

YESS
EXCLUSIVE
★★★★★

Havendam 13b, Rhoon





Een uniek uitzicht!

Wonen op een droomplek met vrij uitzicht over de polder! Deze ruime vrijstaande woning biedt maar liefst ca. 305 m² woonoppervlakte, zeven kamers en een speelse living op dijkniveau. Met een groot perceel van 1013 m², twee overkappingen en een prachtige tuin is dit een plek waar je iedere dag geniet van rust, ruimte en comfort.

Dankzij de duurzame voorzieningen, zoals 30 zonnepanelen en energielabel B, woon je hier bovendien energiezuinig. De rustige ligging aan een doodlopende straat, vlak bij de jachthaven, natuurgebieden en de Oude Maas, maakt deze woning extra bijzonder.

De grootste pluspunten van deze dijkvilla

1. **Vrij en groen uitzicht** aan de achterkant over de polder, elk seizoen een plaatje.
2. Twee **overkappingen**, waarvan een volledig afsluitbaar; het hele jaar door genieten.
3. Maar liefst ca. **305m² woonoppervlakte**, ruimte in overvloed.
4. **Energiezuinig en duurzaam**: de woning heeft 30 zonnepanelen, vloer- en dakisolatie en energielabel B.
5. Speelse en royale living op **dijkniveau** met prachtig uitzicht met aparte ruimte, gebruiken als eetkamer, kantoor of speelkamer.
6. Er zijn maar liefst **7 (slaap)kamers**. Ideal voor grote gezinnen, werken aan huis of hobby's.
7. **Parkeren op eigen** terrein met laadpaal.
8. Rustige ligging aan een doodlopende straat aan de voorzijde.
9. **Groot perceel** van maar liefst **1013m²** met fraai aangelegde tuin
10. **Wekelijk een toplocatie** nabij de jachthaven, natuurgebieden, de Oude Maas en Abel Rhoon.











De indeling

Je komt binnen op dijkniveau in de entree met hier de meterkast, garderobe, het toilet en toegang tot de living. Wat direct opvalt is de speelse opzet van de woning en de enorme hoeveelheid ruimte! De living op dijkniveau is echt het hart van het huis. Hier geniet je van een royale woonkamer met een warme uitstraling, mede dankzij de charmante speeksteenkachel. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval én dat geweldige uitzicht over de polder. Het balkon haalt buiten naar binnen! De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is praktisch ingericht, met daarnaast een aparte eetkamer waar je met gemak uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. Verder vind je op deze woonlaag een extra kamer die perfect te gebruiken is als speelkamer, werkkamer, luxe grote eetkamer of hobbyruimte.





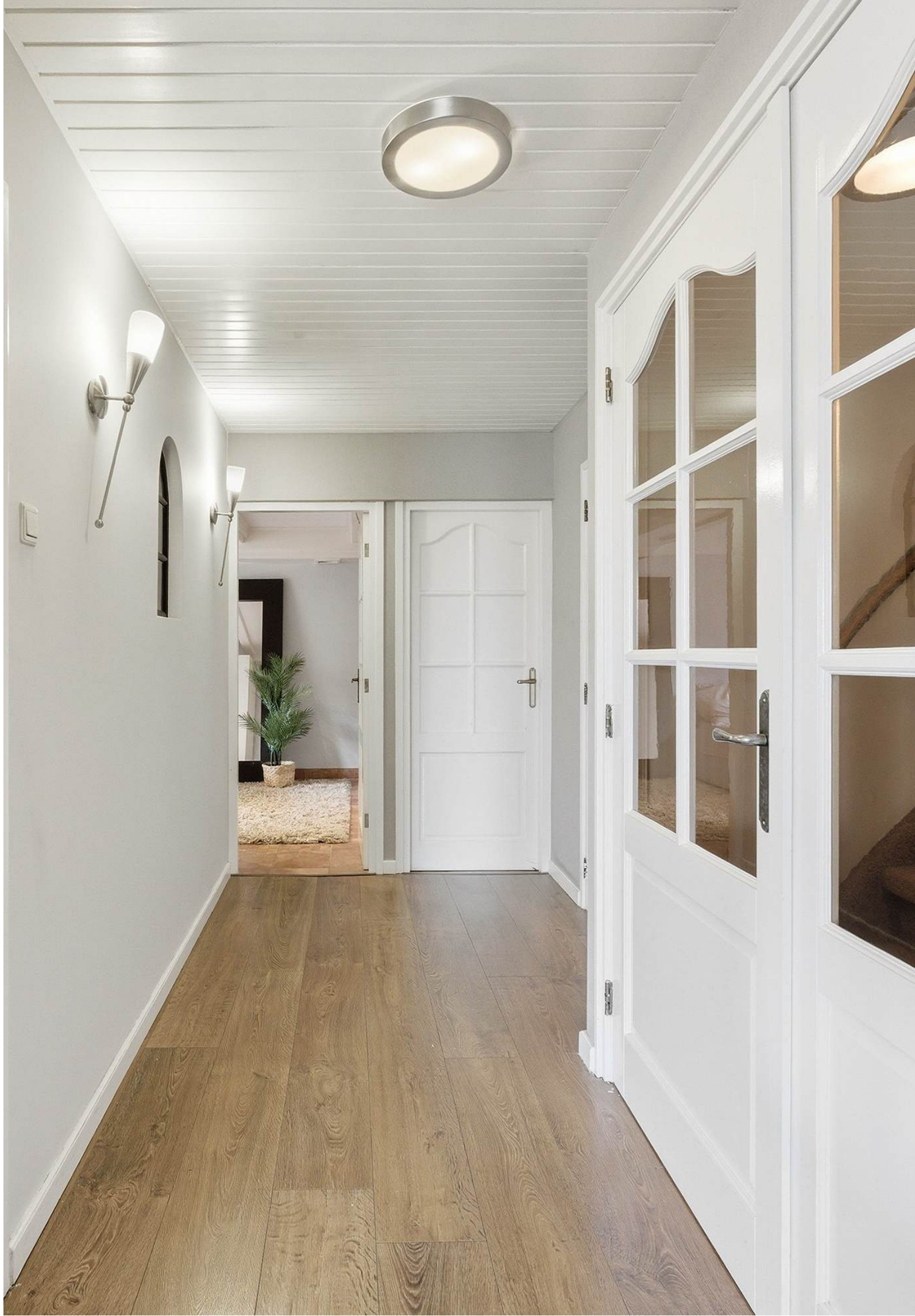
Onderdijs

Deze ontzettend ruime verdieping is ideaal als de slaapverdieping. Ondanks de onderdijkse ligging zijn alle kamers heerlijk licht en toch is het hier vaak lekker koel in de zomer. Op deze etage zijn vijf ruime slaapkamers aanwezig, waarvan drie met openslaande deuren naar de achtertuin. Slaapkamers, werkkamers, inloopkasten – je richt het helemaal naar eigen wens in. Er is een zeer ruime badkamer met jacuzzi, inloopdouche, toilet, bidet en 2 wastafels. Ook is er een ruime bijkeuken/wasruimte, ideaal voor het dagelijks gemak. De tuin is niet alleen via de slaapkamers bereikbaar, maar ook middels 2 uitgangen vanuit de hal op deze etage.













Bovenverdieping

Ook deze verdieping verrast je weer met ruimte en mogelijkheden! Hier vind je nog eens twee ruime slaapkamers, beide voorzien van veel lichtinval en een fijne indeling. Of je deze verdieping nu gebruikt als extra slaapkamers, werkruimtes of bijvoorbeeld een hobby- of sportruimte – de mogelijkheden zijn eindeloos. Dankzij de kapconstructie en de aanwezige bergruimtes achter de knieschotten benut je hier iedere vierkante meter optimaal.



De tuin

Zodra je naar buiten stapt, ervaar je direct de rust, de ruimte en vooral het waanzinnige vrije uitzicht over de uitgestrekte polder. Hier heb je geen achterburen, maar een levend schilderij dat met de seizoenen mee verandert. Het royale perceel van maar liefst 1013 m² biedt alle ruimte om te genieten. Of je nu wilt ontspannen, spelen, tuinieren of uitgebreid wilt tafelen met vrienden en familie – hier kan het allemaal. De tuin is fraai aangelegd met een combinatie van groen, gazon en sierbestrating, waardoor er meerdere fijne zitplekken zijn gecreëerd. De tuin is voorzien van een irrigatie systeem, sproeien is dus niet nodig! En dan de overkappingen... een absolute meerwaarde! De grote, volledig afsluitbare tuinkamer is een plek waar je het hele jaar door kunt genieten. Met uitzicht op de tuin én de polder voelt dit als een verlengstuk van je woning. Daarnaast is er nog een tweede overkapping aanwezig, ideaal als extra loungeplek of beschutte zithoek. In de tuin ervaar je het ultieme gevoel van vrijheid. Terwijl je uitkijkt over het groen en het water, hoor je niets anders dan vogels en de natuur om je heen. Dit is zo'n plek waar je elke dag weer even tot rust komt. In de voortuin en aan de hele linkerkant van de tuin tot en met de grote overkapping, zitten er LED verlichting in het tegelwerk dat automatisch aan en uit gaat in de avond. Hierdoor krijg je een heel romantische aanblik van de woning!

















De ligging

Hier woon je écht bijzonder. Aan de achterzijde kijk je eindeloos weg over de groene polder: rust, ruimte en privacy gegarandeerd. Aan de voorzijde ligt de woning heerlijk rustig aan een doodlopende straat, waardoor je hier nauwelijks verkeer hebt. De locatie is gewoon perfect: op een minuut lopen is er veel ontspanning te vinden met de prachtige Jachthaven van Rhoon, natuurgebied de Rhoonse Grienden, de Oude Maas en Abel met de Pitch & Put golfbaan. Op korte afstand vind je de gezellige dorpskern van Rhoon met winkels, horeca en de metro richting Rotterdam. Ook is er in de nabije omgeving de charmante groene golfbaan van Rhoon, leuke restaurants gezellige boerderijwinkels. Een unieke combinatie van landelijk wonen en alle voorzieningen dichtbij!



A wide-angle photograph of a golf course at sunset. The sun is a large, bright yellow orb in the upper center, casting a warm glow over the scene. The sky transitions from a pale yellow near the horizon to a soft blue at the top. The golf course is visible in the foreground and middle ground, with green grass and several trees scattered across the landscape. The trees are silhouetted against the bright sky, and their reflection is visible in a body of water in the distance.

Highlights in de buurt

Golfbaan

De golfbaan aan de Essendijk kenmerkt zich door brede fairways, natuurlijke waterlopen en een verzorgd groen karakter. Een prachtige golfbaan 18 holes, een driving range en een heerlijk restaurant en terras.

A photograph of a narrow, unpaved path that stretches into the distance. The path is flanked on both sides by a dense line of tall, thin trees with bare, brown branches. The ground is covered in green grass and some fallen leaves. The path leads towards a body of water, which is visible in the background. The overall atmosphere is peaceful and natural.

Rhoonse Grienden

In de nabijheid liggen de Rhoonse Grienden: een karakteristiek natuurgebied met slingerende paden, water en groen. Een omgeving die uitnodigt tot wandelen, ontspannen en genieten van het buitenleven.



Highlights in de buurt

Abel Rhoon

Abel in Rhoon is een geliefde ontmoetingsplek midden in het groen, met restaurant, terras en evenementenlocatie. Een sfeervolle plek waar je op elk moment van de dag kunt genieten.



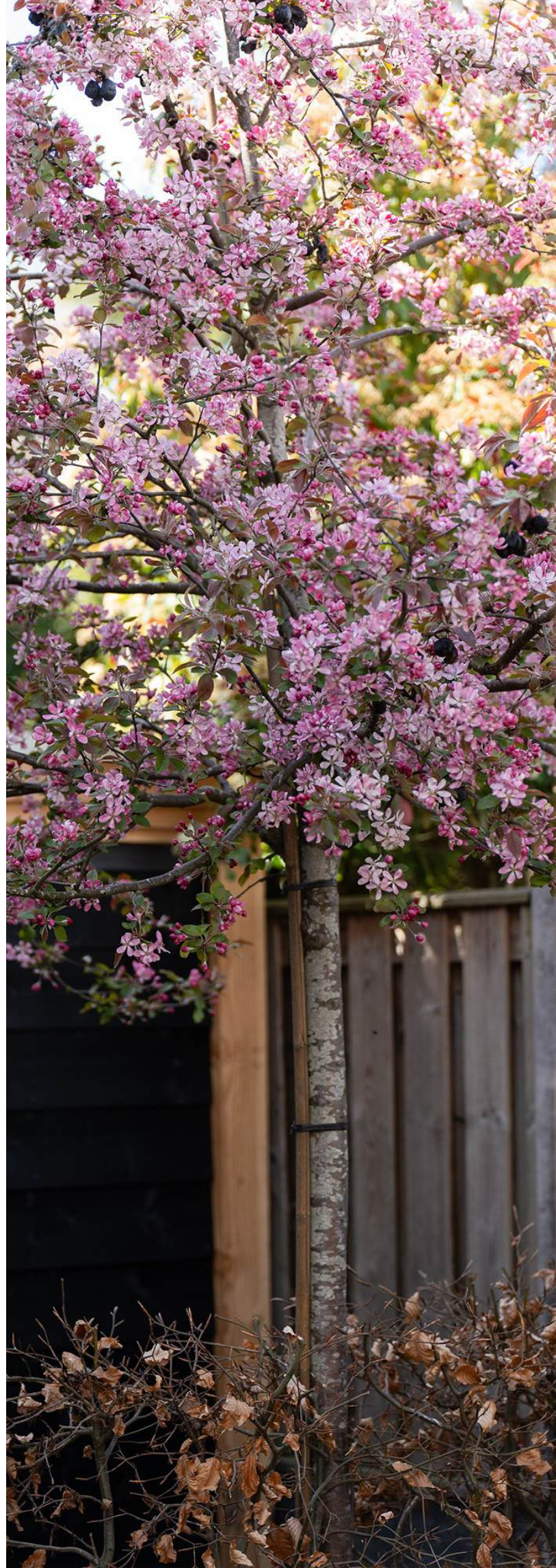
Jachthaven

Vlakbij Abel bevindt zich de jachthaven van Rhoon: een kleinschalige haven met een ontspannen, maritieme uitstraling. Ideaal voor liefhebbers van water, varen en buitenleven. Je vaart vanaf hier direct de Oude Maas op met verbinding naar onder andere de Harlingvliet, Biesbosch en het Brielse Meer.

Belangrijkste bijzonderheden

- Fantastisch vrij uitzicht over de polder
- Riante living op dijkniveau met speelse indeling
- Maar liefst 7 slaapkamers aanwezig
- Groot perceel van 1013 m²
- Twee overkappingen waarvan een volledig afsluitbaar
- Parkeren op eigen terrein met laadpaal
- 30 zonnepanelen aanwezig
- Vloerverwarming op dijkniveau (de etage van de living)
- Sfeervolle speksteenkachel van Altech (2022) in de woonkamer
- Bouwjaar: 1982
- Woonoppervlakte: ca. 305 m²
- Energielabel B
- Warm water verwarming middels CV-ketel (Atag 2017)
- Oplevering in overleg

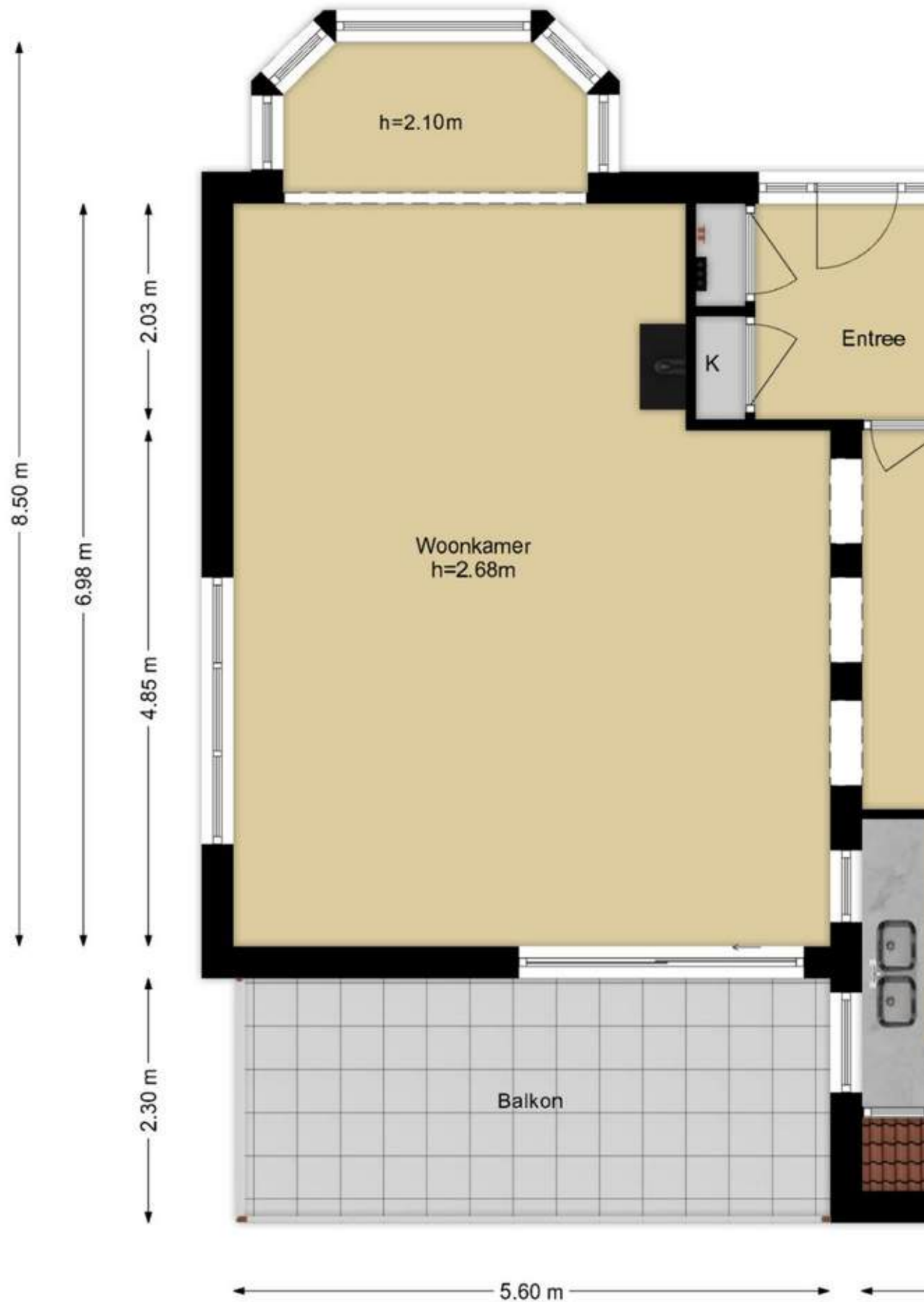




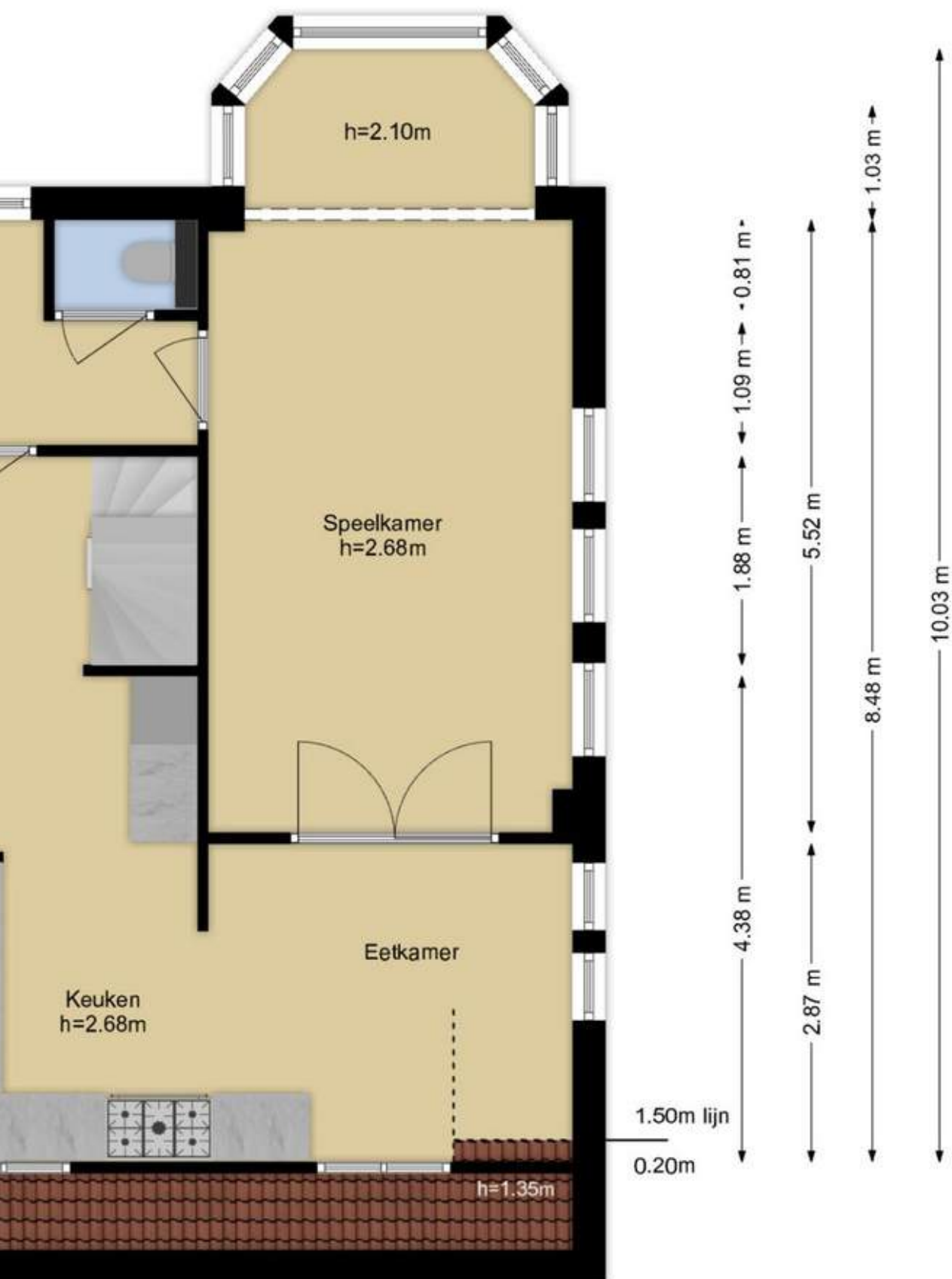
Kenmerken

Wijk	Buitengebied Rhoon
Kadastraal perceel	Rhoon, C, 1553
Perceeloppervlakte	1013 m ²
Bijgebouwen	2x overkapping, bergingen
Parkeren	Eigen parkeerplaatsen
Bouwjaar	1982
Woonoppervlakte	302 m ²
Overig inpandige ruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	18 m ²
Energie label	B
Isolatie	Dak- en muur, dubbelglas
Energiebesparend	30 zonnepanelen
Verwarming	Verwarming middels CV-ketel (Atag 2017)
Warm water	Cv-ketel
Overige installaties	n.v.t.

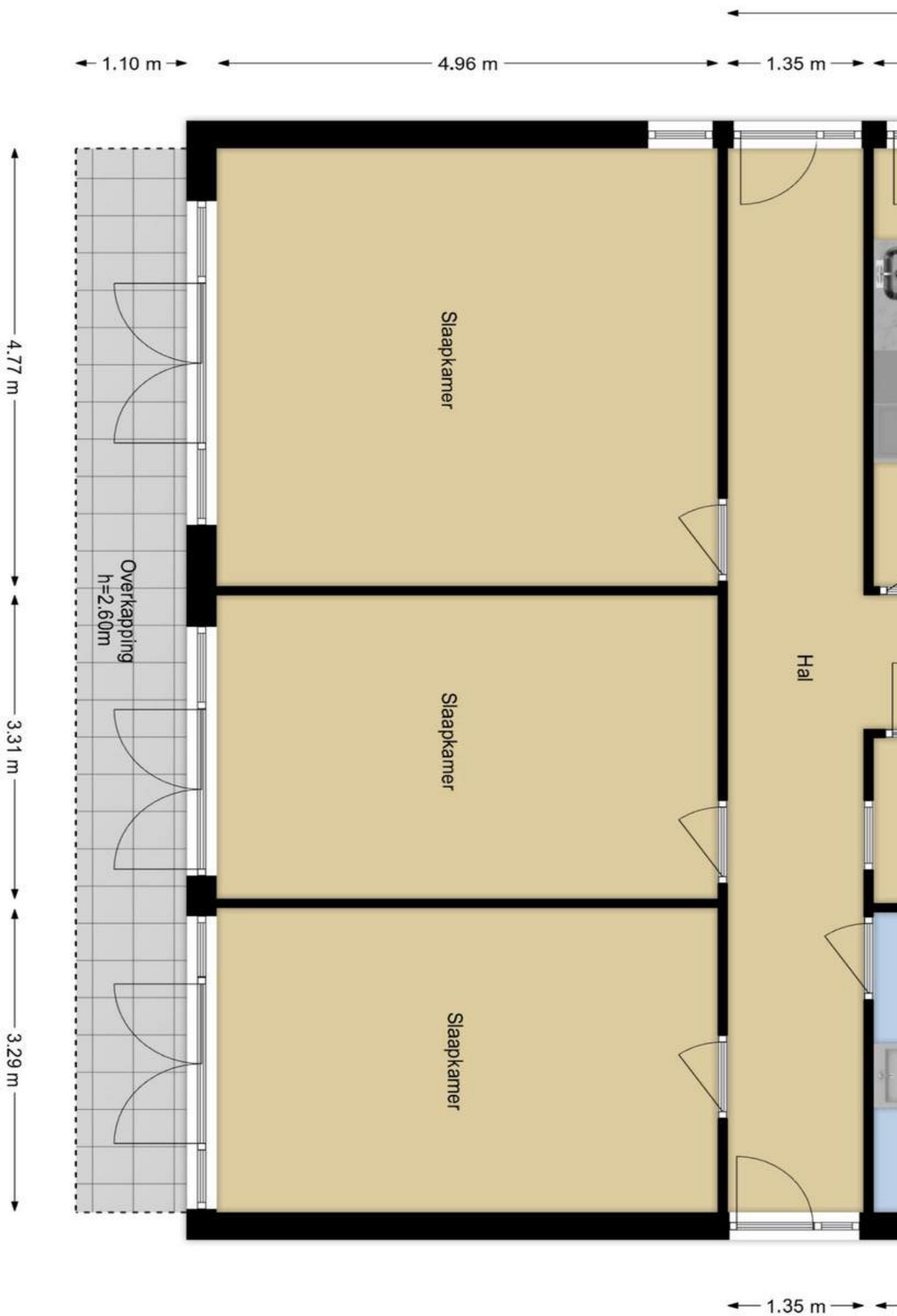
Plattegronden



Begane grond

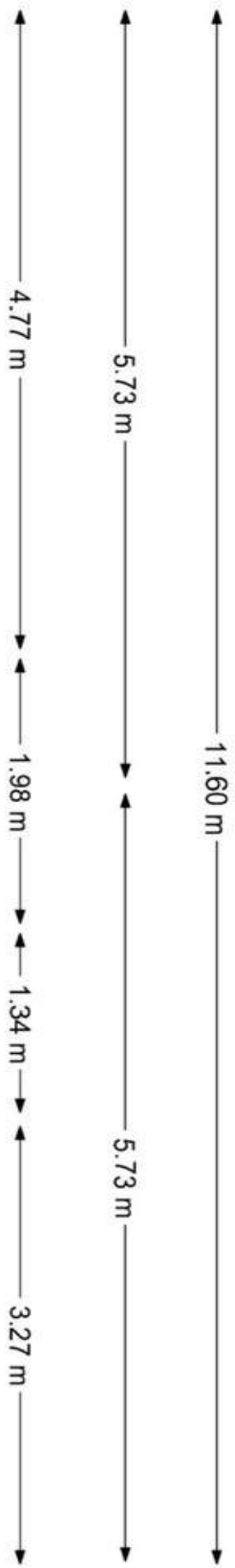


Plattegronden

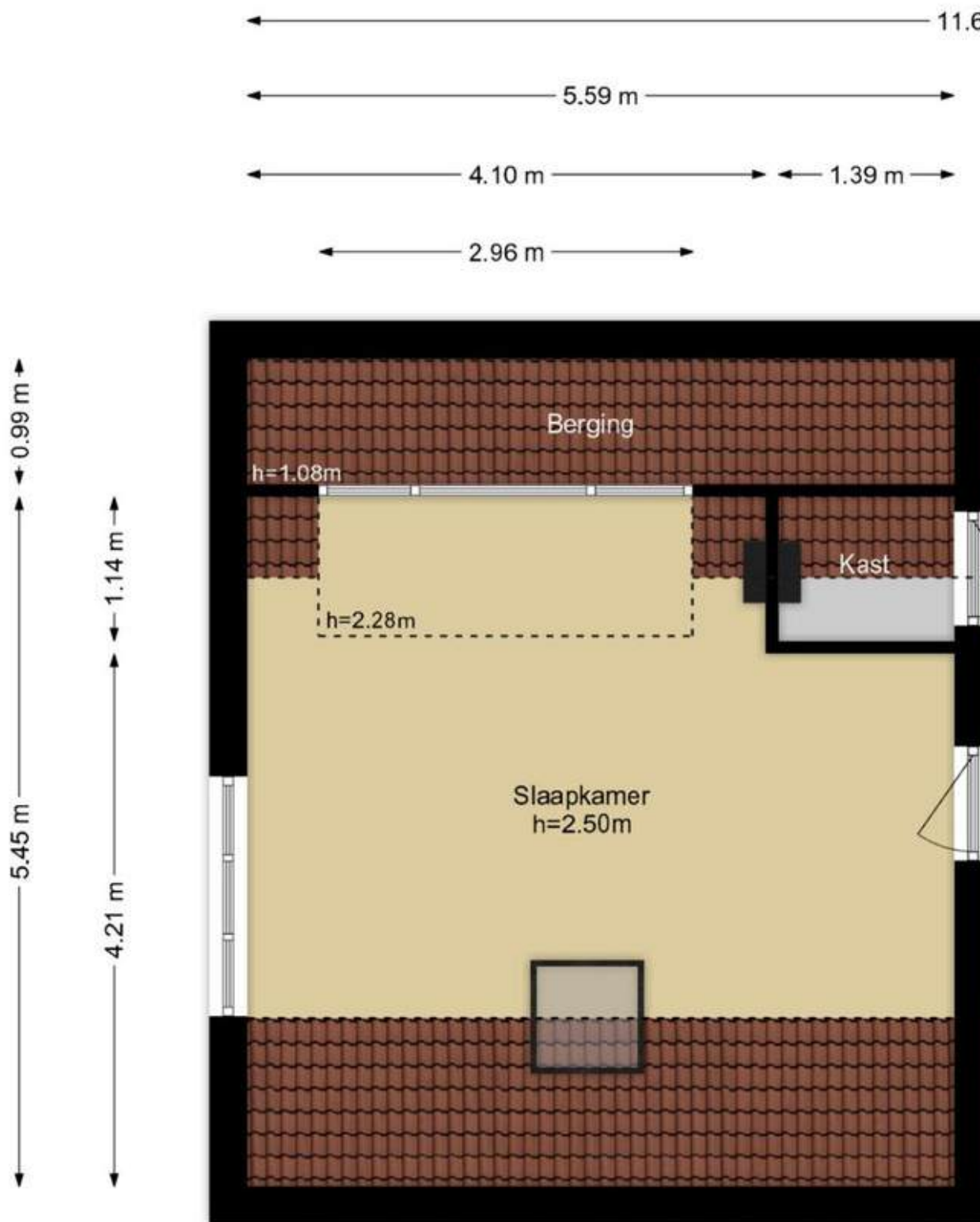


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderdijs

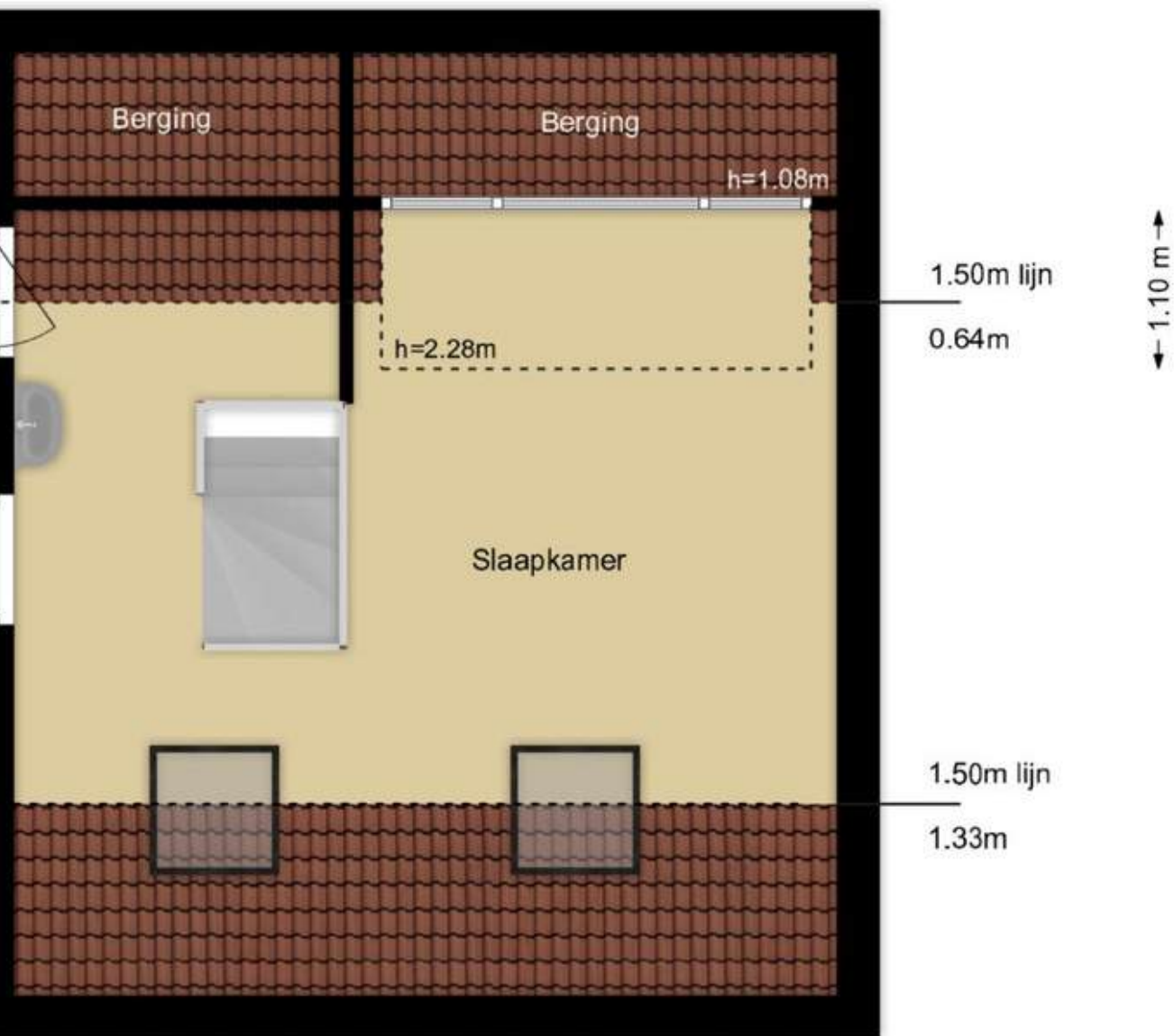
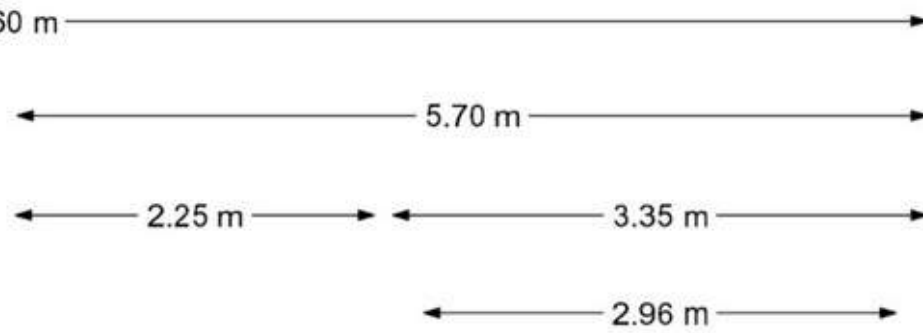


Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt op basis van de metingen.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bovenverdieping



akt voor indicatieve doeleinden.
chten worden ontleend.



*Meer informatie over deze
prachtige woning?*

*Scan deze code voor alle
informatie en documenten van
de woning.*







De makelaar

De makelaar van deze woning is Jessica Collens, eigenaresse van YESS Real Estate en YESS Exclusive. Zij is register makelaar en taxateur.

06-42152955

jessica@yessrealestate.nl

Bezoekadres:

Middelbaan 93

2991 CS Barendrecht

Over Yess Exclusive

YESS Exclusive is het gespecialiseerde label van YESS dat zich volledig richt op de verkoop van exclusief vastgoed. Wij vinden dat het verkopen van een high-end woning meer vraagt dan een standaard makelaarsaanpak. Het gaat om beleving, finesse en een dienstverlening die net zo bijzonder is als de woning zelf.

Met een frisse, moderne aanpak combineren wij professionaliteit met creativiteit. Zo zorgen we dat jouw woning écht opvalt; met een hoogwaardige presentatie, innovatieve marketing en een netwerk dat aansluit op het hoogste segment. Geen stoffige of saaie aanpak, maar een energieke en hippe benadering die perfect past bij de moderne beleving van exclusief wonen.

“Voor ons gaat het niet alleen om de verkoop van een woning, maar om het creëren van een totaalervaring. Met YESS Exclusive willen Maichel en ik klanten verrassen met een aanpak die zowel persoonlijk als professioneel is. Luxe mag nooit saai zijn, het moet juist energie en beleving uitstralen.” — Jessica Collens, eigenaresse YESS

YESS Exclusive staat voor woonbeleving, kwaliteit en resultaat. Wij tillen de verkoop van jouw woning naar het hoogste niveau. Zo ervaar jij het échte YESS-gevoel in de hoogste klasse.







CHAMPAGNE
FONDEE EN 1743
FRANCE
MOËT & CHANDON
★
ROSÉ IMPÉRIAL

PRODUIT DE FRANCE
CHAMPAGNE PAR CHAMPAGNE MOËT & CHANDON
BRUT PRODUCT OF FRANCE
PERNAY - FRANCE - NM-549-002
750 ml
517400



Aankoopbegeleiding

Wil je begeleiding bij de aankoop van een woning in het hoge segment? Ook hier kunnen wij je bij helpen. Met YESS Exclusive kies je voor een aankoopmakelaar die het hogere segment écht begrijpt. We adviseren in elke stap van het proces en zijn altijd bereikbaar voor vragen en advies.

Zo zorgen we ervoor dat jij met vertrouwen, zekerheid en een glimlach jouw droomwoning in het luxe segment vindt.

Meer weten? We drinken graag vrijblijvend en een bak koffie om alles hierover te vertellen.

Wat maakt exclusive anders?

Bij veel high-end makelaars draait het om strak, zakelijk en voorspelbaar. Bij YESS Exclusive geloven we dat luxe juist **energie, creativiteit en beleving** verdient.

Wij combineren het beste van twee werelden: de **professionaliteit en kwaliteit** die je van een makelaar in het hogere segment mag verwachten, maar zonder de afstandelijke houding die vaak bij luxe hoort. In plaats daarvan krijg je bij ons een **persoonlijke aanpak**, waarin jouw wensen en jouw woning écht centraal staan.

Niet saai, nooit standaard, YESS Exclusive kiest voor een frisse en moderne stijl. Met opvallende presentaties, creatieve marketing en een vleugje over-the-top maken wij van de verkoop van jouw woning een ervaring die indruk maakt. Voor jou én voor de koper.

Bij ons draait het om **meer dan een transactie**.

Wij zorgen voor een totaalbeleving die stijlvol, verrassend en onvergetelijk is. Want exclusief wonen vraagt om een makelaar die verder durft te gaan.

*“Luxe makelaardij met beleving:
stijlvol, persoonlijk en nooit saai.”*





WWW.YESSREALESTATE.NL