



WOLGA 167  
Nieuwerkerk a/d IJssel

Vraagprijs  
€ 569.000,- K.K.

Instapklaar! Ruime woning met  
vier slaapkamers

MAKELAAR  
**LAGENDIJK**

0180-323124 | [info@makelaarlagendijk.nl](mailto:info@makelaarlagendijk.nl)  
[makelaarlagendijk.nl](http://makelaarlagendijk.nl)

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1997

Soort:  
EENGEZINSWONING

kamers:  
5

Inhoud:  
477 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
135 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
131 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
-

Gebouwgebonden buitenruimte:  
8 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
8 m<sup>2</sup>

Energie label  
A



# Wolga 167

In de rustige en geliefde woonwijk Esse Laag ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden uitgebouwde tussenwoning aan de Wolga. Met maar liefst 135 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vernieuwde keuken, vier ruime slaapkamers, een eigen parkeerplaats en een zonnige achtertuin op het zuidoosten is dit een ideale gezinswoning.

De woning uit 1997 is de afgelopen jaren op veel punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn in 2025 alle kozijnen vervangen voor kunststof kozijnen met HR++ beglazing en horren en zijn in 2025 de buitengevels gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. In 2022 zijn de platte daken vernieuwd met bitumen dakbedekking. De woning beschikt over energielabel A.

De woning is gelegen aan de rand van de wijk waardoor er uitsluitend bestemmingsverkeer komt en kinderen hier heerlijk rustig kunnen spelen. In de straat bevindt zich een speeltuin en op loopafstand ligt het groene Essepark. Daarnaast bevinden winkels, scholen, openbaar vervoer (bus en trein), sportverenigingen en uitvalswegen zich allemaal in de directe omgeving.

## Indeling

### Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de woning. De voortuin is voorzien van een vernieuwde vlonder, buitenkraan, praktische stopcontacten en een elektrische zonnescherm. Door de ruimte en de ligging (noordwest) is dit een heerlijke zonnige plek in de middag en avond.

Bij binnenkomst valt direct de open en lichte indeling op. In de hal bevinden zich de meterkast en de moderne toiletruimte. Vanuit de hal loopt u door naar de royale uitgebouwde woonkamer. Dankzij de uitbouw is hier een heerlijke leefruimte ontstaan met volop plek voor een ruime zithoek en eethoek. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie plavuizenvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming (2024) en strak gestuukte wanden. De sfeervolle houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de wintermaanden.

Aan de voorzijde bevindt zich de vernieuwde luxe keuken uit 2024. De keuken heeft een moderne uitstraling en is compleet uitgevoerd met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, Quooker, boiler, ingebouwde koffiemachine, combimagnetron, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een losse koel-/vriescombinatie. De stijlvolle verlichting onder het aanrechtblad geeft de keuken een luxe uitstraling.

### Tuin

Via de woonkamer geven zowel een loopdeur als een schuifpui (met plisse hor) toegang tot de zonnige achtertuin. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten waardoor u hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin beschikt over een elektrisch zonnescherm, buitenkraan, elektra, een achterom en een vrijstaande berging.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met strak gestuukte wanden, een fraaie laminaatvloer (2025) en beschikken over elektrische rolluiken én horren.

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een douchecabine, ligbad, tweede toilet en een dubbele wastafel.

Daarnaast zijn alle binnendeuren (in de gehele woning) vervangen door luxe houten deuren zonder bovenraam.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt opnieuw verrassend veel ruimte. Op de overloop bevindt zich een vaste kast en toegang tot de aparte wasruimte met wastafel, aansluiting voor de wasmachine en de cv-ketel uit 2016. Deze ruimte biedt bovendien de mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren.

Daarnaast bevindt zich hier de vierde royale slaapkamer, ideaal als ouderslaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Eventueel met dakkapel zijn hier twee kamers van te maken.

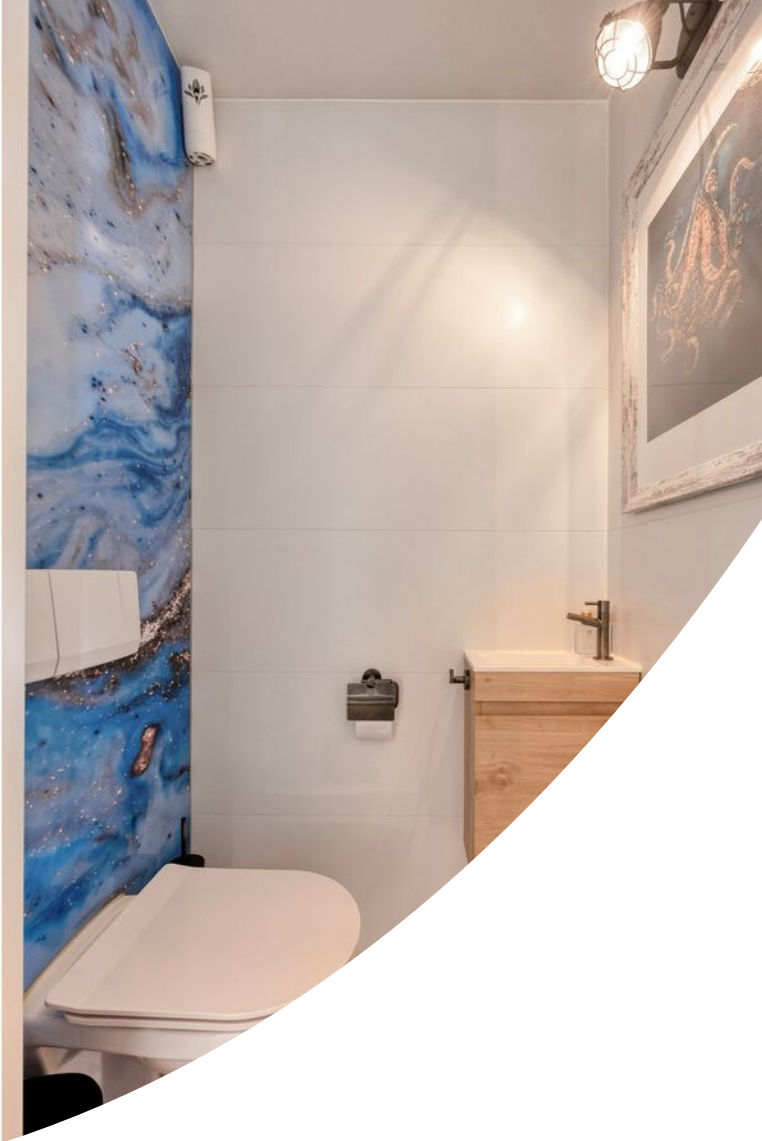
Kortom: een instapklare woning waar de nieuwe eigenaar jarenlang met veel plezier kan wonen.

## Bijzonderheden

- Uitgebouwde tussenwoning van 135 m<sup>2</sup> en Perceel van 131 m<sup>2</sup>
- Vier ruime slaapkamers
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten
- Gelegen in rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer en voldoende parkeergelegenheid
- Nieuwe keuken geplaatst in 2024
- Kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst in 2025
- Alle ramen voorzien van horren
- Vloerverwarming op de begane grond (2024)
- Luxe houten binnendeuren geplaatst
- Gevels gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd in 2025
- Dakbedekking is vernieuwd
- Energielabel A
- Mogelijkheid voor tweede badkamer of extra kamer op zolder
- Goed onderhouden en volledig instapklaar









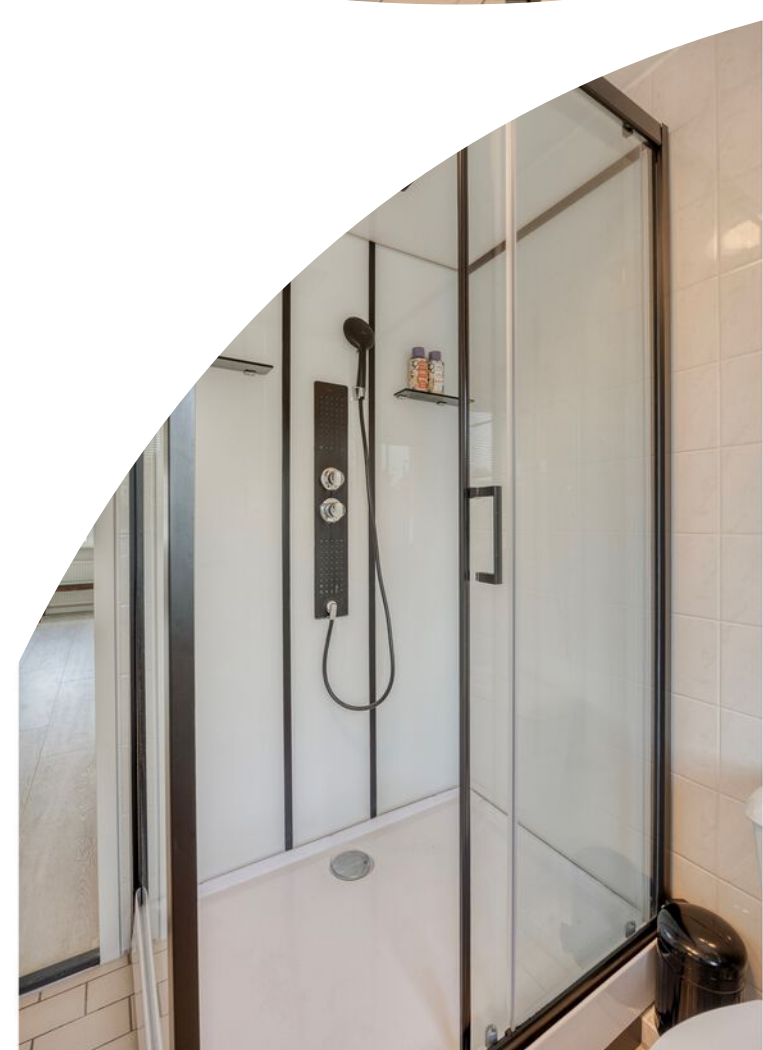






















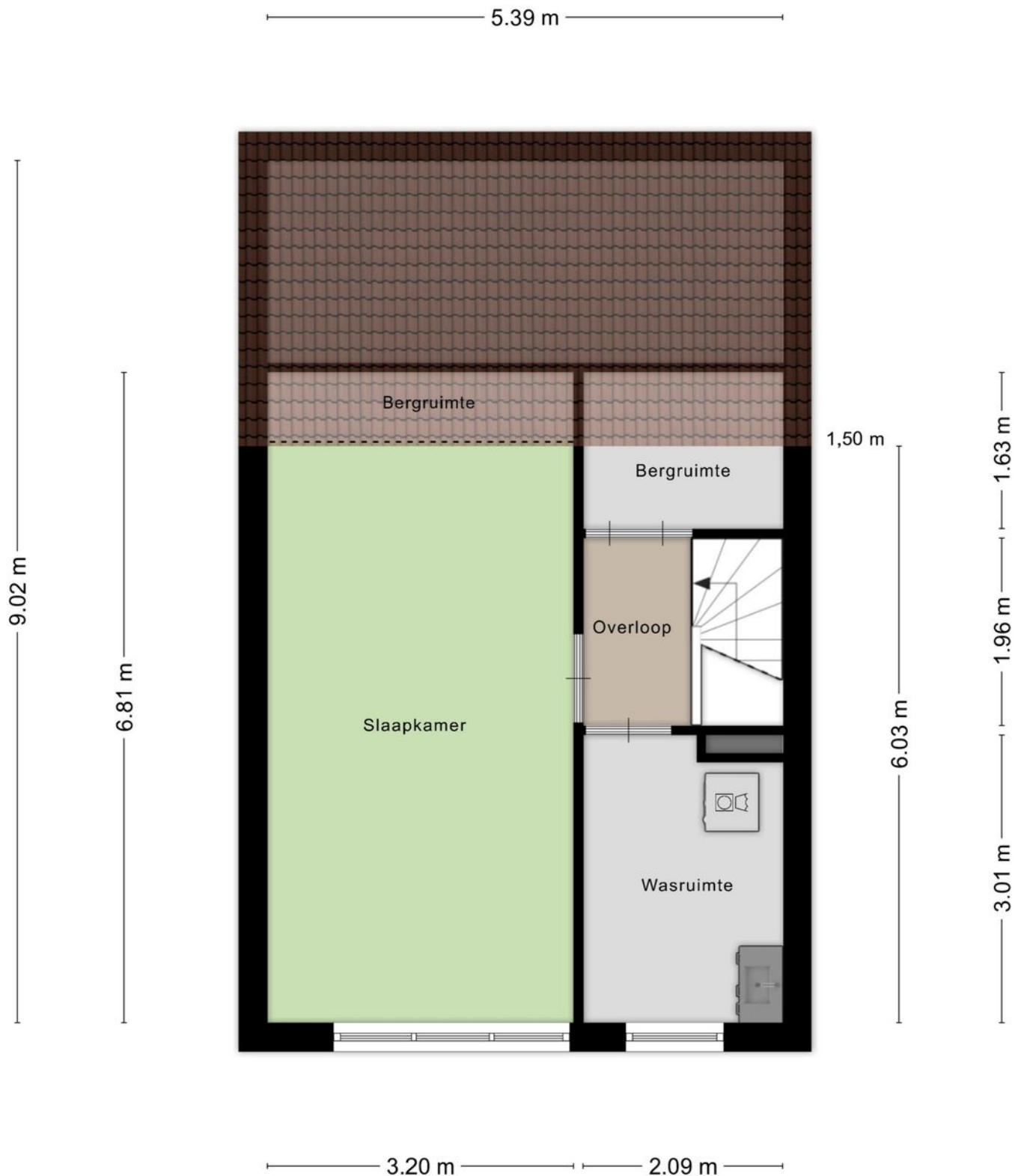
# Plattegrond



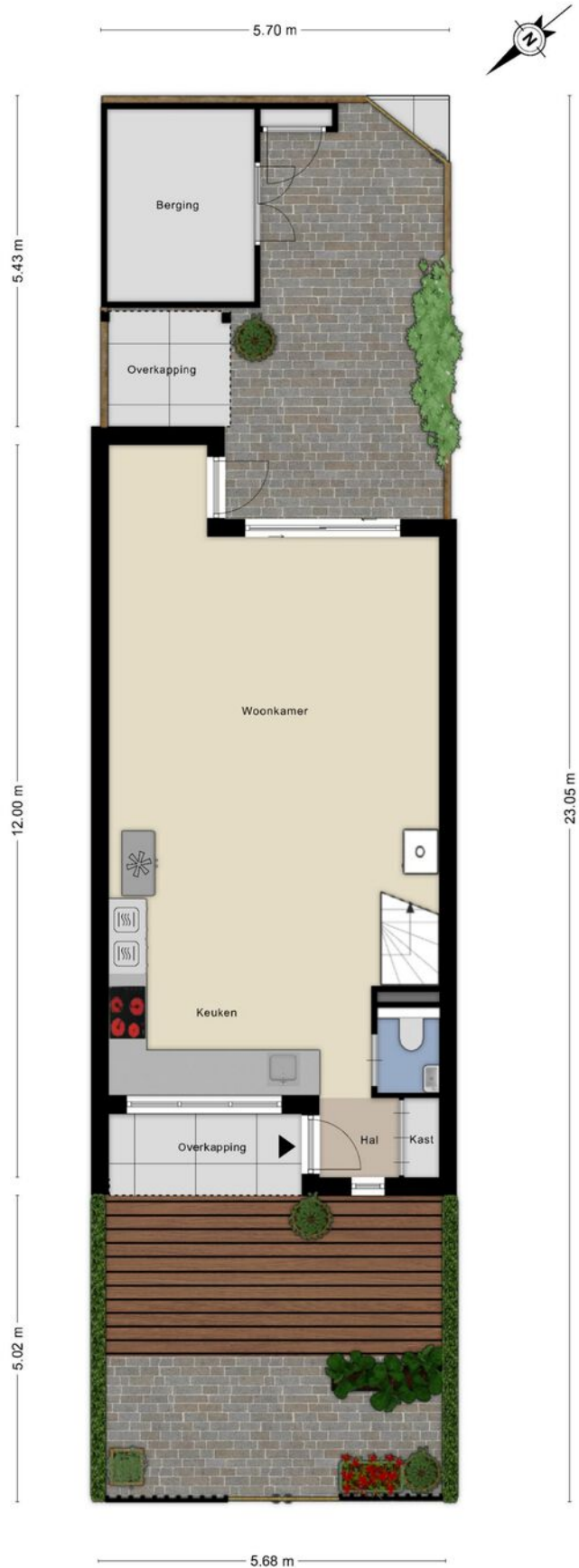
# Plattegrond



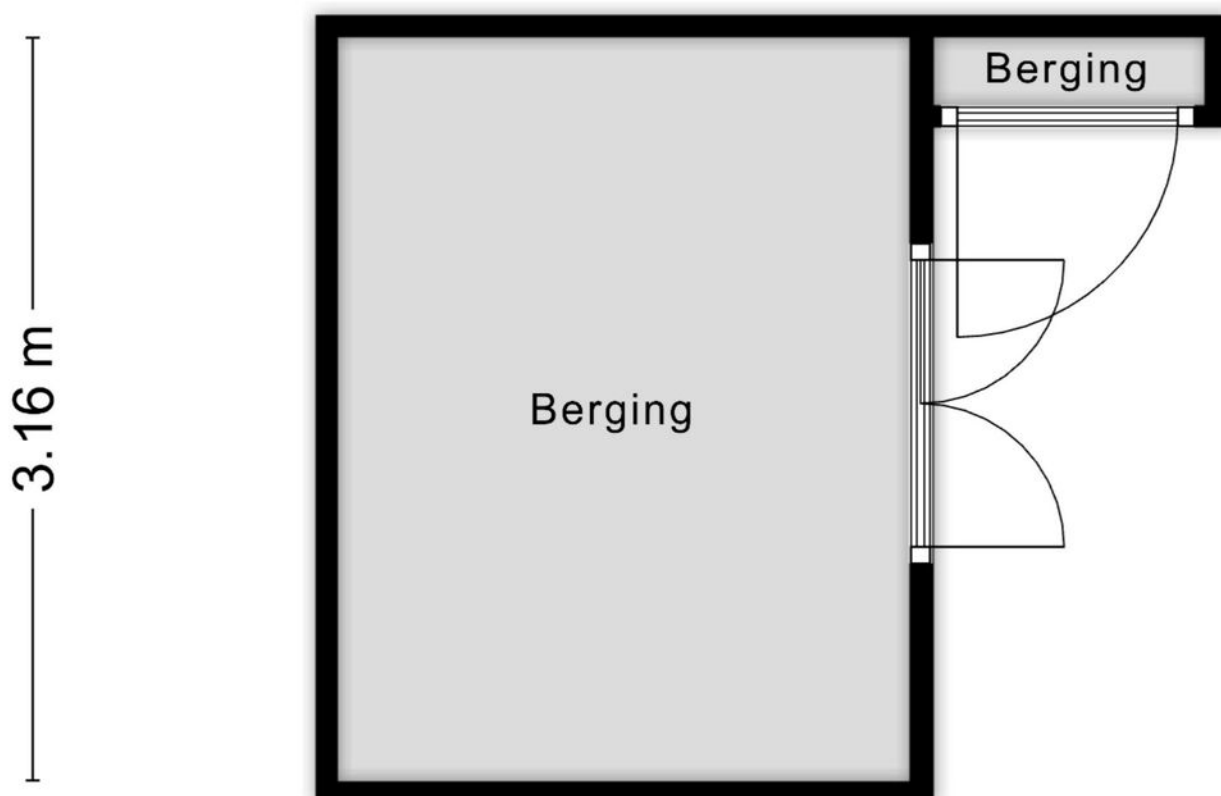
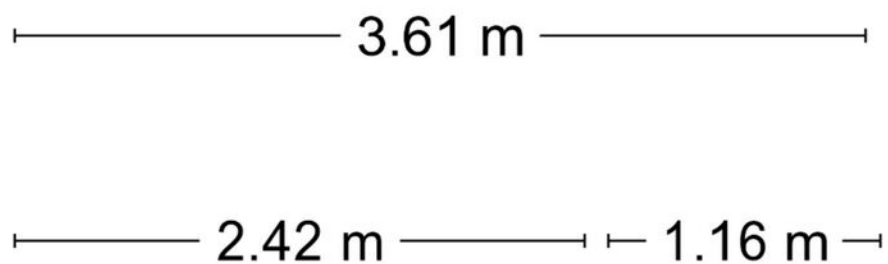
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 569.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1997
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	131 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	135 m <sup>2</sup>
Inhoud	477 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Voortuin
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

# Kenmerken & specificaties

## Energieverbruik

Energie label A

## CV ketel

Warmtebron Gas  
Bouwjaar 2016  
Combiketel Ja  
Eigendom Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 1  
Warm water CV-ketel  
Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Houtkachel  
Vloerverwarming (gedeeltelijk)  
Heeft een rookkanaal Ja  
Tuin aanwezig Ja  
Heeft rolluiken Ja  
Heeft een schuifpui Ja  
Heeft zonwering Ja  
Heeft ventilatie Ja

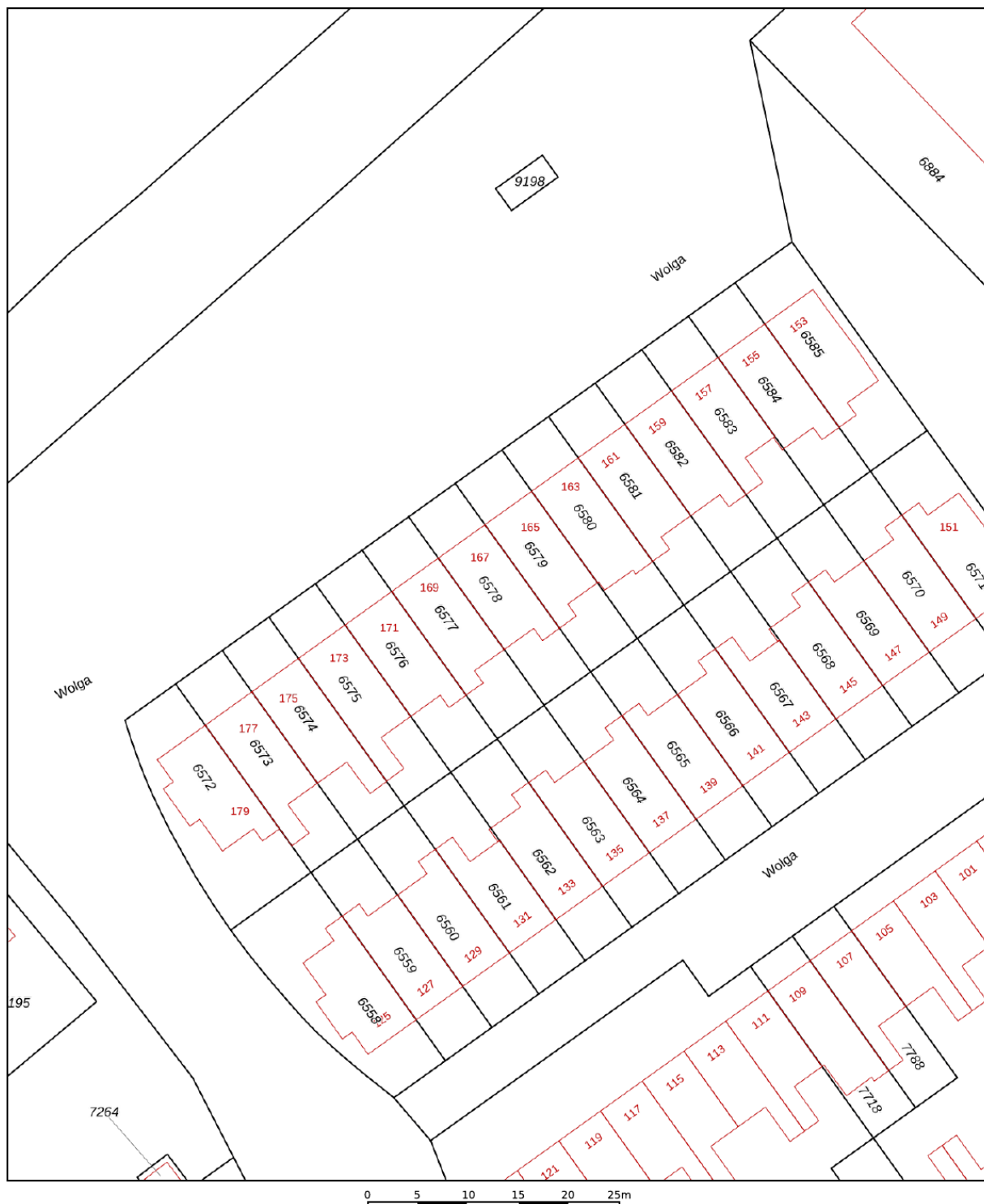
## Kadastrale gegevens


Eigendom Eigen grond

# Kadastrale kaart

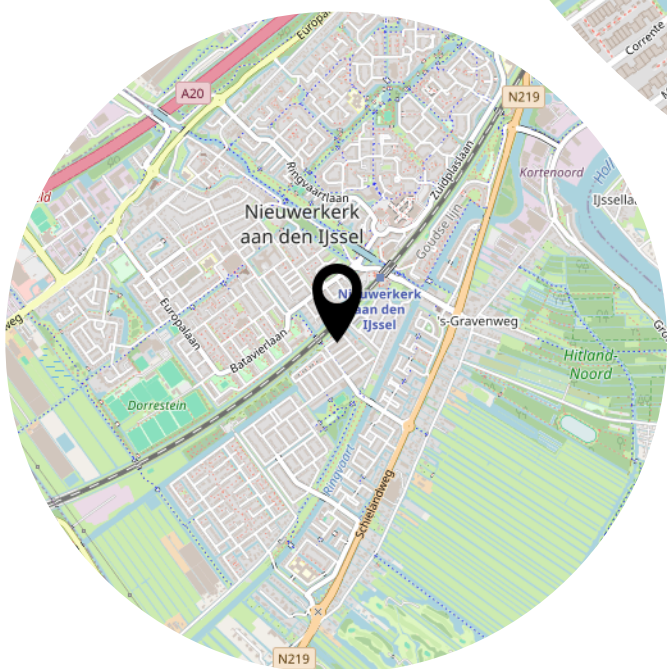
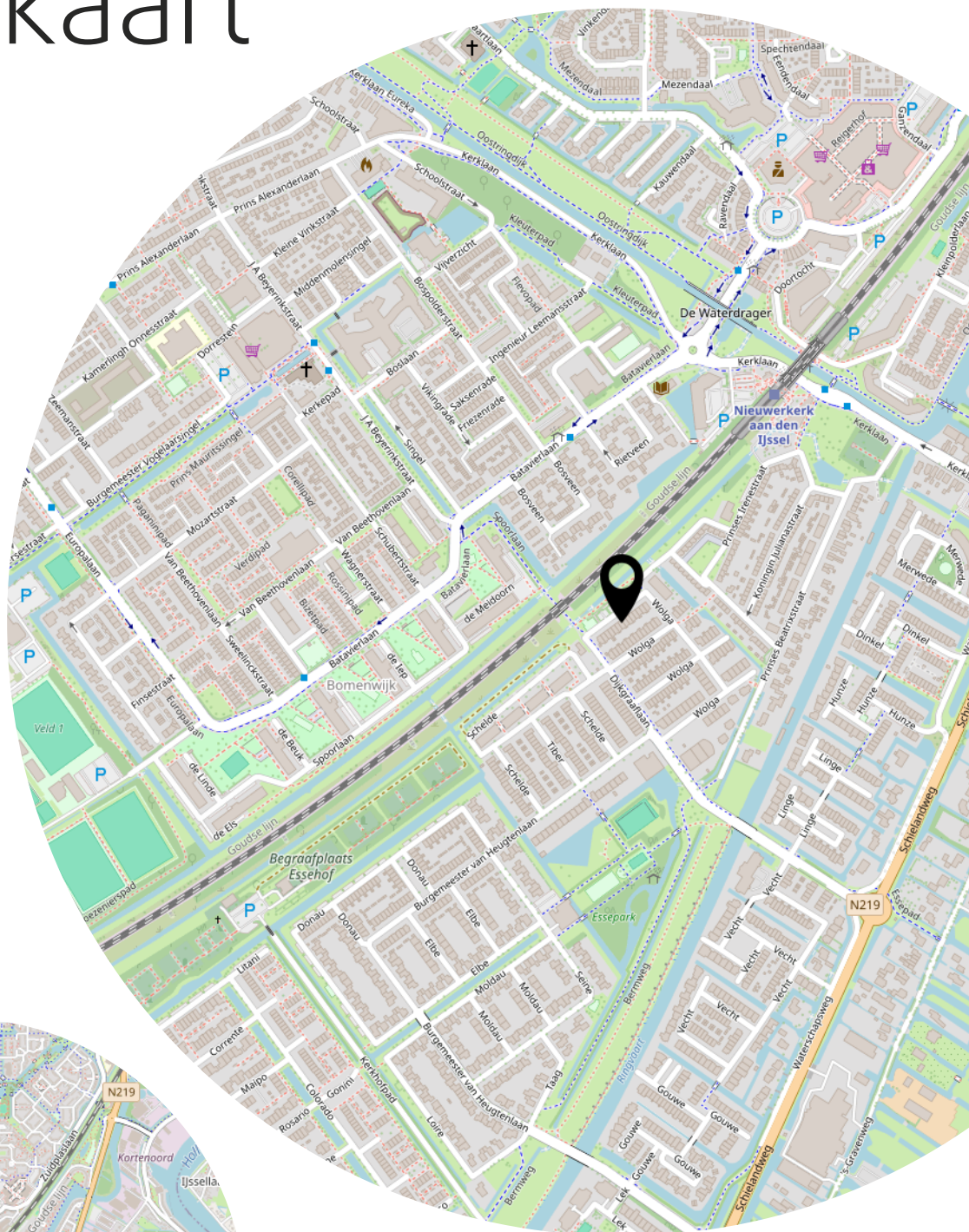
Kadastrale kaart

Uw referentie: 87878



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel Sectie A Perceel 6578</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>	

# Locatie op de kaart



Heeft u  
interesse?

MAKELAAR  
**LAGENDIJK**

Kerklaan 53 B  
2912 CJ Nieuwerkerk aan den IJssel

0180-323124  
info@makelaarlagendijk.nl  
makelaarlagendijk.nl