



's-GR AVENWEG 314a  
Nieuwerkerk aan den IJssel

Vraagprijs  
€ 775.000,- k.k.

# Sfeervolle 2/1 kapper

Unieke ligging | Mooi perceel van 468m<sup>2</sup>.

MAKELAAR  
**LAGENDIJK**

0180-323124 | [info@makelaarlagendijk.nl](mailto:info@makelaarlagendijk.nl)  
[makelaarlagendijk.nl](http://makelaarlagendijk.nl)



# Omschrijving

Sfeervolle twee onder één kap woning uit 1961. In 2002 is dit huis vakkundig verbouwd en aanzienlijk vergroot met een aanbouw van bijna 6 meter. Unieke ligging aan de bekende en landelijke 's-Gravenweg op een ruim perceel eigen grond van 468m<sup>2</sup>! De grote voortuin en de eigen brug geven het huis een vriendelijke uitstraling.

Heerlijke achtertuin met véél vrijheid en privacy. De tuin heeft een goede zonligging. De houten overkapping is een fijn plekje om te genieten. In de voortuin is voldoende ruimte om 2 auto's te parkeren.

Het hele huis is voorzien van kunststof kozijnen. Weinig onderhoud dus. Verduurzaamd met 7 zonnepanelen. Energielabel A.

Om rekening mee te houden: op dit moment is er nog géén badkamer. Op de eerste verdieping kan er een mooie badkamer gerealiseerd worden. Zie plattegronden met indelingsvariant.

Vanuit dit huis wandel je zo natuurgebied Hitland in. Andere voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer (NS station) en uitvalswegen zijn op korte afstand bereikbaar.

## INDELING:

Overdekte entree. Deur aan zijkant van de woning. Ruime gang met meterkast, toilet, bergkast en trap naar de verdieping; Toegang naar de woonkamer en toegang naar de woonkeuken.

Als je woonkeuken binnenstapt, word je aangenaam verrast door de fijne lichtinval en de mooie ruimte die je krijgt. In 2002 is het huis namelijk vergroot met een aanbouw van 6 meter over de gehele breedte. De brede kunststof pui zorgt ervoor dat je veel contact met 'buiten' ervaart. Openslaande deuren naar terras en tuin.

Luxe en compleet uitgevoerde keuken in rechte wandopstelling. Natuurstenen aanrechtblad. Inbouwapparatuur: inductie kookplaat, afzuigsysteem, Quooker, koelkast, vriezer, oven, combioven en vaatwasser. Leuk detail is het 'koffiehoekje'...

In de woonkeuken is ruim voldoende plaats voor een grote eettafel.

De gezellige houtkachel vormt het middelpunt van de lichte woonkamer. Vanuit de woonkamer leuk uitzicht! In de kamer is ruimte voor een grote zithoek. De woonkamer en woonkeuken samen hebben een afmeting van 60m<sup>2</sup>!

Bijkeuken (ca. 5.82 x 2.68m)

De luxe van zo'n multifunctionele ruimte went snel!

De ruimte is in gebruik als wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, bergruimte en stalling. Openslaande deuren aan de voorzijde. Deur naar de achtertuin.

In de hal, woonkamer, woonkeuken én bijkeuken ligt een moderne eiken visgraat pvc vloer.

#### EERSTE VERDIEPING:

Overloop met bergkast, apart toilet, schuifwandkast en toegang tot de slaapkamers.

Slaapkamer 1 (ca. 5.61 x 2.85m) | Slaapkamer 2 (ca. 3.54 x 2.54m)

Om rekening mee te houden. Op dit moment is er nog géén badkamer.  
Zie plattegrond met indelingsvariant.

Op de overloop en in de slaapkamers ligt tapijt als vloerafwerking.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Deze etage is vergroot met een nokverhoging en 2 brede kunststof dakkapellen.

Slaapkamer 3 (ca. 3.81 x 2.32m)

Slaapkamer 4 (ca. 5.00 x 2.18m) - Met handige ingebouwde kastruimte.

Op de overloop en in de slaapkamers ligt tapijt als vloerbedekking.

#### BUITEN:

Het huis ligt mooi midden op het perceel. Aan de voorzijde is er een eigen brug en voldoende ruimte voor het parkeren van 2 auto's. De voorzijde is ingericht met grind, gras en diverse struiken. Tegen de gevel is ruimte voor een gezellig zitje.

Aan de achterzijde kun je genieten van een heerlijke tuin met goede zonligging. De markante wilg geeft je een gevoel van vrijheid. De sfeervolle houten overkapping is een fijne plek om te vertoeven. Handige berging voor tuinspullen en gereedschap. De achtertuin grenst aan het kleinschalige bedrijventerrein Business Parc IJsselpoint.

#### ALGEMEEN:

Bouwjaar 1961. Vergroot met aanbouw in 2002.

Perceelgrootte 468m<sup>2</sup>.

Het hele huis is voorzien van kunststof kozijnen en HR glas.

Op het dak zijn 7 zonnepanelen aangebracht.

Energielabel A, geldig tot 24-02-2036.

Verwarming en warm water via cv combiketel (2025).

In de koopovereenkomst zal de ouderdomsclausule en de asbestclausule worden opgenomen.





























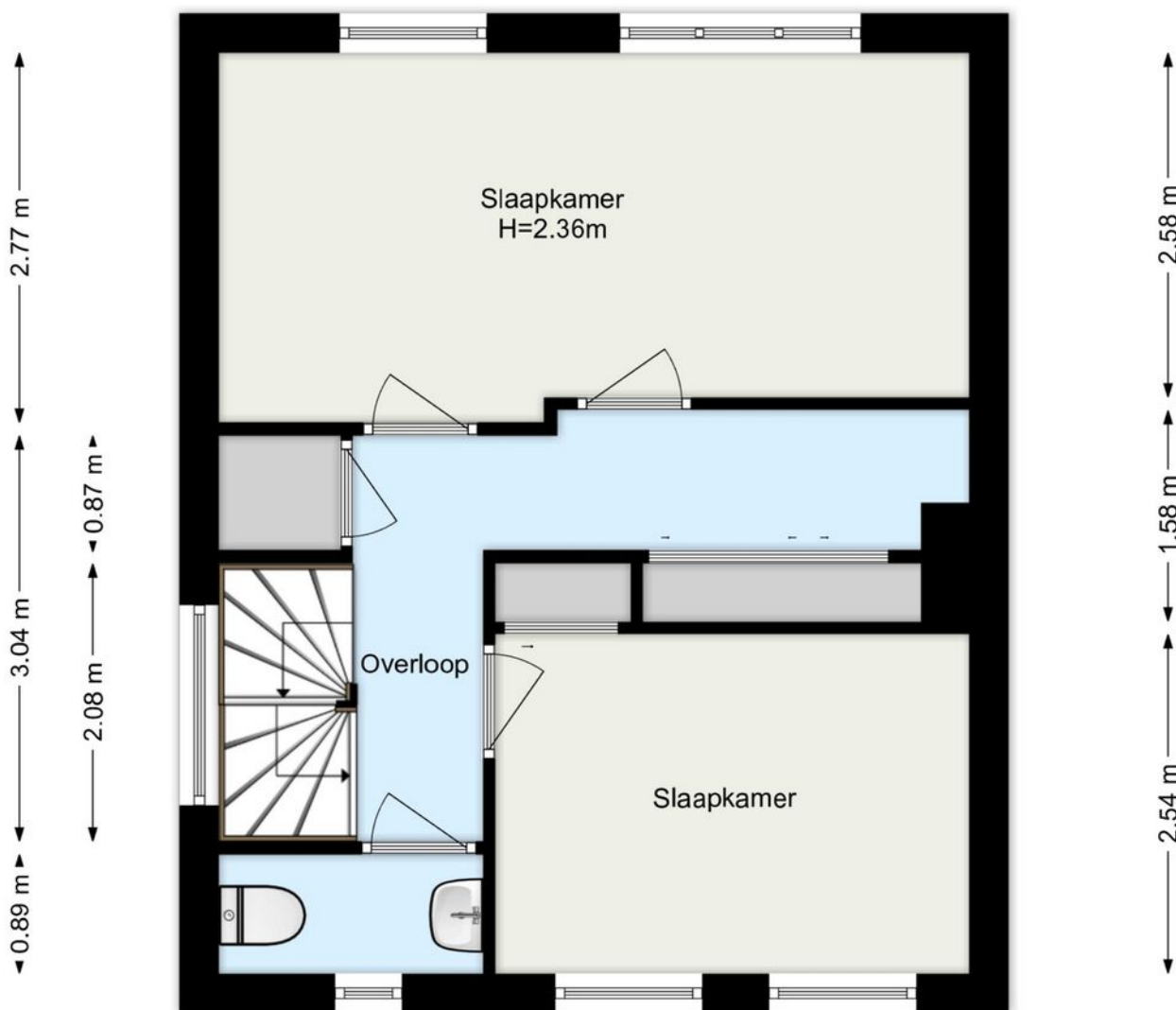
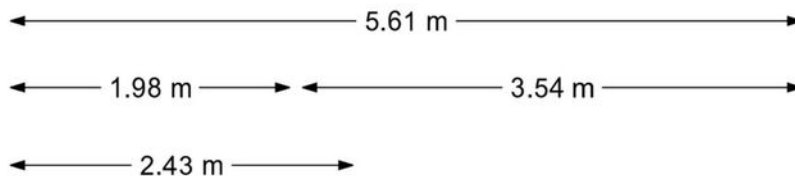




# Plattegrond



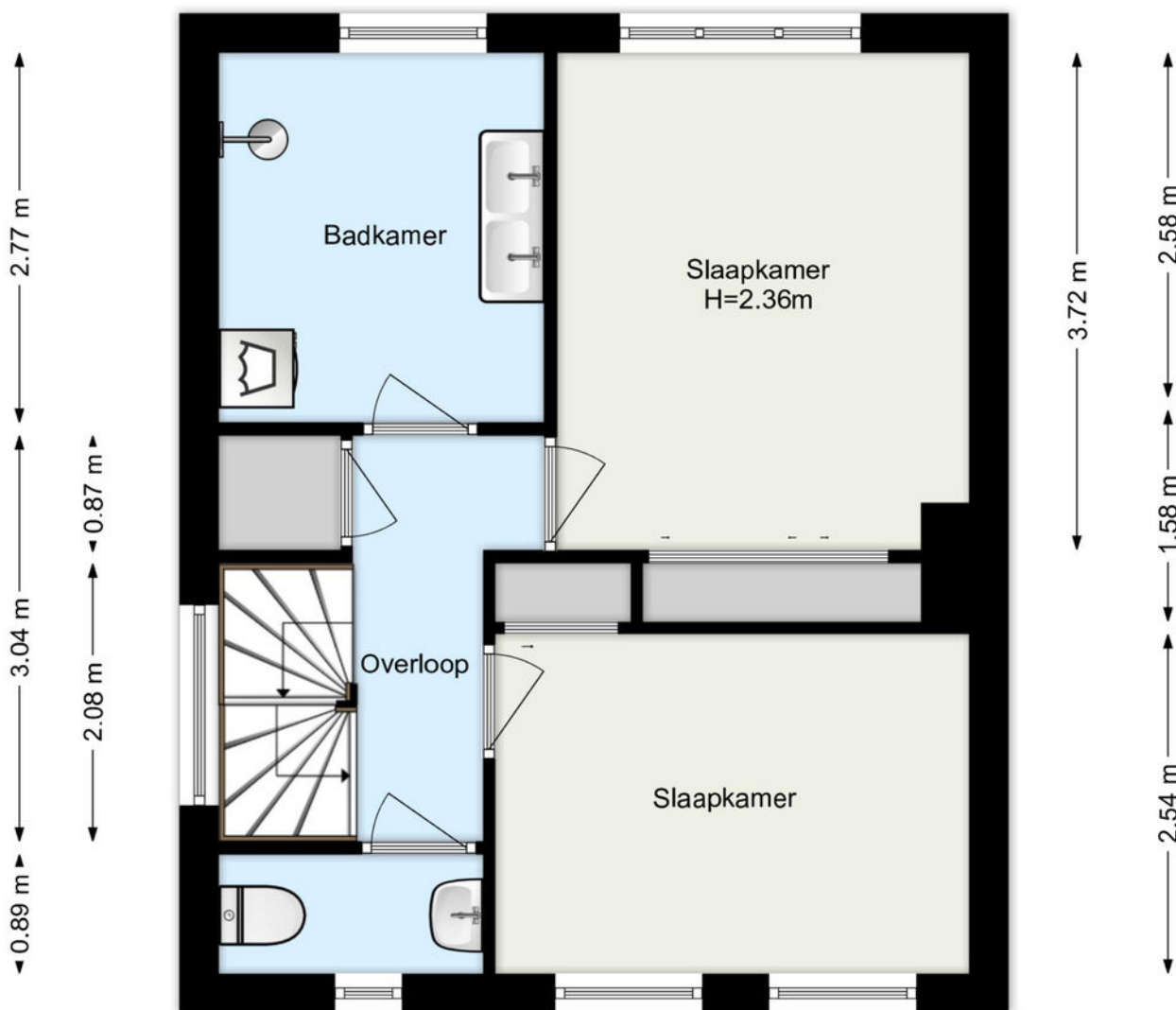
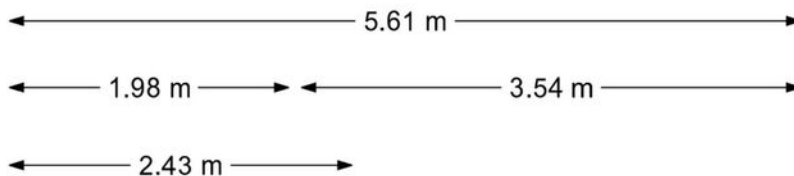
# Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

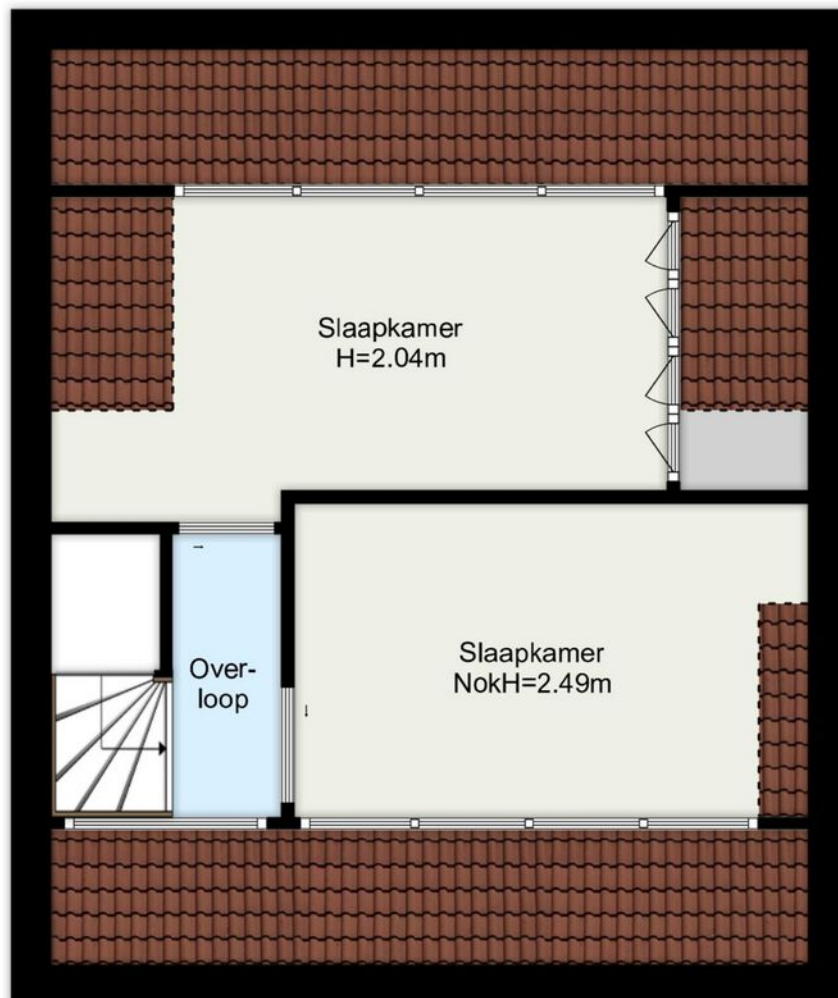
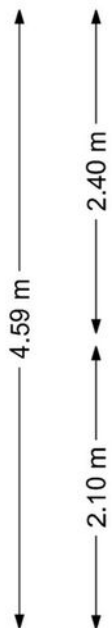
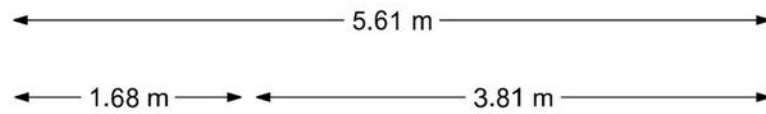
# Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Makelaar Lagendijk



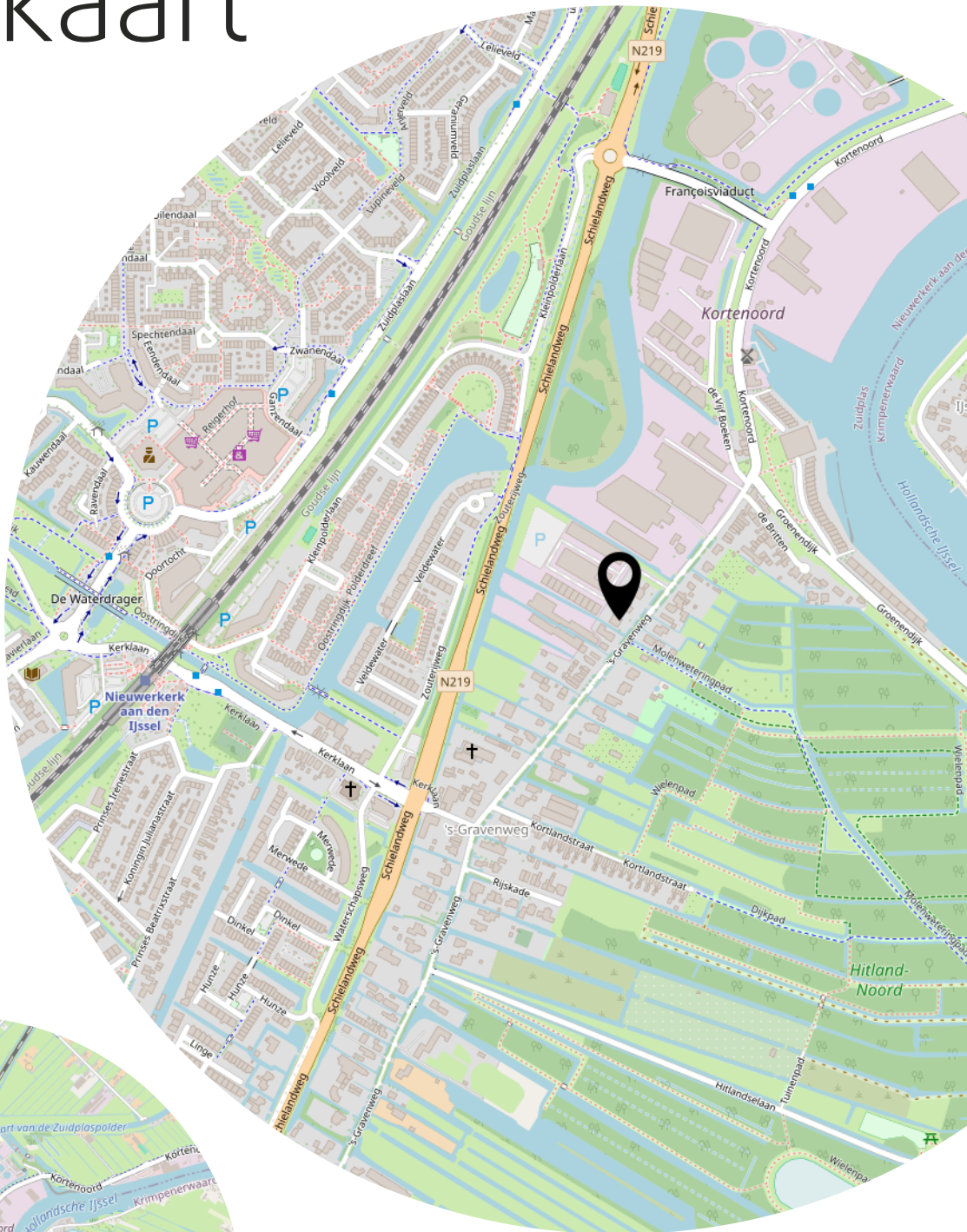
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6487	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 oktober 2025  
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.

# Locatie op de kaart



# Héél fijn wonen aan de 's-Gravenweg!

MAKELAAR  
**LAGENDIJK**

Kerklaan 53 B  
2912 CJ Nieuwerkerk aan den IJssel

0180-323124  
info@makelaarlagendijk.nl  
makelaarlagendijk.nl