



LUXEMBURGSEZOOM 11
Nieuwerkerk aan den IJssel

Vraagprijs
€ 689.000,- k.k.

SFEERVOL WONEN...

royale tuin | praktijkruimte | 4 slaapkamers

MAKELAAR
LAGENDIJK

0180-323124 | info@makelaarlagendijk.nl
makelaarlagendijk.nl



Omschrijving

HEERLIJK WONEN IN PARKZOOM | RUSTIGE LIGGING | ZONNIGE TUIN | PRAKTIJKRUIMTE MET EIGEN ENTREE

Deze stijlvolle en verzorgde 2-onder-1 kap woning heeft je véél te bieden.

De gezellig ingedeelde woonkamer vormt het hart van de woning waar je je snel thuis zult voelen.

De open (woon)keuken sluit mooi aan op de woonkamer, terwijl de slimme indeling zorgt voor een prettige scheiding tussen koken en wonen.

Met vier slaapkamers heb je volop ruimte als gezin met een thuiswerkplek of een hobbykamer. Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers waarvan een met balkon op het zuidwesten en een moderne badkamer die in 2024 volledig is vernieuwd. Hier geniet je van een vrijstaand ligbad, een royale inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. De 2e verdieping met dakkapel is ingericht met nóg een slaapkamer en een wasruimte.

De voormalige garage is praktisch ingedeeld in een praktijkruimte en een berging. Ideaal wanneer je vanuit huis werkt, een eigen praktijk hebt of gewoon behoefte hebt aan éxtra ruimte.

Buiten kun je genieten van een fijne, brede tuin (ruim 10 meter breed). Door de open ligging op het zuidwesten kun je volop van de zon genieten. Een fijne plek om te ontspannen, gezellig te borrelen met vrienden of samen met het gezin van het buitenleven te genieten. De tuin heeft ook een achterom naar een parkeerpleintje. Als éxtra is er achterin de tuin een houten tuinhuis. Je kunt ook aan de zijkant om het huis heen lopen. Via dit paadje bereik je de praktijkruimte. De auto kun je parkeren op de privé oprit.

Rustige ligging aan verkeersluwe straat in kindvriendelijke woonwijk. Vanuit dit adres wandel je naar het recent vernieuwde Bückebugpark en voor de sportliefhebbers met 5 minuten sta je op de tennisbaan of op de hockeyvelden. Andere voorzieningen zoals scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

Bouwjaar 1995. Gebruiksoppervlakte wonen 149m². Perceelgrootte 236m². Energielabel C.

INDELING:

Eigen oprit, entree aan zijkant van het huis en toegang tot de berging.

Ruime hal met toilet, meterkast, trap naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

Als je de kamer binnenstapt, valt direct de sfeervolle ruimte op. Door de indeling met verschillende hoekjes en zijramen brengt de kamer je veel sfeer. De vloer van de begane grond is afgewerkt met eikenhouten vloerdelen.

De open (woon)keuken sluit mooi aan op de woonkamer, terwijl de slimme indeling zorgt voor een prettige scheiding tussen koken en wonen. Ruime en complete keuken in hoekopstelling. Inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigstelsysteem, koel/vrieskast, oven en vaatwasser. In de keuken is ruimte voor een eettafel.

Via de woonkamer is er toegang tot de tuin. De tuindeur is voorzien van een hor.

De garage is verdeeld in een bergkamer (ca. 2.69 x 2.16) v.v. kunststof pui met deur (2025) naar de straat. En het andere deel van de garage is in gebruik als praktijkkamer (ca. 3.92 x 2.69m) met airconditioning. De eigen ingang is aan de tuinzijde.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met toegang tot de vertrekken.

Slaapkamer 1 (ca. 4.95 x 3.19m) met toegang tot balkon.

Slaapkamer 2 (ca. 3.43 x 3.19m)

Slaapkamer 3 (ca. 3.77 x 2.22m)

Ruime en moderne badkamer, geheel vernieuwd in 2024 (ca. 3.43 x 2.22) met vrijstaand design ligbad, wastafelmeubel met 2 waskommen, ruime inloofdouché en zwevend toilet. De vloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Op deze verdieping ligt een PVC vloer.

TWEEDE VERDIEPING:

Op de 2e etage bevindt zich de 4e slaapkamer en de afsluitbare wasruimte / bergkamer met aansluitingen voor wasmachine en opstelling cv ketel.

Deze verdieping heeft veel bergkamer en is vergroot met een dakkapel aan de achterzijde.

Airco is aanwezig.

Vloerafwerking: tapijt.

BIJZONDERHEDEN:

Bouwjaar woonhuis 1995.

Perceelgrootte 236m².

Gebruiksoppervlakte wonen 149m², inclusief de praktijkruimte.

De kozijnen zijn van hardhout en voorzien van dubbel glas. Buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd.

De gevelbekleding is van het onderhoudsvriendelijke materiaal Keralit gemaakt.

Verwarming en warm water via cv combiketel uit 2006 (Nefit Smartline).

Energie label C, geldig tot 03-07-2036.

In de koopovereenkomst zal de ouderdomsclausule worden opgenomen.

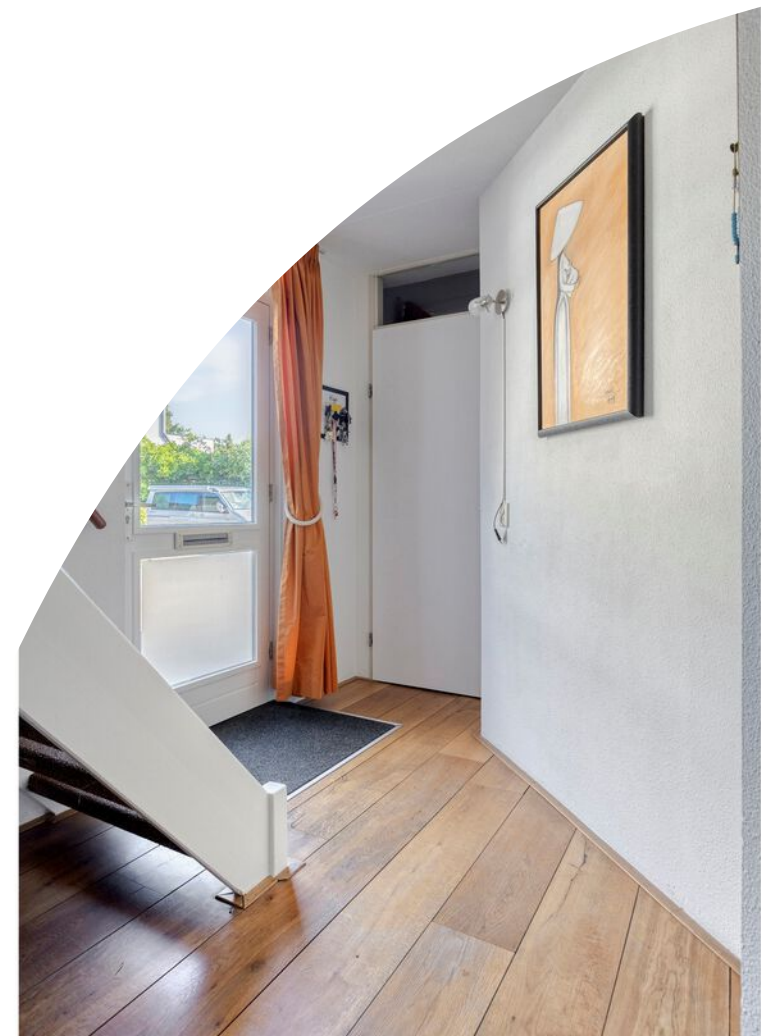














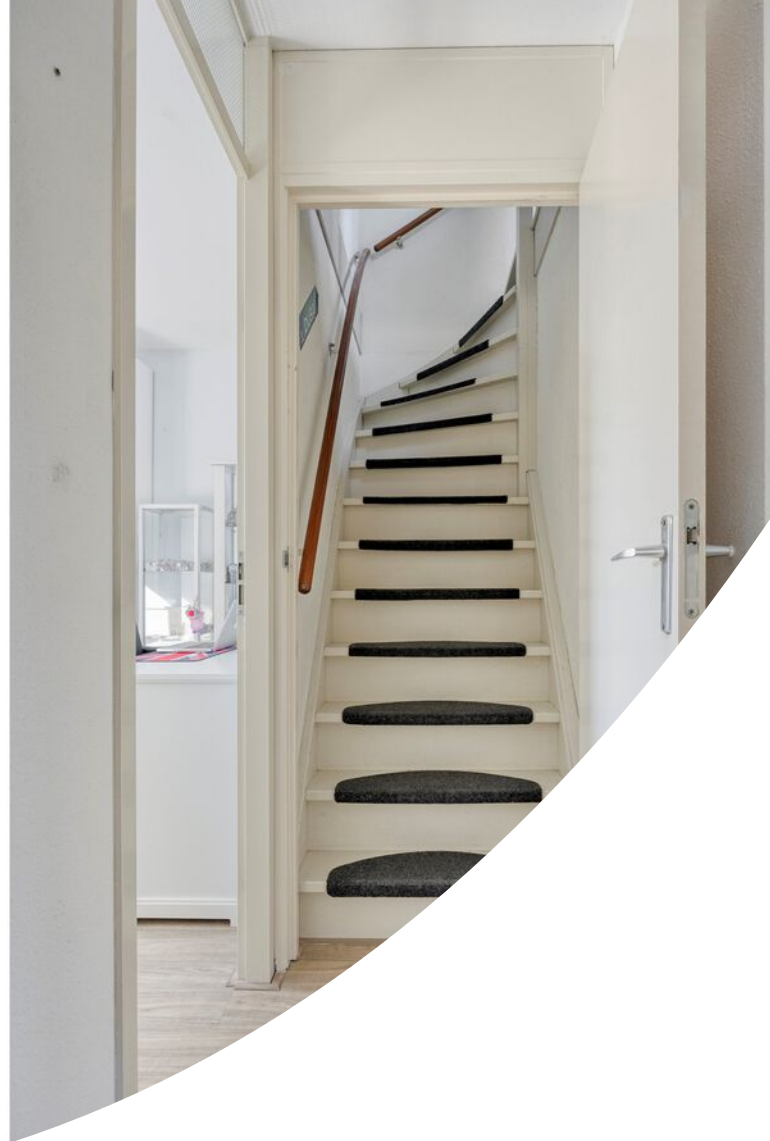


























Plattegrond



Plattegrond



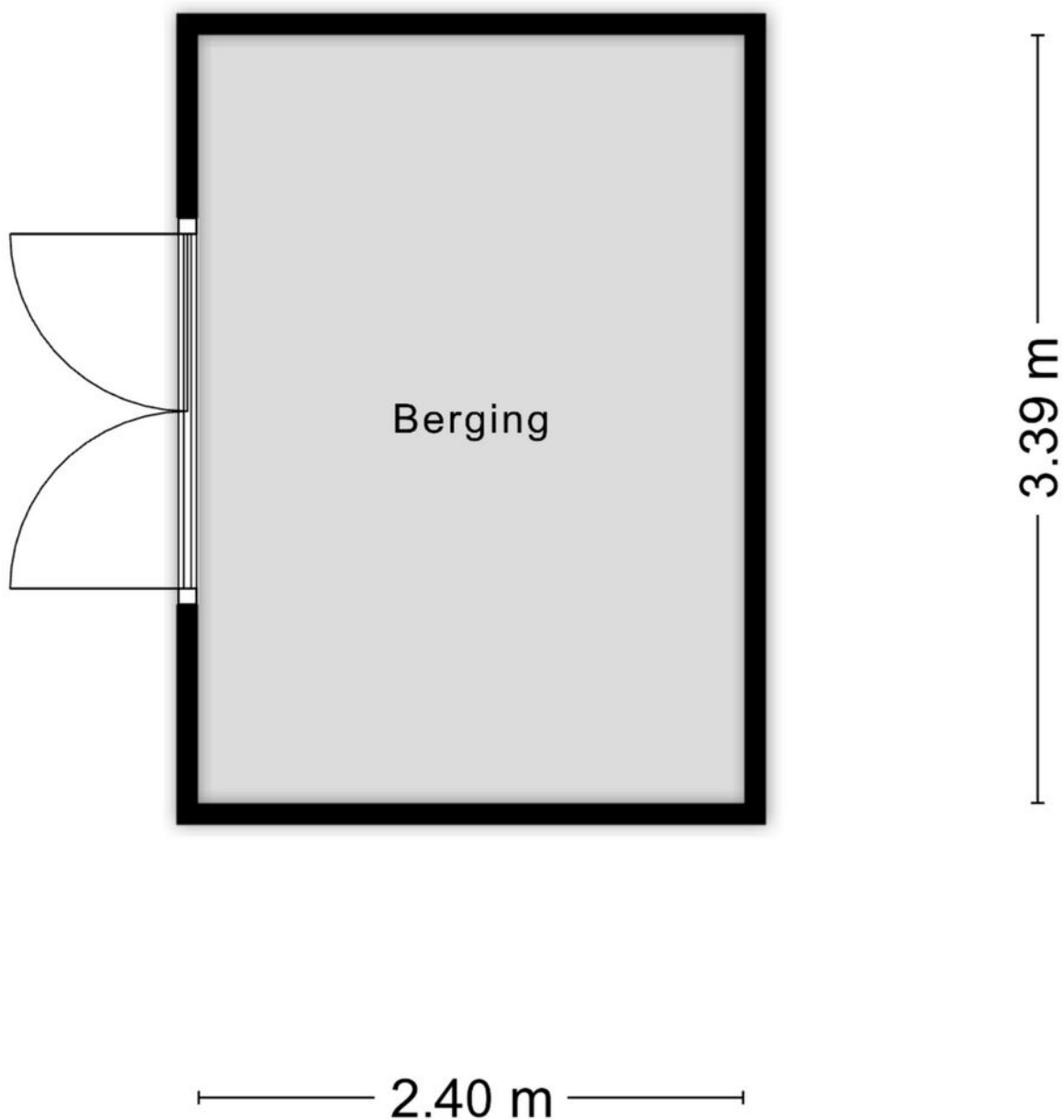
Plattegrond



Plattegrond

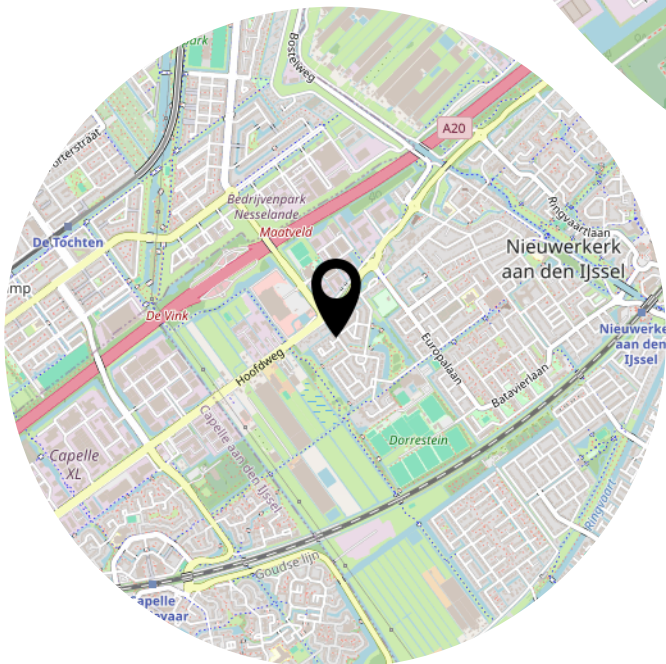
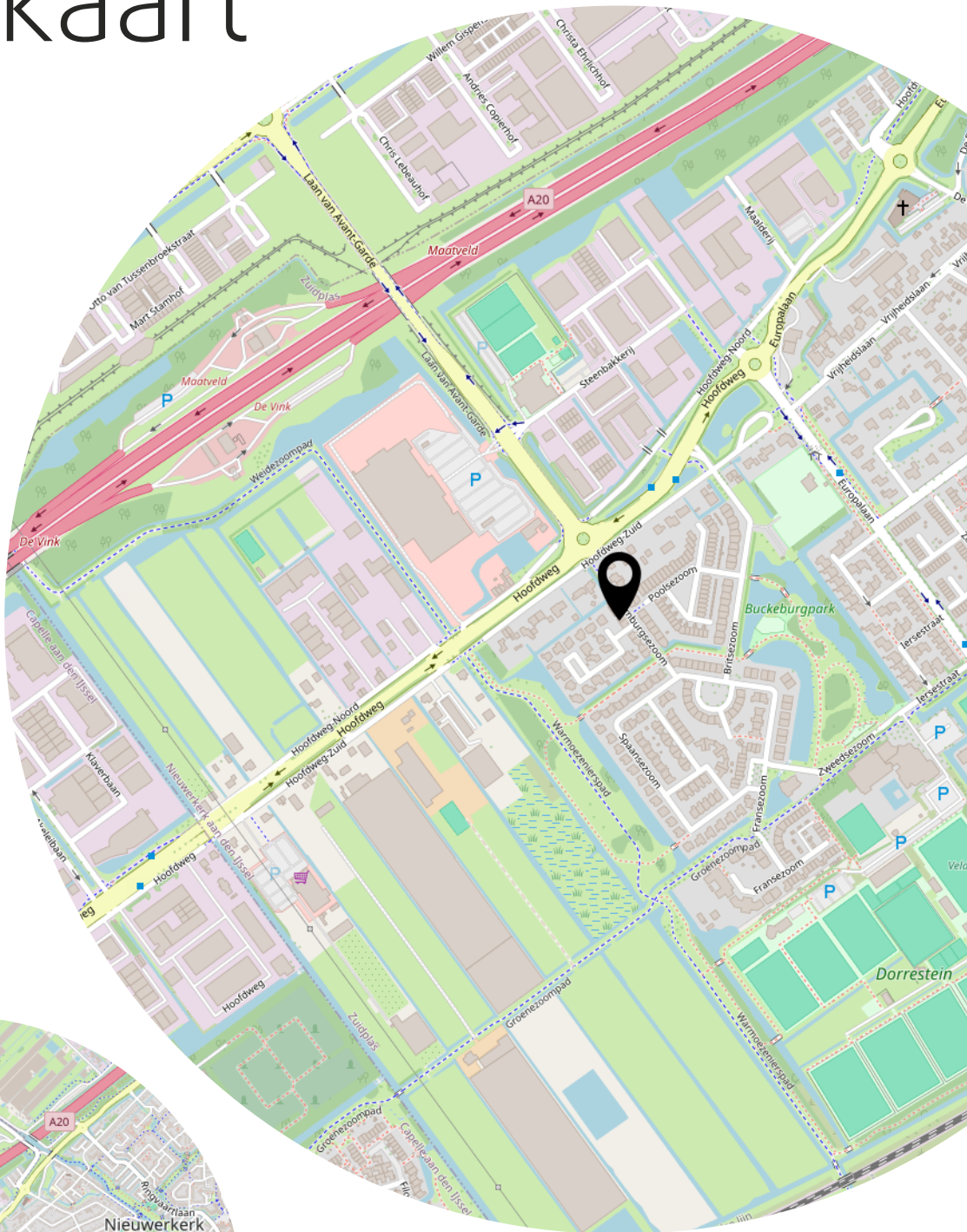


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie op de kaart



Fijn wonen aan de Luxemburgsezoom 11



Kerklaan 53 B
2912 CJ Nieuwerkerk aan den IJssel

0180-323124
info@makelaarlagendijk.nl
makelaarlagendijk.nl