



Polderdreef 25, 2911 PC Nieuwerkerk A/D IJssel

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Van harte welkom aan de Polderdreef 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel! Deze charmante eengezinswoning is een heerlijke plek voor wie op zoek is naar rust, ruimte en comfort. Dankzij de rustige ligging aan een autovrij woonerf kunnen kinderen hier onbezorgd buiten spelen, terwijl jij geniet van de gemoedelijke sfeer in de straat. Bij binnenkomst valt direct de uitgebouwde woonkamer op: een ruime, lichte leefruimte met een warme grenen vloer, een schuifpui naar de tuin én twee grote dakramen die voor een prachtige lichtinval zorgen. En met maar liefst vier slaapkamers is er ruimte genoeg voor een gezin, thuiswerken of een hobbykamer. De woning is daarnaast voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing en op het dak liggen acht zonnepanelen. In de afgelopen jaren zijn zowel de keuken, badkamer als de meterkast vernieuwd.

De woning is gelegen aan een autovrij woonerf aan de rand van Nieuwerkerk a/d IJssel. Zo kunnen enerzijds de kinderen veilig spelen voor de deur, maar is er anderzijds in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid. Het centrum van Nieuwerkerk a/d IJssel met het Raadhuisplein, winkelcentrum Reigerhof en het treinstation ligt op slechts vijf minuten loopafstand. Ook het gezellige Oude Dorp bevindt zich op fietsafstand. De ontsluiting van de wijk is uitstekend: via de N219 rijd je binnen enkele minuten richting de A20 of binnendoor naar Capelle a/d IJssel. En wandelend door Hitland of fietsend langs de Hollandsche IJssel of de 's Gravenweg kom je helemaal tot rust!

Kortom, een sfeervolle en goed onderhouden eengezinswoning in een rustige, kindvriendelijke buurt aan de rand van Nieuwerkerk a/d IJssel.

Wil je deze keurig onderhouden woning met 8 zonnepanelen met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Entree/hal met inbouwkast en toiletruimte v.v. hangend closet en fonteintje. Sfeervolle, uitgebouwde living met veel licht door de uitbouw met schuifpui en 2 grote dakramen met dakraamgordijnen. De woonkamer is v.v. een zonnesherm en een plafondventilator. Onder de trap bevindt zich een ruime trapkast met opbergruimte en de de in 2022 vernieuwde groepenkast. Aan de voorzijde gesitueerde keuken in u-opstelling. De keuken (Nolte) heeft een degelijk blad en is v.v. spoelbak met kraan, inductiekookplaat (4 zones), oven, koel-vries-combinatie, vaatwasmachine en heeft naast een Leman-kast veel bergruimte. Vanuit de woonkamer d.m.v. een schuifpui toegang tot op het noordwesten gelegen achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de was-/bergruimte welke zowel vanuit de entree/hal als vanaf buiten bereikbaar is. Hier bevindt zich de wasmachine- en wasdrogeropstelplaats. De ruimte is v.v. een entresol voor nog meer bergruimte. De begane grond is (uitgezonderd het toilet en de wasruimte) v.v. een authentieke grenenhouten vloer.

1e verdieping

Overloop. Aan de achterzijde bevinden zich 2 slaapkamers met dakkapel en aan de voorzijde tref je nog een 3e slaapkamer aan. Alle slaapkamers zijn v.v. elektrische rolluiken. Moderne badkamer (2021) met afsluitbare inloophdouche met hand- en regendouche, hangend closet, wastafelmeubel met spiegelkast, heteluchtverwarming en een klepraam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. Alle ruimten op de 1e verdieping (uitgezonderd de badkamer) zijn v.v. een nette laminaatvloer.

2e verdieping/ zolder

Op zolder bevindt zich een ruime slaapkamer met dakkapel met elektrisch rolluik, en veel bergruimte achter knieschotten aan de achterzijde. Daarnaast is er een techniekruimte aanwezig waar ook de CV-ketel met warmtewisselaar en MV-box is geplaatst. Ook de zolder is v.v. een nette laminaatvloer.

Buiten

- Geheel bestrate voortuin.
- Via een hardhouten trap bereikbare achtertuin v.v. buitenkraan en achterom.

BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle en keurig onderhouden woning in een rustige buurt aan de rand van Nieuwerkerk a/d IJssel!
- Eigen grond.
- Bouwjaar 1986.
- Energielabel B.
- Acht zonnepanelen.
- Vrijwel volledig v.v. hardhouten kozijnen met isolerende beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel.
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting.
- Ruime, uitgebouwde woonkamer v.v. schuifpui en 2 grote dakramen.
- Moderne keuken (2020) en badkamer (2021).
- Inpandige was-/bergruimte, zowel van binnen als buiten bereikbaar.
- Gelegen aan een autovrij woonerf.
- Voldoende parkeergelegenheid nabij de woning.
- Ligging in een rustige buurt op loopafstand van speeltuinen, basisscholen, kinderdagverblijven, het centrale Raadhuisplein en winkelcentrum Reigerhof. Daarnaast is het Oude Dorp ook snel te bereiken.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (treinstation Nieuwerkerk a/d IJssel) en diverse uitvalswegen (N219, A20) is zeer gunstig.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbestclausule.
- Oplevering: in overleg.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

"Wij hebben met veel plezier in ons huis gewoond. We werden er meteen verliefd op toen we het zagen. Het is fijn wonen aan een woonerf met prettige burens. Op loopafstand winkelcentrum Reigerhof en natuurlijk het mooie Hitland waar wij vele heerlijke wandelingen hebben gemaakt. Wij gaan nu gezien onze leeftijd verhuizen naar een bungalow. We wensen de nieuwe bewoners heel veel woonplezier."

BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging 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: € 450.000,- 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.

Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,- k.k.
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 378 m ³
Perceel oppervlakte	: Ca. 111 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 112 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1986
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 39 m ²
Parkeergelegenheid	: Openbaar parkeren
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas combi HRE (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Locatie

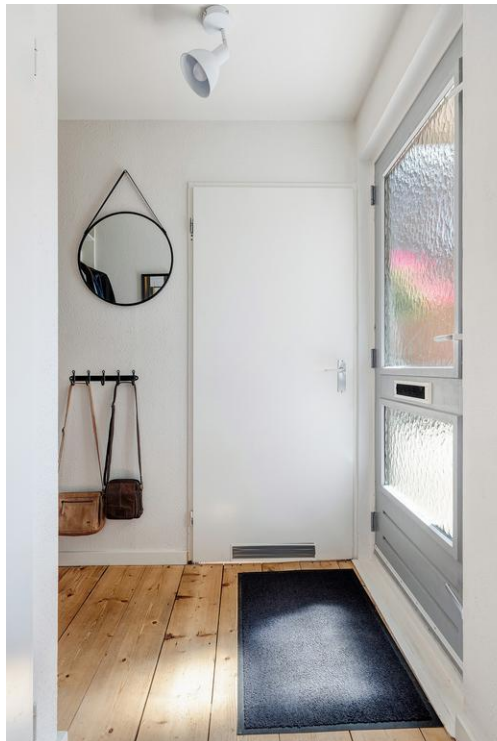
Polderdreef 25
2911 PC NIEUWERKERK A/D IJSSEL

















































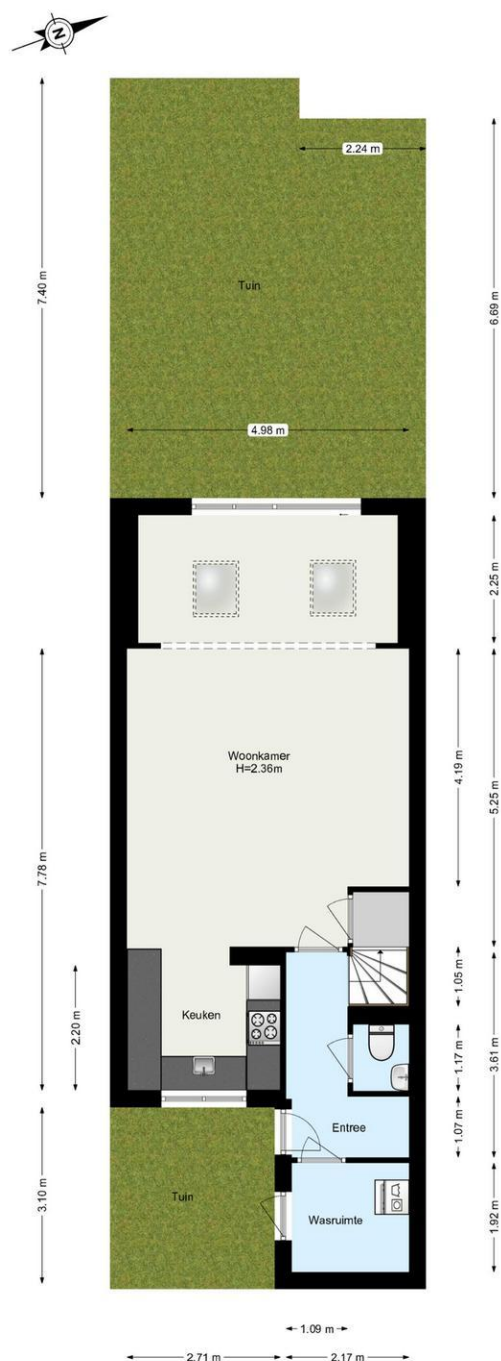




Kaart van het Kadaster

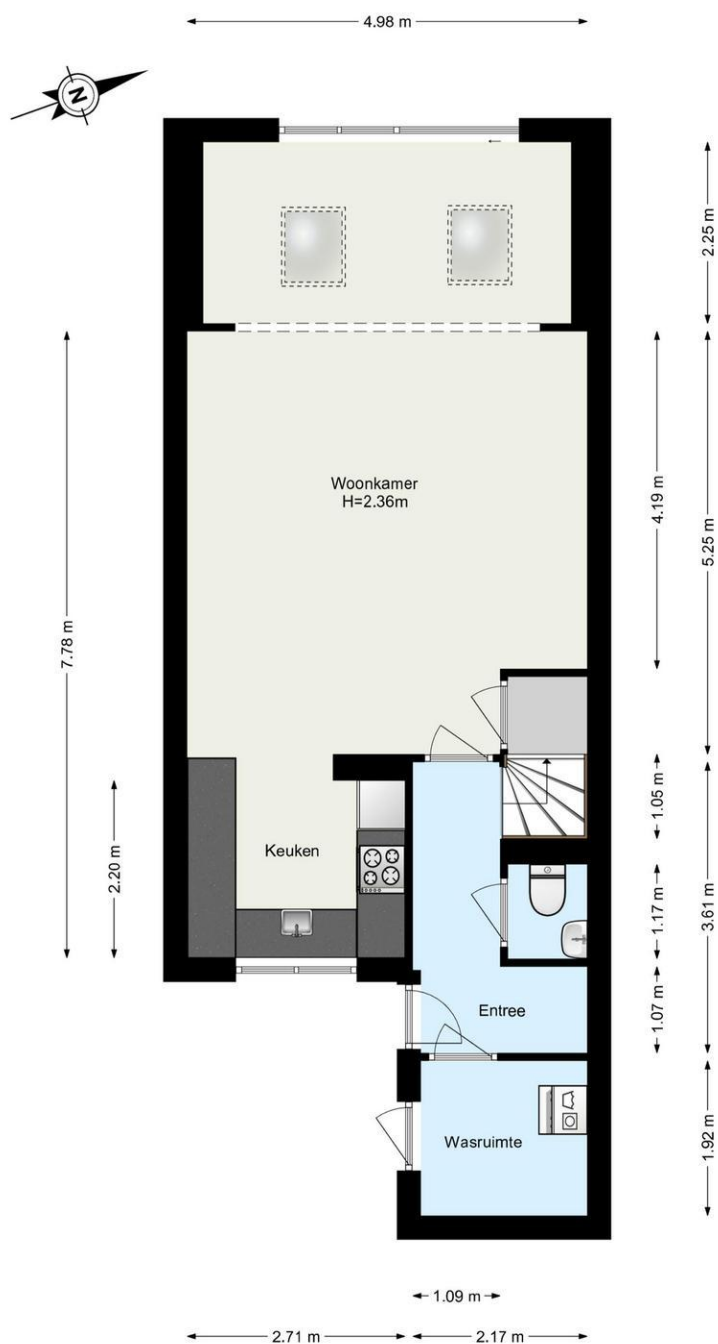


Plattegrond | Begane grond



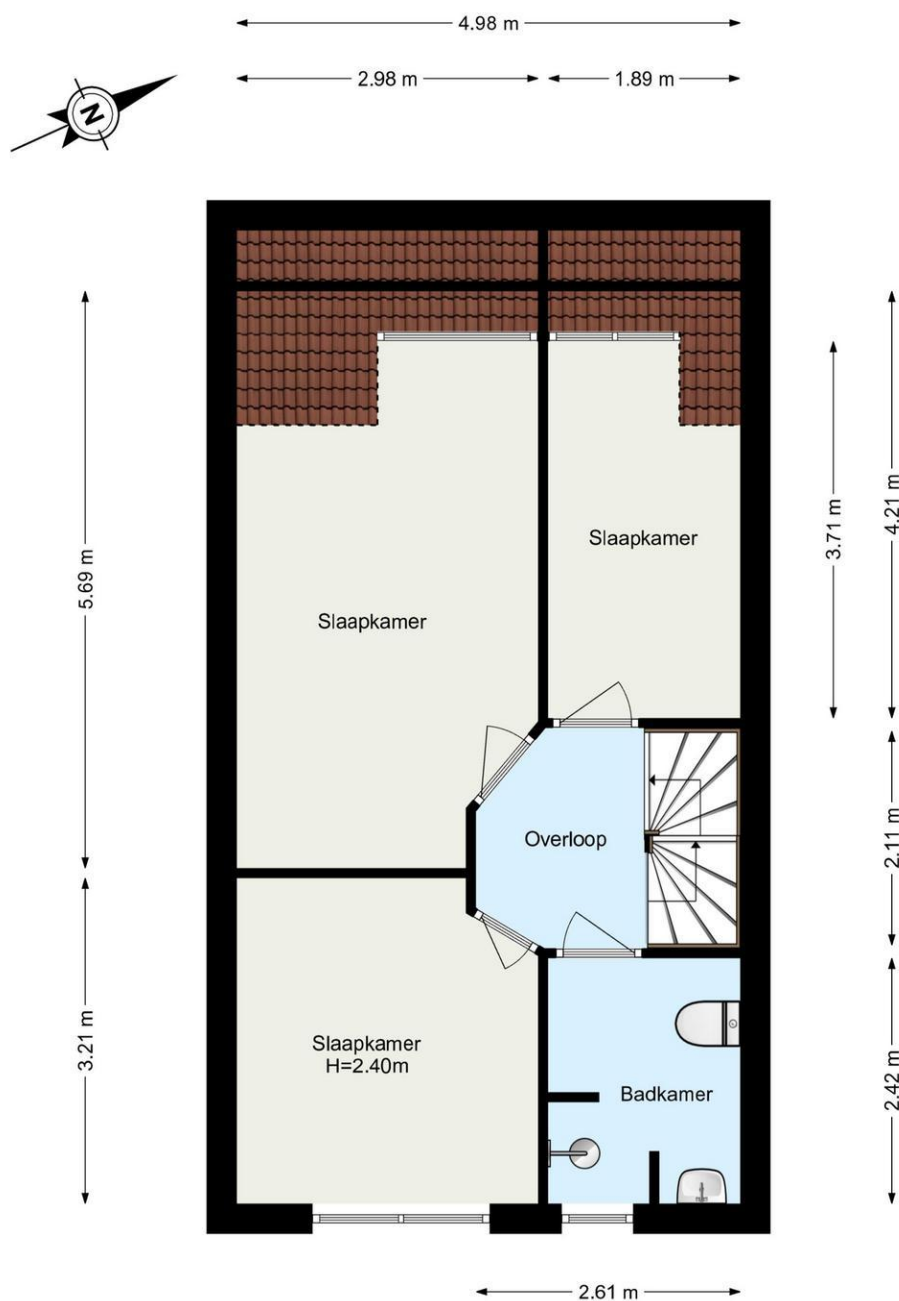
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond | Begane grond



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

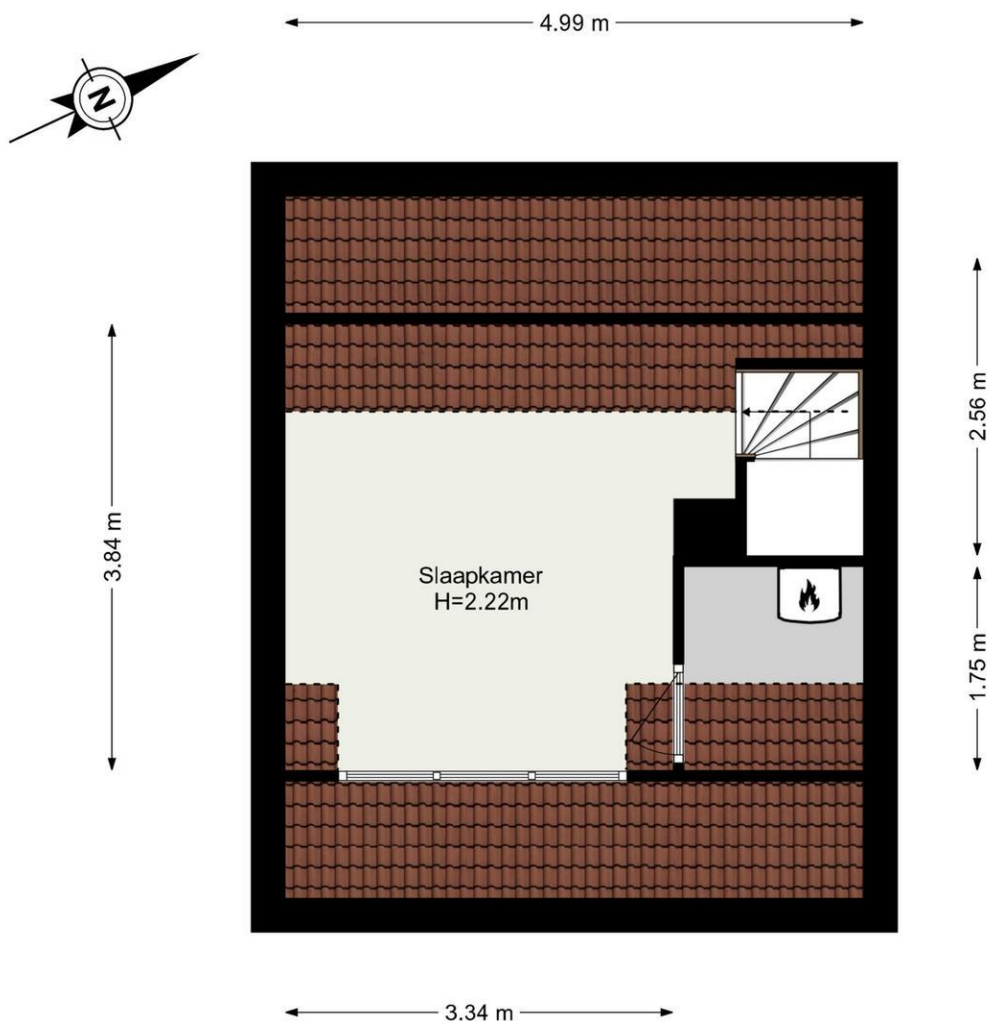
Plattegrond | 1e verdieping



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond | 2e verdieping



www.frameemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.



Dichtbij Makelaardij b.v.
Meikeverstraat 9 A02
3061 VH, ROTTERDAM
010 261 34 35
thuis@dichtbijmakelaardij.nl
www.dichtbijmakelaardij.nl