



Geraniumveld 50, Nieuwerkerk A/D IJssel

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



010-2220060 | nesselande@ruseler.nl | ruseler-rijnmond.nl



# Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	118 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	134 m <sup>2</sup>
Inhoud	418 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1983
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel, hete lucht verwarming
Isolatie	dubbel glas

In de gewilde Veldenbuurt ligt deze uitgebouwde eengezinswoning met dakkapel en speelse kopgevel. De woning ligt op een perceel van 134m<sup>2</sup> eigen grond in een leuke en kindvriendelijke buurt met veel parkeergelegenheid. In de directe omgeving bevinden zich het overdekte winkelcentrum "De Reigerhof", het NS-treinstation en diverse scholen (zowel basis- als middelbaar). Speeltuim "de IJsselkids" is op loopafstand.

# Indeling

## Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapopgang en in 2022 vernieuwde geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Middels deur met glas inzet is de living bereikbaar, bestaande uit een tuingerichte woonkamer en een in 2019 geplaatste keuken aan de voorzijde. De keuken in U-opstelling heeft een composieten blad en is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, combi-oven en kokend water kraan. De losse koel-/vriescombinatie is ter overname. In de woonkamer is een praktische trapkast aanwezig en de kamer is erg ruim door de uitbouw. Via een deur is de achtertuin bereikbaar en op de vloer ligt laminaat. De airco unit kan de ruimte koelen en verwarmen.

## 1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken; hoofdslaapkamer over de gehele breedte van de woning aan de achterzijde. Voorheen waren dit 2 slaapkamers, het is op een eenvoudige manier mogelijk dit terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie. In deze slaapkamer is een airco unit aanwezig (alleen koude lucht). Slaapkamer II ligt aan de voorzijde van het huis, deze kamer is momenteel in gebruik als inloopkast/dressing. De in 2018 vernieuwde en geheel in grijze kleurstelling betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche, design radiator, wandcloset, wastafelmeubel en spiegel met verlichting. Het plafond is verlaagd en heeft inbouwspots. In de badkamer is een raam aanwezig zodat er naast de mechanische ventilatie ook op een natuurlijke manier geventileerd kan worden.

## 2e Verdieping:

Vaste open trap naar de voorzolder met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie unit de C.V.-combiketel en een brede dakkapel aan de achterzijde. Deze ruimte is groot genoeg om een extra slaapkamer te realiseren. Slaapkamer met speelse indeling, hoge nok en bergruimte achter de knieschotten. Op deze verdieping ligt een laminaatvloer.

## Buiten:

Gunstig op het westen gelegen zonnige onderhoudsvriendelijke achtertuin met houten berging met elektra, vaste beplanting en kleine overkapping. Het zonnescherf met elektrische bediening en grijs gestreept doek houdt de zon uit de woonkamer.

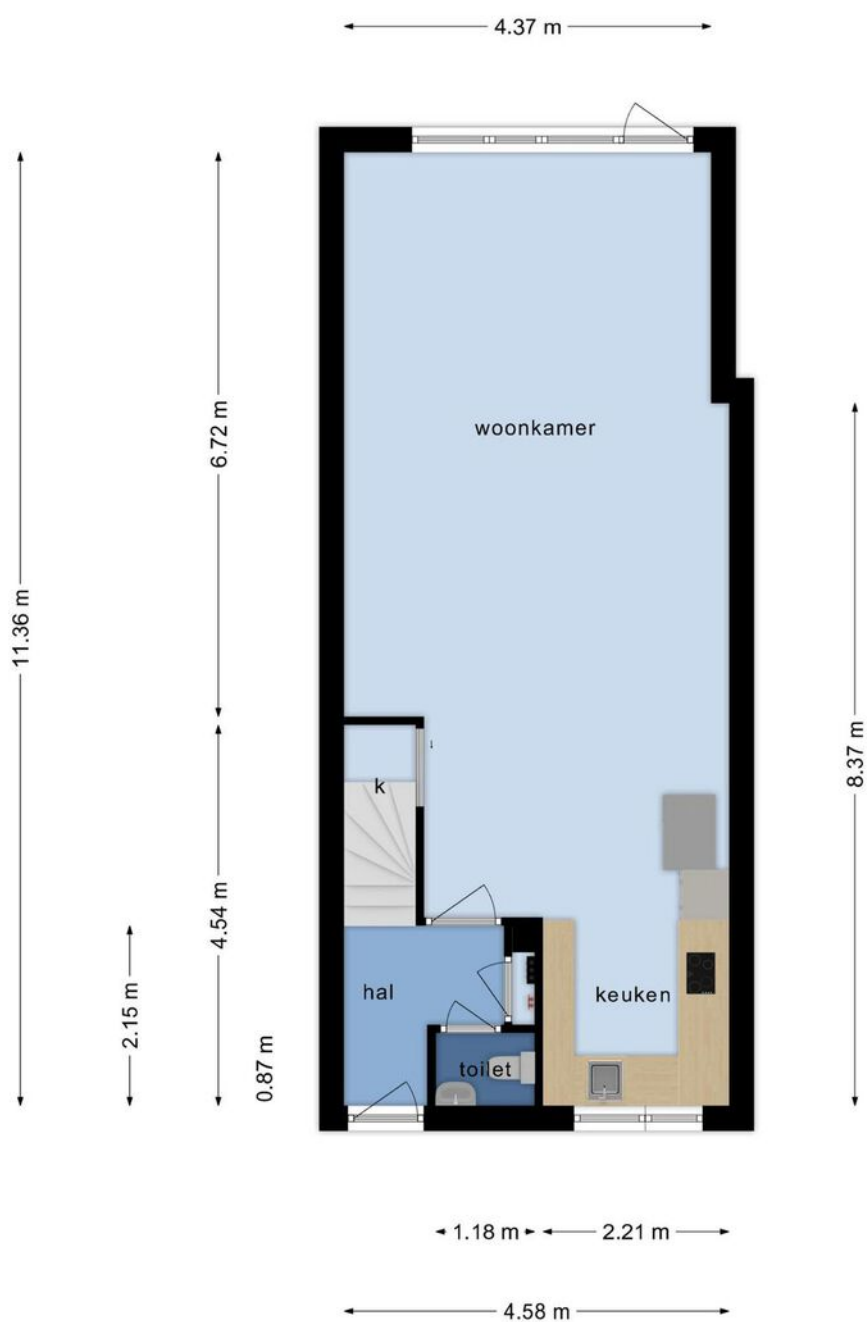




# Plattegrond

Geraniumveld 50

Begane grond

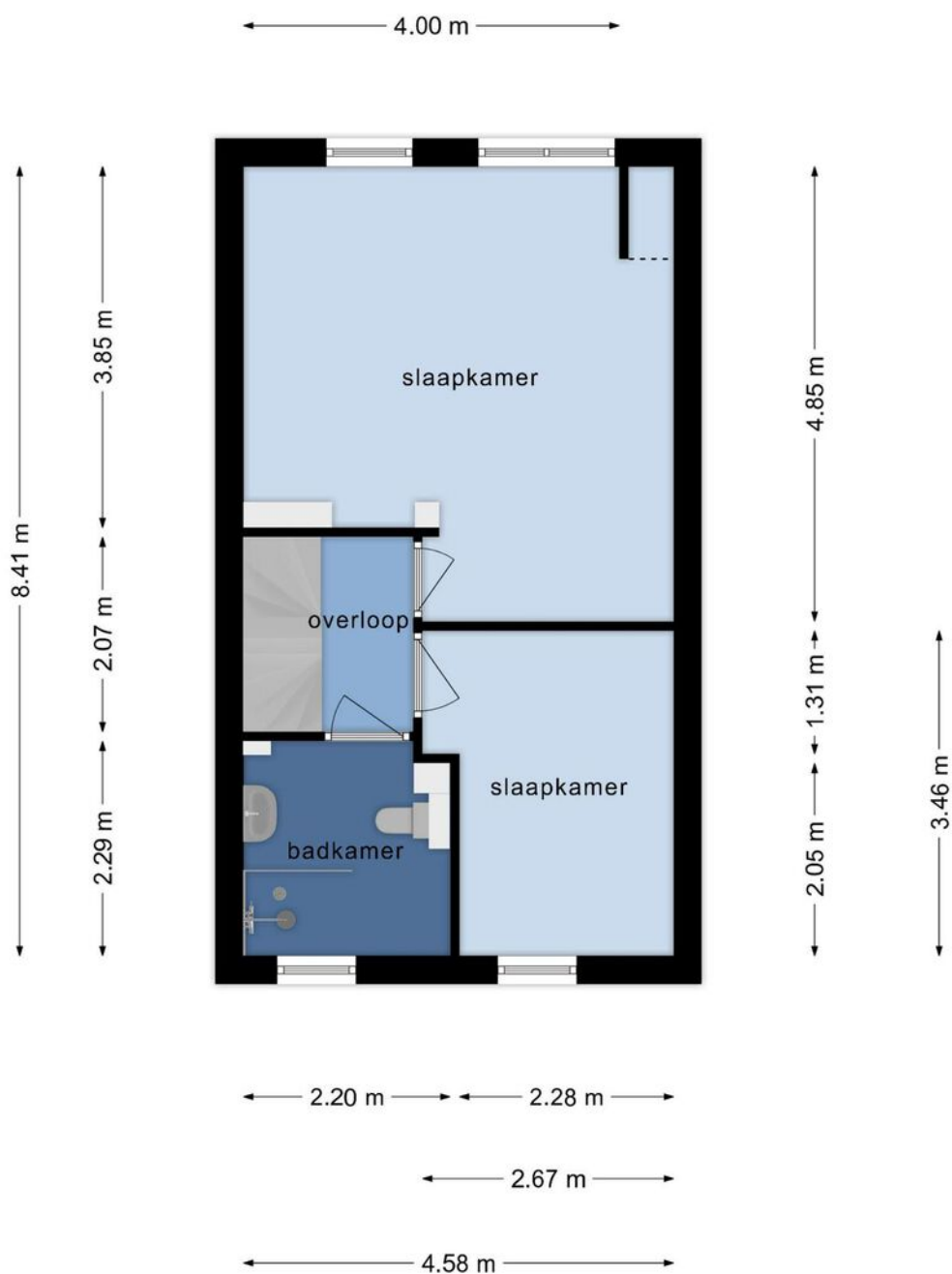


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

Geraniumveld 50

1e verdieping

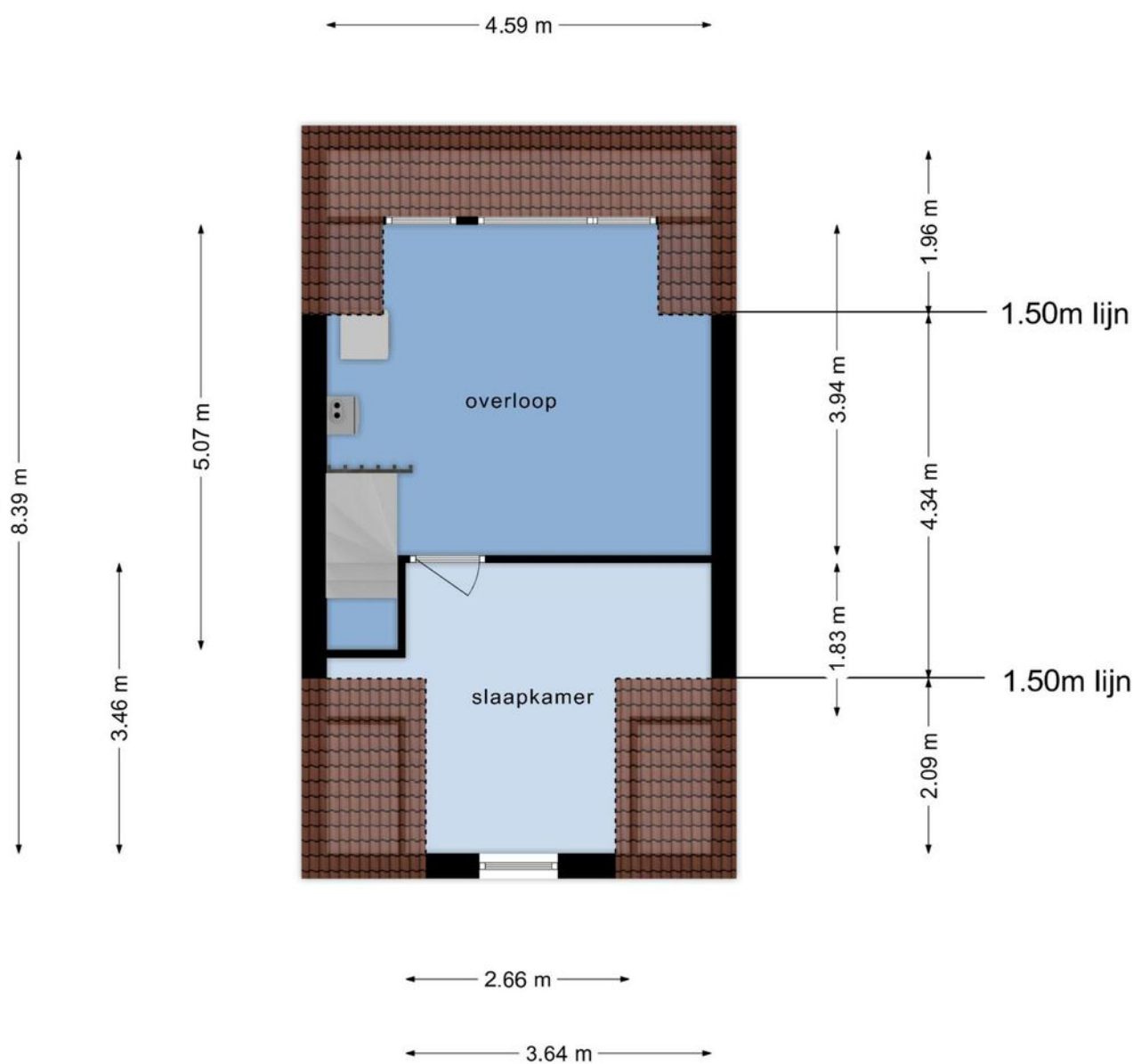


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

Geraniumveld 50

2e verdieping



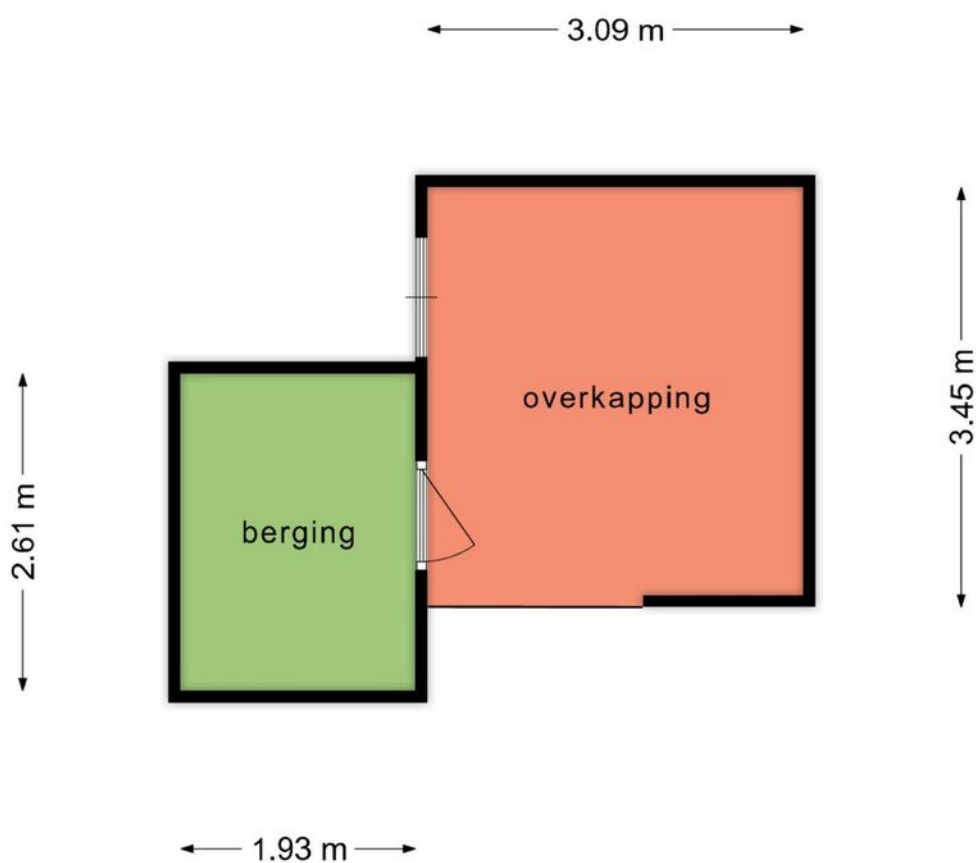
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



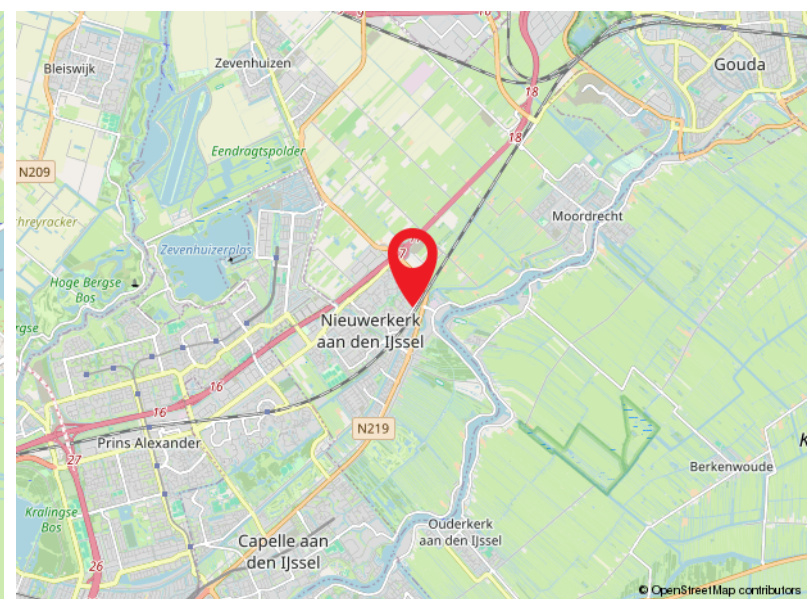
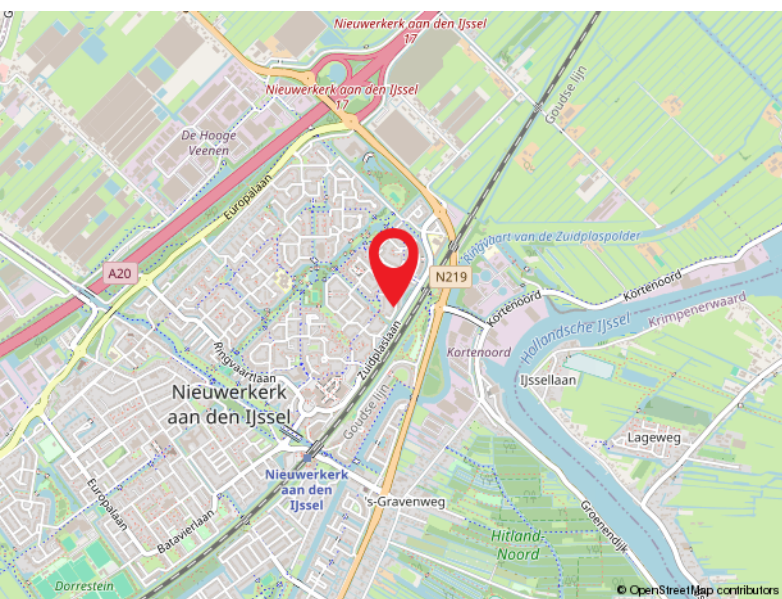
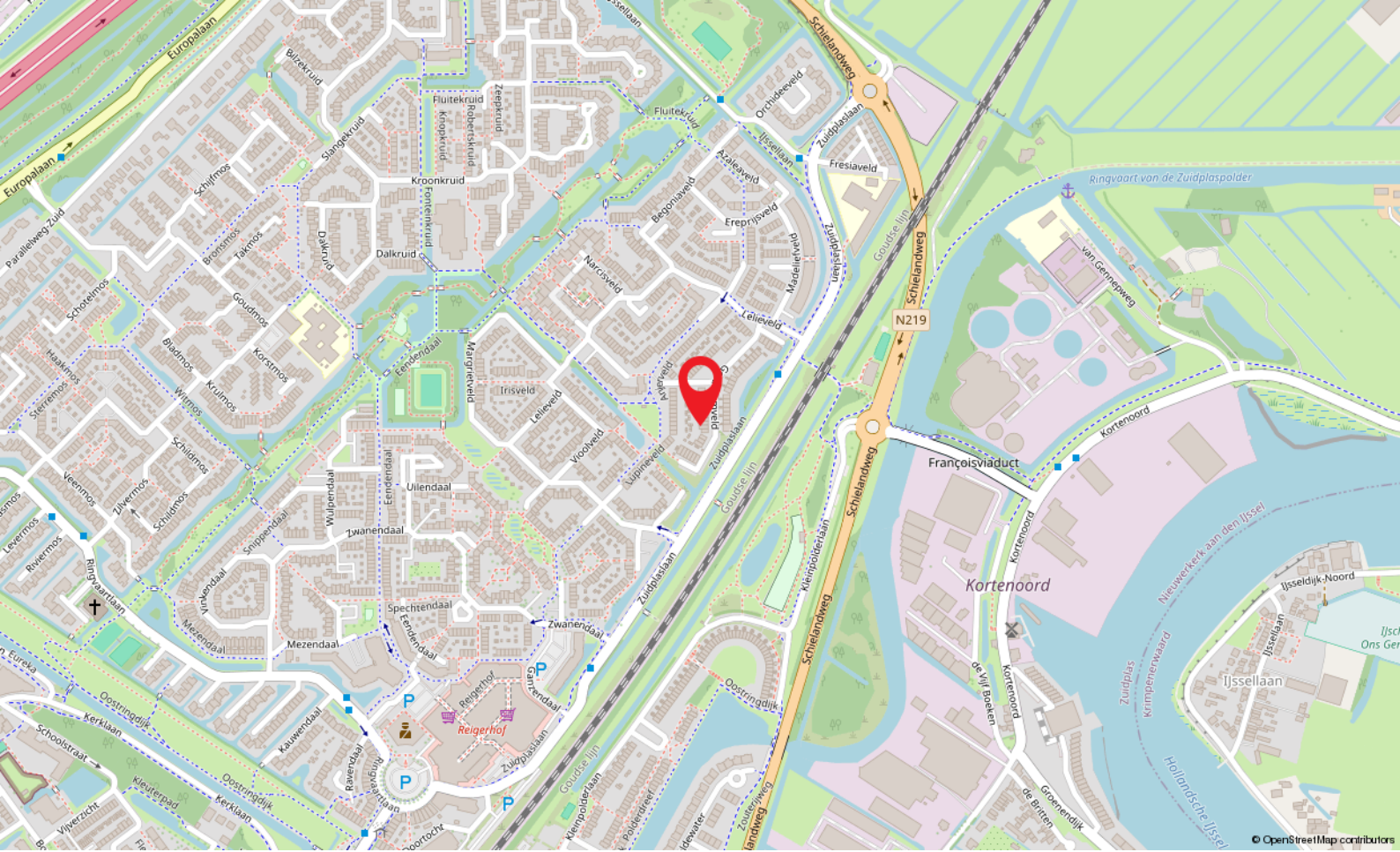
# Plattegrond

Geraniumveld 50

Berging



**Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend**



# Locatie

GERANIUMVELD 50  
Nieuwerkerk A/D IJssel

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geraniumveld 50



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4711</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 augustus 2024  
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.

**Capelle a/d IJssel**

Kanaalweg 33-35  
2903 LR Capelle Aan Den IJssel

010-4515100  
capelle@ruseler.nl  
ruseler-rotterdam.nl



**Nesselande**

Corsicalaan 31  
3059 XX Rotterdam

010-2220060  
nesselande@ruseler.nl  
ruseler-rotterdam.nl