

Heerlijk wonen aan het water



RIJNDAL 54 | Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 840.000 k.k.



Tel: 010 25 80 180
vansanten@vansantenmakelaars.nl



Woningtype	geschakelde woning
Woonoppervlakte	200 m ²
Inhoud	750 m ³
Perceel	281 m ²
Bouwjaar	1978
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Erfpacht	Eigen grond
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Bouwjaar CV-ketel	2017
Warmwater	c.v.-ketel

- ✓ Een echte buitenkans is deze verborgen parel aan het Rijndal! Deze bijzondere bungalow heeft een woonoppervlak van 200m² en is in 2004 onder architectuur verbouwd en hoogwaardig, onderhoudsarm uitgevoerd.
- ✓ Energielabel B
- ✓ Er zijn 18 zonnepanelen uit 2023;
- ✓ Nagenoeg alle kozijnen zijn vervangen door aluminium kozijnen met isolerende beglazing
- ✓ Buitenzijde van de woning is voorzien van aluminium schroten
- ✓ Oplevering in overleg.

Oorspronkelijk was deze woning uitgevoerd met een patiotuin. In 2004 heeft de huidige eigenaar de woning grondig laten verbouwen waarbij de patiotuin bij de woning is getrokken. Dit deel vormt nu de bibliotheek/ tv-ruimte. Het bijzondere dak is geheel van glas waardoor je hier een werkelijk prachtige lichtinval hebt. Ook heeft deze ruimte een kamerhoge, op maat gemaakte boekenkast (ter overname). De aangrenzende woonkamer is eveneens zeer ruim en licht. Er is een kamerbrede schuifpui met toegang tot het terras en een gasgestookte openhaard voor extra warmte en gezelligheid. Ook hier is een bijzondere daklijn met een nokhoogte van 4m en een raampartij.





Het royale terras is 57m² en heeft een ligging aan het water. Het terras bestaat uit een onderdeel met tegels en een houten vlonder boven het water. Er is zonwering in de vorm van een elektrisch bedienbare luifel en er zijn screens voor de ramen. De zonligging is noordwest waardoor je hier een groot deel van de dag en in de avond zon hebt.





De luxe keuken van het merk Siematic is uitgevoerd met een ruime U-opstelling in een lichte kleur en heeft een zwart granieten werkblad. Verder is de keuken van alle gemakken voorzien. Zo is er een 4-pits gaskookplaat met een separate wokbrander, een brede RVS-afzuigschouw, een oven, een combi-oven, een warmhoudlade, een vaatwasser, een dubbele spoelbak, een hoog model koelkast met vriesvak en een laag model koelkast.





De hoofdslaapkamer is middels matglazen schuifdeuren gescheiden van de bibliotheek/tv-ruimte. De kamer is met 20m2 heerlijk ruim en heeft een vaste schuifdeurkast en een lichtstraat met een dakraam dat elektrisch bediend wordt voor natuurlijke ventilatie en daglichtinval. Ook is er elektrisch bedienbare luxaflex. Via deze kamer is de eerste badkamer te bereiken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en heeft een groot 2-persoons hoekligbad met jets, een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, een designradiator en een verlaagd plafond met spots en speakers. Via glazen schuifdeuren is vanuit deze badkamer de tweede badkamer te bereiken.





De tweede badkamer is uitgevoerd in dezelfde kleurstelling als de eerste en heeft een wastafelmeubel, een douche en een tweede toilet.

Deze badkamer is ook bereikbaar vanuit de hal en daardoor geschikt als gastenbadkamer of als badkamer voor thuiswonend(e) kind(eren).

De kamer aan de voorzijde van de woning is ca. 16m². Deze is op dit moment ingericht als werkkamer maar kan ook gebruikt worden als slaap- of logeerkamer.





De voormalige garage is opgesplitst in een bijkeuken en een berging. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en een pantry. Ook is er een op maat gemaakte kastenwand. Via de bijkeuken is de berging te bereiken, deze is ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen.

Via de trapopgang in de entreehal kom je op de eerste etage.





1e etage

Op de eerste etage bevindt zich een ruime kamer welke is vergroot middels een dakkapel. Deze kamer is ca. 17m² en heeft een grote op maat gemaakte kastenwand. Er is door de vele ramen een mooie lichtinval waardoor deze kamer zeer geschikt is als werkkamer of atelierruimte. Er is bergruimte onder de schuine kap en in de knieschotten.

Vanuit deze kamer is middels een schuifpui toegang tot het zonnige dakterras van ca. 23m². Het terras is voorzien van houten vlonders en heeft veel privacy.

Op de overloop bevindt zich een ruime kast met de CV-ketel.





Plattegrond

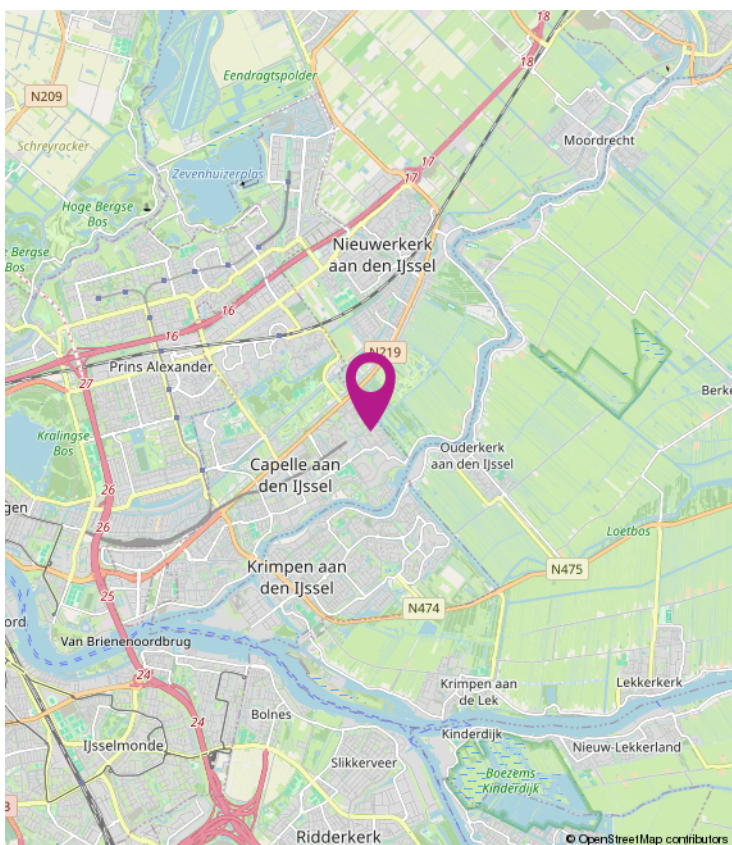
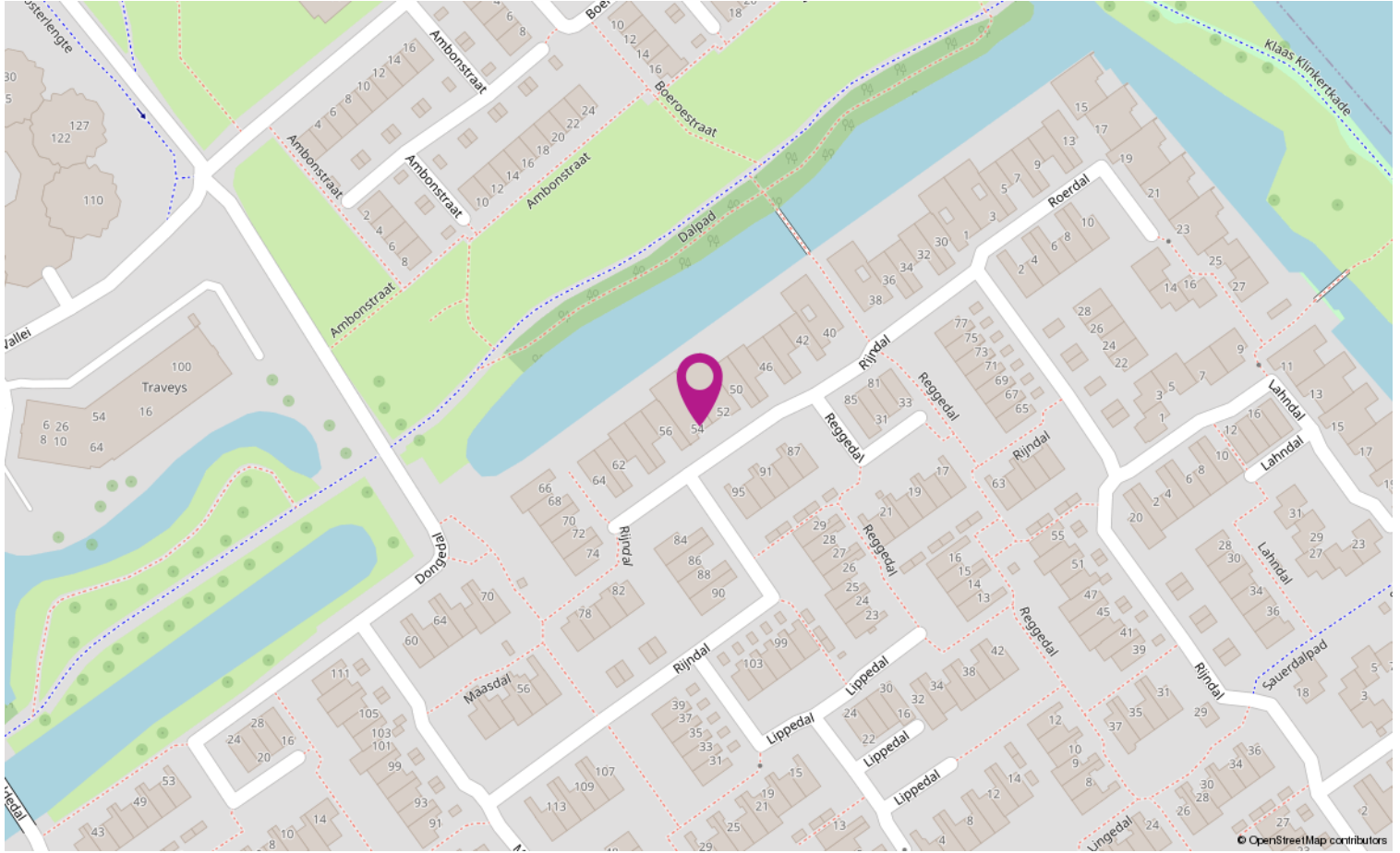


Plattegrond



De afmetingen zijn in meters. De afmetingen zijn in meters. De afmetingen zijn in meters. De afmetingen zijn in meters. De afmetingen zijn in meters.

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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast in de patio-ruimte			X
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- marmeren vloer woonkamer, keuken, hoofdslaapkamer en hal	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- TV en dolby surround systeem			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- kleine koelkast	X		
- keukenboiler	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Koelvries combinatie in bijkeuken		X	
- warmhoudlade onder de combi oven/ magnetron	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- spiegelwand	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- overige kastjes in beide badkamers	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
tuintafel (graniet) en 6 bijbehorende stoelen			X
houten adirondack stoelen, tafels en ligbed	X		
drie cortenstaal plantenbakken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- vloerverwarming woonkamer, hoofdslaapkamer, keuken, hal en bijkeuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
verlichting op terras	X		
Tuin - Bebouwing			
houten oppottafel en tuinslang		X	
alle terracotta potten		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Kleine houten tafel en 2 bijbehorende stoelen terras 1ste verdieping		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

