

's-Gravenweg 292 b, 2911 BJ Nieuwerkerk aan den IJssel

Vraagprijs: € 875.000,- k.k.



Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Soms komt er een kans voorbij die je niet mag laten lopen. En dit is zo'n kans. Stel je voor: wonen in het buitengebied van Nieuwerkerk a/d IJssel aan de 's-Gravenweg, op een groot perceel, met de rust en ruimte om je heen. Deze in 1957 gebouwde 2-onder-1-kapwoning staat op eigen grond en is in de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd tot een sfeervolle, energiezuinige en instapklare gezinswoning. Hier woon je stijlvol en elegant, waarbij je bent verzekerd van alle luxe en comfort.

Binnen ervaar je direct de ruimte en het licht. De in 2024 gemoderniseerde en uitgebouwde living vormt het hart van het huis. Dankzij het grote daklicht en de woningbrede vouwpuil baadt de ruimte in het daglicht en loopt 'binnen' naadloos over in 'buiten'. De houtkachel in combinatie met de vloerverwarming zorgt voor sfeer én comfort. De open keuken met kookeiland en wandopstelling past qua ontwerp en design perfect aan op de living, waardoor koken, tafelen en ontspannen hier moeiteloos samenkomen. Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een ruime inloopkast. De stijlvolle badkamer is uitgerust met ligbad, inloopdouche en toilet. Daarnaast is er op deze verdieping een separate wasruimte gecreëerd. De tweede verdieping is voorzien van een ruime voorzolder en herbergt tevens de derde slaapkamer.

Ook buiten is het genieten. In de achtertuin beschik je over een heerlijk terras met zwembad, dé plek om in de zomer te ontspannen met familie en vrienden. In de voortuin is er voldoende plek om je auto te parkeren. Aan de zijzijde van de woning bevindt zich de garage. Via de garage bereik je de tuin. Daarnaast is er aan achterzijde van het perceel in 2022 een grote schuur geplaatst. Ideaal als je ruimte nodig hebt om te werken of voor het uitvoeren van een hobby.

De ligging maakt het plaatje compleet. De 's-Gravenweg is de oude, doorgaande weg van Nieuwerkerk aan den IJssel naar Kralingen in Rotterdam. Je woont hier op een steenworp afstand van natuur- en recreatiegebied Hitland, waar je heerlijk doorheen kunt wandelen of kunt fietsen langs de Hollandsche IJssel. Tegelijkertijd ben je in nog geen vijf minuten fietsen in het centrum van Nieuwerkerk aan den IJssel. Nieuwerkerk staat bekend om zijn groene karakter, uitstekende voorzieningen en centrale ligging in de Randstad. Zoals gezegd bereik je in slechts enkele minuten fietsen het centrum met het Raadhuisplein, winkelcentrum Reigerhof en het NS-station. Daarnaast zijn het gezellige Oude Dorp, diverse scholen, kinderdagverblijven en sportverenigingen op loopafstand gesitueerd. Dankzij het NS-station en de snelle aansluiting op de A20 zijn steden als Gouda, Rotterdam en Utrecht uitstekend bereikbaar, terwijl je thuis geniet van een prettige, landelijke woonomgeving.

Kortom: een volledig gemoderniseerde gezinswoning met garage, schuur en zwembad aan de geliefde 's-Gravenweg, waar comfort, sfeer en locatie perfect samenkomen.

Wil je deze bijzondere woning aan de rand van Nieuwerkerk aan den IJssel met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Entree/hal met meterkast, toiletruimte v.v. hangend closet, designmeubel met waskom, boiler en geïntegreerde afzuiging (recirculatie). Daarnaast bevindt zich in de hal de verdiepte trapkast alsmede de trapopgang naar de 1e verdieping.

Karaktervolle, uitgebouwde living met sfeervolle houtkachel welke aan de achterzijde is v.v. een groot daklicht en een woningbrede vouwpuil. Centrale, open keuken (2024) welke bestaat uit een kookeiland en een wandopstelling.



Het kookeiland heeft een degelijk blad en massief eikenhouten deurtjes en is naast veel bergruimte v.v. een spoelbak met kokend-water-kraan (2020), ingebouwde zeepomp, inductiekookplaat met geïntegreerde kookplaatafzuiging (AEG, 4 zones), vaatwasmachine (AEG, 2020) en een praktische ontbijtbar.

Ook de wandopstelling heeft een degelijk blad en massief eikenhouten deurtjes en is naast veel bergruimte v.v. een 'coffee corner', oven, combi-magnetron, grote koelkast (180 cm) en grote vriezer (180 cm).

De begane grond is v.v. een bijzonder fraaie plavuizenvloer met vloerverwarming welke is doorgelegd tot aan het zwembad.

1e verdieping

Overloop. Aan de achterzijde gesitueerde ouderslaapkamer met riante inloopkast. Aan de voorzijde bevindt zich de 2e slaapkamer. Beide slaapkamers zijn v.v. airconditioning (duo split-unit).

Stijlvolle badkamer met diep ligbad, inloopdouche met hand- en regendouche, hangend closet, dubbel wastafelmeubel met verlichte en verwarmde (...?) spiegel, grote designradiator en elektrische vloerverwarming. De badkamer is tevens v.v. een groot raam en een lichtkoepel t.b.v. een prettige daglichttoetreding.

Aan de voorzijde tref je tenslotte ook de praktische wasruimte welke is v.v. wasmachine- en wasdrogeraansluiting en een wasbak met warm en koud water.

De 1e verdieping is v.v. een nette laminaatvloer (uitgezonderd de natte ruimten).

2e verdieping

Ruime voorzolder waar zich de omvormer van de zonnepanelen bevindt. Derde slaapkamer met veel bergruimte aan de zijzijde van de woning. Ook de 2e verdieping is v.v. een nette laminaatvloer.

Voortuin

- Ruime, vrijwel volledig bestrate tuin met voldoende parkeergelegenheid voor vier auto's en laadpaal voor elektrische auto's.
- Buitenkraan met slangenhaspel.
- Toegang tot de garage welke aan de voor- en achterzijde is v.v. openslaande deuren. In de garage bevindt zich de CV-ketel en het buffervat voor de voeding van de vloerverwarming.

Achtertuintuin

- Plavuizen terras.
- Zwembad met pool cover.
- Zitkuil.
- Buitenkraan.
- Grote schuur/werkplaats v.v. vloer- en wandisolatie en elektra.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig gemoderniseerde gezinswoning met garage, werkplaats en zwembad aan de 's-Gravenweg!
- Eigen grond.
- Bouwjaar 1957.
- Energielabel B.
- 21 zonnepanelen (opbrengst ca. 6.000 kWh p/jaar).
- Volledig geïsoleerd en v.v. (hard)houten (achterpui: aluminium, 1e verdieping achterzijde kunststof) kozijnen met HR-, HR++- en HR+++-beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel.
- Mechanische ventilatie in toilet en badkamer.
- Glasvezelaansluiting.
- Sfeervolle, in 2024 gemoderniseerde en uitgebouwde living met open keuken, houtkachel, groot daklicht en woningbrede vouwpui.

- Begane grond v.v. vloerverwarming, gevoed m.b.v. houtkachel.
- Drie ruime slaapkamers.
- Stijlvolle badkamer met ligbad, inloopdouche en toilet.
- Terras met zwembad.
- Ruime en volledig geïsoleerde garage aan de zijzijde van de woning.
- Grote schuur in de achtertuin, v.v. vloer- en wandisolatie.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, elektrische laadpaal aanwezig.
- Op loopafstand van natuur- en recreatiegebied Hitland.
- Ligging op slechts enkele minuten fietsen van Nieuwerkerk a/d IJssel met alle dagelijkse voorzieningen.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (NS-station en busstation Nieuwerkerk a/d IJssel), en diverse uitvalswegen (N219, A20) is zeer gunstig.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbestclausule.
- Oplevering: in overleg.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

"Met heel veel plezier hebben wij hier aan de 's-Gravenweg gewoond. Een prachtige, groene laan met een rijke geschiedenis. Er wordt niet voor niets gezegd: zo oud als de weg naar Kralingen. Binnen een paar stappen sta je in het Hitlandpark voor een heerlijke wandeling, terwijl winkels, restaurants en alle voorzieningen om de hoek liggen. Thuis geniet je van rust, warmte en gezelligheid. Na een hectische werkdag kom je hier echt tot jezelf, bij de open haard of aan de eettafel met uitzicht op de tuin. En elke dag word je getraakteerd op een klein vogelconcert van musjes, merels en vinkjes. En in de zomer is het natuurlijk heerlijk afkoelen in het zwembad!"

BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

Vraagprijs: € 875.000,- k.k.

VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 875.000,- k.k.
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 578 m ³
Perceel oppervlakte	: Ca. 560 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 143 m ²
Bouwjaar	: 1957
Ligging	: Landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 213 m ²
Garage / Parkeergelegenheid	: Aangebouwd steen / Parkeren op eigen terrein
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas, HR++ glas, HR+++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Zwembad, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

's-Gravenweg 292 b
2911 BJ NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL







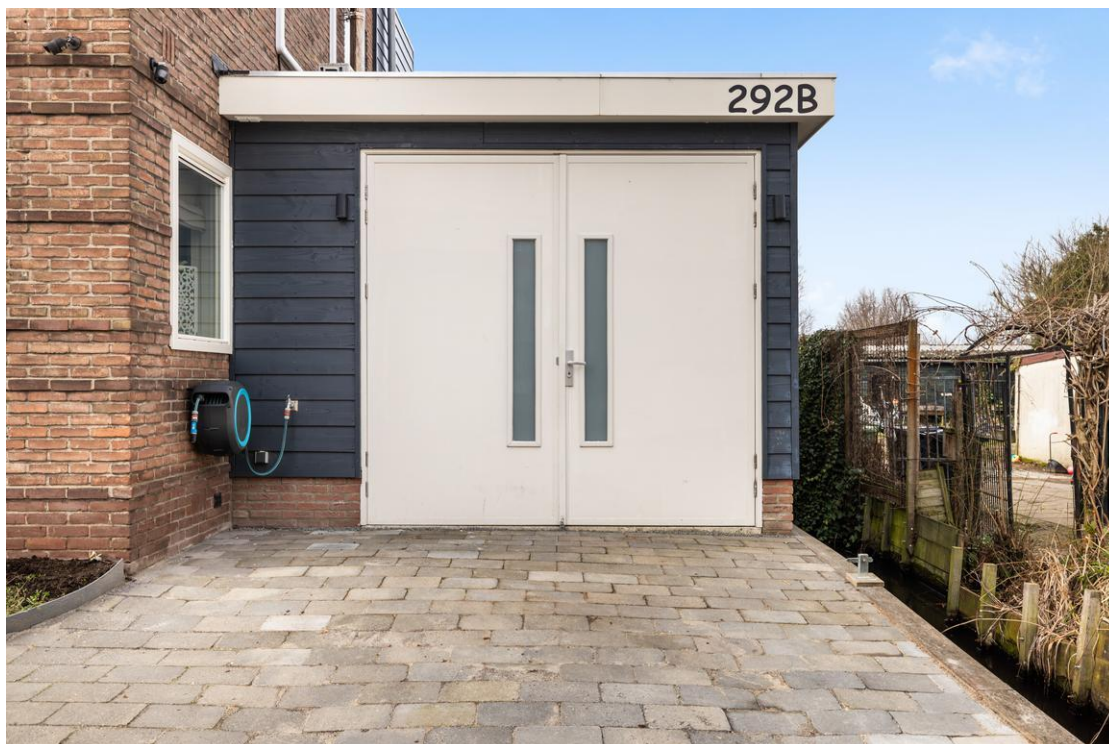

































































Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel Sectie B Perceel 4284	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			



Plattegrond | Begane grond

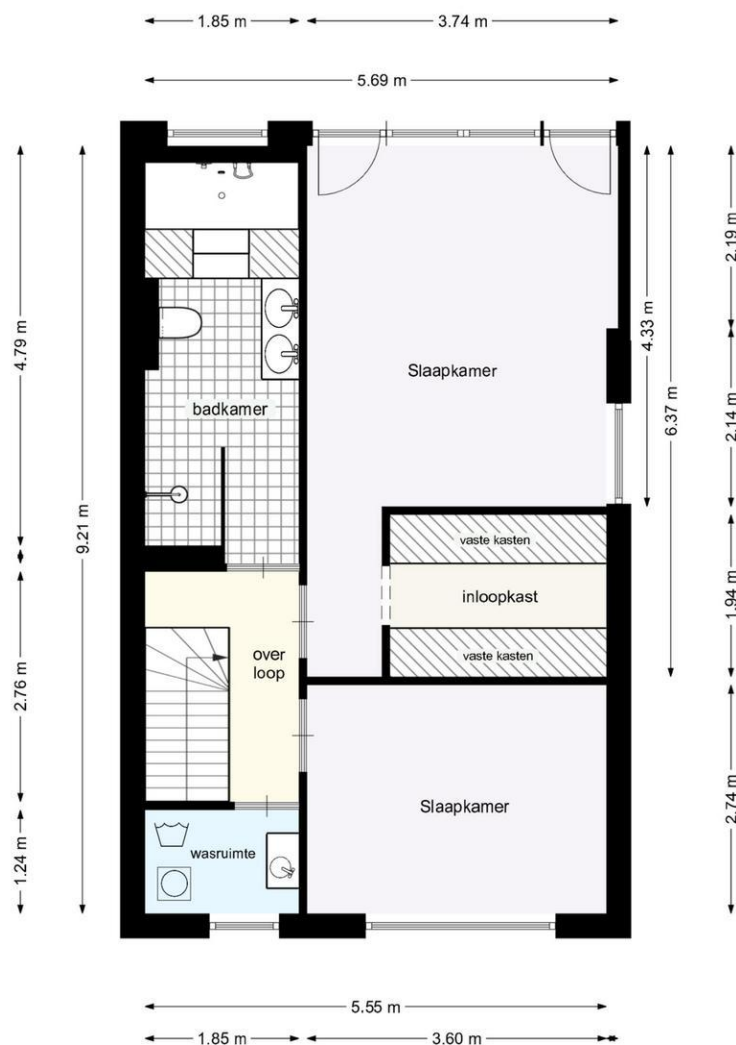
's-Gravenweg 292b Nieuwerkerk aan den IJssel
-BEGANE GROND-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Plattegrond | Eerste verdieping

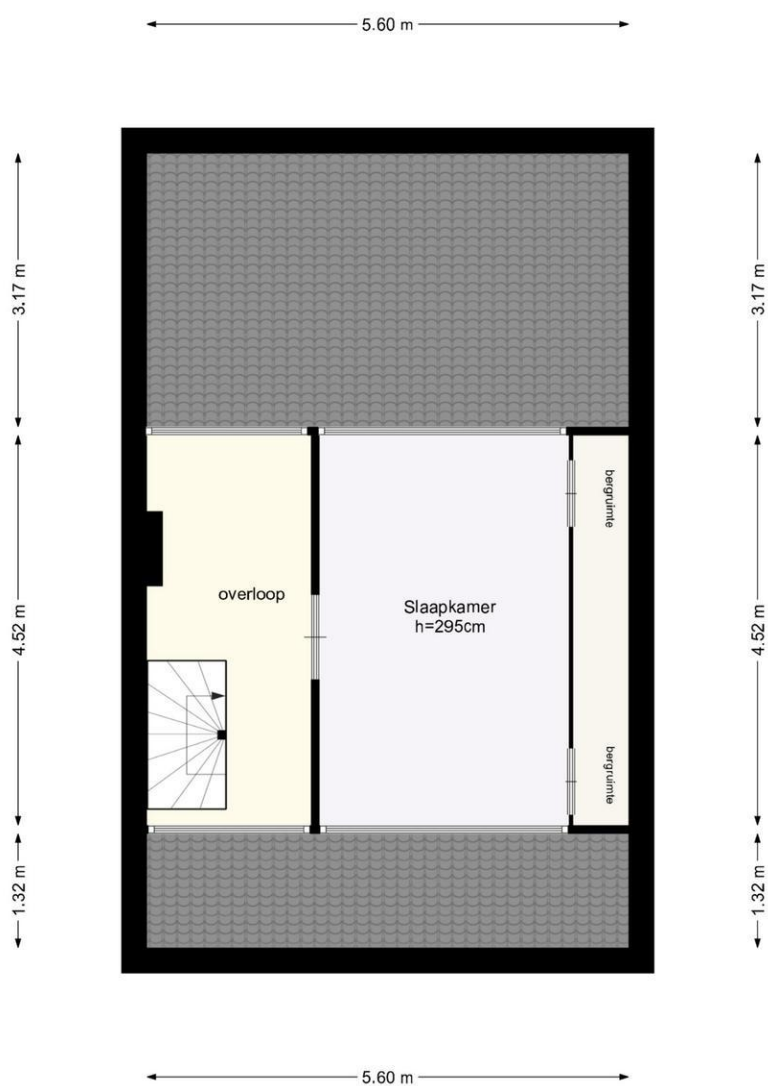
's-Gravenweg 292b Nieuwerkerk ad aan den IJssel
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Plattegrond | Tweede verdieping

's-Gravenweg 292b Nieuwerkerk aan den IJssel
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Plattegrond | Perceel



Overige informatie

Toelichtingsclausule NEN2580

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, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

