

# Moderne 4-kmr gezinswoning



WIJNKOOPSBAAI 53 | Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 445.000 k.k.



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



|                    |                                                |
|--------------------|------------------------------------------------|
| Woningtype         | tussenwoning                                   |
| Woonoppervlakte    | 99 m <sup>2</sup>                              |
| Inhoud             | 340 m <sup>3</sup>                             |
| Perceel            | 105 m <sup>2</sup>                             |
| Bouwjaar           | 1976                                           |
| Aantal kamers      | 4                                              |
| Aantal slaapkamers | 3                                              |
| Bijdrage VvE       | N.v.t.                                         |
| Erfpacht           | Eigen grond                                    |
| Energieklasse      | A                                              |
| Verwarming         | c.v.-ketel,<br>vloerverwarming<br>gedeeltelijk |
| Bouwjaar CV-ketel  | 2018                                           |
| Warmwater          | c.v.-ketel                                     |

- ✓ Moderne gezinswoning met een tuin (NW) met middagzon, vernieuwde kozijnen met dubbel glas, luxe badkamer, zonnepanelen en parkeerplaats op eigen terrein. De woning is gelegen op 105m2 eigen grond.
- ✓ De woning heeft deels kunststof kozijnen en is volledig voorzien van HR en dubbel glas;
- ✓ De woning heeft 12 zonnepanelen en een recent energielabel A;
- ✓ De meterkast is eind 2022 volledig vervangen (12 groepen) incl. 3 fase aansluiting, gereed voor elektrisch laden en thuis batterij;
- ✓ Oplevering indicatie 1 juni 2026.

Via de entreehal betreedt u de woning. In de hal bevinden zich de toiletruimte met toilet en fontein, alsmede de meterkast. Vanuit de entreehal heeft u toegang tot de woonkamer via een deur met glaszet.

Via de entreehal kom je in de woonkamer. Deze is inclusief de keuken ca. 36m<sup>2</sup>. De woonkamer is voorzien van een schuifpui naar de achtertuin en biedt veel lichtinval. De begane grond is afgewerkt met een neutrale plavuizenvloer en beschikt over vloerverwarming.



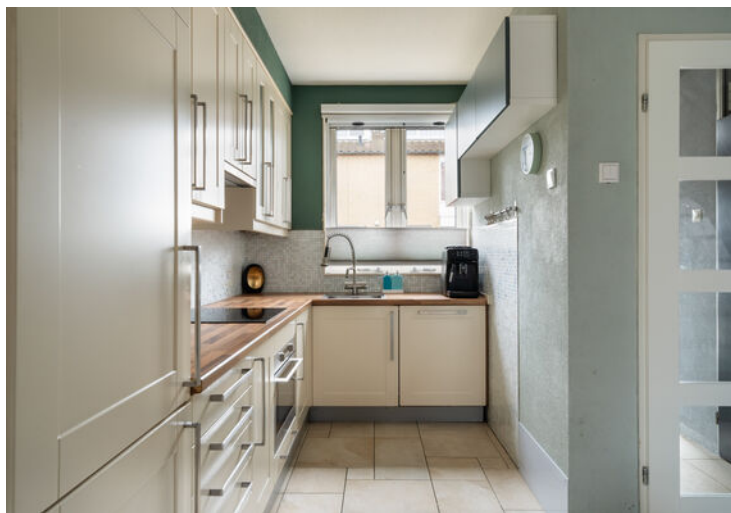


De achtertuin is noordwest gelegen waardoor je middag- en avondzon hebt. Ideaal voor wie overdag werkt en 's avonds nog buiten wil genieten. De tuin is volledig bestraat en heeft onderhoudsvrije composiet schuttingen, een stenen berging en een achterom. Tevens is er zonwering.





De keuken ligt aan de voorzijde van de woning. Er is een hoekopstelling in een lichte kleur met inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, een vlakschermafzuigkap, een combi-oven, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasser.



1e etage:

Via de trap in de woonkamer kom je op de eerste etage. Hier zijn 2 slaapkamers en de badkamer welke in 2023 volledig is vernieuwd. De slaapkamers zijn beide ca. 13m<sup>2</sup>.

De stijlvolle badkamer is uitgevoerd in een moderne grijsstint en voorzien van fraaie accenttegels achter het wastafelmeubel. Het meubel beschikt over twee waskommen, een royale inloofdouche met glazen deur en regendouche, een tweede toilet, vloerverwarming en een strak afgewerkt plafond met inbouwspots. Op de overloop is een ruime kast met de aansluiting voor de wasapparatuur.





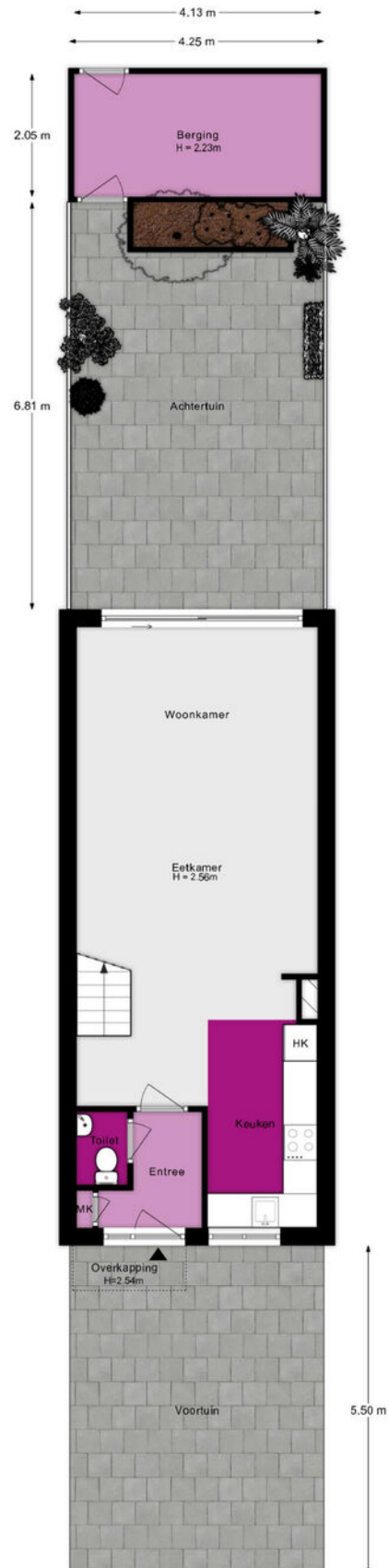
## 2e etage:

Op de zolder bevindt zich de 3e slaapkamer met een grote dakkapel. Deze is heerlijk ruim en heeft een mooie lichtinval door de ramen aan beide zijden. De kamer is voorzien van airconditioning. Er is een kast met de CV-ketel en veel bergruimte in de knieschotten.

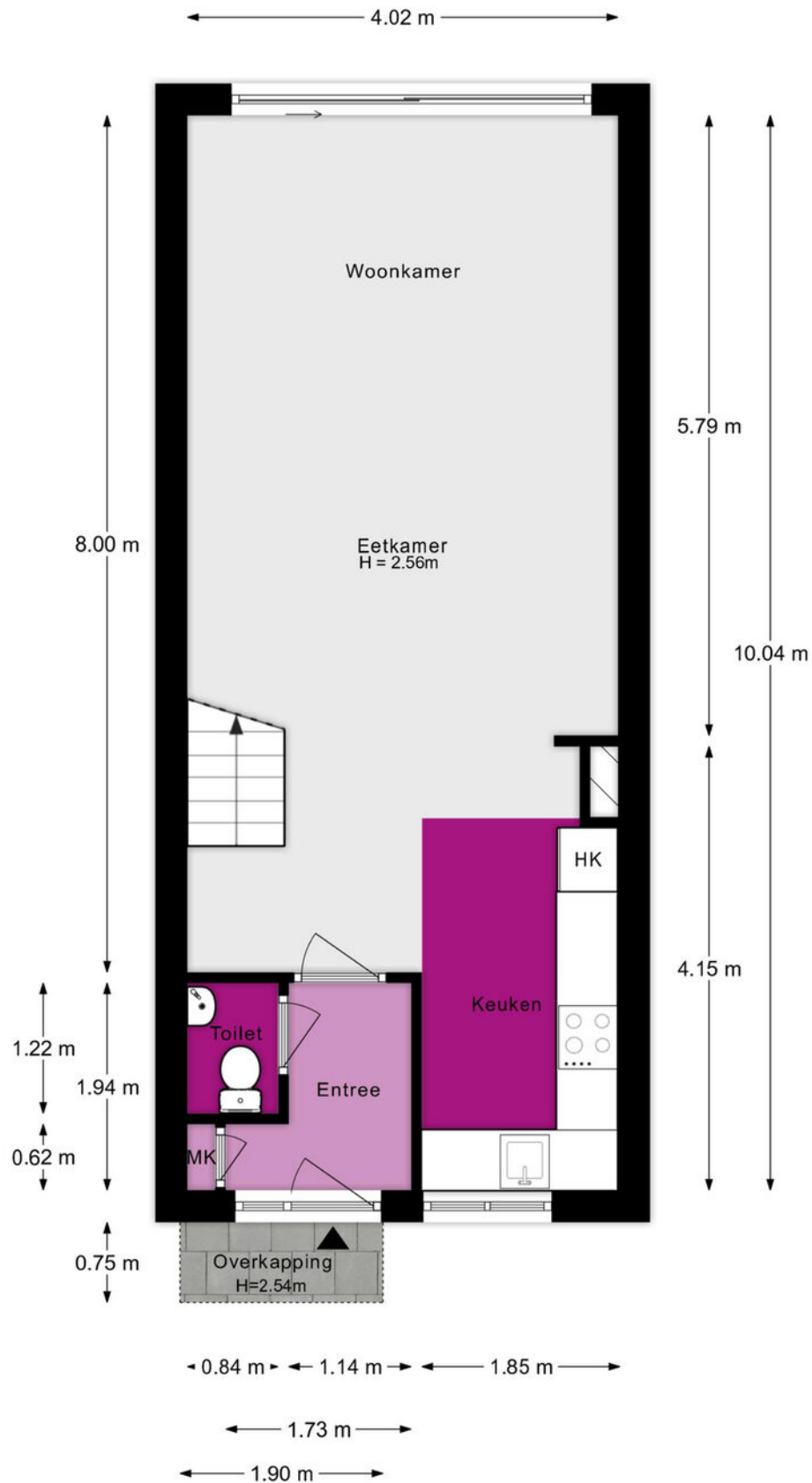




# Plattegrond

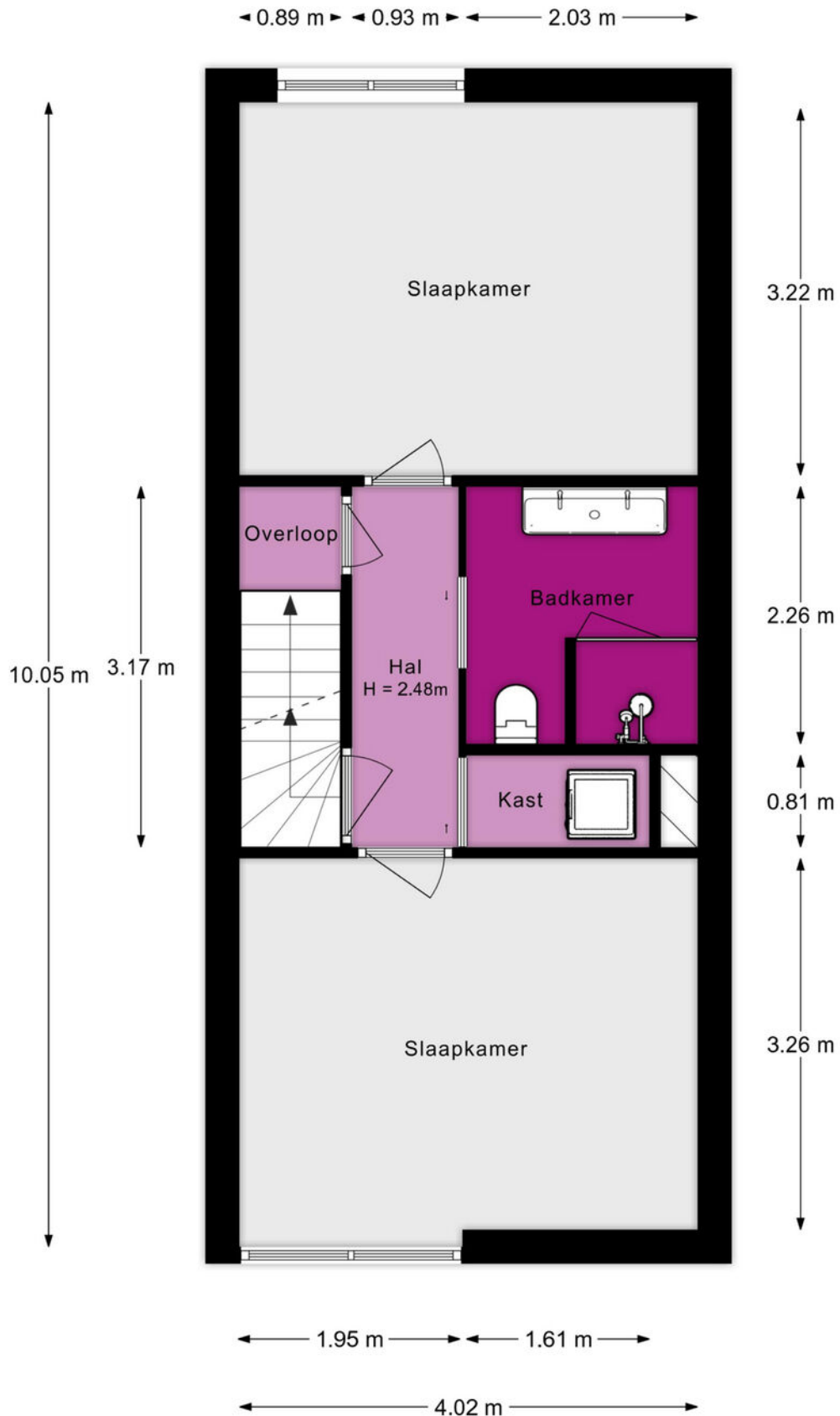


# Plattegrond



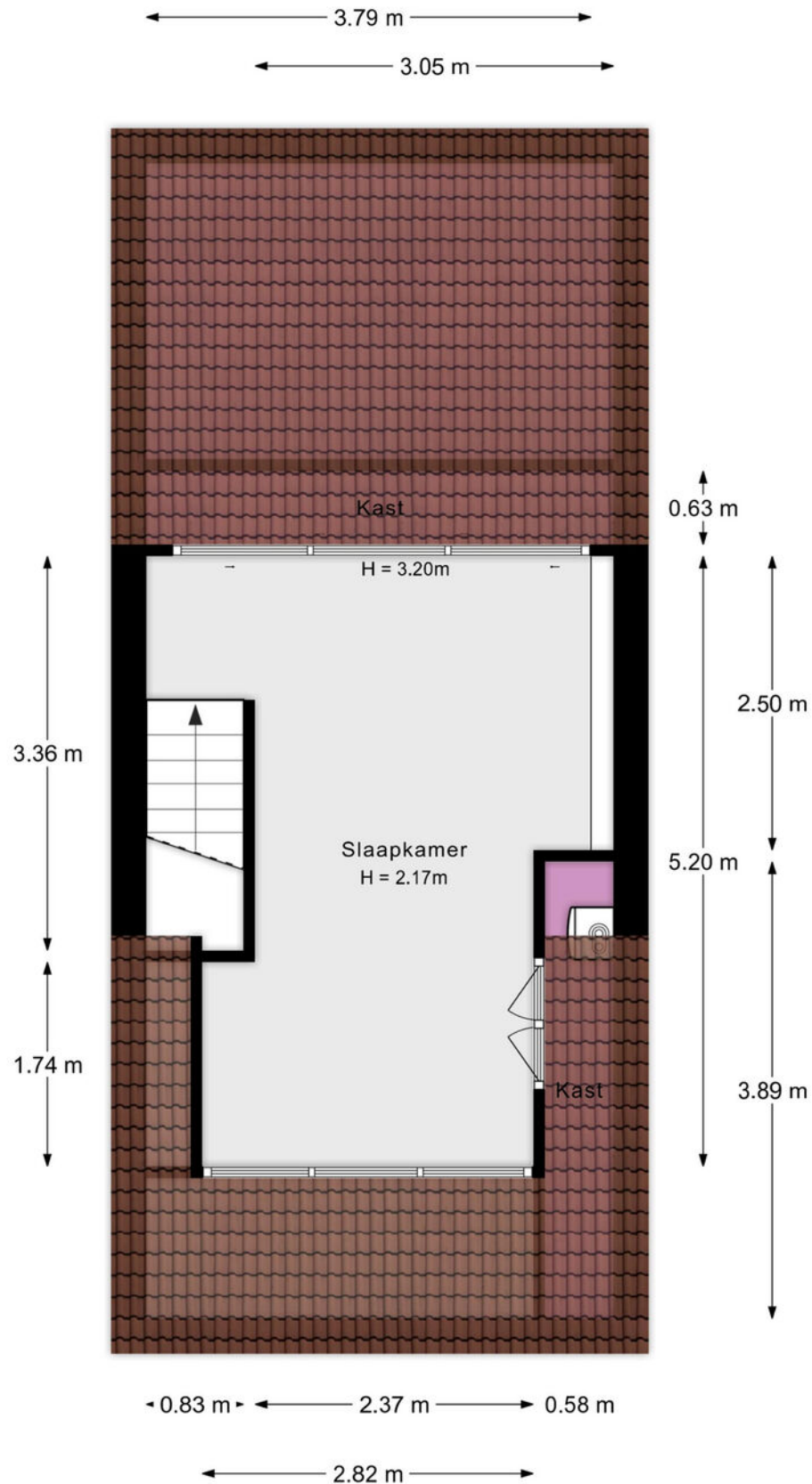
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



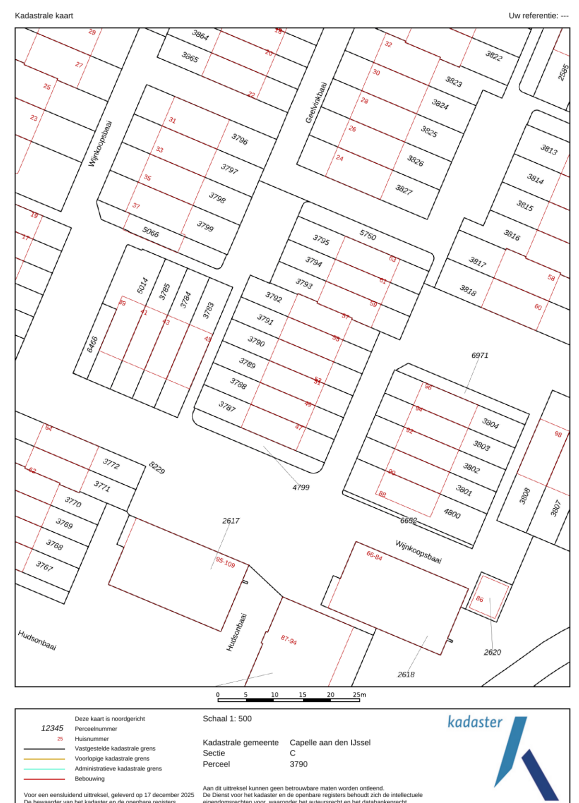
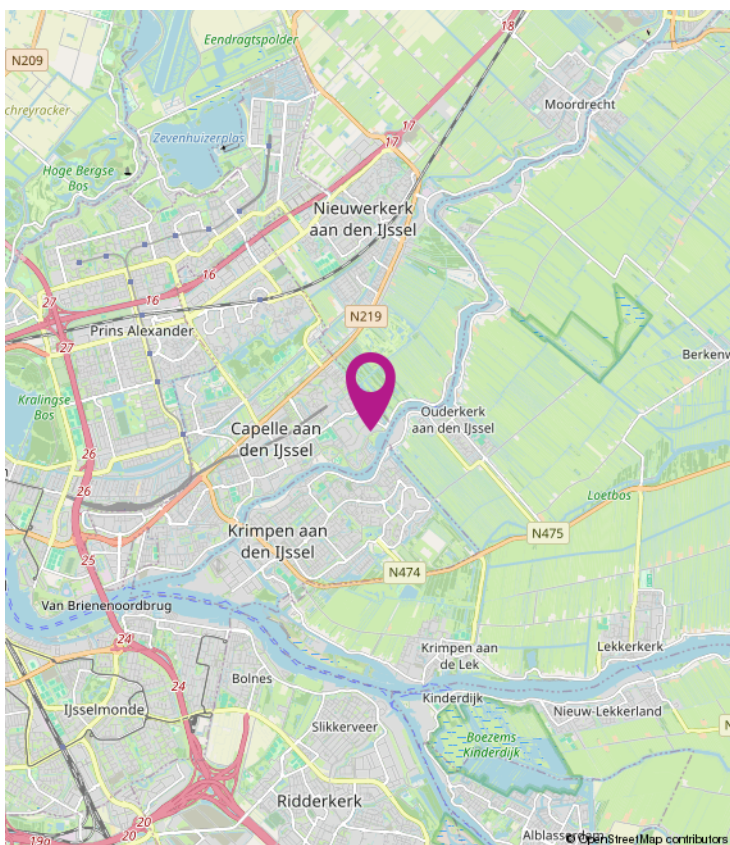
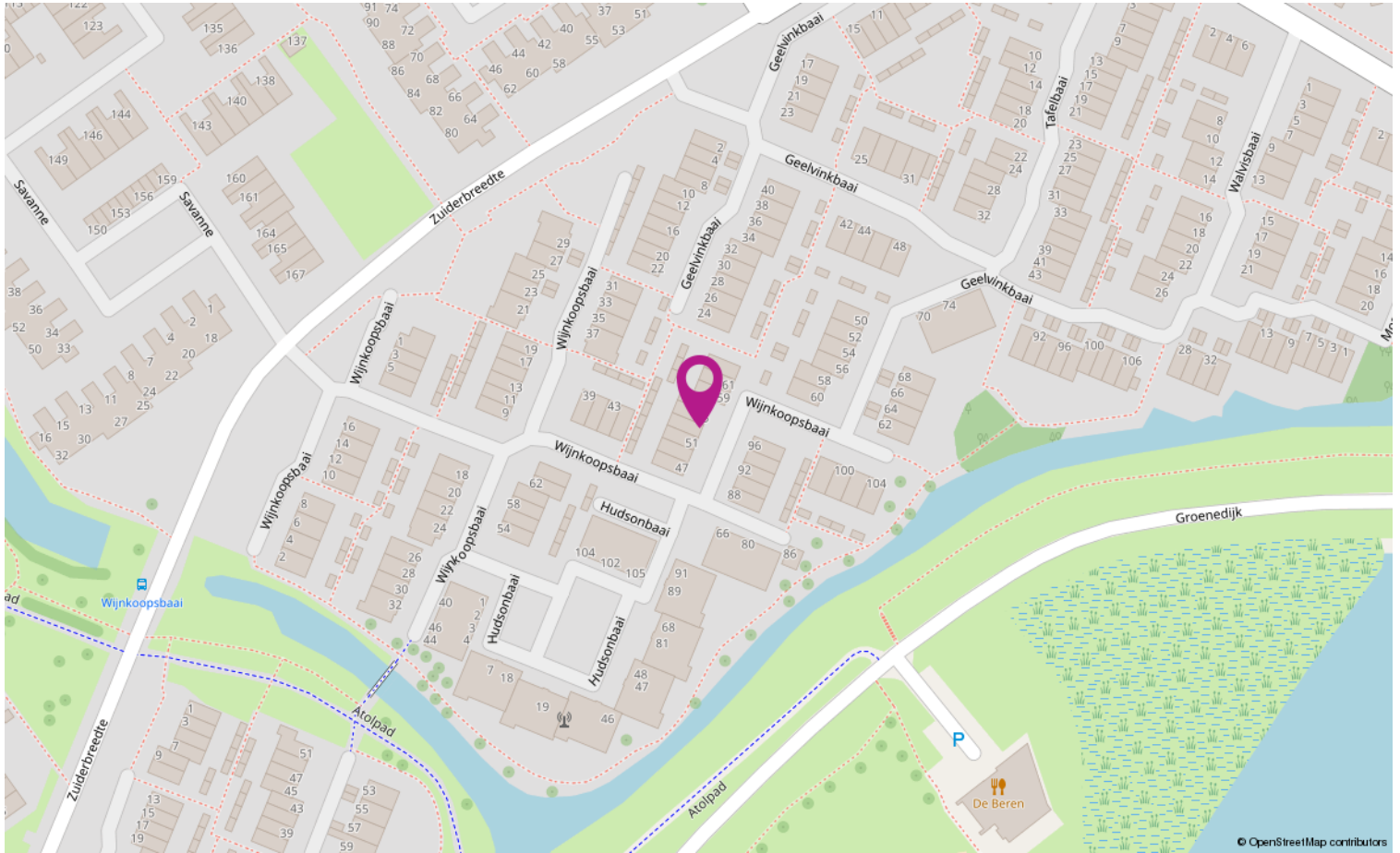
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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!

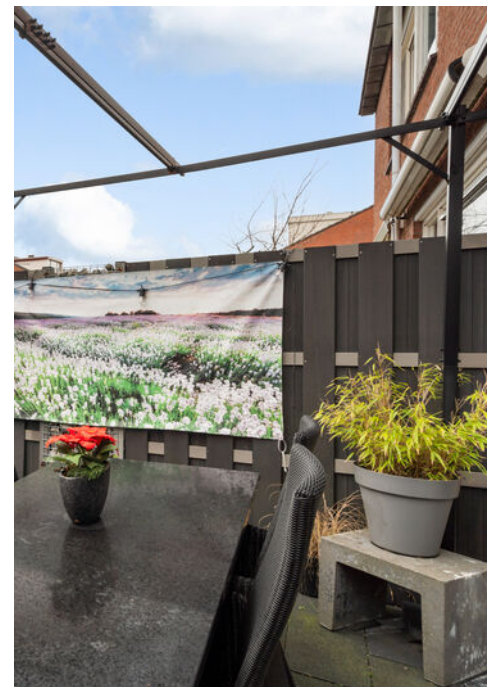
Buitenspelen, lekker sporten of een rondje met de hond; In Capelle ga je graag naar buiten, want je bent nooit verder dan een paar straten van een park, een singel of een plantsoen. In september 2015 werd Capelle dan ook verkozen tot 'Groenste stad van Nederland'

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>                |               |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Linnenkast voorslaapkamer              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| - plisségordijn                          | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                          | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - waskommen + kranen                                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Pergola achtertuin                                                 |               |          | X            |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         |               |          | X            |
| Houten plantenbak                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - (sier)hek                                                        | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------|---------------|----------|--------------|
| - vlaggenmast(houder) | 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

