

TE KOOP

Ketensedijk 25

Capelle aan den IJssel



Vraagprijs

€ 389.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	19
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Ketensedijk 25, Capelle aan den IJssel

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karakter en Comfort aan de Dijk: Instapklare Jaren '30
Hoekwoning aan de IJssel.

Ben je op zoek naar een perfecte balans tussen een authentieke sfeer en modern wooncomfort? Dat vindt je in deze karakteristieke jaren '30 hoekwoning, waar authentieke details hand in hand gaan met hedendaags comfort. Gelegen in een vriendelijk en rustig buurtje aan de voet van de dijk langs de Hollandsche IJssel, vind je deze perfect onderhouden woning. Met een volwassen, groene tuin rondom het huis, die een oase van rust biedt en waar je tot in de late uurtjes van de zon geniet, is dit een unieke kans. Deze woning is door de jaren heen met uitzonderlijk veel zorg en aandacht gerenoveerd, dus je hoeft letterlijk alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken.

Sinds de aankoop is de woning niet alleen grondig gemoderniseerd, maar ook continu tot in de puntjes onderhouden. Zo is recent de badkamer volledig



Woningbrochure: Ketensedijk 25, Capelle aan den IJssel

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vernieuwd en omgetoverd tot een luxe, moderne ruimte met comfortabele vloerverwarming. In 2024 is al het buitenhoutwerk professioneel aangepakt. De gezellige houtkachel, geplaatst in 2019 met een nieuw rookkanaal, maakt de sfeer compleet.

Nieuwsgierig naar deze unieke combinatie van historie en modern gemak? Plan direct een bezichtiging en ervaar het zelf!

De woning in een notendop:

- Sfeervolle, lichte woonkamer met gezellige zithoek en houtkachel.
- Ruime open keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur.
- Recent vernieuwde, luxe badkamer (2021) met vloerverwarming, inloopregendouche en verwarmde spiegel.
- Drie slaapkamers en een handige bergvliering met originele zichtbare dakspanten, slimme inbouwkasten en prachtige eikenhouten vloer.
- Drie tuinen rondom (zuid, west, noordwest): altijd een perfecte plek in de zon of schaduw de hele dag door.
- Buitenschilderwerk en houtrenovatie professioneel uitgevoerd (2024).
- Binnen schilderwerk uitgevoerd met hoogwaardige afneembare verf (2024).
- Zeer royale stenen berging/schuur (ca. 13 m²) met elektra en water, ideaal voor de hobbyist of extra opslag.
- Woonoppervlakte ca. 75 m².
- Inhoud ca. 250 m³.
- Perceeloppervlakte ca. 217 m², gelegen op eigen grond.

Onderhoud en Modernisering

Na een grondige renovatie in 2009 (o.a. cv-installatie, elektra, isolatie, keuken) is de woning continu verbeterd. De meest recente, waardevolle upgrades zijn:

Luxe Badkamer (2021): De badkamer op de begane grond is volledig gemoderniseerd en voorzien van comfortabele vloerverwarming, een inloofdouche, modern wastafelmeubel en een hangend toilet.

Exterieur (2024): Het buitenhoutwerk is door een professional onder handen genomen. Waar nodig is houtwerk vervangen en vervolgens is alles zorgvuldig geschilderd. Hier heb je de komende jaren geen omkijken meer naar.

Interieur (2024): Het originele houtwerk binnen is recent volledig opgeknapt en geschilderd. Daarnaast zijn alle binnenmuren voorzien van afneembare verf.

Houtkachel (ca. 2019): Voor de koude dagen is een sfeervolle houtkachel geplaatst, inclusief een nieuw rookkanaal.

Omgeving:

De woning is ideaal gelegen, rustig nabij de dijk, maar met alle faciliteiten binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen vind je winkelcentrum 'Slotplein' om de hoek. Ook het metrostation 'Capelle-Slotlaan', diverse scholen, kinderdagopvang en gezondheidszorg zijn op loop afstand. Met de auto ben je bovendien zó op de uitvalswegen richting Rotterdam en Utrecht (A16/A20).

INDELING

Begane grond:

De gehele begane grond is (met uitzondering van de badkamer) afgewerkt met een prachtige eikenhouten vloer.

Entree/hal met meterkast, garderobe en trapopgang. De sfeervolle L-vormige woonkamer heeft een gezellige zithoek aan de voorzijde, waar de houtkachel garant staat voor warmte en sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek die in open verbinding staat met de keuken.

De ruime keuken is voorzien van een recht keukenblok en een praktisch kookeiland. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, combi-oven, keramische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken bereik je de trapkast met de opstelling van de cv-ketel en de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

wasmachineaansluiting.

De moderne badkamer is een ware eyecatcher. Deze is strak betegeld en uitgerust met comfortabele vloerverwarming, een regendouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met verwarmde en verlichte spiegel en een hangend toilet.

Eerste verdieping:

Ook deze verdieping is voorzien van een doorlopende eikenhouten vloer. De karakteristieke dakspanten zijn hier prachtig in het zicht gelaten, wat de authentieke jaren '30 sfeer versterkt. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers. Slaapkamer 1 aan de voorzijde beschikt over een slimme maatwerk kast onder de schuine kap. Slaapkamers 2 en 3 liggen aan de achterzijde en zijn voorzien van een dakkapel. Vanuit slaapkamer 3 is de ruime bergvliering bereikbaar.

Tuin:

De woning is omgeven door een heerlijke, volwassen en groene tuin. De beschutte achtertuin (ca. 6.5 x 3.5 m) op het noordwesten is de perfecte plek om na een lange dag tot in de late uurtjes van de middag- en avondzon te genieten. De tuin is voorzien van bestrating, verlichting, een achterom en een zeer ruime stenen berging (ca. 13 m²) met elektra en water. De zij- en voortuin bieden extra ruimte en een groene buffer naar de dijk.

Bijzonderheden:

Verwarming en warm water via CV-ketel Nefit (2009).
Houten kozijnen met dubbele beglazing.
Buitenschilderwerk en houtrenovatie professioneel uitgevoerd in 2024.
Energie label C.
Bouwjaar ca. 1930.



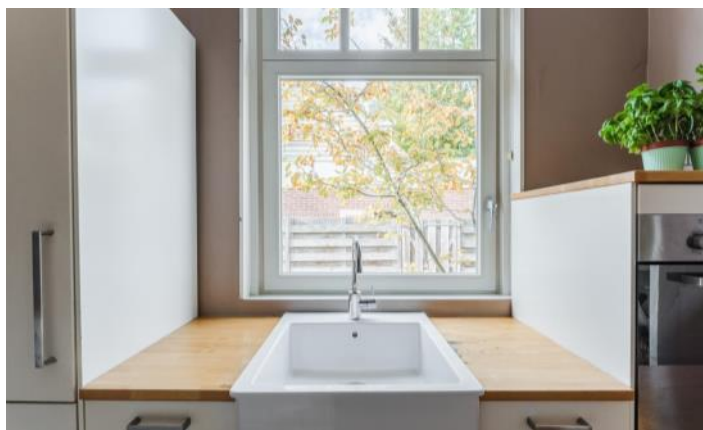
FOTO'S



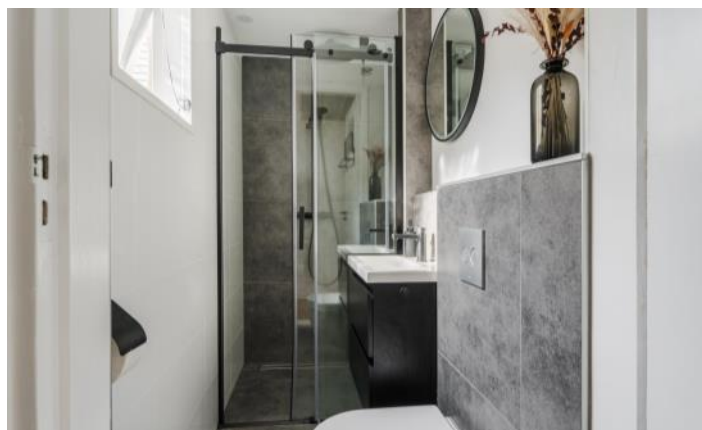
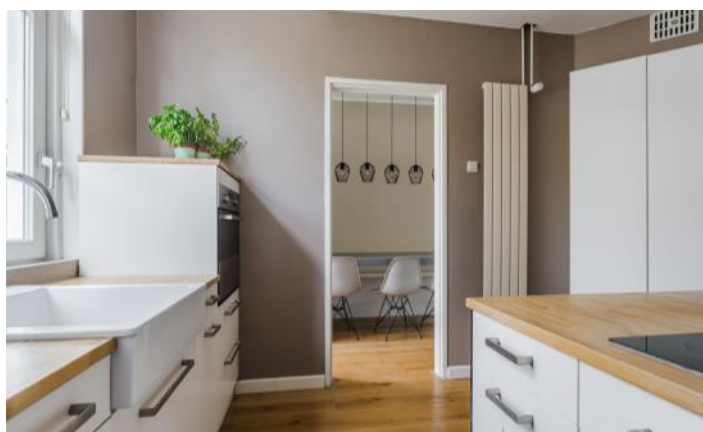
FOTO'S



FOTO'S

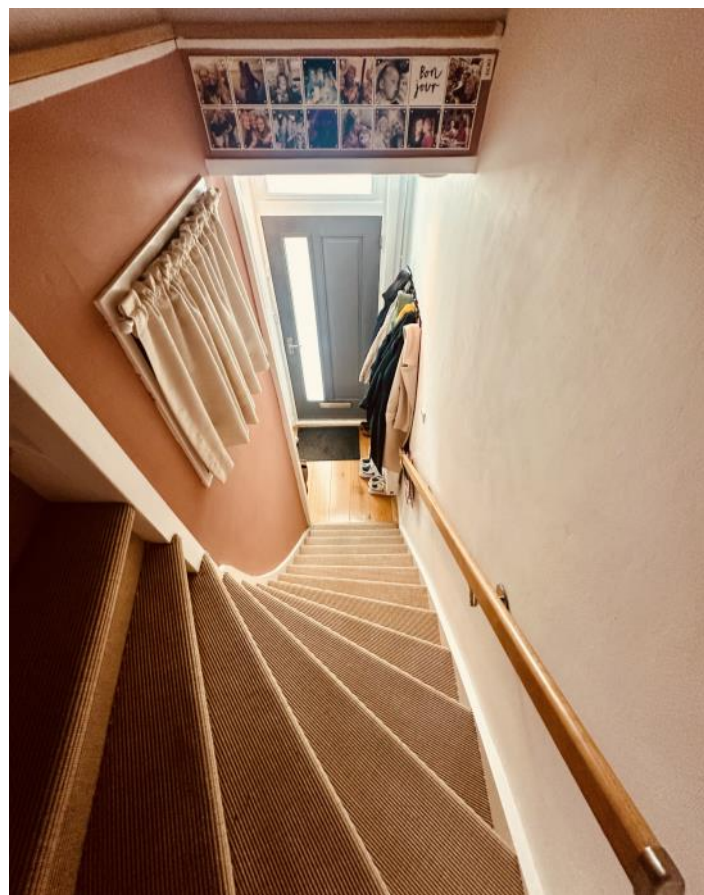
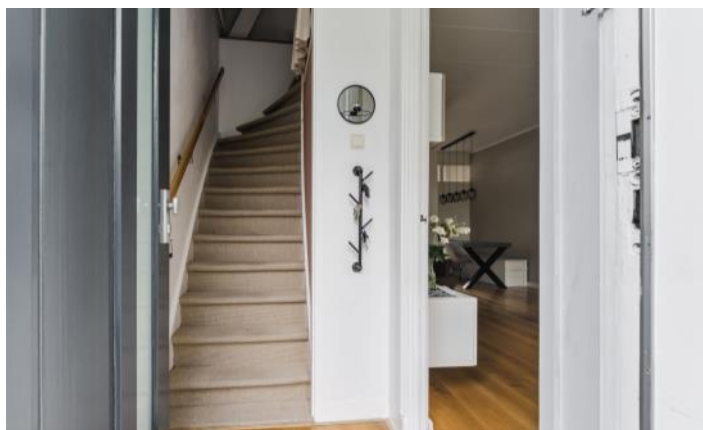


FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

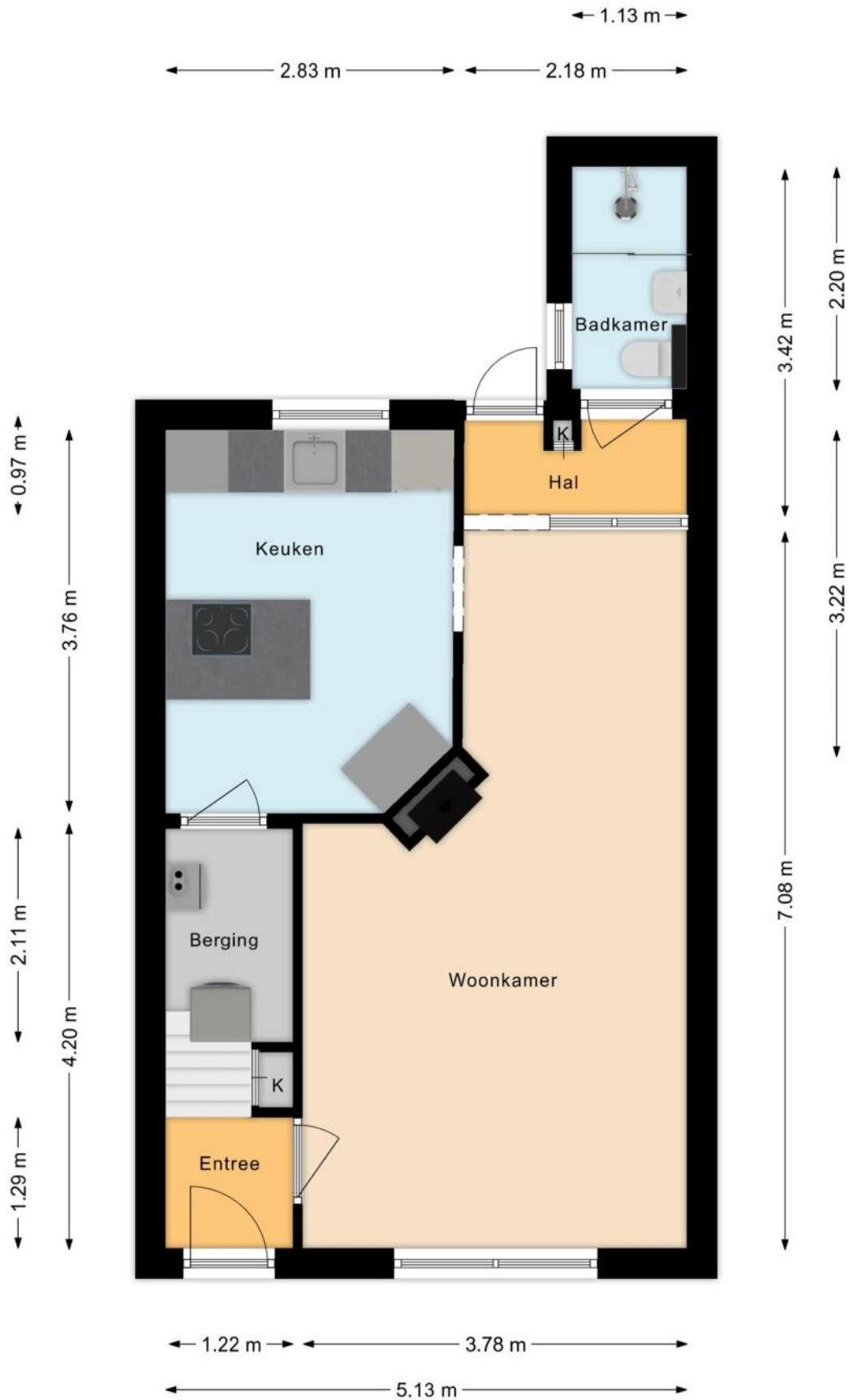


FOTO'S

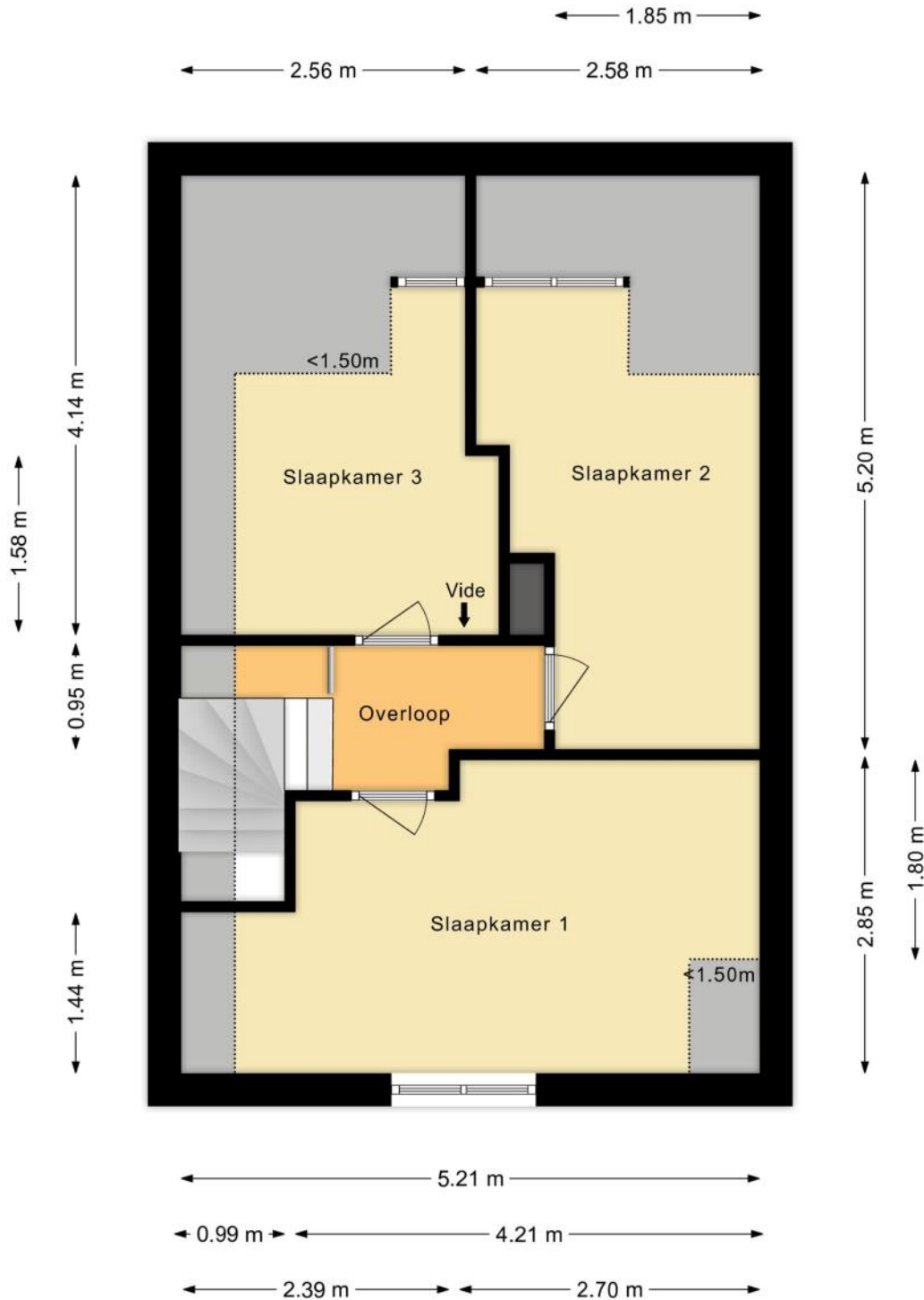




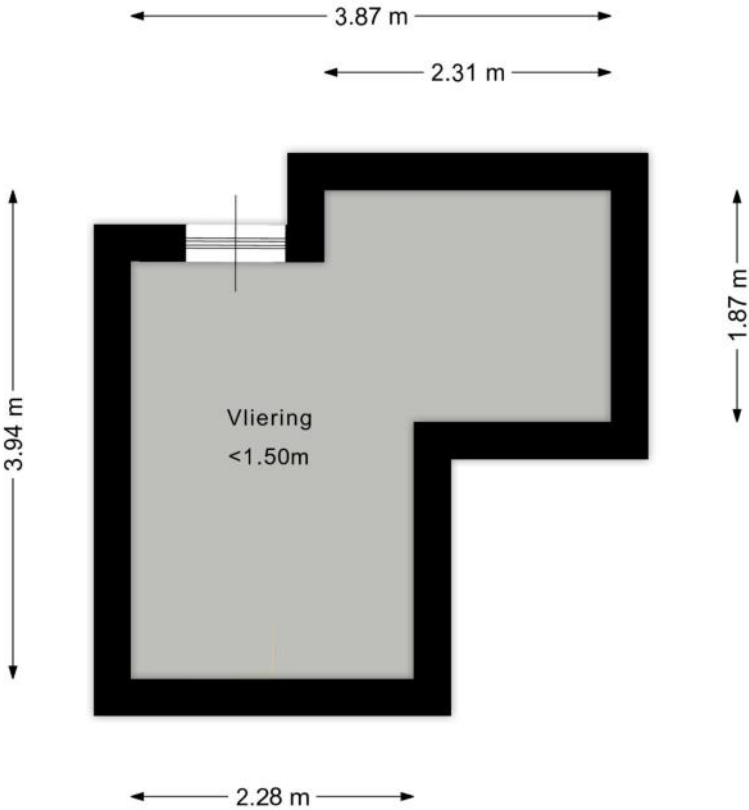
PLATTEGROND



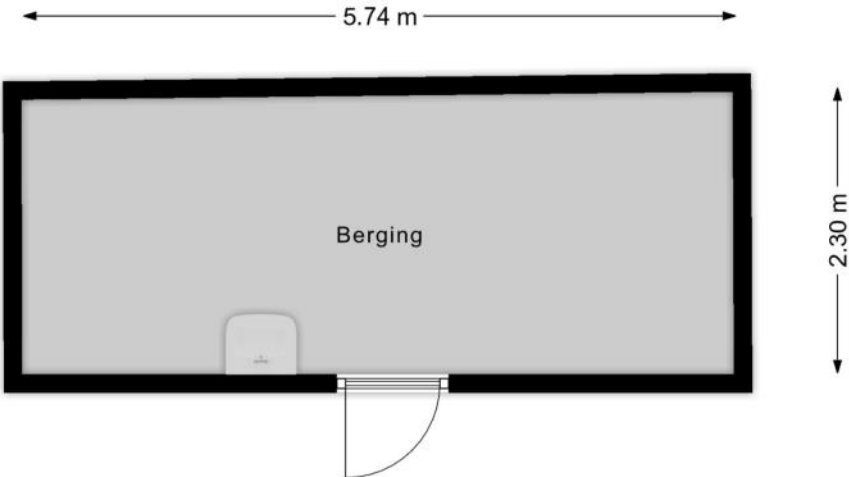
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Kenmerk woonhuis	Dijkwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	217 m ²
Inhoud	294 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	75 m ²
Externe bergruimte	13 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit Hr combi
Bouwjaar cv-ketel	2009
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Voortuin	37 m² (6,5m diep en 5,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Capelle aan den IJssel B 8564

Oppervlakte	217 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Recht van overpad voortuin en steeg tussen de schuur en tuin van toepassing

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren			●
(Klok)thermostaat			●
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Buitentafel ter overname

Buiten tuinset ter overname inclusief kussens

Stellingkasten schuur/berging

Was/droogcombinatie berging

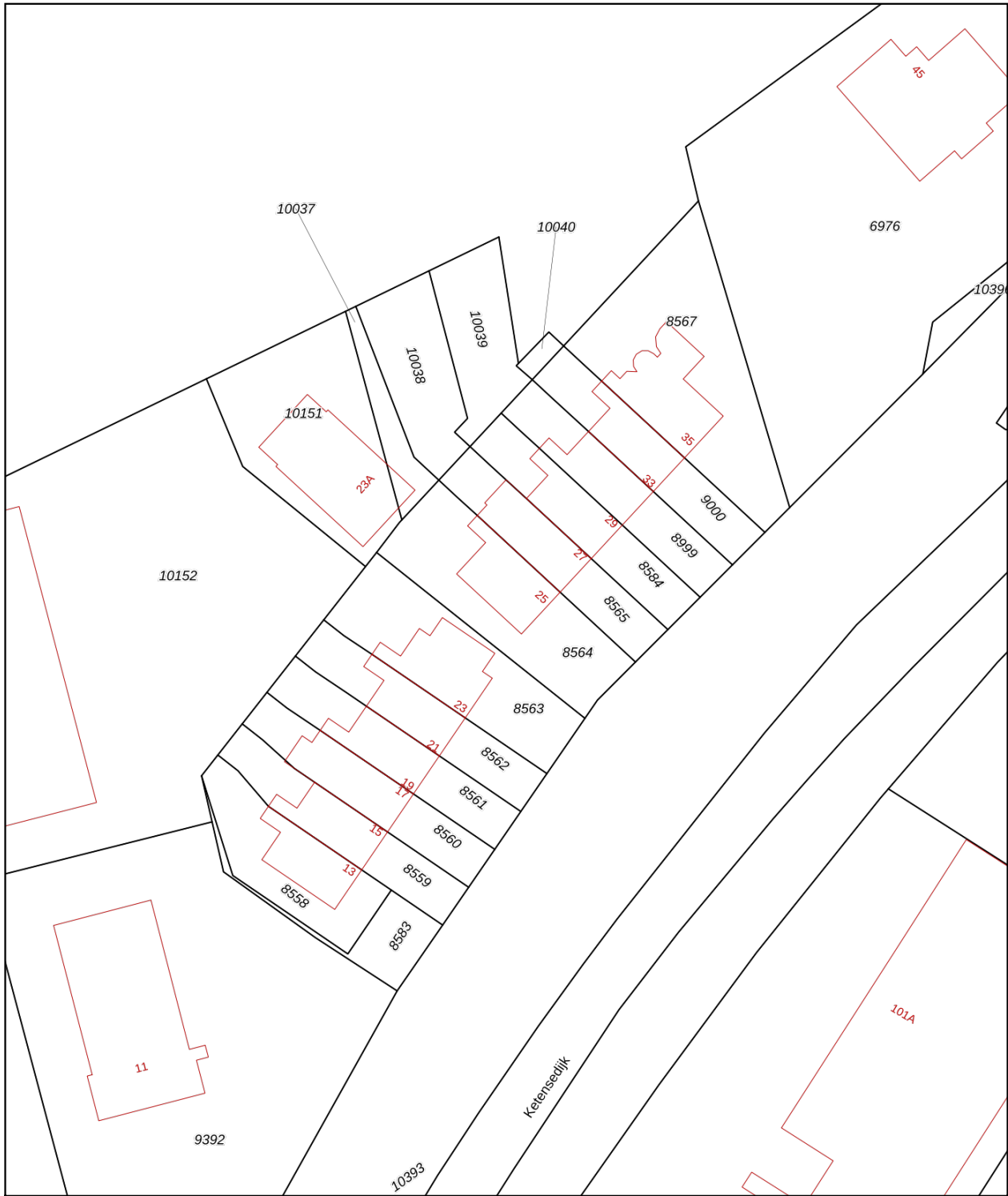


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8564</p> <p>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.</p>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.