



RIDDERKERK
Waterland 87

Vraagprijs
€ 895.000,- k.k.

Kom je kijken?

Ridder  Huizen
makelaardij o.g.

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
2009

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
677 m³

Woonoppervlakte:
187 m²

Perceeloppervlakte:
633 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
-

Externe bergruimte:
18 m²

Energie label
A

Omschrijving

Royaal wonen in een twee-onder-een-kapwoning met aanbouw, een eigen oprit, een vrijstaande garage en een uniek riante tuin op het zuidwesten!

Deze twee-onder-een-kapwoning uit 2009 biedt het allemaal! Een woonoppervlak van maar liefst 187 m², een bruto inhoud van 677 m³ en een vrijstaande, stenen garage van circa 18 m². De brede woonkamer, open keuken en grote raampartijen zorgen beneden voor een ruimtelijk geheel, terwijl de twee verdiepingen volop plaats bieden aan een gezin, thuiswerkers en hobby's. Daarbij heeft de woning op zolder zelfs een sauna! Mocht je meer slaapkamers willen dan kan de huidige walk-in closet desgewenst worden ingericht als vijfde slaapkamer.

Aan duurzaamheid is ook gedacht, de woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas, een Intergas Xtreme 36 combiketel uit 2022 en twaalf zonnepanelen uit 2022 met een totaal vermogen van 3.900 Wp. Mede hierdoor heeft de woning energielabel A, welke geldig is tot en met 31 juli 2036.

De woning ligt aan een rustige straat in de geliefde en groene woonwijk Waterland te Ridderkerk-Bolnes. Rondom de woning ligt een royaal perceel met een voortuin, een grote zijtuin op het zuiden en een achtertuin op het westen. Vooral aan de zuidwestzijde is veel buitenruimte aanwezig, een fijne combinatie voor wie graag in de tuin zit, speelt of uitgebreid buiten eet. In de directe omgeving zijn alle denkbare voorzieningen te vinden, zoals winkelcentrum De Werf, huisartsen, apotheek, openbaar vervoer en scholen. Ook zijn uitvalswegen dichtbij, waardoor je snel onderweg bent richting Rotterdam en omstreken via de A15 en A16.

Indeling:

Begane grond. Entree / hal:

De overdekte entree geeft toegang tot de hal met plavuizenvloer, garderoberuimte, trapkast, meterkast (7 groepen met aardlekschakelaars), toilet en een hardhouten trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn de woonkamer en keuken bereikbaar. De wanden zijn voorzien van glasvliesbehang en het plafond is gespoten.

Toilet:

De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld in een gemêleerde kleurstelling met sierrand, de vloertegel heeft een terracotta kleurstelling. De ruimte is voorzien van hangend toilet, fonteintje en centraal gestuurde ventilatie.

Woonkamer:

De royale L-vormige woonkamer strekt zich uit over de volle breedte van de woning plus een zij-aanbouw en is extra diep door de uitbouw aan de achterzijde. Deze ruimte kunnen we met recht riant noemen! De eiken parketvloer, de sfeervolle houtkachel met een natuurstenen schouw, het extra zijraam en de wanden die deels voorzien zijn van leisteen geven de ruimte karakter. Brede raampartijen en de dubbele openslaande deuren leggen een mooie verbinding met de tuin en laten veel daglicht binnen. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een ruime

welke gebruikt kan worden als een praktische provisiekast.

Door de royale afmetingen is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eethoek. Zelfs genoeg ruimte als je nog een thuiswerkplek wilt creëren of een kinderspeelhoek. Bij de eethoek is er een halfhoge sierrand van panelen aangebracht, wat de kamer extra uitstraling geeft. De overige wanden zijn voorzien van glasvliesbehang en het plafond is voorzien van spuitwerk.

Keuken:

De open woonkeuken bevindt zich aan de voorzijde en heeft een heerlijke ruimte voor bijvoorbeeld een gezellige ontbijttafel. De keuken is uitgevoerd in een L-opstelling in lichte kleurstelling met een donker, natuursteen-look werkblad. De opstelling beschikt over een kookunit met brede oven en vijf gaspitten, een afzuigkap, vaatwasser en combi-oven en een losse koelkast.

De vloer van het keukengedeelte is voorzien van plavuizen met vloerverwarming.

Eerste verdieping. Overloop:

De overloop met laminaatvloer verbindt drie slaapkamers, de badkamer, het separate toilet en de trap naar de tweede verdieping. Door het zijraam komt er daglicht naar binnen, wat de ruimte een prettig en open gevoel geeft.

Slaapkamer 1:

De grootste slaapkamer aan de voorzijde is ruim en licht. De vloer is voorzien van laminaat en er zit een vaste schuifkast in deze kamer. De wanden zijn voorzien van glasvliesbehang en het plafond van spuitwerk.

Slaapkamer 2:

Royale slaapkamer aan de achterzijde met een heerlijk vrij uitzicht over de tuin. Deze kamer is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer, voorzien van een vaste kastenwand, glasvliesbehang op de wanden en een gespoten plafond.

Slaapkamer 3:

Derde slaapkamer op deze verdieping, gelegen aan de voorzijde en geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Deze kamer is net als de andere twee slaapkamers afgewerkt met een laminaatvloer, voorzien van glasvliesbehang op de wanden en een gespoten plafond.

Badkamer:

De geheel betegelde badkamer heeft een gemêleerde lichte kleurstelling met een terracotta vloertegel welke is voorzien van vloerverwarming. De ruimte is ingericht met een ligbad met whirlpoolfunctie, een separate inlopdouche met glazen deur en een wastafelmeubel met bijbehorend wandmeubel. Twee smalle ramen zorgen voor daglicht en ventilatiemogelijkheid.

Separaat toilet:

Het tweede toilet is uitgevoerd in dezelfde lichte kleurstelling als het toilet op de begane grond en beschikt over een hangend toilet en fonteintje.

Tweede verdieping:

Overloop / wasruimte:

De ruime overloop cq. voorzolder is voorzien van een dakraam en biedt plaats aan de CV-combiketel, de mechanische ventilatie-unit en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

De overloop is zo ruim dat er zelfs nog een heerlijke infrarood sauna is toegevoegd aan de ruimte. Heerlijk!

Slaapkamer 4:

Grote slaapkamer aan de achterzijde van de woning met twee Velux-dakramen en bergruimte achter de knieschotten. De ruimte is praktisch in te delen als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Niet groot genoeg? Door het plaatsen van een dakkapel kan nog meer ruimte worden gecreëerd. De vloer is voorzien van laminaat, de wanden en het plafond zijn voorzien van spuitwerk.

Walk-in closet / Slaapkamer 5:

De tweede kamer op deze verdieping wordt momenteel gebruikt als walk-in closet. Dankzij de volwaardige afmetingen kan hier desgewenst een vijfde slaapkamer worden gerealiseerd door er dakramen of een dakkapel te plaatsen. De vloer is voorzien van laminaat.

Vliering:

De vliering is bereikbaar via een vlizotrap en biedt praktische extra bergruimte.

Buiten:

De woning staat op een zeer royaal perceel van 633 m² met een verzorgde voortuin, een grote zijtuin op het zuiden en een achtertuin op het westen. Aan de zuidwestzijde is veel ruimte aanwezig, waardoor er meerdere plekken zijn om gedurende de dag van de zon te genieten. De tuin is groen en beschut aangelegd, heeft een achterom, geen achterburen en biedt volop mogelijkheden voor verschillende terrassen, speelruimte en lange zomeravonden.

Op eigen terrein staat een vrijstaande stenen garage van circa 18 m². De garage meet circa 5,95 x 2,99 meter, is voorzien van elektra en biedt ruimte aan een auto, fietsen en tuingereedschap. Parkeren is mogelijk op de oprit op eigen terrein en in de openbare ruimte.

Bijzonderheden:

- Twee-onder-een-kapwoning uit 2009;
- 187 m² woonoppervlakte en 677 m³ bruto inhoud;
- Vier slaapkamers en een walk-in closet met mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer;
- Vrijstaande stenen garage van circa 18 m² met elektra;
- Royaal perceel met een zijtuin op het zuiden en een achtertuin op het westen;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas in hardhouten kozijnen;
- Intergas Xtreme 36 cv-combiketel uit 2022, huur € 35,47 per maand, afkoop mogelijk € 1530,-
- Twaalf zonnepanelen uit 2022 met een totaal vermogen van 3.900 Wp, huur
- Energielabel A, geldig tot en met 31 juli 2036;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en in de openbare ruimte;

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.





























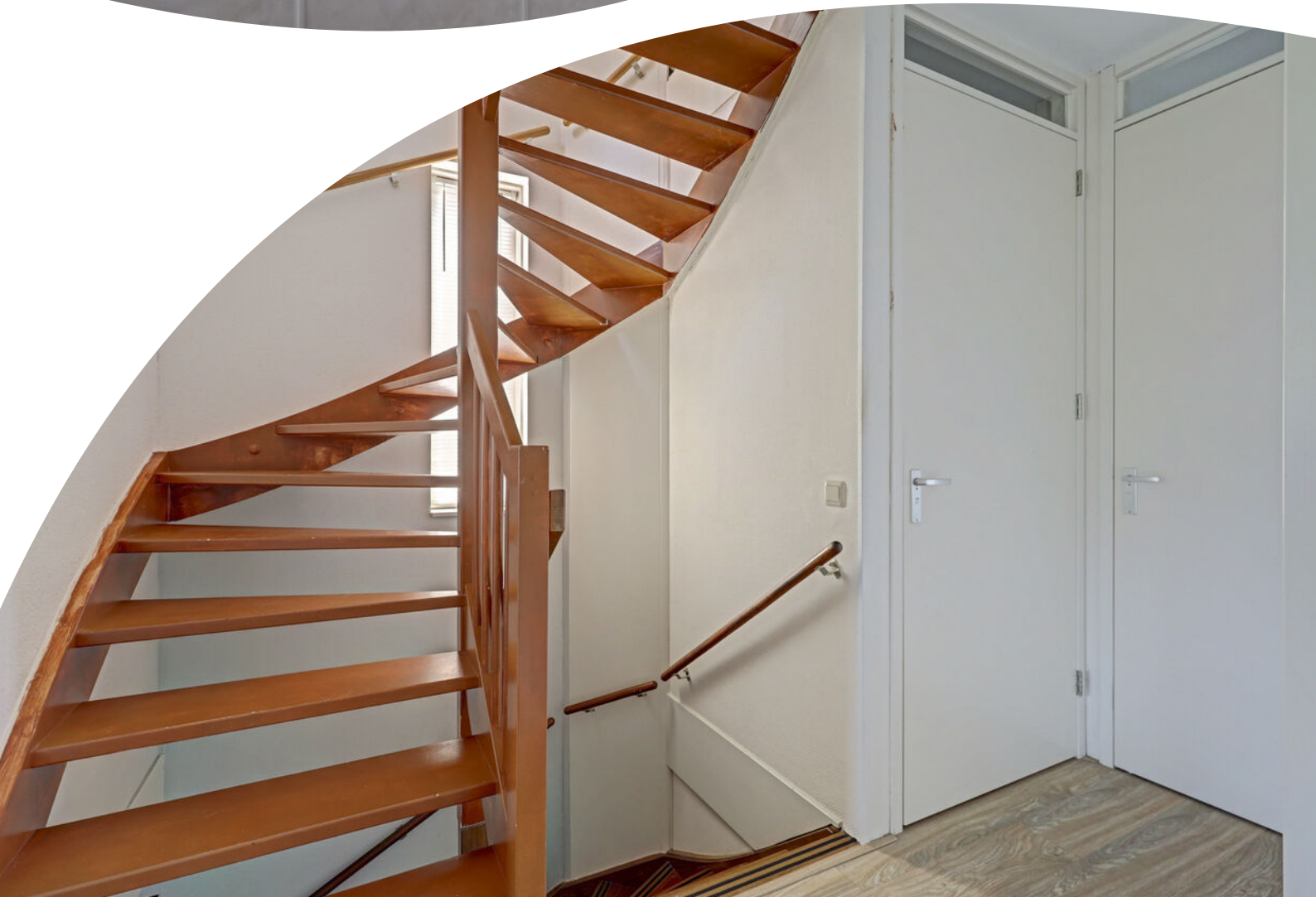


















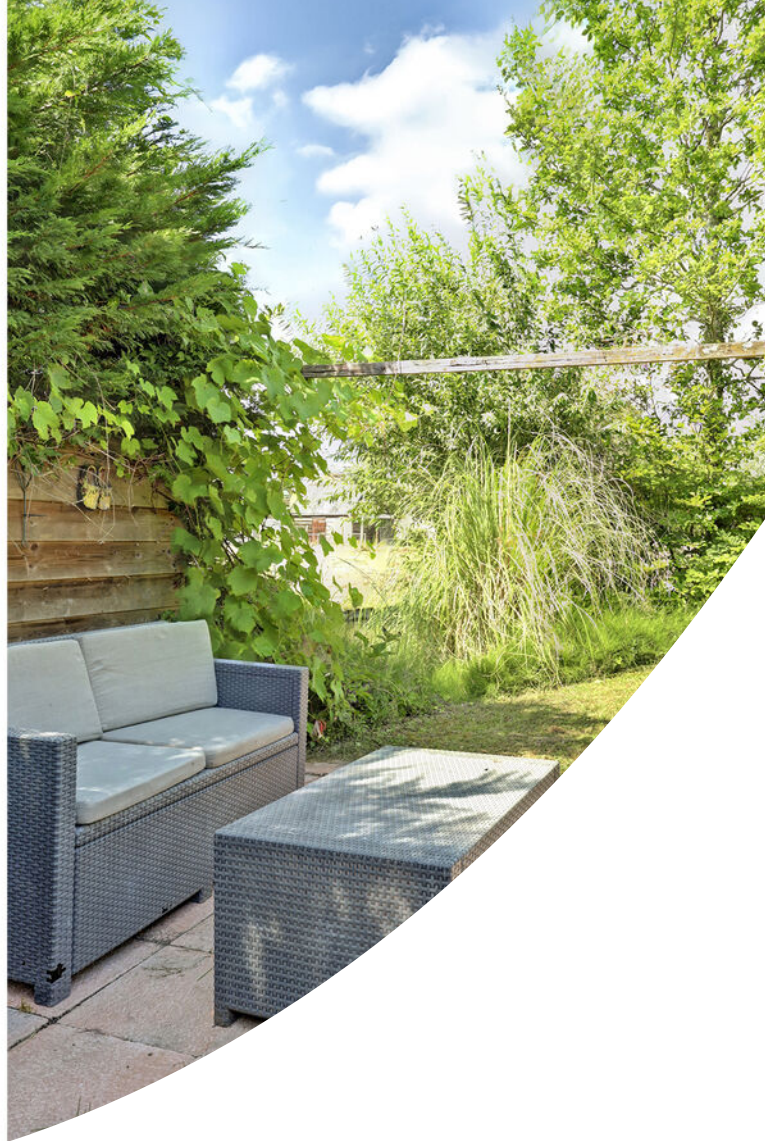








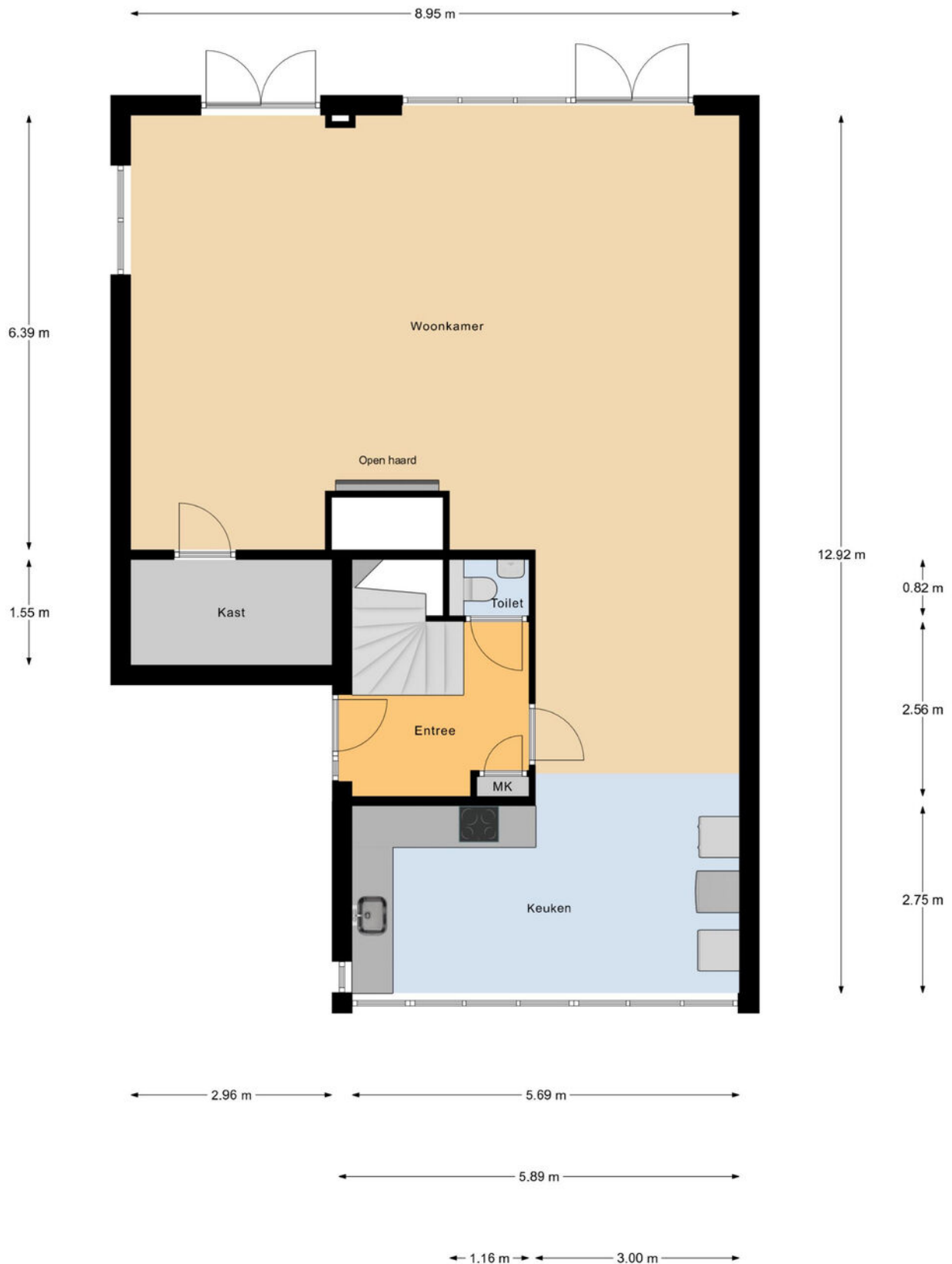






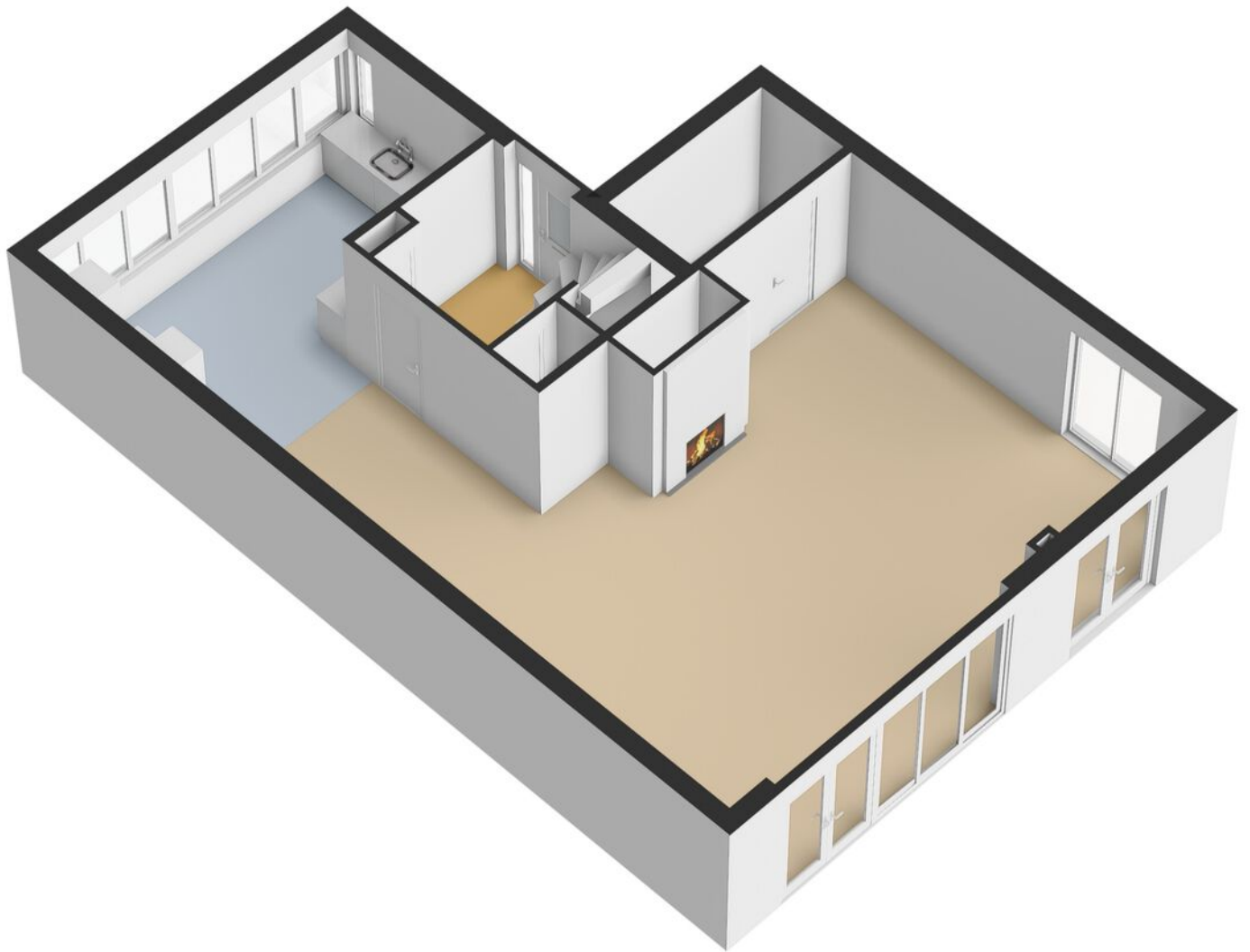


Plattegrond

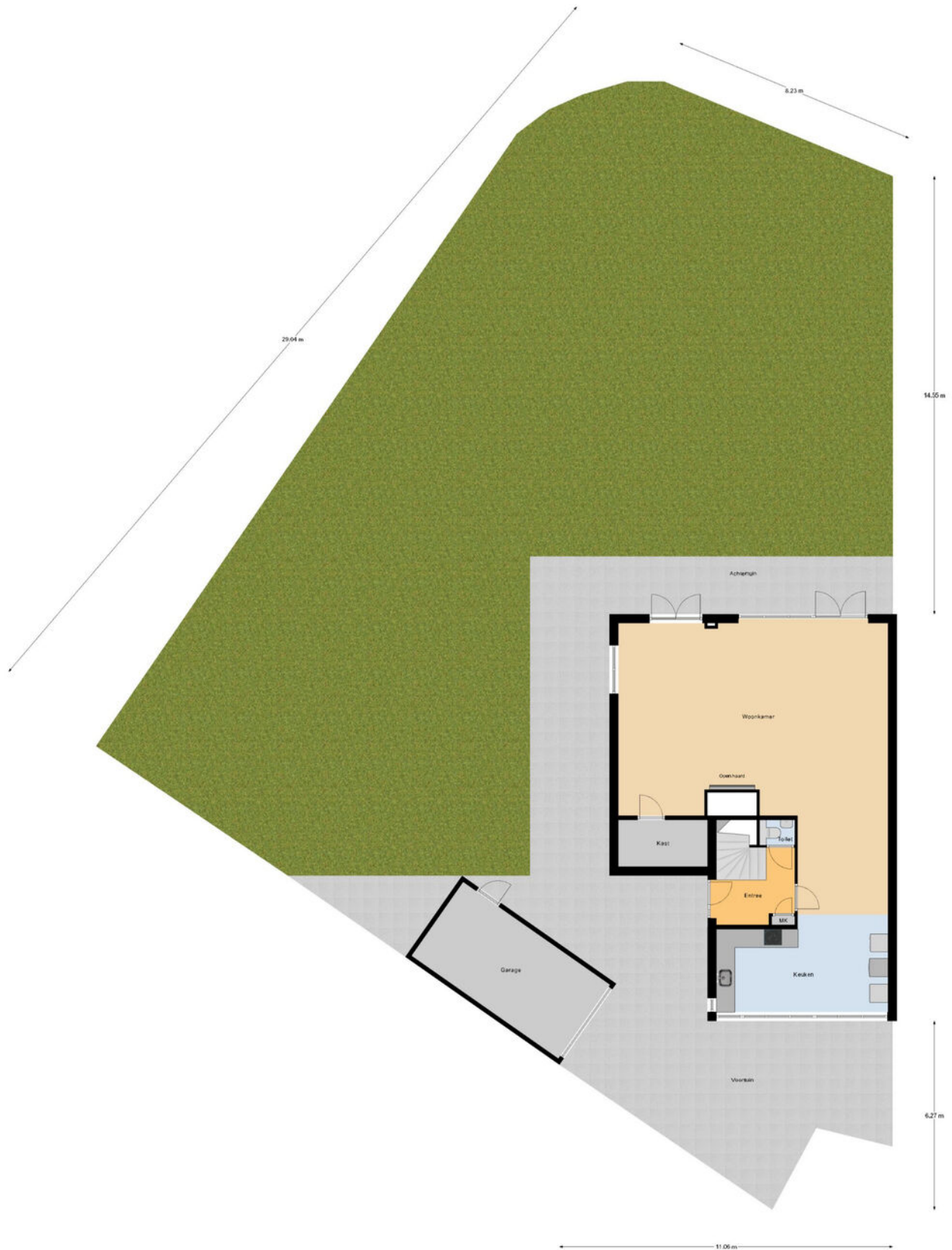


Begane Grond

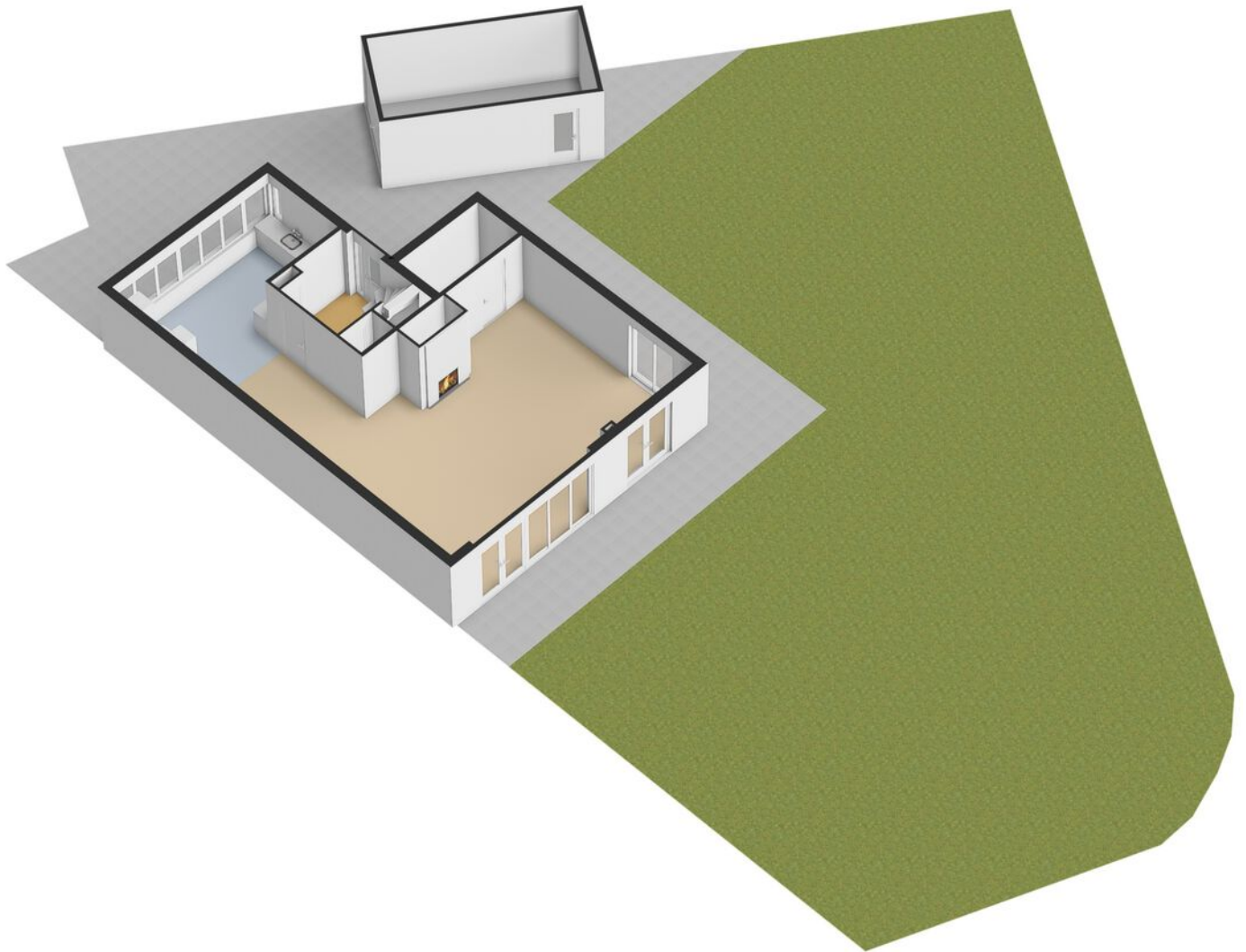
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

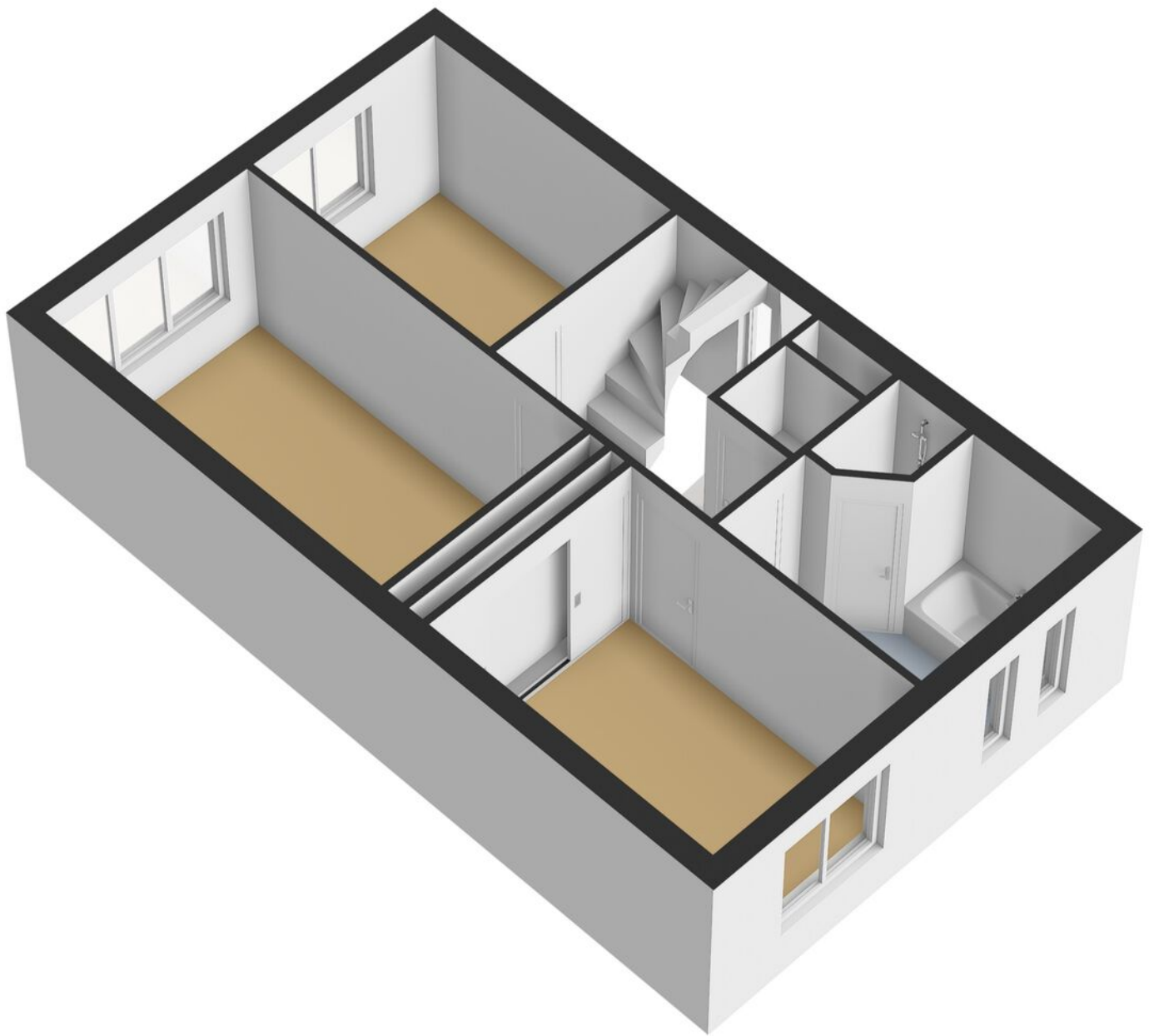


Plattegrond

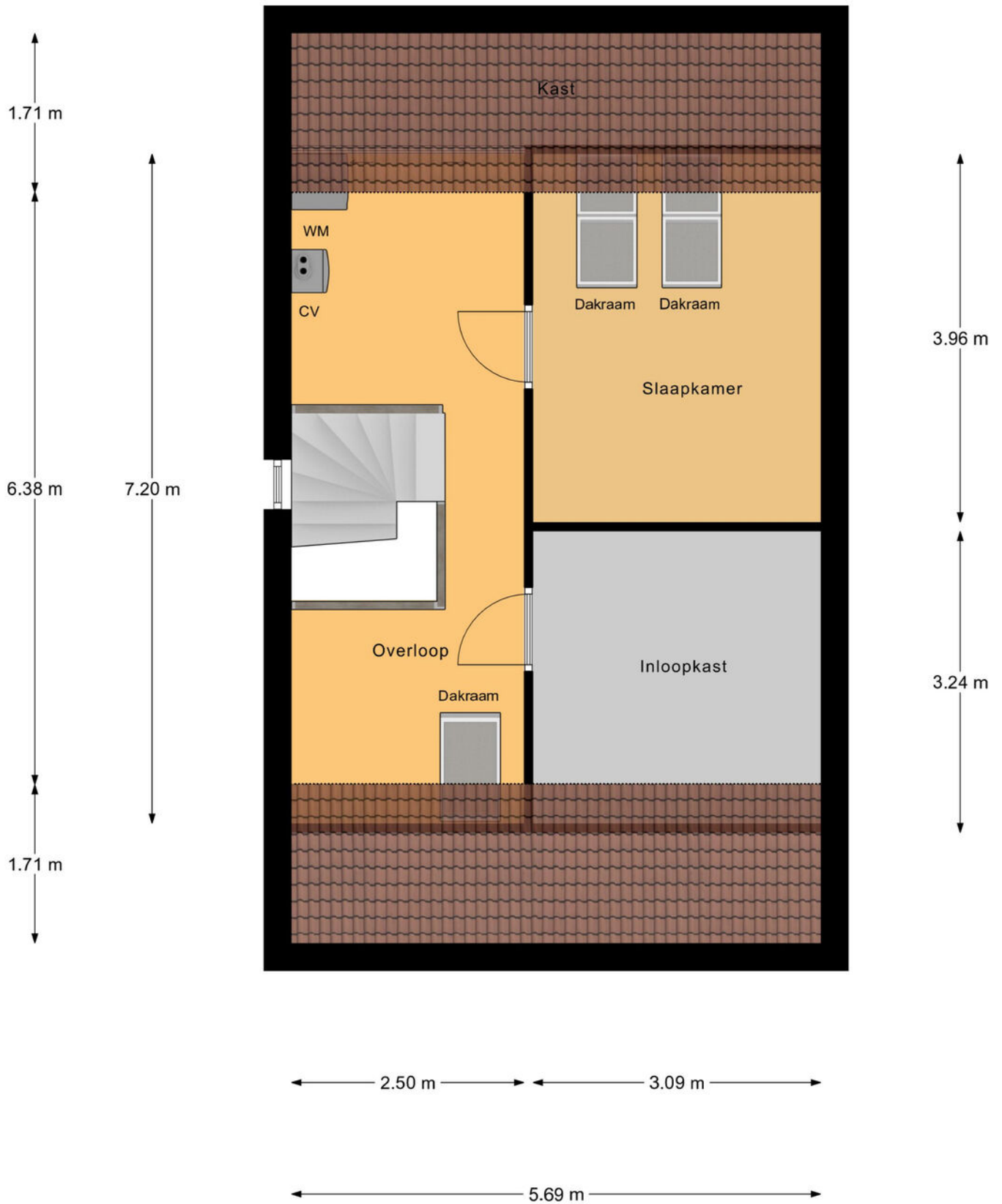


1e Verdieping

Plattegrond

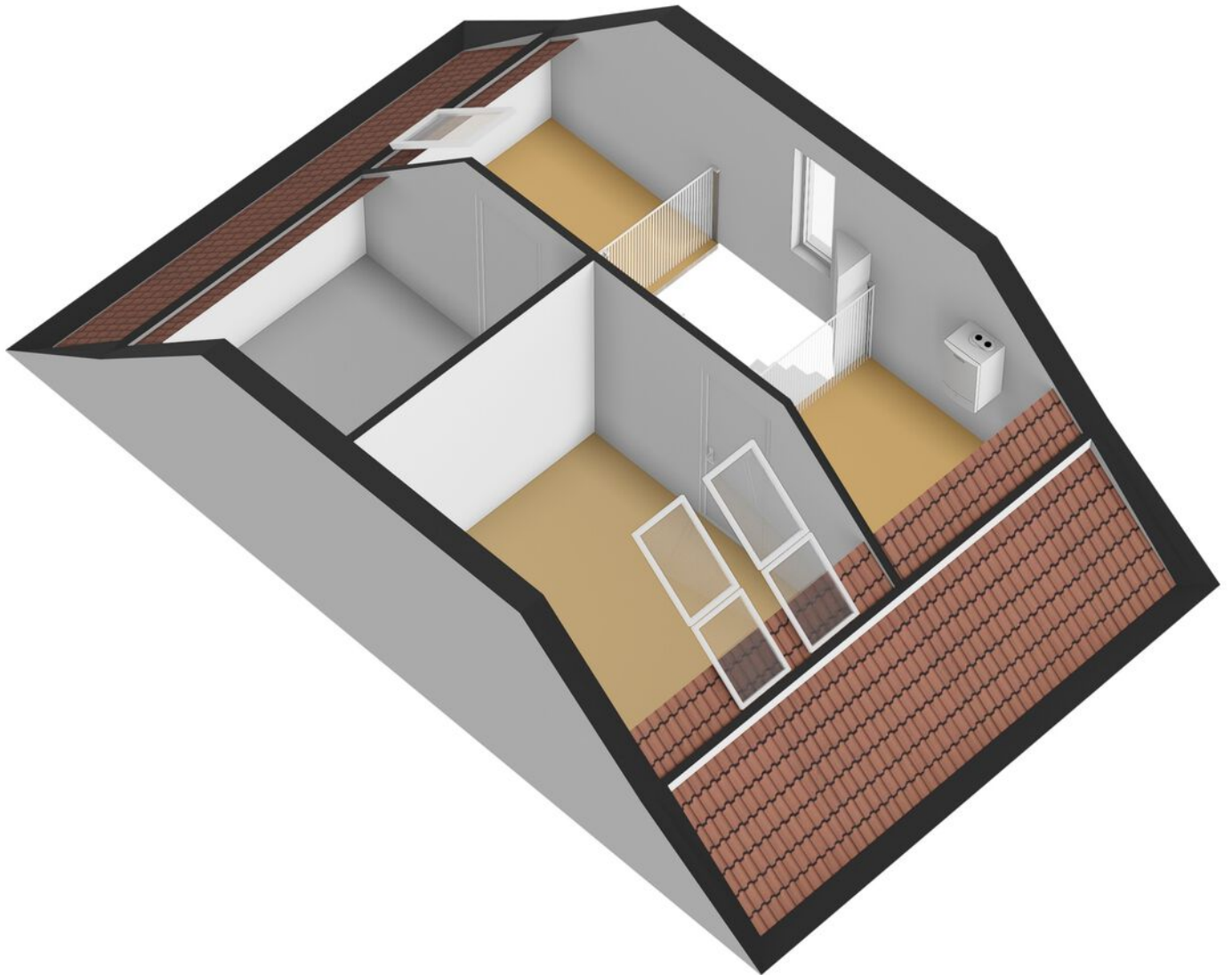


Plattegrond

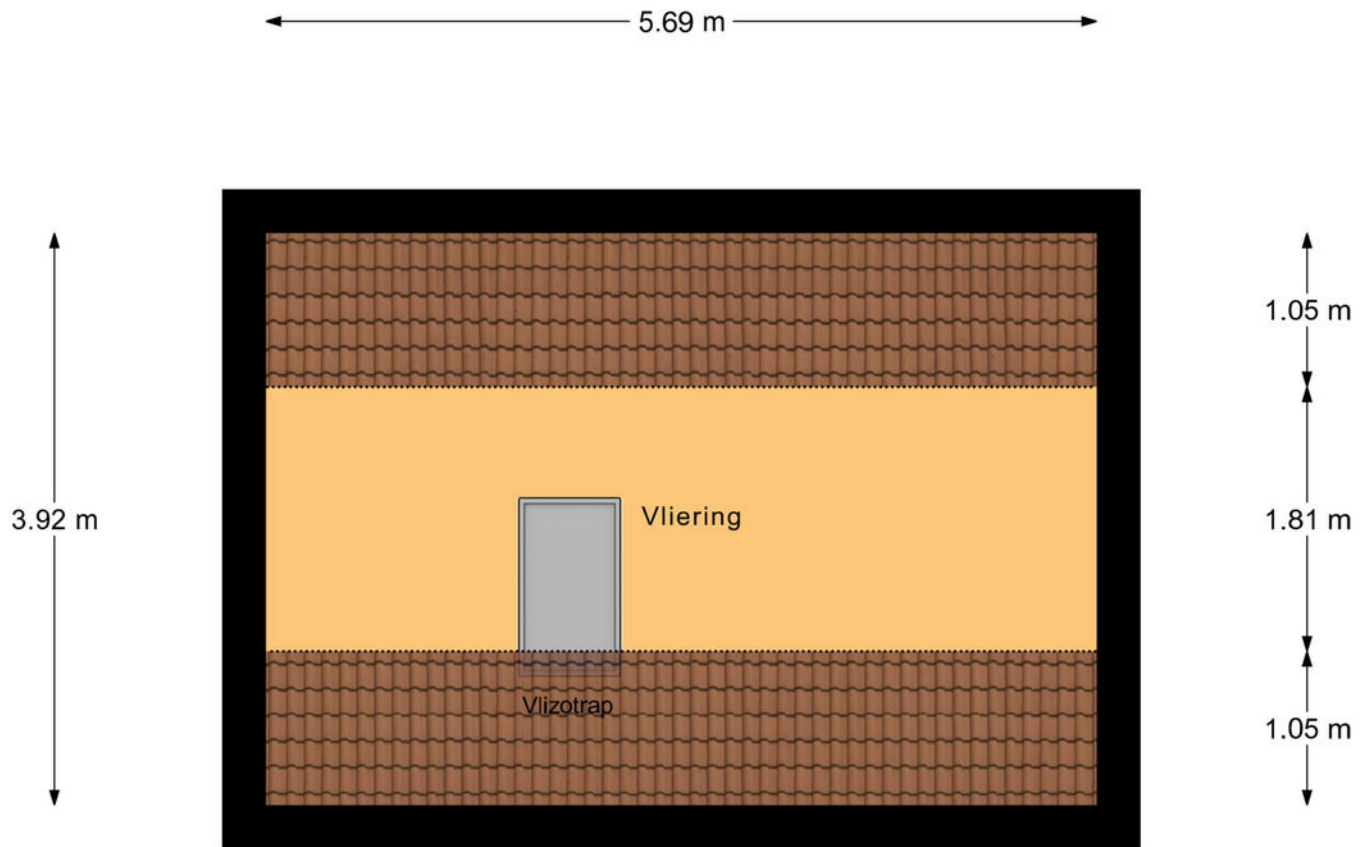


2e Verdieping

Plattegrond

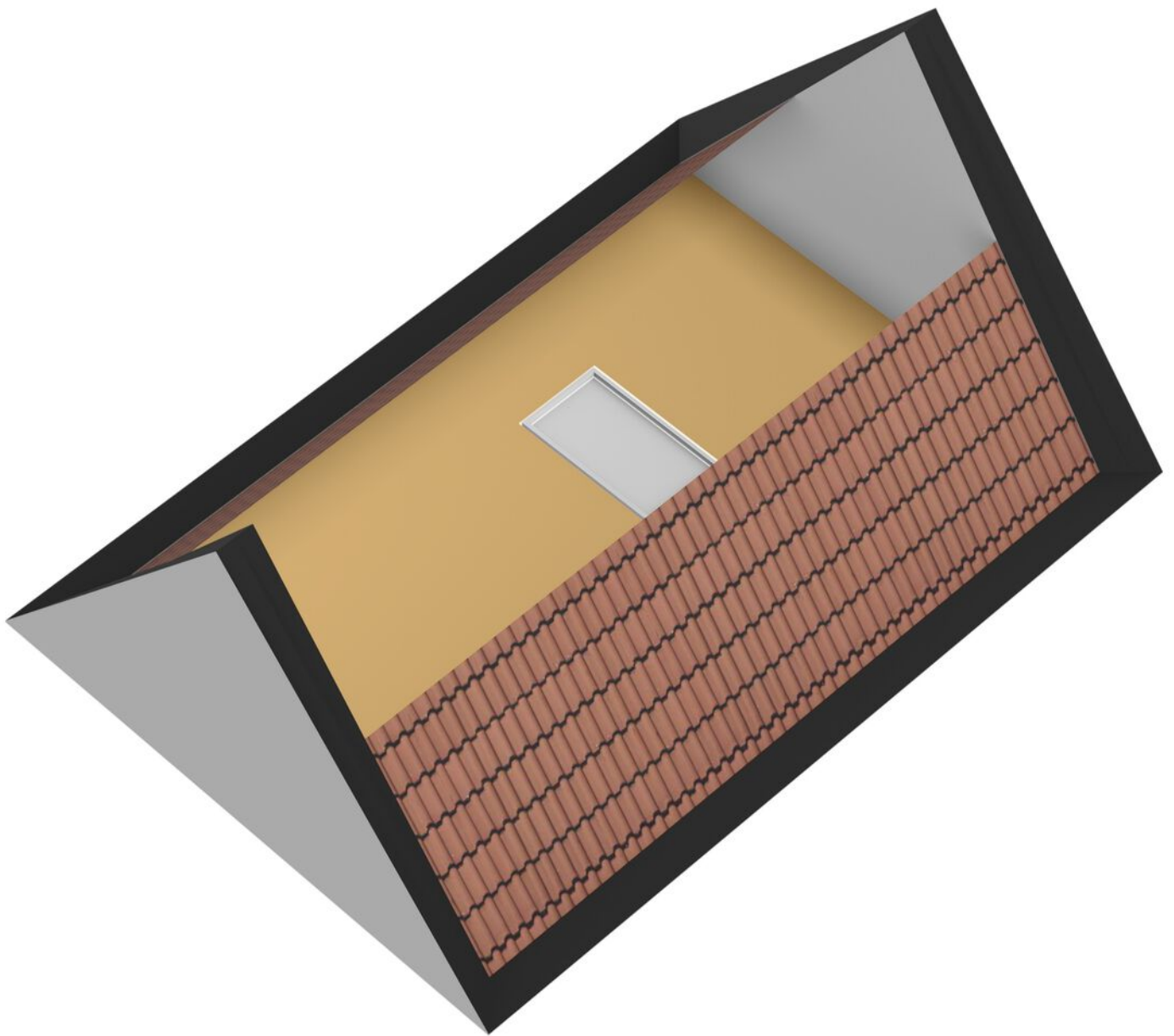


Plattegrond

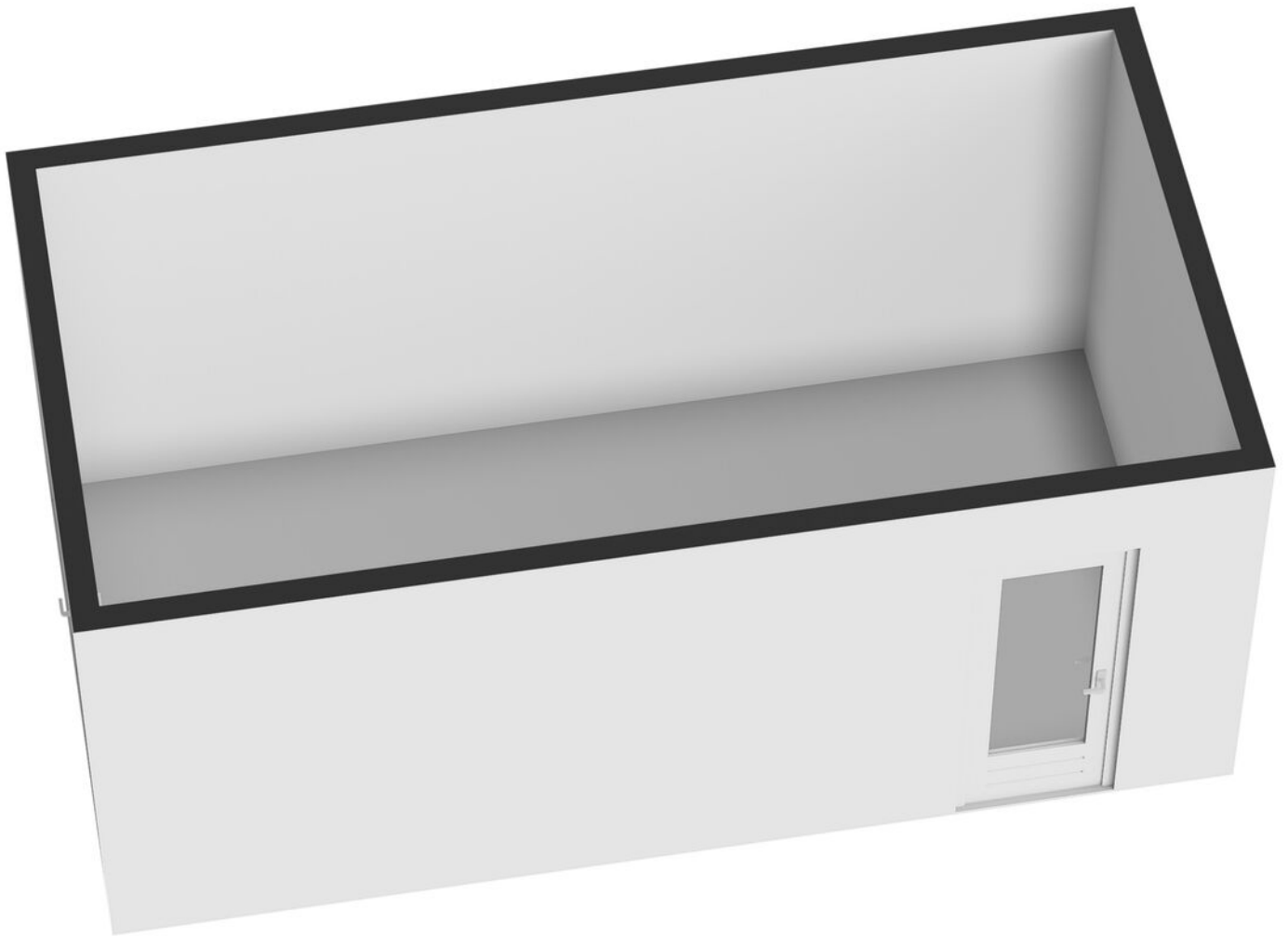


Vliering

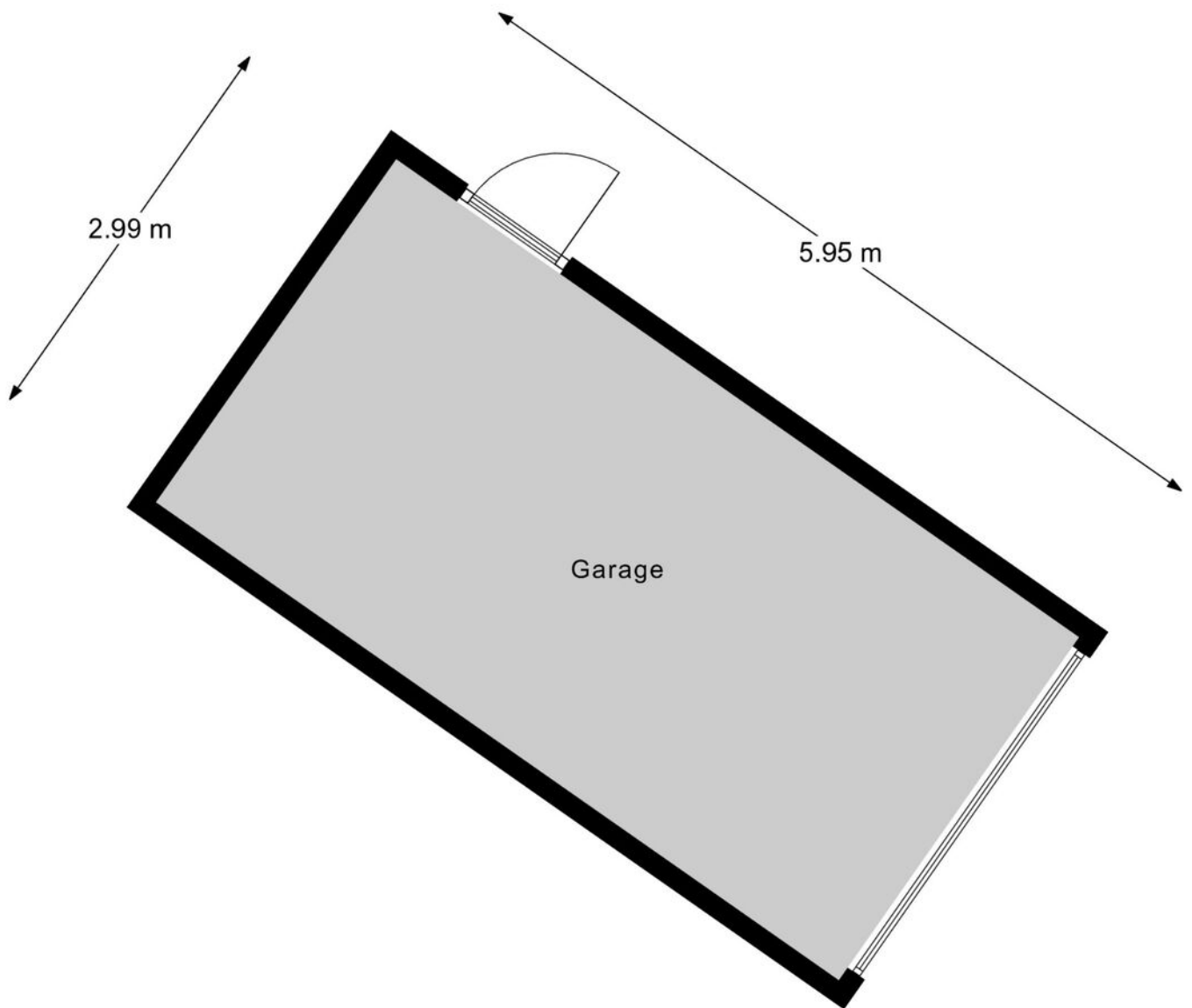
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Garage

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

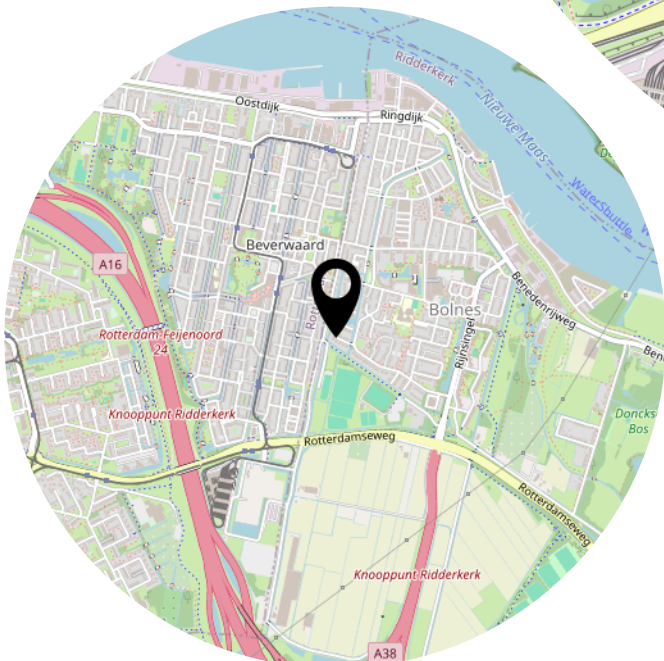
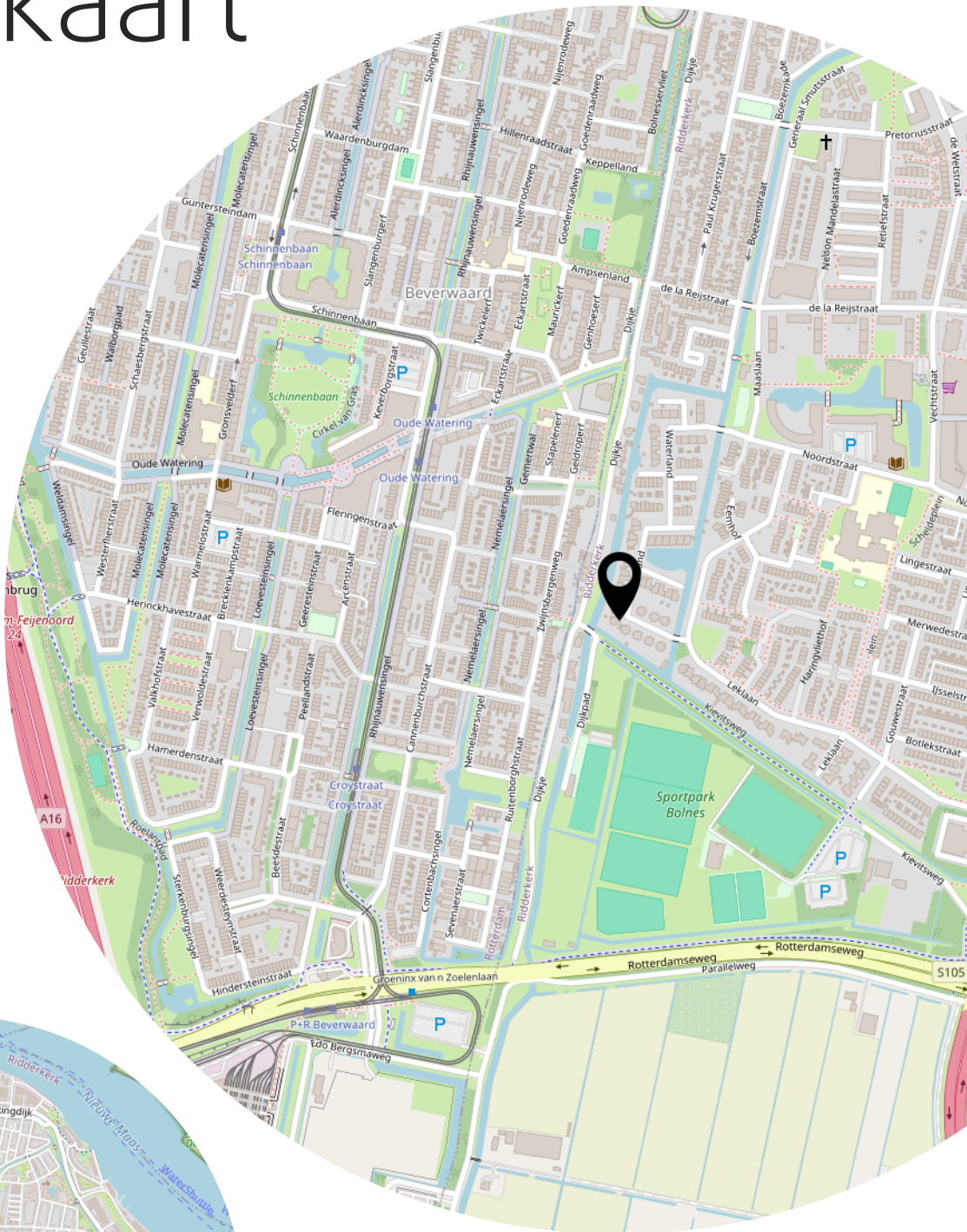
Kadastrale gemeente	Ridderkerk
Sectie	G
Perceel	5035

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

Heeft u interesse?



Benedenrijweg 85 a
2983 GA Ridderkerk

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