



Brochure

KRIMPEN AAN DEN IJSSEL | Jan van de Cappellestraat 28 | Vraagprijs €
385.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1961
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	269 m ³
Woonoppervlakte:	76 m ²
Perceeloppervlakte:	242 m ²
Overige inpandige ruimte:	0m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Woningomschrijving

Kopers opgelet! Hier tref je een tot in de puntjes verzorgde en sfeervolle hoekwoning met eigen oprit, royale voor-, zij- en achtertuin (perceel 242 m²), lichte living met luxe keuken in U-opstelling, 3 royale slaapkamers en een moderne badkamer. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Gelegen in een kindvriendelijke buurt op loopafstand van diverse basisscholen en winkelcentrum De Crimpenhof, vind je hier alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Daarnaast zijn de verbindingen met Rotterdam uitstekend: of je nu met de auto reist of het openbaar vervoer, je bent zo in Rotterdam of Gouda!

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toilet, trapopgang, praktische trapkast en toegang tot de woonkamer. De ruime en lichte living is voorzien van grote raampartijen en een airconditioning (2025). De halfopen keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een combi-oven. Daarnaast biedt de keuken veel bergruimte. Vanuit de woonkamer is de royale achtertuin bereikbaar. Deze is gunstig gelegen op het zuidwesten en beschikt bovendien over een houten berging.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De master bedroom ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een vaste kastenwand en airconditioning. Aan de achterzijde bevinden zich de overige twee slaapkamers, waarvan 1 toegang biedt tot het balkon en gesitueerd is op het Zuidwesten. De andere slaapkamer geeft toegang tot de handige bergzolder.

De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel, designradiator en moderne betegeling. Tevens bevindt zich hier een praktische bergkast met wasmachineaansluiting en de CV combiketel.

De woning is geheel luxe en modern afgewerkt met een nette vloer/wand en plafondafwerking, houten kozijnen met HR++ glas en twee airconditioningunits.

Kortom: een heerlijke woning met veel licht, ruimte en een royale tuin rondom, waar je direct kunt intrekken!

WIL JE ALVAST EVEN BINNENKIJKEN? GA NAAR ONZE WEBSITE VOOR DE RONDLEIDING!

Benieuwd? Kom gerust kijken en bel Woongoed Makelaars voor een afspraak op 010-258 09 19!

Indeling, voor de maatvoering verwijzen we je naar de plattegronden in de brochure.

Bijzonderheden

- Rustige en kindvriendelijke woonwijk;
- Zeer goed onderhouden woning;
- Eigen oprit voor 2 auto's;
- Royale voor-, zij- en achtertuin
- Ruime en lichte woonkamer;
- Luxe keuken met diverse inbouwapparatuur;
- 3 Ruime slaapkamers;
- Fraai aangelegde achtertuin, gesitueerd op het Zuidwesten;
- Verwarming middels C.V. combiketel HR 2017;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Voorzien van airconditioning 2025;
- Totale woonoppervlakte 77 m²;
- Totale inhoud 301 m³;
- Berging 5 m²;
- Perceel 242 m²;
- Bouwjaar 1961;
- Energielabel D;
- Eigen grond;
- Oplevering in overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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.

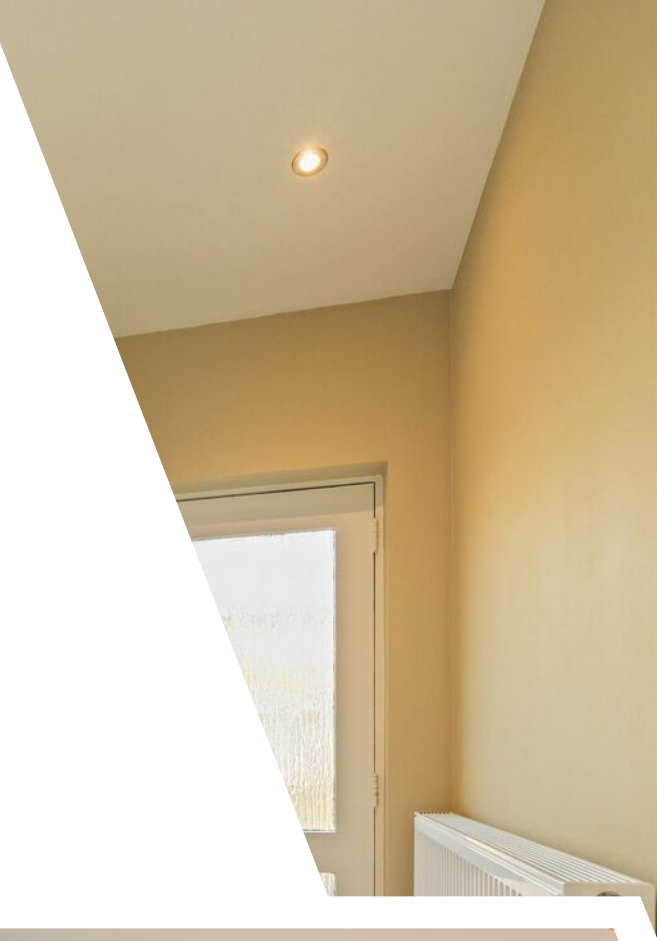
Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.



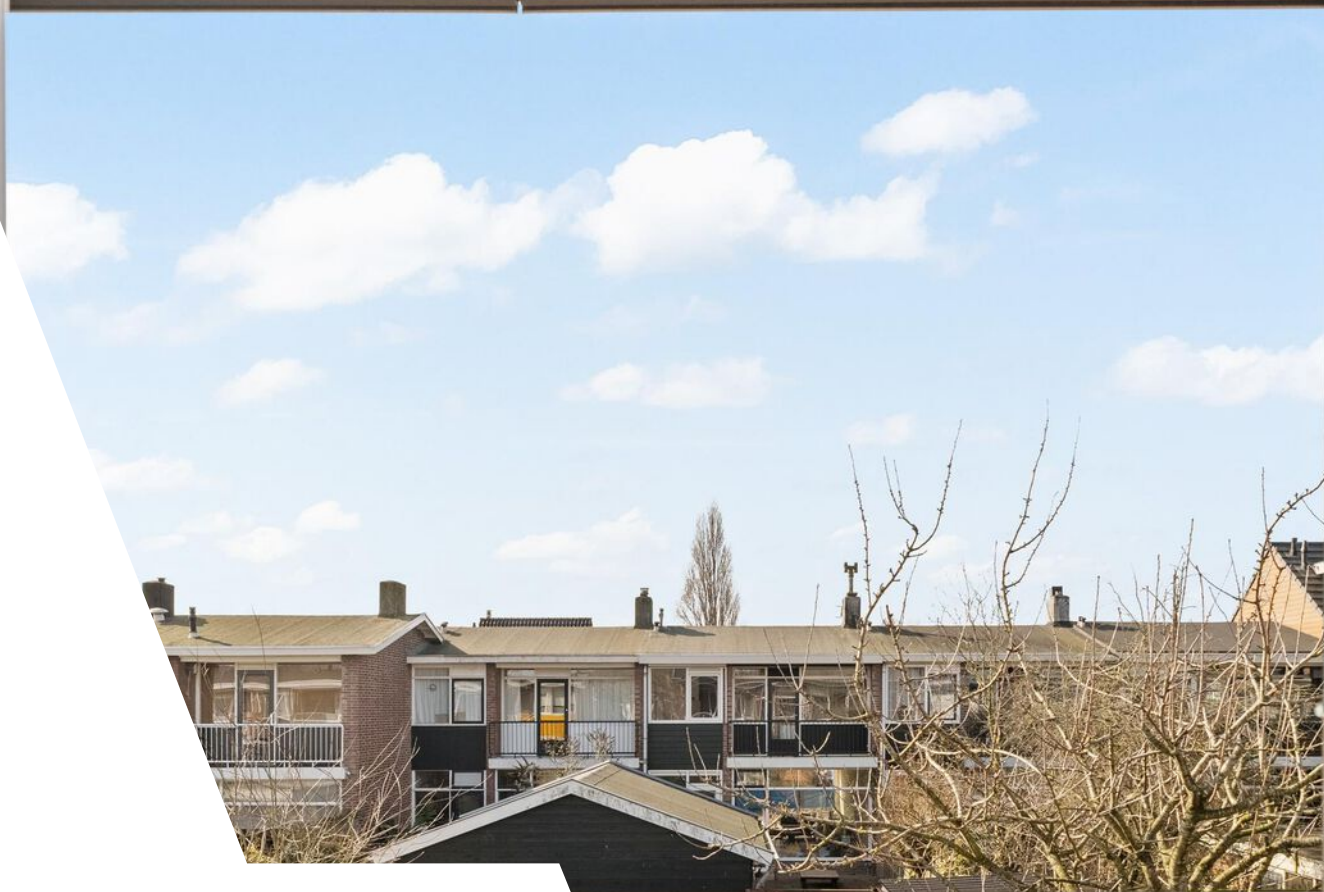














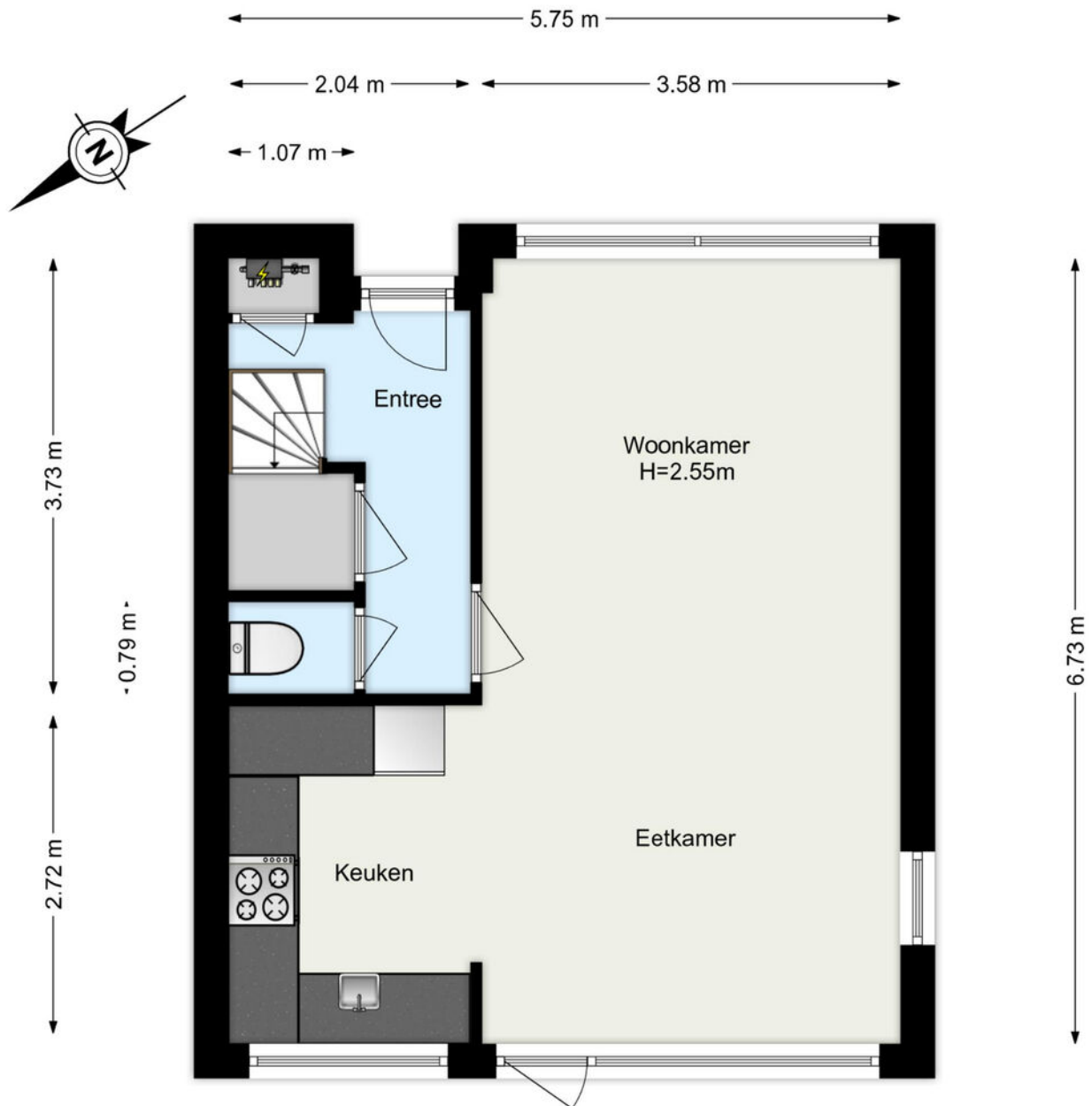




Plattegrond



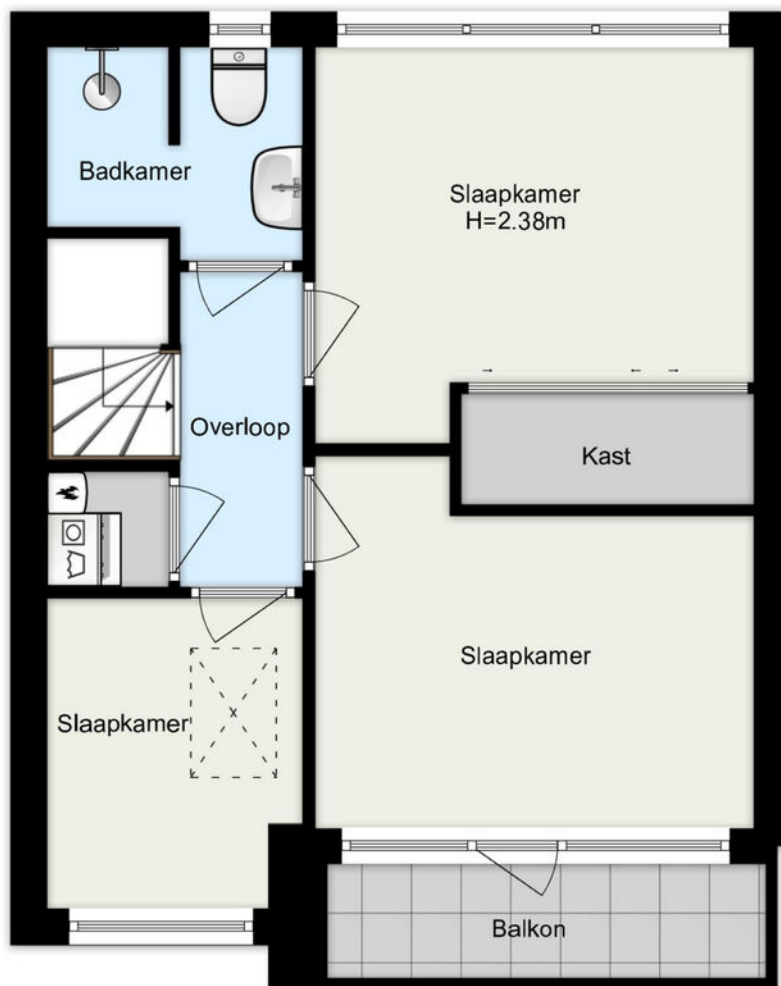
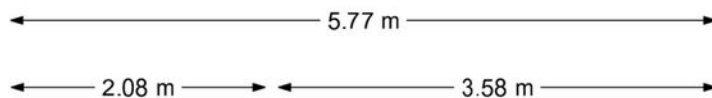
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

Plattegrond



www.framemotion.nl

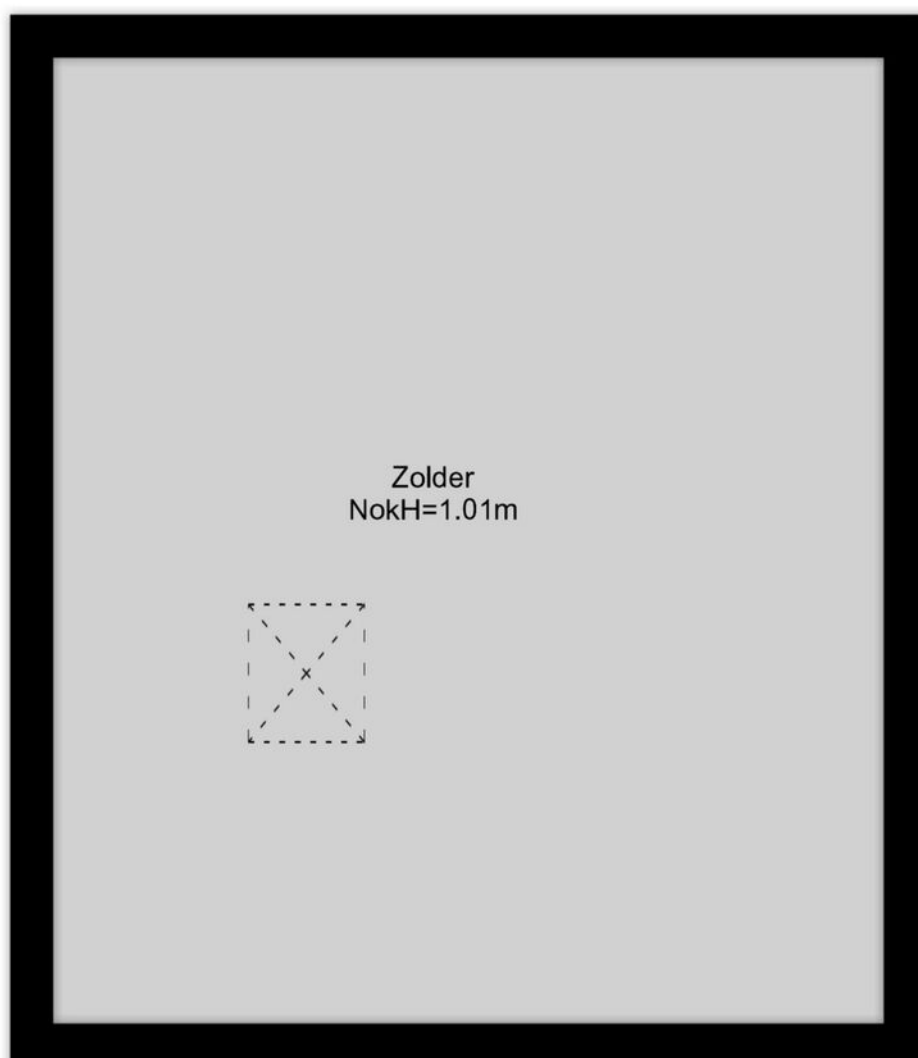
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



5.77 m

6.73 m



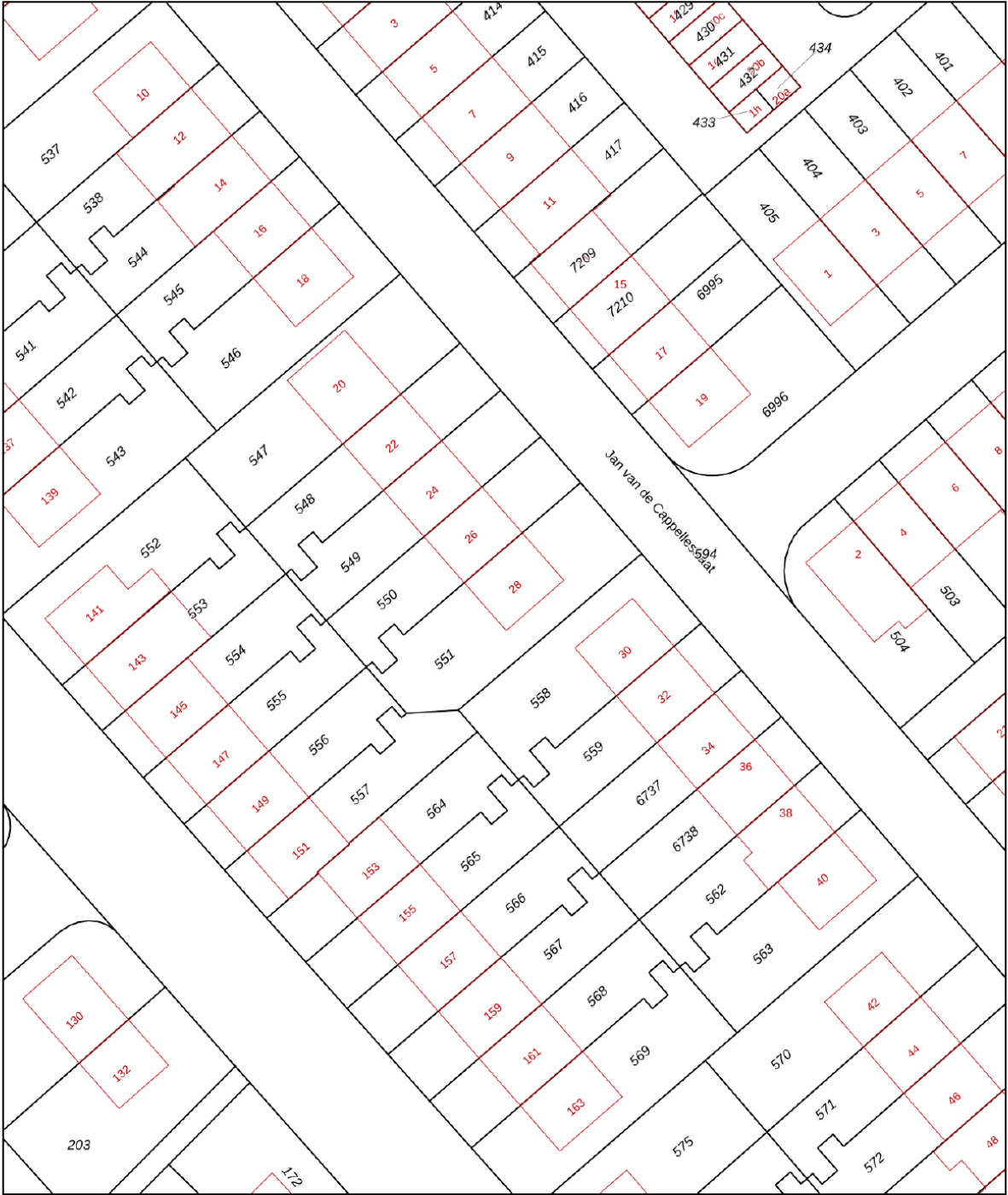
www.framemotion.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Krimpen aan den IJssel

C

551

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.

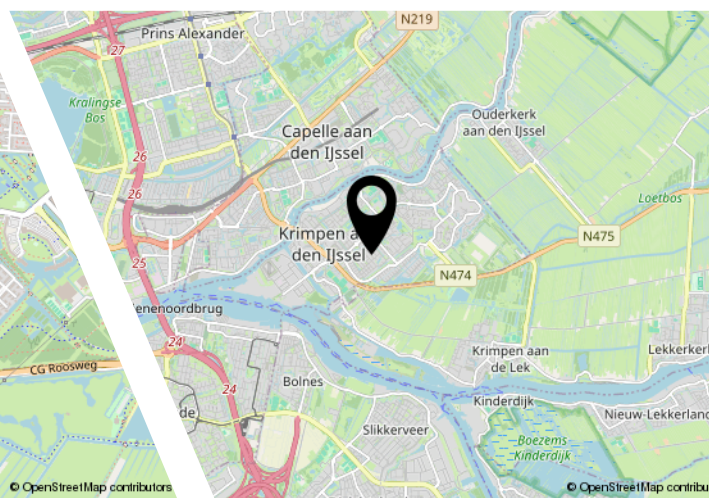
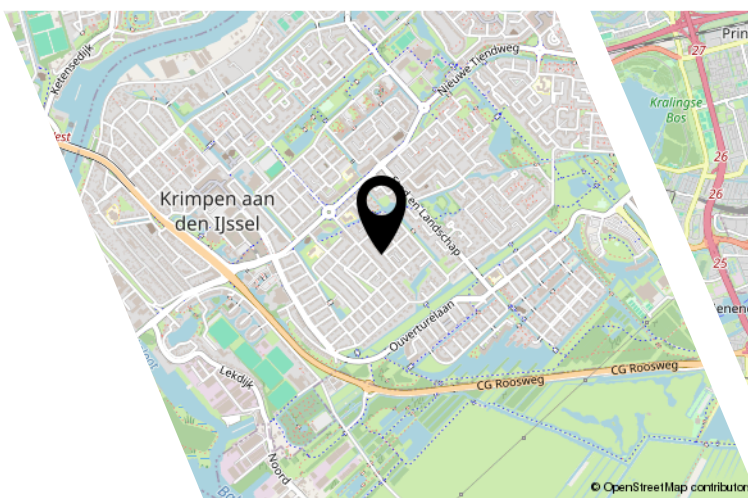
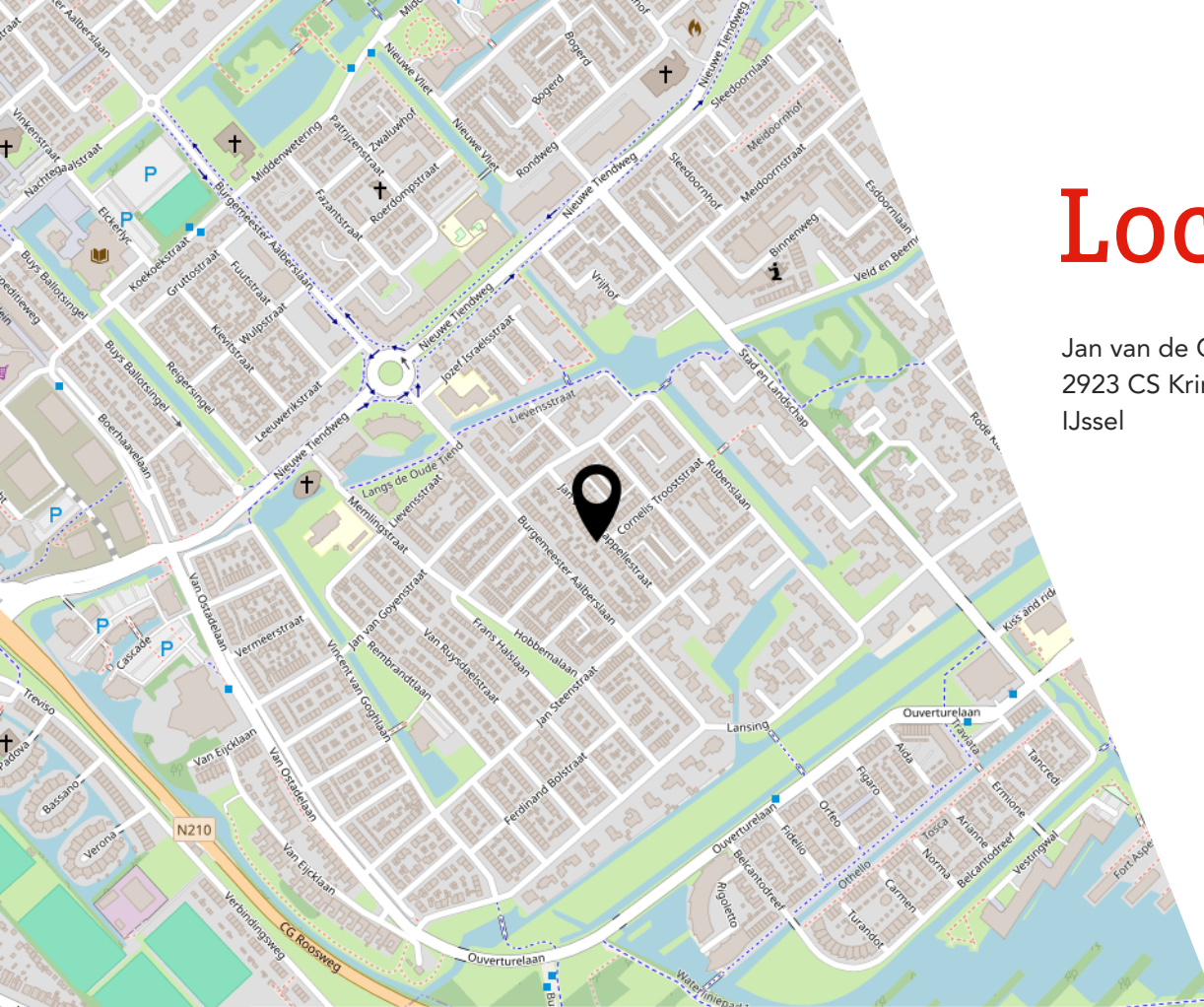
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Jan van de Cappellestraat 28
2923 CS Krimpen Aan Den
IJssel



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in de trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Daglichtspiegel	X		
- Designradiator	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfboom/Kersenboom/Mirabel		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schutting	X		
- Waslijnen balkon	X		

JOUW WONING GOED VERKOPEN?

**NODIG ONS UIT VOOR EEN GOED GESPREK,
WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER!**



Ben je van plan jouw woning te verkopen?
Dan wil je een makelaar die met je meedenkt
en jou begrijpt in wat jij belangrijk vindt.
Wij hebben de juiste strategie!

Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl



WAAROM KIES JIJ VOOR WOONGOED MAKELAARS?

Bij Woongoed Makelaars combineren we jarenlange ervaring met een frisse, moderne aanpak. Wij begeleiden jou persoonlijk, geven eerlijk en gedegen advies en zorgen voor een presentatie die kopers overtuigt.

- ✓ Persoonlijk advies op maat
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Uitgebreide social media campagne
- ✓ Maximale opbrengst met de beste koper
- ✓ Volledige begeleiding van intake tot sleuteloverdracht
- ✓ Aantrekkelijk verkooptarief
- ✓ Realistische makelaarskosten

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



LEUKE WONING GEZIEN BIJ EEN ANDERE MAKELAAR?

NEEM DE BESTE AANKOOPMAKELAAR IN DE REGIO MEE, WIJ HELPEN JOU IN HEEL ZUID-HOLLAND!



Een huis kopen is spannend, want het is één van de grootste beslissingen in je leven. Natuurlijk kun je zelf bezichtigen en onderhandelen, maar betaal je niet te veel? Wat is de waarde? Welke wensen heb je? Hoe is de bouwkundige staat? Is een verbouwing nodig? **Dáár komen wij in beeld!**



Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl

KOOP MET EEN GERUST HART JE NIEUWE THUIS!

Als jouw aankoopmakelaar staan wij aan jouw kant. Samen bekijken we de woning, beoordelen de bouwkundige staat, brengen jouw wensen in kaart en taxeren de juiste waarde. Vervolgens voeren wij de onderhandelingen, zodat jij jouw nieuwe woning koopt voor de beste prijs.

- ✓ Persoonlijke begeleiding van eerste bezichtiging tot aan sleuteloverdracht
- ✓ Een deskundige blik op bouwkundige en juridische zaken
- ✓ Slimme onderhandelingen zodat jij altijd een goede aankoop doet
- ✓ Controle of alles bij de oplevering klopt
- ✓ Volledige aankoopbegeleiding € 2.495,- inclusief BTW

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



Interesse?



Rhijnspoor 231
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

(+31) 10 258 09 19
info@woongoodmakelaars.nl
www.woongoodmakelaars.nl