



RIDDERKERK
Watermolen 91

Vraagprijs
€ 360.000,- k.k.

Kom je kijken?

Ridder  Huizen
makelaardij o. z.

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1981

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
268 m³

Woonoppervlakte:
71 m²

Perceeloppervlakte:
159 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
22 m²

Externe bergruimte:
2 m²

Energie label
-



Omschrijving

Deze geschakelde triowoning heeft een indeling die je niet iedere dag tegenkomt. Doordat zich op de begane grond al een slaapkamer en badkamer bevinden, is gelijkvloers slapen mogelijk. Op de verdieping zijn nog eens drie slaapkamers aanwezig. De open leefruimte staat via de schuifpui in direct contact met de serre en de tuin op het zuidwesten.

De woning ligt in de wijk Drievliet, een groene woonomgeving met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Vlietplein, scholen, openbaar vervoer en het Oosterpark bevinden zich in de omgeving. Ook de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

De woning is gebouwd in 1981 en maakt deel uit van een karakteristieke triowoning: drie woningen onder één kap. De woning beschikt over 71 m² woonoppervlakte, een inhoud van 268 m³ en staat op 159 m² eigen grond. Vanuit de bouw zijn dak-, muur- en vloerisolatie aanwezig en de woning is geheel voorzien van dubbele beglazing. De houten kozijnen worden aan de achterzijde aangevuld met een aluminium schuifpui. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Remeha Tzerra 28C cv-combiketel uit 2024. De woning heeft energielabel C.

Indeling:

Begane grond:

Entree / hal:

Via het gezamenlijke toegangspad door de voortuin bereik je de overdekte entree van de woning. De hal is voorzien van een pvc-vloer en geeft toegang tot het toilet en de woonkamer. De in 2025 vernieuwde meterkast beschikt over acht groepen, waarvan er momenteel vijf in gebruik zijn. De overige groepen zijn als reserve beschikbaar. Daarnaast zijn een kookgroep en twee aardlekschakelaars aanwezig.

Toilet:

De geheel betegelde toiletruimte is uitgevoerd met witte wandtegels, een speelse, Portugese tegel op de achterwand en antraciete vloertegels. De ruimte beschikt over een staand toilet, een fontein met natuurstenen afwerking en mechanische ventilatie.

Woonkamer:

De tuingerichte woonkamer vormt samen met de open keuken een sfeervolle en praktisch ingedeelde leefruimte. De pvc-vloer loopt door over de begane grond en sluit mooi aan bij de wit gesausd schoon metselwerk en het balkenplafond. De vloer is op de begane grond voorzien van vloerverwarming. Heerlijk!

De brede aluminium schuifpui zorgt voor veel contact met buiten en geeft toegang tot de serre en achtertuin. Onder de trap bevindt zich praktische bergruimte in de trapkast.

Keuken:

In de open keukenruimte staat een in hoekopstelling geplaatste keuken die is uitgevoerd met crèmekleurige fronten en een houten werkblad. Tot de aanwezige apparatuur behoren een

vriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en een combi-oven met stoomfunctie.

De keuken is functioneel ingericht en biedt tegelijkertijd ruimte om de uitstraling op termijn geheel aan de eigen woonwensen aan te passen.

Slaapkamer 1:

Aan de voorzijde van de begane grond bevindt zich de eerste slaapkamer. De kamer beschikt over een directe verbinding met de badkamer en kan door de ligging ook uitstekend worden gebruikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

Badkamer:

De badkamer bevindt zich eveneens op de begane grond en is vanuit de slaapkamer bereikbaar. De ruimte is geheel betegeld met een witte wandtegels, één wand met mooie Portugese tegels en een antraciet vloertegel. De badkamer is ingericht met een ligbad met douchevoorziening, een wastafelmeubel en mechanische ventilatie. Deze ruimte beschikt over elektrische vloerverwarming; wat een luxe!

Serre:

Aan de achterzijde is over vrijwel de gehele breedte een ruime serre gerealiseerd. Het transparante dak is voorzien van geïntegreerde zonwering. Hierdoor ontstaat een beschutte buitenruimte waar je een groot deel van het jaar prettig kunt zitten. De serre vormt een natuurlijke overgang tussen de woonkamer en de tuin en heeft een oppervlakte van circa 22 m².

Eerste verdieping:

Overloop:

De centrale overloop is afgewerkt met laminaat en geeft toegang tot drie slaapkamers en de technische ruimte.

Slaapkamer 2:

De grootste slaapkamer op deze verdieping ligt aan de voorzijde. De kamer is voorzien van een laminaatvloer en ontvangt daglicht via het raam in de voorgevel. Het schuine plafond geeft de kamer een eigen karakter.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een laminaatvloer en een dakraam. De kamer is geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer.

Slaapkamer 4:

Ook de vierde slaap-/werk-/hobby kamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een laminaatvloer en een dakraam. Daarmee beschikt de woning in totaal over vier volwaardige en veelzijdig te gebruiken slaapkamers.

Technische ruimte:

In de separate technische ruimte bevinden zich de cv-combiketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De ruimte biedt daarnaast extra bergruimte. De bergzolder is via de technische ruimte bereikbaar.

Buiten:

De groene en gezellige voortuin geeft de woning een verzorgde en beschutte uitstraling. Het toegangspad naar de voordeur wordt met de naastgelegen woningen gedeeld. Een gedeelte van de voortuin is bestemd voor eigen gebruik.

Aan de voorzijde van de woning beschikt men over een stenen berging van circa 5 m².

De achtertuin ligt op het zuidwesten en is inclusief de serre circa 6,70 meter diep en 6,86 meter breed. De tuin is aangelegd met bestrating en groen en beschikt over een achterom. Dankzij de serre is er direct aan de woning een royale beschutte zitplek.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 2 m².

Bijzonderheden:

- Geschakelde triowoning: drie woningen onder één kap;
- Bouwjaar 1981;
- 71 m² woonoppervlakte;
- 268 m³ inhoud;
- 159 m² eigen grond;
- Vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond;
- Badkamer op de begane grond;
- Circa 22 m² gebouwgebonden buitenruimte;
- Dak-, muur- en vloerisolatie;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Remeha Tzerra 28C cv-combiketel uit 2024, eigendom;
- Energielabel C, geldig tot 4 november 2029;
- Achtertuin op het zuidwesten met achterom;
- Serre met transparante dakplaten en geïntegreerde zonwering;
- Mantavloer met inspectierapport aanwezig, geen schade;
- In de dakleien is een lichte hoeveelheid asbesthoudend materiaal aanwezig;

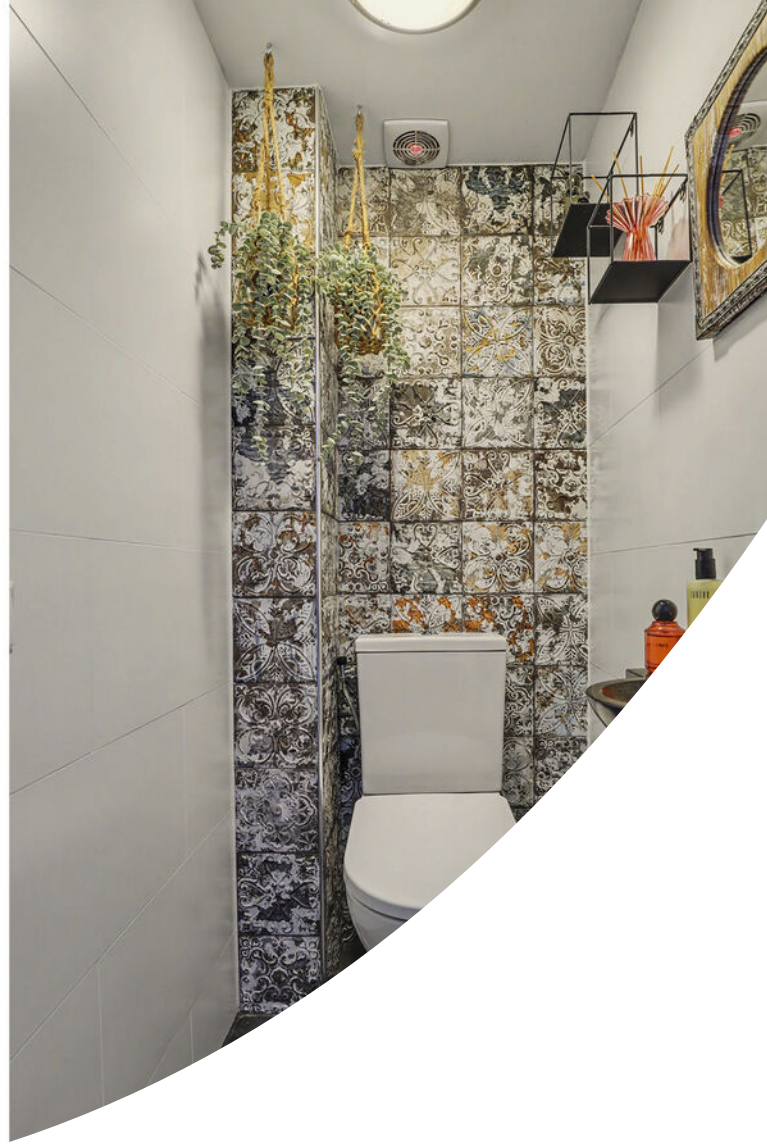
Oplevering: In overleg

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.













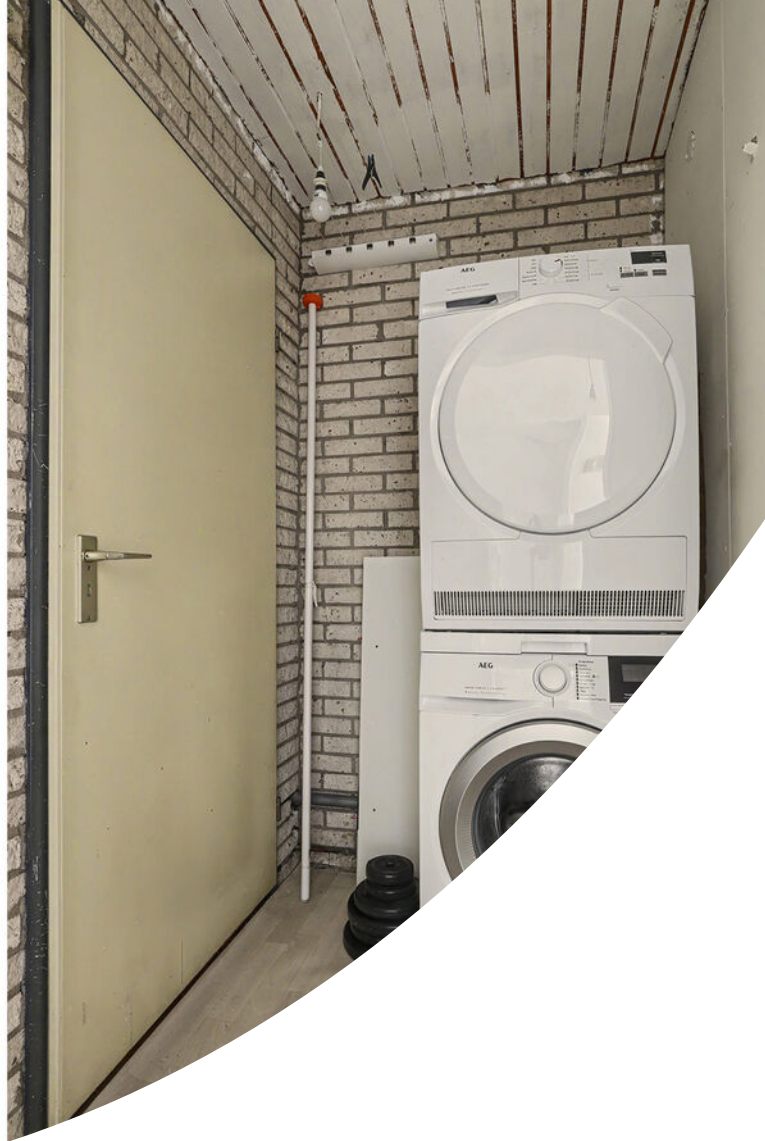
























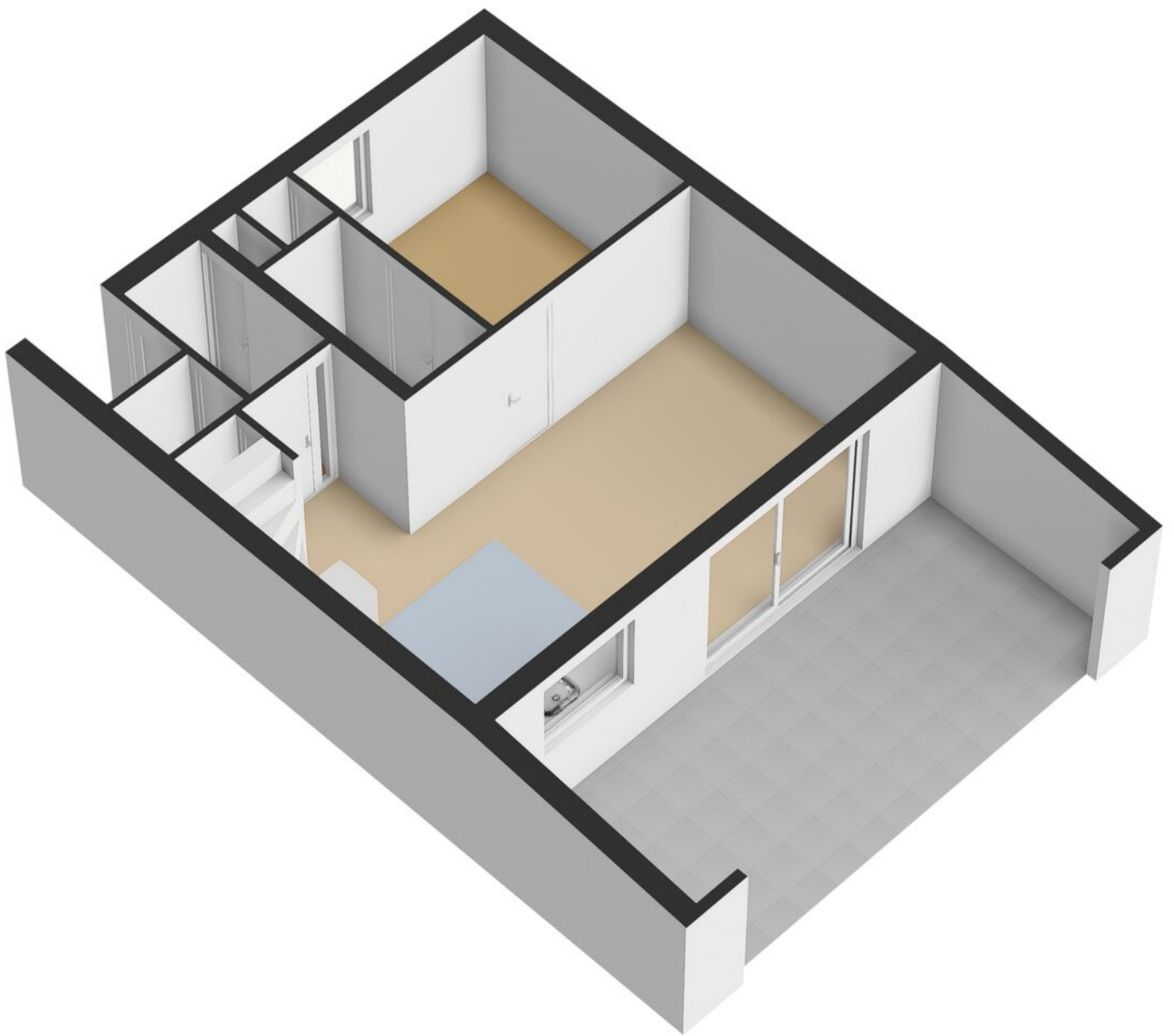


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

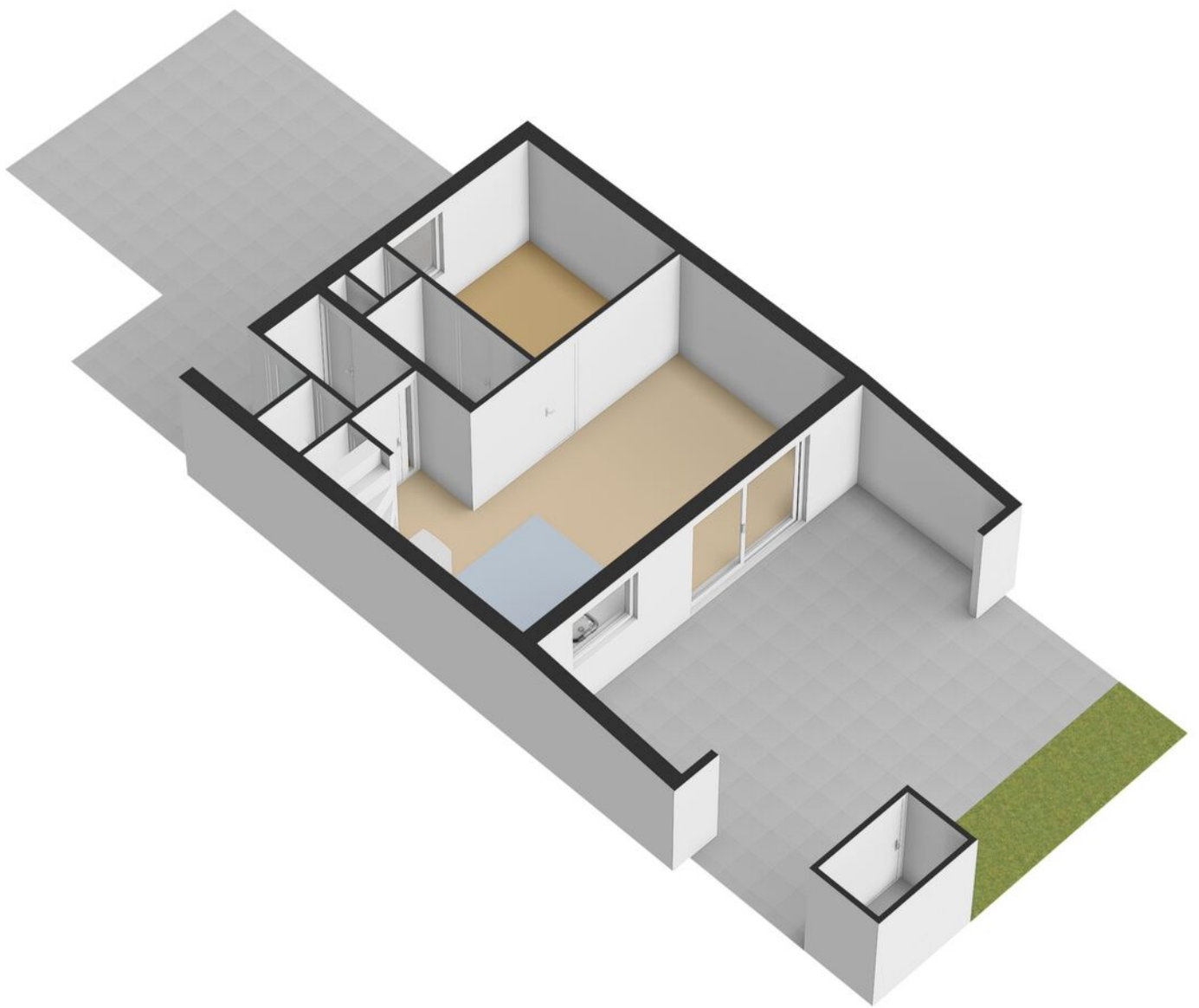


Plattegrond

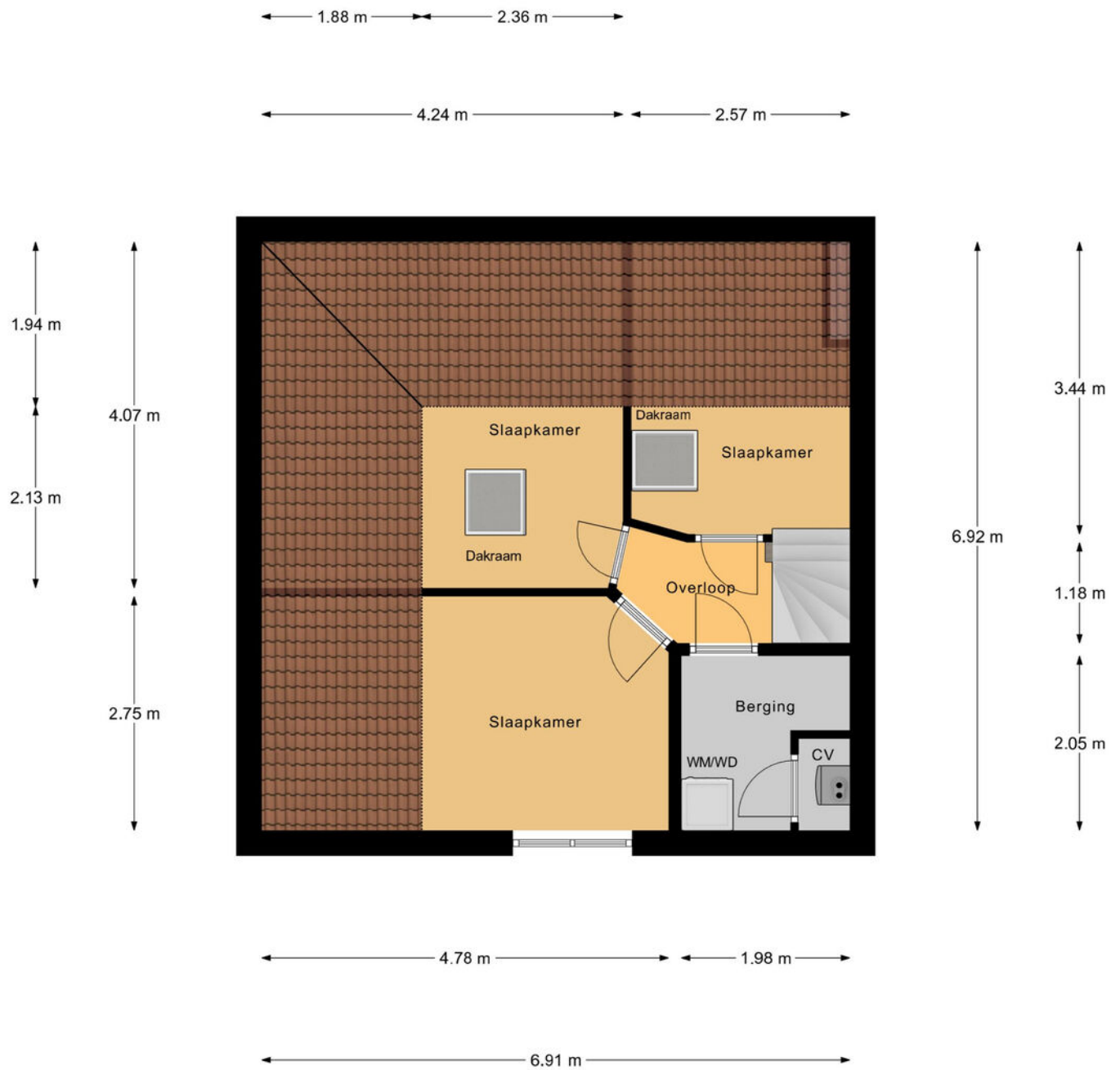


Begane Grond Tuin

Plattegrond

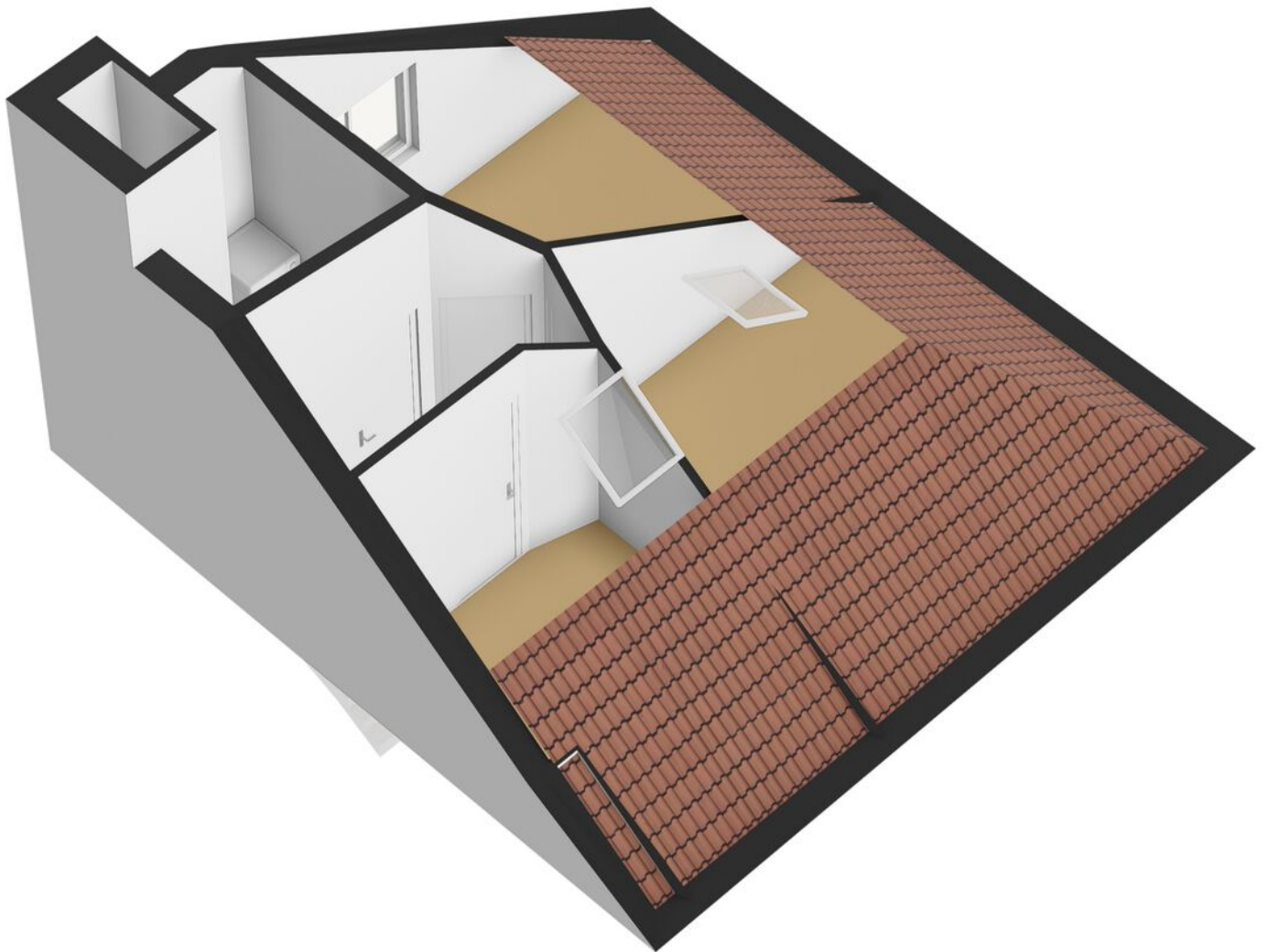


Plattegrond



1e Verdieping

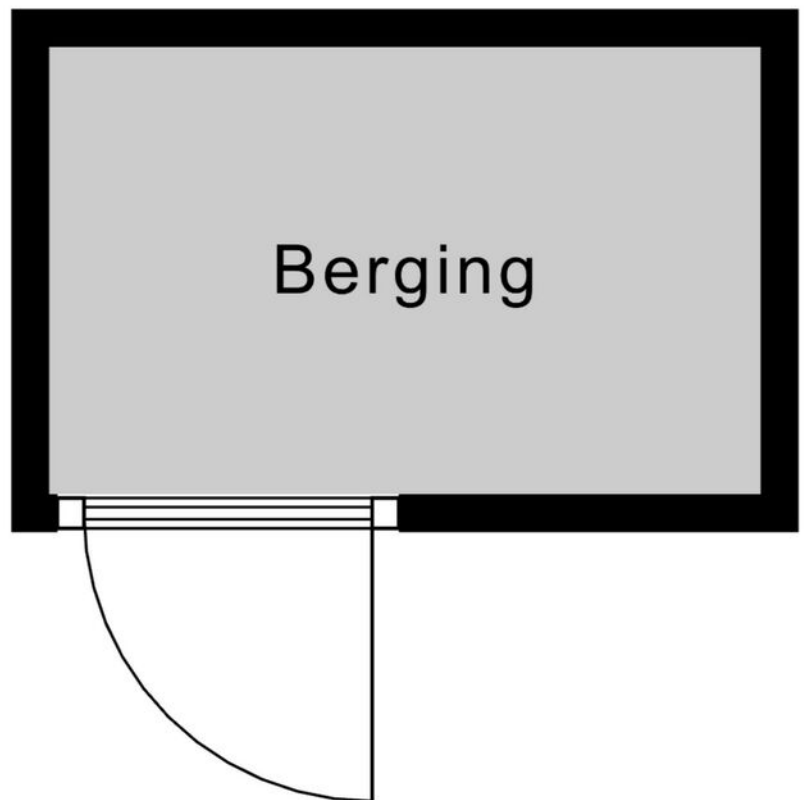
Plattegrond



Plattegrond

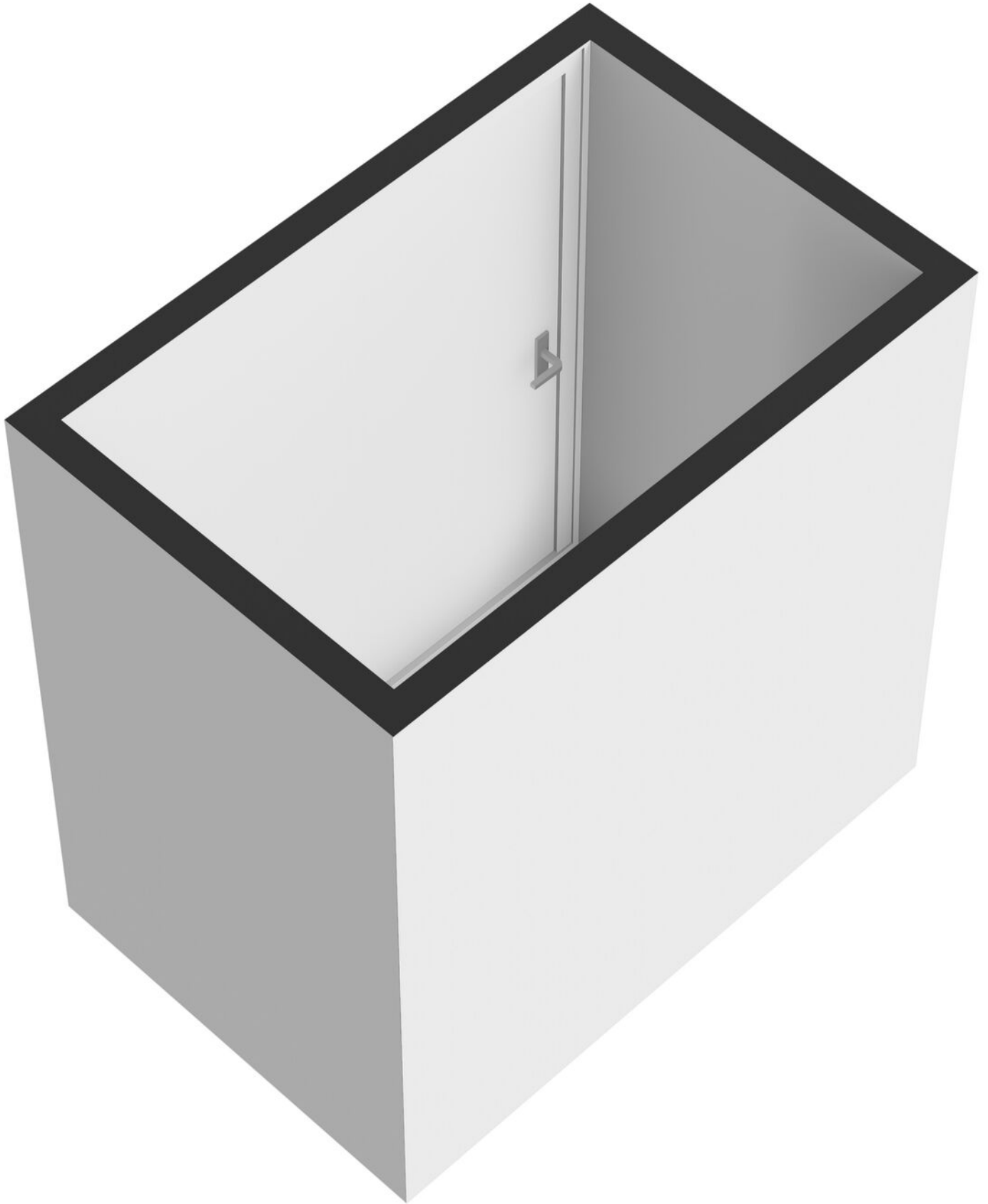
← 1.88 m →

↑
1.18 m
↓



Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

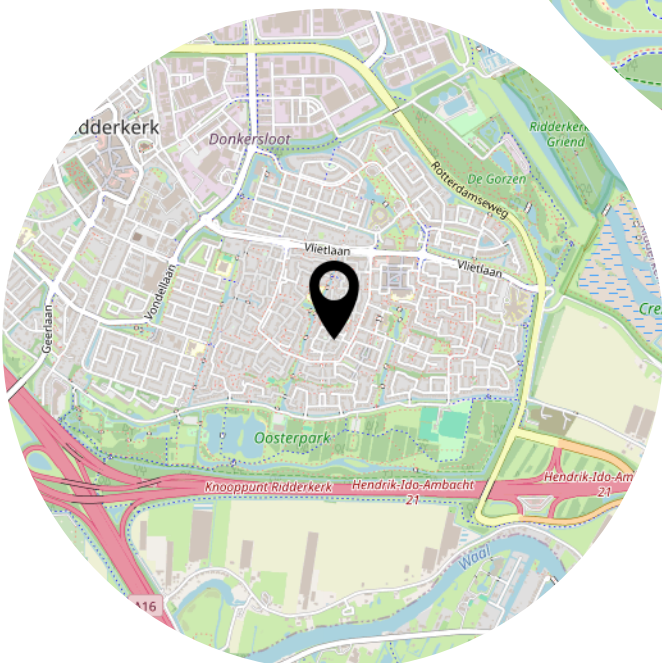
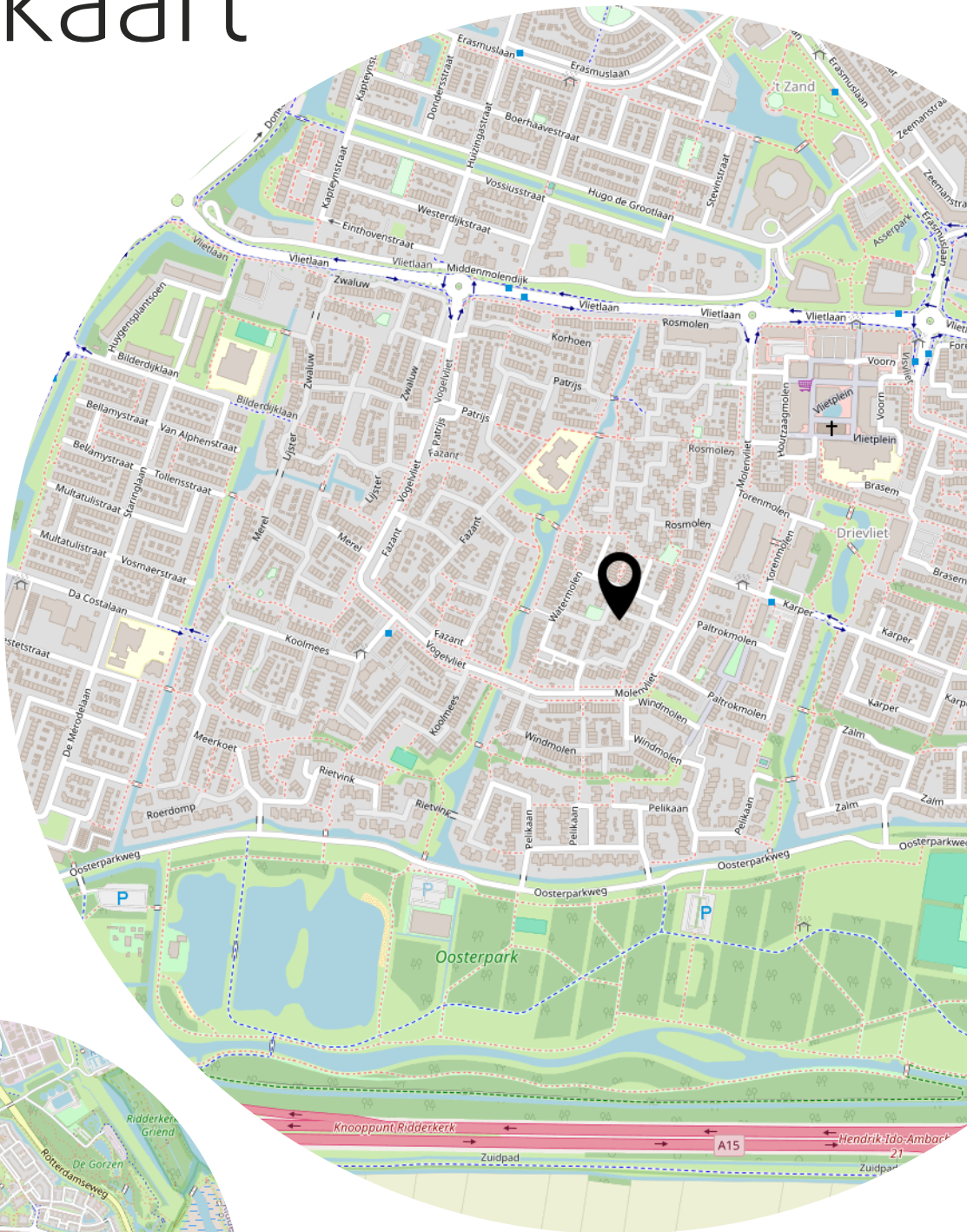
Kadastrale kaart

Uw referentie: Suzanne



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ridderkerk Sectie H Perceel 5587	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			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Heeft u interesse?



Benedenrijweg 85 a
2983 GA Ridderkerk

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