

Ds. Allendorpstraat 52 Ridderkerk



Vraagprijs € 875.000 k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblisserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 1002 9500
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Ds. Allendorpstraat 52 te Ridderkerk

Welkom bij deze schitterende en vrij gelegen 2-onder-1-kapwoning met garage en maar liefst 2 eigen parkeerplaatsen, gelegen in een exclusieve villawijk in het geliefde Rijsoord, vlakbij de Waal. Deze woning (bouwjaar 1999) combineert ruimte, luxe en comfort op een unieke wijze en is gelegen op een royaal perceel van 574 m² eigen grond.

De woning kenmerkt zich door de vrije ligging, het royale woonoppervlak van 155 m², de ruime en lichte woonkamer met zeer luxe keuken (2024), een hoogwaardig afgewerkte badkamer (2024) en een riante, fraai aangelegde achtertuin met diverse voorzieningen. Met vier zeer ruime slaapkamers, een inpandige garage van 24 m² en een inhoud van 634 m³, biedt deze woning alles wat u zich kunt wensen.

Daarnaast is de woning technisch volledig up-to-date met onder andere 20 zonnepanelen, 10 kWh aan accu's, 3 airco's, een uitgebreide meterkast met 3-fase aansluiting en een energielabel A.

De ligging is ideaal: in een rustige woonwijk, op korte afstand van de Waal en het Waalbos, met diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, uitvalswegen en openbaar vervoer in de directe nabijheid.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard !



Schitterende 2 onder 2 kapwoning met garage op een prachtige locatie

Indeling

Oprit en voortuin:

Bij aankomst valt direct de ruime opzet op. De woning beschikt over een verzorgde voortuin met sierbepplanting en bestrating, en een brede oprit waar met gemak twee auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden. Aan de voorzijde is tevens een praktische wateraansluiting met slanghaspel aanwezig en via de oprit bereikt u de garage.

Garage:

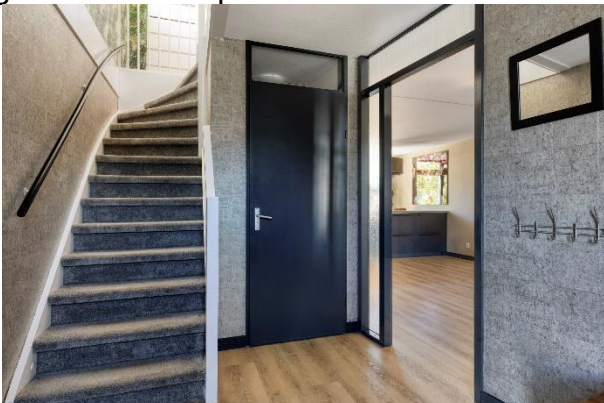
De inpandige garage is ruim opgezet en multifunctioneel in gebruik. De elektrisch bedienbare roldeur zorgt voor comfortabel in- en uitrijden, terwijl een extra deur toegang geeft tot de zijtuin. Binnen treft u aansluitingen voor water, elektriciteit, wasmachine en droger, evenals centrale verwarming. Daarnaast is er een directe doorgang naar de hal, wat het geheel extra praktisch maakt.



Begane grond:

Entree:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime en verzorgde hal, afgewerkt met een fraaie PVC vloer voorzien van vloerverwarming. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer, de garage en de toiletruimte. Deze toiletruimte is volledig licht betegeld en uitgerust met een toilet, fonteintje en mechanische ventilatie. In de hal bevindt zich tevens de meterkast met 13 groepen en vier aardlekschakelaars, evenals een houten, gestoffeerde trap die leidt naar de eerste verdieping.



Woonkamer:

De woonkamer vormt het hart van de woning en straalt ruimte en comfort uit. Dankzij de doorzonopzet en de uitbouw aan de voorzijde beschikt deze leefruimte over een indrukwekkende oppervlakte van circa 59 m². De afwerking is hoogwaardig met een PVC vloer inclusief vloerverwarming en strak gestuukte wanden. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en bieden een fraai uitzicht op de tuin. Aan de voorzijde zijn elektrisch bedienbare houten lamellen van Somfy geplaatst, wat zowel sfeer als comfort toevoegt. De aanwezigheid van airconditioning, een ruime trapkast en de open verbinding met de eet- en keukenruimte maken dit een bijzonder aangename leefomgeving. De erker aan de voorzijde geeft extra karakter en ruimte aan het zitgedeelte.



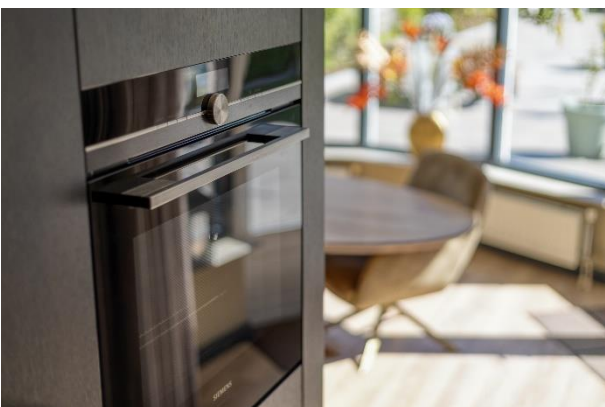
Eetgedeelte:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte, dat naadloos aansluit op de woonkamer en openkeuken. Hier is een grote kastenwand geplaatst (ter overname), compleet met een ingebouwde koelkast en een stijlvolle koffiecorner. Dankzij de openslaande deuren staat deze ruimte in directe verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.



Keuken:

De keuken vormt een ware blikvanger en is in 2024 volledig vernieuwd. De opstelling met kookeiland en kastenwand zorgt voor een luxe en moderne uitstraling. De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een Wave afzuigkap en bijpassende lampenkap met levenslange garantie, een vijfspots inductiekookplaat, een Combi-Quooker, een grote koelkast, een oven met stoomfunctie, een combi oven/magnetron en een vaatwasser. Hier wordt koken een echte beleving.



Achtertuintuin:

De achtertuin is indrukwekkend in zowel formaat als afwerking. Met een diepte van maar liefst 32 meter en een breedte van 11,75 meter biedt deze tuin volop ruimte en privacy. De ligging op het oosten, gecombineerd met de royale afmetingen, zorgt ervoor dat er op ieder moment van de dag een zonnige plek te vinden is. De tuin is fraai aangelegd met een combinatie van gras, meerdere terrassen en verzorgde plantenborders. Daarnaast zijn er diverse praktische en sfeervolle elementen toegevoegd, zoals een houten blokhut, een ruime fietsenberging en een gezellige overkapping. Het vrije uitzicht op het achterliggende groen maakt het geheel compleet. Verder is de tuin voorzien van meerdere wateraansluitingen met slanghaspels, een pomp vanuit de sloot, een elektrisch bedienbaar zonnenscherm en uitgebreide tuin- en buitenverlichting.





Eerste verdieping:

Overloop:

De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en via een vaste trap tot de tweede verdieping. Dankzij het grote zijraam valt er veel natuurlijk licht binnen en de aanwezigheid van airconditioning in het trappenhuis zorgt voor extra comfort.



Badkamer:

De in 2024 vernieuwde badkamer straalt luxe en moderniteit uit. De ruimte is volledig betegeld in een eigentijdse kleurstelling en afgewerkt met een fraaie PVC vloer. Hier vindt u een dubbel wastafelmeubel, een comfortabel duo ligbad met thermostaatkraan en een ruime inloopdouche van 160 cm met een glazen industriële wand, voorzien van zowel een handdouche als een regendouche. Daarnaast beschikt de badkamer over een designradiator en een wandtoilet. Het opengaande raam en de mechanische ventilatie zorgen voor een aangenaam binnenklimaat.



Slaapkamers:

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een praktische trapkast met leg- en hanggedeelte.



Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde van de woning.



Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde van de woning.



Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit een open ruimte met twee Velux dakramen en wordt momenteel gebruikt als vierde slaapkamer. Deze verdieping voelt ruim en licht aan en biedt veel praktische bergruimte achter het dakbeschot. De kamer is voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort. In een aparte kast bevinden zich de HR CV combiketel (Intergas Xtreme, 2025), de mechanische ventilatie unit en een extra aansluiting voor wasmachine en droger.


















Locatie en uitzicht:

De woning is gelegen op een unieke plek aan het einde van een doodlopende straat in het geliefde Rijsoord. Zowel aan de voor- als achterzijde geniet u van een vrij uitzicht. Direct voor de woning bevindt zich een speeltuintje, wat de locatie bijzonder geschikt maakt voor gezinnen. Daarnaast liggen de Waal en het Waalbos op korte afstand, waardoor u hier woont in een groene en rustige omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.



Overige:

-  De woning is uitstekend onderhouden, schilderwerk aan de buitenzijde in 2025 uitgevoerd;
-  De woning is voorzien van 20 zonnepanelen (2023), gelegen op het westen;
-  Accu's voor opslag van de energie van de zonnepanelen (Kiwatt: 400 Volt / 10 kWh);
-  Uitgebreide meterkast met 3 fase;
-  KlikAanKlikUit (KAKU) systeem van Google Home/Assistant, waar lampen en apparaten zoals het zonnescherm mee bediend kunnen worden;
-  De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van elektrisch bedienbare horizontale houten lamellen (Somfy);
-  Het dak is gereinigd en geïmpregneerd;
-  Airconditioning in woonkamer, overloop en 4e slaapkamer;
-  Energielabel A, geldig tot 3 oktober 2026, dit energielabel is opgemaakt voordat de 20 zonnepanelen zijn geplaatst, dus is waarschijnlijk nog beter;
-  Rustige en fraaie woonomgeving vlakbij de Waal, het Waalbos en diverse voorzieningen;
-  Woning met vrij uitzicht aan de voorzijde en achterzijde;
-  Houten kozijnen met isolerende beglazing;
-  Twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
-  Nieuwe HR CV combiketel (Intergas Xtreme, 2025);
-  Oplevering in overleg.

Plattegronden

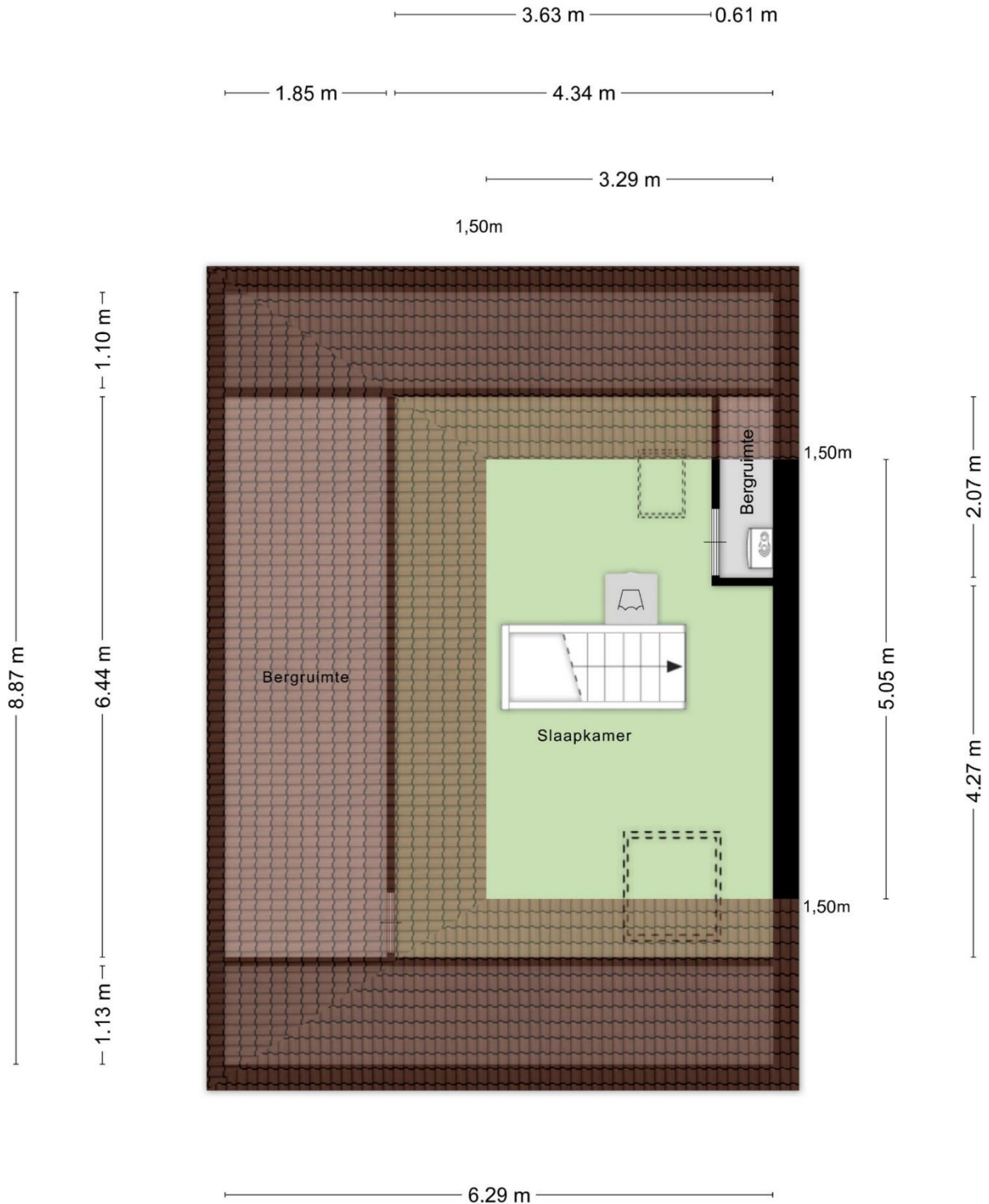
Begane grond:



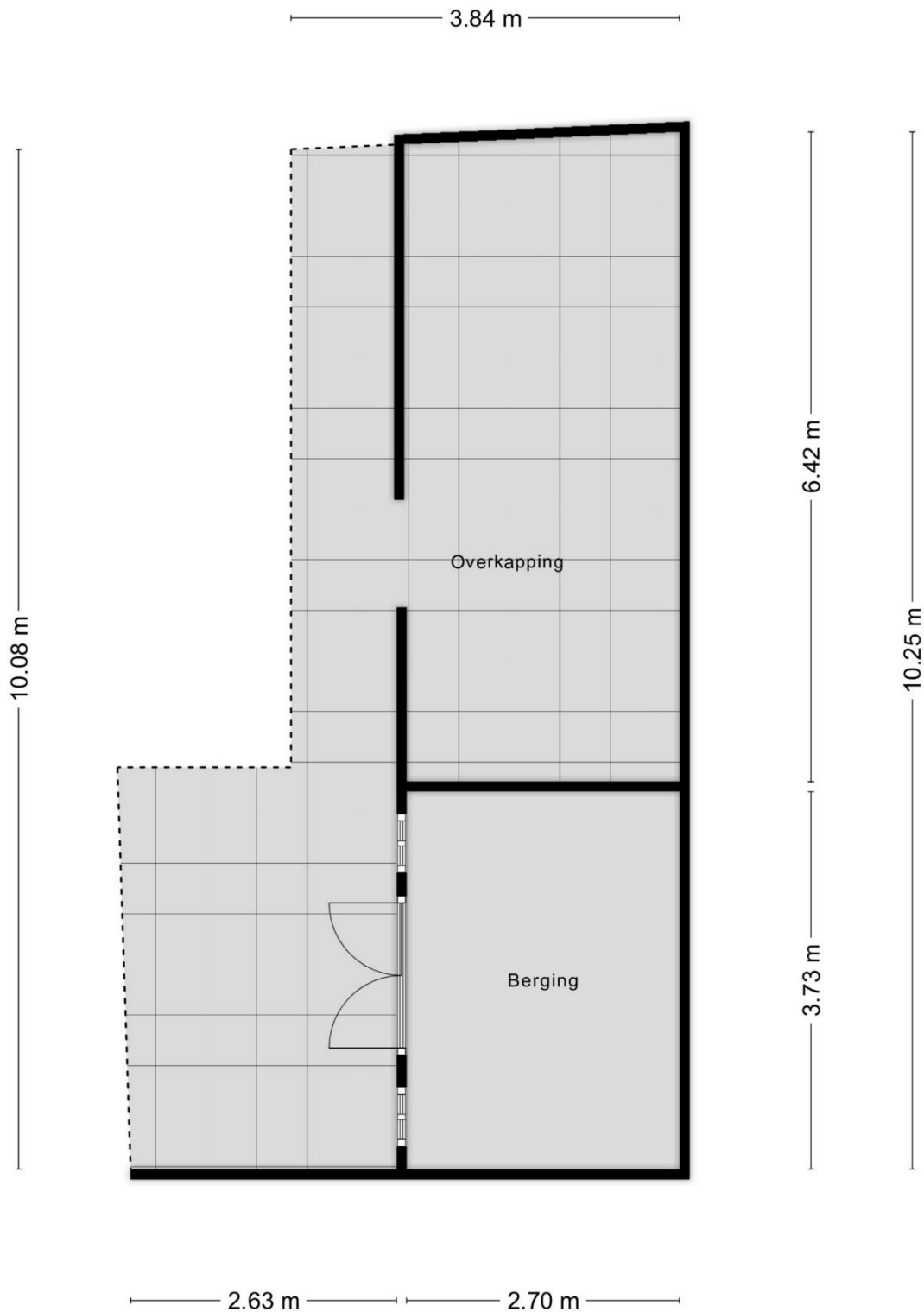
Eerste verdieping:



Tweede verdieping:



Berging en overkapping:



Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 875.000 k.k.
Ligging	Ridderkerk Rijsoord
Soort bouw	Bestaande bouw, bouwjaar 1999
Soort object	2 onder 1 kapwoning met garage
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond	574 m ²
Woonoppervlakte	155 m ²
Inhoud	634 m ³
Woonkamer, eetkamer en keuken	59 m ²
Slaapkamers	4 slaapkamers van respectievelijk 14 m ² , 10 m ² , 11 m ² en 16 m ² .
Badkamer	9 m ²
Garage	24 m ²
Achtertuint	376 m ²
Overkapping	10 m ²
Houten blokhut	10 m ²
Houten fietsberging	17 m ²
Verwarming	HR CV Combiketel (Intergas Xtreme, 2025)
Energie label	A
Gas- en elektraverbruik	€ 218,- per maand
Waterschapslasten	€ 782,73 per jaar
Onroerend zaakbelasting	€ 1.326,22 per jaar inclusief afvalstoffenheffing en rioolheffing eigenaar en gebruikers 4 personen
WOZ-waarde	€ 782.000 (01-01-2025)

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Vorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingsclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart er mee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

Zelfbewoningclausule

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).

Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit „onder voorbehoud financiering“ is.

Koopakte en notaris

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond „het voorlopig koopcontract“ genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).

Kosten koper

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.

 **Waarborgsom/bankgarantie**

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).

 **Het Vastgoed Ned.-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk**

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "Vastgoed Ned.". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned. makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp, in 2025 samengegaan met Vastgoed Pro onder de naam Vastgoed Ned.

 **Tot slot**

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie

