



'S-GRAVENWEG 238
Nieuwerkerk aan den IJssel

VRAAGPRIJS
€ 1.060.000,-- k.k.

Sfeervol Buitenleven

Halfvrijstaande woonboerderij - anno 1898

MAKELAAR
LAGENDIJK

0180-323124 | info@makelaarlagendijk.nl
makelaarlagendijk.nl



Omschrijving

Sfeervol buitenleven! Landelijk wonen in de randstad! Waar vind je dat nog? Een perceel eigen grond van 1.212m²! Hoe het is om op deze uniek plek, in deze half vrijstaande woonboerderij te wonen laat zich niet gemakkelijk omschrijven... Dat moet je beleven. Méér dan 125 jaar geleden is deze woonboerderij in zijn geheel gebouwd. Zo'n 40 jaar geleden is de boerderij vakkundig verbouwd tot 2 woonhuizen. Met een gedeelte aan de achterzijde (nr 240) en een gedeelte aan de voorzijde (nr 238). Graag nodig ik je uit om een rondje te maken in en vooral óm het huis. Bereid je er vast op voor, het is in ieder geval geen standaard huis en je loopt het risico om verliefd te worden...

Verliefd te worden op...de mooie uitstraling, het prachtige metselwerk met de kunstige details, de sfeervolle vertrekken, de heerlijke groene tuin met volgroeide bomen, planten en struiken (en ook nog meer dan voldoende ruimte om te spelen voor de kids) en op de verscholen veranda die je in vakantiesferen brengt.

Geheel in stijl is in 2021 de grote schuur (ca. 48m² + zolder) vernieuwd. Aan de buitenzijde karakteristiek en van binnen modern en praktisch. De ruimte is zelfs uitgerust met eigen keukenblok (Quooker). De schuur staat op een mooie manier in verbinding met de veranda. Je kunt je zomaar voorstellen dat er in de zomer lekker buiten geleefd wordt.

Wat je zeker niet zult verwachten van een huis met bouwjaar 1898 is Energielabel A+++! De huidigheids eigenaar heeft flink verduurzaamd er zijn 21 zonnepanelen en een hybride warmtepomp toegepast. Bijna alle ramen zijn voorzien van HR++ glas.

Ervaar de vrijheid en privacy van wonen op dit mooie stukje 's-Gravenweg. Je krijgt véél vrijheid terwijl je niet afgelegen woont. Binnen 5 minuten fietsen ben je bij scholen, winkels en het NS station. Vanuit het huis wandel je zo (met of zonder hond) natuurgebied Hitland in.

Eigen toegangsbrug. Voldoende ruimte om te parkeren en (indien gewenst) te laden.

Bouwjaar 1898. Perceelgrootte 1.212m². Gebruiksoppervlakte wonen 161m². De schuur is circa 72m², verdeeld over 2 lagen.

INDELING:

Entree. In de gang met originele tegelvoer, paneeldeuren en sierlijke toegbogen wacht je een warm welkom.

Aan de linkerkant is het moderne toilet, de garderobe en de trap naar de verdieping.

Aan de rechterkant is een klein trapje met 5 treden. Deze treden brengen je in de gezellige eetkamer / woonkeuken met wit geschilderd balkenplafond. In de eetkamer is plaats voor een grote tafel. De ruimte nodigt uit om lang te tafelen of om gezellig een kopje koffie te drinken.

Modern en verzorgde keuken (2008) in U-opstelling.

Inbouwapparatuur: Boretti fornuis, afzuigkap, magnetron, koelkast, vaatwasser en Quooker.

Praktische bijkeuken / atelier. Aangenaam lichte ruimte (met dakkoepel) die op dit moment multifunctioneel in gebruik is. (als berging, als speelkamer, als atelier en als bijkeuken).

In de eetkamer, keuken en bijkeuken ligt een chique tegelvloer met vloerverwarming.

Ónder de keuken is een ruime kelder (ca. 5.54m x 4.48m) met een hoogte van circa 1.70m.

Vanuit de keuken, ga je weer een paar treden lager om in het woongedeelte te komen.

De lichte woonkamer heeft veel ramen en daardoor fijn contact met buiten. De kamer is ingericht met een gezellige zit rond de allesbrander. (Houtkachel uit 2022 met hoog rendement)

EERSTE VERDIEPING:

Ruime overloop met schuifwandkast en toegang tot de vertrekken.

Slaapkamer 1 (ca. 6.57 x 2.90m) Met inbouwkast.

Slaapkamer 2 (ca. 4.56 x 2.15 + 1.80 x 2.00m)

Slaapkamer 3 (ca. 3.88 x 2.93m)

Slaapkamer 4 (ca. 4.60 x 2.52m)

Op de overloop en in de slaapkamers ligt tapijt.

Badkamer (ca. 2.83 x 1.90m)

Verzorgde en praktisch ingedeelde badkamer (2012) met ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Aansluiting voor de wasmachine.

TWEDE VERDIEPING:

Bereikbaar via vaste trap vanaf de overloop.

Ruime bergzolder over de hele lengte van het pand.

Opstelling cv apparatuur en hybride warmtepomp.

BUITEN:

Een perceel van 1.212m²! Dat is werken, spelen en vooral genieten in en van de tuin. Na gedane arbeid is het goed rusten. In de eiken houten veranda met beschut terras kun je heerlijk van de zon genieten. Ook in het voorjaar kun je hier prima vertoeven.

De schuur (herbouwd 2021) is er één om jaloers op te worden. Karakteristiek aan de buitenkant, modern en praktisch aan de binnenkant. Mooie afmeting van 7.00m x 6.87m plus extra ruimte op de verdieping. Ideaal als stalling, berging, hobbyruimte of werkruimte. De schuur is toegankelijk via grote openslaande deuren en een gewone deur.

ALGEMEEN:

Bouwjaar gehele boerderij 1898 - in 1986 zijn nr 238 en nr 240 een zelfstandig huis geworden.

Perceelgrootte 1.212m².

Gebruiksoppervlakte wonen 161m².

Energielabel A+++..

Bijna alle ramen zijn voorzien van HR++ glas.

Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen is in 2024 uitgevoerd.

Verwarming en warm water via Hybride warmtepomp Intergas Xtend 5.0 kW in combinatie met Intergas cv ketel uit 2025.

Er zijn 21 zonnepanelen aangebracht op het dak van de schuur.

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











































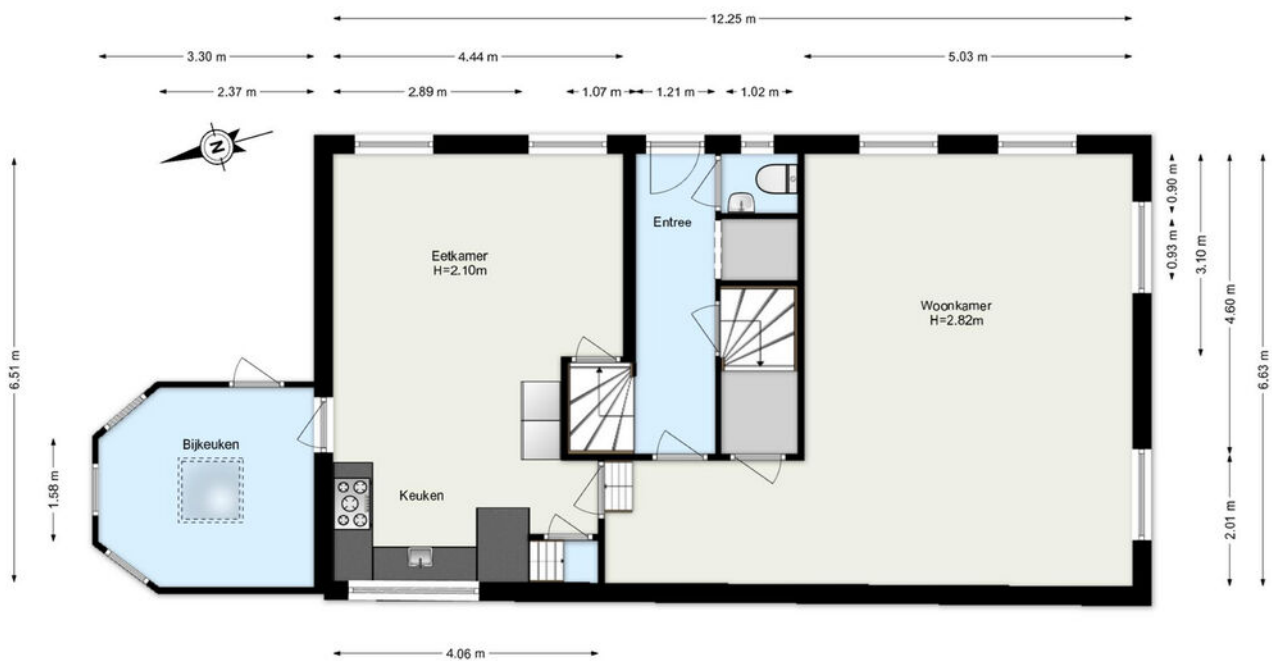






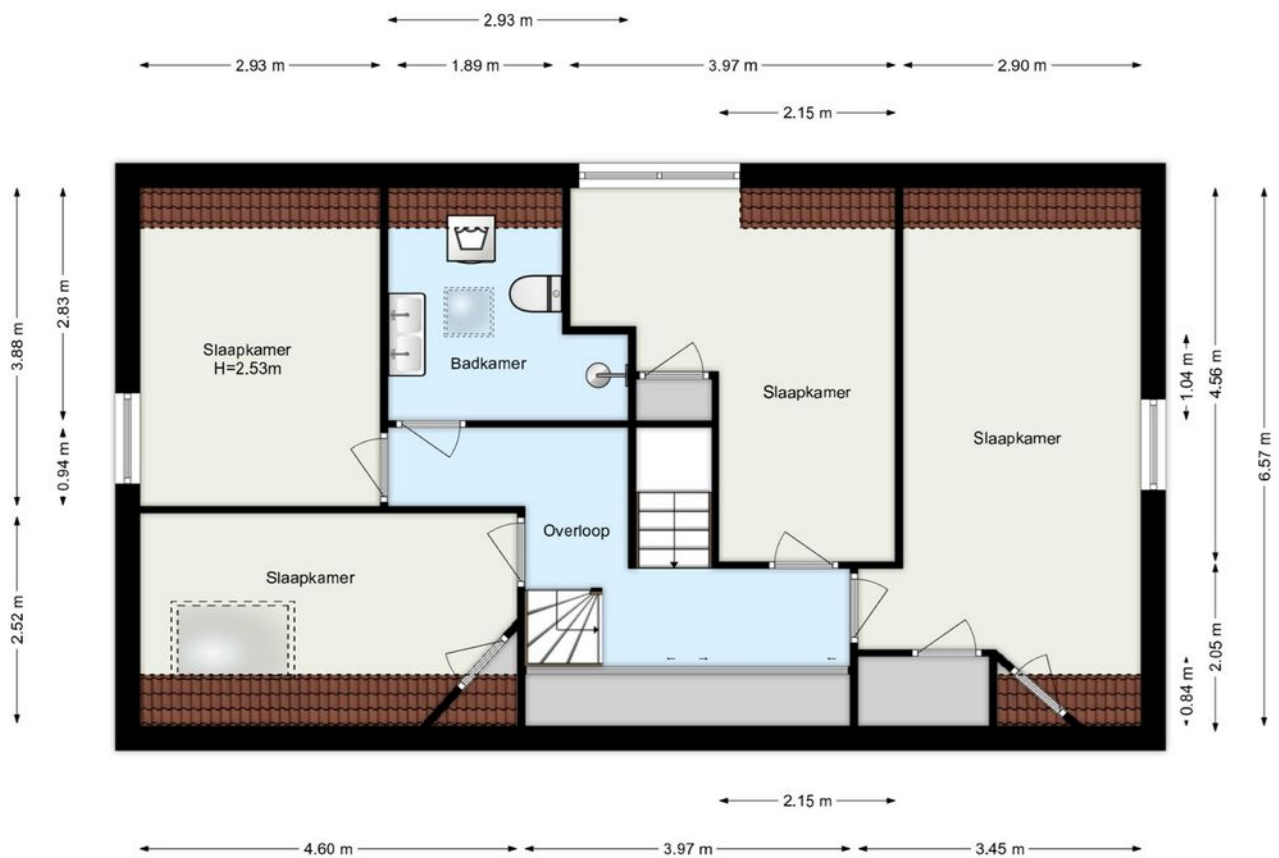


Plattegrond



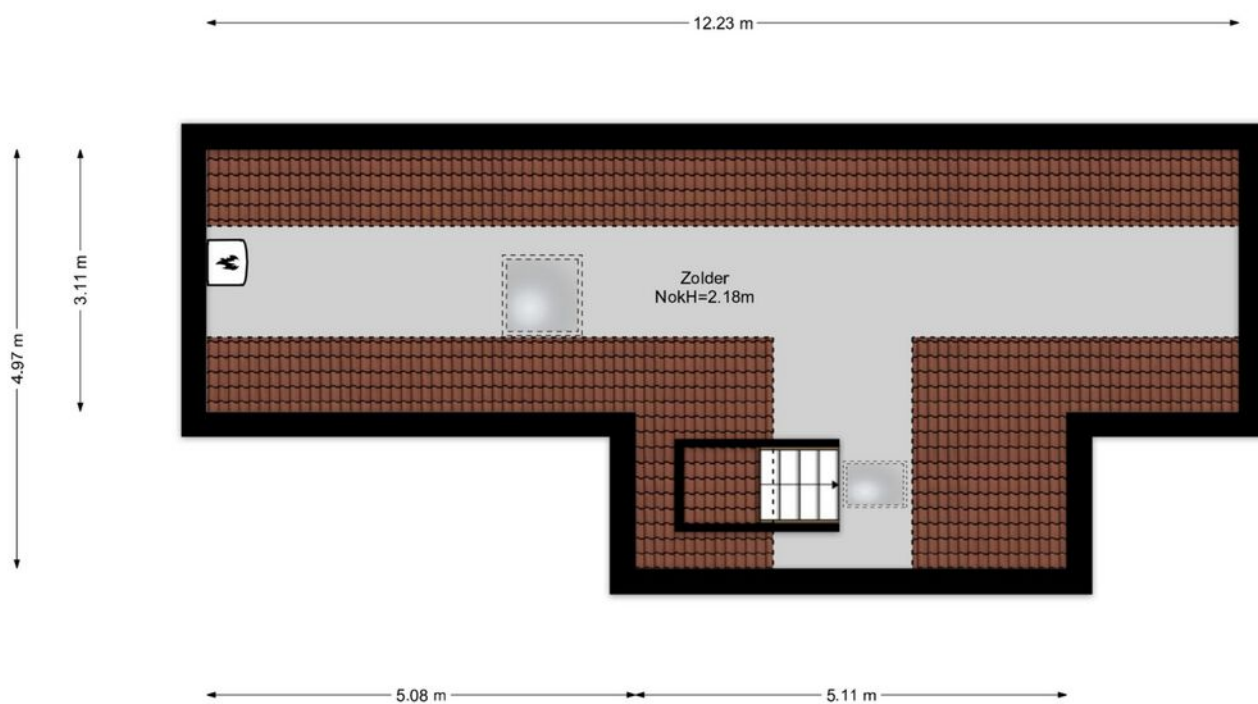
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

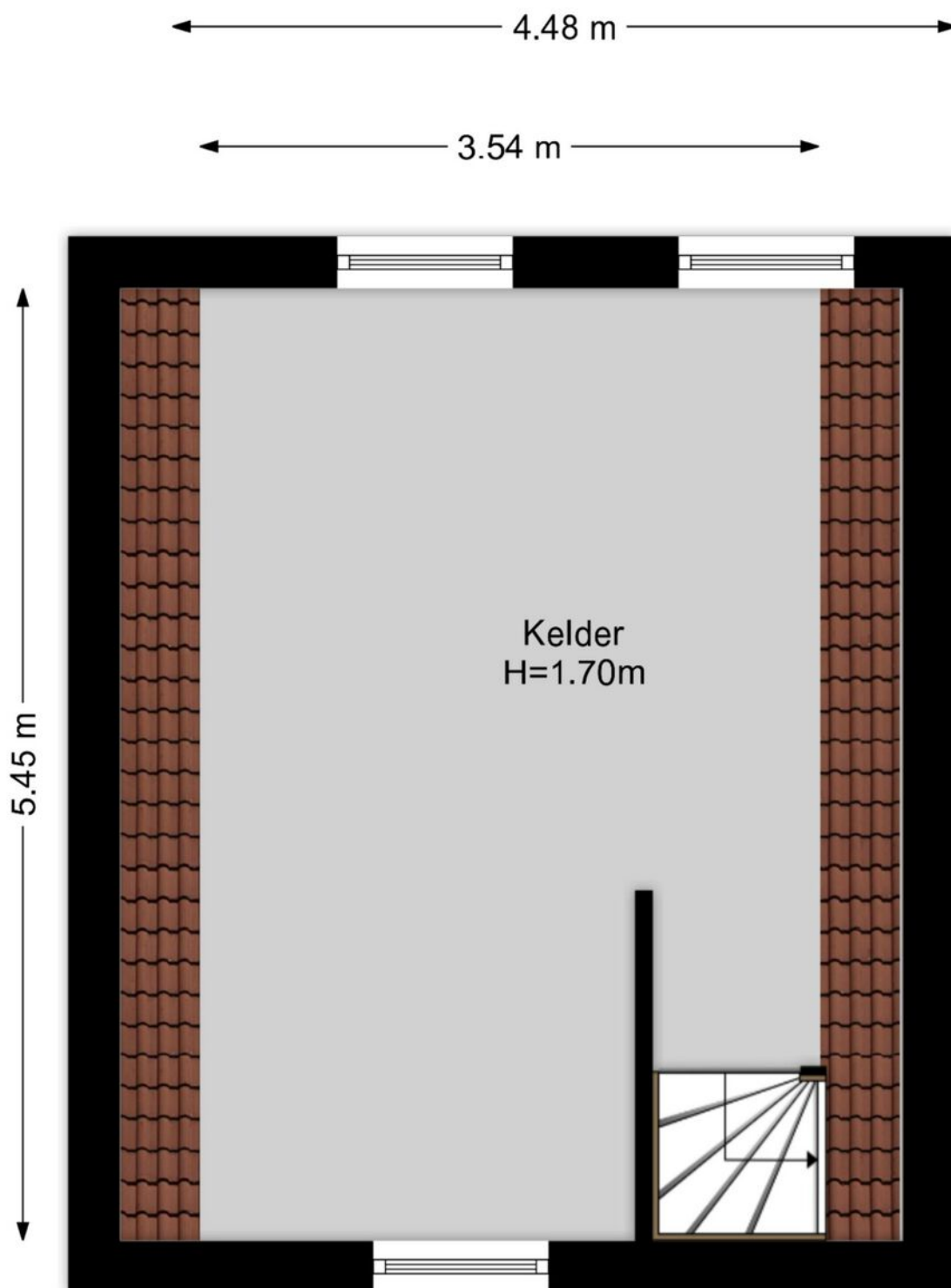
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

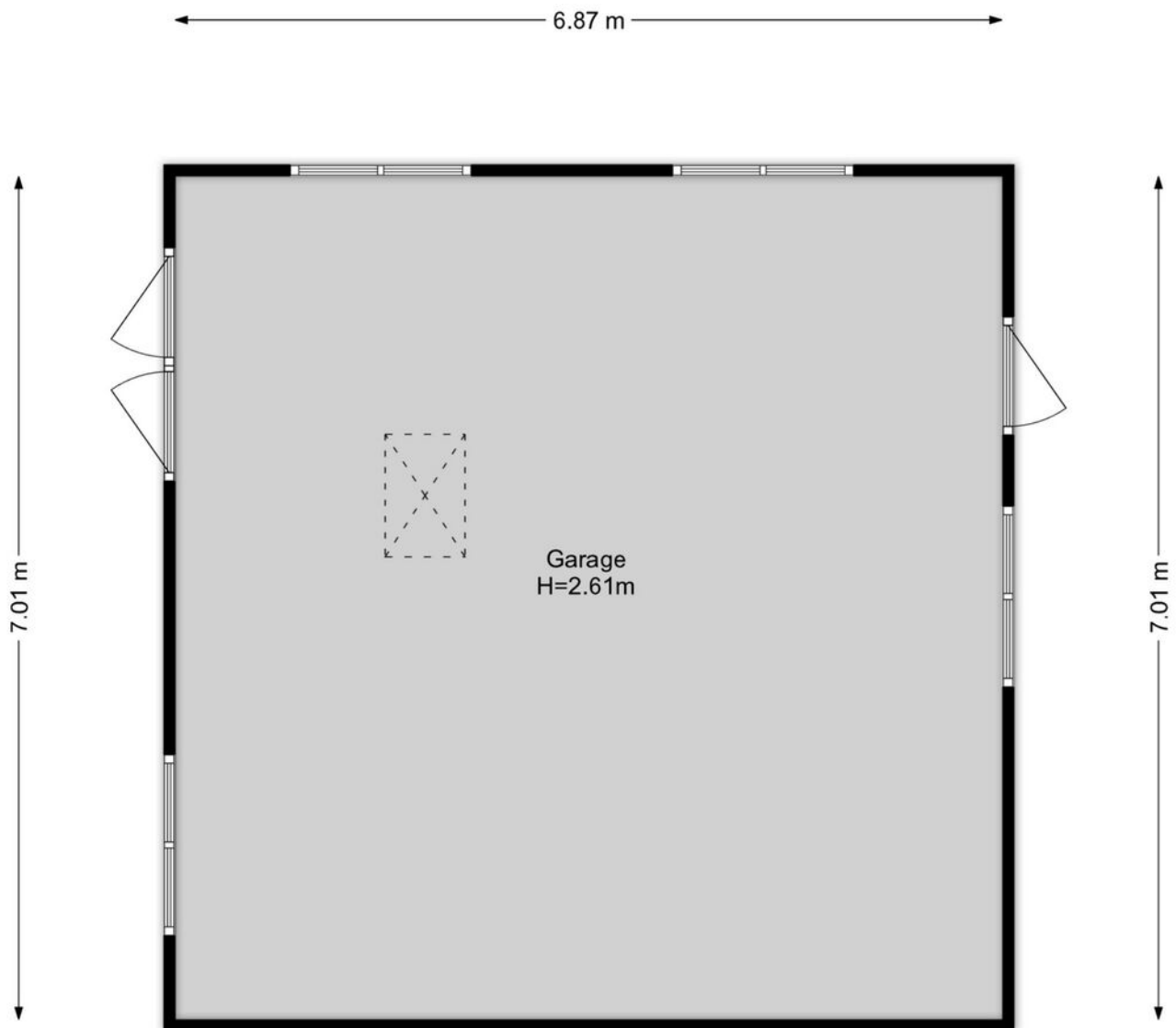
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

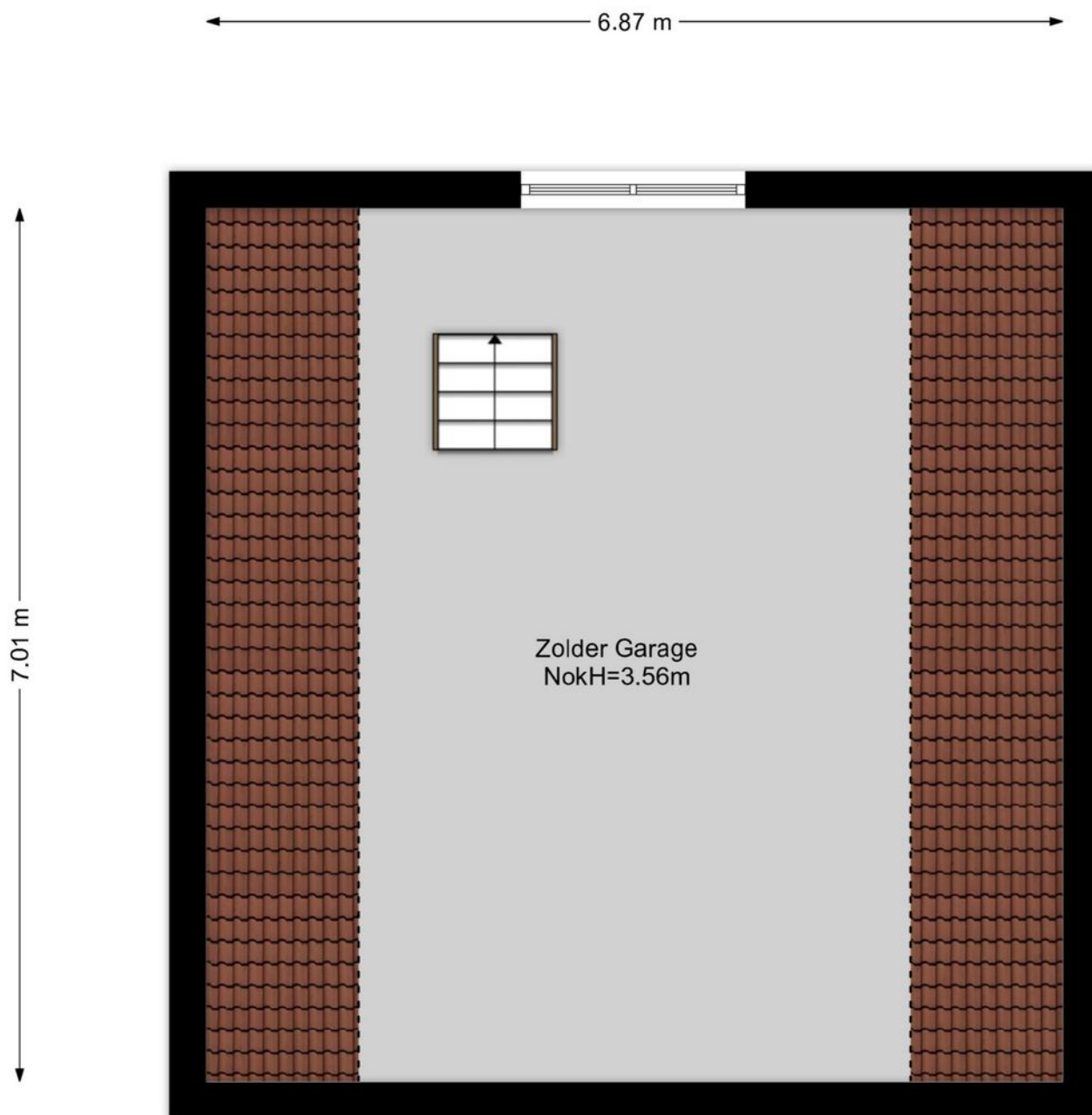
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

Plattegrond



www.framemotion.nl

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

Plattegrond




www.Farmhouse.nl
De plattegrond is geproduceerd voor promotieve doeleinden.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: SGW 238

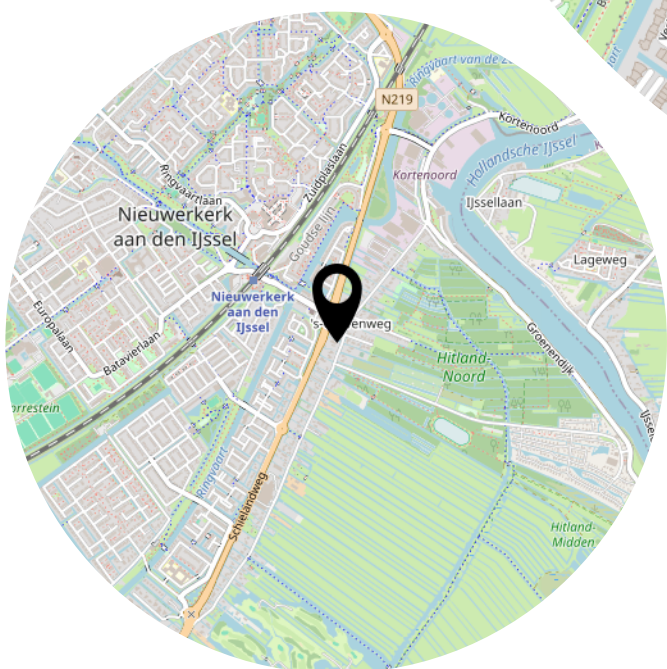
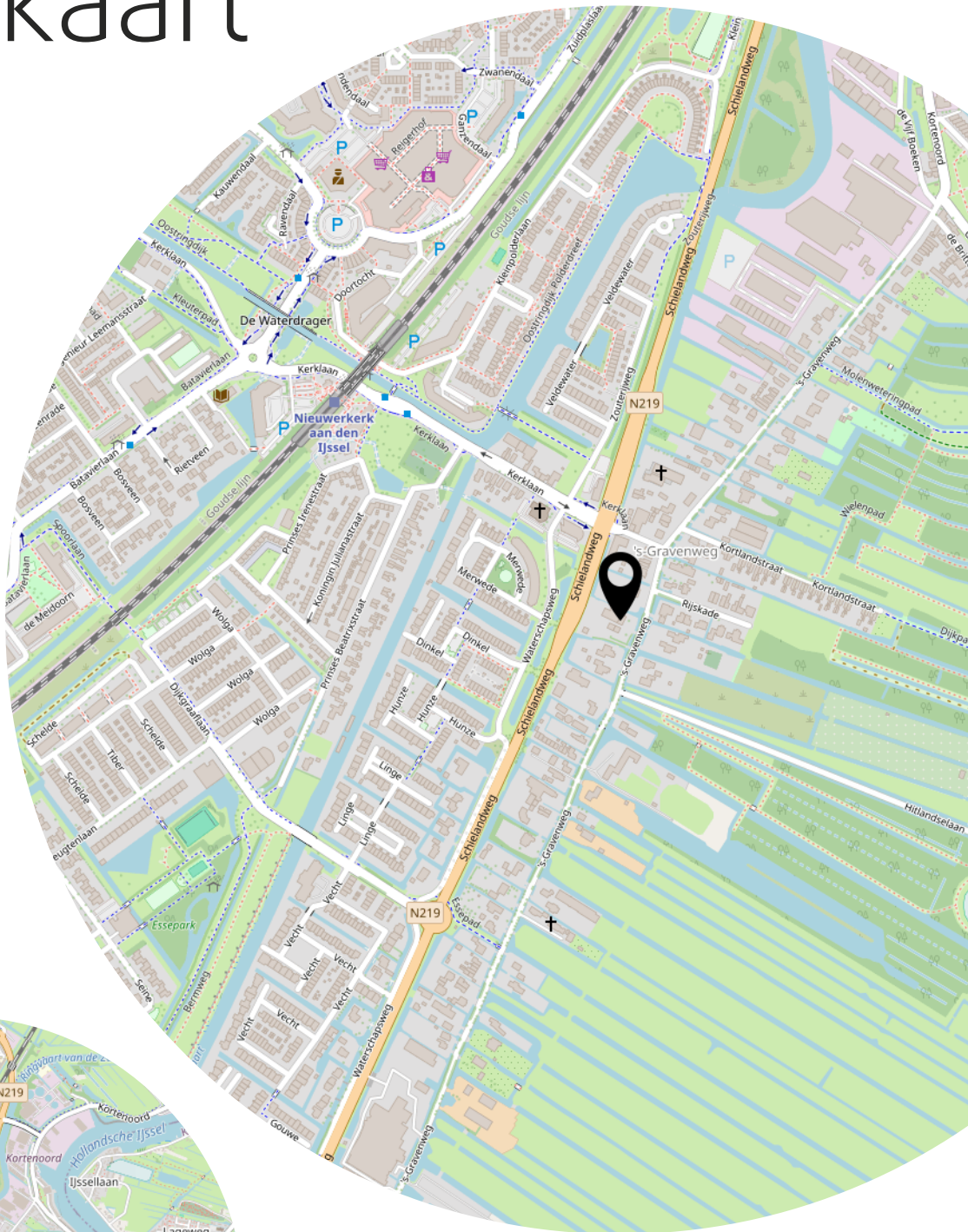


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 591	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026
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



Heerlijk wonen aan de 's-Gravenweg 238!



Kerklaan 53 B
2912 CJ Nieuwerkerk aan den IJssel

0180-323124
info@makelaarlegendijk.nl
makelaarlegendijk.nl