

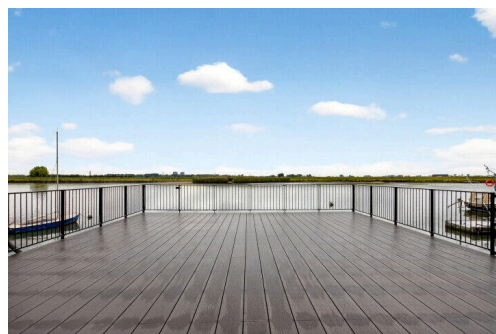
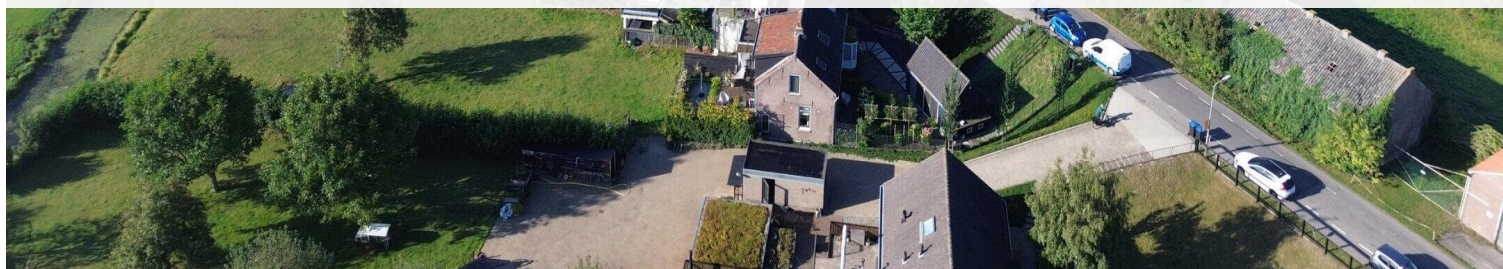
Ouderkerk aan den IJssel

IJsseldijk-Noord 102 A | Vraagprijs € 1.275.000 k.k.

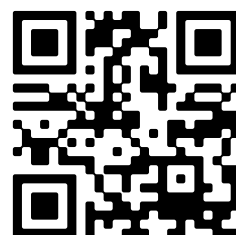


BESCHIKBAAR

WWW.IJSSELDIJK-NOORD102A.NL



Type object: Herenhuis, tussenwoning
Bouwjaar: 2025
Woonoppervlakte: 257 m²
Perceeloppervlakte: 484 m²
Inhoud: 975 m³
Aantal kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)
Website: www.ijsseldijk-noord102a.nl



www.vanrijnmakelaars.nl | 0182 - 748 739

Omschrijving

IJsseldijk-Noord 102 A, 2935 BK Ouderkerk aan den IJssel

SPLINTERNIEUWE ROYALE WOONPAREL DIRECT AAN DE IJSSEL

Aan de IJsseldijk-Noord in Ouderkerk aan den IJssel, direct aan de rivier de IJssel, staat dit UNIEKE OBJECT. Het betreft een voormalig pakhuis dat door de huidige eigenaar COMPLEET IS GETRANSFORMEERD en vanaf de basis opnieuw is opgebouwd, inclusief een extra opbouw. Alles is hoogwaardig afgewerkt: pvc-vloeren, strak stukwerk, moderne badkamers, trendy keuken en rondom triple glas.

Het huis is volledig geïsoleerd, heeft energielabel A en beschikt over vloerverwarming én airco's die zowel kunnen verwarmen als koelen. U WOONT HIER UITERST COMFORTABEL EN DUURZAAM.

Aan de achterzijde geniet u van het schitterende uitzicht over de IJssel, aan de voorzijde kijkt u uit over de polders van de Krimpenerwaard. Er is bovendien een riant terras van maar liefst 78m2 (!) gerealiseerd, waarvoor speciaal palen in de IJssel zijn geboord – een toekomstbestendig fundament.

ENERGIELABEL A! SUBLIEME AFWERKING EN INSTAPKLAAR (!)!

MOGELIJKHEID TOT HET AANLEGGEN VAN MEERDERE BOTEN. Vanaf dit punt vaart u in een handomdraai Rotterdam in.

Oorspronkelijk bouwjaar 1906. Compleet getransformeerd in 2025.

Woonoppervlakte ca. 257m2. Overig inpandige ruimte ca. 23.8m2. Overig inpandige ruimte ca. 24m2.

Zonneterrassen ca. 114m2.

Indeling:

Begane grond:

Entree, ruime statige hal met trapkast, trapopgang naar de 1e verdieping, het souterrain en toegang tot diverse vertrekken.

Royale garage ca. 25.7m2 met elektronische garagedeur aan de voorzijde. De garage met handige kitchenette is strak afgewerkt met een gietvloer en v.v. meerdere stroompunten. De algemene meterkast van het pand bevindt zich in deze ruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer (1) ca. 16.7m2 met eigen walk-in-closetruimte en fenomenaal uitzicht over de IJssel. Deze slaapkamer heeft toegang tot een eigen fraai afgewerkte badkamer met ligbad, dubbele wastafel en riante inloopdouche met twee douchekoppen. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de separate wasruimte.

Hal ca. 1.87x6.50m.

Garage ca. 5.42x4.75m.

Walk-in-closet ca. 2.38x1.92m.

Slaapkamer (1) ca. 4.75x3.50m.

Badkamer (1) ca. 4.88x1.87m.

Eerste verdieping:

Overloop met toiletruimte, trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot de living.

Royale U-vormige living ca. 75m² met luxe trendy woonkeuken aan de voorzijde met composiet aanrechtblad en alle wenselijke inbouwapparatuur. De eyecatcher in deze ruimte is het grote kookeiland waar je met gemak met veel mensen aan kunt eten.

Vanuit de woonkeuken is er schilderachtig uitzicht over de het uitgestrekte polderlandschap van de Krimpenerwaard.

Aan de achterzijde is het heerlijk vertoeven! Hier kun je in alle rust televisie kijken, een goed boek lezen of genieten van de voorbijgaande boten in de IJssel. Ook aan deze zijde heb je compleet vrij uitzicht over water en groen en zie in je in de verte de skyline van Rotterdam liggen.

Naast de grote raampartijen (met triple glas) zijn er openslaande deuren aanwezig met toegang tot een extra balkon.

Living ca. 6.92x11.70m.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de badkamer, slaapkamers en extra werkkamer.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde ca. 15.1m². met middels de schuifpui toegang tot eigen dakterras ca. 14m². Vanaf dit fraai afgewerkte dakterras is er vrij uitzicht over de polder en kun je de gehele dag genieten van de zon (zuid-ligging).

Aan de voorzijde bevindt zich de 2e badkamer. Deze badkamer ca. 4.4m² is stijlvol betegeld en v.v. een hangend toilet, wastafel en inloopdouche.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde ca. 15.1m² welke eveneens toegang heeft tot een eigen dakterras. Dit dakterras is ca. 18m² groot en biedt naast privacy geweldig uitzicht over de IJssel en de verder omgeving.

Aan de achterzijde bevindt zich tevens nog een extra werkkamer.

Slaapkamer voorzijde ca. 3.18x4.76m.

Balkon voorzijde ca. 6.94x1.85m.

Badkamer ca. 2.07x2.06m.

Werkkamer ca. 2.09x1.89m.

Slaapkamer achterzijde ca. 3.18x4.76m.

Balkon achterzijde ca. 6.92x2.87m.

Souterrain:

Langgerekte hal met aan beide zijde toegang tot de grote multifunctionele ruimte ca. 46m². Er is aan beide zijdes bewust een apart toegang gelaten zodat deze ruimte eventueel nog verder opgesplitst kan worden.

Deze ruimte leent zich uitstekend voor multifunctionele doeleinden. Denk aan een hobby-, praktijk-, sauna- of speelruimte voor de kinderen.

Hal ca. 11.75x1.65m.

Multifunctionele ruimte ca. 11.57x3.99m.

Vanuit het souterrain is er via de fraaie brede trap toegang tot het waanzinnig royale dakterras ca. 78m². Dit terras is recent nieuw aangebracht en er zijn nieuwe palen onder gezet.

Kenmerken op een rij:

- Uniek voormalig pakhuis, volledig vernieuwd en uitgebreid in 2025;
- Oorspronkelijk bouwjaar 1906, compleet herbouwd in 2025;
- Woonoppervlakte maar liefst (!) ca. 257 m²;
- Inhoud ca. 975m³;
- Eigen grond ca. 484m² (dit betreft deels water);
- Gebouwbonden buitenruimte ca. 114 m²
- Voorbereiding getroffen voor zonnepanelen (kabel aangelegd naar het dak);
- Het souterrain is behandeld en beschermd tegen het vocht vanuit de IJssel;
- Energielabel A – volledig geïsoleerd
- Instapklaar, verhuizen zonder te klussen!
- Gasloos, met vloerverwarming en airco's voor verwarmen en koelen
- Hoogwaardige afwerking: pvc-vloeren, strak stukwerk, moderne badkamers, trendy keuken, triple glas
- Schitterend uitzicht aan voor- én achterzijde
- Per direct opleverbaar;

Disclaimer:

Dit woonhuis is ingemeten middels de NEN2580 en is voorzien van een gecertificeerd meetcertificaat. 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. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.275.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Herenhuis, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2025
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	257 m²
Perceeloppervlakte:	484 m²
Inhoud:	975 m³
Overige inpandige ruimte:	24 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	114 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche toilet, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	4 woonlagen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, driedubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Combiketel gas gestookt (eigendom)

Buitenruimte

Tuin:	Zonneterras
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

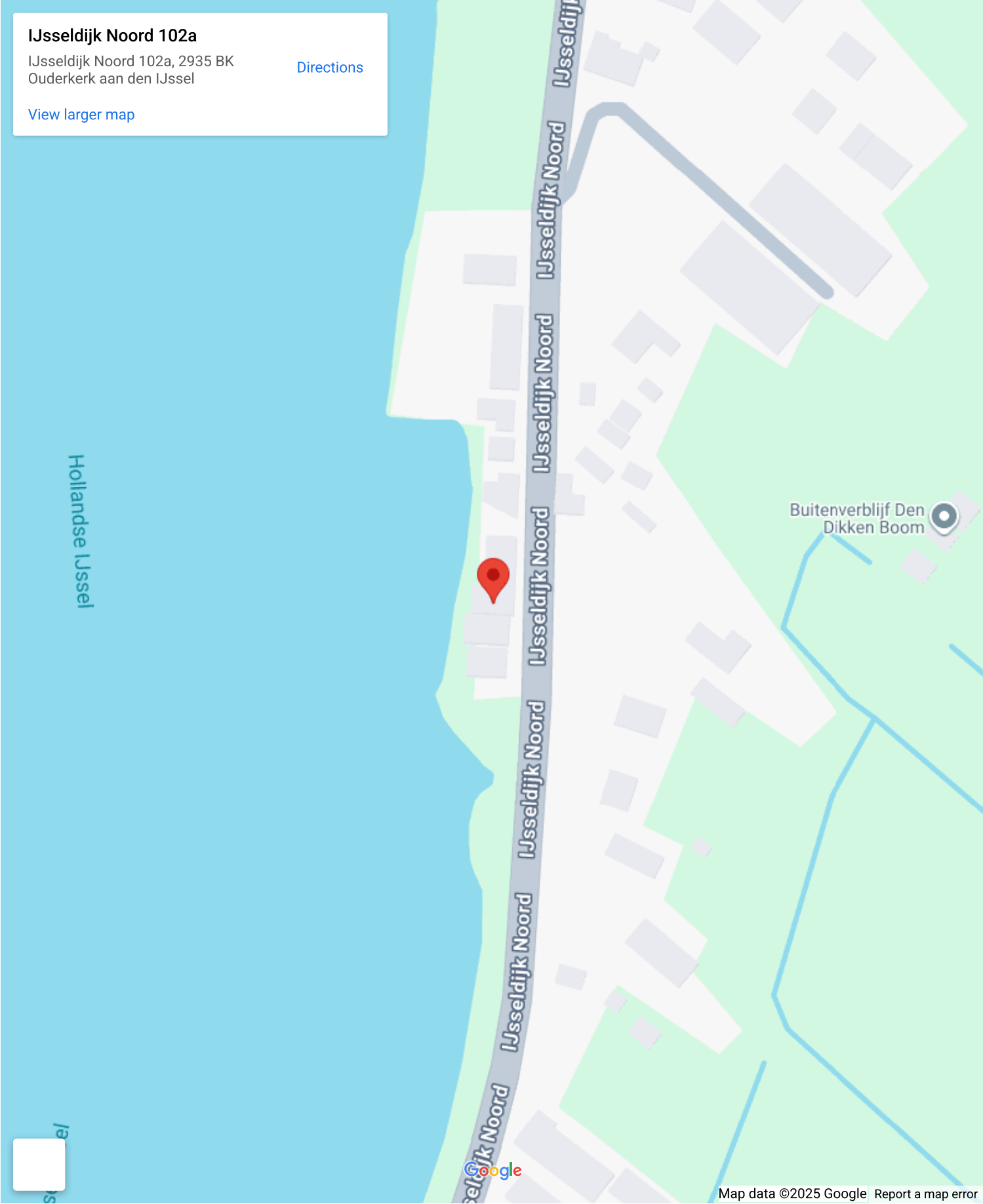
Op de kaart

IJsseldijk Noord 102a

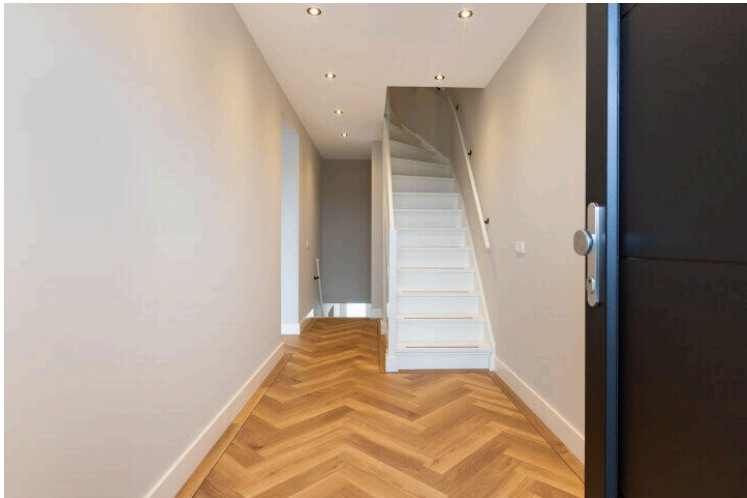
IJsseldijk Noord 102a, 2935 BK
Ouderkerk aan den IJssel

[Directions](#)

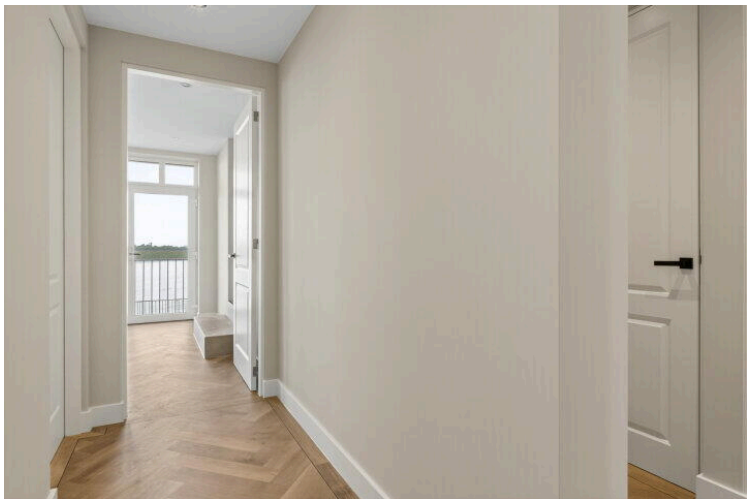
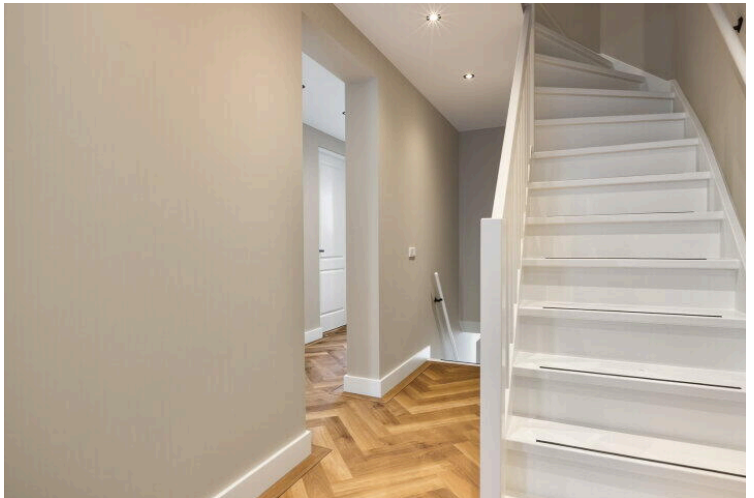
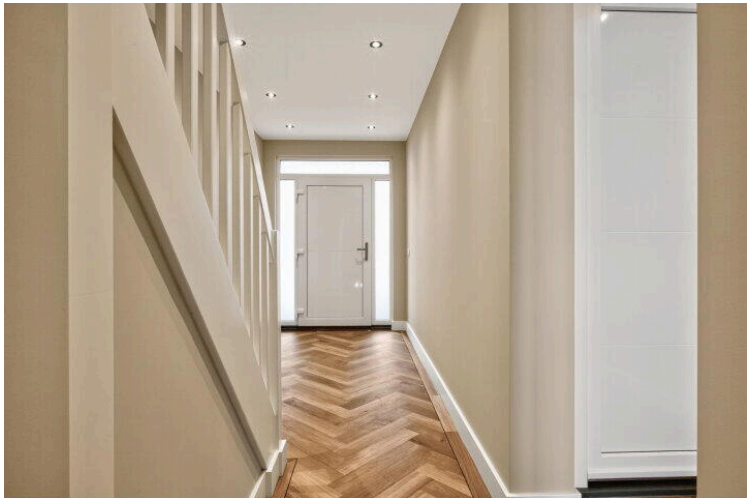
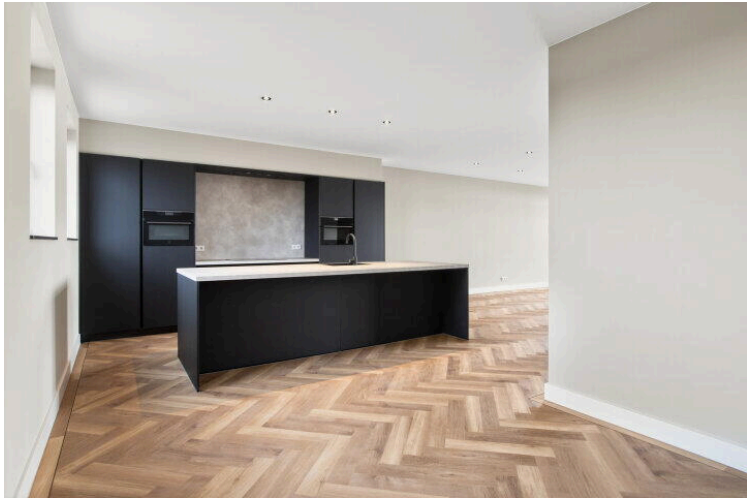
[View larger map](#)

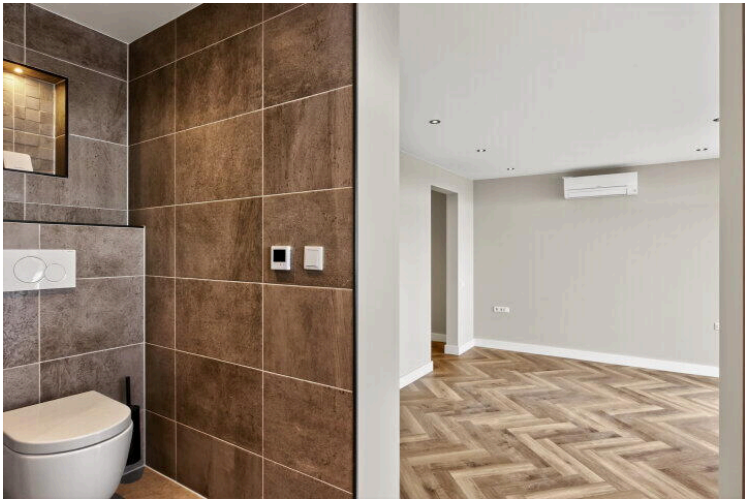
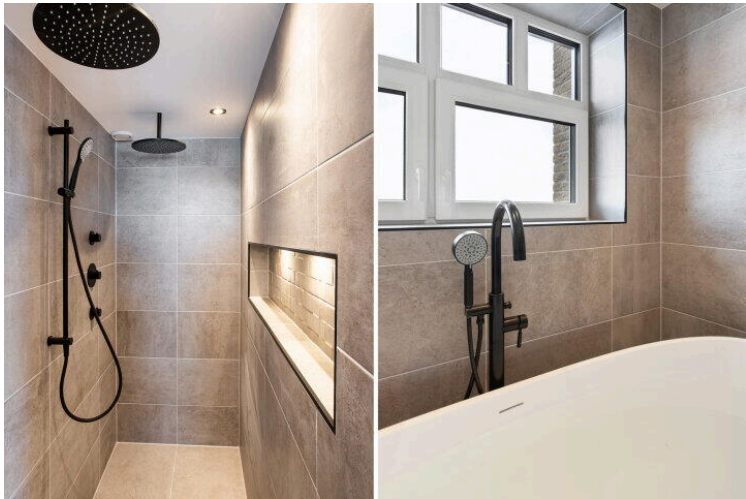
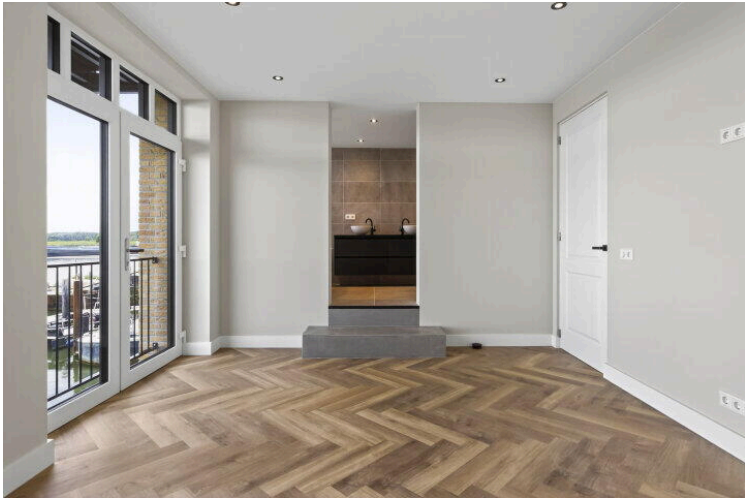


Map data ©2025 Google Report a map error

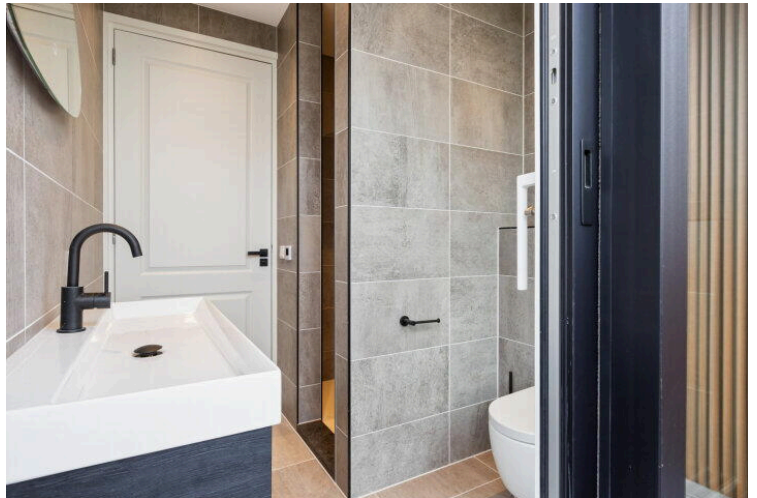
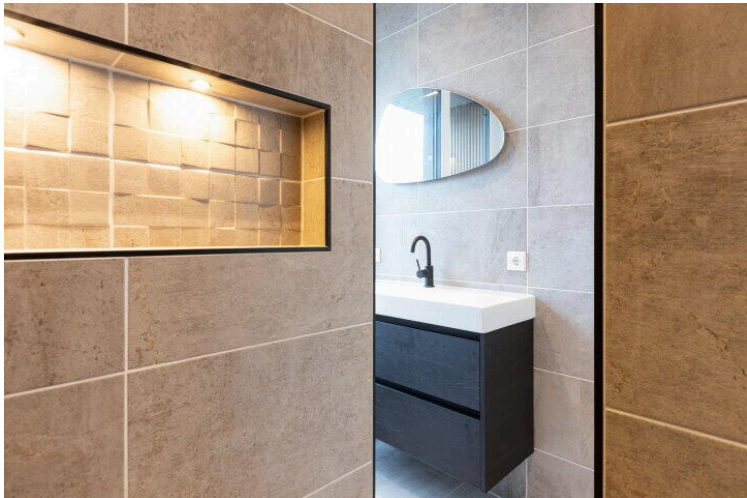


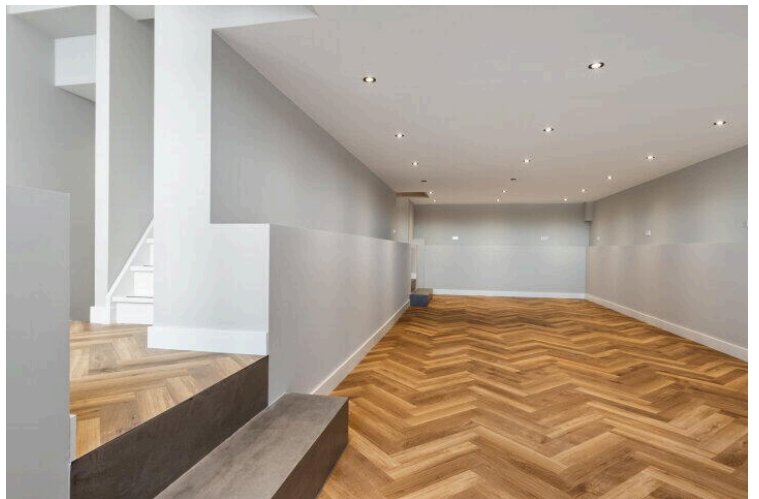
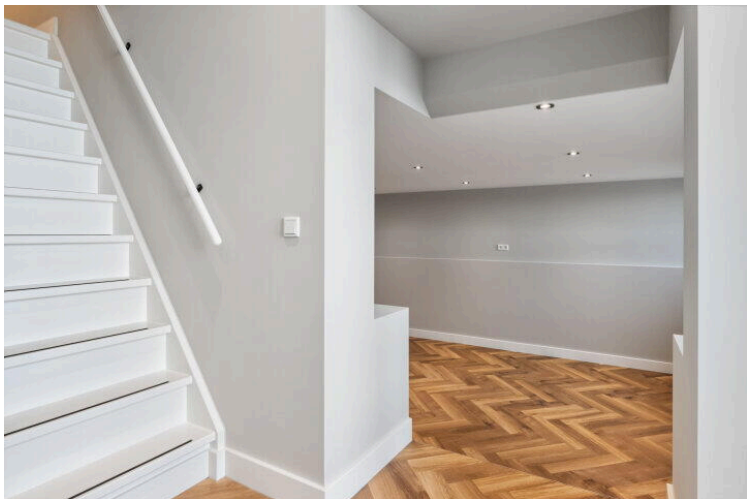
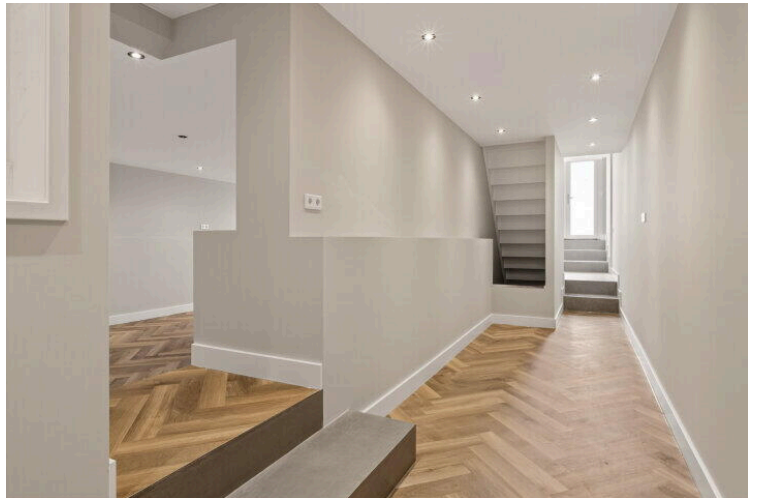
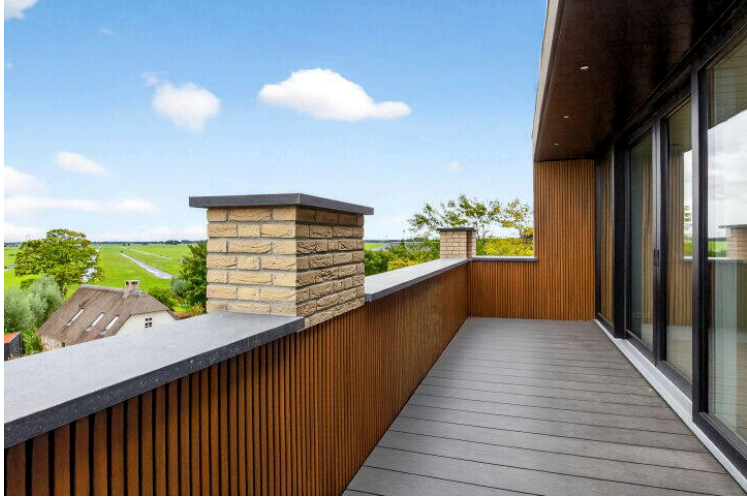


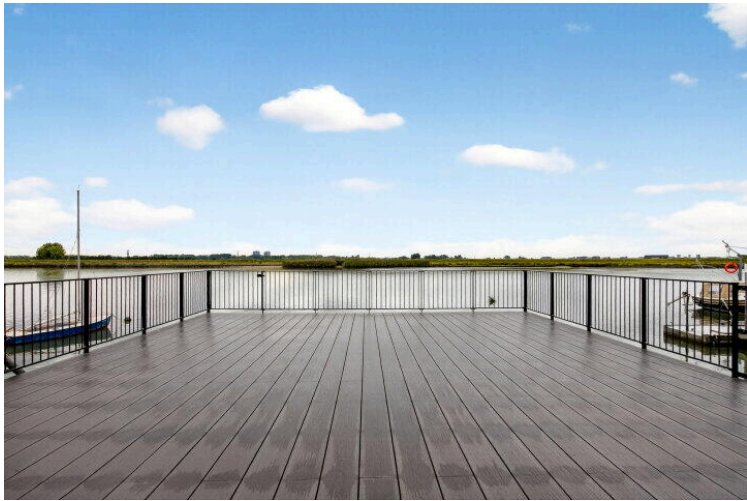
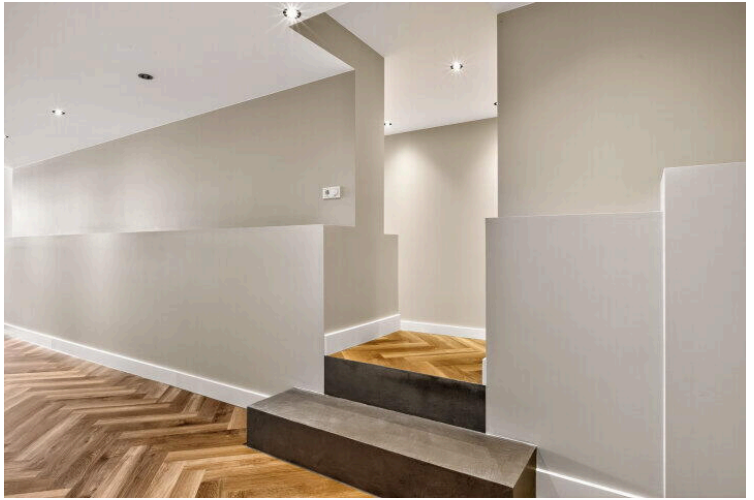
















Ijsseldijk-Noord 102 A

www.ijsseldijk-noord102a.nl



Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2
2805 BD, Gouda

www.vanrhijnmakelaars.nl
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!