



BATAVIERLAAN 14
Nieuwerkerk a/d IJssel

Vraagprijs
€ 750.000,- K.K.

2-onder-1-kap woning met een
ruim perceel van 441 m²

MAKELAAR
LAGENDIJK

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1968

Soort:
2-onder-1-kap

kamers:
7

Inhoud:
634 m³

Woonoppervlakte:
173 m²

Perceeloppervlakte:
441 m²

Overige inpandige ruimte:
22 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
3 m²

Externe bergruimte:
8 m²

Energie label
B

Batavierlaan 14

Een royale twee-onder-een-kapwoning met veel leefruimte, een uitzonderlijk groot perceel en een centrale ligging.

Batavierlaan 14 is absoluut een woning die u gezien moet hebben. Deze ruime gezinswoning beschikt over maar liefst 173 m² woonoppervlakte (exclusief schuur van 22m²), staat op een perceel van 441 m² en biedt met vijf slaapkamers, een grote aangebouwde woonkamer, een royale tuin en een multifunctionele schuur alle ruimte voor een gezin. Dankzij de energiebesparende voorzieningen, waaronder 13 zonnepanelen, een energielabel B en na-isolatie van vloer en spouwmuur, combineert deze woning ruimte met duurzaamheid.

De woning ligt op een uitstekende locatie in Nieuwerkerk aan den IJssel. Op korte loopafstand bevinden zich de winkelcentra Reigerhof en Dorrestein voor alle dagelijkse voorzieningen. Het NS-station ligt op slechts twee minuten afstand, waardoor steden als Rotterdam en Gouda uitstekend bereikbaar zijn. Daarnaast zijn diverse basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving aanwezig.

Via de ruime voortuin, waar meerdere auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden, bereikt u de entree van de woning. Een deel van de voormalige garage is bij de woning betrokken, waardoor een royale ontvangsthall is ontstaan. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de ruime schuur, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. In de hal bevinden zich tevens de meterkast, een praktische trapkast en een toilet.

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Door de royale uitbouw met een serreachtige uitstraling is een bijzonder lichte leefruimte ontstaan. De volledige achtergevel is voorzien van een brede schuifpui, terwijl het glazen dak zorgt voor een prachtige lichtinval gedurende de hele dag. Voor extra comfort is het glazen dak voorzien van een elektrisch zonnescherm en een zonnescherm (beide 2025). De sfeervolle open haard, de airconditioning en de fraaie parketvloer maken deze ruimte compleet en zorgen ervoor dat u hier in elk seizoen heerlijk kunt genieten.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, uitgevoerd met een inductiekookplaat en afzuigkap. De overige keukenapparatuur is los geplaatst. Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine, vaste kastruimte en de cv-installatie (2002). Vanuit de bijkeuken is tevens de voortuin bereikbaar. Voor wie graag een grote leefkeuken wenst, biedt deze indeling volop mogelijkheden. Door de bijkeuken bij de huidige keuken te betrekken ontstaat eenvoudig een zeer royale woonkeuken die volledig aansluit bij de woonwensen van deze tijd.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers die beide zijn voorzien van screens, waarvan één tevens beschikt over airconditioning. De royale slaapkamer aan de voorzijde is oorspronkelijk ontstaan uit twee slaapkamers en biedt daardoor veel ruimte. Deze kamer beschikt over een vaste kast, airconditioning en een deur naar het balkon aan de voorzijde van de woning. De inpandige

badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, wastafelmeubel en een tweede toilet.

De tweede verdieping verrast opnieuw met veel ruimte. Op de overloop is voldoende plaats voor extra bergruimte en aansluitend bevinden zich nog twee slaapkamers. Eén slaapkamer beschikt over een dakkapel en een fraaie hoge nok, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. De andere slaapkamer heeft eveneens een dakkapel, airconditioning en een speelse subzolder, waardoor deze uitermate geschikt is als kinderkamer. Achter de knieschotten is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig. Aan de voorzijde bestaat daarnaast de mogelijkheid om een extra dakkapel te plaatsen, waardoor nog meer woonruimte ontstaat en de indeling desgewenst volledig aangepast kan worden.

De achter- en zijtuin vormen een absoluut pluspunt van deze woning. Dankzij het royale perceel van maar liefst 441 m² is hier een prachtige groene buitenruimte ontstaan met meerdere terrassen en zitplekken, zodat u op ieder moment van de dag kunt kiezen tussen zon of schaduw. De tuin is fraai aangelegd met veel groen, bloemen en planten en biedt volop privacy. Via de praktische zij-ingang is de tuin eenvoudig bereikbaar. Tevens bevindt zich hier een extra berging.

De voormalige garage is tegenwoordig ingericht als een zeer royale schuur met een diepte van circa 7,3 meter. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen, het uitoefenen van een hobby, het creëren van een werkplaats of het opslaan van materialen.

Ook op technisch vlak is de woning uitstekend onderhouden. Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2024. De vloer en spouwmuren zijn nageïsoleerd wat bijdraagt aan het comfortabele binnenklimaat en de energiezuinigheid. Er liggen 13 zonnepanelen op het dak. Aan de achterzijde zijn duurzame aluminium kozijnen geplaatst (2002), terwijl de voorzijde is voorzien van houten kozijnen. De kunststof dakkapellen zijn uitgevoerd met isolerende beglazing en de gehele woning beschikt over dubbel glas.

Kortom, Batavierlaan 14 biedt een unieke combinatie van ruimte, een uitstekende ligging en volop mogelijkheden om de woning verder naar eigen wens in te richten. Met vijf slaapkamers, een royale woonkamer, een multifunctionele schuur, een uitzonderlijk groot perceel en alle voorzieningen binnen handbereik is dit een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar een thuis waar nog jarenlang met veel plezier gewoond kan worden.















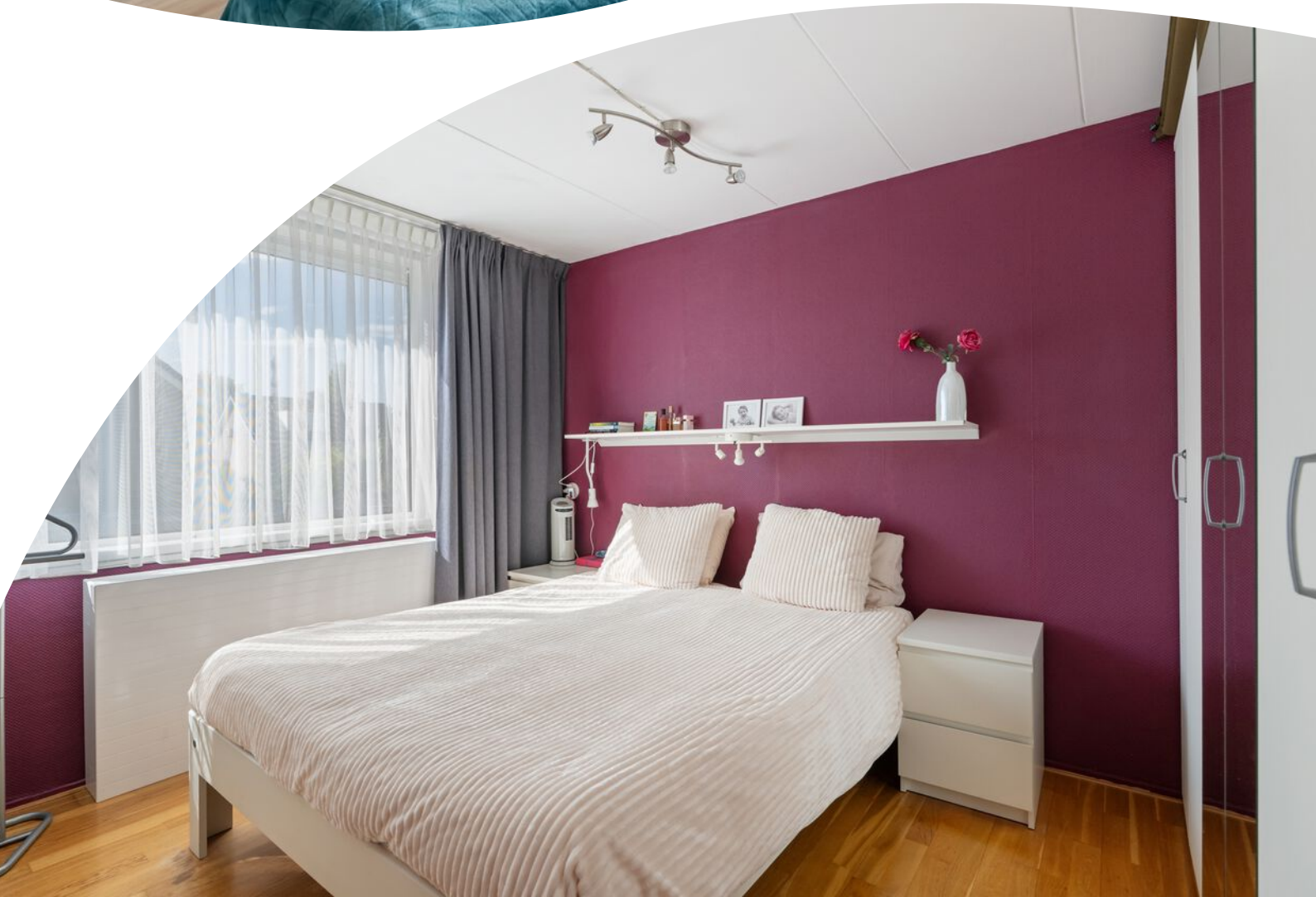


















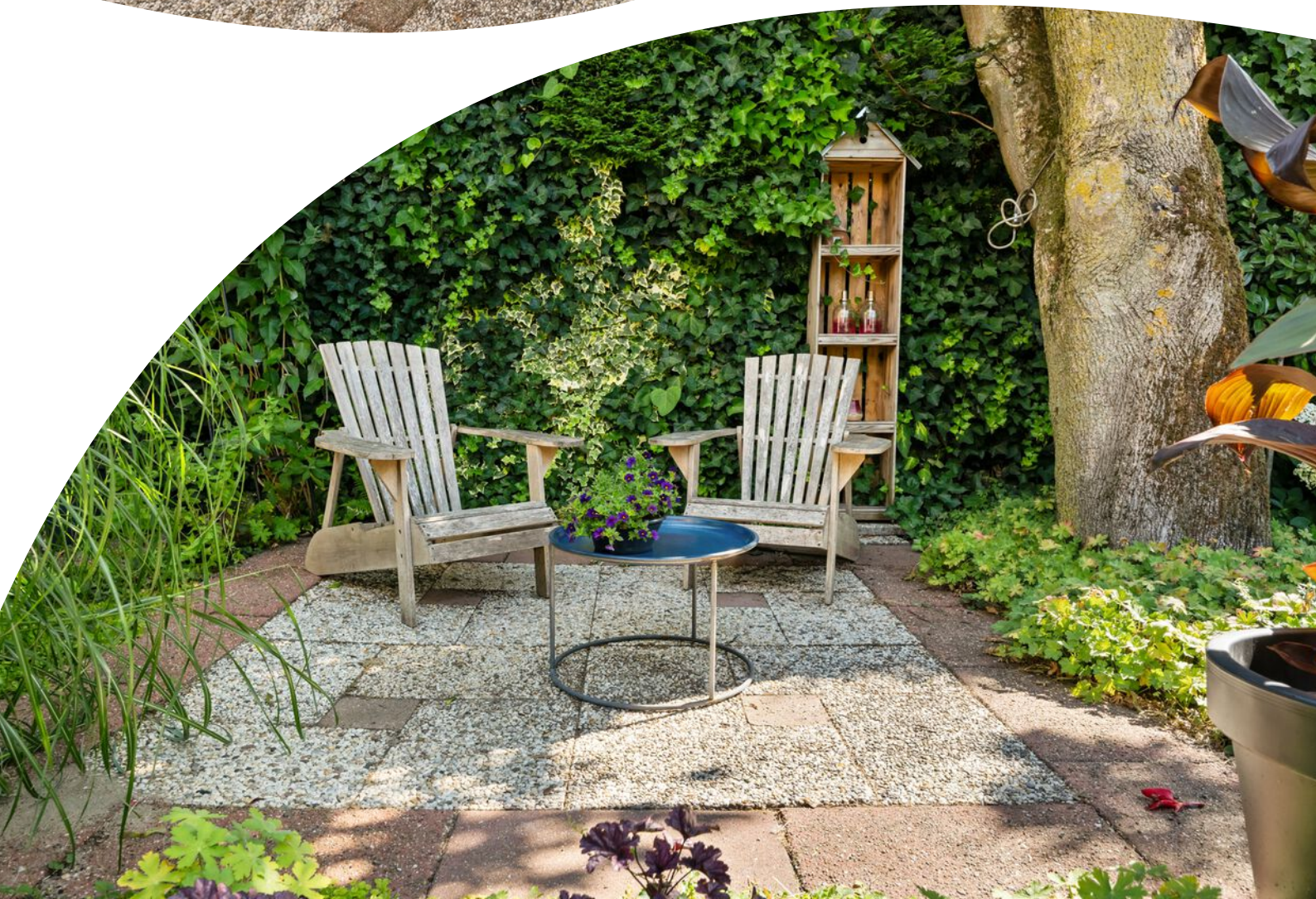






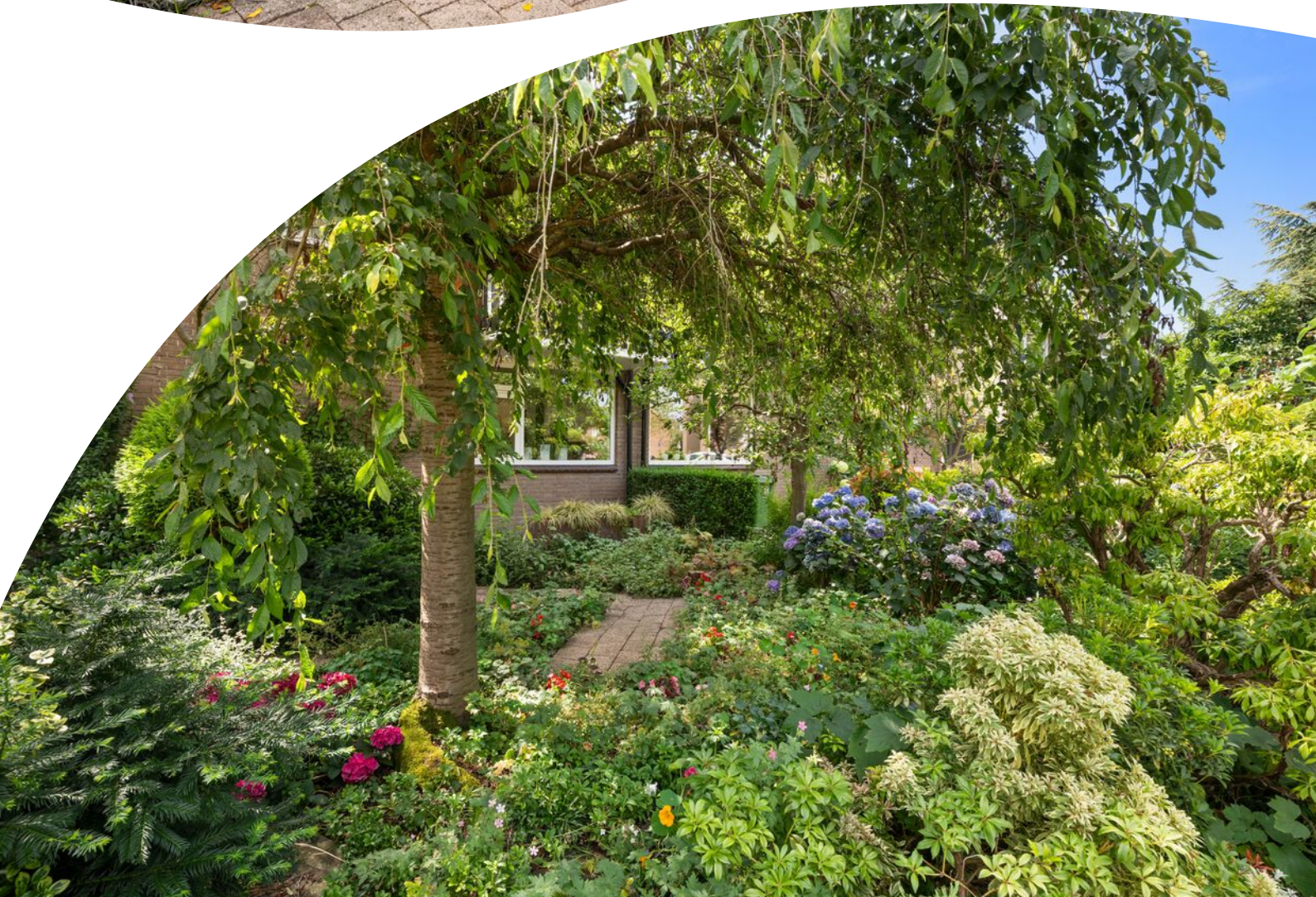












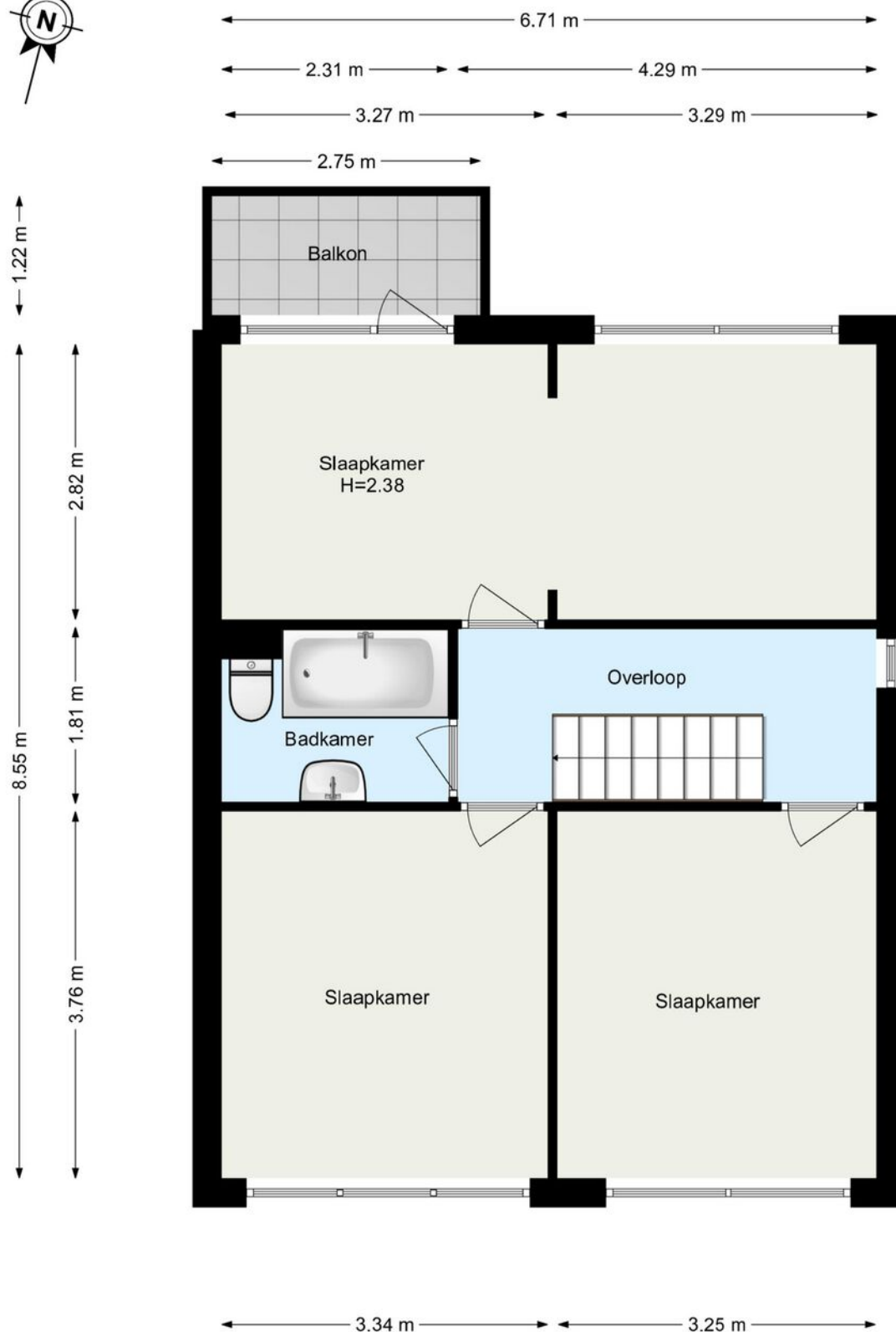
Plattegrond



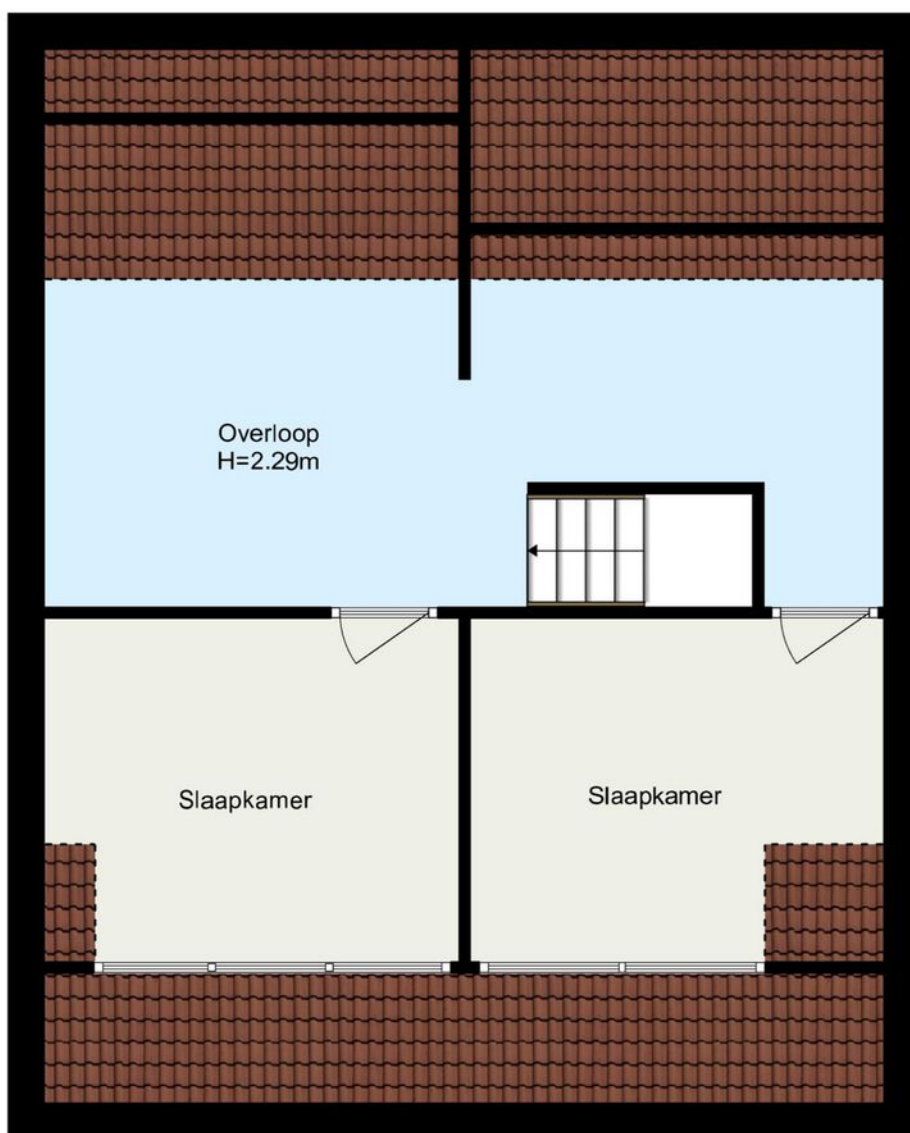
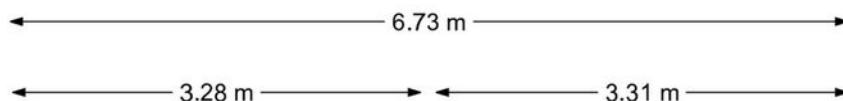
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



www.framemotion.nl

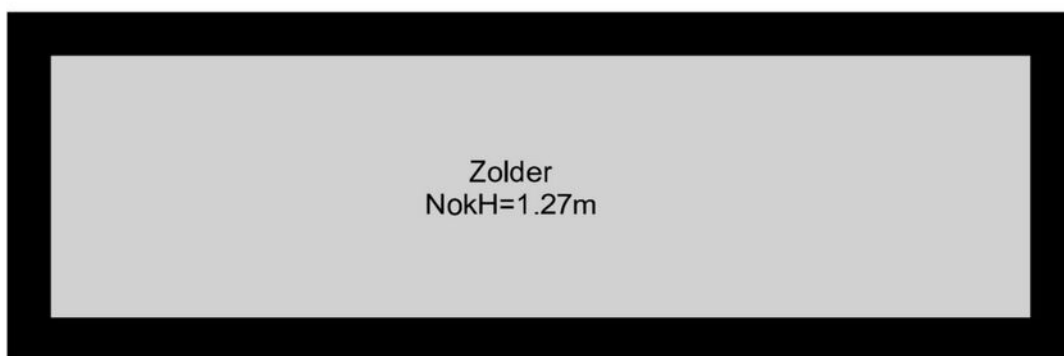
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



1.80 m

6.73 m



www.framemotion.nl

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

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 750.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1968
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	441 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	173 m ²
Oppervlakte overige inpandige ruimten	22 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

Tuin

Type	Tuin rondom
Oriëntering	Zuidoost

Kenmerken & specificaties

Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2002
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Heeft airco	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2332



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nieuwerkerk aan den IJssel

A

4738

kadaster

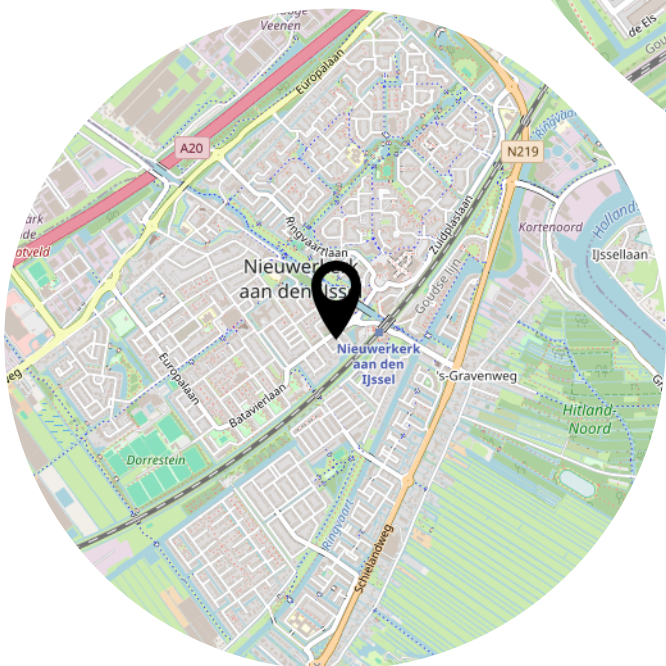
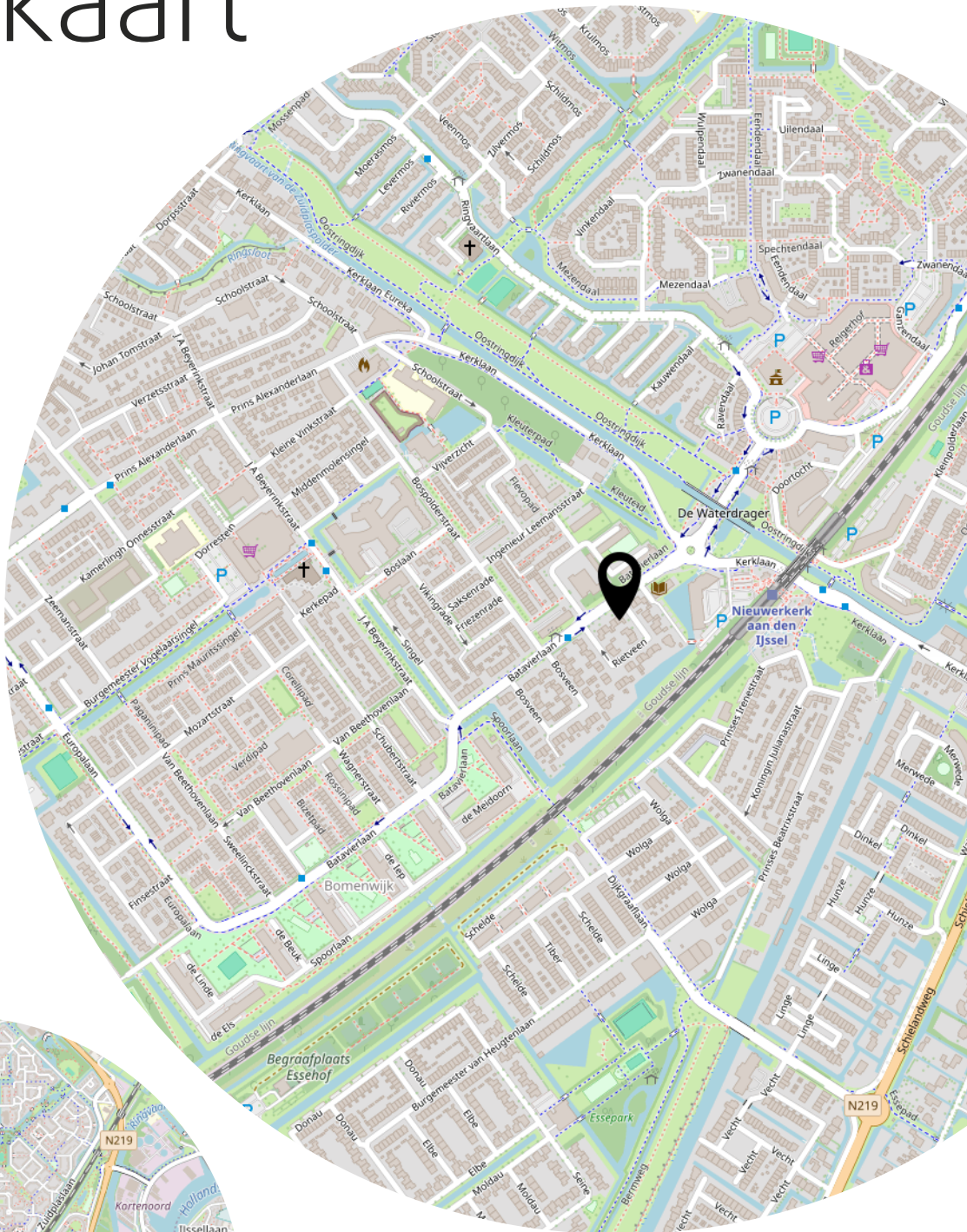
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026

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



Heeft u interesse?



Kerklaan 53 B
2912 CJ Nieuwerkerk aan den IJssel

0180-323124
info@makelaarlagendijk.nl
makelaarlagendijk.nl