



SPREEUWENDAAL 16  
Nieuwerkerk aan den IJssel

Vraagprijs  
€ 649.000,- k.k.

# Heerlijk vrij wonen!

Deze tuin brengt in je vakantiesferen...

MAKELAAR  
**LAGENDIJK**

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



# Omschrijving

**Véél vrijheid! En tegelijkertijd woon je midden in het dorp. Wat een mooie combinatie. Heerlijk wonen op een unieke plek met prachtig vrij uitzicht over 'de dijk'.**

Hoe het is om op deze 'groene locatie' te wonen, laat zich niet gemakkelijk omschrijven. Dat moet je zelf ervaren...

Samen buiten eten op het terras, of gezellig een wijntje drinken in het knusse tuinhuis en genieten van de zonsondergang. Verder blijft er genoeg ruimte in de tuin over om te spelen voor de kids.

Welkom bij deze prettig ingedeelde, geschakelde 2/1 kap woning uit 1984. Als je slechts op de voorkant van het huis af zou gaan, zou je jezelf tekort doen.

In 2022 is deze goed onderhouden en energiezuinige woning (Energie label A+) vakkundig verbouwd en vergroot met een prachtige aanbouw met volledig glazen pui! In de ruime woonkamer en open keuken (ca. 55m<sup>2</sup>) zul je dan ook snel thuis voelen. Binnen en buiten worden hier één!

Op de eerste verdieping tref je drie mooie slaapkamers en een modern uitgevoerde badkamer (2019) met inloopdouche, wastafelmeubel, ligbad en toilet.

De tweede etage is vergroot met een kunststof dakkapel en ingedeeld met een handige voorzolder met wasruimte en 2 prima slaapkamers.

Een ander pluspunt is de éxtra ruimte die in 2020 náást het huis gecreëerd is en in gebruik is als garage / schuur / werkplaats. Een multifunctionele ruimte om jaloers op te worden. De ruimte staat aan de achterzijde in verbinding met de tuin en aan de voorzijde met de entree. Bekijk de plattegronden voor de indeling!

Gelegen aan een gezellige en rustige, doodlopende straat. Vanuit dit huis loop je zo naar winkelcentrum de Reigerhof en sta je met 5 minuten op het NS station. Ook andere voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte wonen 131m<sup>2</sup>. Exclusief aangebouwde hobbyruimte (2020) van circa 25m<sup>2</sup>. Perceelgrootte 235m<sup>2</sup>.

## **INDELING:**

Entree, aangenaam ruime hal met modern toilet (2023), fraaie op maat gemaakte garderobekast, meterkast (vernieuwd en voorzien van 3-fasen aansluiting 400 volt) en trap naar de verdieping.

Via een trendy stalen taatsdeur bereik je de woonkamer.

Als je de uitgebouwde kamer binnenloopt, wordt je aandacht als vanzelf naar 'buiten' getrokken, naar het vrije uitzicht dat niet snel zal vervelen. Hier zie je de seizoenen aan je voorbij trekken. De prachtige en ranke stalen pui (triple glas) loopt op een speelse manier schuin weg. In de kamer is ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek in het verlengde van de open keuken. De sfeervolle houtkachel (ter overname) zorgt voor een aangename warmte.

Open keuken aan voorzijde van het huis met keuken (2006) in hoekopstelling. Inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast (2024) en vaatwasser (2024). Vanuit keuken leuk doorkijkje de straat in.

In de hal, de woonkamer en keuken liggen chique grijze PVC vloertegels mét vloerverwarming.

### **EERSTE VERDIEPING:**

Overloop met toegang tot de vertrekken. Vanuit de bouw loopt de achtergevel ook recht ('geen 'schuin dak') daardoor hebben de kamers een mooi formaat.

Slaapkamer 1 (ca. 4.78 x 3.33m) Met handige schuifwandkast. Gelegen aan de achterzijde met prachtig uitzicht!

Slaapkamer 2 (ca. 3.56 x 2.65 / 3.33m) Gelegen aan de straatzijde.

Slaapkamer 3 (ca. 3.19 x 2.10m) Gelegen aan de achterzijde en daardoor ook vanuit deze kamer een leuk uitzicht.

Mooi uitgevoerde en goed ingedeelde badkamer uit 2019 (ca. 2.74 x 2.17m) met ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming. LED spots in het plafond, in 3 stappen dimbaar en samen te schakelen met de LED verlichting van de spiegel.

Op de overloop en in de slaapkamers ligt een moderne laminaatvloer.

### **TWEDE VERDIEPING:**

De 2e etage is vergroot met een kunststof dakkapel en ingedeeld met: Handige voorzolder met wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en wasdroger. Opstelling cv apparatuur.

Slaapkamer 4 (ca. 3.31 x 2.25m) Met handige inbouwkast.

Slaapkamer 5 (ca. 3.31 x 2.25m) Met handige inbouwkast.

Op de overloop en in de slaapkamers ligt een moderne laminaatvloer. Bergzolder, bereikbaar via vlizotrap.

### **BUITEN:**

De achtertuin bied je véél vrijheid en privacy. De tuin is een lust voor het oog en brengt je in vakantiesferen. Door de ligging op het zuidwesten kun je vrijwel de hele dag van de zon genieten. Direct aan de achtergevel kun je genieten van een onderheid terras met keramische tegels. Naast het huis ligt een mooi gazon (voorzien van een geïntegreerd sprinklersysteem) afgescheiden door borders met gevarieerde beplanting. Een leuk detail is de geïntegreerde LED verlichting in de stalen randen (cortenstaal) van de borders. In 2024 is er een prachtig en knus tuinhuis gebouwd. Een favoriet plekje om heerlijk, tot in de late uurtjes, te vertoeven.

### **SCHUUR:**

Hobbyisten kunnen hun hart ophalen in deze multifunctionele ruimte. Ideaal als stalling, werkplaats, hobbyruimte. Maar eventueel ook te gebruiken als kantoor of thuiswerkplek. Deze ruimte is optimaal geïsoleerd (wanden en vloer met PIR isolatie) en de ramen zijn voorzien van HR++ glas. Deze ruimte is voorzien van wateraansluiting en stroom. Er is bij de bouw ook een afvoer aangelegd voor een douche.

De vloer van de schuur is voorzien van een speciale coating. En is daardoor stofvrij, onderhoudsvrij en krasbestendig.

De schuur kan bediend worden met een codeslot. Met deze code wordt ook de voordeur ontgrendeld. Ideaal, je hebt dus geen sleutel nodig.

### **ALGEMEEN:**

Bouwjaar 1984.

Perceelgrootte 235m<sup>2</sup>.

Gebruiksoppervlakte wonen 131m<sup>2</sup>.

Energie label A+, geldig tot 10-09-2035.

Het huis is grotendeels voorzien van HR++ glas in houten kozijnen. De pui op de begane grond is uitgevoerd in aluminium en voorzien van triple glas. De dakkapel is uitgevoerd in kunststof. Zonnestroom installatie.

De zonnestroominstallatie bestaat uit drie series panelen. De eerste serie, geplaatst in 2023 op het pannendak aan de achterkant, bestaat uit 10 panelen van 325 watt-piek, op één omvormer. De tweede serie, geplaatst in 2024, bestaat uit 5 panelen van 350 watt-piek, op het platte dak van de aanbouw.

De derde serie, geplaatst in 2025 op het platte dak van de schuur, bestaat uit 3 panelen van 425 watt-piek. Serie 2 en 3 zitten op een omvormer, beide omvormers hebben een aparte beveiligde groep in de meterkast.

In 2025 is er een WTW unit (ventilatiesysteem) geplaatst.

Alle binnendeuren zijn uitgevoerd als 'stompe deuren' in houten kozijnen. De bovenlichten zijn verwijderd.

Alle ramen op de slaapkamers hebben op maat gemaakte horren.

In de koopovereenkomst zal de ouderdomsclausule en de asbestclausule worden opgenomen.























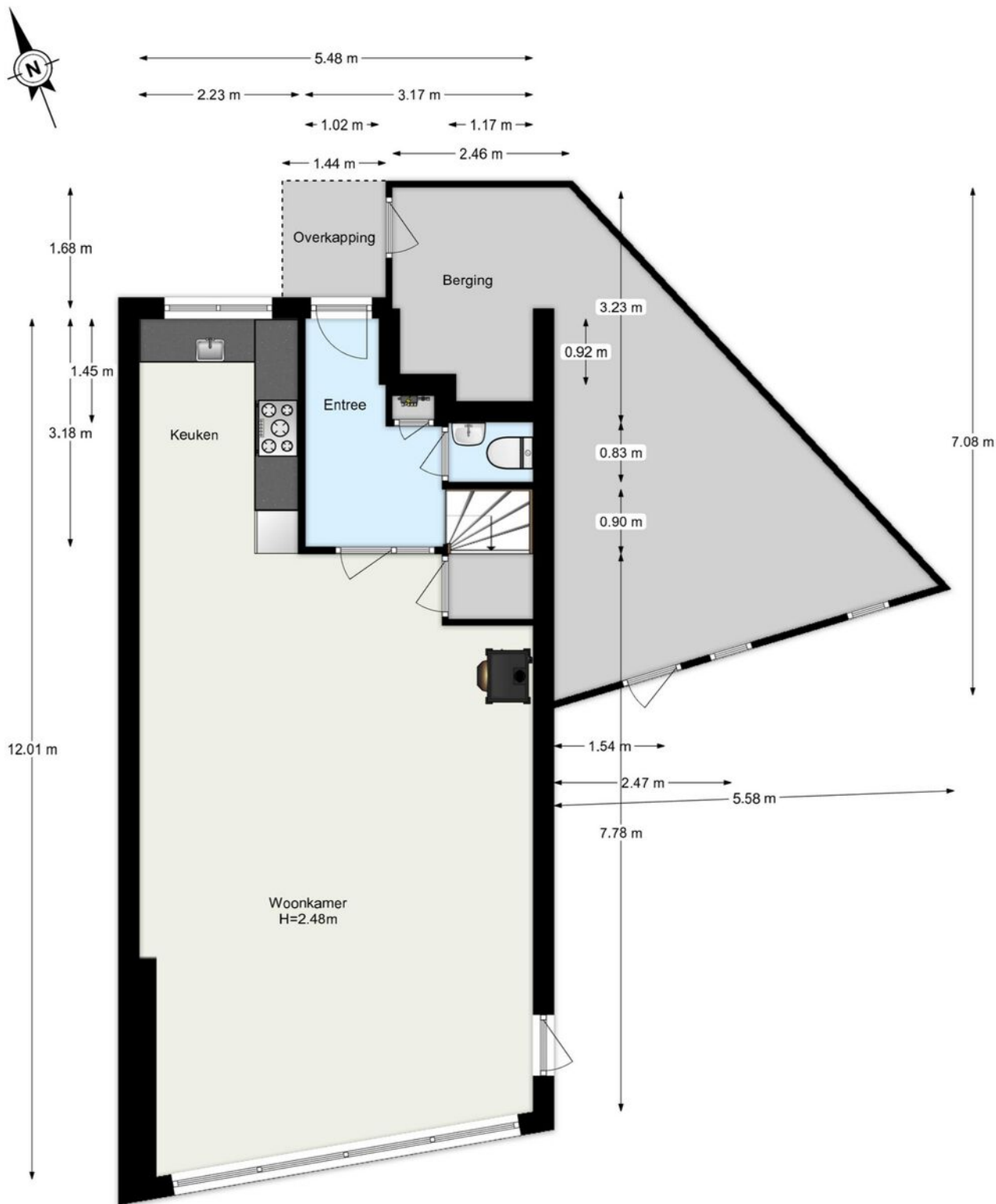




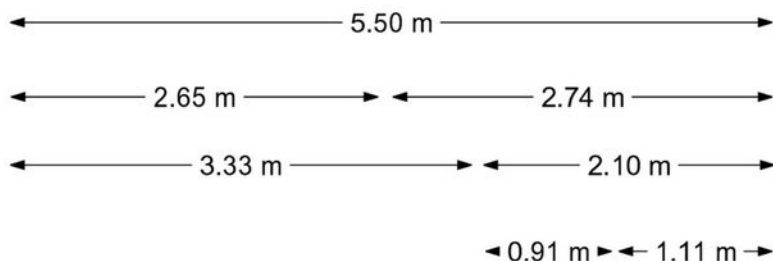




# Plattegrond



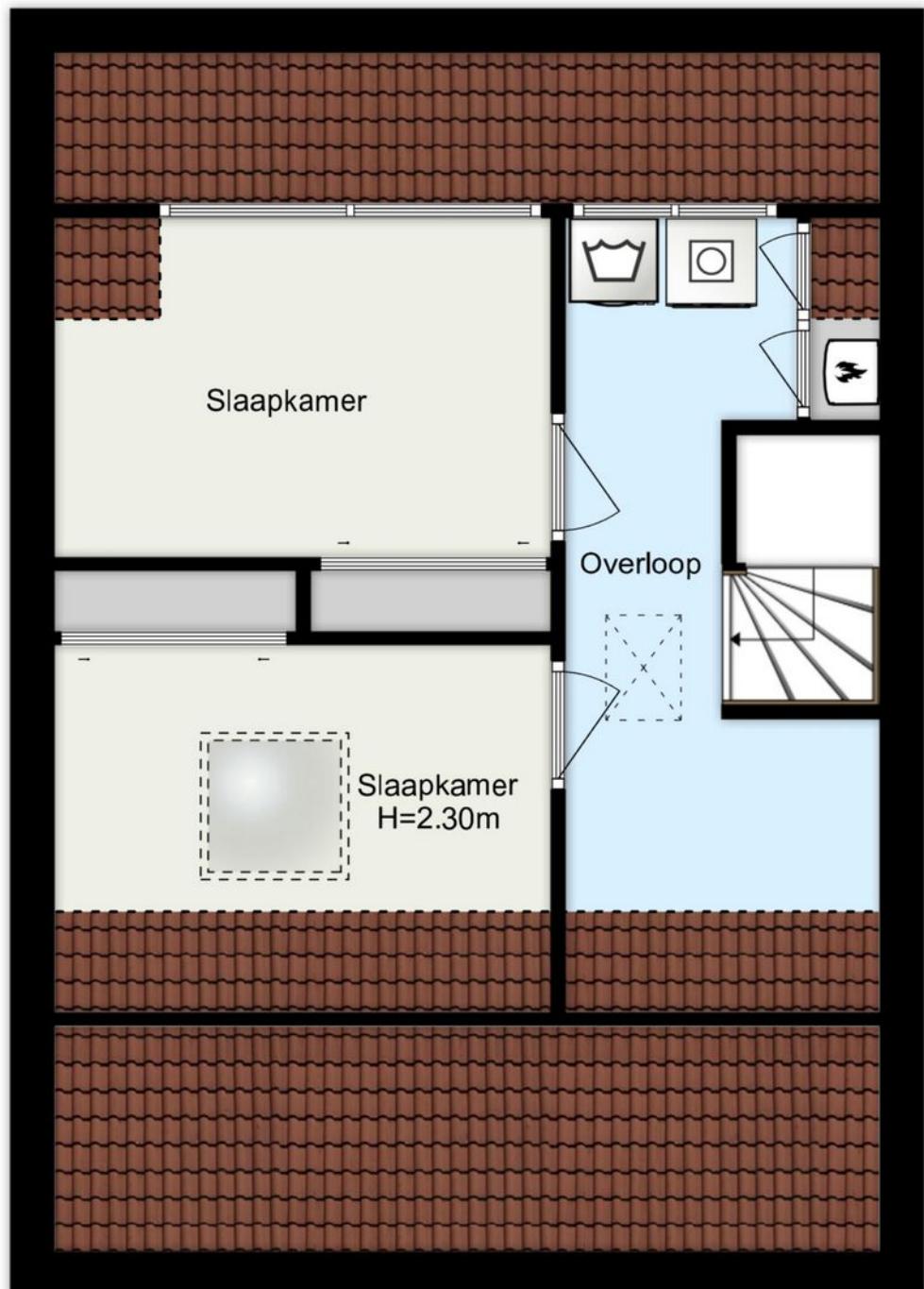
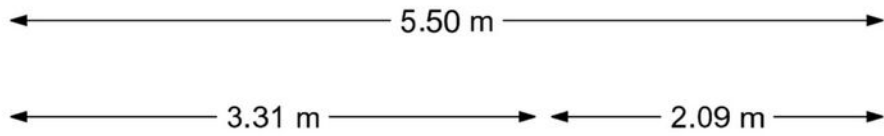
# Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

# Plattegrond

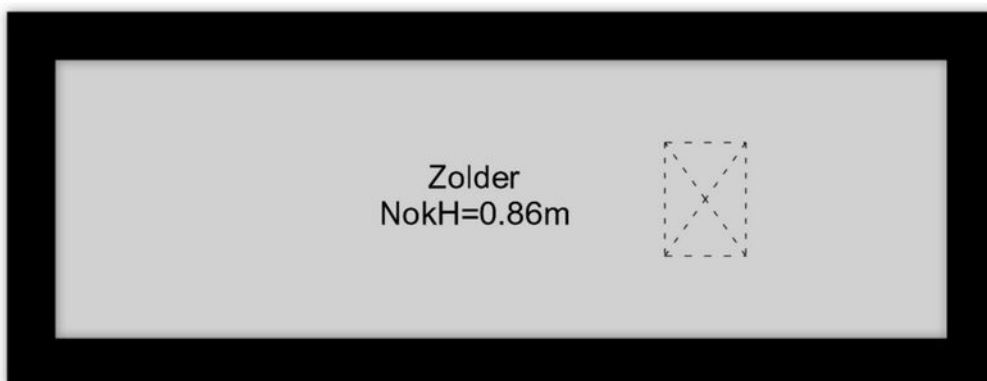


# Plattegrond



← 5.50 m →

↑  
1.72 m  
↓



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

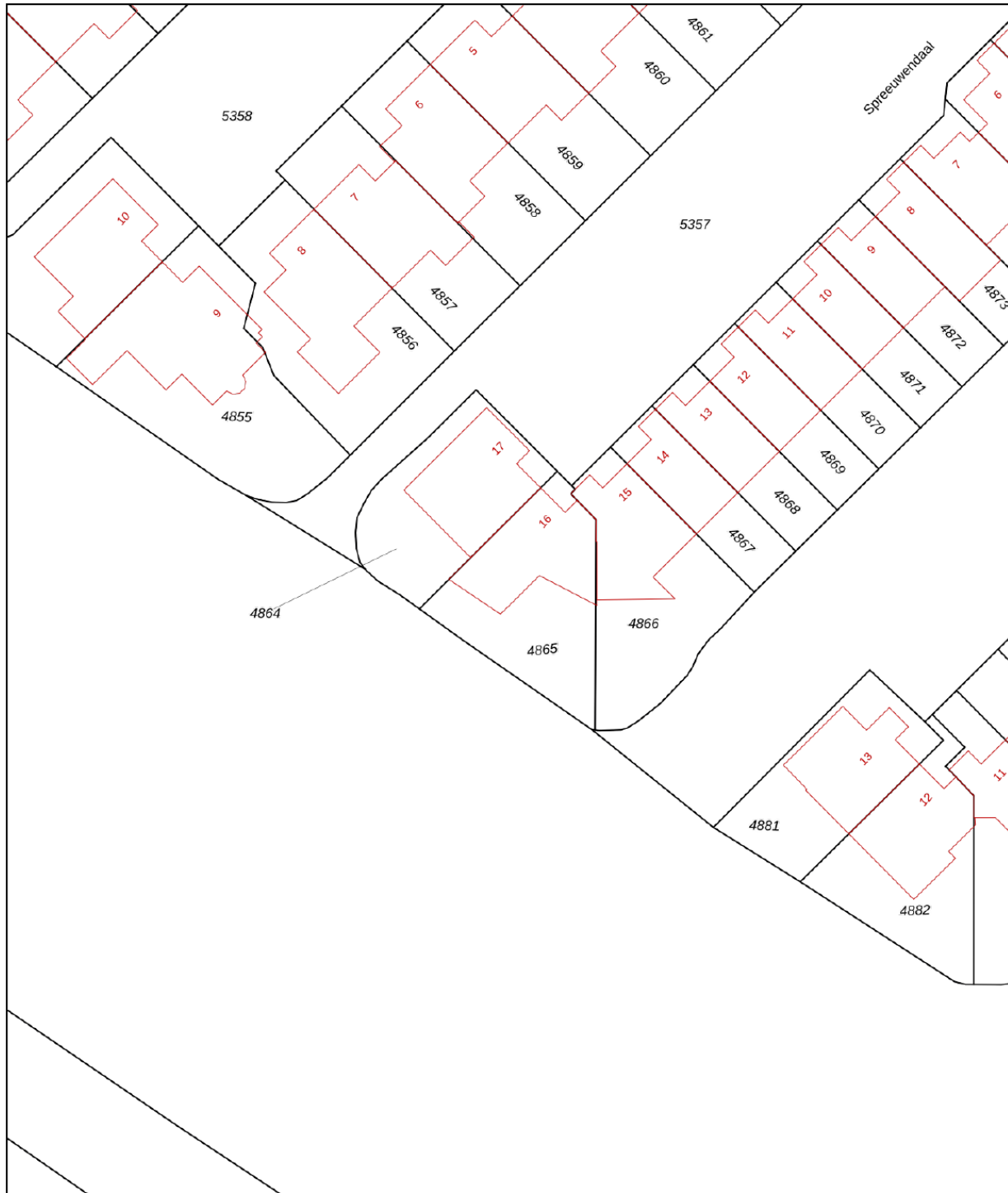
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Makelaar Lagendijk

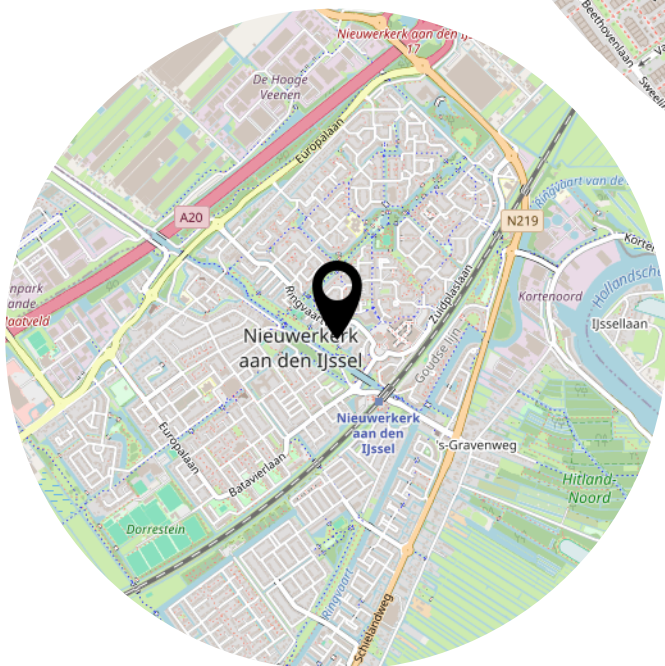
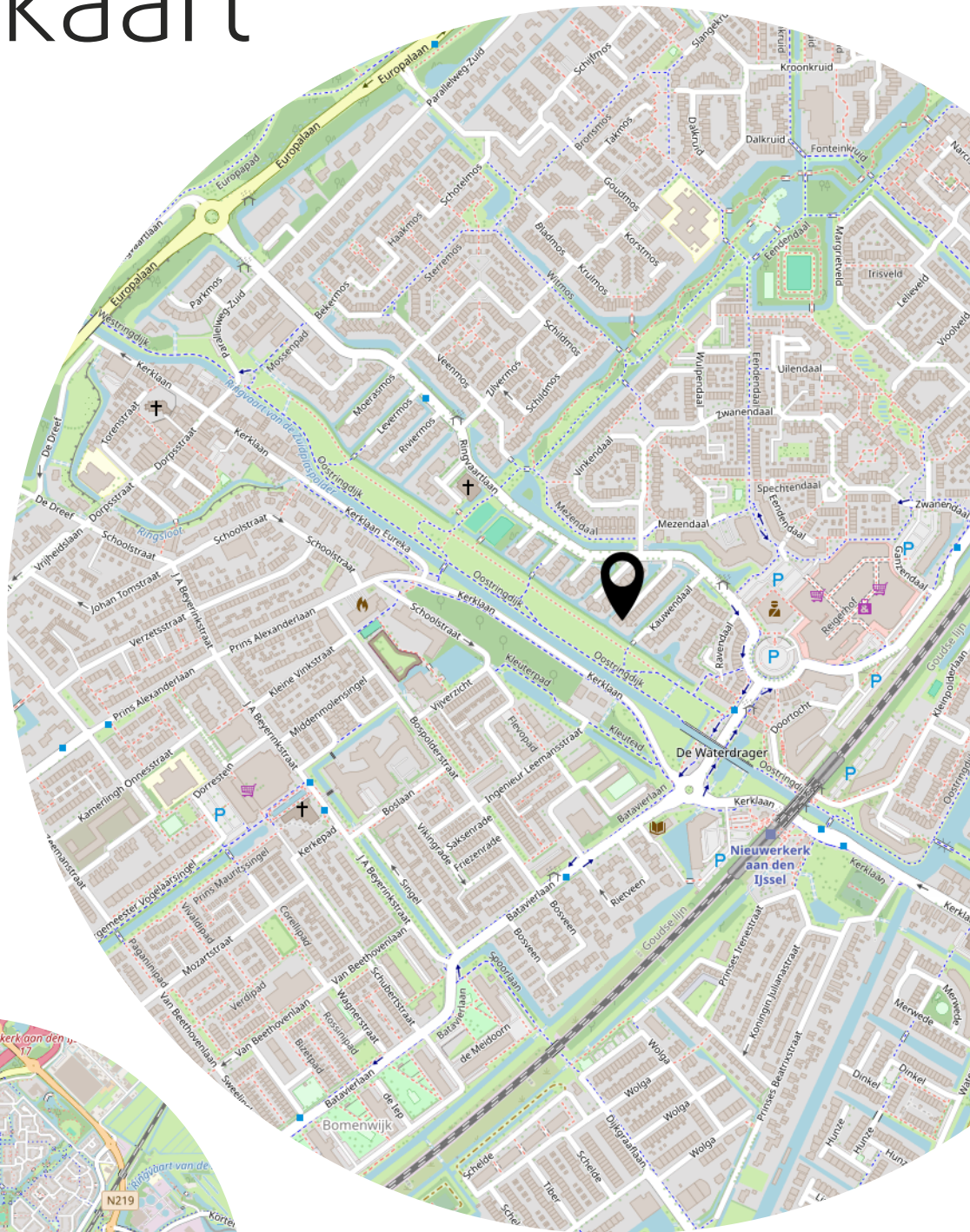


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4865	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



Heel fijn wonen aan  
het Spreeuwendaal 16.

MAKELAAR  
**LAGENDIJK**

Kerklaan 53 B  
2912 CJ Nieuwerkerk aan den IJssel

0180-323124  
info@makelaarlagendijk.nl  
makelaarlagendijk.nl