



's- GRAVENWEG 45
Nieuwerkerk aan den IJssel

Vraagprijs
€ 795.000,-- k.k.

Landelijk wonen...

Prachtig uitzicht over polderlandschap...

MAKELAAR
LAGENDIJK

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



Omschrijving

In het eerste uur van 1 januari 2026 is dit VRIJSTAANDE WOONHUIS getroffen door brand. Het huis is hierdoor flink aangetast. Met name op de 2e verdieping en ook de 1e verdieping is de schade groot. Een koper dient dan ook rekening te houden met een forse investering om het huis te herstellen en gedeeltelijk te herbouwen. De 2e verdieping en een gedeelte van de 1e verdieping zullen gesloopt en opnieuw opgebouwd moeten worden.

Wat gelukkig niet is aangetast, is de schitterende locatie. Gelegen aan de mooiste kant van de 's-Gravenweg, grenzend aan het prachtige en weidse polderlandschap. Je woont hier landelijk in de randstad! Vanaf dit huis wandel je via 'De Mient' natuurgebied Hitland in. Tegelijkertijd bevinden de openbare voorzieningen zich op korte afstand.

Het perceel is geheel omringd door water van poldersloten. De woning is bereikbaar via een eigen toegangsbrug.

Bouwjaar 1992. Perceelgrootte 685m². Gebruiksoppervlakte wonen 199m². Energielabel C.

INDELING:

Entree aan zijkant van de woning. Hal met meterkast, toilet. Trap naar de kelder. Trap naar de bovengelegen verdiepingen. Via de hal is ook de garage te bereiken.

Kelder (ca. 5.56 x 2.36m) met een stahoogte van 2.01m. Te gebruiken als opslagruimte / wijnkelder.

Als je de uitgebouwde woonkamer inloopt, merk je direct dat je hier heerlijk de ruimte krijgt. Als vanzelf word je blik naar 'buiten' getrokken, naar het vrije zicht over het polderlandschap. Wat verder opvalt, is de fijne lichtinval doordat er rondom ramen zijn.

De kamer is ingedeeld met een zitgedeelte aan de tuinzijde en een eetgedeelte aan de 'wegzijde'. Het zitgedeelte is voorzien van een open haard. Openslaande deuren naar terras en tuin.

De afmeting van woonkamer en keuken samen is circa 75m²!

Open keuken aan voorzijde van het huis. Vanuit de keuken leuk doorkijkje over de 's-Gravenweg. Keukenblok in U-opstelling. Er is ruimte om bijvoorbeeld een woonkeuken te maken.

De gehele begane grond is voorzien van een travertinvloer mét vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING:

Op dit moment is deze etage ingedeeld met 2 grote slaapkamers en een ruime badkamer.

(vanuit de oorspronkelijke bouw waren er 4 (slaap)kamers en 2 badkamers op deze etage)

Vanwege de brandschade dient deze verdieping gedeeltelijk gesloopt en opnieuw opgebouwd te worden.

TWEEDE VERDIEPING:

Deze verdieping was ingedeeld met 2 (slaap)kamers.

Vanwege de brandschade dient deze verdieping inclusief het dak geheel gesloopt en opnieuw opgebouwd te worden.

BUITEN:

De achtertuin heeft een open ligging en grenst aan het polderlandschap. Afmeting circa 15 meter lang en 12 meter breed. De tuin heeft een goede zonligging en is ingericht met verschillende terrassen, volgroeide struiken en planten.

Aan de voorzijde van de woning is er plaats voor het parkeren van 2 auto's.

Aangebouwde garage (ca. 10.34 x 2.70 x 3.71m)

Met deur aan voorzijde en gewone deur aan de tuinzijde.

Ideaal te gebruiken als stalling, berging en bijkeuken.

ALGEMEEN:

Bouwjaar woonhuis 1992

Perceelgrootte 685m²

Gebruiksoppervlakte wonen 199m²

Energie label C

Houten kozijnen met dubbel glas

In de koopovereenkomst zal de ouderdomsclausule worden opgenomen

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper uitdrukkelijk bekend is met het feit dat het huis op 01-01-2026 getroffen is door brand. Het huis wordt daarom verkocht mét brandschade en in de huidige aangetaste bouwkundige staat. Alle zichtbare en onzichtbare gebreken ten gevolge van deze brandschade komen voor rekening en risico van de koper. Ook alle kosten van herstel en reparatie komen volledig voor rekening van de koper.

Koper krijgt de vrijheid om het huis naar eigen inzicht te herstellen/herbouwen en in te richten.

























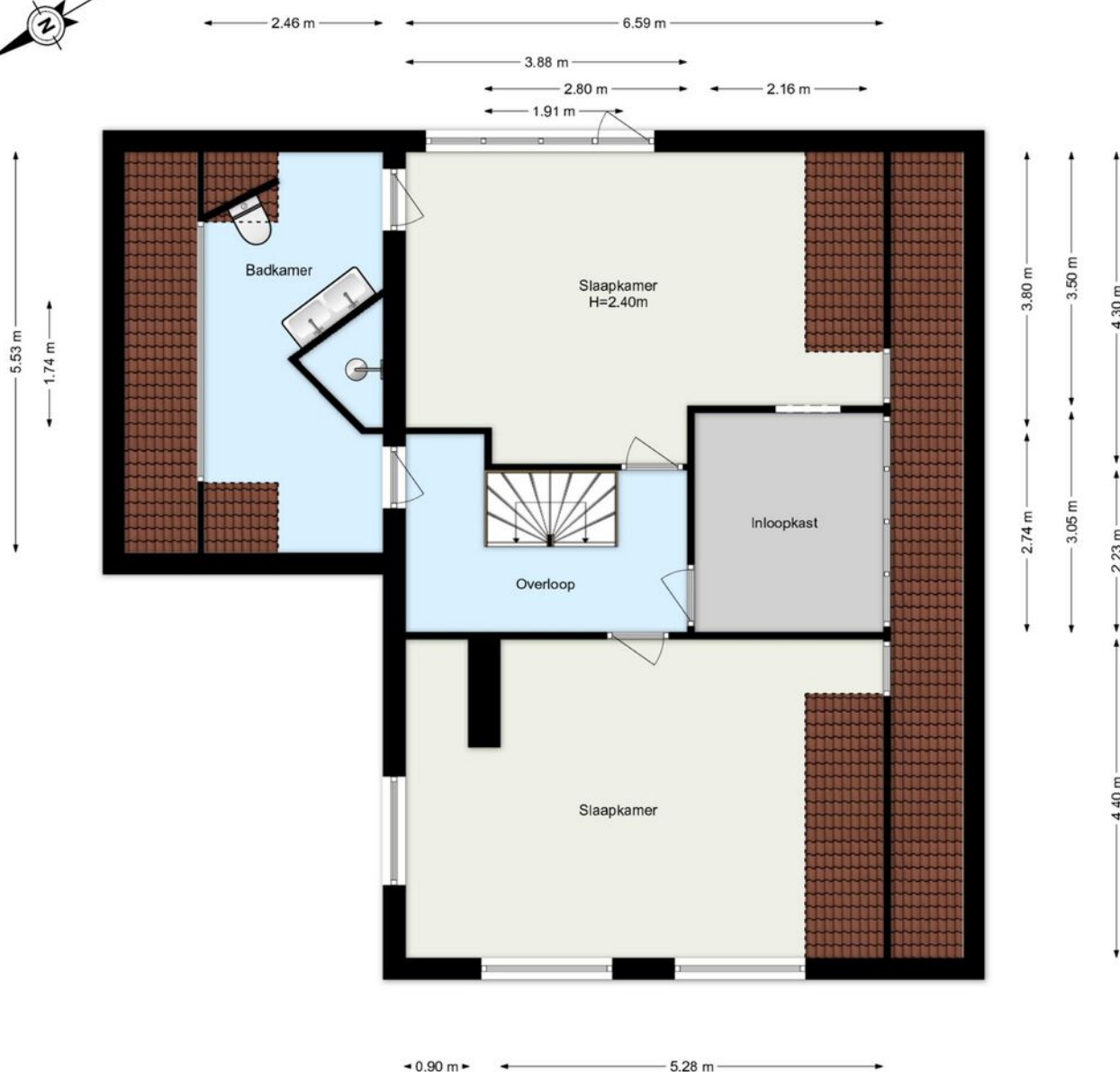




Plattegrond



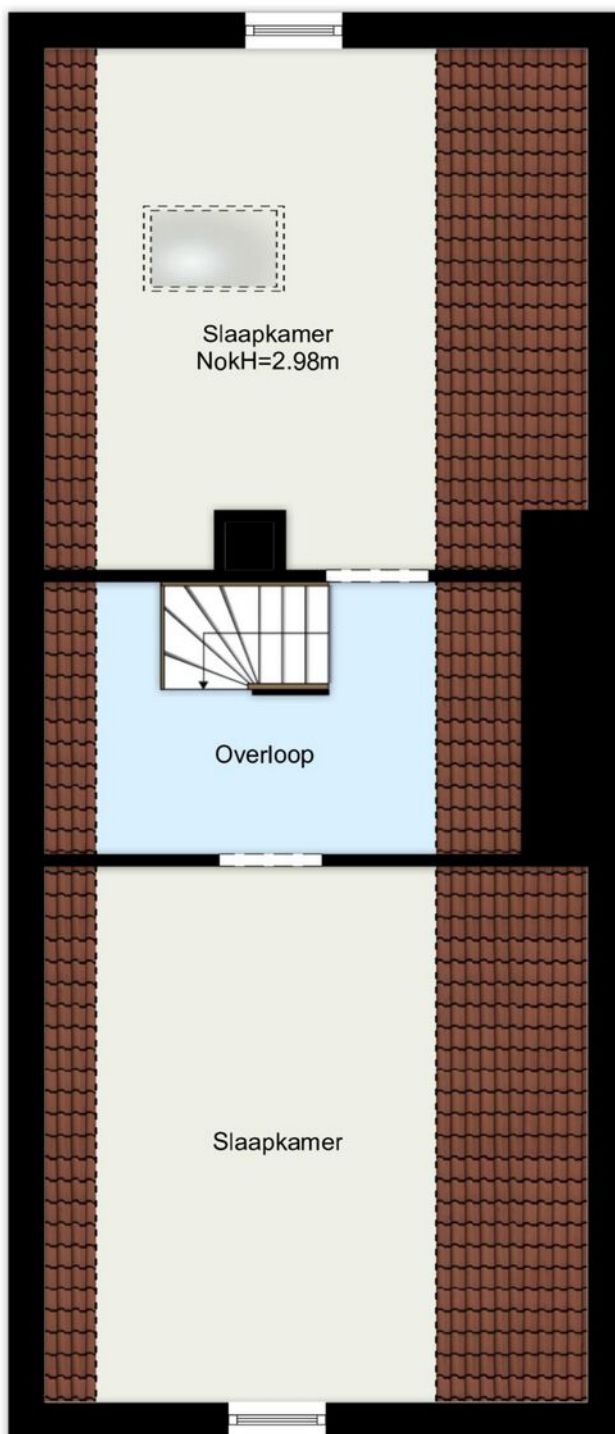
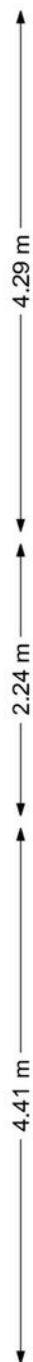
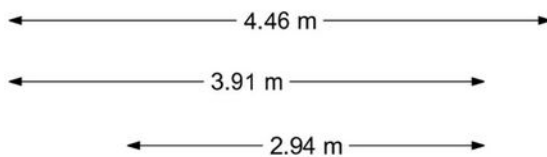
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

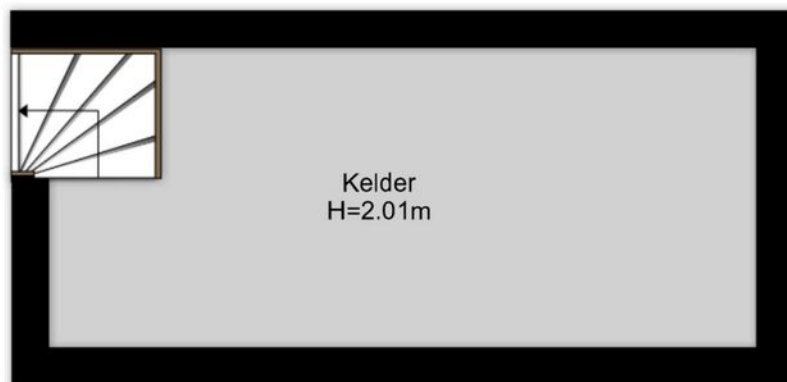
Plattegrond



Plattegrond



5.56 m



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: SGW 45



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 400	
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 februari 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



Prachtig wonen aan de 's-Gravenweg 45!



Kerklaan 53 B
2912 CJ Nieuwerkerk aan den IJssel

0180-323124
info@makelaarlegendijk.nl
makelaarlegendijk.nl