



Ir Leemansstraat 49, 2912 CD Nieuwerkerk aan den IJssel

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Ben je op zoek naar een verzorgde en ruime gezinswoning met een zonnige tuin én een rustige ligging in Nieuwerkerk aan den IJssel? Dan is Ir. Leemansstraat 49 zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers en biedt daarmee alle ruimte voor een (groeïend) gezin, een thuiswerkplek of hobbykamer. De lichte doorzonwoonkamer met grote raampartijen vormt het hart van de woning en zorgt voor een prettige, ruimtelijke sfeer. De fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten is een van de grote pluspunten van de woning. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon. De achterom zorgt bovendien voor extra gemak, bijvoorbeeld bij het stallen van fietsen of het binnenbrengen van boodschappen.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich diverse speelvoorzieningen, een dierenweide en water, waardoor deze locatie bijzonder aantrekkelijk is voor gezinnen en liefhebbers van groen. Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkelcentrum Reigerhof bevinden zich op korte afstand. Ook recreatiegebied Hitland en de Hollandsche IJssel zijn eenvoudig bereikbaar voor een wandeling, een fietstocht of een moment van ontspanning in het groen. Daarnaast zijn de uitvalswegen N219 en A20 snel te bereiken en ligt het NS-station van Nieuwerkerk aan den IJssel op korte afstand, waardoor steden als Rotterdam, Gouda en Utrecht uitstekend bereikbaar zijn.

Kortom, een fijne gezinswoning gelegen in een geliefde en kindvriendelijke omgeving. Een woning met volop mogelijkheden om er een prettig en comfortabel thuis van te maken.

Wil je deze mooie woning met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging.

INDELING

Begane grond

Entree/hal met meterkast, trapopgang, trapkast en modern toilet (2021) v.v. fonteintje. De ruime en lichte doorzonwoonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer. Vanuit de woonkamer bereik je de moderne keuken (2018), die is uitgevoerd met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en afzuigkap. Via de keuken stap je zo de zonnige achtertuin in.

1e verdieping

Overloop. Aan de achterzijde bevinden zich de ruime master bedroom v.v. inzethor en een tweede slaapkamer. Aan de voorzijde liggen de derde slaapkamer en de in 2021 vernieuwde badkamer. De badkamer is v.v. een inloopdouche en een wastafelmeubel met spiegel. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.

2e verdieping

Voorzolder v.v. wasmachineaansluiting en opstelplaats voor de cv-ketel. Ruime vierde slaapkamer v.v. dakkapel.

BIJZONDERHEDEN

- Verzorgde tussenwoning met maar liefst vier slaapkamers.
- Lichte doorzonwoonkamer met veel natuurlijke lichtinval.
- Moderne keuken (2018).
- Badkamer + toilet vernieuwd in 2021.
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met berging en achterom.
- Volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.
- Eigen grond.
- Bouwjaar 1966.
- Energielabel C.
- Kunststof kozijnen aan de voorzijde, houten kozijnen aan de achterzijde.
- Vrijwel volledig v.v. dubbelglas (m.u.v. het toiletraampje op de begane grond).
- Verwarming en warm water d.m.v. cv-ketel (2019).
- Mechanische ventilatie.
- Voldoende openbare parkeergelegenheid.
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van speeltuinen, parken, basisscholen, kinderopvang en winkels.
- Winkelcentrum Reigerhof, het Oude Dorp, NS-station Nieuwerkerk aan den IJssel en de uitvalswegen N219 en A20 bevinden zich op korte afstand.
- Ouderdoms-, asbest- en loodclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

"Wat hebben wij hier de afgelopen kleine 7 jaar met ontzettend veel plezier gewoond! Het is een fijn huis waar het daglicht prettig binnenvalt. Ons absolute favoriete plek is de tuin: een ruime plek waar je vrijwel de hele dag lekker in de zon kunt zitten en ideaal voor kinderen. Ook de locatie is top en dat gaan we nog erg missen. Je woont hier erg centraal in Nieuwerkerk, waardoor eigenlijk alles op loopafstand is. Ik hoop dat de nieuwe eigenaren zich hier net zo snel thuis voelen als wij."

BOD UITBRENGEN

Na bezichting van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 435.000,- k.k.
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer
Inhoud woning	: Ca. 366 m ³
Perceel oppervlakte	: Ca. 151 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 98 m ²
Bouwjaar	: 1966
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 68 m ²
Parkeergelegenheid	: Openbaar parkeren
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt uit 2019, eigendom)

Locatie

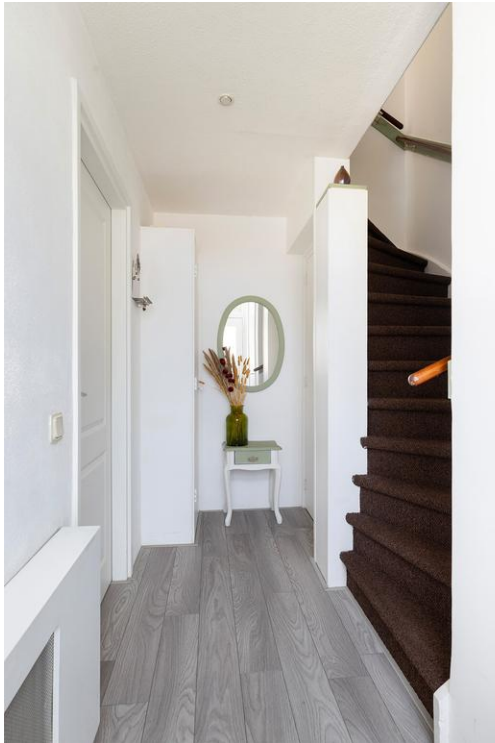
Ir Leemansstraat 49
2912 CD NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL















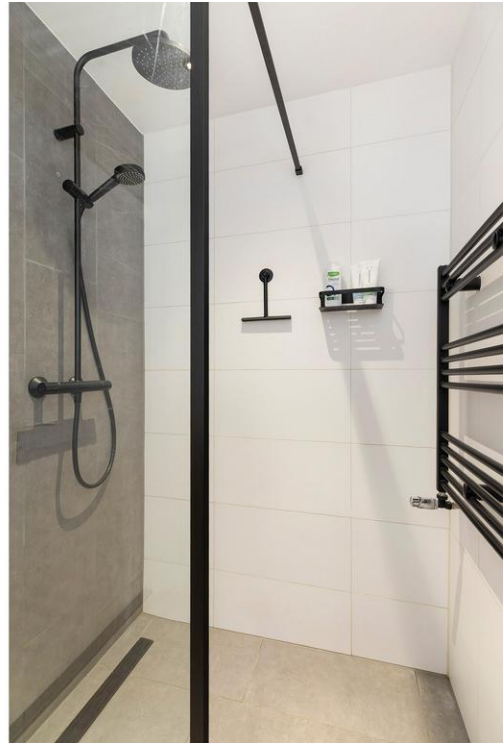












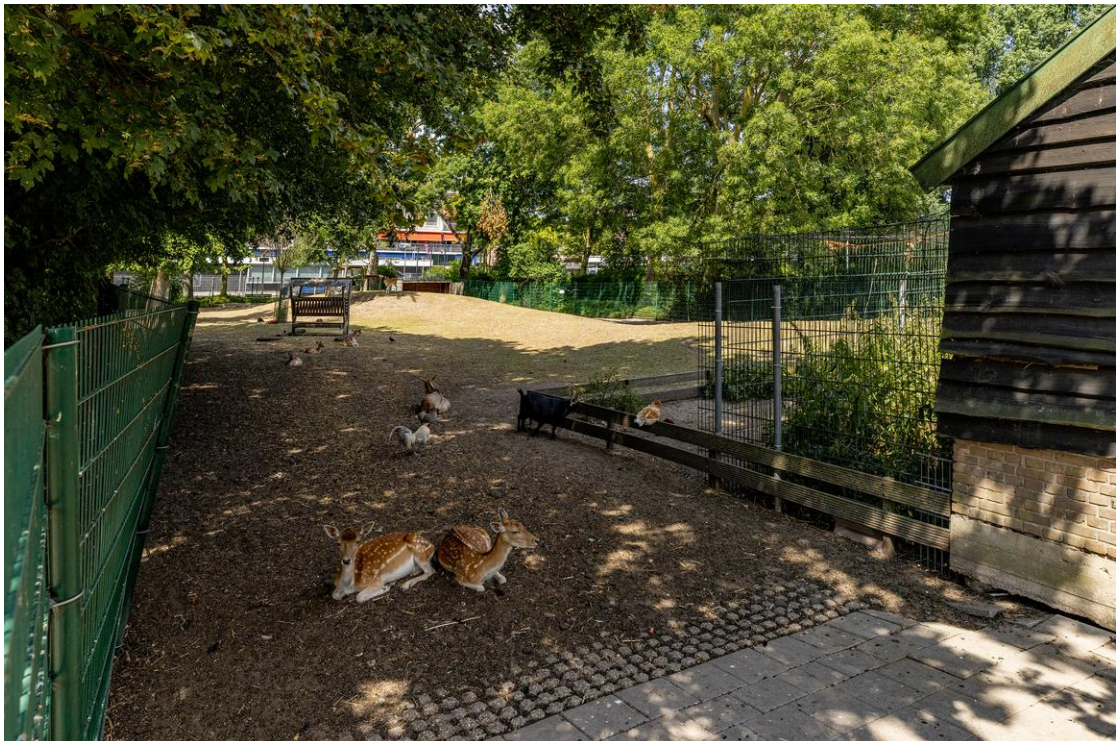












Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Nieuwerkerk aan den IJssel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4237
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

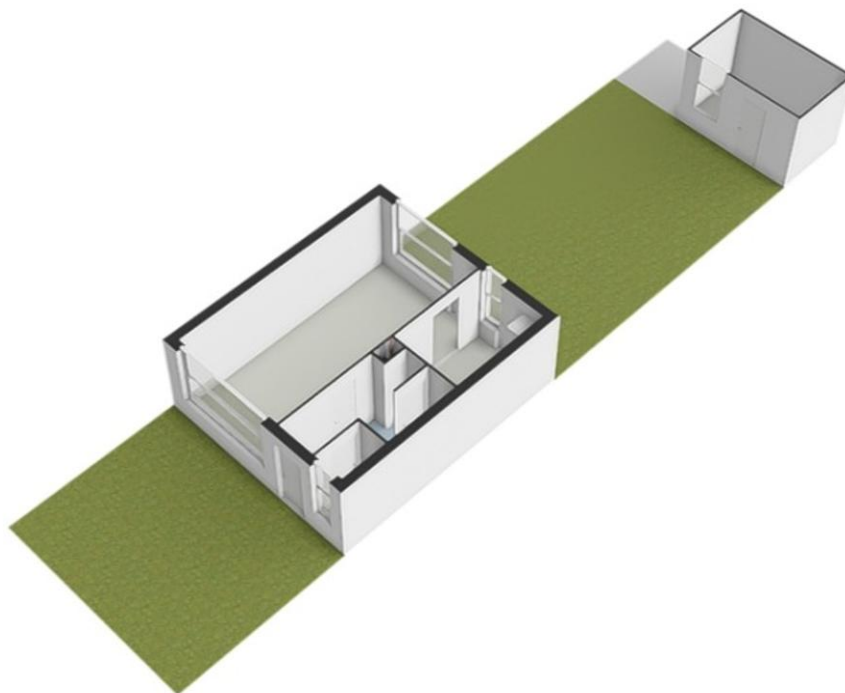


Plattegrond | Perceel

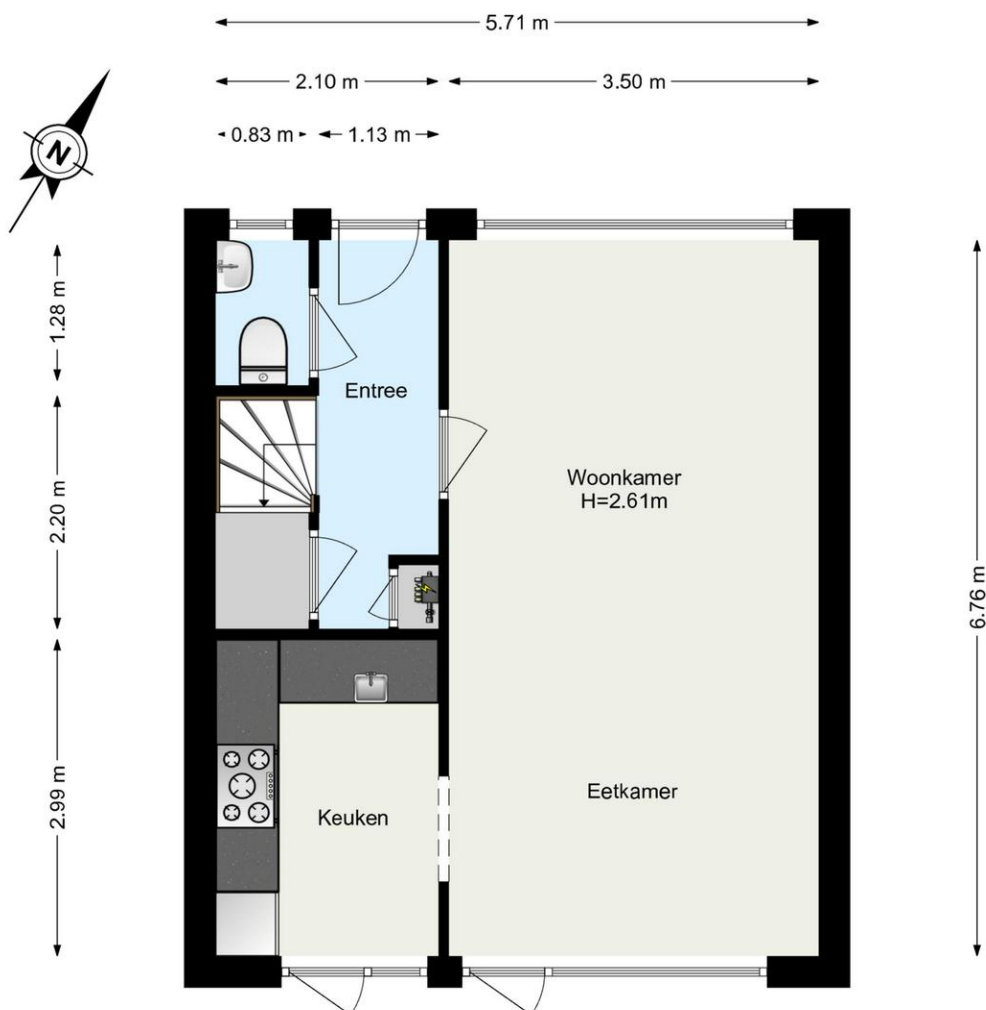


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond | Perceel



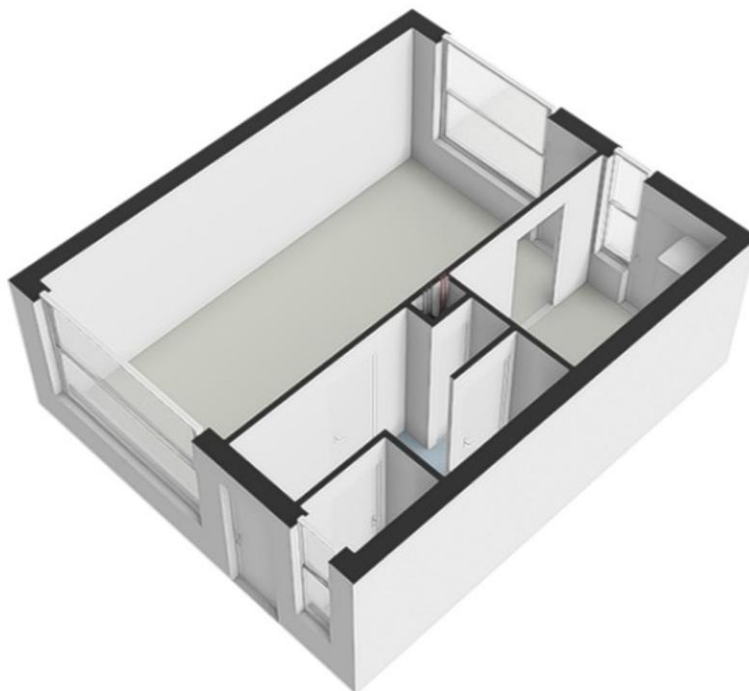
Plattegrond | Begane grond



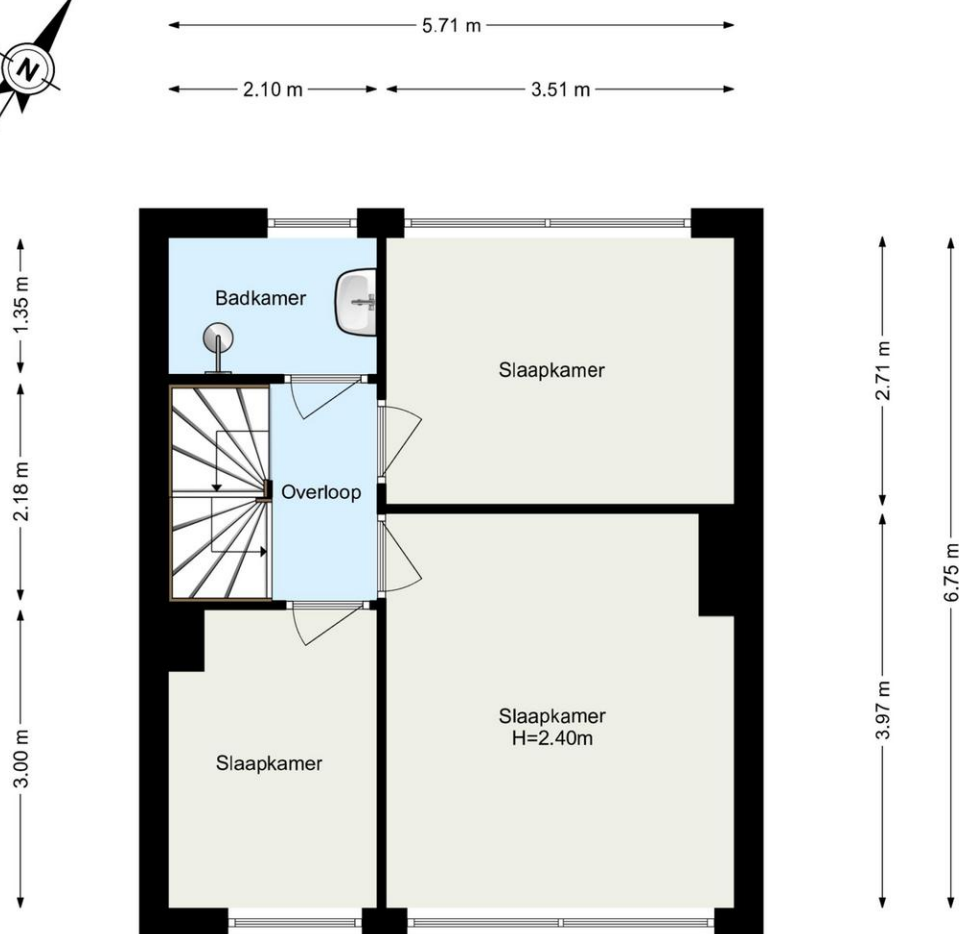
www.framemotion.nl

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

Plattegrond | Begane grond



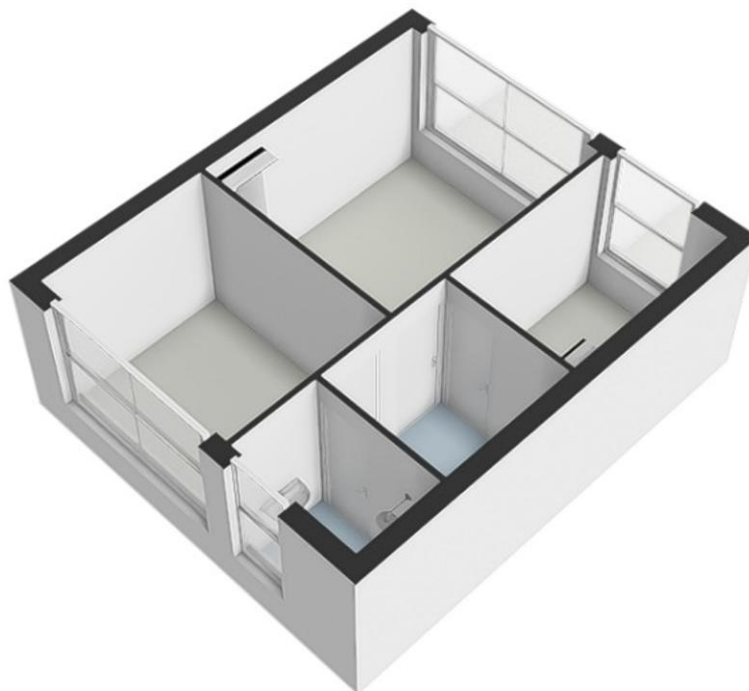
Plattegrond | 1e verdieping



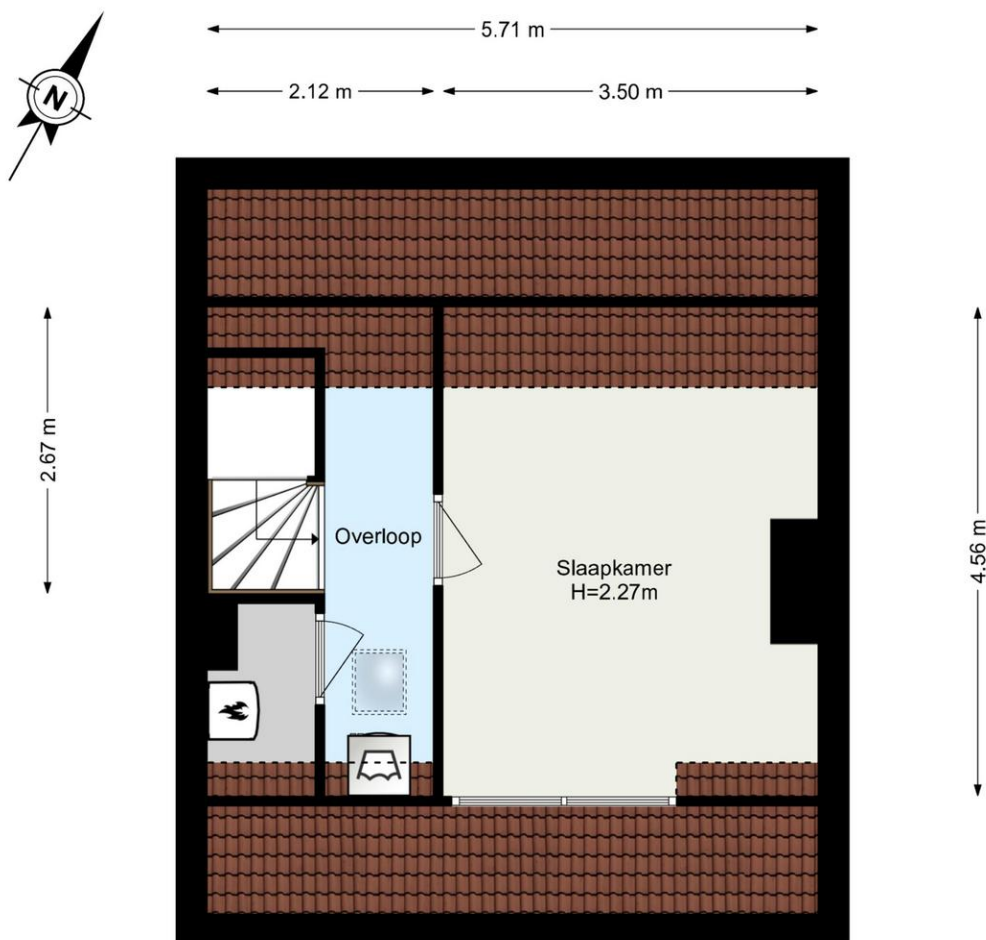
www.framemotion.nl

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

Plattegrond | 1e verdieping



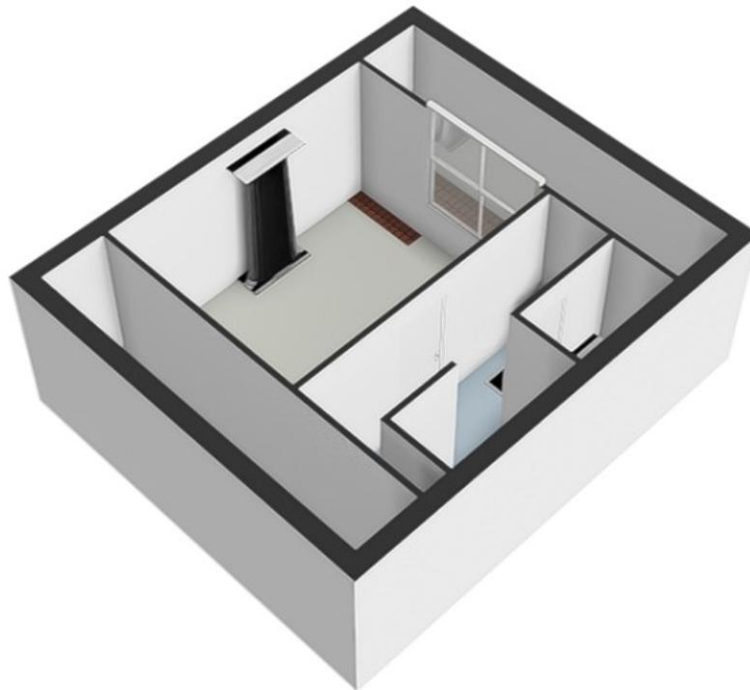
Plattegrond | 2e verdieping



www.framemotion.nl

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

Plattegrond | 2e verdieping



Overige informatie

Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.



Dichtbij Makelaardij b.v.
Meikeverstraat 9 A02
3061 VH ROTTERDAM
010 261 34 35
thuis@dichtbijmakelaardij.nl
www.dichtbijmakelaardij.nl