

# Welkom thuis.



WARENARBURG 43 • CAPELLE AAN DEN IJSSEL



Vraagprijs  
€ 529.000 k.k.



**Ooms.com**  
Makelaars



**“Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen”**



---

Wat **leuk** dat  
je interesse  
hebt in deze  
woning!

Lees de volledige woningtekst verderop in  
deze brochure.



## Woning

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Bouwjaar	1979
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	zuidoost
Verwarming	stadsverwarming
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte  
**153 m<sup>2</sup>**



perceeloppervlakte  
**144 m<sup>2</sup>**



inhoud  
**567 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**4**



badkamer  
**let op invullen**



inpandige ruimte  
**7 m<sup>2</sup>**





## Begane grond

Entree/hal met meterkast, garderobe, toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje én trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal toegang tot de ruime, lichte woonkamer met zijraam, sfeervolle houthaard en schuifpui naar de achtertuin met ligging aan het water.

De moderne keuken is geplaatst in een praktische U-opstelling en beschikt over voldoende bergruimte in onder- en bovenkasten. De inbouwapparatuur bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven, koelkast en vriezer.







---

# Tuin

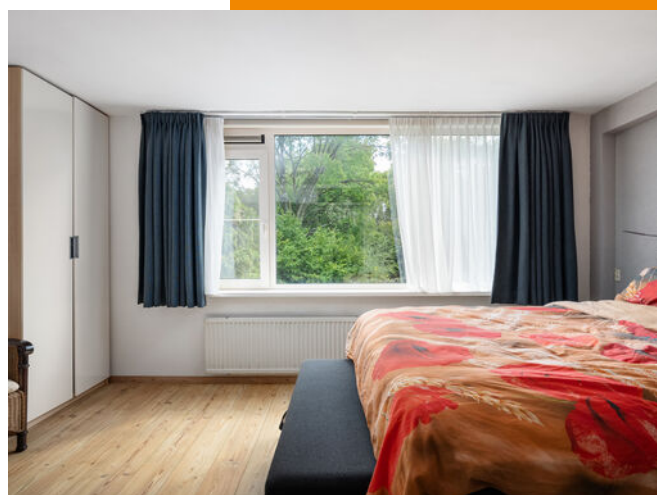
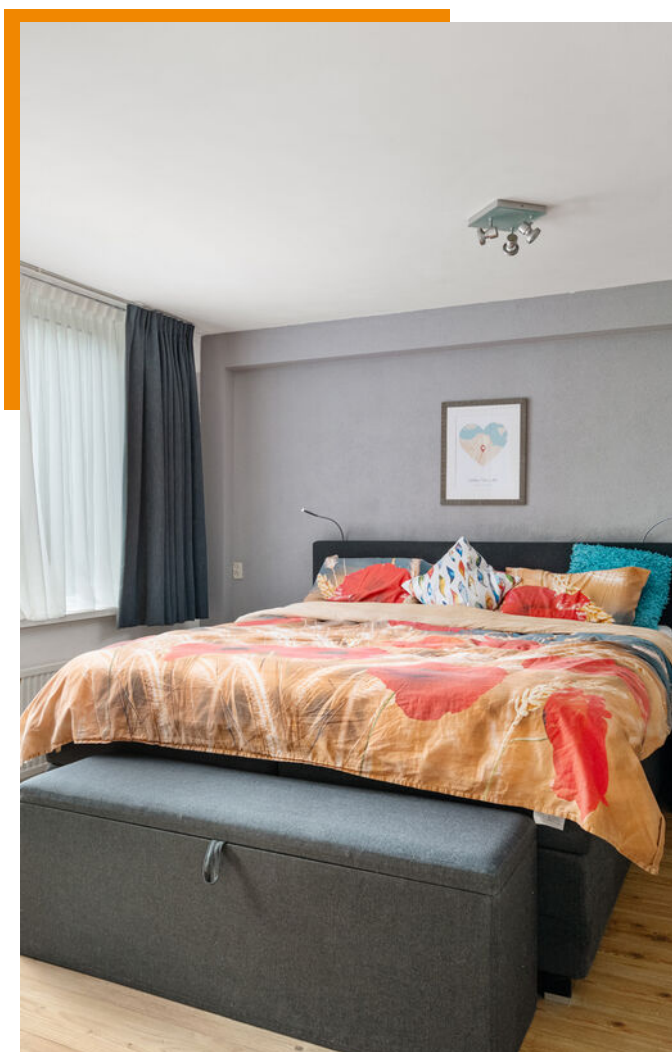
De groene achtertuin is fraai ingericht met een vlonder aan het water en afwisselende beplanting, en biedt volop de mogelijkheid om te genieten van de zon en de vogels. De tuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van een buitenkraan en een elektrisch zonnescherm. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens een aangebouwde stenen berging.



# 1e verdieping

Overloop met toegang tot de diverse vertrekken, bergruimte en trapopgang naar de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers, waarvan één is voorzien van twee walk-in closets.

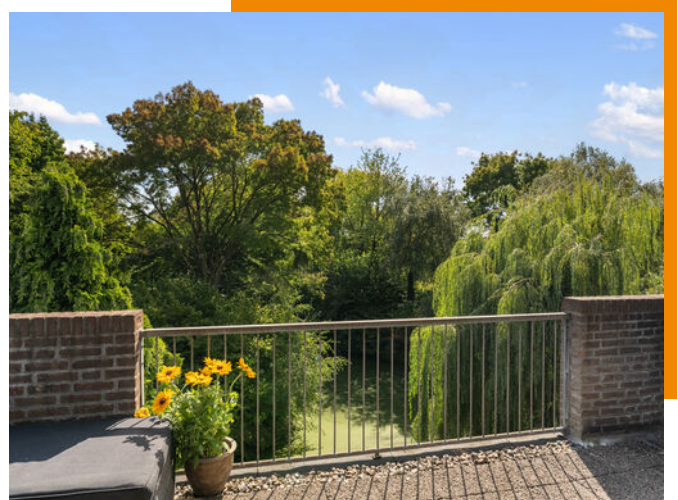
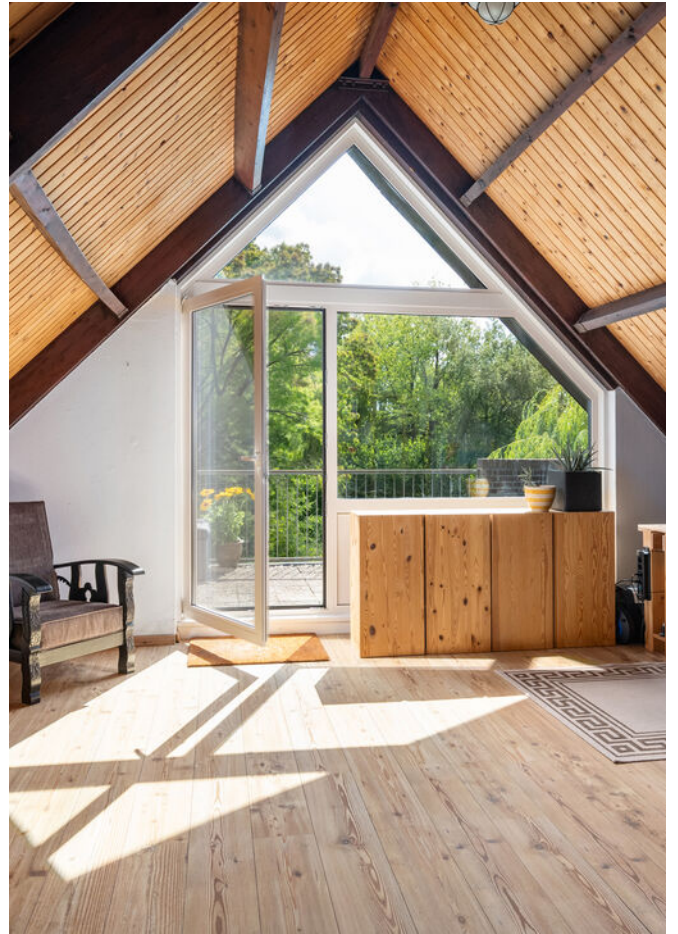
De luxe en vergrote badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, ligbad, zwevend tweede toilet, dubbel wastafelmeubel met spiegel en een handdoekradiator.





# 2e verdieping

Tekst

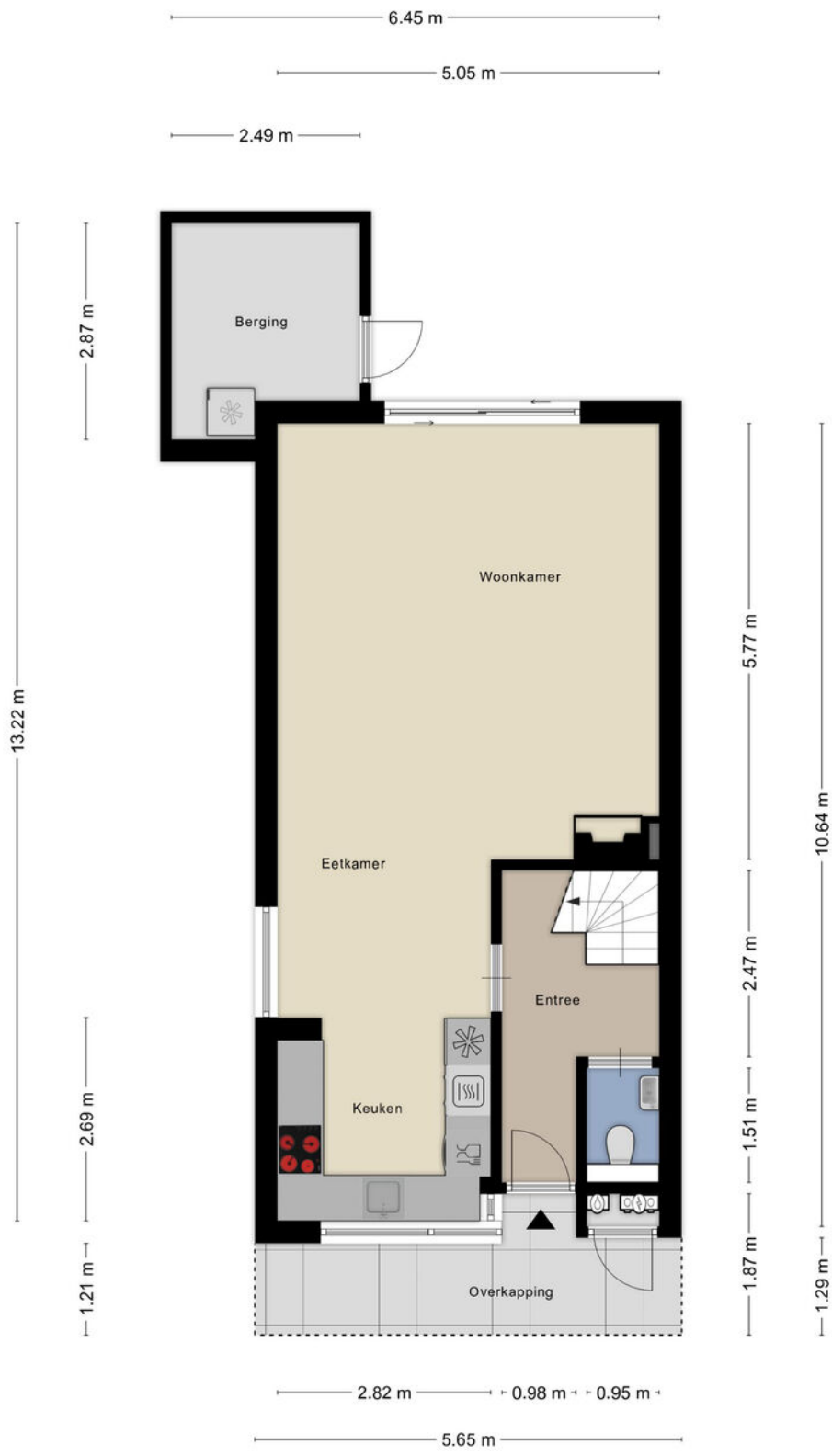






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



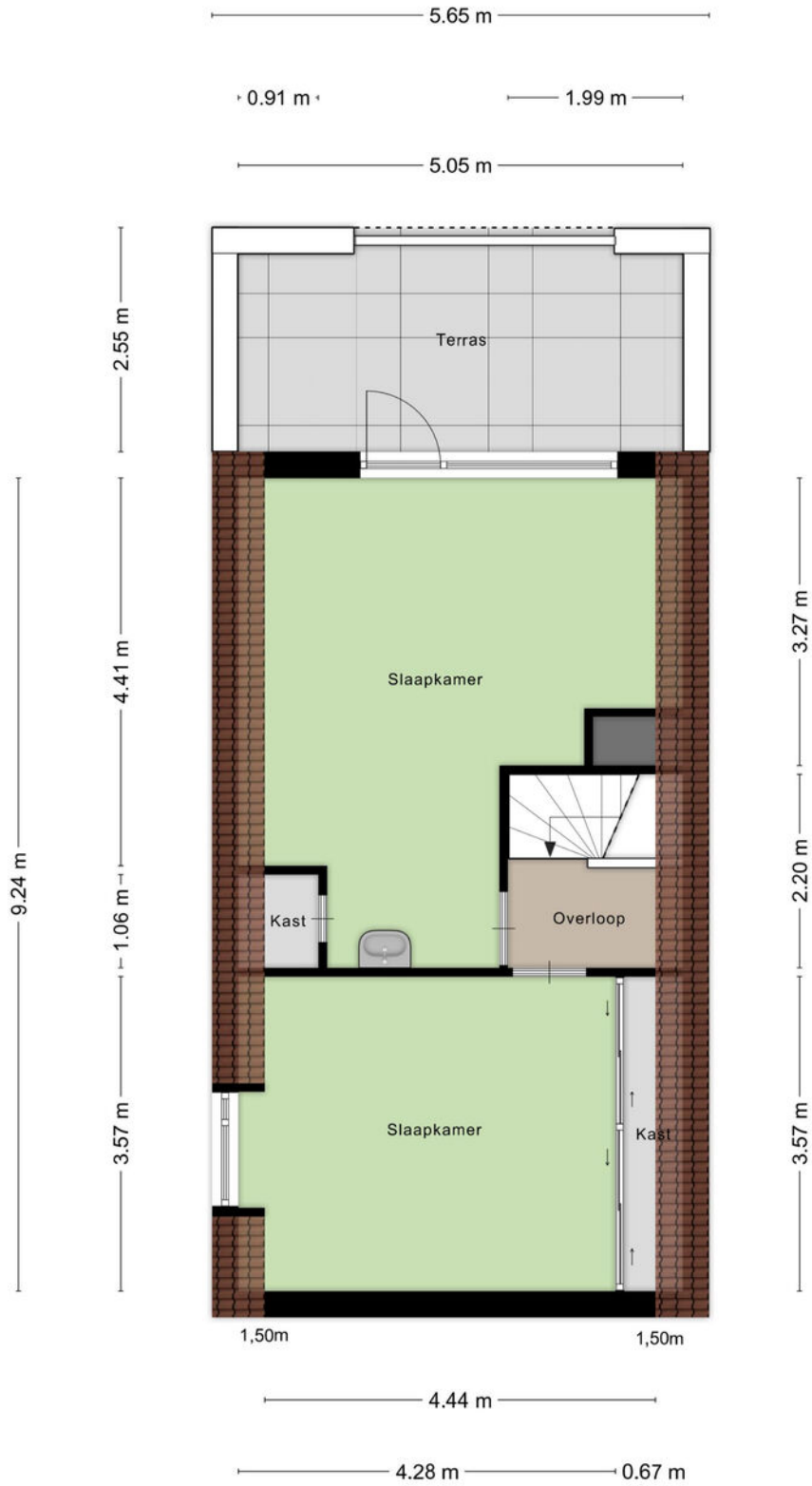
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



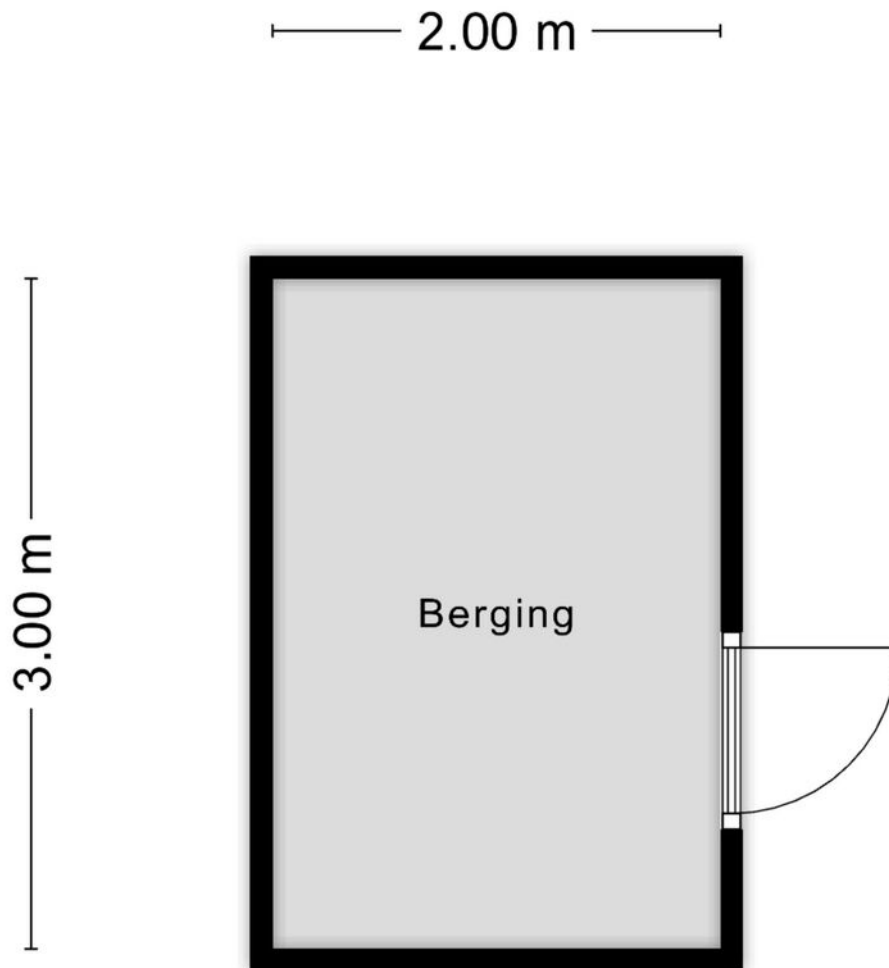
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

—  
Plattegrond

# Volledige woning informatie

Zeer ruim 5-kamer herenhuis aan het water in kindvriendelijke wijk van Capelle aan den IJssel

Ben je op zoek naar een royale en instapklare woning op een unieke locatie? Dan is dit goed onderhouden 5-kamer herenhuis aan het groen wellicht jouw droomwoning! De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt van Capelle aan den IJssel, direct aan het water en op loopafstand van diverse voorzieningen zoals het Schollebos, openbaar vervoer, winkelcentrum Picassopassage, scholen en speelvoorzieningen. Met een ruime lichte woonkamer, vier grote slaapkamers (voorheen vijf), een moderne keuken, luxe badkamer, zonnig dakterras, groene achtertuin aan het water met afwisselende beplanting én vrijstaande schuur in de voortuin, biedt deze woning alles wat je zoekt!

Daarnaast is de woning uitstekend bereikbaar met zowel openbaar vervoer als de auto via de A16 en A20.

## Indeling

### Begane grond

Entree/hal met meterkast, garderobe, toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje én trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal toegang tot de ruime, lichte woonkamer met zijraam, sfeervolle houthaard en schuifpui naar de achtertuin met ligging aan het water.

De knusse groene achtertuin is fraai ingericht met een vlonder aan het water en afwisselende beplanting, en biedt volop de mogelijkheid om te genieten van de zon en de vele vogels. Het omliggende groen zorgt voor een rustige en natuurlijke beleving waarvan u optimaal kunt genieten zonder veel tijd kwijt te zijn aan tuinwerk. De tuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van een buitenkraan en een elektrisch zonnescherm. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens een ruime aangebouwde stenen berging. De tweede, vrijstaande schuur bevindt zich in de voortuin.

De moderne keuken is geplaatst in een praktische U-opstelling en beschikt over voldoende bergruimte in onder- en bovenkasten. De inbouwapparatuur bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven, koelkast en vriezer.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de diverse vertrekken, bergruimte en trapopgang naar de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers, waarvan één is voorzien van twee walk-in closets.

De luxe en vergrote badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, ligbad, zwevend tweede toilet, dubbel wastafelmeubel met spiegel en een handdoekradiator.

### Tweede verdieping

over een wastafel en biedt toegang tot een zonnig dakterras van circa 12 m , gelegen op het zuidoosten.

#### Bijzonderheden

- Energielabel C;
- Bouwjaar 1979;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Onderhoudsvriendelijke gevelbekleding van kunststof PVC, voorzien van een aluminium schuifpui en keramische dakranden;
- Verwarming en warm water via stadsverwarming;
- Achtertuin aan het water en dakterras op het zuidoosten;
- Mechanische ventilatie uit 2025 aanwezig;
- Nabij winkelcentrum Picassopassage, huisarts, scholen en Schollebos;
- Openbaar vervoer (bus en treinstation Capelle Schollebaar) op loopafstand;
- In de omgeving diverse winkels, horeca en recreatievoorzieningen;
- Zeer ruime woning met volop mogelijkheden voor indelingsvrijheid en maatwerk;
- Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend – maten zijn indicatief;
- Oplevering in overleg, conform lijst van zaken.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Ondanks de zorgvuldigheid kunnen er verschillen ontstaan in meetuitkomsten door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen.

Ooms Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem daarom altijd je eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Aan deze woninginformatie kunnen geen rechten worden ontleend.

### 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

- Kast schuur voor

X

- Boekenplanken zolderkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Blauwe gordijnen slaapkamer gaan mee

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Afvalstelsysteem	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Handdoekstang	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

### Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	
Sering (voortuin) en beplanting in potten		X

### Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	

### Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X
Koel/vries combinatie in de schuur	X	
Houthok	X	

### Tuin - Overig

Overige tuin, te weten		
- vlaggenmast(houder)	X	

# Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

# Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

## Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

## Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

## Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



## Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

## Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

## Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

# Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Capelle aan den IJssel op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



**Rogier Kroese**

NVM Makelaar Taxateur – Partner

06 – 53260813  
088 – 424 0 123 | [r.kroese@ooms.com](mailto:r.kroese@ooms.com)



**Sebastiaan Bodenstab**

Financieel Adviseur

088 – 424 0206 | [s.bodenstab@ooms.com](mailto:s.bodenstab@ooms.com)



**Marshano Birjda**

NVM Makelaar

06 – 12525797  
088-4240192 | [m.birdja@ooms.com](mailto:m.birdja@ooms.com)



**Noa Poot**

Kandidaat Makelaar

06 – 82688690  
088-4240198 | [n.poot@ooms.com](mailto:n.poot@ooms.com)



**Lisa Emmen**

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240175 | [l.emmen@ooms.com](mailto:l.emmen@ooms.com)



**Sanne Sipkar**

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240294 | [s.sipkar@ooms.com](mailto:s.sipkar@ooms.com)

# Extra informatie.

## Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

## Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

## Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

## Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

## Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

### **Mededeling tot verkoop**

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

### **Biedverloop**

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

### **Gunning**

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

### **Koopakte**

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

### **Notariskeuze koper**

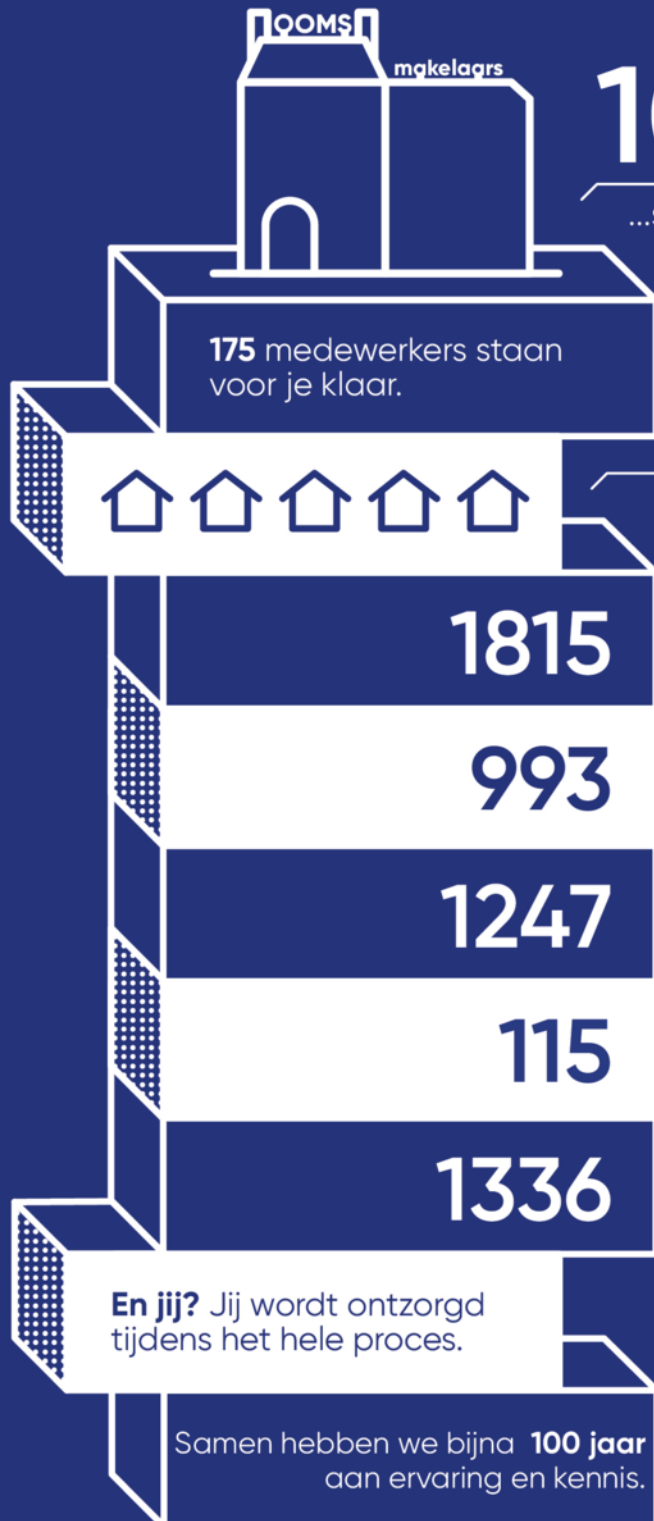
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

### **Disclaimer**

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

# De bouwstenen van Ooms

Vakmanschap en kwaliteit sinds 1927



**10** vestigingen:  
regionale kennis en...  
...specialistische kennis in heel Rijnmond.

Jaarlijks worden er **1114**  
woningen verkocht en **366** verhuurd.

verzekeringen afgesloten.

taxaties uitgevoerd.

hypotheek afgesloten.

bedrijfsruimtes verkocht.

nieuwbouwwoningen verkocht.

**En jij?** Jij wordt ontzorgd  
tijdens het hele proces.

Samen hebben we bijna **100 jaar**  
aan ervaring en kennis.

Met een **8,9** beoordeeld  
op Funda.



**Meer weten of heb je vragen?**  
Hier start jouw avontuur.



---

## Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms\\_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarscapelle](https://www.facebook.com/oomsmakelaarscapelle)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)





# Waarom Ooms?

## Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

## Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



**Op huizenjacht?**

Bel ons vandaag nog: 010 450 11 77



**Ooms.com**  
Makelaars