



# Brochure

CAPELLE AAN DEN IJSSEL | Dorpsstraat 69 | Vraagprijs € 579.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1987
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	521 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	153 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	120 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

# Woningomschrijving

Superleuke split level dijkwoning op unieke locatie met zicht op de Hollandsche IJssel!

In de oude kern van Capelle aan den IJssel staat deze speelse split level hoekwoning met royale werk- of slaapkamer aan de straat, 3 slaapkamers aan de achterzijde, eigen parkeerplaats én een beschutte achtertuin op 112 m<sup>2</sup> eigen grond met tuinhuisje. Een bijzonder huis met speels karakter, dit kan uw nieuwe droomplek zijn.

Vanuit de woonkamer en de werk- of slaapkamer én vanaf het terras geniet u van een prachtig wijds uitzicht over het open vaarwater van de Hollandsche IJssel en het Vuykpark met steiger aan het water. Het uitzicht verveelt nooit. Er is altijd iets te zien.

## HOEKWONING MET ENERGIELABEL A

Een keurige instapklare hoekwoning met als extra's: een stenen dakopbouw aan de keuken waardoor een zee aan ruimte en licht is toegevoegd, aan de voorzijde nieuwe kunststof kozijnen en HR++ glas, 11 zonnepanelen (3600 wp), airco in de werkkamer, vloerverwarming op de begane grond en vloerisolatie. Goed voor energielabel A.

Ideale ligging binnen de wijk Oude Kern gezien de korte afstand tot winkels aan het Slotplein en winkelcentrum De Koperwiek met diverse supermarkten, een ruim winkelaanbod en gezellige horeca. Uitstekend bereikbaar met de metro op enkele minuten fietsen en goede OV-verbindingen naar Rotterdam, Utrecht en Den Haag. Met de auto is het slechts enkele minuten naar de A20/A16/A12.

## Indeling:

### Niveau begane grond

Voortuin met eigen parkeerplaats en/of mogelijkheid voor een zitje, gunstig gelegen op de zon. Via de entree bereikt u de tussenhal met toegang tot een modern toilet met wandcloset, urinoir en fonteintje. Ook bevindt zich hier een praktische kast met cv-installatie en een vernieuwde meterkast. Aan de voorzijde is een ruime werk- of slaapkamer met uitzicht op de Hollandsche IJssel. Deze kamer heeft airconditioning. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Via een korte trap bereikt u niveau +1 met de royale woonkeuken met stenen dakopbouw. De keuken in L-opstelling is compleet uitgerust met een inbouw koel-vries combinatie, een brede 4-pits gaskookplaat, een (stoom)oven, combimagnetron, vaatwasser, RVS afzuigkap met directe afvoer naar buiten en Quooker kraan. Dankzij de extra dakramen profiteert u hier van een prachtige lichtinval. Op de keuken is een groendak aangelegd. Vanuit de keuken heeft u een speelse doorkijk naar de woonkamer, die een half niveau hoger ligt — een leuk en open effect dat perfect past bij het split level karakter.

De sfeervolle woonkamer beschikt over een schuifpui naar het terras aan de voorzijde. Hier zit u heerlijk in de zon van de ochtend tot in de middag, terwijl u uitkijkt over de Hollandsche IJssel en het omliggende groen. De stijlvolle spiltrap leidt naar de vide op niveau +2, waar extra woonruimte is gecreëerd. Deze multifunctionele ruimte is perfect als thuiswerkplek, hobbyruimte of leeshoek.

Vanaf de eerdergenoemde hal op de begane grond is via een trap niveau -1 bereikbaar. Op deze verdieping treft u twee slaapkamers, ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer.

Wanneer u weer een niveau naar beneden gaat (-2) vindt u de badkamer, voorzien van een ligbad/ douchecombinatie, douchecabine, wandcloset, wastafelmeubel met grote wastafel en designradiator. Naast de badkamer bevindt zich een ruimte voor de wasmachine/droger.

# Indeling

Op het laagste niveau (-3) bevindt zich de royale slaapkamer aan de achterzijde — rustig gelegen en heerlijk ruim met een prachtige inloopgarderobekast. Tevens is daar een ruimte voor berging en doorloop naar de achtertuin met houten tuinhuisje. Daar geniet u vanaf het middaguur tot laat in de avond van de zon. Een fijne plek om te ontspannen, te barbecueën of gezellig met vrienden en familie buiten te zitten.

Een speels ingedeelde hoekwoning op een unieke locatie, met uitzicht, ruimte en comfort — een huis dat u echt van binnen moet ervaren!

Kortom: Aarzel niet en bel voor een bezichtiging voor deze leuke woning!

WIL JE ALVAST EVEN BINNENKIJKEN? GA NAAR ONZE WEBSITE VOOR DE RONDLEIDING!

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

Indeling, voor de maatvoering verwijzen we je naar de plattegronden in de brochure.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1987;
- Eigen grond;
- Energielabel A;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Muur-, vloer- en dakisolatie;
- Vloerverwarming op begane grond en airco in werk- of slaapkamer;
- Zonnepanelen;
- Stenen opbouw keuken;
- Geheel voorzien van nette wandafwerking en vloeren;
- Speels ingedeelde woning;
- CV en warmwatervoorziening door HR ketel (gereviseerd);
- Mooie locatie direct bij de Hollandsche IJssel. Centrum Capelle aan den IJssel met in directe nabijheid: winkelcentrum De Koperwiek, metrostation Capelle Centrum, weekmarkt, gemeentehuis en Isalatheater;
- Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend – maten zijn indicatief;
- Oplevering in overleg, conform lijst van zaken.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

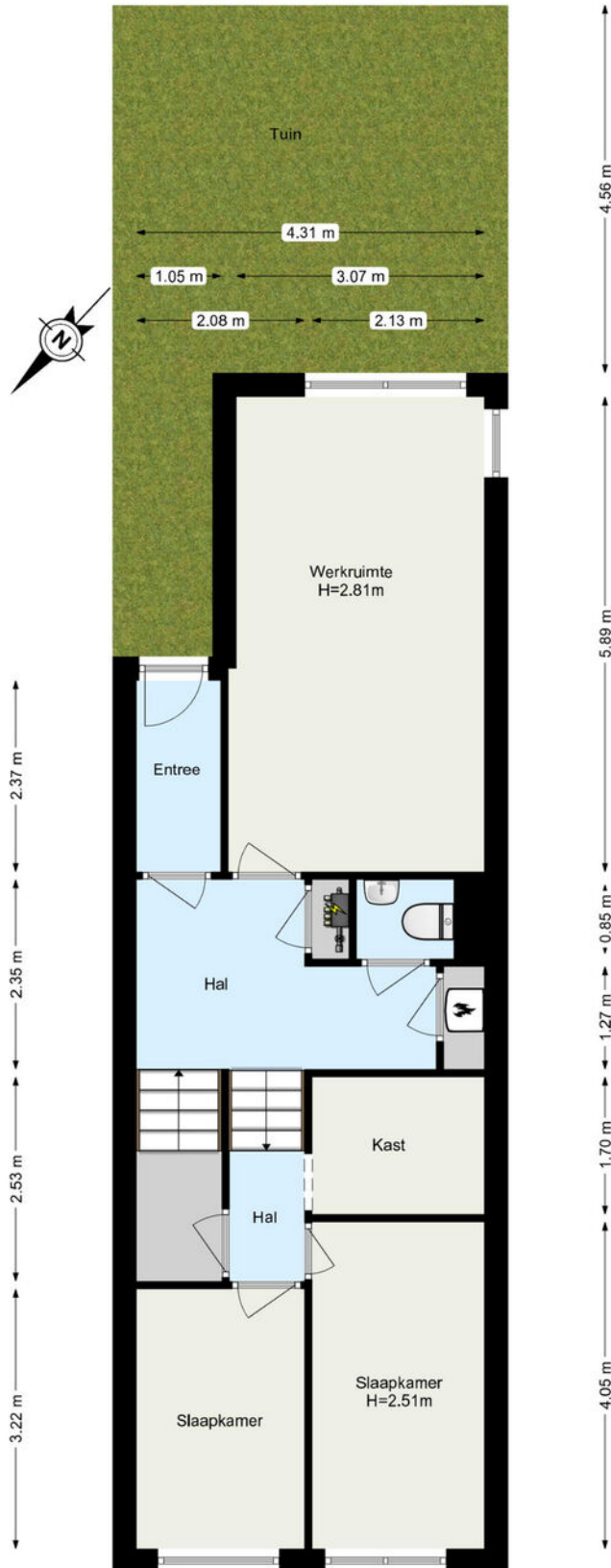
Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.

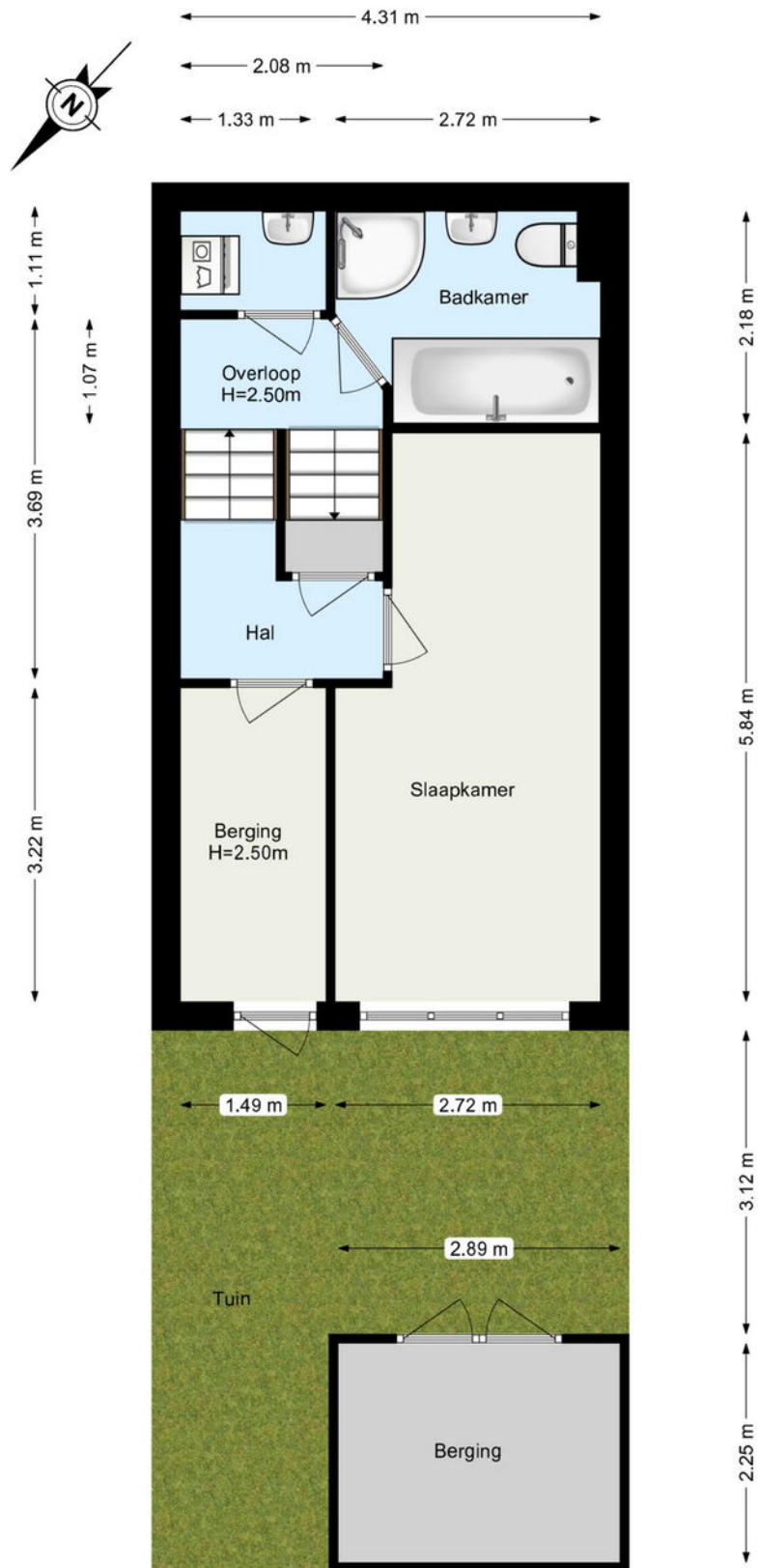




# Plattegrond



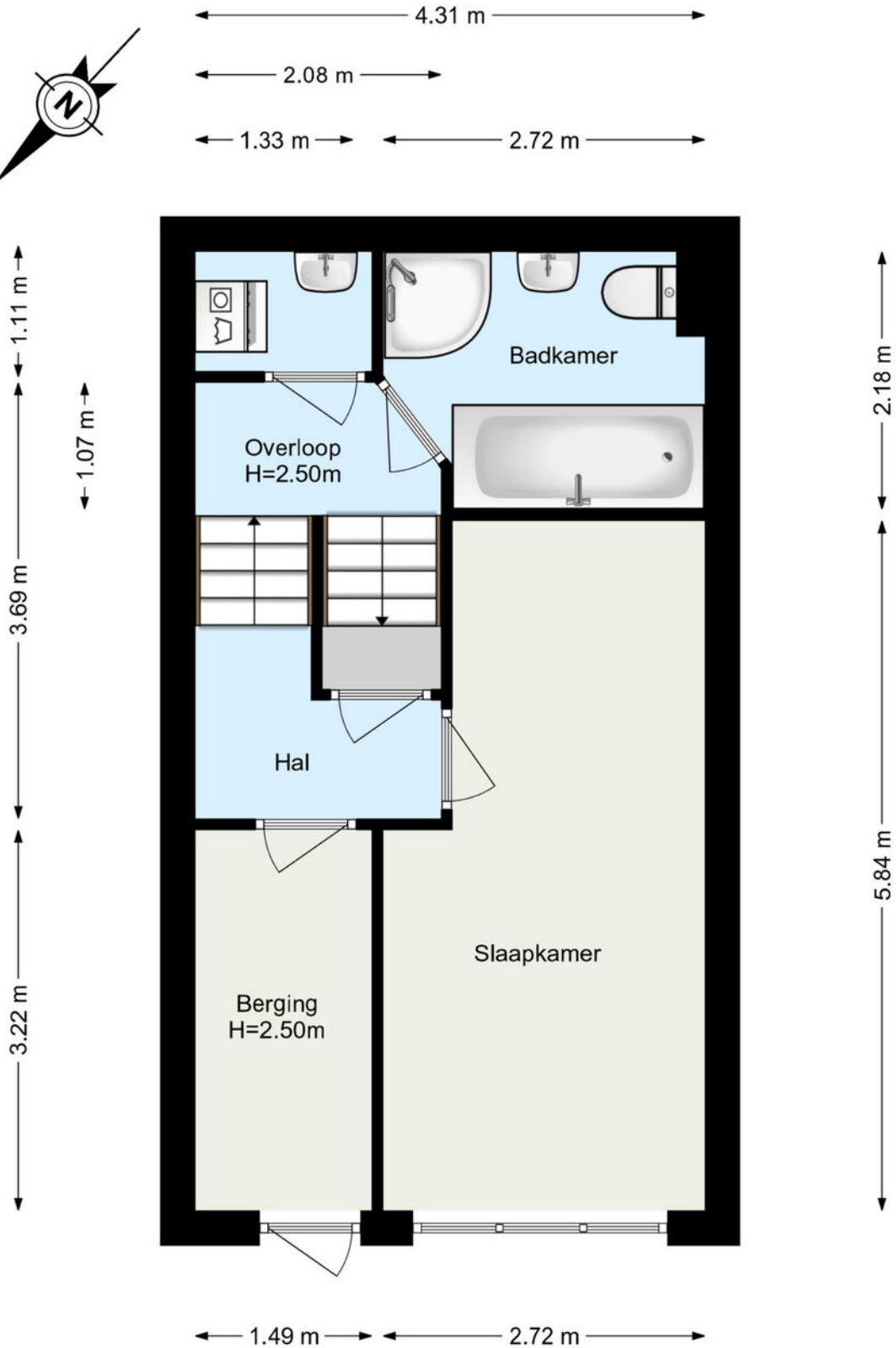
# Plattegrond



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

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

# Plattegrond

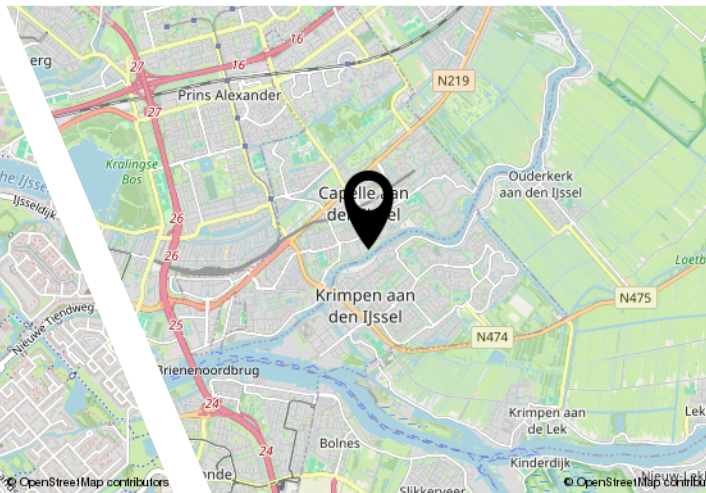
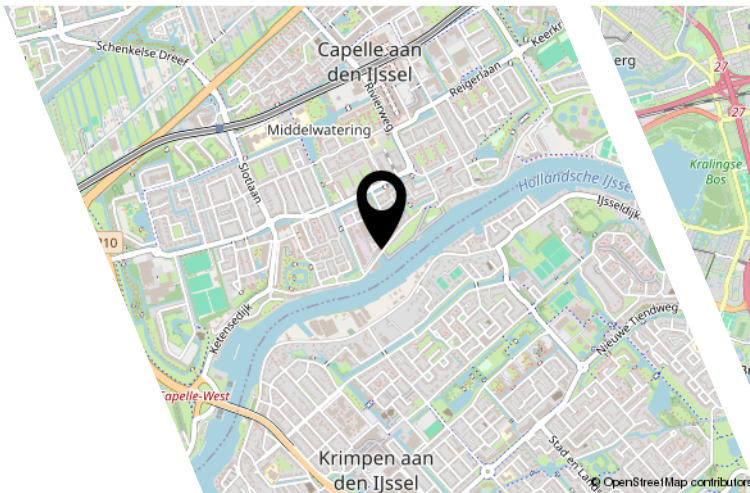
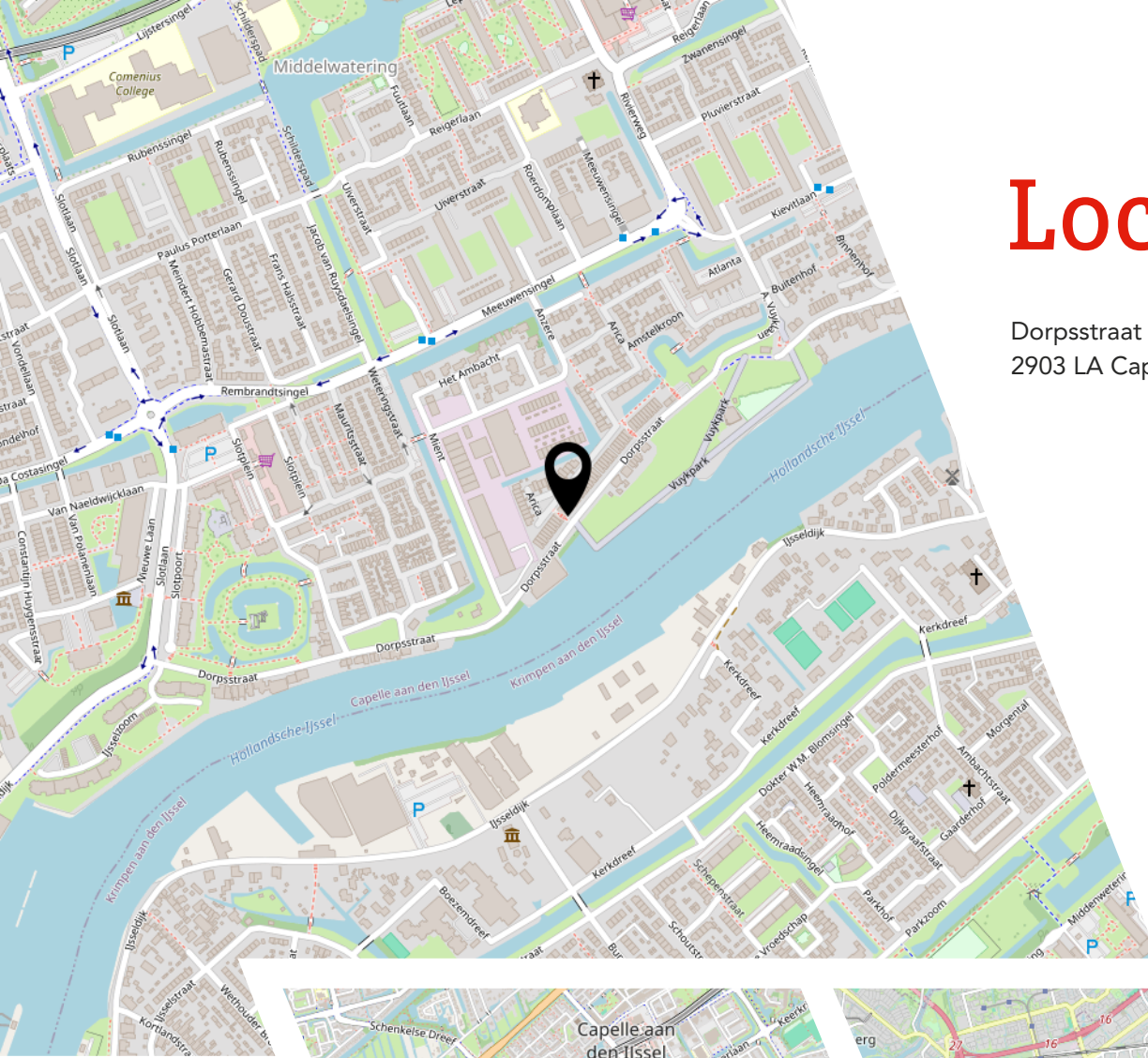


[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

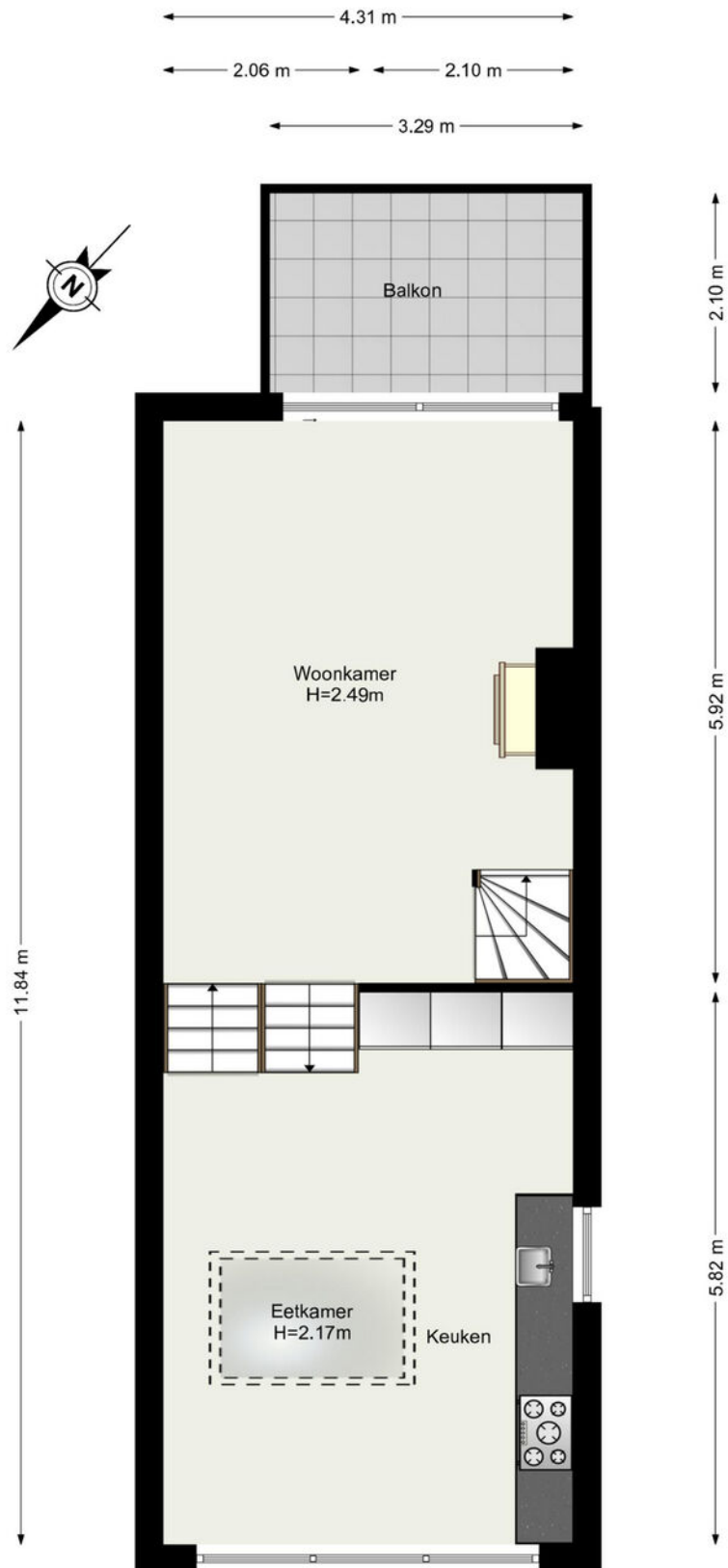
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Locatie

Dorpsstraat 69  
2903 LA Capelle Aan Den IJssel



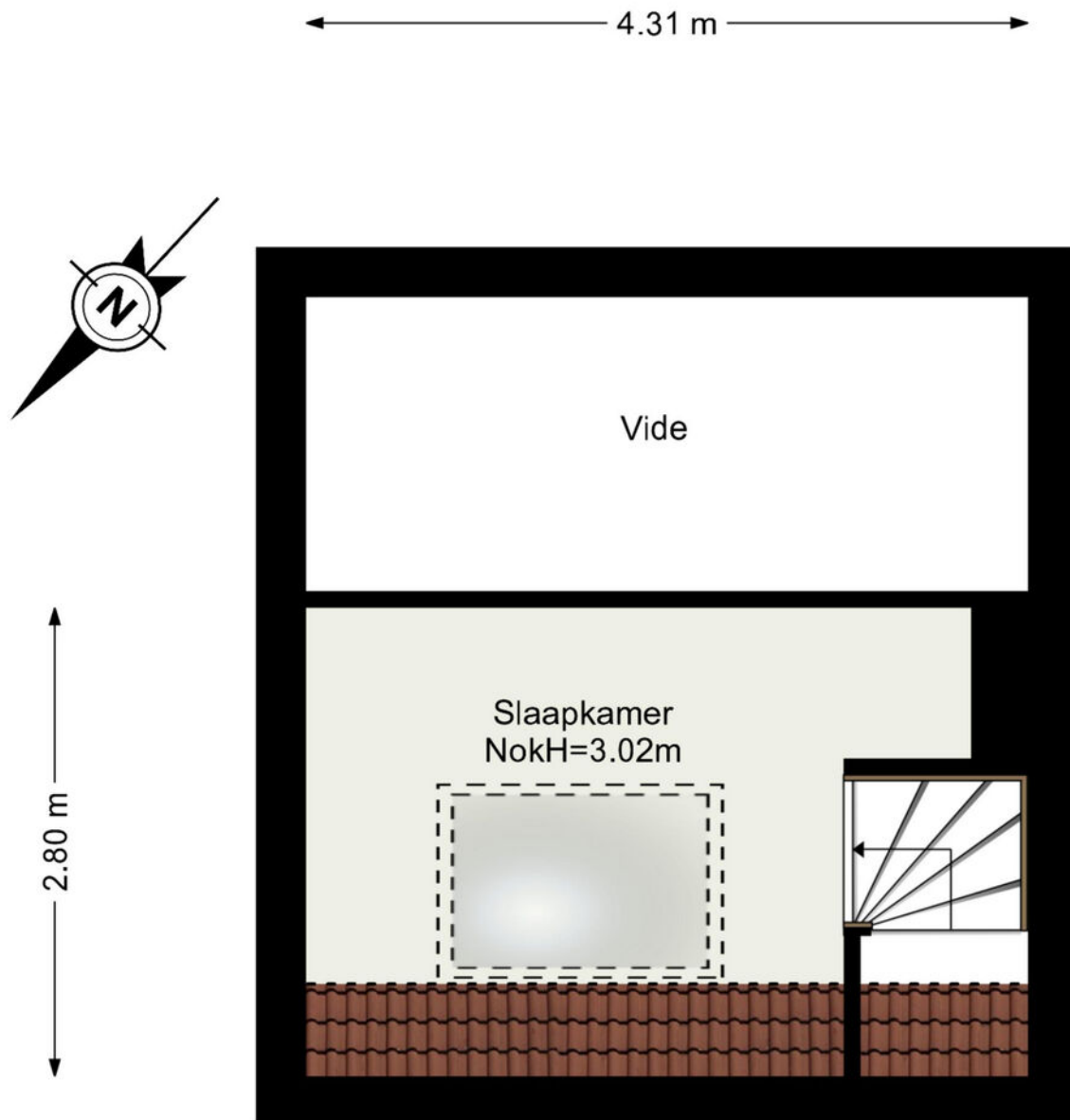
# Plattegrond



[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.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- verlichting in inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# 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