

# Welkom thuis.



KOPSPOOR 51 • CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Vraagprijs  
€ 425.000 k.k.



**OOMS**



**“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	geschakelde woning
Bouwjaar	1983
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	noord
Verwarming	stadsverwarming
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



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



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



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



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**4**



badkamer  
**let op invullen**



inpandige ruimte  
**Ja**

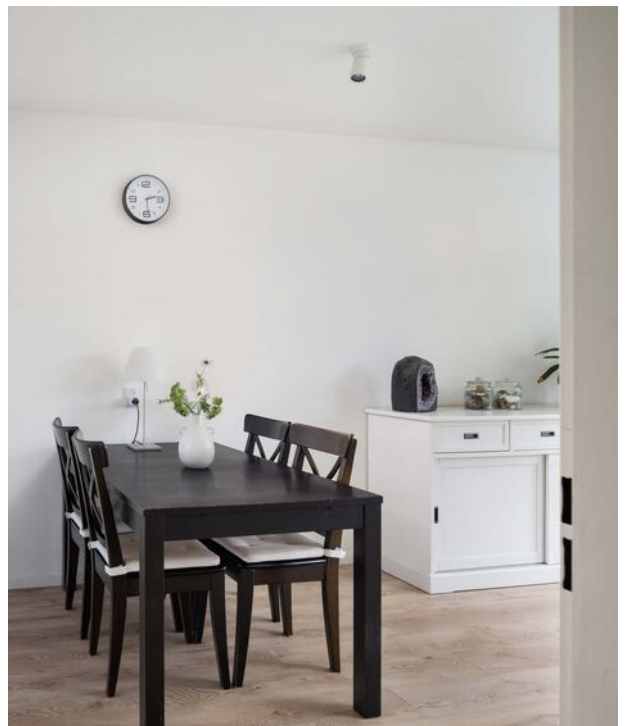




---

## Begane grond

Via de entree betreed je de hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje, trapopgang en praktische trapkast. Vanuit de hal kom je in de tuingerichte woonkamer met eetgedeelte. Dankzij de grote raampartij aan de achterzijde geniet je hier van veel lichtinval en een prettig uitzicht op de tuin en het water. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die in directe verbinding staat met de woonkamer. De keuken is voorzien van inductie kookplaat met afzuigkap, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser.





---

# Tuin

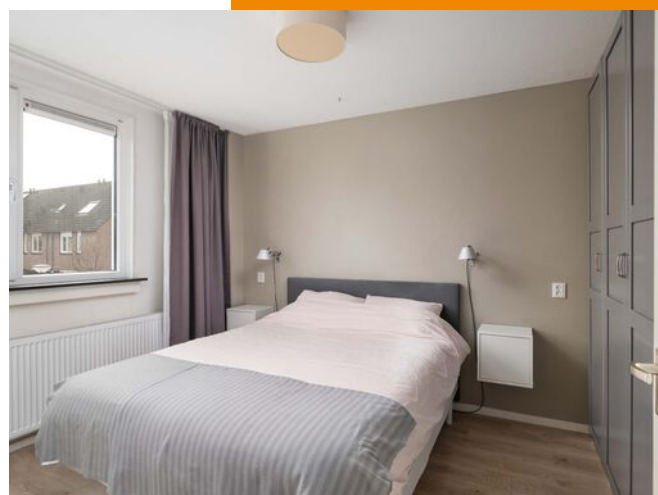
De diepe achtertuin is fraai aangelegd en gelegen aan het water. De tuin is in 2022 opgehoogd en voorzien van nieuwe beschoeiing. Hier kun je in alle rust en met alle privacy genieten van het buitenleven. Aan de voorzijde beschikt de woning over een fijne voortuin en een praktische, aangebouwde stenen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.



# 1e verdieping

Via de overloop bereik je drie goed bemeeten slaapkamers en de badkamer. Mede dankzij de geplaatste dakkapel (2022) zijn de kamers praktisch ingedeeld en genieten deze van prettige lichtinval. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een groot bed en kastruimte. De tweede en derde slaapkamer zijn eveneens van goed formaat en uitermate geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is uitgerust met een ligbad met douche en wastafelmeubel. Daarnaast bevindt zich op de overloop een handige bergkast.

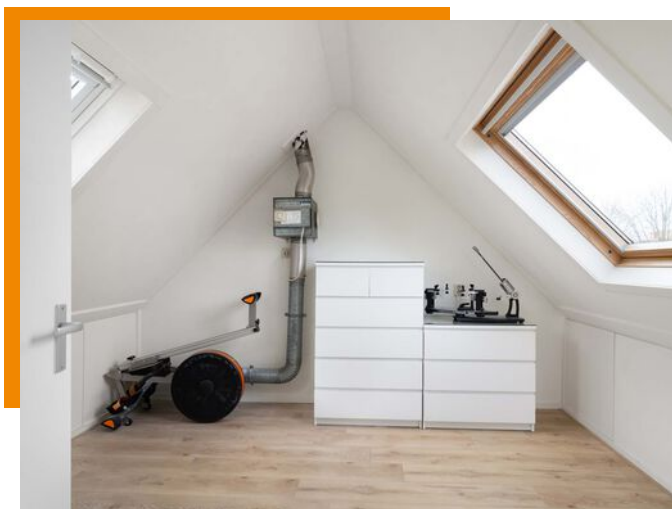




---

## 2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de tweede verdieping tref je een overloop met praktische wasruimte. Daarnaast bevindt zich hier nog een volwaardige vierde slaapkamer: ideaal als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.







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

—

# Plattegrond

# Volledige woning informatie

Op een gunstige locatie gelegen een gezinswoning met heerlijke, aan het water gelegen tuin met vrij uitzicht en veel privacy. De woning is praktisch ingedeeld en beschikt over een fijne, lichte woonkamer met open keuken, vier slaapkamers, een badkamer en een aangebouwde stenen berging.

De woning ligt op steenworp afstand van winkelcentrum Picassopassage en in de directe nabijheid van alle benodigde voorzieningen zoals scholen, supermarkten, sportfaciliteiten, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer. Binnen slechts 13 minuten bereik je middels de trein Rotterdam Centraal. Daarnaast bereik je binnen enkele minuten de uitvalswegen richting de A16 en A20, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid.

## INDELING

### Begane grond

Via de entree betreed je de hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje, trapopgang en praktische trapkast. Vanuit de hal kom je in de tuingerichte woonkamer met eetgedeelte. Dankzij de grote raampartij aan de achterzijde geniet je hier van veel lichtinval en een prettig uitzicht op de tuin en het water. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die in directe verbinding staat met de woonkamer. De keuken is voorzien van inductie kookplaat met afzuigkap, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser.

De diepe achtertuin is fraai aangelegd en gelegen aan het water. De tuin is in 2022 opgehoogd en voorzien van nieuwe beschoeiing. Hier kun je in alle rust en met alle privacy genieten van het buitenleven. Aan de voorzijde beschikt de woning over een fijne voortuin en een praktische, aangebouwde stenen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

### Eerste verdieping

Via de overloop bereik je drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. Mede dankzij de geplaatste dakkapel (2022) zijn de kamers praktisch ingedeeld en genieten deze van prettige lichtinval. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een groot bed en kastruimte. De tweede en derde slaapkamer zijn eveneens van goed formaat en uitermate geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is uitgerust met een ligbad met douche en wastafelmeubel. Daarnaast bevindt zich op de overloop een handige bergkast.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de tweede verdieping tref je een overloop met praktische wasruimte. Daarnaast bevindt zich hier nog een volwaardige vierde slaapkamer: ideaal als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tot slot is de gehele woning in 2022 voorzien van nieuwe ECO radiatoren.

#### BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1983;
- Eigen grond;
- Energielabel A;
- 4 slaapkamers;
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- Grotendeels voorzien van (onderhoudsvrije!) kunststof kozijnen met dubbele HR++ beglazing (2024);
- Gehele woning gestuct (2022);
- Volledig voorzien van nieuwe laminaatvloer (2022);
- Aangebouwde stenen berging;
- Buitenzijde begane grond volledig geschilderd (2025);
- Tuin opgehoogd en voorzien van nieuwe beschoeiing (2022);
- Nieuwe ECO radiatoren (2022);
- Dakkapel met dubbele HR++ beglazing (2022);
- Ruimschoots parkeergelegenheid voor de deur;
- Binnen 13 minuten met de trein sta je op Rotterdam Centraal;
- Nabij scholen en supermarkten;
- Snel op uitvalswegen A16 en A20;
- Aanvullende clausules zullen van toepassing zijn in de overeenkomst;
- Oplevering in overleg, conform lijst roerende zaken.

#### DISCLAIMER

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.

Ooms behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

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

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

### Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Berging planken X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- vitrages X

- rolgordijnen X

- jaloezieën X

- (losse) horren/rolhorren X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- magnetron X

- oven X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vriezer X

- vaatwasser X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuus/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 onderhandelingsproces 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.



---

## 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**