



INDORDRECHT
makelaardij

Ridderspoorhof 10, 3355 BG Papendrecht



Vraagprijs: € 490.000,- k.k.

Omschrijving

Gevonden: verrassend grote 5 kamer woning met zonnige tuin aan het water.

Het woongedeelte is fantastisch ruim waarbij het zitgedeelte aan de achtertuin grenst en de open keuken aan de voorzijde. Op de verdiepingen zijn 4 slaapkamers (oorspronkelijk 5), een badkamer, een wasruimte met een tweede toilet en verrassend veel bergruimte.

Deze woning ligt in de populaire en groene wijk Wilgendonk en heeft energielabel A.

Wilt u groots en comfortabel wonen in Papendrecht? Dit is uw kans!

Uitgelicht

- 146 m² woonoppervlakte
- Tuin direct aan het water (west)
- Rustig gelegen en groene woonwijk
- Vloerverwarming op de begane grond
- 12 zonnepanelen (2022)
- 2 airco's (2023)
- Dakkapel
- Riante berging
- Winkels op loopafstand

Indeling

Begane grond

De **hal** met meterkast heeft een grote afgesloten **garderobe**; handig voor al uw jassen en schoenen. Deze hal geeft toegang naar de eerste verdieping en het woongedeelte.

De **woonkamer** is fantastisch ruim waardoor er meerdere opstellingen mogelijk zijn. Er is vloerverwarming en u kunt eventueel gebruik maken van de hout gestookte haard. Er is tevens een airco (2023) voor koelen en verwarmen. De verhoging aan de achterzijde van de woonkamer (nis) zorgt voor een speels karakter.

De **open keuken** bevindt aan de voorzijde van de woning. De L-opstelling zorgt voor veel werk- en bergruimte. De keuken heeft onder meer een oven, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie en een keramische kookplaat. Doordat de keuken extra lang is hebben de huidige bewoners een extra zitje geplaatst. De keuken sluit aan op de bijkeuken (in pandige berging).

Deze **bijkeuken** is vanuit de keuken en buiten bereikbaar. Deze praktische ruimte is ideaal voor het opbergen van uw spullen. Momenteel staat hier ook de magnetron en een extra koel-vriescombinatie.

1^e verdieping

Deze verdieping heeft 2 slaapkamers, een badkamer en een wasruimte.

Slaapkamer 1 is de “master bedroom” en beslaat de volle breedte van de woning. Dit waren oorspronkelijk 2 slaapkamers. U heeft een mooi zicht op de achtertuin, het water en de groene omgeving. Er zijn rolluiken en er is een airco-unit (koelen & verwarmen).

Slaapkamer 2 is verrassend groot. De lichtinval van het zijraam en het grote dakraam maken deze kamer licht en speels.

De **badkamer** is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, een douche en een wastafelmeubel.

De **wasruimte** is erg handig; hier is ook het tweede **toilet** geplaatst. Er is een groot raam en mechanische ventilatie. U kunt hier eventueel eenvoudig een tweede badkamer maken.

2^e verdieping

Deze verdieping heeft 2 slaapkamers en geeft toegang tot de bergzolder (vliering).

Slaapkamer 3 is een multifunctionele ruimte met aan twee zijdes lichtinval. De dakkapel is aan de achterzijde geplaatst en zorgt voor extra ruimte. De dakkapel is voorzien van een elektrisch bedienbare screen. Het uitzicht op het water en groen is fantastisch!

Slaapkamer 4 aan de voorzijde van woning wordt momenteel gebruikt als kantoor. In de kast is de CV installatie en de mechanische ventilatie netjes weggewerkt.

De **bergzolder** (vliering) is middels een vlizotrap vanuit slaapkamer 3 bereikbaar. Wat een verrassend grote en praktische berging is dit! De omvormer voor de zonnepanelen is hier geplaatst.

Buiten

Een tuin aan het water verveelt nooit! Deze diepe **achtertuin** is direct vanuit de woonkamer bereikbaar en ligt prettig op het westen. Deze tuin heeft meerdere terrassen met aan de waterzijde een vlonderterras. Er is onder meer een vlinderstruik, een rozenstruik, hедера en ook hier is een sierappelboom geplant. Het groene prieeltje zorgt voor een extra schaduwplek.

Het elektrisch bedienbare zonnescherm is over de volle breedte van de woning geplaatst. Er is verlichting en een extra elektra aansluitpunt. De wateraansluiting is te vinden in “het klompenhok”.

De **voortuin** heeft een looppad naar de voordeur, de inpandige berging en de afgesloten overkapping. Daarnaast is er voldoende groen met onder meer hедера, taxus en een leuke sierappelboom. Er is een watertappunt en elektra aanwezig.

De ligging

Ridderspoorhof ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Wilgendonk. Deze omgeving heeft diverse scholen en speelveldjes in de directe omgeving. Winkelcentrum Wilgendonk met onder meer de Albert Heijn ligt op loopafstand. De A15 en de N3 zijn eveneens snel bereikbaar.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	5 (voorheen 6)
Aantal slaapkamers	4 (voorheen 5)
Bouwjaar	1992
Ligging achtertuin	West
Gebruikersoppervlakte	ca. 146 m ²
Perceel	159 m ²
Inhoud	ca. 510 m ³
Bijkeuken/berging	6 m ²
Locatie	Aan water, in woonwijk
Elektra	8 groepen, 2 aardlekschakelaars, 1 hoofdschakelaar 1 extra groep voor de zonnepanelen
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Vloerverwarming BG CV (Itho Kli-max 2, 2012)
Zonnepanelen	12 (2022)
Airco	2 (2023)
Parkeren	Openbaar, gratis
Kadaster	Papendrecht, sectie E, nummer 1965
Energielabel	A
Oplevering	In overleg / kan spoedig

Afmetingen

Begane grond

- Entree : ca. 3.5 m²;
- Garderobe : ca. 2 m²;
- Toilet : ca. 0.86 x 1.20 m;
- Woonkamer : ca. 4.93 / 5.88 x 7.01 / 5.72 m;
- Keuken : ca. 2.64 x 4.74 m;
- Bijkeuken/berging : ca. 1.10 / 1.72 x 4.74 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 5 m²;
 - Slaapkamer 1 : ca. 5.25 / 5.79 x 4.12 m;
 - Slaapkamer 2 : ca. 3.80 / 4.62 x 3.39 m*;
 - Badkamer : ca. 2.56 x 1.88 m;
 - Wasruimte : ca. 1.21 x 2.50 m.
- *gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Tweede verdieping

- Slaapkamer 3 : ca. 26 m²*;
 - Slaapkamer 4 : ca. 2.90 x 2.57.
- *gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten

- Achtertuin : ca. 4.90 x 10.70 m;
- "Klompenhok" : ca. 1.0 m²;
- Voortuin : ca. 7.60 / 2.42 x 7.32 / 4.16 m;
- Overkapping : ca. 2.20 x 2.20 m.

Disclaimer

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.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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.

Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling. Heeft u als geïnteresseerde deze woning bezichtigd met In Dordrecht Makelaardij, dan willen wij u graag verzoeken om ons binnen 3 werkdagen een reactie te geven. In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij







INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij







INDORDRECHT
makelaardij



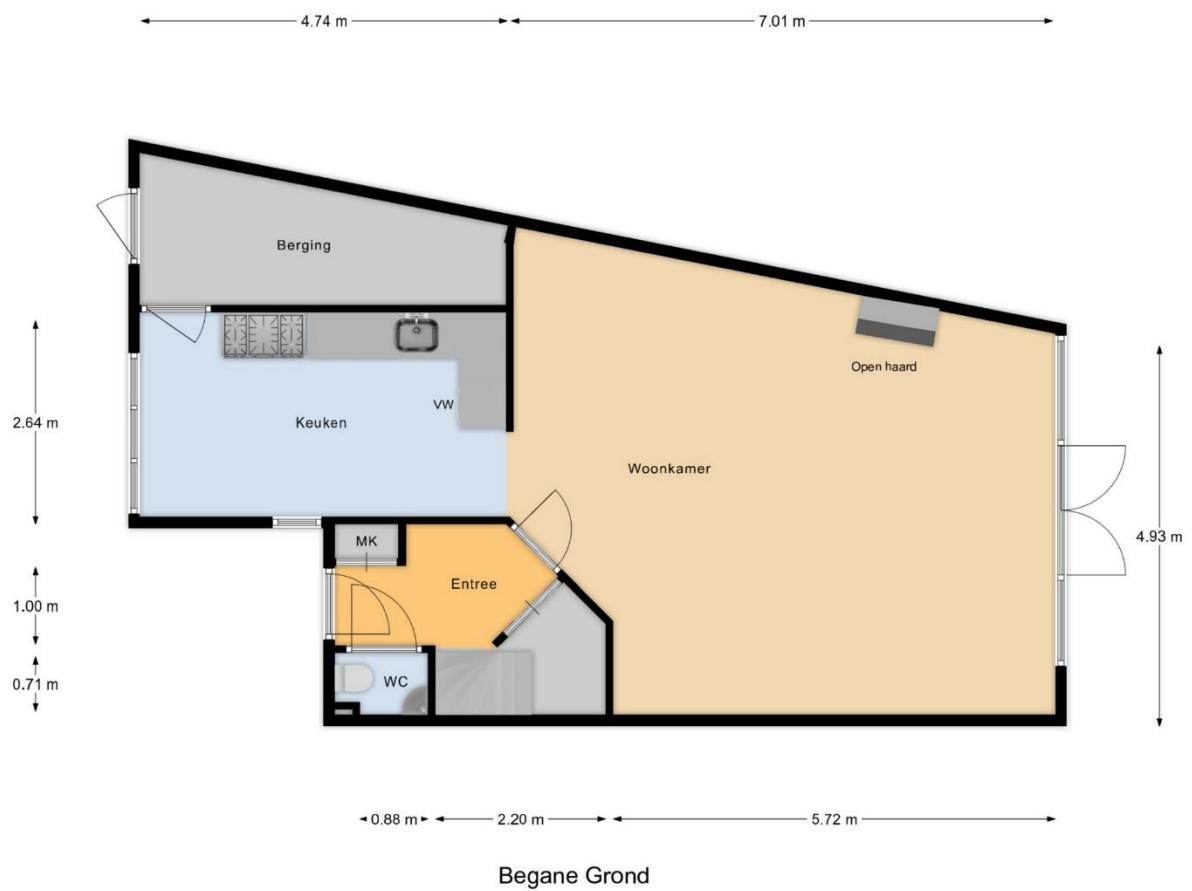


INDORDRECHT
makelaardij



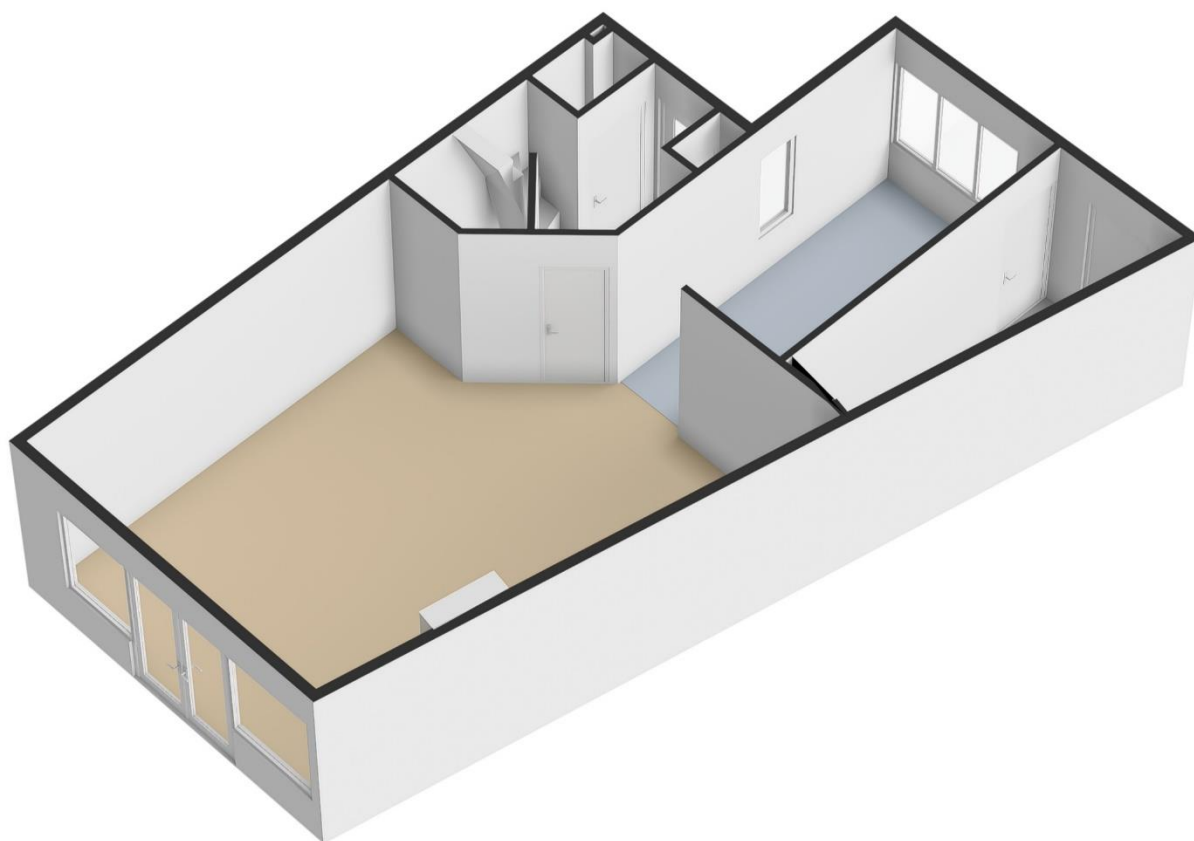


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





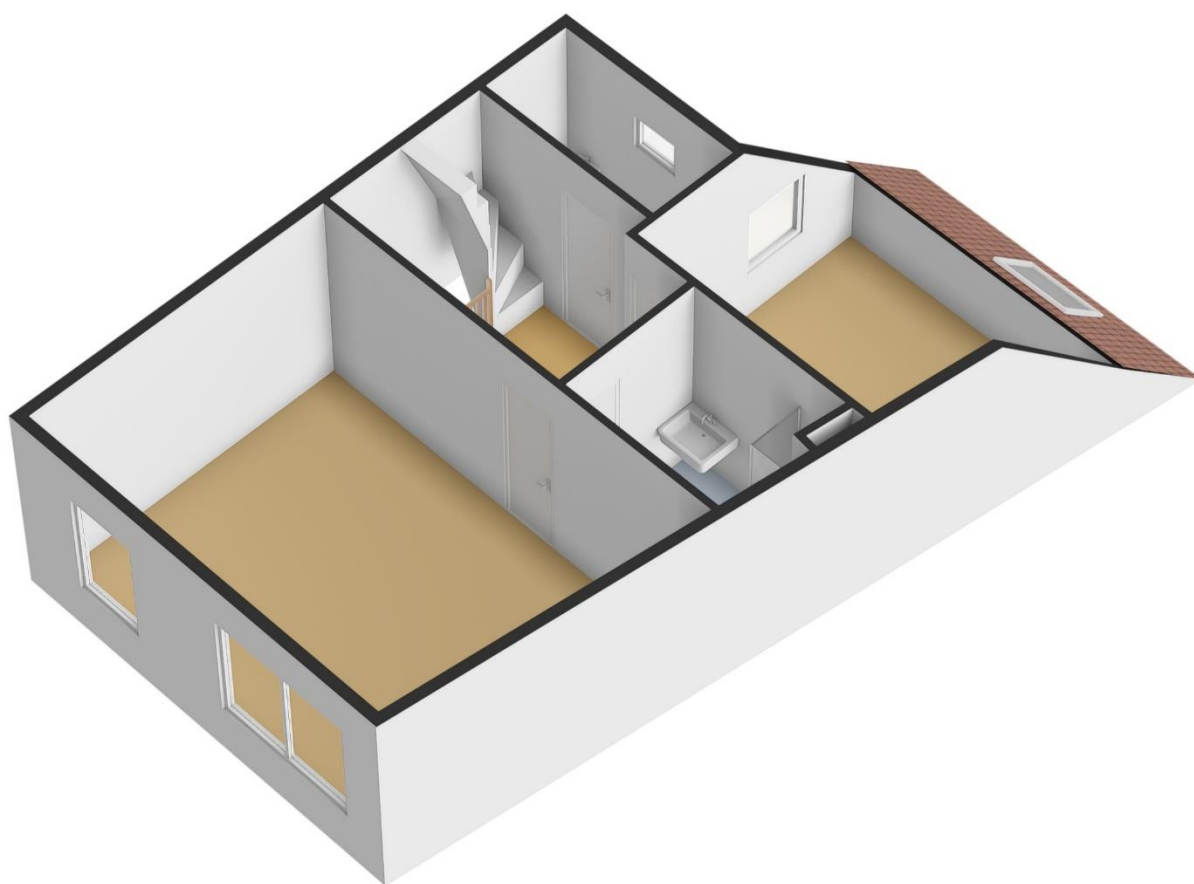
INDORDRECHT
makelaardij



1e Verdieping

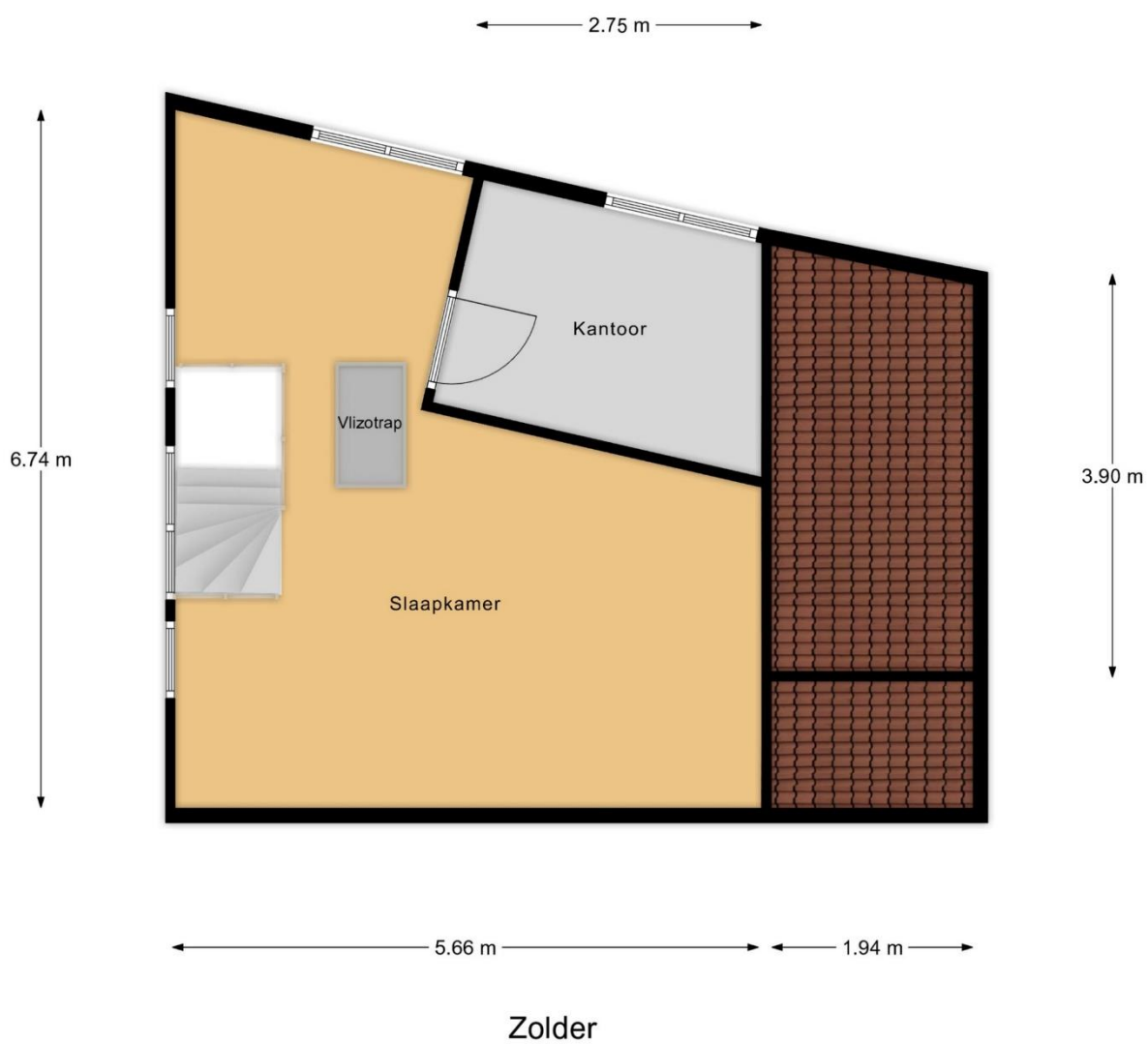


INDORDRECHT
makelaardij



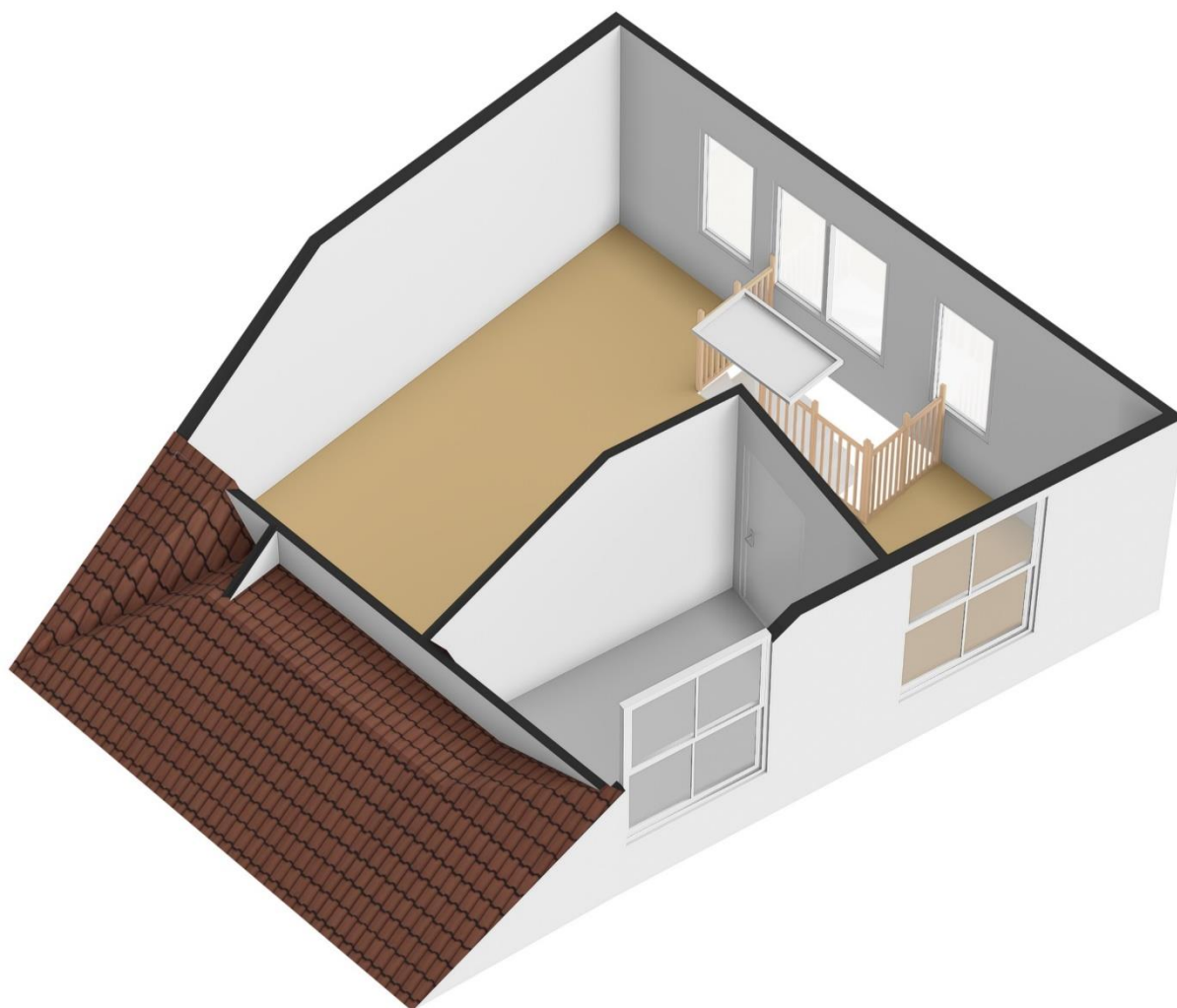


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



Kadastrale kaart

Ridderspoorhof 10

25

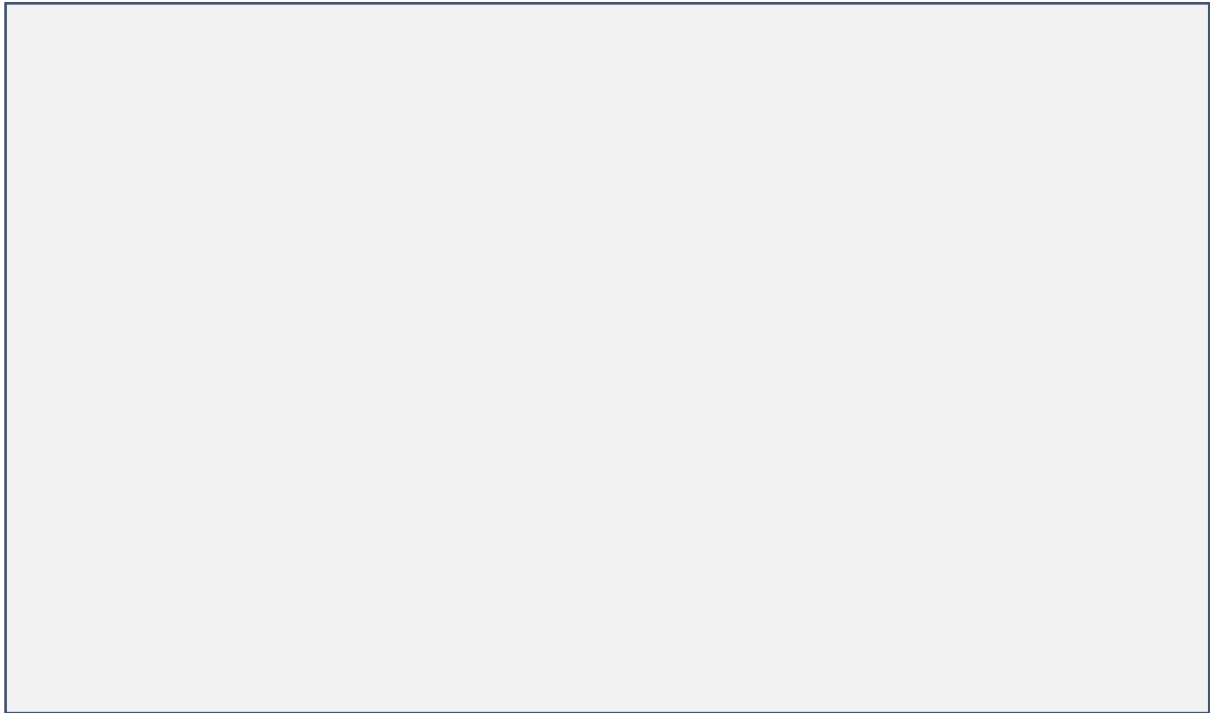
3355 BG Papendrecht



Gemeente Papendrecht, E 1965



Ruimte voor aantekeningen



In Dordrecht Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht en Papendrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere omgeving!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

