



WAALDIJK 119

2988 AW RIDDERKERK



ROY EHBEL

MAKELAAR RM-RT

R.EHBEL@OOMS.COM

06-53384191

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

ROY EHBEL



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Tuin	06
Begane grond	12
1e en 2e verdieping	18
Plattegronden	24
Lijst van Zaken	26
Extra informatie	31
Onze dienstverlening	33
Aantekeningen	35

OVER DEZE WONING

In het charmante Ridderkerk-Rijsoord bieden wij deze fantastische vrijstaande villa met dubbele garage aan. Vrijstaand wonen in dit 6-kamer familiehuis direct grenzend aan De Waal met blijvend vrij uitzicht op en over het water naar natuurgebied het Waalbos. Uitermate gunstig gesitueerd op een ideale kavel van 1.071 m² eigen grond is de woning keurig onderhouden, laat ruimte voor modernisering en heeft een eigen aanlegsteiger voor een sloep en/of een visboot.

Mooier gaat het niet worden, dus laat deze unieke kans u niet vaarwel zwaaien en ga voor uw geluk met ultiem woongenot aan de Waal!





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.750.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	8
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2001	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	273 M ²	TUINLIGGING:	AAN WATER
PERCEELOPPERVLAKTE:	1071 M ²	OPLEVERING	IN OVERLEG
INHOUD:	1284 M ³	ENERGIELABEL:	A

DE TUIN

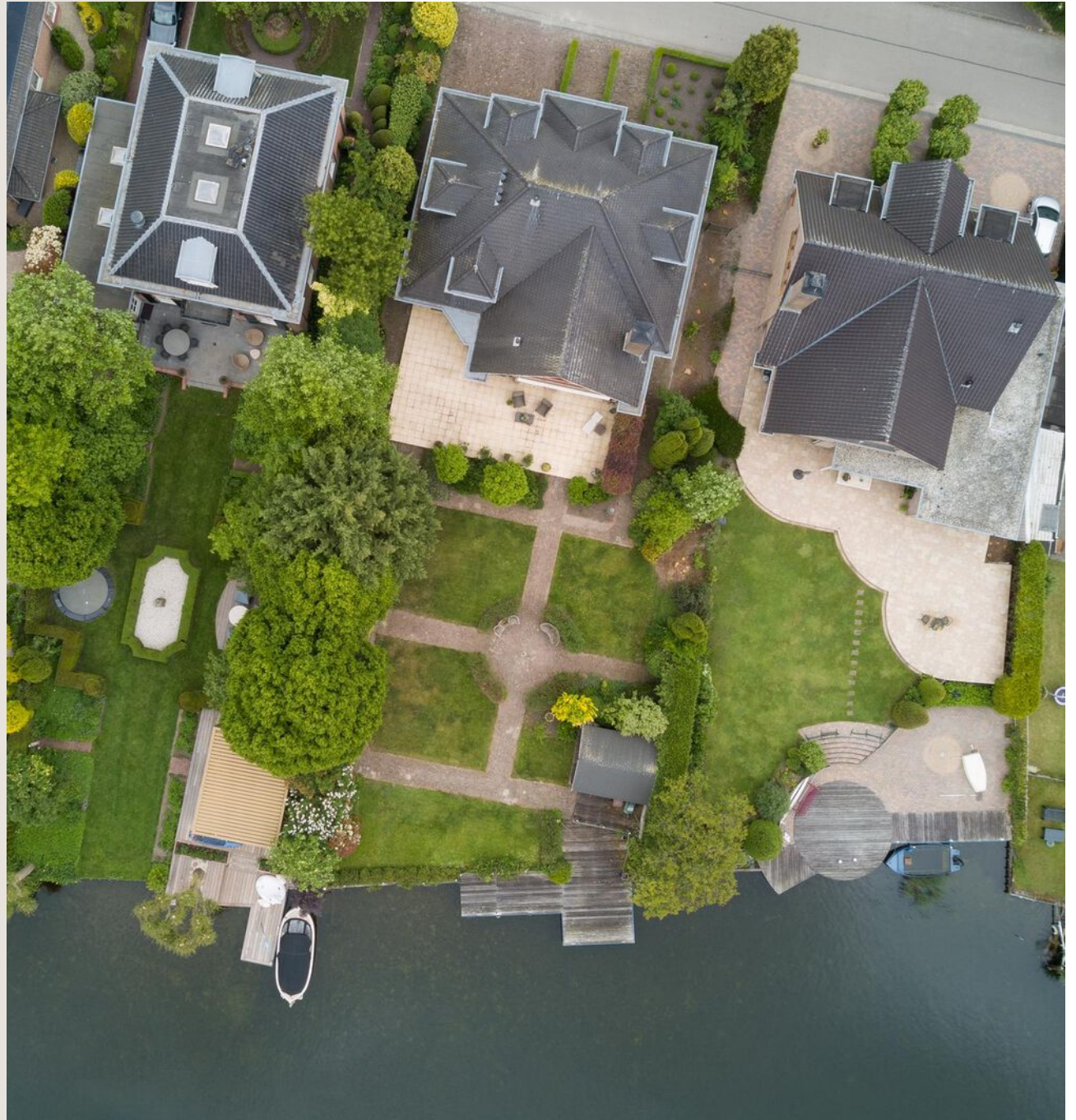
Dé plek om heerlijk te ontspannen met uw gezin, familie of vrienden. Een wijntje, een BBQ, heerlijk met een boek of gewoon in stilte genieten van De Waal. Of even naar de overkant voor een fijne wandeling of fietstocht in het prachtige Waalbos. Een bos met een diversiteit aan dieren, maar ook een diversiteit aan planten en bomen, aangelegde waterpartijen en veel kronkelende wandelpaden. Een ideale locatie voor natuurliefhebbers, watersporters, maar toch op zeer korte afstand van de grote steden Dordrecht en Rotterdam. Vanuit uw tuin stapt u zo in uw sloep (niet bij de koop inbegrepen) om genietend te varen ergens op het water tussen Hendrik-Ido-Ambacht en Heerjansdam. Wat een genot om weer aan te meren aan uw eigen steiger!

Landelijk wonen met rust, ruimte, water en natuur maar toch de voorzieningen nabij.

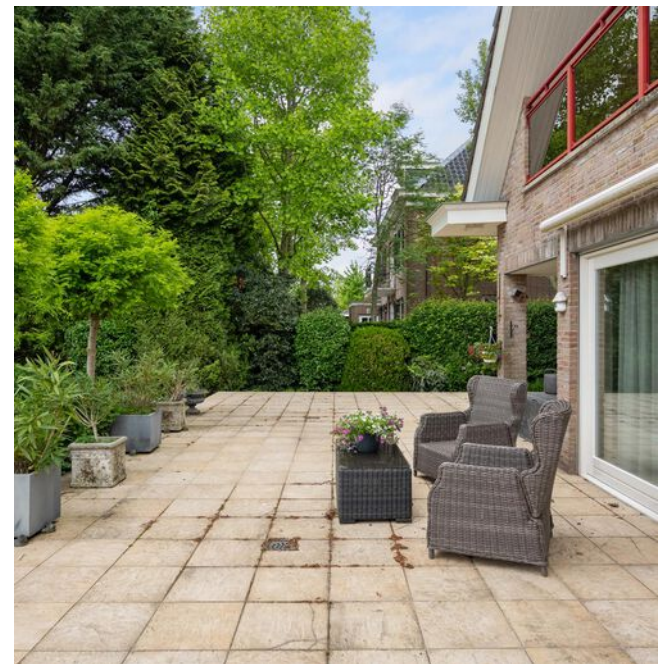
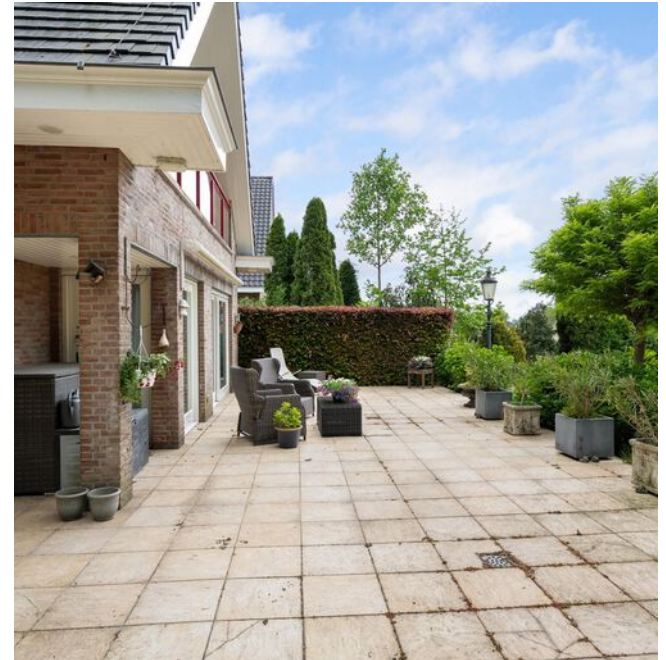


BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2001
- 273 m² woonoppervlak en 73 m² inpandige ruimte
- Perceelgrootte: 1.071 m² eigen grond
- Minimaal 2 auto's op eigen erf en 2 in de inpandige garage
- Vloer-, gevel- en dakisolatie, alsmede isolerende beglazing
- Huurfactuur aan Waterschap (steiger)
- Oplevering in overleg











BEGANE GROND

Overdekte entree/hal met meterkast (15 groepen); prachtige ontvangsthall met een klassiek chique hardhouten hoteltrap en een royaal toilet. De sfeervolle living biedt ruimte en veel licht, maar tevens een centraal gepositioneerde haardpartij, klassieke plafondlijsten, twee hoekramen en een glazen schuifpui voor prachtig zicht over de tuin richting het water en het Waalbos. De kamer aan de voorzijde beschikt over eveneens veel licht en een hoekraam en kan worden betrokken bij de living of kan dienst doen als speel-, studeer- of werkkamer. In de living prijkt een fraaie parketvloer gelegd in visgraat motief met bies.





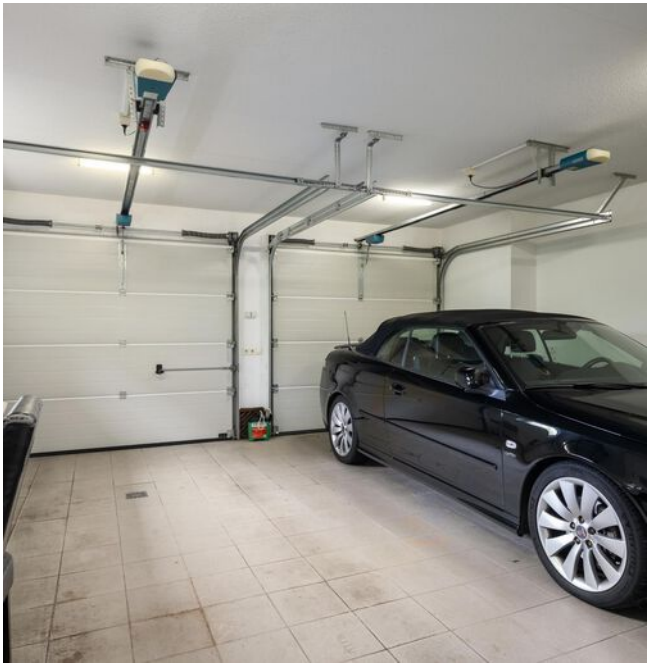
Ook vanuit de gesloten woonkeuken kijkt u prachtig de tuin in. De maatwerk keukenopstelling is weliswaar economisch afgeschreven, maar nog immer netjes en compleet uitgerust met apparatuur, zoals: een koelkast, ladenvriezer, magnetron, oven, keramische kookplaat, afzuigschouw, dubbele verzonken spoelbak, geïntegreerde vaatwasser en een 15 liter close-in boiler.

De praktische bijkeuken biedt plaats voor de wasmachine en de droger en heeft een werkblad, een raampartij en een doorgang naar de achtertuin. Vanuit de bijkeuken is de inpandige garage te betreden. Deze garage heeft een dubbele elektrische paneeldeur, raampartijen, elektra, een vaste bergkast, een praktische tegelvloer met plint en een stortbak met warm en koud water. Een hardhouten trap brengt u naar de kelderberging (prima stahoogte) welke ideaal is voor heerlijk wijntjes en andere zaken.





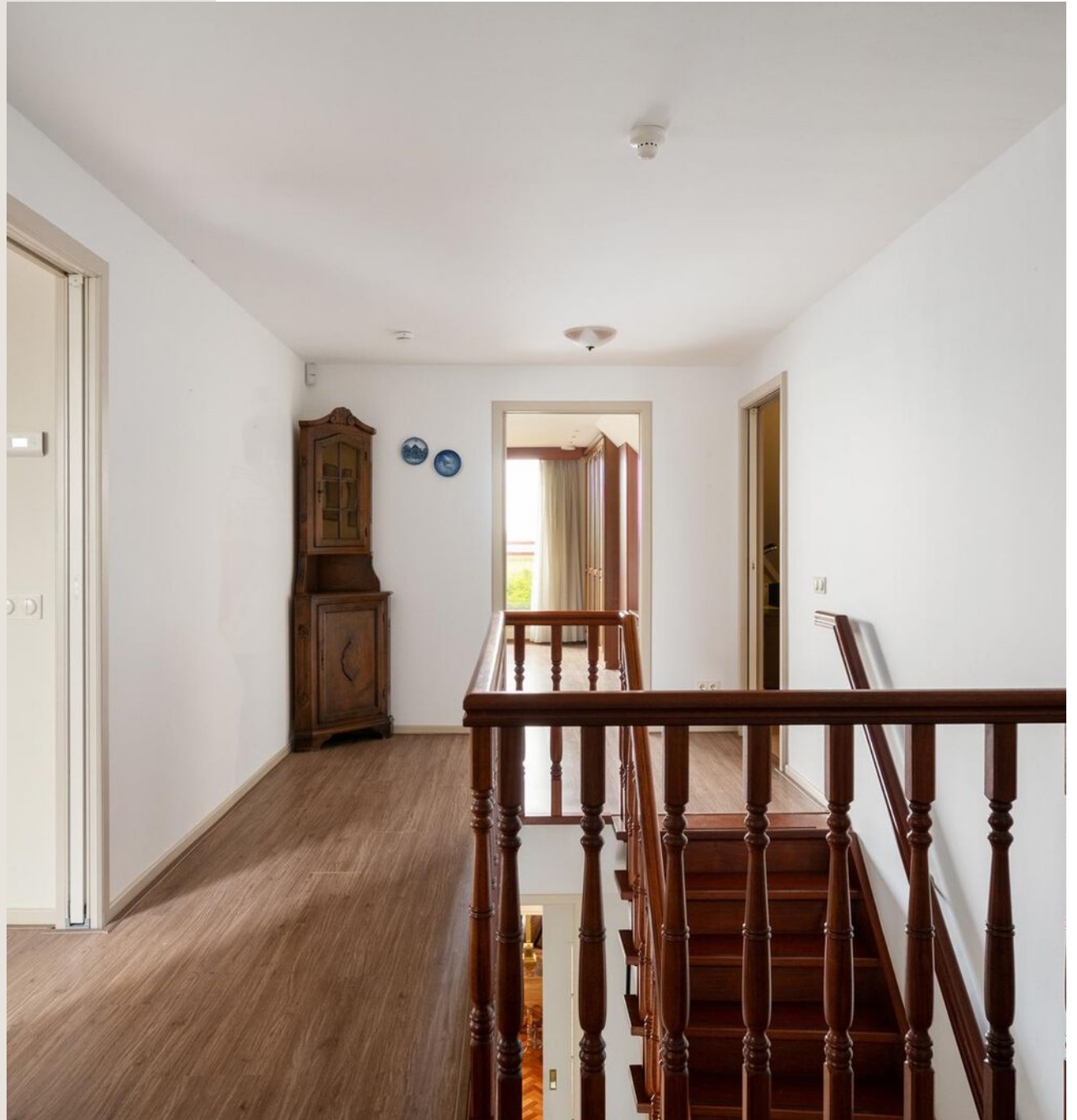


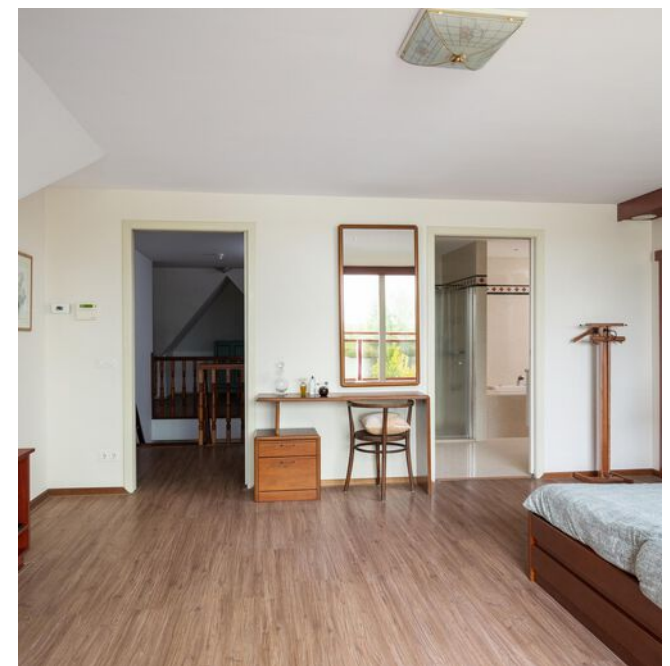
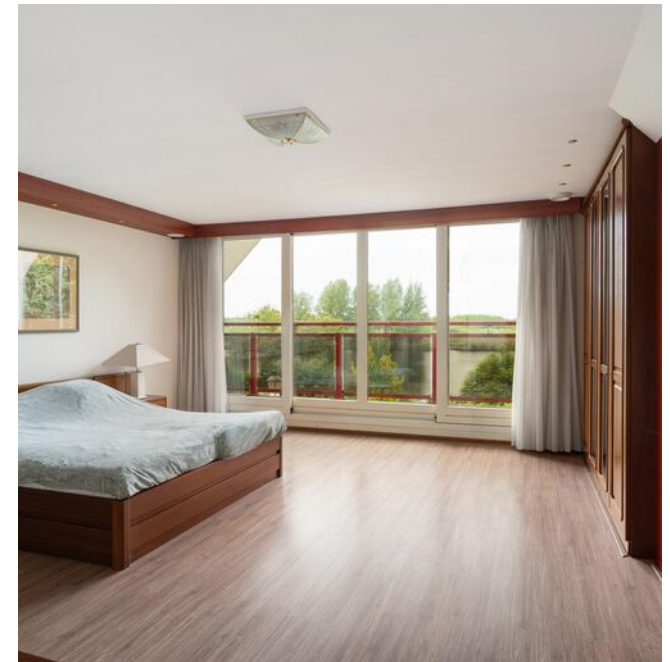


1 E EN 2 E VERDIEPING

Eenmaal de statige trap opgelopen, komt u op een riante overloop, welke toegang biedt tot de vier afzonderlijke kamers. De master bedroom aan de achterzijde heeft blijvend vrij panoramisch uitzicht en beschikt over een inloopkast, een vaste kast en een schuifpui naar de loggia. Een badkamer ensuite geeft altijd extra cachet en is uitgerust met een whirlpool ligbad, een douchecabine, dubbel openslaand raampartij, dubbel wastafelmeubel, verlichting, een designradiator en een toilet. Voorts zijn er op deze verdieping nog drie riante slaapkamers met ieder een eigen vorm en waarvan één met waterzicht en de andere twee met een dakkapel. Eén van de voorslaapkamers heeft een eigen badkamer met douchecabine, designradiator, toilet, wastafelmeubel.

Deze heerlijke en geheel bevloerde bergzolder is bereikbaar middels een vlizotrap en is ideaal om uw spullen, zoals: de kerstboom, de koffers en de ski's op te bergen. Tevens staan hier de technische installatie met de verwarmingsinstallatie en de warmteterugwin units. Zelfs vanaf de bergzolder kunt u middels het kopgevenraampje van het uitzicht genieten.

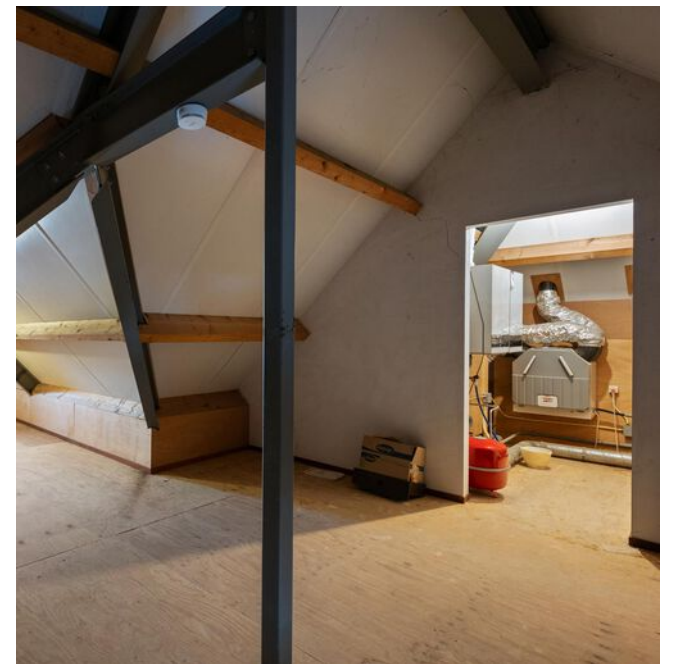
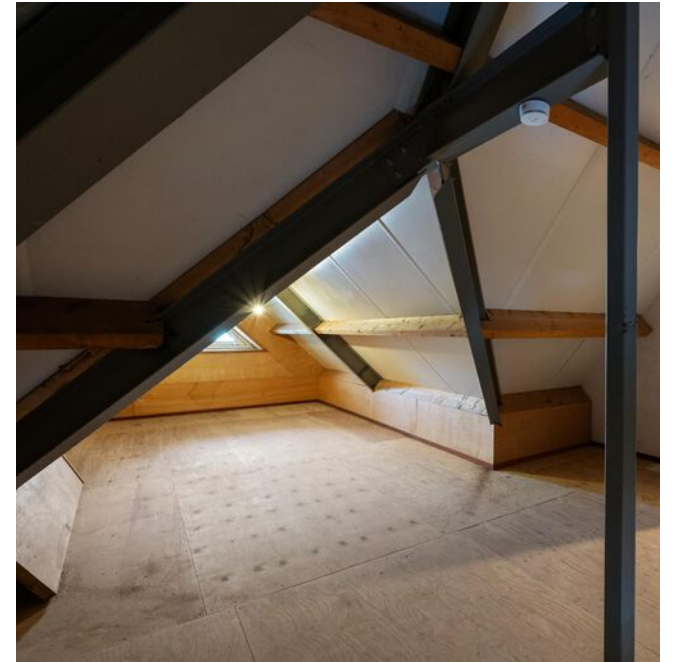












PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.abn.nl

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel				X	- overgordijnen	X			
(Gas)kachels				X	- vitrages	X			
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-				X
- losse (hang)lampen		X			-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)	X			
-				X	- laminaat	X			
					- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer	X			
- spiegelwanden	X				- koel-vriescombinatie				X
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat			X	
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren	X				- planchet	X			
				X	- toiletkast	X			
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toilethouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toilethouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus				X
- ligbad	X				Kluis	X			
- jacuzzi/whirlpool	X				(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken	X				-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X				-				X
Waterslot wasautomaat	X				-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X					X
				X					

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Moet worden overgenomen				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X								
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)				X					
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ 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).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren 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.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ 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.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelspriet in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

BRUGGE 3

2993 LB BARENDRECHT

☎ 0180-626500

✉ BARENDRECHT@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

