

# Ridderkerk

Westerhof 37



te koop

Vraagprijs  
€ 435.000,- 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@vandergiesseenvanherk.nl



# Omschrijving

## Instapklaar en luxe gelijkvloers wonen in het hart van Bolnes!

Aan het sfeervolle straatje Westerhof in Bolnes ligt dit verrassend ruime en volledig vernieuwde appartement met een zonnige tuin op het zuiden. Een unieke kans voor wie op zoek is naar modern wooncomfort, luxe afwerking én gelijkvloers wonen in een kleinschalig complex.

De voormalige modelbouwwinkel in de plint is in 2022 met veel oog voor detail getransformeerd tot een prachtige, woning waar werkelijk aan alles is gedacht. Van de stijlvolle PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming tot de luxe keuken met kookeiland en Quooker.

Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van een prachtige lichtinval en een vrij uitzicht op het groen en de singel. De combinatie van moderne materialen, strakke stucwerkafwerking, zwarte accenten en hoogwaardige voorzieningen zorgt voor een eigentijdse en warme uitstraling.

Ook buiten biedt deze woning volop mogelijkheden. De royale achtertuin op het zuiden biedt ruimte aan een berging en loungehoek.

Jong of oud, starter, doorstromer of levensloopbestendig zoekende koper: dit appartement voelt direct als thuis.

## Indeling

Via de royale entreehal zijn alle vertrekken toegankelijk.

De meterkast bevindt zich direct bij binnenkomst. Het moderne toilet is uitgevoerd met een vrijhangend closet en stijlvolle marmerlook wandtegels gecombineerd met een grijze vloertegel.



# Omschrijving

De ruime inpandige berging biedt volop praktische bergruimte en is voorzien van aansluitingen voor wasapparatuur.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning en staat in open verbinding met de luxe keuken. Dankzij de vele ramen is dit een heerlijke lichte leefruimte. In de woonkamer is een televisiewand gecreëerd. Tevens is er een airco unit aanwezig in de woonkamer.

De moderne keuken is uitgevoerd in een wandopstelling met kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder:

- combimagnetron
- vaatwasser
- koelkast en vriezer
- inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatie-afzuiging
- Quooker met zwarte kraan en spoelbak

De combinatie van zwarte houtnerf-fronten en een marmerlook werkblad geeft de keuken een luxe uitstraling.

De ruime inpandige badkamer is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over een zeer royale inloopdouche, een dubbele wastafel met luxe meubel en een spiegel met verlichting en verwarming.

De hoofdslaapkamer beschikt over een ingebouwde inloopkast. Ook de cv-installatie en de verdeler van de vloerverwarming zijn hier netjes weggevoerd. Vanuit deze slaapkamer is er directe toegang tot de tuin. Ook hier is een airco unit aanwezig.

De tweede kamer is eveneens ruim van formaat en ideaal als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

## Buitenruimte

De zonnige tuin op het zuiden biedt volop privacy.

## Bijzonderheden

- In 2022 volledig getransformeerd
- Instapklaar appartement met luxe afwerking
- Volledig gelijkvloers wonen
- Betonvloer met vloerverwarming in alle vertrekken
- Volledig gestucte en gesausde wanden en plafonds
- Verlaagd en geïsoleerd plafond met ledspots
- HR++ beglazing
- Airconditioning
- Luxe badkamer en keuken
- Moderne zwarte details en beslag
- Ruime tuin op het zuiden
- Parkeren zonder vergunning in de straat

Ben jij op zoek naar een moderne, luxe en direct te betrekken woning met een unieke uitstraling? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging van deze bijzondere woning aan de Westerhof 37 in Ridderkerk!

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



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**109 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1980**



Slaapkamers

**2**

Soort benedenwoning

Type appartement

Aantal kamers 3

Woonoppervlakte 109 m<sup>2</sup>

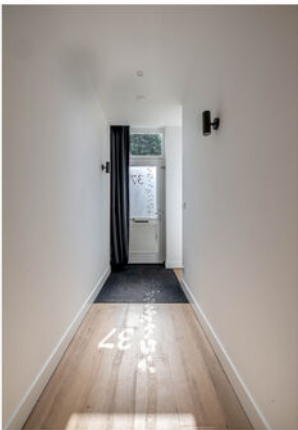
Inhoud 406 m<sup>3</sup>

Bouwjaar 1980

Tuin zuid

Verwarming c.v.-ketel (-)







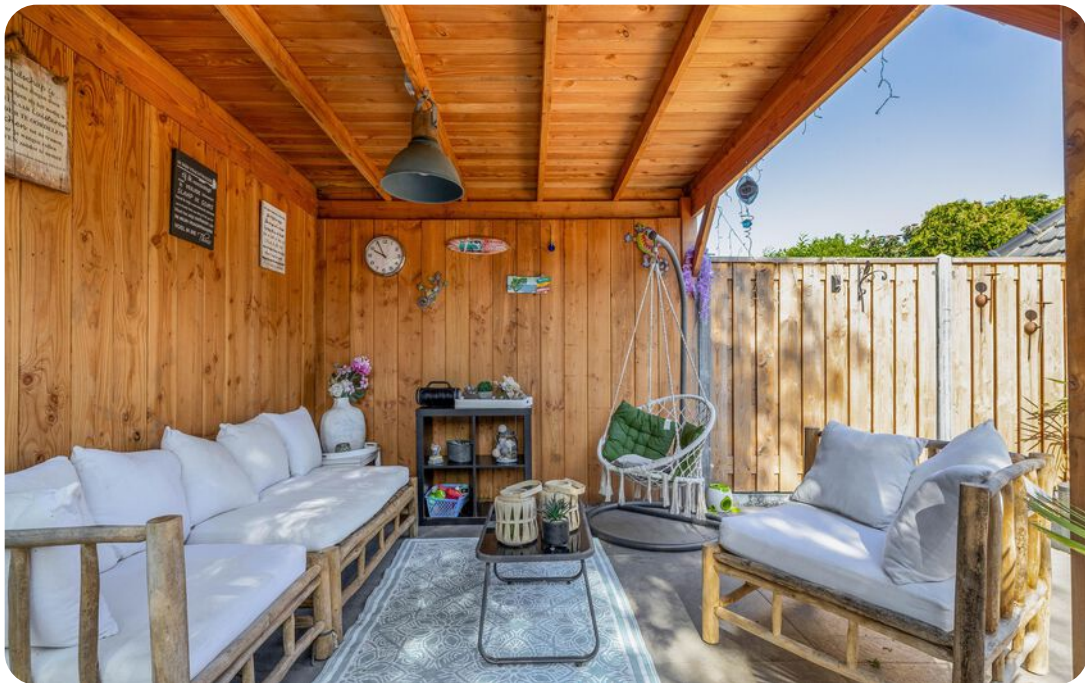


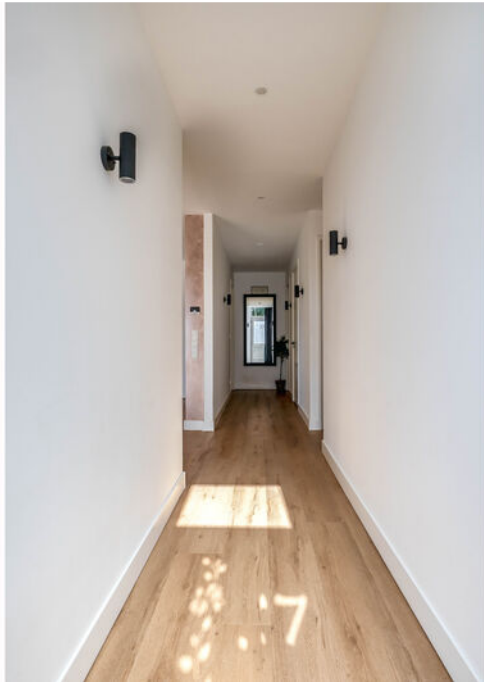






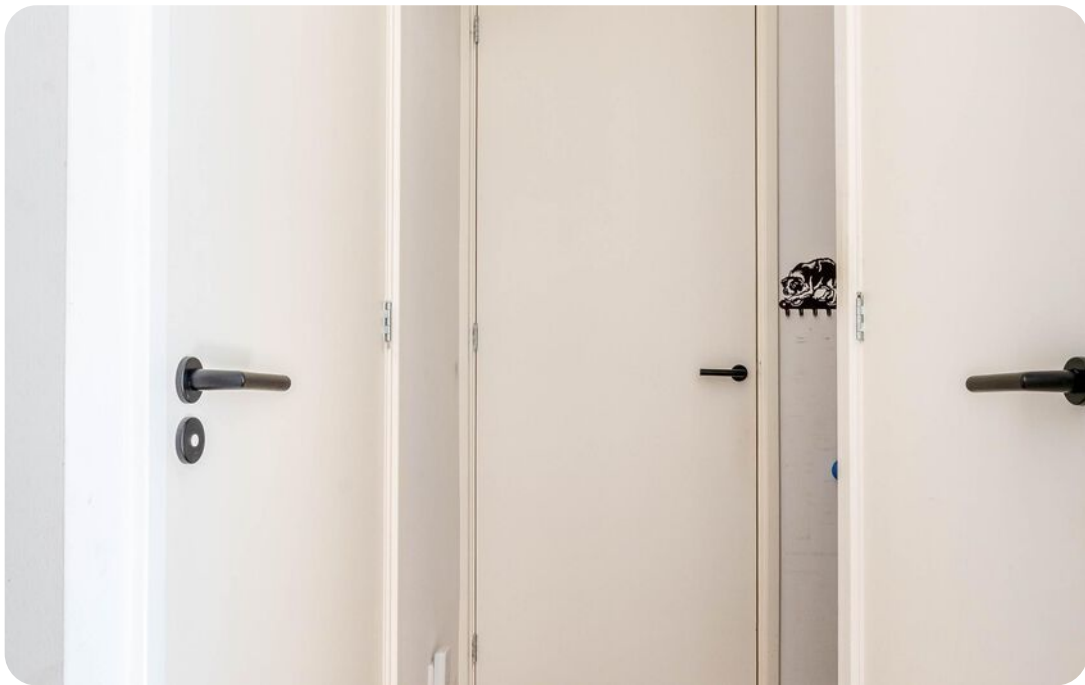


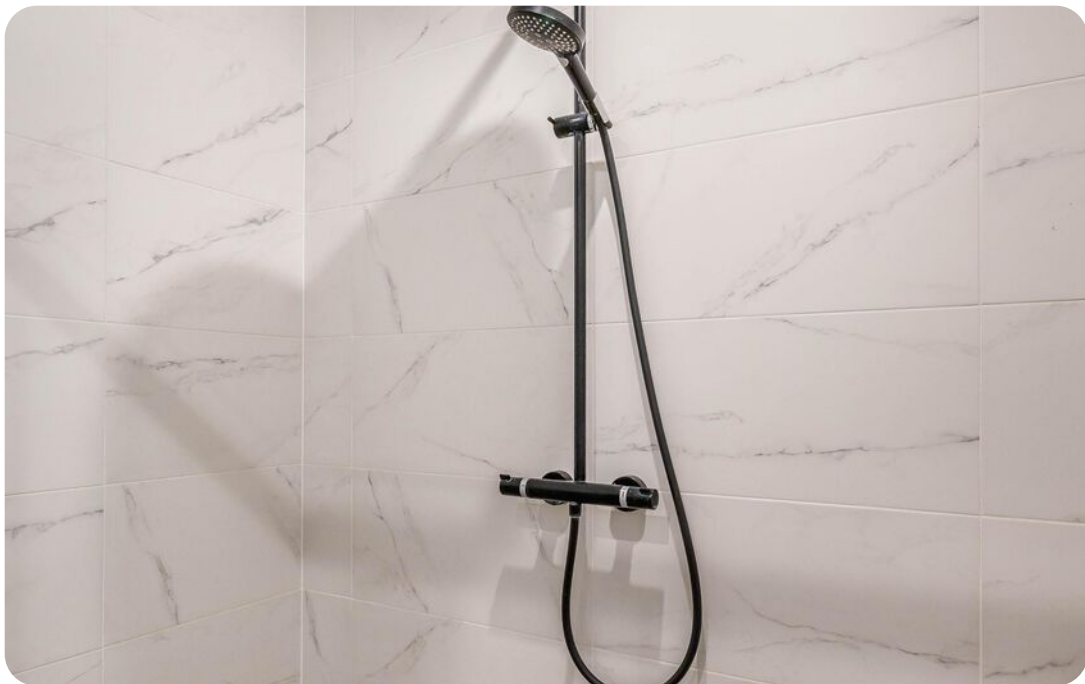












# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Westerhof 37

## Postcode/plaats

2987 XS Ridderkerk

## Sectie/perceel

Sectie G, nummer 4369

## Kadastraal eigendom

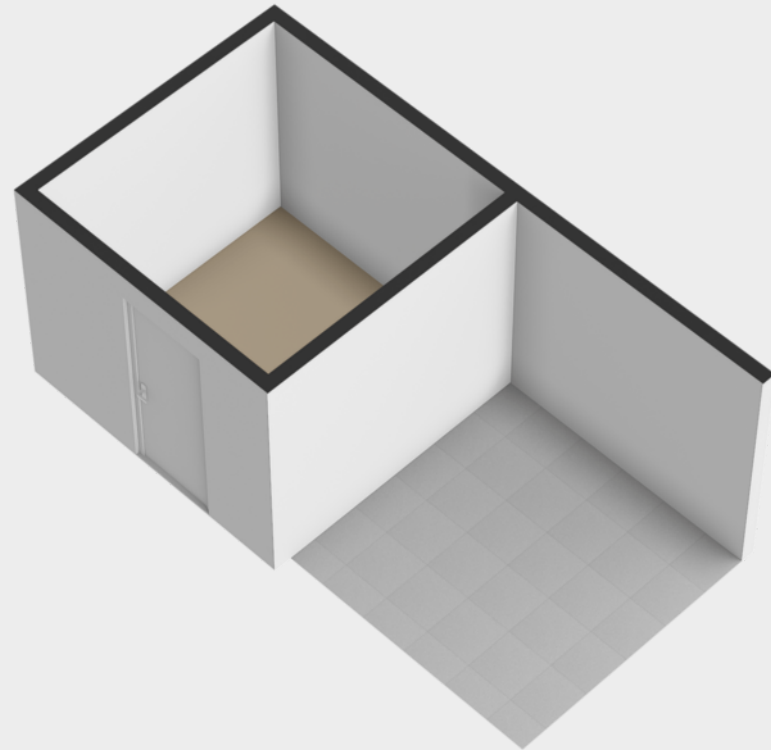
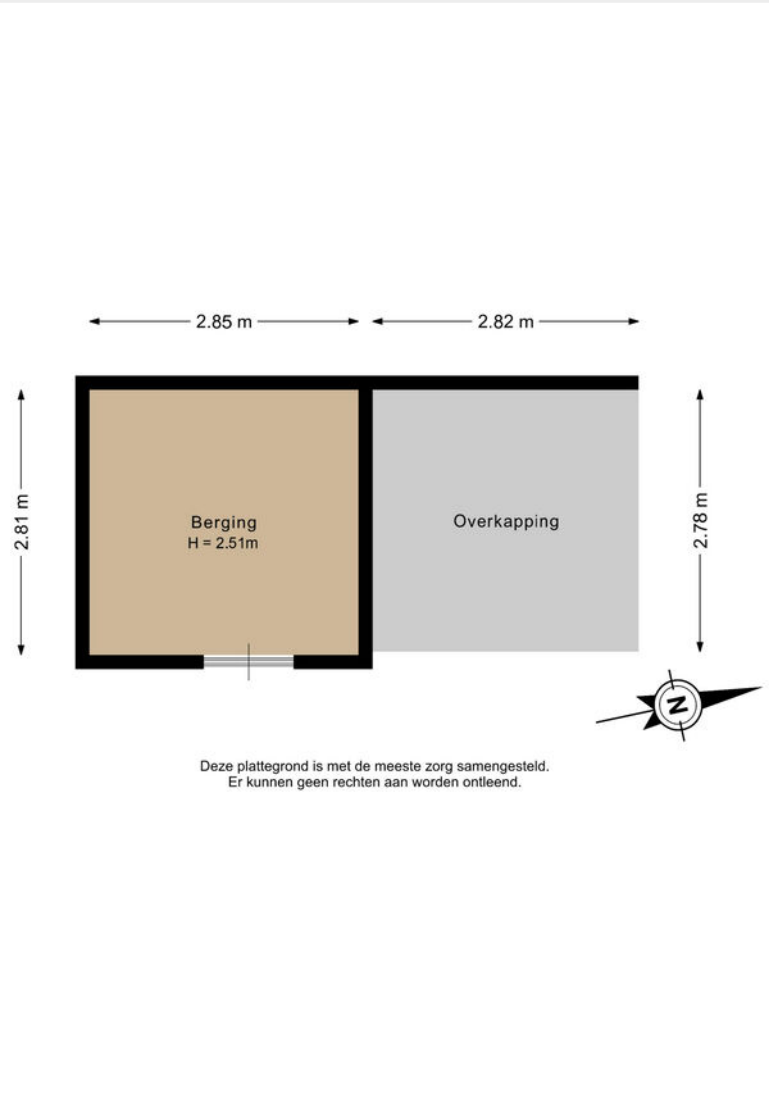
Volle eigendom



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>			
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- losse (hang)lampen		X		- koel-vriescombinatie	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vaatwasser			
- kledingkast		X		- Quooker	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koffiezetapparaat			
- gordijnrails	X			<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
- overgordijnen			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- plisseegordijnen			X	- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- pvc vloer	X			- toiletborstel(houder)	X		
Overig, te weten				- fontein	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- elektrische sfeerhaard in muur	X			- douche (cabine/scherm)	X		
<b>Woning - Keuken</b>				- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
				<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
<b>Tuin - Inrichting</b>							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
losse potten met beplanting		X					
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>							
Buitenverlichting	X						
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X						
<b>Tuin - Bebouwing</b>							
Tuinhuis/buitenberging	X						
schutting	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@vandergiessenenvanherk.nl](mailto:info@vandergiessenenvanherk.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 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 NRVV 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 NRVV 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@vandergiessenenvanherk.nl



**René>**  
**Attasio>**

Vastgoedadviseur  
06 24 92 52 95  
rene@vandergiessenenvanherk.nl



**Daniël>**  
**van de Woestijne>**

Vastgoedadviseur  
06 81 37 39 63  
daniel@woonschijjt.nl



**Sharda>**  
**Klotwijk>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
0180 420 707  
info@vandergiessenenvanherk.nl



**Indy>**  
**Velthuisen>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
0180 420 707  
info@vandergiessenenvanherk.nl



**Anne>**  
**Verhoeven>**

Vastgoedadviseur  
0180 420 707  
info@vandergiessenenvanherk.nl



**Ellen>**  
**Waardenburg>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
0180 420 707  
info@vandergiessenenvanherk.nl

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

0180 420 707  
info@vandergiessenenvanherk.nl  
vandergiessenenvanherk.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

## 11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



# Disclaimer

## 11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



# 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 ontleen.





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

**Contactgegevens>**

0180 420 707

[info@vandergiesenenvanherk.nl](mailto:info@vandergiesenenvanherk.nl)

[vandergiesenenvanherk.nl](http://vandergiesenenvanherk.nl)

