



## Dalkruid 32, 2914 BC Nieuwerkerk A/D IJssel

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

## Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

**Ben je op zoek naar een leuke 2-onder-1-kapwoning met vier slaapkamers en een riante tuin op het westen? Gelegen in de rustige en kindvriendelijke Kruidenbuurt in de wijk Zuidplas? Dan ben je hier aan het juiste adres! Binnengekomen in de woonkamer voel je je direct thuis met de sfeervolle open haard. De recentelijk vernieuwde keuken is van alle gemakken voorzien. Aan de achterzijde is een praktische bijkeuken/ berging gesitueerd waardoor je veel bergruimte hebt.**

**Op de eerste verdieping tref je drie ruime slaapkamers aan. Op de tweede verdieping is er een vierde slaapkamer en een praktische wasruimte gesitueerd. Bovendien is er hier veel opbergruimte in de berging, en op de twee separate bergvlelingen. Heel handig voor al je spullen. Ook goed om te vermelden is dat de begane grond in 2022 is gerenoveerd en naast de nieuwe keuken is voorzien van een nieuwe pvc-vloer, strak gestucte wanden en een nieuwe meterkast. De tuin is riant te noemen en ligt op het westen, waardoor je hier tot in de late uurtjes kunt genieten van zon!**

De woning is gelegen aan een autoluw gedeelte van de Dalkruid. 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.

Kortom, een fraaie 2-onder-1-kapwoning met een ruime tuin in een rustige buurt!

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

### INDELING

#### Begane grond

Hal/entree met meterkast. Ruime, sfeervolle living v.v. open haard. Moderne keuken (2022) met natuursteen blad v.v. spoelbak met kokend-waterkraan, close-in boiler, 4 kookzones (inductie), wandschouw-afzuigkap met schuin design (buitenafvoer), vaatwasmachine, oven, magnetron en koel-vries-combinatie. Alle inbouwapparatuur (behalve de afzuigkap) is van het merk Siemens. Vanuit de living toegang tot de bijkeuken/ berging welke op zijn beurt toegang geeft tot de tuin. Vanuit de living tevens toegang tot de hal. Vanuit de hal is het toilet bereikbaar welke is v.v. hangend closet en fonteintje. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de 1e verdieping. De begane grond is v.v. een fraaie pvc-vloer (2022).

#### 1e verdieping

Overloop. Aan de voorzijde bevindt zich de ouderslaapkamer en een ruime, tweede slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een derde slaapkamer. Alle slaapkamers zijn v.v. horren. Badkamer met bubbelbad met handdouche, hangend closet, wastafelmeubel, hangende wandkast, designradiator en een groot raam (gedeeltelijk draai-kiep) t.b.v. een prettige daglichttoetreding. De badkamer is tevens v.v. een verlaagd plafond met inbouwspotjes. De eerste verdieping is - uitgezonderd de badkamer - v.v. een nette laminaatvloer.

#### 2e verdieping

Overloop. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime, vierde slaapkamer welke d.m.v. een eenvoudige, vaste trap toegang geeft tot de bergzolder. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime was- en techniekruimte met wastafel

welke toegang geeft tot een berging en tevens d.m.v. een vlizotrap ook tot een separate bergvliering. Ook de tweede verdieping is v.v. een nette laminaatvloer.

#### Vliering

Aan de voor- en achterzijde een separate vliering met veel bergruimte.

#### Buiten

- Grote achtertuin op het westen, gedeeltelijk v.v. betegeld terras. 'Achterom' aanwezig aan de zijkant. Houten tuinschuur v.v. elektra.

#### BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 1979.
- Energielabel D.
- Vrijwel volledig v.v. kunststof kozijnen met HR++-beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel (2019).
- Woonkamer v.v. sfeervolle open haard.
- Praktische inpandige bijkeuken/ berging aan de achterzijde. De bitumineuze dakbedekking van deze aanbouw is in 2021 vervangen.
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting op straatniveau.
- In 2022 is de woning gedeeltelijk gerenoveerd: nieuwe keuken, pvc-vloer, gestucte wanden, meterkast met krachtstroom, kunststof dakgoot.
- Zeer ruime achtertuin naar eigen wens en smaak aan te passen.
- Autoluwe straat.
- Voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving.
- 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.

#### PERSOONLIJKE NOOT VAN DE BEWONERS

*"In dit huis en in deze buurt hebben we heel fijn gewoond. Basisscholen op loopafstand, veel groen in de buurt en je zit zo in Rotterdam met de auto, trein, bus of zelfs de fiets. Een heerlijk gezinshuis met veel ruimte waar fijn gespeeld kan worden door de kinderen, geluierd in de tuin na een dag hard werken, of gehobbyd op de ruime zolder. Marshallows roosteren met de open haard, balletje trappen in de tuin of anders wel in een van de vele speeltuinen hier op loopafstand. We hebben hier als gezin met veel plezier gewoond en met enige pijn in het hart kiezen we nu voor een andere weg. We hopen dat de volgende bewoners net zulke fijne herinneringen zullen gaan maken in en met dit huis!"*

#### 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: € 435.000,- 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.

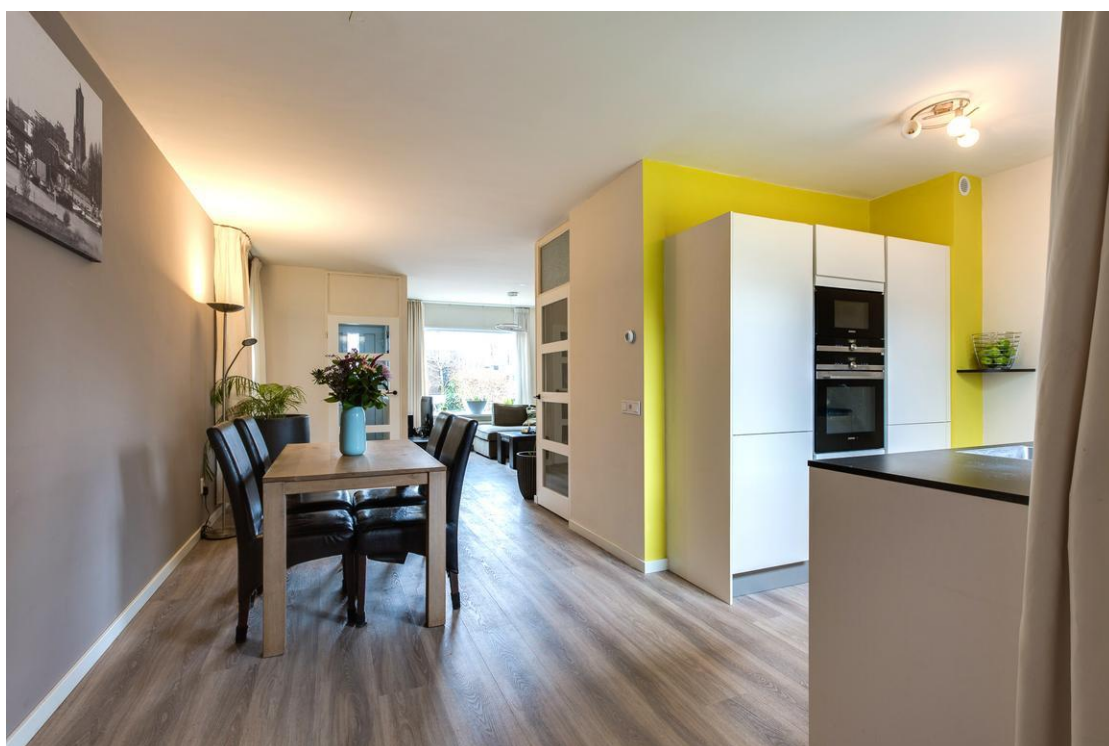
## Kenmerken

Vraagprijs	: € 435.000,- k.k.
Soort woning	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 494 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: Ca. 187 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 128 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 1979
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 84 m <sup>2</sup>
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

## Locatie

Dalkruid 32  
2914 BC NIEUWERKERK A/D IJSSEL







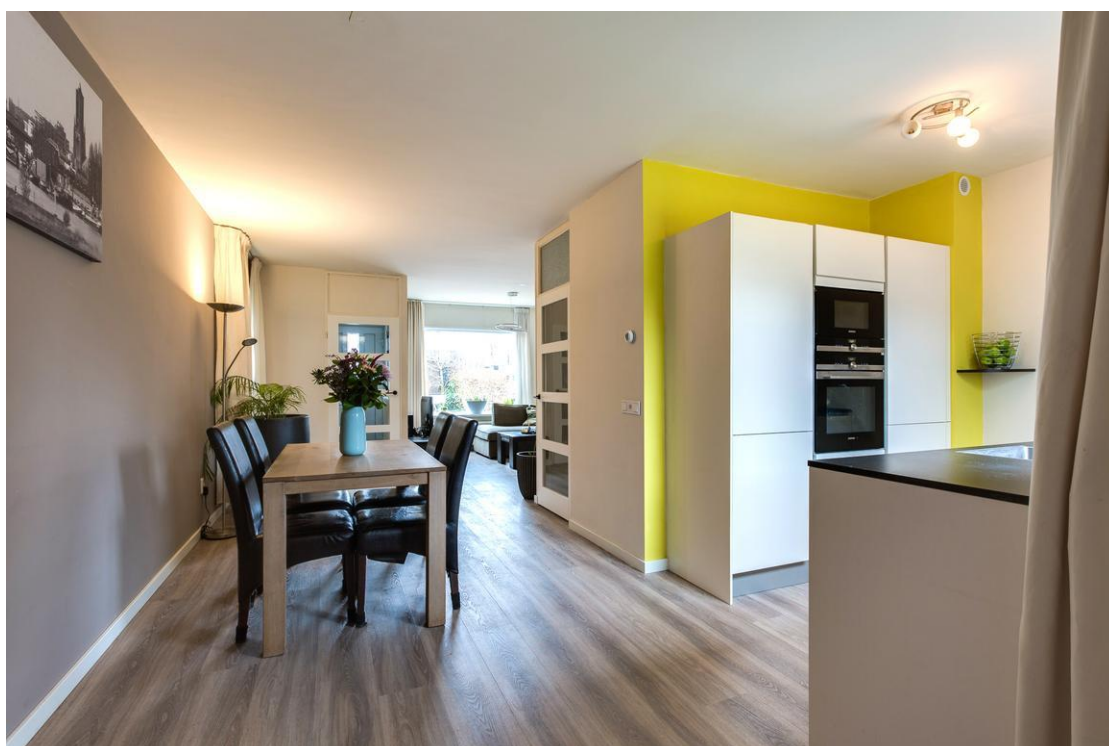


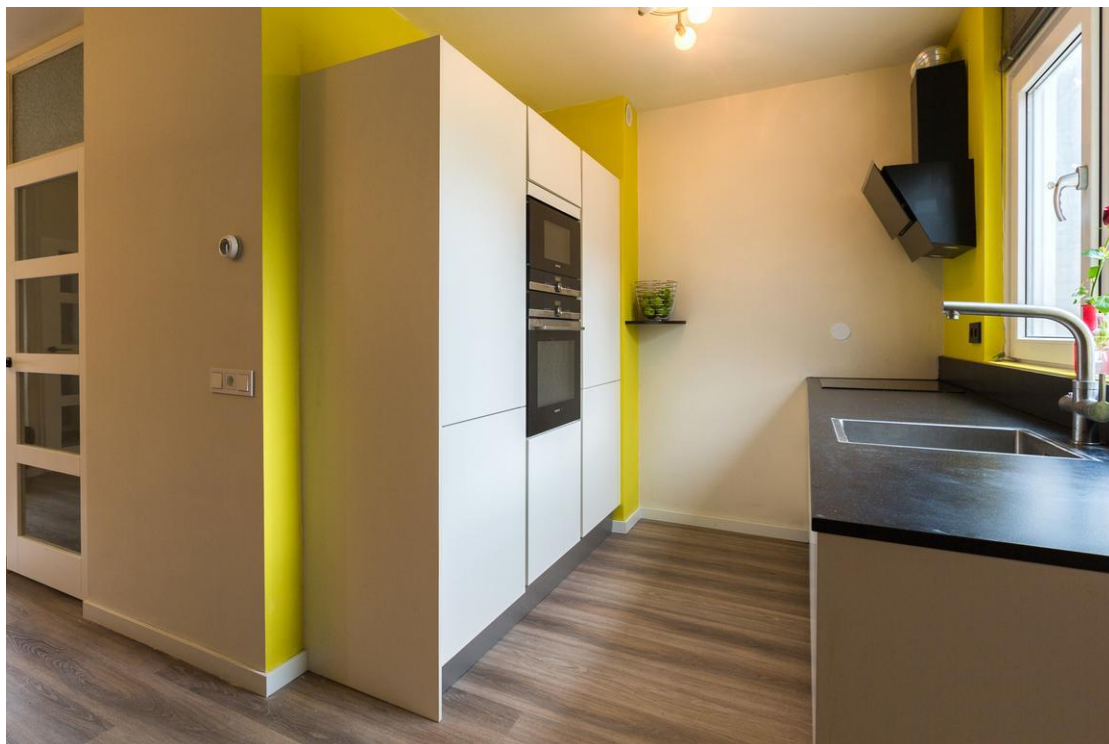


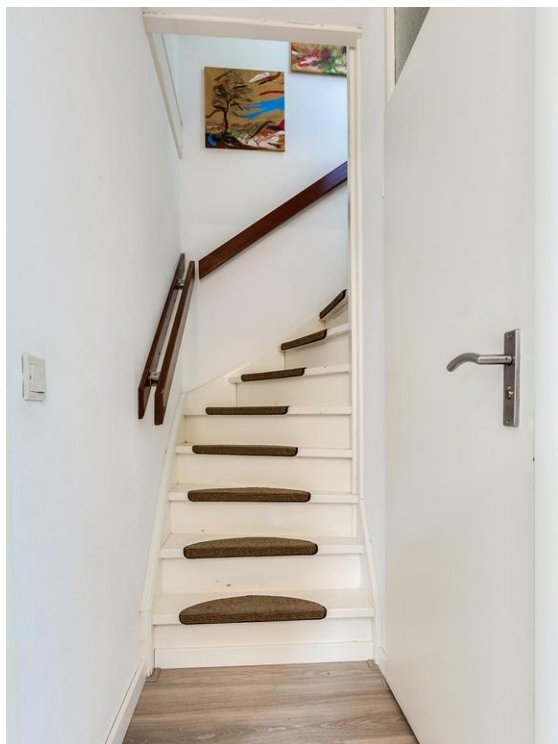
















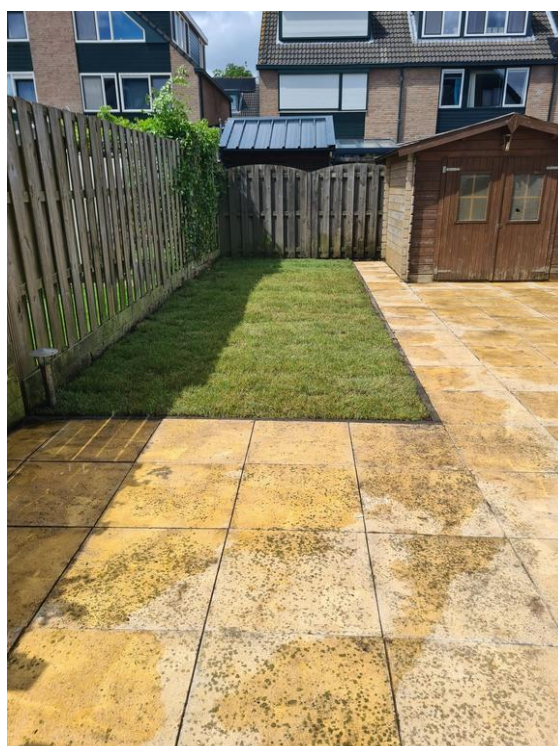














# Kaart van het Kadaster



## Plattegrond | Begane grond

Dalkruid 32 - Nieuwerkerk aan den IJssel  
Begane Grond



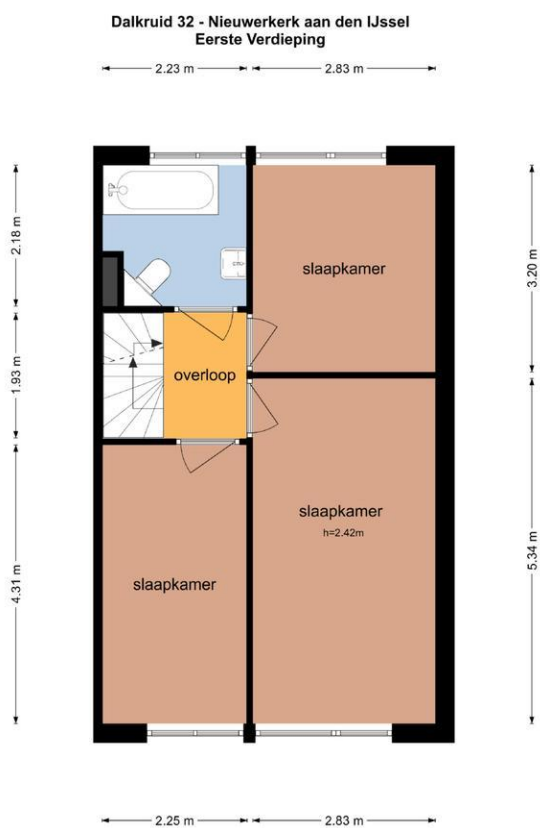
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



## Plattegrond | Begane grond

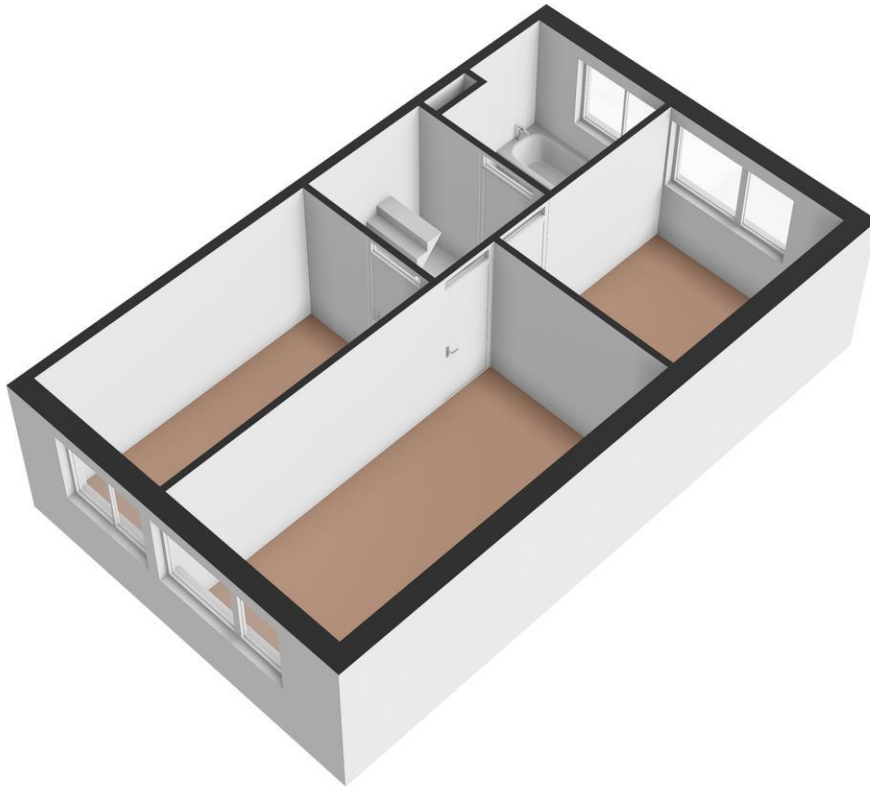


## Plattegrond | 1e verdieping



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

## Plattegrond | 1e verdieping



## Plattegrond | 2e verdieping

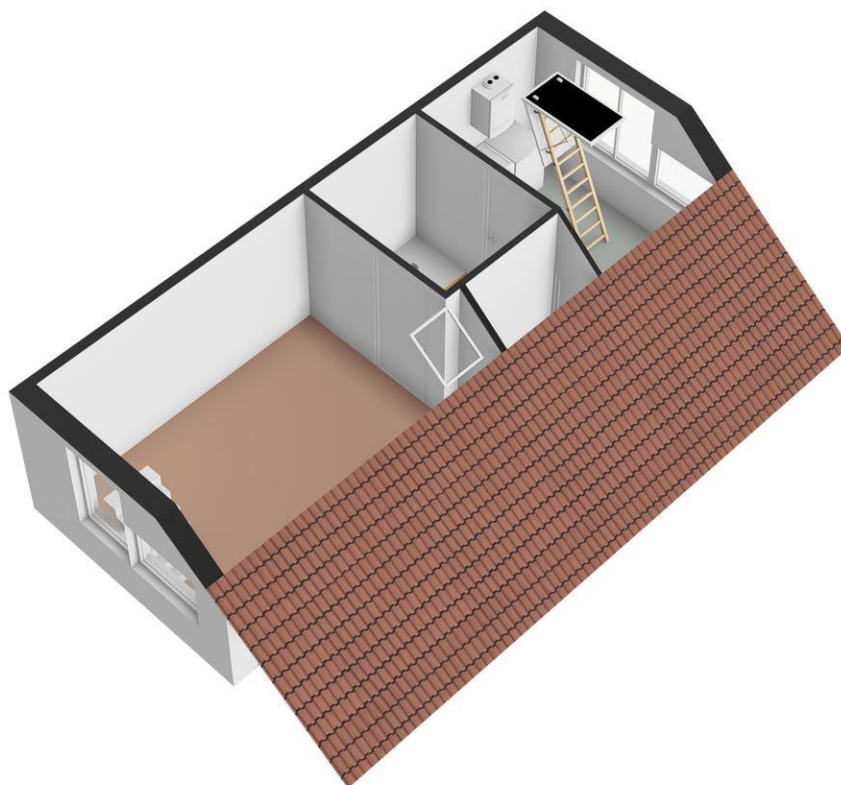


Dalkruid 32 - Nieuwerkerk aan den IJssel  
Tweede Verdieping



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

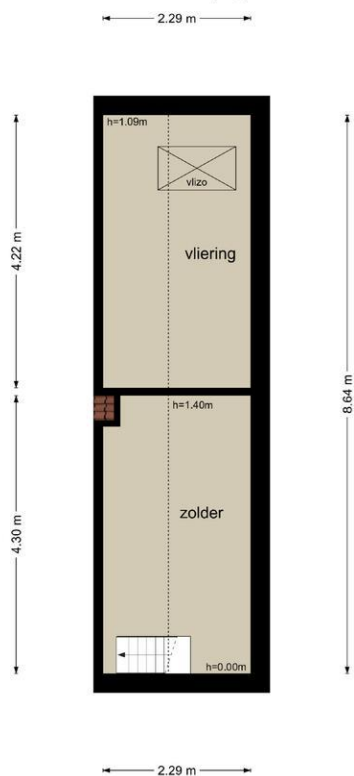
## Plattegrond | 2e verdieping



## Plattegrond | Vliering

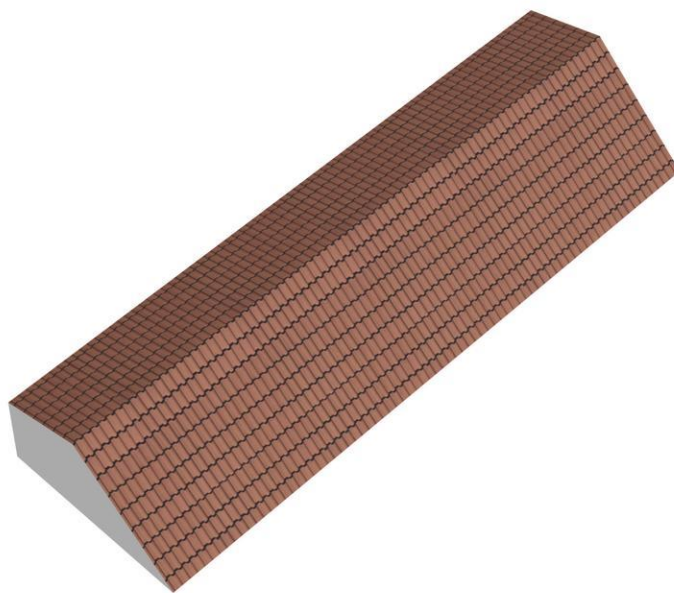


Dalkruid 32 - Nieuwerkerk aan den IJssel  
Derde Verdieping



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

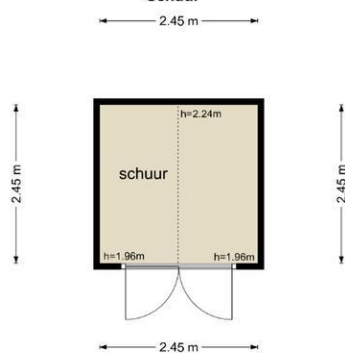
## Plattegrond | Vliering



## Plattegrond | Tuinschuur



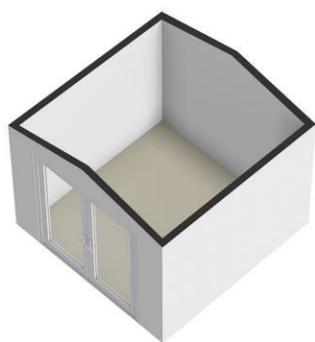
Dalkruid 32 - Nieuwerkerk aan den IJssel  
Schuur



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



## Plattegrond | Tuinschuur



# 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.