



Brochure

MOORDRECHT | Oost Buurtstraat 4 | Vraagprijs € 750.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1975
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	1018 m ³
Woonoppervlakte:	222 m ²
Perceeloppervlakte:	176 m ²
Overige inpandige ruimte:	53 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	55 m ²
Externe bergruimte:	2 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas

Woningomschrijving

ROYAAL EN MULTIFUNCTIONEEL VRIJSTAAND WOON-/WINKELPAND!

Uniek, vrijstaand pand gelegen tussen de Hollandse IJssel en de ijsbaan met 4 slaapkamers, royale woonkamer, woon-/leefkeuken, 2 badkamers, separate wasruimte, winkelruimte van ca. 50 m² (inclusief pantry en toilet), garage van ca. 53 m² en een buitenruimte van ca. 55 m². Het pand heeft een totale inhoud van 1.018 m³. Maak jouw dromen waar in deze woning met een beroep aan huis of geniet van dit fantastische pand en maak er een volledig woonhuis van. Maak een afspraak en ervaar de mogelijkheden tijdens een bezichtiging.

Dit bijzonder leuke pand is gelegen in de gezellige dorpskern van Moordrecht. Aan de rand van het centrum is kort na de eeuwwisseling het nieuwe winkelgebied van Moordrecht gerealiseerd middels De Smidse. Hier tref je onder andere Albert Heijn en Aldi, bakker Johan, Primera en ook de apotheek. Verder tref je in het centrum het Kruidvat en verschillende gezellige horeca zoals 'Meer Genieten'. De dorps omgeving houdt niet in dat je ver verwijderd bent van grote steden, want de ideale ligging nabij de A12 en A20 zorgt voor een uitstekende verbinding naar Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Kortom ideaal dorps wonen nabij de Randstad.

Indeling:

Begane grond: lichte winkel-/bedrijfsruimte met grote raampartij met toegang tot de royale garage/loods aan de rechterzijde. Aan de linkerzijde kom je in de verkeersruimte met trap naar de woonverdieping, meterkast, toiletruimte en de bijkeuken/pantry.

1e verdieping: overloop, zeer praktische wasruimte met daglicht en een ruime slaapkamer aan de rechterzijde met zicht op de ijsbaan. Fraaie, moderne woonkamer met pelletkachel en fantastisch vrij uitzicht over de ijsbaan door de grote raampartij. Moderne woon-/leefkeuken met voldoende ruimte voor een grote gezinstafel en voorzien van een matzwarte hoekopstelling welke is uitgevoerd met een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. 1e Badkamer met sauna, wastafelmeubel, toilet (type wandcloset), ligbad, inloopdouche, inbouwspots en daglicht.

2e verdieping: overloop, ruime, lichte slaapkamer aan de rechterzijde met een zijraam en dakkapel aan de voorzijde. Royale tussenruimte (slaapkamer) met grote dakkapel aan de achterzijde, bergruimte en een tweede badkamer met toilet, wastafel en douche. Tot slot nog een ruime, lichte slaapkamer met zijraam en dakkapel aan de voorzijde.

Winkel-/bedrijfsruimte: een maximum van 50 m² conform bestemmingsplan. Intern toegankelijk alsmede eigen toegang aan de Oost Buurtstraat.

Garage/loods: ca. 53 m² met een hoogte van ca. 2,5 meter voorzien van een roldeur in de voorgevel, alsmede intern toegankelijk.

Bestemming: enkelbestemming Centrum-1

Dubbelbestemming: Beschermd dorpsgezicht en waterstaat-waterkering.

Centrum-1: Wonen, met daaraan ondergeschikt aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden-bedrijf tot gezamenlijk maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m². Voor verdere informatie verwijzen wij graag naar het vigerende bestemmingsplan.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: ca. 1975;
- Gebruiksoppervlakte Wonen (woonoppervlakte): ca. 222 m² (incl. winkel, zonder winkel 172 m²);
- Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 55 m² (terras);
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: ca. 53 m (garage/loods);
- Externe bergruimte: ca. 2 m² (tuinhuisje);
- Inhoud: ca. 1.018 m³;
- Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing, waarvan grootste deel HR++;
- Gelegen tussen de Hollandse IJssel en de ijsbaan;
- Extern schilderwerk 2023 door Admiraal;
- Luxe keuken uit 2019;
- Slechts 4 min lopen naar winkelgebied De Smidse;
- Nabij uitvalswegen zoals de A12 en A20;
- Voldoende aanvullende openbare parkeergelegenheid in de omgeving;
- Beschermde dorpsgezicht;
- Voor de maatvoering zie de plattegronden en het meetrapport;
- Oplevering in overleg.

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.

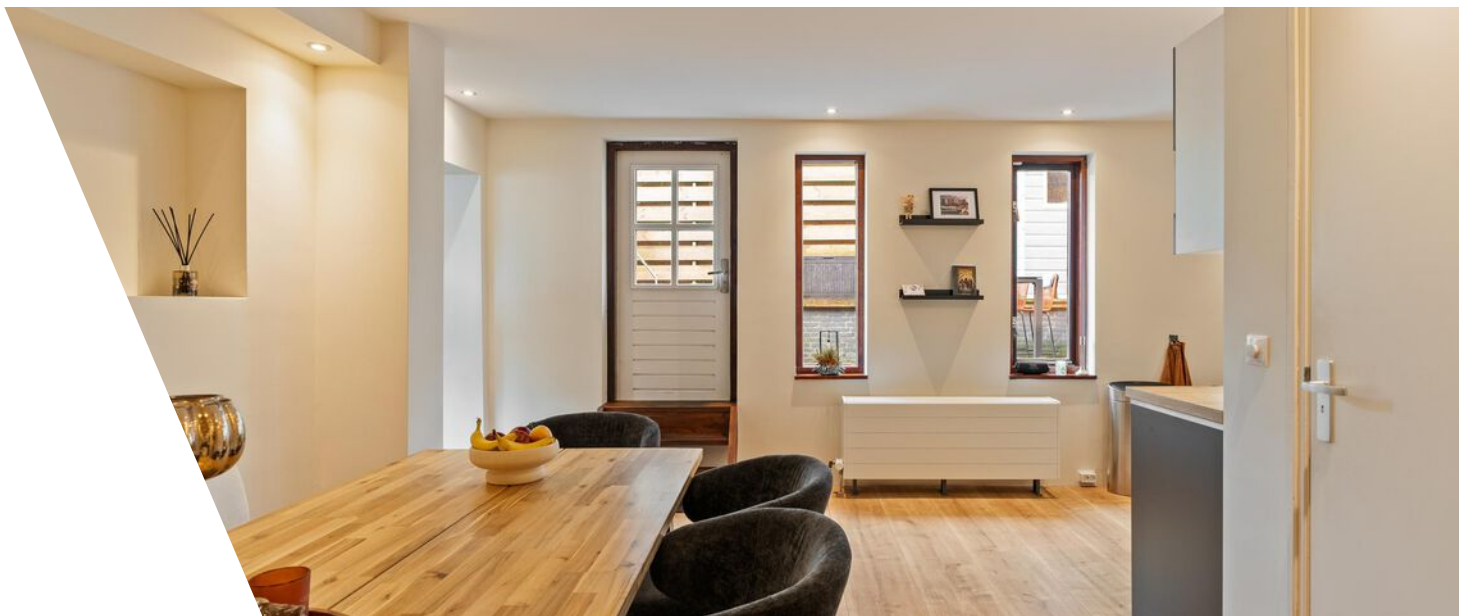
Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen.

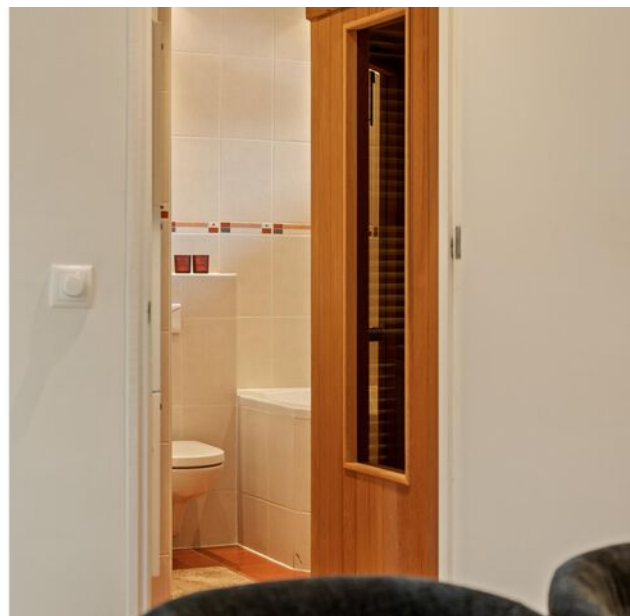
Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.

















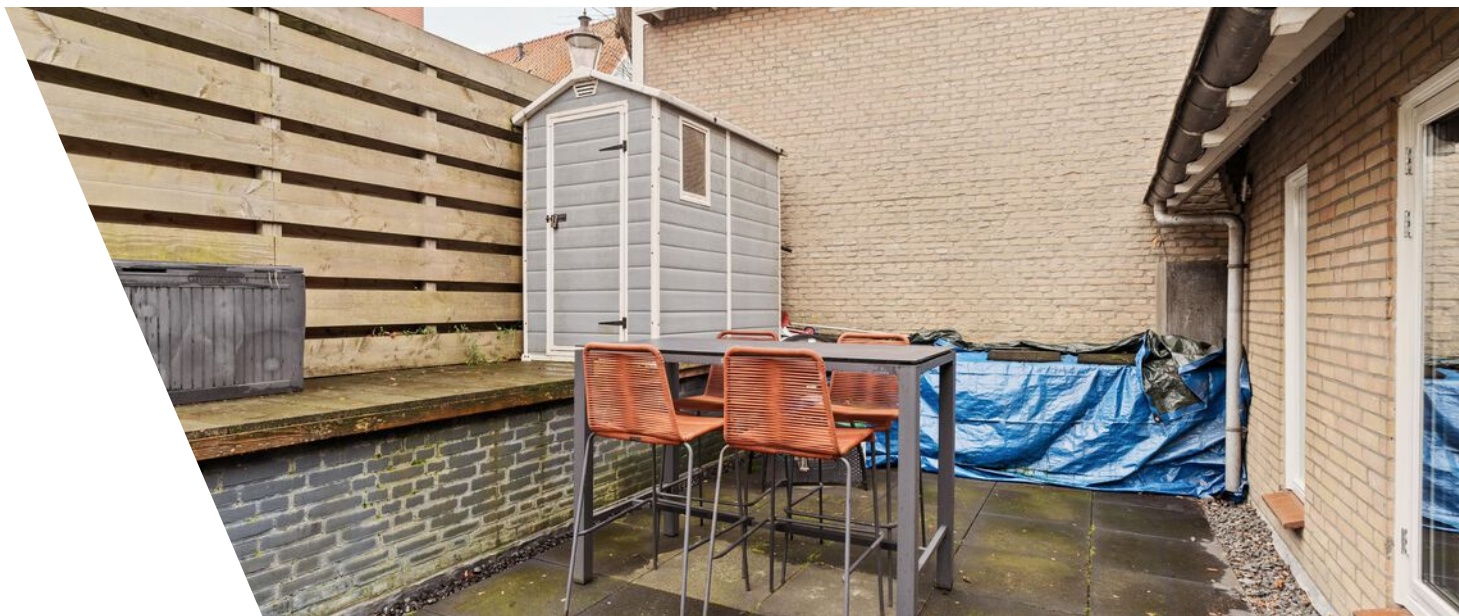


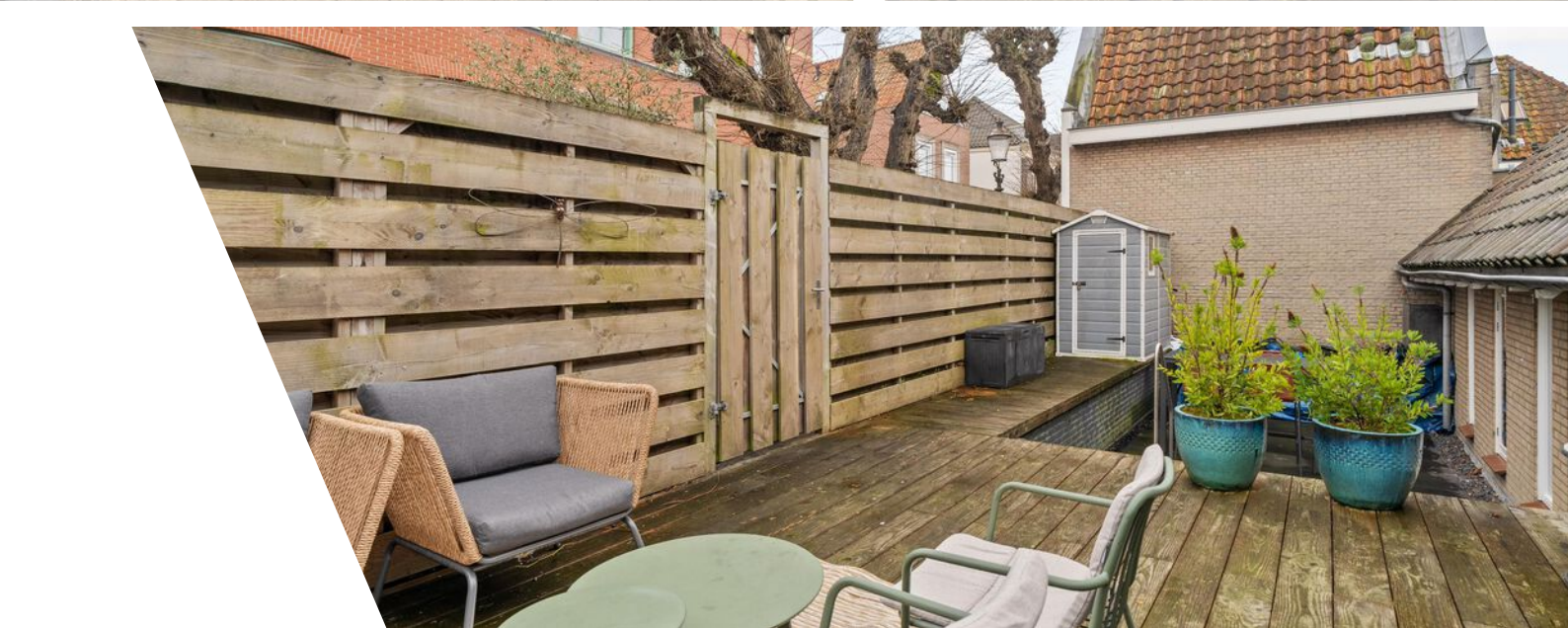
















Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



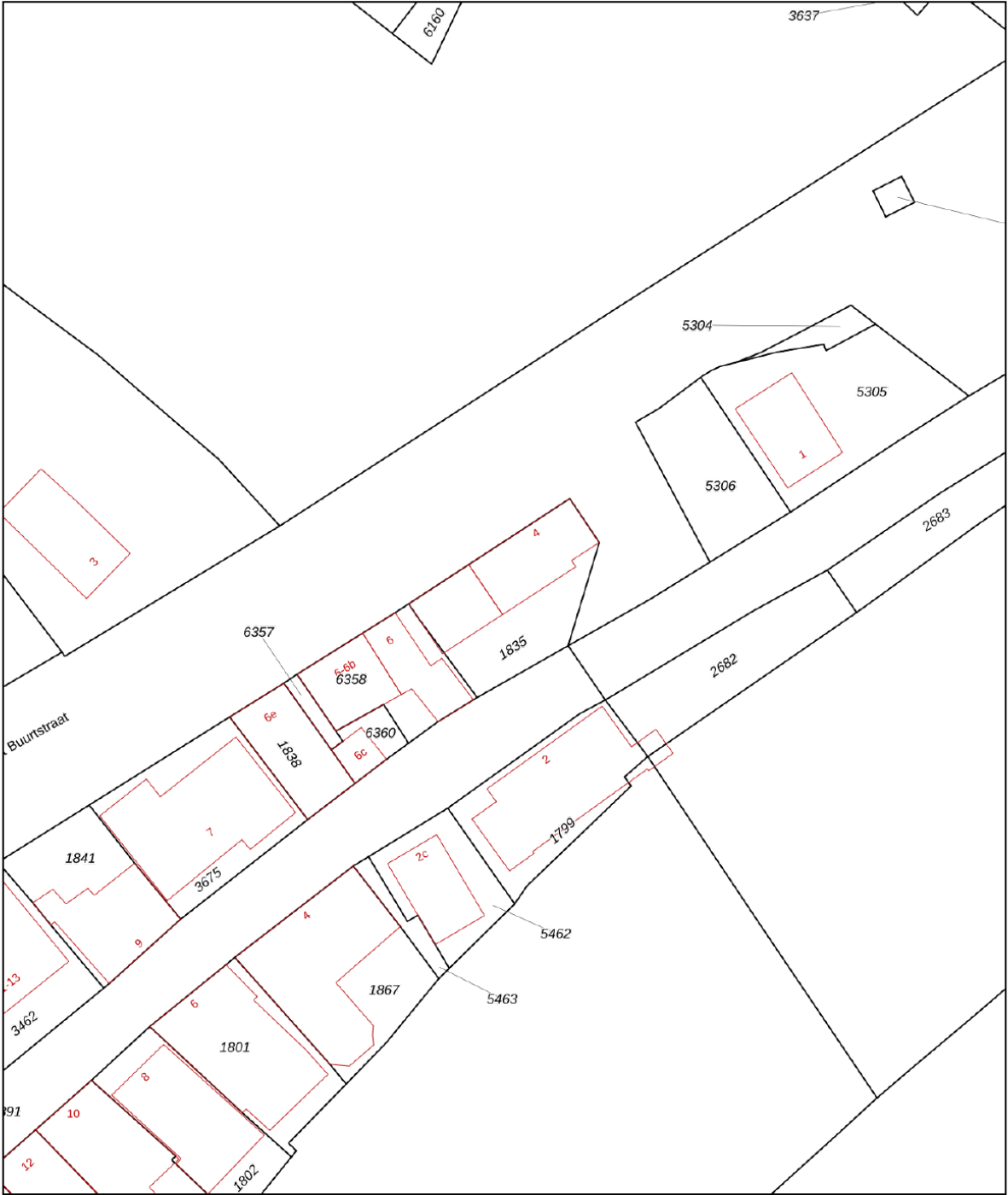
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

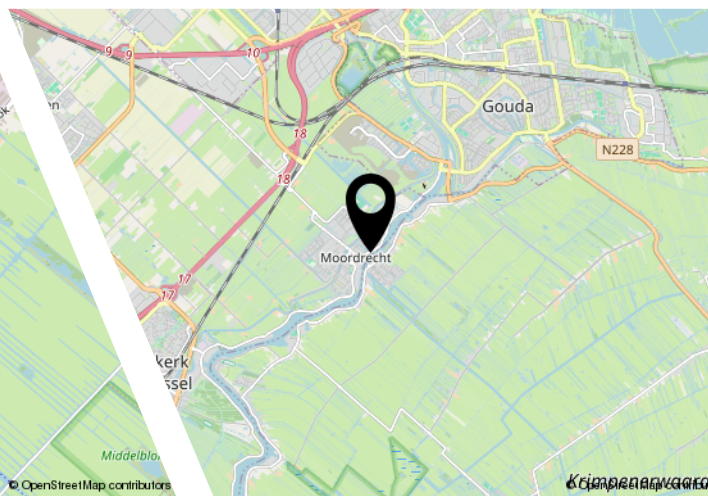
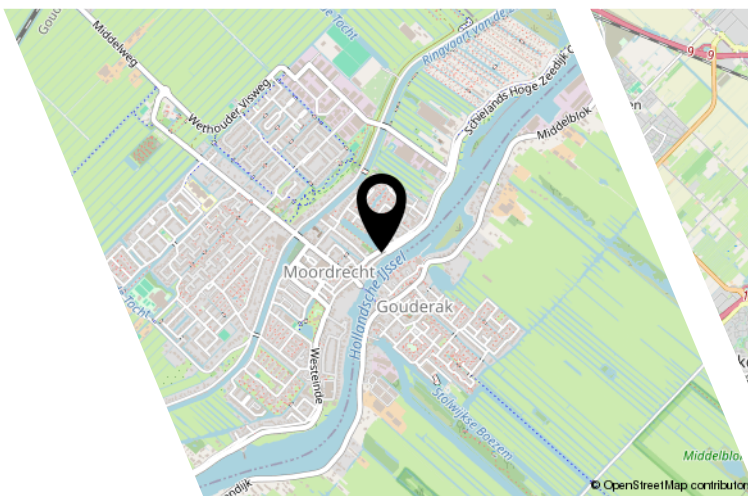
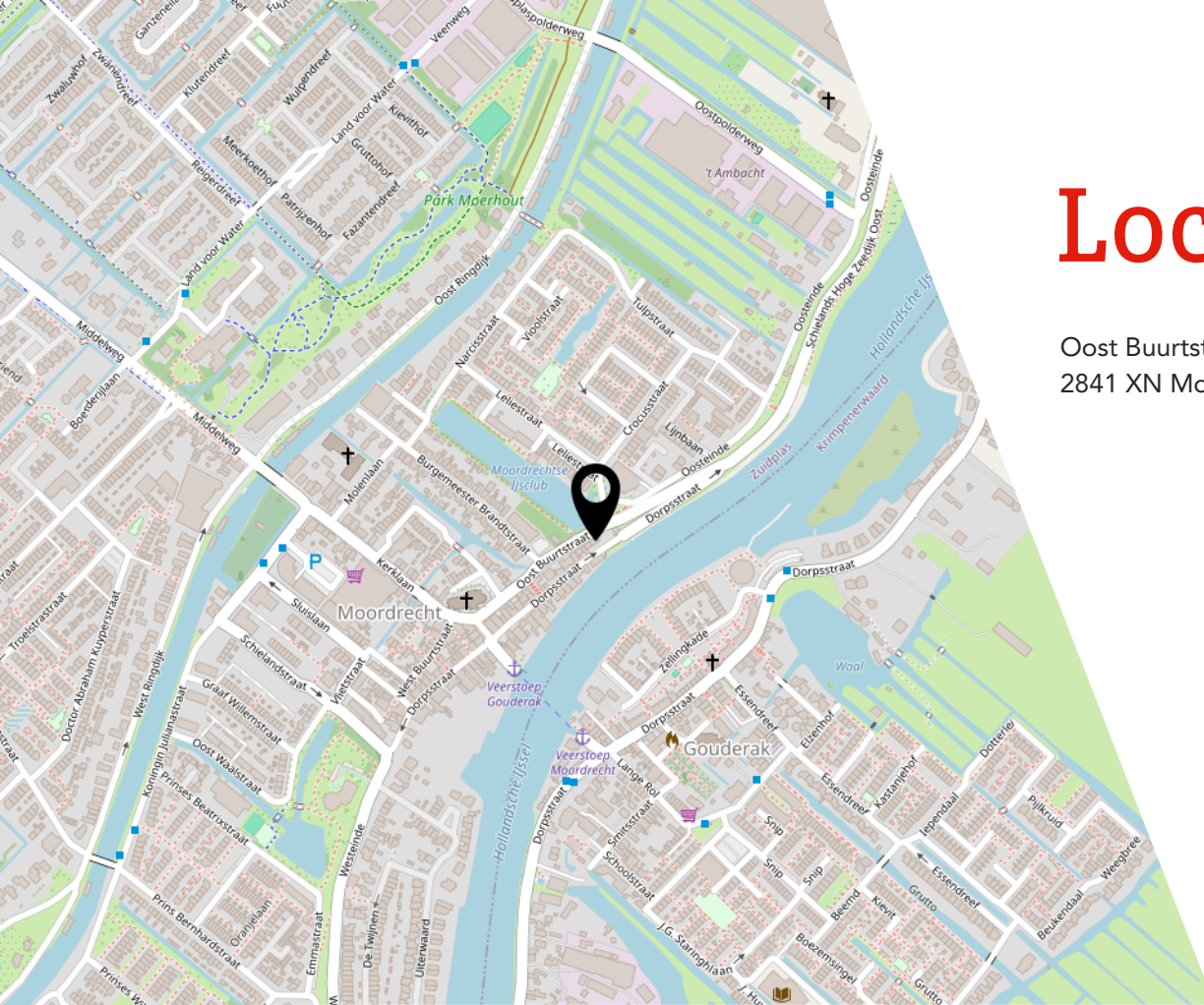
Kadastrale gemeente Moordrecht
Sectie C
Perceel 1835

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.

kadaster

Locatie

Oost Buurtstraat 4
2841 XN Moordrecht



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 witte ikea kasten trap boven	X		
- 2 bruine kasten IKEA slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.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