


# Van Beethovenlaan 26

## 2912 VL Nieuwerkerk aan den IJssel

| |
|---|
| woonoppervlakte 86 $m^2$ |
| perceeloppervlakte 133 $m^2$ |
| 3 slaapkamers |
| te koop |

**Vraagprijs: € 365.000** k.k.

# Kenmerken

## Locatie

### Van Beethovenlaan 26

2912 VL Nieuwerkerk aan den IJssel

**€ 365.000** k.k.

## Basisinformatie

| | |
|---|---|
| soort object: | woonhuis |
| type object: | eindwoning |
| bouwtype: | bestaande bouw |
| woonoppervlakte: | 86 $m^2$ |
| perceelopp.: | 133 $m^2$ |
| bouwjaar: | 1965 |
| beschikbaar: | per direct |

## Kadastrale informatie

gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie A, nummer 9250, perceelopp. 133 $m^2$, type geheel

## Energie

| | |
|---|---|
| isolatie: | muurisolatie<br>dubbel glas |
| verwarming: | C.V.-ketel |
| warm water: | C.V.-ketel |
| CV-Ketel: | Intergars |
| bouwjaar CV-Ketel: | 2017 |
| energielabel: | C |

## Gebouw

| | |
|---|---|
| verdiepingen: | 3 |
| slaapkamers: | 3 |
| inhoud: | 258 $m^3$ |

## Schuur / berging

| | |
|---|---|
| type: | aangebouwd steen |

## Overig

| | |
|---|---|
| tuin: | achtertuin |
| tuin oppervlakte: | 55 $m^2$ |
| ligging: | zuid-oosten |
| achterom: | ja |

# Kaart



# Omschrijving

Nieuwerkerk - Compenistenbuurt

Vraagprijs € 365.000,- k.k.

Heeft u interesse in deze woning? Laat het ons weten via Woonbron .nl met de groene knop "Reageer nu" of via Corpowonen met de oranje knop “Reageer op dit object”.

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning die u geheel naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze verrassend ruime hoekwoning zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een royaal woonoppervlak, een zonnige achtertuin op het zuidoosten en biedt dankzij de praktische indeling tal van mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers en handige kopers. De woning is gelegen in de populaire Componistenbuurt van Nieuwerkerk aan den IJssel. Diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en NS-station Nieuwerkerk aan den IJssel bevinden zich op korte afstand. Hierdoor geniet u van een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:
Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De ruime hal biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte en de woonkamer. Tevens is er voldoende ruimte aanwezig voor een praktische trapkast. De doorzonwoonkamer biedt veel privacy en een prettige lichtinval. Aan de voorzijde kijkt u uit over de voortuin en een groenvoorziening, terwijl u aan de achterzijde zicht heeft op de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De halfopen keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een vijfpits gasfornuis en een oven. De hoogglans kastfronten geven de keuken een verzorgde uitstraling. Vanuit de keuken bereikt u de aangebouwde berging. Deze is vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke situatie en biedt daardoor volop bergruimte. Vanuit de berging heeft u tevens toegang tot de achtertuin. De achtertuin heeft een afmeting van circa 11,00 x 5,00 meter en is gunstig gelegen op het zuidoosten. De tuin is voorzien van antracietkleurige bestrating, een zij-ingang en een degelijk erfafscheidingssysteem.

Eerste verdieping:
De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een wastafel. De tweede kamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kast en is uitstekend geschikt als kinderslaapkamer, werkkamer of extra bergruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer, eveneens voorzien van een vaste kast. De badkamer is netjes onderhouden, maar biedt mogelijkheden voor modernisering naar de huidige woonwensen. De ruimte is geheel betegeld en voorzien van: Inloopdouche met regendouche en mengkraan, wastafelmeubel, tweede toilet, Designradiator, inbouwspots. Ook deze verdieping beschikt volledig over kunststof kozijnen en dubbele beglazing.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime bergzolder. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een aparte technische ruimte met de opstelling van de cv-ketel.

Afmetingen:
- Woonkamer totaal ca. 26 m²
- Keuken totaal ca. 7 m²
- Berging ca. 10 m²
- Badkamer totaal ca. 4 m²
- Slaapkamer 1 totaal ca. 12 m²
- Slaapkamer 2 totaal ca. 12 m²
- Slaapkamer 3 totaal ca. 5 m²
- Zolder totaal ca. 40 m²
- Tuin totaal ca. 55 m²

Bijzonderheden / kenmerken:
- Volle eigendom;

- Projectnotaris van toepassing;
- Eeuwigdurende zelfbewoningsplicht van toepassing;
- Anti-speculatiebeding van 2 jaar van toepassing;
- Ouderdom en Niet bewonersclausule van toepassing;
- Hoekwoning in rustige woonomgeving
- Gelegen in de populaire Componistenbuurt
- Drie slaapkamers aanwezig
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Ruime achtertuin op het zuidoosten
- Vergrote berging met extra opslagruimte
- Veel woonoppervlakte en uitbreidingsmogelijkheden
- Ideale gezinswoning
- NS-station op circa 5 minuten loopafstand
- Nabij winkels, scholen en sportvoorzieningen

Dit is een woning die u koopt op de vrije markt. Verbouwen of tussentijds een extra financiering voor een verbouwing afsluiten, dat regelt u zelf, zonder aanvullende voorwaarden.
Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, kunt u zelf een verkoopmakelaar uitzoeken die de woning voor u verkoopt op de vrije markt waarbij u zelf de verkoopprijs bepaalt.

U mag de woning niet verhuren of op andere wijze in gebruik geven aan anderen, dit geldt ook voor opvolgende eigenaren als u de woning weer gaat verkopen! Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd. Het is niet toegestaan om de woning binnen twee jaar na het tekenen van de akte van levering te verkopen. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering.

# Foto's

















# Foto's













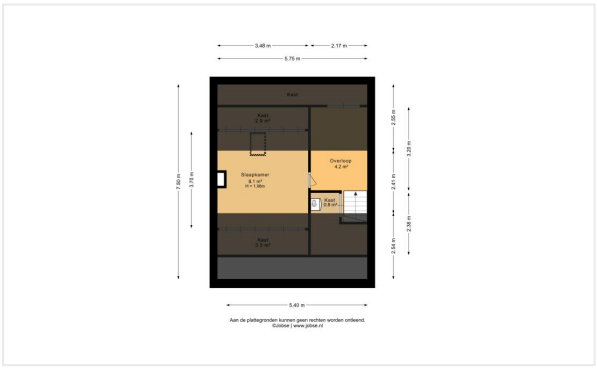




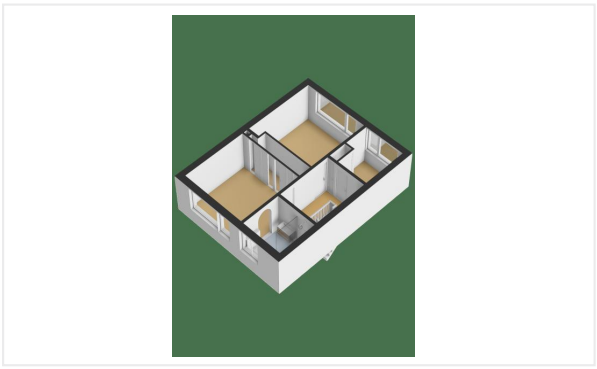
# Foto's





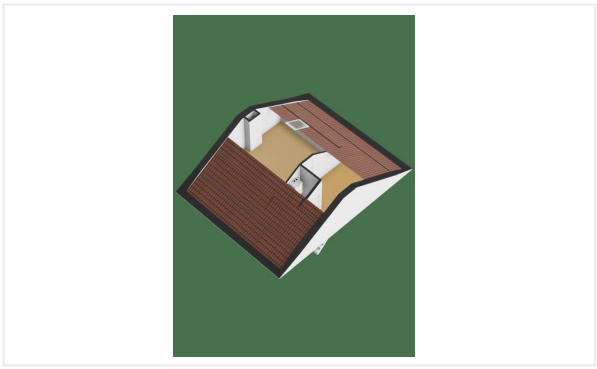




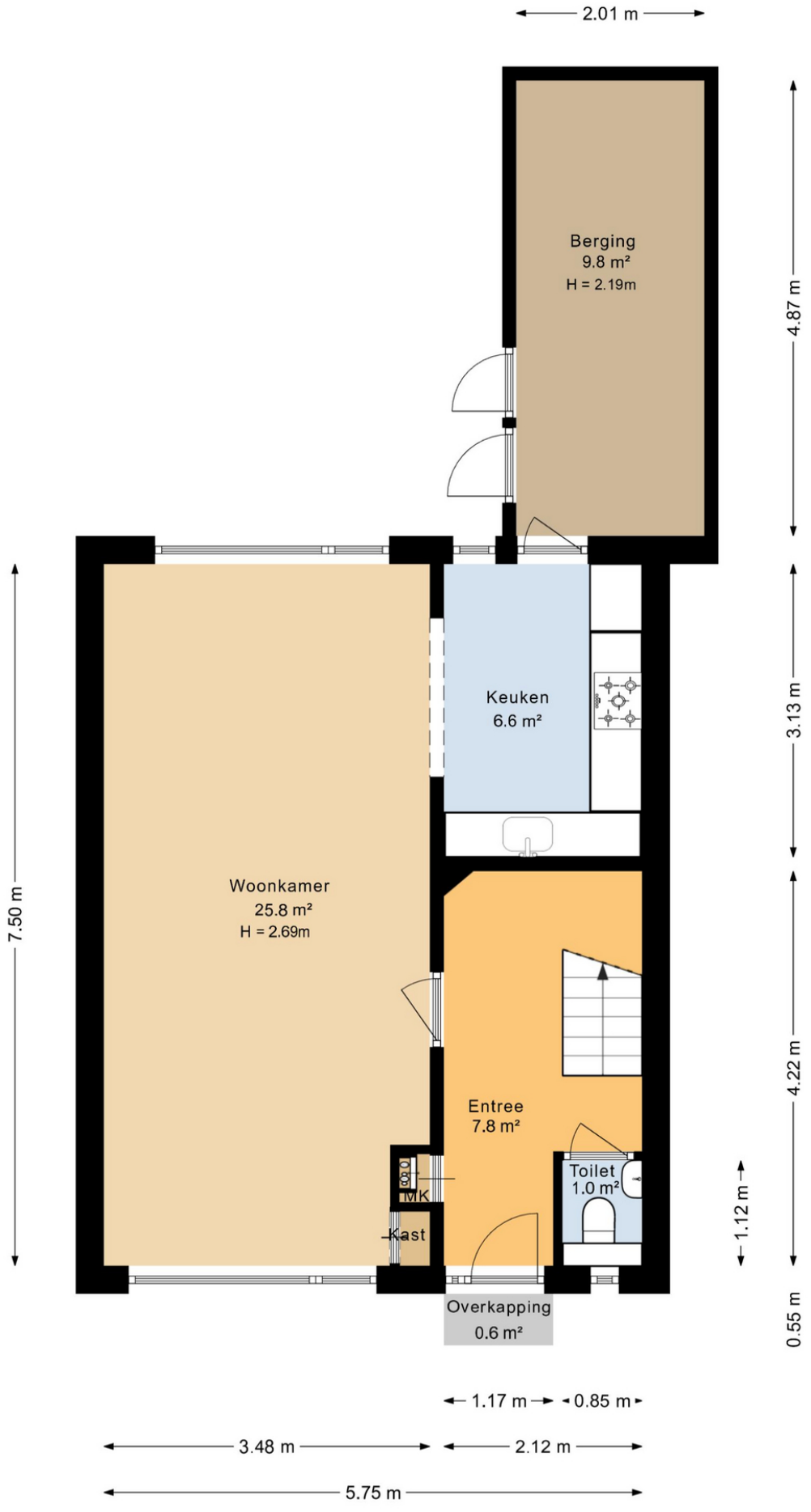






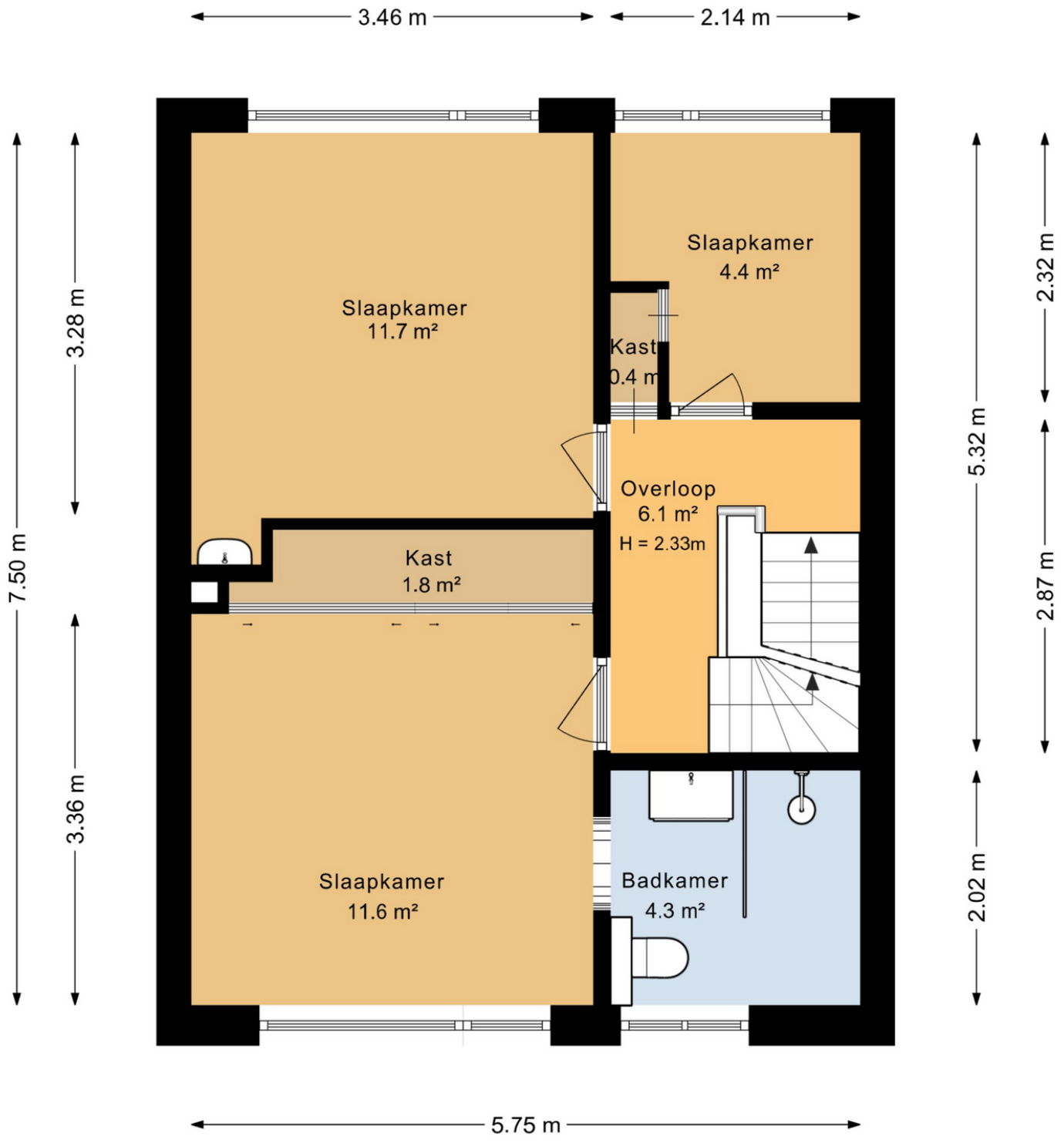


# Plattegrond



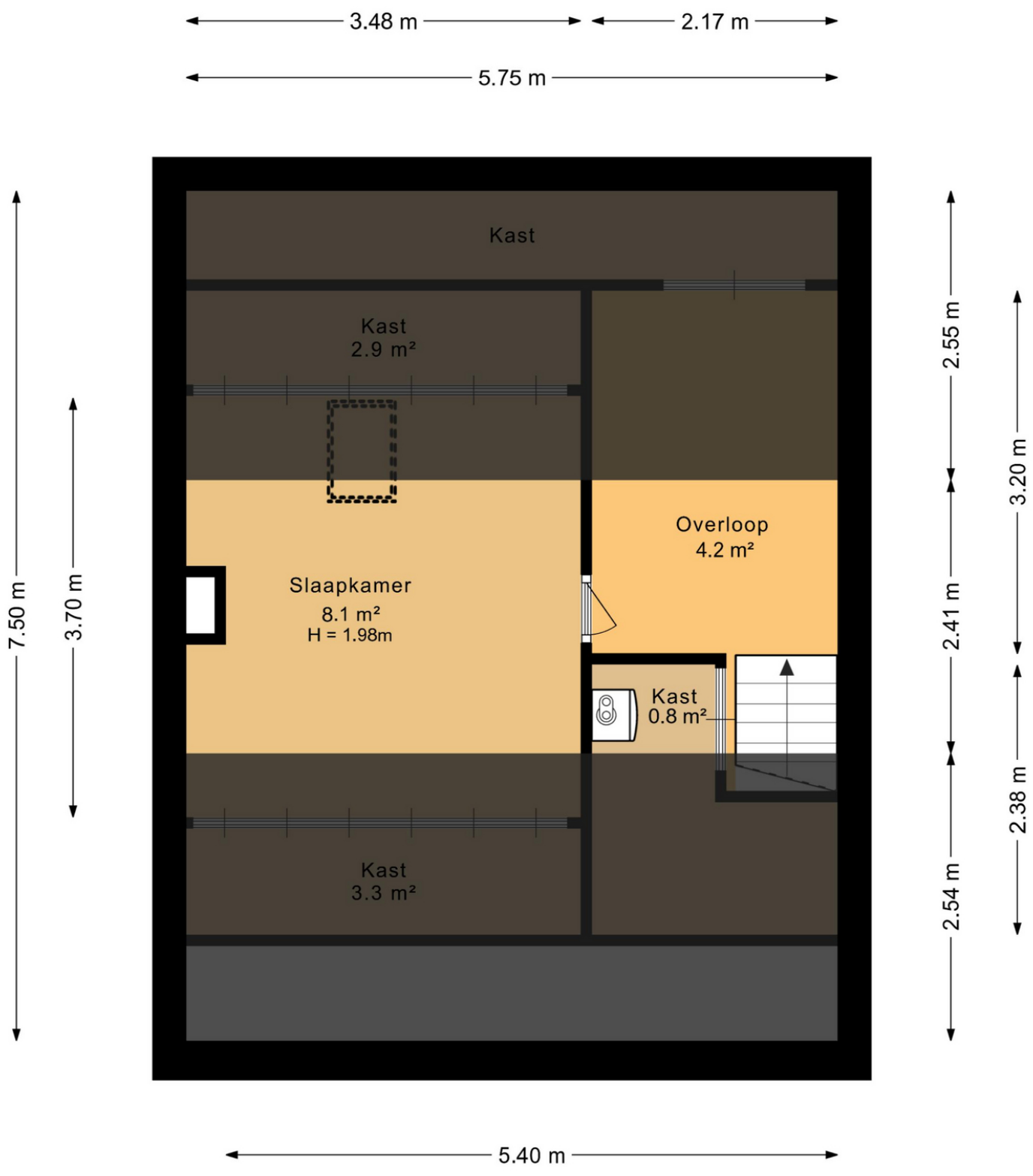

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

# Kadastrale kaart

**Elvira Teeuw**

**Van:** Margo de Bruin <deBruin@GS-Notarissen.nl>
**Verzonden:** donderdag 29 oktober 2026 10:50
**Aan:** Peter den Boer
**CC:** Elvira Teeuw; Savina Hausil
**Onderwerp:** RE: Van Beethovenlaan 26 - taxatierapport
**Bijlagen:** Kadastrale kaart Van Beethovenlaan 26 Nieuwerkerk ad IJssel.pdf

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van debruin@gs-notarissen.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

Goedemorgen Peter,

Naar aanleiding van jouw bericht heb ik het betreffende perceel in het Kadaster bekeken. Ik kan de door jou aangegeven knik niet plaatsen.

Ik stuur je hierbij de betreffende tekening toe. Door het Kadaster wordt de scheidslijn tussen Van Beethoven 26 en 28 met een rode lijn aangegeven. Als ik de door het Kadaster aangegeven grens aanhoud en die lijn doortrek langs de berging, dan kom ik op één rechte lijn uit. Ik heb dit met een stippellijn aangegeven op bijgevoegde tekening.

Zou je me willen laten weten hoe de betreffende grens getrokken moet worden?

Met vriendelijke groet,

Margo de Bruin

**Govers | Spil**
**N o t a r i s s e n**

- De Linie 5, 2905 AX Capelle aan den IJssel
- Laan op Zuid 380, 3071 AA Rotterdam

T 010 - 459 72 72
F 010 - 459 72 75

Correspondentie adres:
Postbus 605
2900 AP Capelle aan den IJssel

Op kantoor aanwezig: maandag/dinsdag/donderdag

---

**Van:** Peter den Boer <pdboer@woonbronmakelaars.nl>
**Verzonden:** dinsdag 27 oktober 2026 16:34
**Aan:** GS-Notarissen Woonbron <woonbron@GS-Notarissen.nl>
**CC:** Elvira Teeuw <ETeeuw@Woonbronmakelaars.nl>
**Onderwerp:** FW: Van Beethovenlaan 26 - taxatierapport

Goedemiddag

Graag voor **Van Beethovenlaan 26** een **tijdelijke/voorlopige erfgrens** aanbrengen.

Daarbij graag:

- Hart voorzijde vanaf **beide woningen** meten;
- de voorlopige erfgrens op basis daarvan uitzetten;
- aan de **achterzijde van het perceel** de erfgrens laten aansluiten bij **de knik, zoals ingetekend**.

Het betreft nadrukkelijk een **voorlopige erfgrens**.

Graag een terugkoppeling zodra gerealiseerd

Met vriendelijke groet,

Peter den Boer
makelaar verkoop

*Om de week op donderdag afwezig*

pdboer@woonbronmakelaars.nl
06 39 01 67 09
088 966 01 95
Hollands Tuin 310, 3078 EE Rotterdam
Postbus 2346, 3000 CH Rotterdam

---

**Van:** Elvira Teeuw <ETeeuw@Woonbronmakelaars.nl>
**Verzonden:** dinsdag 27 oktober 2026 12:19
**Aan:** Peter den Boer <pdboer@woonbronmakelaars.nl>
**Onderwerp:** RE: Van Beethovenlaan 26 - taxatierapport

Hoi Peter,

Taxateur kan haar rapport niet afronden; ze zit blijkbaar op (nog) een bericht van jou te wachten?
Kan jij haar uitsluitsel geven?

> **Kolpa van der Hoek Rotterdam**
> Goedemorgen Elvira, wellicht dat ik iets gemist heb, maar wacht nog op verduidelijking van de tijdelijke indicatieve grens van de Notaris uit het bericht van Peter. Met vriendelijke groet, Charlotte
> 20-10-2026 11:27

Met vriendelijke groet,

Elvira Teeuw
Administratief medewerker verkoop

*Niet aanwezig op woensdag.*

eteeuw@woonbronmakelaars.nl

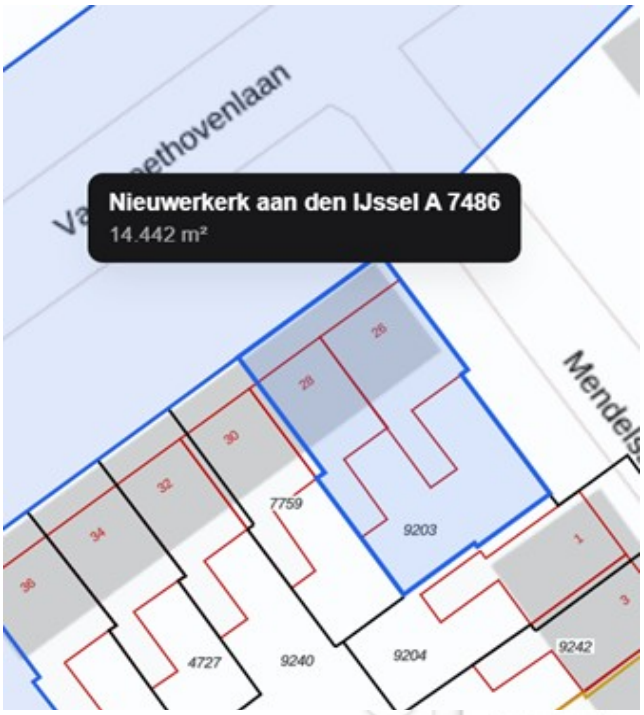
088 966 0172

---

**Van:** Peter den Boer <pdboer@woonbronmakelaars.nl>
**Verzonden:** maandag 12 oktober 2026 13:48
**Aan:** Elvira Teeuw <ETeeuw@Woonbronmakelaars.nl>
**Onderwerp:** Van Beethovenlaan 26

Hi Elvira

N.a.v. vraag taxateur ga ik donderdag gelijk met de opnamen van huisnummer 36 de situatie ter plaatse bekijken. Ik zal aansluitend notaris opdracht geven voor het intekenen




Van Beethovenlaan 26
2912 VL Nieuwerkerk aan den IJssel

Verkoop
Voorbereiding (koop)

- Object
- Contacten
- Bestanden
- E-mail
- Taken 3
- Agenda

Rotterdam IJsselmonde / Prins Alexander

Taak taxatie | Overleg 1

Goedemiddag Charlotte

Naar aanleiding van jou

Met betrekking tot het p
momenteel verloopt. A
tussen huisnummer 26
kadastrale registratie. Z

Ten aanzien van jouw v
aanvullende documenta
moment is gerealiseerd
bergruimte en niet als v

Ik vertrouw erop je hier
hebben, dan hoor ik dat

**Kolpa van der Hoek Rotterdam**

Goedemorgen Elvira,

Tijdens het afronden van deze taxatie ben ik toch nog tegen twee zaken aangelop
duidelijkheid over zou willen hebben.

Ten eerste deelt de woning het perceel met de woning op nummer 28. Ik krijg dit n
en kan ook niet terugvinden hoe dit juridisch is geregeld, met name met het oog o

Met vriendelijke groet,

Peter den Boer
makelaar verkoop

*Om de week op donderdag afwezig*

pdboer@woonbronmakelaars.nl
06 39 01 67 09
088 966 01 95
Hollands Tuin 310, 3078 EE Rotterdam
Postbus 2346, 3000 CH Rotterdam

Is dit bericht niet voor u bedoeld? Laat ons dat dan weten.
Verwijder daarna dit bericht.

Disclaimer: De inhoud van dit bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Gebruik van de inhoud van dit bericht door anderen zonder toestemming van Govers Spil Notarissen is onrechtmatig. Mocht dit bericht ten onrechte bij u terecht komen, dan verzoeken wij dit direct te melden aan de verzender en het bericht te vernietigen. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Disclaimer: The content of this message is meant to be received by the addressee only. Use of the content of this message by anyone other than the addressee without the consent of notary office Govers Spil is unlawful. If you have received this message but are not the addressee, please contact the sender immediately and destroy the message. No rights can be derived from the content of this message.

# Kadastrale kaart



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: cb/cb




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Nieuwerkerk aan den IJssel |
| Sectie | A |
| Perceel | 9250 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Woonbron Makelaars** heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonbron Makelaars** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonbron Makelaars** op telefoonnummer **088 - 966 03 00** of per mail **info@woonbronmakelaars.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch **(085 - 401 10 20)** of per mail **(info@corpowonen.nl)** aan CORPOwonen worden doorgegeven.

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zo-genaamde ‘artist impressions’ gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## Voorrangsregeling bij vrije verkoop

Voorrang bij het kopen van een woning
Huur je een sociale huurwoning van Woonbron? Dan kun je bij een vrije verkoop voorrang krijgen op andere bieders. Dit kan alleen als je aan de voorwaarden hieronder voldoet.
Hoe werkt het bieden?
• Je krijgt voorrang als je minimaal de vraagprijs biedt. De vraagprijs is de taxatiewaarde.
• Je bod moet hoger zijn dan het bod van andere huurders van Woonbron.
• Je moet laten zien dat je een hypotheek kan verkrijgen voor het bod dat je doet.
Meerdere biedingen van huurders
• Bieden meerdere huurders van Woonbron?
Dan krijgt de huurder met het hoogste bod voorrang.
• Zijn de biedingen gelijk?
Dan krijgt de huurder met de langste woonduur voorrang. Alleen de woonduur van het huidige huurcontract telt mee.
Wilt u gebruik maken van de voorrangsregeling, zet dan uw adres bij uw reactie en ook bij uw bieding.
Na aankoop van de woning
• Je zegt je huurwoning op zodra de financiering definitief is.
• Je moet de woning zelf bewonen.
• Je mag de woning de eerste 2 jaar niet verkopen.
• In de akte bij de projectnotaris staat een eeuwigdurende zelfbewoningsplicht.
Deze geldt ook voor toekomstige eigenaren.
Meer lezen? Kijk op onze website: www.woonbron.nl

## Voorwaarden optie / koop, afnemen binnen 6 weken

Bij aankoop van deze woning zal de oplevering binnen 6 weken plaatsvinden. Indien u over wilt gaan tot een optie of aankoop van de woning dient u aan Woonbron Makelaars aan te tonen dat de koopsom van de woning voor u financieel haalbaar is. Dit kan aangetoond worden door bijvoorbeeld afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of adviseur.

Afmetingen op de plattegrond zijn indicatief. In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen indien de woning ouder is dan 15 jaar en een niet-bewoner-clausule.