



DONIZETTISTRAAT 46

2901 KD CAPELLE AAN DEN IJSSEL

VRAAGPRIJS € 550.000,- K.K.

010 - 81 81 487

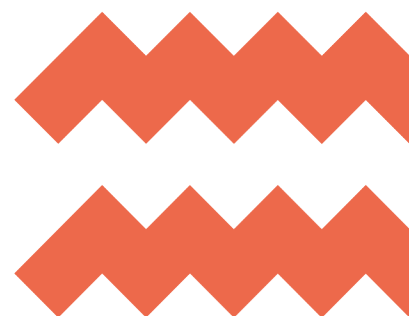
Vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	124 m ²
Inhoud	412 m ³
Bouwjaar	1996
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	Achtertuint, voortuin
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Een warm en sfeervol gezinshuis! Deze fijne eengezinswoning is in 2020 grotendeels verbouwd, waarbij onder andere de keuken is vernieuwd en een dakkapel met airconditioning is geplaatst. Dankzij de uitbouw van 2,5 meter met lichtstraat is de living heerlijk licht en verrassend ruim. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de achtertuin: dé plek waar 's zomers de gezelligste momenten worden beleefd onder het genot van een heerlijke barbecue of borrel. Dit alles is gelegen in een kindvriendelijke wijk met een centrale ligging!

's-Gravenland heeft een rustig en kindvriendelijk karakter met groene lanen en een centrale ligging op een mooie locatie. Midden in de buurt ligt de grote Ringvaartplas dat zorgt voor een groene omgeving. Het vernieuwde metrostation de Capelse Brug ligt op 2 minuten loopafstand vanwaar je binnen 10 minuten het centrum van Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Ommoord of Nesseland bereikt. Zin om uitgebreid te winkelen? Het winkelcentrum Prinsenland, 's-Gravenland, de Koperwiek of Alexandrium Shopping Center zijn vanaf hier zeer gemakkelijk aan te reizen. Ben je meer toe aan ontspanning? Fiets of wandel naar het nabijgelegen Kralingse of Hitlandse Bos. Tevens kunnen jonge kinderen zich vermaken in de vele speeltuinen die op iedere hoek te vinden zijn en kunnen jongeren zich uitleven in het skatepark en het Cruyff Court. Ontdek het hier allemaal! Andere voorzieningen zoals een ruim aanbod aan scholen, sportverenigingen en diverse uitvalswegen (N210/A16/A20) zijn in de directe nabijheid.

Indeling

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin van ca. 16 m², waar twee jaar geleden een extra fietsenschuur met ruimte voor drie fietsen is gerealiseerd, is de voordeur te bereiken.

Binnenkomst in de hal met toegang tot het royale leefgedeelte. Wat hier direct opvalt is de

indrukwekkende ruimte en de extra lichtinval dankzij de uitbouw van maar liefst 2,5 meter met lichtstraat. Dit zorgt voor een unieke en aangename woonbeleving! De prachtige houten vloer brengt warmte en karakter in de ruimte en geeft een fijne huiselijke sfeer. De achtertuin heeft een oppervlakte van maar liefst 49 m² en is gelegen op het zuidoosten. De tuin is deels betegeld en deels groen aangelegd, wat zorgt voor een fijne balans. Om het buitenleven helemaal compleet te maken: er is genoeg ruimte voor een buitenkeuken waardoor dit in de zomer dé plek is om te genieten. Zo verplaats je de gezelligheid van binnen moeiteloos naar buiten, onder het genot van een heerlijke barbecue. Achterin bevindt zich ook een houten berging van ca. 8 m².

In 2020 is de keuken vernieuwd en is de tussenmuur verwijderd, waardoor een open keuken is ontstaan. Zo komen koken en gezellig samenzijn perfect samen in één ruimte! De keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis met grote oven, afzuigkap, magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. Als speels en sfeervol detail zijn de mozaïekvloertegels toegepast. Een stoere toevoeging is de industriële deur tussen de living en de hal. In de hal bevinden zich tevens het separate toilet met fonteintje, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

Eerste etage:

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, alle drie voorzien van een nette laminaatvloer en een prettige lichtinval, wat zorgt voor comfortabele en veelzijdige ruimtes. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een heerlijk ligbad, douche, wastafel met meubel, toilet en een handdoekradiator. De trap op de overloop brengt je naar de zolderverdieping.



Tweede etage (top-etage):

In 2020 is deze verdieping tijdens de verbouwing volledig aangepakt en is er een dakkapel geplaatst, waarin de airconditioning is verwerkt. Momenteel is hier de hoofdslaapkamer gesitueerd, die zich over de volledige lengte van de woning uitstrekt. Wat een ruimte! Op de overloop is een praktische, op maat gemaakte wastafel geplaatst. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor wasmachine en droger en de HR-combiketel. Over beide breedtes op deze verdieping is veel beruimte achter de knieschotten. Ideaal!

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1996
- Woonoppervlakte circa 124 m²
- Inhoud circa 412 m³
- Achtertuin circa 49 m²
- Voortuin circa 16 m²
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels HR-combiketel (2015, laatst onderhouden in 2020)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- In 2020 heeft een grote verbouwing plaatsgevonden waarbij heel de zolderverdieping is aangepakt, nieuwe dakkapel, geheel nieuwe keuken en de gehele woning opnieuw geschilderd
- In 2025 nieuw zonnescherm geplaatst aan de achterzijde
- In 2025 is de schuur geschilderd
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.
- Wij nodigen je van harte uit om deze eengezinswoning in 's-Gravenland met eigen ogen te bewonderen.

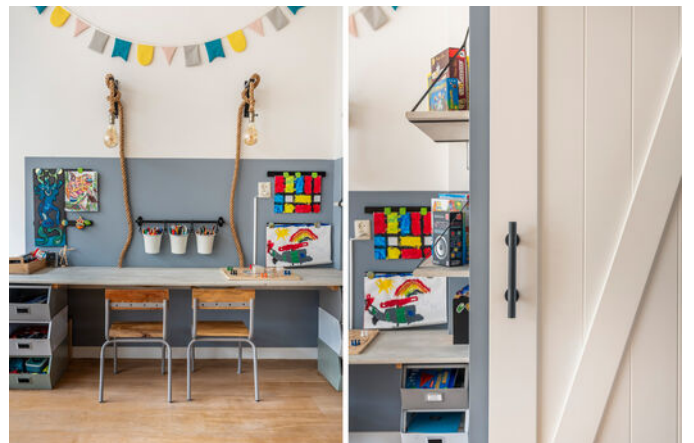
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.



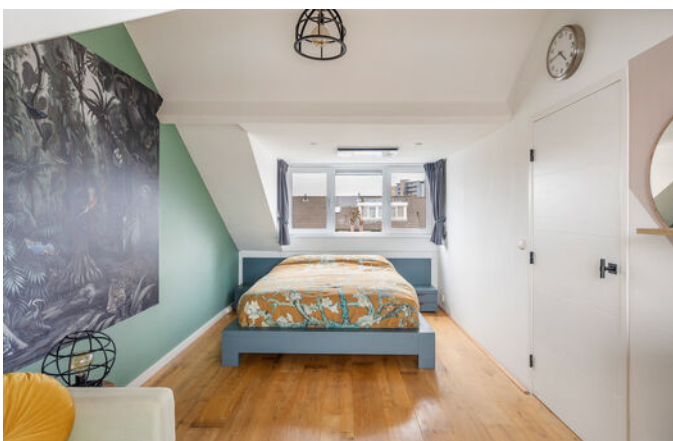






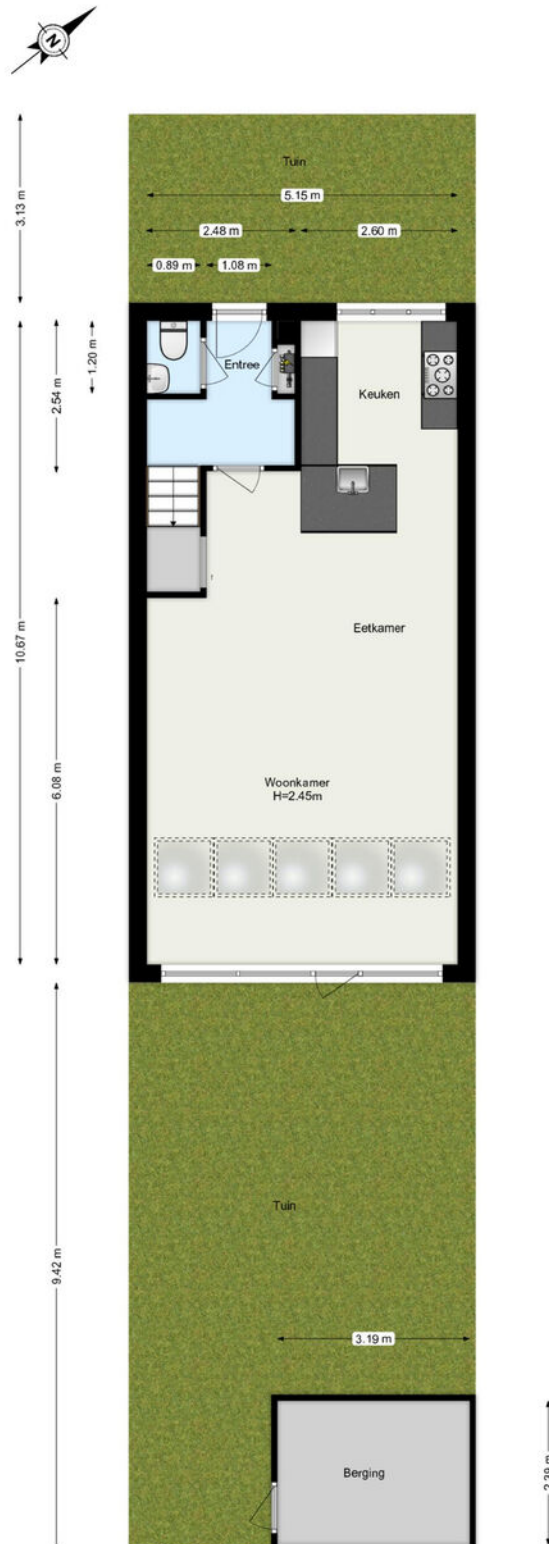




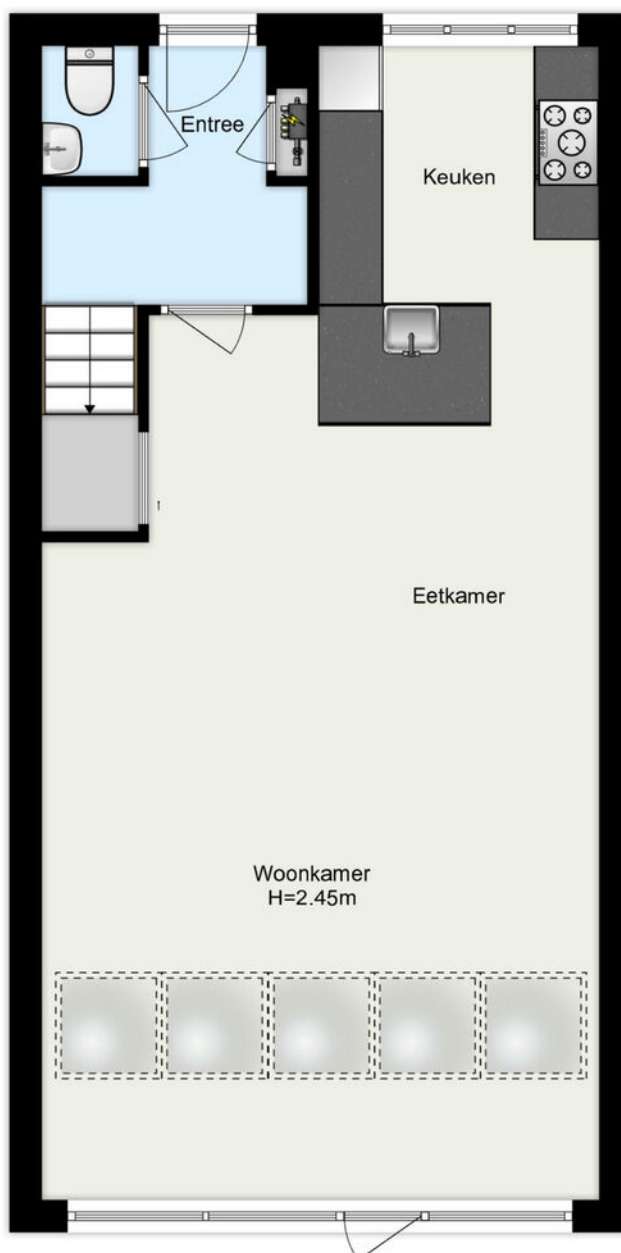
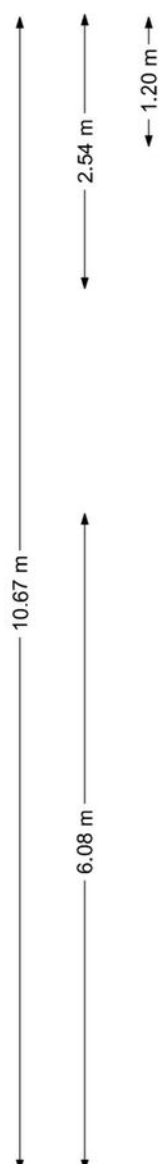
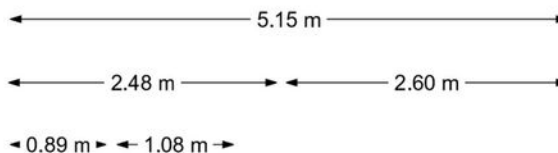




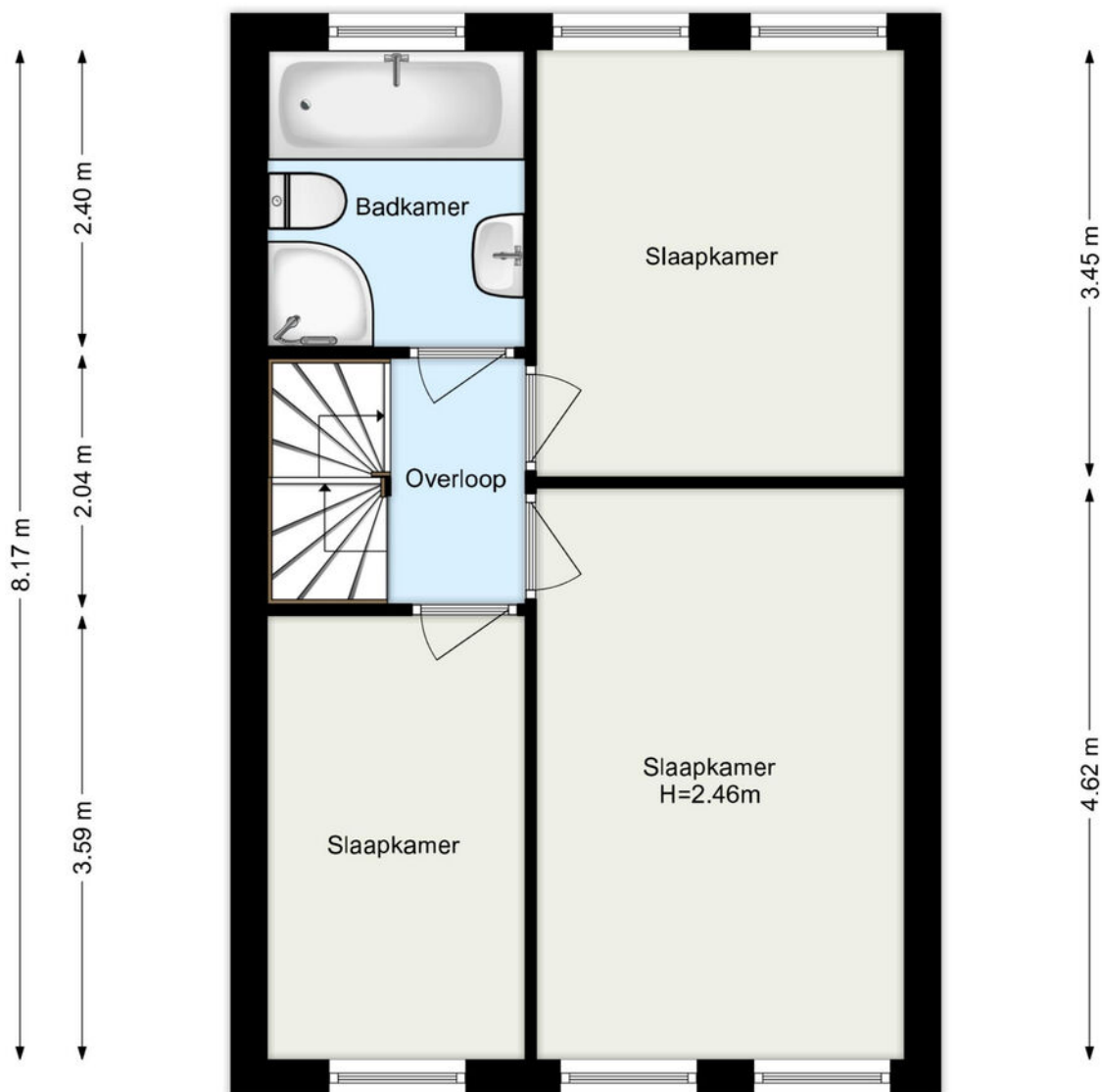
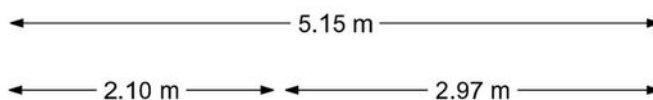
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



www.framemotion.nl

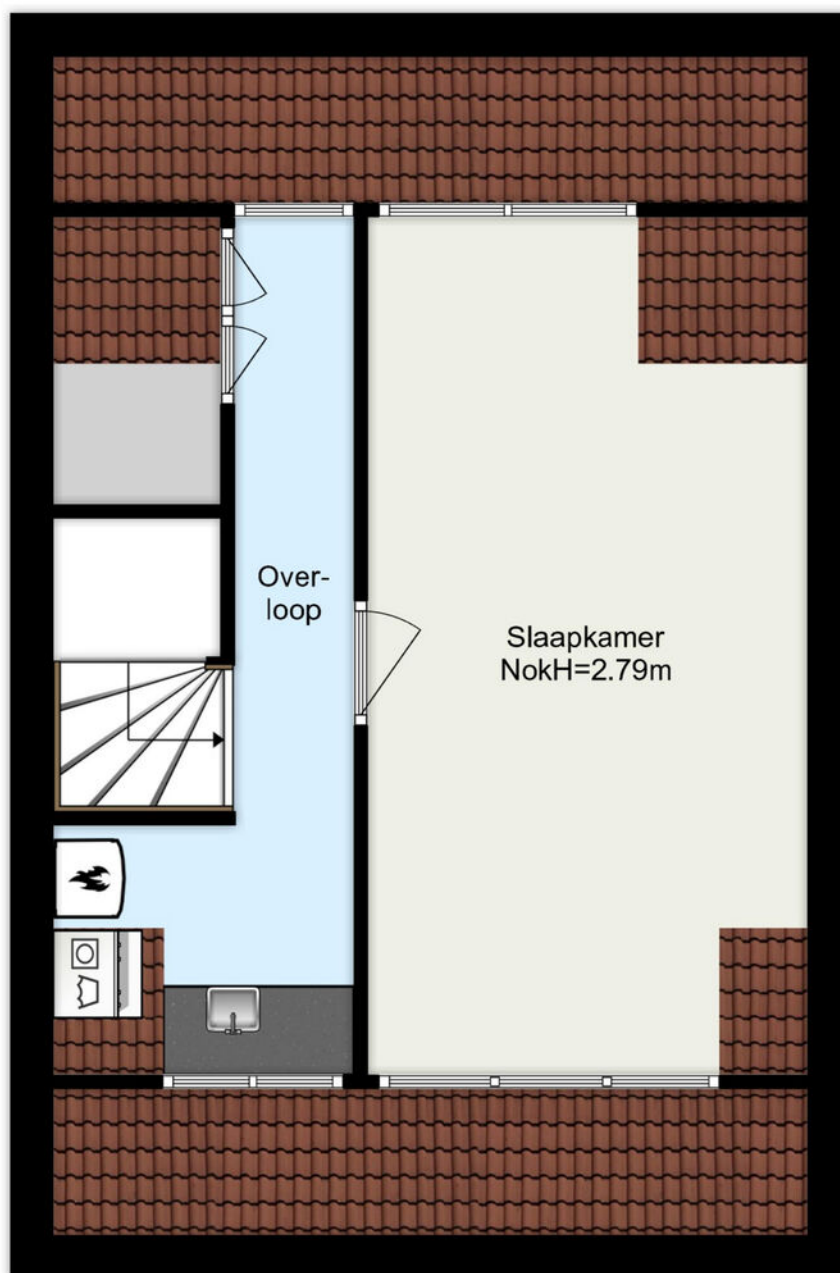
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



5.15 m
2.06 m 3.00 m

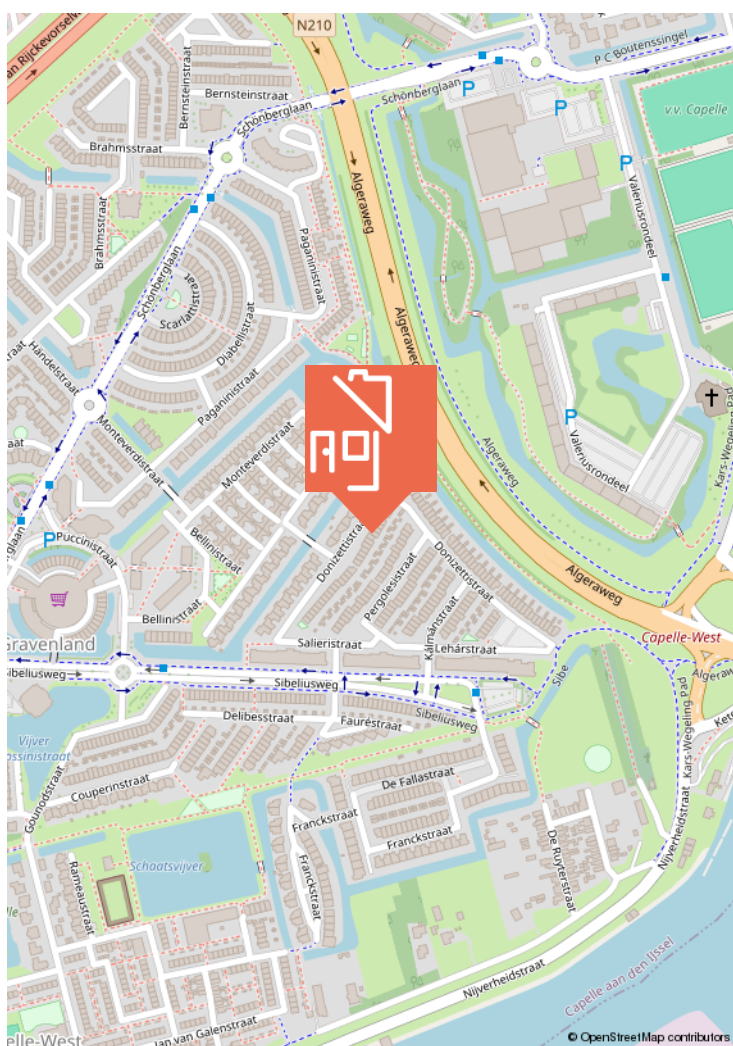
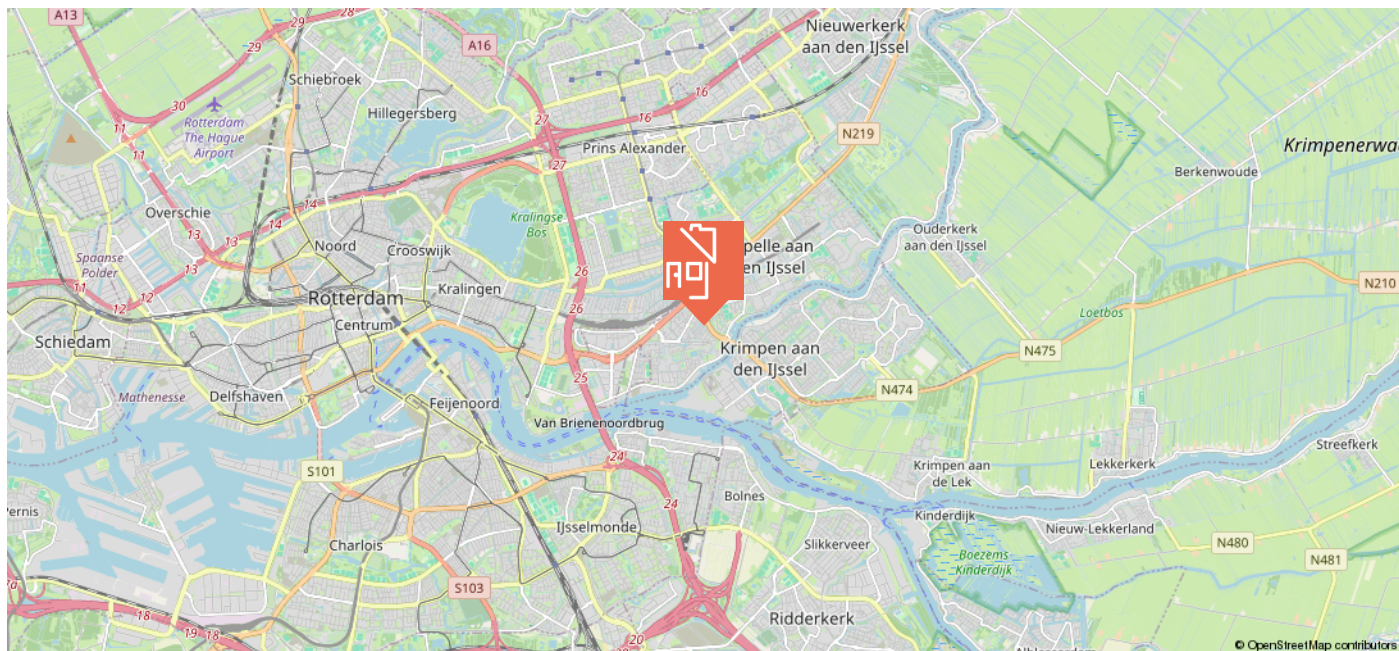
5.86 m



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



's-Gravenland

's-Gravenland is een rustige en kindvriendelijke wijk met een groene uitstraling, mede dankzij de Ringvaartplas in het hart van de buurt. De ligging is centraal en uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, waaronder metrostation Capelse Brug op loopafstand. In de omgeving zijn meerdere winkelcentra, diverse parken en bossen voor ontspanning, en volop speel- en sportvoorzieningen voor jong en oud. Daarnaast zijn scholen, sportverenigingen en belangrijke uitvalswegen snel en gemakkelijk bereikbaar.



ieder
huis,
eigen
verhaal



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd de manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld.

**Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.**

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken.

Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

BOUWKUNDIGE KEURING

Voorbehoud bouwkundige keuring
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij.

Er kan een termijn worden opgenomen (eventueel in de koopovereenkomst) waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering.

Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn, deze digitaal ter beschikking worden gesteld.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

VERDERE INFORMATIE

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

HANDIGE WEBSITES

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.dcmr.gisinternet.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.verbeterjehuis.nl
www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





ieder
huis,
eigen
verhaal



Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
010 - 81 81 487 of 06 - 28 46 05 03 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging
Maaskade 121
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam

Vastgoed
 Ned.

010 - 81 81 487 • rotterdam@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie