

Ridderkerk

Watermolen 48



te koop

Vraagprijs
€ 450.000,- 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.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



René
Attasio>

Vastgoedadviseur

06 24 92 52 95
rene@vandergiessenenvanherk.nl



Omschrijving

Watermolen 48 – Ridderkerk

Dit leuke en moderne rijtjeshuis met eigen parkeerplaats mét oplaadpunt onder de carport en een zonnige achtertuin op het zuidoosten kan binnenkort uw nieuwe thuis zijn!

De huidige eigenaar heeft de afgelopen jaren sterk ingezet op verduurzaming. De woning is volledig geïsoleerd (vloer-, muur- en dakisolatie) en voorzien van maar liefst 11 zonnepanelen en 4 airco-units. Door deze investeringen is het oorspronkelijke energielabel niet langer van toepassing.

De tussenwoning beschikt over een ruime woonkamer met moderne open keuken, vier volwaardige slaapkamers en een grote, moderne badkamer. Aan bergruimte geen gebrek: er is veel opslagmogelijkheden, onder andere op de royale vliering en in de stenen berging. De woning ligt in de speels opgezette en kindvriendelijke wijk 'Drievliet' in Ridderkerk. Een heerlijke plek om rustig te wonen, met diverse scholen en de winkels van winkelcentrum Vlietplein op loopafstand. Kortom: een fantastisch huis voor een jong stel of gezin!

II

BEGANE GROND

Entree, hal met vernieuwde meterkast en een modern betegeld toilet met hangcloset en fonteintje. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de gezellige en moderne keuken, uitgevoerd in een U-opstelling met kastenwand. De keuken is afgewerkt met witte kasten en een kunststof werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een 4-pits gas-op-glas kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron en een koel-/vriescombinatie. Aan de keuken is een gezellig barretje gerealiseerd.

De ruime woonkamer is tuingericht en beschikt over een kunststof schuifpui naar de achtertuin. De open



Omschrijving

trap is volledig gerenoveerd, net als de trap naar de tweede verdieping. Het open contact met de keuken maakt deze leefruimte ideaal voor gezinnen of gezellige avonden met visite. De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming.

1E VERDIEPING

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De royale masterbedroom aan de voorzijde beschikt over een groot dakraam en een ingebouwde kast. De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.

De ruime badkamer bevindt zich centraal op deze verdieping en is uitgevoerd met een ligbad/douchecombinatie, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een tweede toilet (hangcloset). De badkamer is volledig betegeld in grijze en beige tinten. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

2E VERDIEPING

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, een waskast, CV-kast en de opbergvliering. De derde slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een groot dakraam. De vierde slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen.

Vanaf de overloop is er toegang tot de kast met wasaansluiting, de kast met de Remeha CV-combiketel en de ruime vliering.

VLIERING

De vliering is bereikbaar via een vlizotrap en verrassend groot. Dankzij het dakraampje is dit een lichte en praktische ruimte, ideaal voor het opbergen van vakantie- en seizoensspullen.

De gehele tweede verdieping is eveneens voorzien van een laminaatvloer.

BUITEN

Aan de voorzijde ligt de woning aan een rustig, hofje uitzonderlijk voor bestemmingsverkeer, wat het bijzonder geschikt maakt voor gezinnen met kinderen. De achtertuin op het zuidoosten biedt de hele dag door volop zon en is onderhoudsarm aangelegd met recent vernieuwde houten schuttingen. Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping zijn elektrische zonneschermen aanwezig.

Via de tuin bereikt u direct de eigen parkeerplaats onder de carport, voorzien van een oplaadpunt aansluiting voor een elektrische auto. Daarnaast is hier toegang tot de stenen berging. De straat achter de woning is doodlopend voor auto's, wat zorgt voor extra veiligheid en rust.

KENMERKEN

- Ideale tussenwoning voor stellen of (jonge) gezinnen;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Gelegen in een kindvriendelijk, hofje;



Kenmerken



Woonoppervlakte

111 m²



Bouwjaar

1979



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

104 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	104 m ²
Inhoud	403 m ³
Bouwjaar	1979
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2018)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

C







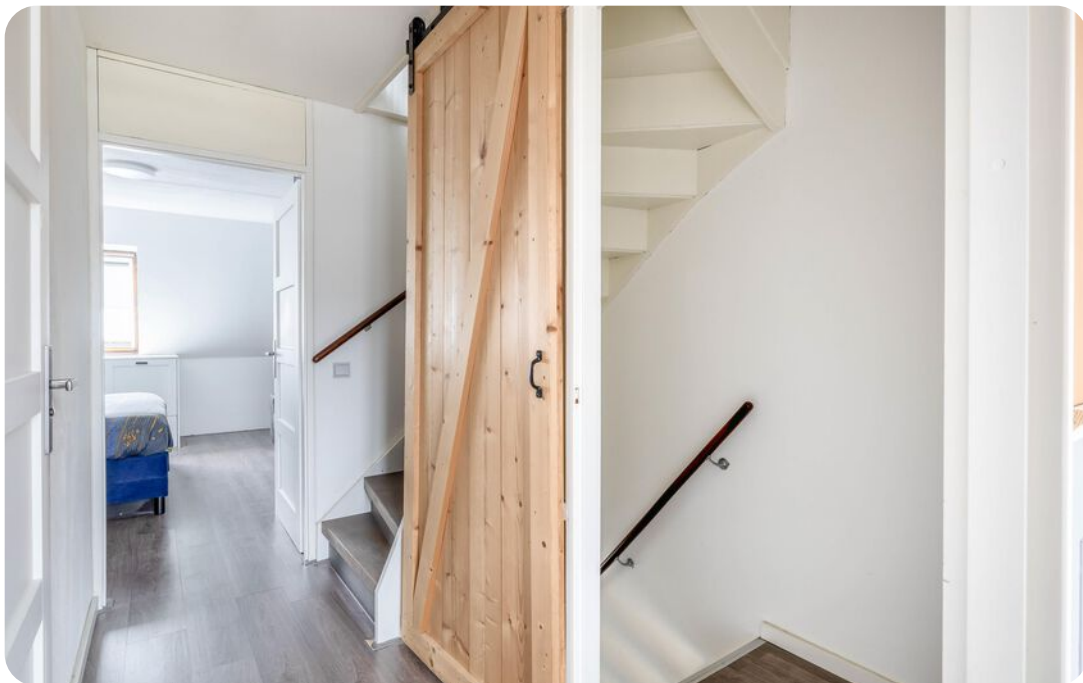




















Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Watermolen 48

Postcode/plaats

2986 ET Ridderkerk

Sectie/perceel

Sectie H, nummer 5442

Kadastraal eigendom

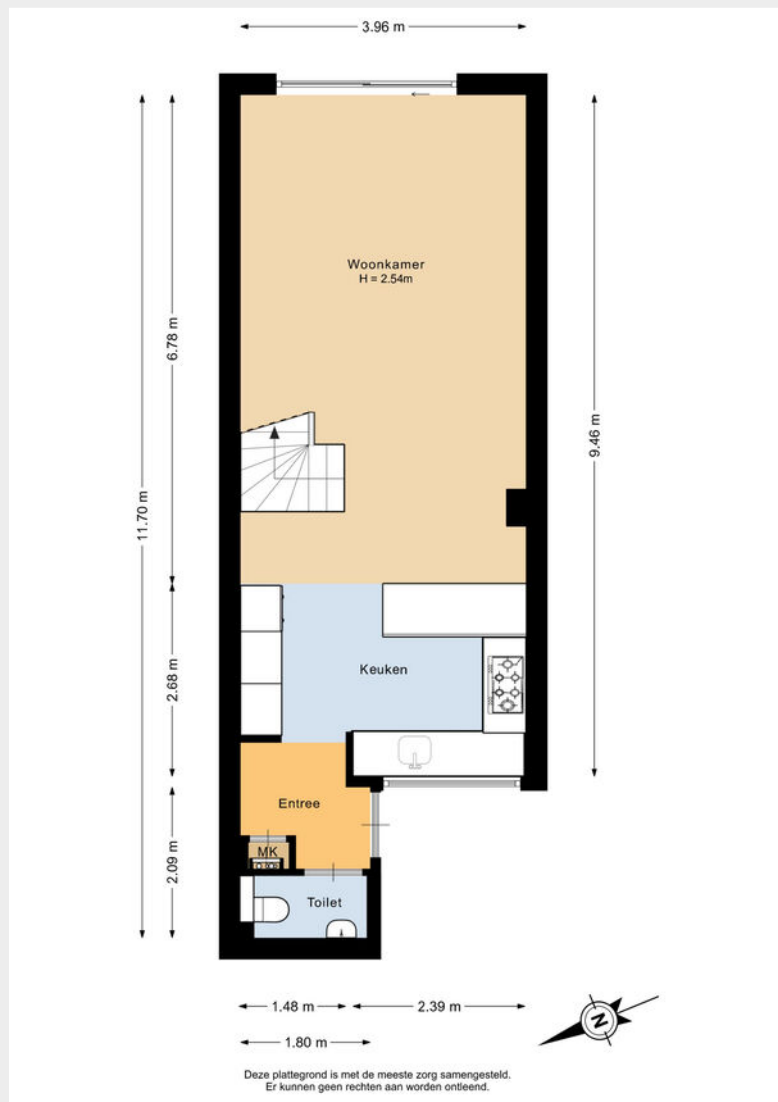
Volle eigendom

Perceelpervlakte

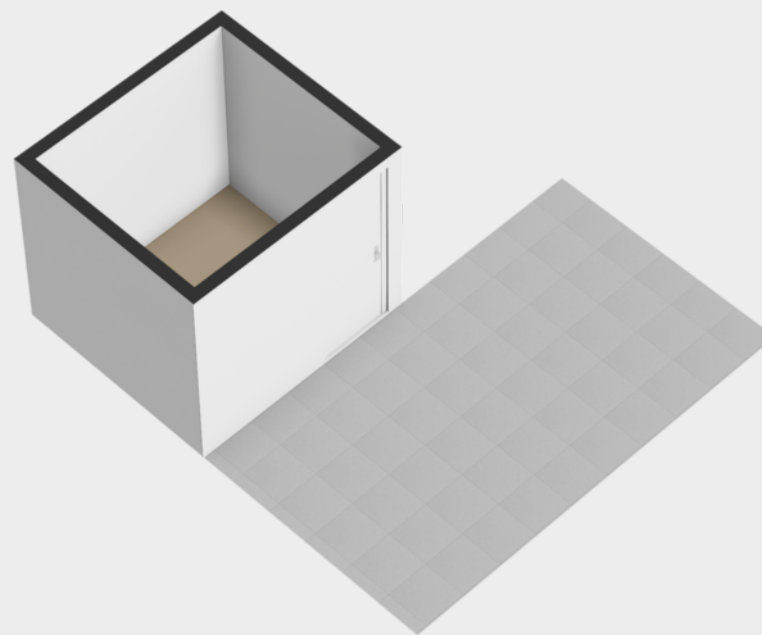
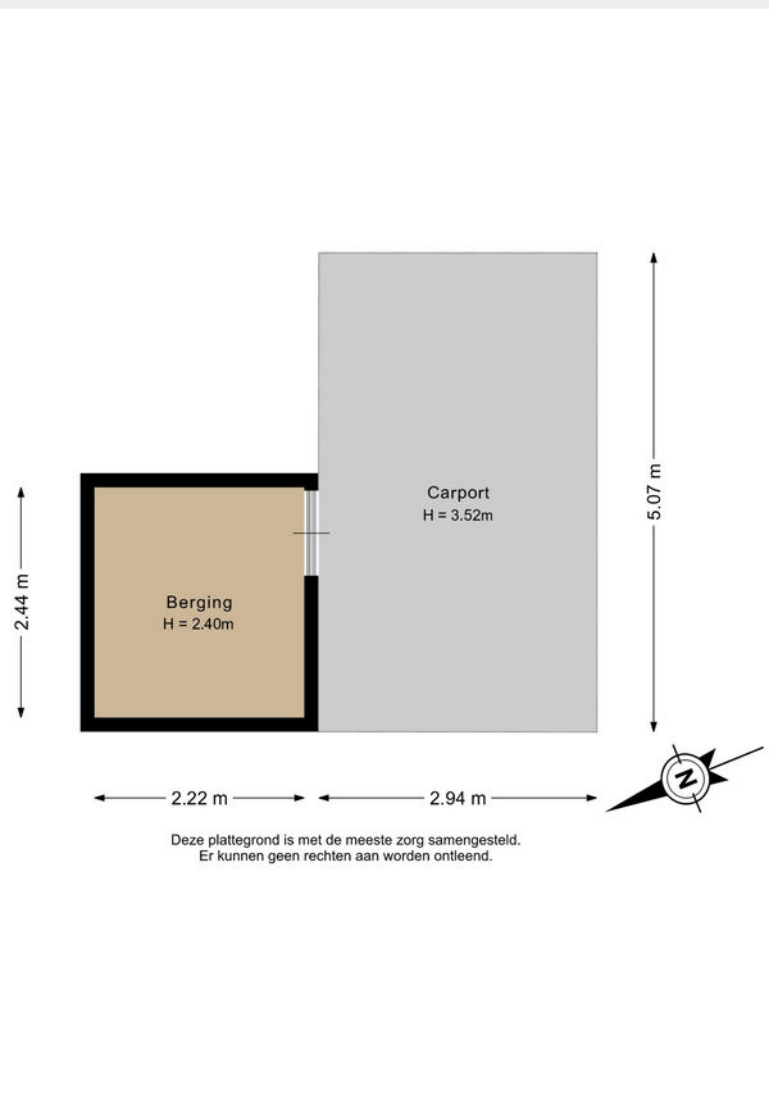
104 m²



Plattegrond



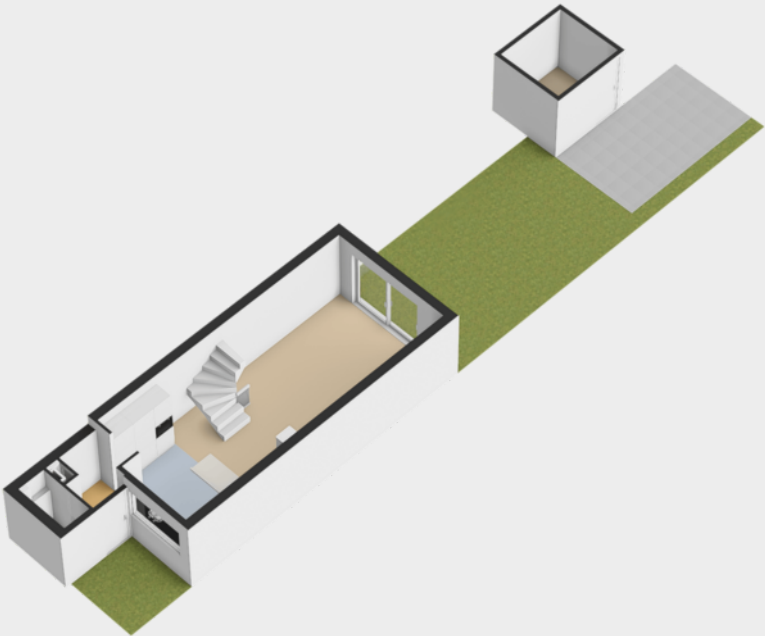
Plattegrond



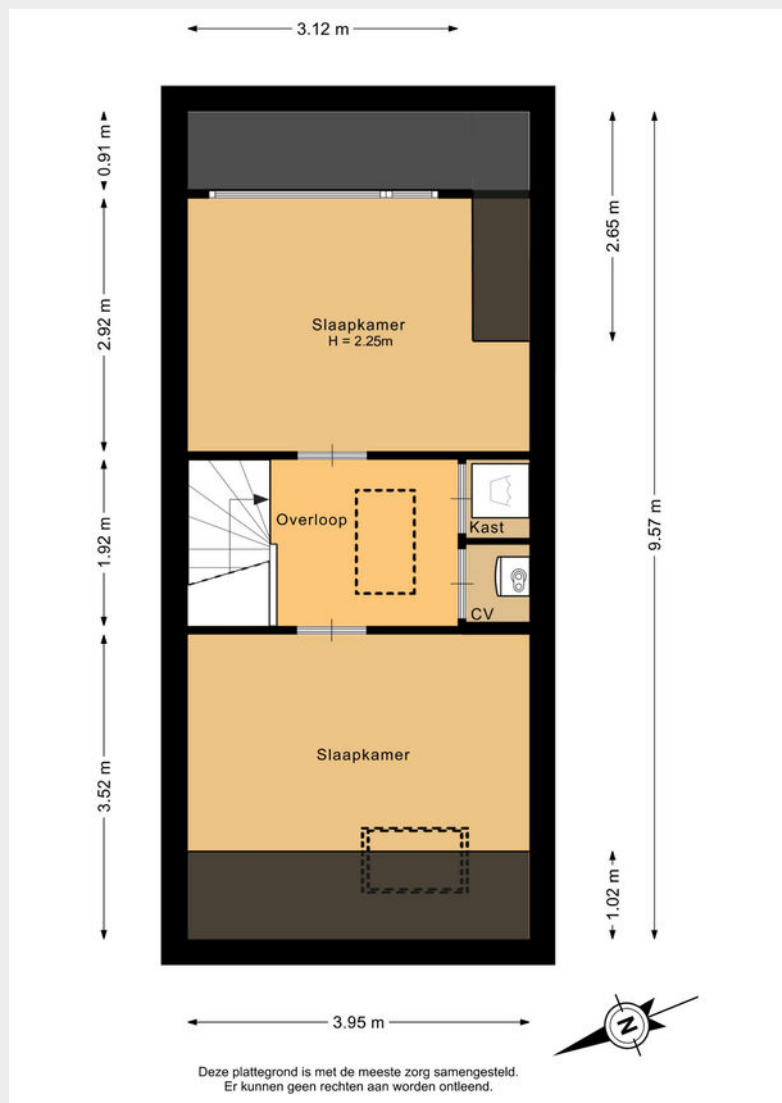
Plattegrond



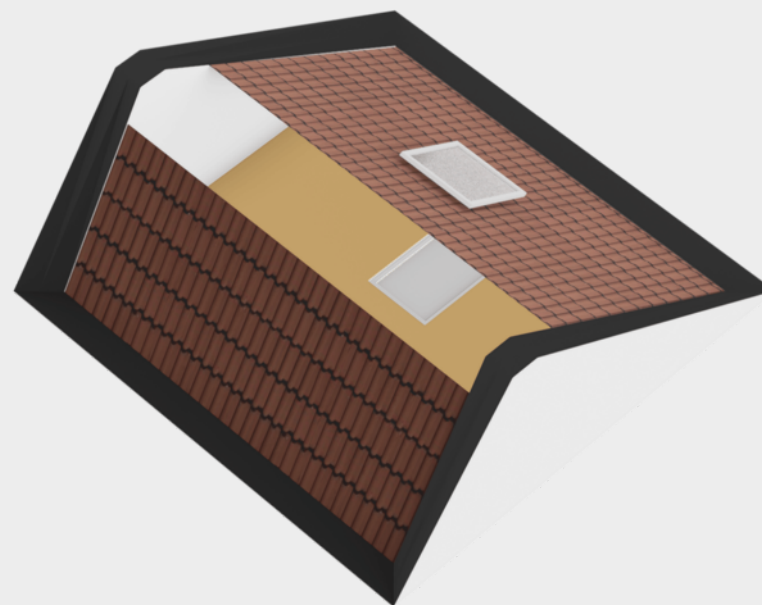
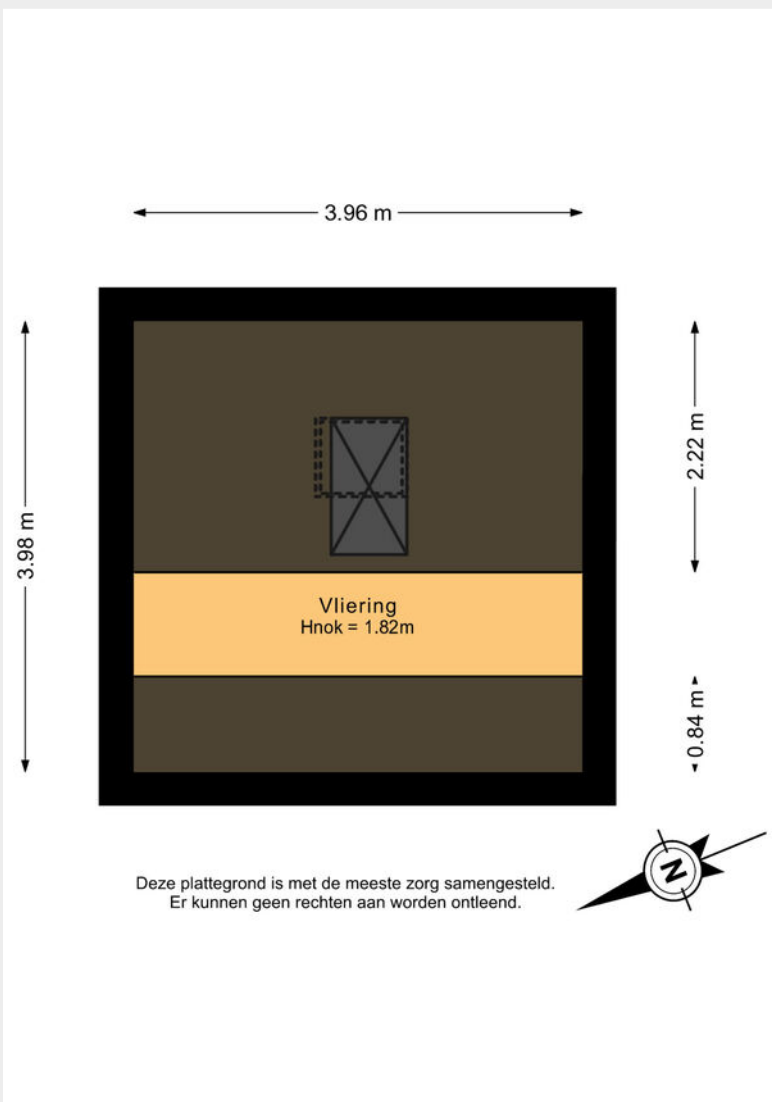
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- Lattenwand op de beganegrond	X		
Verlichting, te weten				Woning - Keuken			
- inbouwspots/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen		X		- kookplaat	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
- Inbouw kasten slaapkamer	X			- afzuigkap	X		
- Kast zolder	X			- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnen		X		- koelkast	X		
- overgordijnen		X		- vriezer	X		
- vitrages		X		- koel-vriescombinatie	X		
- rolgordijnen	X			- vaatwasser	X		
- Alle raamdecoratie op de begane grond	X			- Quooker		X	
Vloerdecoratie, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- laminaat	X			Keukenaccessoires, te weten			
Overig, te weten				- Bar krukken	X		
				Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren				Zonwering buiten	X		
- toilet	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- toiletrolhouder	X			Zonnepanelen	X		
- fontein	X			Oplaadpunt elektrische auto			X
				Warmwatervoorziening, te weten			
Badkamer met de volgende toebehoren				- CV-installatie	X		
- ligbad	X			- boiler	X		
- douche (cabine/scherf)	X						
- wastafel	X			Tuin - Inrichting			
- wastafelmeubel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- planchet	X						
- toiletkast	X			Tuin - Bebouwing			
- toilet	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
- toiletrolhouder	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Kluis	X						
(Voordeur)bel			X				
(Klok)thermostaat		X					
Airconditioning	X						
Screens	X						
Rolluiken	X						

Wonen in Ridderkerk

Rustig, centraal en compleet

Ridderkerk is een aantrekkelijke woonplaats voor wie het beste zoekt van twee werelden: de rust van een dorp en de bereikbaarheid van de stad. Gelegen op korte afstand van Rotterdam, Dordrecht en de Hoeksche Waard, is Ridderkerk ideaal voor forenzen en gezinnen die centraal willen wonen in een groene omgeving.

De verschillende wijken bieden een divers woningaanbod: van ruime eengezinswoningen in kindvriendelijke buurten tot moderne appartementen nabij het centrum. Ridderkerk beschikt over uitstekende voorzieningen zoals scholen, winkelcentra, sportfaciliteiten en recreatiegebieden. Ook het openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn goed geregeld.

Met haar gezellige sfeer, actieve verenigingsleven en prachtige parken is Ridderkerk een plek waar je je snel thuis voelt.

Naast de praktische ligging en voorzieningen, staat Ridderkerk bekend om haar sterke gemeenschapsgevoel. Buurtbewoners groeten elkaar, kinderen spelen veilig buiten en er is volop ruimte voor ontmoeting en ontspanning. Of je nu houdt van een wandeling langs de Waal, een bezoek aan het centrum met gezellige horeca of juist rust zoekt in het Waalbos – Ridderkerk biedt voor ieder wat wils. Kiezen voor Ridderkerk is kiezen voor comfortabel wonen in een omgeving die vertrouwd aanvoelt én volop kansen biedt voor de toekomst



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



René>
Attasio>

Vastgoedadviseur
06 24 92 52 95
rene@vandergiesseenvanherk.nl



Daniël>
van de Woestijne>

Vastgoedadviseur
06 81 37 39 63
daniel@woonschijf.nl



Sharda>
Klotwijk>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Indy>
Velthuisen>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Anne>
Verhoeven>

Vastgoedadviseur
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Ellen>
Waardenburg>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.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 Burgerlijk 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

