



Brochure

CAPELLE AAN DEN IJSSEL | Operalaan 31 | Vraagprijs € 400.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1981
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	406 m ³
Woonoppervlakte:	96 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	16 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie

Woningomschrijving

Kopers opgelet! Verzorgde en ruime tussenwoning (A label) gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Schollebaar. De woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin, een moderne open keuken, maar liefst vier slaapkamers, diverse duurzame voorzieningen zoals zonnepanelen en HR++ beglazing.

Rustig gelegen aan de rand van het recreatie en wandelgebied Schollebos, op loopafstand van Winkelcentrum "Picasso Passage" voor alle dagelijkse boodschappen en NS Station "Capelle Schollebaar". Verder zijn Shoppingcenter Alexandrium I, II en III, NS station Rotterdam Alexander en gelijknamig metrostation op fietsafstand, samen met meubelboulevard Capelle XL en zijn de snelwegen A20, A16 en A4 op 5 tot 10 autominuten verwijderd van de woning.

Begane grond:

Woningentree met hal en meterkast. De lichte woonkamer beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin, wat zorgt voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De open keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van diverse apparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven en vaatwasser.

Via het tussenportaal bereik je de trapopgang, het moderne toilet (vernieuwd in 2021) met fonteintje, de provisiekast en de handige trapkast. Tevens is vanuit hier middels een loopdeur de tuin bereikbaar.

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige westen en is in de afgelopen jaren goed verzorgd. Zo is in 2023 een fraaie overkapping geplaatst en is de schutting vernieuwd in 2021. De tuin beschikt daarnaast over een berging met elektra en een praktische vliering.

Achter de woning bevindt zich een gezellig pleintje waar veel kinderen uit de buurt samen spelen.

Eerste verdieping:

De overloop met ruime bergkast biedt toegang tot drie grote slaapkamers en de moderne badkamer. Deze is o.a. voorzien van een ligbad, wastafel, 2e toilet en nette betegeling.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de voorzolder met aansluiting voor de wasmachine en een extra kamer met groot dakkapel, ideaal als 4e slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Kortom: Een ideale woning voor jonge gezinnen!

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

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

Bijzonderheden

- Gelegen in de kindvriendelijke wijk Schollebaar;
- Tussenwoning met 4 slaapkamers;
- Lichte woonkamer met openslaande deuren;
- Complete keuken in U-opstelling;
- Zonnige achtertuin op het westen;
- Overkapping en berging met elektra en vliering;
- Pleintje achter de woning, ideaal voor spelende kinderen;
- Badkamer met ligbad en 2e toilet;
- 6 Zonnepanelen aanwezig;
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming;
- Schollebos op loopafstand;
- Gunstige ligging NS Station Schollebaar en NS Station Alexander;
- Totale woonoppervlakte ca. 96 m²;
- Grote berging ca 7 m²;
- Overige inpandige ruimte 16m² (zolderverdieping);
- Totale inhoud ca. 406 m³;
- Goede bereikbaarheid;
- Oplevering in overleg;
- Energielabel A;
- Eigen grond.

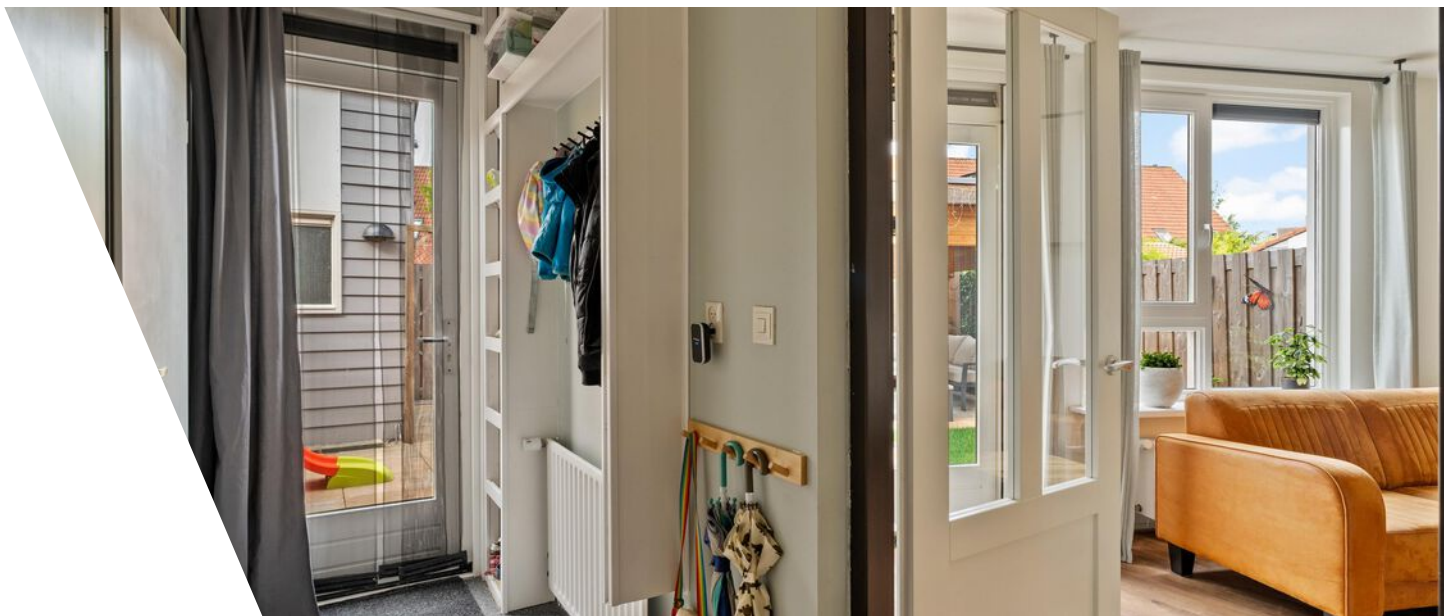
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

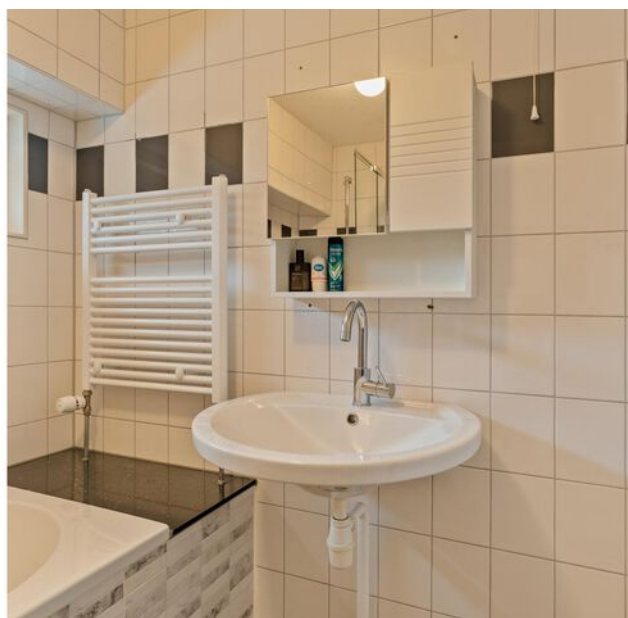
Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door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



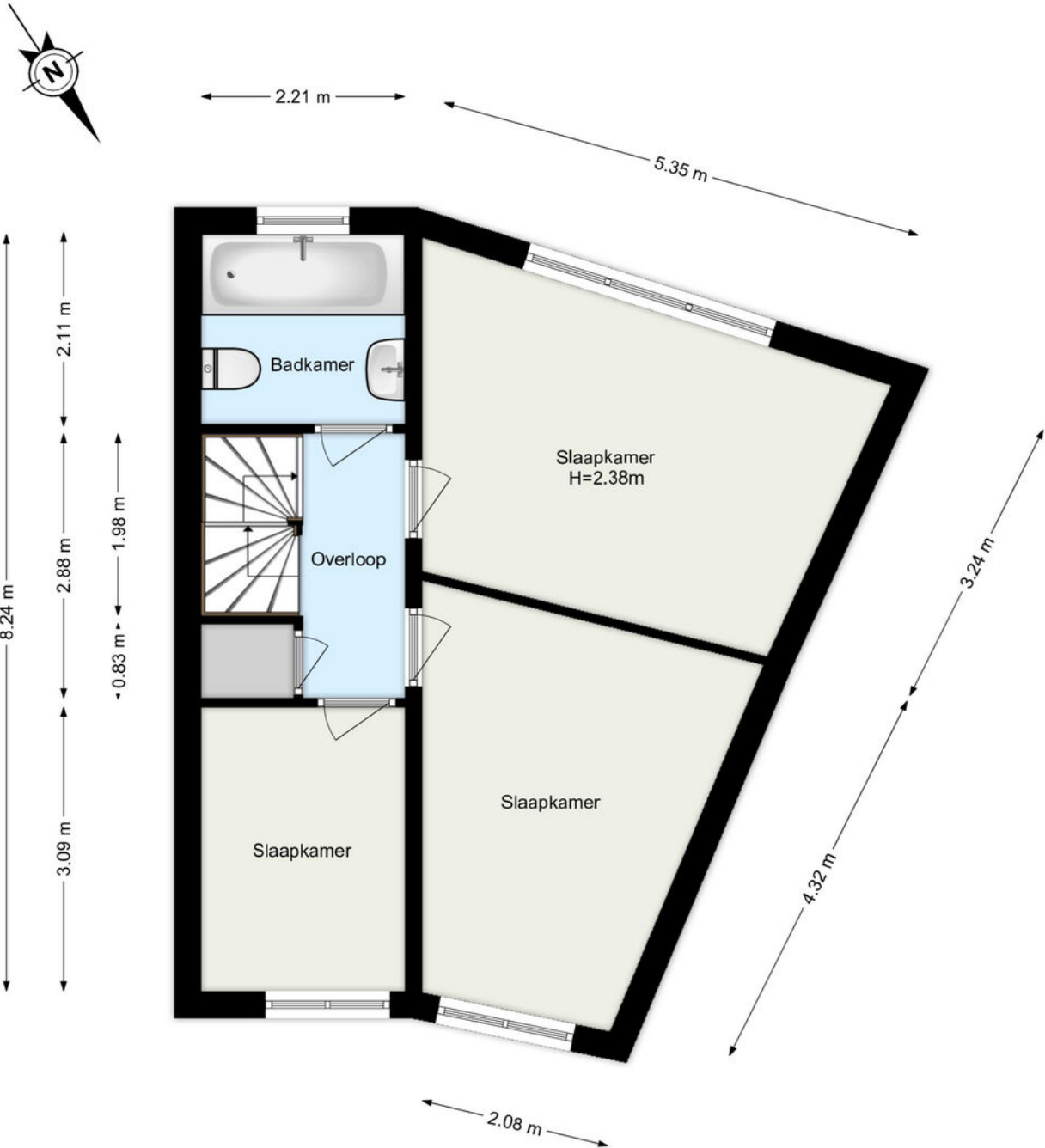
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

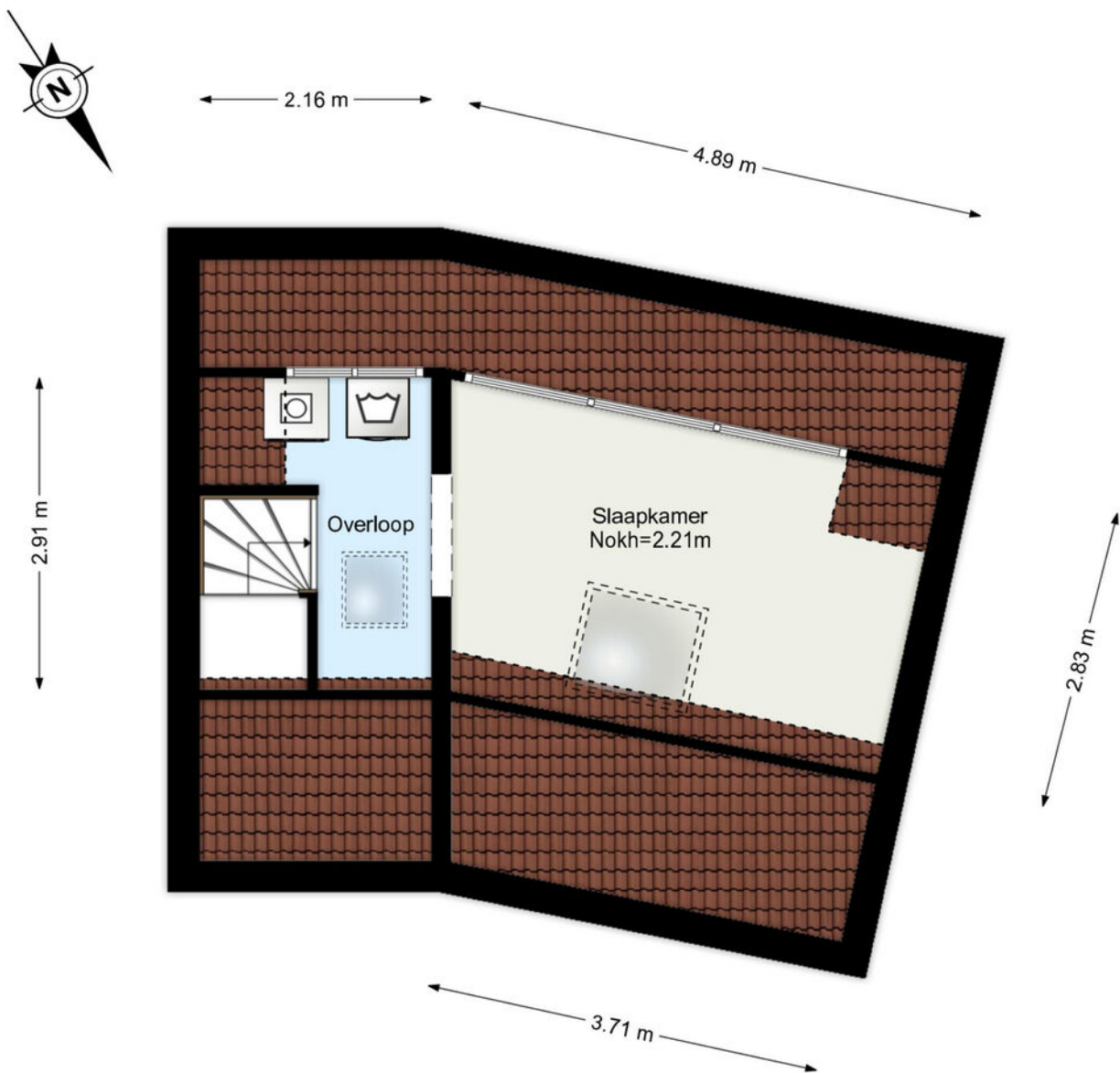
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

Plattegrond



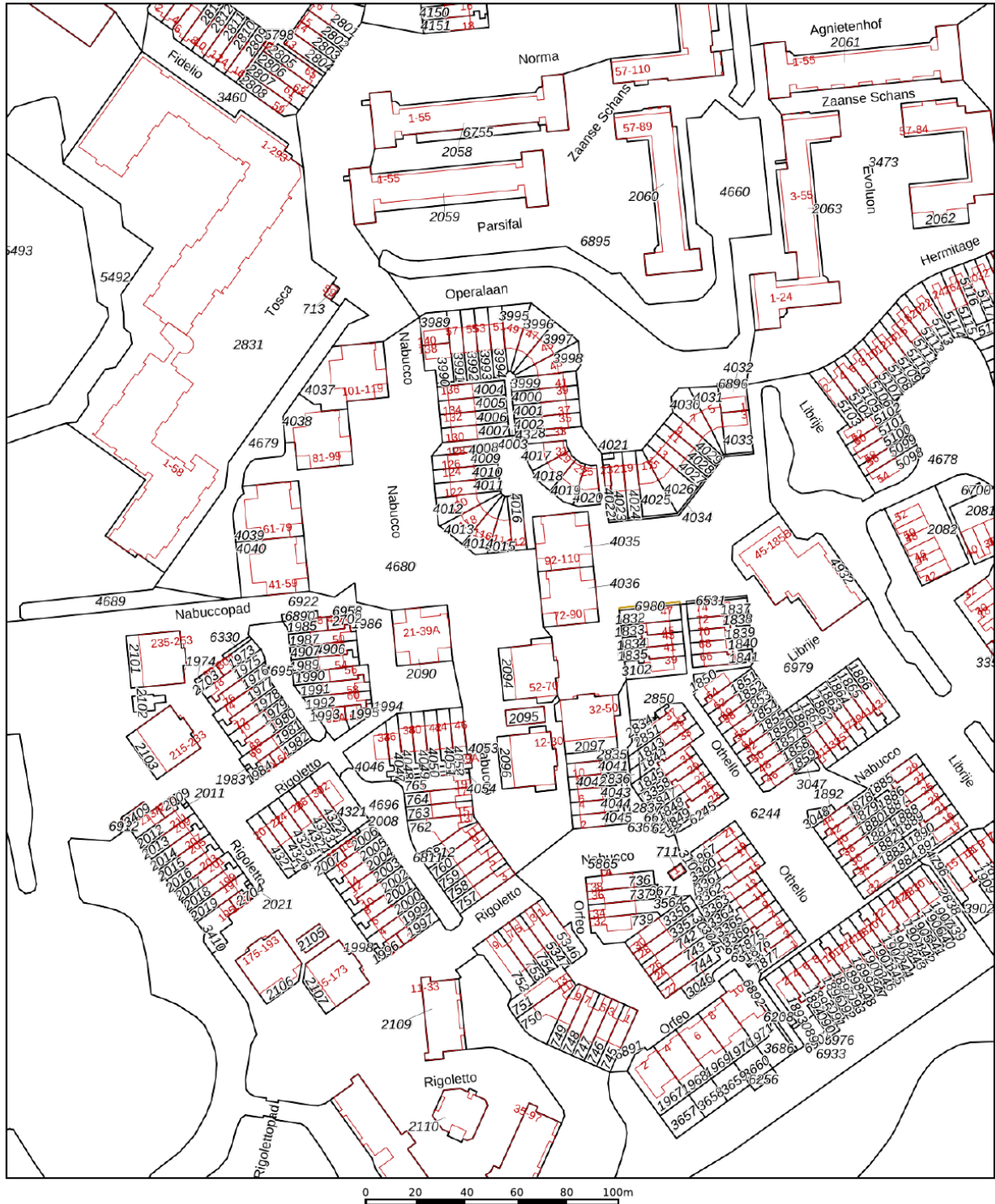
www.framemotion.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p>		<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel</p> <p> Sectie D</p> <p> Perceel 3993</p>		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote witte kast slaapkamer achter			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Thuisaccu homewizard 2,7 kwh			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		

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 | 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



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 | 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