

**TE KOOP**  
**€ 465.000 K.K.**

**De Vastgoed Experts B.V.**

Raadhuisplein 4  
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
088-1669500  
kantoor@devastgoedexperts.nl



**Arena 2**

**2924 VA Krimpen Aan Den IJssel**





Arena 2

2924 VA Krimpen Aan Den

## Inleiding

---

Arena 2 te Krimpen aan den IJssel: biedt ruimte voor jouw toekomst!

12 zonnepanelen | garage + schuur | gezinsvriendelijke buurt | Energielabel A |  
DE WONING

Met de Arena 2 bieden Dé Vastgoedexperts je een geweldige 5-kamerhoekwoning aan uit de jaren '70! De over all gedateerde woning kent een speelse welke typerend is voor het tijdperk waarin het gebouwd is en zal na modernisering klaar zijn om nog generaties lang dienst te kunnen doen als fijne, karakteristieke gezinswoning.

De lichte woonkamer, de grote slaapkamers en de groene tuin kunnen helemaal naar eigen smaak worden ingericht en zelfs ingedeeld: de ouderslaapkamer laat zich namelijk met slechts het plaatsen van een tussenwand weer gemakkelijk indelen in twee aparte kamers. Om ruimte zul je hier dan ook zeker niet verlegen zitten!





Arena 2

# 2924 VA Krimpen Aan Den

## Inleiding

---

Ook buiten is het méér dan prettig toeven, want door de ligging op de hoek, aan garages en met flinke bomenrijen aan de voor- en achterzijde van de woning ervaar je hier een grote mate van vrijheid en privacy. De garage en schuur bieden je ruimte genoeg voor het stallen van auto, fiets of brommer en maken elke klus in huis makkelijker.

### DUURZAAMHEID

Wat wooncomfort en duurzaamheid betreft is er de afgelopen jaren al flink in de woning geïnvesteerd door het plaatsen van kunststof kozijnen in diverse ruimtes en de gehele woning is geïsoleerd. De woning beschikt over 12 zonnepanelen en heeft een energielabel A.





Arena 2

# 2924 VA Krimpen Aan Den

## Inleiding

---

### DE BUURT

De woning is gelegen in de wijk Boveneind, een buurt in de gemeente Krimpen aan den IJssel. Slechts gescheiden door de IJssel vervult Krimpen al sinds jaar en dag een grote rol als aantrekkelijk forensengemeente voor het naastgelegen Capelle aan den IJssel en het grote Rotterdam. Het biedt haar ruim 29.000 inwoners precies dat wat ze zoeken: een veilige, groene woonomgeving met een goede verbinding met de stad.

Boveneind is een zeer gezinsvriendelijke woonomgeving met diverse scholen, winkelcentrum De Korf, een gezondheidscentrum en meerdere sportverenigingen in de directe omgeving.

### BEZICHTIGEN

Ben jij helemaal overtuigd van de charmes van deze heerlijke jaren '70 woning en heb de ruimtes in gedachten al helemaal op smaak gebracht en ingericht? Neem dan vlug contact op met De Vastgoedexperts voor het maken van een afspraak!





# Ligging en indeling

---

## BEGANE GROND

Binnenkomst in ruime hal met toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

## Woonkamer

Via de open keuken kom je in de sfeervolle woonkamer. Deze ruimte is voorzien van een riante breedte en een sfeervolle haard in het zitgedeelte. Een schuifpui verschaft toegang tot de groene achtertuin.

## Keuken

De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een inbouwoven, een inductiekookplaat, een afzuigkap en een koel-/vriescombinatie.

## Toilet

De toiletruimte is voorzien van een stand toilet en fonteintje.





# Ligging en indeling

---

## EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot slaapkamer 1, slaapkamer 2, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

### Slaapkamer 1

Riante doorzonslaapkamer met toegang tot het balkon aan de voorzijde. Deze slaapkamer laat zich met groot gemak indelen als 2 slaapkamers door middel van het plaatsen van een simpele tussenwand.

### Slaapkamer 2

Aan de achterzijde van de woning gelegen, ruim bemeten slaapkamer voorzien van vaste kast.

### Badkamer

De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een ligbad met douche, een tweede toilet, een wastafel met spiegel en een opstelplaats voor een wasmachine.





# Ligging en indeling

---

## TWEEDE VERDIEPING

Ruime overloop met toegang tot de twee slaapkamers en het dakterras. Op de overloop bevindt zich de cv-ketel.

### Slaapkamer 3

Deze slaapkamer kent een ligging aan de voorzijde van de woning en is voorzien een flinke dosis daglicht door de aanwezigheid van ramen aan twee zijdes. De kamer is prima van formaat en beschikt over een wastafel met spiegel.

### Slaapkamer 4

Ruime zolderslaapkamer met een ligging aan de achterzijde van de woning. Deze lichte kamer is voorzien van een groot Velux dakraam en een toegangsdeur tot het dakterras.





## Ligging en indeling

---

### BUITEN

Wie van planten houdt en groene vingers heeft kan zijn hart ophalen met de prachtige, volgroeide clematis, hortensia en rozenstruiken. Er zijn meerdere plekjes om heerlijk in de schaduw te kunnen zitten aanwezig en kleurrijke floxen brengen extra sfeer in de tuin. Vanuit de achtertuin is er toegang tot de naastgelegen garage en de stenen berging aan de achterzijde. De garage is ruim genoeg voor het stallen van een voertuig en opstelplaats voor een koelkast en een vriezer en de aparte berging biedt plaats aan allerlei tuinspullen of hobby materiaal. Een tuindeur verschaft toegang tot het achter de huizenrij gelegen looppad.

Naast de voor- en achtertuin beschikt de woning ook over een balkon en een zonnig dakterras.



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

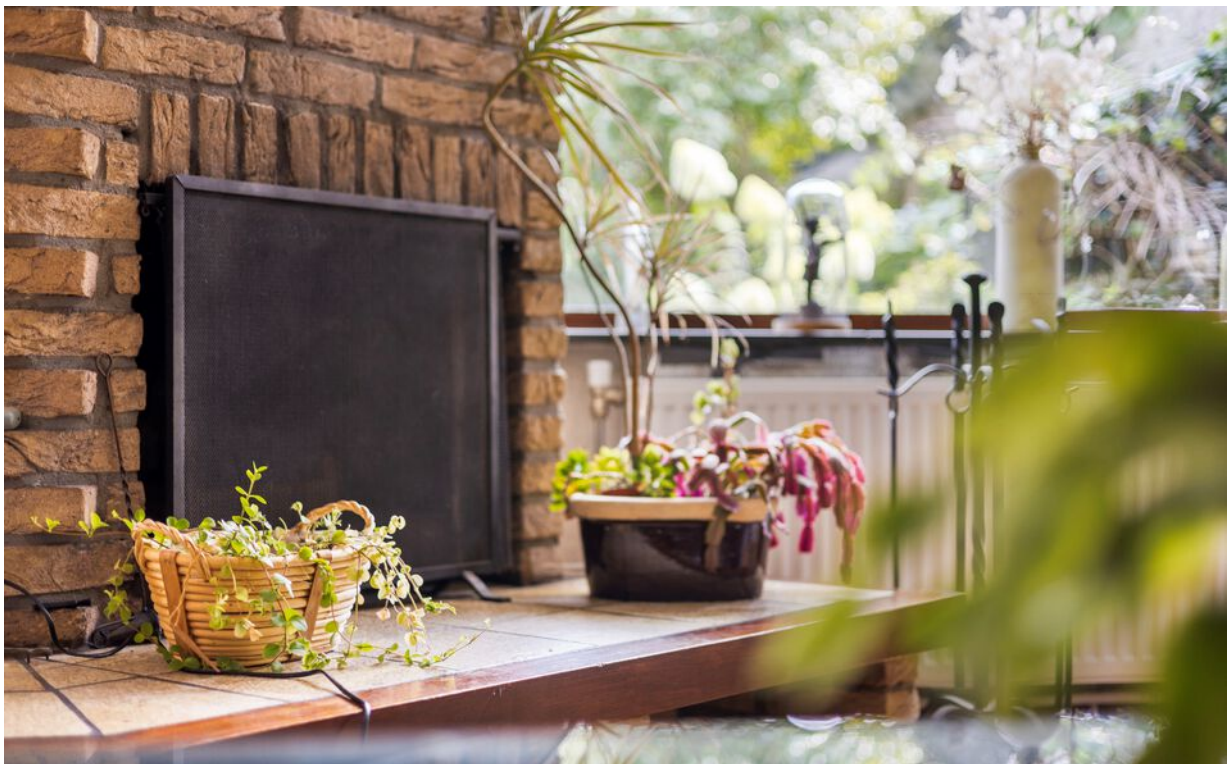
---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

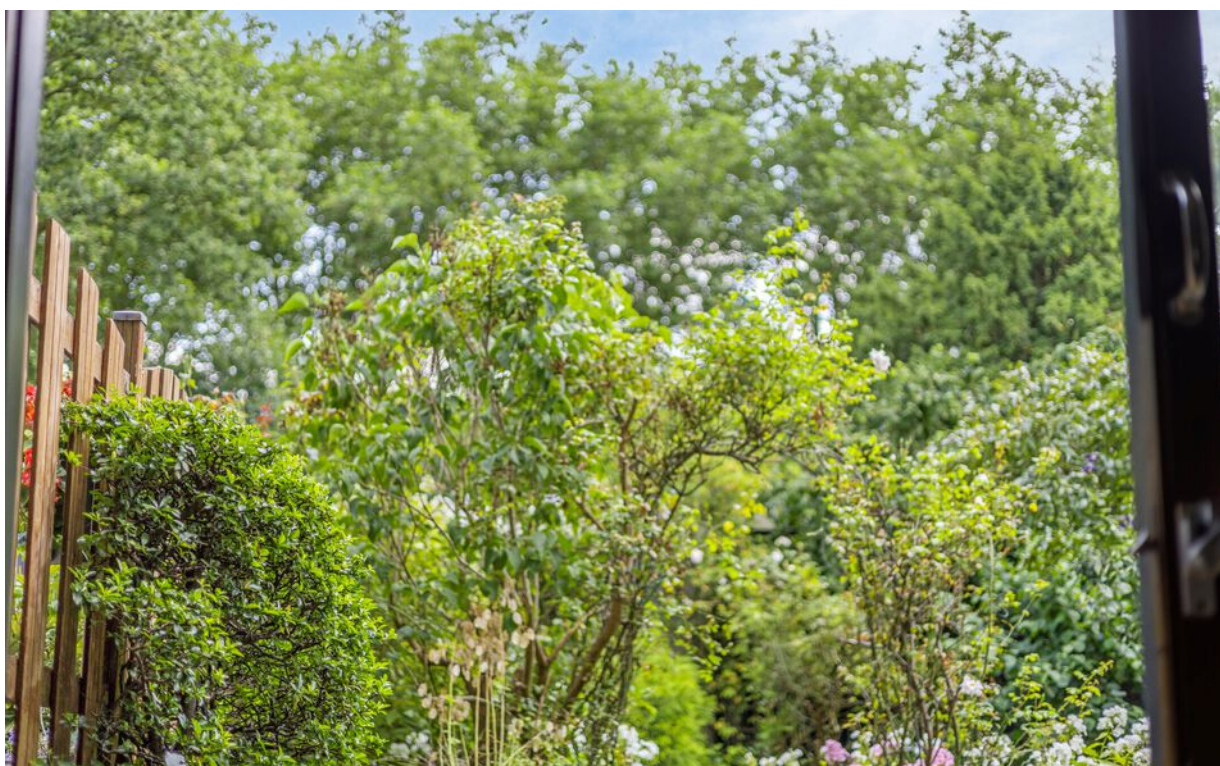
---





# Foto's

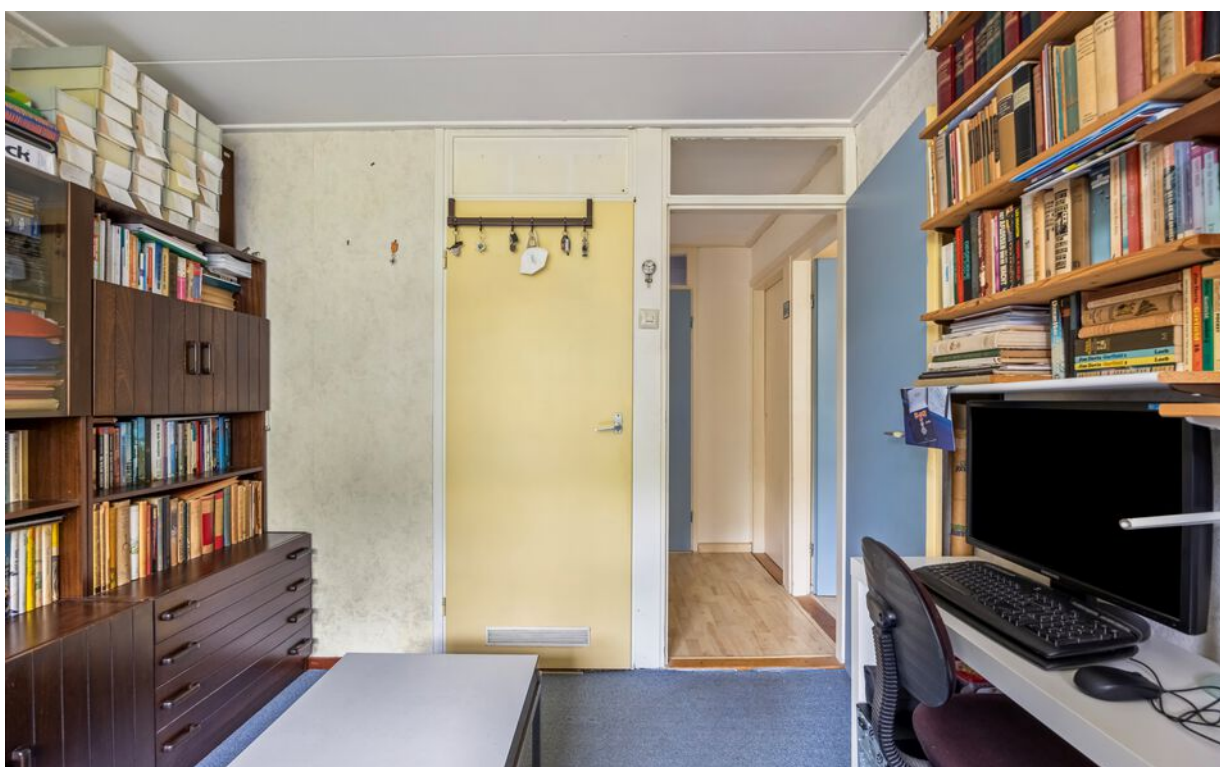
---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

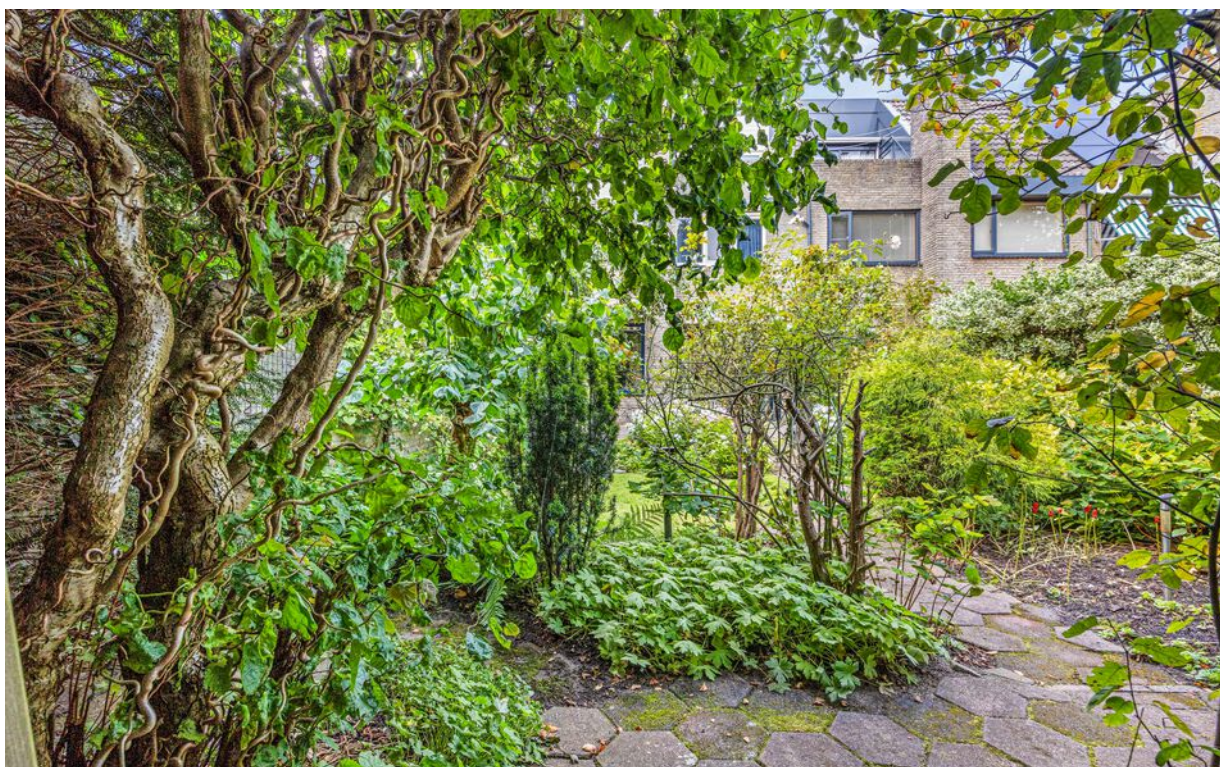
---





# Foto's

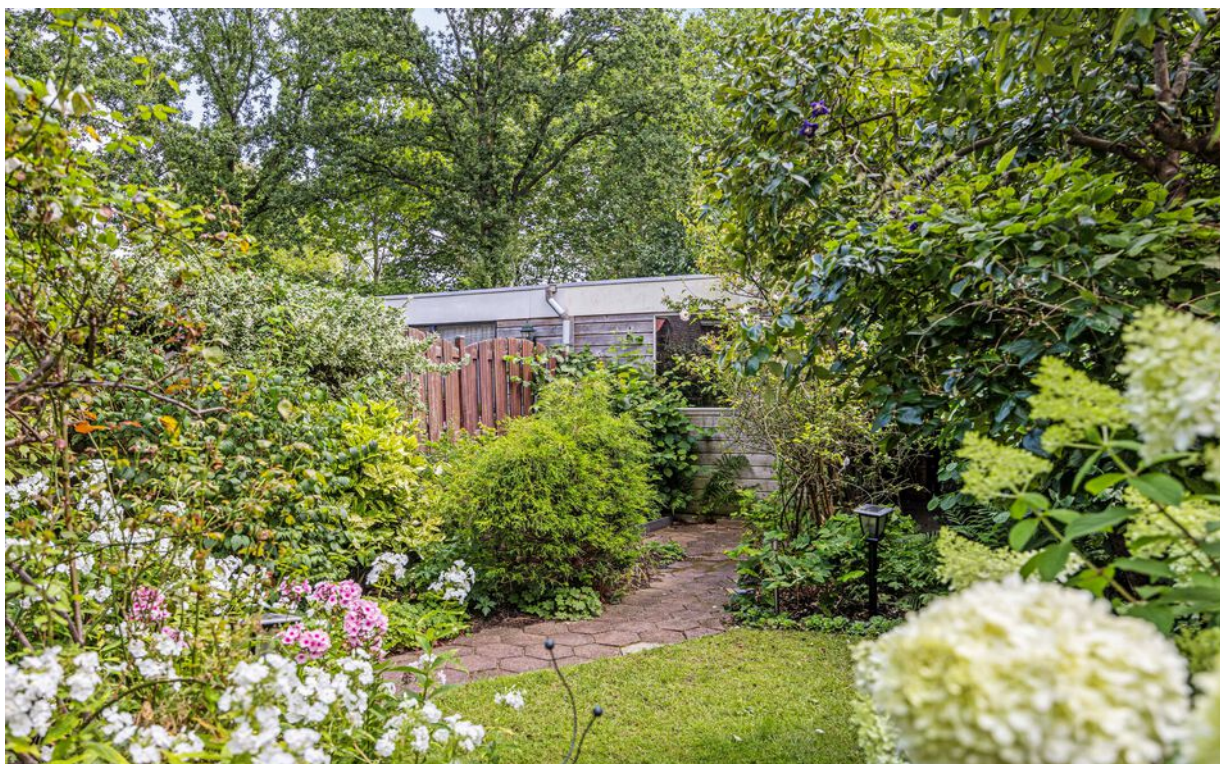
---





# Foto's

---





# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 465.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	227 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	130 m <sup>2</sup>
Inhoud	459 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	23 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja



# Kenmerken

---

Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west

## Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

## CV ketel

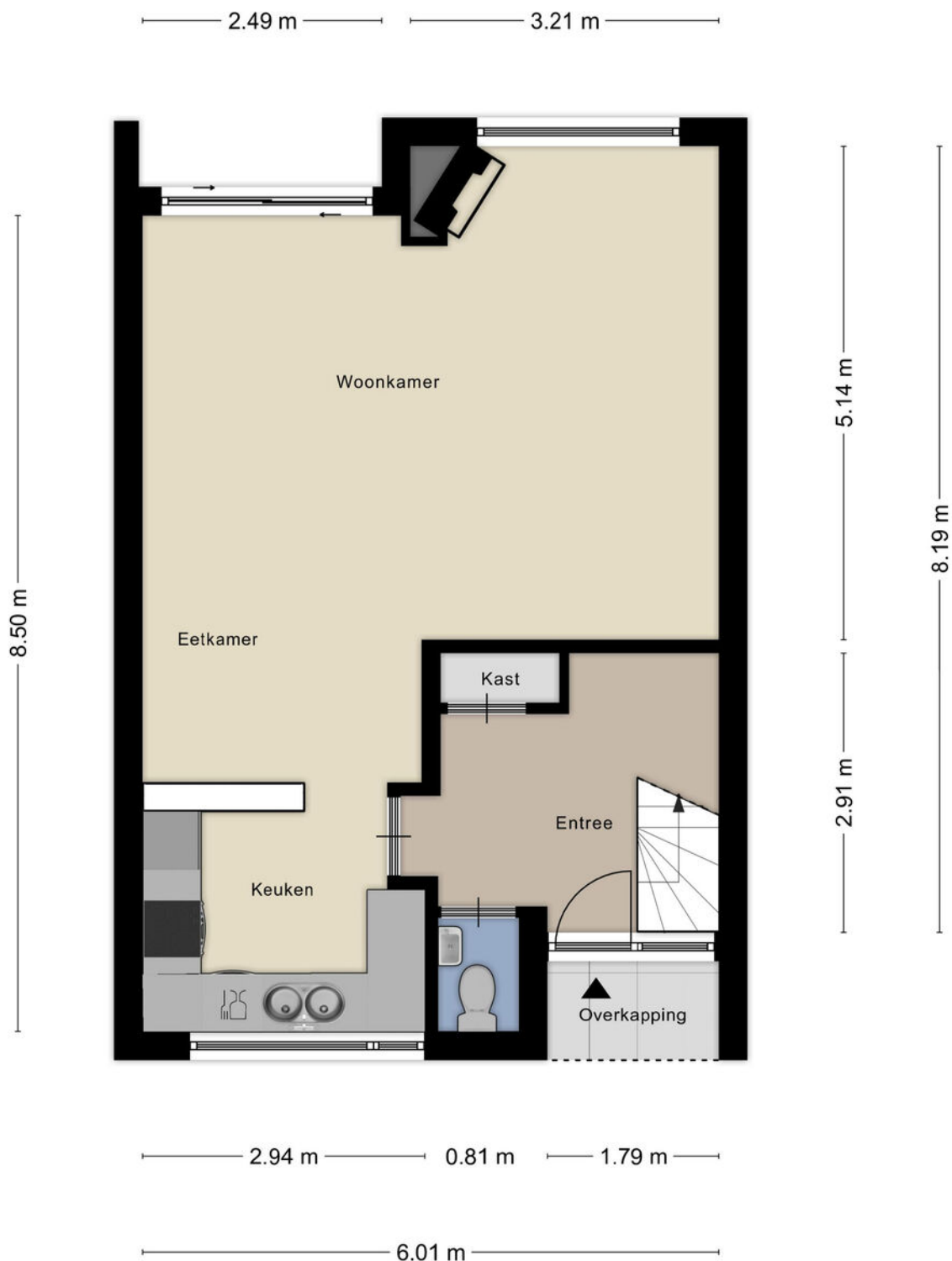
CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja



# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Tekeningen

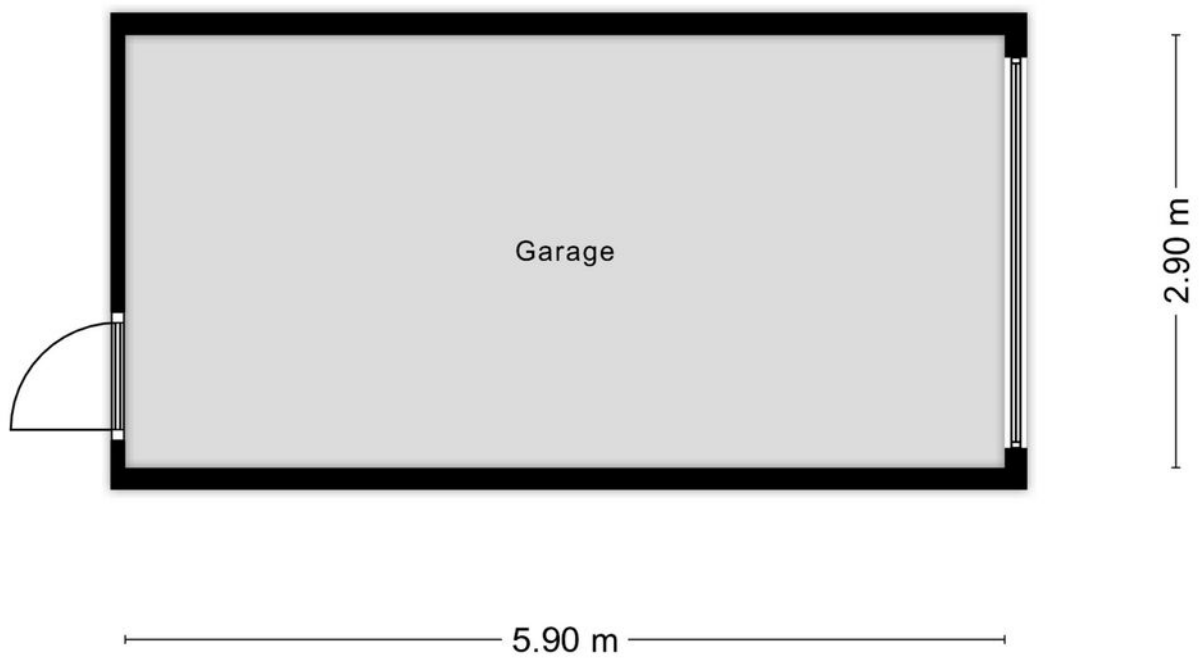


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Tekeningen

---

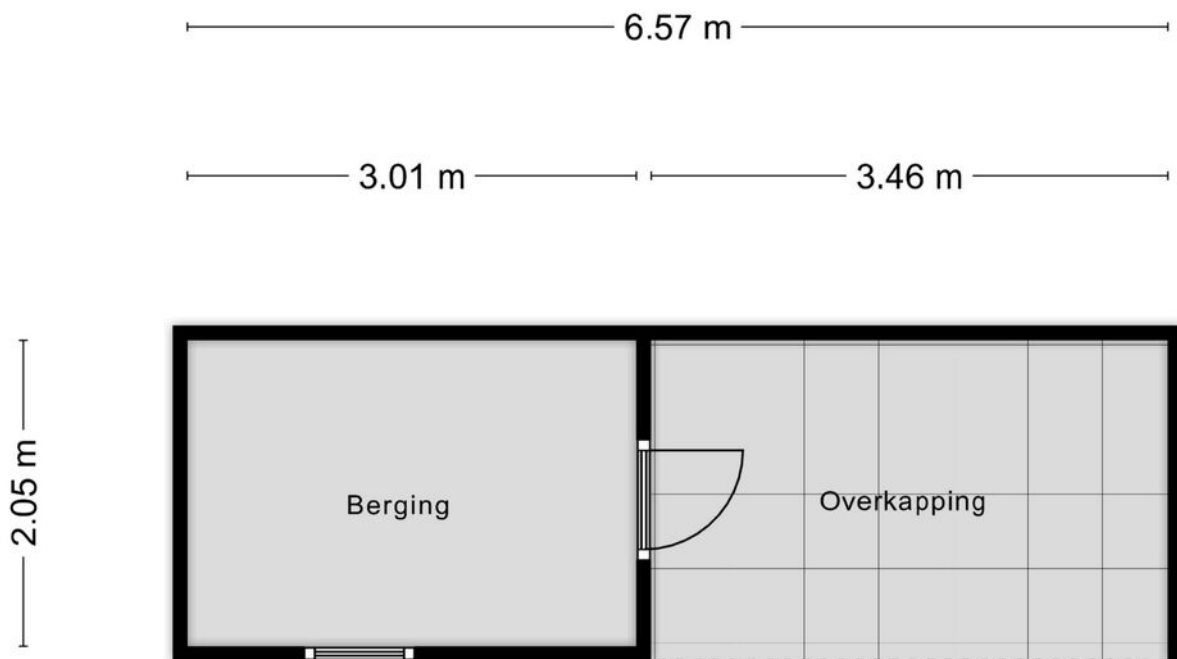


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Tekeningen

---

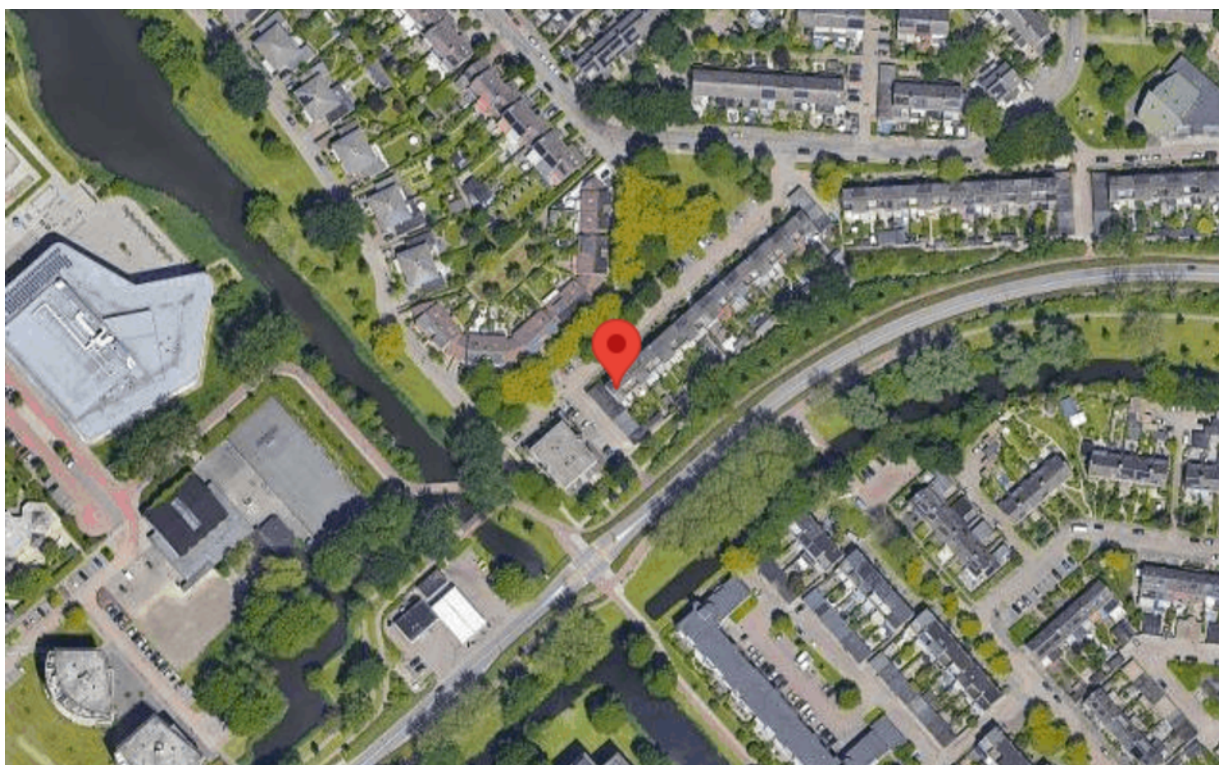


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Google maps

---





# Bijzonderheden:

- 12 zonnepanelen
- Energielabel A
- Oplevering kan spoedig

*Afmetingen onder het schuine dakvlak zijn gemeten op 1.50 meter hoogte. 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*



# De Vastgoed Experts B.V.

Raadhuisplein 4  
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
088-1669500  
[kantoor@devastgoedexperts.nl](mailto:kantoor@devastgoedexperts.nl)