



## Kroonkruid 34, 2914 BM Nieuwerkerk a/d IJssel

Vraagprijs: € 359.000,- k.k.

## Omschrijving

Gelegen in de rustige en kindvriendelijke Kruidenbuurt in de wijk Zuidplas ligt deze fraaie eengezinswoning met vier slaapkamers, dakterras, grote tuin en eigen parkeerplaats. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime berging waar je je fiets gemakkelijk kunt neerzetten. Via de hal loop je zo de living in waarbij je direct links de keuken hebt met een gezellige ontbijtbar. Loop je door naar achter dan kom je in de L-vormige woonkamer met openslaande deuren naar de riante achtertuin. Hier geniet je met een lekkere bak koffie van de eerste zonnestralen van de dag. Op eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde geeft toegang tot een knus dakterras waar je tot in de late uurtjes kunt genieten van de nazomer. Ook tref je op deze verdieping de badkamer aan. Op de zolder bevindt zich nog een vierde slaapkamer. Deze is licht en ruim vanwege het dakraam én het dakkapel. Naast de slaapkamer is er ook een handige hobby- en bergruimte aanwezig.

De woning is gelegen aan een autoluw gedeelte van de Kroonkruid. Naar keuze kun je parkeren op eigen terrein of elders in de straat; er is voldoende parkeergelegenheid. De ontsluiting van de wijk is perfect: via de Europalaan rijd je binnen enkele minuten de N219 of de A20 op. Ook het centrum van Nieuwerkerk a/d IJssel is binnen enkele minuten te bereiken met de auto of de fiets. En wandelend door het IJsselpark of fietsend langs de Hollandsche IJssel of de 's Gravenweg kom je helemaal tot rust!

Wil je deze keurige eengezinswoning in de kindvriendelijke Kruidenbuurt met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

#### Begane grond

Hal/entree met meterkast. Sfeervolle living met aan de voorzijde de keuken en aan de achterzijde de L-vormige woonkamer gesitueerd. Keuken v.v. spoelbak met spoelkraan, 4 kookzones (keramisch), rvs-afzuigkap, vaatwasmachine (2021), combi-oven (2022), koelkast met vriesvak en pannencarrousel. Tevens is de keuken v.v. een praktische ontbijtbar. Vanuit de woonkamer d.m.v. openslaande deuren toegang tot de riante achtertuin. Vanuit de woonkamer tevens toegang tot de hal. Vanuit de hal is het toilet bereikbaar welke is v.v. een staand closet en een fonteintje met kastje. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de 1e verdieping. De begane grond is v.v. een laminaatvloer met vloerverwarming (behalve het toilet).

#### 1e verdieping

Overloop met praktische bergkast. Aan de achterzijde is de ouderslaapkamer gesitueerd. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers waarvan één slaapkamer toegang biedt tot het dakterras op het zuidwesten. Nette badkamer met douchecabine, hangend closet, wastafelmeubel, designradiator en een raam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. Alle ruimten op de 1e verdieping (uitgezonderd de ouderslaapkamer en badkamer) zijn v.v. een nette laminaatvloer.

#### 2e verdieping/ zolder

Op zolder bevindt zich de 4e slaapkamer met dakkapel, dakraam, vaste kast en knieschotten aan de voor- en achterzijde. Daarnaast is er een hobby-/ bergruimte aanwezig waar ook de CV-ketel is geplaatst. Ruime zolder, welke momenteel in gebruik is als grote multifunctionele ruimte maar ook prima gebruikt kan worden als 4e (en 5e) slaapkamer of thuiswerkplek. De zolder is v.v. een nette laminaatvloer.

#### Buiten

- Voortuin met ruime berging en eigen parkeerplaats.
- Grote achtertuin met tuinkast, buitenkraan en achterom.

## BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 1979.
- Energielabel B.
- Volledig v.v. kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel.
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting wordt binnenkort aangelegd.
- Grote achtertuin met tuinkast en achterom.
- Grote voortuin met ruime berging en eigen parkeerplaats.
- Voldoende parkeergelegenheid rondom de woning.
- Ligging in een rustige woonwijk op loopafstand van meerdere speeltuinen, parken (IJsselpark, Groene Hart Park), basisscholen en winkels. Daarnaast is winkelcentrum Reigerhof ook snel te bereiken.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (bus, trein) en diverse uitvalswegen (A20, N219) is zeer gunstig.
- Oplevering: in overleg.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbestclausule.

## BOD UITBRENGEN

Na bezichting van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

**Vraagprijs: € 359.000,- k.k.**

### VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Wij brengen je verder.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 359.000,- k.k.
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 374 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: Ca. 152 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	: Ca. 100 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 1979
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 60 m <sup>2</sup>
Garage	: Parkeerplaats 17 m <sup>2</sup> (600 bij 275 cm)
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas HR-ketel (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

## Locatie

Kroonkruid 34  
2914 BM NIEUWERKERK A/D IJSSEL





















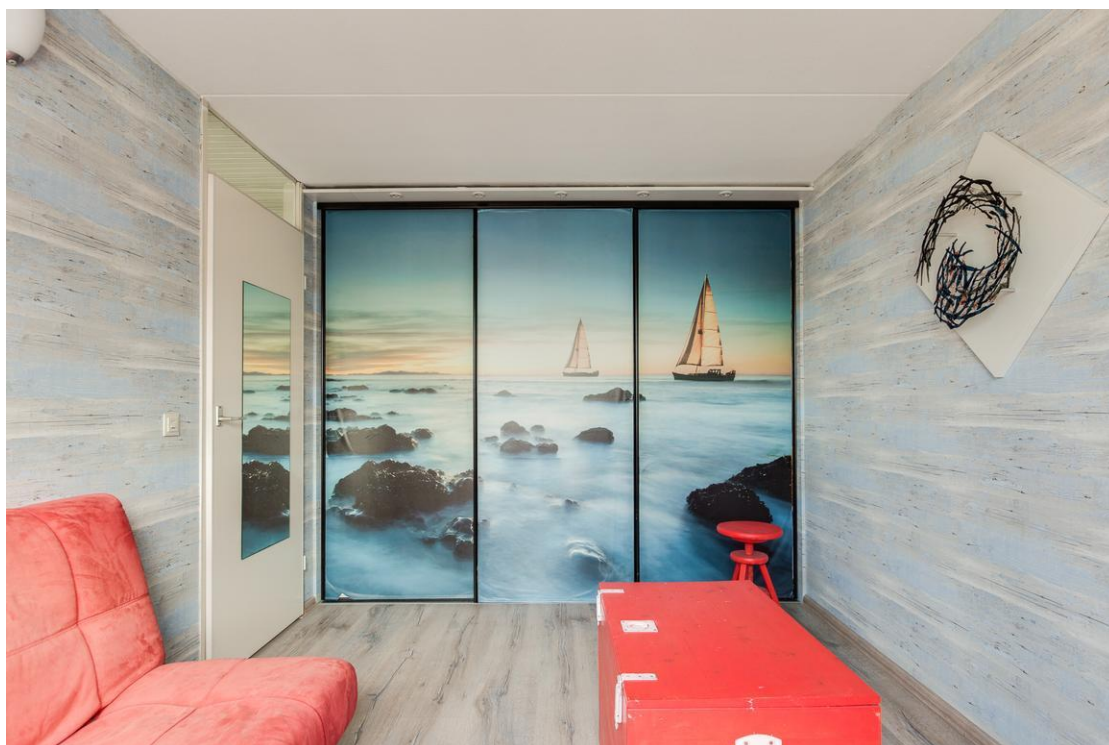
















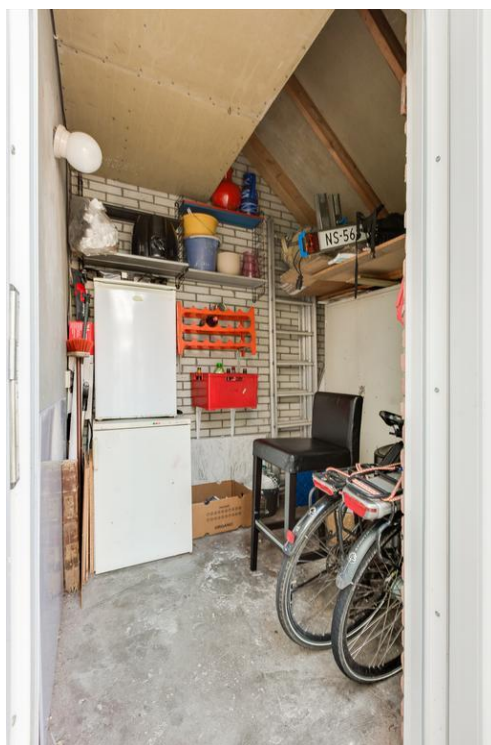














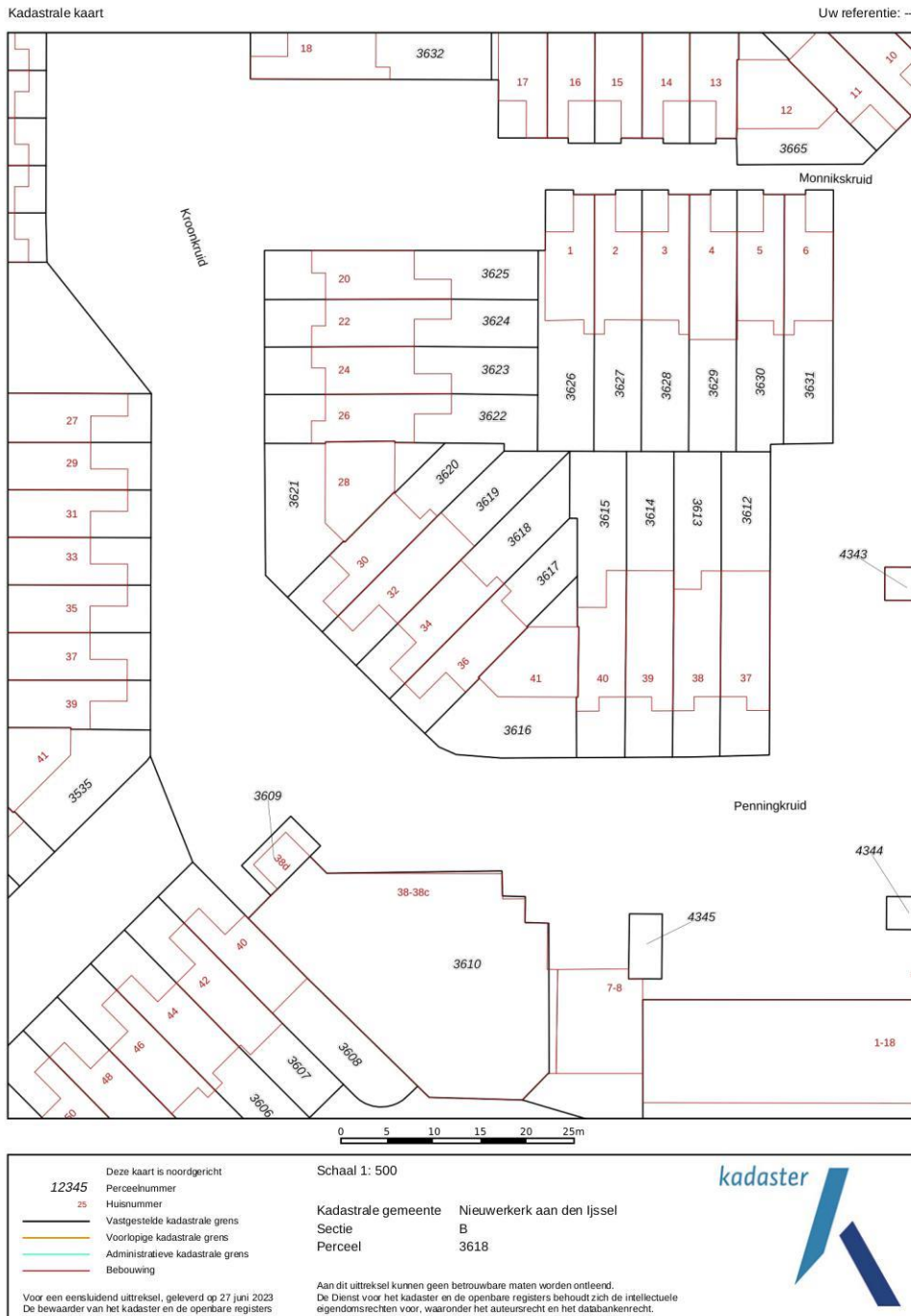








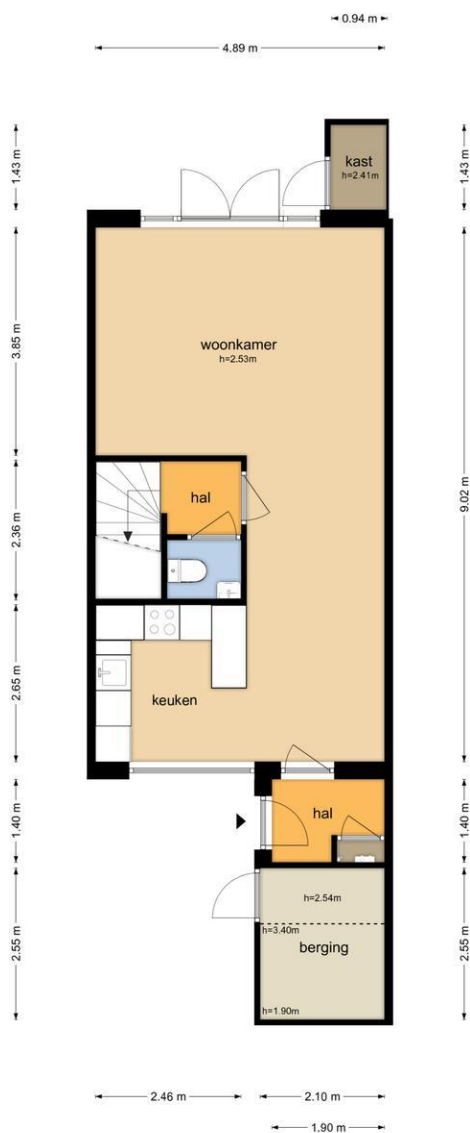
## Kaart van het Kadaster



## Plattegrond | Begane grond



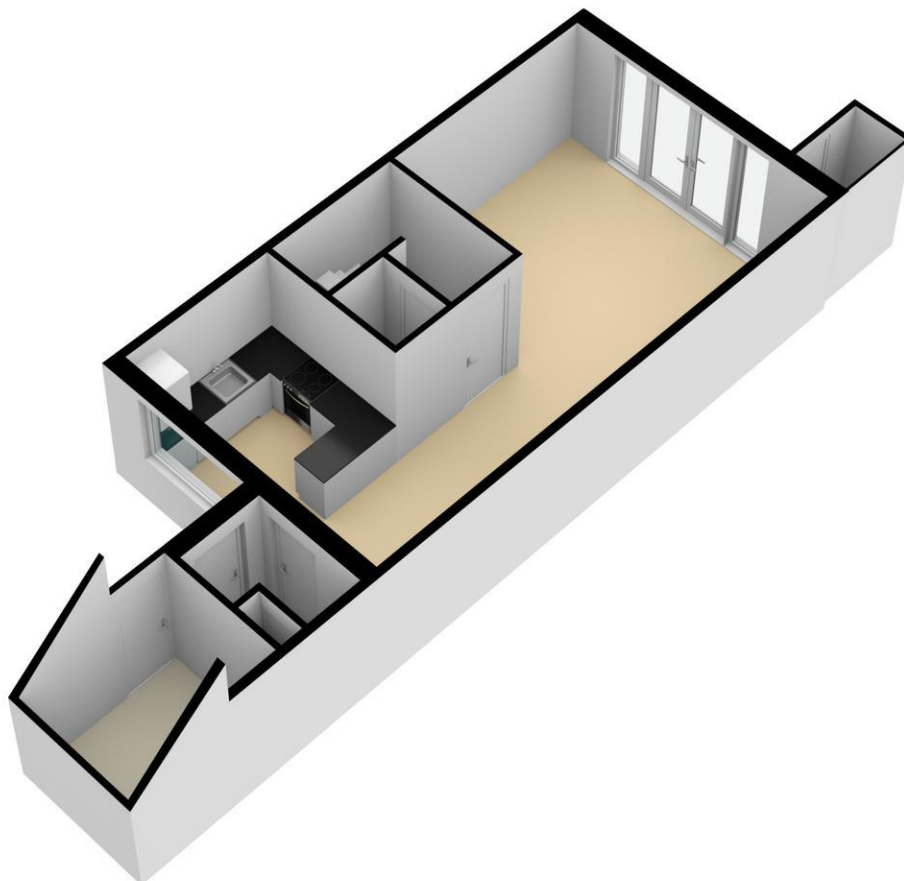
Kroonkruid 34 - Nieuwkerk aan den IJssel  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



## Plattegrond | Begane grond



## Plattegrond | 1e verdieping

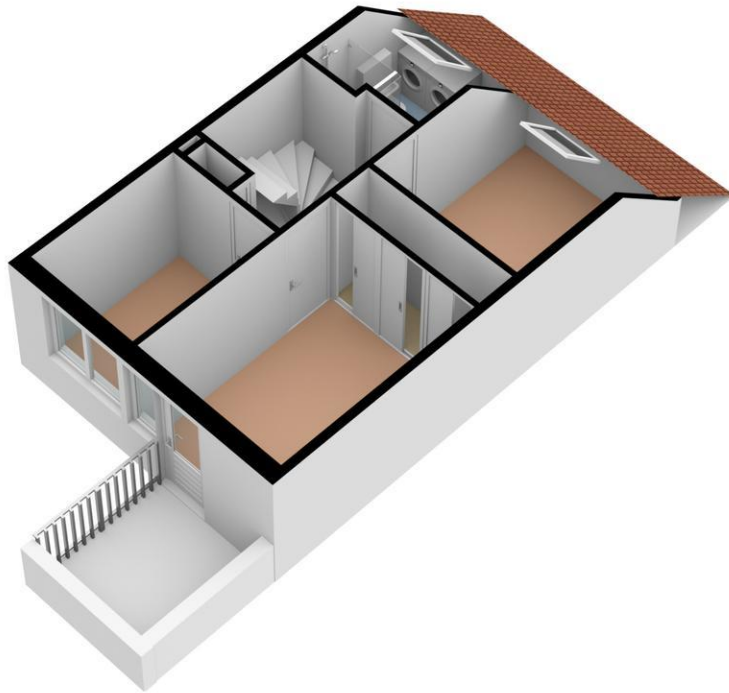
Kroonkruid 34 - Nieuwerkerk aan den IJssel  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

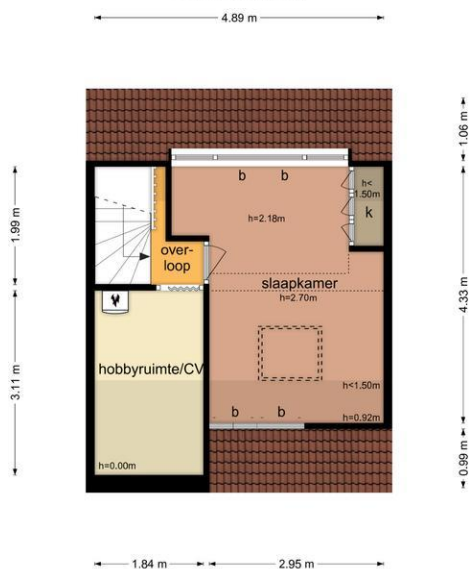


## Plattegrond | 1e verdieping



## Plattegrond | 2e verdieping

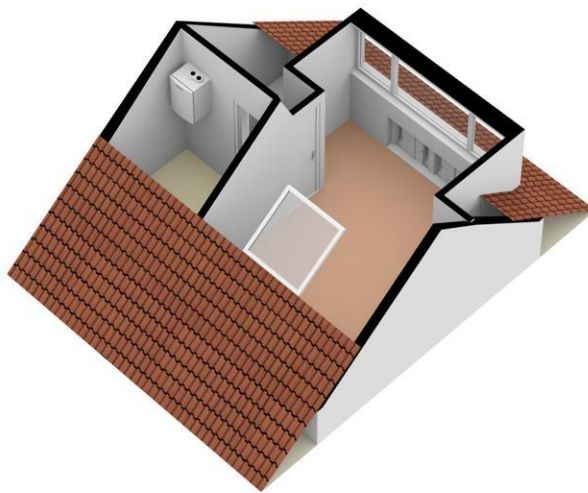
Kroonkruid 34 - Nieuwerkerk aan den IJssel  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



## Plattegrond | 2e verdieping



# Overige informatie

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Disclaimer**

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.