

# Welkom thuis.



REIDANS 46 • CAPELLE AAN DEN IJSSEL



Vraagprijs  
€ 375.000 k.k.



**“Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen”**



---

## Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

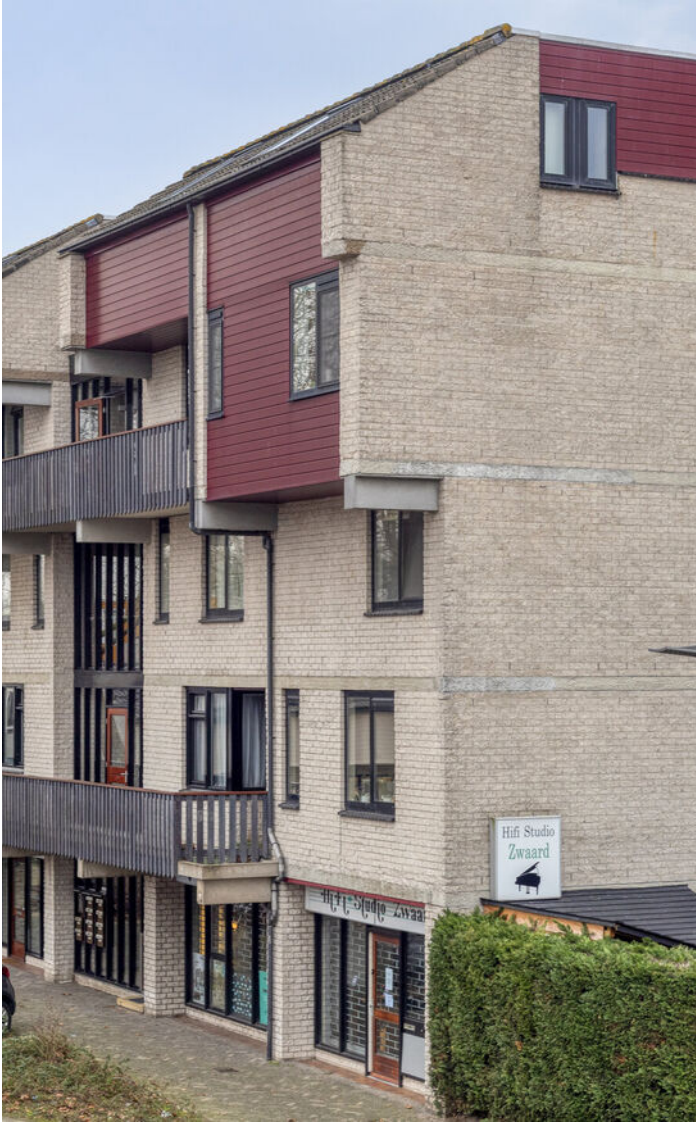
Prachtige instapklare maisonnette met eigen parkeerplaats, balkon op het zuiden!

Welkom bij deze maisonnette aan de Reidans 46! Een woning waar comfort, stijl en duurzaamheid perfect samenkomen. Gelegen op een fijne locatie, mét eigen parkeerplaats en berging, biedt deze woning alles wat je zoekt voor zorgeloos en modern wonen.



## Appartement

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Soort              | maisonnette     |
| Type               | appartement     |
| Bouwjaar           | 1981            |
| Balkon             | Ja              |
| Verwarming         | stadsverwarming |
| Parkeergelegenheid | Ja              |



woonoppervlakte

**117 m<sup>2</sup>**



inhoud

**379 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen

**2**



slaapkamers

**3**



overige inpandige ruimte

-



gebouwgebonden  
buitenruimte

**10 m<sup>2</sup>**



externe bergruimte

**5 m<sup>2</sup>**





# Omschrijving

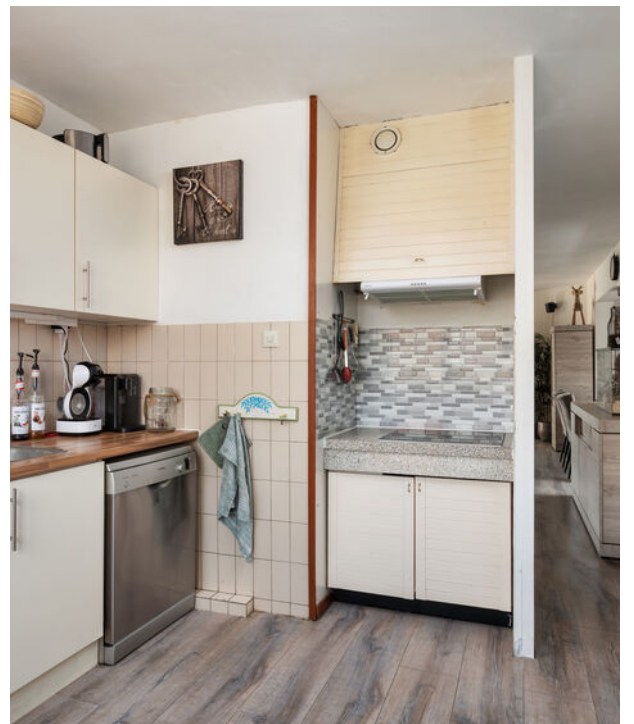
De lichte woonkamer vormt het hart van de woning en straalt rust en elegantie uit. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een overvloed aan daglicht. 2020 is de woonkamer volledig gemoderniseerd: de wanden zijn strak gestuukt en geschilderd, er ligt een nieuwe vloer en er zijn stijlvolle gordijnen geplaatst.

Via de woonkamer heb je toegang tot het zonnige balkon op het zuiden – een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.

## Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, die eveneens profiteert van veel lichtinval. De keuken is compleet uitgerust met een spoelbak, vaatwasser, kookplaat met afzuiging. Hier kook je met plezier!





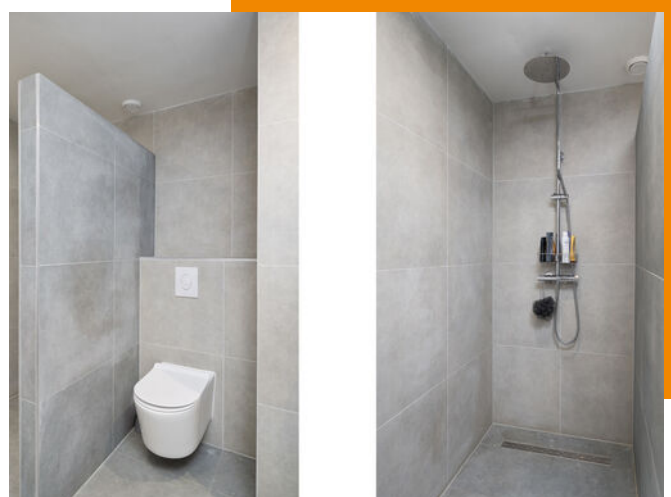
# 1e verdieping

## Slaapkamers & badkamer

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, ideaal als hoofdslaapkamer, kinderkamer(s) of werkkruimte.

De badkamer is recent (2024) volledig gerenoveerd en uitgevoerd in een moderne stijl. Deze is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Ook de aansluiting voor de wasmachine bevindt zich hier.

Op de overloop vind je daarnaast een praktische bergkast, perfect voor extra opslag zoals linnengoed.

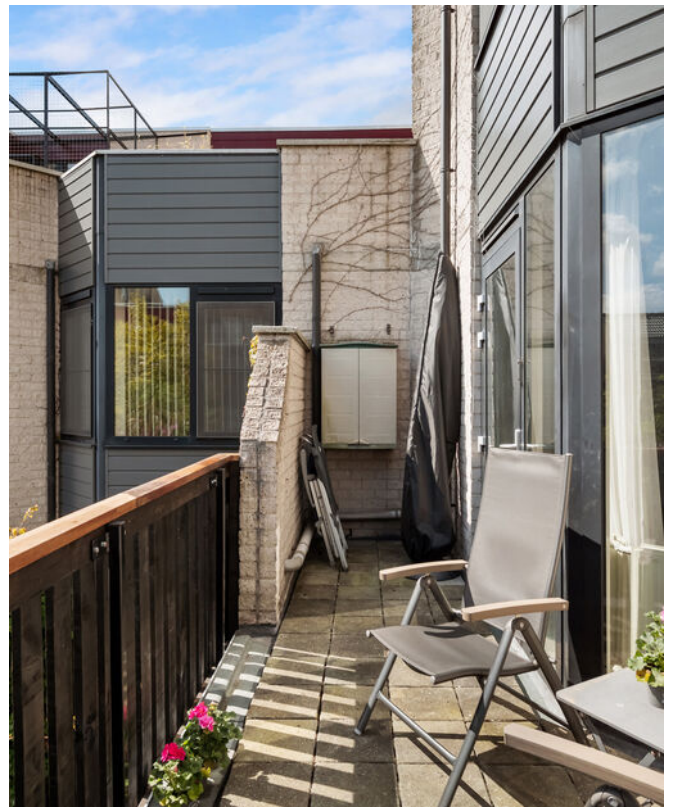




---

# Omgeving

Via de woonkamer heb je toegang tot het zonnige balkon op het zuiden – een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.



# Volledige woning informatie

Prachtige instapklare maisonnette met eigen parkeerplaats, balkon op het zuiden!

Welkom bij deze maisonnette aan de Reidans 46! Een woning waar comfort, stijl en duurzaamheid perfect samenkomen. Gelegen op een fijne locatie, mét eigen parkeerplaats en berging, biedt deze woning alles wat je zoekt voor zorgeloos en modern wonen.

## Wonen & genieten

De lichte woonkamer vormt het hart van de woning en straalt rust en elegantie uit. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een overvloed aan daglicht. 2020 is de woonkamer volledig gemoderniseerd: de wanden zijn strak gestuukt en geschilderd, er ligt een nieuwe vloer en er zijn stijlvolle gordijnen geplaatst.

Via de woonkamer heb je toegang tot het zonnige balkon op het zuiden – een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.

## Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, die eveneens profiteert van veel lichtinval. De keuken is compleet uitgerust met een spoelbak, vaatwasser, kookplaat met afzuiging, magnetron en een koel-vriescombinatie. Hier kook je met plezier!

## Slaapkamers & badkamer

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, ideaal als hoofdslaapkamer, kinderkamer(s) of werkkruimte.

De badkamer is recent (2024) volledig gerenoveerd en uitgevoerd in een moderne stijl. Deze is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Ook de aansluiting voor de wasmachine bevindt zich hier.

Op de overloop vind je daarnaast een praktische bergkast, perfect voor extra opslag zoals linnengoed.

## Onderhoud & duurzaamheid

De woning is onderhoudsarm dankzij kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Dit zorgt niet alleen voor comfort, maar ook voor een goede isolatie en lagere energielasten.

## Parkeren & berging

Nooit meer zoeken naar een parkeerplek: je beschikt over een eigen parkeerplaats. Daarnaast is er een aparte berging aanwezig voor extra opslag.

Kortom: een moderne, sfeervolle en instapklare woning waar je zó in kunt! Plan snel een bezichtiging en laat je

verrassen door alles wat deze maisonnette te bieden heeft.

Kenmerken:

- Energielabel A
- Bouwjaar 1981
- Stadsverwarming dus GASLOOS wonen;
- Gelegen op eigen grond;
- Eigen parkeerplaats in een afgesloten terrein;
- Voorzien van kunststof kozijnen;
- Recente upgrades in 2023/2024;
- Zonnig balkon op het zuiden;
- Nieuwe trapbekleding;
- Drie slaapkamers;
- Luxe badkamer 2024;
- VvE-bijdrage ca. 225 euro per maand;
- Oplevering: in overleg.

Deze instapklare maisonnette woning is een perfecte combinatie van comfort, stijl, en moderne voorzieningen. Mis deze kans niet om in jouw droomhuis te wonen! Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf het gemak en de luxe van deze prachtige woning.

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.

### Woning - Interieur

Verlichting, te weten

|  |   |   |
|--|---|---|
| - inbouwspots/dimmers                  | X |   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers |   | X |
| - losse (hang)lampen                   |   | X |

(Losse)kasten, legplanken, te weten

|                                |   |  |
|--------------------------------|---|--|
| - Trapkast - Planken           | X |  |
| - Gangkast hal boven - Planken | X |  |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

|                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| - gordijnrails             | X |  |
| - gordijnen                | X |  |
| - vitrages                 | X |  |
| - rolgordijnen             | X |  |
| - (losse) horren/rolhorren | X |  |

Vloerdecoratie, te weten

|            |   |  |
|------------|---|--|
| - laminaat | X |  |
|------------|---|--|

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

|                             |   |   |
|-----------------------------|---|---|
| - kookplaat                 | X |   |
| - afzuigkap                 | X |   |
| - combi-oven/combimagnetron |   | X |
| - koel-vriescombinatie      |   | X |
| - vaatwasser                | X |   |
| - koffiezetapparaat         |   | X |

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  |               | X        |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Kastje tegen de muur op het balkon                                 | 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 verduuzamt, 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 onderhandelingstraject 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**

# 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