

**TE KOOP**

# Paulus Potterlaan 1

Capelle aan den IJssel



Vraagprijs

€ 450.000

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Paulus Potterlaan 1, Capelle aan den IJssel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een ruime jaren '60 hoekwoning in een kindvriendelijke omgeving met veel potentie? Dit is jouw kans!

Deze ruime hoekwoning biedt precies de combinatie waar je naar zoekt: rustig wonen met alle voorzieningen dichtbij. Je geniet van een lichte, brede woonkamer van ca.32m<sup>2</sup>, een voor-, zij- én royale achtertuin en maar liefst 5 slaapkamers. De openkeuken sluit mooi aan op de woonkamer en de ruime stenen berging zorgt voor extra opslagmogelijkheden.

Met 217m<sup>2</sup> eigen grond en een ligging in een kindvriendelijke wijk is dit een ideale gezinswoning waar je volop kunt groeien. En heb je twee rechterhanden, dan maak je van Paulus Potterlaan 1 in no-time jouw droomhuis.

De ligging in de gewilde Schildersbuurt is bijzonder gunstig. Op loopafstand vind je het gemoderniseerde winkelcentrum De Koperwiek, met vele winkels, het



**Woningbrochure: Paulus Potterlaan 1, Capelle aan den IJssel**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

sfeervolle Isala Theater, de bibliotheek en Metrostation Slotlaan op loopafstand. Ook scholen voor basis en voortgezet onderwijs, kinderdagverblijven en Sportpark 't Slot liggen op loopafstand. Daarnaast ben je met de auto ook in no-time op de uitvalswegen (N210, N219, A16 en de A20).

Zie jij jezelf hier wonen? Grijp dan deze kans en plan snel een bezichtiging! Onze NVM-makelaar Clemens geeft je graag een rondleiding.

## Indeling

### Begane grond:

Via de voortuin kom je binnen in een ruime hal die toegang biedt tot het toilet met zwevend closet en fonteintje, de meterkast, de trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is sfeervol en praktisch ingedeeld, met een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een eethoek die aansluit op de open keuken aan de achterzijde. Grote ramen en het extra raam in de zijgevel, zorgen voor volop natuurlijk licht en een fijne, open sfeer.

Aan de achterzijde van de woning ligt de openkeuken welke o.a. is voorzien van een 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een ruime koel-vriescombinatie. Daarnaast is er meer dan genoeg kastruimte voor al het keukengerei.

De gehele begane grond is voorzien van een keurige stenen tegelvloer met vloerverwarming.

### 1e verdieping

Via de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de 2e verdieping. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is ca.11m<sup>2</sup>, beschikt over een inbouwkast en een fijn balkon van ca.3m<sup>2</sup> op het zuiden.

Aan de achterzijde vind je een royale slaapkamer van ca.15m<sup>2</sup>, eveneens met een praktische inbouwkast. De derde slaapkamer op deze verdieping is ca.6m<sup>2</sup> en ideaal als kinderkamer, werkkamer of een walk-in

closet.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ruime douche, handdoekradiator, wastafel met meubel en een tweede toilet.

### 2e verdieping

Via de overloop bereik je de cv-opstelling, extra bergruimte achter de knieschotten en nog eens twee kamers. De grootste slaapkamer van ca.17m<sup>2</sup> heeft een dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde, waardoor de ruimte heerlijk licht en comfortabel is.

De vijfde kamer is ca.4m<sup>2</sup> en dankzij de slimme indeling en bergruimte achter de knieschotten kun je hier alle kanten op. Denk aan een extra slaapkamer, rustige thuiswerkplek of een compacte hobbyruimte. Kortom, een verdieping die volop meegroeit met jouw woonwensen.

### Tuin en berging:

Via de achterdeur in de woonkamer loop je direct de ruime achtertuin van ca.97m<sup>2</sup> in, welke is gelegen op het Noorden. Voor fietsen en tuingereedschap is er een vrijstaande stenen berging van ca.9m<sup>2</sup>, ideaal voor extra opslag.

Omdat dit een hoekwoning is, geniet je bovendien van een ruime voor- en zijtuin. De voortuin ligt op het zonnige zuiden, waardoor je hier al vroeg op de dag heerlijk kunt zitten.

De tuin is verzorgd aangelegd met een mooie mix van bestrating en groene beplanting, waardoor je het hele jaar door een sfeervolle en groene buitenruimte hebt. Dankzij de royale opzet kun je hier volop genieten van lange, gezellige avonden met familie of vrienden.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1965
- Woonoppervlakte circa 119m<sup>2</sup>
- Gelegen op 217m<sup>2</sup> eigen grond
- Energielabel: E
- Verwarming en warm water middels CV-Combiketel (Intergas Kompakt Hre) uit 2009
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing en

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

houten kozijnen

- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Voor de deur en in de omliggende straten is ruim voldoende gratis parkeergelegenheid
- Ouderdoms-, asbest- en een niet zelfbewoningsclausule zijn van toepassing
- Oplevering in overleg.

Wordt dit jouw nieuwe droomwoning en kun je niet wachten om de woning zelf eens te komen bekijken? Neem je eigen NVM-Aankoopmakelaar mee! Makelaarsland behartigt de belangen van de verkoper.



# FOTO'S



Woningbrochure: Paulus Potterlaan 1, Capelle aan den IJssel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



Woningbrochure: Paulus Potterlaan 1, Capelle aan den IJssel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S







# FOTO'S









# FOTO'S

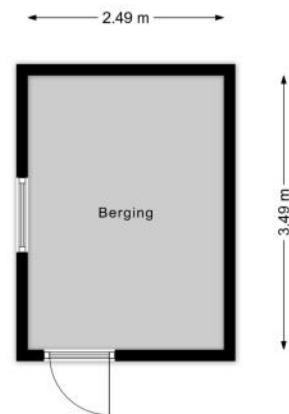


# FOTO'S

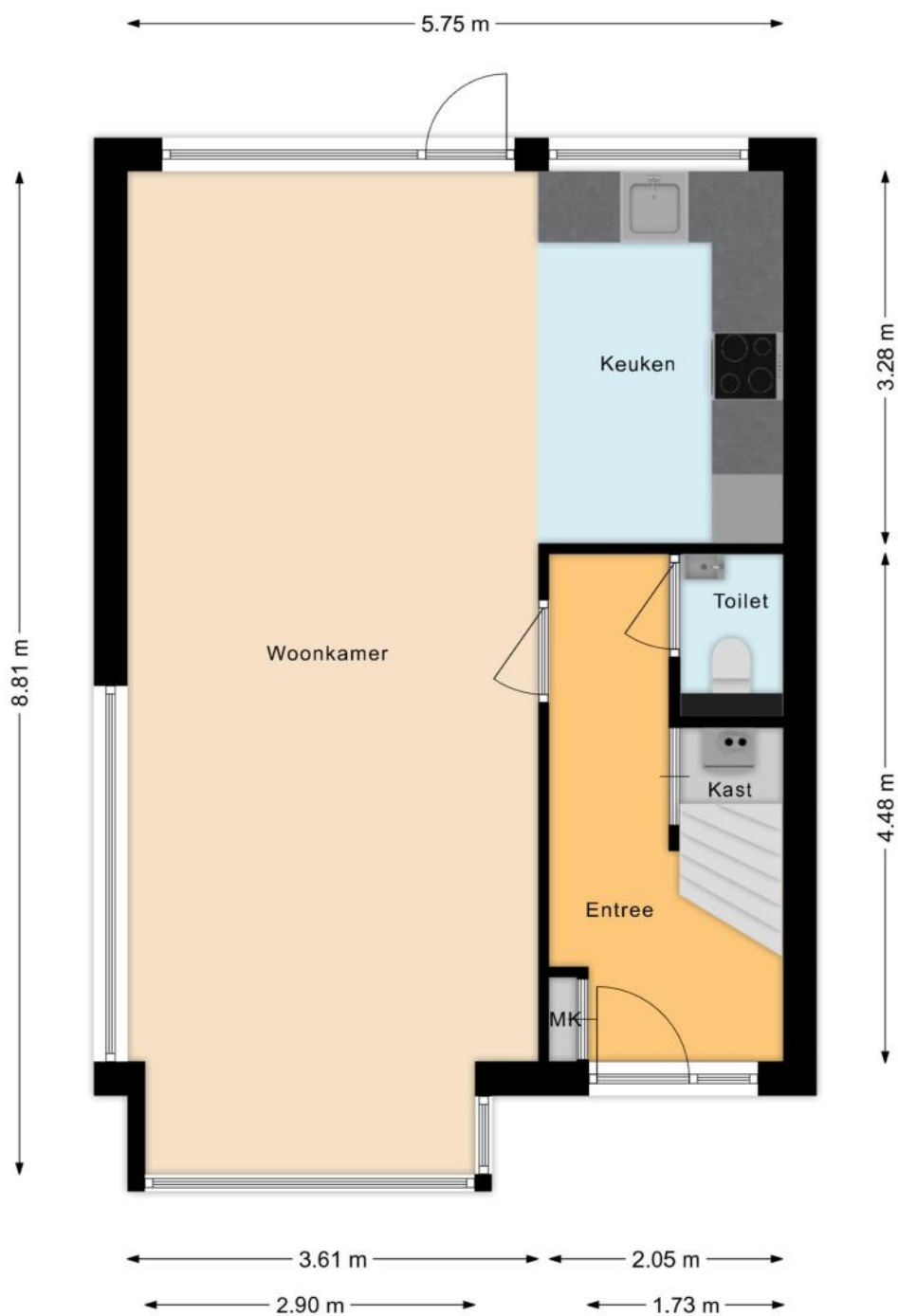


Woningbrochure: Paulus Potterlaan 1, Capelle aan den IJssel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



# PLATTEGROND



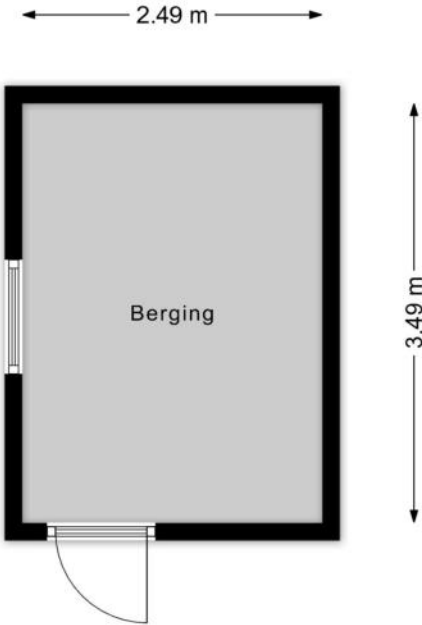
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1965
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	217 m <sup>2</sup>
Inhoud	414 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	119 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>

#### \* 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	<b>6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>E</b>
Isolatie	<b>Grotendeels dubbelglas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas Kompakt Hr</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2009</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Achtertuint, Voortuin, Zijtuin</b>
Achtertuint	<b>97 m<sup>2</sup> (10,5m diep en 9,2m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Capelle aan den IJssel B 7587

Oppervlakte	217 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdoms-, een Asbest- en een Niet zelfbewoningsclausule (komt vanuit nalatenschap, eigenaar heeft er nooit gewoond) van toepassing

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Vloerverwarming: blijft achter




*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



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie B Perceel 7587	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

Woningbrochure: Paulus Potterlaan 1, Capelle aan den IJssel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# 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](http://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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.