

RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT



Karakteristieke, goed onderhouden, jaren '30 2/1-kapwoning op superlocatie!

Deze 5-kamerwoning biedt een fantastisch uitzicht over "De Waal" en is van vele gemakken voorzien. Diverse authentieke details, zoals het glas-in-lood, paneeldeuren, bijpassende houten kozijnen en erkers, gestucte wanden en plafonds in combinatie met hedendaags wooncomfort, zoals de luxe keuken en badkamer en het feit dat de woning vrijwel volledig voorzien is van dubbele beglazing maken dit tot een heerlijk en comfortabel woonhuis. De voor- en achtertuin zijn verzorgd aangelegd, waarbij de achterzijde is gericht op het zuidwesten en uitkijkt op het groen en de Waal. Naast de woning bevindt zich een praktische berging.

De woning is centraal gelegen aan de karakteristieke Rijksstraatweg en met een ruime hoeveelheid parkeerplaatsen voor de deur. In de nabijheid zijn diverse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, uitvalswegen, recreatiemogelijkheden en winkels op enkele autominuten afstand!



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

RIDDERKERK RIJKSSTRAATWEG 161

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl



Algemeen

- Kadastrale aanduiding: gemeente Ridderkerk, sectie D, nummer 2626, groot 145 m²;
- Woonoppervlak: circa 107 m² (inhoud: circa 380 m³). Overig inpandige ruimte: circa 8 m². Gebouw gebonden buitenruimte: circa 38 m²;
- Prachtige 2/1-kapwoning op centrale locatie;
- Zeer fraai uitzicht aan de achterzijde over "De Waal" en "De Surfbocht"!
- De gehele woning is voorzien van gestucte wandafwerking;
- Sfeervolle overkapping en buitenkeuken in de achtertuin;
- Riant dakterras aan de achterzijde;
- Zonnige tuin op het zuidwesten;
- Warm water en verwarming middels een HR-combiketel (2010);
- De woning is voorzien van dubbel glas;
- Aangebouwde stenen berging is te betreden vanuit de voor- en achtertuin;
- Energielabel E;
- Fundering op "staal";
- Het perceel aan de achterzijde blijft, als gevolg van het realiseren van een nieuw woonhuis aan de rechterzijde, tuin met een vastomlijnd plan met onder andere lage beplanting, waardoor het vrije uitzicht in stand blijft;
- Oplevering in overleg.

Indeling begane grond

Entree

Entree met meterkast (moderne installatie automaat), garderoberuimte en een toiletruimte.

Toilet

Volledig betegelde toiletruimte met hangend closet.

Woonkamer (ca. 7,02 x 4,08/2,92 m.)

Sfeervolle woonkamer met erker aan de voorzijde van de woning, zicht op de achtertuin en toegang tot de keuken.

De entree en woonkamer zijn voorzien van een laminaat vloerafwerking.

Keuken (ca. 5,09 x 2,40 m.)

Ruime leefkeuken aan de achterzijde met een L-vormig blok en een natuurstenen vloer. De kwalitatief hoogwaardige keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: een 90 centimeter brede inductiekookplaat (5-pits), een RVS afzuigkap, een vaatwasser, een combi-oven en een koffiemachine (alle Siemens). Er is ruimte voor een losse dubbele koelkast. Het blok is afgewerkt met een granieten werkblad. Tevens is er toegang tot een royale berging/trapkast met de opstelling van onder andere de wasapparatuur.



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl



Indeling 1^e verdieping

Overloop

Overloop met vaste kast en trapopgang naar 2^e verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3,18 x 3,01 m.)

Slaapkamer aan de voorzijde met vast kast.

Slaapkamer 2 (ca. 3,15 x 3,01 m.)

Slaapkamer aan de voorzijde, welke thans in gebruik is als garderobekamer.

Slaapkamer 3 (ca. 2,20 x 2,03 m.)

De slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast heeft een fraai uitzicht op het groen, De Waal en De Surfbocht.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloerafwerking.

Badkamer (ca. 1,81 x 2,03 m.)

De smaakvolle badkamer is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een stenen vloer, een douchecabine met regendouche, een brede wastafel met meubel, een verlichte spiegel en een hangend closet. Via de badkamer is het dakterras bereikbaar.

Dakterras (ca. 5,02 x 2,53 m.)

Het dakterras is afgewerkt met onderhoudsvriendelijke composiet vlinderplanken en een houten balustrade en ook hier heb je het fenomenale uitzicht richting De Waal.

Indeling 2^e verdieping

Deze verdieping is voorzien van een nokverhoging en een dakkapel (2016).

Overloop

Royale overloop met opstelling van de HR-combiketel (2010), bergruimte middels een knieschot en toegang tot de 4^e slaapkamer.

Slaapkamer 4 (ca. 4,68 x 2,97 m.)

De slaapkamer is gelegen over de gehele diepte van de woning en biedt eveneens het fraaie zicht op "De Waal" en "De Surfbocht". De kamer is afgewerkt met een moderne laminaatvloer, strak afgewerkte wanden en voorziet in opbergruimten door twee knieschotten.



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs

€ 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl



Tuin

Achtertuintuin (ca. 10,00 x 6,50/4,50 m.)

De tuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en heeft een meer dan fantastisch vrij uitzicht over "De Waal". De achtertuin is deels overkapt en afgewerkt met 60/60-tegels en kunstgras, waardoor deze onderhoudsvriendelijk is. Er is een sfeervolle overkapping (2018) geplaatst en er is een prachtige buitenkeuken met een houtgestookte pizzaoven aanwezig. De tuin is voorzien van diverse elektrapunten en een buitenkraan.

Berging (ca. 6,00 x 1,40 m.)

De aangebouwde stenen berging (2015) is voorzien van twee lichtkoepels, elektriciteit en loopt door naar de voorzijde van de woning.

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

Alle genoemde afmetingen in deze informatie zijn indicatief



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT



Foto's begane grond:



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning 2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud ca. 380 m³
Woonoppervlakte ca. 107 m² / eigen grond 145 m²
Tuin ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers 5
Oplevering in overleg

RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT



Foto's 1^e verdieping:



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

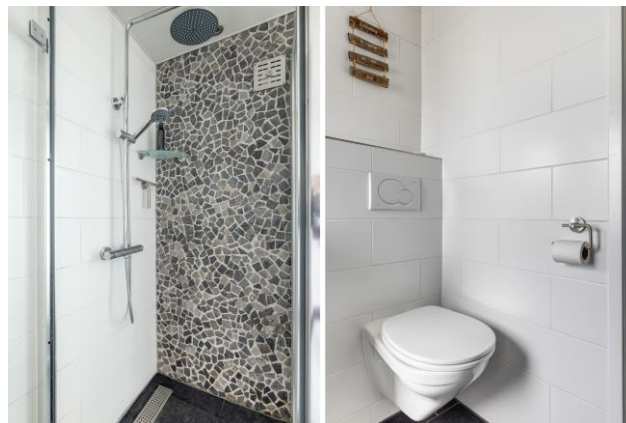
RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT



Foto's 1^e verdieping:



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

**RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161**

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT



Foto's 2^e verdieping:



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

Foto's exterieur:



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties



Vraagprijs

€ 549.500,- kk

Type woning

2/1-kapwoning uit 1935

Inhoud

ca. 380 m³

Woonoppervlakte

ca. 107 m² / eigen grond 145 m²

Tuin

ca. 10 meter diep (Z/W)

Aantal kamers

5

Oplevering

in overleg

**RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161**

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT



Foto's exterieur:



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

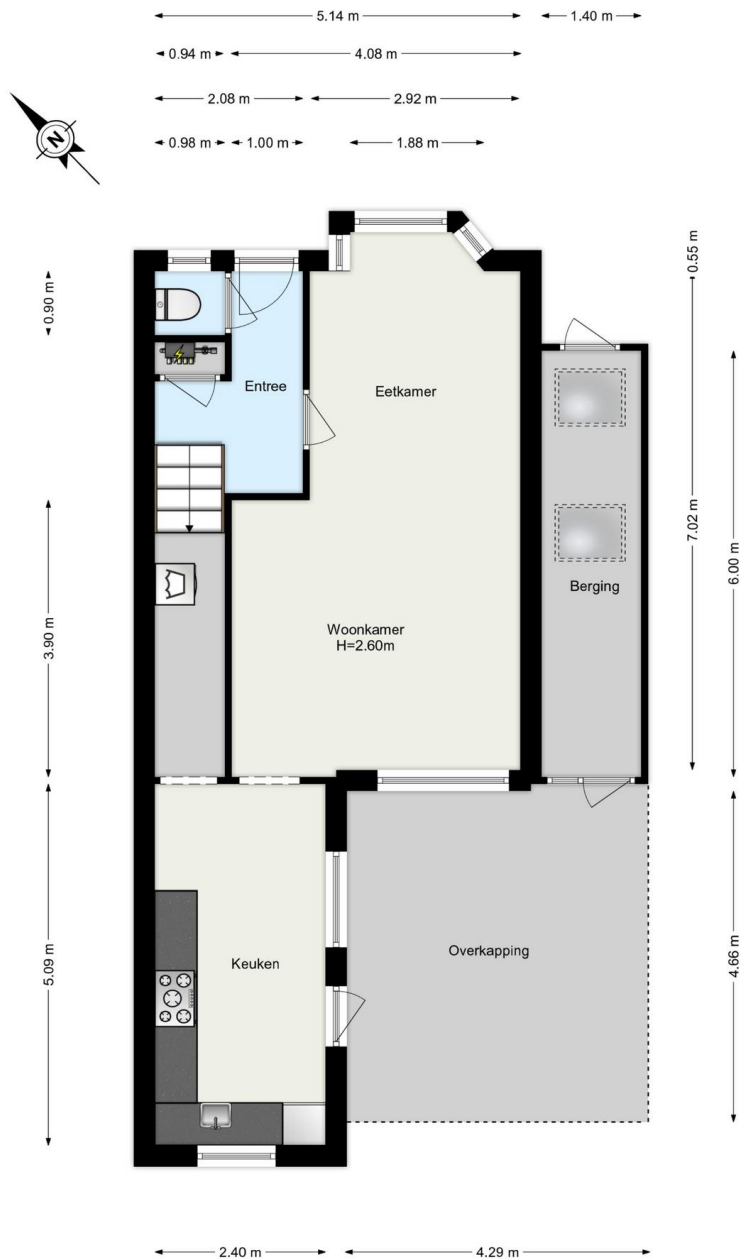
**RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161**

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT



Plattegrond begane grond:



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs

€ 549.500,- kk

Type woning
Inhoud
Woonoppervlakte
Tuin
Aantal kamers
Oplevering

2/1-kapwoning uit 1935
ca. 380 m³
ca. 107 m² / eigen grond 145 m²
ca. 10 meter diep (Z/W)
5
in overleg

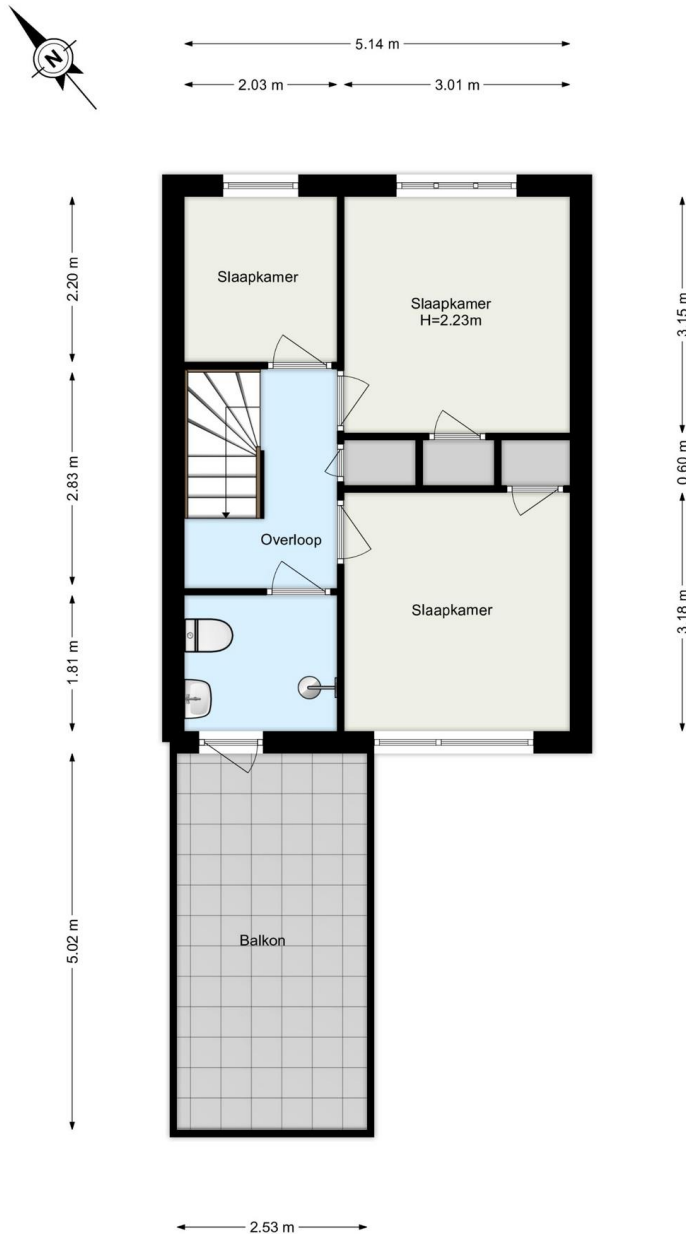
**RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161**

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT



Plattegrond 1^e verdieping:



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

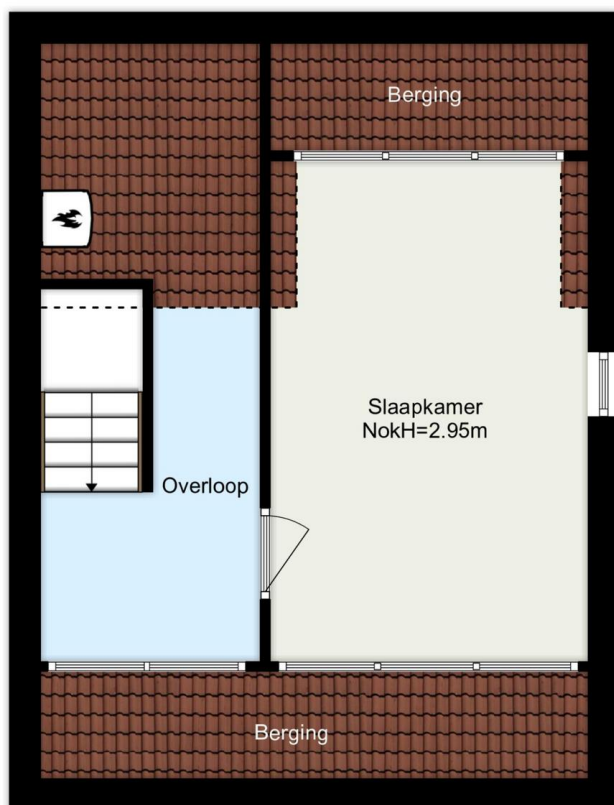
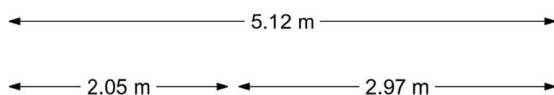
RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT



Plattegrond 2^e verdieping:



4.68 m

www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs

€ 549.500,- kk

Type woning
Inhoud
Woonoppervlakte
Tuin
Aantal kamers
Oplevering

2/1-kapwoning uit 1935
ca. 380 m³
ca. 107 m² / eigen grond 145 m²
ca. 10 meter diep (Z/W)
5
in overleg

RIDDERKERK RIJKSSTRAATWEG 161

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl

ozp
de makelaars van
DORDRECHT



Plattegrond perceel:



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161

Visserdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl



Kadastrale kaart:



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ridderkerk</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2626</p> <p>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.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

**RIDDERKERK
RIJKSSTRAATWEG 161**

Vissersdijk Beneden 25
T 078 635 17 53
E info@ozp-makelaars.nl
I www.ozp-makelaars.nl



Omgevingskaart:



- ✓ Verkoop
- ✓ Aankoop
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Taxaties

Vraagprijs € 549.500,- kk

Type woning	2/1-kapwoning uit 1935
Inhoud	ca. 380 m ³
Woonoppervlakte	ca. 107 m ² / eigen grond 145 m ²
Tuin	ca. 10 meter diep (Z/W)
Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

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. We accepteren derhalve nadrukkelijk geen aansprakelijkheid betreffende afwijkingen in de gemeten (woon)oppervlakte.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Overeenkomst

De overeenkomst tussen koper en verkoper komt tot stand onder uitdrukkelijke voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is uiterlijk 6 weken na ondertekening koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze uiterlijk binnen 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Registratie koopovereenkomst

Indien de koper of verkoper de overeenkomst wil laten registreren dient hij/zij dit aan te geven in de koopovereenkomst en tegen welke datum. De kosten die gemoeid zijn met deze registratie zijn voor rekening van de diegene die de registratie verlangt.