



Westmolendijk 16, 2985 XH Ridderkerk

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Edith den Hoedt Makelaardij B.V.
Gieterijstraat 77
2984 AB, RIDDERKERK
Tel: 088-1112300
E-mail: info@edhm.nl
EDHM.NL





Omschrijving

UNIEKE DIJKWONING!

Karakter, historie en een unieke ligging aan de dijk komen samen bij deze MARKANTE 2/1-KAPWONING uit 1900. Energielabel A!

Deze woning biedt de mogelijkheid tot dubbele bewoning! Deze bijzondere dijkwoning beschikt over een tweede eigen ingang naar het onderhuis op straatniveau, met een uitgang en poort naar de Molensteeg. Ideaal voor bijvoorbeeld een B&B, gastenverblijf of kantoor aan huis!

De woning is ideaal gelegen aan de historische Westmolendijk in Ridderkerk, direct om de hoek en op loopafstand van alle voorzieningen en het grote winkelcentrum.

Deze woning ademt de sfeer van weleer dankzij de traditionele bouwstijl en is tegelijkertijd gemoderniseerd tot een heerlijk hedendaags thuis.

De woning is goed onderhouden, goed geïsoleerd en verduurzaamd naar energielabel A.

Wat deze karakteristieke dijkwoning uit 1900 écht bijzonder maakt, is het volwaardige onderhuis met een eigen entree. De tuin is een heerlijk rustige, onderdijkse plek en beschikt over een houten berging.

Via de tuin is het onderhuis bereikbaar en via een poort heeft u toegang tot de Molensteeg.

Dankzij de eigen entree biedt het onderhuis volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een B&B, sfeervol gastenverblijf of een zelfstandige plek voor een thuiswonend kind.

Het onderhuis is recent gemoderniseerd en voorzien van een nieuwe badkamer en keuken (2026).

INDELING

Begane grond:

Via de entree met meterkast en hal met garderobe komt u binnen in deze verrassende woning. De hal biedt toegang tot een ruime toiletruimte met daglichttoetreding.

Vanuit de sfeervolle woonkamer heeft u een heerlijk vrij uitzicht over de dijk en de tuin. De woonkamer is voorzien van een hoog stucplafond, airconditioning, gestucte wanden en een laminaatvloer. Dankzij de mooie, hoge raampartijen geniet u hier van een prettige en royale lichtinval.

Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische hobbyruimte met keukenblok, ideaal als werk-, multifunctionele ruimte of slaapkamer.

De moderne keuken, vernieuwd in 2022, is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap (recirculatie), combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. De ruimte is afgewerkt strak afgewerkte wanden, een laminaatvloer en een handdoekenradiator. Tevens is er een vaste voorraadkast aanwezig.

Vanuit de keuken heeft u via een luik en trap toegang tot het onderhuis.

De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met opstelplaats voor de wasmachine, gang met airco.

Verder zijn er drie slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een dakkapel en airconditioning.

De scheidende wanden van de kamers op deze verdieping zijn voorzien van isolatie. Slaapkamer 3 is voorzien van een dakkapel. De moderne, geheel betegelde badkamer is vernieuwd in 2022 en beschikt over een dakraam, douchecabine met thermostaatkraan, regendouche en handdouche, wastafel met wastafelmeubel en spiegelkast,

Edith den Hoedt Makelaardij B.V.

Gieterijstraat 77

2984 AB, RIDDERKERK

Tel: 088-1112300

E-mail: info@edhm.nl

EDHM.NL





handdoekenradiator en een tweede toilet.

De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.

Bergzolder:

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en beschikt over daglicht middels een raam. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-combiketel.

Onderhuis:

Een bijzonder pluspunt van deze woning is het volwaardige onderhuis, dat zowel vanuit de woning als via de tuin bereikbaar is. Via een trap vanuit de keuken bereikt u de bergruimte van het onderhuis, met aansluitend toegang tot de woonkamer.

Het onderhuis beschikt over een knusse woonkamer met open keuken. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat en afzuigkap. Daarnaast zijn er een ruime slaapkamer en een geheel betegelde badkamer, vernieuwd in 2026, met een douchehoek, wastafel met wastafelmeubel en spiegelkast en een toilet.

Deze extra woonlaag biedt volop mogelijkheden en maakt deze woning bijzonder veelzijdig.

Tuin:

De tuin is zowel via het onderhuis als via een trap vanaf de dijk bereikbaar. De tuin is vrij gelegen en beschikt over een praktische houten berging. Via de tuin heeft u toegang tot het onderhuis en via een poort bereikt u de Molensteeg.

Afmetingen:

Plattegronden aanwezig en meetrapport conform de NEN 2580-meetrichtlijn.

BIJZONDERHEDEN:

Bouwjaar 1900.

Energie label A.

De woning biedt mogelijkheden voor dubbele bewoning, B&B of kantoor aan huis, mede dankzij de extra eigen entree vanaf de Molensteeg.

Grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Cv-combiketel van het merk Vaillant, bouwjaar 2022.

Airconditioning van het merk Mitsubishi, geplaatst in 2024.

Vloerverwarming (warmwater) in het onderhuis.

10 zonnepanelen, in eigendom.

De laadpaal bij de woning blijft niet achter.

Hemelwaterafvoeren zijn vernieuwd in 2025.

Gevelisolatie (met uitzondering van het toilet), dakisolatie en vloerisolatie.

Rookmelders, geplaatst in 2025.

Moderne en zeer uitgebreide meterkast.

Wasmachineaansluiting op een separate groep.

Perceeloppervlakte 222 m² eigen grond.

Bij woningen met een dergelijk bouwjaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

Deze informatie is met zorg samengesteld en vormt een uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Edith den Hoedt Makelaardij B.V.

Gieterijstraat 77

2984 AB, RIDDERKERK

Tel: 088-1112300

E-mail: info@edhm.nl

EDHM.NL



Kenmerken

Vraagprijs	: € 625.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 519 m ³
Perceel oppervlakte	: 222 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 141 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1900
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin	: Voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Zijtuin 160 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Airconditioning
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Westmolendijk 16
2985 XH RIDDERKERK



Edith den Hoedt Makelaardij B.V.
Gieterijstraat 77
2984 AB, RIDDERKERK
Tel: 088-1112300
E-mail: info@edhm.nl
EDHM.NL

Foto's



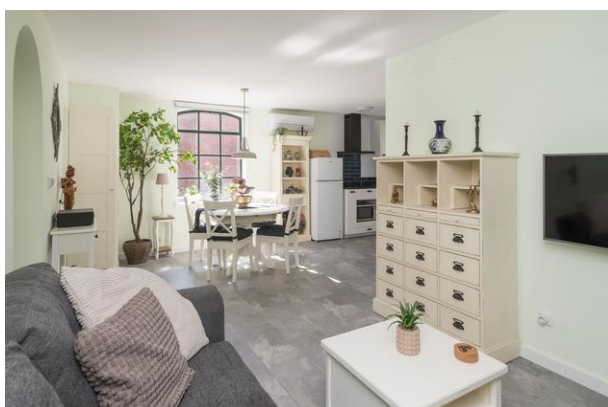
Foto's



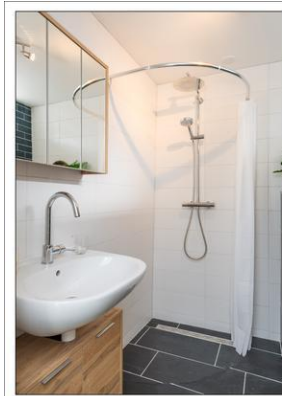
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

