



Mijn huis verkoop ik zelf

TE KOOP



Filosofentuin 2

2908 XB Capelle aan den IJssel

Vraagprijs: € 1.095.000 k.k.

## Omschrijving

Exclusief multifunctioneel woon- en werkpand met mogelijkheden voor mantelzorg en dubbele bewoning nabij Rotterdam.

Aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, in de groene en geliefde woonwijk Schollevaar, staat dit verrassend ruime hoekpand met multifunctionele mogelijkheden. Een uniek object waar wonen, werken, mantelzorg en flexibiliteit samenkomen. Dankzij de combinatie van een royale woning, een zelfstandige studio én een complete praktijk-/kantoorruimte biedt dit pand mogelijkheden die zelden op de markt verschijnen. Bovendien bestaat de mogelijkheid om het object volledig als werk- of woonruimte te gebruiken, waardoor het pand zich uitstekend leent voor grote gezinnen, dubbele bewoning of multigeneratie wonen.

Hier woont u rustig en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Op loopafstand bevinden zich station Schollevaar, winkels, scholen en het Schollebos; een heerlijke plek om te wandelen, fietsen en recreëren. Tegelijkertijd liggen winkelcentrum Alexandrium, Rotterdam en de uitvalswegen A16 en A20 op korte afstand. Aan het einde van de Filosofentuin wandelt u bovendien zo tussen de weilanden richting Nieuwerkerk aan den IJssel. Een ideale combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.

Bij binnenkomst valt direct de praktische indeling op. Achter de voordeur bevindt zich een ruime hal met garderobe en toegang tot een zelfstandig te gebruiken studio op de begane grond. Deze studio beschikt over een eigen kitchenette en badkamer met douche, wastafel en toilet. Ideaal voor mantelzorg, een inwonend kind, gastenverblijf of eventueel verhuur.

Via een afsluitbare deur bereikt u de tweede hal met trapopgang naar de woonverdieping. Op de eerste etage bevindt zich een bijzonder royale woonkamer met open keuken. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en een aangename sfeer. Via de schuifpui loopt u direct door naar het zonnige dakterras. Aan de zonzijde zijn elektrische zonneschermen geplaatst voor extra comfort.

De moderne open keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en veel werk- en bergruimte. De lichte vloerafwerking geeft het geheel een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

Vanuit de woonkamer bereikt u via een tussenhal de slaapkamers, badkamer en het washok. De woning beschikt over meerdere ruime kamers met opvallend veel vaste kasten dankzij de ingebouwde schuifwandkasten. Eén van de kamers heeft direct toegang tot het terras en de grootste kamer beschikt over openslaande deuren naar buiten én een elektrisch zonnescherm. Door de royale afmetingen zijn de kamers uitstekend geschikt als slaap-, werk-, hobby- of kleedruimte.

Het grote L-vormige dakterras strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van de woning en biedt volop privacy. Een heerlijke plek om rustig buiten te zitten, te genieten van de zon of gezellig te dineren met familie en vrienden.

De badkamer is fraai afgewerkt en voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, spiegel met verlichting, toilet en een verticale designradiator. Daarnaast is er een praktische wasruimte met plaats voor wasmachine, droger en extra opslagruimte.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is dit pand goed uitgerust. Het dak is geïsoleerd, het gehele pand beschikt over dubbel glas en automatische regelbare ventilatie. Daarnaast is de woning aangesloten op stadsverwarming en zijn er in 2023 maar liefst 14 zonnepanelen geplaatst. De ruime zolder, bereikbaar via een vlizotrap, biedt volop extra bergruimte.

Wat dit object écht uniek maakt, is de multifunctionele ruimte op de begane grond met een eigen entree aan de

zijkant van het pand. Deze ruimte beschikt momenteel over een wachtruimte, receptie, meerdere aparte kamers, een keuken, sanitaire voorzieningen en een opvallende open cirkelvormige ruimte met veel lichtinval. Hierdoor is het pand uitermate geschikt voor praktijk aan huis, kantoorruimte, atelier of dienstverlening aan huis. Daarnaast biedt de indeling volop mogelijkheden om de benedenverdieping geheel of gedeeltelijk bij de woonruimte te betrekken en zo extra woonoppervlak te creëren.

De bedrijfsruimte beschikt bovendien over airconditioning, veel opbergruimte en een vernieuwde 3-fase meterkast (2023) met dubbele meteropstelling, waardoor het verbruik van boven- en benedenverdieping apart afleesbaar is.

Aan de voorzijde bevindt zich een open fietsenberging en op eigen terrein zijn momenteel drie parkeerplaatsen aanwezig, met mogelijkheden tot uitbreiding.

#### Hoogtepunten

- Multifunctioneel pand met bestemming wonen + werken
- Mogelijkheid om het object volledig als woonruimte te gebruiken
- Ideaal voor multigeneratie wonen, mantelzorg of dubbele bewoning
- Royale hoekwoning met zeer veel gebruiksmogelijkheden
- Zelfstandige studio op de begane grond met kitchenette en badkamer
- Grote multifunctionele ruimte met eigen entree
- Geschikt voor praktijk, kantoor, atelier of extra woonruimte
- Royale woonkamer met veel lichtinval en open keuken
- Groot zonnig L-vormig dakterras met veel privacy
- Meerdere ruime kamers met vaste schuifwandkasten
- Badkamer met ligbad, douchecabine en modern sanitair
- Dakisolatie, dubbel glas en automatische ventilatie
- Aangesloten op stadsverwarming
- 14 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Vernieuwde 3-fase meterkast met dubbele meteropstelling
- Airconditioning aanwezig
- Drie (tot vijf) parkeerplaatsen op eigen terrein
- Rustige ligging nabij station, winkels, scholen en Schollebos
- Uitstekende bereikbaarheid richting Rotterdam en A16/A20

Bent u op zoek naar een woning die méér biedt dan alleen wonen? Een plek waar ruimte, flexibiliteit en mogelijkheden samenkomen? Dan nodigen wij u van harte uit om dit bijzondere object zelf te komen ervaren. Neem contact op voor een bezichtiging en ontdek de unieke sfeer, ruimte en potentie van Filosofentuin 2 in Capelle aan den IJssel.

## Kenmerken

### Algemeen

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Aanvaarding	In overleg
Aangeboden	Sinds 28-05-2026
Bouwjaar	1995
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht

### Indeling

Aantal woonlagen	2 woonlagen
Aantal kamers	9 kamers (4 slaapkamers)
Badkamers	2 badkamers
Woonkamer	75 m <sup>2</sup> (Doorzonkamer)
Keuken	8 m <sup>2</sup> (Open keuken)

### Afmetingen

Perceeloppervlakte	443 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	337 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	25 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	70 m <sup>2</sup>
Inhoud	1284 m <sup>3</sup>

### Bouw

Soort bouw	Bestaande bouw
Soort woonhuis	Eengezinswoning / Hoekwoning
Dak	Schilddak bedekt met Dakpannen
Aantal kamers	9 (4 slaapkamers)
Onderhoud	Binnen Goed / Buiten Goed

### Energie

Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Centrale voorziening
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

## Kenmerken

### Tuin

Tuin	Achtertuint, Voortuint, Zijtuint, Zonneterras, zonder achterom
------	--

Zonneterras	60 m <sup>2</sup> (4m diep en 15m breed)
-------------	--

### Bergruimte

Soort	Inpandig
-------	----------

Voorzieningen	Voorzien van elektra, Met vliering
---------------	------------------------------------

### Parkeren

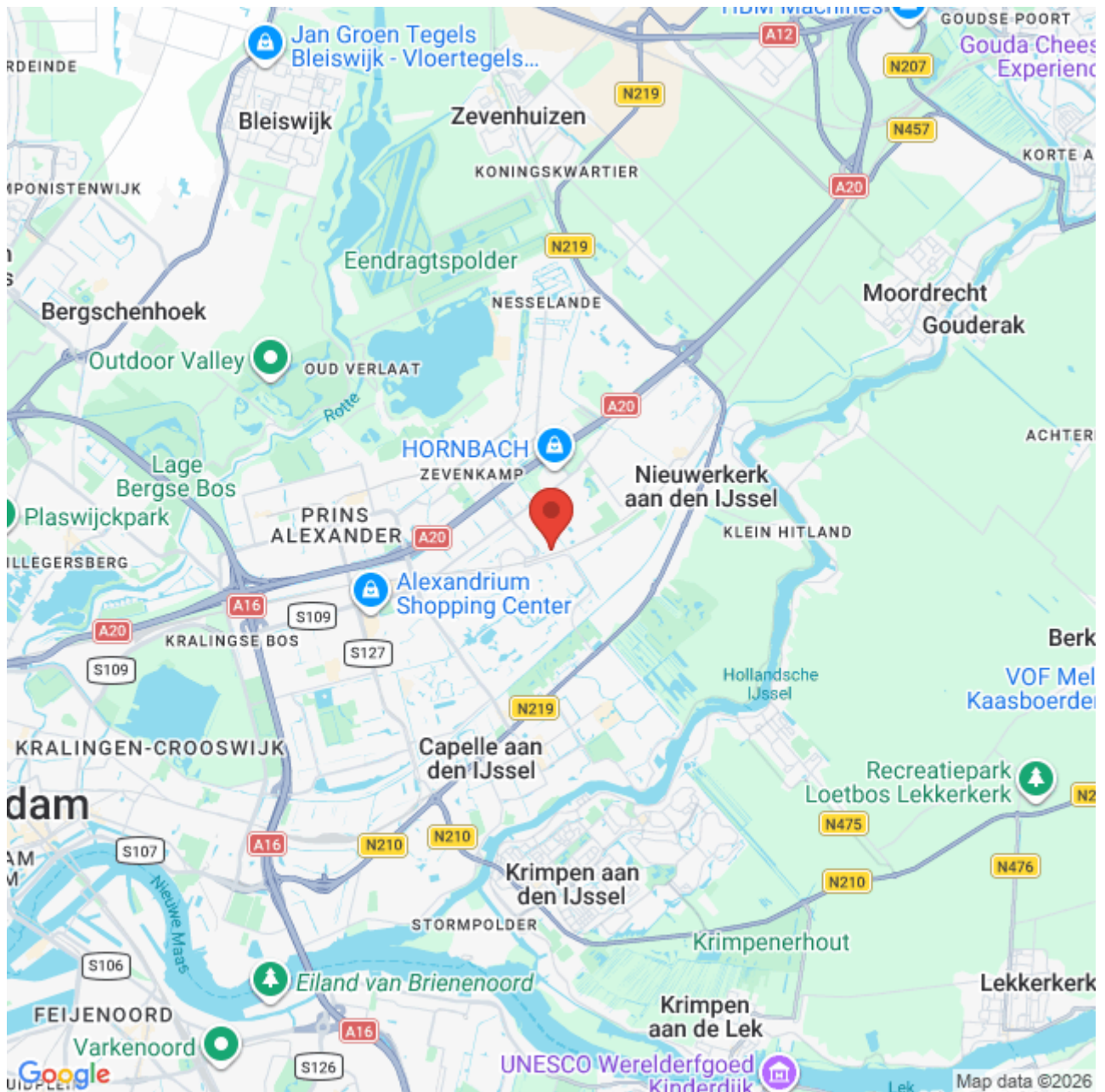
Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Capaciteit	5 auto's
------------	----------

## Locatie

Filosofentuin 2

2908 XB Capelle aan den IJssel



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



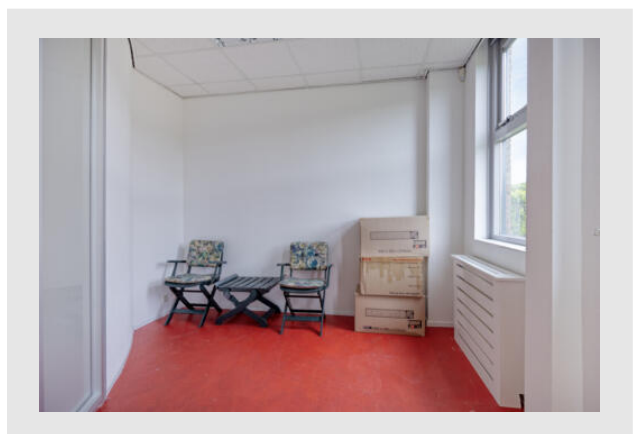
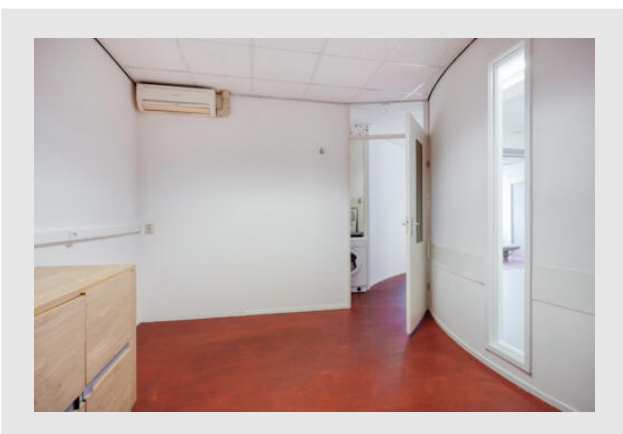
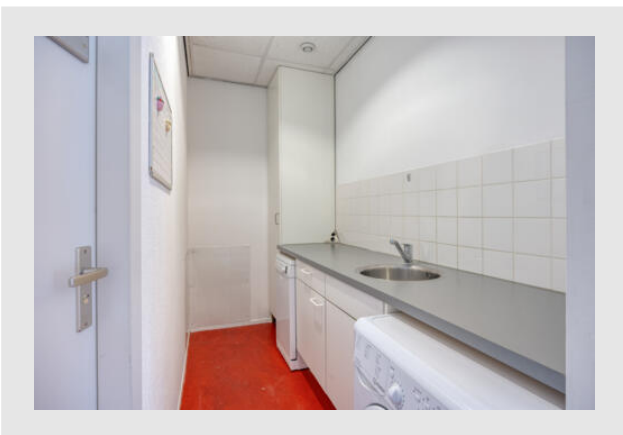
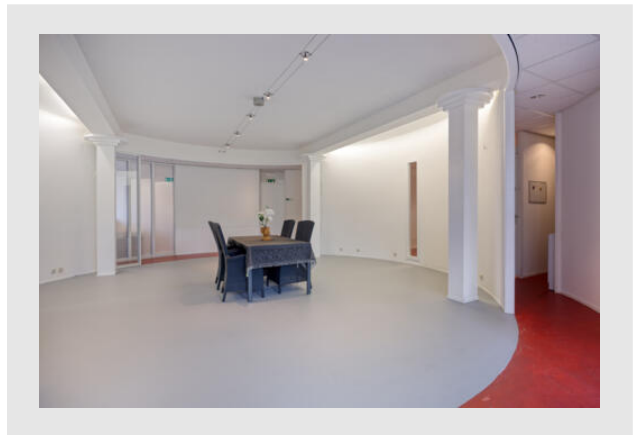
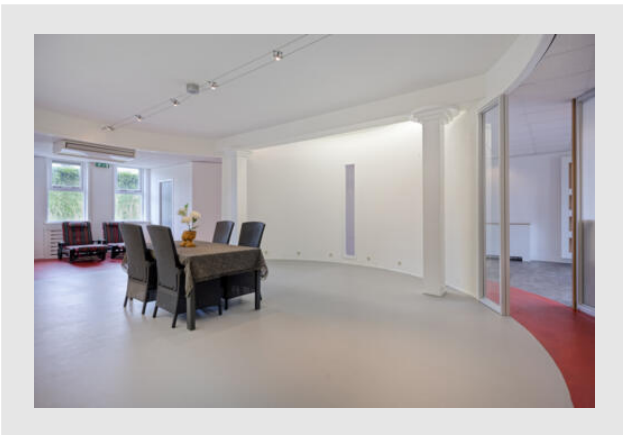
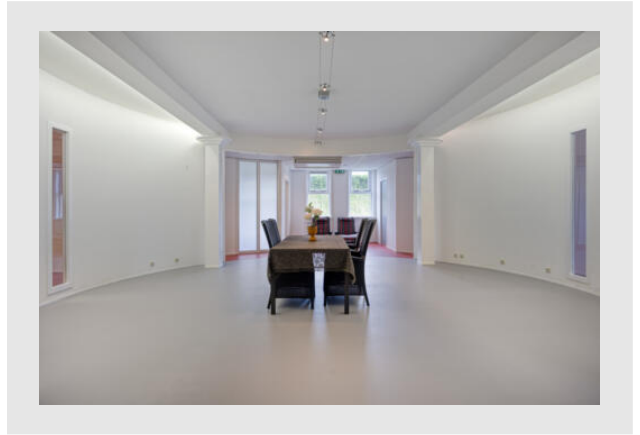
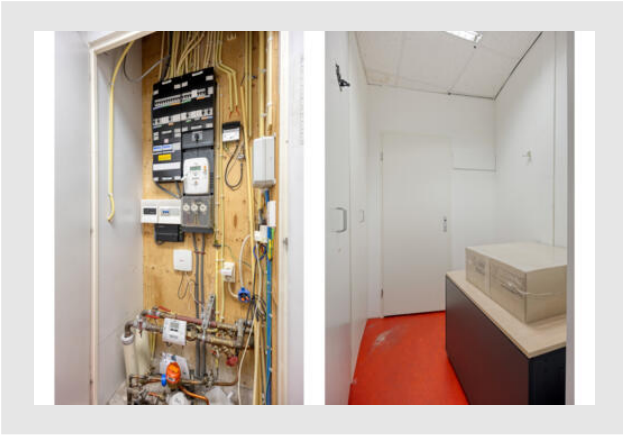
# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



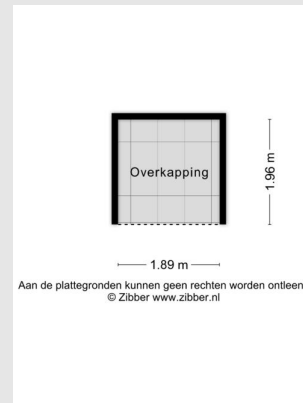
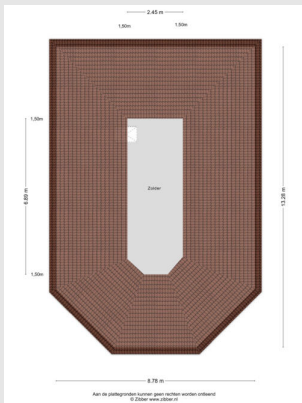
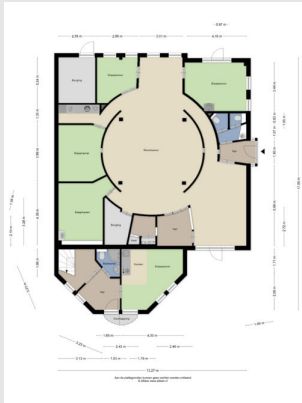
# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



### **Bieden**

Indien u een bod wilt uitbrengen kunt u dat doen via onze website [www.mijnhuisverkoopikzelf.nl](http://www.mijnhuisverkoopikzelf.nl). Zoek daar de woning op onder "Woningaanbod" en open de advertentie. Vervolgens kunt u via de knop "Bod doen" uw bod uitbrengen. Het bod komt vervolgens bij ons binnen. U ontvangt hiervan per e-mail een bevestiging. Het bod wordt vervolgens voorgelegd aan de verkoper. Die zal u hierna zo snel als mogelijk een reactie geven.

### **Onderhandelen**

Wanneer u een bod uitbrengt betekent dat niet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling nadat u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. De verkoper is niet verplicht een bod te accepteren.

### **Over ons**

Mijnhuisverkoopikzelf is een online verkoopplatform voor particulieren en bedrijven. Sinds 2005 bieden wij onze klanten de mogelijkheid om op professionele wijze zelf een woning aan te bieden. Onze ervaren medewerkers en gebruiksvriendelijke website bieden alle hulp die nodig is voor een succesvolle transactie. Wij richten ons op particulieren en bedrijven die een huis, parkeerplaats, recreatiewoning of bouwgrond willen verkopen of verhuren. Er kunnen objecten in Nederland en Europa aangeboden worden.

Mijnhuisverkoopikzelf is gevestigd op de Kapitein Rondairestraat 1 c, Tilburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18061348. Kijk voor meer informatie op onze website: [www.mijnhuisverkoopikzelf.nl](http://www.mijnhuisverkoopikzelf.nl).