



# Brochure

CAPELLE AAN DEN IJSSEL | Vivaldistraat 168 | Vraagprijs € 525.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1993
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	545 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	153 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	81 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	24 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

# Woningomschrijving

Kopers opgelet! Ruime en speels ingedeelde HOEK-herenhuis (153 m<sup>2</sup> woonoppervlakte), met een moderne woonkeuken voorzien van kookeiland en speelse vide, ruime woonkamer, 3 eventueel 4 ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een groot en zonnig dakterras, gesitueerd op het zuiden.

Deze comfortabele hoekwoning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk 's-Gravenland. met alle dagelijkse voorzieningen zoals: winkels, openbaar vervoer (bus- en metrostation Capelsebrug) en verschillende uitvalswegen (A16, A15 en A20) in de directe omgeving. van het appartement Zo is het dichtstbijzijnde winkelcentrum "Puccinipassage" met winkels voor alle dagelijkse boodschappen op loopafstand gelegen. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving, waaronder winkels, openbaar vervoer (bus- én metrostation Capelsebrug) en diverse uitvalswegen (A16, A15 en A20). Het winkelcentrum "Puccinipassage", met winkels voor de dagelijkse boodschappen, ligt op loopafstand.

Begane grond:

Voortuin met eigen parkeergelegenheid. Woningentree met toegang tot de inpandige berging, meterkast en trapopgang. Vanuit de hal bereik je sfeervolle en zeer lichte woonkeuken met kookeiland. De luxe Bulthaup-keuken is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, grote koelkast, vriezer, combimagnetron, Quooker en volop bergruimte. Hier tref je ook het toilet en een praktische trapkast. Dankzij de vide en de hoge raampartijen is er veel lekker veel lichtinval geniet je hier van een prachtig lichtinval.

Eerste verdieping:

Ruime en lichte woonkamer met vide en, ook hier weer mooie grote raampartijen en veel natuurlijk lichtinval. Via een schuifdeur bereik je de eerste ruime studeer/werkkamer, aan de voorzijde van de woning.

Tweede verdieping:

Overloop met 2, voorheen 3 ruime slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een royale 5-deurs kastenwand. Hier bevindt zich ook de moderne en complete badkamer. Deze is o.a. voorzien van met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, 2e toilet, designradiator en nette betegeling. Op deze verdieping bevindt zich ook de moderne en complete badkamer, uitgerust met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, tweede toilet, designradiator en nette betegeling.

Derde verdieping:

Overloop met wasruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens bevinden zich hier de CV-combiketel (2022), omvormer voor de zonnepanelen en de mechanische ventilatie. Daarnaast is er een ruime, vrij in te delen hobby- of studeerkamer.

Op de verdieping tref je ook een groot en zonnig dakterras van maar liefst 24 m<sup>2</sup>, gunstig gelegen op het zuiden, waar je lekker beschut en in alle rust kunt genieten van de zon.

Kortom: Kom kijken en ervaar deze woning zelf!

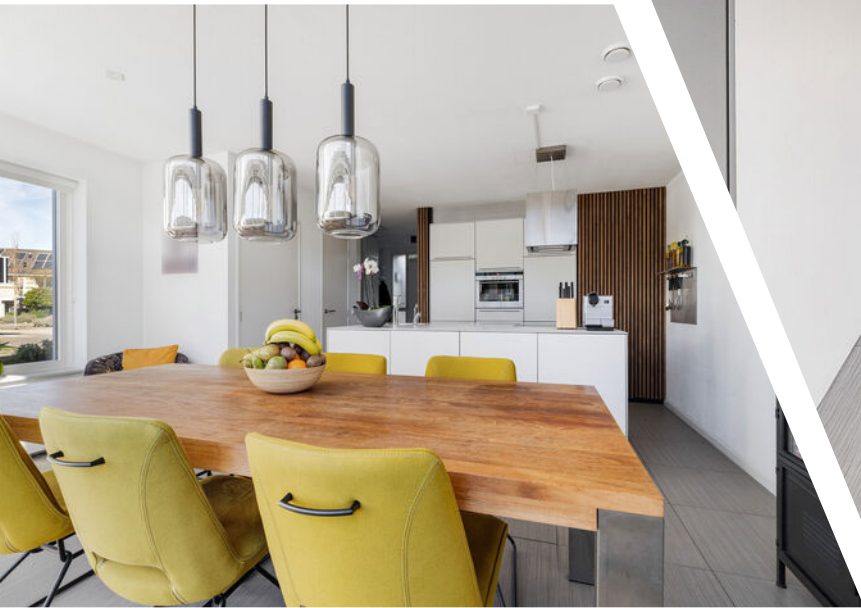
Benieuwd? Kom gerust kijken en bel Woongoed Makelaars voor een afspraak op 010-258 09 19!

WIL JE ALVAST EVEN BINNENKIJKEN? GA NAAR ONZE WEBSITE VOOR DE RONDLEIDING. Indeling, voor de maatvoering verwijzen we je naar de plattegronden in de brochure.

# Bijzonderheden

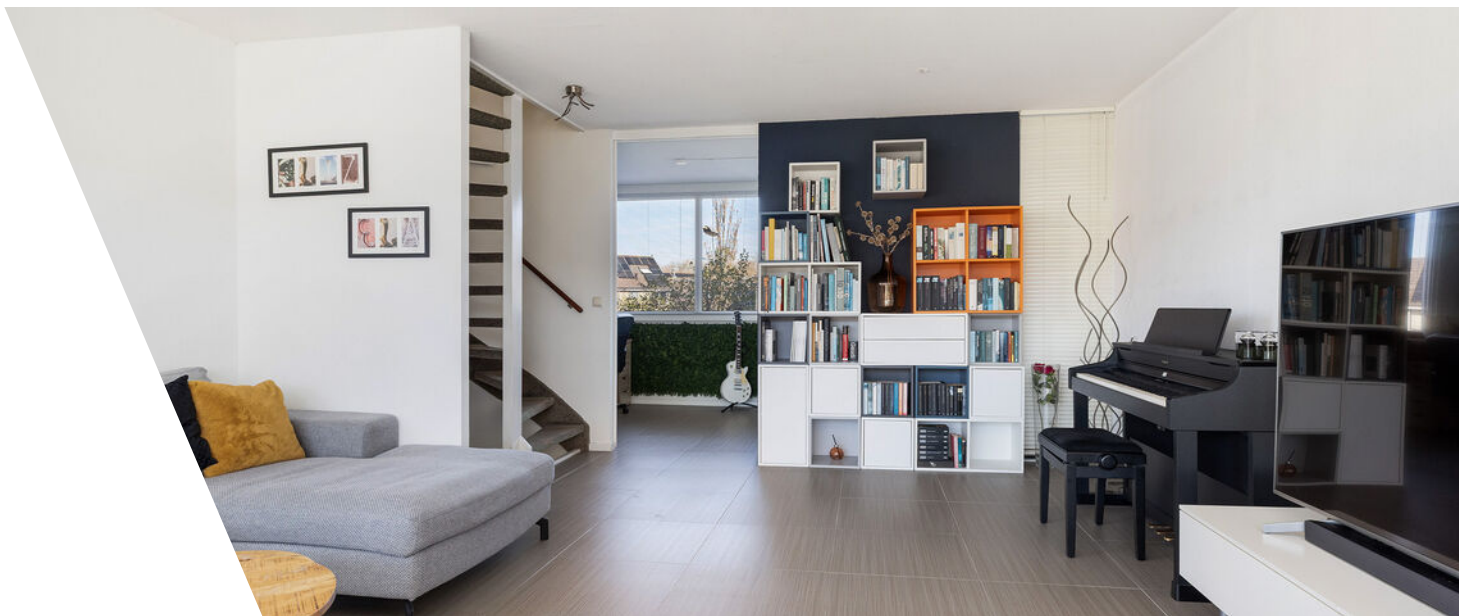
- Kindvriendelijke buurt;
- 1e Dichtstbijzijnde supermarkt op 10 5 min lopen loopafstand;
- 3 min fietsen naar metrostation Capelsebrug;
- Nabij uitvalswegen zoals de N210, N219 en A16;
- Voldoende gratis openbare parkeergelegenheid in de omgeving;
- Hoekwoning met veel ruimte en lichtinval;
- Oorspronkelijk drive-in woning;
- Garage is weer te realiseren;
- Luxe Bulthaup keuken met kookeiland;
- Speelse woonkamer met vide;
- Meerdere (slaap)kamers en multifunctionele ruimtes;
- Ruim dakterras op het zuiden;
- Inpandige berging;
- CV-combiketel uit 2022;
- 8 Zonnepanelen 2021;
- Gehele woning voorzien van hardhouten kozijnen met HR-glas;
- Woonoppervlakte ca. 153 m<sup>2</sup>;
- Buitenruimte ca. 24 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 545 m<sup>3</sup>;
- Bouwjaar 1993;
- Energielabel A;
- Eigen grond;
- Oplevering in overleg.



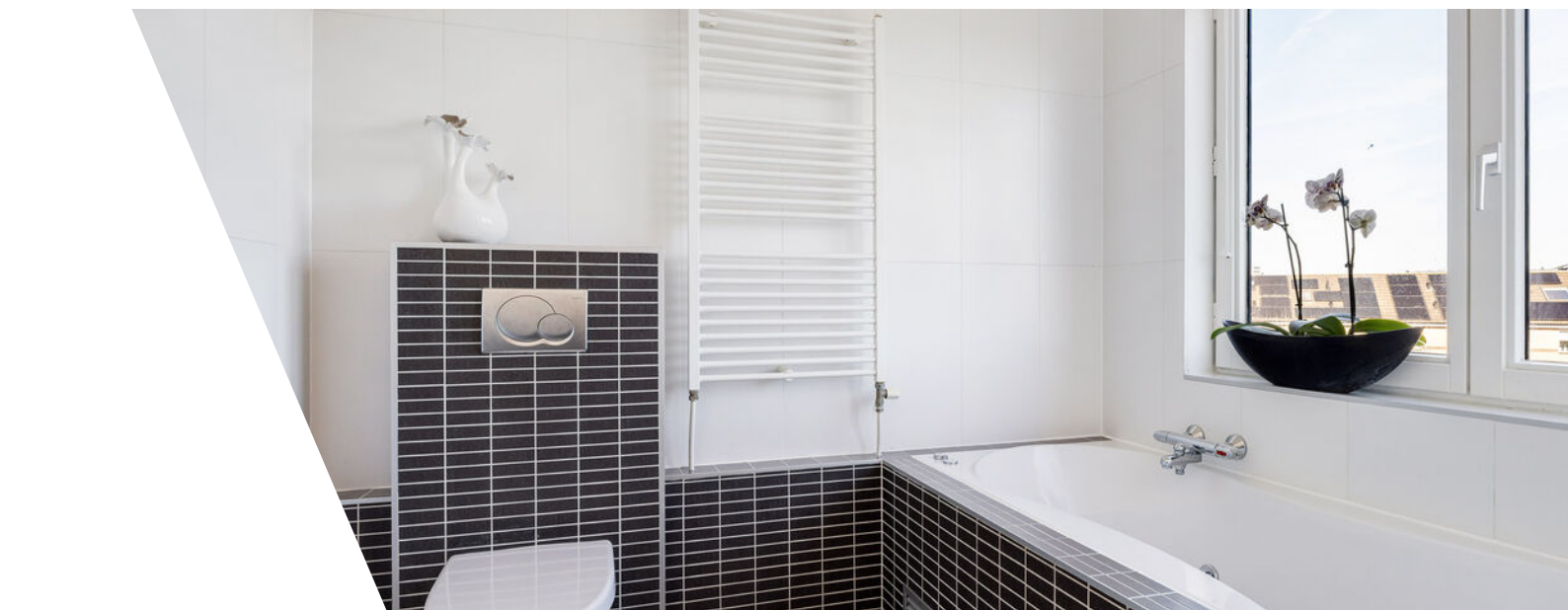


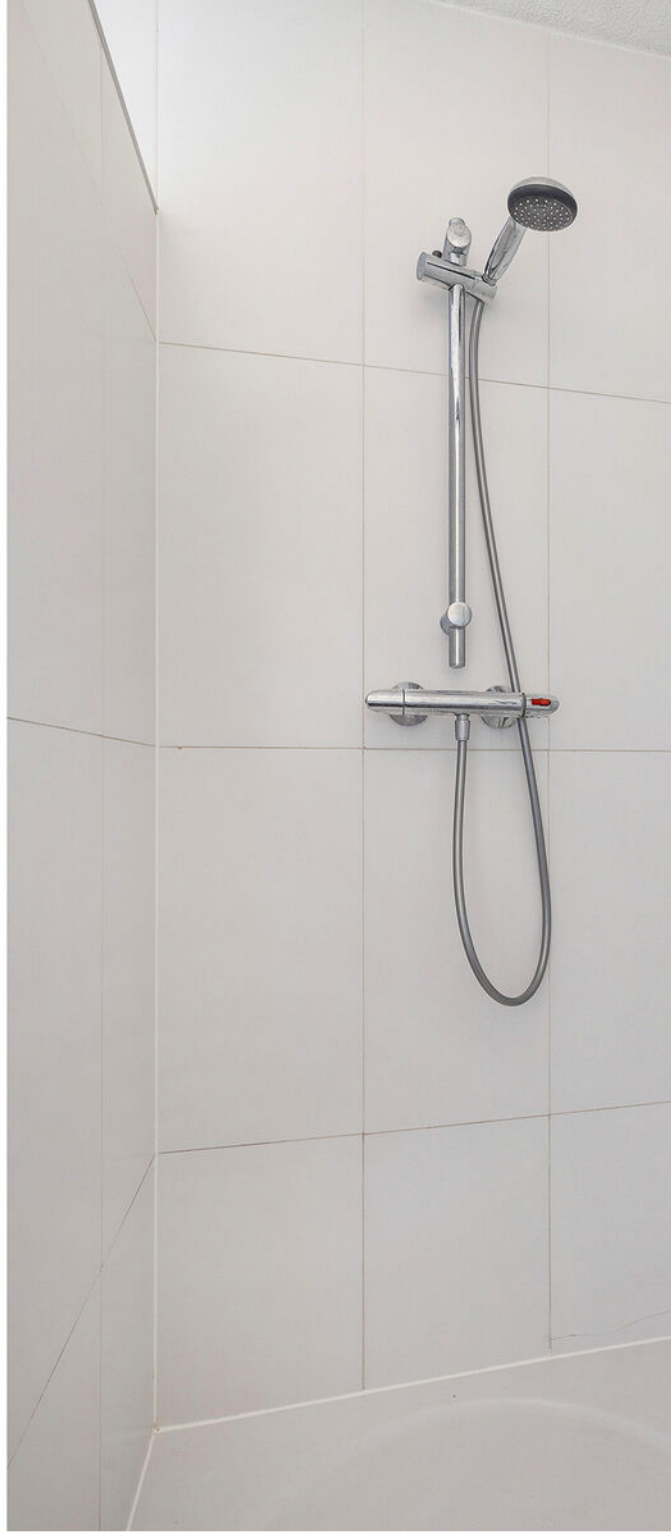




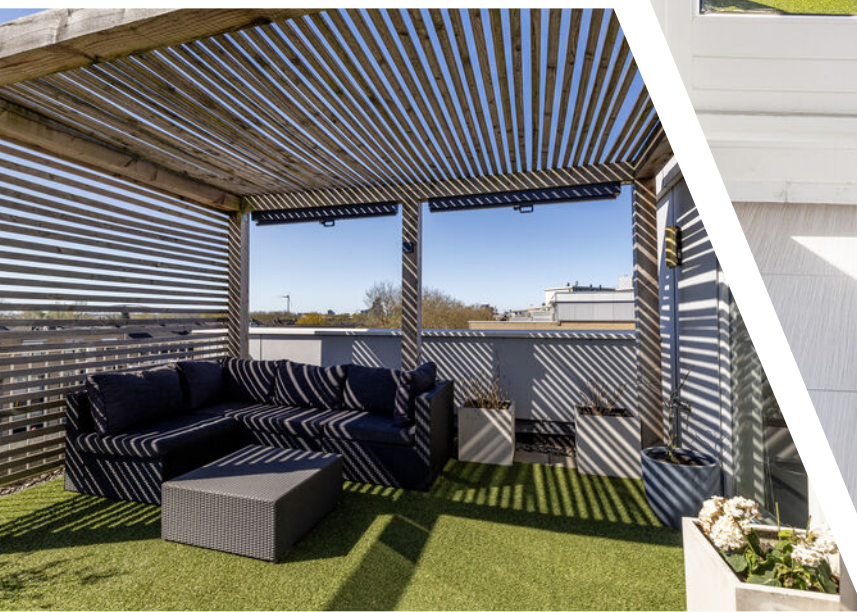






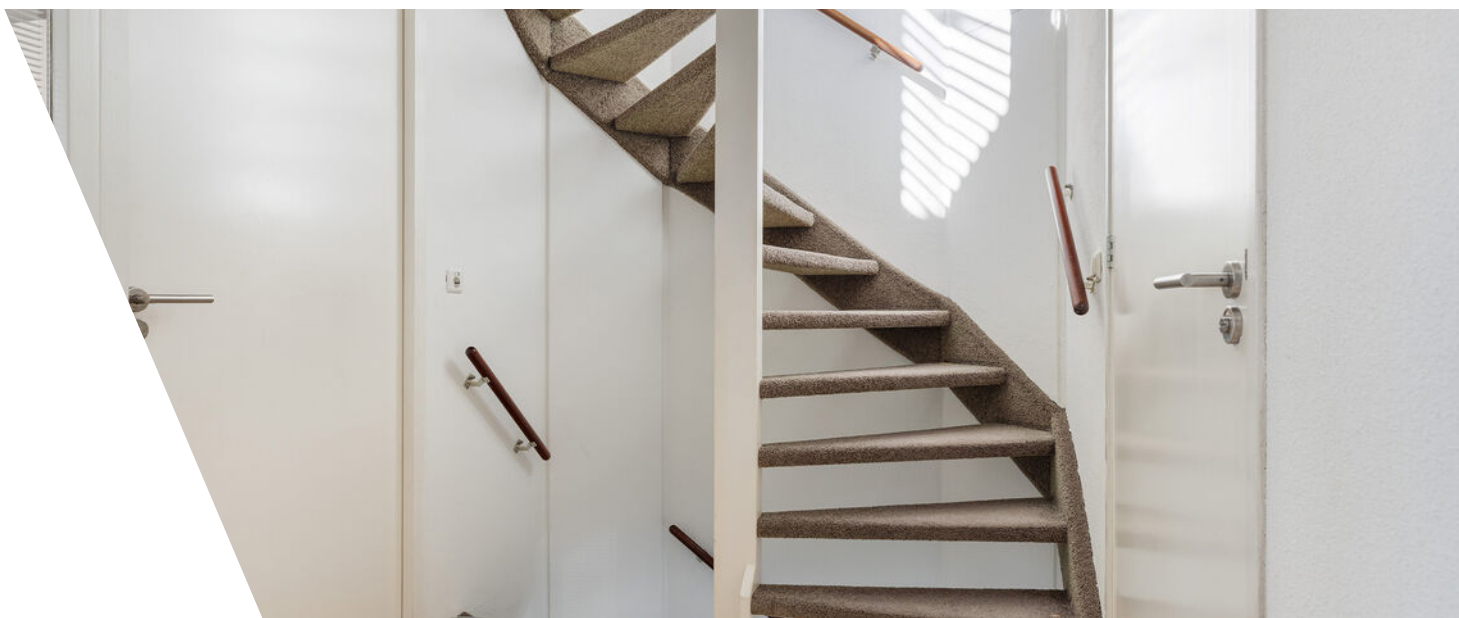


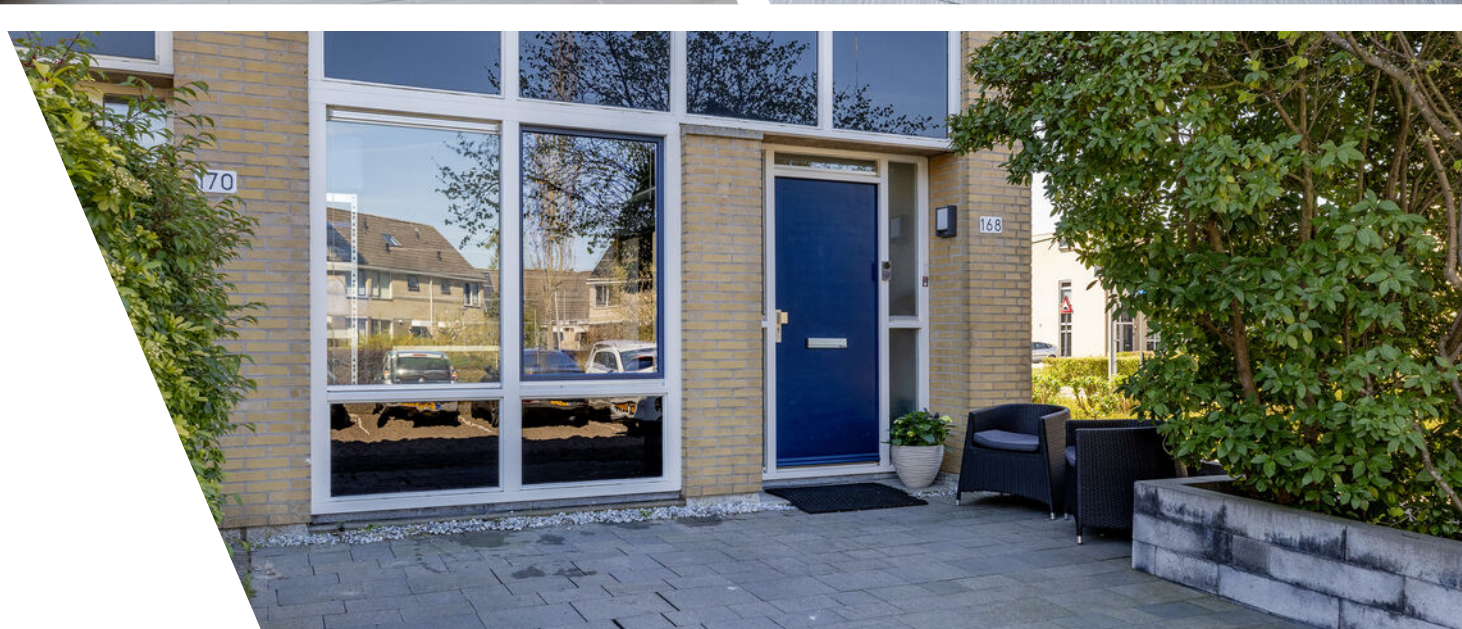


















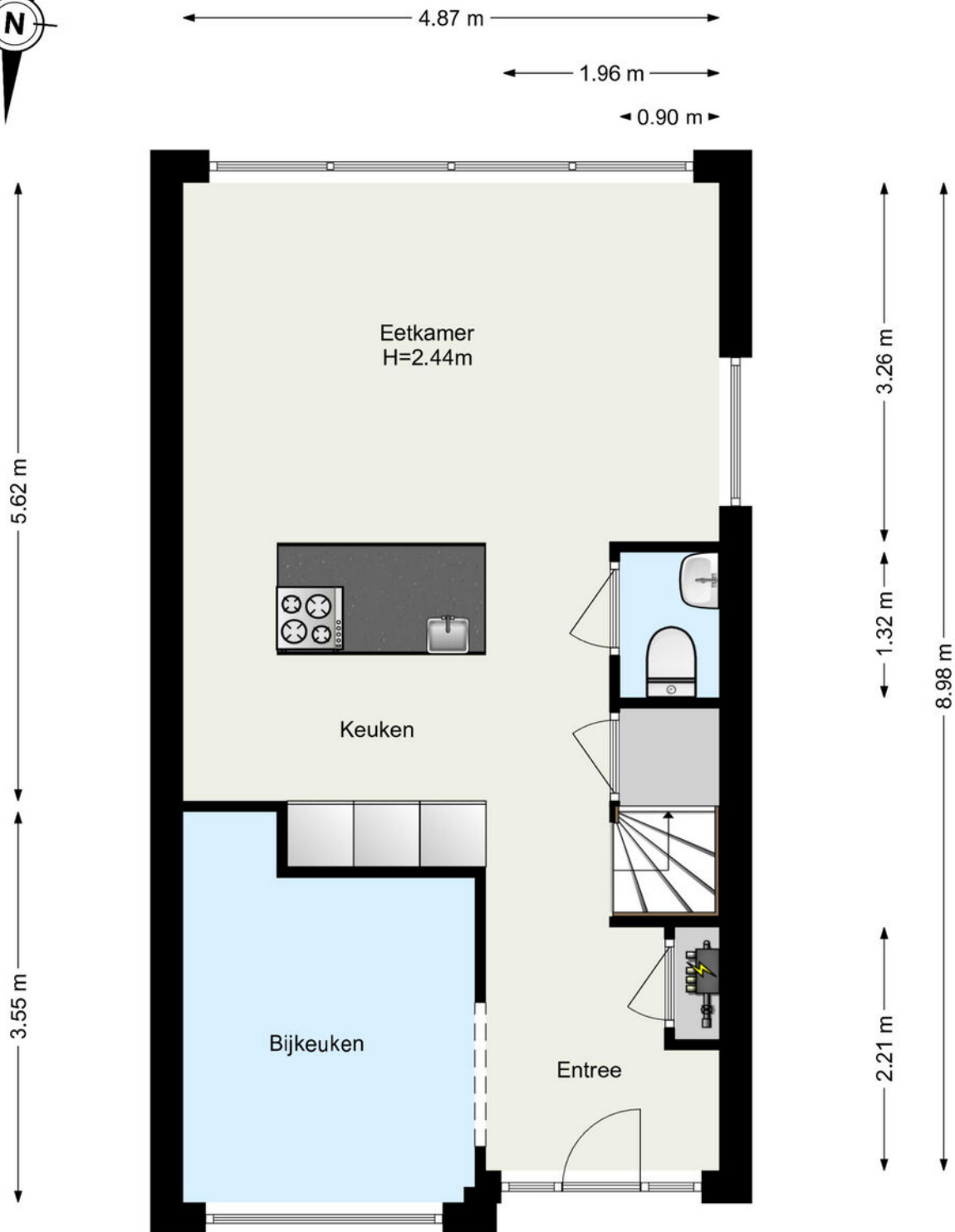
# Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

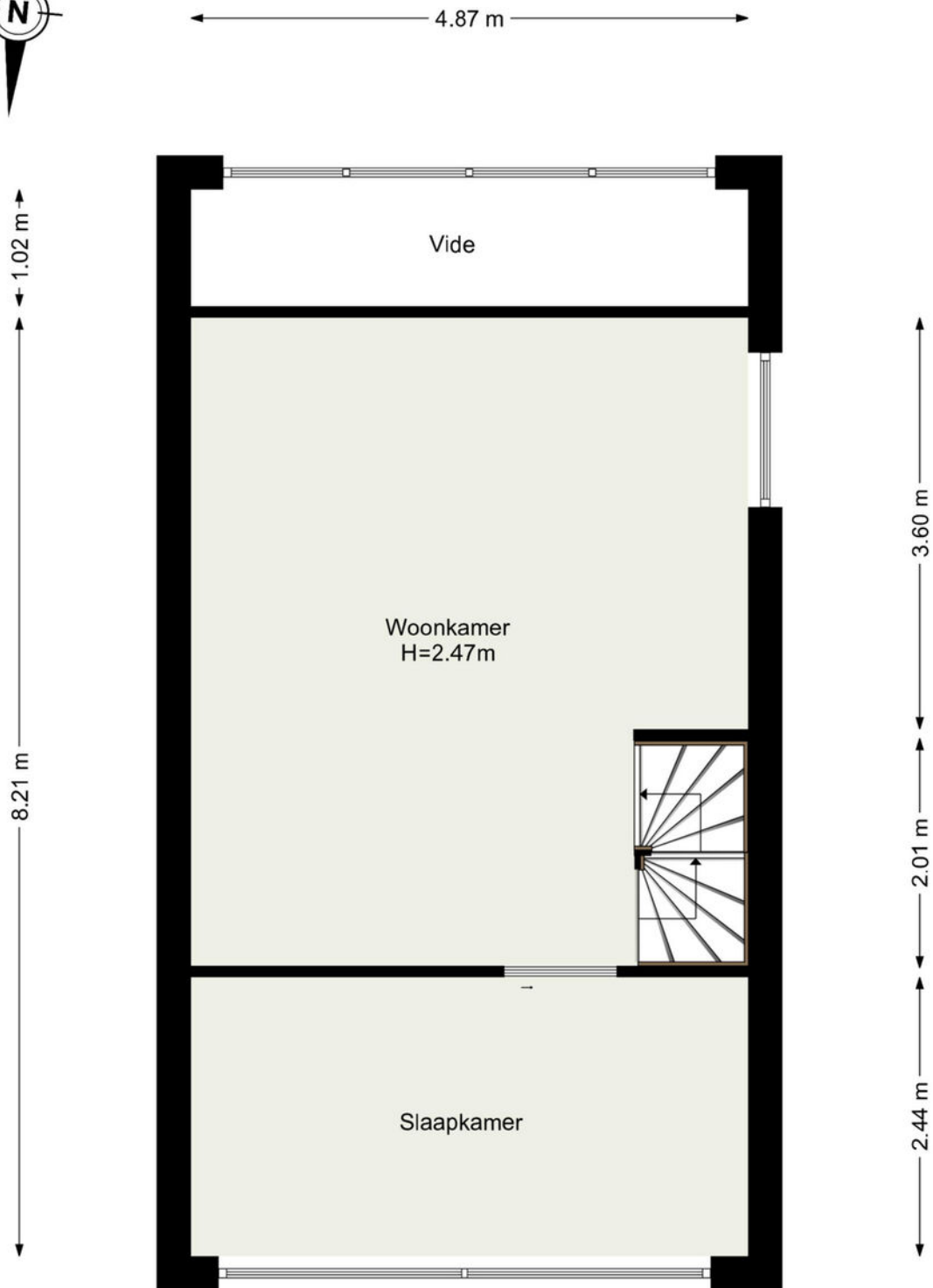
# Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

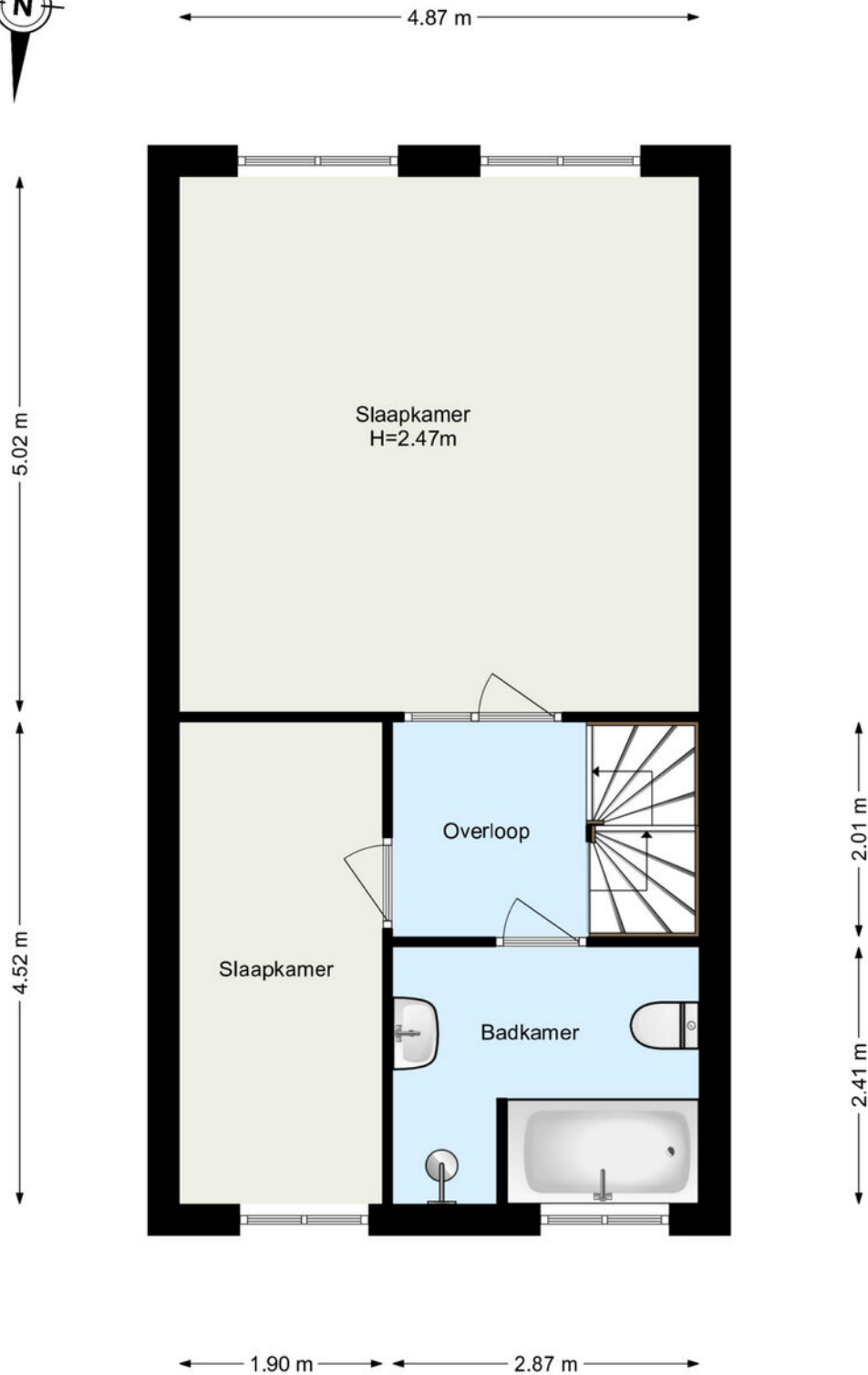
# Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

# Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

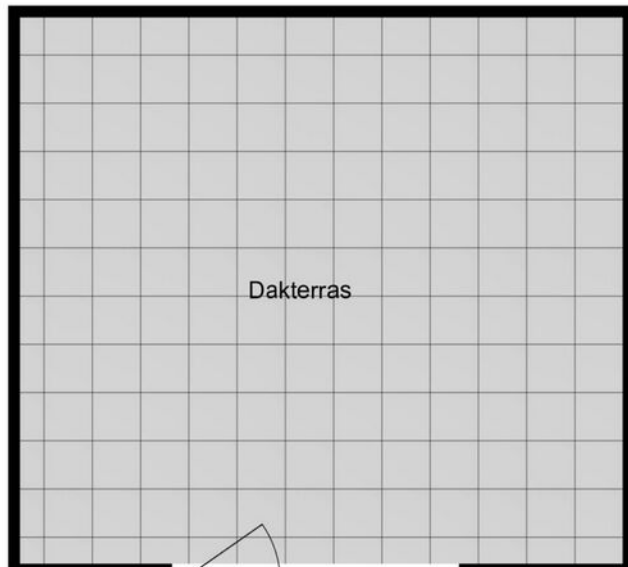
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



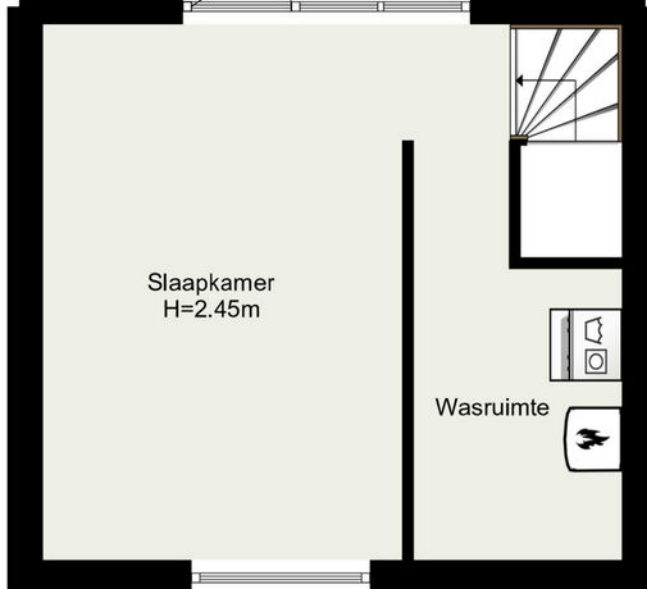
4.87 m

4.60 m



Dakterras

4.51 m



Slaapkamer  
H=2.45m

Wasruimte

2.00 m

2.45 m

3.02 m 1.78 m

[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)


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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



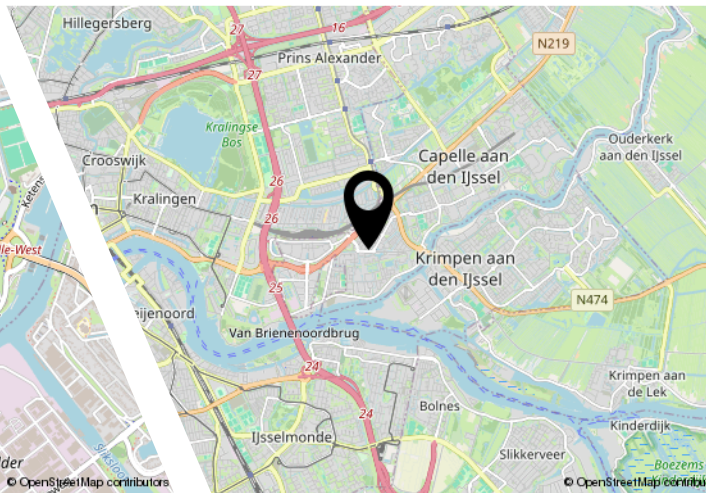
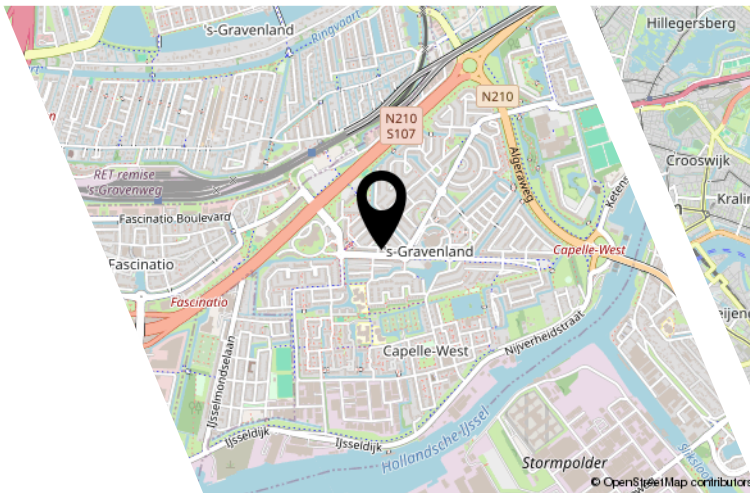
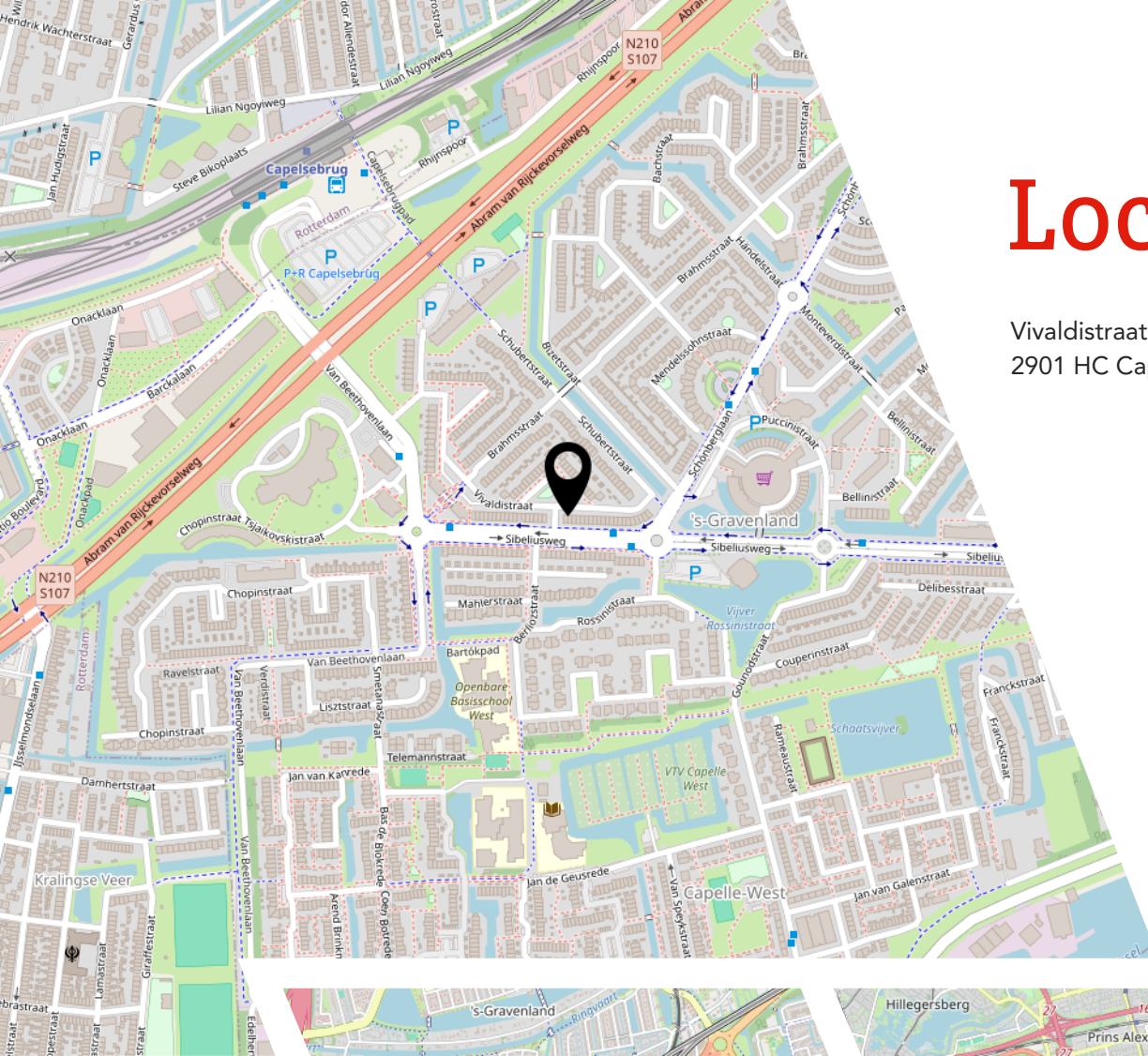
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 826	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 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.

# Locatie

Vivaldistraat 168  
2901 HC Capelle Aan Den IJssel



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Plafond lampen in ouderen slaapkamer en hanglamp boven eettafel		X	
- Opladbare wandverlichting(2x) boven het bed ouderen slaapkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kasten in alle ruimtes (behalve boekenkaste woonkamer en zwarte kast in de keuken))	X		
- Boekenkast in woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Design kapstok entreehal	X		
- TV wand ophangstelsel woonkamer	X		
- Kunststof wanddecoratie groen/plant alleen in de entreehal	X		
- Lange bureaublad werkkamer (2e verdieping)	X		
Woning - Keuken			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- RVS planchet wandelement	X		
- Trolley met planken		X	
- Zwarte kast in de keuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Handdoek haak	X		
- Spiegel in toilet		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel met verlichting	X		
- Handdoek haak	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Electrische rolluik bijkeuken binnen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Terras inrichting : Vierkante Plantenbakken, houten pergola met verlichting(zonlicht))	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinkussens opbergkast op dakterras		X	
Lounge set en tuinstoelen		X	
<b>Overig - Contracten</b>			
Eneco Toon (huur)		Gaat mee	

# 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](mailto:info@woongoedmakelaars.nl) | [woongoedmakelaars.nl](http://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!***



funda



# 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](mailto:info@woongoedmakelaars.nl) | [woongoedmakelaars.nl](http://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!***



funda



vind ons op  
Facebook



vind ons op  
Instagram



# Interesse?



Rhijnspoor 231  
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

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