Rhoon maakt, samen met buurdorp Poortugaal, onderdeel uit van de Gemeente Albrandswaard. Het dorp ligt ten zuid(west)en van Rotterdam.

"dorpen tussen groen en stad"

Rhoon kent een uitgebreide historie, het Kasteel van Rhoon, de Sint Willibrordkerk en meer historische gebouwen kenmerken het verleden. De vele dijken verbinden het dorp met het uitgebreide polderlandschap en parkranden langs rivier de Oude Maas.

De woonwijken 'Portland' en 'Essendael' zijn de jongste uitbreidingswijken.

Rhoon telt circa 16.000 inwoners.

Rhoon is alom bekend om zijn geografische ligging, het vele groen, de grote jachthaven en de golfbaan. Er is een ruime keuze uit allerlei winkels, speciaalzaken, meerdere basisscholen en complete voorzieningen.

Het eigen metrostation zorgt voor een snelle verbinding met het centrum van Rotterdam.

Binnen 10 minuten zit u op snelweg A15 / A29 / A4.





Over ons

De persoonlijkste makelaar in de regio.
VBW Makelaars & Taxateurs is al actief sinds 1984 in Hoogvliet, Rotterdam, Poortugaal, Rhoon, Pernis, Spijkenisse en omgeving. Juist dankzij alle ontwikkelingen in makelaarsland is er veel behoefte aan expertise, zakelijk instinct en persoonlijke aandacht.
Precies de kernwaarden waar wij al sinds 1984 voor staan.

Op naar een fijne samenwerking!

Bianca Nieboer
Ad van Werkhoven
John Kammeraad

Ook uw woning verkopen?
Voor persoonlijke begeleiding & betrokkenheid bent u bij ons aan het juiste adres!

Heel gewoon, begrip voor emotie, no-nonsense benadering, de meest complete presentatie en door onze persoonlijke aanpak altijd het beste resultaat tegen de allerbeste verkoopvoorwaarden!

Makelen waar wij zelf wonen.
In ons werkgebied zijn wij uitermate goed bekend met alle ins&outs door onze jarenlange kennis en ervaring, maar ook door onze eigen sociale binding.

Gratis advies nodig...?



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!



VBW Makelaars & Taxateurs
Beurtschipperstraat 114
3194 DK Hoogvliet

010-295 48 88
info@vbw.nl
vbw.nl