

**TE KOOP**

## **Toendra 109**

Capelle aan den IJssel



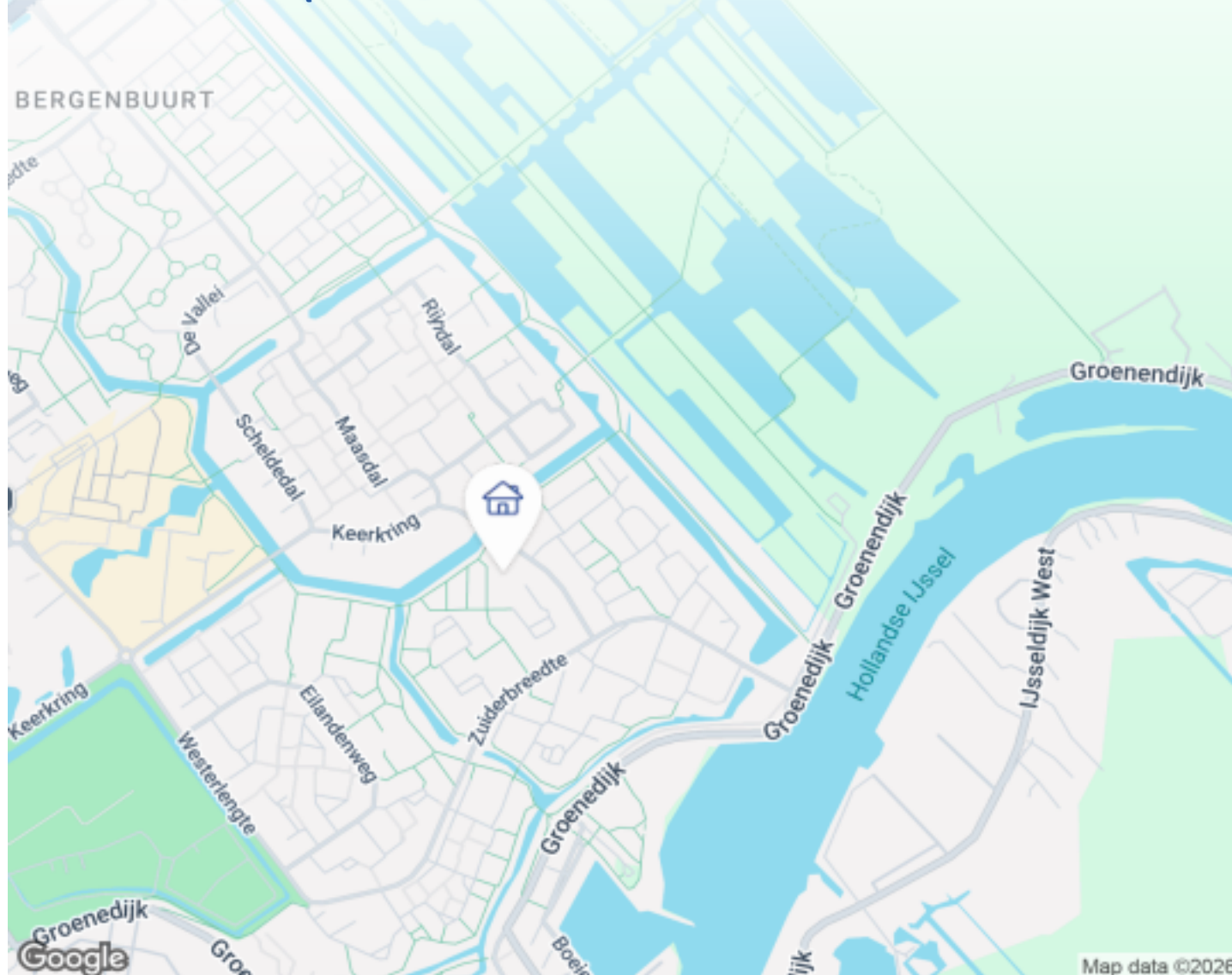
**Vraagprijs**

**€ 465.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Toendra 109, 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 '70 woning in een kindvriendelijke omgeving? Dit is jouw kans!

Deze ruime tussenwoning biedt precies de mix waar je naar zoekt: rustig wonen met alle voorzieningen om de hoek. Je geniet van een lichte doorzonwoonkamer, een moderne open keuken, zowel een voor- als achtertuin en maar liefst vier slaapkamers.

De ligging in de geliefde Waardenbuurt is ideaal. Op loopafstand vind je winkelcentrum De Terp met volop winkels en het naastgelegen Metrostation De Terp. Ook basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderdagverblijven en het groene recreatiegebied Hitland liggen in de buurt.

Met de auto rijd je bovendien in no-time naar de N210, N219, A16 en A20. Daarnaast bevindt zich op slechts 120 meter afstand een bushalte. Kortom: comfortabel wonen op een perfecte, centrale locatie.

Zie jij jezelf hier wonen? Grijp dan deze kans en plan



**Woningbrochure: Toendra 109, 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

snel een bezichtiging! Onze NVM-makelaar Clemens geeft je graag een rondleiding.

## Indeling

### Begane grond:

Via de verzorgde voortuin, met een praktische stenen berging van ca.5m<sup>2</sup>, stap je binnen in een ruime hal. Hier vind je het toilet met staand closet en fonteintje, de meterkast en de toegang tot de woonkamer.

Het zitgedeelte ligt aan de achterzijde en kijkt fijn uit op de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkeuken in L-opstelling, uitgerust met een 4-pits gasfornuis met wokbrander, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Daarbij is er volop kastruimte én een handige inbouwkast voor extra opberggemak.

De begane grond is afgewerkt met een mooie houten vloer en vanuit de woonkamer bereik je via de trap de eerste verdieping.

### Eerste verdieping:

Via de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is ca.14m<sup>2</sup>, heeft grote raampartijen en biedt volop mogelijkheden om helemaal naar je eigen smaak in te richten. Vanuit hier kijk je bovendien prettig uit over de tuin.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers van ca.10m<sup>2</sup> en ca.9m<sup>2</sup>. Beide ruimtes zijn uitstekend te gebruiken als slaapkamer, maar ook zeer geschikt als hobbykamer, kastenkamer of comfortabele werkplek. De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ruime inloopdouche, een brede wastafel met bijpassend meubel en een tweede (zwevend) toilet.

De verdieping is, met uitzondering van de badkamer, afgewerkt met een nette laminaatvloer.

### 2e verdieping

Via de vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar

twee dakramen voor een fijne lichtinval zorgen. Op de overloop vind je de CV-combiketel en een praktische ruimte voor je wasmachine en droger. Vanuit hier stap je de royale, lichte slaapkamer van ca.12m<sup>2</sup> binnen.

Deze vierde slaapkamer voelt verrassend ruim aan, biedt volop bergruimte en beschikt over een eigen wastafel.

Een veelzijdige verdieping die je naar wens kunt benutten! De zoldervloer is afgewerkt met vloerbedekking.

### Tuin:

De openslaande deuren verbinden de woonkamer met de achtertuin van ca.42m<sup>2</sup>, gelegen op het Westen. Deze diepe tuin van ruim 9 meter biedt volop ruimte om heerlijk buiten te leven, te ontspannen en lange avonden met familie en vrienden door te brengen. Dankzij de mooie beplanting en fruitbomen, elektra en de praktische achterom is de tuin niet alleen sfeervol, maar ook heel functioneel.

De kleine vrijstaande houten berging en het elektrisch bedienbare zonnenscherm over de breedte van de woning maken het geheel compleet en zorgen voor optimaal comfort.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1975
- Woonoppervlakte ca.118m<sup>2</sup>
- Gelegen op 120m<sup>2</sup> eigen grond
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR beglazing op de begane grond en de verdiepingen van houten kozijnen met dubbele beglazing
- Verwarming en warmwater middels CV-Combiketel (Bosch HR, bouwjaar 2011)
- Energielabel: C
- Voorzien van 10 zonnepanelen en glasvezel aansluiting
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.





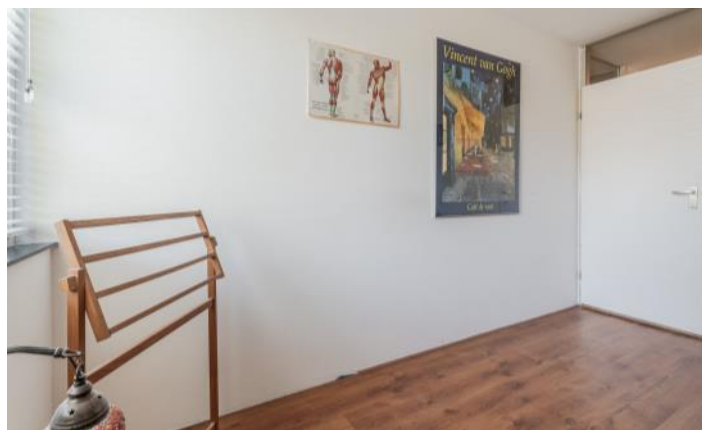


# FOTO'S



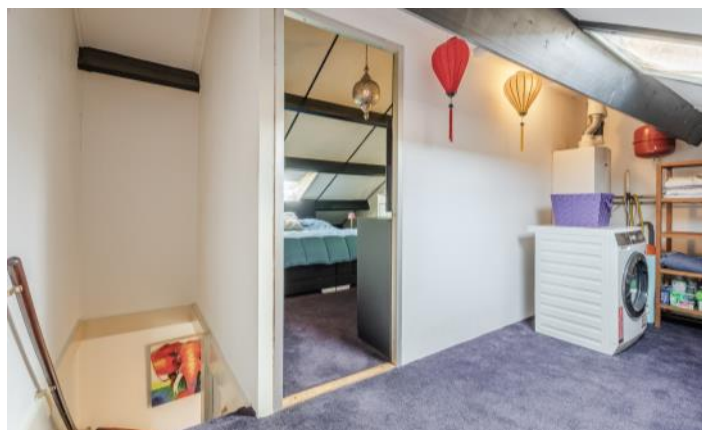
Woningbrochure: Toendra 109, Capelle aan den IJssel

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





# FOTO'S



Woningbrochure: Toendra 109, Capelle aan den IJssel

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

# FOTO'S

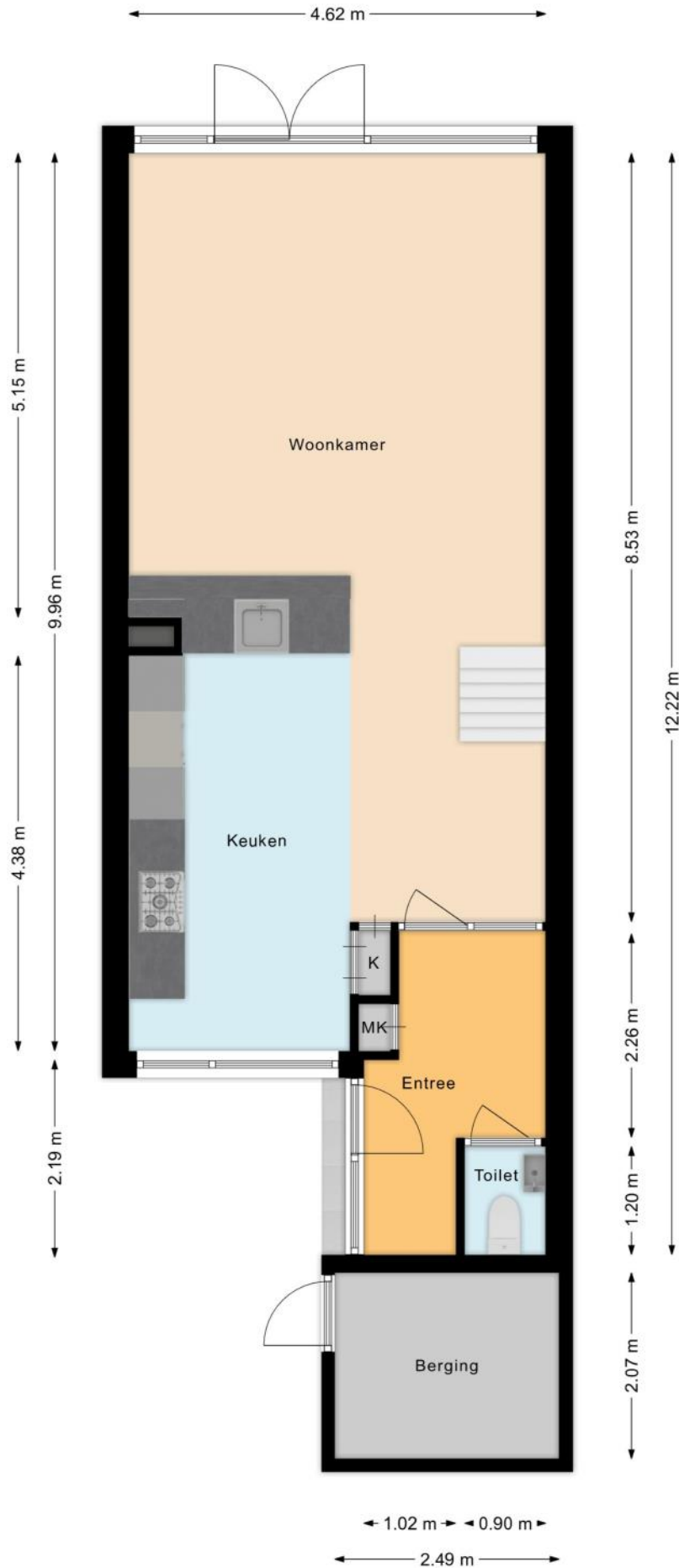


Woningbrochure: Toendra 109, Capelle aan den IJssel

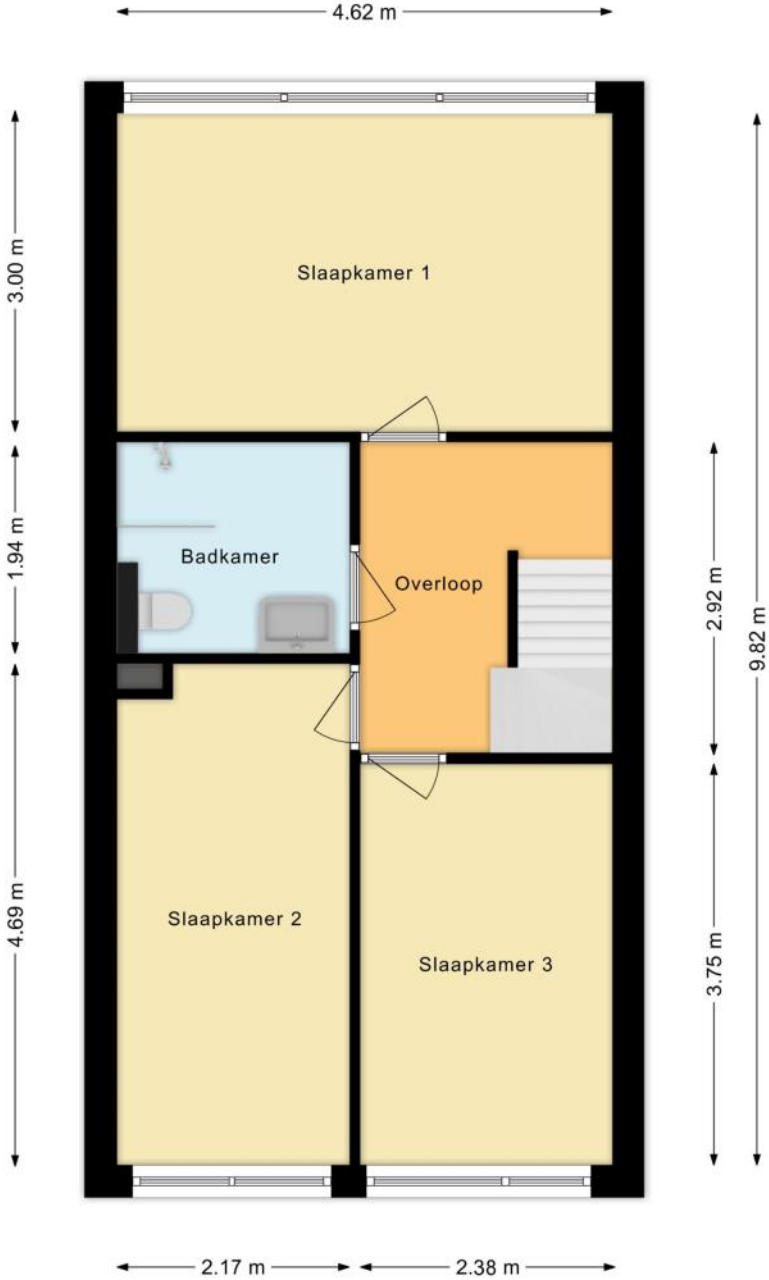
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



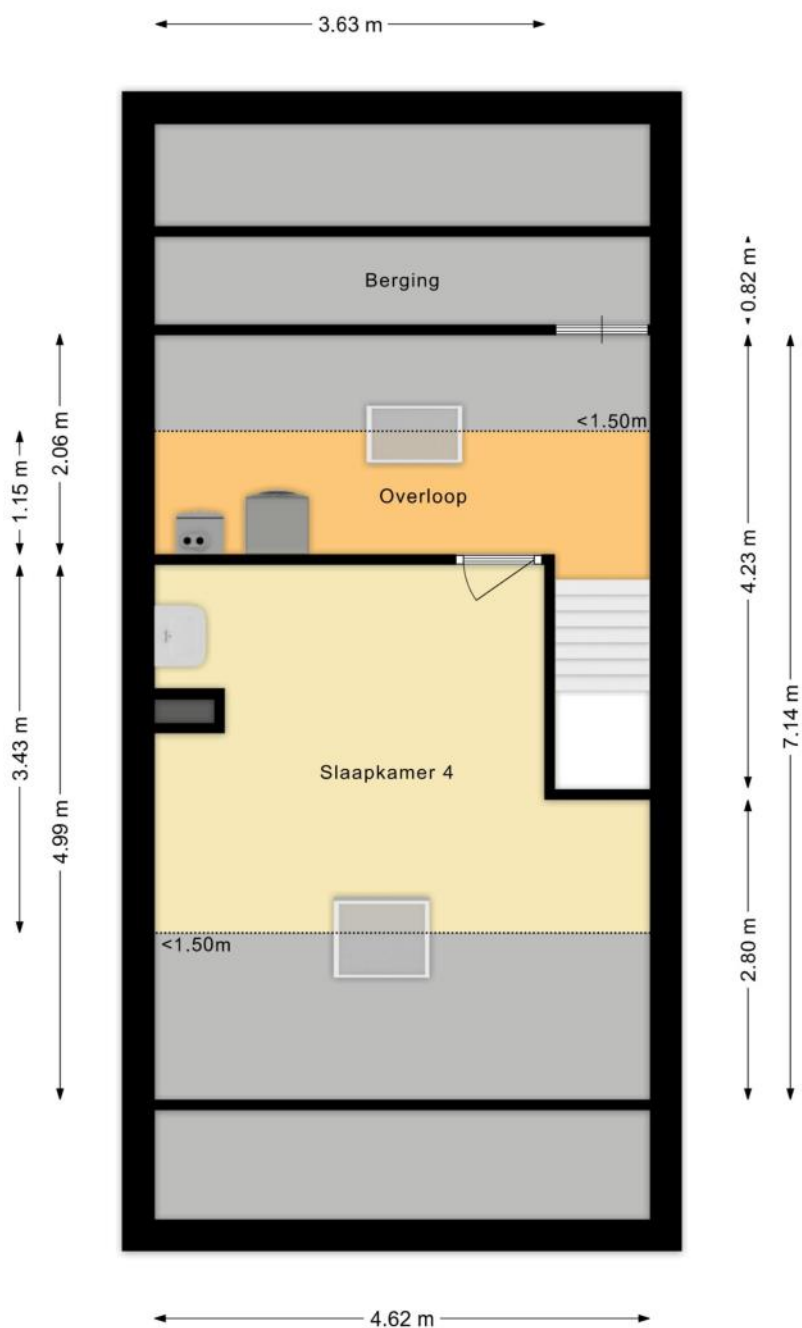
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Inhoud	429 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	118 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 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>5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Bosch Hr</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2011</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Achtertuint, Voortuin</b>
Achtertuint	<b>42 m<sup>2</sup> (9,1m diep en 4,6m breed)</b>
Ligging tuint	<b>Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Capelle aan den IJssel C 6436

Oppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

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

> - Kettingbeding van toepassing. Stichting Com-wonen/Havensteder heeft een 'Voorkeursrecht van Koop'

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdoms- en een Asbestclausule van toepassing

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

De linnenkast (in de kleine slaapkamer) en de kast in de slaapkamer eraast blijven 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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel	
25	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6436	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Woningbrochure: Toendra 109, Capelle aan den IJssel

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | 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.