



Brochure

OUDERKERK AAN DEN IJSSEL | Aelbrecht van Naaldwijklaan 45 | Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1986
Soort:	bungalow
Kamers:	4
Inhoud:	427 m ³
Woonoppervlakte:	108 m ²
Perceeloppervlakte:	281 m ²
Overige inpandige ruimte:	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	cv combi ketel
Isolatie:	-

Woningomschrijving

Kopers opgelet! Unieke kans! Hier tref je een sfeervolle vrijstaande woning met een grote garage en 281 m2 perceel, aan de rand van het dorp. Deze leuke toekomstgerichte en levensloopbestendige woning ligt beschut achter de dijk, dichtbij alle voorzieningen zoals het gezellige winkelcentrum met winkels voor alle dagelijkse boodschappen, verschillende uitvalswegen, opstapplaats voor openbaarvervoer.

Deze woning heeft een ideale en zoals reeds genoemd een levensloopbestendige indeling met een slaapkamer en een aangrenzende badkamer op de begane grond. Verder een ruime living, luxe moderne keuken (2023) en twee grote slaapkamers op de eerste verdieping. Hier tref je ook de 2e badkamer. Dit is echt een woning voor de toekomst!

De ligging is ideaal, nabij Tennisclub Ouderkerk en aan de rand van Het Groene Hart. Je wandelt en fietst zo de natuur in. De dorpskern van Ouderkerk aan den IJssel biedt diverse winkels voor alle dagelijkse boodschappen, alsmede een gezellig restaurant aan het havenfront. Daarnaast is de woning goed bereikbaar zowel per auto als met openbaar vervoer. Je bent al binnen 20 minuten in Rotterdam als in hartje Gouda!

Via de woningentree kom je in de ruime en lichte hal, deze geeft toegang tot het toilet, meterkast en de woonkamer. Vanuit de lichte, tuingerichte living geniet je van privacy en mooi zicht op de buitenomgeving. De keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals o.a. een 4-pits inductiekookplaat, koelkast, vriezer, oven, vaatwasser en heeft veel bergruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime tuin die rondom het huis loopt, deze heeft een houten berging met een grote overkapping. Als dat geen heerlijk vertoeven wordt op een mooie zomeravond! Daarnaast is er op de begane grond een ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer, deze is voorzien van een douchecabine, tweede toilet, wastafelmeubel en designradiator.

Op de eerste verdieping bevinden zich via de overloop twee zeer ruime slaapkamers. Daarnaast is er een grote bergruimte met de CV combiketel (2025), waar ook eenvoudig een wasmachine en droger kunnen worden geplaatst. Vanaf de overloop is tevens de tweede badkamer bereikbaar, ideaal voor logés of thuiswonende/studerende kinderen. Deze badkamer is uitgerust met een bad/douchecombinatie, wastafel en radiator.

De garage biedt ruimte voor een motorfiets, oldtimer of hobby en is uitgerust met een automatische deur. Aansluitend bevindt zich een bijkeuken met plaats voor een wasmachine en opbergruimte voor tuingereedschap en buitenspullen.

De vrijstaande woning beschikt over een rondom gelegen tuin. Een deel van het perceel is verhard en geschikt voor parkeren. Aan de noord- en westzijde is voldoende ruimte voor groen en tuinonderhoud. De aanwezige bomen zorgen voor een aangename, beschutte omgeving.

Kortom: Zoek niet verder, en plan een bezichtiging in!

WIL JE ALVAST EVEN BINNENKIJKEN? GA NAAR ONZE WEBSITE VOOR DE RONDLEIDING!

Benieuwd? Kom gerust kijken en bel Woongoed Makelaars voor een afspraak op 010-258 09 19!

Bijzonderheden

- Leuke ligging aan de rand van het dorp;
- Op loopafstand van alle voorzieningen;
- Toekomst en levensloopbestendig;
- Sfeervolle living met een luxe keuken;
- Geheel voorzien van PVC vloeren;
- Sfeervolle markiezen;
- 3 Ruime slaapkamers;
- 2 Handige badkamers;
- Airconditioning 2025;
- CV combiketel 2021;
- Verdieping met kunststof kozijnen en HR++ beglazing;
- Elektrische garagedeur;
- Eigen oprit voor meerdere auto's;
- Woonoppervlakte 108 m2;
- Grote garage 24 m2;
- Blokhut met veranda 8 m2;
- Inhoud 427 m3;
- Ruim perceel 281 m2;
- Bouwjaar 1986;
- Energielabel A;
- Eigen grond.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.



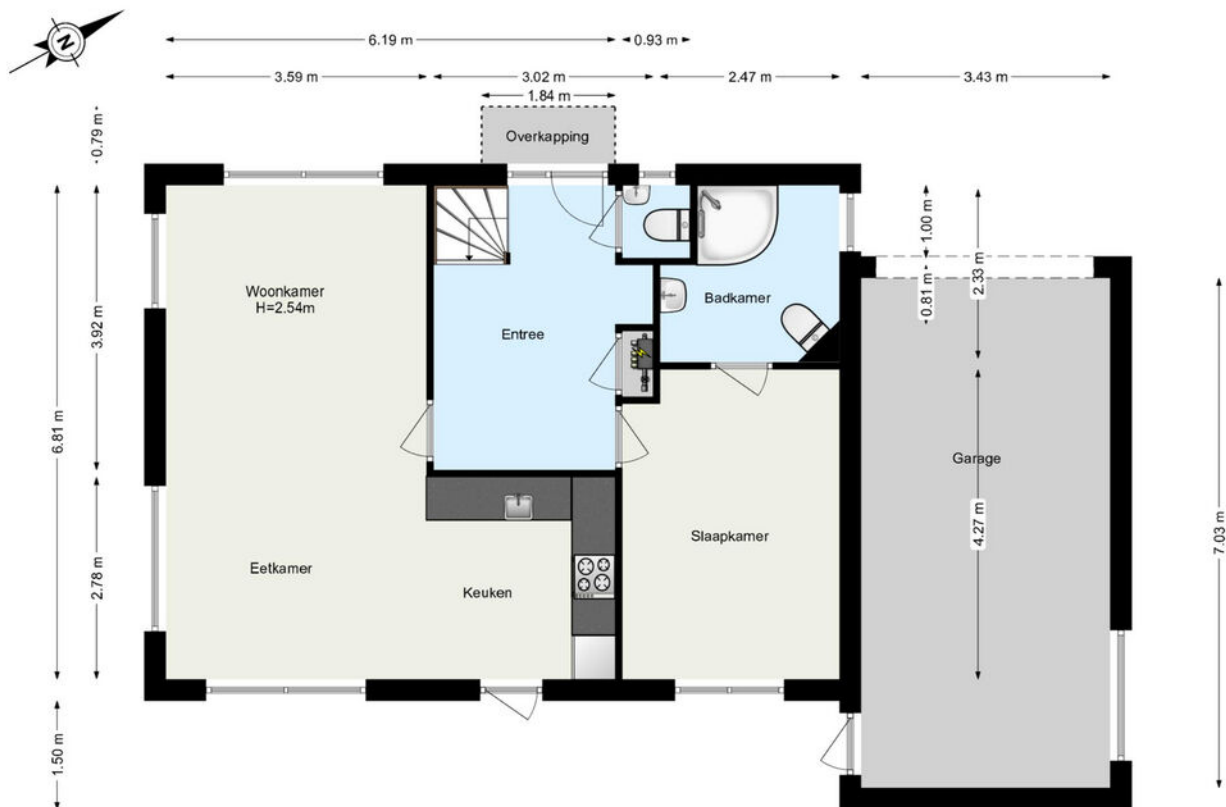


Plattegrond



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

Plattegrond



www.framemotion.nl

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

Plattegrond



www.framemotion.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ouderkerk aan den IJssel

C

3877

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

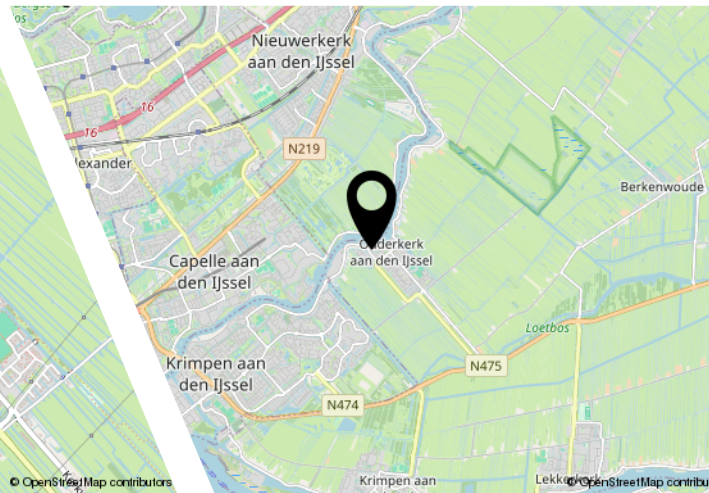
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Aelbrecht van Naaldwijcklaan 45
2935 TC Ouderkerk Aan Den
IJssel



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

JOUW WONING GOED VERKOPEN?

**NODIG ONS UIT VOOR EEN GOED GESPREK,
WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER!**



Ben je van plan jouw woning te verkopen?
Dan wil je een makelaar die met je meedenkt
en jou begrijpt in wat jij belangrijk vindt.
Wij hebben de juiste strategie!

Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl



WAAROM KIES JIJ VOOR WOONGOED MAKELAARS?

Bij Woongoed Makelaars combineren we jarenlange ervaring met een frisse, moderne aanpak. Wij begeleiden jou persoonlijk, geven eerlijk en gedegen advies en zorgen voor een presentatie die kopers overtuigt.

- ✓ Persoonlijk advies op maat
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Uitgebreide social media campagne
- ✓ Maximale opbrengst met de beste koper
- ✓ Volledige begeleiding van intake tot sleuteloverdracht
- ✓ Aantrekkelijk verkooptarief
- ✓ Realistische makelaarskosten

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



LEUKE WONING GEZIEN BIJ EEN ANDERE MAKELAAR?

NEEM DE BESTE AANKOOPMAKELAAR IN DE REGIO
MEE, WIJ HELPEN JOU IN HEEL ZUID-HOLLAND!



Een huis kopen is spannend, want het is één van de grootste beslissingen in je leven. Natuurlijk kun je zelf bezichtigen en onderhandelen, maar betaal je niet te veel? Wat is de waarde? Welke wensen heb je? Hoe is de bouwkundige staat? Is een verbouwing nodig? **Dáár komen wij in beeld!**



Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoodmakelaars.nl | woongoodmakelaars.nl

KOOP MET EEN GERUST HART JE NIEUWE THUIS!

Als jouw aankoopmakelaar staan wij aan jouw kant. Samen bekijken we de woning, beoordelen de bouwkundige staat, brengen jouw wensen in kaart en taxeren de juiste waarde. Vervolgens voeren wij de onderhandelingen, zodat jij jouw nieuwe woning koopt voor de beste prijs.

- ✓ Persoonlijke begeleiding van eerste bezichtiging tot aan sleuteloverdracht
- ✓ Een deskundige blik op bouwkundige en juridische zaken
- ✓ Slimme onderhandelingen zodat jij altijd een goede aankoop doet
- ✓ Controle of alles bij de oplevering klopt
- ✓ Volledige aankoopbegeleiding € 2.495,- inclusief BTW

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



Interesse?



Rhijnspoor 231
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

(+31) 10 258 09 19
info@woongoodmakelaars.nl
www.woongoodmakelaars.nl