



# Brochure

CAPELLE AAN DEN IJSSEL | Merelhoven 98 | Vraagprijs € 525.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1967
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	465 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	142 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	129 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

# Woningomschrijving

Kom gezellig kijken bij deze in 2019 geheel gemoderniseerde en goed geïsoleerde 5 kamer tussenwoning gelegen op eigen grond met energielabel A+!

Deze leuke eengezinswoning vind je in de centraal gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Middelwatering. In de nabije omgeving van de woning tref je onder andere scholen, kinderopvanglocaties, speelgelegenheden, sportverenigingen, openbaar vervoer middels metro en bus, winkels én horeca, alles binnen 5 á 10 minuten lopen dan wel fietsen, kortom ideaal!

Indeling:

Begane grond.

Voortuin met voldoende privacy.

Woningentree, hal met op maat gemaakte garderobekasten, woonkamer en-suite en voorzien van airco met uitbouw aan de voorzijde waardoor een mooie lichte zithoek is gecreëerd. De ramen zijn in 2024 vernieuwd inclusief zonnfilter. De uitbouw is voorzien van een groen dak wat hitte werend werkt in de zomer en bijdraagt in de energiebesparing. De vloer en wandwerking is modern met warme accenten. Er is een prachtige transparante stalen taatsdeuren naar het eetgedeelte voorzien van open keuken met kookeiland gelegen aan de achterzijde. De keuken is voorzien van diverse inbouw apparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combioven, koelkast, vriezer, grote spoelbak met mengkraan en veel kastruimte. Via een tussenhal met toilet voorzien van fonteintje, meterkast en trap naar 1e verdieping (traprenovatie 2024). De begane grond is voorzien van vloerverwarming en zowel de vloer als de kruipruimte is geïsoleerd in 2025. Aan de zonnige zuid-oost zijde is een elektrisch zonnescherm geplaatst.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de keurig aangelegde achtertuin met stenen berging, ook bereikbaar via het achtergelegen parkeerterrein en zeer veilig afsluitbaar met een poortdeur.

1e verdieping.

Overloop met handige op maat gemaakte vaste kas met verlichting. Drie ruime slaapkamers, waarvan twee een brede op maat gemaakte vaste kast met verlichting hebben. De luxe badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, tweede toilet, dubbele wastafel met meubel, radiator en nette betegeling.

2e verdieping.

Overloop met waskamer waar de wasmachine en droger zijn geïnstalleerd en ruimt genoeg voor een droogrek ed dankzij de dakkapel. Er is een ruime zolder met airco en aan twee zijden voorzien van een dakkapel, op maat gemaakte bergruimte onder de schuine delen van de kap, vaste kast oa met C.V.- combiketel. Het is ook mogelijk hier een zesde slaapkamer te creëren. Ook is er ruimte genoeg om bv een zonneboiler of warmte buffervat te installeren als u de woning nog verder wilt verduurzamen

Er is een heerlijke zonnige betegelde achtertuin met stenen berging en voorzien van bloemenborders, gezellige verlichting en praktische achterom toegankelijk met motor/scooter ed. en veel privacy dankzij de eigen poort.

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!

# Bijzonderheden

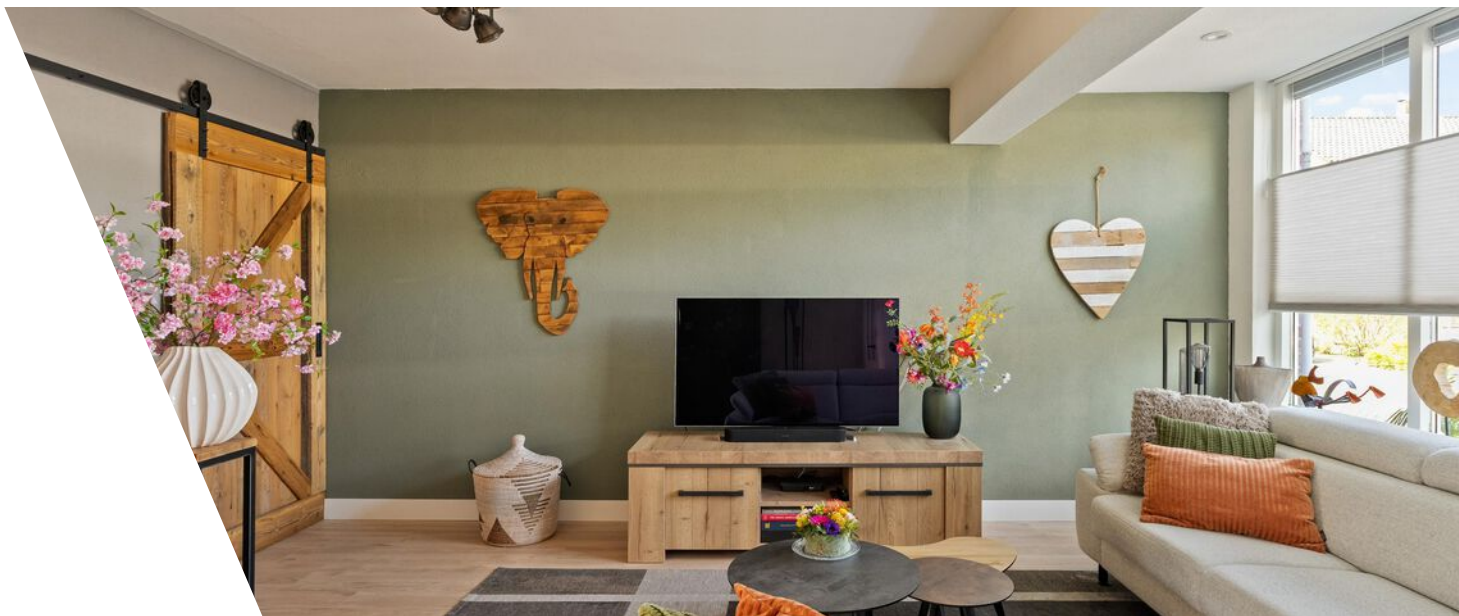
Bijzonderheden:

- Bouwjaar: ca. 1967;
- Gebruiksoppervlakte Wonen (woonoppervlakte): ca. 142 m<sup>2</sup>;
- Gebruiksoppervlakte Overige inpandige ruimte (berging/schuur): ca. 5 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: ca. 465 m<sup>3</sup>;
- Gevel en dak geïsoleerd in 2019;
- 11 zonnepanelen geplaatst in 2019;
- recent geschilderde kozijnen met HR++ beglazing;
- Op maat gemaakte raamdecoratie blijft achter;
- Energielabel A+ geldig tot 27-04-2036;
- Vier ruime slaapkamers;
- Verwarming middels C.V. combiketel (Remeha/2019);
- Winkels De Koperwiek op 8 min lopen;
- supermarkten op 10 min lopen;
- Metrohalte Slotlaan op 8 min lopen;
- Op 15 min lopen van Winkelcentrum Slotplein;
- Nabij uitvalswegen zoals de A16 en A20;
- Voldoende aanvullende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- Oplevering in overleg.

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.

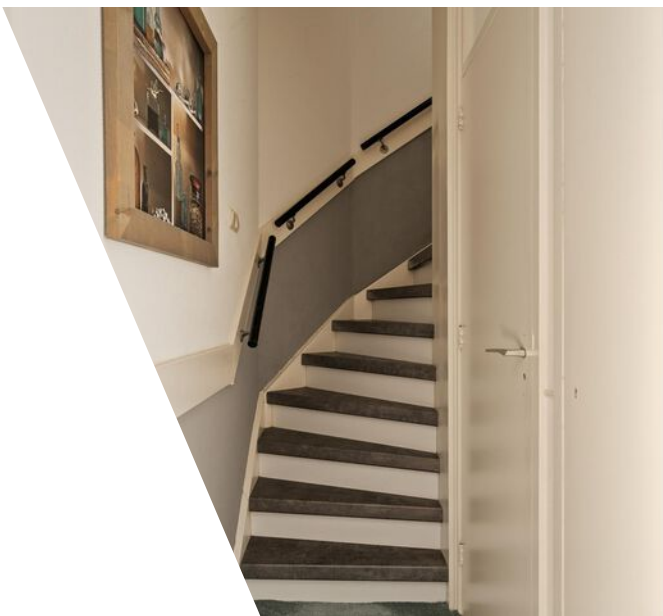
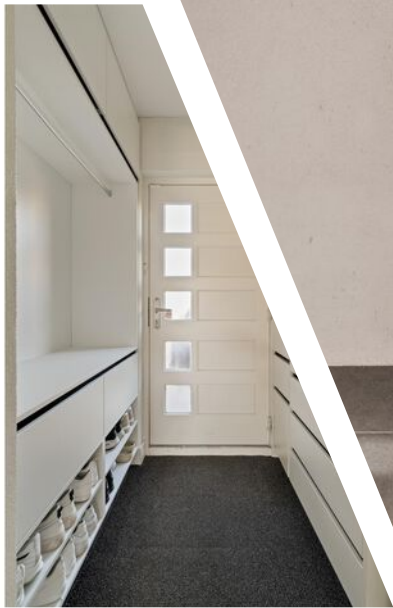
Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door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

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.



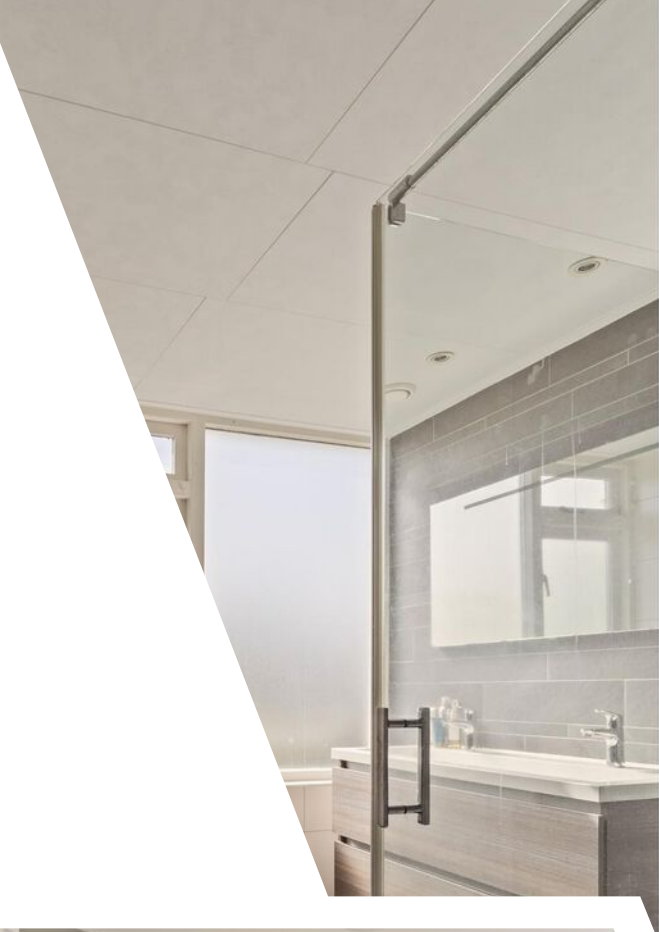








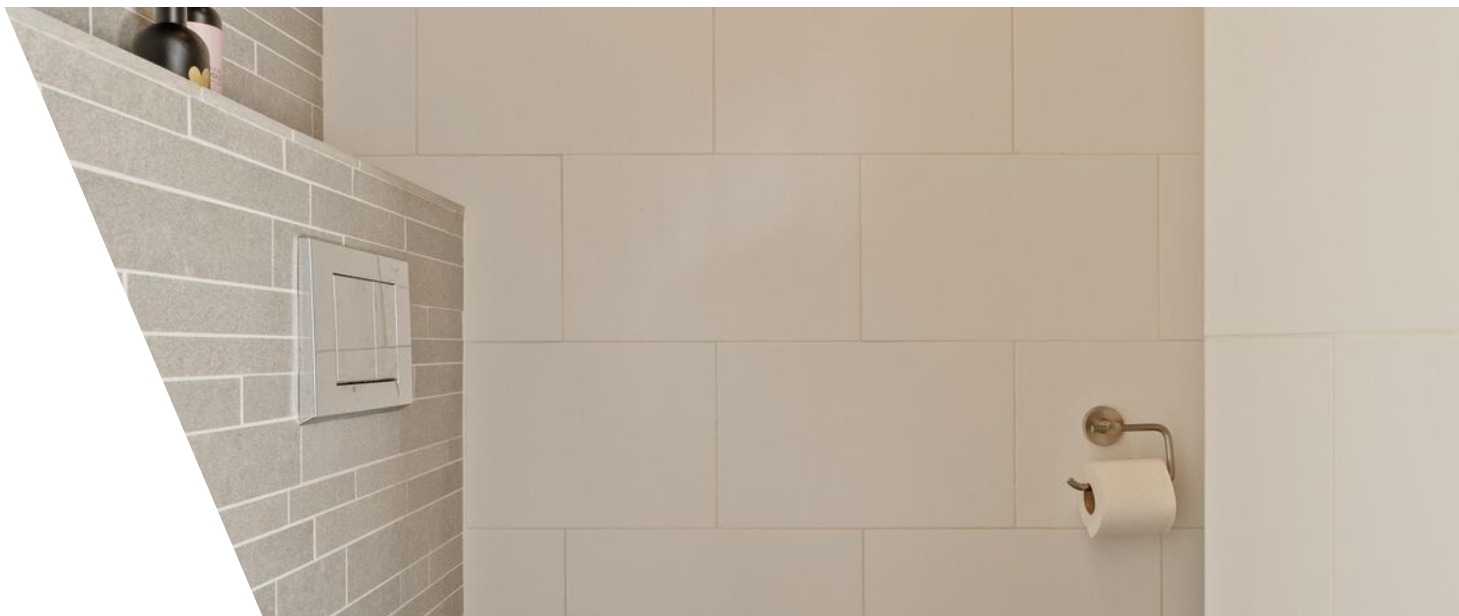














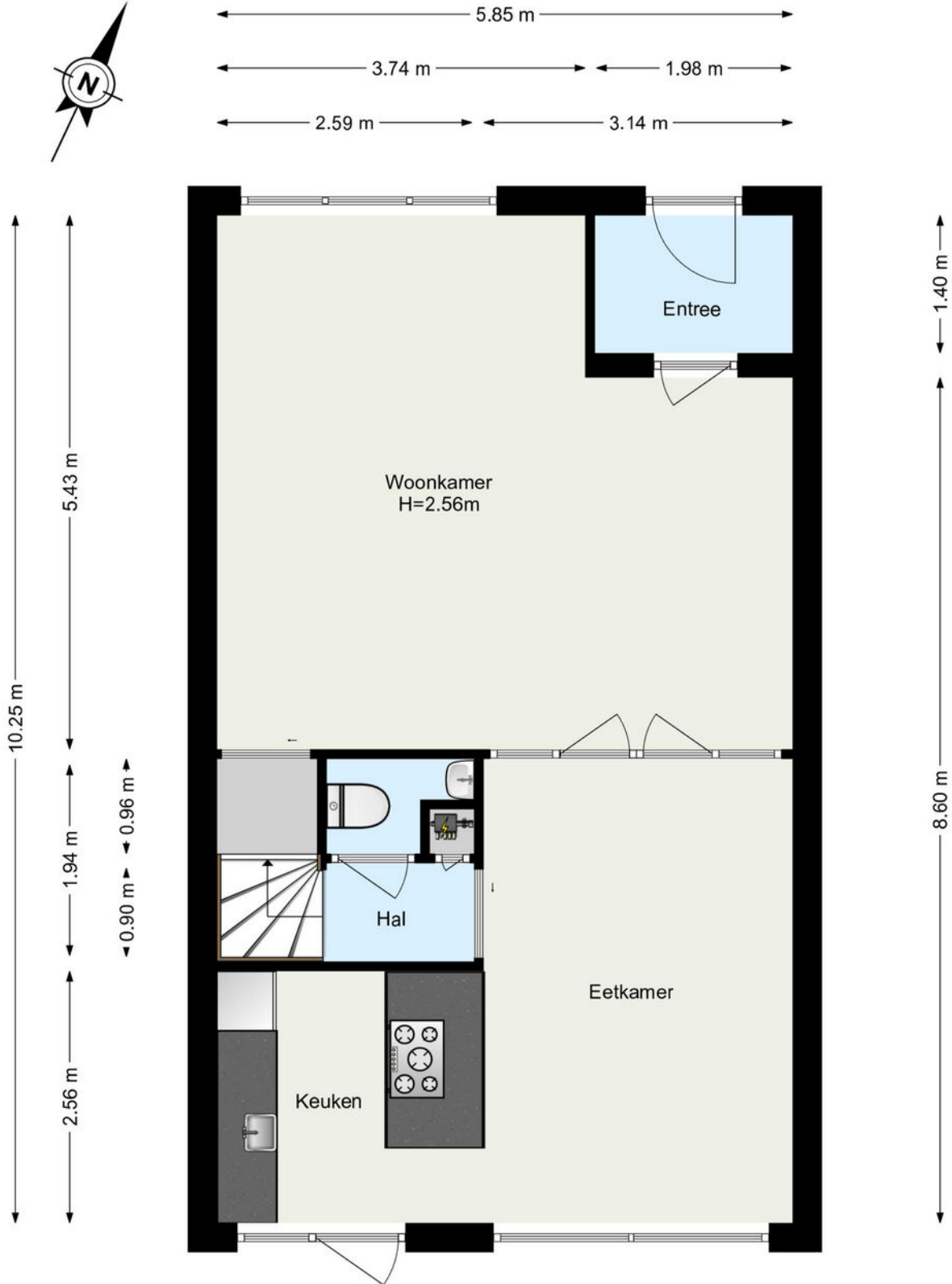
# Plattegrond



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

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

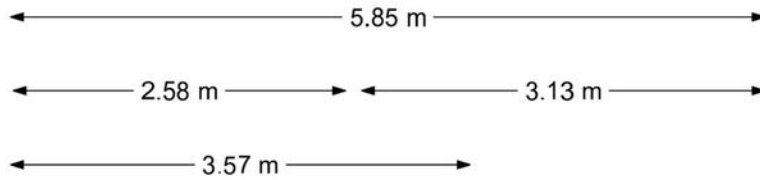
# Plattegrond



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

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

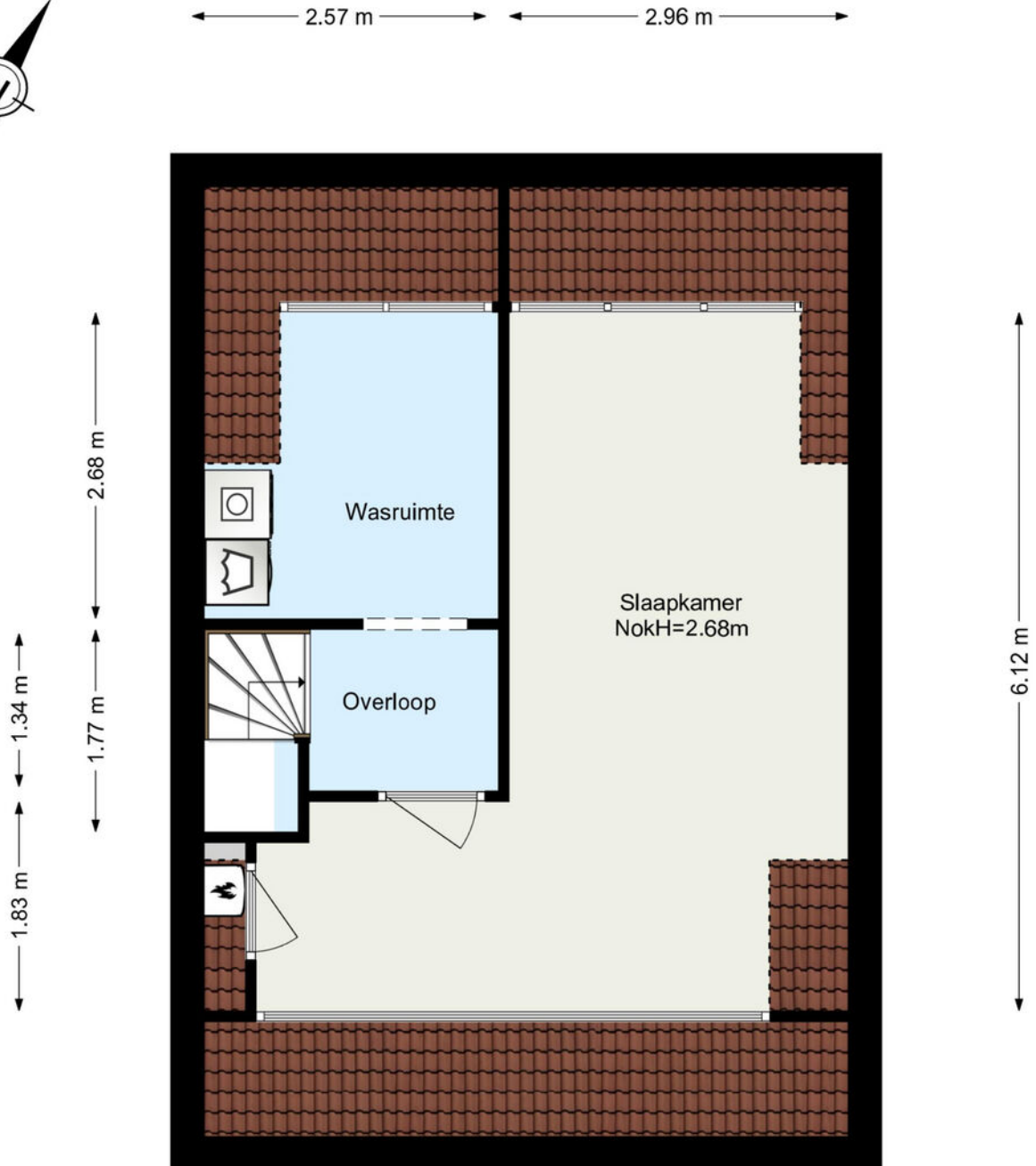
# Plattegrond



[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.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

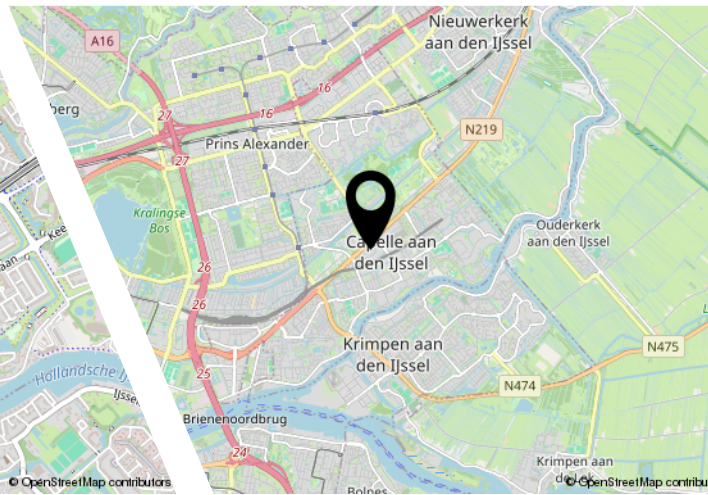
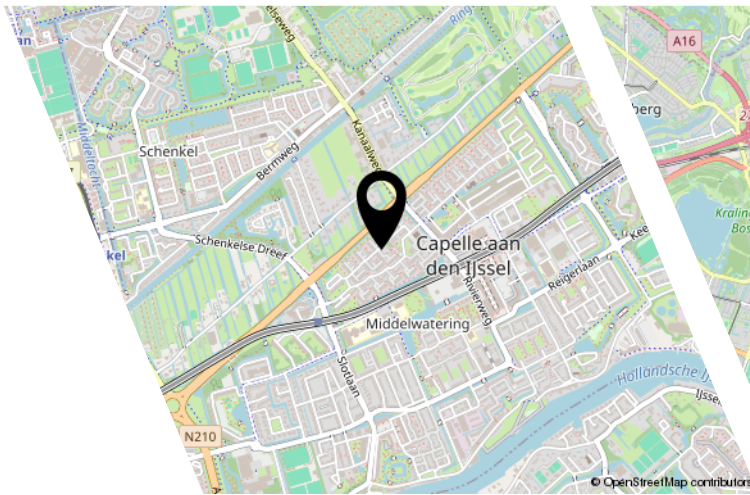
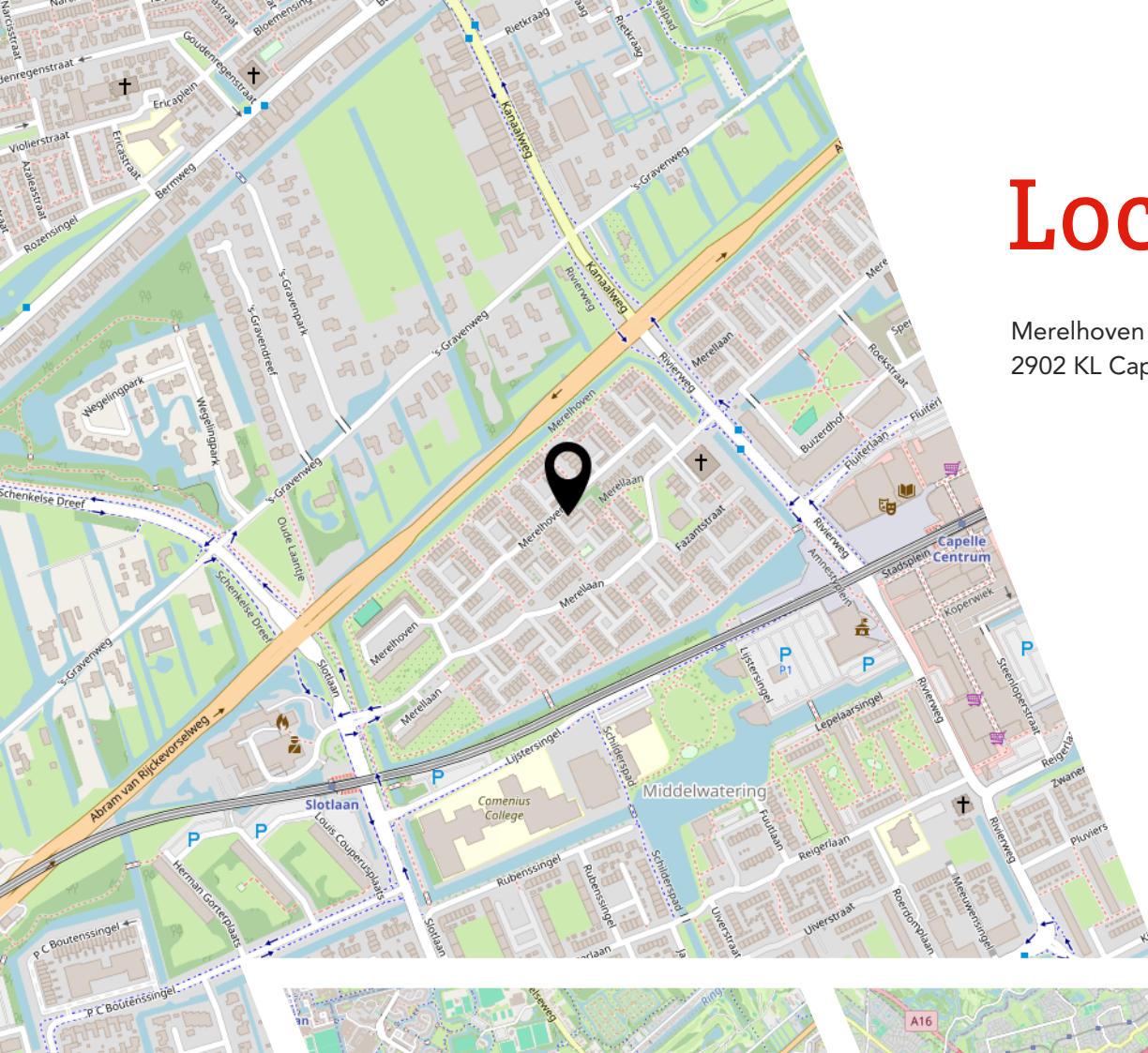
Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Capelle aan den IJssel
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie		C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel		6188
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 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

Merelhoven 98  
2902 KL Capelle Aan Den IJssel



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- 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



vind ons op  
Facebook

vind ons op  
Instagram

TikTok

# 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