



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**MAURITSWEG 12
2988 AK RIDDERKERK**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 vakidioten en onze kantoordoggie Bobbie op onze geliefde stek aan de Vriesestraat in hartje centrum Dordrecht. Met liefde voor ons vak, voor de mens én voor de leuke huizen in Dordrecht en omgeving heb je hem hier te pakken: dé enige echte eigen Vijfvinkel woning-brochure. Jouw nieuwe woning is hiermee, nogal letterlijk, binnen handbereik. Spannendddddd. Veel plezier!

Deze brochure is he-le-maal van jou

Natuurlijk denken we aan het milieu, we sparren intern wat af. Minder printen, meer delen. We maken ons er hard voor. En tóch, mag een échte brochure niet ontbreken. Het is kennismaken met, wellicht, de woning van je dromen, het is thuis wegdromen en deze rakker er steeds weer bijpakken. Ennnn het is later nog eens terug kunnen kijken en denken.... Yes, gelukt!

DE WONING

Historie die je voelt, karakter dat je overal ziet en een interieur waar oud en nieuw prachtig samenkomen.

Ooit werd hier gedanst, toneelgespeeld en naar de film gegaan. Eigenheid had het pand dus al. De huidige eigenaren maakten er iets écht bijzonders van.

Achter de markante gevel van het voormalige 'Het Volksbelang' wacht maar liefst 304 m² aan woonruimte. Hoge ruimtes, boogvormige raampartijen, zichtbare balken en spanten gaan verrassend goed samen met het eigentijdse interieur.

Een huis uit 1914 met een verhaal en eindeloos veel mogelijkheden. Voor wonen, werken óf gewoon héél lekker groot wonen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

10

WOONOPPERVLAKTE

304 m²

PERCEELOPPERVLAKE

380 m²

INHOUD

1181 m³

BOUWJAAR

1914

TUIN

tuin rondom

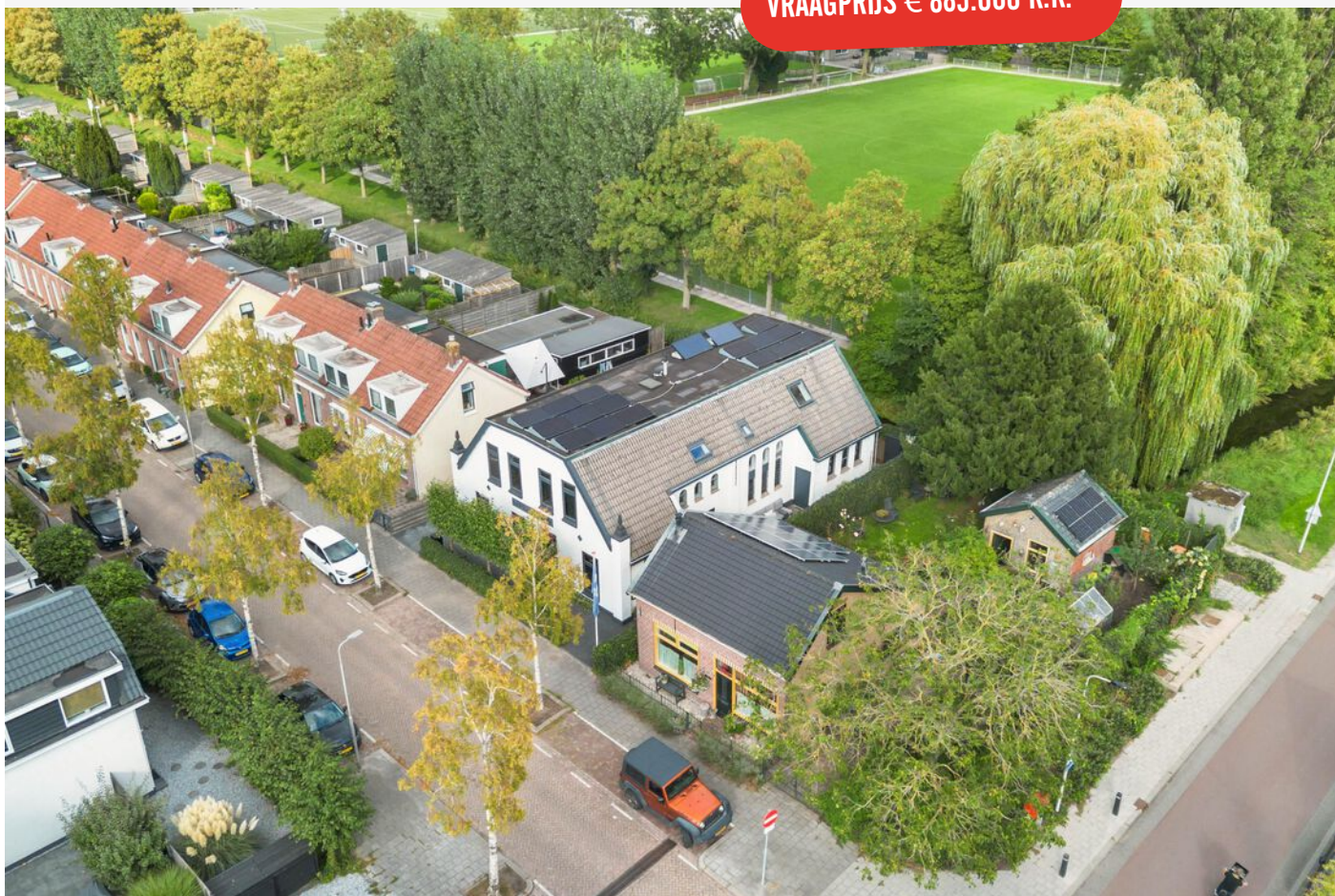
VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 885.000 K.K.



MAURITSWEG 12, RIDDERKERK

BIJZONDER PLEKJE!

- de huidige eigenaren hebben het pand de afgelopen jaren flink aangepakt. Eigentijds waar het kan, origineel waar het juist mooi is;
- verrassend speels ingedeeld, met hoge ruimtes en op veel plekken een heerlijk gevoel van ruimte;
- indrukwekkende living met vide, sfeervolle haard, boogvormige raampartijen en openslaande deuren naar de tuin;
- stijlvolle woonkeuken uit 2020 met gezellige eetbar;
- volop ruimte op de begane grond met onder andere een werkkamer, salon/praktijkruimte en grote multifunctionele ruimte (in gebruik als atelier/werkplaats en berging);
- meerdere slaap-/werkkamers op de eerste verdieping, waaronder een royale master bedroom met hoge nok en zichtbare kapconstructie;
- stijlvolle badkamer, volledig vernieuwd in 2026;
- tuin rondom, aan de achterzijde direct aan het water en met vrij uitzicht over de voetbalvelden;
- werken aan huis? Daar leent dit huis zich perfect voor. Denk aan een praktijk, salon, atelier, kantoor of werkplaats;
- ook levensloopbestendig wonen of mantelzorg behoort tot de mogelijkheden;
- mooi gelegen in het dorpse Rijsoord, op een paar minuten lopen van De Waal (het Waaltje), met natuur en voorzieningen dichtbij;
- energielabel C, 16 zonnepanelen en 2 PVT-panelen;
- bouwjaar 1914. Bruto inhoud 1.181 m³. Eigen grond 380 m².

Indeling:

Ruime entree/hal met boogvormige zijramen, balkenplafond, garderobehoek en meterkast met 2 x 3-fasenaansluiting en de omvormer van de zonnepanelen. De vernieuwde open trap met

eikenhouten treden is hier meteen een mooie blikvanger. Een eigentijdse zwartstalen deur met glas geeft toegang tot de living.

Speels ingedeelde living met balkenplafond, boogvormige zijramen, sfeervolle houthaard, mooie halfronde wand en openslaande deuren naar de zijtuin. Boven het eetgedeelte bevindt zich de vide met hoge raampartijen die voor een geweldige ruimtelijkheid en veel licht zorgen. Op de eerste verdieping is de vide afgewerkt met paneeldeuren met glas.

Aan de voorzijde ligt de woonkeuken met een stoere, in 2020 vernieuwde U-vormige keukeninrichting en leuke eetbar. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, kokendwaterkraan met boiler, combimagnetron en koel-/vriescombinatie in de wandkast. Het boogvormige raam aan de voorzijde, het zijraam en de grote raampartij in de zijgevel zorgen ook hier voor veel licht.

Aan de living grenst een fijne, sfeervolle werkkruimte met twee zijramen en toegang tot de ruime binnenhal.

Binnenhal met voorraadkast, cv-kast met opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha Calenta Ace met indirecte boiler, 2020) en zonneboiler (200 liter, 2020). Daarnaast bevindt zich hier de luxe toiletruimte uit 2021 met wandcloset en fonteintje. Vanuit de binnenhal zijn de salon/praktijkruimte en de multifunctionele ruimte (op dit moment in gebruik als werkplaats/atelier en berging) bereikbaar.

MAURITSWEG 12, RIDDERKERK

HIER KOMEN HISTORIE, KARAKTER EN MODERN WOONCOMFORT SAMEN

Beide ruimtes hebben een hoog plafond, vloerverwarming, hoge raampartijen en toegang tot de tuin. De huidige salon beschikt daarnaast over een modern keukenblok met koelkast en spoelbak. De salon heeft een eigen entree. Ook levensloopbestendig wonen of mantelzorg aan huis is hier goed denkbaar. Op de begane grond zijn al meerdere ruimtes aanwezig die hiervoor gebruikt en/of verder ingericht kunnen worden.

Eerste verdieping

Grote en lichte overloop met kastruimte en via de vide een bijzondere verbinding met het eetgedeelte en de living beneden.

Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde en heeft een halfronde wand en vaste kastenwand met wastafelmeubel.

Slaapkamer 2 ligt aan de zijkant van het huis en beschikt over een vaste kast, vernieuwd dakraam en drie karakteristieke boogvormige ramen.

Tussenhal met kastruimte en toegang tot een zijkamer met boogvormige ramen en een dakraam.

Slaapkamer 3 is met recht de 'master bedroom'. Ruim van formaat, met een hoge nok, zichtbare kapconstructie en een groot dakraam dat voor lekker veel licht zorgt. Aansluitend bevinden zich nog twee praktische (extra) kamers. De eerste is ruim opgezet en momenteel in gebruik als wasruimte, compleet met aansluiting voor de wasapparatuur. De tweede kamer is nu ingericht als sportruimte, maar kan natuurlijk ook prima een andere invulling krijgen.

De stijlvolle badkamer is in 2026 volledig vernieuwd en voorzien van een ruime inloepdouche, halfvrijstaand ligbad, breed wastafelmeubel met dubbele mengkraan en spiegel, elektrische vloerverwarming en een vernieuwd dakraam. Mooi detail is het zichtbare houten dakspant.

Vliering:

Vanaf de overloop op de eerste verdieping is via een luik met vlizotrap de deels bevloerde vliering bereikbaar. Via de vliering is ook het platte dak bereikbaar.

Tuin:

De tuin ligt rondom het huis en grenst aan de achterzijde aan het water. Vanuit meerdere ruimtes stap je zo de tuin in. De tuin is onder andere voorzien van kunstgras, buitenkranen, tuinverlichting en stroompunten. Aan de achterzijde kijk je vrij uit over de voetbalvelden.

Historie:

Mauritsweg 12 kent een bijzondere geschiedenis. In 1914 opende hier 'Het Volksbelang', destijds een belangrijk verenigingsgebouw voor Rijsoord en omgeving. In de grote zaal vonden jarenlang vergaderingen, muziek- en toneeluitvoeringen, bioscoopavonden, feesten en bruiloften plaats. In 1927 werd aan de voorzijde een woongedeelte gerealiseerd, waarna wonen en het bruisende verenigingsleven hier jarenlang naast elkaar bestonden. Rond 1973 kreeg het pand volledig een woonfunctie. De naam 'Volksbelang' op de gevel herinnert nog altijd aan dit bijzondere verleden.

MAURITSWEG 12, RIDDERKERK

MULTIFUNCTIONELE INDELINGS-/ GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Algemeen:

Vloerafwerking: hal, woon- en werkkamer op de begane grond zijn voorzien van visgraat pvc. In de keuken, binnenhal, salon en multifunctionele ruimte ligt een tegelvloer. Op de overloop van de eerste verdieping, in slaapkamer 1 en 2 en de werkkamer ligt laminaat. De overige kamers op de eerste verdieping zijn voorzien van vloerbedekking. Wandafwerking: combinatie van strak stucwerk en renovliesbehang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen aan de voorzijde met dubbel glas. De overige kozijnen zijn uitgevoerd in staal met enkel glas. Op de begane grond zijn voorzetramen geplaatst; op de eerste verdieping deels voorzetramen en deels enkel glas.

Isolatie: geïsoleerde betonvloer in het woongedeelte, plafondisolatie boven de eerste verdieping en dakisolatie ter plaatse van slaapkamer 1 en de waskamer.

Verwarming/warm water: Remeha Calenta Ace cv-ketel (2020), zonneboiler en Tado-regeling op alle radiatoren.

Vloerverwarming: in de salon en multifunctionele ruimte via de cv-installatie en elektrische vloerverwarming in de badkamer.

Zonnepanelen: 16 zonnepanelen (320 Wp) en 2 PVT-panelen, geplaatst in 2020.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1914.

Grondoppervlak: 380 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Ridderkerk, sectie C, nummer 3432.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg.

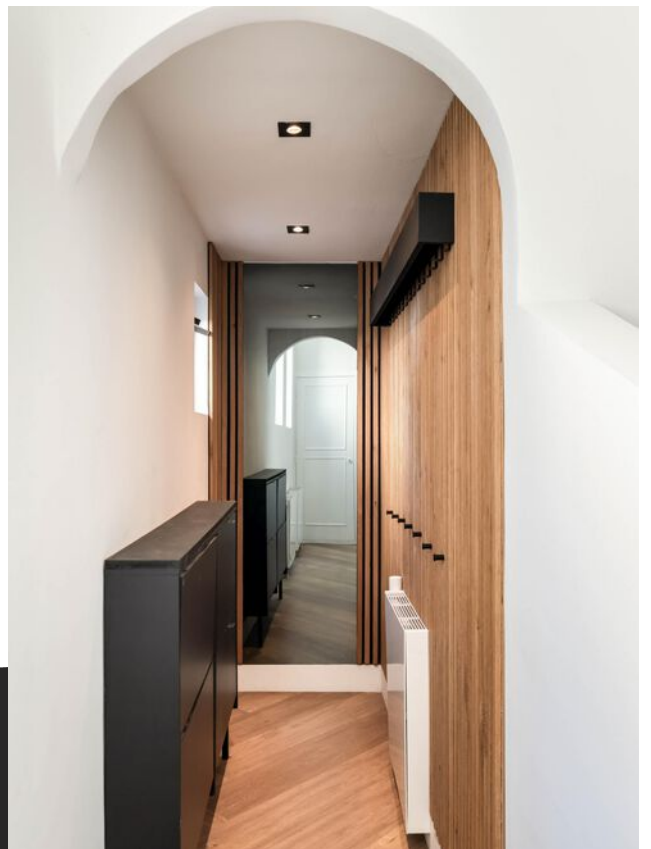


**VRIJSTAAND
WONEN OP EEN
PRACHTIGE PLEK**

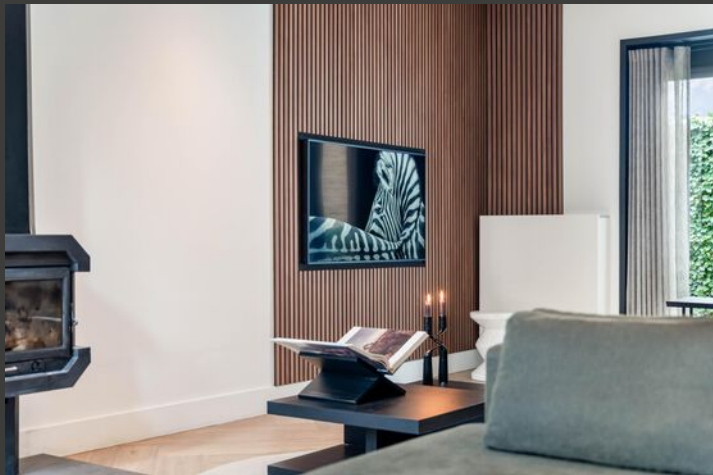


Francoise legt uit

Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600

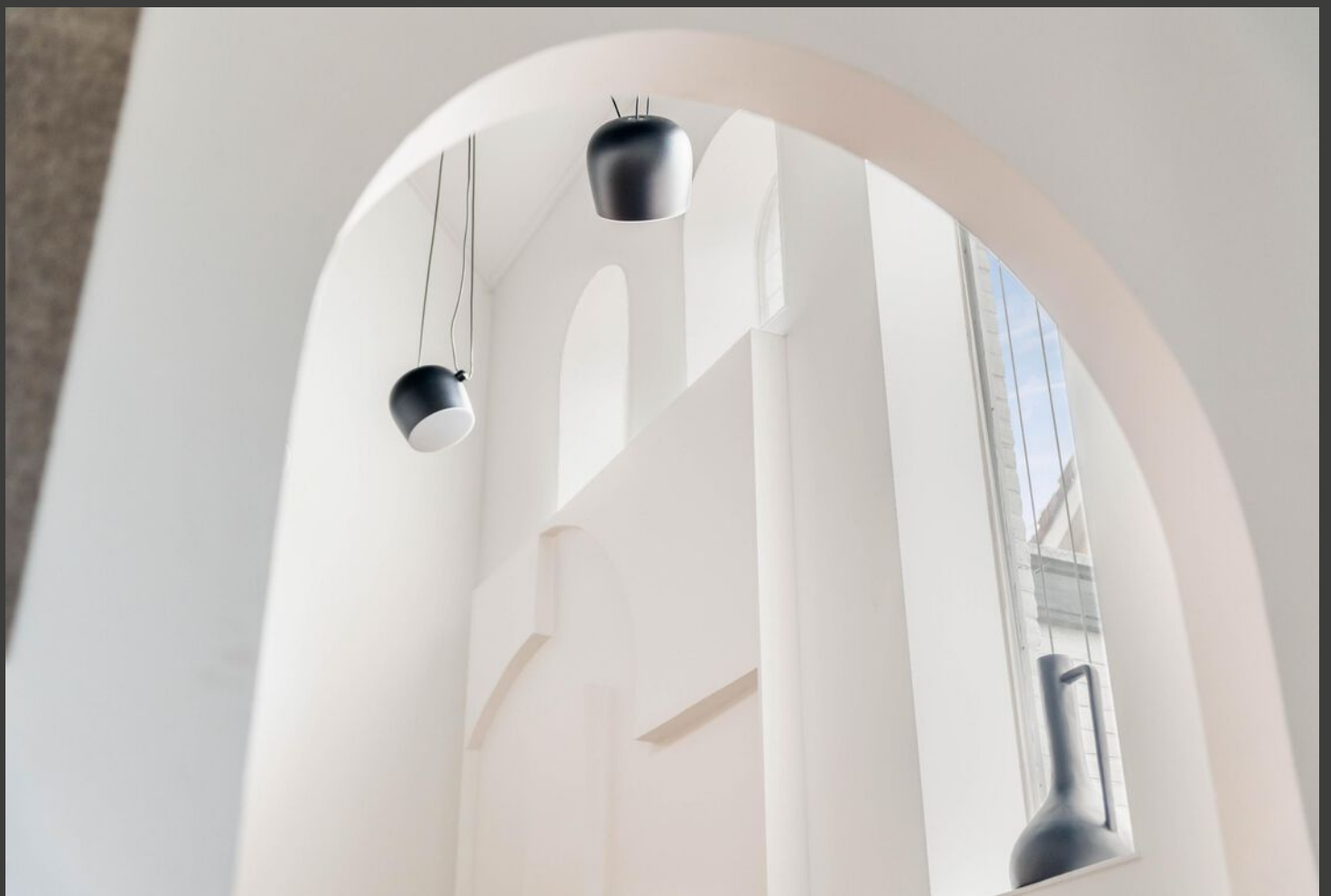


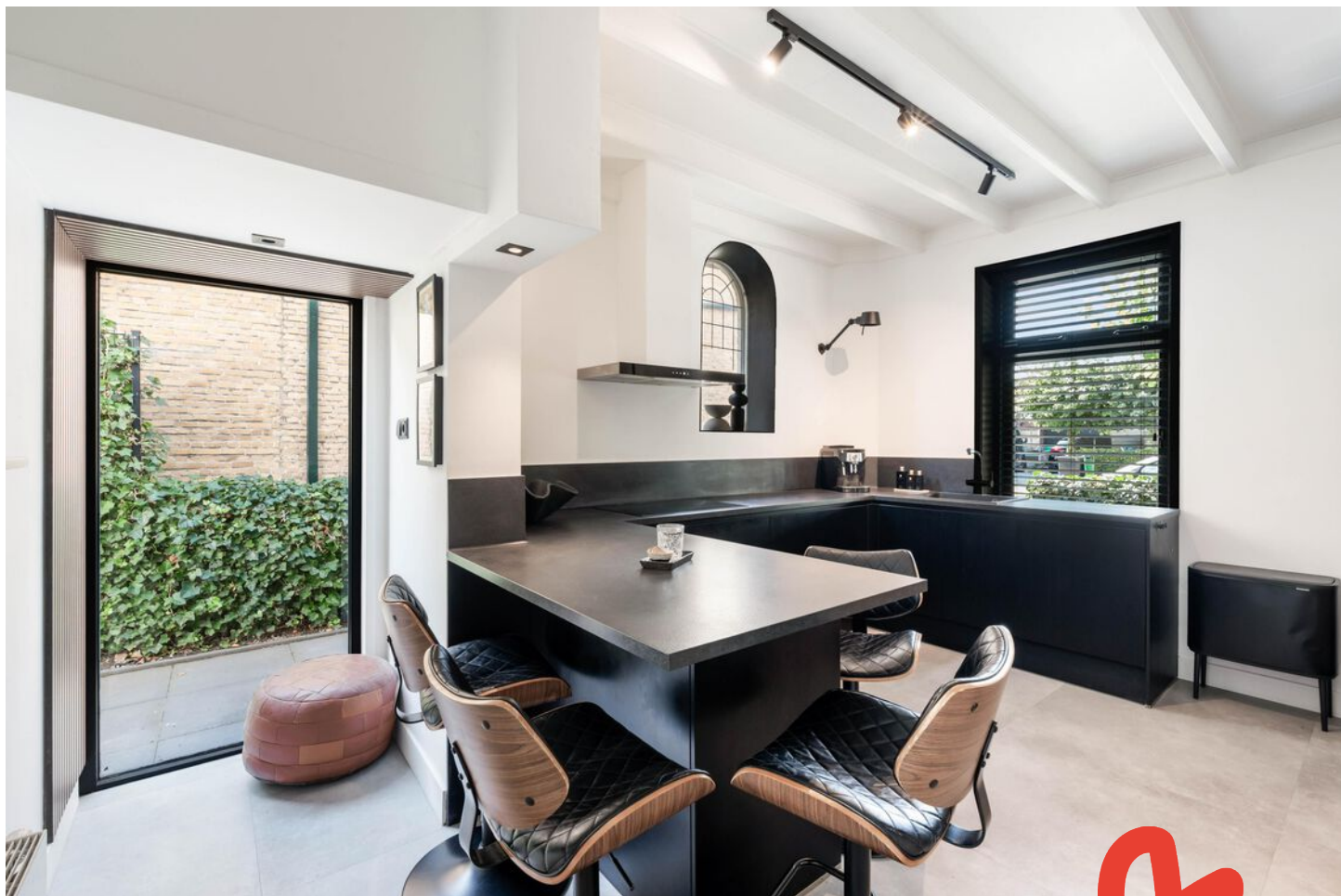


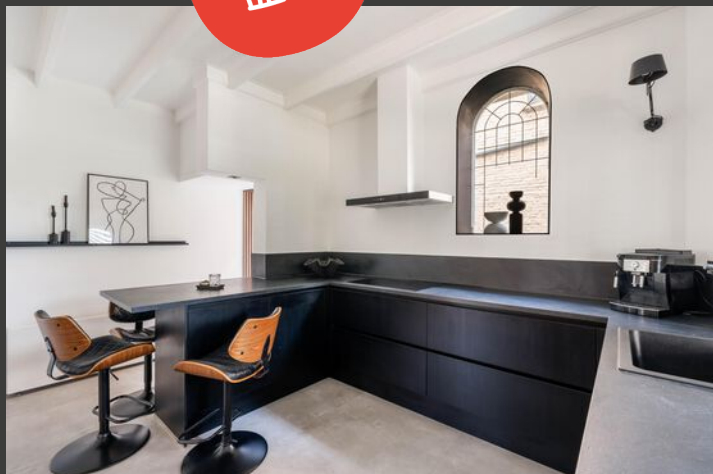


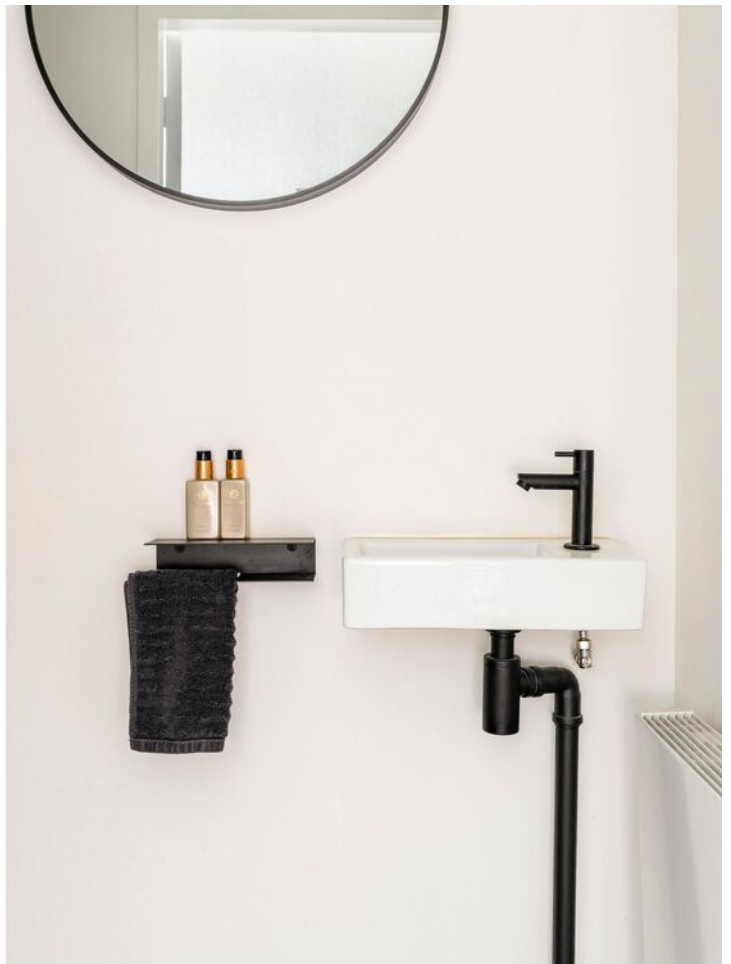


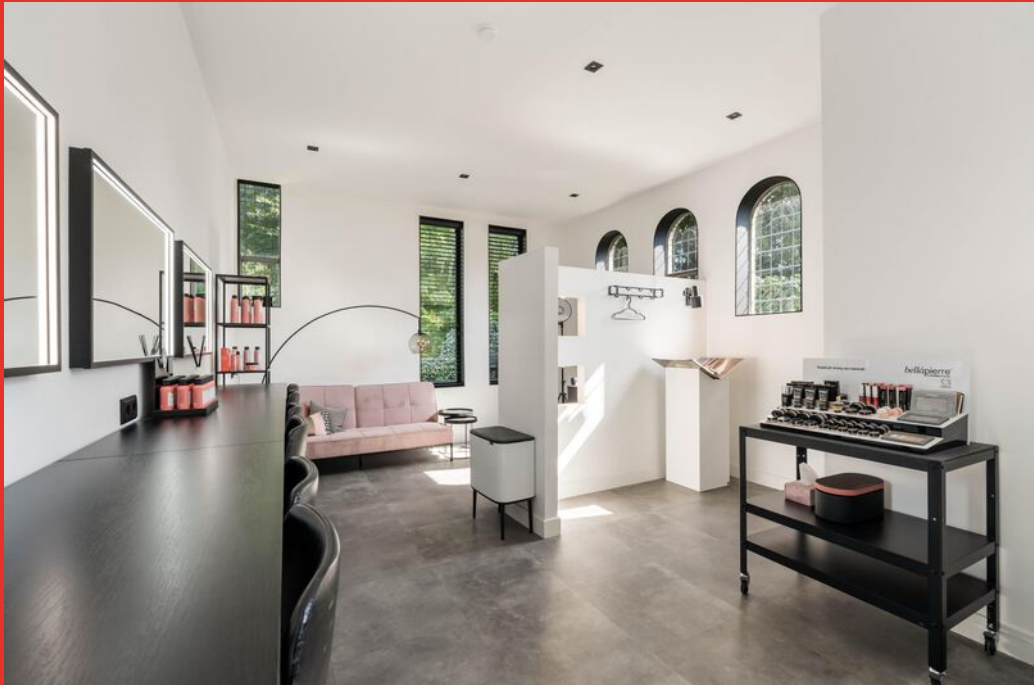
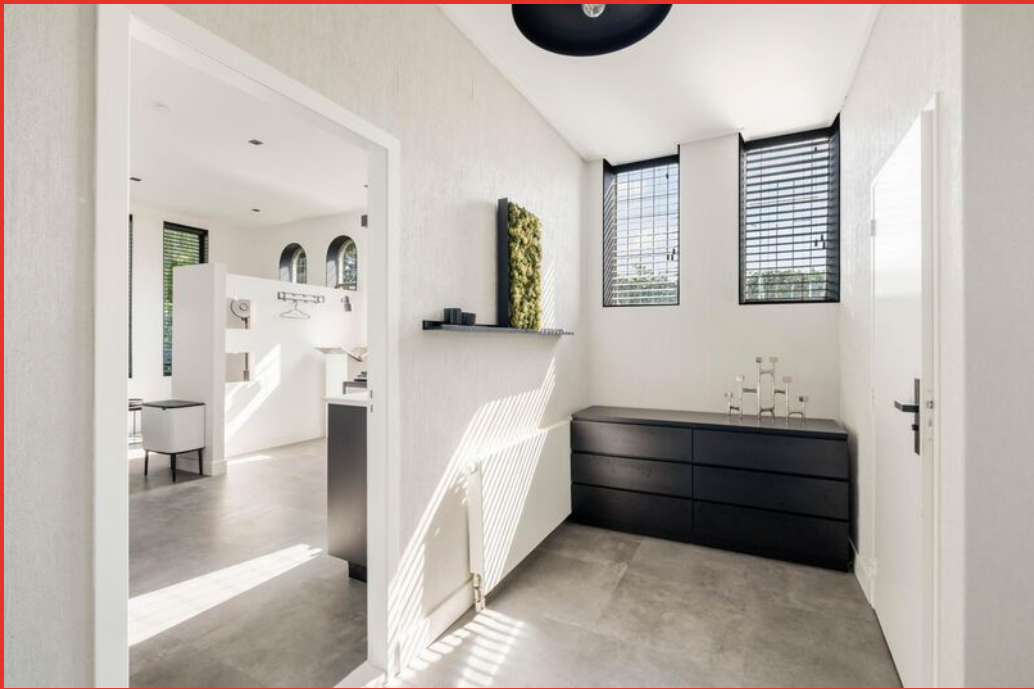






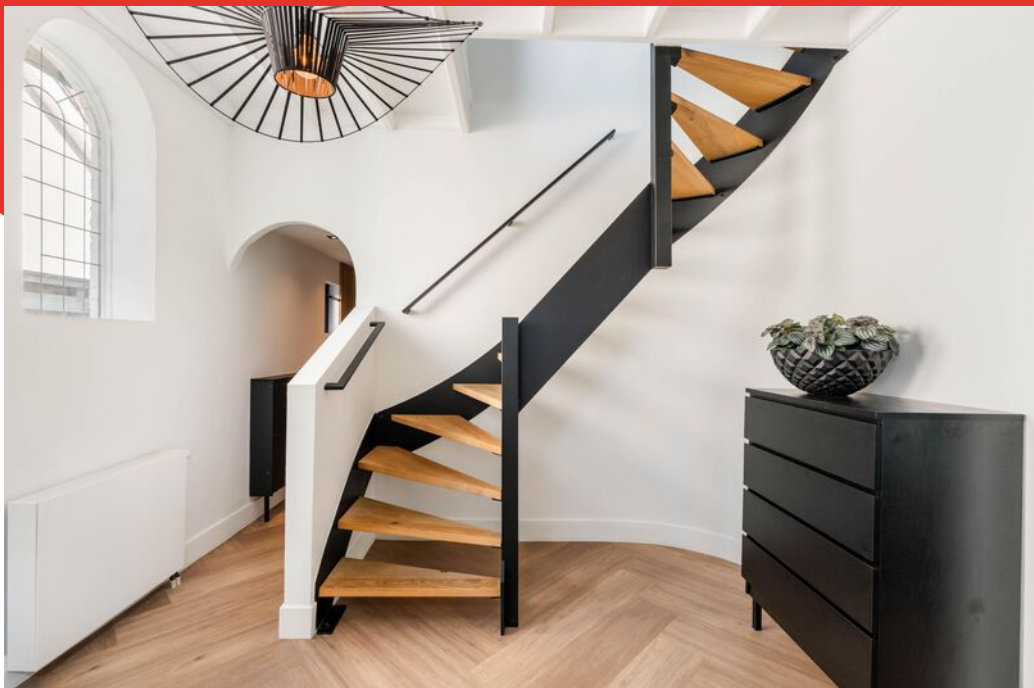




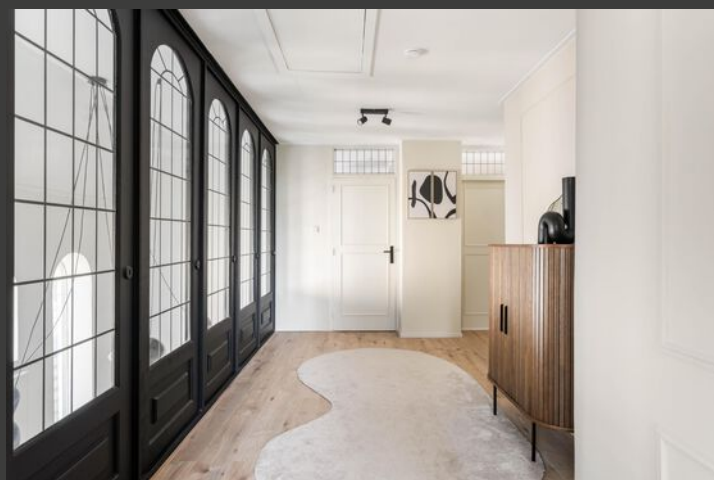
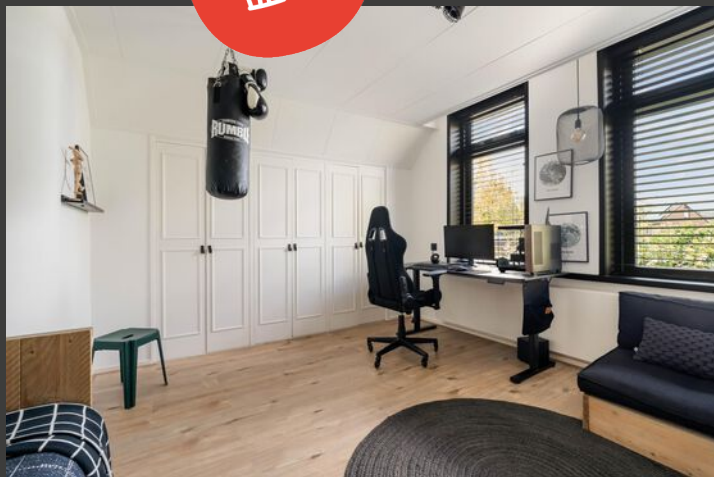




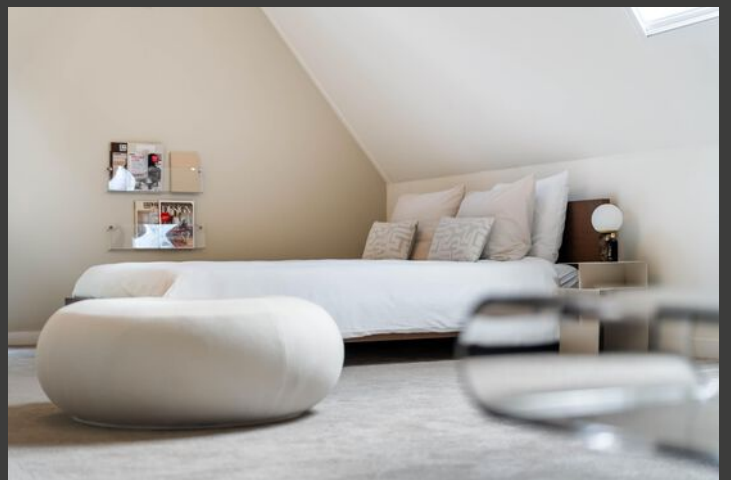
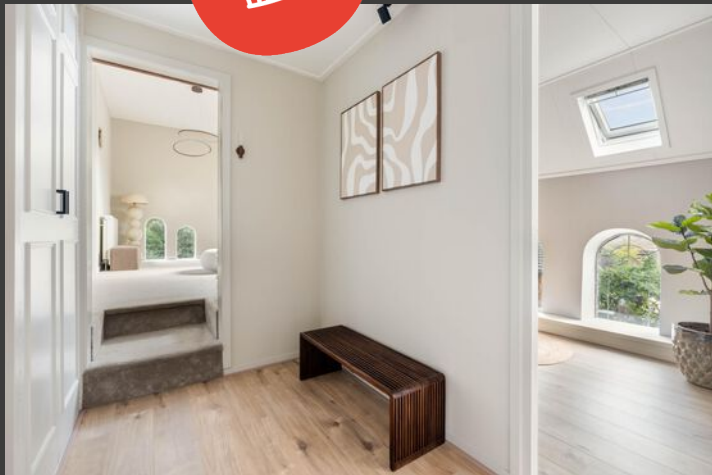


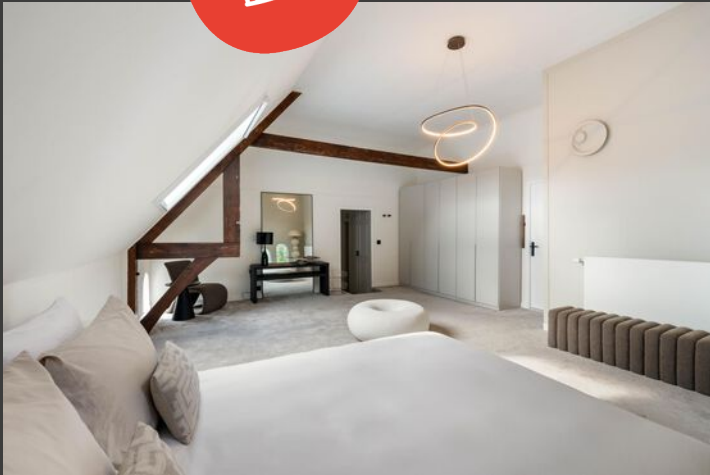




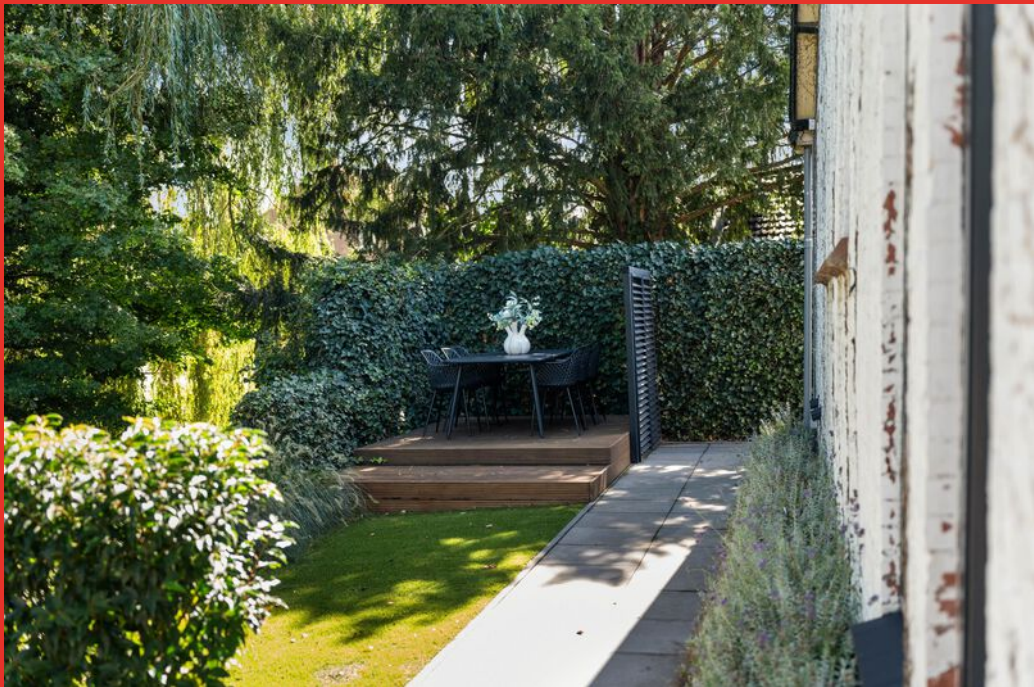












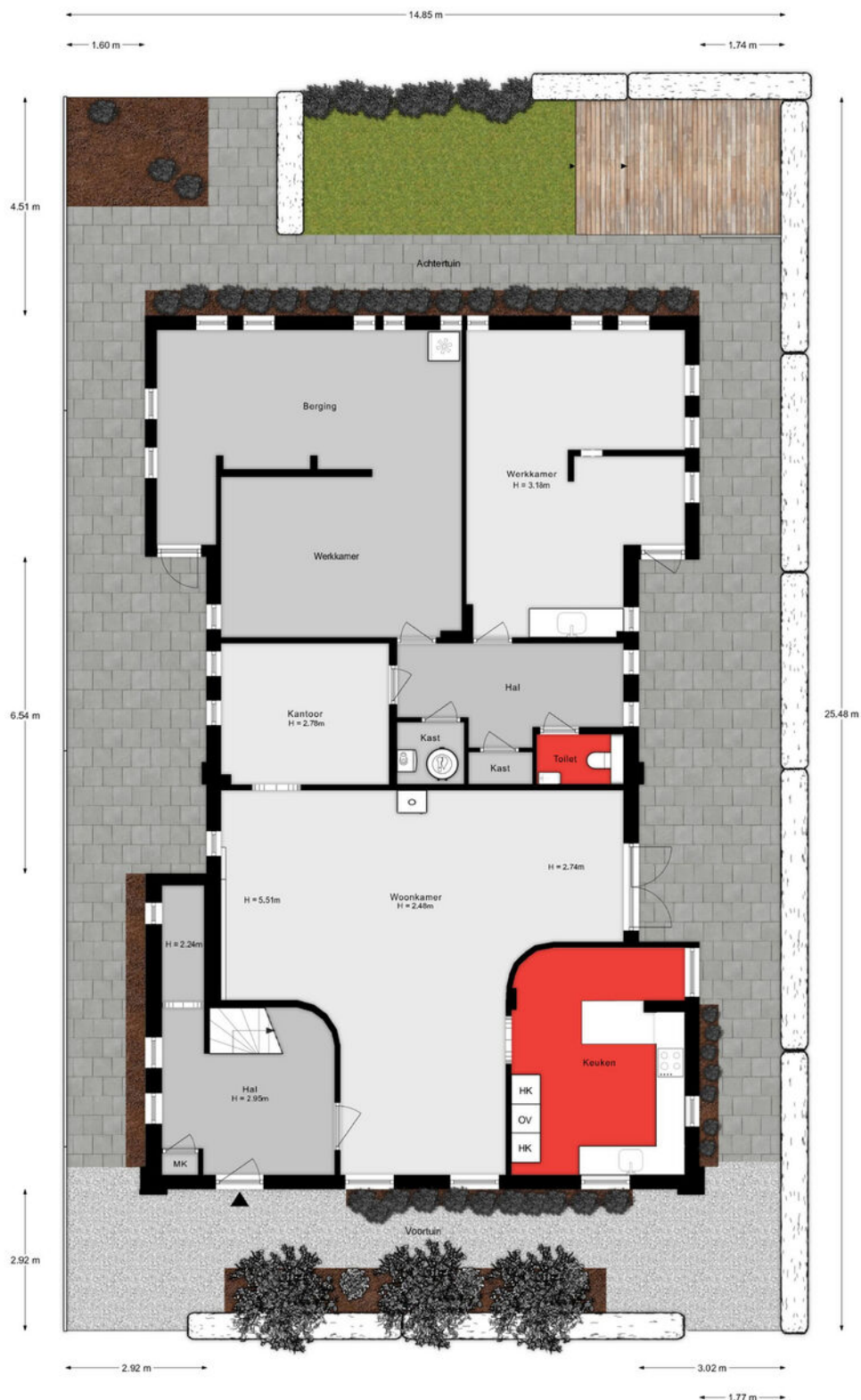








Situatie



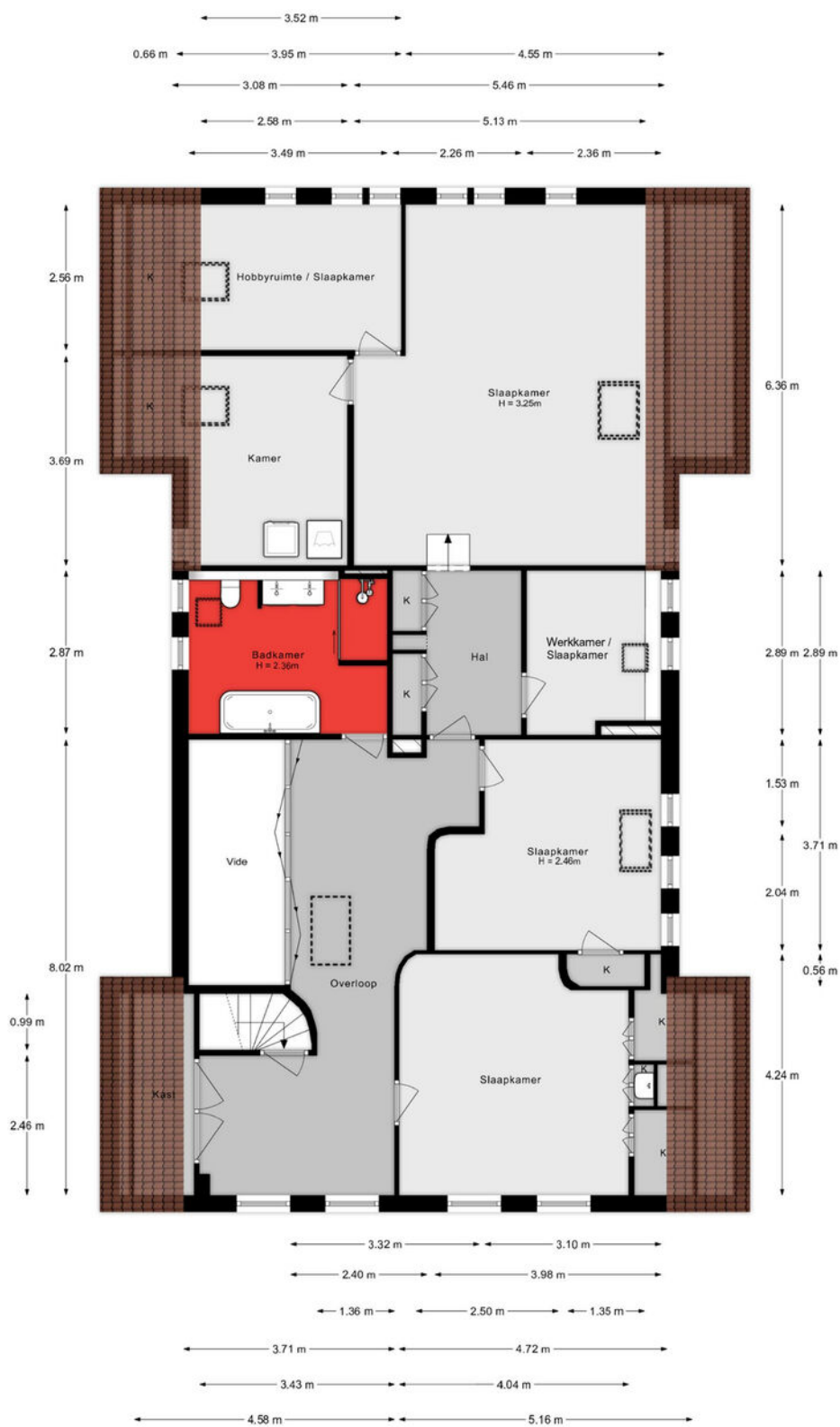
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

Begane grond



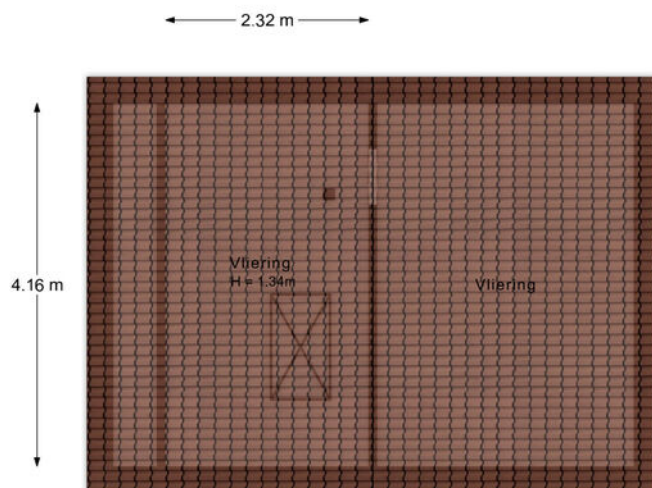
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

1e verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Vliering



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Lijst van zaken

Onmisbaar deze lijst. Safety euh duidelijkheid first. Het is gewoon belangrijk om te weten wat er achterblijft in de woning, wat er mee verhuist en welke zaken kunnen worden overgenomen. Vandaar deze lijst.

Ook kunnen hier zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer (2026), ladekast hal salon (2020)			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			
- spiegelwanden			X
- in overleg kunnen meubels etc overgenomen worden			X
- werkbank in de werkplaats, inrichting salon			X
- Moswand, wandkasten werkplaats, houten wandbank, muurschilderij	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinmeubels			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 C

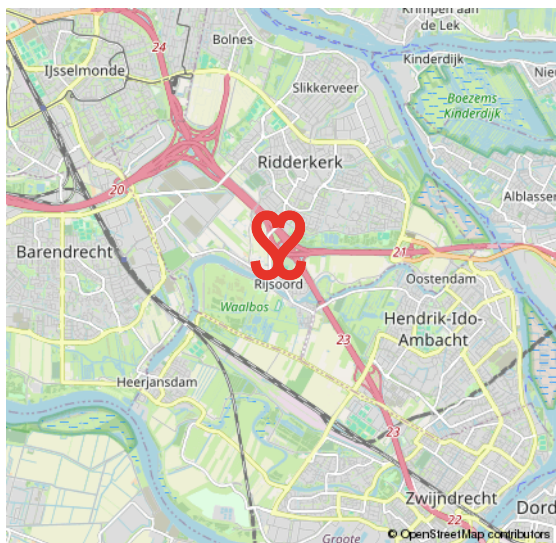
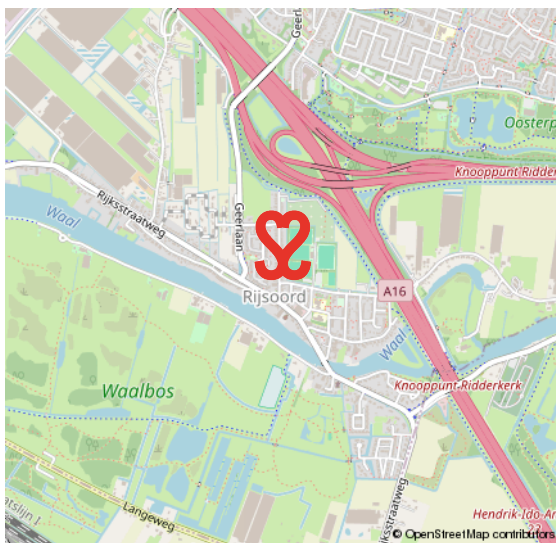
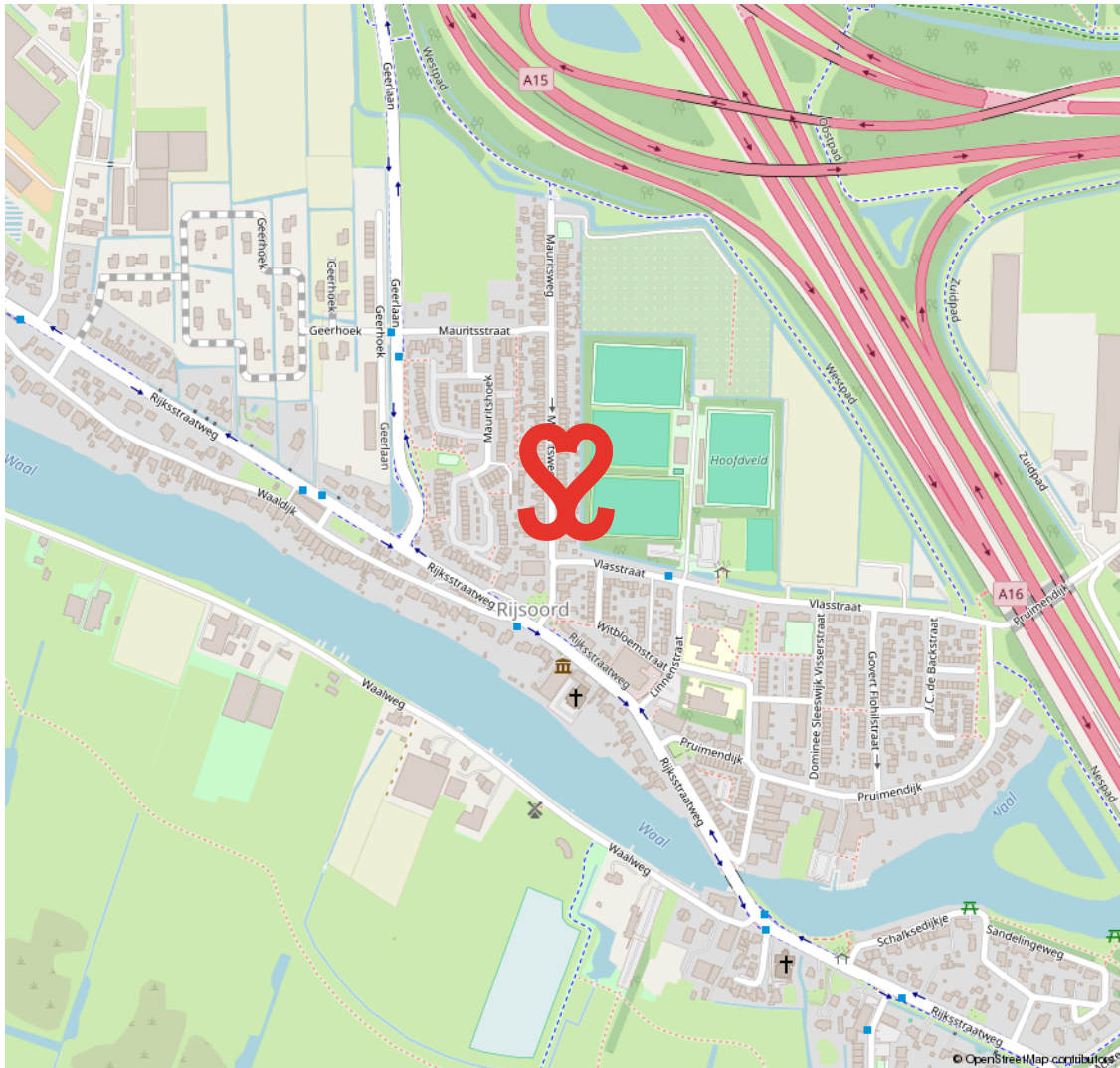
Perceel 3432

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



VOORWAARDEN

In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Vijfvinkel Trossel is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m2) en inhoud (m3) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. 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.



Onze opdrachtgevers beoordelen ons met een 9,5

Johan Willem Frisostraat 21, verkoper.

"Fantastische makelaar. Al 3 huizen van ons verkocht in de loop der jaren. Goede verkoop strategie wat heeft gezorgd voor de beste prijs. Daarnaast waren de contacten met de makelaar zeer prettig en bleven niet beperkt tot de kantooruren. Was er iets te melden dan werd dit ook direct gedaan. Top team."

 **10**

Vinkenbaan 13, verkoper.

"Begeleiding was super, vanaf het eerste contact. Eerlijke en open communicatie waardoor het hele proces van het verkopen van ons huis, voor ons heel prettig verliep. Altijd iemand bereikbaar en hebben allen kennis van zaken. Een absolute aanrader!"

 **9,0**

Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.

"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."

 **9,2**



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



HART VOOR HET GOEDE DOEL.

The Good Roll.

Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij de verkoop van een woning flink wat rolletjes doneren. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUW

