



## Goudmos 108, 2914 AJ Nieuwerkerk a/d IJssel

Vraagprijs: € 279.500,- k.k.

## Omschrijving

**Ben je op zoek naar een instapklare en keurig onderhouden maisonnette met twee slaapkamers en een dakterras op het zuidoosten? Gelegen in een rustige buurt op slechts enkele minuten fietsen van het Oude Dorp? Maar tegelijkertijd vlakbij het treinstation en alle belangrijke uitvalswegen? Dan ben je hier aan het juiste adres!**

Via het open portiek en de trapopgang bereik je de tweede verdieping. Op deze 'woonverdieping' is de sfeervolle woonkamer en de vorig jaar compleet vernieuwde keuken gesitueerd. Vanuit de woonkamer loop je zo het dakterras op waar je met een bak koffie in de hand kunt genieten van de eerste zonnestralen van de dag. Uiteraard is hier ook het toilet gesitueerd en daarnaast is er direct naast de keuken een praktische trapkast voor al je boodschappen. Het Franse Balkon aan de voorzijde maakt het helemaal 'af'. Aangekomen op de derde verdieping tref je twee ruime slaapkamers aan. Naast de badkamer vind je hier ook een praktische wasruimte met veel opberggelegenheid.

Wil je even gaan winkelen in het Oude Dorp of in de Reigerhof? In je eigen berging staat je fiets al klaar en ben je binnen een paar minuten waar je wilt zijn. Wil je met de trein naar Rotterdam? Treinstation Nieuwerkerk a/d IJssel ligt op nog geen vijf minuten fietsen en zet je binnen een mum van tijd af in het centrum van deze mooie stad.

Kortom, een instapklare maisonnette met twee slaapkamers en dakterras op het zuidoosten in een rustige buurt!

Wil je dit keurig onderhouden appartement in de Mossenbuurt met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

#### Begane grond

Open portiek met trapopgang naar de 2e verdieping. Tevens toegang tot de inpandige berging.

#### 2e verdieping

Hal/entree met meterkast, toiletruimte v.v. staand closet en fonteintje, alsmede trapopgang naar de 3e verdieping. Sfeervolle living met veel licht door de grote raampartijen. Halfopen keuken (2022) met degelijk blad v.v. spoelbak, 4 kookzones (gas), rvs-afzuigkap (centrale buitenafvoer), vaatwasmachine, oven, separate magnetron en carrouselkast. In de woonkamer is tevens een praktische trapkast aanwezig. Vanuit de woonkamer toegang tot het dakterras. Deze is v.v. een aluminium schuifpui met zonwering. De gehele verdieping is v.v. een nette pvc-vloer (2020).

#### 3e verdieping

Overloop. Twee slaapkamers. Badkamer met ligbad, wastafelmeubel met spiegelkast (2020), designradiator (2022) en een Velux dakraam. Tevens is er een ruime was- en techniekruimte aanwezig met veel berging. Ook deze verdieping is (uitgezonderd de badkamer) v.v. een nette pvc-vloer daterend uit 2020.

#### Buiten

Dakterras met veel privacy gericht op het zuidoosten.

### BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 1976.
- Maisonnette op 2e en 3e etage, dus geen bovenburen.
- Energielabel B.

- Grotendeels v.v. dubbele beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel (2019, huur (ca. € 35,- p/mnd)).
- Centraal aangestuurde mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting wordt binnen afzienbare termijn aangelegd.
- In 2020 is de pvc-vloer gelegd.
- Eind 2022 is de keuken volledig vernieuwd.
- Dakterras op het zuidoosten.
- Eigen berging op de begane grond.
- Actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaars (VvE).
- Maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel € 174,69.
- Voldoende parkeergelegenheid voor de deur.
- Ligging in een rustige woonwijk op loopafstand van speeltuinen, parken (Groene Hart Park), basisscholen en winkels. Daarnaast zijn het Oude Drop en winkelcentrum Reigerhof ook snel te bereiken.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (bus, trein) en diverse uitvalswegen (A20, N219) is zeer gunstig.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbestclausule.
- Oplevering: in overleg (kan snel).

#### PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

*"Drie jaar geleden vond ik samen met mijn 2 dochters direct een fijn thuis in dit appartement. Met name de indeling met dakterras en open keuken direct aan de woonkamer zorgt voor een ruimtelijke, maar toch knusse sfeer die wij erg gaan missen. We gaan nu met mijn vriend op een andere plek iets nieuws opbouwen en ik gun de nieuwe bewoners dat zij er net zo fijn gaan wonen als wij hebben gedaan."*

#### 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: € 279.500,- 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	: € 279.500,- k.k.
Soort woning	: Appartement, maisonnette
Open portiek	: Ja
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer2
Inhoud woning	: Ca. 231 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	: Ca. 74 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 1976
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Frans balkon, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas Kompakt HRE (Gas gestookt combiketel uit 2019, lease)

## Locatie

Goudmos 108  
2914 AJ NIEUWERKERK A/D IJSSEL

































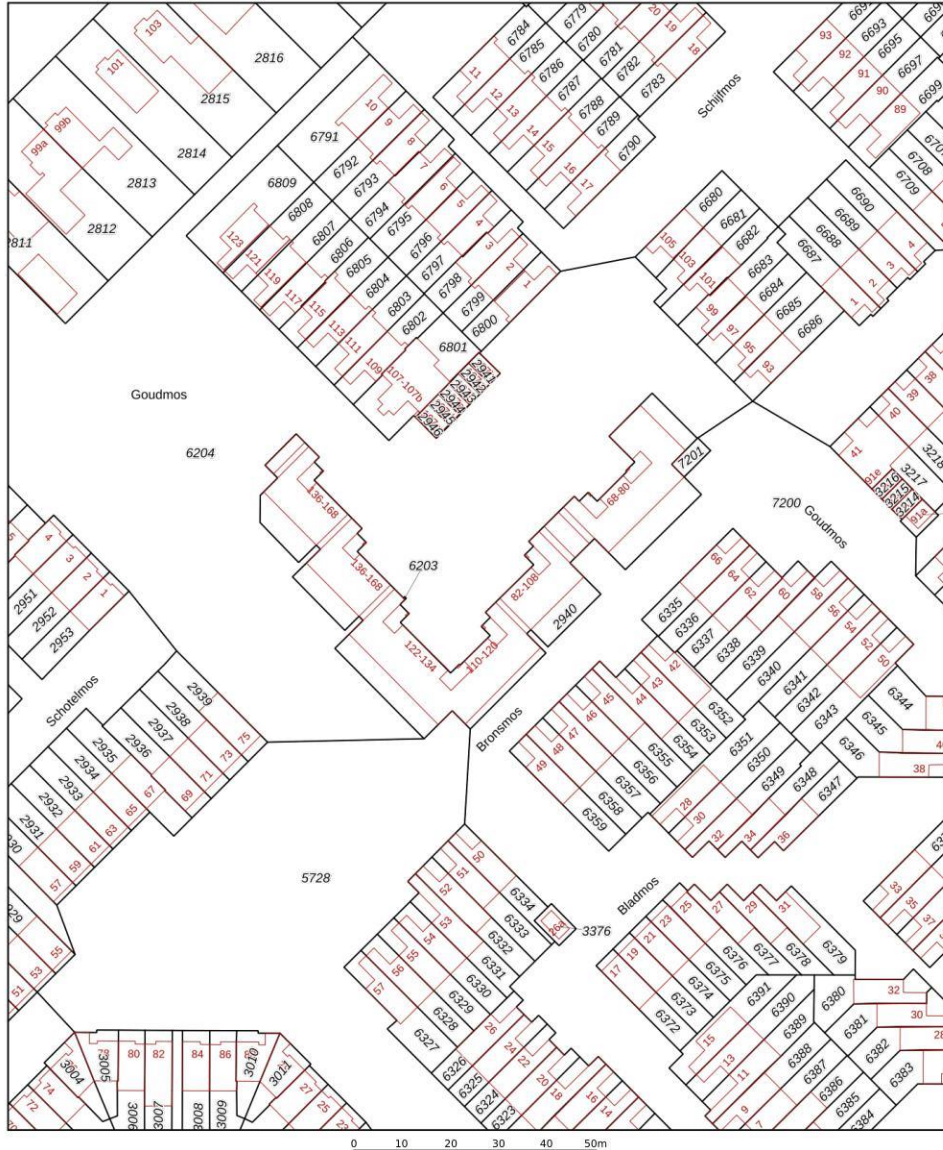




## Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2940</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	--

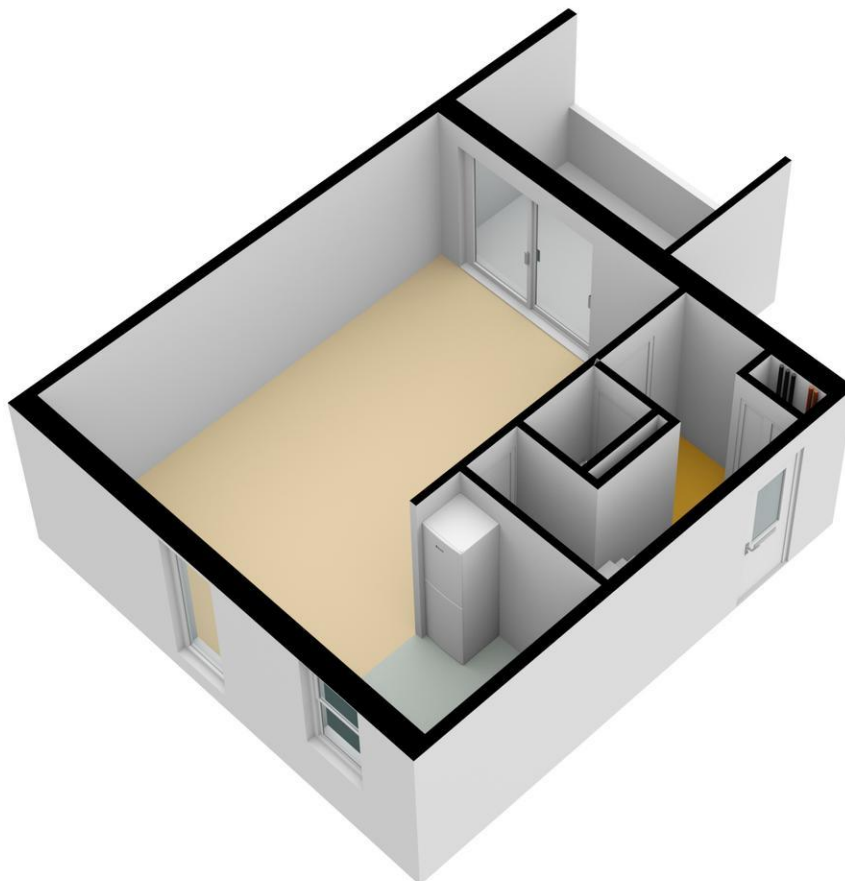
## Plattegrond | 2e verdieping

**Goudmos 108 - Nieuwerkerk aan den IJssel  
Tweede Verdieping**



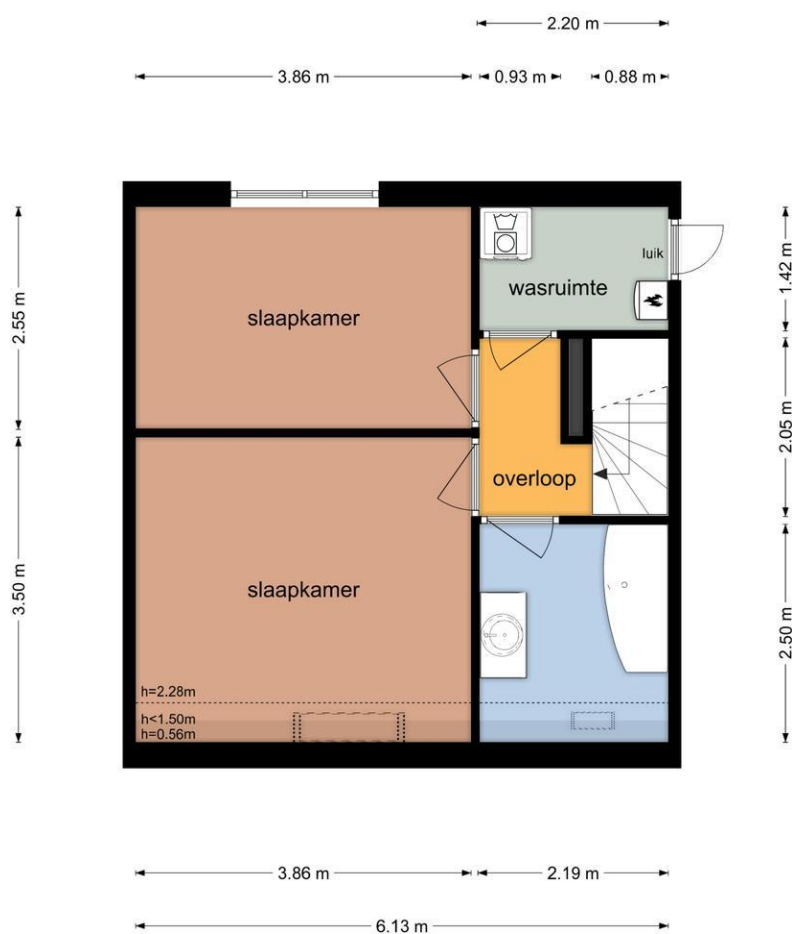
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond | 2e verdieping



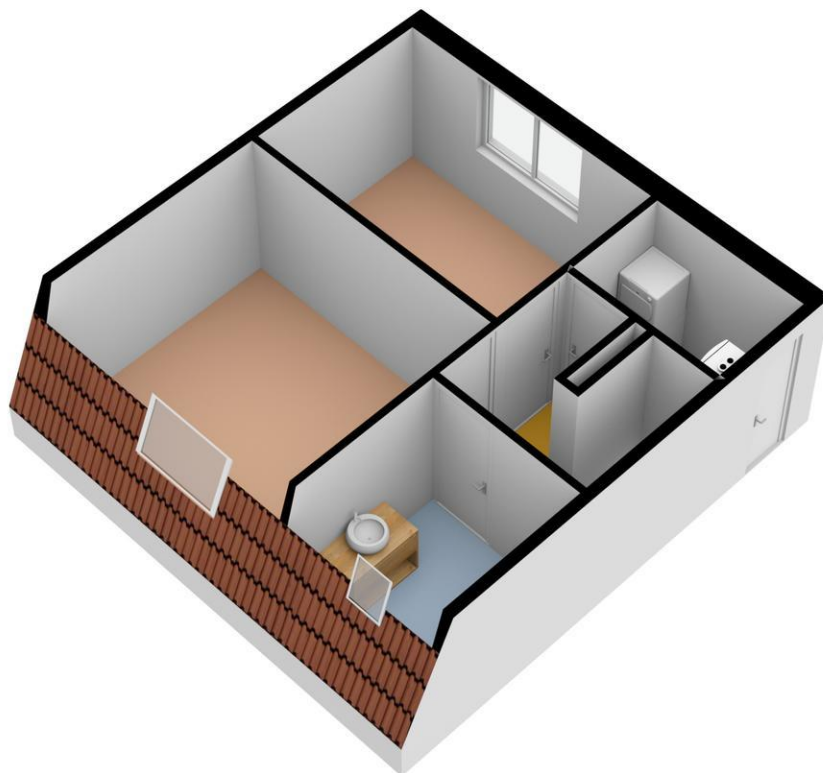
## Plattegrond | 3e verdieping

Goudmos 108 - Nieuwerkerk aan den IJssel  
Derde Verdieping



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

## Plattegrond | 3e verdieping

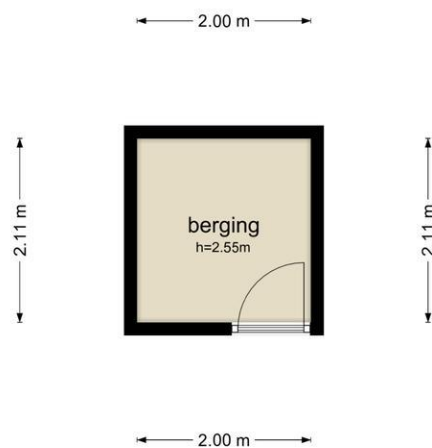




## Plattegrond | Berging

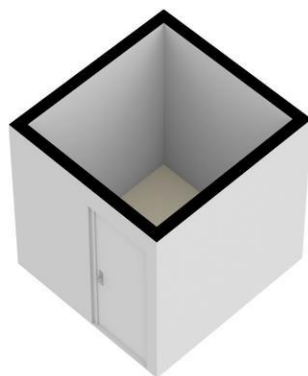


### Goudmos 108 - Nieuwerkerk aan den IJssel Berging



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

## Plattegrond | Berging



# 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.