

---

# WELKOM THUIS!

---

Airconditioning

7 zonnepanelen

Kunststof kozijnen

Carport

---



**vdPanne**  
woning- & bedrijfsmakelaardij

**Goudmos 75**

Nieuwerkerk Aan Den IJssel





## EEN KOP KOFFIE

Ons kantoor is gestart in februari 2006 en is vanaf die tijd sterk gegroeid. In mei 2018 is ons tweede kantoor in Zevenhuizen geopend. Wij onderscheiden ons in een eerlijke en transparante werkwijze en vriendelijk, toegankelijk personeel. Ook staat onze deur altijd open voor een kop koffie. Een huis kopen of verkopen moet namelijk goed voelen. Zien we u binnenkort?



## IK ZOEK...

Wilt u dat wij u op de hoogte houden van nieuw aanbod? Op onze website kunt u geheel vrijblijvend een zoekopdracht invullen zodat we u kunnen informeren zodra er een woning te koop komt die aan uw wensen voldoet.

## WAARDEBEPALING

Wanneer u zich aan het oriënteren bent op een nieuwe woning is het belangrijk om te weten wat uw huidige woning waard is. Een van onze makelaars komt graag eens bij u langs om een reële waarde te bepalen. Dit doen wij geheel vrijblijvend.

## LIKE ONS EN MIS NIKS

Op zowel Facebook als Instagram en LinkedIn houden we u op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag wat u bezighoudt en zijn benieuwd naar uw reacties, ervaringen en suggesties. Heeft u ons al geliked?

# Welkom!

Wat leuk dat u interesse toont in deze woning! In deze brochure vindt u naast prachtige foto's alle specificaties en plattegronden. Ook wordt er extra informatie gegeven over de plaats/woonwijk en uiteraard stellen wij ons kantoor aan u voor. We hopen dat het huis u bevalt en bij vragen kunt u altijd contact met ons opnemen!

## Bent u verliefd geworden?

Een woning kopen is een emotie. Het klinkt als een cliché maar het werkt wel echt zo. Iets voelt goed of niet. Zit het gevoel bij u goed? Neem contact met ons op om de vervolgstappen te bespreken of laat uw aankoopmakelaar dit doen. Het is belangrijk om alle aanvullende informatie over de woning die beschikbaar is goed door te nemen. Heeft u hier nog vragen over? Laat het ons weten!

## Toch niet wat u zoekt?

Is het toch niet de woning van uw dromen? Onze aankoopmakelaars helpen u graag met het zoeken naar een woning die wél helemaal aan uw eisen voldoet. Maak eens vrijblijvend een afspraak om uw wensen met ons te bespreken, samen gaan we op zoek naar uw droomhuis!

## Ons team!





WOONOPPERVLAKTE

**113 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**385 m<sup>3</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

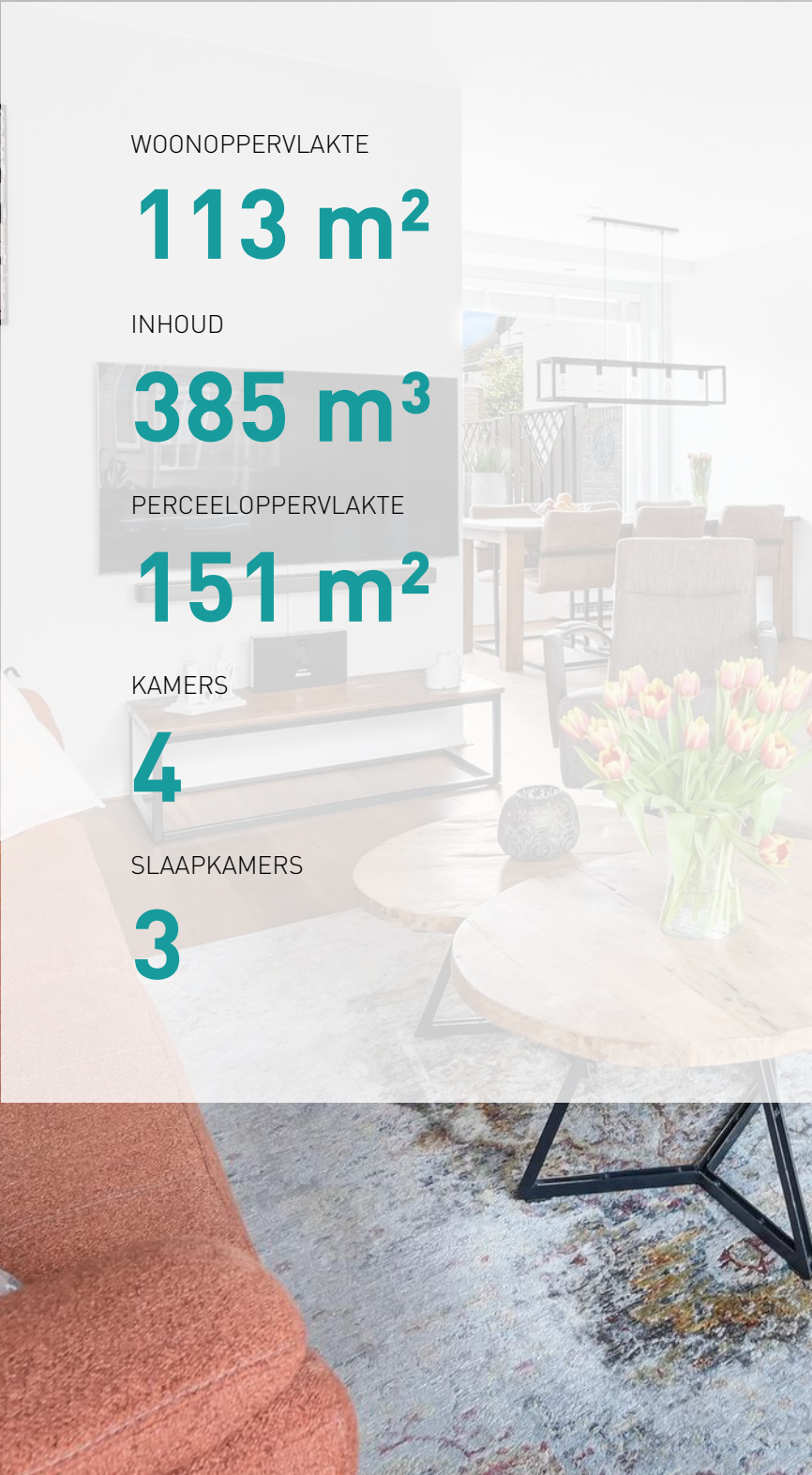
**151 m<sup>2</sup>**

KAMERS

**4**

SLAAPKAMERS

**3**



### Kenmerken

Woonoppervlakte:	113 m <sup>2</sup>
Inhoud:	385 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	151 m <sup>2</sup>
Kamers:	4
Bouwjaar:	1977

### Voorzieningen

Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming badkamer
Isolatie:	vloerisolatie, HR++ glas
Tuinligging:	noordoost
Parkeergelegenheid:	openbaar parkeren
Berging:	ja



---

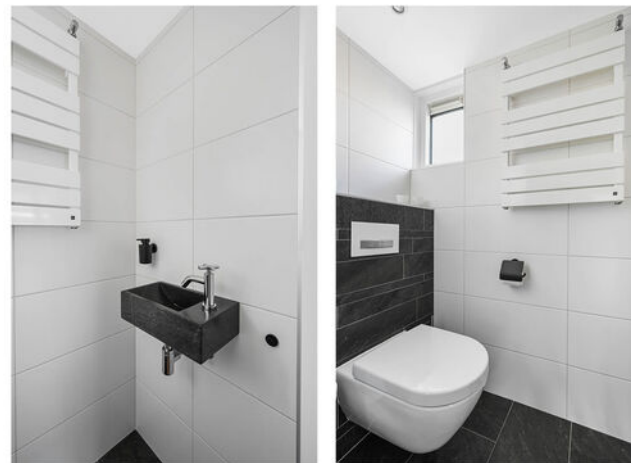
# O

---

## BEGANE GROND

De woning is de afgelopen jaren goed onderhouden en verduurzaamd, met onder andere vloerisolatie, 7 zonnepanelen, airconditioning en een vernieuwde CV-ketel (2020). Ook aan de buitenzijde is veel aandacht besteed, met gereinigde en geïmpregneerde gevels, kunststof kozijnen met HR++ glas en onderhoudsvriendelijke Keralit gevelpanelen. Buiten geniet je van een zeer diepe tuin met berging en een dakterras. Parkeren doe je eenvoudig op eigen terrein onder de carport.

Je komt binnen in de entree met meterkast en toiletruimte voorzien van hangend toilet, fonteintje en designradiator. Vanuit de hal loop je door naar de ruime woonkamer voorzien van een groot raam aan de voorzijde met elektrisch zonnescherm, airconditioning en de vaste trap naar de eerste verdieping. De parketvloer geeft een warme uitstraling aan deze ruimte. Aan de achterzijde ligt de moderne, open keuken voorzien van een koelkast, een Quooker, een combi-oven, en een inductiekookplaat met afzuiging. De keuken is afgewerkt met een verlaagd plafond met spotjes.





←  
Lichte woonkamer voorzien  
van airconditioning



Open keuken ↗





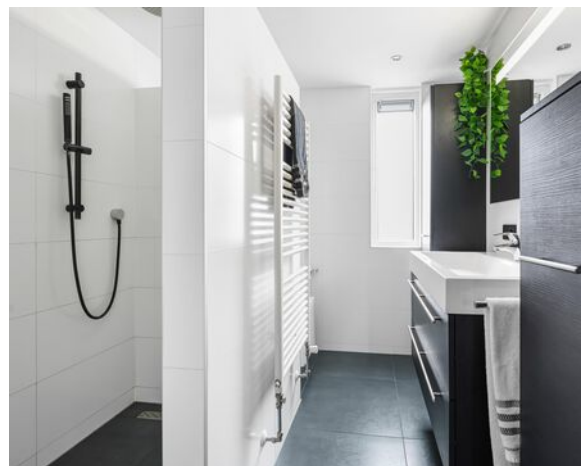
---

# 1

---

## EERSTE VERDIEPING

Via de overloop heb je toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer. De overloop is af te sluiten middels een schuifdeur. De slaapkamer aan de achterzijde is gelegen over de volledige breedte van de woning, en voorzien van een inloopkast en rolluik. Er is ook een mogelijkheid om hier weer twee aparte slaapkamers van te maken. De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een elektrisch zonnescerm en een schuifwandkast. De badkamer is tevens gelegen aan de voorzijde en beschikt over vloerverwarming, een inloopdouche (met hand- en regendouche), wastafelmeubel, designradiator en een toilet.



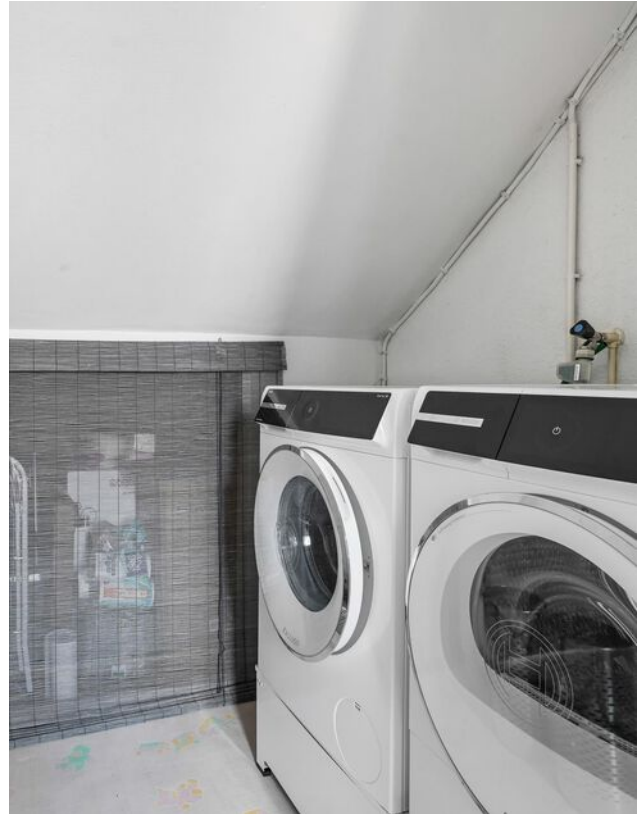


←  
Inloopkast

# 2

## TWEEDE VERDIEPING

Via de overloop bereik je de wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, een derde slaapkamer en een vliering. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de CV-ketel (2020) en mechanische ventilatie. In beide ruimtes heb je tevens aan de achterzijde veel bergruimte. De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van airconditioning (2023) en een deur naar het zonnige dakterras.





# T

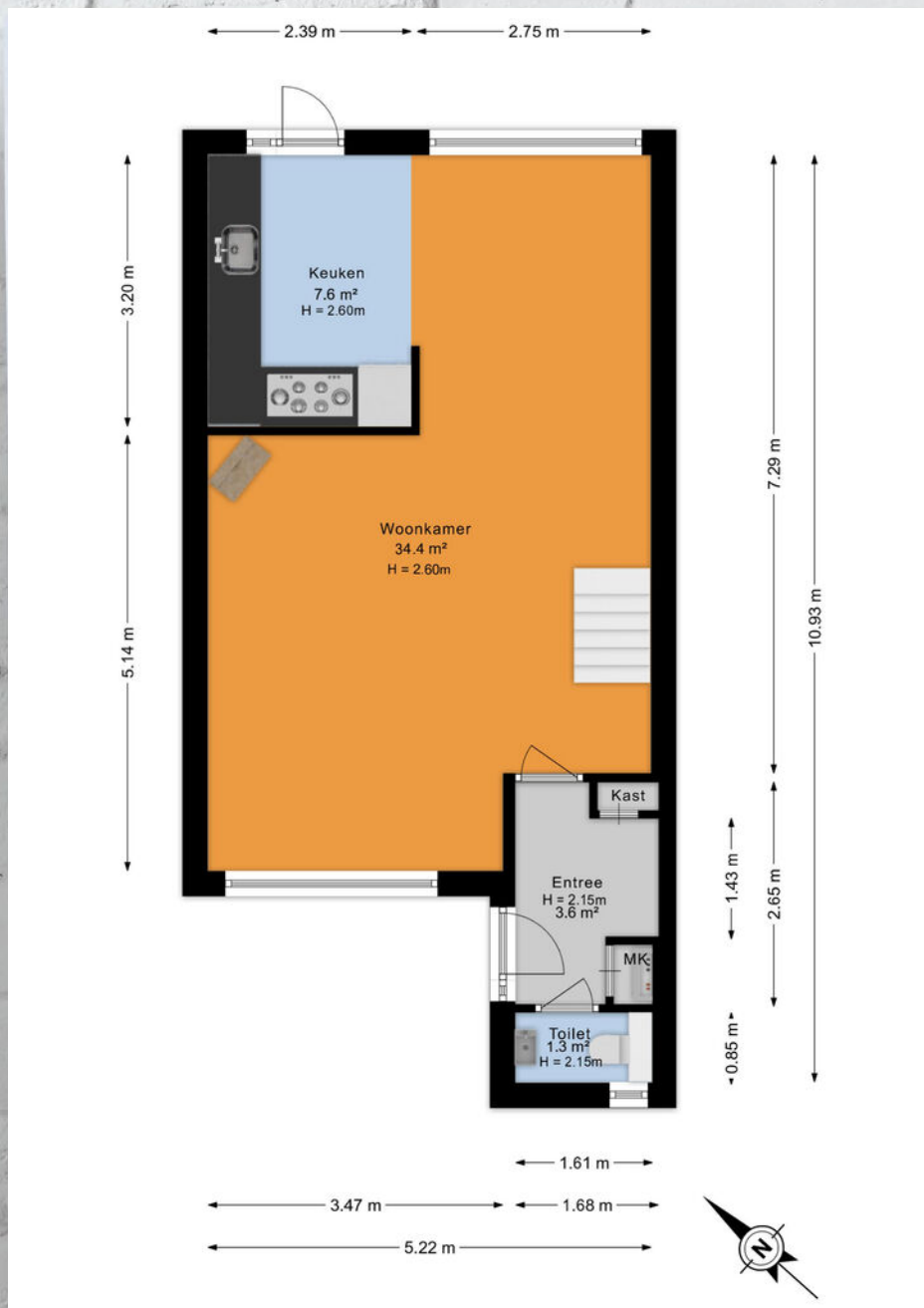
---

## TUIN

Via de keuken heb je toegang tot de diepe achtertuin van maar liefst 13 meter. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich de stenen berging voorzien van kunststof kozijnen en de ruime carport.



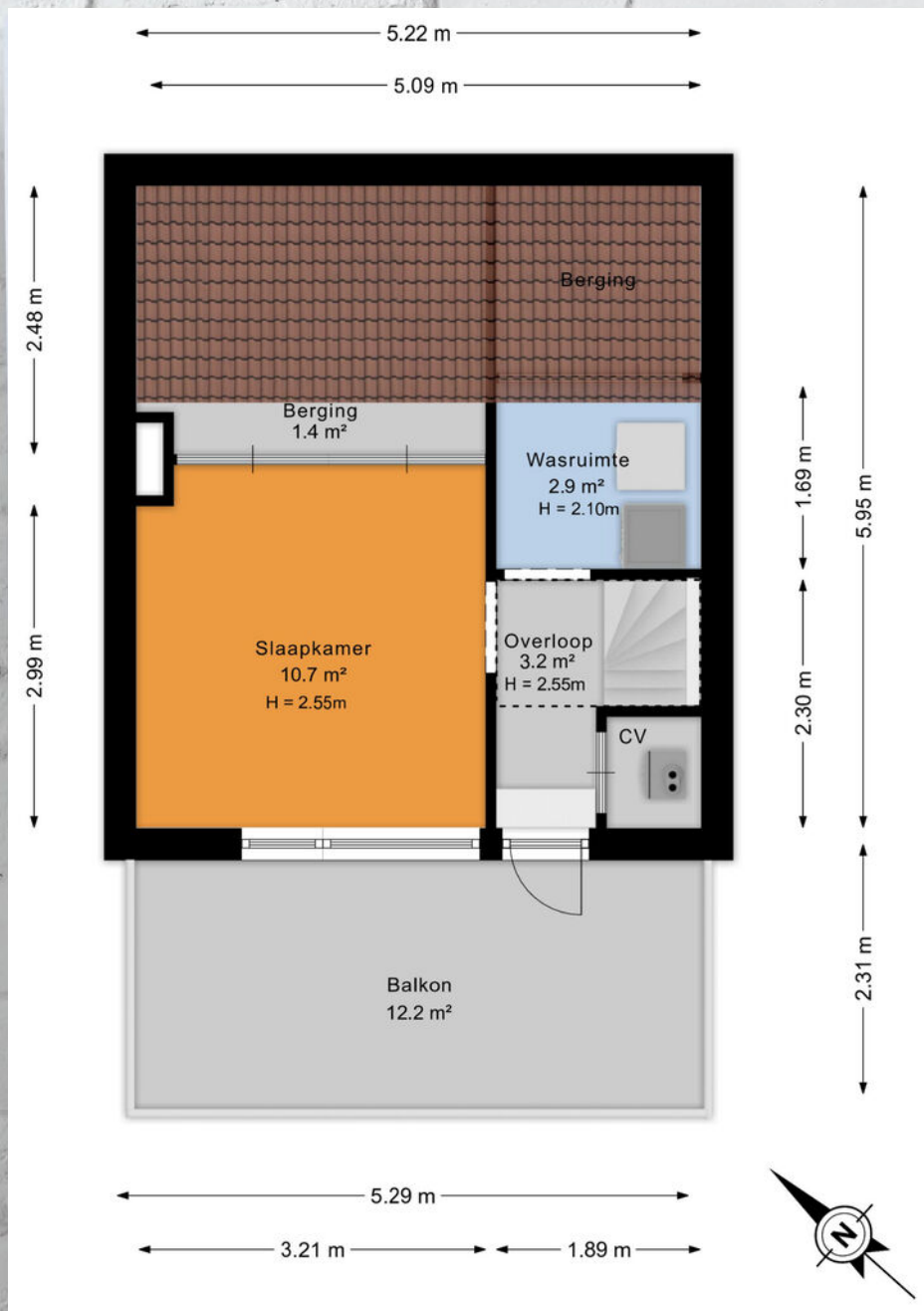
# PLATTEGROND



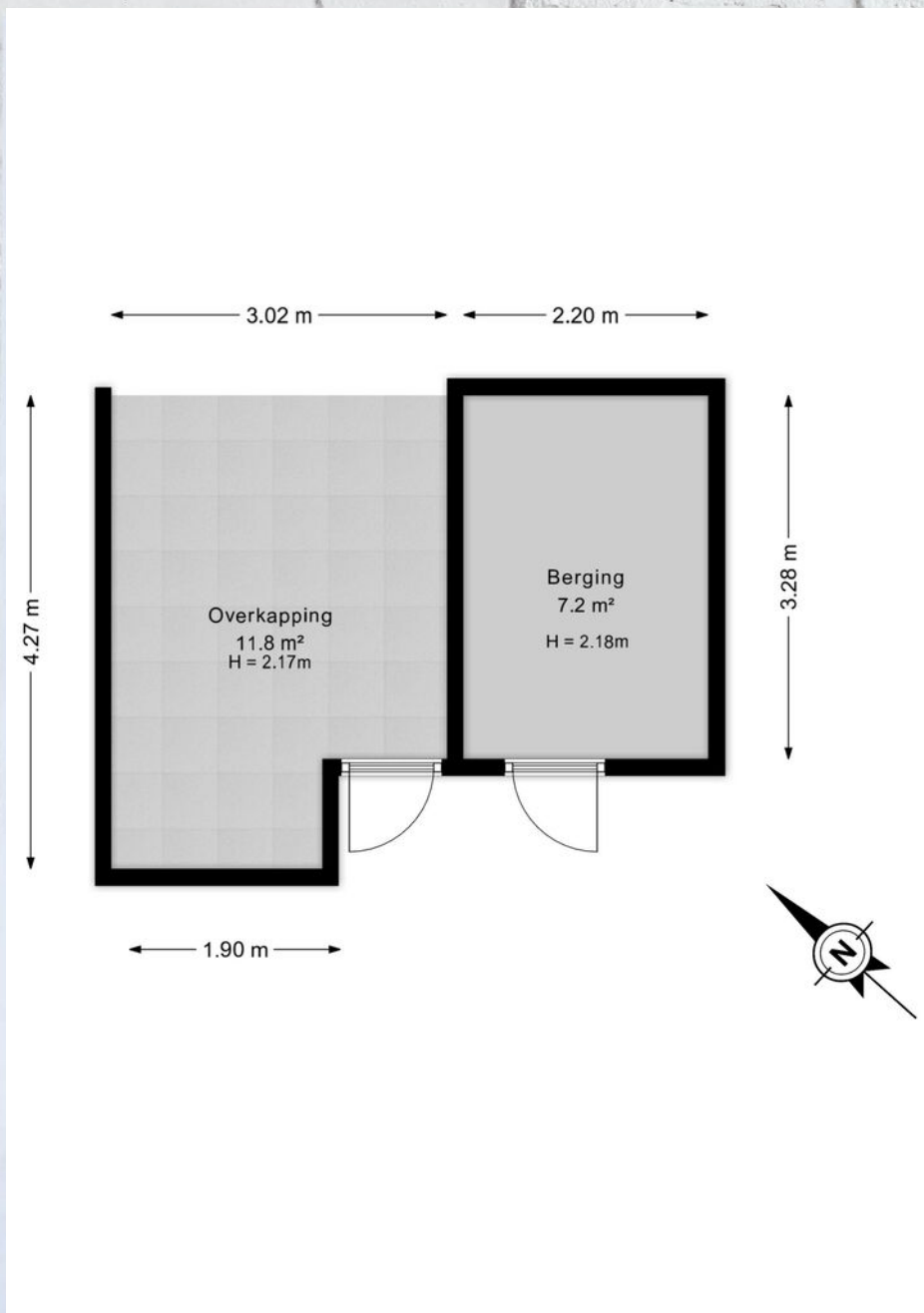
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





## BUURT

Zuidplas is een wijk met veelal woningen uit de jaren 80. De wijk is enorm aan het verjongen mede door de aanwezigheid van diverse scholen (basis- en middelbaar), een vernieuwd park met grote speeltuin en diverse speelvoorzieningen verspreid door de wijk. Het treinstation maar ook winkelcentrum Reigerhof en de diverse sportvoorzieningen van Nieuwerkerk aan den IJssel zijn vanuit deze wijk makkelijk bereikbaar. Een populaire omgeving!

---

# Locatie



Wonen op een fijne plek!

# Nieuwerkerk aan den IJssel

*Wonen op het laagste punt!*



## *Goed bereikbaar!*

Nieuwerkerk is perfect bereikbaar met de auto (zowel de snelweg A-20 als A-12 als met de trein. Het treinstation ligt langs het traject Rotterdam - Gouda. Ook rijden er twee buslijnen, lijn 190 en 383 richting Gouda en Den Haag.

## *Bij Bourgondisch!*

Bij Bourgondisch is gelegen in het Oude Dorp van Nieuwerkerk aan den IJssel. Bij Bourgondisch is een sfeervolle winkel vol versgesneden kazen en vleeswaren, bijzondere wijnen en andere heerlijke delicatessen. Ook voor de heerlijkste broodjes ben je hier aan het juiste adres!



## *Nonna's Cucina*

In het voormalige treinstation van Nieuwerkerk is sinds dit jaar Nonna's Cucina gevestigd. Nonna's Cucina is een sfeervol Italiaans restaurant waar je kunt genieten van authentieke gerechten, een gezellige ambiance en de échte smaak van Italië.

## Volop natuur!

In Nieuwerkerk ligt een recreatiegebied: Park Hitland. Hier kun je genieten van de natuur, rust en ruimte, maar ook van speelplaatsen en speelgelegenheden voor honden. Dagelijks zijn er fietsers, wandelaars, vissers en vogelaars te vinden!



## Scholen

Voor ieder wat wils. Basis- en middelbaar onderwijs. Zo is er de christelijke basisschool Gideon, openbare basisschool PWA, katholieke school de Wingerd of de Montessori school. Ook zijn er twee middelbare scholen, het Comenius college en het Thorbecke!

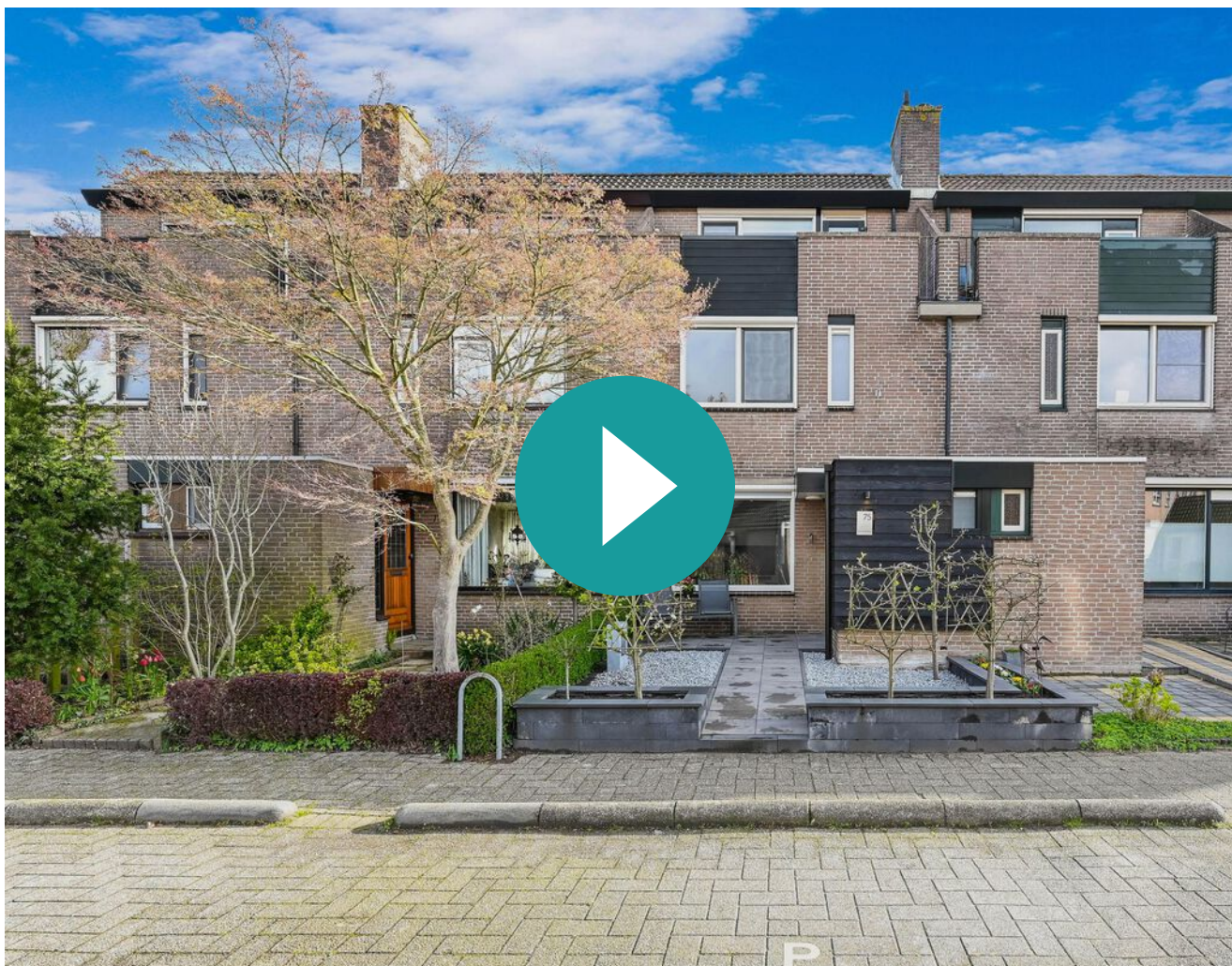
## Sport!

Nieuwerkerk kent diverse sportfaciliteiten, zo is er een voetbalvereniging, tennisvereniging, hockeyclub, korfbalvereniging, basketbalvereniging en in het zwembad en in de sporthal is er ook veel te doen! Ook zijn er diverse sportscholen te vinden.



# Binnenkijken

*zonder afspraak?*



## BEKIJK HET HUIS OP FUNDA

“Thuis op uw gemak het huis nog een keer bekijken? Dat kan op funda. Uiteraard kunt u de foto’s in de brochure nog eens bekijken maar op funda bestaat

de mogelijkheid om de video van het huis en de 360 graden tour te bekijken. Zo bekijkt u ook precies de hoekjes die niet op de foto’s staan, handig!”

# Veel gestelde vragen

## OVER DE VERKOOP VAN JE WONING

### 1. HOE BEPAALT DE MAKELAAR DE WAARDE VAN MIJN HUIS?

De makelaar vergelijkt de woning met andere verkochte woningen in de buurt. Er wordt gekeken naar woonoppervlakte, perceel, tuinligging en de locatie. Ook niet onbelangrijk is de staat van de woning, zo wordt er gekeken naar onderhoud en bijvoorbeeld naar hoe nieuw en uitgebreid een keuken en sanitair zijn.

### 2. OP WELKE TERMIJN STAAT MIJN WONING ONLINE?

Vanaf het moment dat u ons de opdracht geeft, kan de woning binnen 2 weken online staan. De fotograaf kan altijd binnen een week terecht. Daarna worden de media bewerkt en de tekst gemaakt. Na een laatste controle van uw kant melden we de woning aan. Laat de kijkers maar komen!

### 3. WANNEER KRIJGT HET ZOEKERSBESTAND VAN VAN DER PANNE MIJN WONING TE ZIEN?

We sturen de woning nét voor we online gaan naar onze zoekers. De zoekers krijgen de woning op dezelfde dag te zien, maar hebben dus enkele uren voorsprong. We laten hier bewust weinig tijd tussen zitten, omdat onze zoekers geen voorrangpositie krijgen. Zij zijn namelijk net zo belangrijk als de andere geïnteresseerden. Zodra de woning bij alle geïnteresseerden tegelijkertijd komt, komen de biedingen ook op hetzelfde moment. Dit zorgt strategisch gezien voor de hoogste opbrengst.

### 4. WAT HOUDT DE DOELGROEPGERICHTE SOCIAL MEDIA-CAMPAGNE IN?

Bij een doelgroepgerichte campagne wordt eerst bepaald wie de doelgroep is. We kijken naar het type mensen dat het best bij de woning past, en precies deze mensen krijgen het huis als advertentie op social media te zien. Het maakt dus niet uit of de mensen ons kantoor volgen, we kunnen met de advertenties elke social media-gebruiker bereiken.

### 5. WAT GEBEURT ER ALS WE EEN BOD KRIJGEN?

Als we een bod krijgen, leggen we dit aan u voor.

We adviseren dan welke strategie er het beste gehanteerd kan worden. Dat kan een onderhandeling met de kandidaat zijn. Het kan ook zijn dat we aan de hand van de bezichtigingen denken dat er meerdere, eventueel betere biedingen kunnen komen. Dan kunnen we een deadline adviseren, waarbij iedereen de kans krijgt een eindbod uit te brengen. De strategie ligt maar net aan het aantal kijkers, de feedback en de hoogte van het bod. Wij adviseren, u bepaalt.

### 6. KAN IK NOG VOOR EEN ANDERE KOPER GAAN ALS IK EEN BOD HEB GEACCEPTEERD?

Dat kan zeker. Er is pas een overeenkomst zodra de koopakte is getekend. Als u voor die tijd een beter bod krijgt, kunt u dus aan een andere partij verkopen. De één zal voor de hogere bieder gaan, de ander houdt zich liever aan de gemaakte afspraken.

### 7. IS DIGITAAL TEKENEN WEL VEILIG?

Wij gebruiken ondertekenen.nl als platform. Dit is een veilige manier voor het ondertekenen van documenten. Naast de handtekeningen zit er een bevestiging bij waaruit blijkt wie wanneer heeft getekend, waardoor de akte juridisch geldig is.

### 8. WAT ALS DE KOPER DE FINANCIERING NIET ROND KRIJGT?

Het gebeurt niet vaak dat een koper de financiering niet rond krijgt, omdat we vooraf goed onderzoeken of de koper een betrouwbare kandidaat is. Toch kan er altijd wat misgaan. In dat geval starten we de verkoop opnieuw op en zoeken we een nieuwe koper.

### 9. WAT ALS DE KOPER NA DE OVERDRACHT GEBREKEN VINDT?

Dan zijn wij er nog steeds voor u. De koper kan zich tot ons wenden, waarna wij u adviseren over de mogelijkheden. Doordat het contact via een makelaar loopt, wordt alles zakelijk benaderd en heeft u niets te maken met de emoties van de koper.

"IK HAD NIET VERWACHT DAT WIJ ONS HUIS ZO GOED ZOULDEN VERKOPEN. WIJ ZIJN ERG TEVREDEN OVER JULLIE PROFESSIONELE BENADERING!"

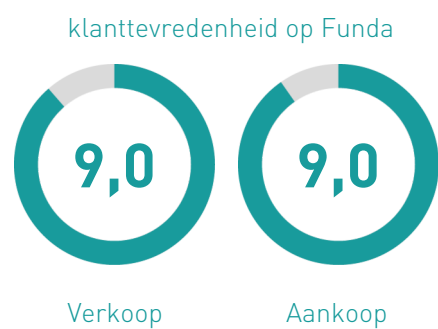
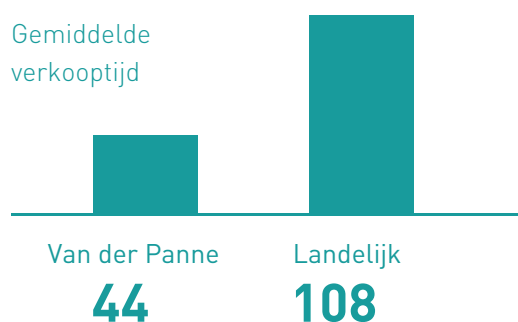
9,0





## HOE WERKT DAT?

Wij doen er alles aan om uw woning te verkopen, en zijn ook nog eens heel transparant hierin. In uw eigen online dossier volgt u namelijk alle werkzaamheden die worden uitgevoerd. Zo kunt u ieder moment van de dag bekijken of er nog telefoontjes zijn geweest, of er e-mails verstuurd zijn, of er brochures zijn aangevraagd of dat er bezichtigingen zijn gepland. Erg handig!





WIJ STROPEN DE  
MOUWEN OP!

## WONINGMAKELAAR VAN HET JAAR

**Een kantoor met de Rotterdamse mentaliteit!** Hard werken wordt beloond. Drie jaren op rij was ons kantoor genomineerd voor de Woningmakelaar van het jaar Award. Deze awards worden georganiseerd door het vakblad Vastgoed met als doel om succesvolle en innovatieve concepten in de makelaardij een podium te geven ter inspiratie van alle Nederlandse woningmakelaars. Een enorme eer voor ons team en de manier waarop wij werken!

Ons team bestaat uit 7 medewerkers. Een hecht team met korte communicatie lijnen dat slagvaardig en betrokken is. Een tikkeltje eigenwijs maar tegelijkertijd gaan wij voor niets minder dan het beste resultaat.



**Rody Zuur**  
NVM-makelaar/taxateur



**Kirsten Nelisse**  
NVM-makelaar



**Esmille Tanis**  
NVM-makelaar



**Roxanne de Jong**  
Assistent-makelaar



**Kelly Hof**  
Office manager



**Luc van der Kooij**  
Commercieel medewerker



**Julia Kuiper**  
Commercieel medewerker

# Jouw aankoop makelaar

*De beste woningdeal voor jou!*



De bemiddeling van jouw droomwoning is bij ons in goede handen. Een goed bod in combinatie met de gunfactor is vaak de sleutel. Daarnaast onderhandelen we op het randje wanneer jij dat wilt. We zullen er alles aan doen om een goede woningdeal uit het vuur te slepen, zodat jij jouw droomwoning bemachtigt.

## DIT NEMEN WE UIT HANDEN

### Onze aankoopbemiddeling bestaat uit:

- Realistische en objectieve waardebeoordeling van de woning
- Het voeren van prijsonderhandelingen
- Advies en begeleiding bij tweede bezichtiging
- Beoordelen en toelichten voorlopig koopcontract
- Bewaken van de afspraken die in het koopcontract zijn opgenomen
- Persoonlijke woonwensen in kaart brengen
- Woning- en buurtonderzoek met extra check
- Aftersales
- Bouwkundig advies en keuze notaris bepalen



JIJ DE EMOTIE, WIJ  
DE ZAKELIJKE KANT



## JOUW WENSEN

Je bent op zoek naar een woning en dan is daar het moment dat u de woning vindt die voldoet aan uw wensen en eisen! Wat nu? Jij gaat natuurlijk voor de emotie en onze aankoopmakelaars nemen de zakelijke kant van de aankoop op zich.



# SCHREEUW

## HET VAN DE

# PANNE!

20 jaar aan verhalen, herinneringen en droomhuizen.

Ontdek de kaart en deel jouw verhaal.



Ontdek huizen



Lees verhalen



Plaats jouw bericht

## Bekijk de kaart

Scan de QR-Code

[www.schreeuwhetvande panne.nl](http://www.schreeuwhetvande panne.nl)

