

# Jaren '30 kluswoning



CAPELSEWEG 154 | Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 345.000,- k.k.



Tel: 010 25 80 180  
[vansanten@vansantenmakelaars.nl](mailto:vansanten@vansantenmakelaars.nl)



Woningtype	2-onder-1-
Woonoppervlakte	kapwoning
Inhoud	87 m <sup>2</sup>
Perceel	280 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	209 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	1928
Aantal slaapkamers	4
Bijdrage VvE	3
Erfpacht	Eigen grond
Energieklasse	E
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Bouwjaar CV-ketel	2018
Warmwater	c.v.-ketel

- ✓ Charmante 2-onder-1 kapwoning met uitgebouwde keuken, aangebouwde schuur van 11 m<sup>2</sup> en een ruime vrijstaande schuur van ruim 40 m<sup>2</sup> gelegen op 208 m<sup>2</sup> eigen grond!
- ✓ De woning is gelegen op 208 m<sup>2</sup> eigen grond;
- ✓ Verwarming en warm water geschiedt door middel van een Remeha Avanta CV-ketel (2018);
- ✓ Er is een recht van overpad over het perceel van het naastgelegen pand (Capelseweg 152).

Door de tuin van de buurman (recht van overpad) kom je in de eigen ruime en zonnige voortuin. De tuin is grotendeels bestraat en er is een zonnenscherm aan de voorzijde. Kijk voor je naar binnen stap ook even naar het leuke accent bovenin de gevel.

In de entreehal zijn de meterkast en trapopgang naar de eerste etage. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ca. 34m<sup>2</sup> en heeft een handige kast onder de trap. Er is een openhaard voor extra warmte en gezelligheid.





De keuken is gelegen in de ruime uitbouw van 20m<sup>2</sup> met een groot dakraam voor een mooie lichtinval met zonnescherm. Er is een rechte opstelling uitgevoerd in eiken met een 4-pits kookplaat en een afzuigkap. Tevens is er een speleiland met een eetbar.

De badkamer is eveneens gelegen in de uitbouw en is eenvoudig uitgevoerd met lichte betegeling, een douchecabine, een wastafel met spiegel en een hangend toilet.





Vanuit de uitbouw is er toegang tot de achtertuin. De diepe achtertuin grenst aan het Schollebos en is gesitueerd op het noordoosten is voorzien van terrastegels en houten schuttingen en er is een border voor beplanting.

Vanuit de achtertuin is er toegang tot de aan de woning aangebouwde berging van 11m<sup>2</sup>. Hier bevindt zich de CV-ketel (2018) en een keukenblok met gootsteen en stromend water.

Achterin de tuin staat de tweede, houten berging van ruim 40m<sup>2</sup>. Deze berging is op het moment niet in gebruik maar biedt diverse mogelijkheden.



Op de eerste etage is een lichte overloop met een dakkapel en een wastafel.

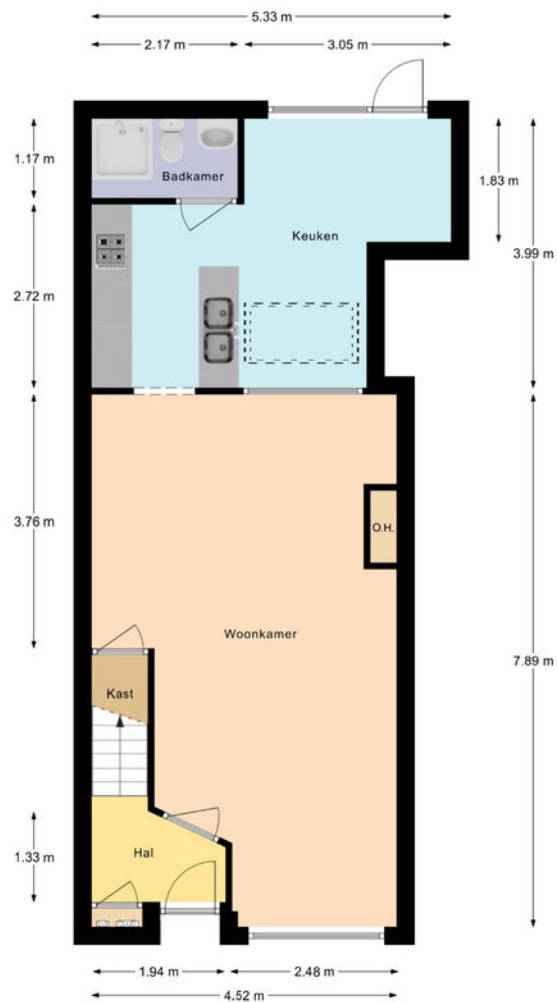
De hoofdslaapkamer van 12m<sup>2</sup> is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een vaste kast en eveneens een wastafel. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is 9m<sup>2</sup> en tevens voorzien van vaste kasten.

De derde slaapkamer van 6m<sup>2</sup> heeft een dakraam in de schuine kap en toegang tot de bergvlieving.





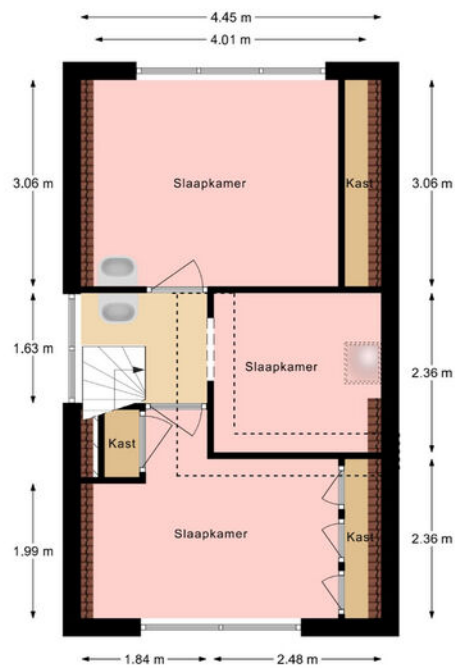
# Plattegrond



Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keukens zijn globaal ingetekend en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

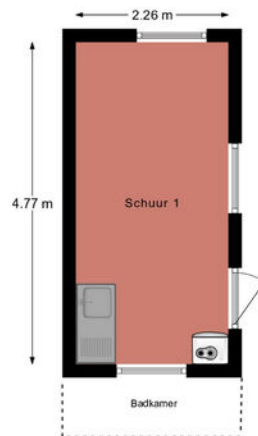


# Plattegrond



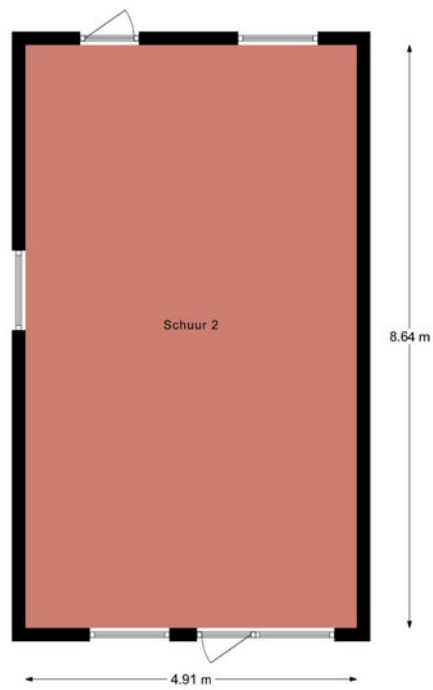
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keukens zijn globaal ingetekend en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Plattegrond



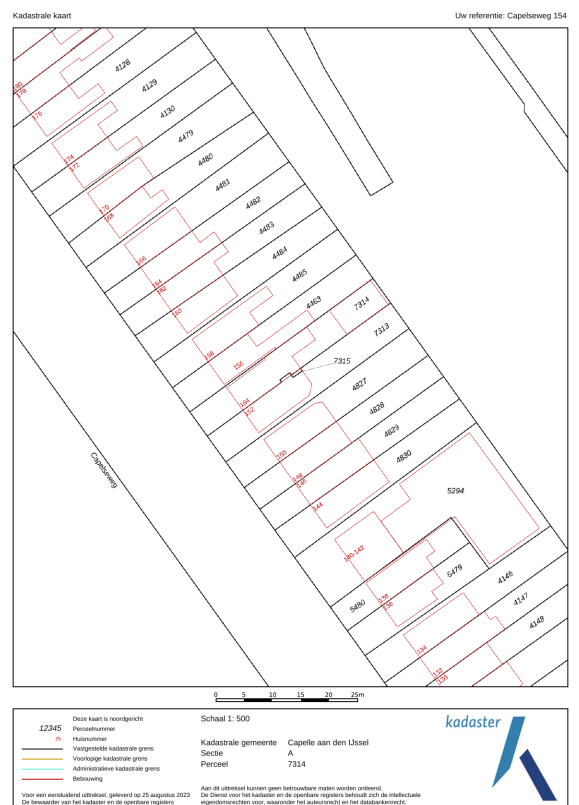
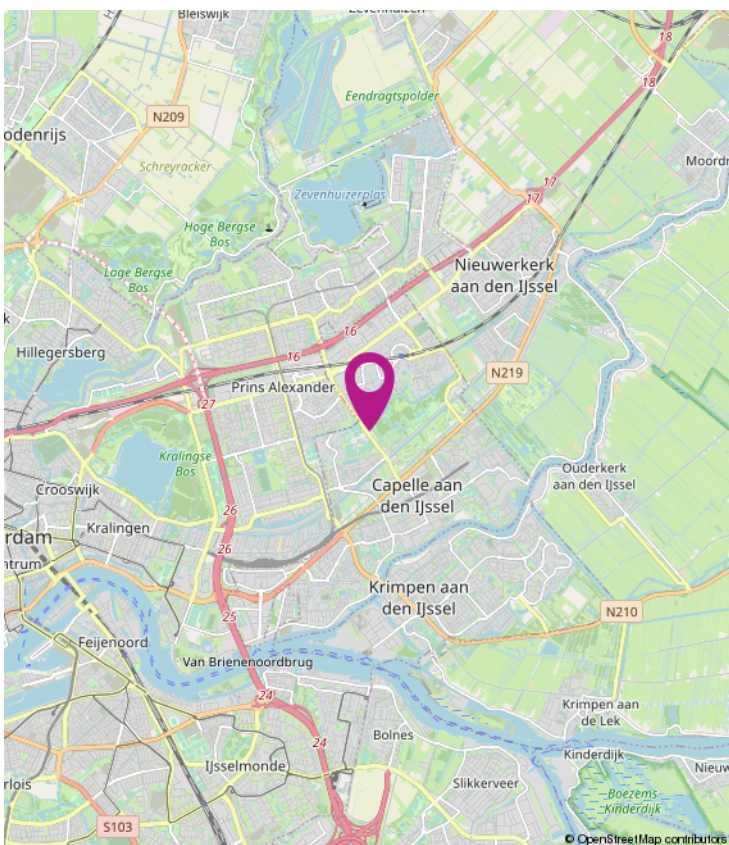
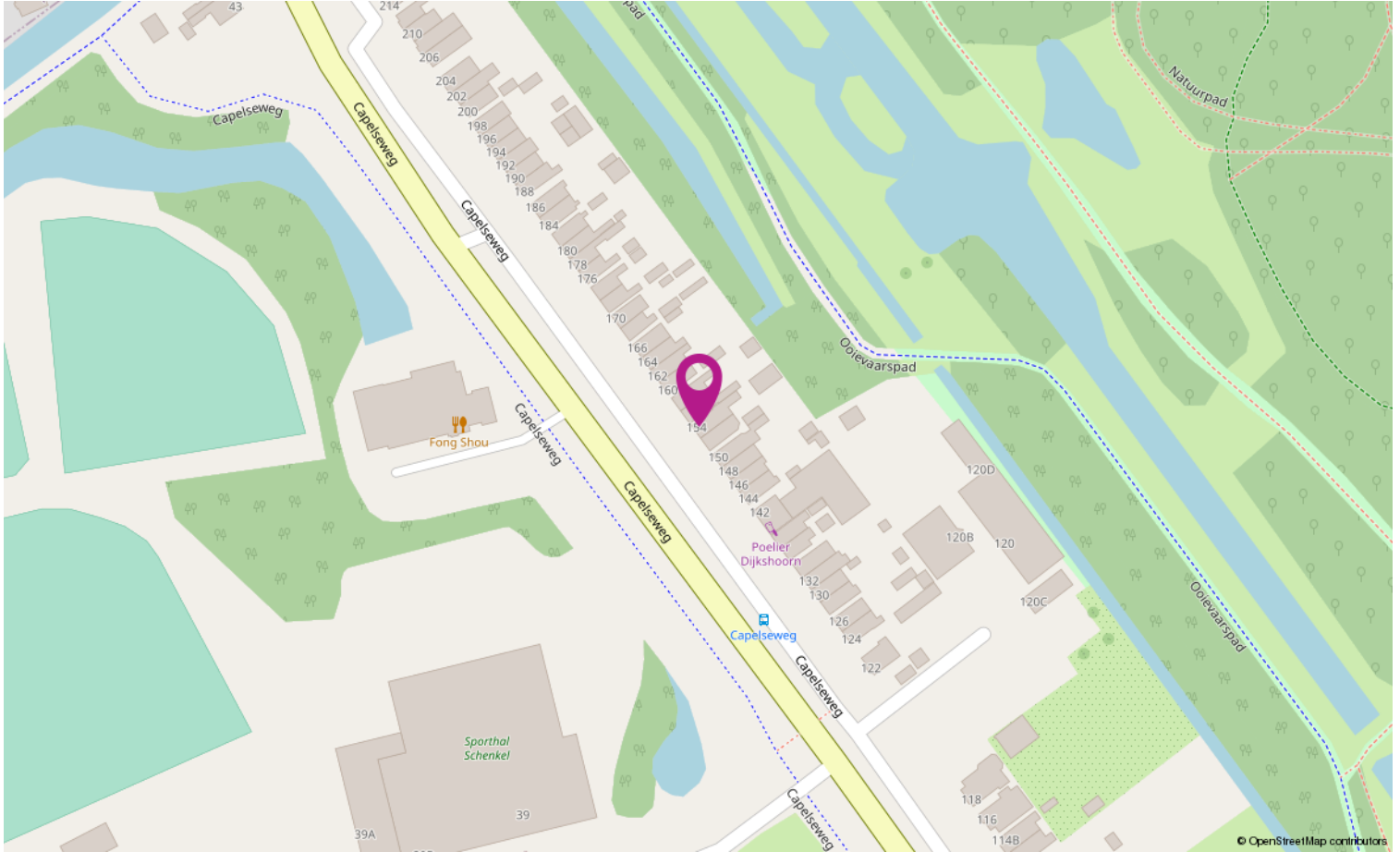
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keukens zijn globaal ingetekend en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Plattegrond



Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend. Schaal en/of teken zijn globaal ingetekend en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Locatie



# Wonen in Capelle aan den IJssel

Capelle heeft als woonomgeving veel te bieden! Het heeft alle voorzieningen van een grote stad en bovendien heeft elke wijk haar eigen charmes.

Midden in Capelle is een groot overdekt winkelcentrum (waar je nog gratis kunt parkeren), een theater en gezellige horeca. En het stadshart wordt steeds leuker, want er zijn mooie plannen voor de komende jaren!

Buitenspelen, lekker sporten of een rondje met de hond; In Capelle ga je graag naar buiten, want je bent nooit verder dan een paar straten van een park, een singel of een plantsoen. In september 2015 werd Capelle dan ook verkozen tot 'Groenste stad van Nederland'

Economisch doen we het ook goed. Er zijn hier boeiende bedrijven gevestigd die zorgen voor een goede werkgelegenheid. Ook het IJsselland ziekenhuis draagt daaraan bij. Deze echte 'gezinnenstad' heeft verder volop keuze qua scholen en sportverenigingen. En ook kerken zijn er in verschillende stromingen. Capelle is veelzijdig!

En als dat nog niet genoeg is, zijn we als Capellenaren trotse buur van indrukwekkend Rotterdam en brengt de metro ons binnen een kwartier op de Coolsingel.

De goede treinverbinding is voor veel inwoners minstens zo belangrijk. En dan zijn er nog de verkeersaders die de gemeente doorkruisen. Ze geven Capelle een ruimtelijke structuur, brengen ons zonder al te veel oponthoud naar de A16 of de A20 en zorgen voor een goede verbinding tussen de Capelse wijken.

Deze wijken hebben natuurlijk allemaal ook hun eigen kwaliteiten en sfeer. Wij weten er alles van en helpen je graag om die buurt te vinden waar jij je helemaal thuis voelt.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# Heb je interesse?

## **Bedankt voor je belangstelling. Wij zijn benieuwd naar je reactie!**

Mede namens de verkoper willen wij je hartelijk bedanken voor je belangstelling voor dit huis. Voor de verkoper en voor ons kan je commentaar op het huis nuttige informatie zijn. Wil je ons vertellen wat je van het huis vindt?

## **Aanvullende informatie**

Wil je meer informatie over het huis dan verstrekken wij je die graag per e-mail. In ons dossier hebben wij o.a. het eigendomsbewijs (waarin evt. erfdienstbaarheden zijn opgenomen die worden opgelegd aan de volgende eigenaar) en de door de verkoper(s) ingevulde vragenlijst. Bij appartementen zijn ook de akte en het reglement van splitsing, de stukken van de Vereniging van Eigenaars en het huishoudelijk reglement van belang.

## **Informatieplicht verkoper**

De verkoper is wettelijk verplicht melding te maken van alle aan hem bekende aspecten die van invloed kunnen zijn op jouw aankoopbeslissing. Een eventuele opsomming van gebreken betekent niet dat de eigenaar of makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Na de koop komen eventuele gebreken voor jouw rekening tenzij je kunt aantonen dat de verkoper deze bewust verzwegen heeft.

## **Onderzoeksplicht koper**

Wij gaan er vanuit dat je voor je een bod uitbrengt, onderzoek verricht naar alle aspecten die voor jou van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden en een gesprek met een hypotheekadviseur. Tevens wijzen wij je op de mogelijkheid een bouwkundige of aankoopmakelaar in te schakelen. De kosten hiervan komen voor jouw rekening.

## **Deze woning is gemeten conform de Meetinstructie (NEN2580)**

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de afmetingen. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Bieding**

Een bod uitbrengen kan zowel schriftelijk als telefonisch. Een bod dient minimaal te bestaan uit een koopsom en een opleveringsdatum. Voorbehouden (bijvoorbeeld financiering of bouwkeuring) en aanvullende voorwaarden kunnen alleen in de koopovereenkomst worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

## **Kosten koper**

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Deze kosten, die bij de notaris in rekening worden gebracht, bestaan uit de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten. Kosten die verband houden met de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.



### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

### **Koopovereenkomst**

Een overeenkomst wordt door ons vastgelegd in een modelkoopakte die is opgesteld door de NVM. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen (max. 6 weken na het sluiten van de overeenkomst) verlangen wij van de koper een zekerheidsstelling van 10% van de koopsom.

### **Bedenktijd**

Een consumentkoper heeft 3 dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst. Op deze bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze schrijft voor dat minimaal 2 van de 3 bedenkdagen werkdagen zijn en de bedenktijd met 1 dag verlengd wordt als deze in het weekend of op een feestdag eindigt.

### **Onze werkzaamheden**

De eigenaar heeft ons opdracht gegeven om de verkoop van deze woning te verzorgen. Voor jou als koper zijn hier uiteraard geen kosten aan verbonden. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

### **Verantwoording**

De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor de juistheid van deze informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# Ons team



## **Sander van Esch**

Woningadviseur

010-25 80 180 / 06-15 25 24 30  
sander@vansantenmakelaars.nl

## **Marieke van Santen**

Directeur/ eigenaar  
Register Makelaar Taxateur (RMT)  
voor woningen en bedrijfspanden

06-24 58 66 58  
marieke@vansantenmakelaars.nl

## **Cees van Santen**

Directeur/ eigenaar

06-22 56 64 63  
cees@vansantenmakelaars.nl

## **Astrid Stigter-Reinders**

Register Makelaar Taxateur (RMT)  
voor woningen

06-28 72 93 07  
astrid@vansantenmakelaars.nl

Bel ons, mail ons of kom langs! Wij zijn benieuwd wat wij voor je kunnen doen!  
Direct contact via Whatsapp 06-14 13 11 51



Capelseweg 3  
2907 XA Capelle Aan Den IJssel

Tel: 010 25 80 180  
vansanten@vansantenmakelaars.nl

