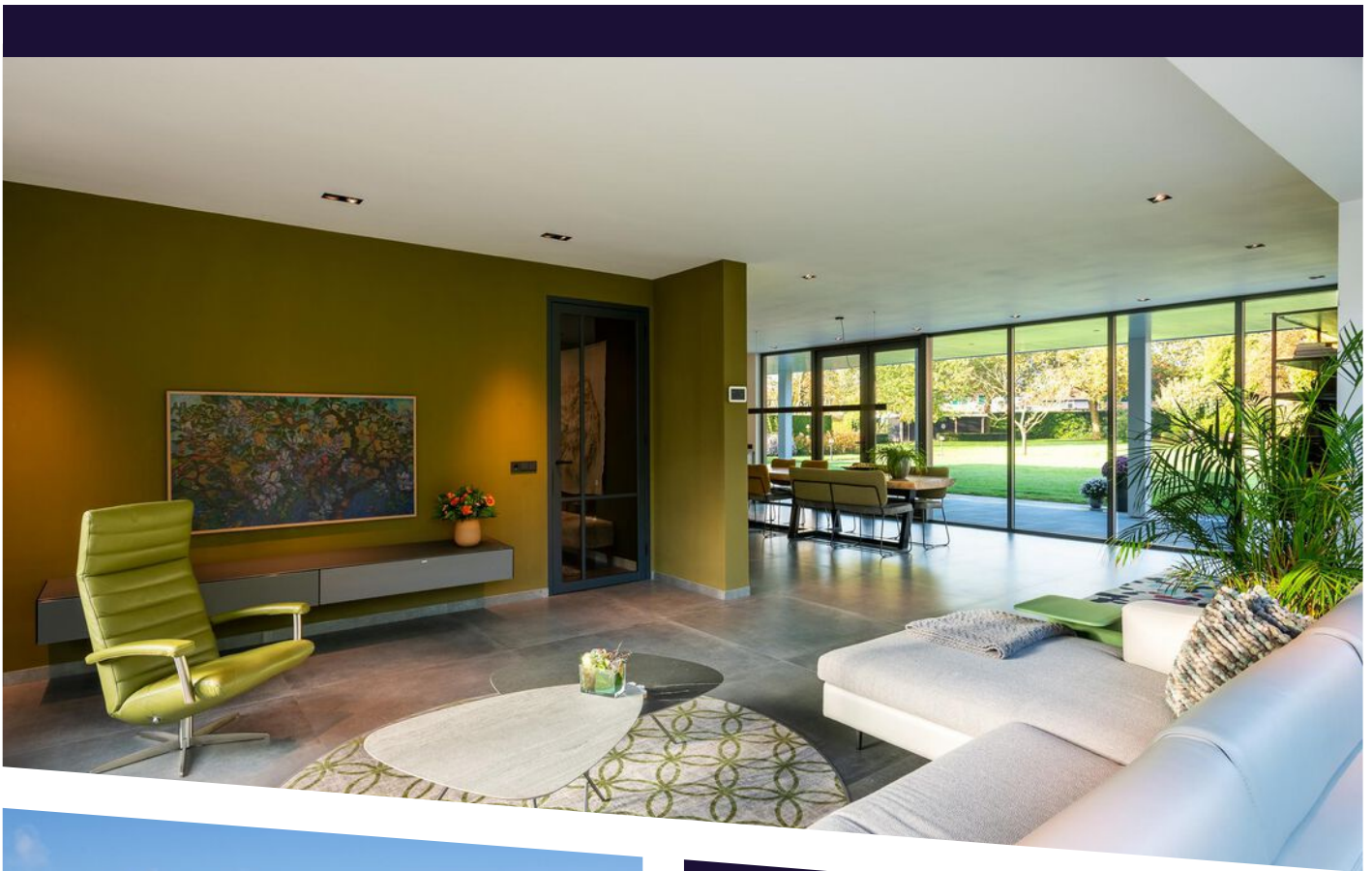




# RIJKSSTRAATWEG 23

## RIDDERKERK

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
195 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
4490 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
882 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1970

**ENERGIELABEL**  
A

# OMSCHRIJVING

UNIEK OBJECT!

RUIMTE, RUST en PRIVACY...

Deze MODERNE volledig GELIJKVLOERSE en 'levensloopbestendige' VILLA is gelegen op een riant perceel van 4490 m2 eigen grond!

De woning is voorzien van 28 zonnepanelen. Energielabel A.

Edith: 'Door de grote omvang van het perceel zijn er tal van mogelijkheden zoals bij voorbeeld het voeren van een 'kantoor of praktijk-aan-huis', zorg- of mantelzorgwoning. De plek is bijzonder en bijna een 'verborgen groene oase' grenzend aan een rustig hofje in Rijsoord'.

De Rijksstraatweg 23 te Ridderkerk-Rijsoord is een strakke, moderne en goed onderhouden villa, volledig gelijkvloers en beschikt over een ruim woonoppervlakte van ca. 195 m2, een grote inpandige garage van 54 m2 en een oprit voor meerdere auto's. De imposante tuin is een 'waar park' waar u kunt bijkomen van de dagelijkse beslommeringen en beschikt behalve prachtige bomen, struiken en planten over een prieel met een buitenbar en een schuur met overkapping.

De woning is gelegen in een verrassend rustig 'hofje' en is een verborgen 'groene' stek aan de Rijksstraatweg. Ondermeer is deze strak afgewerkte villa voorzien van een riante living met veel lichtinval middels grote glaspartijen tot aan de vloer, vloerverwarming als hoofdverwarming en openslaande deuren naar een overkapping over de volle breedte (18 meter) welke totaal ca. 86 m2 bemeet.

De overkapping is een beschutte plek als verlengstuk van de living en biedt samen vanuit de leefruimte een vrij uitzicht over de tuin met een uitgestrekt gazon, rondom wandelpaden en prachtige planten, bomen en struiken. De tuin beschikt over veel 'vast groen' en is mooi in alle seizoenen!

Het prieel met bar biedt een 'relaxte plek' in de tuin. Achterop het perceel bevindt zich een houten schuur met aangrenzend overkapping.

De woning is volledig nageïsoleerd en beschikt over een energielabel A.

Gunstige en mooie ligging om de hoek van natuurgebieden en recreatie zoals het Waalbos en de Waal. Binnen 5 minuten auto-afstand bent u in het grote winkelcentrum. Tevens biedt de locatie een zeer centrale ligging ten opzichte van de uitvalswegen.


## INDELING

Begane grond:

Overdekte entree met toegang tot een royale hal met een garderobe, meterkast, moderne deuren met glasvlakken en een lange gang met toegang tot een toiletruimte met fonteintje. De royale living, bereikbaar vanuit de hal is voorzien van ramen rondom en raampartijen tot aan de vloer waardoor een zeer prettige lichtinval. De vloer is voorzien van fraaie antraciet (groot-formaat) vloertegels met comfortabele vloerverwarming, strak afgewerkte stucwerk wanden- en plafond met een inbouwspots en openslaande deuren naar het terras met overkapping en de tuin.

De open keuken, eveneens aan de tuinzijde beschikt over een moderne hoekopstelling afgewerkt met een granieten aanrechtblad en inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast, oven en combi-oven.

Via de keuken is er een deur naar de gang met toegang tot alle overige vertrekken van de woning. De woning beschikt over 4 slaap-/werkkamers met een doorlopend pvc-strokvloer en waarvan 2 kamers zijn voorzien van een vaste kast. De wit betegelde badkamer met mozaïekdetails beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel met spiegelkast en verlichting en een 2e zwevend toilet. De gang biedt verder toegang tot een vaste opbergkast en de bijkeuken. Deze praktische ruimte is voorzien van een keukenblok, een kastenwand, opstelplaats voor de wasmachine- en droger en daglicht via een lichtkoepel.



Toegang tot een CV-ruimte en een vaste kast. Vanuit de bijkeuken bereikt u de grote inpandige garage met daglicht via 2 ramen, vaste kasten, een roldeur naar de oprit en een deur naar de tuin.

De woning kan nog worden uitgebouwd of opgebouwd.

Kortom, een unieke stek en alle vertrekken' gelijkvloers'!

Afmetingen:

Er is een meetrapport aanwezig volgens meetrichtlijn NEN 2580.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 1970

Woonoppervlakte ca. 195 m<sup>2</sup>, garage 54 m<sup>2</sup> en 28 m<sup>2</sup> externe bergruimte (bijgebouw en schuur)

Riante L-vormige living met vloerverwarming, aangrenzende overkapping met spots en grote glaspartijen met rondom zicht op de tuin!

De riante tuin is voorzien van veel 'vast groen', een prieel met buitenbar en een zit en een houten schuur met overkapping.

De wanden, vloer-, het dak en de gevels zijn na-geïsoleerd

Er zijn 28 zonnepanelen aangebracht op het platte dak.

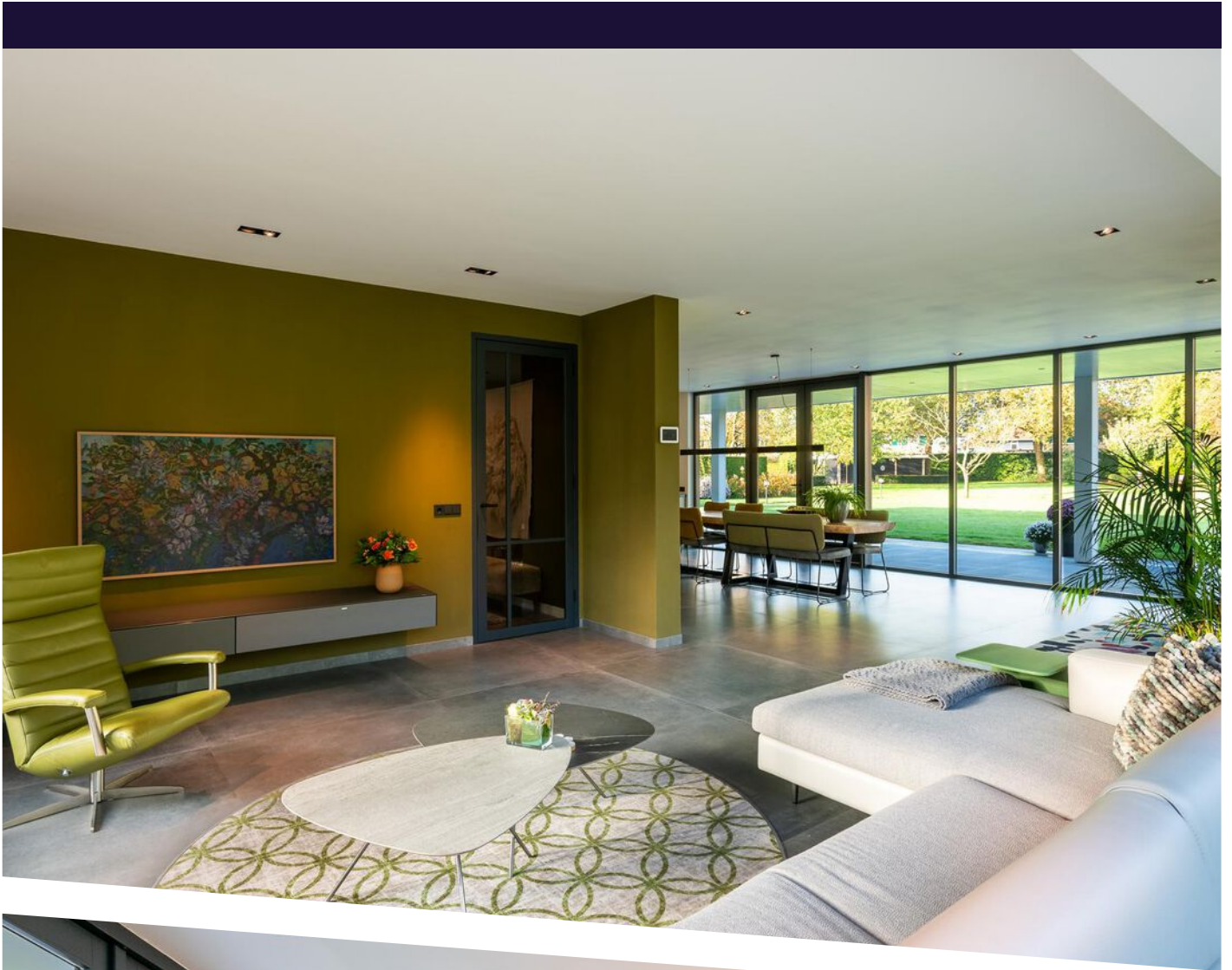
Energie label A

Ruime oprit en grote inpandige garage met deur naar de tuin.

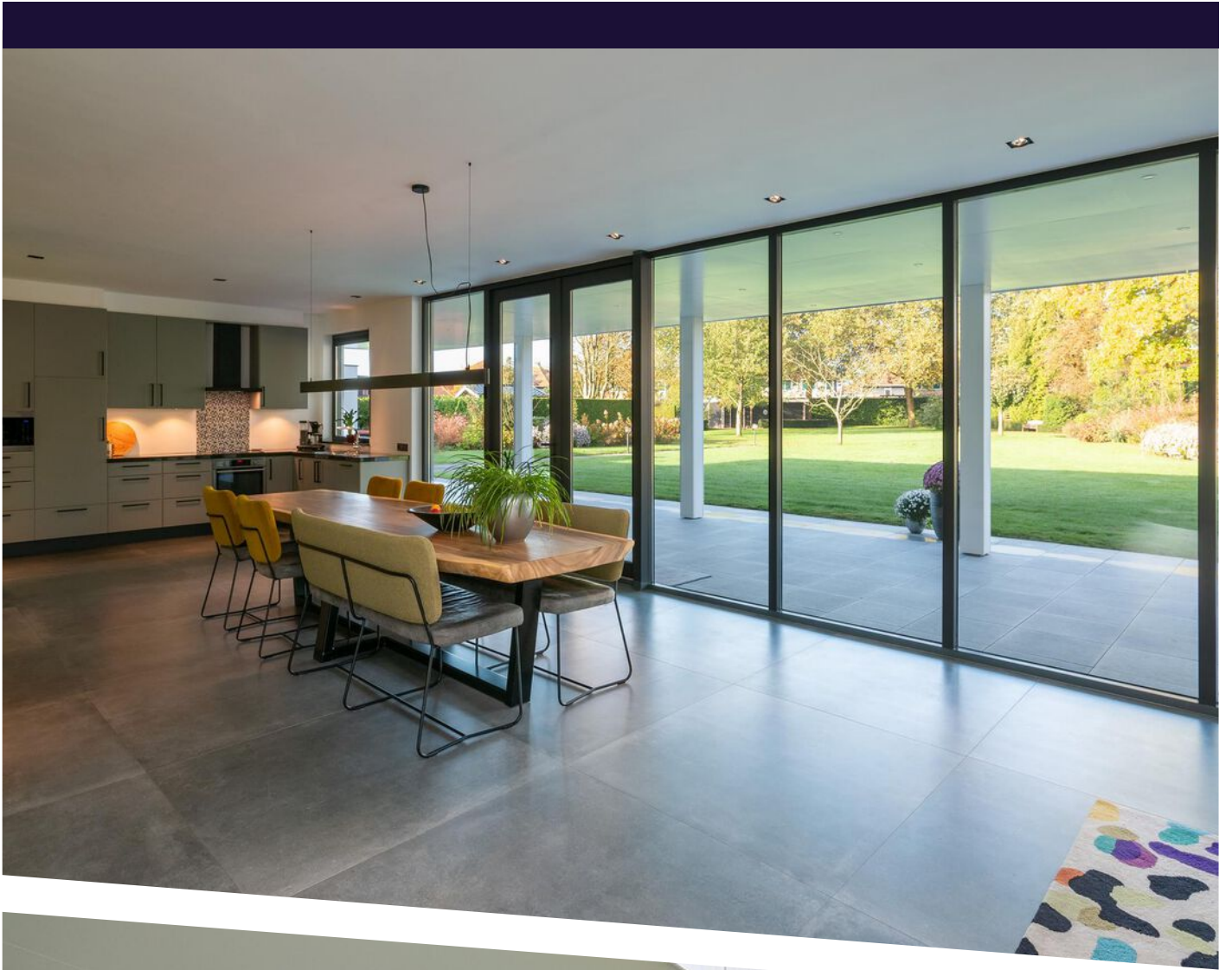
Verwarming en warm water door middel van een CV-combiketel (2010, Remeha CW5)

Zeer ruim perceel: ca. 4490 m<sup>2</sup> eigen grond







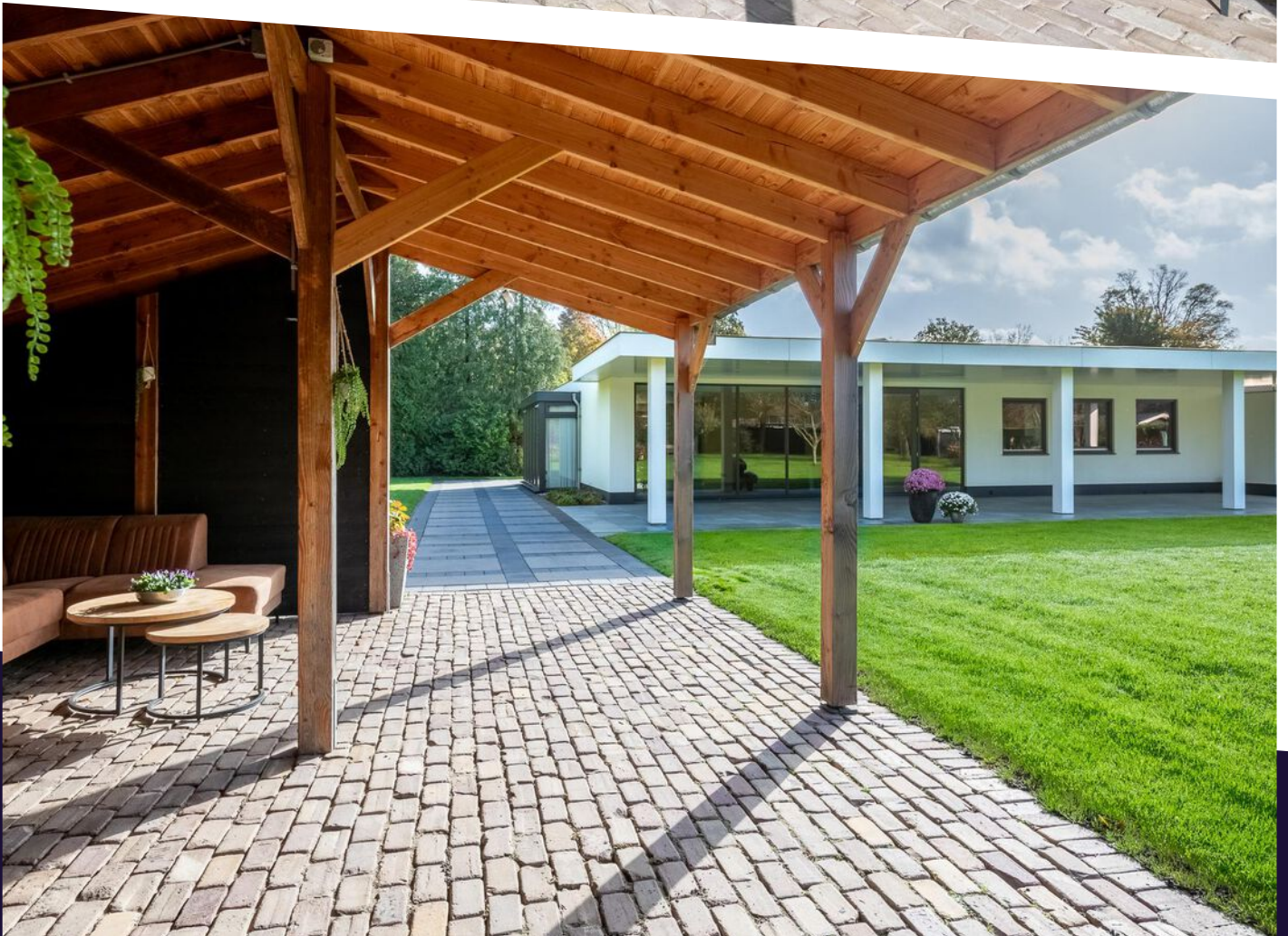








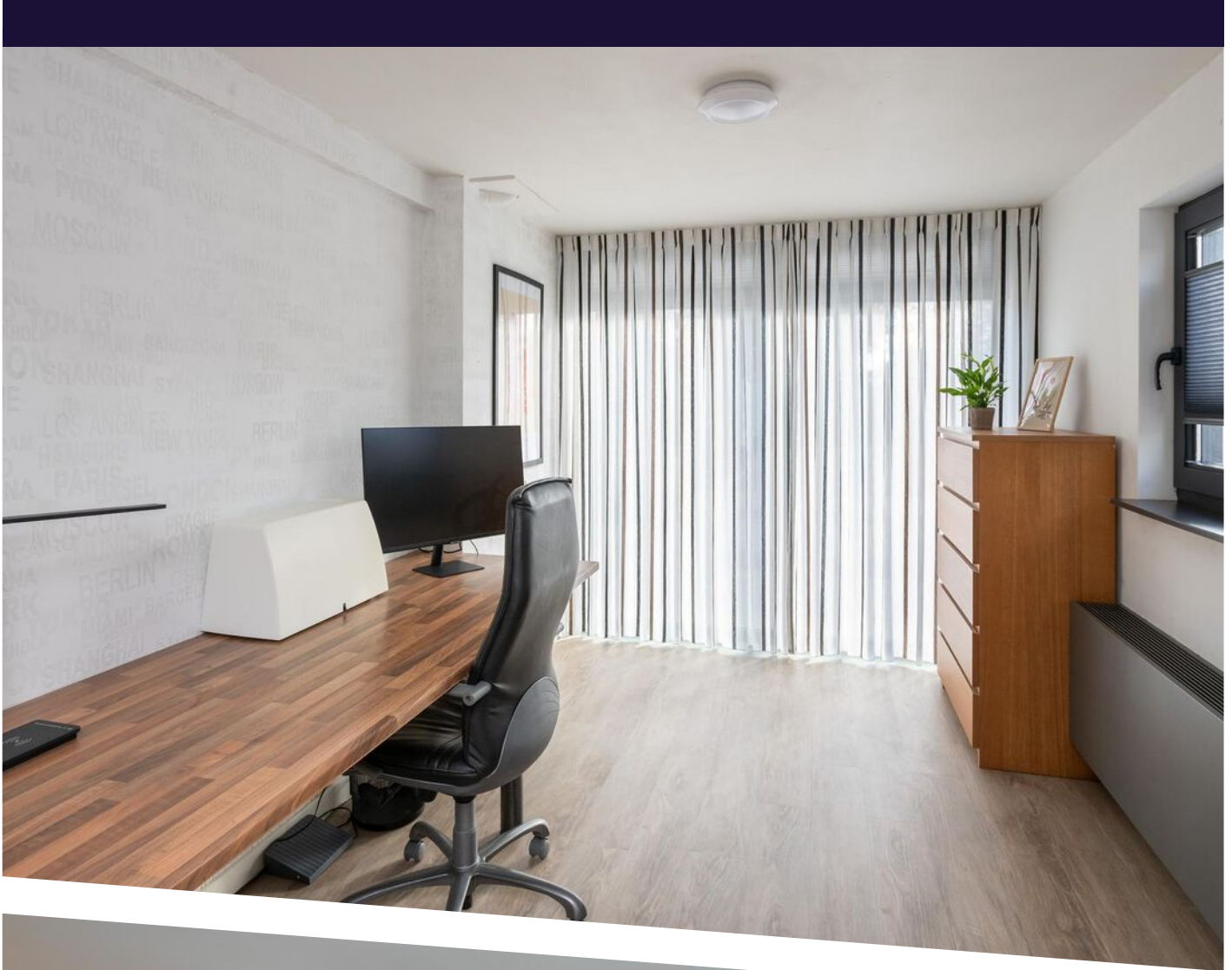




















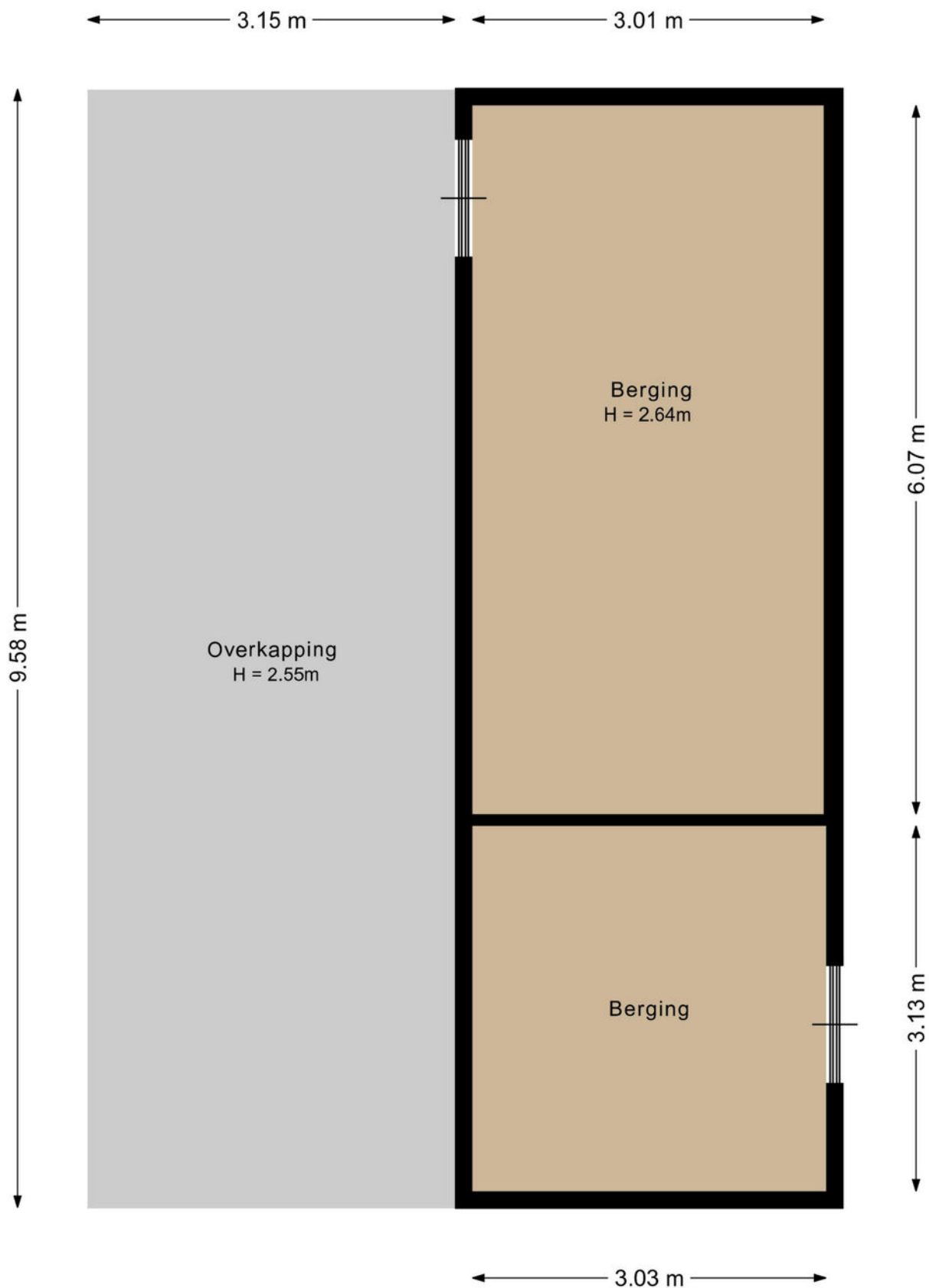






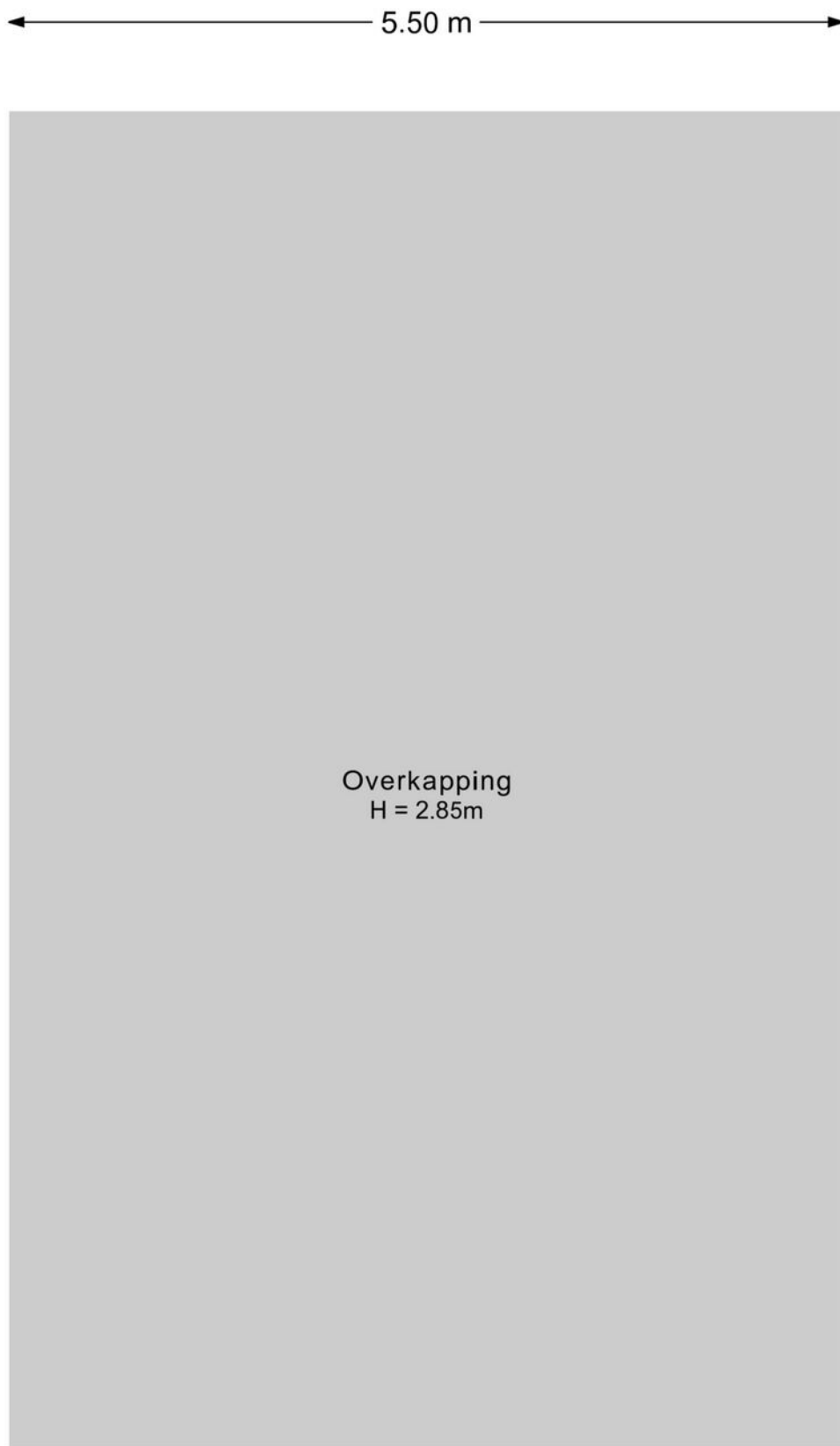
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND

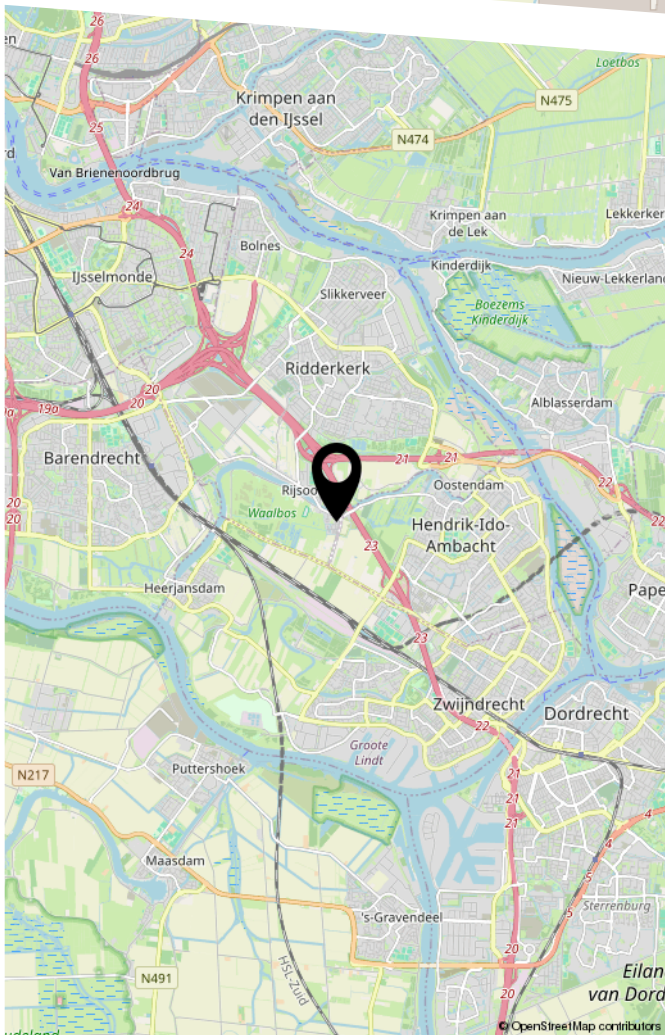
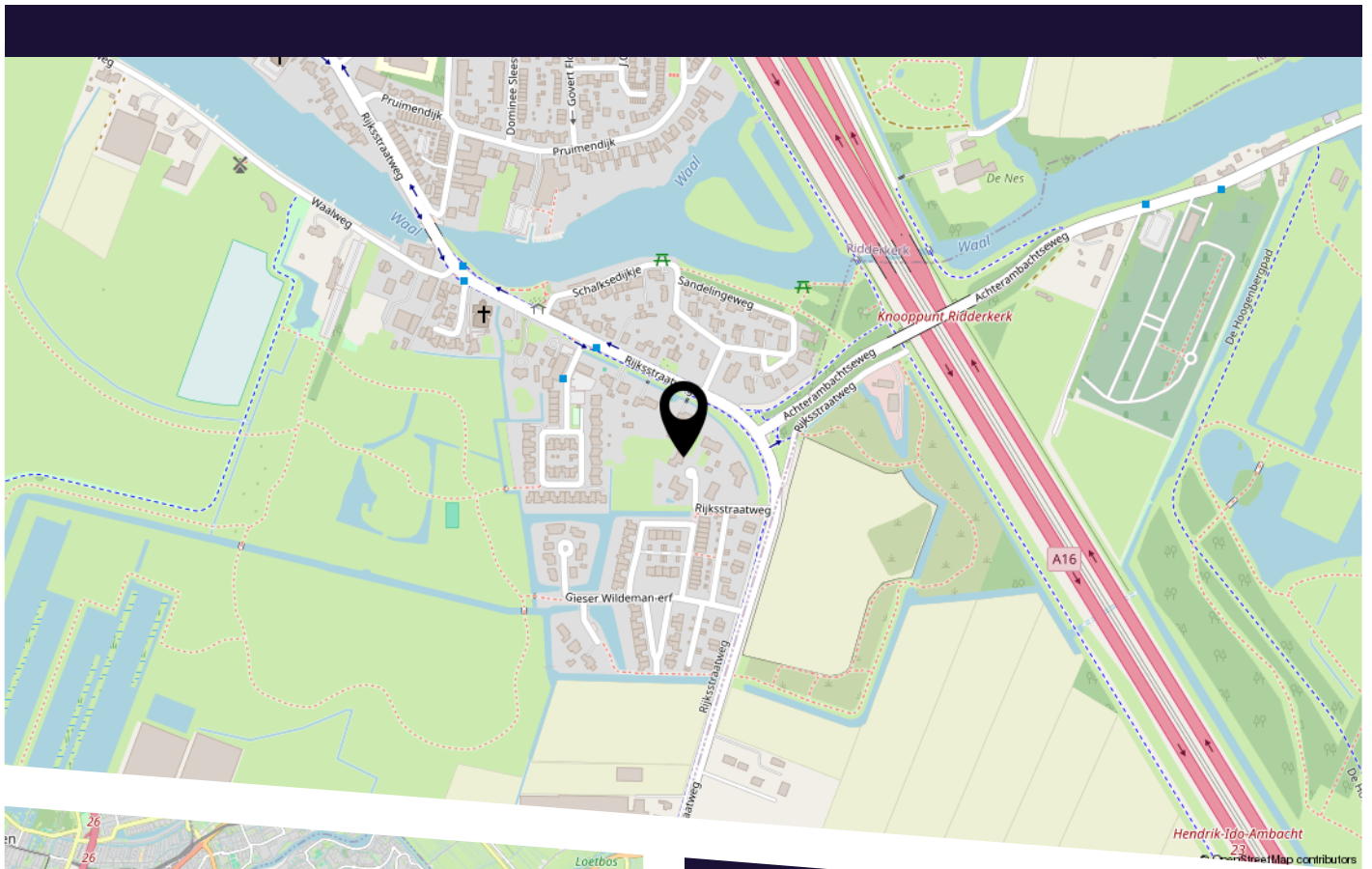


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND




# LOCATIE OP DE KAART



De woning is gelegen in een verrassend rustig 'hofje' en is een verborgen 'groene' stek aan de Rijksweg 23.

Gunstige en mooie ligging om de hoek van natuurgebieden en recreatie zoals het Waalbos en de Waal. Binnen 5 minuten auto-afstand bent u in het grote winkelcentrum. Tevens biedt de locatie een zeer centrale ligging ten opzichte van de uitvalswegen.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente    Ridderkerk	
—	Huisnummer	E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel                            559	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# KADASTRALE KAART

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[www.edhm.nl](http://www.edhm.nl)



Rijksstraatweg 23, Ridderkerk



Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

EDITH DEN HOEDT  
MAKELAARDIJ B.V.  
Gieterijstraat 77  
2984 AB, Ridderkerk

088-1112300  
info@edhm.nl  
EDHM.NL