



2903 PD

Capelle Aan Den IJssel Arica 123

Vraagprijs **€ 519.000 k.k.**

Waar er een voordeur dichtgaat, openen wij een nieuwe voor u.

U wilt een koopwoning in, of uit, omdat u nu uw woonwens in vervulling wilt laten gaan. U leeft immers nu, niet morgen. Wij denken daar precies hetzelfde over. Laat ons u helpen met realistisch en rationeel advies over de aan- en verkoop van uw woning. We zorgen ervoor dat u rust ervaart tijdens het hele proces, van A tot Z. Wij vinden het een eer om aan uw zijde te staan.



'Geen woorden, maar daden'. Een Rotterdams motto dat past bij **Arnoud Adriaanse**



Erik Vogelenzang de Jong: Mensenmens en verbinder pur sang.

Vogelenzang de Jong Makelaars. Tot uw dienst!

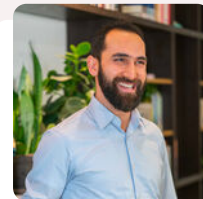
We geloven dat elk eind een nieuw begin is. Sinds 2006 maken we de emotionele gedachten van woningeigenaren en -zoekenden in Rotterdam en omstreken rationeel. We zijn het duwtje in de rug voor een nieuw begin. Zo helpen we u met die belangrijke stap vooruit.

We nemen de zorgen bij u weg, zodat u een periode die veel voor u heeft betekend goed afsluit. Daarom verkopen wij geen huizen, we verbinden verkopers met kopers. Het gaat ons om het bij elkaar brengen van de juiste mensen op het juiste moment.

Wat ons typeert is dat we optimistisch zijn, kansen zien en out-of-the-box denken. Daardoor zien we mogelijkheden die u zelf misschien nog niet heeft gezien.



Madelon Kramer is de spil van het kantoor. Zij regelt alle zaken achter en voor de schermen.



Heeft u plattegronden nodig voor verkoop, verhuur of verbouwingen? Dat is geen probleem! **Arif** realiseert het voor u.



Dominique verzorgt voor u diverse creatieve presentaties – van fotografie en styling tot grafisch ontwerp.

Leef nu! Doe waar u van (woon)droomt.

Ons werk doen we altijd door te staan voor:

- ✓ Daadkracht
- ✓ Verbinding
- ✓ Levenslust



De eerste indruk telt



Welkom aan de Arica 123 te Capelle ad IJssel

Deze ruime hoekwoning in de geliefde wijk Middelwatering is een ideale gezinswoning met een lichte woonkamer, luxe keuken en maar liefst vijf slaapkamers. De rustige, verkeersluwe straat biedt een veilige omgeving voor kinderen, terwijl de grote, zonnige achtertuin met houten terras aan het water uitnodigt tot lange zomeravonden. Op eigen terrein beschik je over een eigen parkeerplaats, waardoor woongemak en comfort hier hand in hand gaan.

Ligging:

Deze woning ligt in Middelwatering, een rustige en groene wijk in Capelle aan den IJssel. De buurt is ruim opgezet, kindvriendelijk en verkeersarm, ideaal voor gezinnen en senioren. Op loopafstand vind je verschillende speelplekken, groenstroken en wandelroutes. Binnen 5 minuten wandelen sta je in het Vuykpark langs de IJssel. Voor natuurliefhebbers ligt het Schollebos vlakbij: een groot stadspark met bos, vijvers en recreatiemogelijkheden.

Winkels en voorzieningen:

Voor de dagelijkse boodschappen liggen winkelcentra De Koperwiek, Het Slotplein en De Terp op korte afstand, met supermarkten, speciaalzaken en diverse eet- en drinkgelegenheden.



In De Koperwiek vind je bijvoorbeeld Restaurant-Wijnbar De Bank, Grand-cafe Restaurant In den Boekenkast en meerdere lunchspots en koffiezaken. Aan het Stadsplein vind je het Isala Theater voor voorstellingen en evenementen, de Bibliotheek en de weekmarkt. Groene recreatie mogelijkheden vind je in het Schollebos en Hitland.

Onderwijs en opvang:

In de buurt vind je de basisscholen zoals Montessorischool Capelle, RB De Olijfbom, Capelse Schoolvereniging en PCB De Horizon. Binnen de basisscholen en in de particuliere sector zijn er kinderopvanglocaties en buitenschoolse opvangmogelijkheden.

Het voortgezet onderwijs is goed vertegenwoordigd met o.a. het EYE College en het Comenius College.

Bereikbaarheid:

De ligging is zeer gunstig: metrostation Capelle-Centrum ligt op loopafstand en brengt je binnen enkele minuten naar Rotterdam. Ook zijn er meerdere bushaltes in de wijk. Met de auto bereik je via de A16, A20 en N210 snel steden als Rotterdam, Gouda en Dordrecht. Parkeren kan in de directe omgeving en is veelal gratis.

Begane grond:

Aan de voorzijde beschik je over een eigen berging en een privéparkeerplaats met laadpaal, direct voor de woning. Binnenkomend via de entree vind je de hal met toilet, meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde ligt de eetkamer met een moderne open keuken, compleet met Quooker, 90 cm RVS-gasfornuis met oven, combimagnetron, vaatwasser, RVS-afzuigkap en koelkast. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met elektrische sierhaard. De nieuwe kunststof pui met openslaande deuren geeft toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Ruime overloop, trap naar tweede verdieping;

Slaapkamer I (ca. 3.19 m x 3.59 m);

Slaapkamer II (ca. 4.61 m x 3.58 m);

Slaapkamer III (ca. 3.62 m x 2.10m);

Moderne badkamer v.v. ligbad, toilet, wastafel (ca. 2.24 m x 2.07 m).

Tweede verdieping:

Ruime overloop,

Slaapkamer IV met kantelraam/balkon (ca. 2.35 m x 3.16 m);

Slaapkamer V, met wastafel (ca. 2.38 x 3.10 m) en toilet.

Tuin:

Deze woning heeft een royale, fraai aangelegde voor- en diepe achtertuin met veel privacy. Een fijne plek om het hele jaar door te ontspannen of actief van het buitenleven te genieten. De achtertuin ligt op het noordoosten maar is zo diep dat je vanaf de ochtend tot laat in de middag volop zon hebt. Met twee terrassen, één aan het water en één bij de woning, is er altijd een mooie plek voor een grote eettafel of loungeset. Of je nu wilt borrelen, barbecueën of lang tafelen met vrienden en familie, hier kan het allemaal. Tuinliefhebbers zullen genieten van de diverse borders en beplanting terwijl kinderen alle ruimte hebben om te spelen.





Algemeen:

Eigen grond ca. 202 m² ;

Woonoppervlak ca. 120 m²;

Inhoud ca. 426m³;

Externe bergruimte ca. 2 m²

Verwarming en warmwater middels combi CV;

Voorzien van 12 zonnepanelen. Thuisbatterij Sessie;

Energielabel B;

Bouwjaar 1986;

Oplevering in overleg.

Kenmerken

 120 m² wonen

 3 verdiepingen

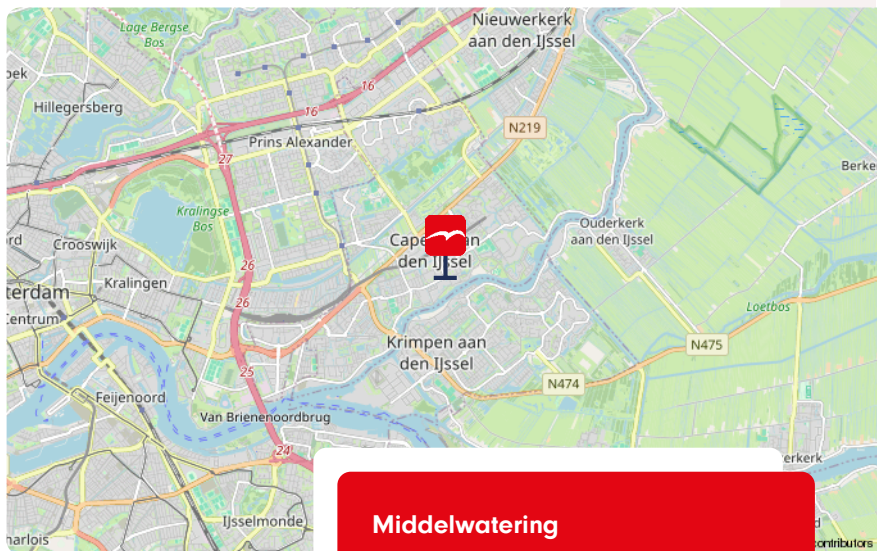
 5 slaapkamers

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1986
Bouwworm	Bestaande bouw

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Perceel	202 m ²
Inhoud	426 m ³
Externe bergruimte	2 m ²



Middelwatering

ENERGIE & ISOLATIE

Energielabel	B
Warm water	c.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

BIJZONDERHEDEN

- ✔ Grote zonnige tuin gelegen aan het water
- ✔ Wel liefst 5 slaapkamers
- ✔ Privé parkeren met laadpaal

LOCATIE

aan water, aan rustige weg, in



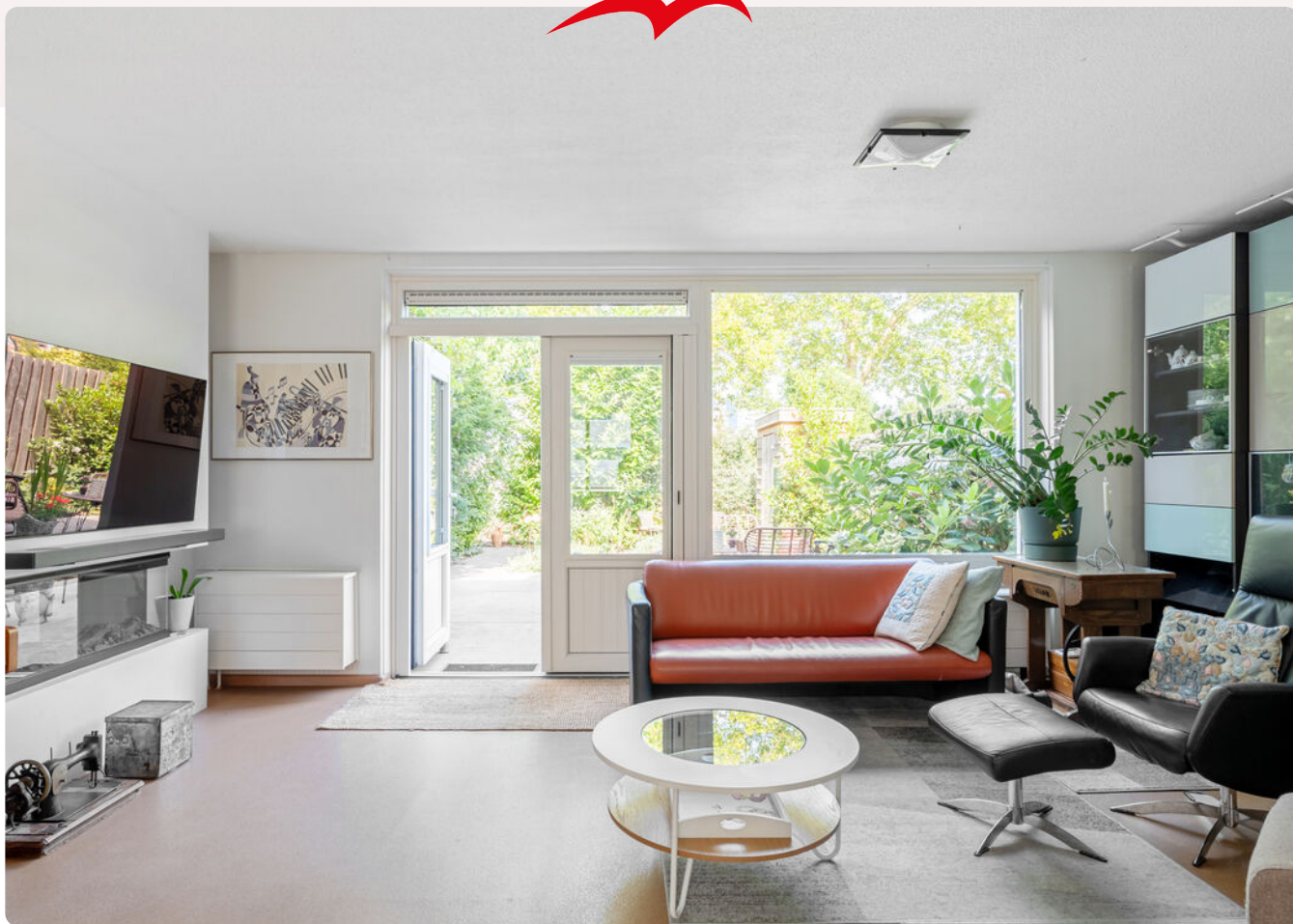
Meer weten over dit leuke hoekhuis?
Bekijk de foto's op de volgende pagina.

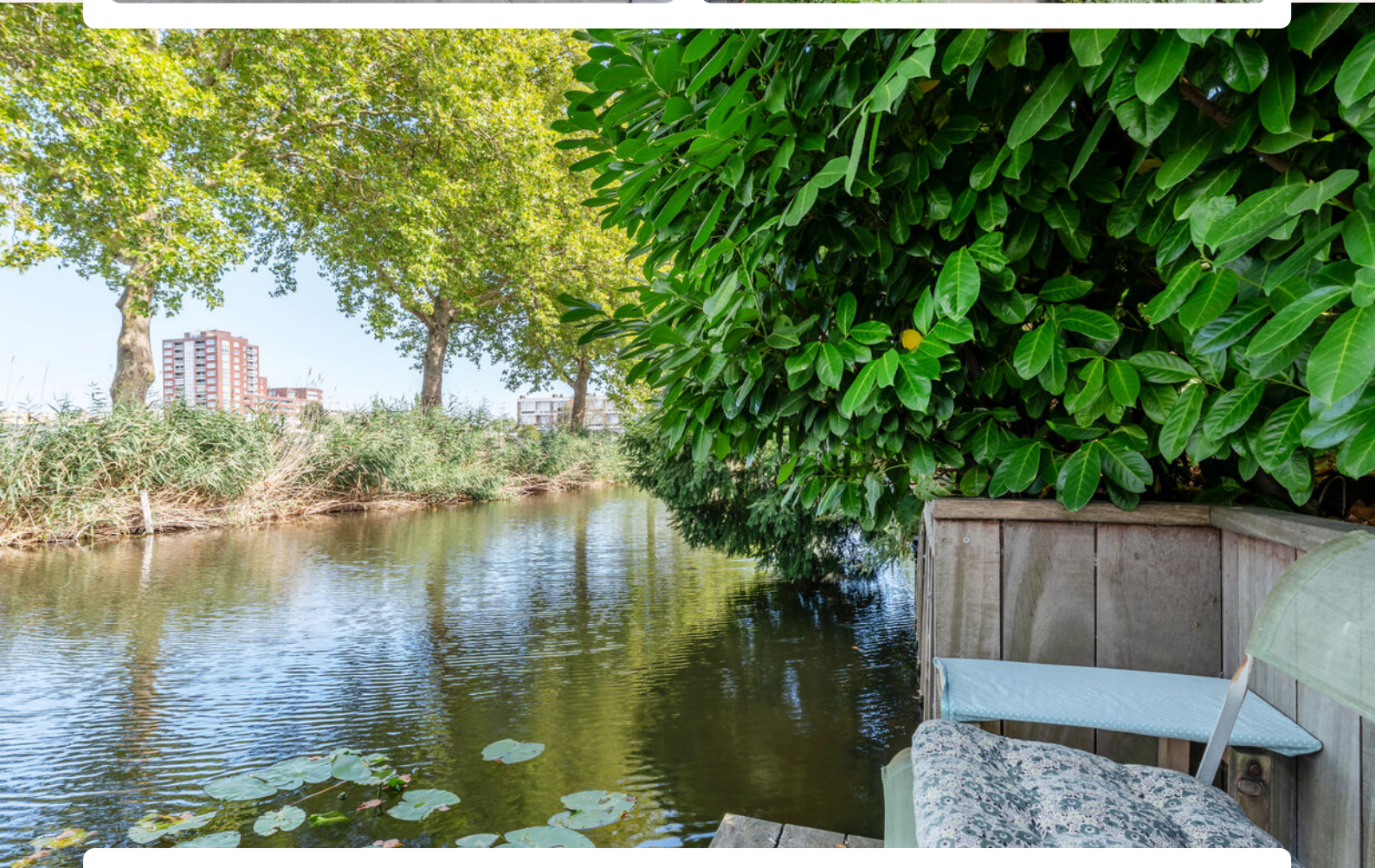
De foto's

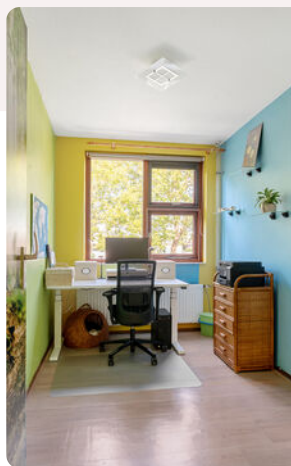












Onze missie

De emotionele gedachten van woning-eigenaren- en zoekenden maken we rationeel. We zijn het duwtje in de rug voor een nieuw begin. Zo helpen we onze klanten met die belangrijke stap vooruit.





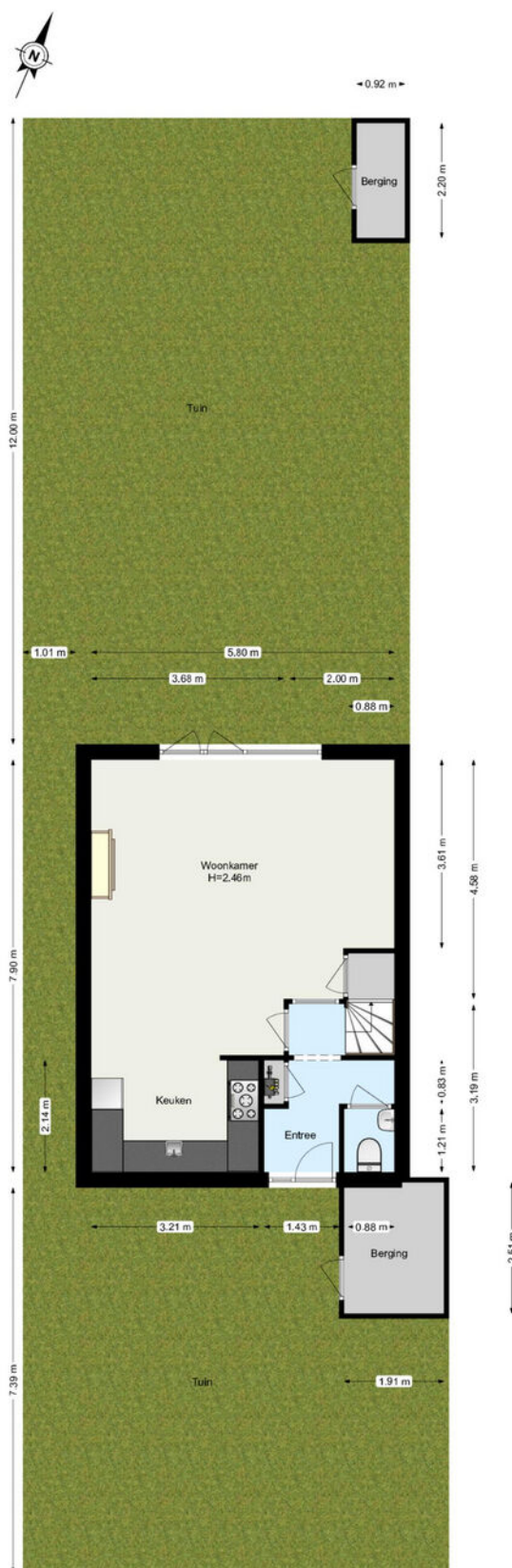








Plattegrond



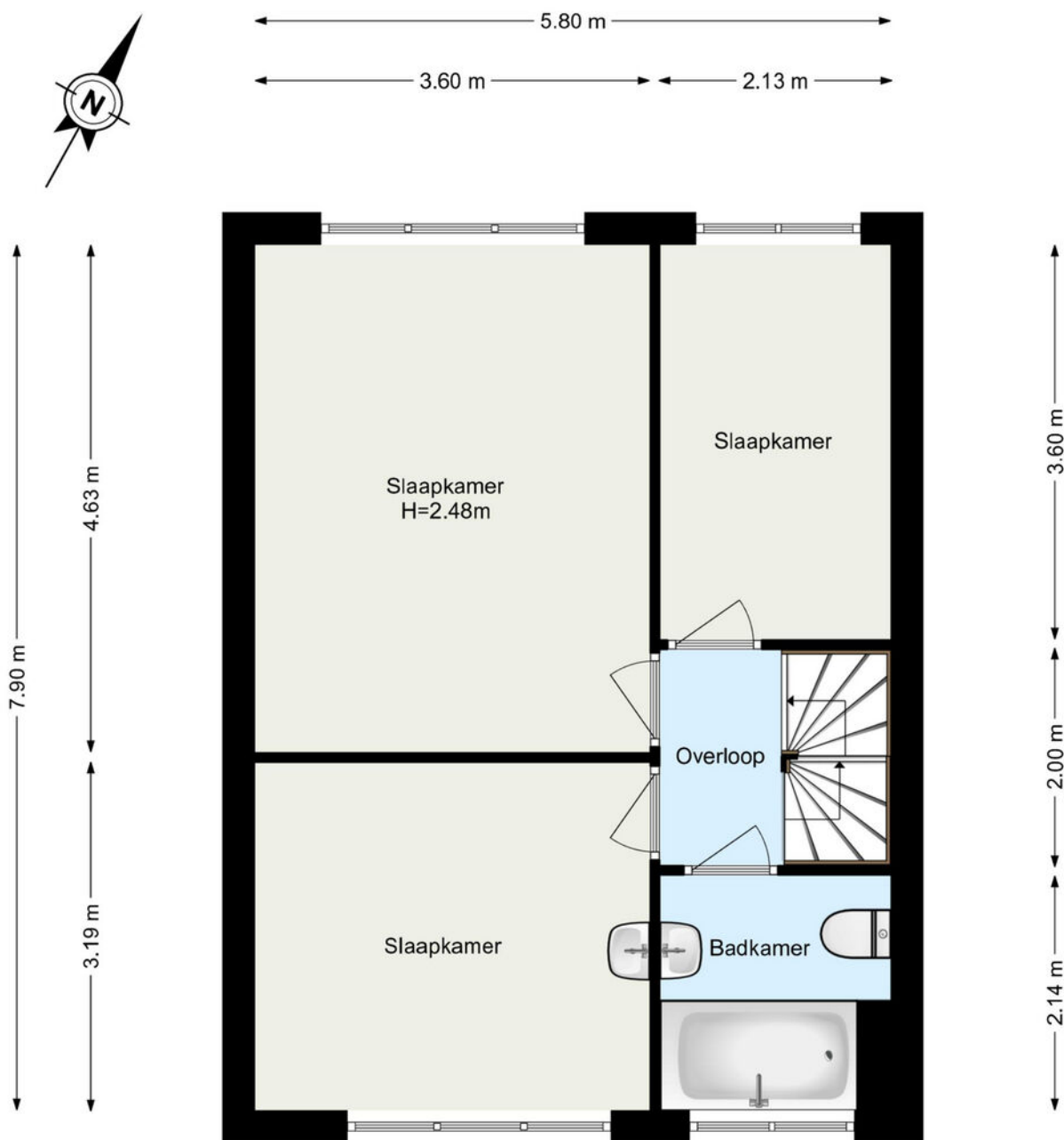
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

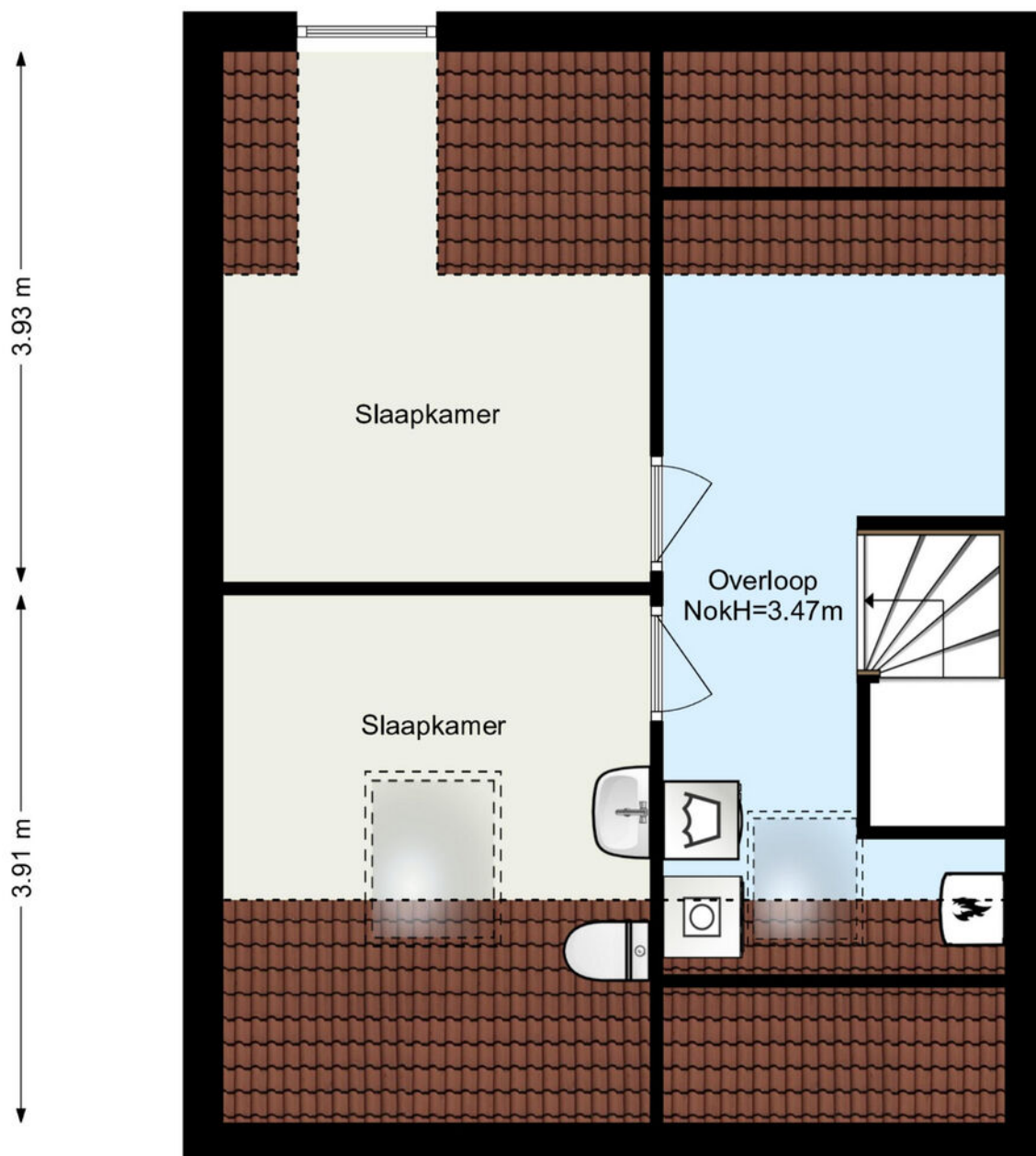
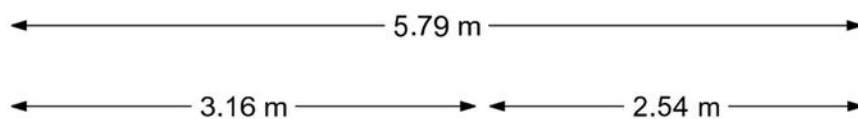
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

Plattegrond



www.framemotion.nl

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

Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 B Perceel 9029	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juli 2025
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.



Waar kunnen we u mee helpen?

De wereld verandert, de makelaar verandert mee.

Een bezichtiging of een aankoop- of verkoopconsult plannen was nog nooit zo eenvoudig. In onze digitale agenda kunt u een moment inplannen wanneer het u uitkomt. Snel en efficiënt!

Klik!

Bekijk onze digitale agenda

Uw woning **verkopen**

Voldoet uw huidige woning niet meer aan uw woonwensen? Overweegt u een volgende stap te nemen? Wij komen graag thuis bij u langs voor een gratis waardebeoordeling en een vrijblijvend verkoopadvies. Wij hebben alle expertise in huis om meer dan het maximale voor u uit de markt te halen.

Meer over verkopen

Uw nieuwe woning **kopen**

Uw woondromen uit laten komen tegen een reële prijs? We staan aan uw zijde om te helpen, te begeleiden en om de aankoop voor elkaar te krijgen. Zo krijgt u een mooi begin van deze nieuwe periode in uw leven.

Meer over aankopen



Aankoop gemiddelde

9,5

Verkoop gemiddelde

9,4



Lees al onze reviews op ons funda profiel.

Lees nu

funda

Wat een tevreden klant van ons vindt:

“Ik voel me weer erg goed ondersteund op allerlei gebieden.”

Na 8 jaar eerder een huis aangekocht en verkocht te hebben, heb ik heel bewust weer opnieuw gekozen in zee te gaan met makelaarskantoor Vogelenzang de Jong. En terecht. Ik voel me weer erg goed ondersteund op allerlei gebieden. Persoonlijk, maar ook zakelijk. En dat was nodig want er waren verschillende hobbels te nemen, zowel juridisch, bij het keuzeproces als bij alert reageren en in het onderhandelen. Arnoud heeft me goed geholpen scherp te blijven op wat voor mij van belang is, ook op de langere termijn. En dat is prettig, want kopen van een huis is spannend, dus kunnen vertrouwen in je makelaar erg fijn!

3.8



Vogelenzang deJong

Erik Vogelenzang de Jong

Uw makelaar

erik@vogelenzangdejong.nl | 06 41 71 88 22

Scan de QR-code hiernaast en sla mijn
contactgegevens op in uw telefoon.



Waar er een voordeur dichtgaat, openen wij een nieuwe voor u.

Wilt u een woning in Rotterdam of omstreken verkopen of aankopen? En kunt u wel wat hulp bij deze grote en emotionele beslissing gebruiken? Wij staan klaar om u te helpen. Wij vinden het namelijk een eer om aan uw zijde te staan als sparring-partner, met realistisch en rationeel advies.

We helpen u met die belangrijke stap vooruit, zodat u tijdens het hele proces rust ervaart. We nemen de zorgen bij u weg, zodat u een periode die veel voor u heeft betekend goed afsluit. Daarom verkopen wij geen huizen, we verbinden verkopers met kopers. Het gaat ons om het bij elkaar brengen van de juiste mensen op het juiste moment.

Wilt u vrijblijvend kennismaken?

Plan een kennismakingsgesprek



**Vogelenzang de Jong
Makelaars. Tot uw dienst!**

- ✓ 30+ jaar ervaring in Rotterdam
- ✓ 128+ klanten geven ons een 9,4
- ✓ Altijd persoonlijk contact

"Wij verkopen geen huizen, wij verbinden verkopers met kopers."