

Graaf Janstraat 10

Ridderkerk



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
1952



Woonoppervlakte
76 m²



Inhoud
340 m³



Perceeloppervlakte
325 m²



Energie label
C



Woonlagen
3



Leuke hoekwoning!

Dit is niet zomaar een hoekwoning, maar een unieke kans voor wie luxe en potentie weet te waarden. Enkele maanden geleden is gestart met een ingrijpende verbouwing waarbij al grote stappen zijn gezet. Het is aan de volgende eigenaar om dit droomhuis af te maken. De woning beschikt al over een luxe, uitgebreide keuken, nieuwe kunststof kozijnen met HR++-beglazing, dak- en vloerisolatie en vloerverwarming op de begane grond. Ook de badkamer is grotendeels gereed. Alle vergunningen voor een royale uitbouw zijn verleend en de bijbehorende puien staan al klaar in de tuin. Daarnaast is er een fantastische grote tuin met garage en oprit. Na afronding van dit veelbelovende project woont u hier niet als een graaf, maar als een vorst aan de Graaf Janstraat!



Aantal slaapkamers
3



Type CV ketel
Nefit



Externe bergruimte
26 m²



Jaar CV ketel
2020



Welkom!

Aangekomen bij de woning geniet u van het gemak om te parkeren op de eigen oprit. De voortuin is omgeven door een frisgroene haag. U ziet ook direct dat er nieuwe kunststof kozijnen zijn geplaatst in een warme kleurtint.

HAL

In de hal heeft u de toiletruimte, trap naar de eerste verdieping, ruime trapkast en toegang tot de woonkamer. Ook is hier de meterkast gevestigd.

Maatvoering: Circa 5 m²

TOILET

De toiletruimte is aan de voorzijde gesitueerd. Alle onderdelen zijn aanwezig, echter dient u dit alleen nog zelf te bevestigen.

Maatvoering: Circa 1.08 x 0.78m

WOONKAMER

De woonkamer is een prettige doorzonkamer met een groot raam aan de voorzijde en extra raam in de zijgevel. Aan de achterzijde is tijdelijk een raam geplaatst vanwege de te realiseren uitbouw. Er is namelijk vergunning verleend en materialen aanwezig om een uitbouw van circa 5.20m (circa 35 m²) te plaatsen. U kunt zich wel voorstellen wat een fantastische woonkamer u dan gaat krijgen! De naastgelegen keuken staat mooi in open verbinding met de kamer.

Maatvoering: Circa 6.29 x 3.53m

KEUKEN

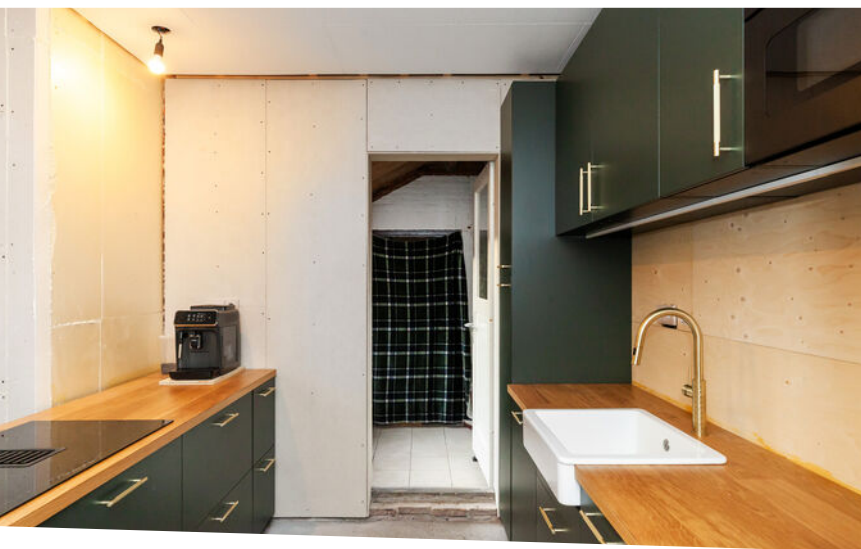
De keuken staat nu al te schitteren! Deze is afgewerkt in een warme groentint met een houtlook aanrechtblad en goudkleurige details. Absoluut een smaakvolle toevoeging! Aan de rechte opstelling heeft u de spoelbak, vaatwasser, magnetron, oven en de koel-/vriescombinatie. Aan het zogeheten schiereiland heeft u de inductiekookplaat met recirculatie afzuiging. Daarbij zijn er volop keukenkasten om allerlei benodigheden en proviand op te bergen. Vanuit de keuken is er toegang tot het achterportaal.

Maatvoering: Circa 3.95 x 2.62m

ACHTERPORTAAL

Het achterportaal verleent toegang tot de (nu nog) achtertuin en de achtergelegen berging. Mocht u een uitbouw gaan plaatsen, kan deze mooi in open verbinding met de woonkamer gesteld worden.

Maatvoering: Circa 2.02 x 1.71m





Indeling verdiepingen

INDELING EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de overloop kunt u naar de drie slaapkamers en de badkamer. Tevens is er een vaste trap gerealiseerd naar de eerste verdieping. De kamers zijn voorzien van nog de originele, authentieke deuren en afgewerkt met laminaat op de vloer, behang op de muren en agnes one step plafondplaten.

Maatvoering: Circa 1.84 x 1.81m

SLAAPKAMER I

Deze ruime (ouder) slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en net als de andere slaapkamers netjes afgewerkt.

Maatvoering: Circa 3.20 x 3.49/2.94m

SLAAPKAMER II

Eveneens aan de achterzijde is ook deze tweede slaapkamer gesitueerd.

Maatvoering: Circa 3.57 x 2.32/1.80m

SLAAPKAMER III

Ook dit is een vrij ruime slaapkamer en aan deze treft u aan de voorzijde.

Maatvoering: Circa 3.52/2.96 x 2.64m

BADKAMER

In de badkamer zijn alle onderdelen al geplaatst, zoals de riante douche, het toilet en het wastafelmeubel. Echter dient u alleen het tegelwerk nog te plaatsen, ook hiervan geldt: alle is al in huis!

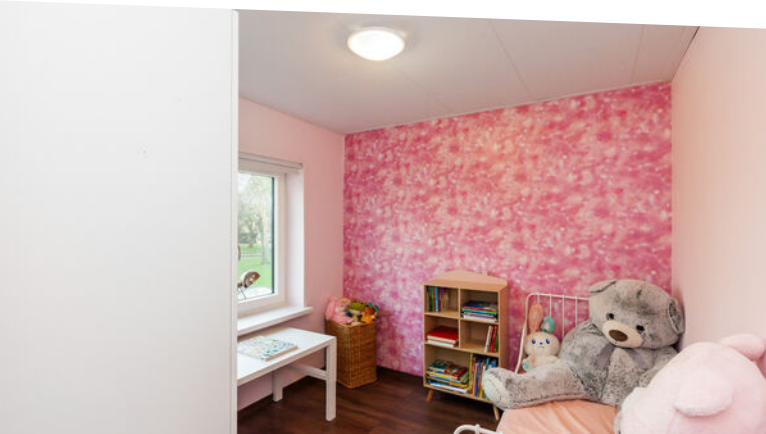
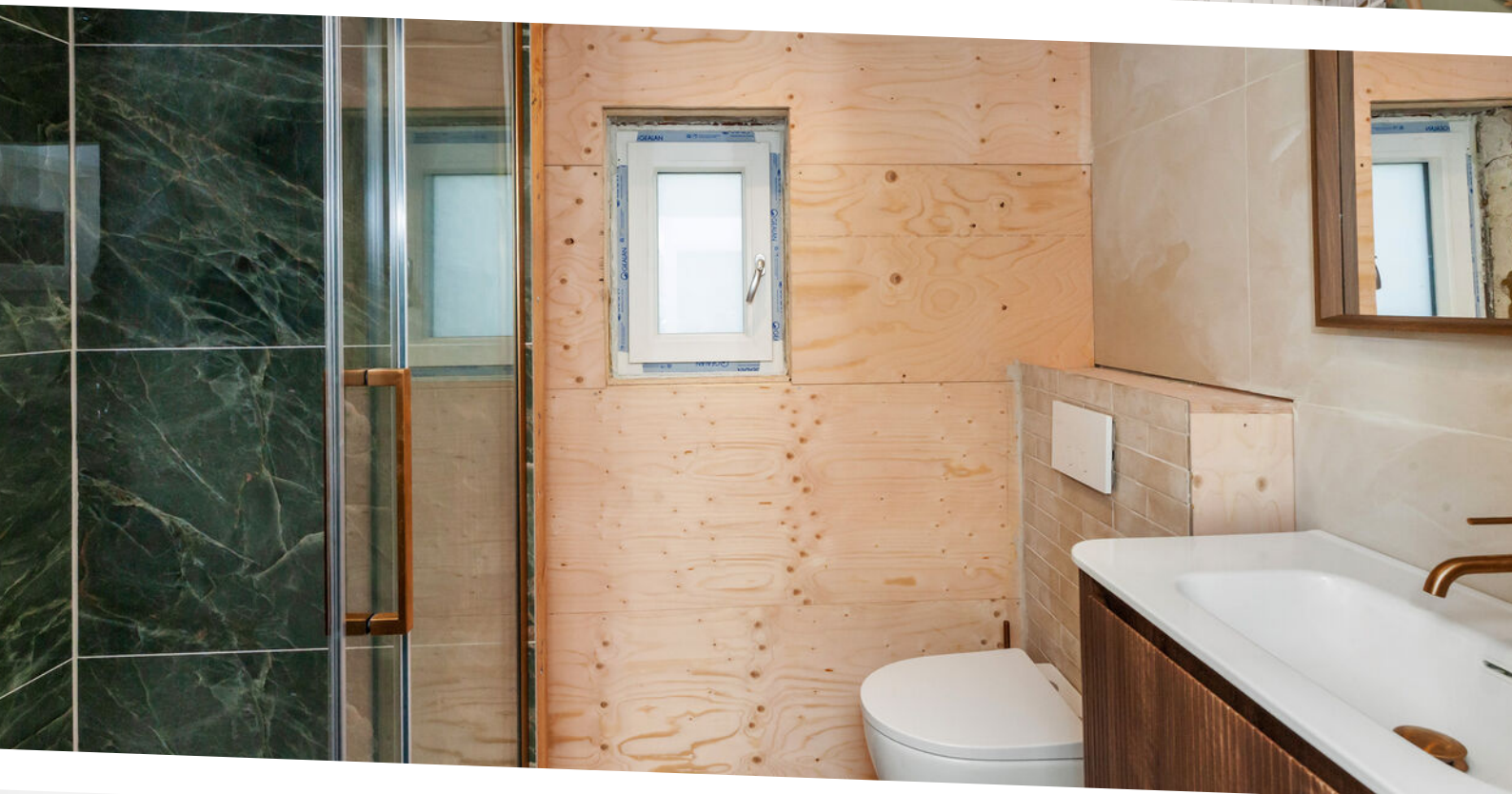
Maatvoering: Circa 2.33 x 1.60m

INDELING TWEEDE VERDIEPING

ZOLDER

Geheel praktisch is er een vaste trap naar de tweede verdieping gerealiseerd en zijn er een tweetal tuimelramen geplaatst. Hier hangt ook de opstelling van de C.V.-ketel. Gezien de nokhoogte van circa 1.77m, wordt deze verdieping niet tot woonoppervlakte gerekend, maar tot overige inpandige ruimte.

Maatvoering: Circa 5.93 x 5.61m





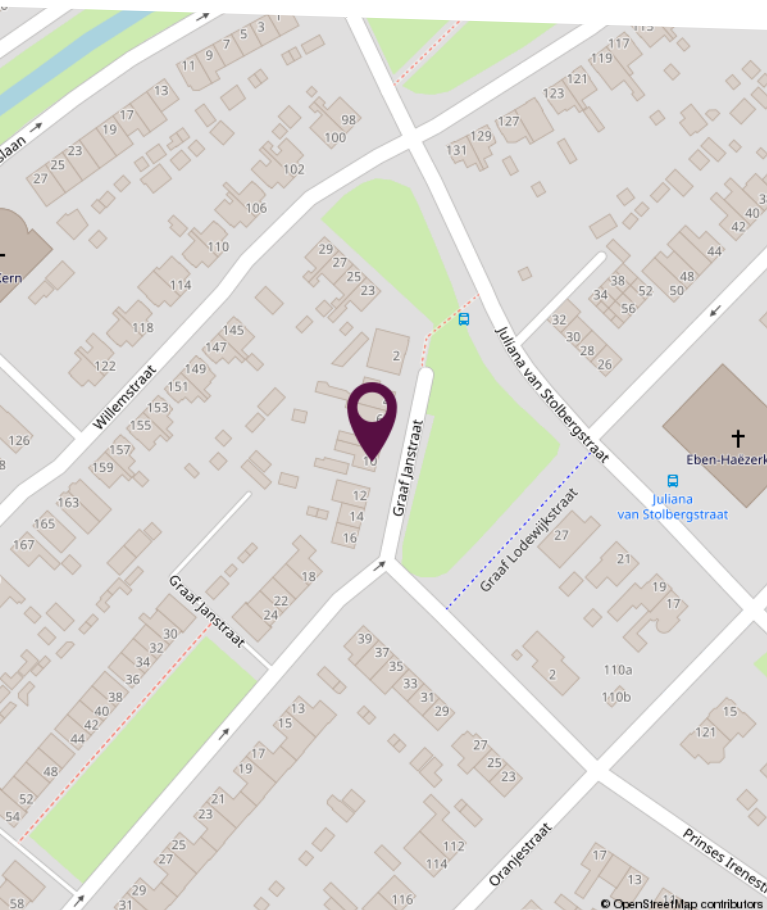
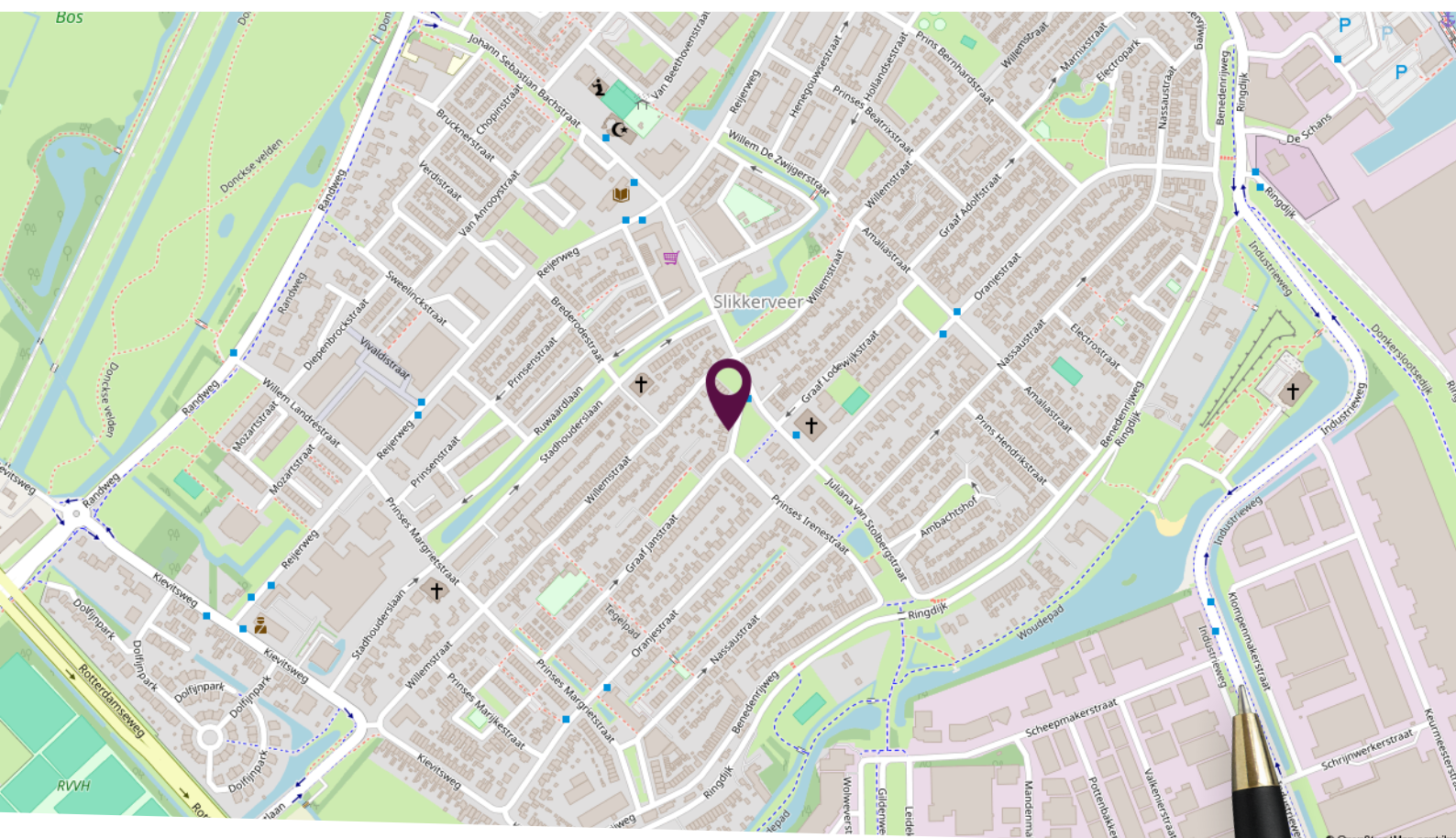
Rondom de woning

De woning staat op een royaal perceel van 325 m². De achtertuin is dan ook echt heerlijk diep! Deze is grotendeels aangelegd met een groen gazon en biedt u volop privacy. Een tuin waar het zeker volop genieten is. De aangrenzende stenen berging is bereikbaar via het achterportaal en circa 2.94 x 2.02m groot.

In de grote garage van circa 6.90 x 3.00m heeft u de mogelijkheid om de wasmachine en droger te plaatsen. Deze garage is onlangs voorzien van kunststof deuren. Verder is er ook een spoelbak. Achter de garage bevindt zich een houten berging van circa 2.27 x 2.21m.

Er zijn ook voorbereidingen getroffen voor het eventueel aanleggen van zonnepanelen, deze zijn er nog niet, maar kunt u wel realiseren.

In de geliefde woonwijk Slikkerveer staat deze woning met aan de voorzijde vrij zicht over een brede groenstrook. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, scholen, openbaar vervoer en sportgelegenheden zijn op korte afstand bereikbaar.



Locatie op de kaart

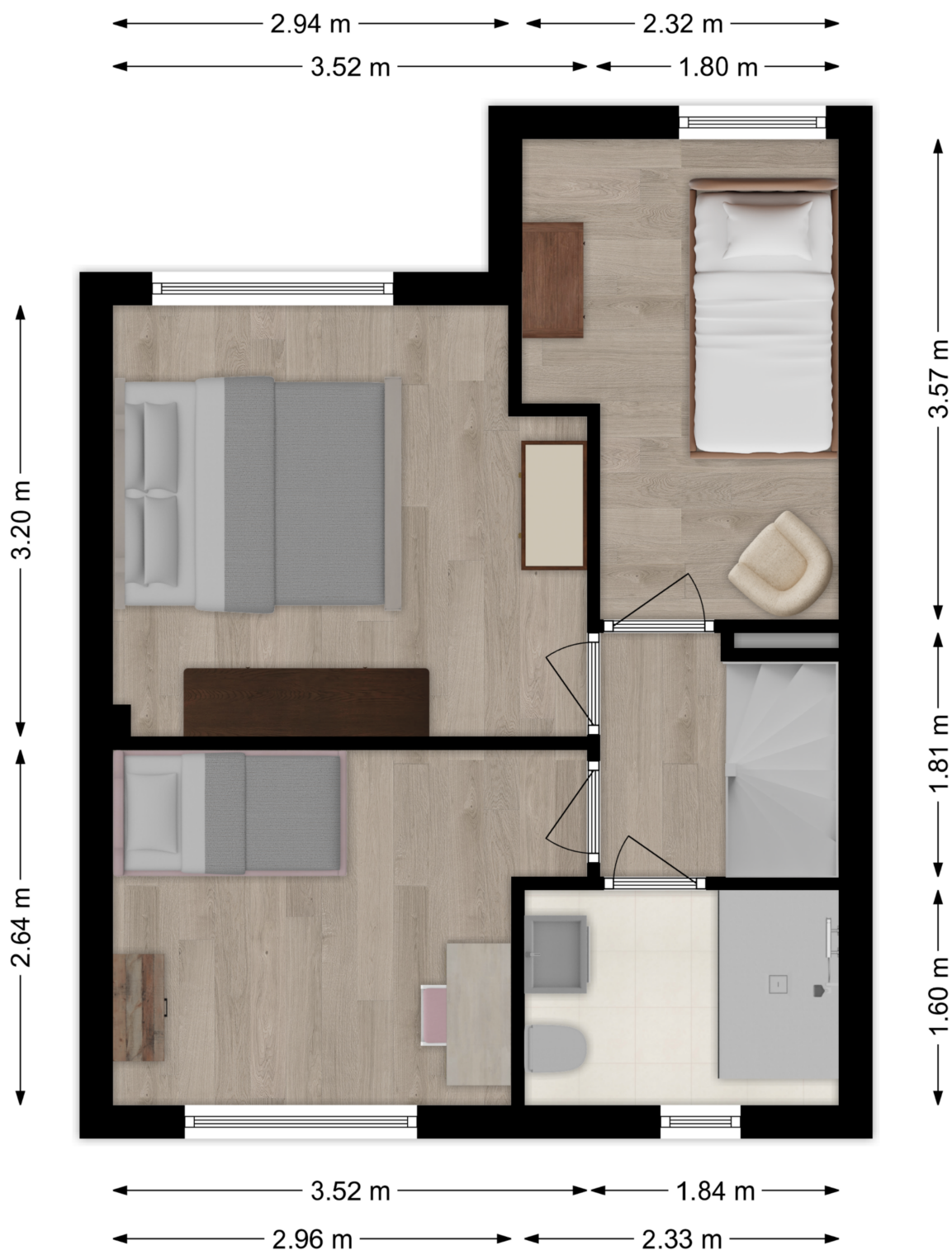
Gelegen in de geliefde
woonwijk Slikkerveer!

Plattegrond begane grond



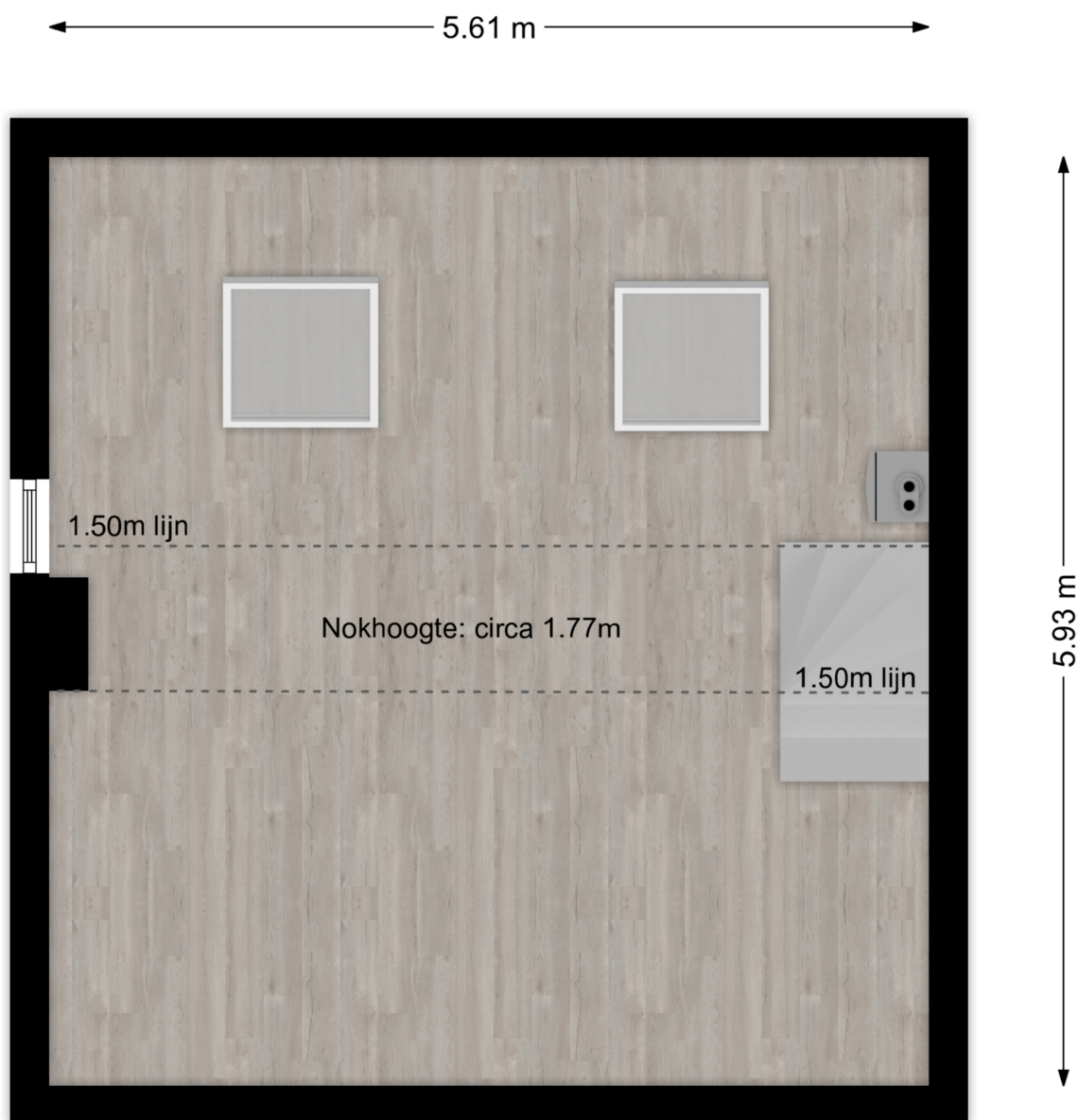
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



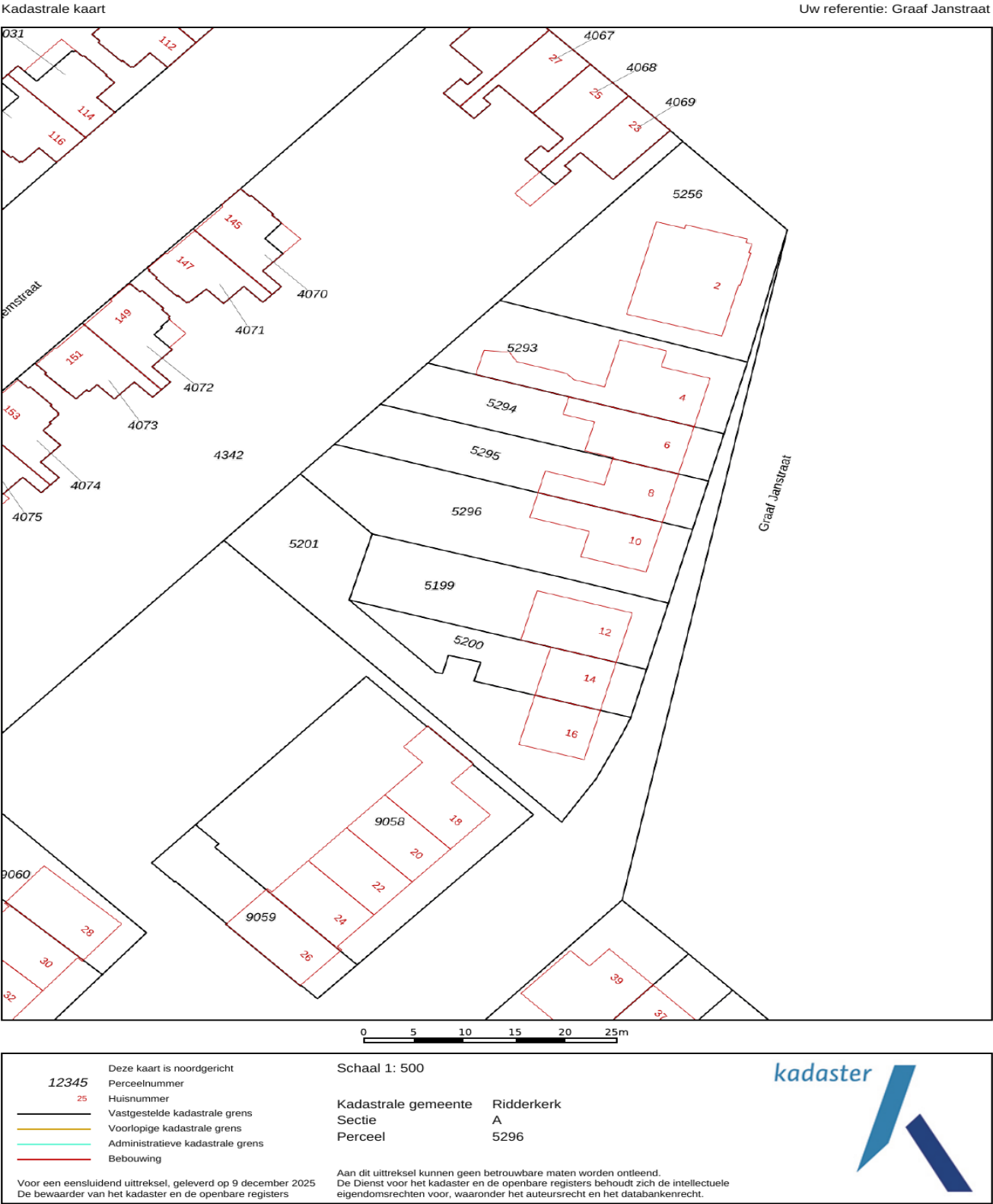
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond tweede verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Slimr® is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr®.

Een hypotheek afsluiten kan Slimr®

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

De voordelen van Slimr®:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr®
hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website
slimrhypotheekadvies.nl



Persoonlijk in wonen



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasserdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, nog Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.