



RIDDERKERK
Graaf Janstraat 71

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.

Kom je
kijken?

Ridder  Huizen
makelaardij o.g.

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1947

Soort:
eengezinswoning

kamers:
0

Inhoud:
334 m³

Woonoppervlakte:
74 m²

Perceeloppervlakte:
150 m²

Overige inpandige ruimte:
7 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
2 m²

Externe bergruimte:
7 m²

Energie label
D



Omschrijving

Deze sfeervolle en goed onderhouden tussenwoning ligt in de geliefde wijk Slikkerveer en is direct te betrekken. Een van de absolute pluspunten van deze woning is de uitzonderlijk diepe achtertuin van bijna 20 meter op het zuidoosten. Gelegen op een perceel van 150 m² eigen grond biedt deze woning een combinatie van karakter, comfort en buitenruimte die je niet vaak tegenkomt.

De woning is door de jaren heen gemoderniseerd en beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open keuken, eigentijds sanitair en een praktische indeling. Daarnaast is de woning nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen en grotendeels uitgerust met HR++ beglazing, wat bijdraagt aan het wooncomfort.

De diepe achtertuin vormt een verlengstuk van de woning en biedt volop ruimte voor ontspanning, spelen, tuinieren en gezellige zomeravonden met familie en vrienden. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle houten overkapping die zich uitstekend leent als extra zitruimte, hobbyruimte of praktische plek voor het stallen van fietsen. Daarnaast beschikt de woning over een stenen berging waar tevens de wasmachine- en drogeraansluitingen zijn gesitueerd.

De woning bevindt zich in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Op korte loopafstand liggen de winkels van het Dillenburgplein, diverse scholen, speeltuinen en openbaar vervoer. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen dankzij de nabijheid van het Donckse Bos. Via de nabijgelegen uitvalswegen A15 en A16 zijn Rotterdam, Dordrecht en de overige regio uitstekend bereikbaar.

Benieuwd hoe het voelt om hier te wonen? We laten het je graag zien en voelen!

Indeling:

Begane grond:

Entree / hal:

Bij binnenkomst in de langwerpige hal valt direct de authentieke granito vloer op, een karakteristiek detail dat perfect aansluit bij de sfeer van de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast (5 groepen met aardlekschakelaar), de toiletruimte en de woonkamer. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping. De wanden en het plafond zijn strak gestuct.

Toilet:

De moderne toiletruimte is voorzien van een hangend toilet, een fonteintje met meubel en een raam voor natuurlijke ventilatie. De ruimte is volledig betegeld en afgewerkt in een tijdloze zwart-witte kleurstelling.

Woonkamer:

De sfeervolle woonkamer beschikt aan de voorzijde over een gezellige zithoek en staat in open verbinding met het eetgedeelte en de keuken aan de achterzijde. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een aangename en ruimtelijke woonbeleving.

De stijlvolle zwarte deuren naar de hal en trapkast geven de woonkamer een eigentijdse uitstraling. De praktische trapkast biedt extra bergruimte, terwijl de glazen deuren bijdragen aan het open karakter van de ruimte.

De vloer is afgewerkt met een warme houtkleurige laminaatvloer. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en de wand bij het tv-meubel is voorzien van modern behang. Via de achterdeur stap je direct de zonnige achtertuin in, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar worden verbonden.

Keuken:

De aan de achterzijde gelegen keukenruimte staat in open verbinding met de woonkamer, wat bijdraagt aan een ruimtelijk gevoel. De moderne keuken is uitgevoerd in een stijlvolle witte kleurstelling, gecombineerd met houtlook kastdeuren, en geplaatst in een praktische L-opstelling.

Het geheel wordt gecombineerd door een donker werkblad, wat zorgt voor een moderne en luxe uitstraling. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een spoelbak, vaatwasser, vierpits gaskookplaat, combi-oven, koelkast en afzuigkap. De ingebouwde spots onder de bovenkasten zorgen voor zowel praktische werkverlichting als extra sfeer.

Eerste verdieping:

Overloop:

De overloop is voorzien van houten vloerdelen in een warme kleurstelling. Deze vloer loopt door in beide slaapkamers. Vanuit de overloop is de zolderverdieping bereikbaar via een vaste trap.

Slaapkamers:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van gestucte wanden en plafonds. De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een luxe vaste inbouwkast en openslaande deuren naar het balkon. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

Badkamer:

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en stijlvol afgewerkt in dezelfde kleurstelling als de toiletruimte op de begane grond. De ruimte beschikt over een ruime inlopdouche met regen- en handdouche, thermostaatkraan, een tweede hangend toilet, een chromen designradiator en een wastafelmeubel met spiegel.

Het aanwezige dakraam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. De combinatie van witte wandtegels en zwarte vloertegels geeft de badkamer een eigentijdse uitstraling.

Tweede verdieping:

Zolder:

Op de zolderverdieping bevindt zich een ruime afgewerkte verdieping die momenteel in gebruik is als bergruimte. Dankzij het aanwezige dakraam beschikt deze ruimte over prettig natuurlijk daglicht.

Met een hoogte van circa 1,90 meter biedt deze verdieping diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als werkruimte, hobbyruimte, logeerkamer of extra bergruimte. De vloer is afgewerkt met tapijt en de wanden zijn strak afgewerkt.

Buiten:

Zowel de voor- als achtertuin zijn verzorgd aangelegd. De voortuin is uitgevoerd met siergrind, bestrating en plantenbakken, wat zorgt voor een nette en uitnodigende entree.

De achtertuin is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van deze woning. Met een diepte van bijna 20 meter en een gunstige ligging op het zuidoosten biedt de tuin vrijwel de hele dag zon en volop mogelijkheden om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

De tuin beschikt over meerdere zitplekken, kunstgras, siergrind, een vrijstaande stenen berging en een sfeervolle houten overkapping. De overkapping vormt een heerlijke plek om beschermd buiten te zitten, ongeacht het seizoen. Vanuit hier is tevens het achterpad bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1947
- Gelegen in de geliefde wijk Slikkerveer te Ridderkerk
- Op korte afstand van winkels, scholen, openbaar vervoer en het Dillenburgplein
- Energielabel D
- Vaillant EcoTec Plus HR-combiketel (2021), onderhouden in 2025
- 150 m² eigen grond
- Nagenoeg volledig voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen

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.









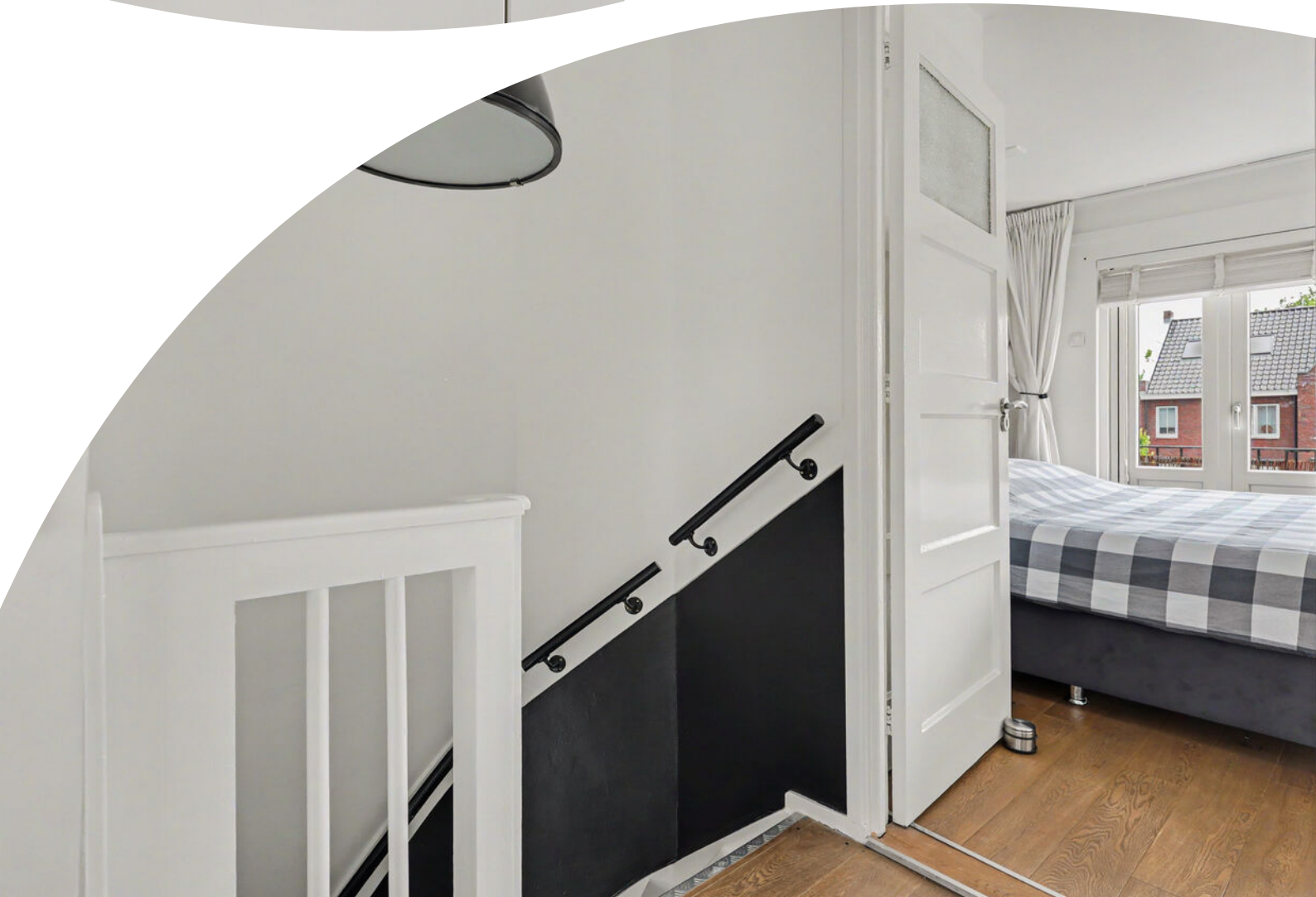








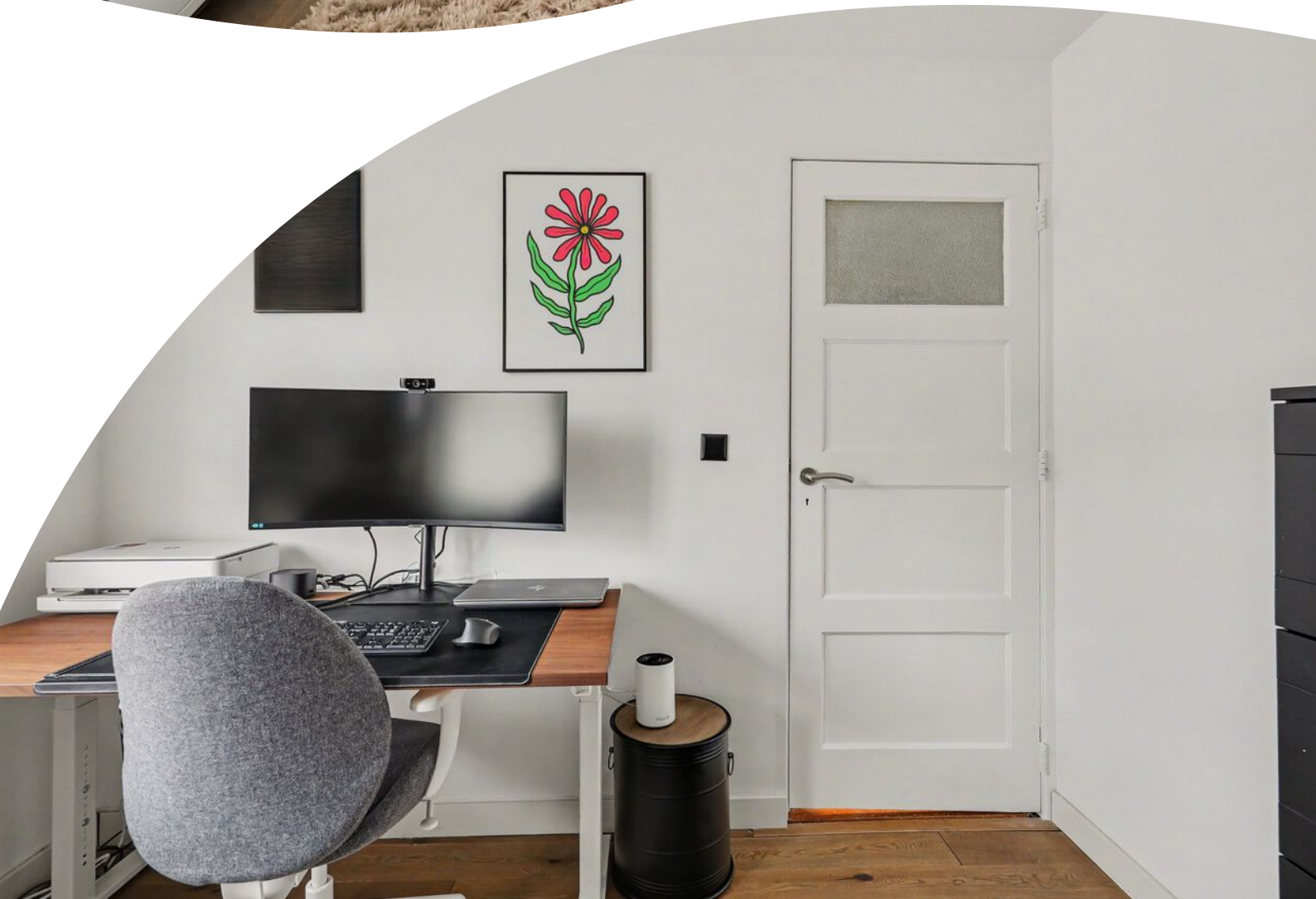






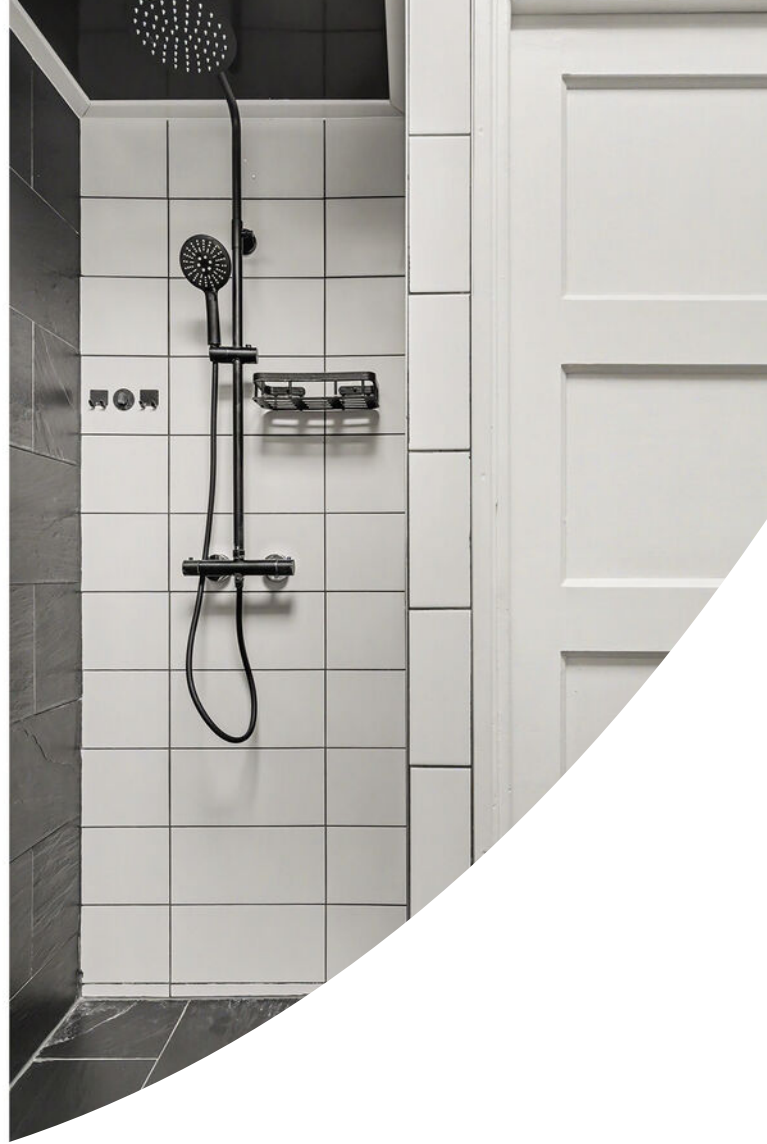








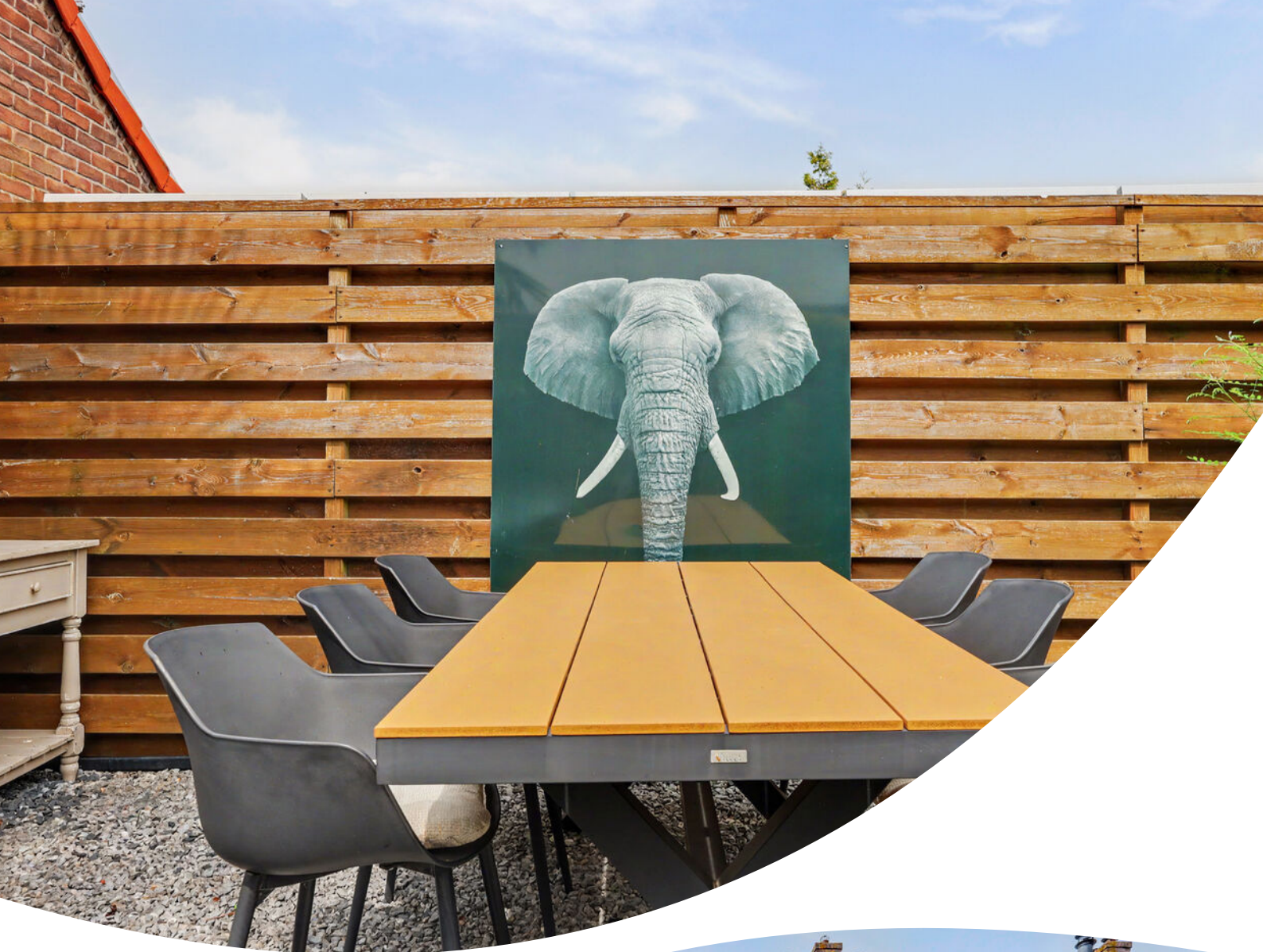


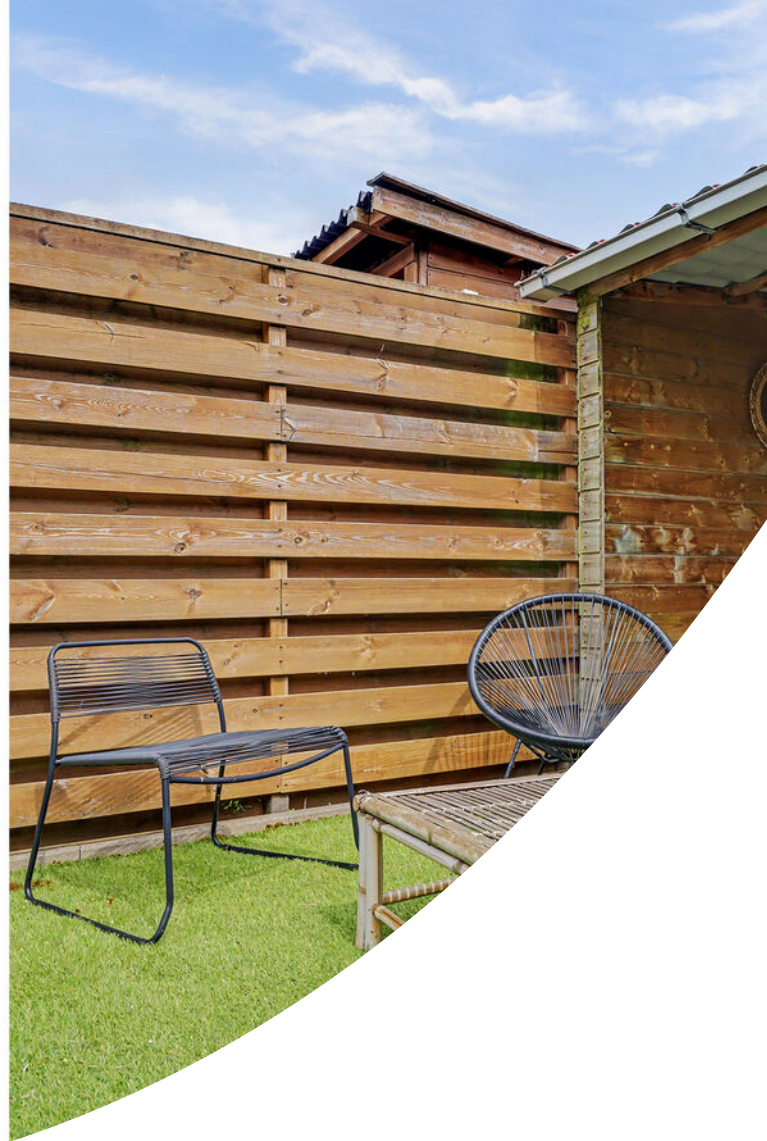








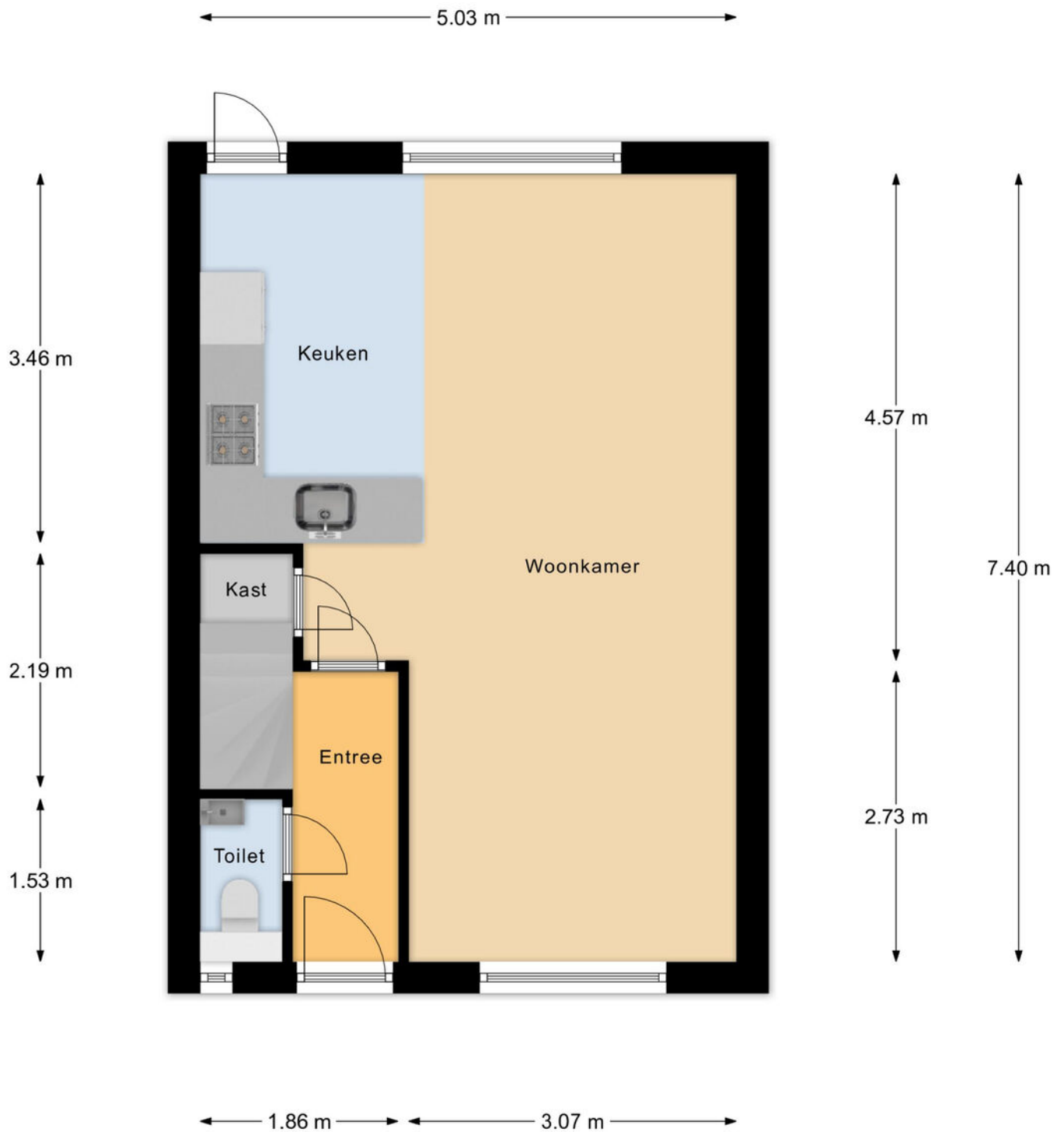






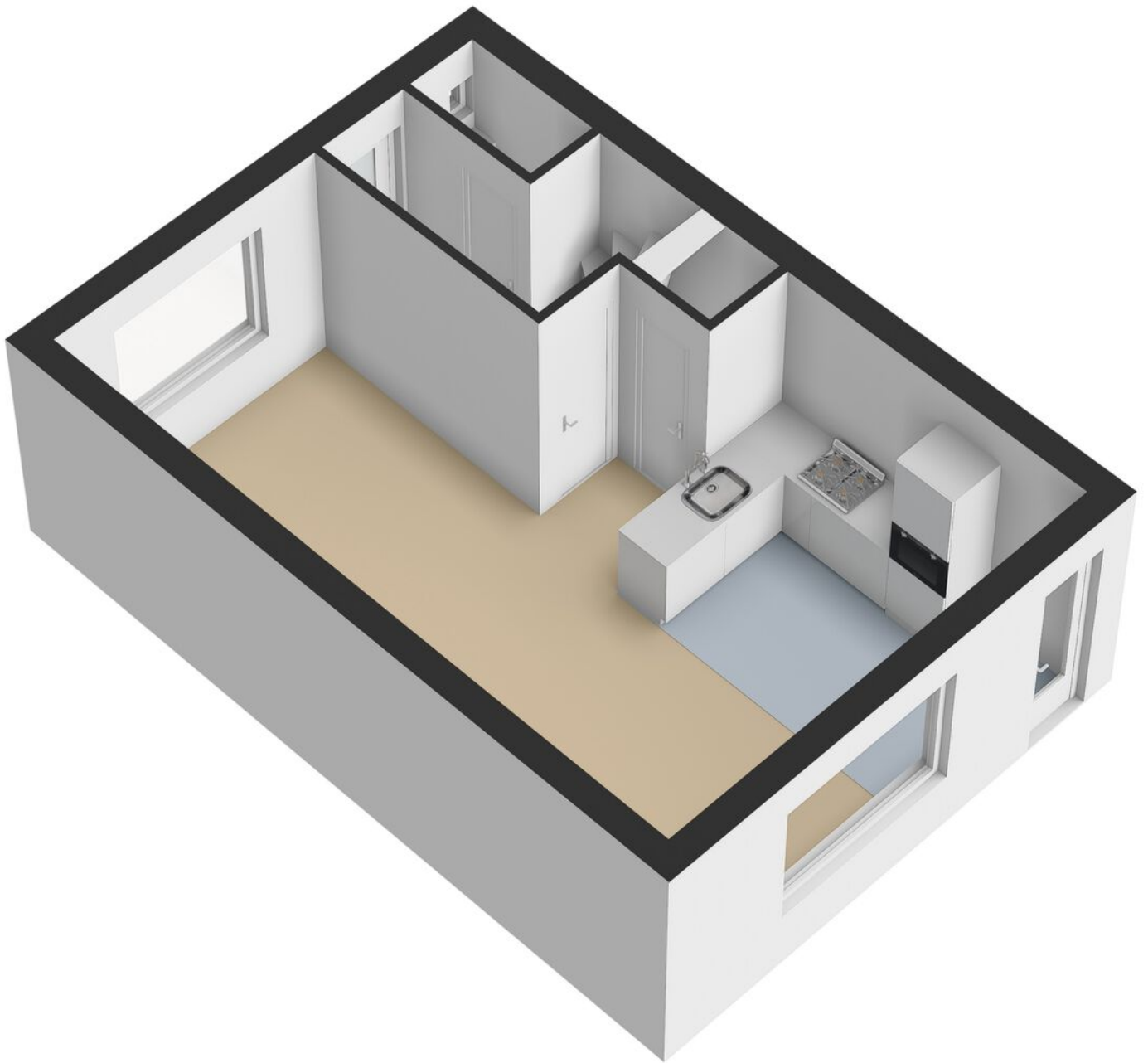


Plattegrond



Begane Grond

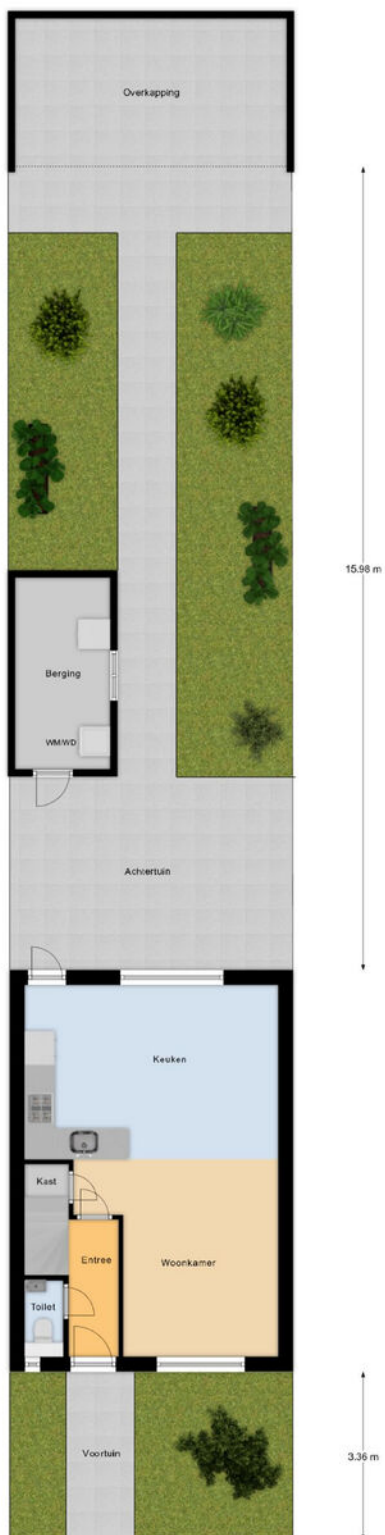
Plattegrond



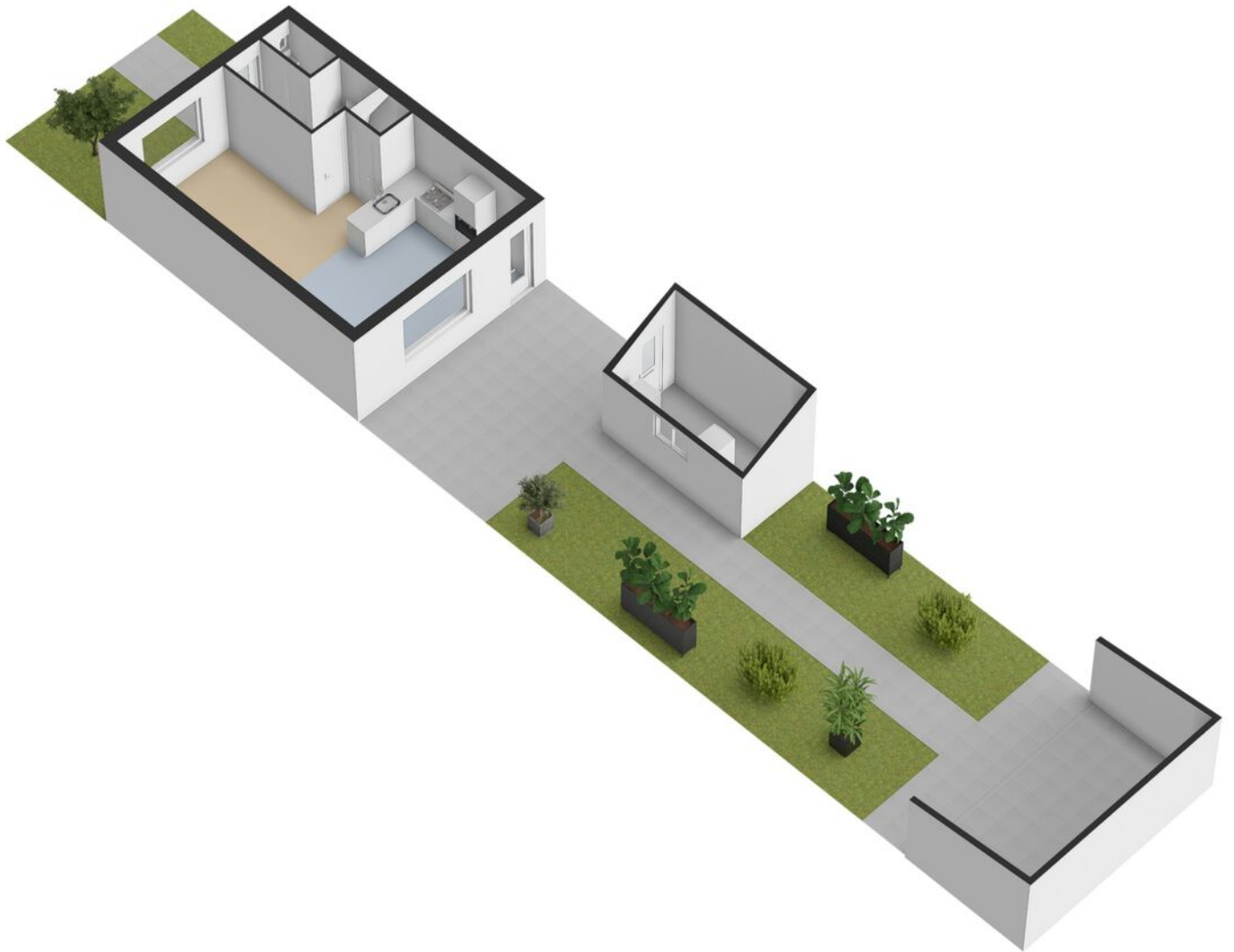
Plattegrond

5.63 m

3.37 m



Plattegrond

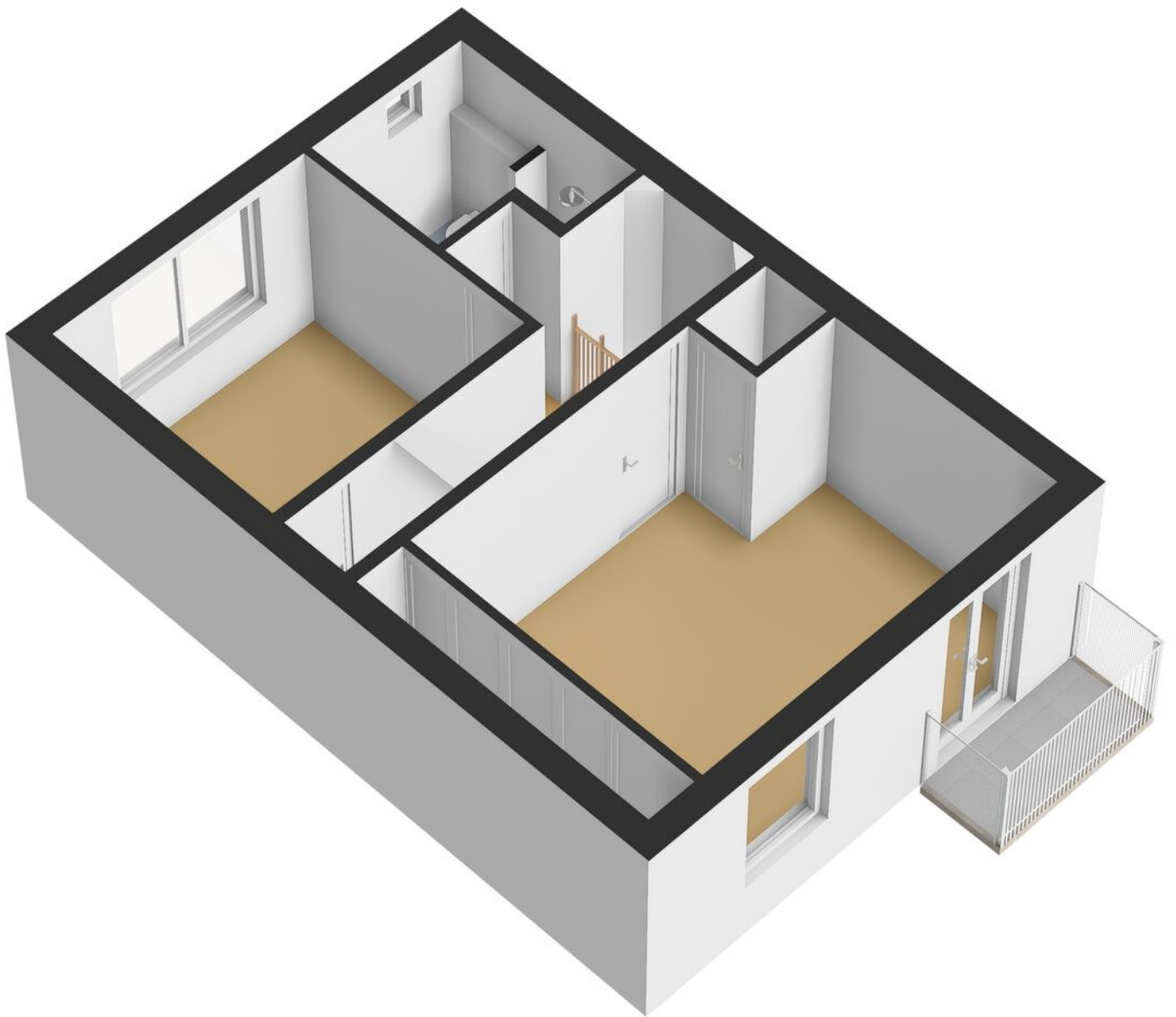


Plattegrond

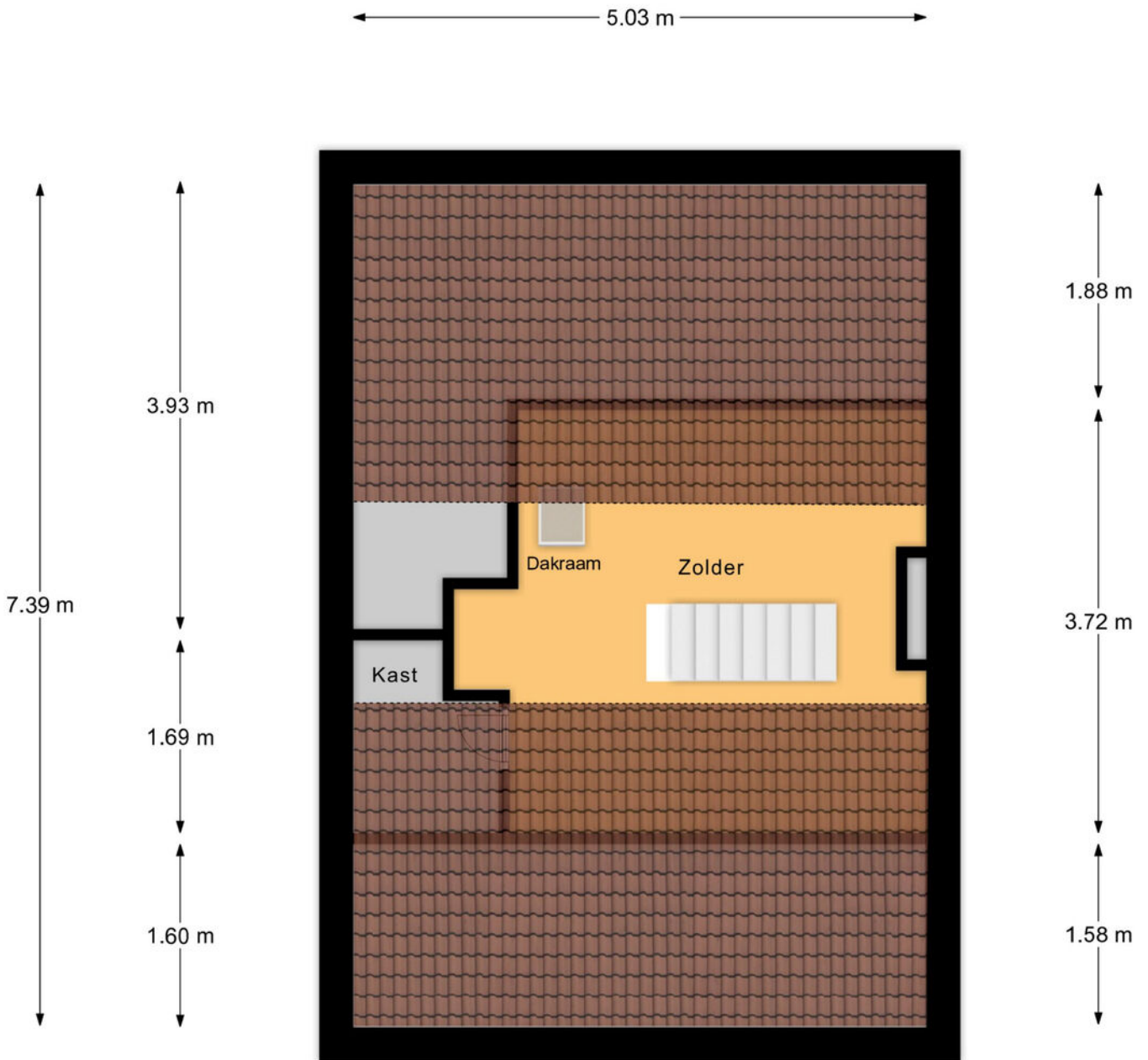


1e Verdieping

Plattegrond

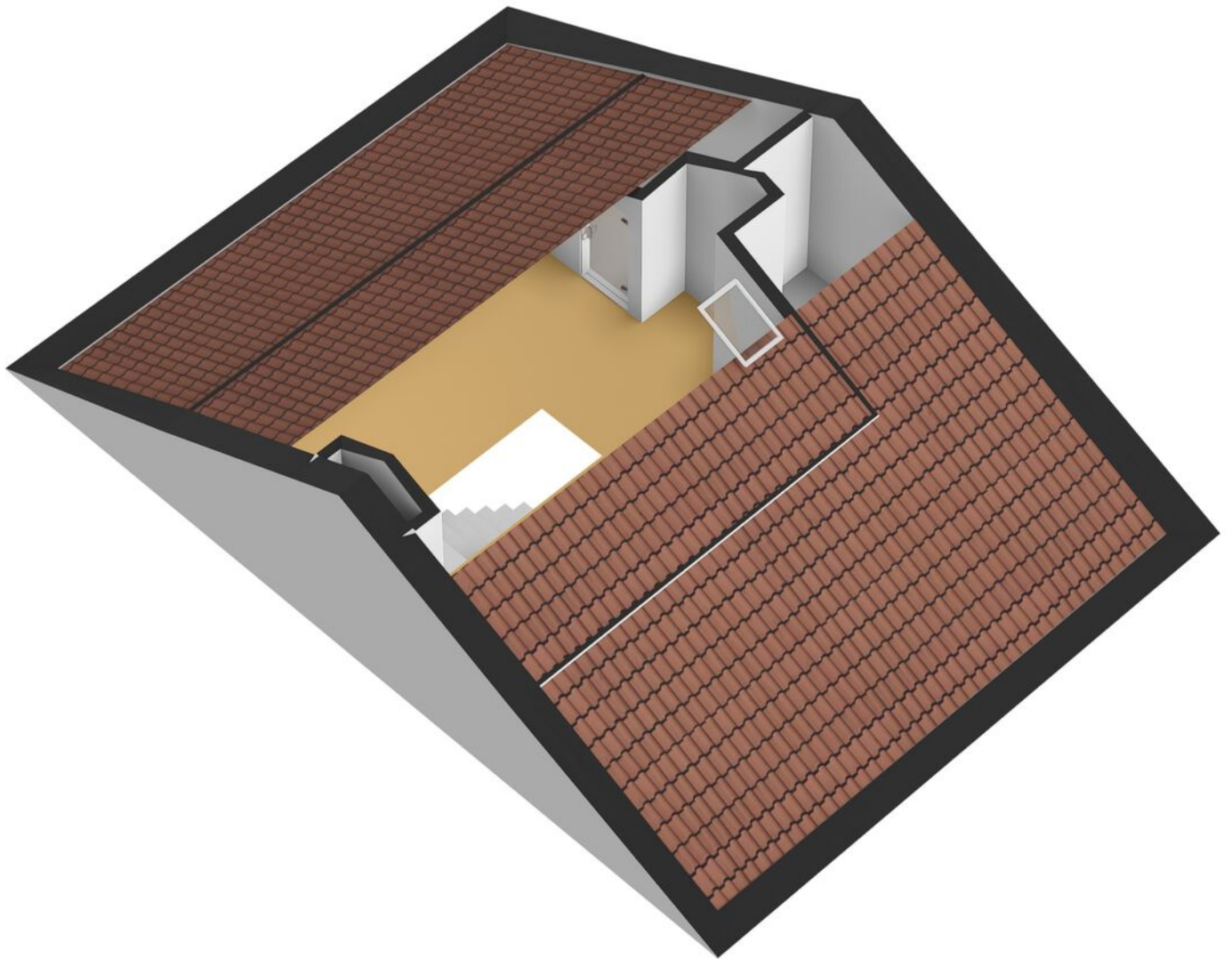


Plattegrond



Zolder

Plattegrond



Plattegrond

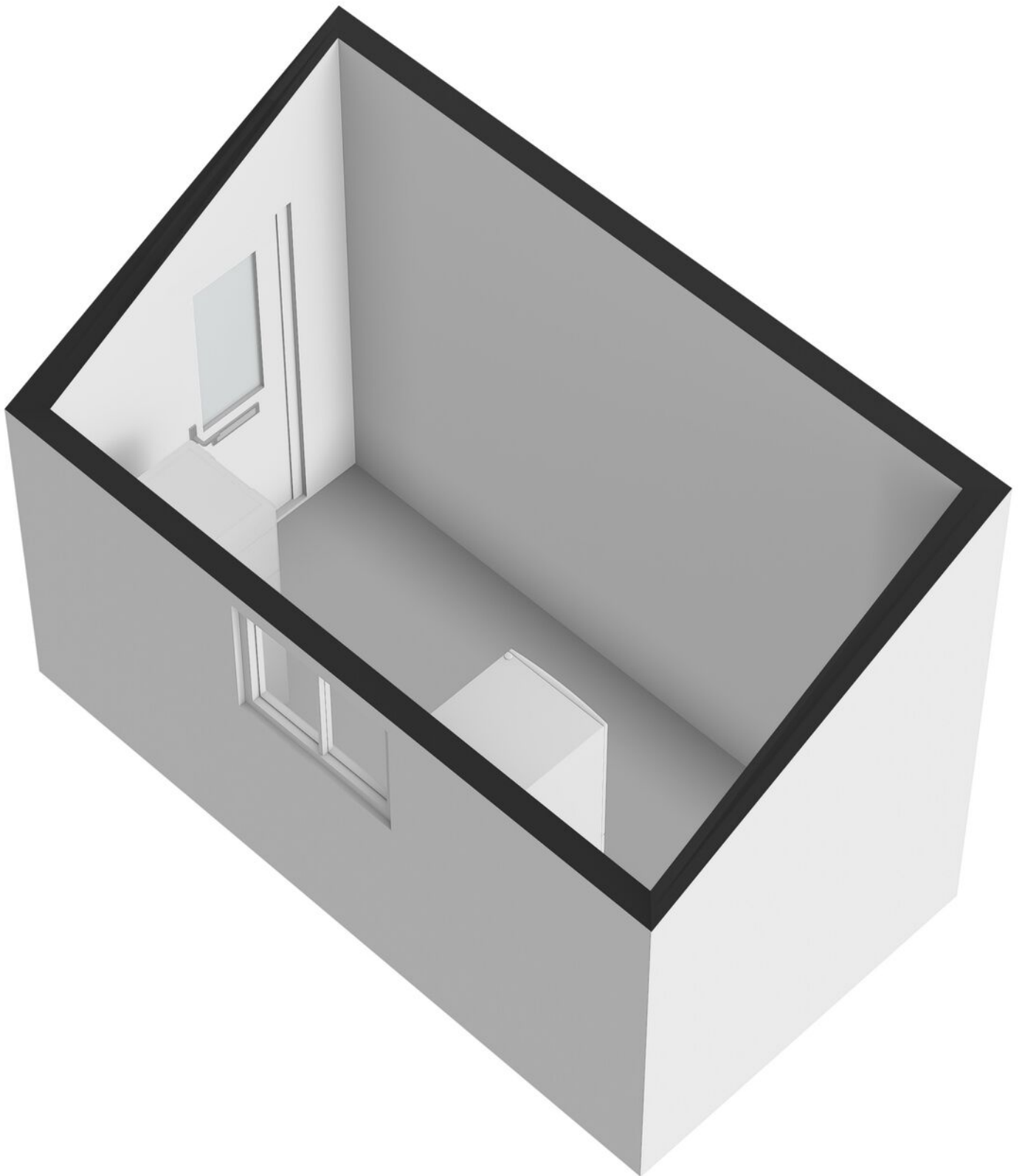
← 1.88 m →



↑
3.81 m
↓

Berging

Plattegrond



Plattegrond

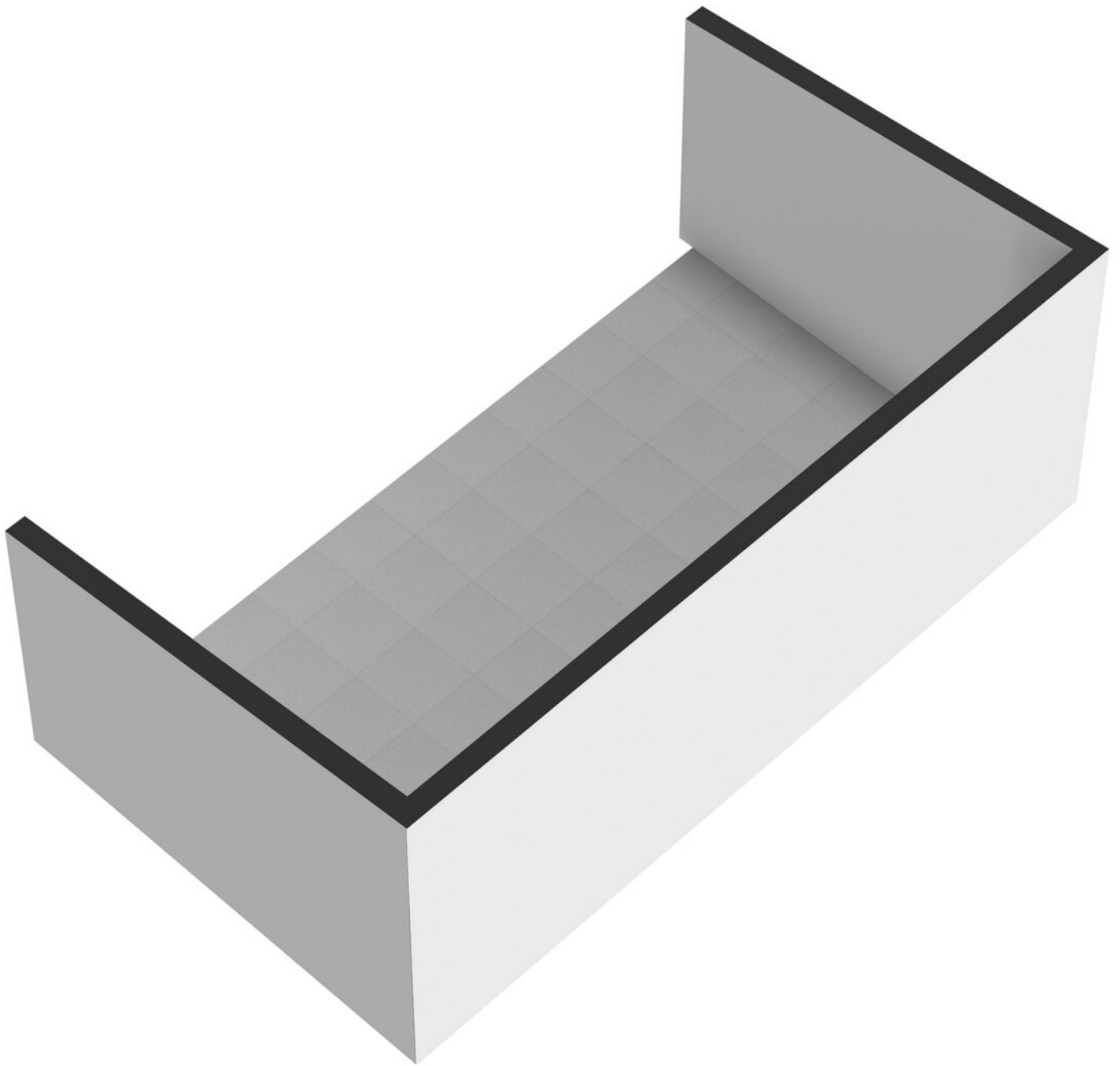
← 5.38 m →



↑
2.95 m
↓

Overkapping

Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

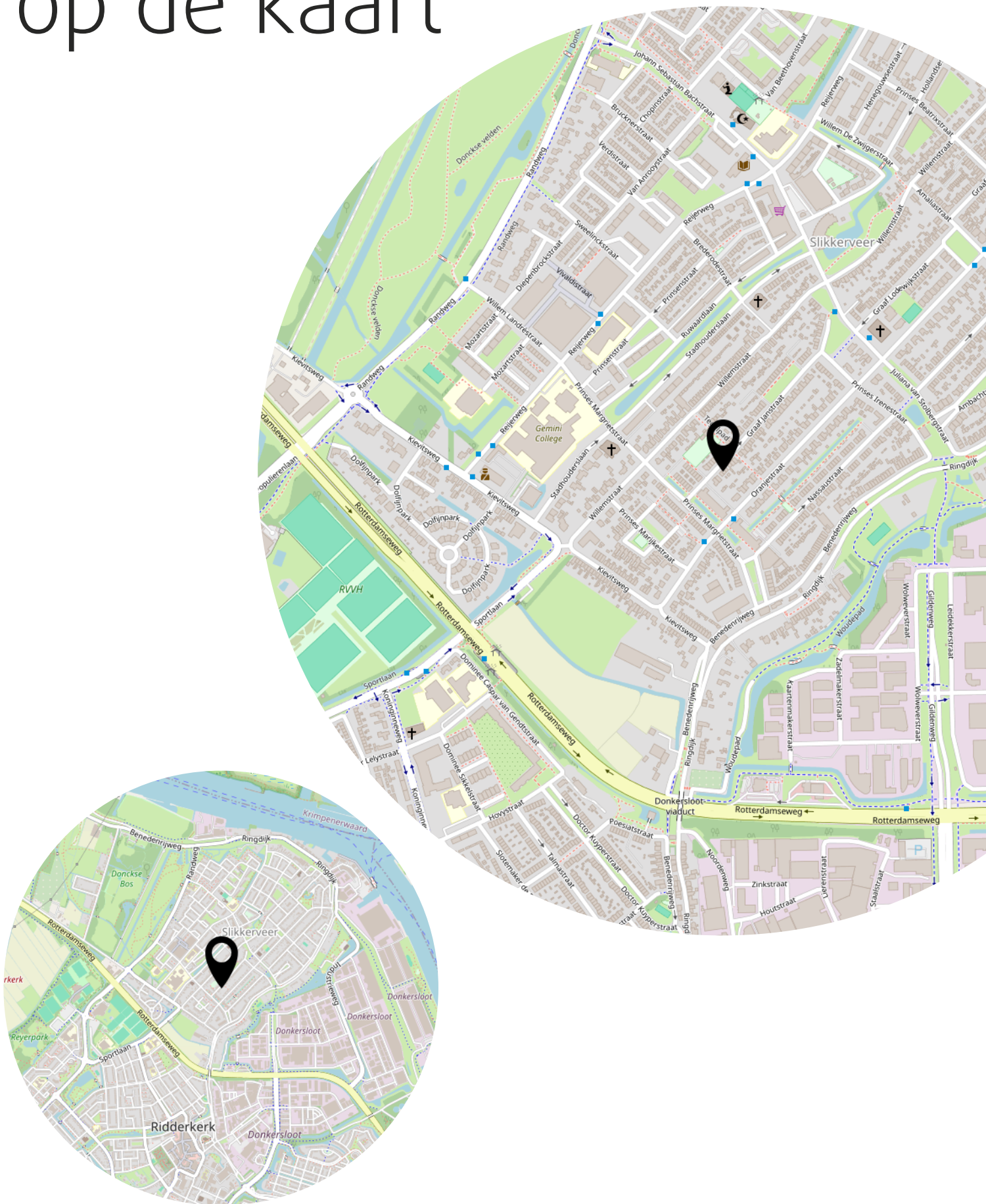
Uw referentie: arj



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ridderkerk	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9158	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

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
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ikea ELVARILI open kledingkast			X
- Ikea ladekasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Ikea bureau			X
- Tv meubel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Heeft u
interesse?



makelaardij o.z.

Benedenrijweg 85 a
2983 GA Ridderkerk

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