



Prins Hendrikstraat 35, 2983 GJ Ridderkerk

Vraagprijs € 619.000,- k.k.

Estate Makelaar
Noordeinde 30
3341 LW, HENDRIK-IDO-AMBACHT
Tel: 088 - 123 1000
E-mail: info@estatemakelaar.nl
www.estatemakelaar.nl



Omschrijving

In het pittoreske straatje, de Prins Hendrikstraat uit circa 1930, ligt deze vrijstaande woning op circa 273 m² eigen grond met een grote inpandige garage van circa 30 m², een eigen oprit, een aanbouw, een opbouw, 4 slaapkamers, 2 badkamers en een extra kamer (slaap- of werkkamer) op de begane grond. De Prins Hendrikstraat is een gezellige & kleine straat tussen de Benedenrijweg en de Nassaustraat. De straat bestaat honderd jaar en dat werd gevierd door de bewoners. De bijnaam van de straat luidt 'Poppensteeg', verwijzend naar de destijds grote gezinnen in (toen) veelal kleinere huizen. In 1925 legde toenmalig burgemeester J.W. Klein de eerste steen van de nieuwbouwhuizen. Nu in 2025, een eeuw later, is de onderlinge betrokkenheid en behulpzaamheid nog steeds springlevend!

Ideaal gelegen in een zeer rustige woonomgeving met veel groen, speeltuinen in buurt en een tennisbaan op enkele tientallen meters lopen. De prettige wijk Slikkerveer biedt alles: verschillende basisscholen, winkelcentrum Dillenburgerplein, openbaar vervoer, sportvoorzieningen, wandelroutes en het opstappunt van de waterbus naar Rotterdam en Dordrecht. Tevens is het centrum van Ridderkerk snel bereikbaar net als de uitvalswegen.

Indeling:

Begane grond:

Entree met een ruime hal voorzien van een zijraam, garderoberuimte, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping, een deur naar de inpandige garage, een deur naar de woonkamer en een betegelde toiletruimte met een hangend toilet en een fonteintje.

De zeer praktische, grote garage meet circa 2.66/2.80x11.10 en is voorzien van houten openslaande deuren naar de oprit, een betonnen vloer, 3 lichtkoepels in de dak, elektra, radiatoren en een gootsteen.

Via de garage is de aangebouwde stenen berging te bereiken, deze meet circa 2.80x1.78 en is voorzien van een vliering en de opstelplaats voor de combiketel. Tevens hier een deur naar de achtertuin.

De zonnige woonkamer meet circa 4.11x7.44 en is voorzien van een gemetselde schouw met een gashaard.

Via de woonkamer is de ruime keuken te bereiken met een oppervlakte van circa 2.70x4.08. De keuken is uitgerust met een L-vormige opstelling voorzien van een koelkast (2023), vaatwasser, inductie kookplaat, een afzuigkap en een combimagnetron.

De hal, woonkamer en de keuken zijn voorzien van een tegelvloer.

Achter de keuken is een betegelde bijkeuken/2e badkamer (van circa 1.64x2.76) gesitueerd met hier de aansluiting voor de wasmachine/wasdroger en een douchecabine. Via buiten te bereiken, achter de bijkeuken, is een extra kamer van circa 2.84x2.93, ideaal als speelkamer, werkkamer of eventueel om te bouwen tot een extra slaapkamer!

1e verdieping:

Grote overloop met laminaat en een luik in het plafond met een vlizotrap naar de bergvliering.

Slaapkamer 1 van circa 2.68x5.34 aan de voorzijde met een vaste kastenwand, 2 Velux dakramen en horren.

Slaapkamer 2 van circa 2.66x3.72 aan de voorzijde gelegen en voorzien van laminaat, een dakraam en een vaste kast.

Slaapkamer 3 van circa 2.83x3.62 aan de tuinzijde met laminaat, een vaste kast en een dakraam.

Slaapkamer 4 van circa 2.42x2.96 aan de tuinzijde met laminaat, 2 vaste kasten en een deur naar het platte dak.

De nette en geheel betegelde badkamer is voorzien van een toilet, een ligbad, een dakraam en een meubel met een wastafel.

TUINEN:

De tuin is verdeeld in een voortuin, zijtuin en een zonnige achtertuin. De voortuin is grotendeels betegeld en voorzien van een eigen oprit. De zijtuin biedt middels een afgesloten poort toegang tot de gezellige en nette achtertuin met veel privacy. Veel zon, schaduwplekken, betegeling, schuttingen en beplanting. De tuin is netjes onderhouden en ligt qua zon op het zuidwesten. Afmeting circa 10 meter breed en diep plaatselijk circa 15 meter en plaatselijk 8 meter diep. Ideale ligging, rust en privacy!

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar circa 1930.
- Gelegen op circa 273 m² eigen grond.
- Inhoud circa 616 m³.
- Woonoppervlakte circa 125 m².
- Gebouw gebonden buitenruimte circa 12 m².
- Overig inpandig: garage/bergruimte circa 41 m².
- Circa 10 m² achter de 1.50 lijn.
- Rustige en kindvriendelijke straat.
- Huis met veel mogelijkheden.
- Houten vloeren en houten kozijnen. Isolerende beglazing.
- Zonnepanelen Solar Edge, 18 stuks in eigendom.
- Vloerisolatie met parels uit augustus 2017.
- Gevelisolatie met parels uit mei 2017.
- Combiketel Nefit uit 2016.
- Warmtepomp aanwezig.
- Groepenkast is vervangen.
- Energie label E, tot en met 01-10-2035.
- Zie vragenlijst en lijst van zaken.
- Mogelijkheid tot slaapkamer op de begane grond (achter keuken of garage).
- 2e badkamer al aanwezig (achter de keuken).

Oplevering: In overleg.

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 inhouden 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 3 Toelichting bij rapport Informatie over het rapport Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL. De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrappen volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening: Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is (nog) 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'.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 619.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 616 m ³
Perceel oppervlakte	: 273 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 125 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 150 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 30 m ²
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Prive dakterras
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

Locatie

Prins Hendrikstraat 35
2983 GJ RIDDERKERK



Estate Makelaar
Noordeinde 30
3341 LW, HENDRIK-IDO-AMBACHT
Tel: 088 - 123 1000
E-mail: info@estatemakelaar.nl
www.estatemakelaar.nl



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

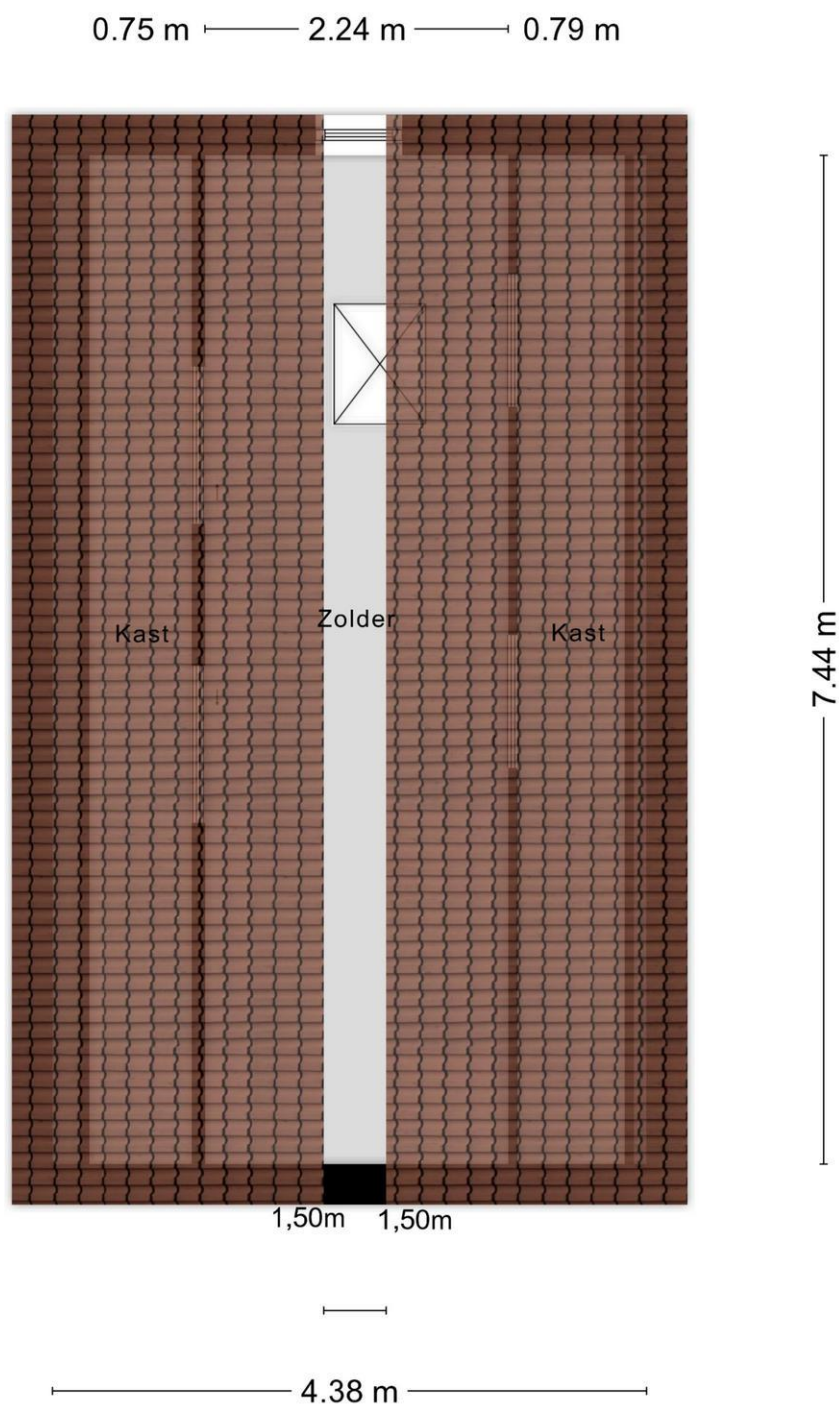


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Estate Makelaar
Noordeinde 30
3341 LW, HENDRIK-IDO-AMBACHT
Tel: 088 - 123 1000
E-mail: info@estatemakelaar.nl
www.estatemakelaar.nl

