

Ridderkerk

Waterland 89



te>koop>

Vraagprijs
€ 1.398.500,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Ridderkerk

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Der Giessen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Van Der Giessen & Van Herk Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Richard> van der Giessen >

Directeur Van Der Giessen & Van Herk
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 24 30 29 98
richard@vandergiesseenvanherk.nl

Omschrijving>

Exclusief, ruimte, luxe en rust !

Enkele woorden die bij deze woning tot in de puntjes verzorgd en geregeld zijn.

Altijd al vrijstaand willen wonen met alle luxe en voorzieningen onder één dak, dit is de kans en de woning die u zoekt. Alle dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving, parkeren op eigen grond, voldoende slaapkamers en de mogelijkheid voor een kantoor- / werkruimte aan huis zonder dat uw gezin hiervoor wordt gestoord. Na de normale werkdag kunt u hier genieten van al het extra's wat de woning u te bieden heeft, zo is er een sfeervolle tuin met een beregening-systeem, aan de achterzijde is de tuin aan het water gelegen en direct aan de woning heeft u een heerlijke overkapping / buiten terras die compleet is afgewerkt met verlichting, verwarming, buitenkraan en een jacuzzi voor de late uurtjes en ter ontspanning waarom ? Gewoon omdat het kan!

Laat u inspireren door onze makelaar, hij zal u rondleiden door uw nieuwe Thuis!

Indeling

Begane grond

Entree: hal met meterkast, garderobe en toiletruimte welke deels is betegeld en voorzien van wandcloset en fonteintje. Binnen-doorgang naar kantoor- / praktijkruimte, deze ruimte heeft overigens ook vloerverwarming en een eigen entree. Vanuit de hal heeft u tevens direct toegang tot de riante woonkamer en keuken. De woonkamer is tuingericht met een erker aan de zijgevel en uitzicht op de Jacuzzi. De woonkamer is voorzien van een uniek wandmeubel inclusief verlichting (op maat gemaakt voor deze woning) en dubbele tuindeuren voorzien van een hordeur naar de aangebouwde overkapping welke is onderheid en voorzien van heaters en sfeervolle led-verlichting. De gehele begane grond is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming als hoofdverwarming. De complete inbouwkeuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en is een genot in haar omgang en een streling voor het oog. Alle wensen zijn in deze top design-keuken verwerkt waaronder een koelkast en vriezer, een inductiekookplaat met 6 zones inclusief een Bora afzuigstelsysteem, vaatwasser, oven en stoomoven, een Quooker en nog enkele gadgets. Het



Omschrijving

geheel is afgewerkt met een keramisch aanrechtblad inclusief een bar met barkrukken.

1e verdieping

Overloop, separate tweede toilet en 4 ruime slaapkamers waarvan de 4e kamer eenvoudig weer is op te delen naar een 5e slaapkamer. De hoofdslaapkamer is voorzien van een kastenwand alsmede een airco. De badkamer is geheel betegeld en ingericht met een dubbele wastafel met meubel en een spiegelkast met verlichting, een ruime douchehoek en als sluitstuk een tweepersoonsligbad.

2e verdieping

Open ruimte met sauna en een was-/werkruimte waar de opstelling van de cv-combiketel (AWB) is en de voorzieningen gemaakt zijn om te kunnen wassen en drogen. Een separate hobby-ruimte en een extra bergruimte maken deze etage weer compleet. Deze verdieping heeft de flexibiliteit dat er ook nog een extra slaap- of hobbykamer gemaakt kan worden.

Tuin

Diverse terrassen, waaronder één aan het water, bieden naar keuze zon of schaduw. Door de vrije ligging en de oppervlakte van de tuin kunt u op elk gewenst moment van de dag een heerlijke plek vinden in de rustige tuin. Voor de late uurtjes is er een sfeervolle overkapping direct aan de woning geplaatst van ruim 46 m² met verwarming, sfeerverlichting en een buitenkraan waardoor u hier ook eenvoudig een lounge-ruimte met een buitenkeuken zou kunnen maken. De tuin is aan weerszijden van het huis afsluitbaar middels een hekwerk.

- Soort : Achtertuin
- Afmetingen : 14.50 x 17.10 m

- Ligging : Zuid – Westen
- Met achterom : Ja

Afmetingen

- Woonkamer : 50m²
- Keuken : 4.78 x 3.53 M
- Overkapping : 8.95 x 3.84 M
- Kantoor / slaapkamer : 2.82 x 6.50 M
- Badkamer : 2.79 x 1.99 M
- Slaapkamer 1 : 6.30 x 3.53 M
- Slaapkamer 2 : 6.48 X 3.07 M
- Slaapkamer 3 : 4.28 X 2.08 M
- Slaapkamer 4 : 4.18 X 2.79 M
- Slaapkamer 5 (zit nu bij 4) : 3.29 X 3.07 M
- Zolder : 6.27 X 9.64 M
- Berging : 2.95 X 2.95 M

Omschrijving

Bijzonderheden

- Eigengrond 538 m2
- Bouwjaar 2010
- Woonoppervlakte 305 m2
- Inhoud woning 988 m3
- Isolatie: geheel voorzien van HR dubbele beglazing
- Verwarming: HR ketel, Type AWB, Bouwjaar ketel 2010 met onderhoudscontract
- Zonnepanelen 36 stuks 2021
- Electriciteits opslaatpaal 16 A
- Keuken geplaatst 2022 met apparatuur van Gaggeau, Siemens en Bora.
- Schilderwerk in 2022 uitgevoerd door professionele partij
- Zonweringen en sun-screens,
- De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken
- Jacuzzi Pleasure Spa onderheid
- Parkeren op eigen grond
- Oplevering: in overleg

Van der Giessen & Van Herk Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en

oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580:

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.



Kenmerken



Woonoppervlakte

305 m²



Bouwjaar

2010



Slaapkamers

7



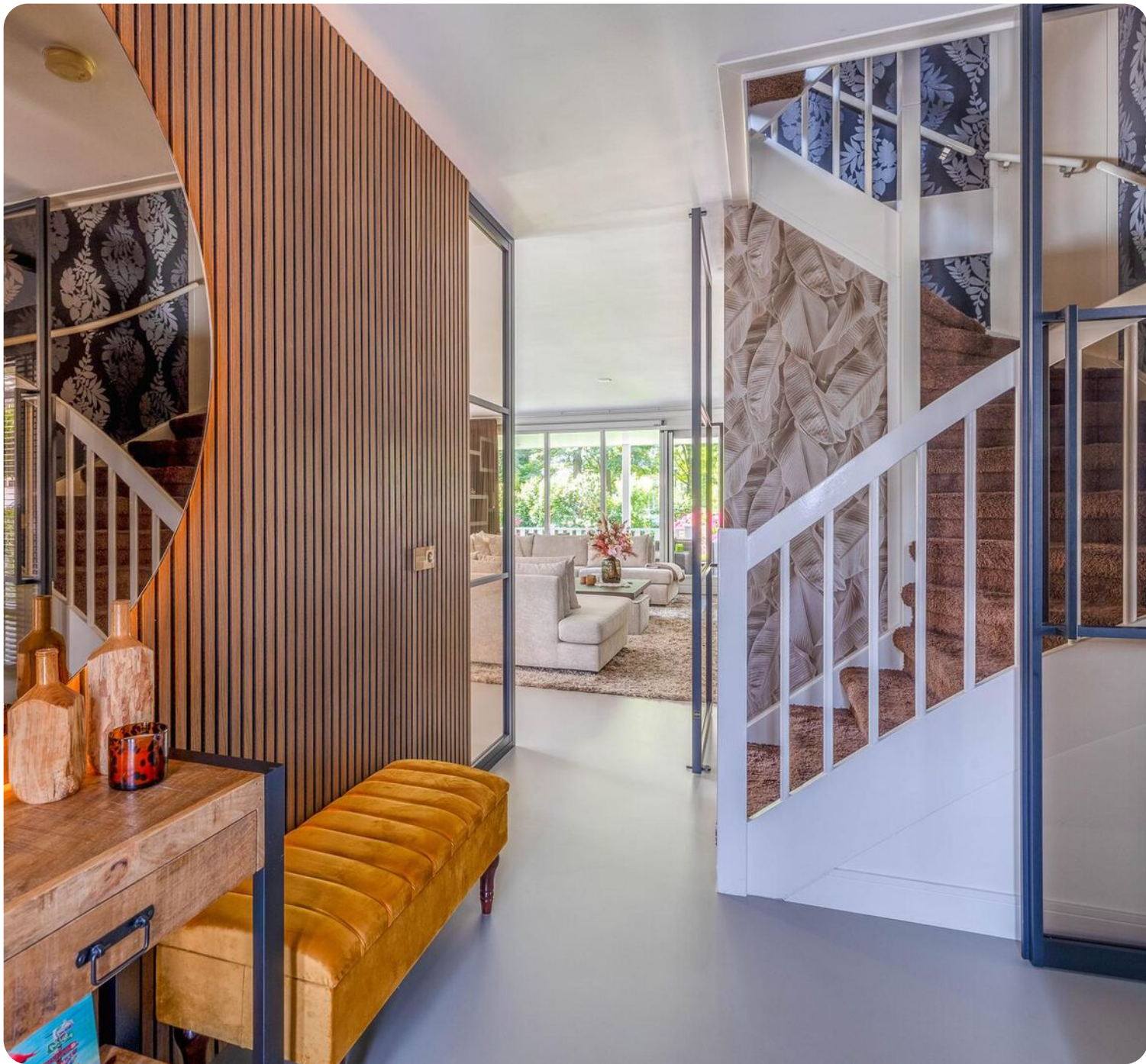
Perceeloppervlakte

538 m²

Soort	herenhuis
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	8
Woonoppervlakte	305 m²
Perceeloppervlakte	538 m²
Inhoud	988 m³
Bouwjaar	2010
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel (2010)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



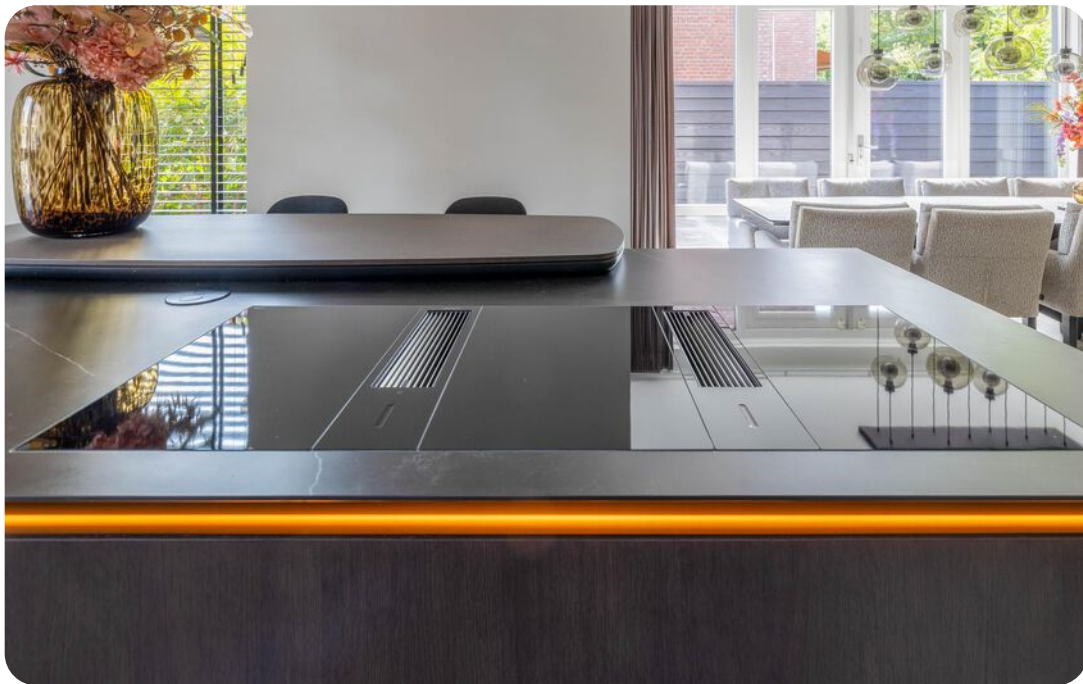




















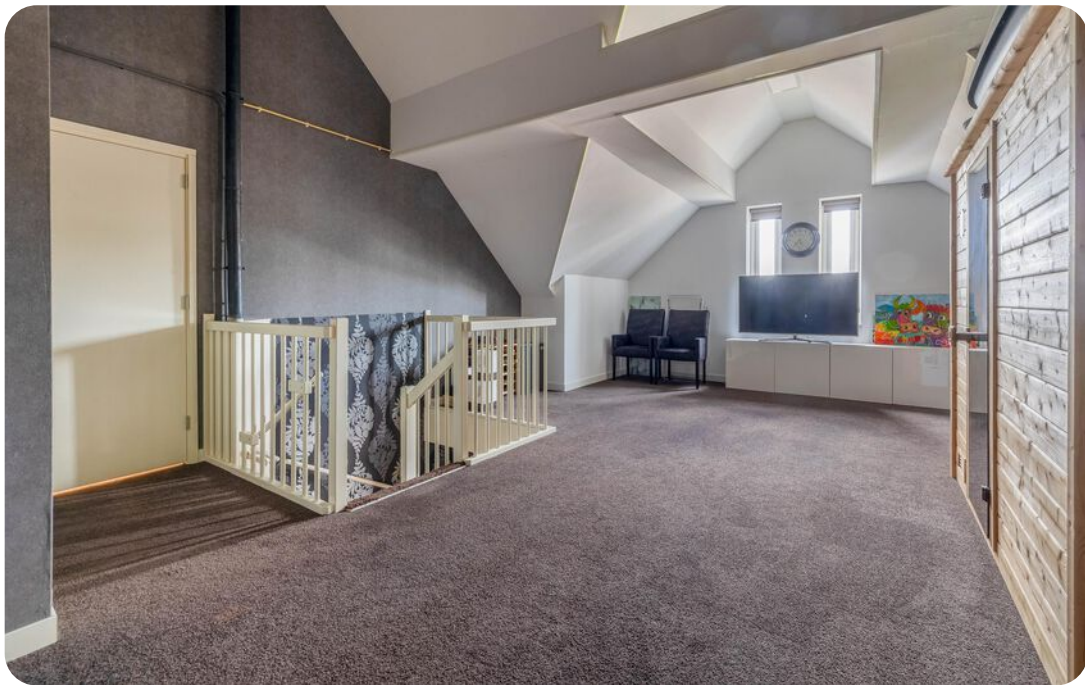
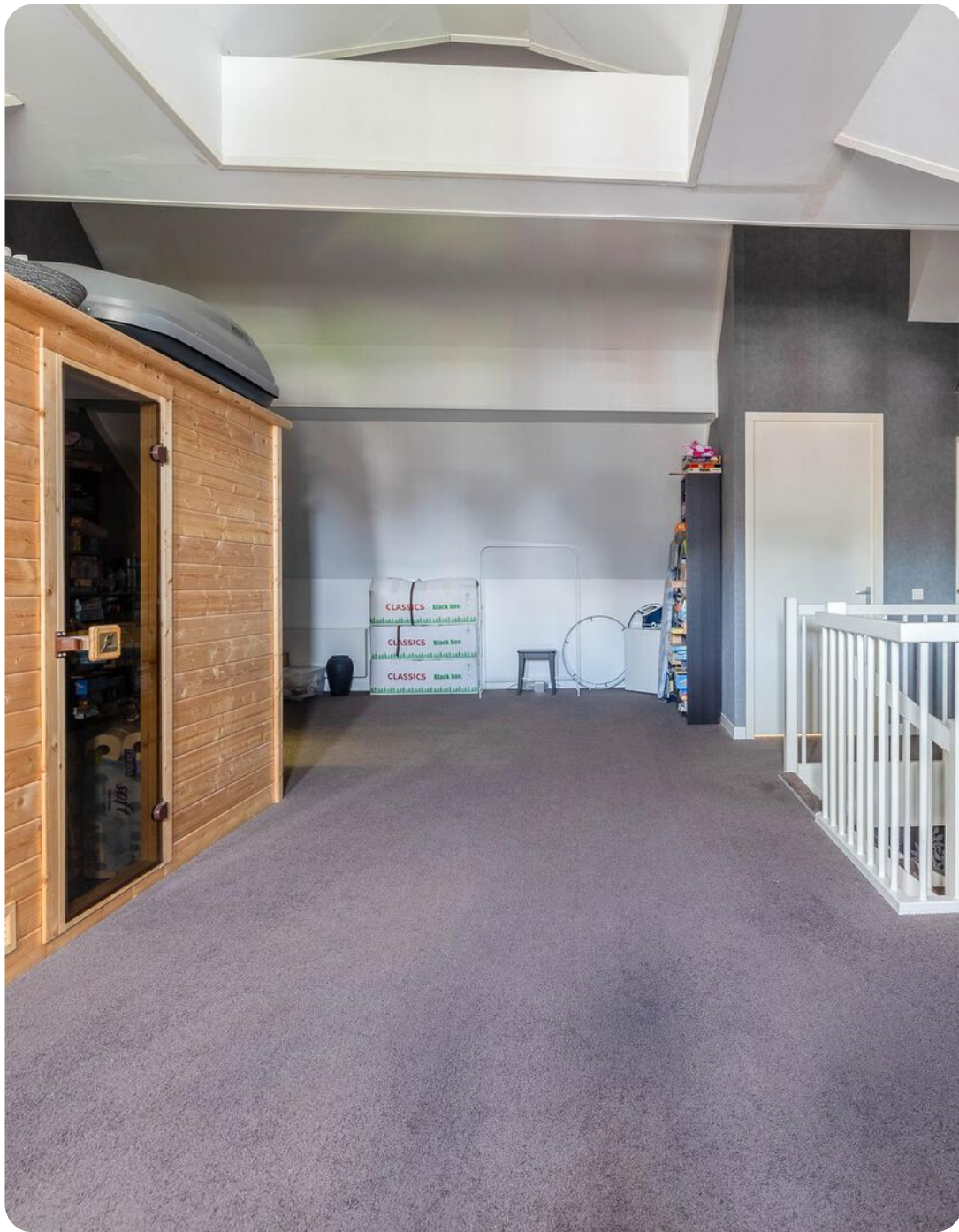
























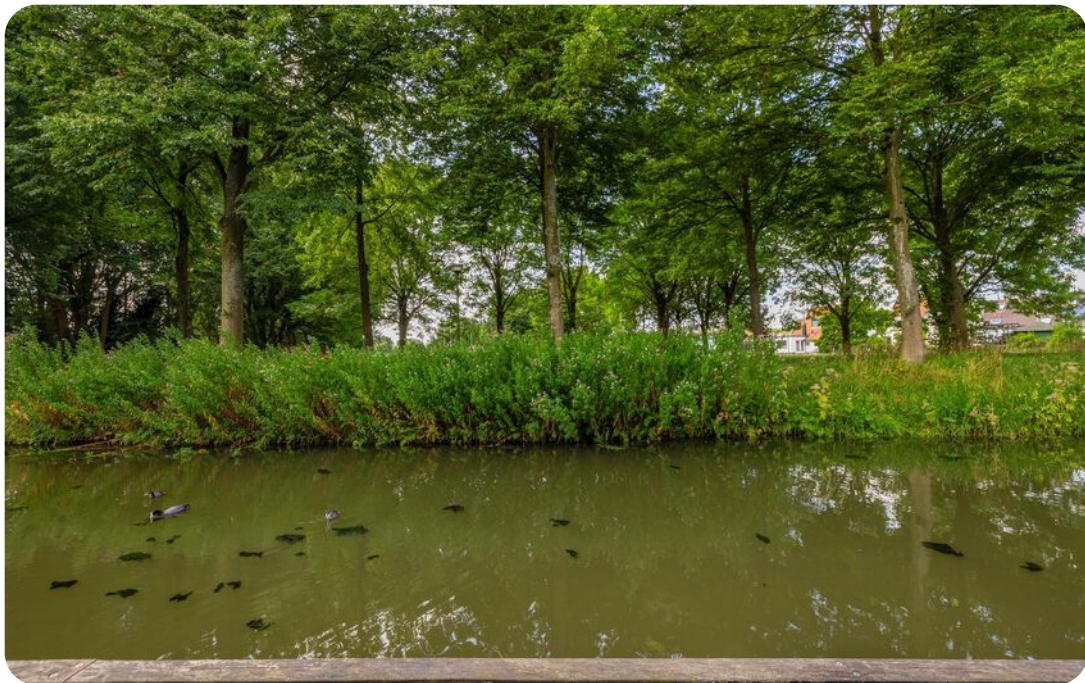
















Virtueel▶bezichtigen▶

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Waterland 89

Postcode/plaats

2987 EN Ridderkerk

Sectie/perceel

Sectie G, nummer 5037

Kadastraal eigendom

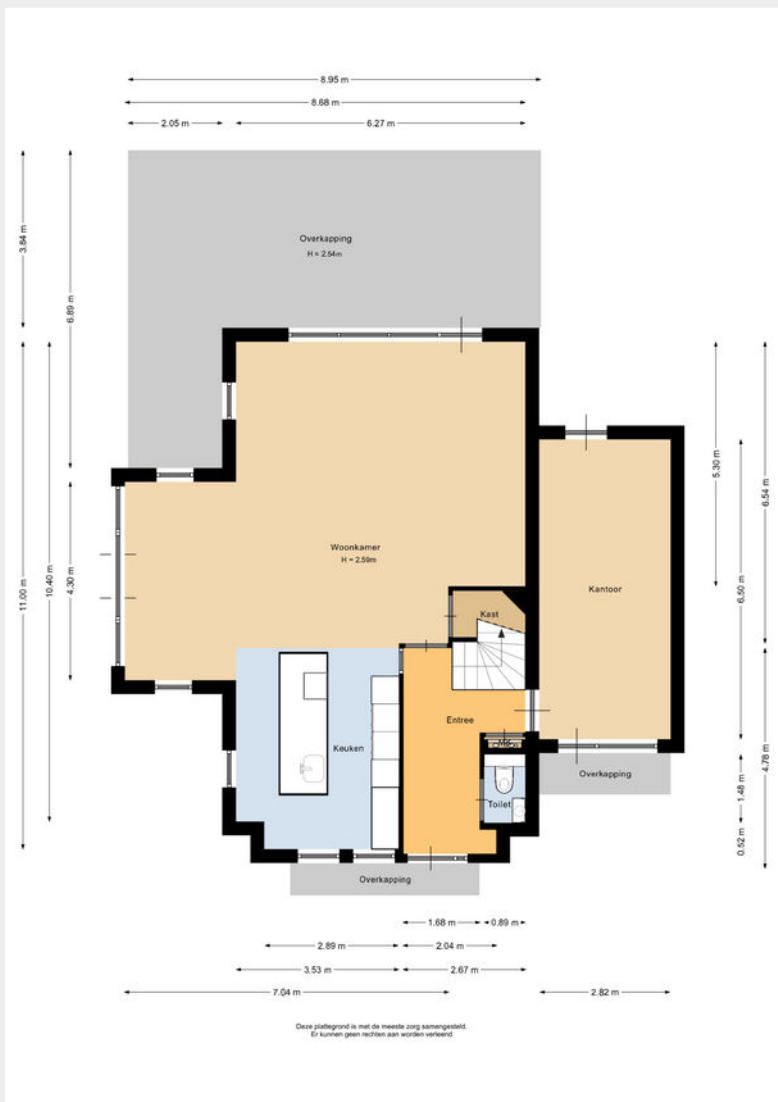
Volle eigendom

Perceelpervlakte

538 m²



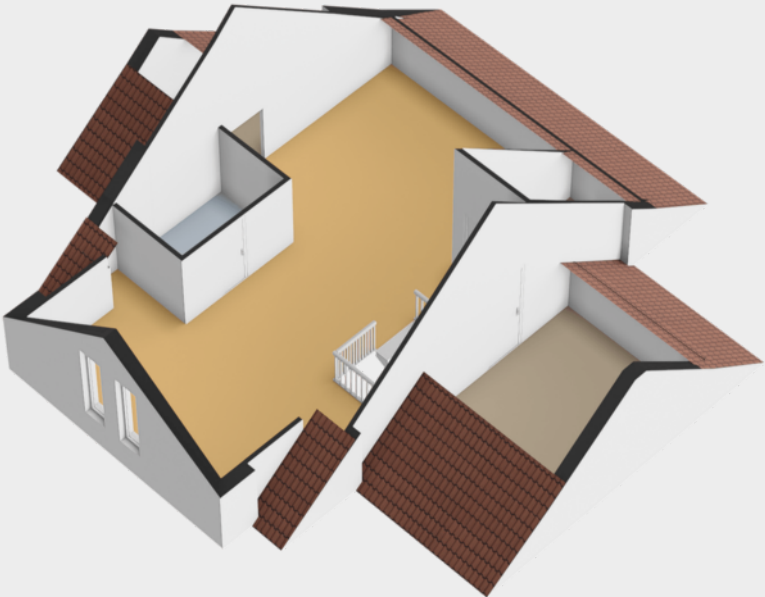
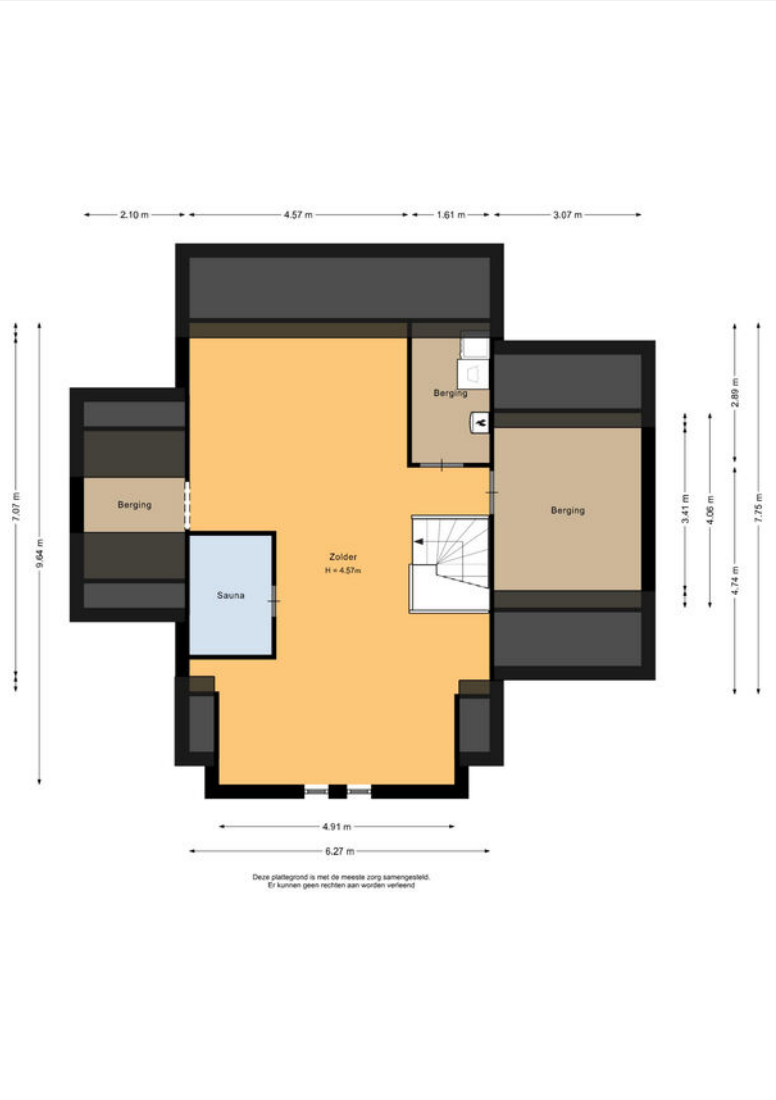
Plattegrond



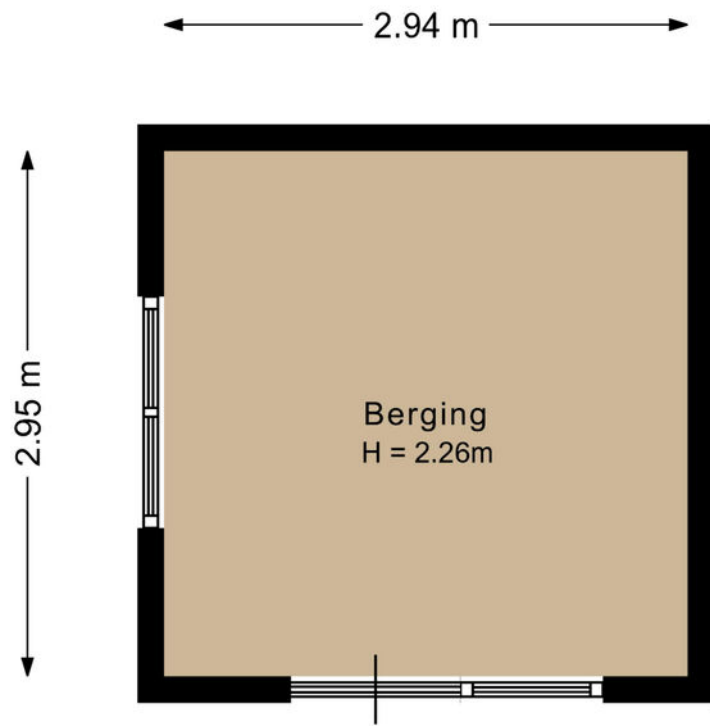
Plattegrond



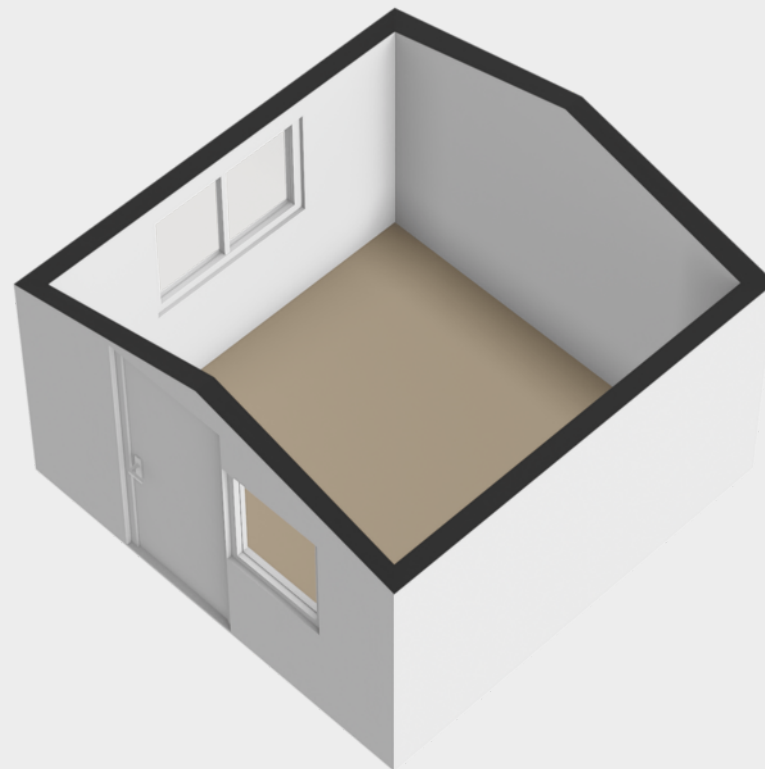
Plattegrond



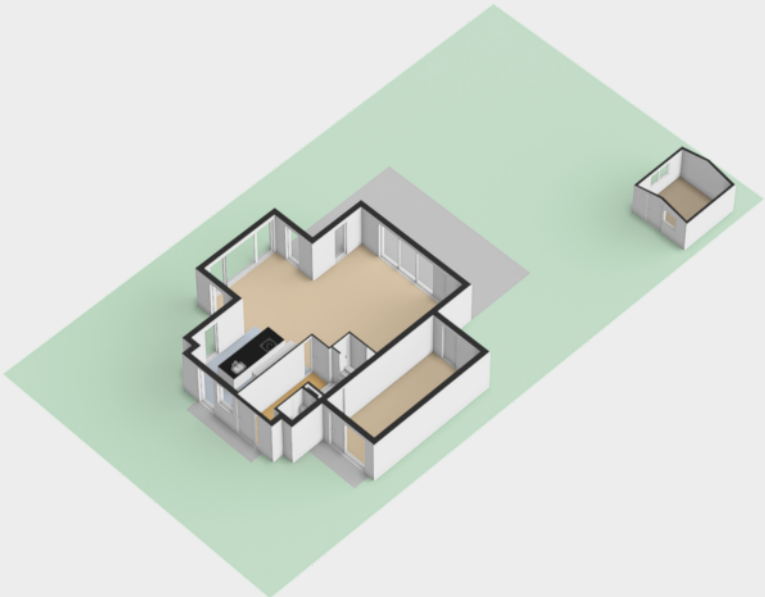
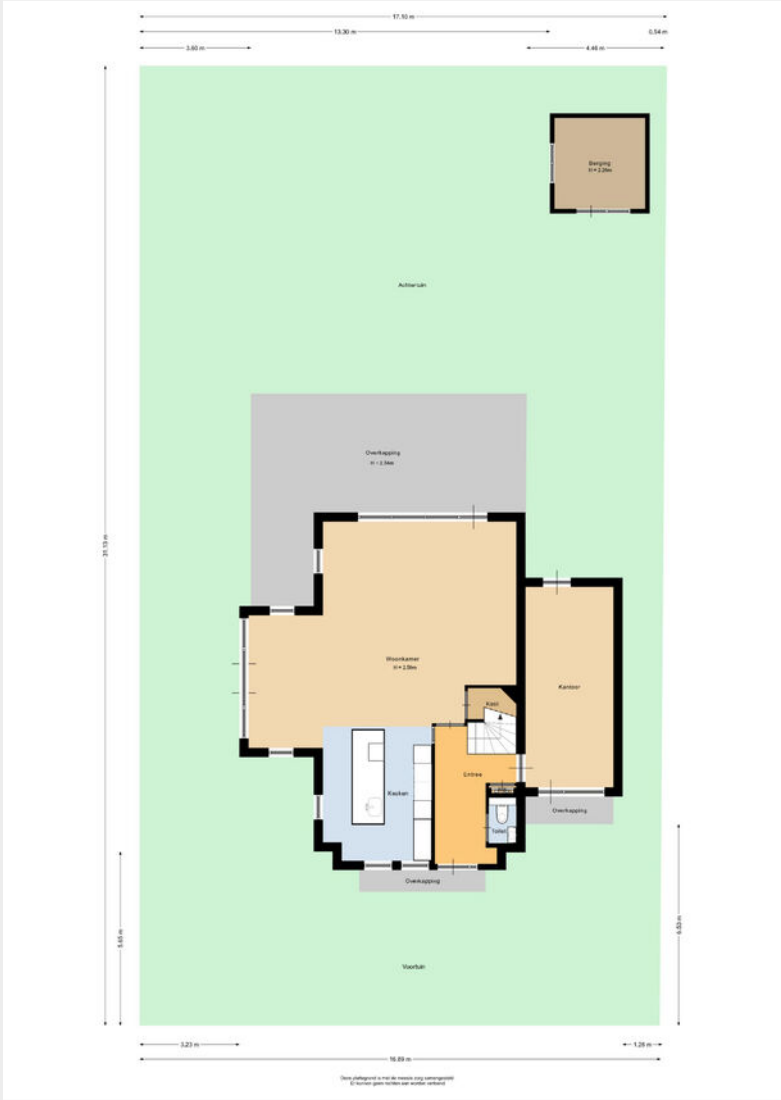
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- oven	X		
Verlichting, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- koelkast	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- vriezer	X		
- losse (hang)lampen		X		- vaatwasser	X		
				- Quooker	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten							
- Wandkast	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Sauna met toebehoren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- jaloezieën	X			- toiletrolhouder	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten							
- vloerbedekking	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
				- ligbad	X		
Woning - Keuken				- douche (cabine/scherm)	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafelmeubel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toilet	X		
- kookplaat	X			- toiletrolhouder	X		
- afzuigkap	X			-	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- jacuzzi	X		

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Der Giessen & Van Herk Makelaars
Ridderstraat 2
2981 HA Ridderkerk

0180 420 707
info@vandergiesenenvanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Richard>
van der Giessen>

Directeur Van Der Giessen & Van Herk
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 24 30 29 98
richard@vandergiesseenvanherk.nl



Joris>
Hakstege>

Vastgoedadviseur
06 24 92 52 95
joris@vandergiesseenvanherk.nl



Cherryl>
van Oostrom>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Sharda>
Klotwijk>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Indy>
Velthuisen>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Donna>
Ewijk>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Marika>
Dubbeldam>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Daniël>
van de Woestijne>

Vastgoedadviseur
06 81 37 39 63
daniel@woonschuijt.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl
vandergiesseenvanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen

wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>der>giessen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0180 420 707

info@vandergiesenenvanherk.nl

vandergiesenenvanherk.nl

