



Nolweg 30

SCHELLUINEN

Vraagprijs € 1.500.000,- k.k.

Groeneveld Makelaars

+31183630311

info@groeneveldmakelaars.nl

groeneveldmakelaars.nl/



GROENEVELD
MAKELAARS

19
14

Kenmerken



Woonoppervlakte
282m²

Perceeloppervlakte
11345m²

Aantal kamers
8 kamers

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1890

Energie label
C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.500.000,- k.k.
Elektra	€ 50,-
Gas	€ 129,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1890
Dakbedekking	Riet Verzinkt
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	11.345 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	282 m ²
Inhoud	1.016 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	5 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	19 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	8 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Open ligging Platteland Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Kenmerken

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	HR Nefit Topline
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Warm water	Centrale voorziening Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Mogelijkheid voor open haard
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigendom belast met opstal
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigendom belast met opstal



Omschrijving

Ziet u zichzelf al genieten van rust, ruimte en een prachtig uitzicht over het groene buitengebied? Dan voelt u zich aan Nolweg 30 in Schelluinen ongetwijfeld thuis.

Deze bijzondere vrijstaande woning met rieten kap combineert authentieke charme met verrassend veel leefruimte. Met een totale woonoppervlakte van circa 282 m², een royaal bijgebouw (voor bijvoorbeeld kantoor aan huis), sfeervolle veranda aan de woning en een prachtig aangelegd perceel biedt deze woning volop mogelijkheden voor wonen, werken, creëren en ontspannen. De combinatie van landelijke architectuur, sfeervolle details, volwassen beplanting en een uitzonderlijk vrije ligging maakt dit een woning met een geheel eigen karakter. Het bijgebouw is voorzien van vloerverwarming en heeft een kitchenette, eigen douche en toilet. De woning heeft energielabel C en er zijn 14 zonnepanelen geplaatst in 2023. Vanaf 2001 is de woning volledig gerenoveerd waaronder in 2018 de nieuwe geïsoleerde rieten kap met schroefdak.

De omgeving kenmerkt zich door rust, ruimte en groen. Vanuit de tuin kijkt u uit over weilanden, watergangen en boompartijen, terwijl voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar zijn. Het perceel vormt een groene oase waarin de woning en het bijgebouw harmonieus samenkomen.

Begane grond

Via de entree betreedt u de woning in een hal met donkere natuursteen vloertegels, een trapopgang met sierlijk zwart smeedwerk en authentieke stalraam. Aansluitend bevinden zich praktische ruimtes zoals het toilet, diverse vaste kasten, een kantoorruimte en een bijkeuken. De indeling biedt veel flexibiliteit voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten.

De woonkamer is royaal van opzet en ademt sfeer. De warme houten vloer, de zichtbare houten balken en de karakteristieke rode accentwand vormen samen een uitnodigend geheel. Er is mogelijkheid voor een vrijstaande houtkachel die zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de wintermaanden maar ook een open haard is hier mogelijk. Grote ramen en openslaande deuren laten veel daglicht binnenstromen en zorgen voor

een prachtige verbinding met de tuin.

Vanuit de woonkamer loopt u door naar de landelijke leefkeuken. De keuken is uitgevoerd met lichte fronten, donkere accenten, houten werkbladen en een royaal kookgedeelte met dubbele oven. Opvallend zijn de houten plafonds, de industriële stalen liggers en het uitzicht op de tuin dankzij de grote boogramen en openslaande deuren naar de tuin. De keukenruimte krijgt een speels karakter door het middenin geplaatste grote kookeiland met spoelgedeelte. De combinatie van natuursteen vloertegels, lichte kleuren en authentieke details geeft de ruimte een warme en eigen sfeer.

Er is mogelijkheid voor een vrijstaande houtkachel.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop, drie slaapkamers, diverse vaste kasten, en een royale badkamer. Er is een mogelijkheid om van 1 slaapkamer een extra kamer te maken. De slaapkamers zijn verdeeld over de verdieping en profiteren van de karakteristieke kapconstructie. Dankzij de dakkapellen, dakramen en vaste kasten zijn de ruimtes praktisch in gebruik en voorzien van prettig daglicht. De schuine dakvlakken en zichtbare kapvorm zorgen voor een sfeervolle uitstraling.

De badkamer is opvallend ruim en licht. De ruimte is afgewerkt met witte wandtegels, grijze vloertegels en een hoog plafond tot in de nok. Hier beschikt u over een ligbad, dubbele wastafel, douche en zwevend toilet. De boogramen zorgen voor een fraaie lichtinval en bieden uitzicht op het omliggende groen.

Bijgebouw

Een bijzonder onderdeel van het geheel is het royale vrijstaande bijgebouw. Dankzij de zelfstandige indeling is dit gebouw uitstekend geschikt voor kantoor aan huis, atelier, praktijkruimte, mantelzorg of gastenverblijf. Op de begane grond bevinden zich meerdere kantoor- en verblijfsruimten, een entree, kitchenette, toilet en douchegelegenheid. De ruimtes kenmerken zich door hoge plafonds, grote raampartijen en veel daglicht. De moderne uitstraling met betonvloeren, witte wanden en

Vervolg

strakke lijnen vormt een mooi contrast met de landelijke sfeer van de woonboerderij.

Ook beschikt het bijgebouw over een zolderruimte, via een vlizotrap bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een dakraam en biedt praktische bergruimte voor seizoensspullen en archief. Tevens staat er de HR Nefit c.v.ketel, bouwjaar 2019.

Tuin

De tuin is zonder twijfel één van de meest indrukwekkende onderdelen van dit object. Het uitgestrekte perceel vormt een groene oase waar ruimte, vrijheid en privacy op harmonieuze wijze samenkomen. Het bij de woning behorende terrein bestaat uit een groot gazon, volwassen bomen, bloeiende borders, sierheesters, hagen en diverse terrassen. De woning en het bijgebouw liggen als het ware verscholen in een groene parkachtige setting.

Direct aan de woning bevindt zich een royaal terras met een prachtig vormgegeven overkapping en tuinhuis. De zware houten constructie, de open kap en de verschillende zit- en eetgedeeltes maken dit een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen. De overkapping biedt ruimte aan een grote eettafel, loungehoek en buitenkeuken of barbecue-opstelling. Rondom de woning zorgen grindpaden, bloeiende rozen, hortensia's, leibomen en volwassen beplanting voor een romantische en verzorgde uitstraling. Vanuit vrijwel iedere plek in de tuin geniet u van het vrije uitzicht over het omliggende landschap en de rust van het buitengebied.

Bijzonderheden woning

- Vrijstaande woonboerderij met karakteristieke rieten kap(2018);
- Woonoppervlakte woning circa 205 m²;
- Totale perceel oppervlakte 11345 m²;
- Energielabel C, isolerende beglazing, dakisolatie en muurisolatie;
- Gas en elektra ca € 179 per maand;
- Glasvezel kabel aanwezig
- Veel authentieke details, waaronder boogramen, glas-in-lood en zichtbare balken;
- Ruime overkapping met meerdere zit- en eetmogelijkheden;
- Fraai aangelegde tuin met volwassen beplanting;

- Vrij uitzicht over het omliggende landschap;
- Diverse schuren en bergingen op het terrein aanwezig.

Bijzonderheden bijgebouw

- Groot multifunctioneel bijgebouw met diverse werk- en verblijfsruimten;
- Geschikt voor werken aan huis, atelier, praktijk of gastenverblijf;
- Woonoppervlakte bijgebouw circa 77 m²;
- 14 zonnepanelen geplaatst in 2023 , opgewekte stroom 4.8 MWh;

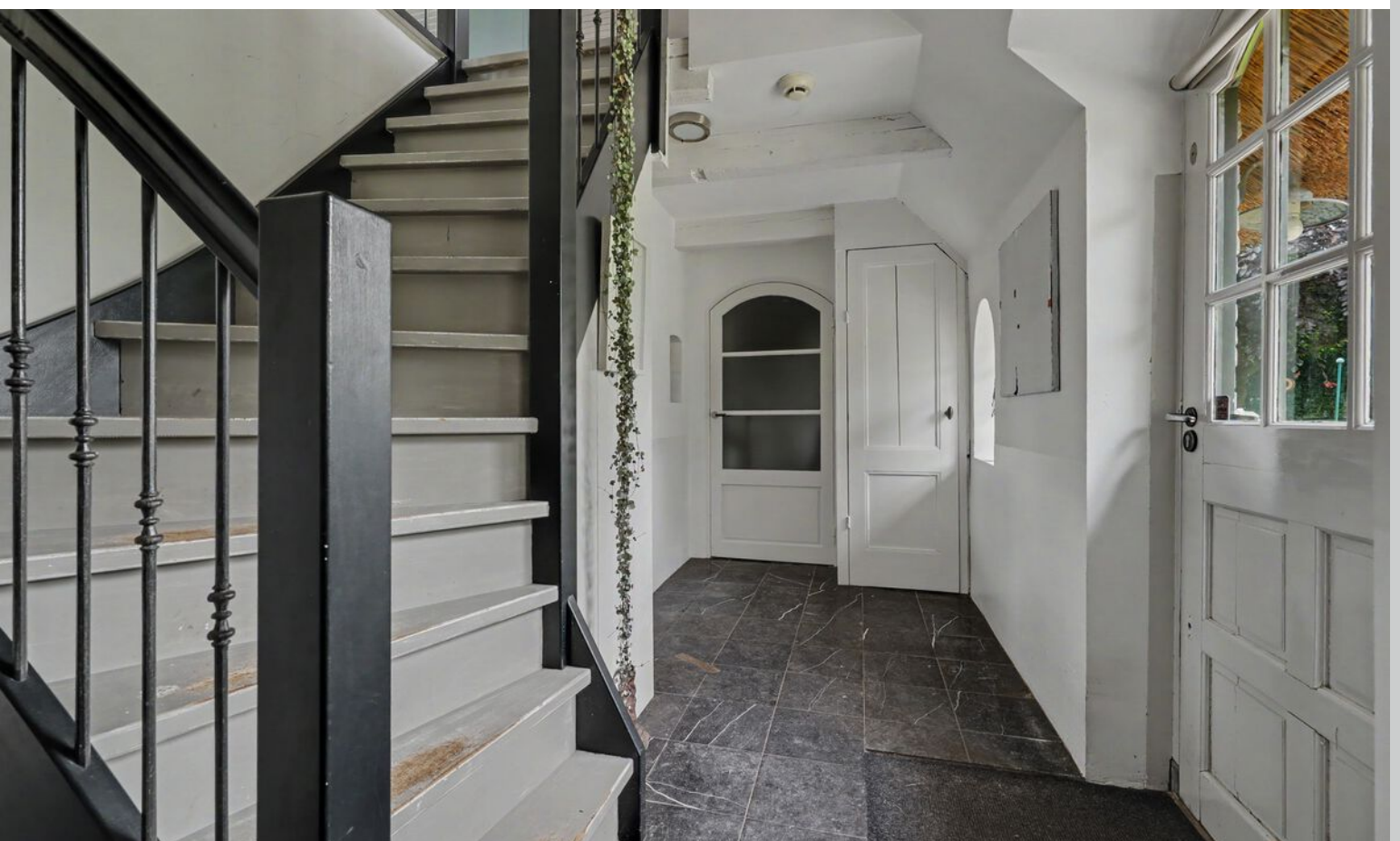
Wonen in Schelluinen

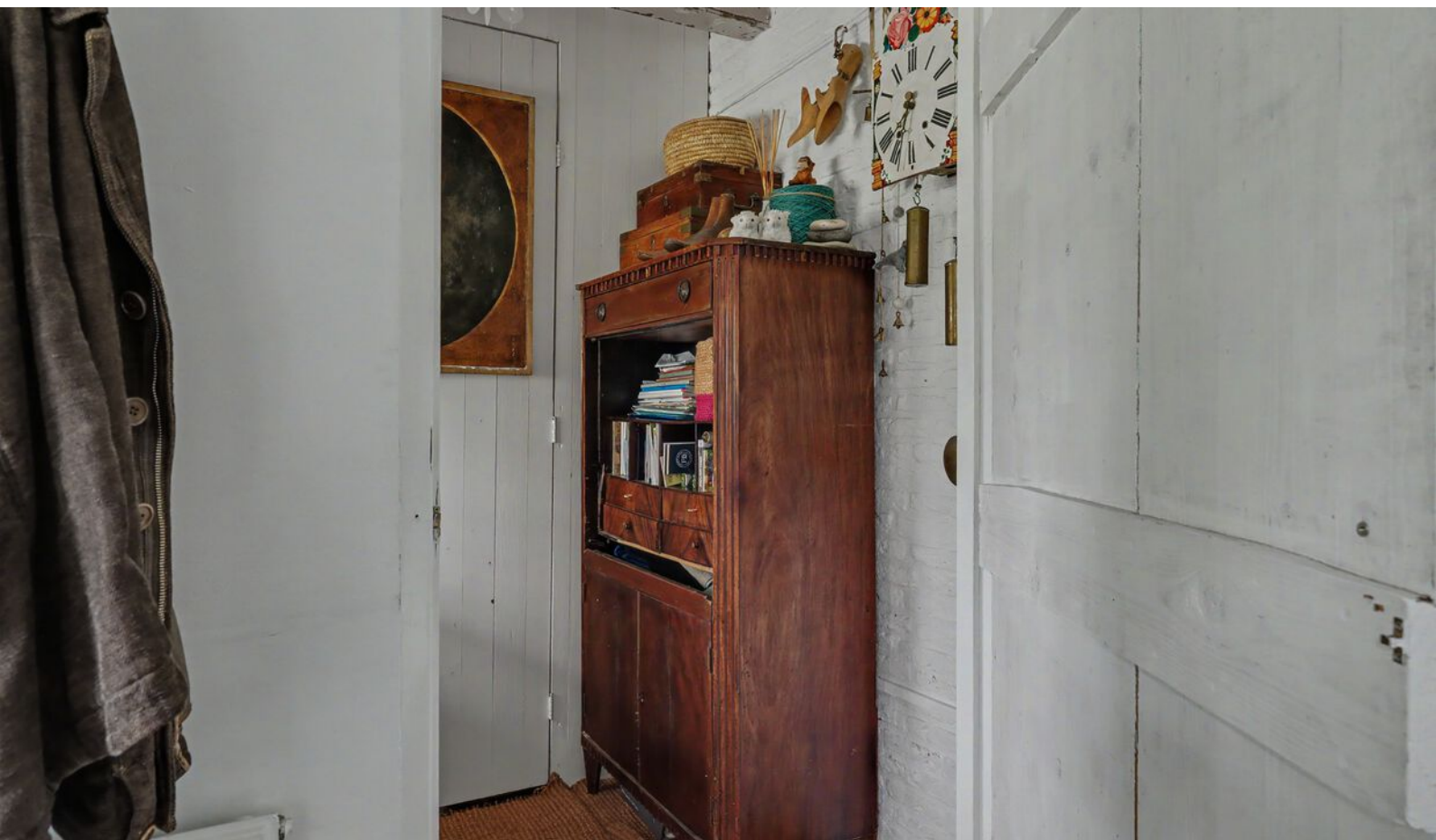
Schelluinen is een charmant en rustig dorp, gelegen in de gemeente Molenlanden. Hier woon je in een groene en gemoedelijke omgeving, terwijl je toch profiteert van de nabijheid van grotere plaatsen zoals Gorinchem. Voor dagelijkse voorzieningen, scholen en sportfaciliteiten kun je terecht in de directe omgeving. Daarnaast zijn uitvalswegen zoals de A15 en A27 snel bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding richting steden als Rotterdam, Utrecht en Breda.

Ben je op zoek naar een plek waar je écht tot rust komt, waar je volop kunt leven en waar je thuis bent zodra je de drempel overstapt? Dan nodigen we je van harte uit om dit bijzondere huis zelf te komen ervaren.

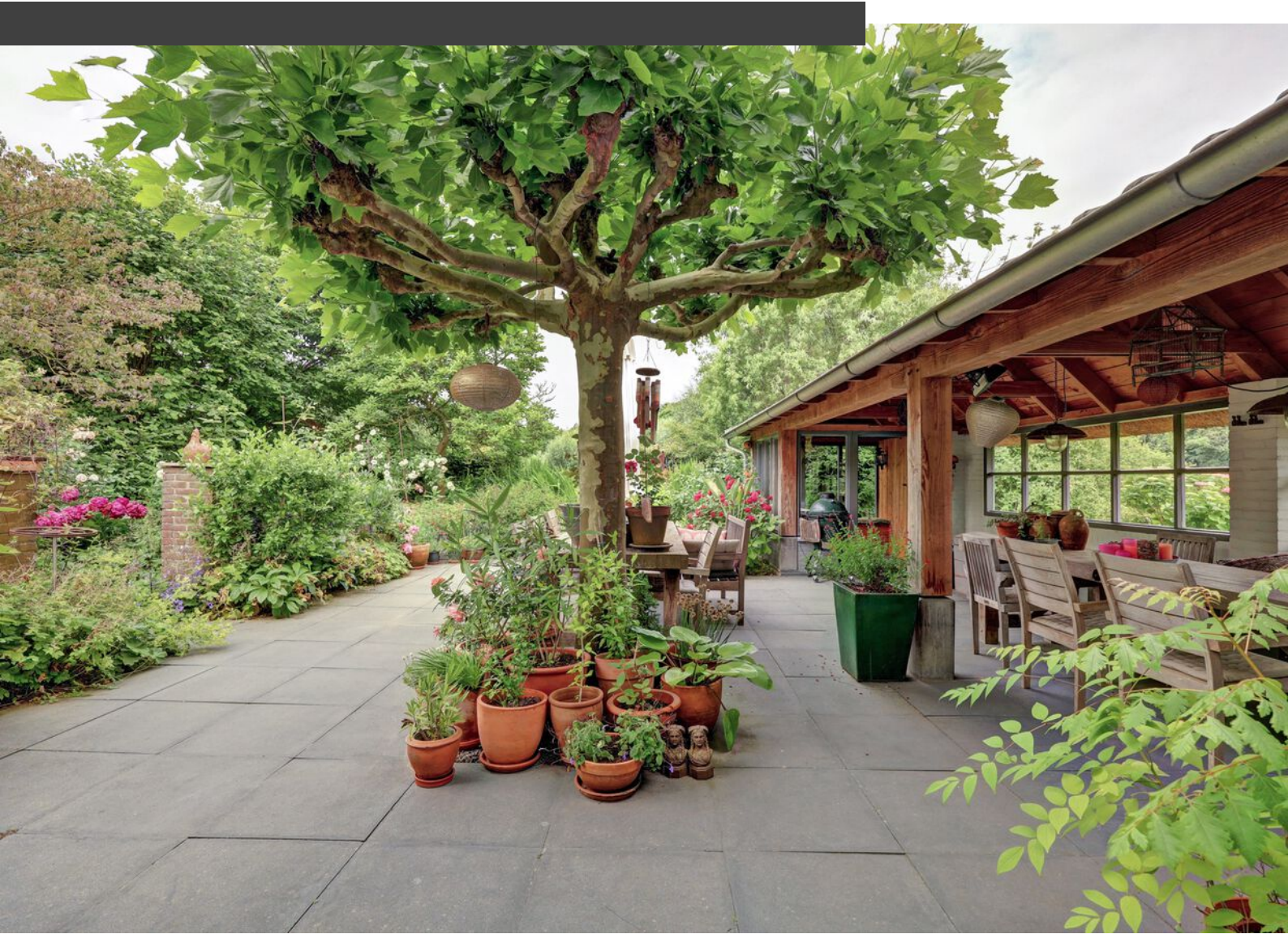
Foto's



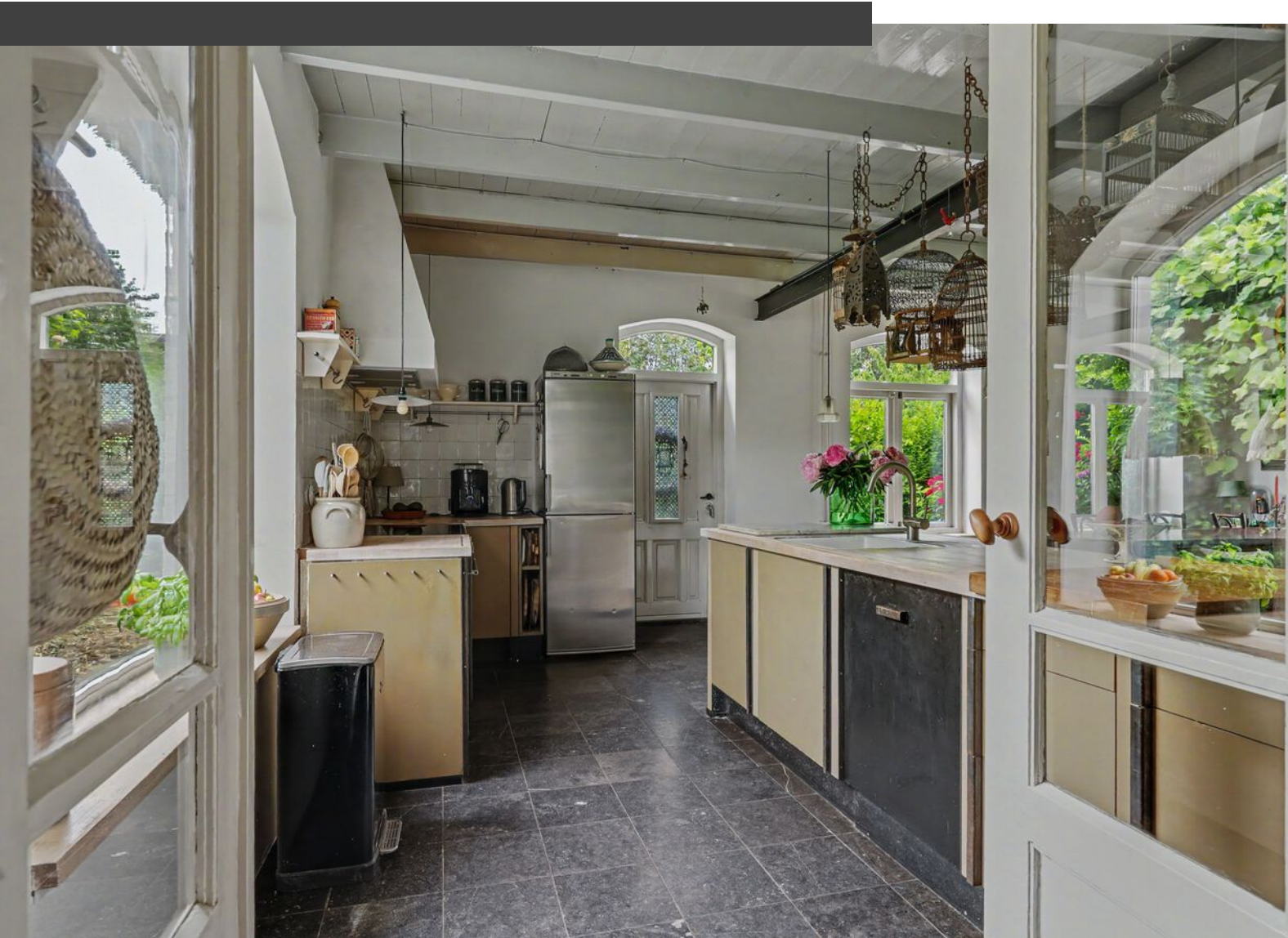




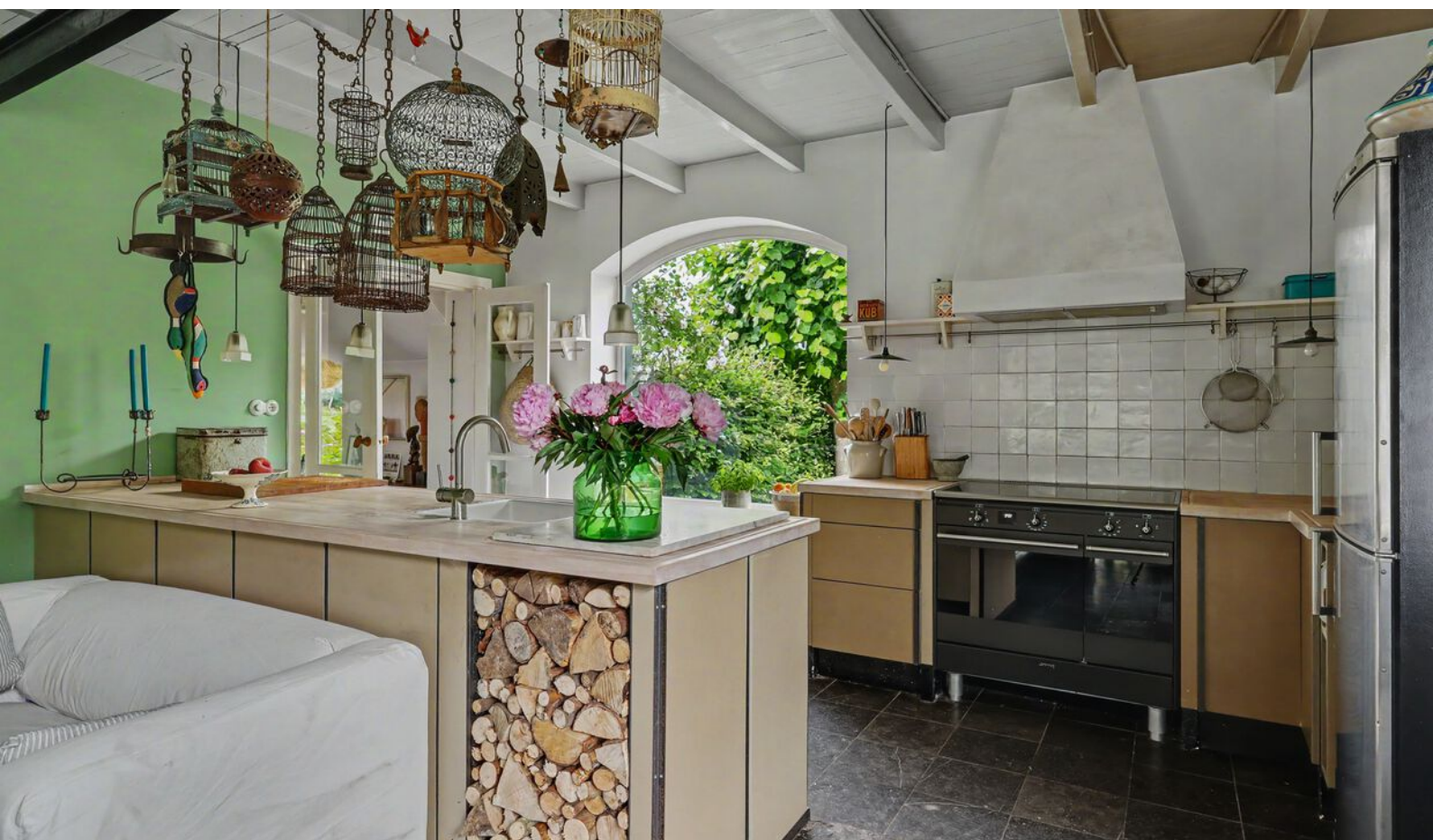
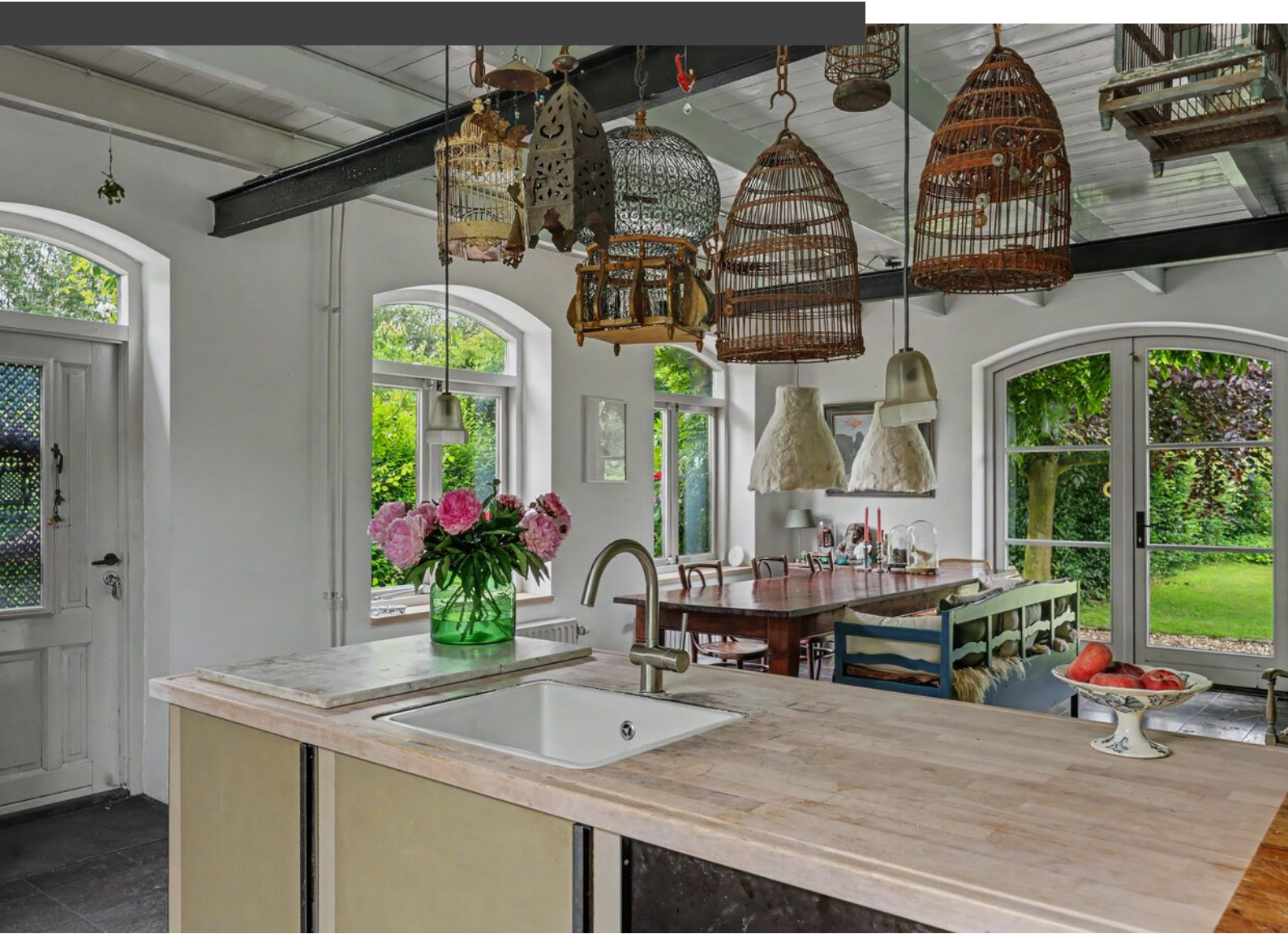




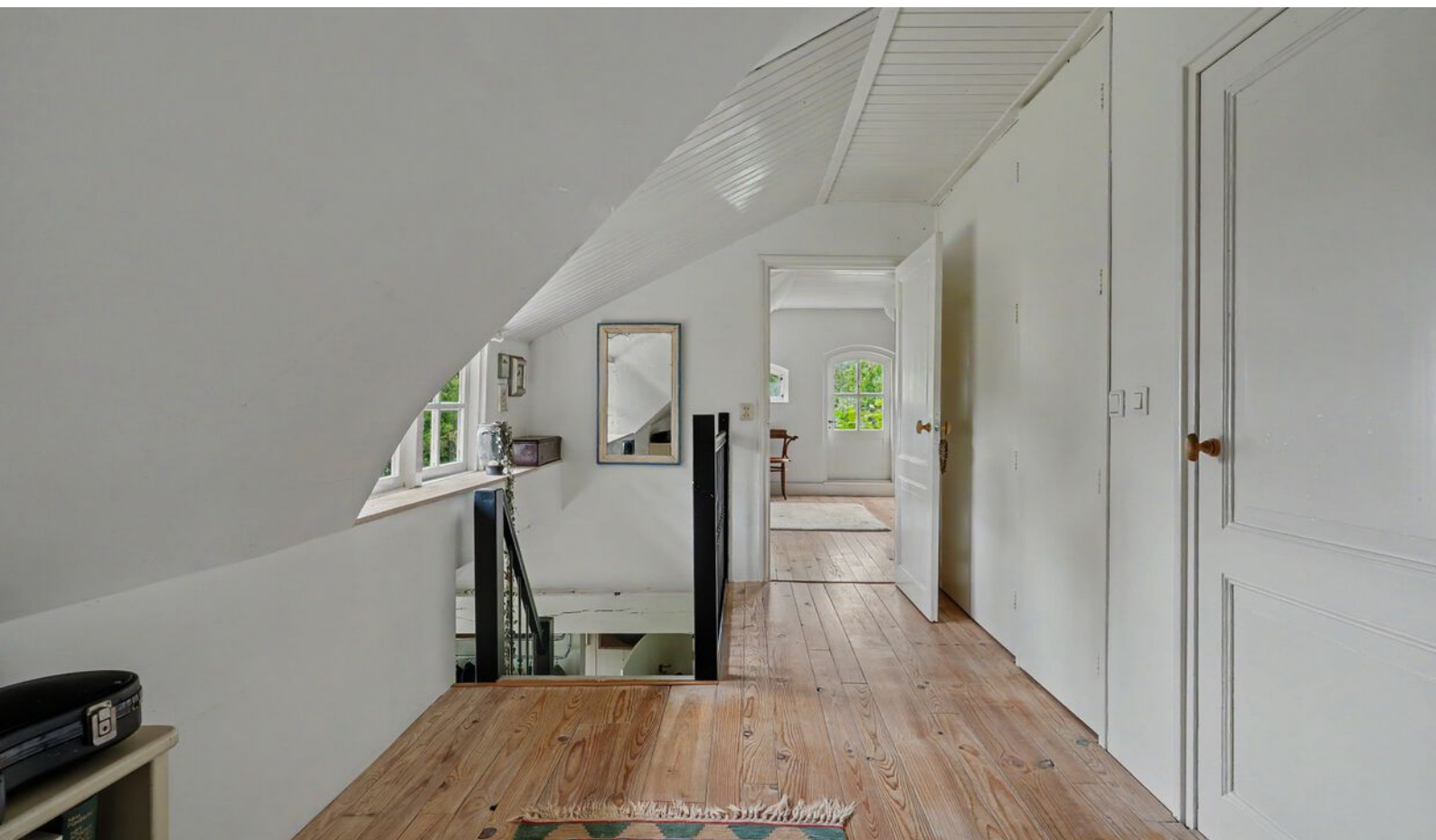
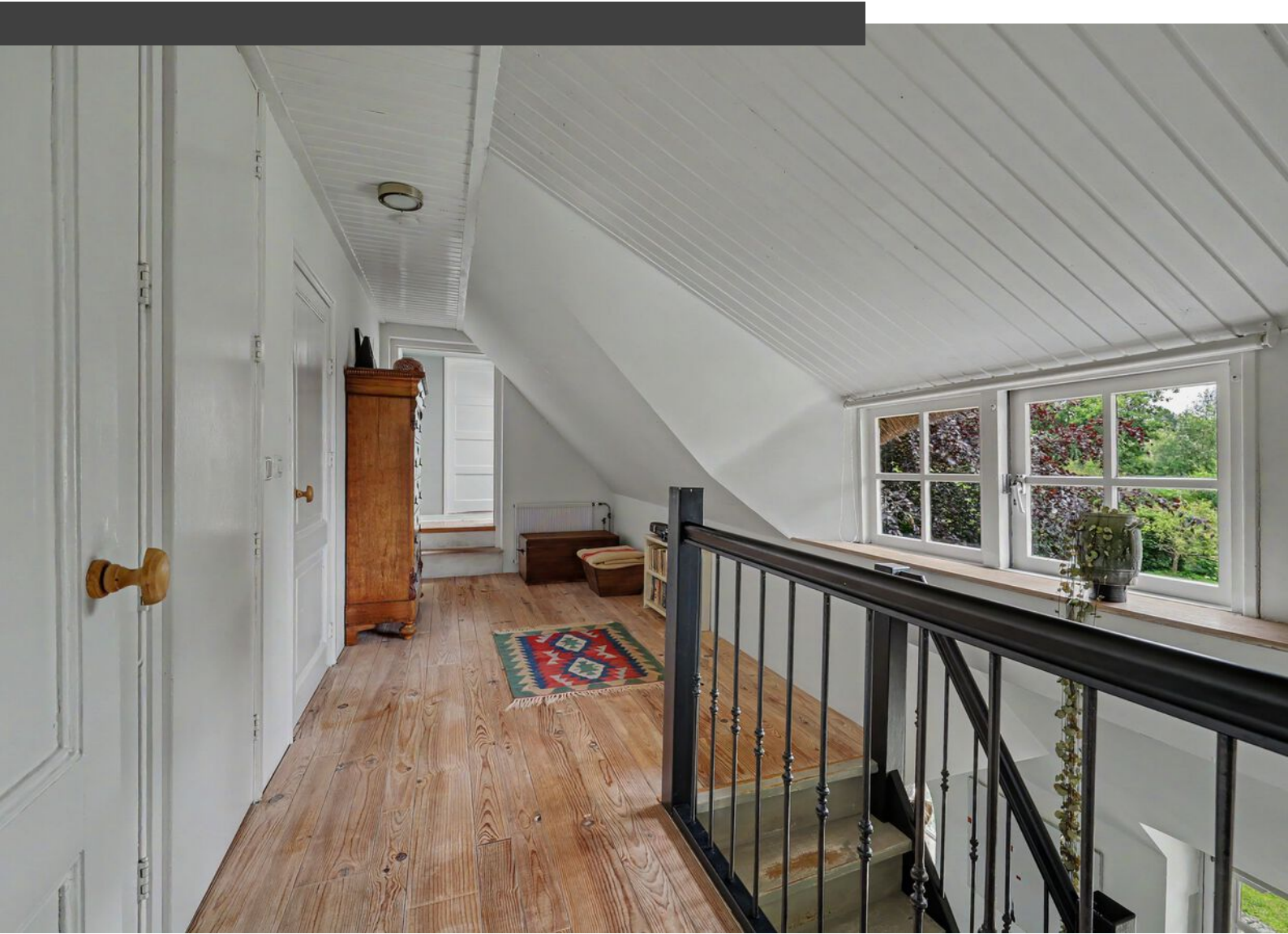








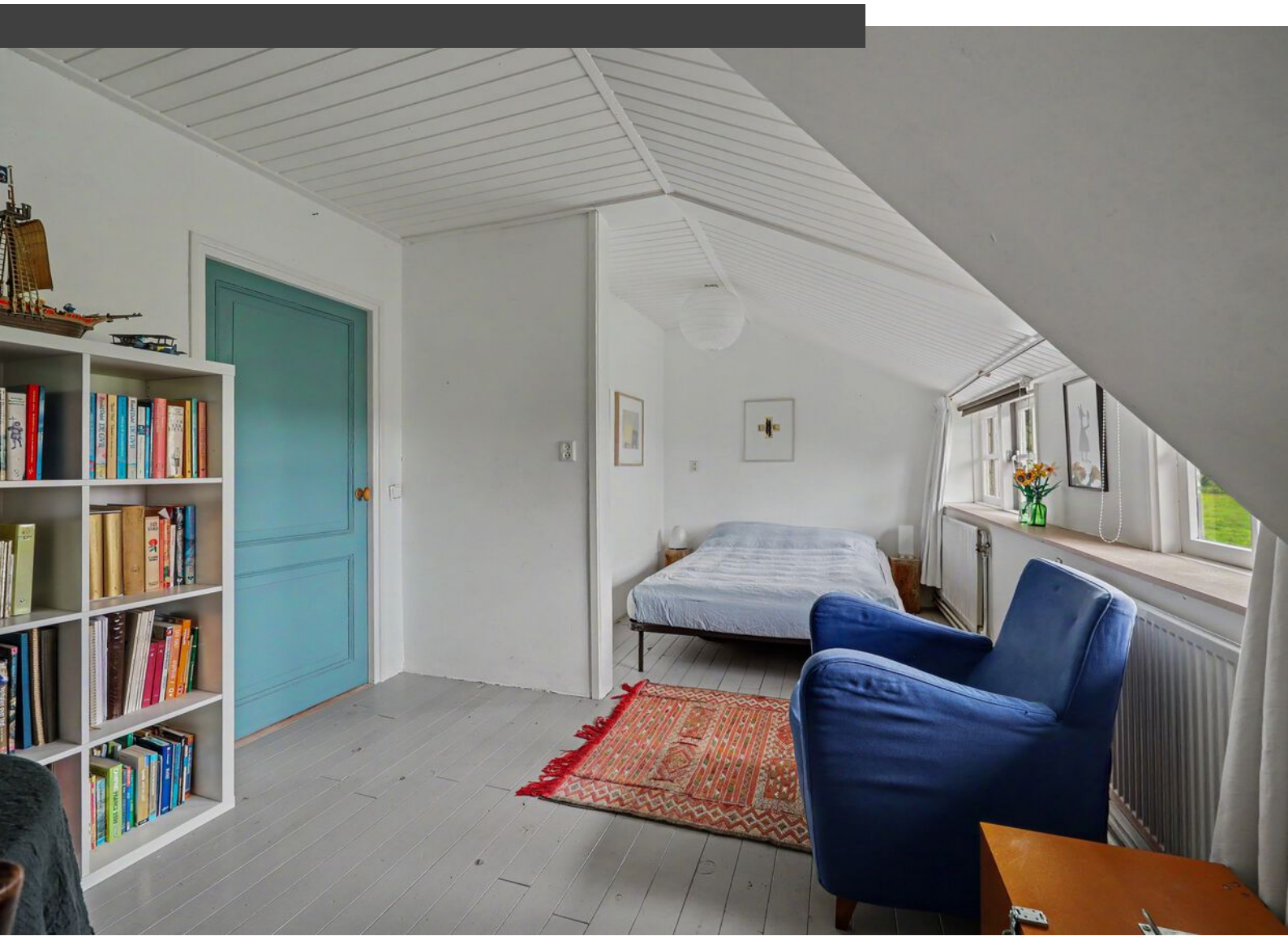




























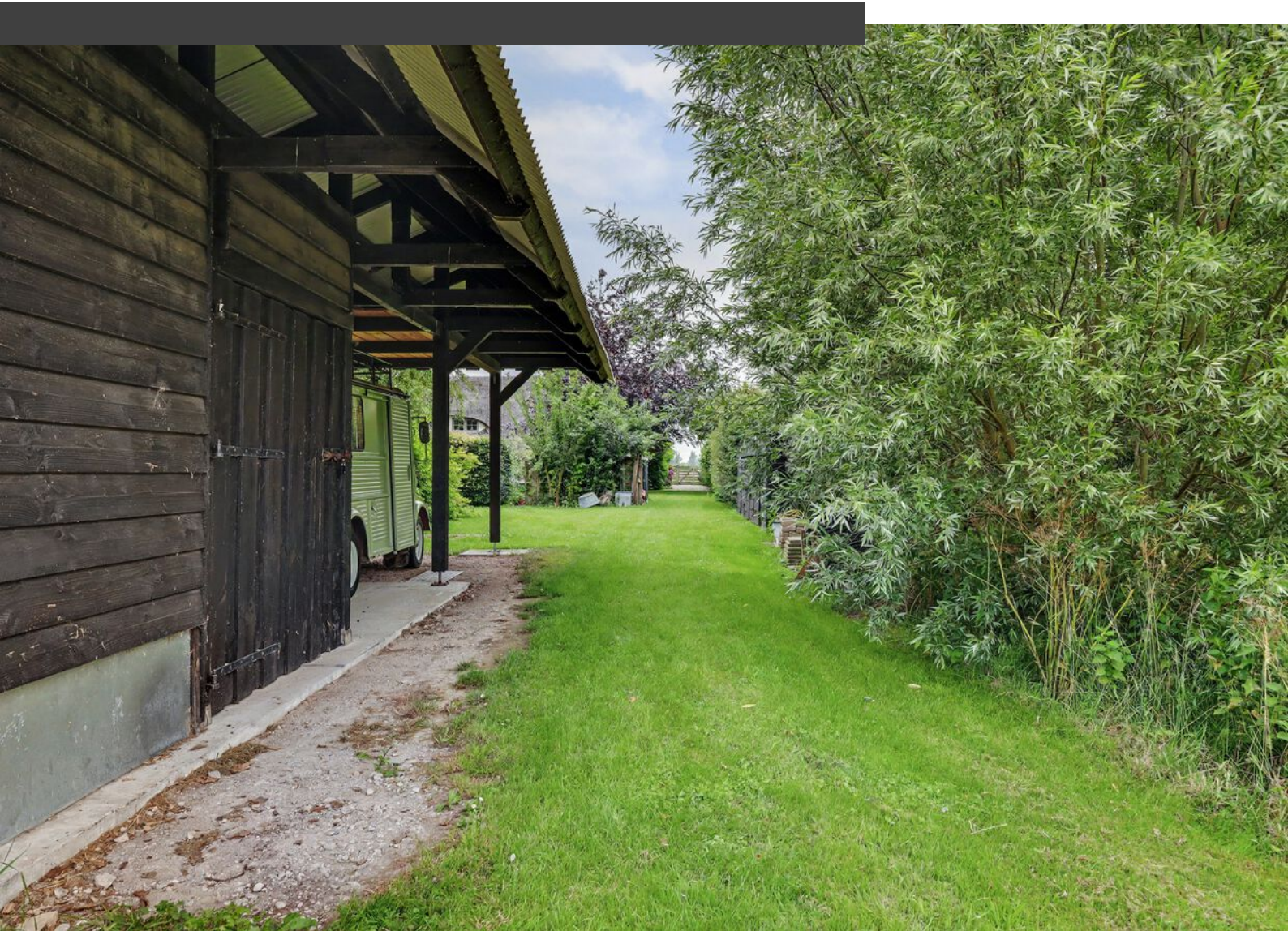




















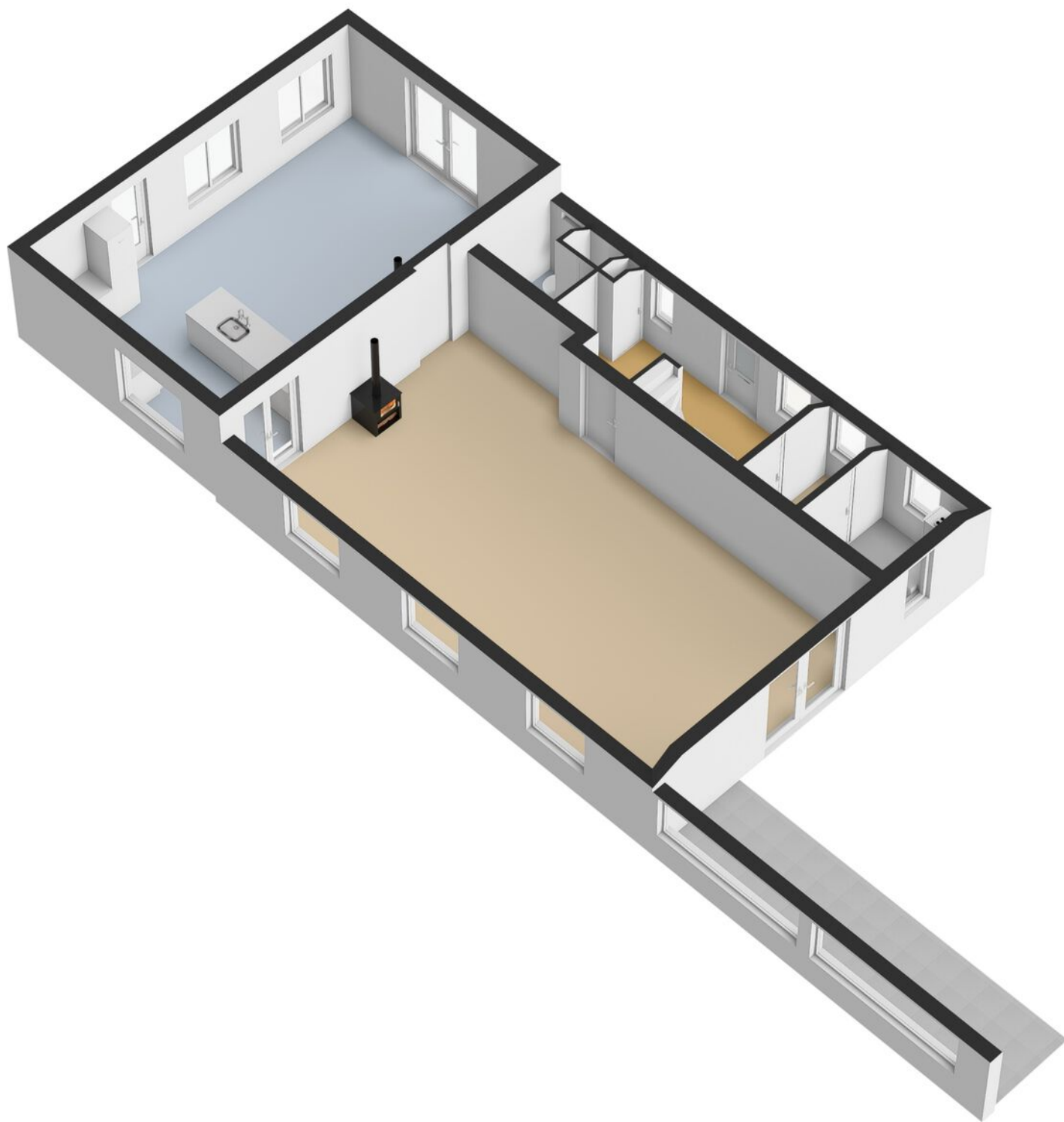


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



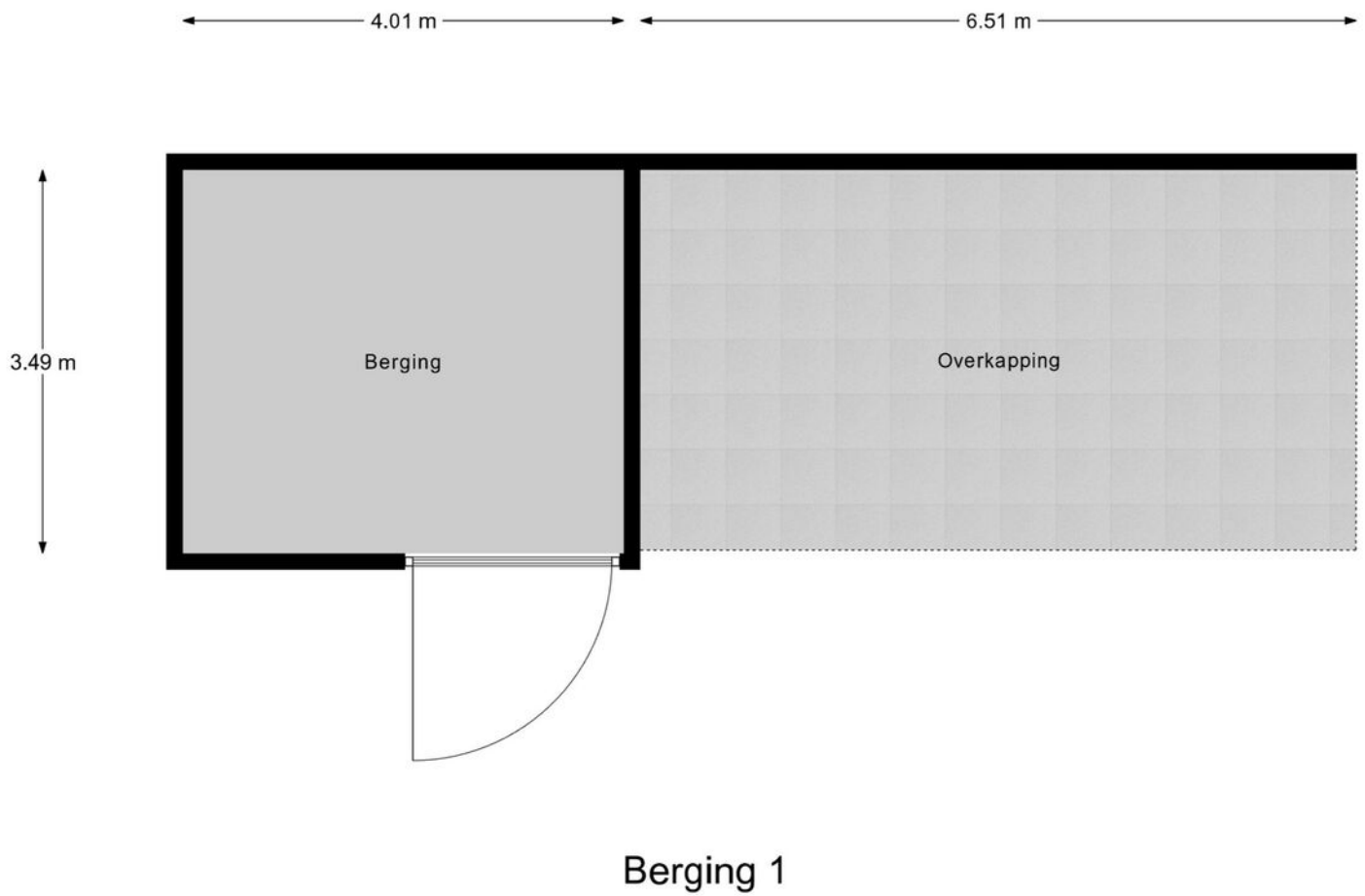
Plattegrond



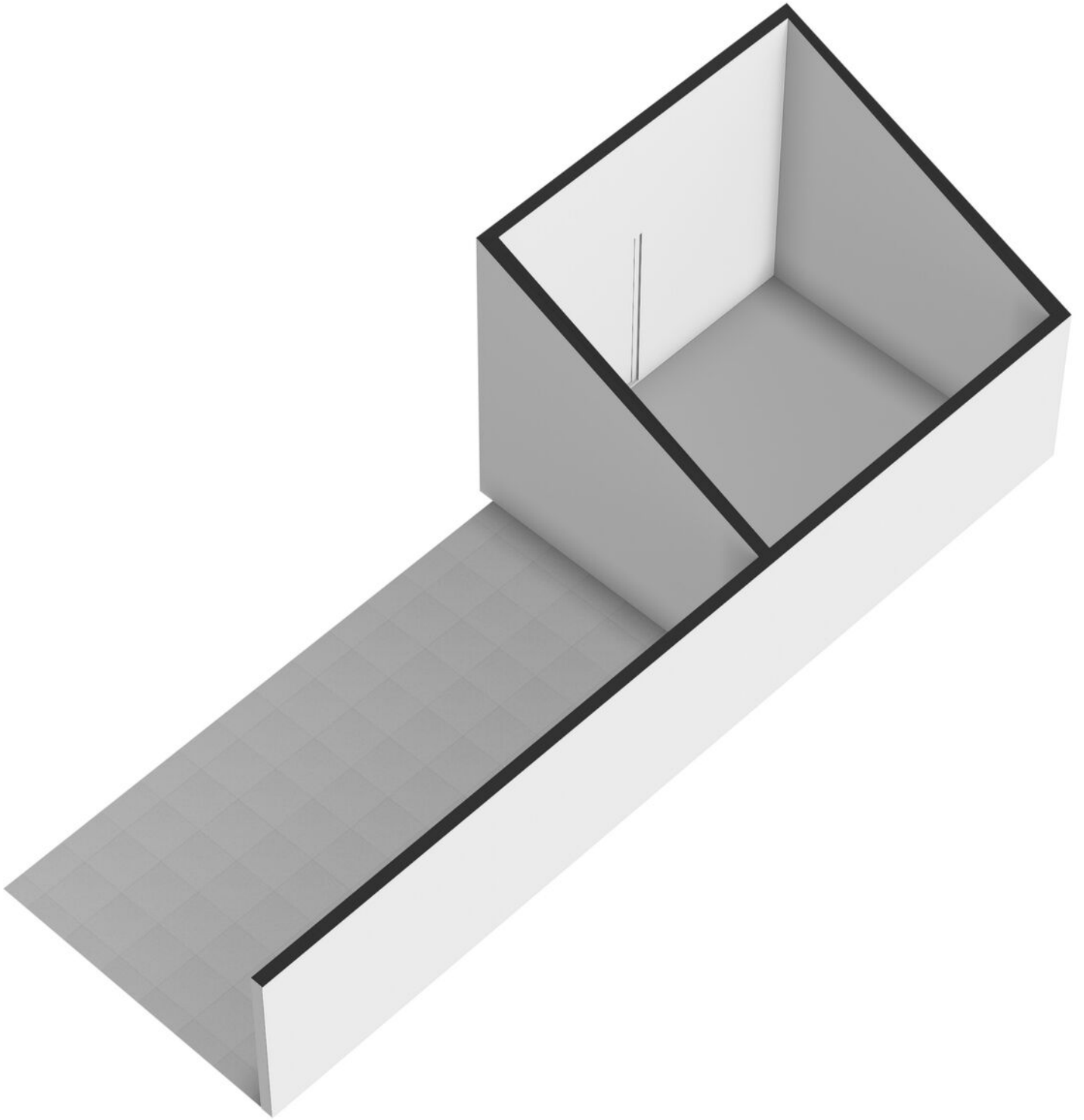
1e Verdieping

A 3D cutaway rendering of a semi-detached house, showing the interior layout and roof structure. The house features a central hallway with a staircase leading up to a second floor. The ground floor includes a large living area, a kitchen, and a dining area. The second floor has two bedrooms and a bathroom. The roof is shown with a brown tiled finish, and there is a small terrace or balcony area on the roof. The rendering is in a perspective view, showing the exterior walls and the internal structure of the house.

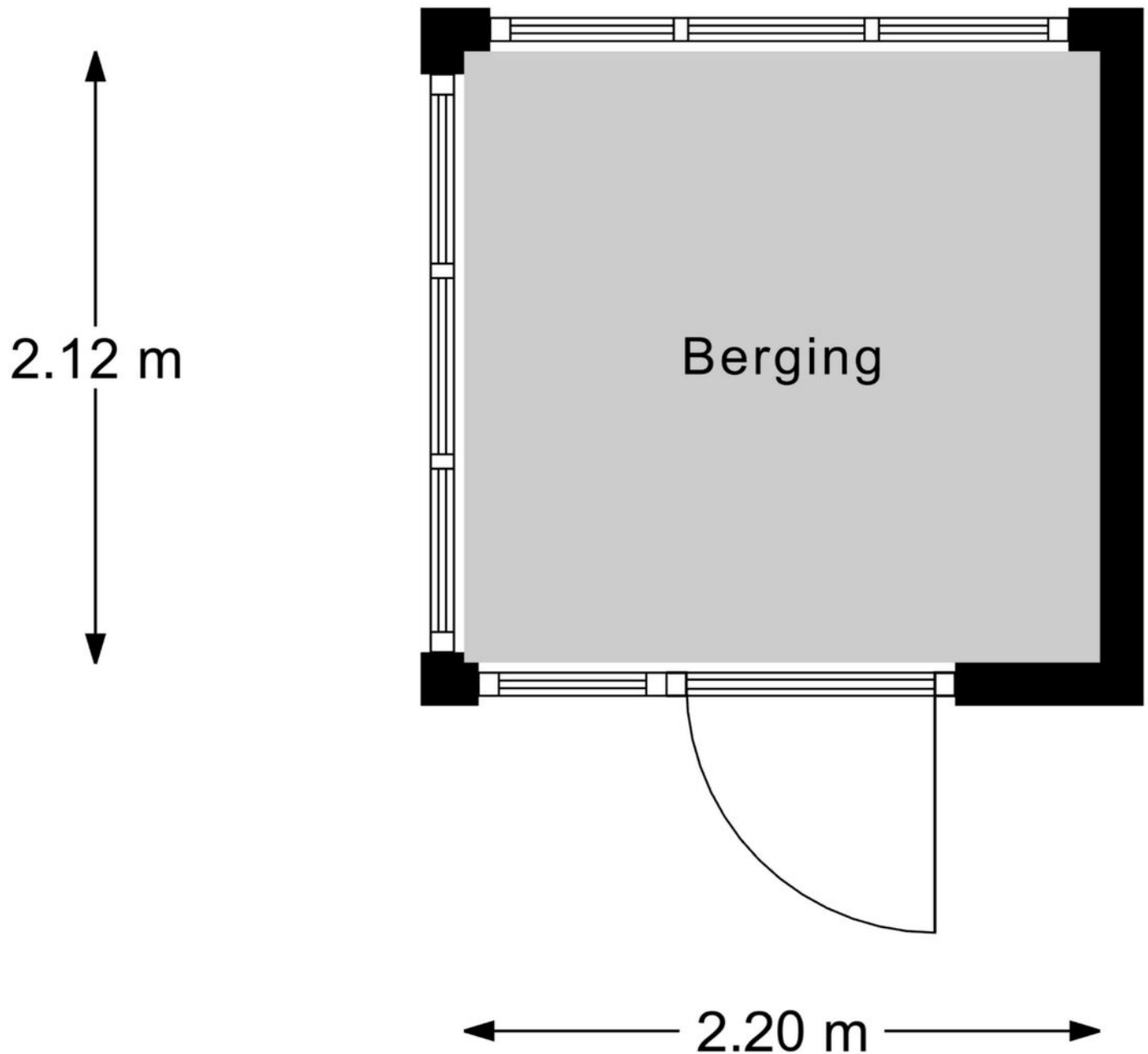
Plattegrond



Plattegrond

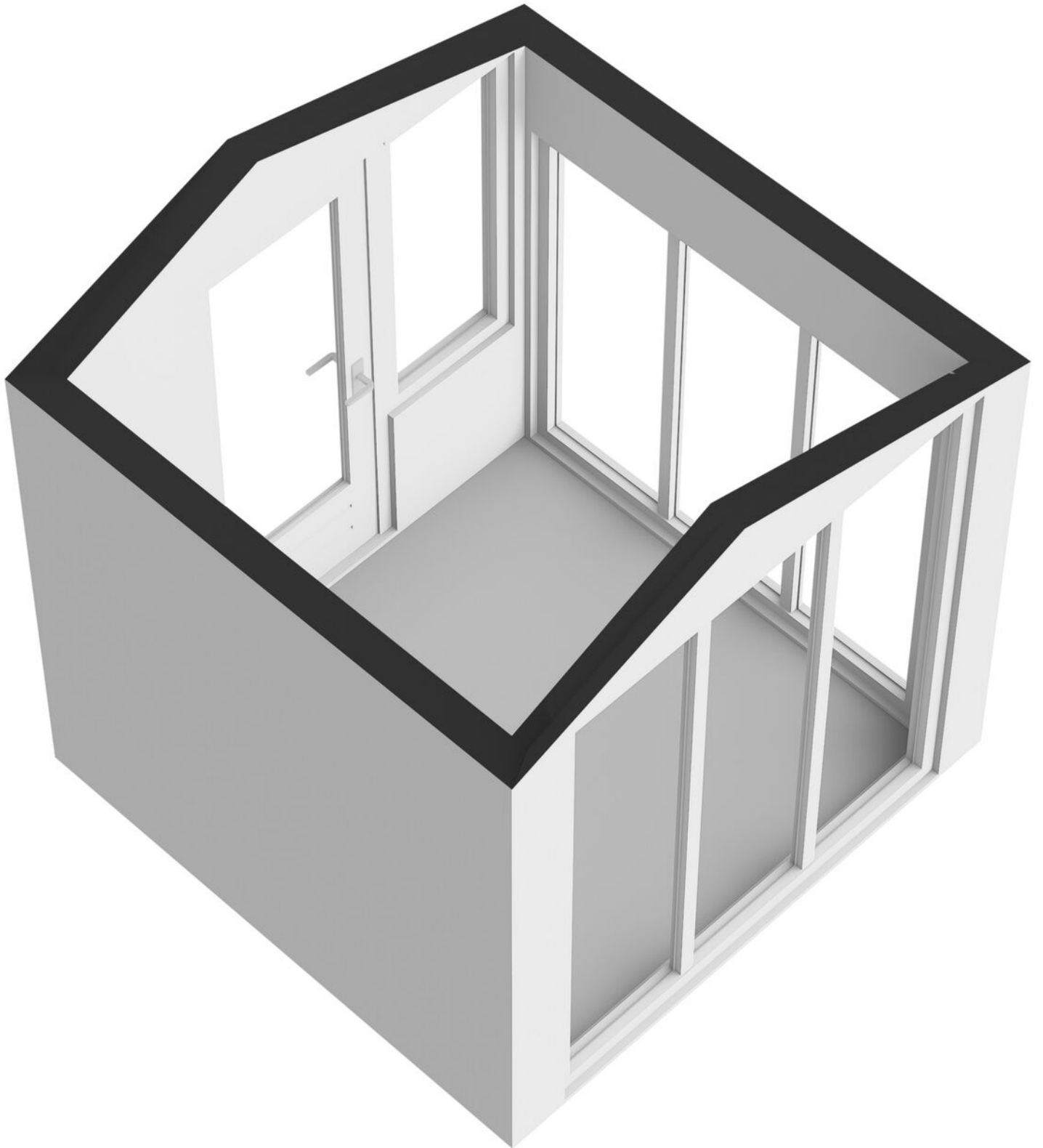


Plattegrond



Berging 2

Plattegrond

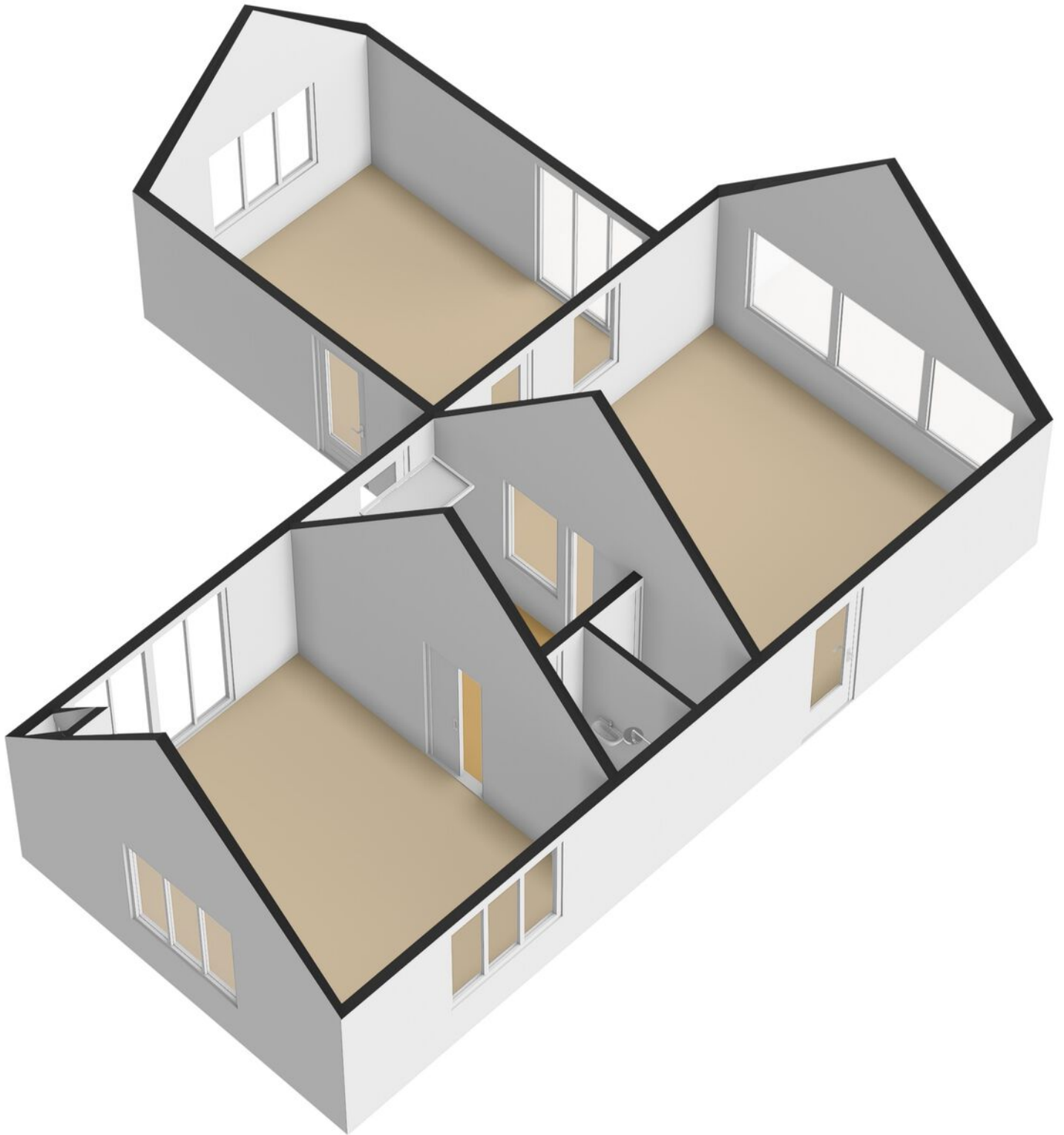


Plattegrond

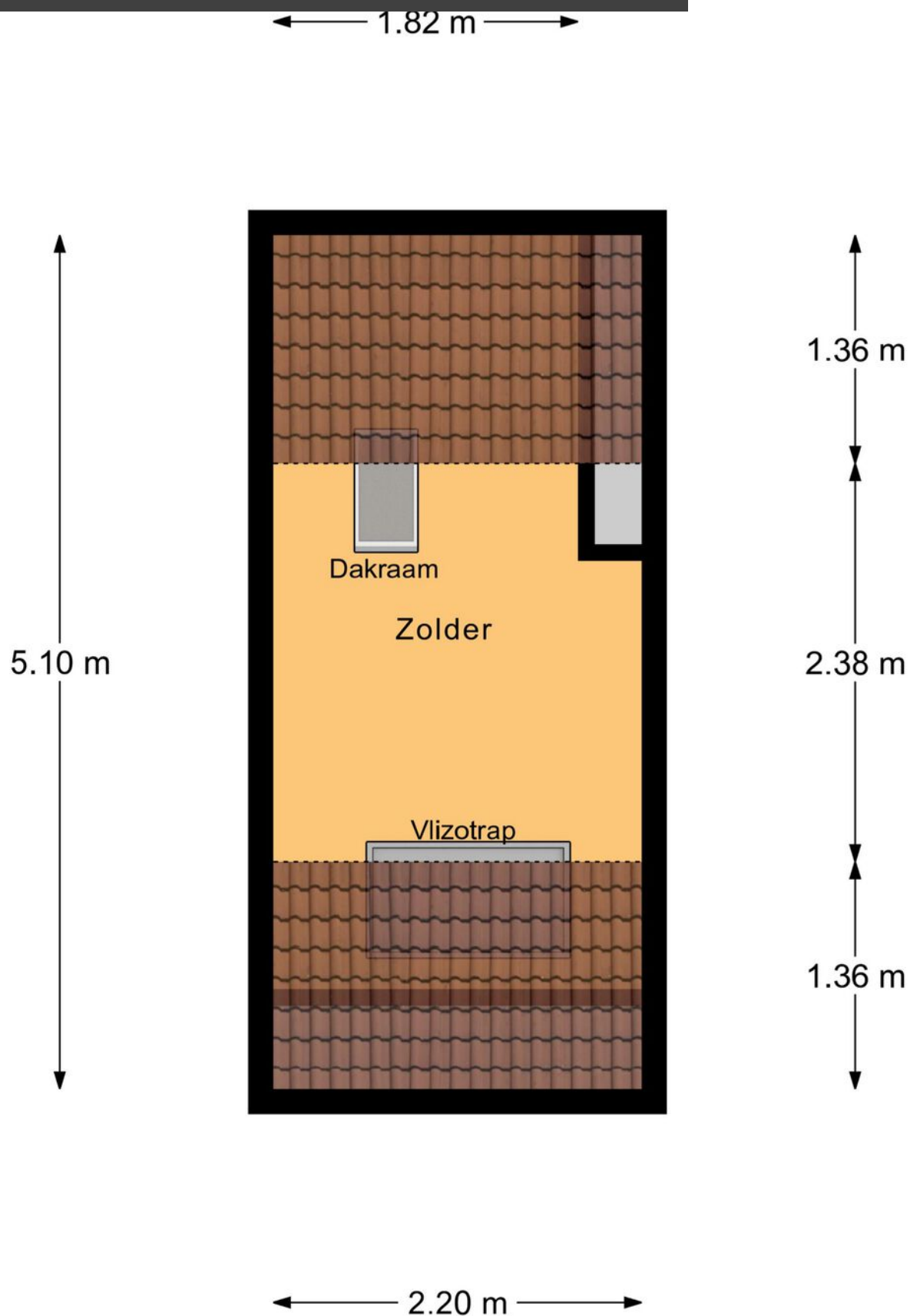


Bijgebouw

Plattegrond

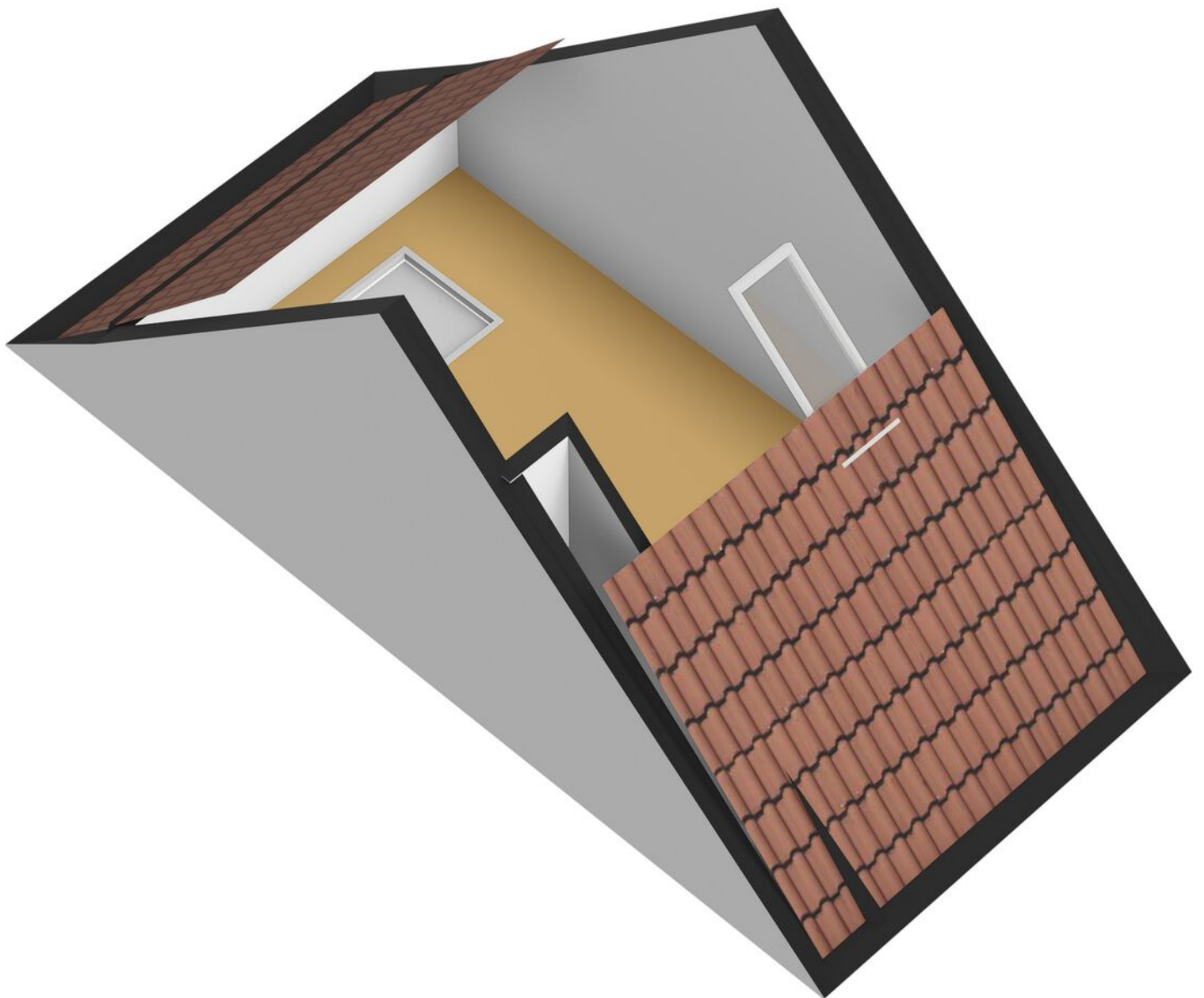


Plattegrond

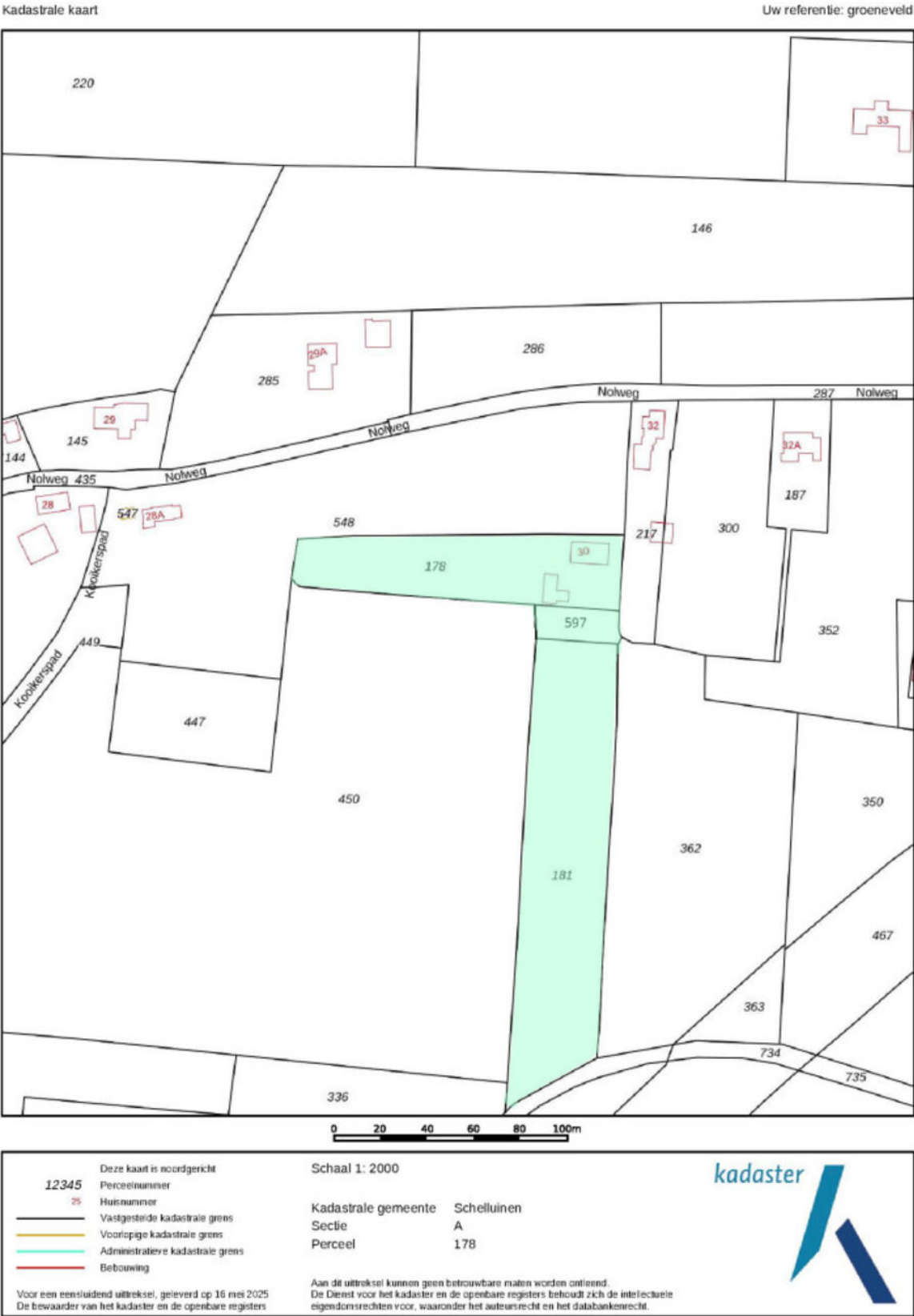


Bijgebouw Zolder

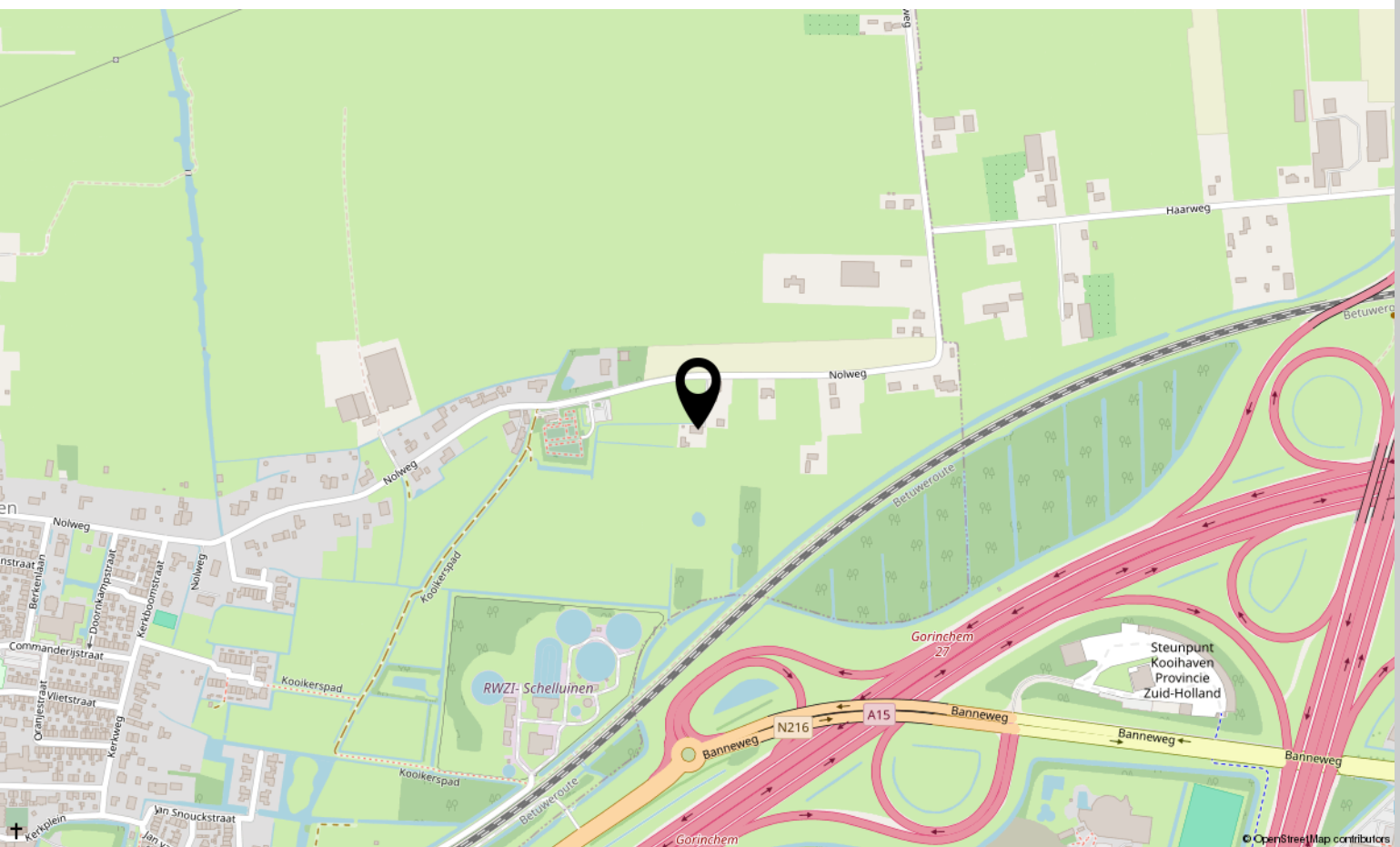
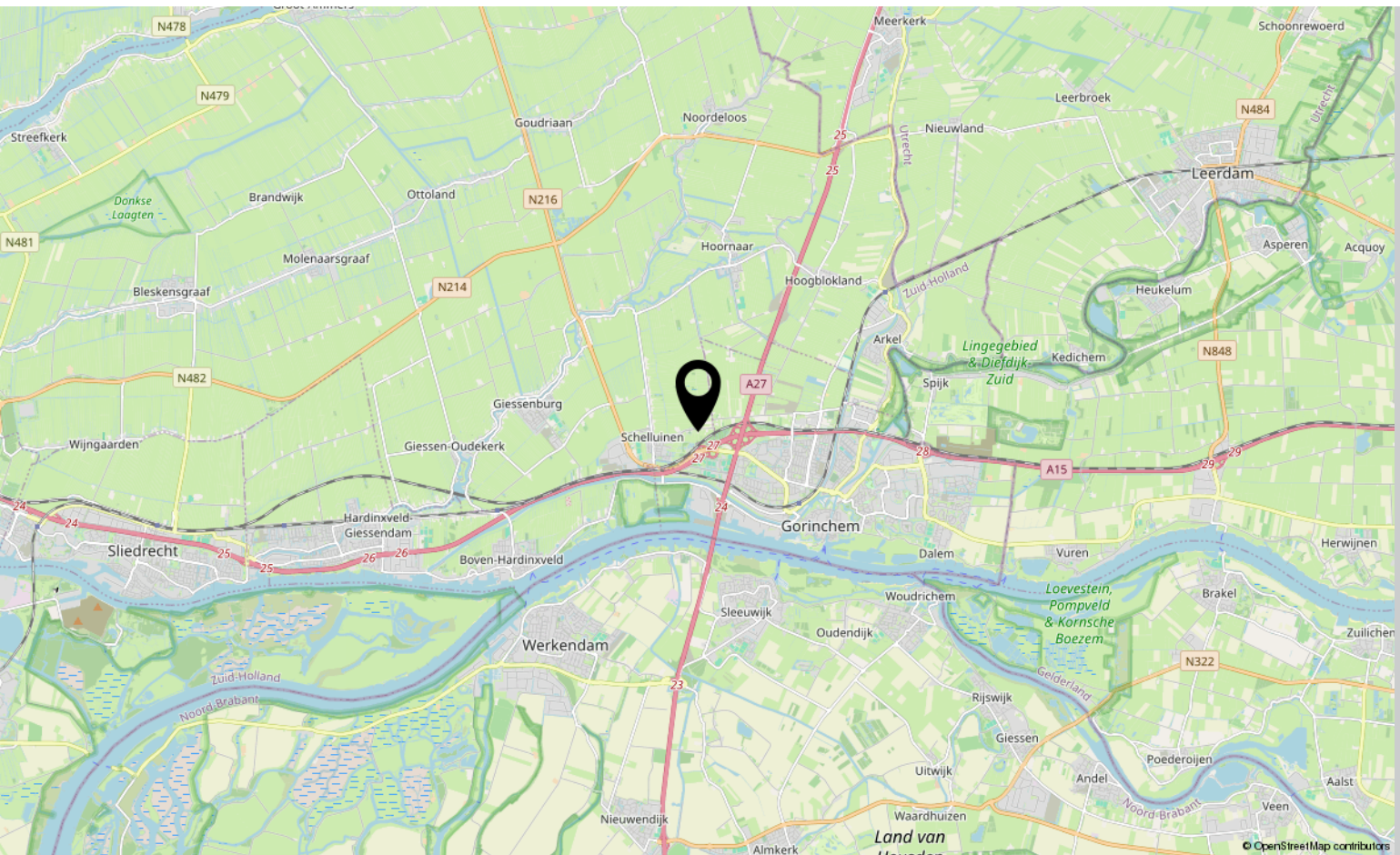
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Groeneveld Makelaars

Arkelstraat 57 Gorinchem

+31183630311

info@groeneveldmakelaars.nl

groeneveldmakelaars.nl/



GROENEVELD ¹⁹
MAKELAARS ₁₄



GROENEVELD

M A K E L A A R S

19

14

0183 - 630311

Groeneveldmakelaars.nl

WOONADVISEUR BIJ ÉLKE LEEFSITUATIE

- Familiebedrijf sinds 1914
- Vrijwel direct beschikbaar voor een afspraak, ook s'avonds en zaterdag
- Frans is ruim 25 jaar werkzaam als makelaar in de regio
- Is volledig op de hoogte van de marktontwikkelingen in de regio
- Kent de mooiste en interessantste woonplekken van regio Gorinchem op zijn duimpje
- Ontzorgt de verkoop of aankoop van je woning



0183-630311

info@groeneveldmakelaars.nl



Arkelstraat 57, Gorinchem

Deze vrijblijvend objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

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.