



IJsseldijk-Noord 102 a - Ouderkerk aan den IJssel

Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.



IJsseldijk-Noord 102 a - Ouderkerk aan den IJssel

Wonen op een plek die zelden beschikbaar komt.

Aan de idyllische IJsseldijk-Noord in Ouderkerk aan den IJssel, op korte afstand van Rotterdam, staat dit volledig getransformeerde voormalige pakhuis. In 2025 is het pand vanaf de basis opnieuw opgebouwd, uitgebreid met een extra verdieping en afgewerkt volgens de hoogste maatstaven. Het resultaat is een uitzonderlijke woning waar luxe, ruimte en comfort naadloos samenkomen.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 257 m², drie royale slaapkamers, twee stijlvolle badkamers, een indrukwekkende living van circa 75 m², een multifunctioneel souterrain, een garage én maar liefst 114 m² aan buitenruimte, biedt deze woning alle ingrediënten voor exclusief wonen.

De woonkeuken met royaal kookeiland vormt het hart van de woning en kijkt uit over de uitgestrekte polders van de Krimpenerwaard. Aan de achterzijde zorgen grote raampartijen voor een panoramisch uitzicht over de rivier de IJssel, waar dagelijks de scheepvaart voorbijtrekt. Dankzij de verschillende terrassen kiest u op ieder moment van de dag voor zon, schaduw of juist het uitzicht dat past bij het moment.

Ook op technisch vlak is deze woning volledig voorbereid op de toekomst. De woning beschikt over energielabel A, volledige isolatie, triple beglazing, vloerverwarming, airconditioning voor verwarmen én koelen en een voorbereiding voor zonnepanelen.

Een bijzonder pluspunt is de mogelijkheid om meerdere boten aan te leggen. Vanuit uw eigen woning vaart u via de Hollandsche IJssel rechtstreeks richting Rotterdam of de omliggende vaargebieden.

Hier woont u midden in de rust van het Groene Hart, terwijl het centrum van Rotterdam binnen ongeveer twintig minuten bereikbaar is. Een unieke combinatie van ruimte, water, natuur en stedelijke voorzieningen.

Een woning van dit niveau komt zelden op de markt. Ervaar zelf de ruimte, de hoogwaardige afwerking en de unieke ligging aan de IJssel tijdens een bezichtiging.

Indeling

Begane grond

Representatieve entree met een ruime hal, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en het souterrain en toegang tot de diverse vertrekken.

Hal (1,87 x 6,50)

Garage (5,42 x 4,75)

Royale, strak afgewerkte garage voorzien van een elektrische sectionaaldeur, gietvloer, meerdere stroompunten en een praktische kitchenette. Tevens bevindt zich hier de meterkast.

Slaapkamer I (4,75 x 3,50)

Royale slaapkamer aan de achterzijde met een prachtig vrij uitzicht over de IJssel en directe toegang tot de walk-in closet en de en-suite badkamer.

Walk-in closet (2,38 x 1,92)

Badkamer I (4,88 x 1,87)

Luxe badkamer voorzien van:

- Ligbad;
- Dubbele wastafel;
- Royale inloopdouche met dubbele regendouche.

Wasruimte

Praktische, separate wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping

Overloop met modern toilet, trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot de living.

Living met woonkeuken (6,92 x 11,70)

Imposante leefruimte van 75 m² met grote raampartijen en vrij uitzicht over zowel de Krimpenerwaard als de IJssel. De luxe woonkeuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland, een composiet werkblad en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur:

- Inductiekookplaat;
- Afzuigsysteem;
- Combimagnetron/oven;
- Vaatwasser;
- Koelkast;
- Vrieskast.

Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot het balkon aan de achterzijde met schitterend uitzicht over de rivier.

Toiletruimte

Modern uitgevoerd, voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot de slaapkamers, badkamer en werkkamer.

Slaapkamer II (c3,18 x 4,76)

Gelegen aan de voorzijde en voorzien van een schuifpui naar het zonnige dakterras.

Dakterras voorzijde (6,94 x 1,85)

Gelegen op het zuiden met een vrij uitzicht over de uitgestrekte polders.

Badkamer II (2,07 x 2,06)

Modern uitgevoerd en voorzien van:

- Inloopdouche;
- Wastafel;
- Hangend toilet.

Werkkamer (2,09 x 1,89)

Ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of studeerkamer.

Slaapkamer III (3,18 x 4,76)

Royale slaapkamer aan de achterzijde met directe toegang tot het tweede dakterras.

Dakterras achterzijde (6,92 x 2,87)

Ruim terras met veel privacy en een panoramisch uitzicht over de IJssel.

Souterrain

Ruime hal met toegang tot de multifunctionele ruimte.

Hal (11,75 x 1,65)

Multifunctionele ruimte (11,57 x 3,99)

Royale ruimte van circa 46 m², momenteel één grote ruimte maar eenvoudig op te delen dankzij de twee separate toegangen. Ideaal als:

- Hobbyruimte;
- Fitnessruimte;
- Wellnessruimte;
- Praktijk of kantoor aan huis;
- Speelkamer;
- Bioscoop of mancave.

Vanuit het souterrain leidt een brede trap naar het royale zonneterras.

Terras (78 m²)

Recent aangelegd op een nieuwe fundering met speciaal geboorde palen in de IJssel. Een unieke buitenruimte met volop mogelijkheden om te ontspannen, te dineren of te genieten van het schitterende uitzicht over het water.

Bijzonderheden

- Voormalig pakhuis, volledig getransformeerd en uitgebreid in 2025;
- Oorspronkelijk bouwjaar 1906;
- Woonoppervlakte 257 m²;
- Overige inpandige ruimte 24 m²;
- Inhoud 975 m³;
- Perceel eigen grond 484 m² (gedeeltelijk water);
- Gebouwgebonden buitenruimte 114 m²;
- Energielabel A;
- Volledig geïsoleerd;
- Triple beglazing;
- Vloerverwarming door de gehele woning;
- Airconditioning voor zowel verwarmen als koelen;
- Luxe woonkeuken met kookeiland;
- Twee moderne badkamers;
- Drie ruime slaapkamers;
- Extra werkkamer;
- Multifunctioneel souterrain;
- Royale garage met elektrische garagedeur;
- Voorbereiding aanwezig voor zonnepanelen;
- Souterrain behandeld tegen optrekkend vocht;
- Mogelijkheid tot het aanleggen van meerdere ligplaatsen voor boten;
- Fantastisch vrij uitzicht over zowel de IJssel als de Krimpenerwaard;
- Per direct beschikbaar.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2025

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	975 m ³
Perceel oppervlakte	484 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	257 m ²
Woonkamer	52 m ²

Details	
Ligging	Aan water, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	R - inpandig in de woning
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Zonneterras
Tuin diepte (cm)	1.030
Tuin breedte (cm)	760
Hoofdtuin	Zonneterras
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

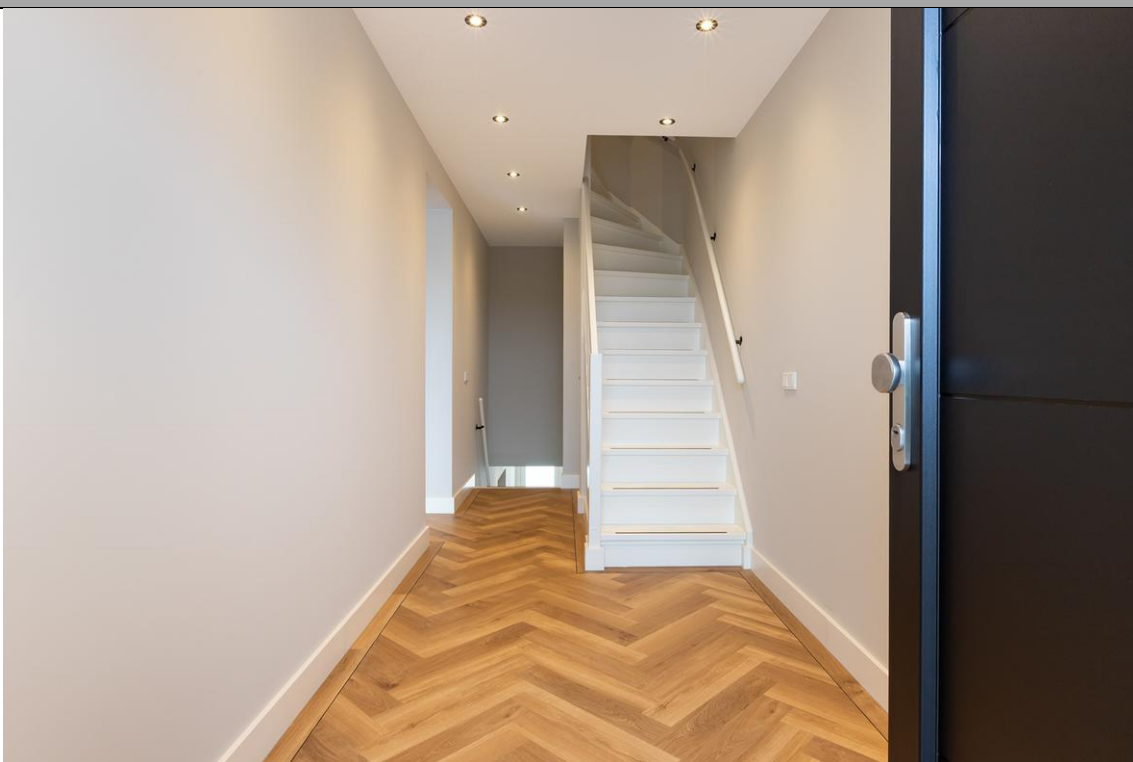
Locatie

Adres gegevens

IJsseldijk-Noord 102 a
2935 BK OUDERKERK
AAN DEN IJSSEL





























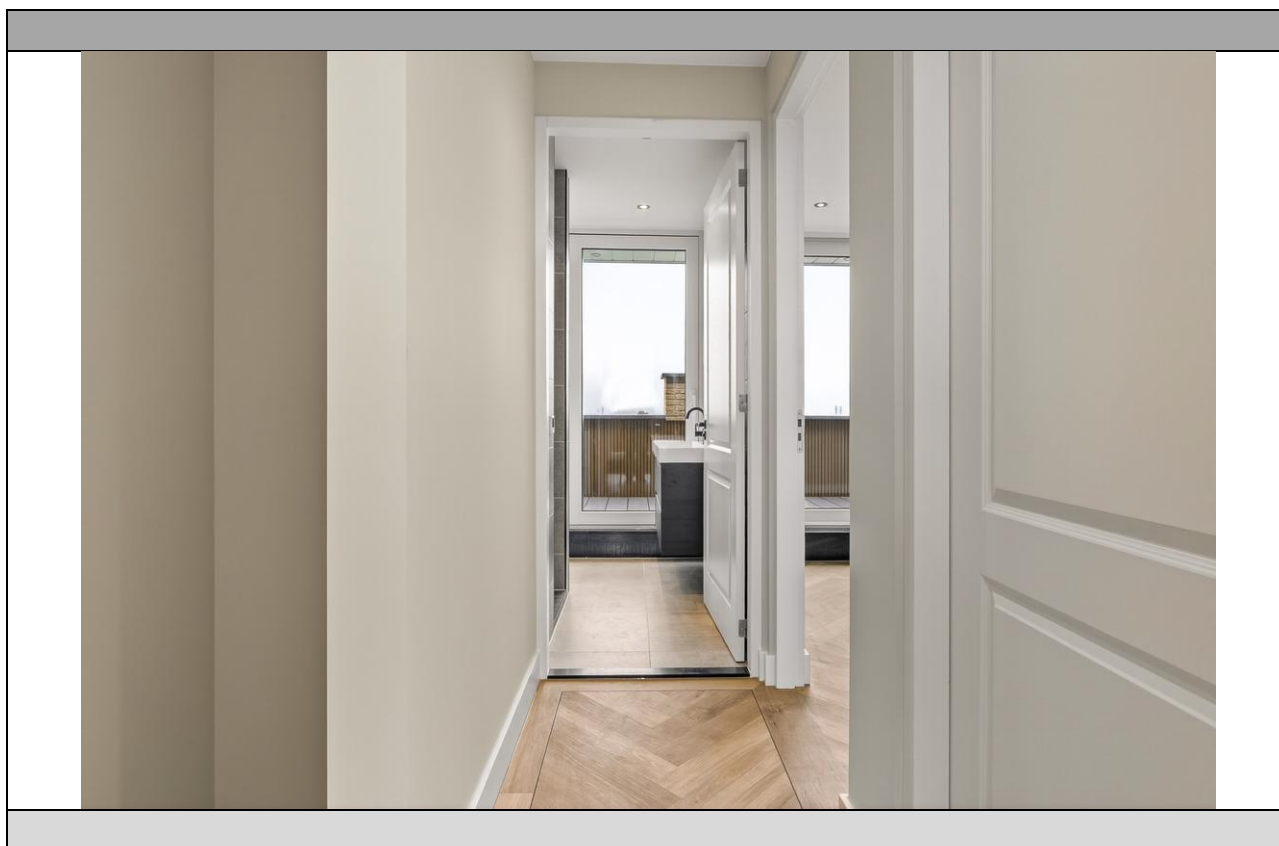












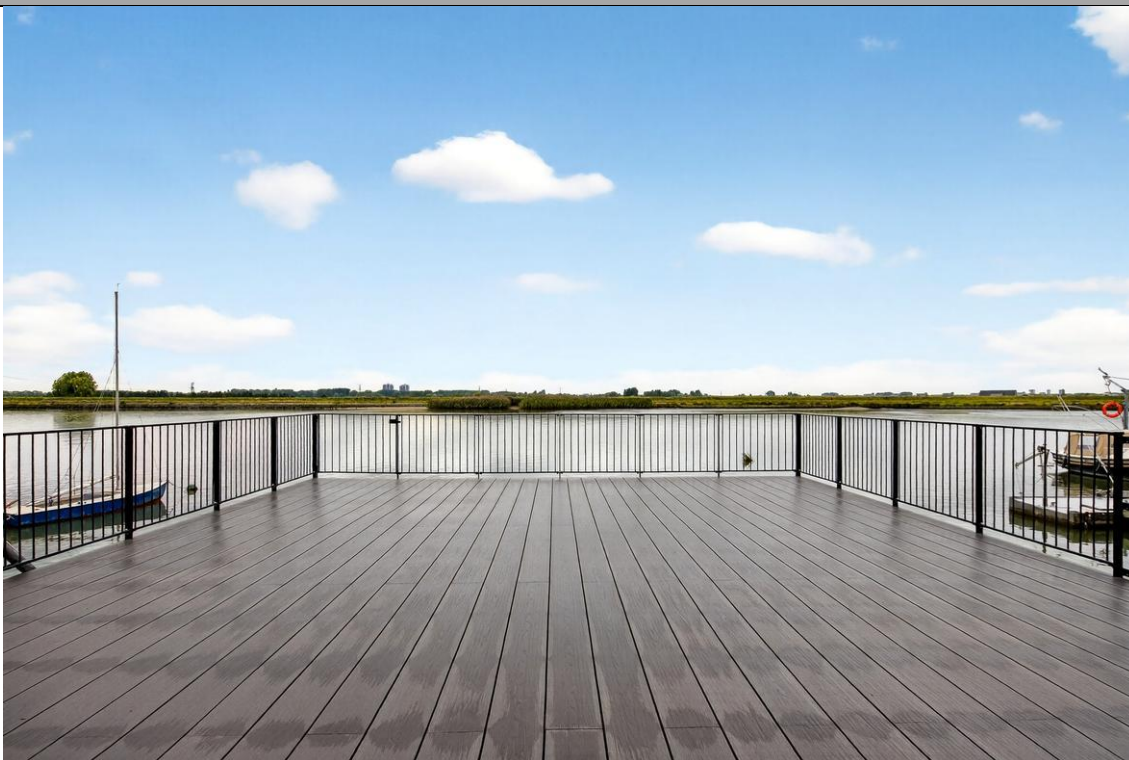






















STAD&LAND

nvm-makelaars





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	IJsseldijk-Noord 102 a
Postcode / Plaats	2935 BK Ouderkerk Aan Den IJssel
Gemeente	Ouderkerk aan den IJssel
Sectie / Perceel	B / 4142
Oppervlakte	484 m ²
Soort	Volle eigendom

