



# Brochure

CAPELLE AAN DEN IJSSEL | 's-Gravenweg 190 | Vraagprijs € 1.475.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

|                              |                                        |
|------------------------------|----------------------------------------|
| Bouwjaar:                    | 1939                                   |
| Soort:                       | landhuis                               |
| Kamers:                      | 6                                      |
| Inhoud:                      | 983 m <sup>3</sup>                     |
| Woonoppervlakte:             | 189 m <sup>2</sup>                     |
| Perceeloppervlakte:          | 1455 m <sup>2</sup>                    |
| Overige inpandige ruimte:    | 76 m <sup>2</sup>                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 17 m <sup>2</sup>                      |
| Externe bergruimte:          | -                                      |
| Verwarming:                  | c.v.-ketel                             |
| Isolatie:                    | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |

# Woningomschrijving

Kopers opgelet! Hier tref je een schitterende vrijstaande woning, gesitueerd op een eigen perceel, een eiland van maar liefst 1.455 m2 met eigen brug, eigen oprit en een grote, dubbele garage.

Deze woning dateert uit 1939 en is in 2001 aan de zijkant en achterzijde in dezelfde stijl fors uitgebouwd en vergroot. Hierdoor heeft de woning nu een zeer ruime en sfeervolle living met een gashaard, eiken parketvloer, nette wand- en plafondafwerking, erker en openslaande deuren naar het onderheide terras en een grote tuin. Bij binnenkomst merk je nog de sfeervolle jaren '30-stijl met glas-in-lood-ramen en origineel tochtportaal.

In de aanbouw aan de achterzijde bevindt zich ook de keuken in U-opstelling voorzien van granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, magnetron en vaatwasser. Hier tref je ook de praktische bijkeuken met wasmachine/droger aansluiting en eveneens toegang tot de achtertuin.

Vanuit de bijkeuken is de grote garage bereikbaar waar maar liefst 3 auto's geparkeerd kunnen worden. De garage is verwarmd en voorzien van twee elektrische sectionaaldeuren.

Verder heeft deze woning nog een heuse wijnkelder, 4 slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan één boven de garage en een badkamer met ligbad en aparte douchecabine, 2e toilet en wastafelmeubel met dubbele wastafel.

De tweede verdieping is nog vrij in te delen en bereikbaar middels een vaste trap. Hier kunnen bijvoorbeeld nog 2 kamers of een hobbyruimte gerealiseerd worden.

De 's-Gravenweg is een welbekende, landelijke weg, welke zich uitstrekt van Rotterdam tot en met Nieuwerkerk aan den IJssel. Een unieke weg, gezien de ligging te midden van alle stadse bedrijvigheid. Alle dagelijks benodigde voorzieningen zijn op geringe afstand bereikbaar. Op slechts 5 minuten zijn O.V. (bus & metro), winkels, scholen, kinderdagopvang, een medisch centrum, ziekenhuis, sport & recreatie te vinden. Ook het centrum van Rotterdam is binnen 15 minuten bereikbaar, evenals de uitvalswegen A16 en A20.

Kortom: EEN UNIEKE KANS!

Benieuwd? Kom gerust kijken en bel Woongoed Makelaars voor een afspraak op 010-258 09 19!

#### Bijzonderheden:

- Eigen eiland met eigen brug en oprit.
- Zeer groot perceel van maar liefst 1.455 m2.
- Grote garage voor maar liefst 3 auto's;
- Sfeervolle living met rondom ramen en toegang tot de tuin;
- Groot onderheid terras, gesitueerd op het zuiden;
- Zonnige en sfeervolle voor- en achtertuin;
- 4 Royale slaapkamers;
- Complete badkamer;
- Grote wijnkelder;
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- C.V.-combiketel HR 2015;
- Totale woonoppervlakte ca. 189 m2;
- Totale inhoud ca. 983 m3;
- Totaal perceel 1455 m2;
- Bouwjaar 1939;
- Verbouwd in 2001;
- Energielabel A;
- Eigen grond;
- Oplevering in overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

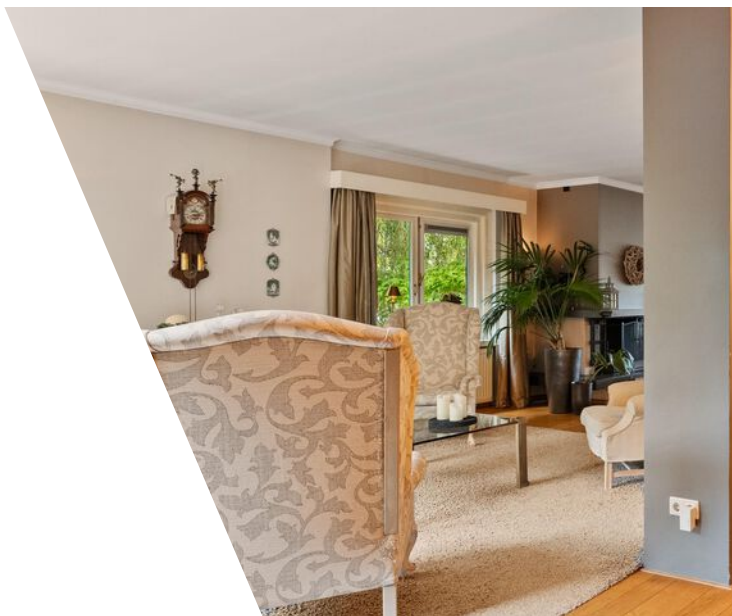
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.





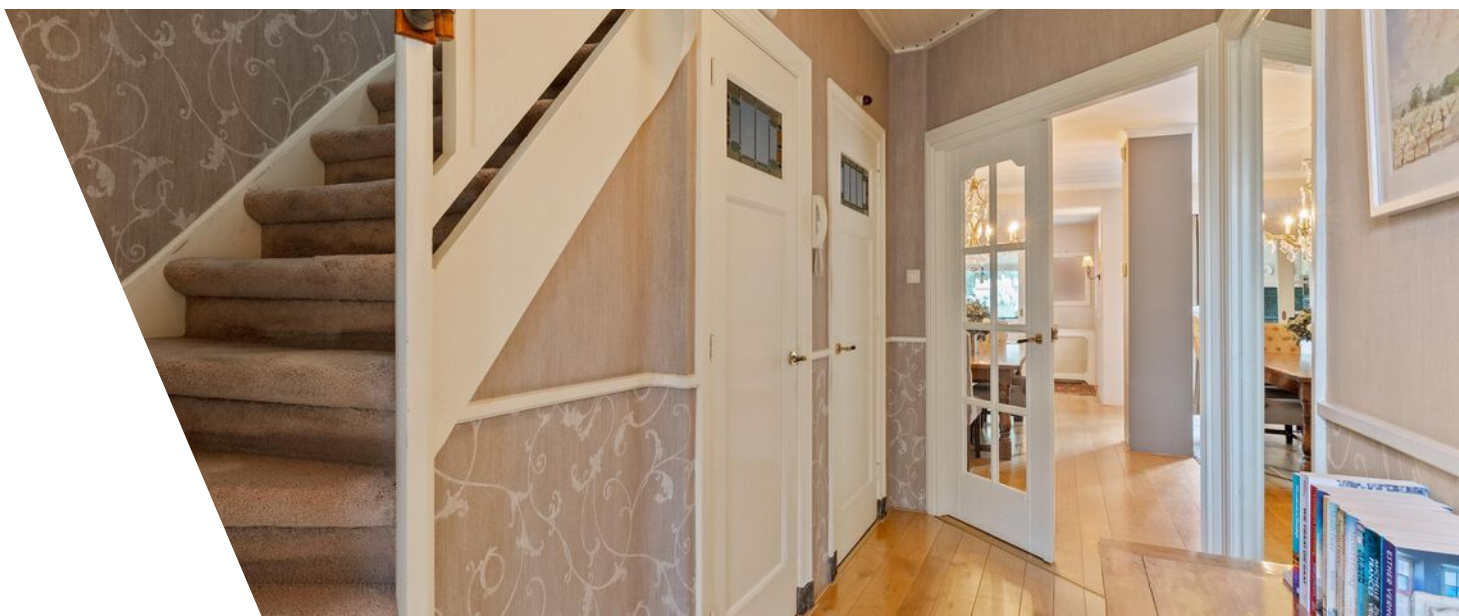




















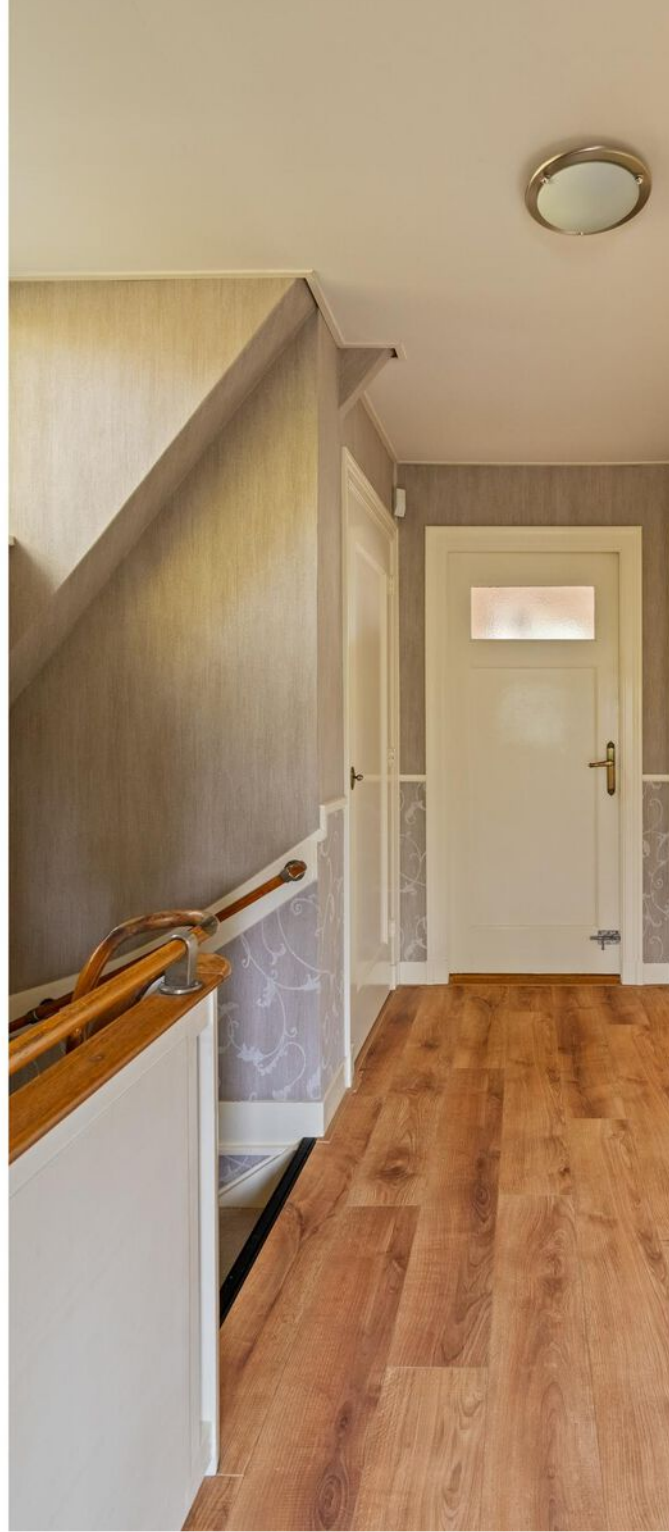












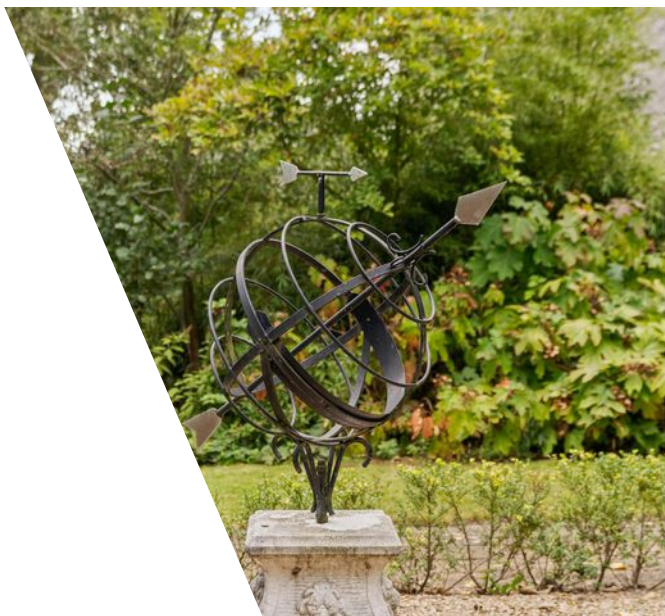


























# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond

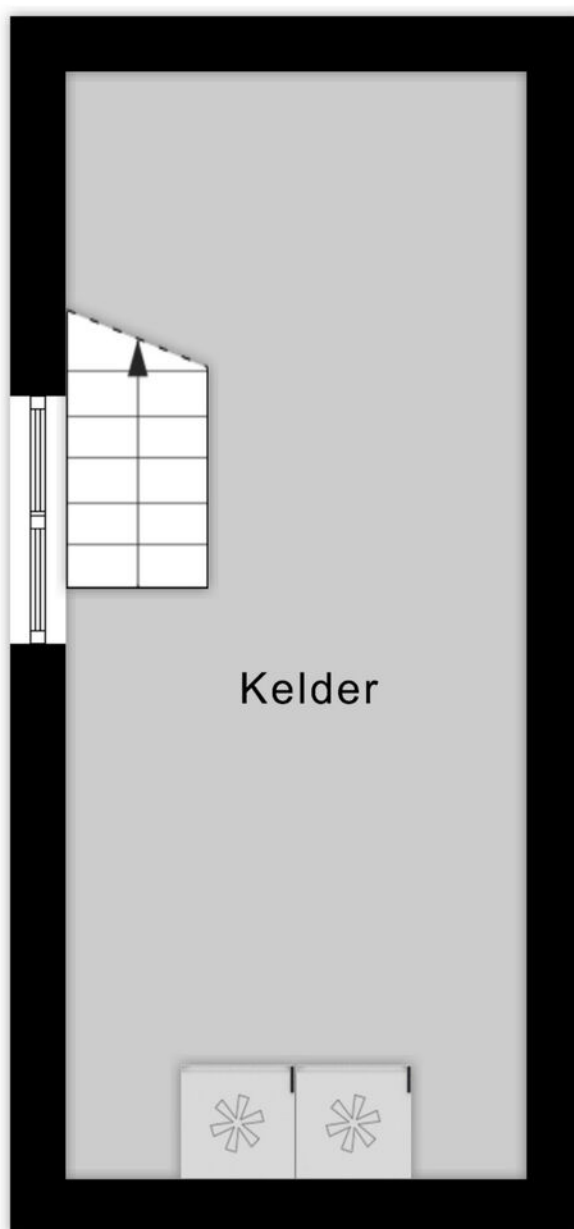


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

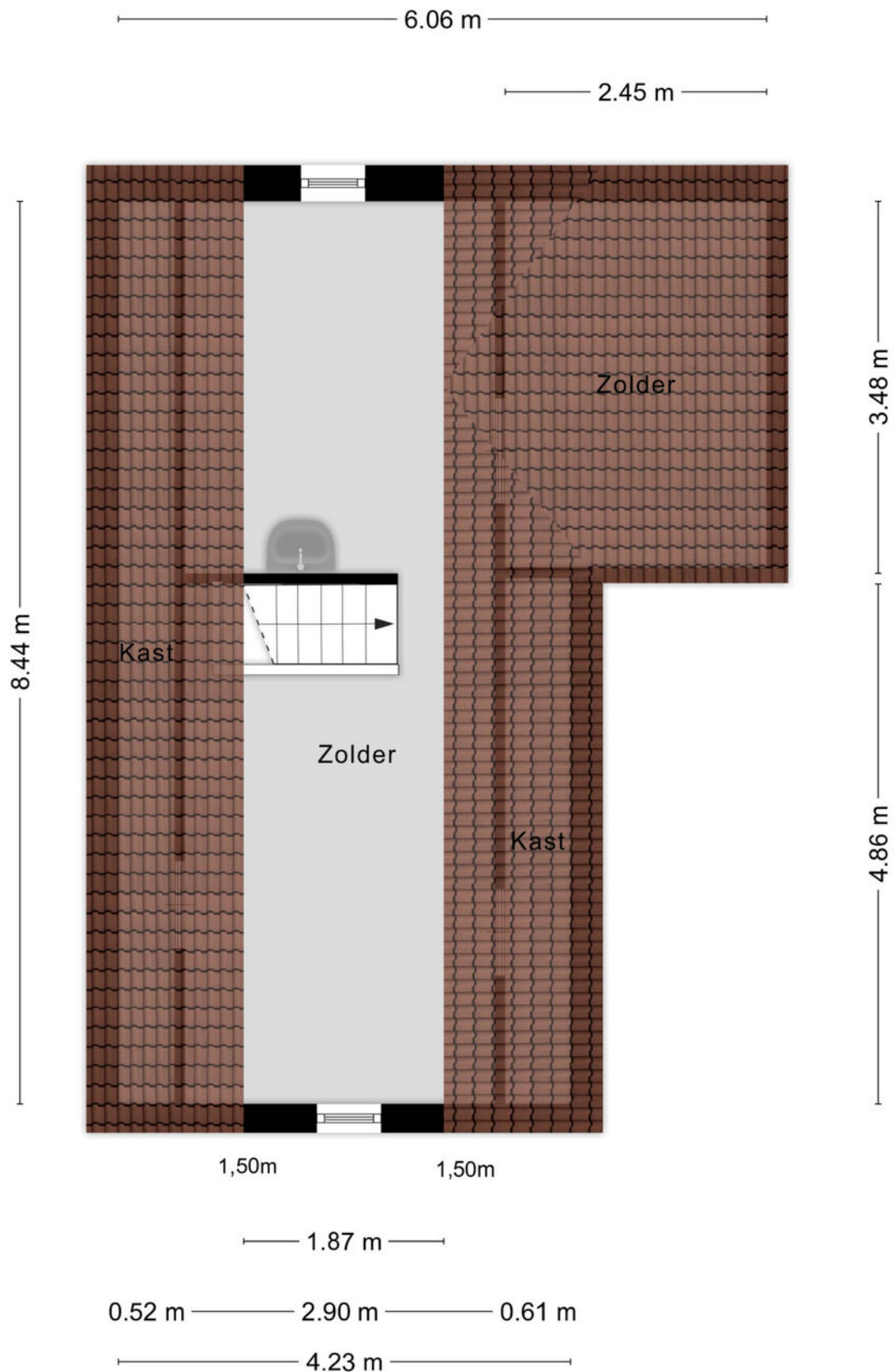
2.49 m



5.98 m



# Plattegrond

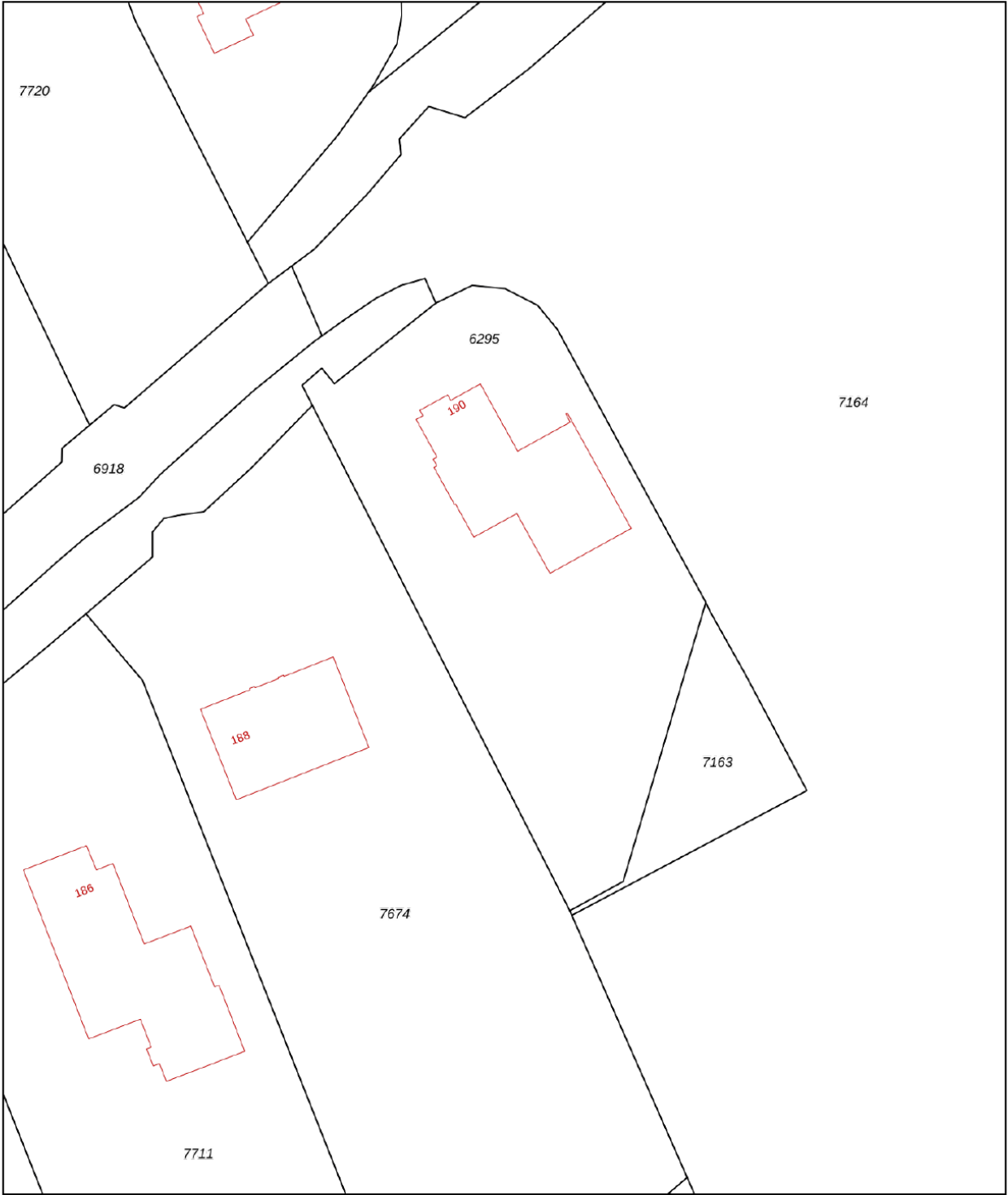




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Capelle aan den IJssel

Sectie

A

Perceel

6295

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

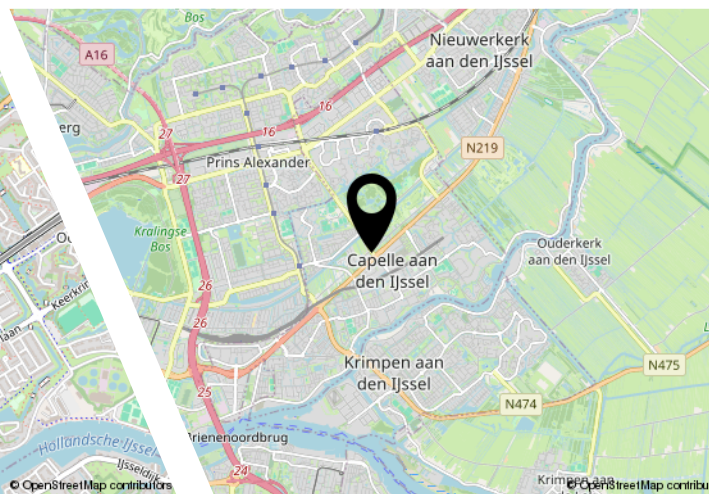
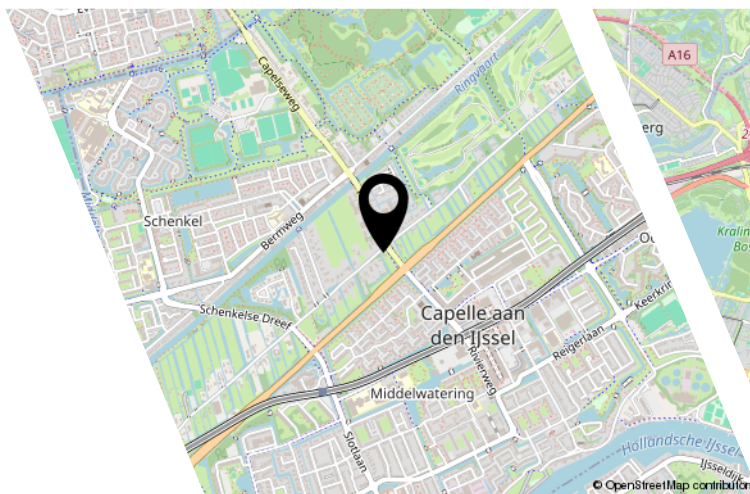
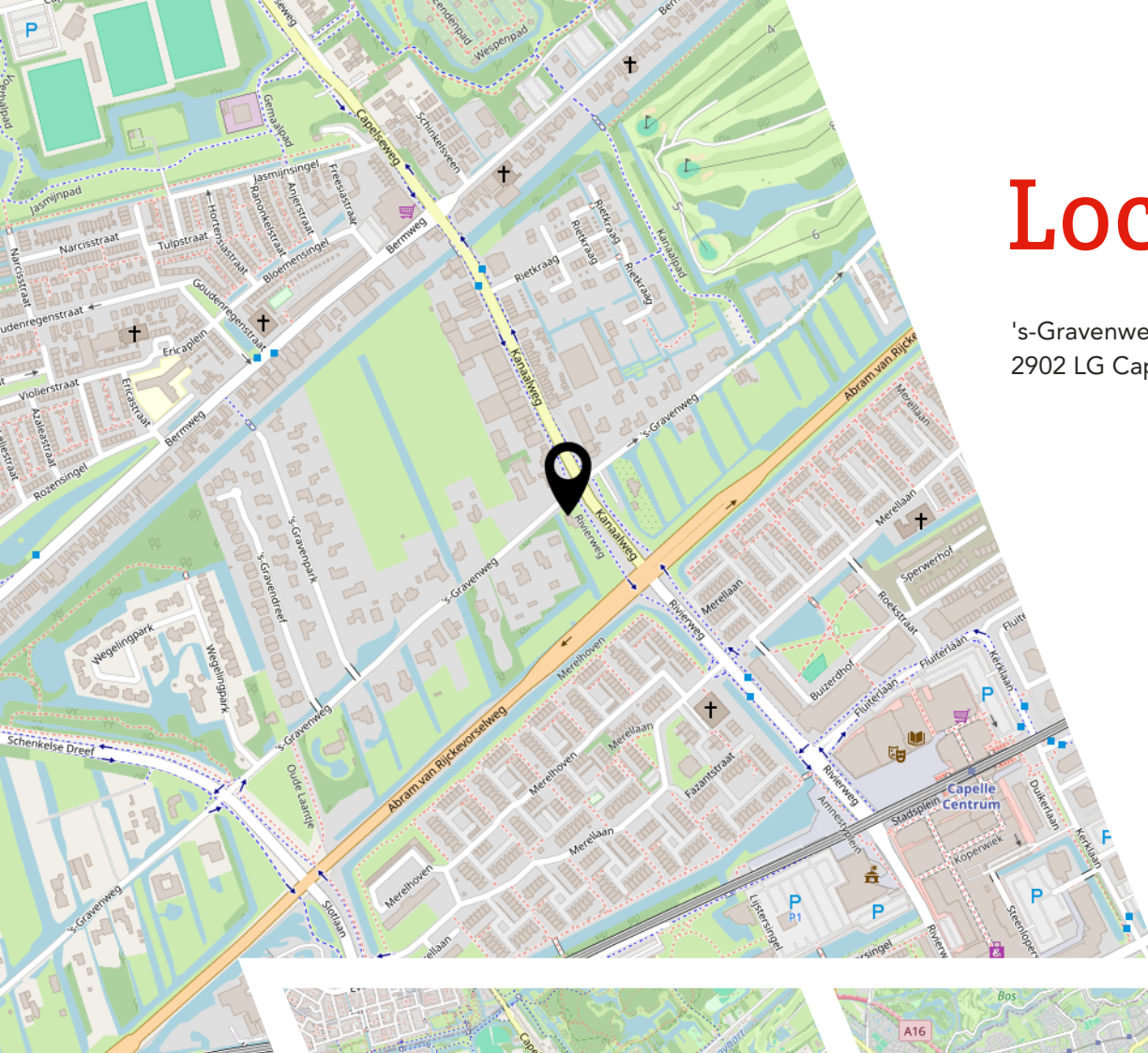
kadaster





# Locatie

's-Gravenweg 190  
2902 LG Capelle Aan Den IJssel





# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Allesbrander                             | X             |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | 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             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - afzuigkap                                                 | X             |          |              |
| - magnetron                                                 | X             |          |              |
| - oven                                                      | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                 | X             |          |              |
| - koelkast                                                  | X             |          |              |
| - vriezer                                                   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                      | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                | X             |          |              |
| - Quooker                                                   | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                         |               | X        |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                           |               |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | X        |              |
| - fontein                                                   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - ligbad                                                    | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                    | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - toiletkast                                                | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | X        |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |
| Kluis                                                       |               | X        |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                            | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Airconditioning                                             | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Zonwering buiten                           | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten             |               |          |              |
| - CV-installatie                           | X             |          |              |
| - geiser                                   | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                          |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Beplanting                                 | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |



# JOUW WONING GOED VERKOPEN?

**NODIG ONS UIT VOOR EEN GOED GESPREK,  
WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER!**



Ben je van plan jouw woning te verkopen?  
Dan wil je een makelaar die met je meedenkt  
en jou begrijpt in wat jij belangrijk vindt.  
**Wij hebben de juiste strategie!**



Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel  
010 - 258 09 19 | [info@woongoedmakelaars.nl](mailto:info@woongoedmakelaars.nl) | [woongoedmakelaars.nl](http://woongoedmakelaars.nl)



# WAAROM KIES JIJ VOOR WOONGOED MAKELAARS?

Bij Woongoed Makelaars combineren we jarenlange ervaring met een frisse, moderne aanpak. Wij begeleiden jou persoonlijk, geven eerlijk en gedegen advies en zorgen voor een presentatie die kopers overtuigt.

- ✓ Persoonlijk advies op maat
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Uitgebreide social media campagne
- ✓ Maximale opbrengst met de beste koper
- ✓ Volledige begeleiding van intake tot sleuteloverdracht
- ✓ Aantrekkelijk verkooptarief
- ✓ Realistische makelaarskosten

**KIES *OOK* VOOR ONS!**  
**WOONGOED MAKELAARS**  
***GEWOON GOED!***





# LEUKE WONING GEZIEN BIJ EEN ANDERE MAKELAAR?

NEEM DE BESTE AANKOOPMAKELAAR IN DE REGIO MEE, WIJ HELPEN JOU IN HEEL ZUID-HOLLAND!



Een huis kopen is spannend, want het is één van de grootste beslissingen in je leven. Natuurlijk kun je zelf bezichtigen en onderhandelen, maar betaal je niet te veel? Wat is de waarde? Welke wensen heb je? Hoe is de bouwkundige staat? Is een verbouwing nodig? **Dáár komen wij in beeld!**

Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel  
010 - 258 09 19 | [info@woongoedmakelaars.nl](mailto:info@woongoedmakelaars.nl) | [woongoedmakelaars.nl](http://woongoedmakelaars.nl)





# KOOP MET EEN GERUST HART JE NIEUWE THUIS!

Als jouw aankoopmakelaar staan wij aan jouw kant. Samen bekijken we de woning, beoordelen de bouwkundige staat, brengen jouw wensen in kaart en taxeren de juiste waarde. Vervolgens voeren wij de onderhandelingen, zodat jij jouw nieuwe woning koopt voor de beste prijs.

- ✓ Persoonlijke begeleiding van eerste bezichtiging tot aan sleuteloverdracht
- ✓ Een deskundige blik op bouwkundige en juridische zaken
- ✓ Slimme onderhandelingen zodat jij altijd een goede aankoop doet
- ✓ Controle of alles bij de oplevering klopt
- ✓ Volledige aankoopbegeleiding € 2.495,- inclusief BTW

**KIES *OOK* VOOR ONS!**  
**WOONGOED MAKELAARS**  
***GEWOON GOED!***





# Interesse?



Rhijnspoor 231  
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

(+31) 10 258 09 19  
[info@woongoodmakelaars.nl](mailto:info@woongoodmakelaars.nl)  
[www.woongoodmakelaars.nl](http://www.woongoodmakelaars.nl)