

Poolen
Makelaardij



0180-767 007

info@poolenmakelaardij.nl

www.poolenmakelaardij.nl



GRUTTOSINGEL 24

CAPELLE AAN DEN IJSSEL

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

132 m²

PERCEELOPPERVLAKE

171 m²

INHOUD

450 m³

BOUWJAAR

1960-1970

ENERGIELABEL

C



OMSCHRIJVING

Comfortabel wonen in het groene Capelle aan den IJssel
Garagebox 24 m² eventueel los te koop € 45.000,00

In een rustige en geliefde woonstraat in Capelle aan den IJssel ligt deze warme en goed onderhouden gezinswoning. Met een woonoppervlakte van circa 132 m², maar liefst vijf slaapkamers en een energielabel C biedt deze tussenwoning volop ruimte en comfort voor gezinnen in alle levensfasen. De woning is gelegen aan de Gruttosingel: een rustige straat met een prettige woonomgeving waar voorzieningen en groen hand in hand gaan.

De verzorgd aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en grenst aan een singel. Doordat er geen directe bebouwing aan de achterzijde aanwezig is, geniet u hier van veel privacy, vrij uitzicht en een groen, waterrijk decor. Dit maakt de achterzijde van de woning tot één van de grote charmes van het huis.

Locatie & omgeving

Capelle aan den IJssel staat bekend om haar groene karakter, uitstekende voorzieningen en centrale ligging ten opzichte van Rotterdam. De wijk rondom de Gruttosingel is ruim opgezet, kindvriendelijk en rustig, met veel groenstroken, waterpartijen en wandelmogelijkheden in de directe omgeving.

Op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en medische voorzieningen. Ook winkelcentrum De Koperwiek is snel bereikbaar en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en openbaar vervoer. Dankzij de nabijheid van metro, bus en uitvalswegen (A16 en A20) is de bereikbaarheid uitstekend, zowel richting Rotterdam als omliggende gemeenten.

Algemene kenmerken

De woning is gebouwd in 1966 en beschikt over in totaal zes kamers, waaronder vijf volwaardige slaapkamers. Het woonoppervlak bedraagt circa 132

m², met daarnaast extra bergruimte. Verwarming en warm water worden verzorgd via een cv-installatie. Zowel de binnen- als buitenzijde van de woning verkeren in een goede staat van onderhoud. Het energielabel C zorgt voor een prettig en beheersbaar energieverbruik.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde van de woning betreedt u de woning. Deze ruimte is praktisch ingericht en kan uitstekend worden gebruikt als bijkeuken. Hier bevinden zich de opstelling van de wasmachine en wasdroger, een extra koelkast en voldoende ruimte voor voorraad en bergruimte.

Vanuit de entree komt u in de ruime en lichte leefruimte. De woonkamer is strak afgewerkt en voorzien van een strakke gietvloer, wat zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een sfeervolle openhaard, die extra warmte en ambiance geeft.

Aan de achterzijde beschikt de woonkamer over een brede raampartij met veel glas en openslaande deuren naar de tuin. Hierdoor ontstaat een mooie verbinding tussen binnen en buiten en valt er veel daglicht binnen. De achterzijde van de woonkamer is voorzien van een elektrische screen, wat bijdraagt aan extra comfort en effectieve zonwering.

De keuken is praktisch ingedeeld en kan desgewenst worden afgesloten van de woonkamer, ideaal voor wie koken en wonen graag van elkaar scheidt. De keuken is gesitueerd aan de voorzijde (straatzijde) van de woning en beschikt over ramen die zorgen voor een prettige lichtinval.

Verdiepingen & indeling

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde van deze verdieping zijn handmatig bedienbare screens geplaatst, wat zorgt voor extra zonwering en comfort.



De tweede verdieping beschikt over nog eens twee slaapkamers, die zich uitstekend lenen als kinder-, werk- of logeerkamers. Dankzij de slimme indeling is de woning flexibel in gebruik en geschikt voor diverse woonwensen.

Buitenruimte

De woning beschikt over zowel een voortuin als een fraai aangelegde achtertuin. De achtertuin ligt op het zuidoosten en grenst aan een singel. Door het ontbreken van directe achterliggende bebouwing ervaart u hier veel rust, privacy en een vrij uitzicht, wat de tuin tot een heerlijke plek maakt om te ontspannen, te spelen of te dineren in de buitenlucht.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1966
- Woonoppervlakte circa 132 m²
- Achtertuin gelegen op het zuidoosten, grenzend aan een singel
- Geen directe bebouwing aan de achterzijde
- Entree aan de voorzijde tevens te gebruiken als bijkeuken
- Woonkamer voorzien van strakke gietvloer en sfeervolle openhaard
- Afsluitbare keuken met ramen aan de voorzijde (straatzijde)
- Veel raampartijen en openslaande deuren aan de achterzijde
- Elektrische screen aan de achterzijde van de woonkamer
- Handmatig bedienbare screens aan de achterzijde van de eerste verdieping
- Horren aanwezig op de begane grond en eerste verdieping
- Vijf slaapkamers
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Openbaar parkeren in de straat
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de koopovereenkomst wordt een asbestclausule opgenomen
- Oplevering in overleg

Apart te koop: Garagebox Talingstraat 1, Capelle aan den IJssel

Apart wordt aangeboden een ruime garagebox van circa 24 m² op een grondperceel van circa 58 m². De garagebox is voorzien van elektra en biedt volop praktische ruimte voor opslag of het veilig stallen van een voertuig.

De garagebox wordt los verkocht en de vraagprijs bedraagt € 45.000,00.

Een ideale toevoeging voor wie extra opslag- of parkeergelegenheid zoekt in een rustige en goed bereikbare omgeving.

Biedlogboek

Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden. Biedingen kunt u mondeling bespreken en daarna digitaal bevestigen via eerlijkebieden.nl. Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig na ondertekening door beide partijen.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de BBMI- en NEN2580-normen. Dit zorgt voor een eenduidige manier van meten, hoewel kleine verschillen kunnen optreden door interpretatieverschillen en afrondingen.

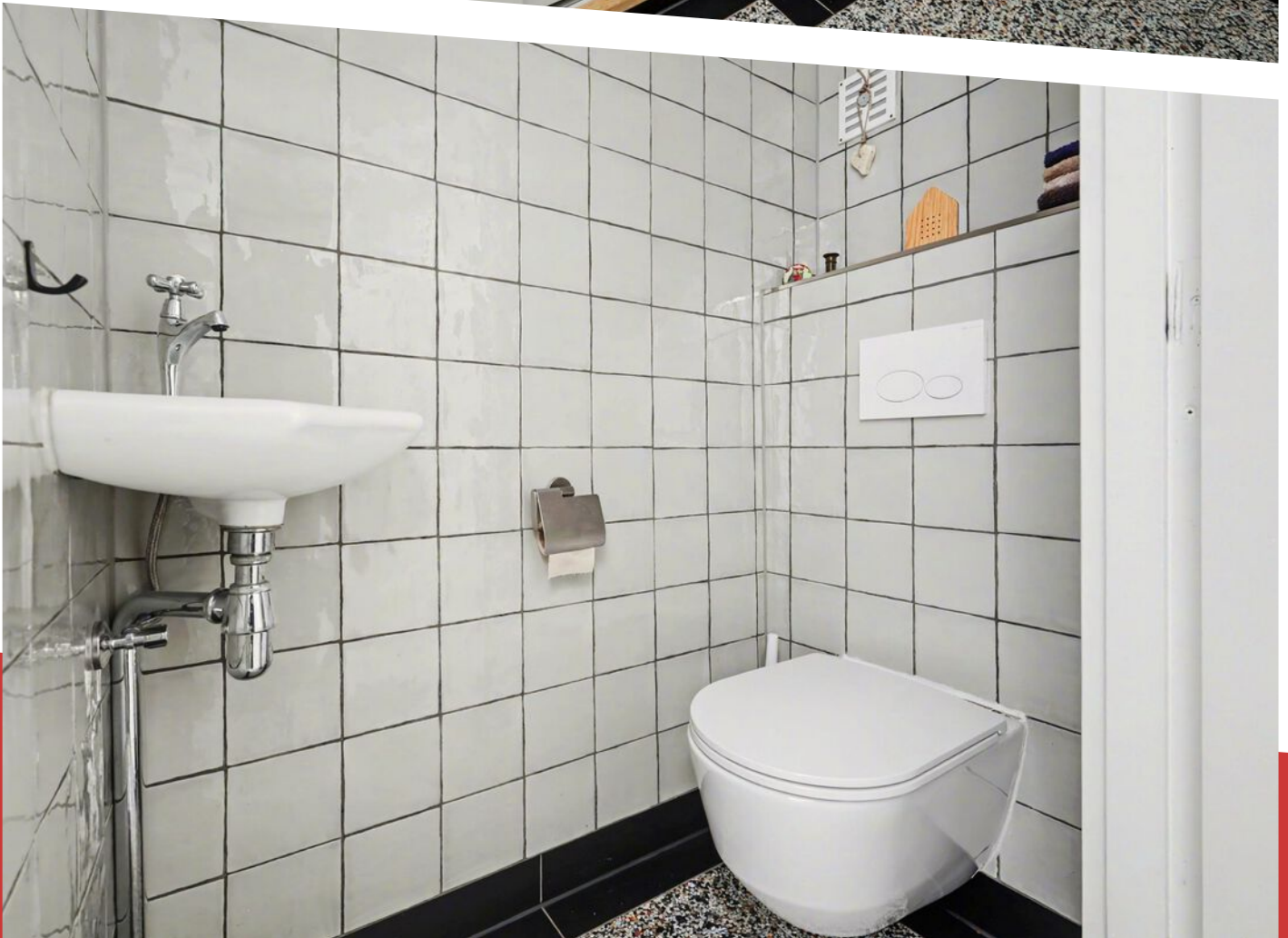
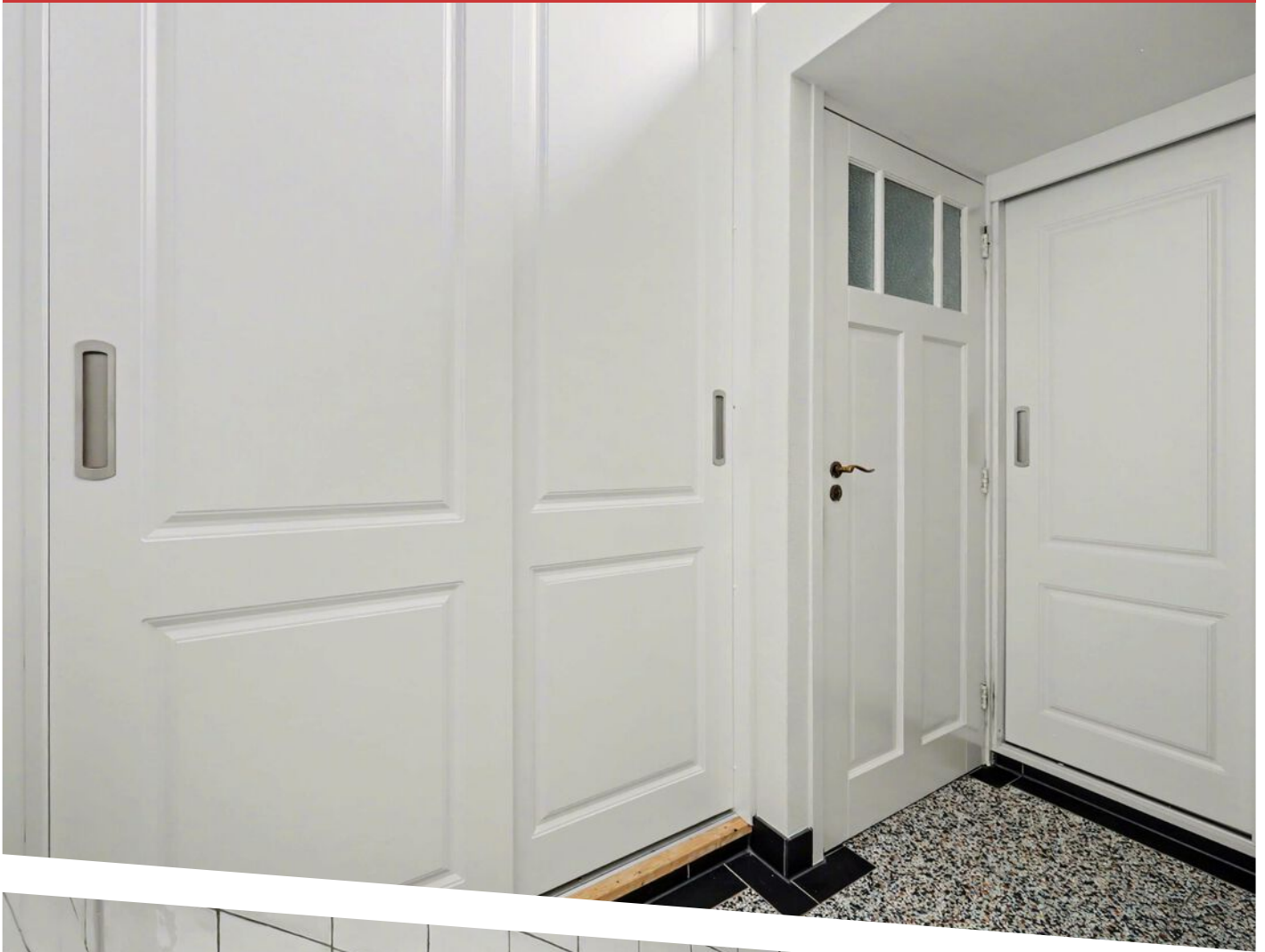
Disclaimer

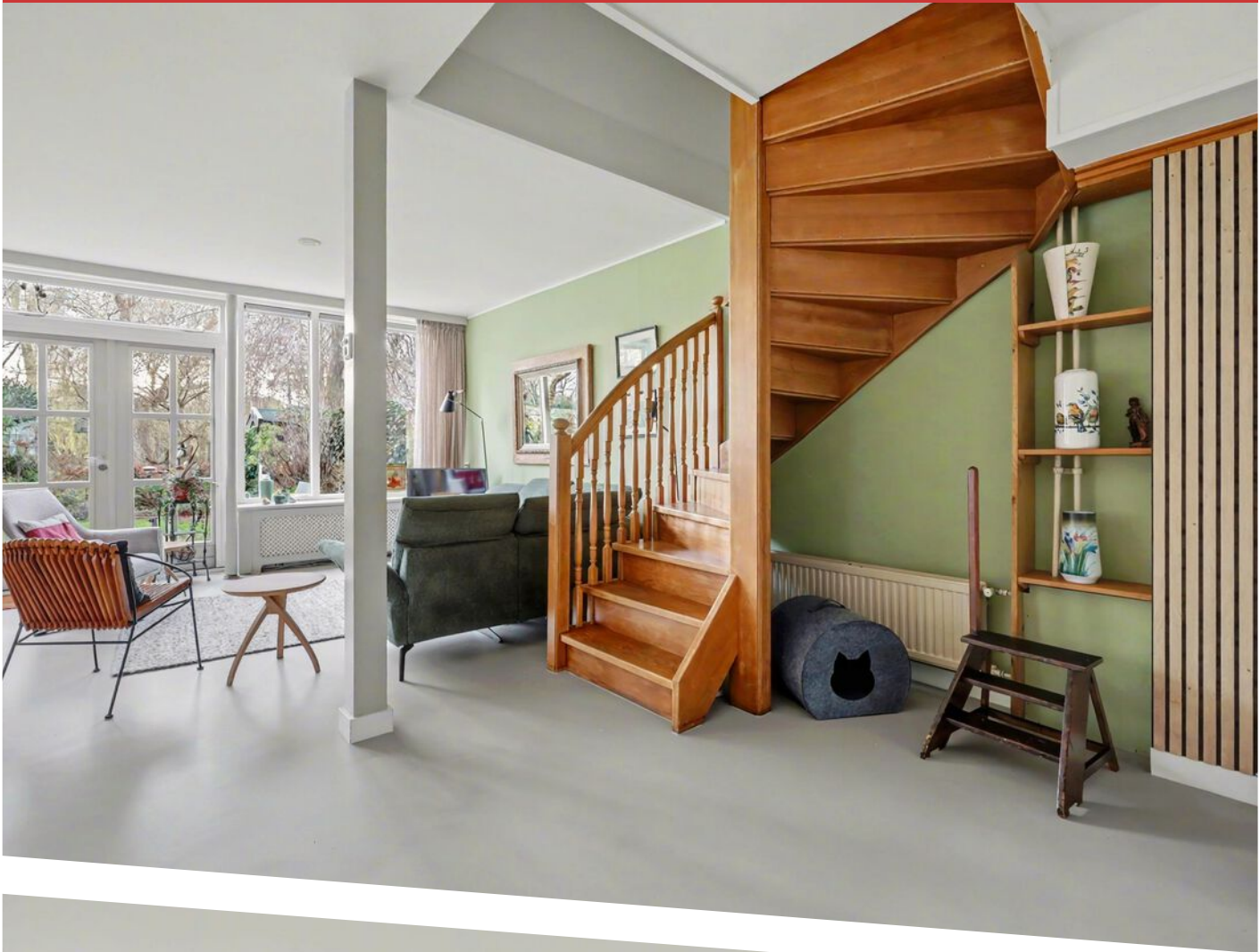
Deze informatie is met zorg samengesteld, maar wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onvolledigheden of onjuistheden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

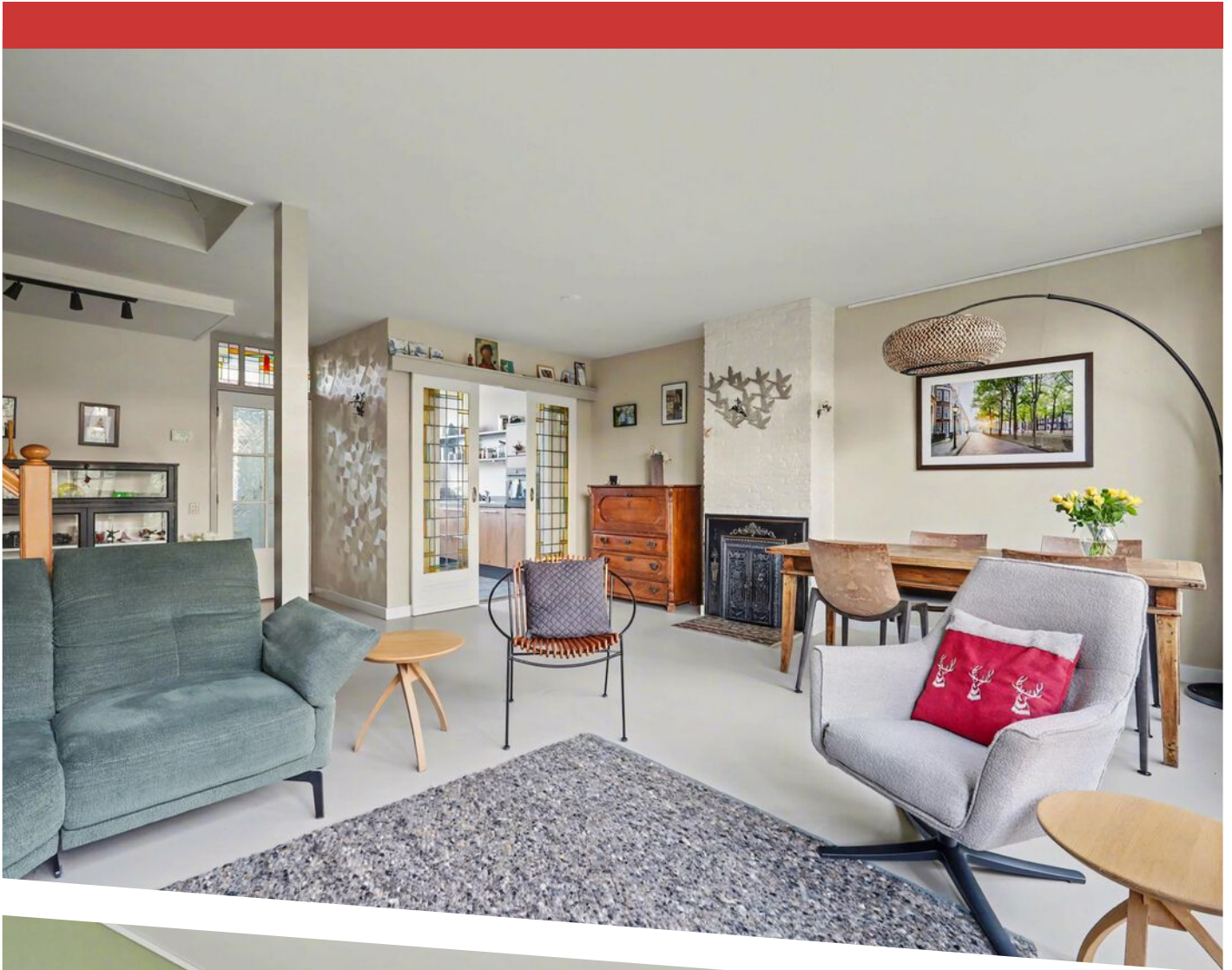
Interesse?

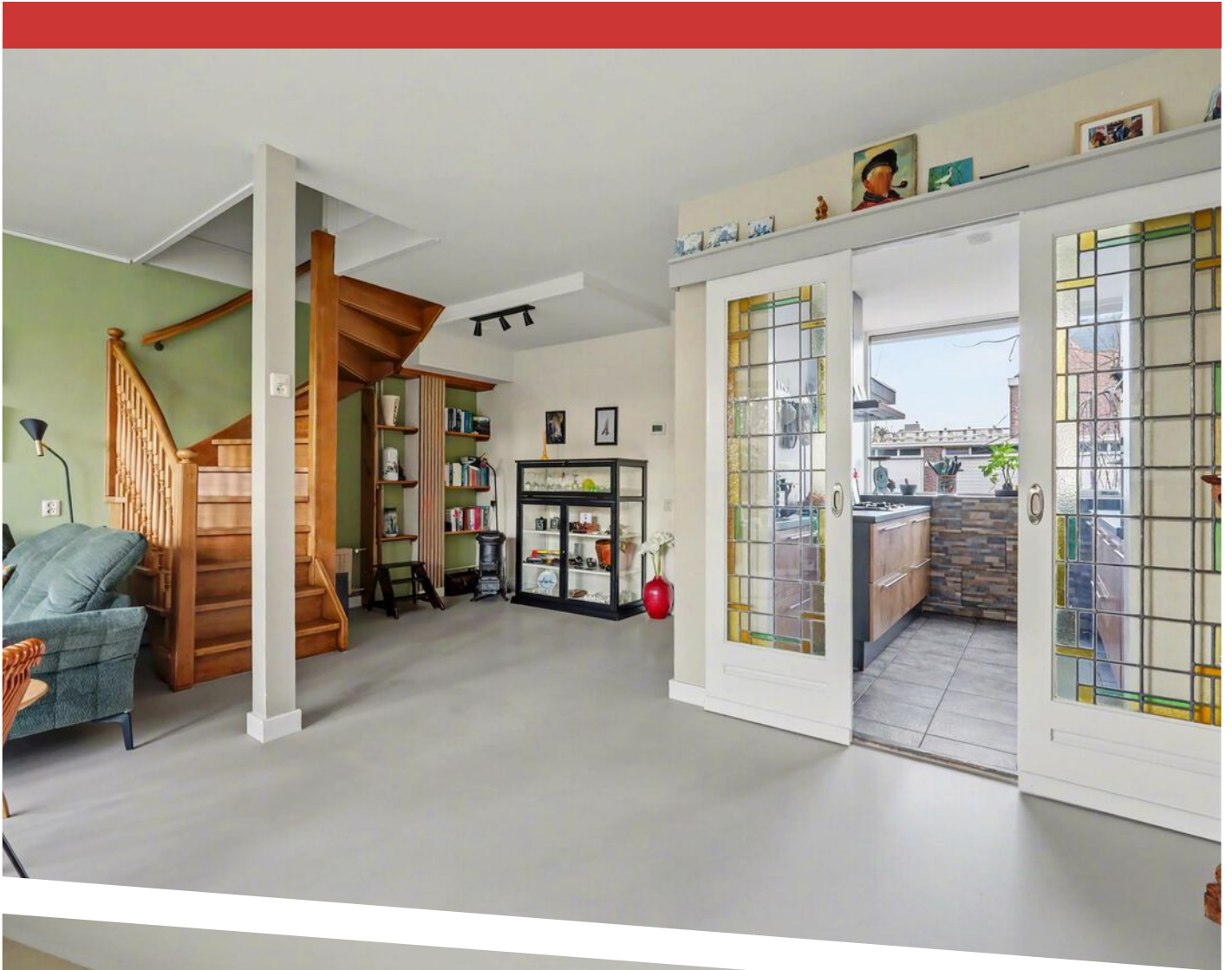
Neem uw eigen aankoopmakelaar mee voor een gedegen advies bij de aankoop van uw nieuwe woning!





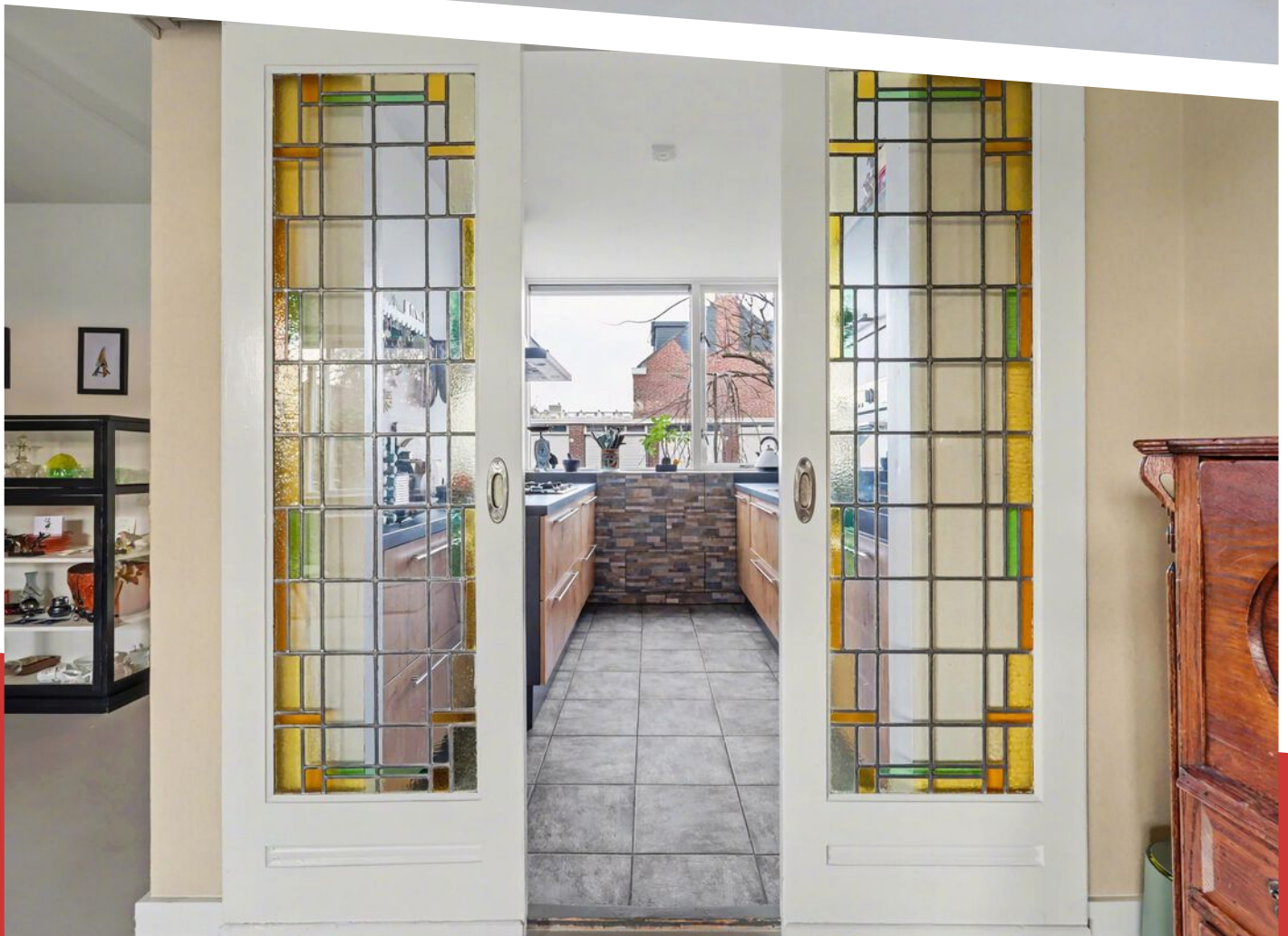
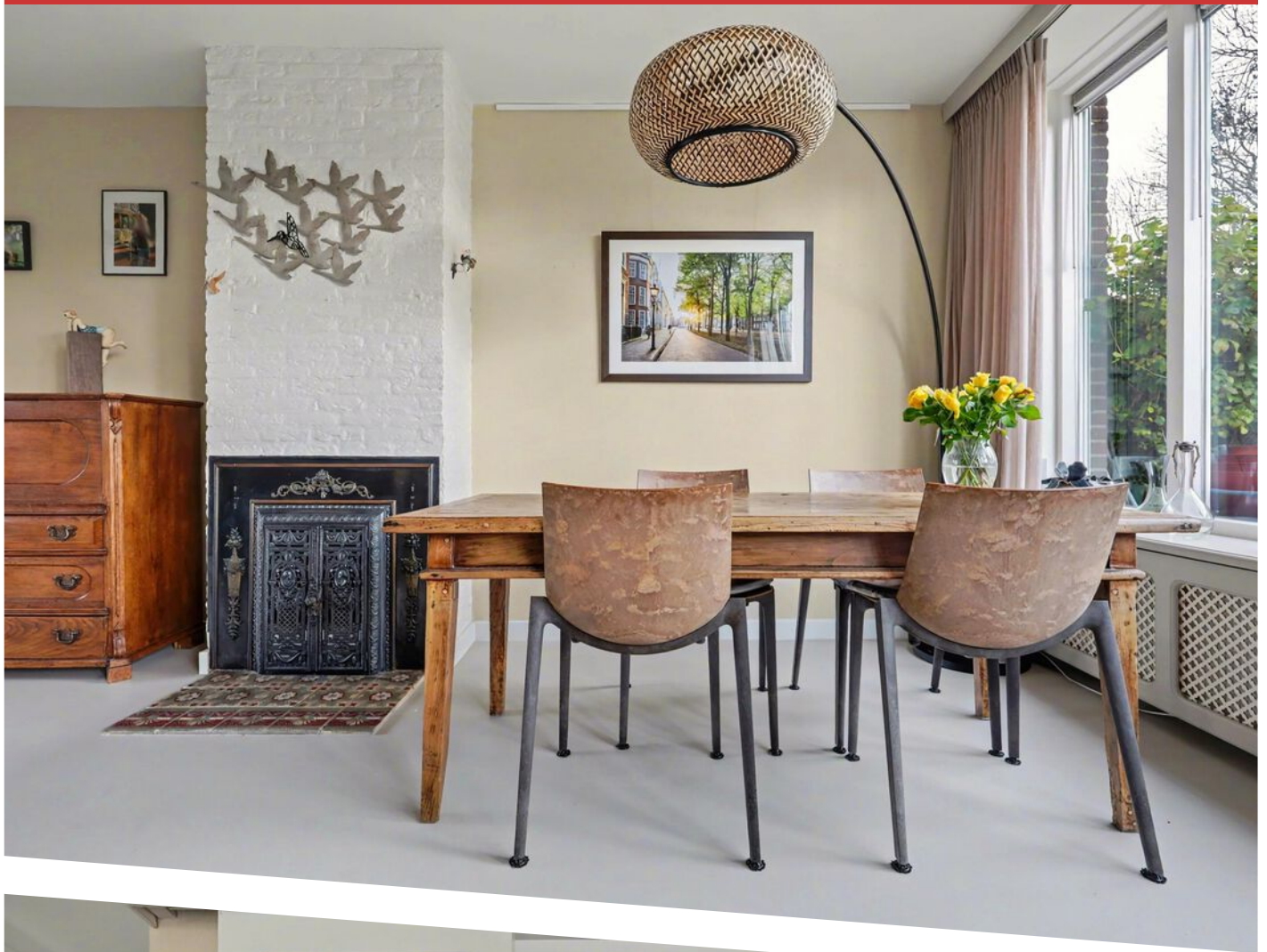


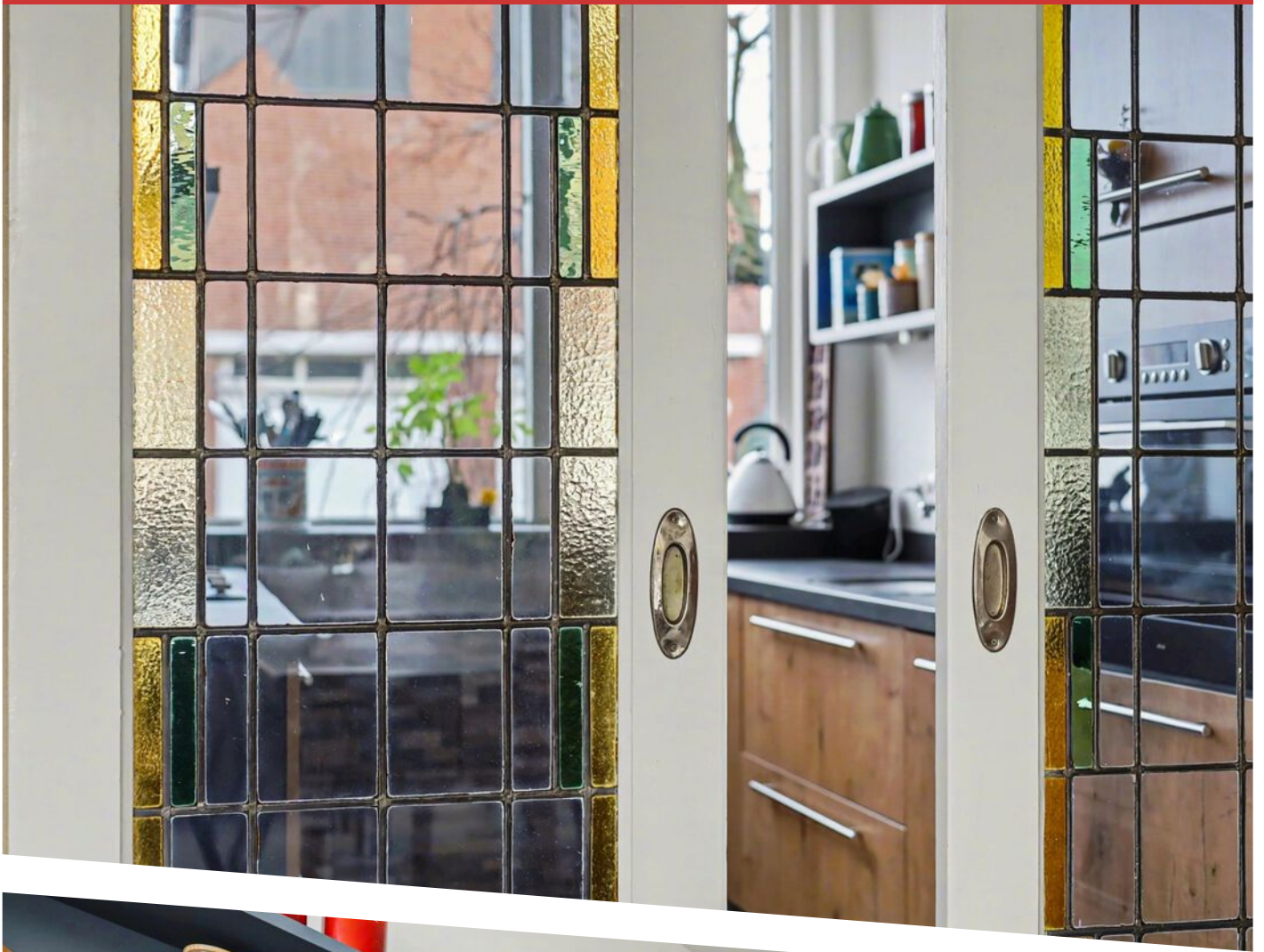


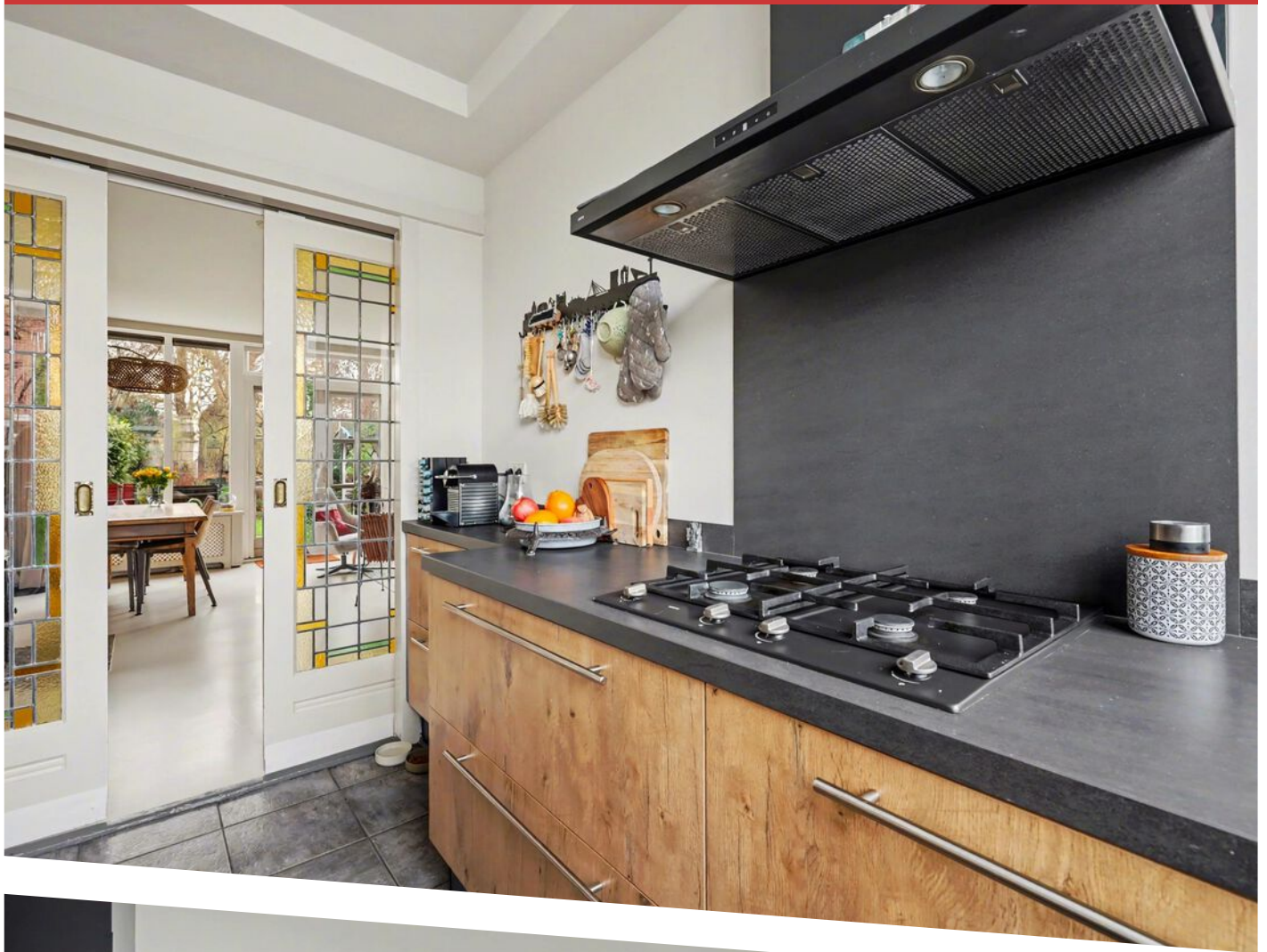




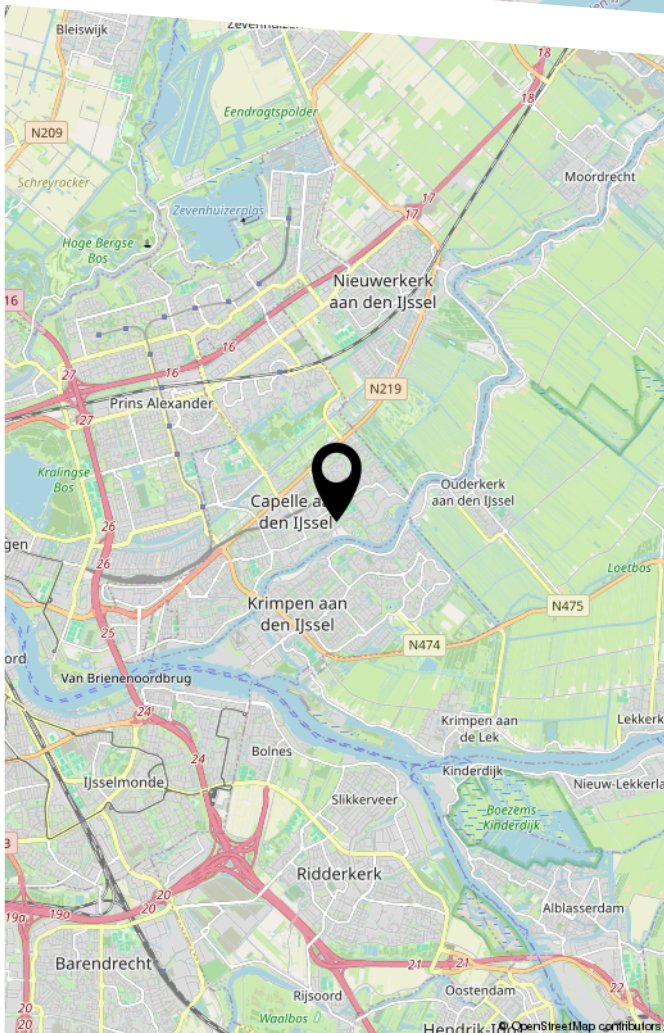
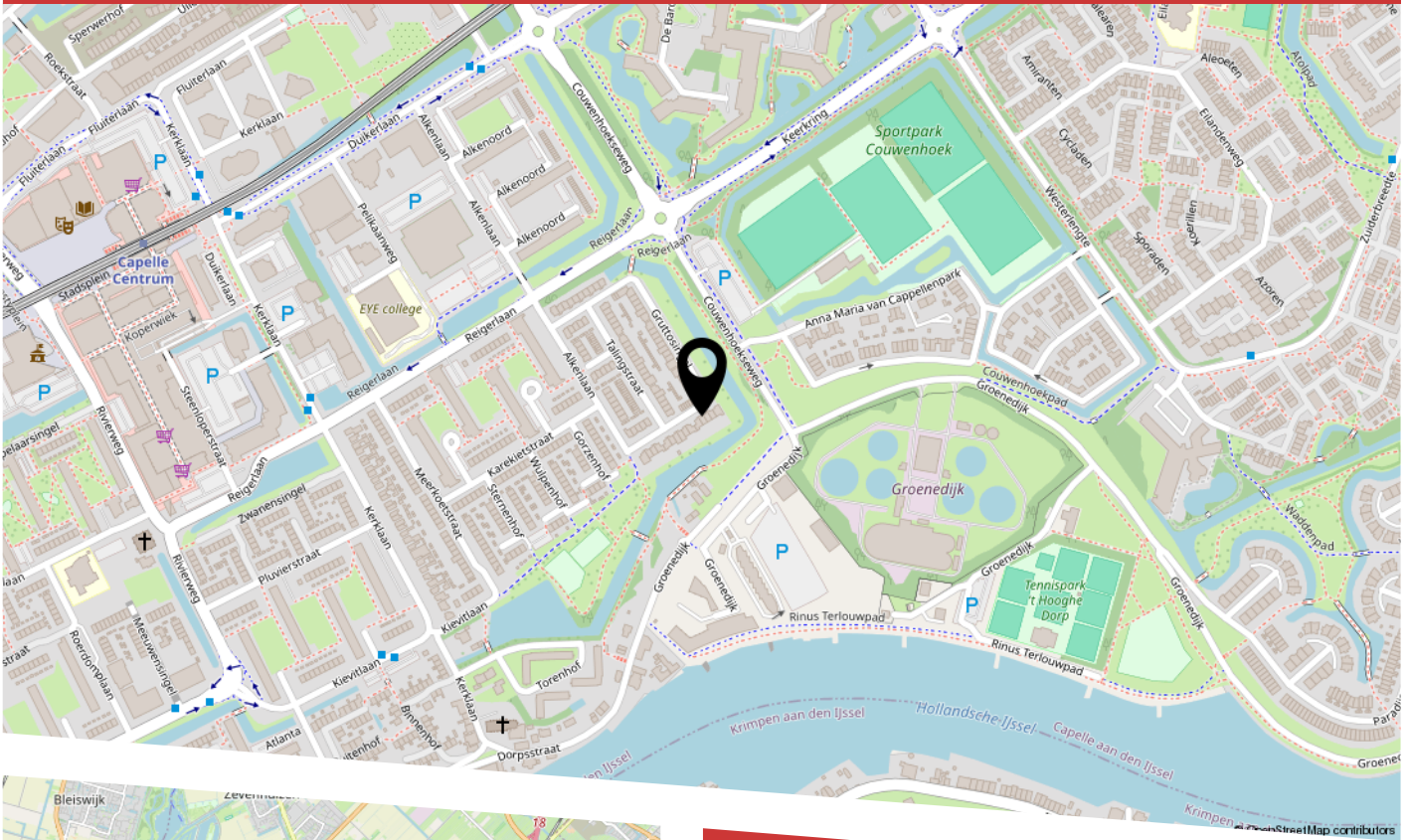








LOCATIE OP DE KAART



Capelle aan den IJssel staat bekend om haar groene karakter, uitstekende voorzieningen en centrale ligging ten opzichte van Rotterdam. De wijk rondom de Gruttersingel is ruim opgezet, kindvriendelijk en rustig, met veel groenstroken, waterpartijen en wandelmogelijkheden in de directe omgeving.

Op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en medische voorzieningen. Ook winkelcentrum De Koperwiek is snel bereikbaar en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en openbaar vervoer. Dankzij de nabijheid van metro, bus en uitvalswegen (A16 en A20) is de bereikbaarheid uitstekend, zowel richting Rotterdam als omliggende gemeenten.



HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

Poolen makelaardij
Ambachtweg 12
2841 LZ Moordrecht

0180-767 007
info@poolenmakelaardij.nl
www.poolenmakelaardij.nl