



# Brochure

CAPELLE AAN DEN IJSSEL | Bernsteinstraat 25 | Vraagprijs € 570.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1995
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	413 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	125 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	138 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwbonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

# Woningomschrijving

## VERZORGDE TUSSENWONING MET ENERGIELABEL A

Deze uitgebouwde eengezinswoning met maar liefst 5 slaapkamers, 2 dakkapellen, 10 zonnepanelen, airco uit 2024, volledig dubbele beglazing, achtertuin uit 2025 op het westen en badkamer uit 2020, kan jouw nieuwe thuis worden. Kom gezellig kijken en voel je thuis in deze sfeervolle eengezinswoning

Deze keurige eengezinswoning is gelegen in de gewilde wijk 's-Gravenland. In de wijk zelf tref je onder andere meerdere scholen, kinderopvanglocaties, speelgelegenheden, sportverenigingen en de Puccinipassage met diverse winkels. Door de ligging binnen de wijk zijn de voorzieningen van Rotterdam, maar ook van Capelle aan de overzijde van de N210 eenvoudig te bereiken, kortom rustig maar centraal gelegen.

### Indeling:

Begane grond: entree, hal met toiletruimte met wandcloset, fonteintje en vaste kast met cv-ketel en mechanische afzuiging (2019), meterkast en trapopgang. Zeer sfeervolle uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de keurige achtertuin op het westen. De grote hoeveelheid glas aan de achterzijde zorgt voor veel prettig daglicht en zicht op de tuin. Door de afmetingen van de woonkamer is er ruimte voor een goede eettafel, maar ook een gezellig hoekje voor bijvoorbeeld de kinderen. De royale luxe keuken is gesitueerd aan de voorzijde in een rechte opstelling met schiereiland voorzien van bargeeelte en een apparatuurwand aan de andere zijde, waarbij het geheel o.a. is voorzien van vaatwasser, oven, koelkast, spoelbak, Quooker, ceramische kookplaat en afzuigkap.

1e verdieping: overloop, twee slaapkamers aan de achterzijde en een aan de voorzijde, deze zijn allen goed bemeten en heerlijk licht door de aanwezige raampartijen. De badkamer is eveneens aan de voorzijde gesitueerd en beschikt daardoor ook over daglichttoetreding. De luxe badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met twee kranen, spiegelkast en hoge badkamerkast, 2e toilet type wandcloset, plafondspeaker, inloofdouche met inbouw thermostaatkraan, regendouche en handdouche.

2e verdieping: overloop/voorzolder met o.a. aansluitingen wasapparatuur en de omvormer. Twee keurige goed bemeten slaapkamers welke beide extra ruim zijn door de aanwezige dakkapellen, welke door de afmetingen ook zorgen voor licht en ruimte op de overloop. Zowel aan de voor- als achterzijde is er tevens bergruime achter de knieschotten, welke middels keurige schuifdeuren toegankelijk zijn.

Maatvoering: voor de afmetingen en oppervlaktes verwijzen we naar de plattegronden en het meetrapport.

# Bijzonderheden

- Bouwjaar: ca. 1995;
- Gebruiksoppervlakte Wonen (woonoppervlakte): ca. 125 m<sup>2</sup>;
- Gebruiksoppervlakte Externe berging (berging/schuur): ca. 8 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: ca. 413 m<sup>3</sup>;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Royale uitgebouwde woonkamer;
- Maximale dakkapel voor en achter;
- Heerlijke diepe en zonnige achtertuin op het westen;
- Achtertuin in 2025 vernieuwd;
- Zonnescherm achtergevel uit 2025;
- Airco op de 1e verdieping uit 2024;
- Keuken uit 2018, maar vaatwasser, Quooker, spoelbak en oven uit 2023;
- Badkamer uit 2020;
- Inzethorren op maat uit 2025 op de begane grond + 1e verdieping, alsmede plissé hordeur openslaande deuren;
- 1e supermarkt op 3 min fietsen of 10 min lopen;
- 5 min fietsen vanaf metrostation Capelsebrug;
- Nabij uitvalswegen zoals de N210, N219 en A16;
- Voldoende openbare gratis parkeergelegenheid in de 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.

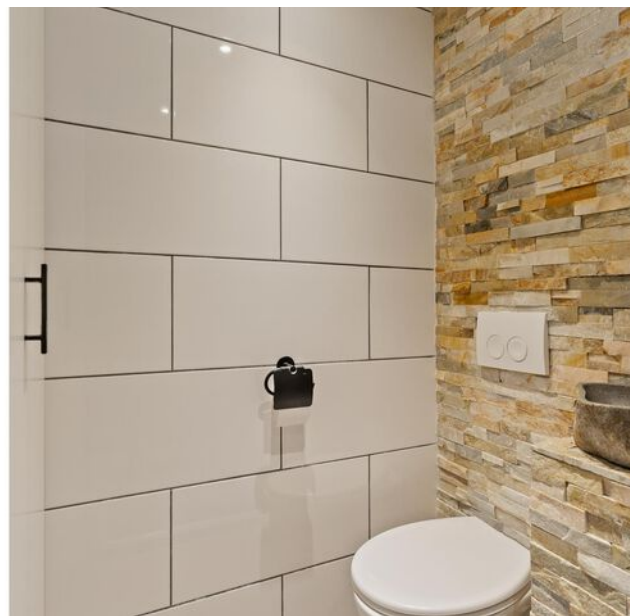
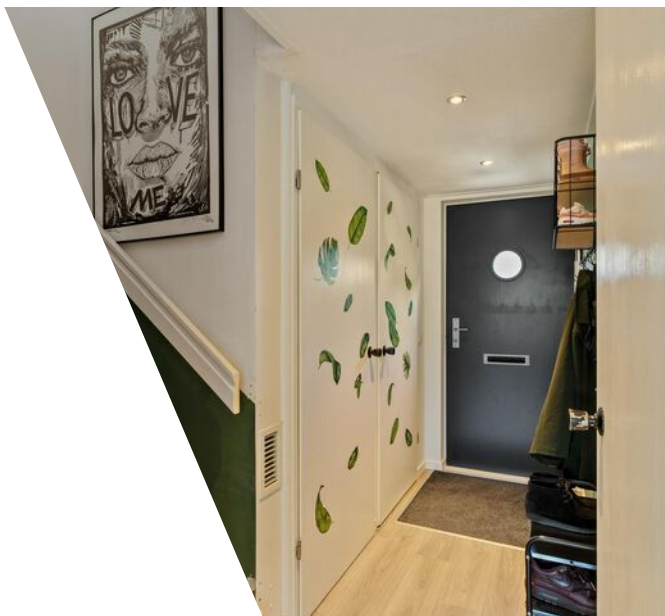
Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door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

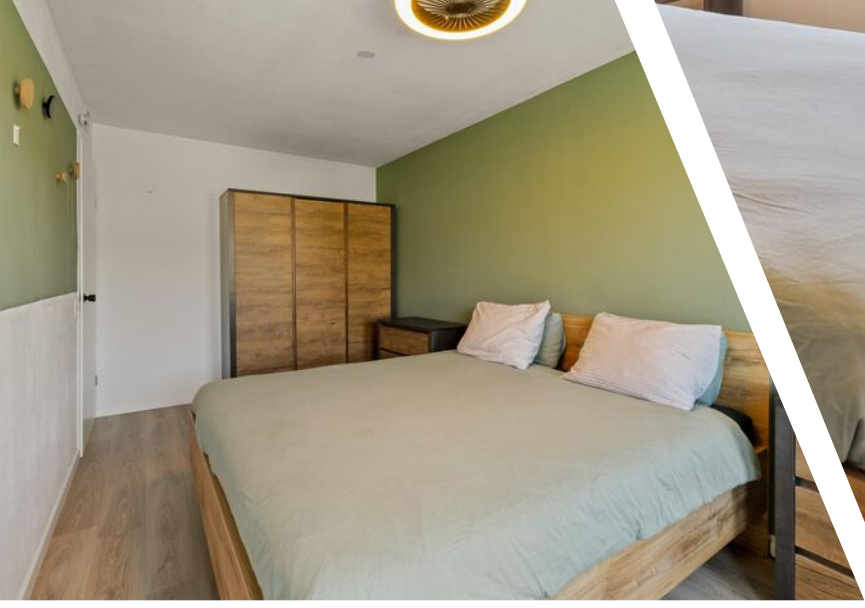
















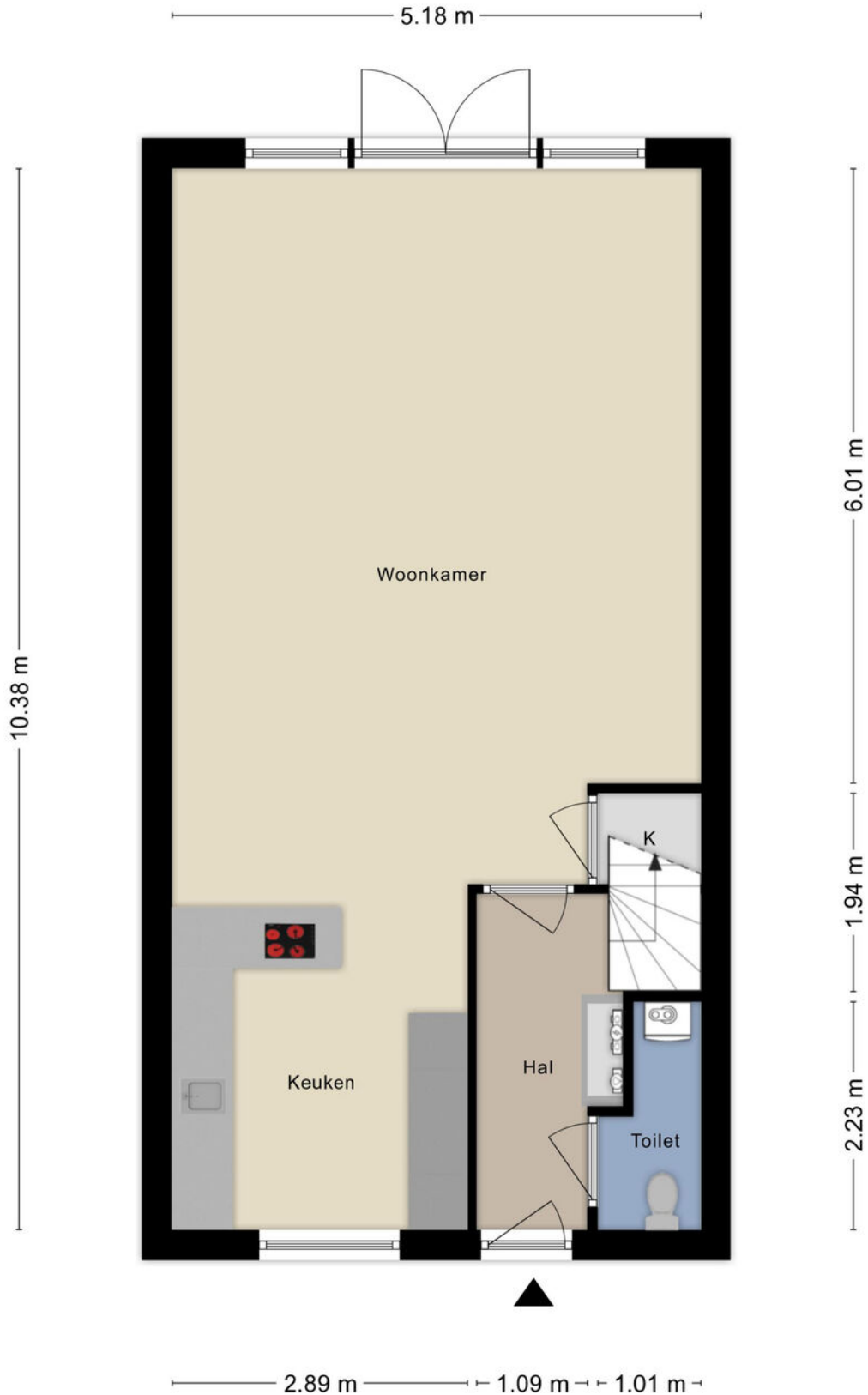








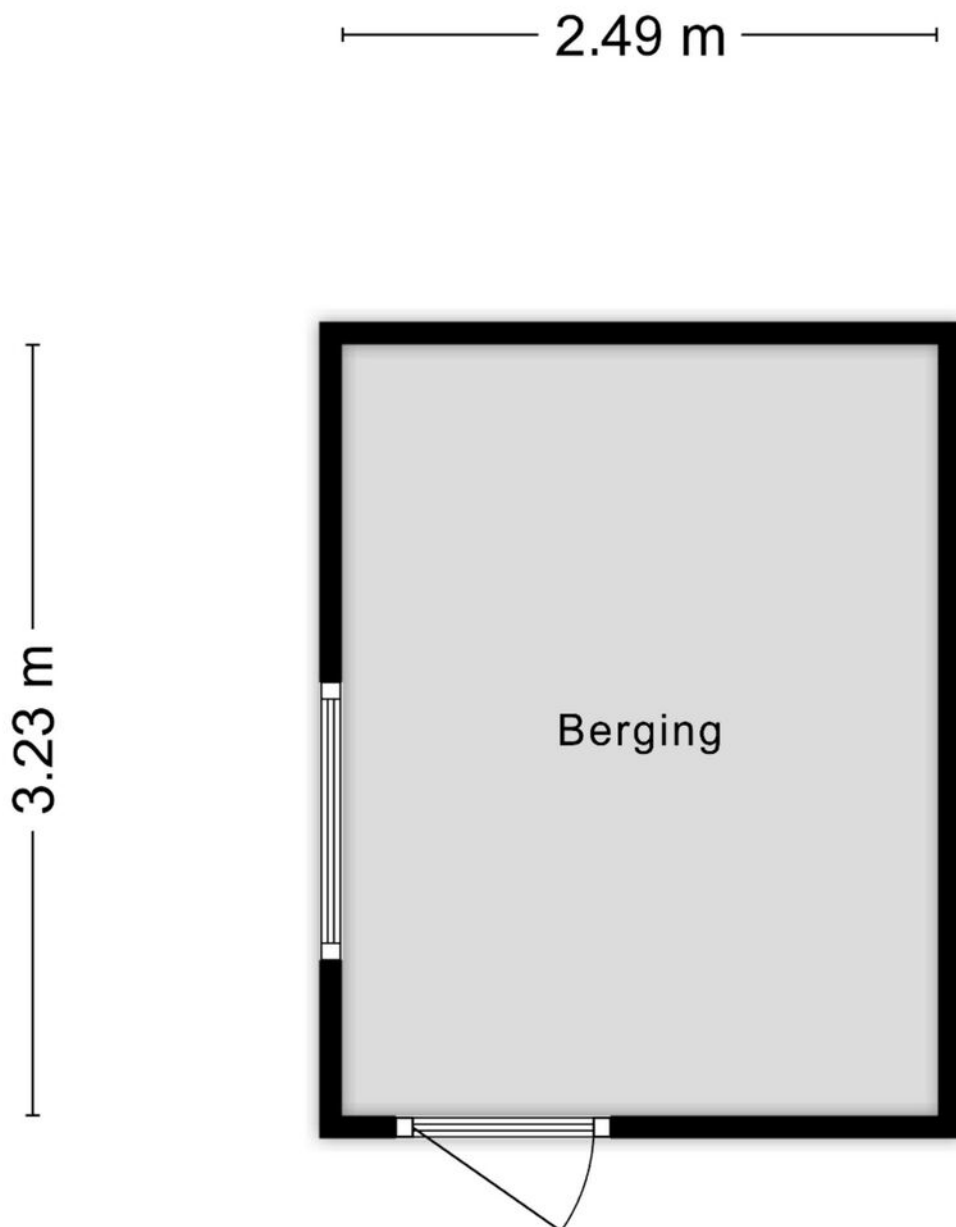
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

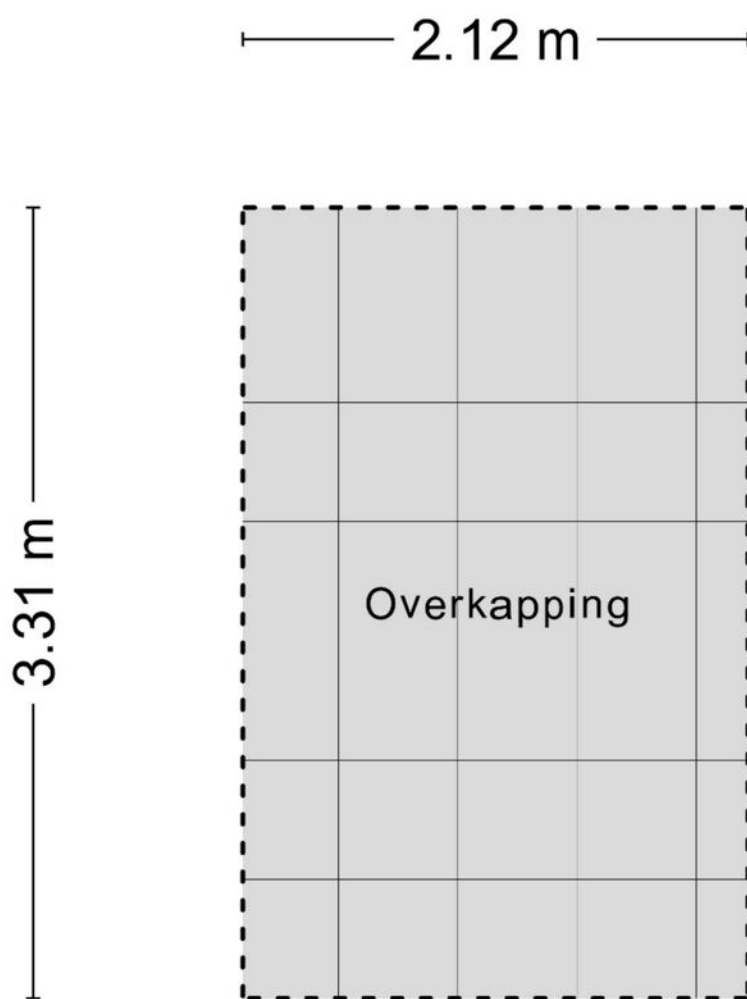


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

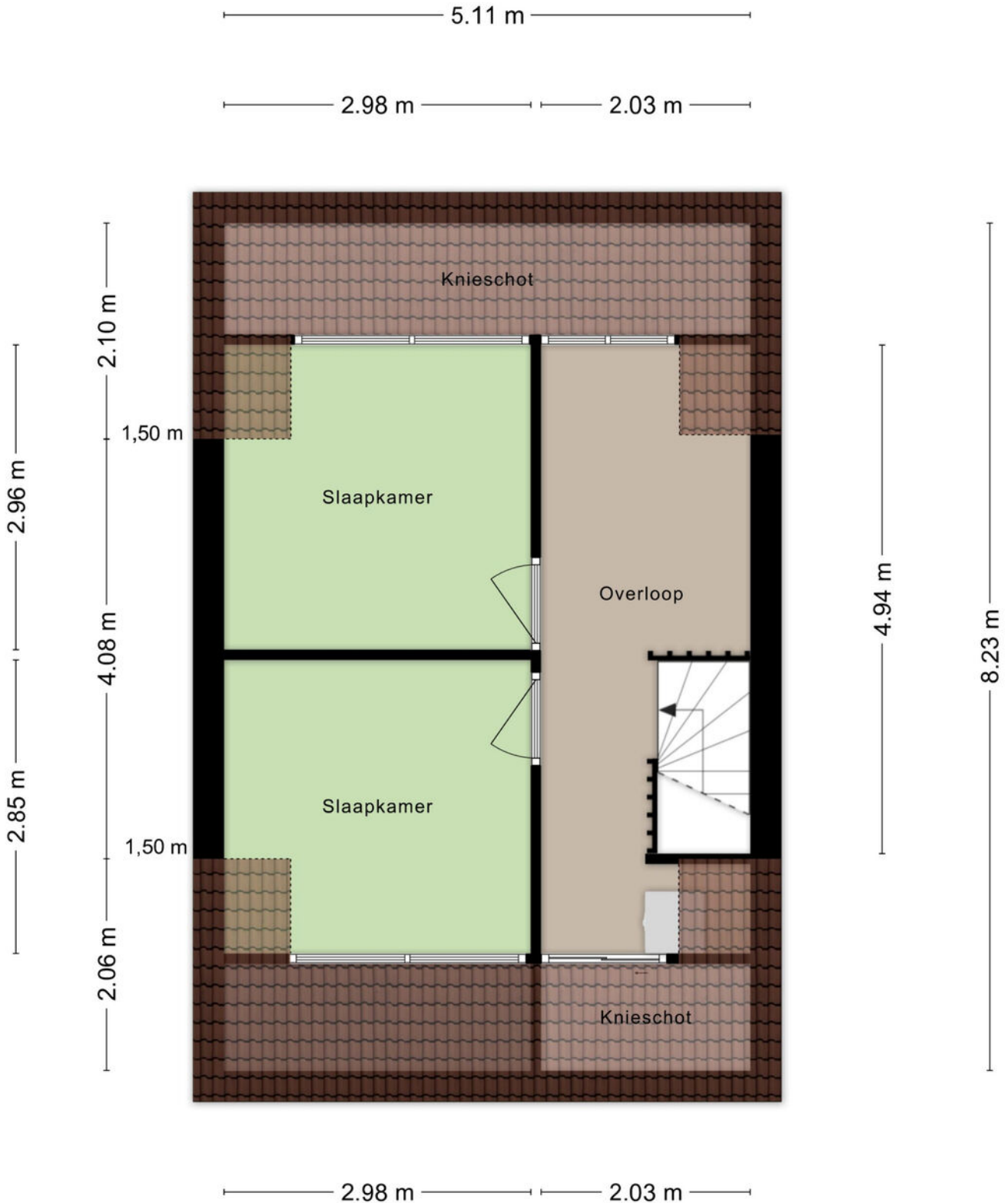


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



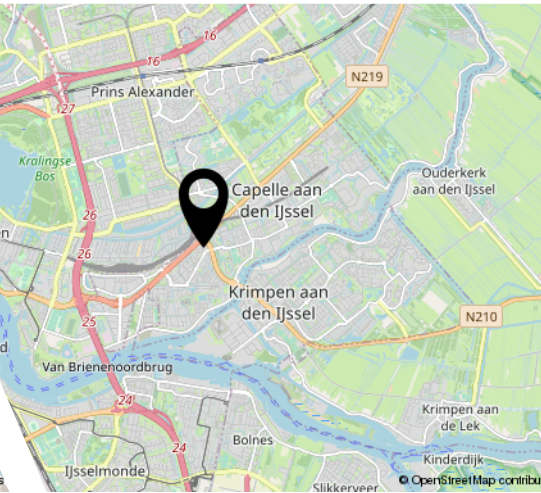
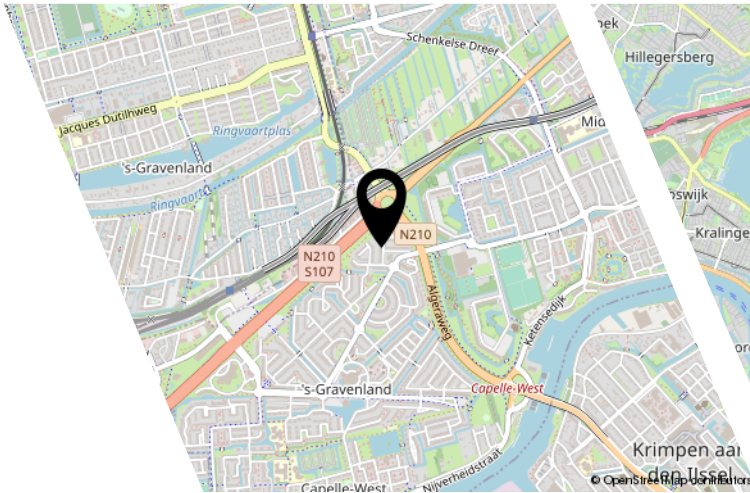
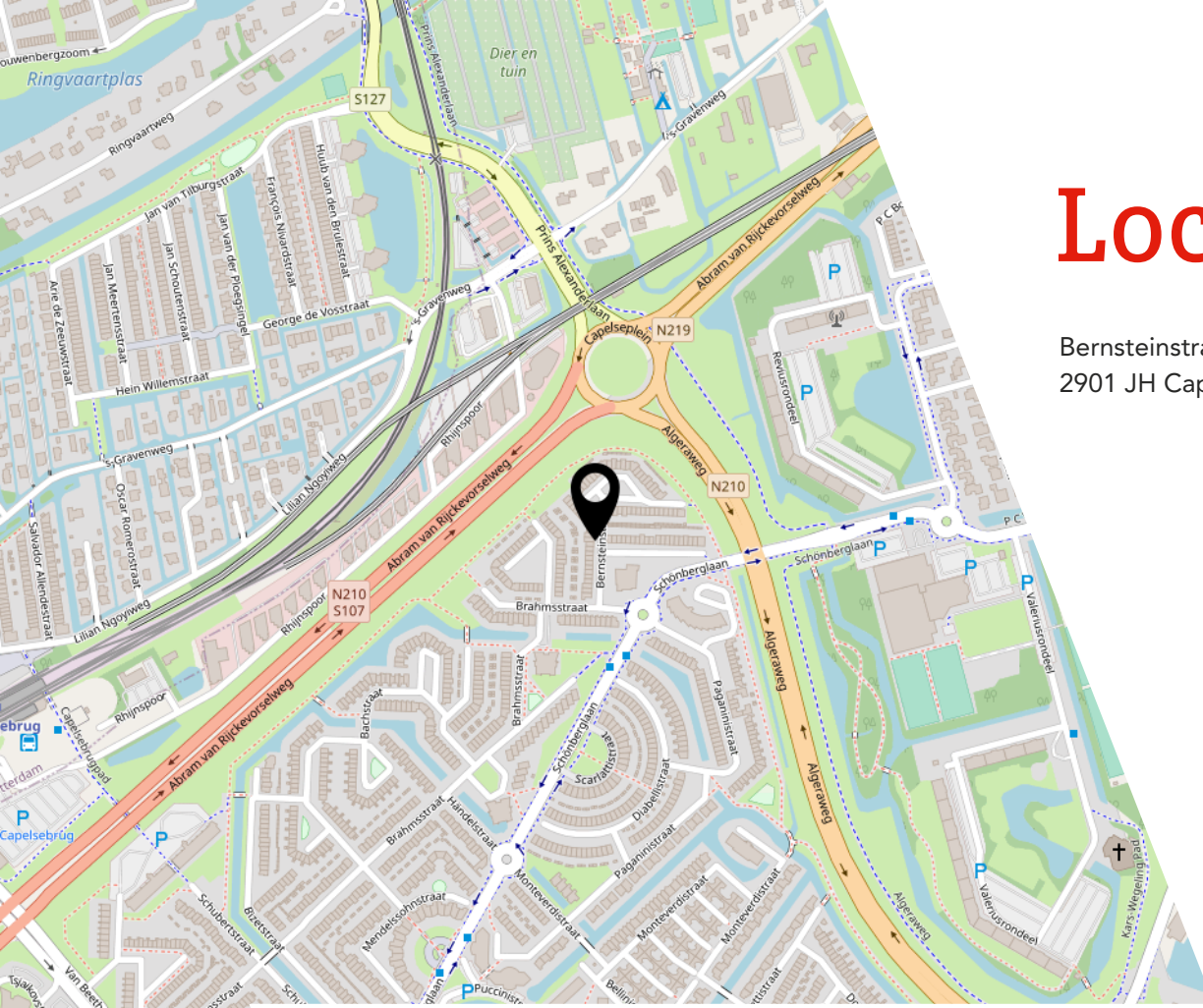
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel Sectie E Perceel 1668</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 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

Bernsteinstraat 25  
2901 JH Capelle Aan Den IJssel



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Inzethorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>			
- Radiatorfolie	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		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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



# 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