

Poolen
Makelaardij



0180-767 007

info@poolenmakelaardij.nl

www.poolenmakelaardij.nl

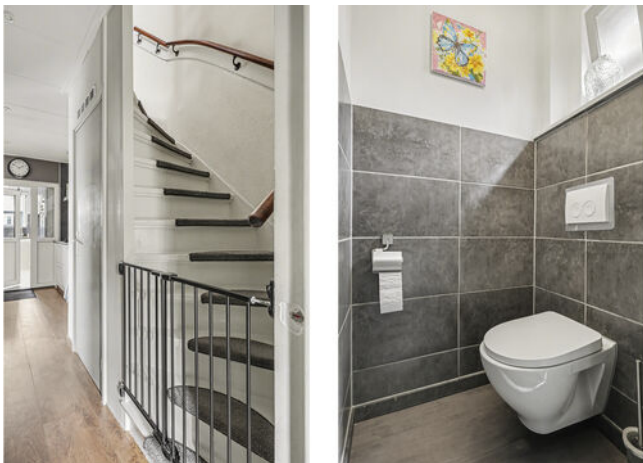


IR LELYSTRAAT 17

NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

VRAAGPRIJS € 445.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

88 m²

PERCELOPPERVLAKE

146 m²

INHOUD

318 m³

BOUWJAAR

1960

ENERGIELABEL

D

OMSCHRIJVING

Ruime en gemoderniseerde hoekwoning met grote berging.

Nieuwerkerk aan den IJssel is een geliefde woonplaats in de gemeente Zuidplas, centraal gelegen tussen Rotterdam en Gouda. De combinatie van een dorps karakter, veel groen, goede voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid maakt het een aantrekkelijke woonomgeving voor gezinnen en forenzen. Met een eigen treinstation, diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving biedt Nieuwerkerk aan den IJssel comfortabel wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning is gelegen in de populaire woonwijk "Dorrestein" een rustige en kindvriendelijke wijk die bekend staat om haar ruime opzet, groenvoorzieningen en prettige woonklimaat. Basisscholen, speelvoorzieningen en het NS-station bevinden zich op korte afstand, waardoor deze locatie bijzonder geschikt is voor gezinnen.

Deze goed onderhouden hoekwoning beschikt over een voor- en achtertuin, een lichte doorzonwoonkamer en een uitzonderlijk ruime vrijstaande berging in garageformaat (ca. 5,61 m x 3,88 m). De woning is in 2024 op diverse onderdelen grondig vernieuwd en verduurzaamd.

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met vernieuwd toilet (2024) en trapopgang. De ruime doorzonwoonkamer kenmerkt zich door de grote raampartijen en prettige lichtinval. De aanwezige houtkachel (2024) zorgt voor extra sfeer en comfort.

De begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer en aan de voorzijde bevindt zich een elektrisch zonnescherm.

De moderne keuken is eveneens vernieuwd (2024) en sluit aan op een praktische bijkeuken. Hier zijn de wasmachine en droger opgesteld, waardoor extra bergingruimte in de woning behouden blijft.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen voorzien van laminaatvloeren.

De badkamer is functioneel en netjes onderhouden, maar qua afwerking gedateerd en kan naar wens worden gemoderniseerd.

Tweede verdieping

De zolderverdieping beschikt over een ruime vierde kamer met dakkapel en laminaatvloer. Ideaal als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De dakkapel is het enige kozijn dat niet is vervangen.

Buitenruimte en berging

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, volledig betegeld en voorzien van nieuwe hardhouten schuttingen met betonnen palen.

Uniek is de in 2025 volledig nieuw gebouwde kunststof berging met betonnen vloer en afmetingen vergelijkbaar met een garage. Deze ruimte is uitermate geschikt als hobbyruimte, werkplaats, opslag, thuiswerkplek of praktijkruimte.

Openbaar parkeren is beschikbaar direct nabij de woning.

Duurzaamheid en vernieuwingen

De woning is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd:

- Nieuwe kunststof kozijnen met dubbel glas (2024) m.u.v. dakkapel
- Dak volledig vernieuwd en geïsoleerd (2024)
- Nieuwe keuken en bijkeuken (2024)
- Toilet vernieuwd (2024)
- Nieuwe kunststof berging met betonnen vloer (2024)
- Elektrisch zonnescherm voorzijde
- Kruipruimte in 2018 voorzien van HR++ bodemparels
- Muurisolatie in 2018 met HR++ isolatieparels en ventilatieroosters

Kenmerken

- Hoekwoning
- Gelegen in kindvriendelijke wijk Dorrestein
- Eigen grond
- Doorzonwoonkamer met veel lichtinval
- Houtkachel aanwezig
- Moderne keuken met bijkeuken
- 4 slaapkamers
- Voor- en achtertuin
- Grote kunststof berging (2025) in garageformaat (ca 5,61 x 3,88 m) op betonnen vloer en volledig geïsoleerd
- Kunststof kozijnen met dubbel glas (2024) m.u.v. dakkapel
- Openbaar parkeren
- Treinstation, scholen en voorzieningen op korte afstand

Een instapklare gezinswoning met veel ruimte, recente vernieuwingen en een multifunctionele berging op een uitstekende locatie in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Biedlogboek

Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden. Biedingen kunt u mondeling bespreken en daarna digitaal bevestigen via uw move account. Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig na ondertekening door beide partijen.

Meetinstructie:

De meetinstructie is gebaseerd op de BBMI en NEN2580 normen. Dit zorgt voor een eenduidige manier van meten, hoewel kleine verschillen kunnen optreden door interpretatieverschillen en afrondingen.

Disclaimer:

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onvolledigheden of onjuistheden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Interesse?:

Neem uw eigen aankoopmakelaar mee voor een gedegen advies bij de aankoop van uw nieuwe woning!



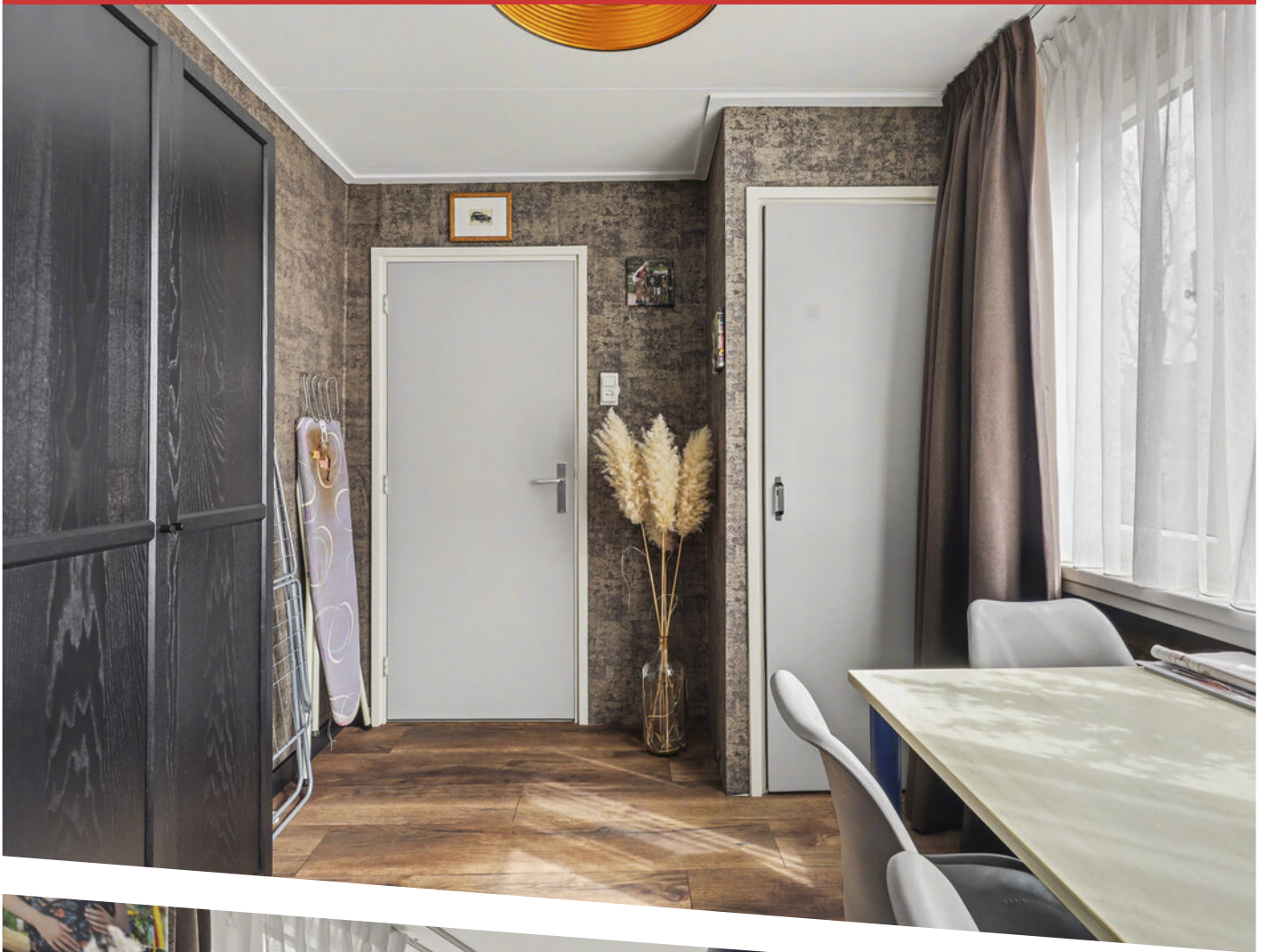




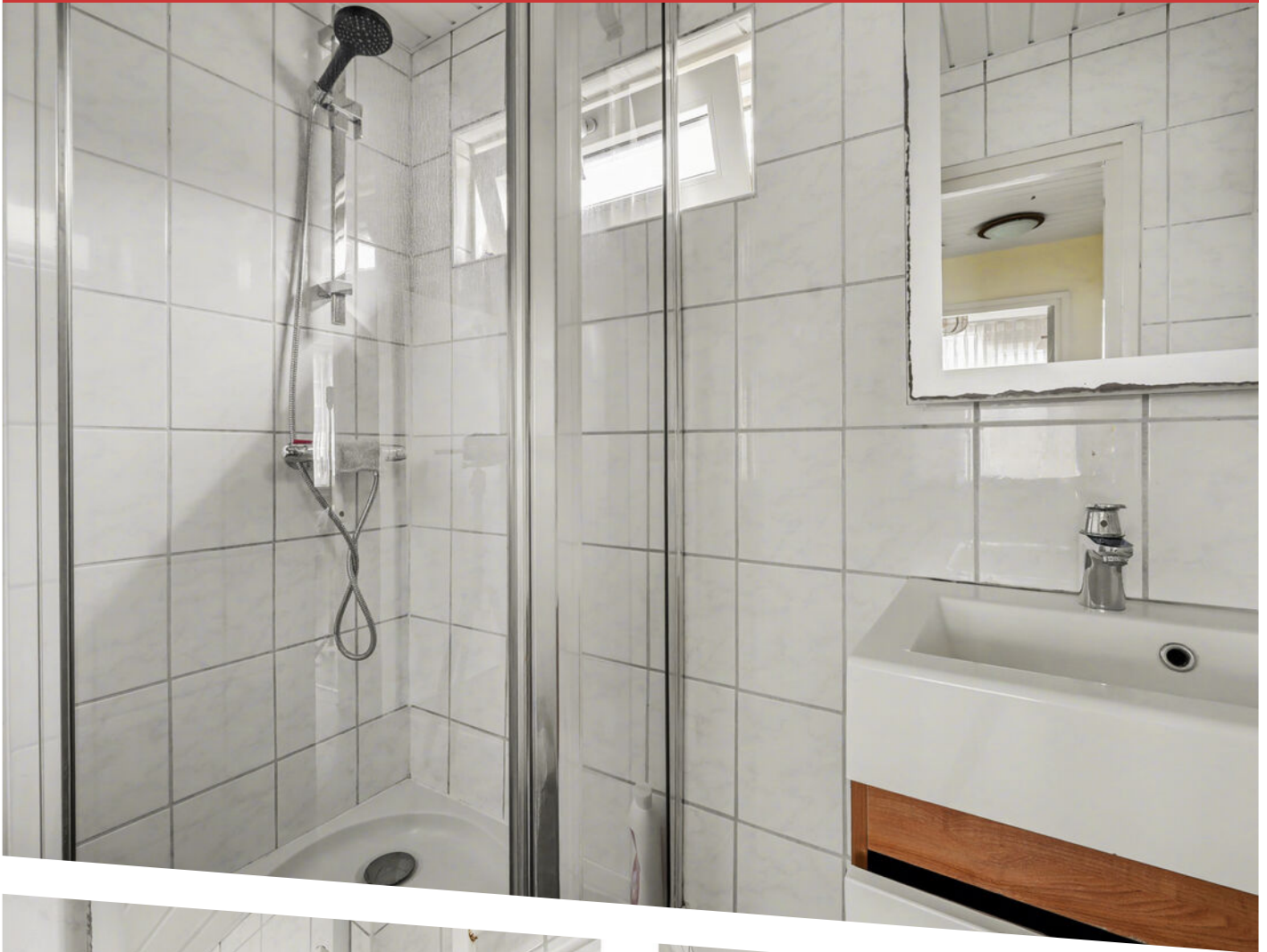














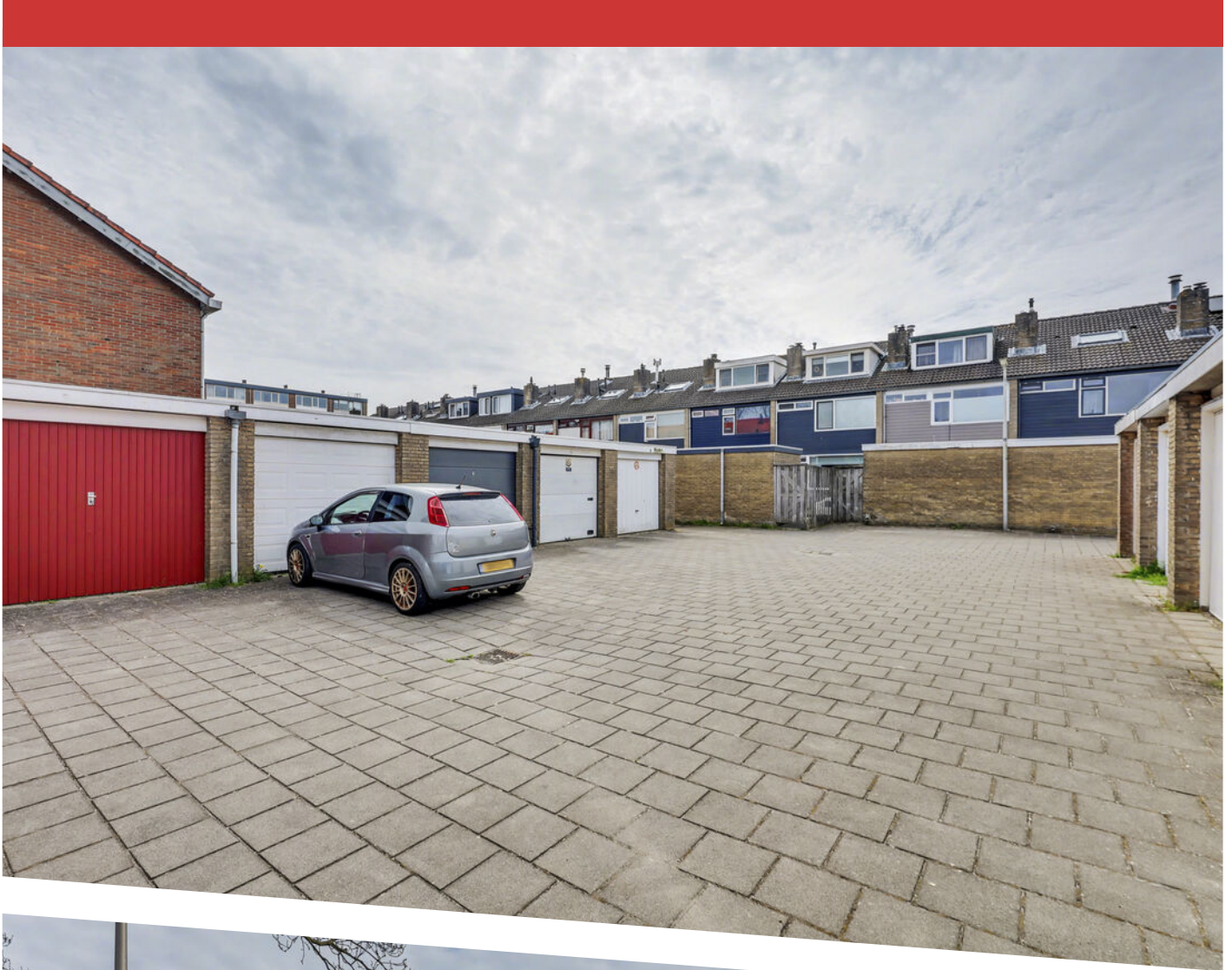






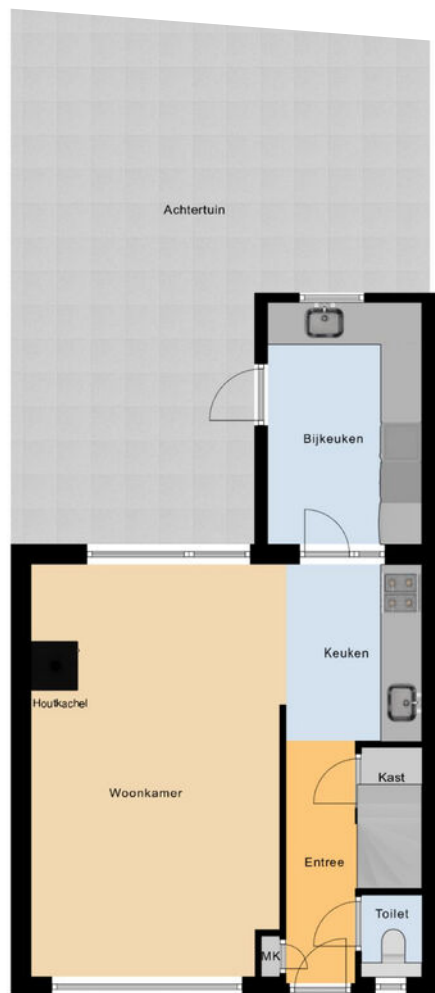


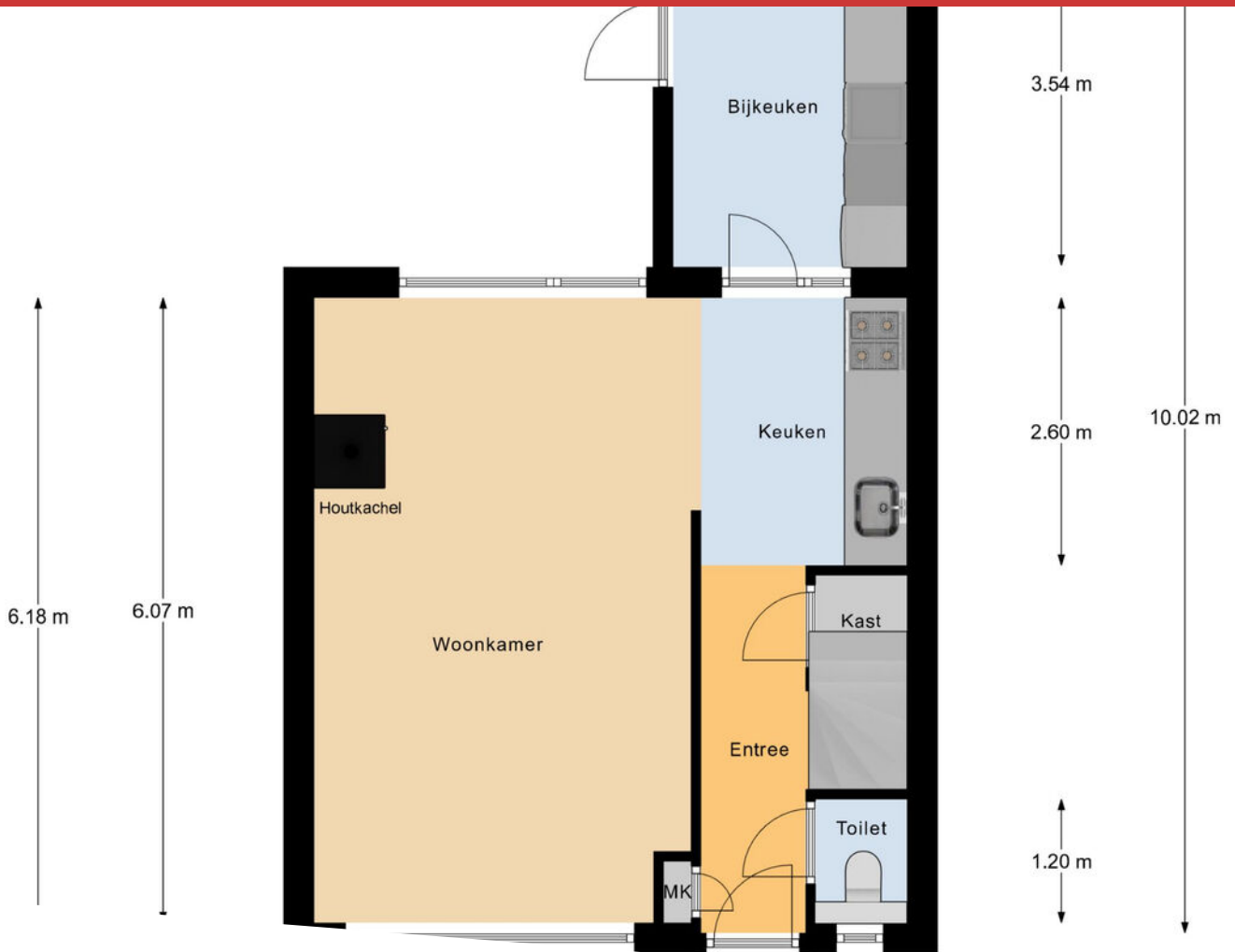




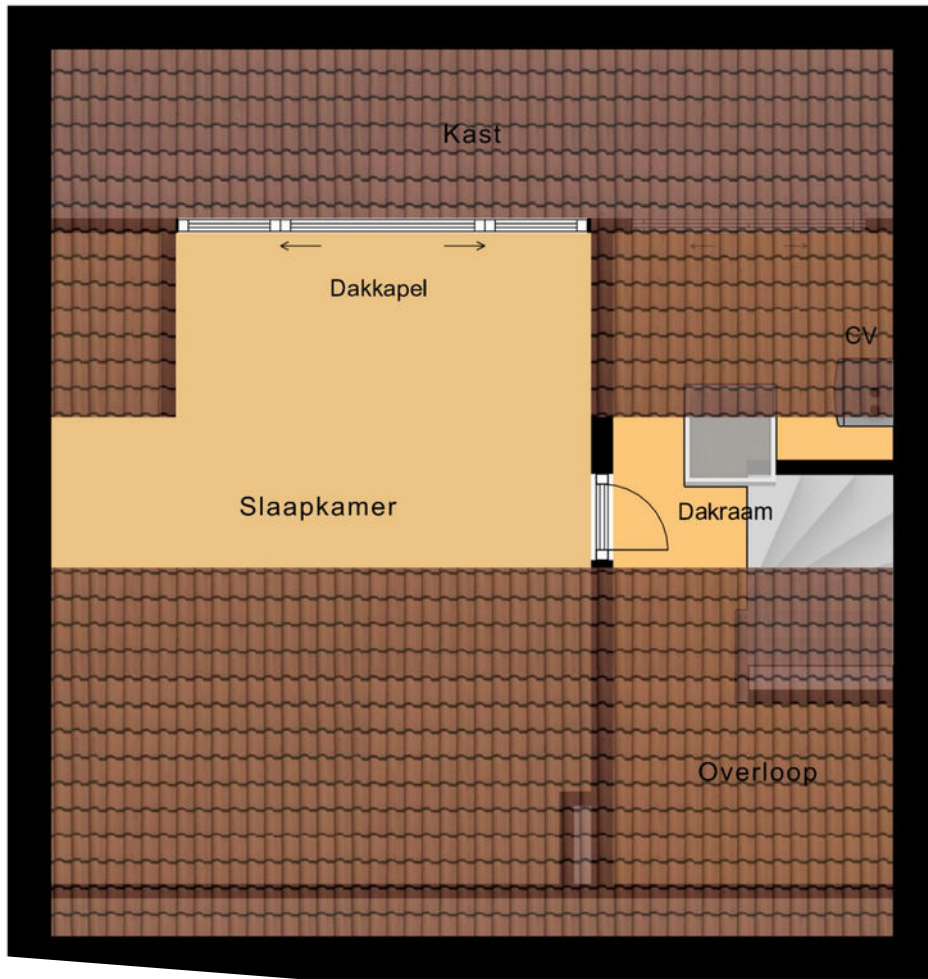


8.76 m



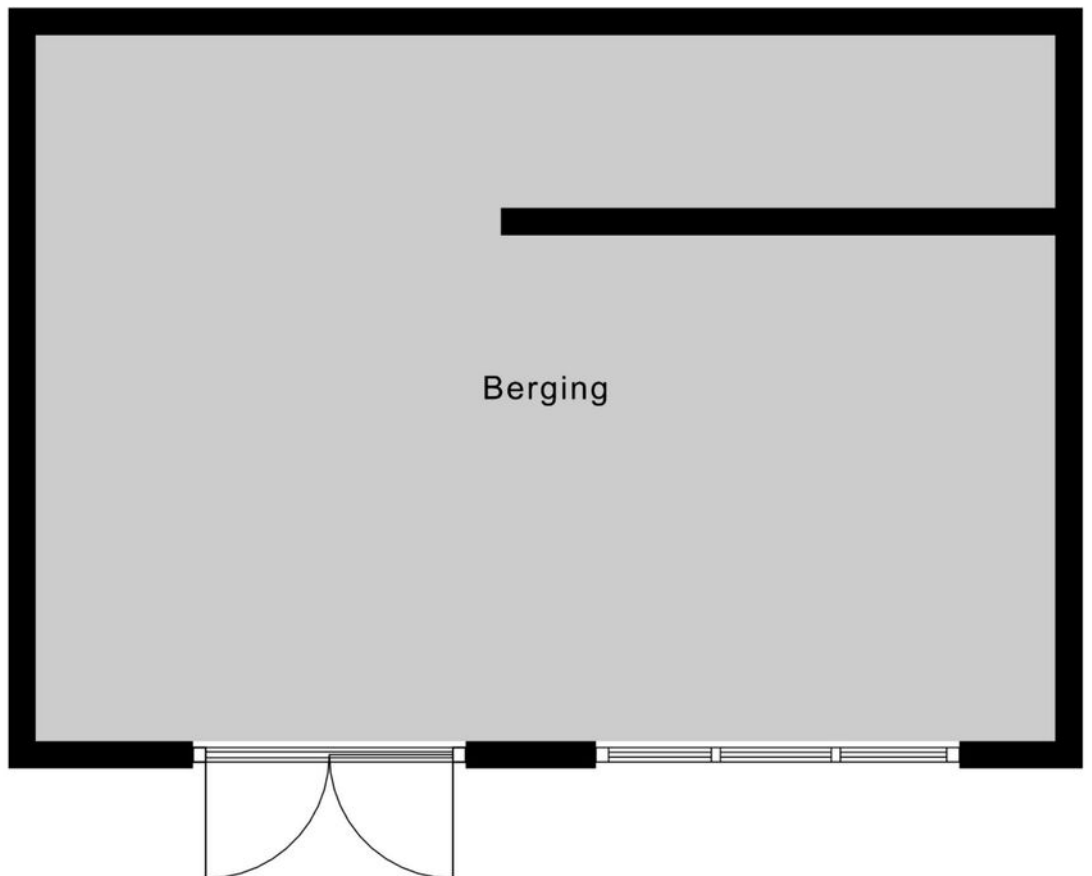


2.52 m
1.03 m
2.52 m




4.45 m

3.88 m



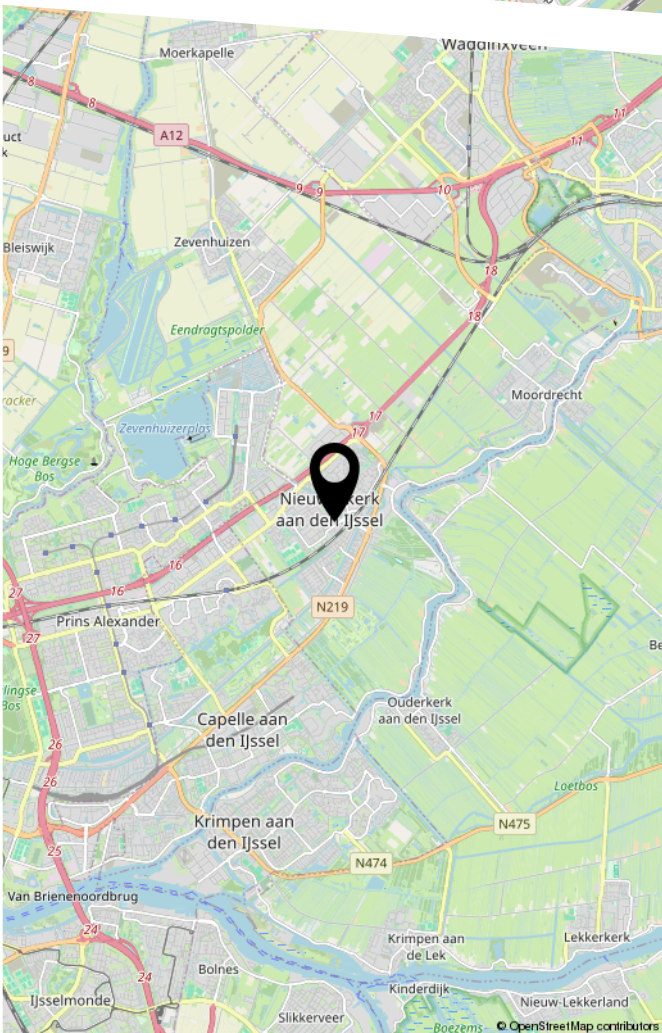
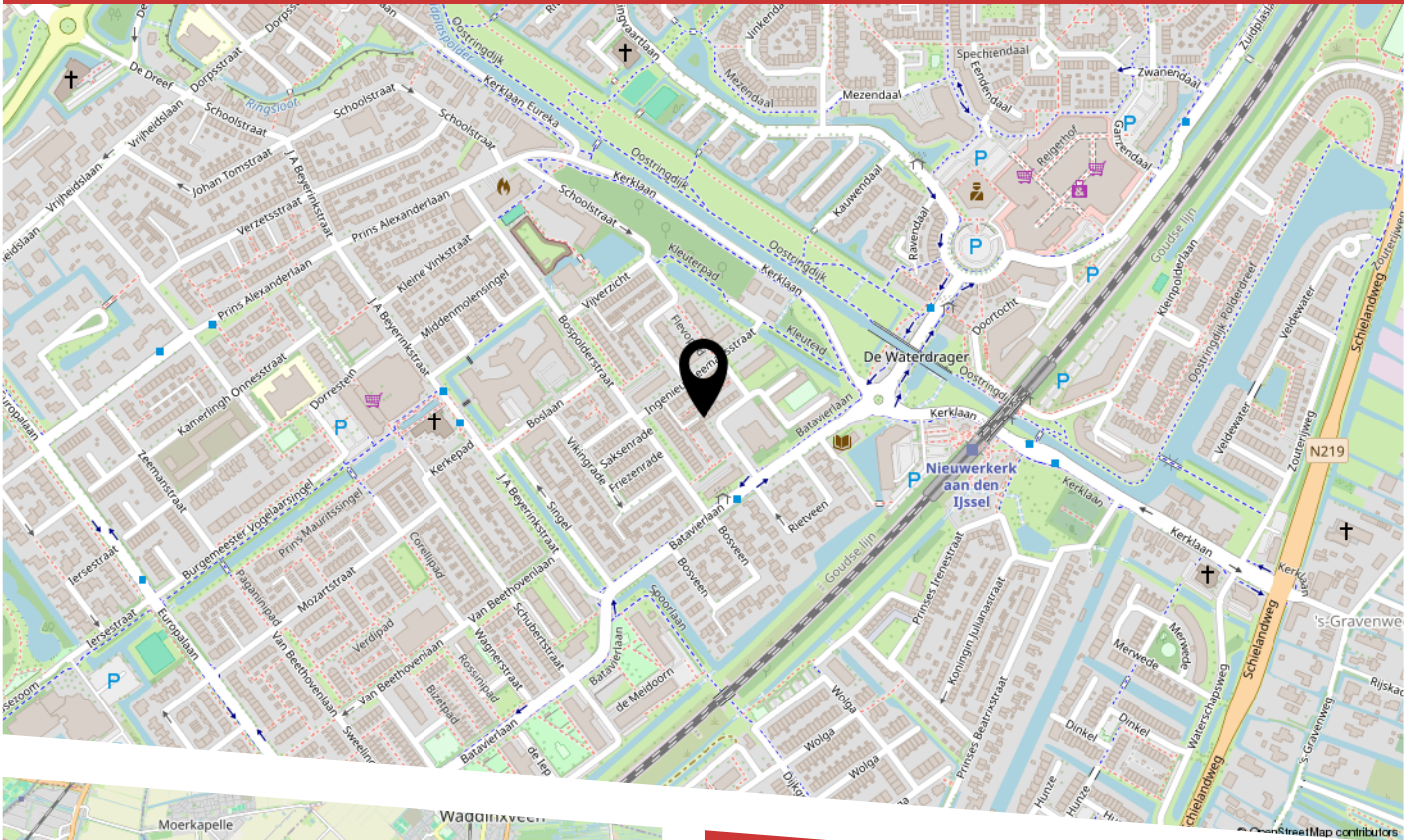


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel Sectie A Perceel 5057</p> <p>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.</p>	
--	--	---

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Nieuwerkerk aan den IJssel is een geliefde woonplaats in de gemeente Zuidplas, centraal gelegen tussen Rotterdam en Gouda. De combinatie van een dorps karakter, veel groen, goede voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid maakt het een aantrekkelijke woonomgeving voor gezinnen en forenzen.

Met een eigen treinstation, diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving biedt Nieuwerkerk aan den IJssel comfortabel wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning is gelegen in de populaire woonwijk "Dorrestein" een rustige en kindvriendelijke wijk die bekend staat om haar ruime opzet, groenvoorzieningen en prettige woonklimaat. Basisscholen, speelvoorzieningen en het NS-station bevinden zich op korte afstand, waardoor deze locatie bijzonder geschikt is voor gezinnen.



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

Poolen makelaardij
Ambachtweg 12
2841 LZ Moordrecht

0180-767 007
info@poolenmakelaardij.nl
www.poolenmakelaardij.nl