



RIDDERKERK
Pretoriusstraat 44

Vraagprijs
€ 285.000,- k.k.

Komt je kijken?

Ridder  Huizen
makelaardij o.g.

0180-413666 | info@ridderhuizen.nl
www.ridderhuizen.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1957

Soort:
benedenwoning

kamers:
3

Inhoud:
183 m³

Woonoppervlakte:
58 m²

Perceeloppervlakte:
0 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
-

Externe bergruimte:
21 m²

Energie label
C

Omschrijving

Ben je op zoek naar een zeer net onderhouden appartement op de begane grond met een royale voor- en achtertuin (zuiden) inclusief een sfeervolle overkapping en ruime berging? Kom met ons mee!

Dit driekamerappartement is gelegen op de begane grond en is daarmee niet alleen ideaal voor starters die graag een tuin willen, maar ook voor doorstromer met kinderen, senioren of tuinliefhebbers die gezellige zomeravonden willen doorbrengen met vrienden en familie. Mogelijkheden te over!

De woning is sfeervol ingericht, heeft een praktische indeling en is voorzien van alle denkbare gemakken. Het grote pluspunt is natuurlijk de royale achtertuin. In de achtertuin staat een fraaie overkapping van 11 m², voorzien van elektra en aansluitend een ruime berging van 16 m² met daarin de wasmachineaansluiting. De tuin is verzorgd en betegeld met grijze tegels. Daarnaast heeft de woning nog een tweede stenen berging, die direct om buiten de poort is gelegen.

Het appartementencomplex heeft een actieve VVE. Bijvoorbeeld het dak is in 2023 in zijn geheel vervangen en geïsoleerd. De ramen van het appartement zijn volledig voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing, waarvan gedeeltelijk in HR en HR++ glas. De spouwmuren zijn geïsoleerd met isolatiekorrels. De woning heeft zijn eigen CV-installatie voor de verwarming en de warmwatervoorziening.

De woning heeft een uitstekende ligging nabij Winkelcentrum De Werf, een speelweide en dichtbij uitvalswegen, waardoor je snel onderweg bent richting Rotterdam en omstreken via de A15 en A16. Ook openbaar parkeren is goed beschikbaar in de directe omgeving.

Kortom, een woning die de moeite waard is om te komen bekijken!

Indeling:

Begane grond:

Portiek:

Algemene entree, hal met brievenbussen en de woningentree.

Entree / hal:

Bij binnenkomst in de L-vormige hal, bevindt zich de meterkast (13 groepen en aardlekschakelaar) aan de rechterzijde. Vanuit de hal bereik je alle vertrekken en ook de bergkast met de CV-ketel. De vloer is afgewerkt met een leisteen-kleurig laminaat.

Toilet:

De toiletruimte is gerenoveerd in 2020 en geheel betegeld in wit en houtlook kleur, voorzien van een hangend toilet en mechanische ventilatie. Een keurige ruimte!

Woonkamer:

De woonkamer heeft veel lichtinval door de grote ramen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een mooie cinewall met daaronder kastruimte. De vloer is afgewerkt met een leisteek-kleurig laminaat en de wanden zijn voorzien van glasvliesbehang. Bij het zitgedeelte en het eetgedeelte is een vaste bergkast beschikbaar.

Keuken:

De gesloten keukenruimte is aan de achterzijde van de woning te vinden en de keukenopstelling is van 2012. In 2023 is de keuken gewraapt, waarbij ook gelijk enkele apparaten zijn vervangen. De opstelling van de keuken is recht en het aanrechtblad is grijs gemêleerd. De keuken is voorzien van een spoelbak, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, vierpits gaskookplaat, oven en magnetron. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken die is aangebouwd. De vloer van de woonkamer en de hal loopt door in de keuken.

Bijkeuken:

Extra ruimte en tochtportaal met mogelijkheid voor de wasmachineaansluiting (indien je die niet in de berging wil plaatsen) en vanuit hier toegang tot de tuin. De vloer is afgewerkt met pvc.

Slaapkamers:

De twee slaapkamers zijn beide voorzien van dezelfde leisteek-look laminaatvloer, de wanden zijn gesausd en de plafonds zijn afgewerkt met gipsplaten. Beide slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning.

Badkamer:

De badkamer is geheel betegeld met een wit gemêleerde tegel op de wanden en antraciet kleurige tegels op de vloer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, spiegelkast en mechanische ventilatie.

Buiten:

De achtertuin biedt meer dan voldoende ruimte om te genieten, al naar gelang jouw wens. Door de ligging op het Zuiden geniet je de gehele dag van een zonovergoten achtertuin. Een groot pluspunt van de achtertuin is de prachtige overkapping (Zweeds rabat), die veel privacy biedt én indien gewenst schaduw! De overkapping is eveneens voorzien van aansluitingen voor elektra en voorzien van een roldeur naar de berging

Direct achter de tuinkamer treft men de berging aan, die meer dan voldoende plek biedt voor al je spullen. Tevens bevindt zich in deze berging de wasmachine- en drogeraansluiting, welke ook aanwezig is in de bijkeuken. Achter in de tuin bevindt zich de toegangspoort tot het achterpad, waar ook de tweede berging gevonden wordt.

Bijzonderheden:

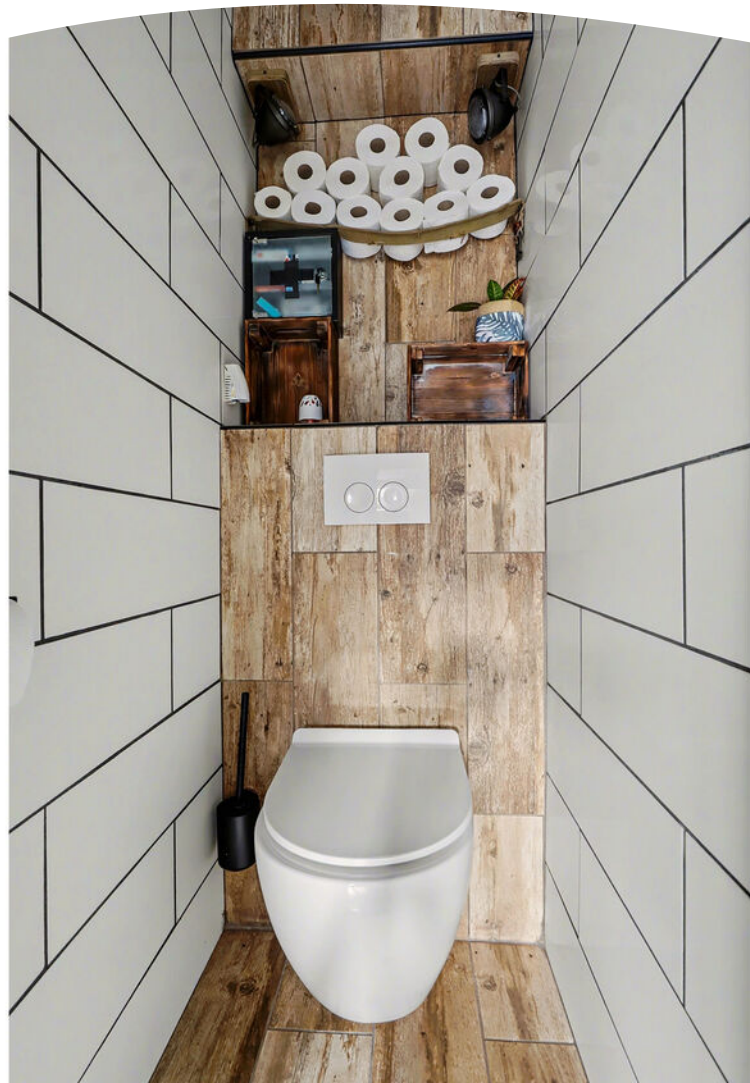
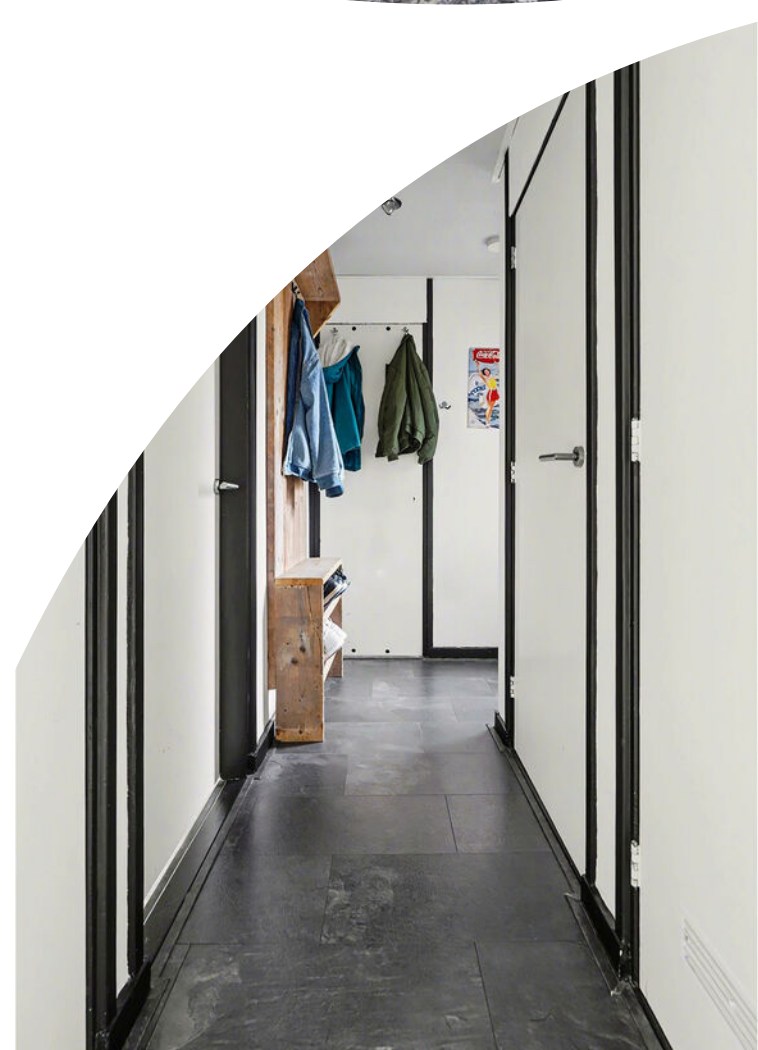
- Bouwjaar 1957
- Gelegen in de wijk Bolnes van Ridderkerk, nabij winkelcentrum De Werf
- Centraal gelegen woning
- Goed geïsoleerde woning met energielabel C
- CV-combiketel Bosch, bouwjaar 2012
- Eigen grond
- VVE € 180 per maand

Oplevering: In overleg

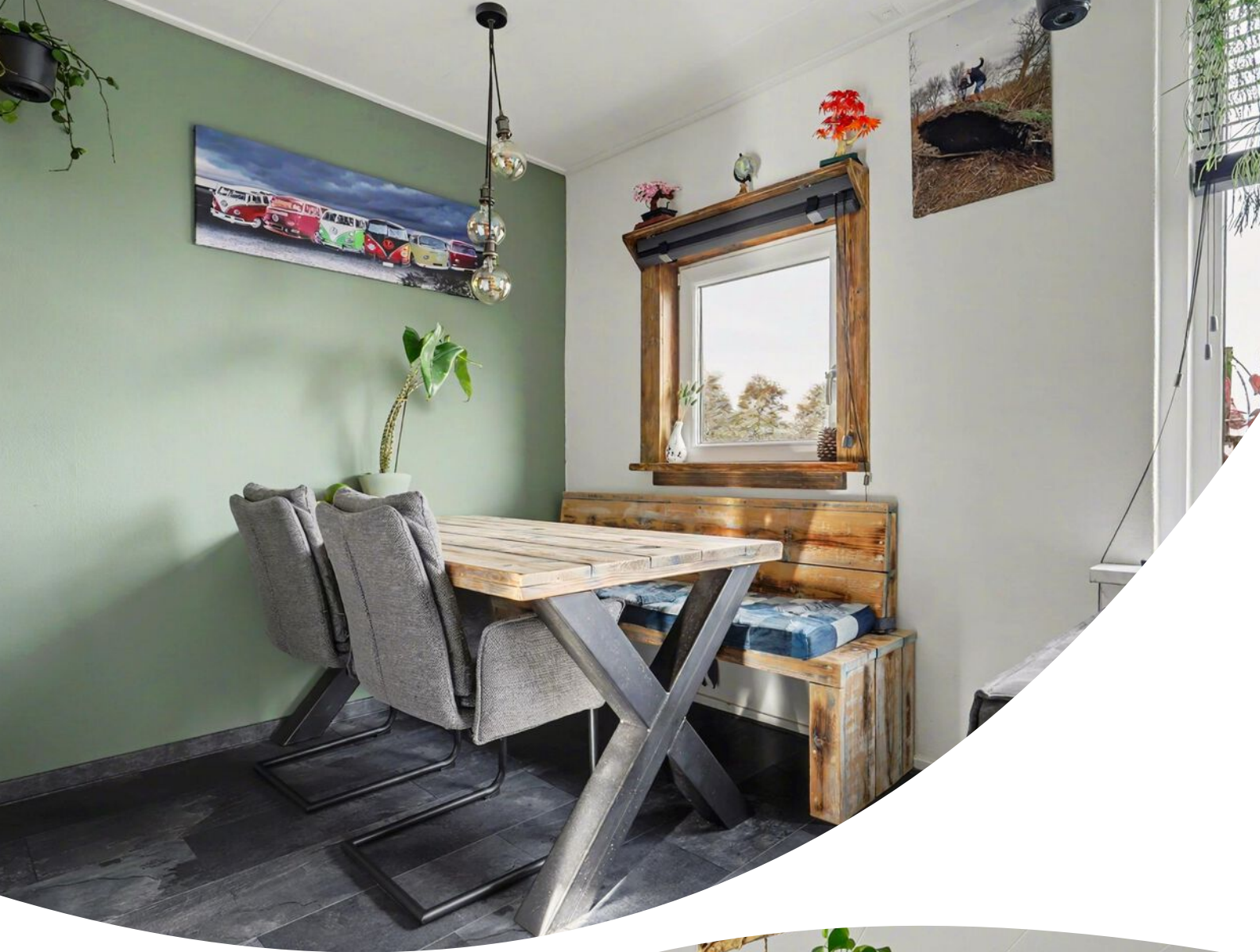
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij NVM. Voor onze privacyverklaring verwijzen wij u naar onze website.





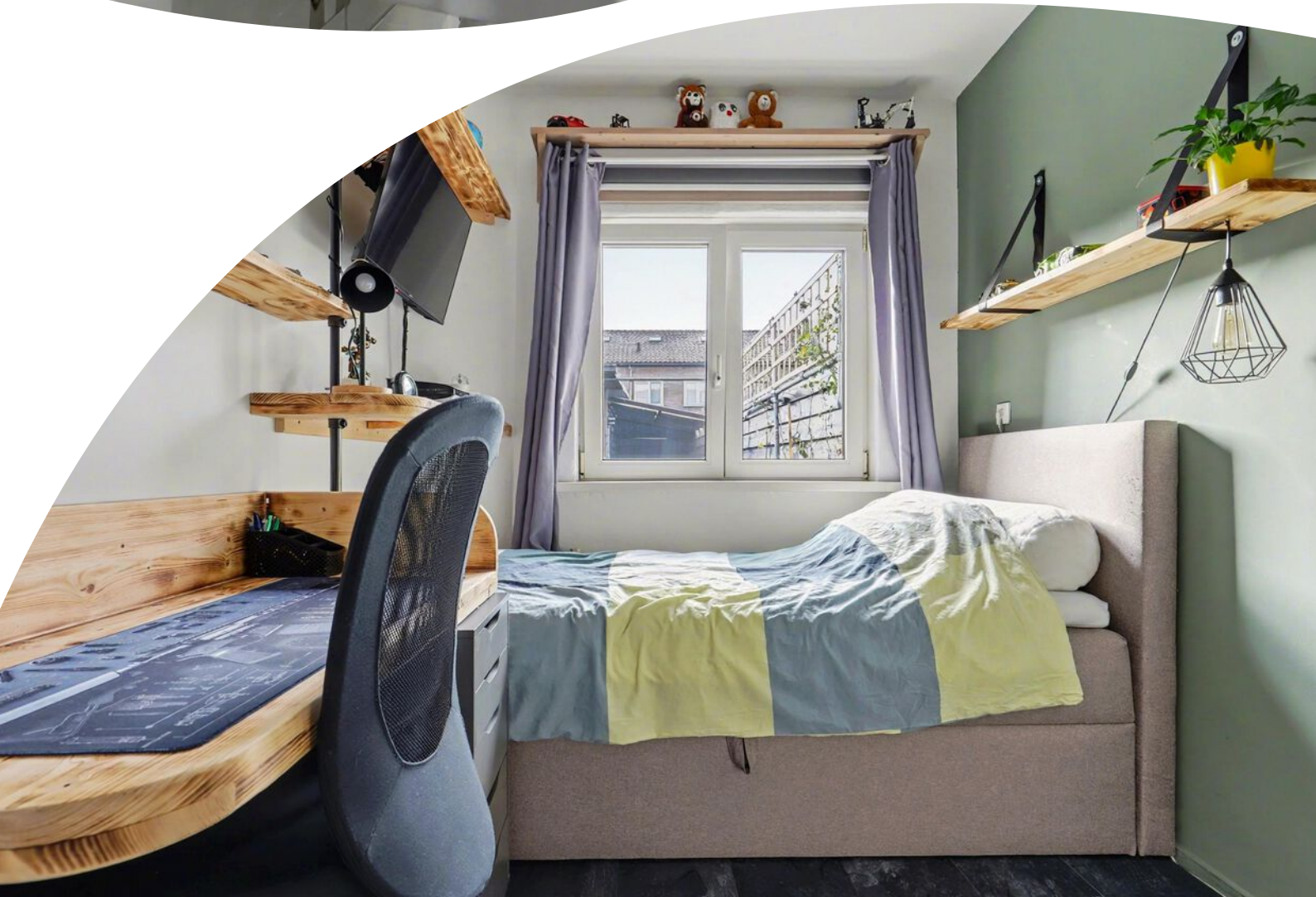
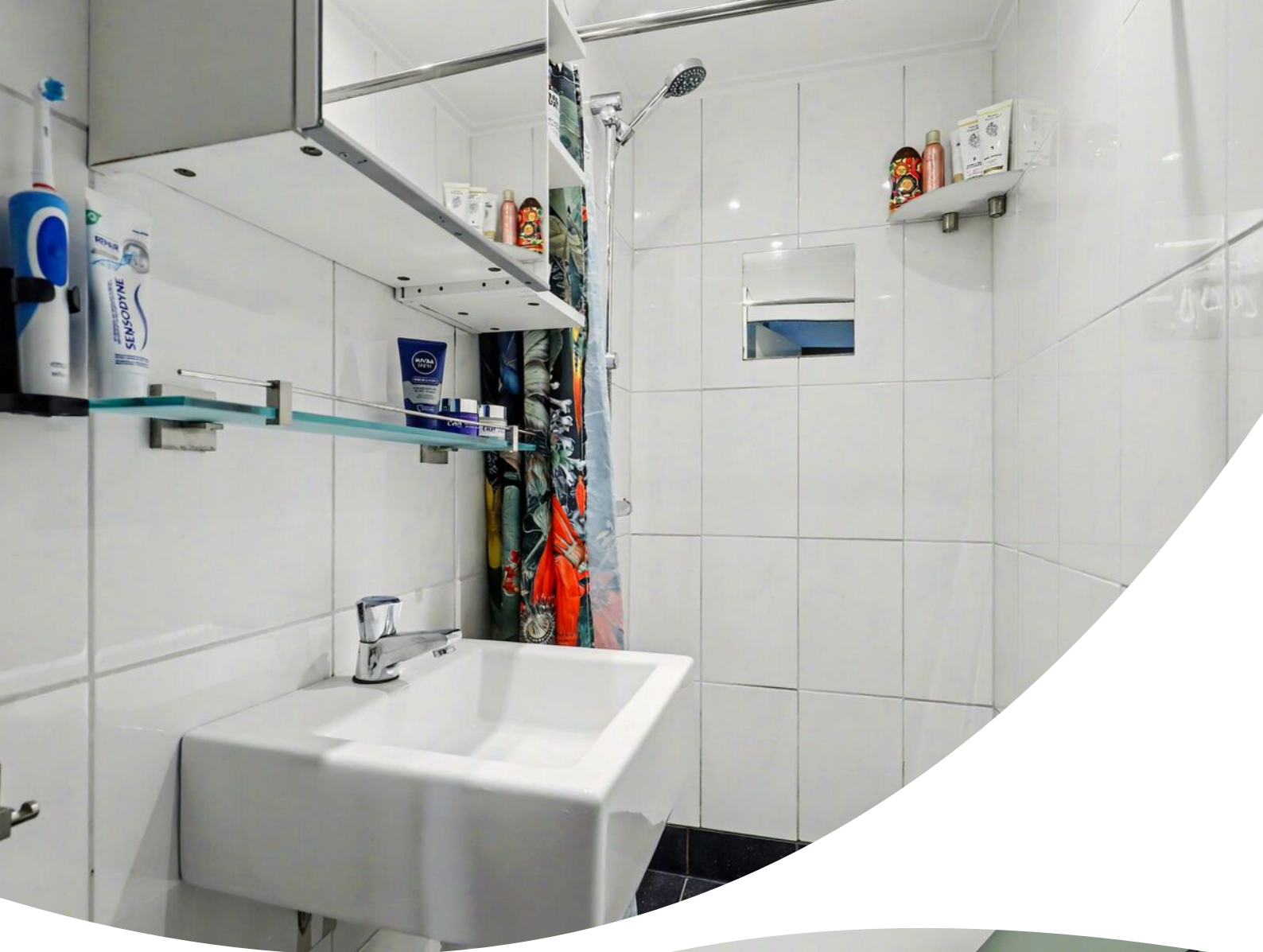


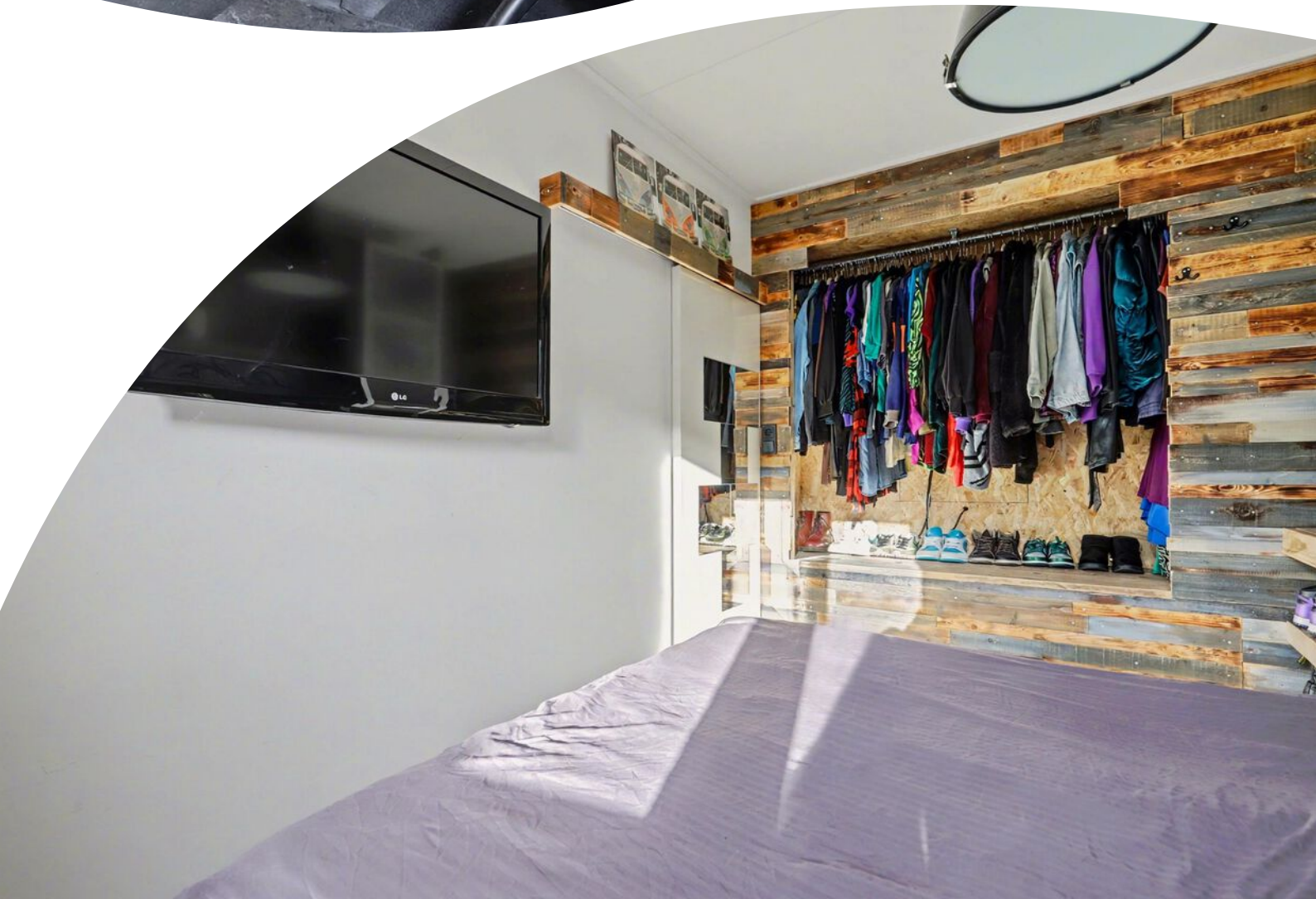




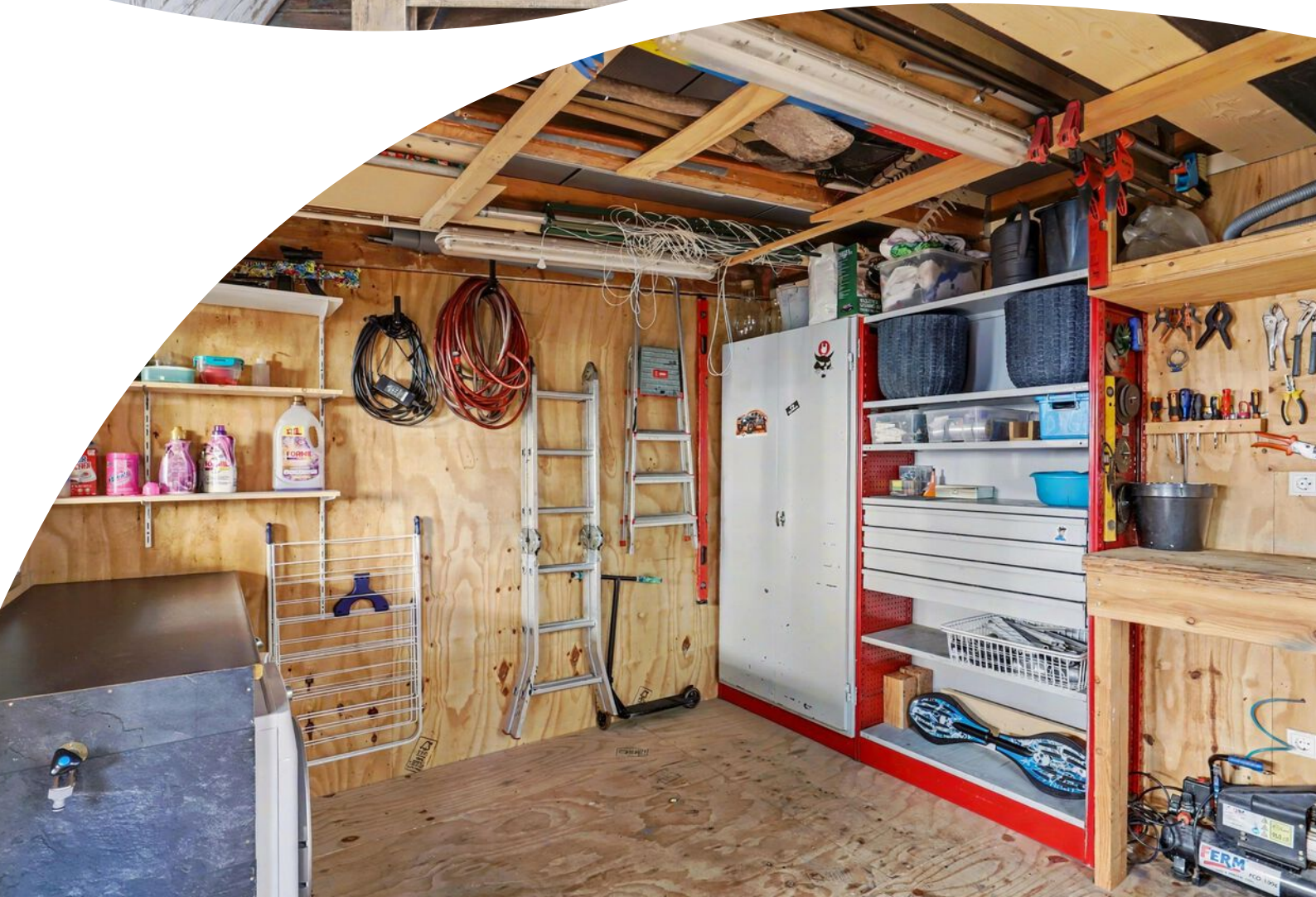






















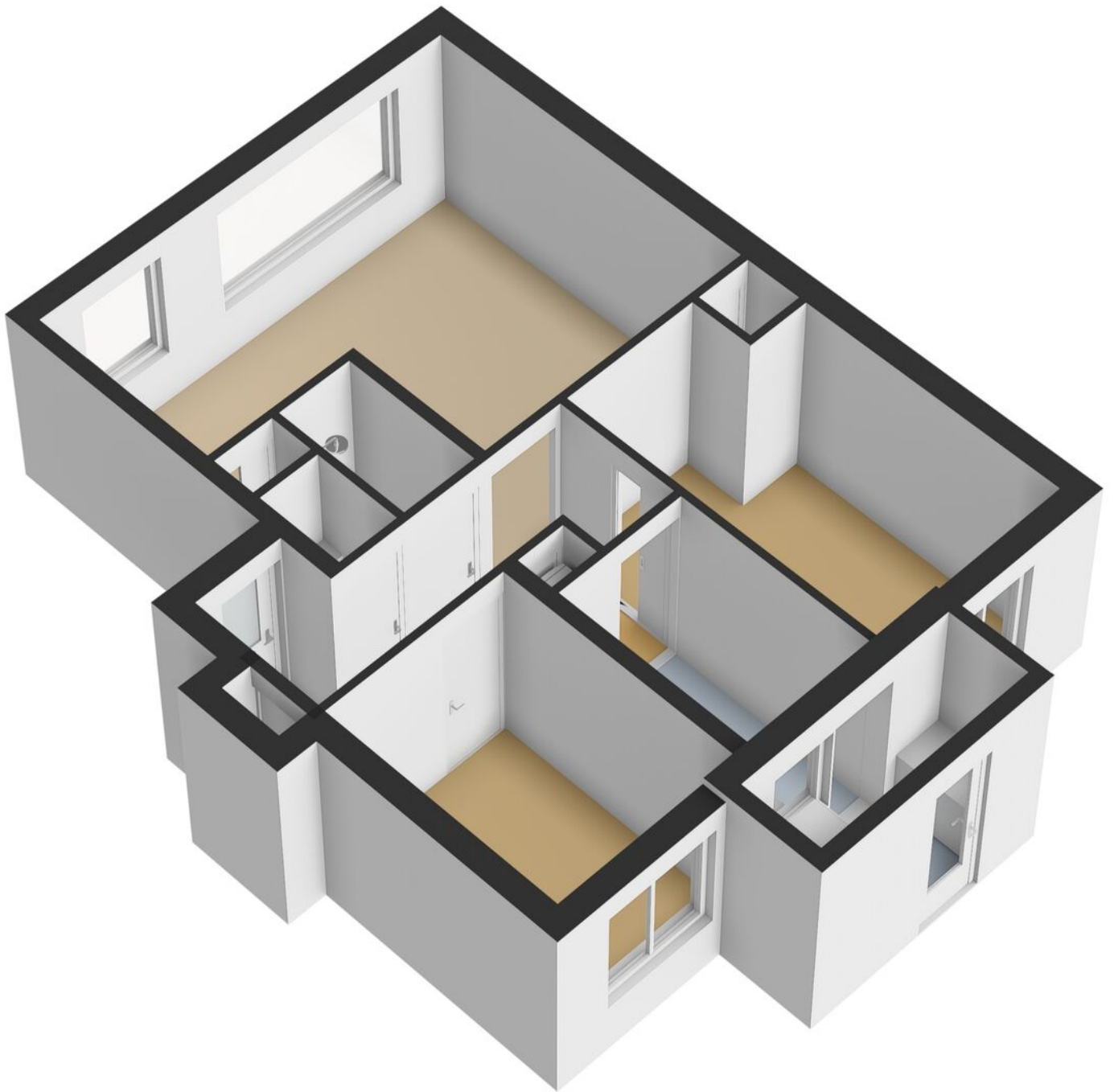


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



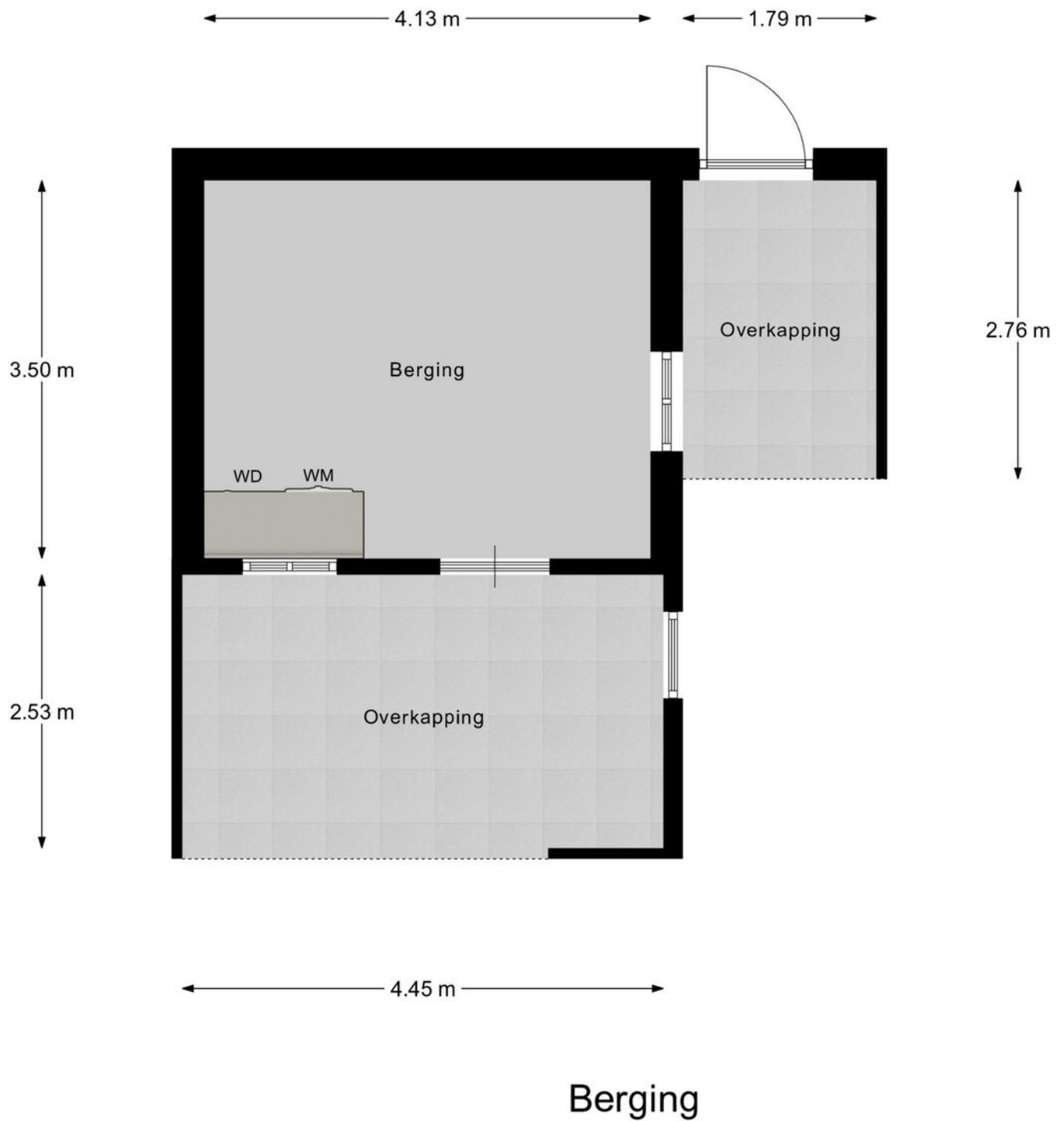
Plattegrond



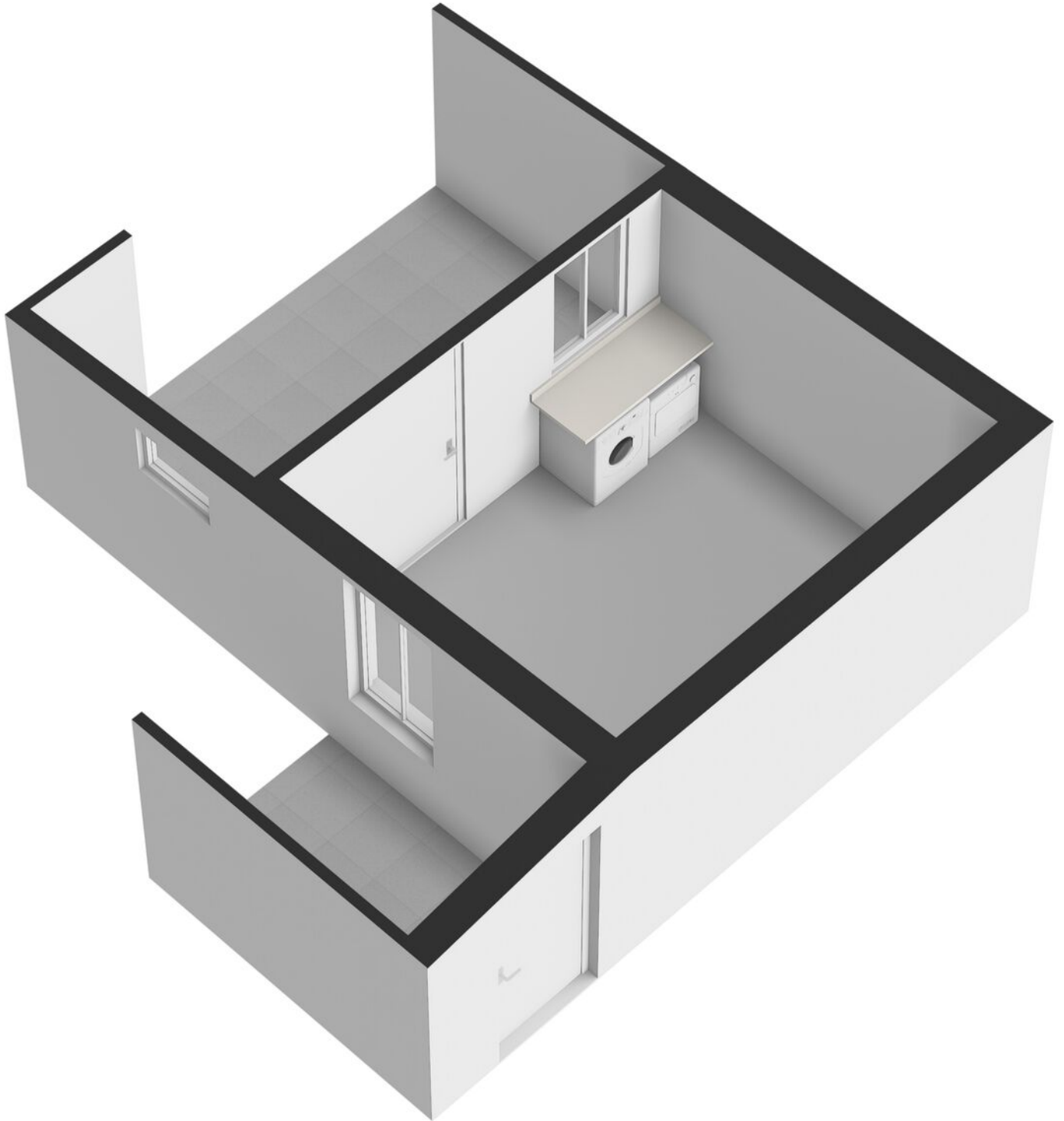
Plattegrond



Plattegrond

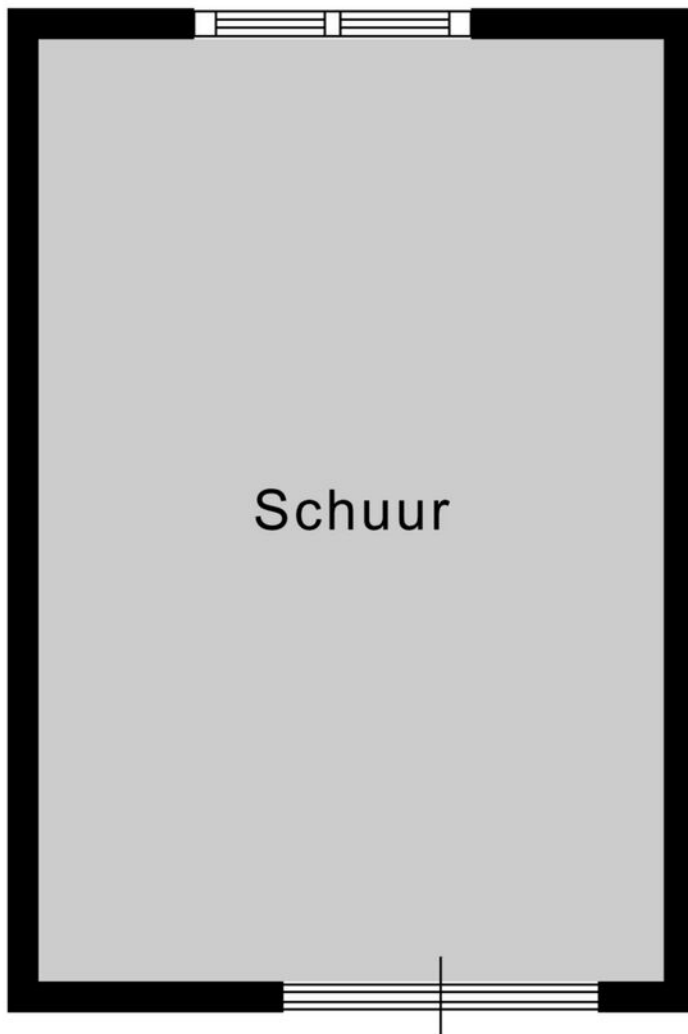


Plattegrond



Plattegrond

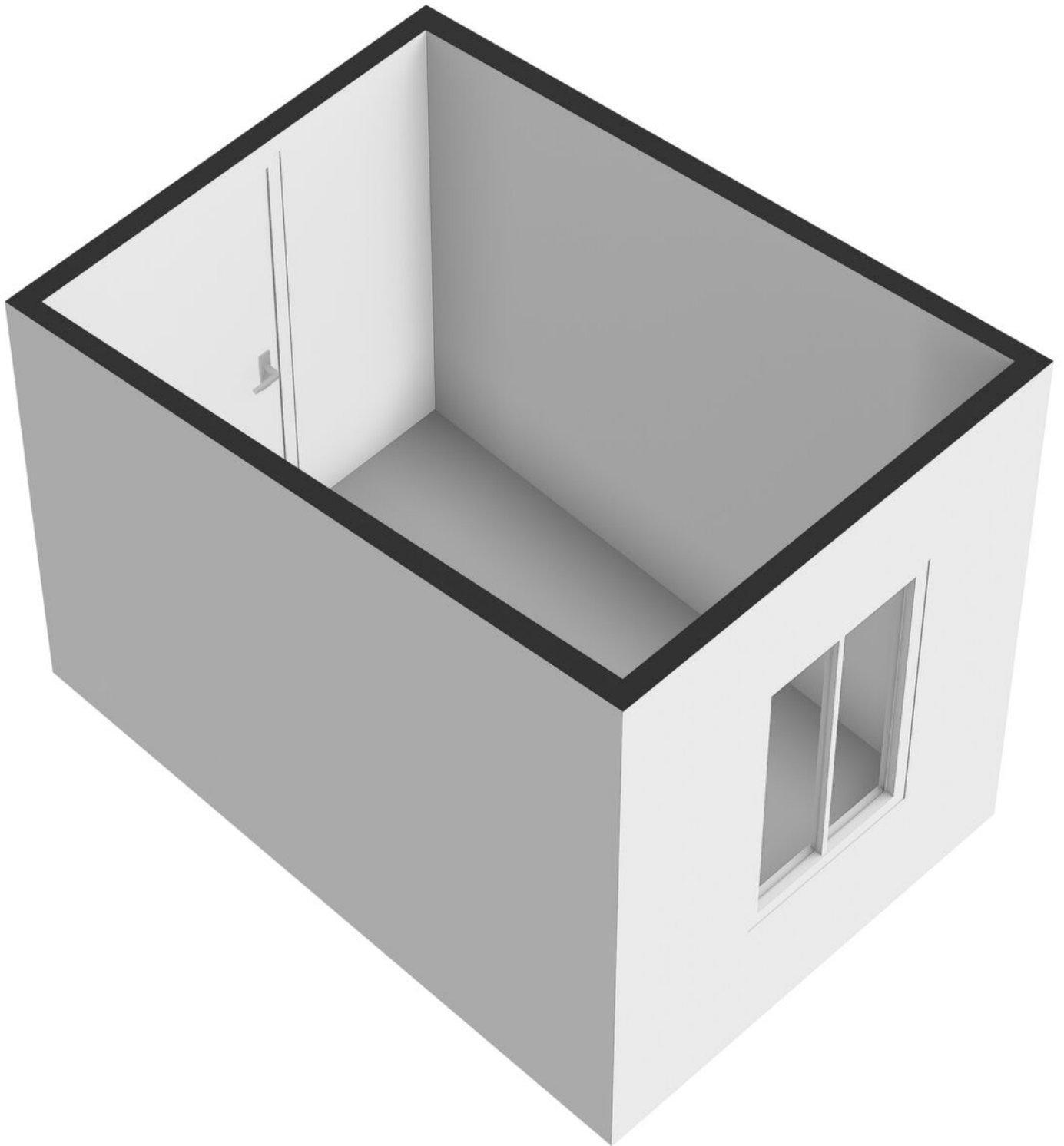
← 2.01 m →



↑
3.03 m
↓

Schuur

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: sdj



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ridderkerk

A

6840

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

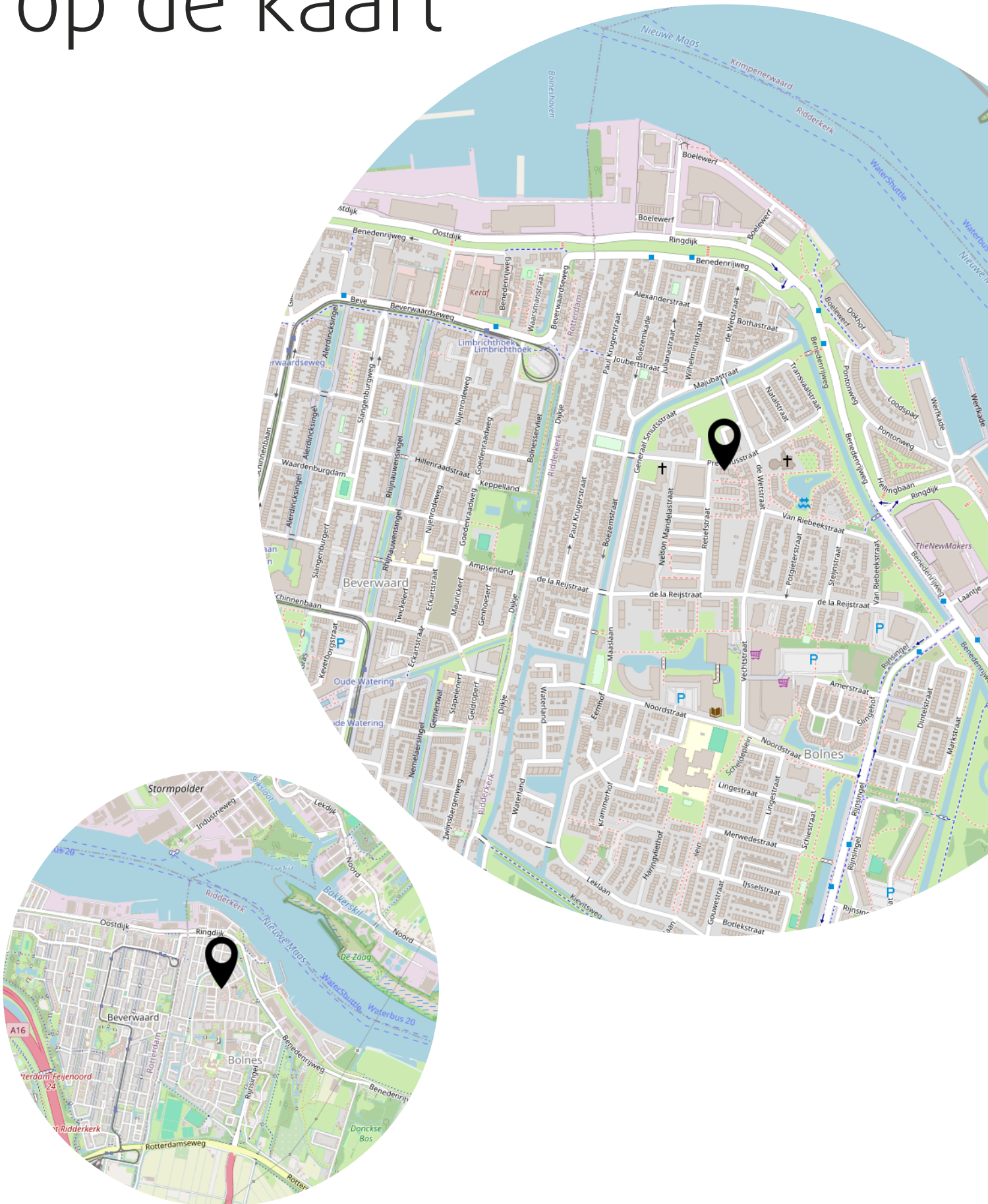
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	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			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Steigerplanken en steigerbuizen woonkamer			X
- Kapstok	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbel)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
2 bloembakken voor de overkapping	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Lounge bank met kussens in overkapping			X

Heeft u interesse?



Benedenrijweg 85 a
2983 GA Ridderkerk

0180-413666
info@ridderhuizen.nl
www.ridderhuizen.nl