

**TE KOOP**

## **Sporaden 9**

Capelle aan den IJssel



**Vraagprijs**

**€ 719.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Kenmerken	23
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Sporaden 9, Capelle aan den IJssel

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

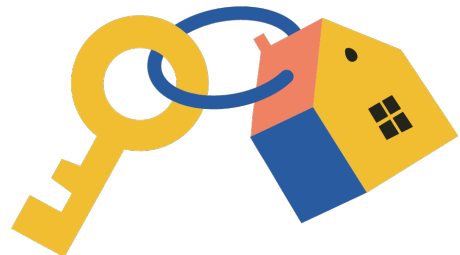


Riante, perfect onderhouden eengezinswoning met twee badkamers, een achtertuin met schuur en een voortuin met garage.

In 2014 is op de begane grond de achtergevel vernieuwd, voorzien van hardhouten kozijnen met openslaande deuren en HR dubbel glas. In 2019 is op de begane grond de voorgevel vernieuwd, voorzien van hardhouten kozijnen met openslaande deuren en HR dubbel glas. In 2024 is de voordeur met kozijn vervangen eveneens door hardhouten kozijnen met HR dubbel glas.

Begane grond:

Entree een betegelde hal voorzien van vloerverwarming, halverwege de toilet. De ruime, lichte woonkamer heeft een open haard en openslaande deuren naar een royale tuin en een parketvloer. Een elektrisch bedienbaar zonnescherm. De gezellige tuin ligt op het zuid-westen en heeft een afsluitbare poort naar de openbare weg.



**Woningbrochure: Sporaden 9, Capelle aan den IJssel**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## De keuken:

De keuken met een grote eetkamer ligt aan de voorkant van de woning en heeft openslaande deuren naar de voortuin. Is voorzien van vloerverwarming.

De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals vaatwasser, close-in boiler, inductiekookplaat met daarnaast 2 gaspitten, afzuigkap, inbouwkoelkast, hete luchtoven en stoomoven

## 1ste verdieping:

Op de 1ste verdieping zijn 3 slaapkamers waarvan 1 met een balkon.

De master bedroom ligt aan de achterkant en beslaat de volle breedte van de woning met een kast met schuifdeuren over de hele breedte.

## De badkamer op de 1e verdieping

Een ruime badkamer voorzien van een bad, een wastafel, een zwevend toilet en een designradiator. Is voorzien van vloerverwarming.

## 2e verdieping:

De tweede verdieping is verruimd door een dakkapel en dakraam.

Op deze verdieping is ook een badkamer met inloofdouche, wastafel en designradiator.

In een afgesloten ruimte met een dakraam is de wasmachine aansluiting en afvoer, de CV ketel en een fontein met koud en warm water.

## Tuin en berging:

Netjes aangelegde voortuin met tegels en aan weerszijde borders, een stenen garage voorzien van elektra met 2 kiepramen.

Een gezellige, zonovergoten achtertuin met schuur. In 2017 is een stukje gemeente tuin aangekocht en daarmee is de tuin vergroot. Verschillende mooie borders en beplanting, een koud water buitendouche en een afsluitbare poort naar de openbare weg.

## Bijzonderheden:

De woning is zeer goed onderhouden en verbeterd. De afwerking is verzorgd en het geheel biedt een goede basis om direct te betrekken.

In de dakgoot is verlichting aangebracht wat een mooie

uitstraling heeft.

De vloer op de begane grond is onderzocht op eventuele betonschade.

## Woonomgeving:

Vrij parkeren. Op loopafstand: scholen, winkelcentrum de Terp en winkelcentrum de Koperwiek, OV, metrostation de Terp.

In de nabije omgeving diverse recreatiemogelijkheden zoals wandelen, fietsen in natuurgebied Park Hitland, een golfbaan en tennispark.

Diverse uitvalswegen A20, A16 dichtbij.

## Afmetingen:

Woonkamer : ca. 30,6 m<sup>2</sup>

Keuken : ca. 8,3 m<sup>2</sup>

Eetkamer : ca. 15,4 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1 : ca. 28,3 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2 : ca. 12,4 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3 : ca. 7,6 m<sup>2</sup>

Badkamer 1 : ca. 6,6 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 4 : ca. 22,3 m<sup>2</sup>

Badkamer 2 : ca. 5,8 m<sup>2</sup>

Wasmachine ruimte : ca. 3,9 m<sup>2</sup>

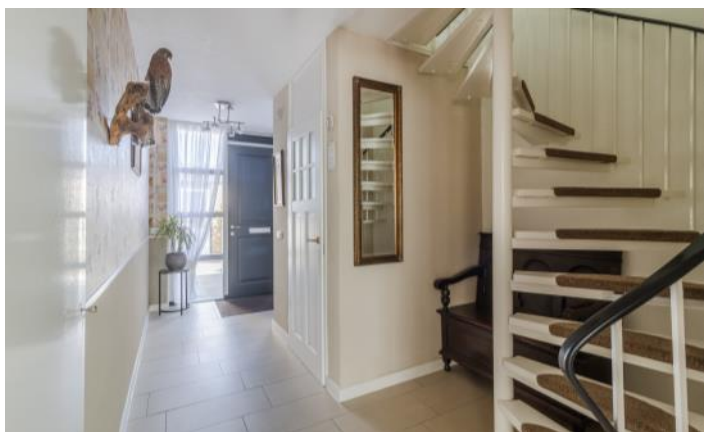
Schuur : ca. 4,6 m<sup>2</sup>

Garage (inwendig) : ca. 21,4 m<sup>2</sup>

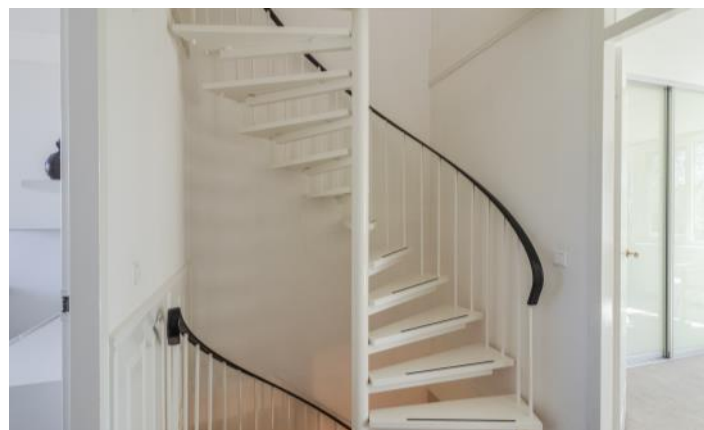




# FOTO'S



# FOTO'S



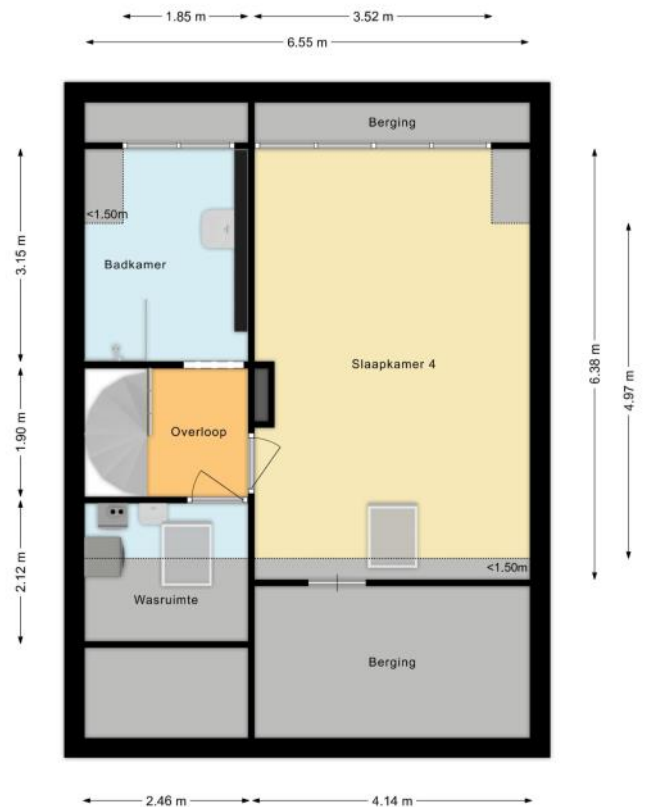
# FOTO'S

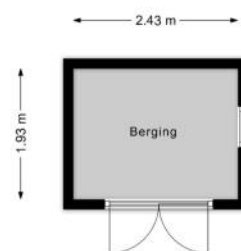
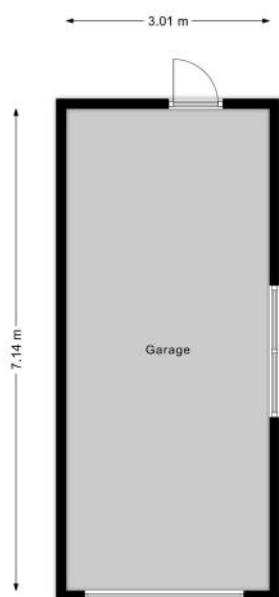


Woningbrochure: Sporaden 9, Capelle aan den IJssel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S





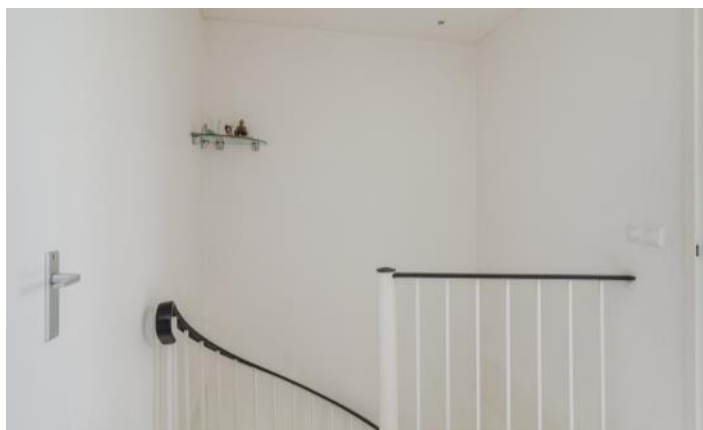
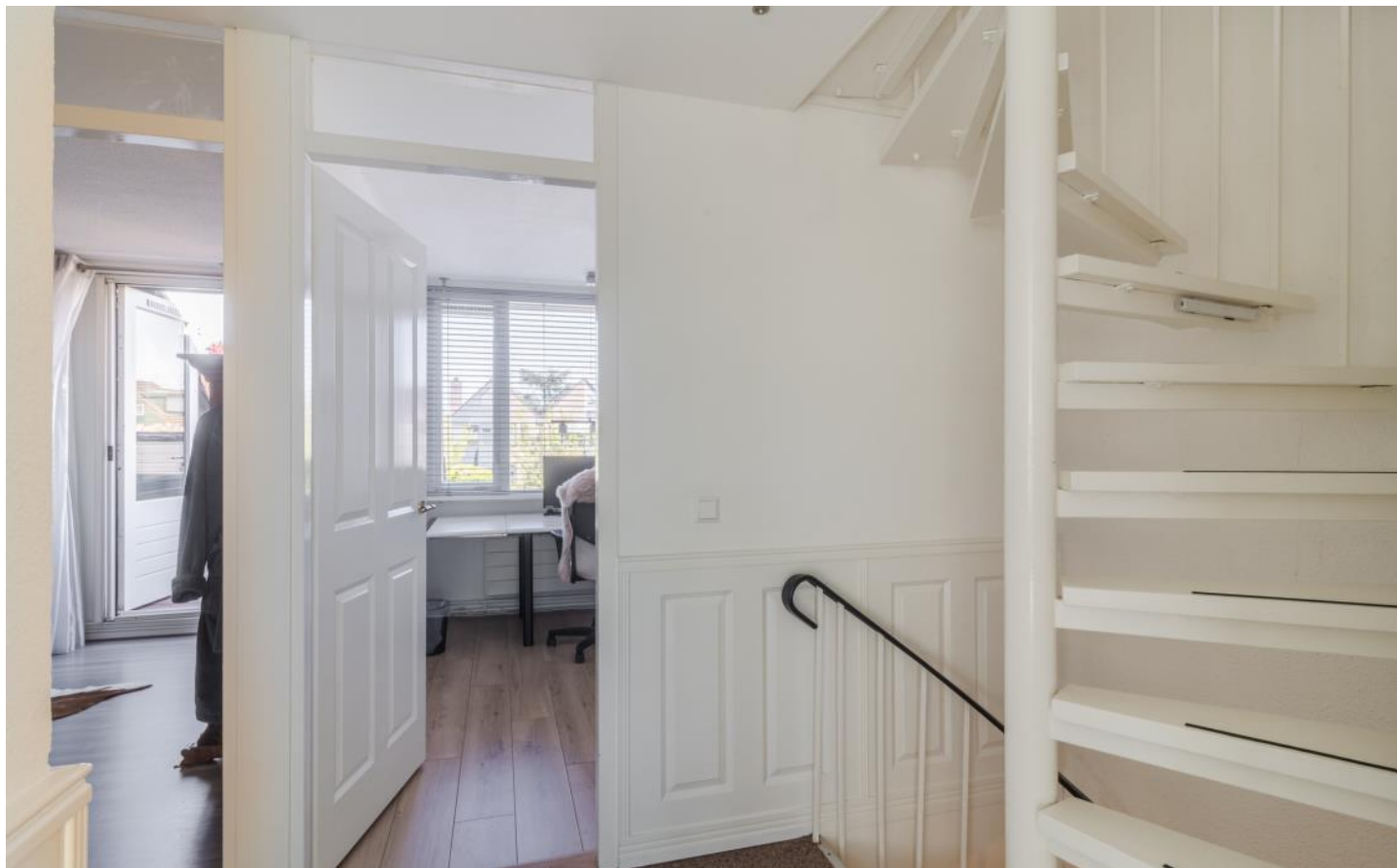


# FOTO'S

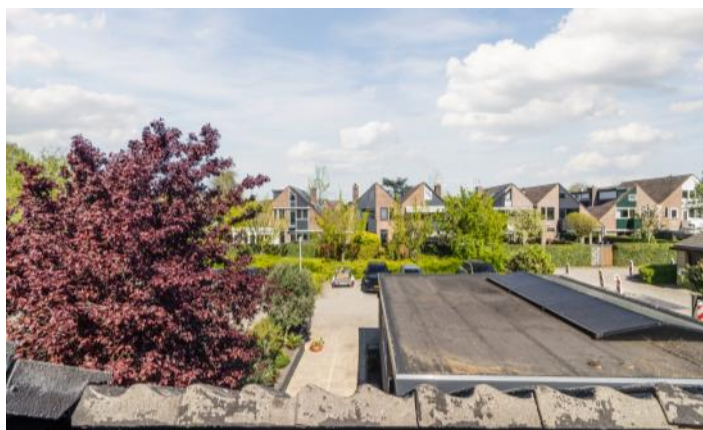




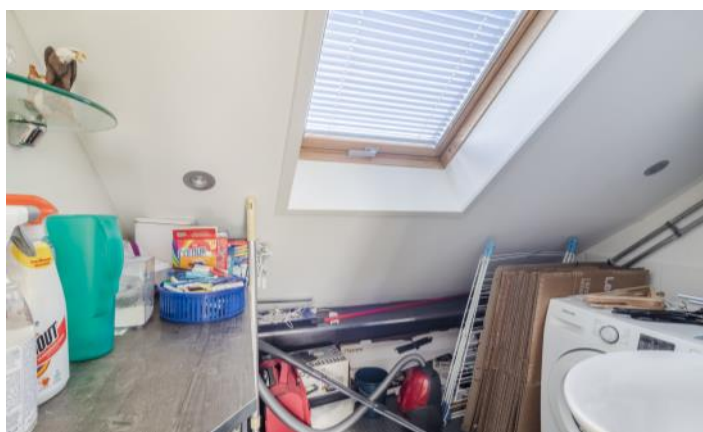




# FOTO'S



# FOTO'S



Woningbrochure: Sporaden 9, Capelle aan den IJssel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# PLATTEGRONDEN



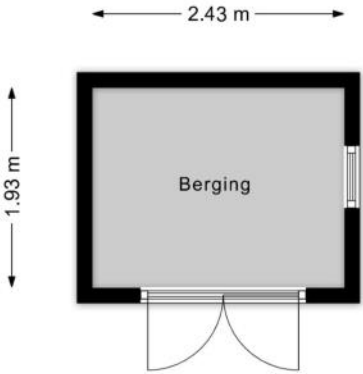
# PLATTEGRONDEN



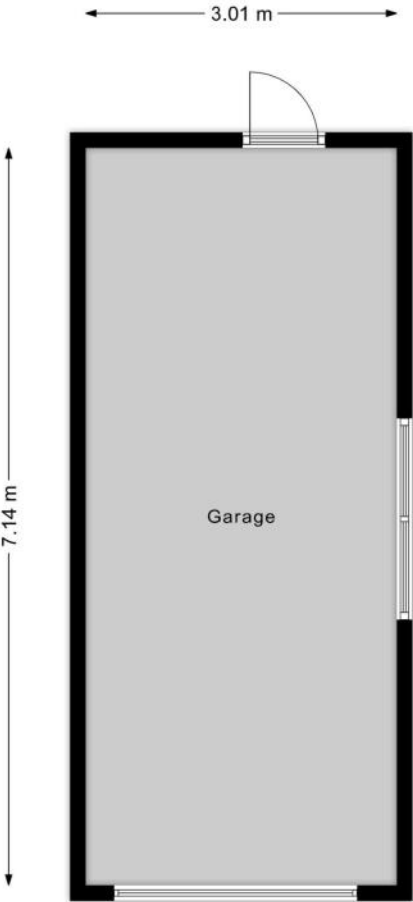
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	<b>Herenhuis, Tussenwoning</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1976</b>
Soort dak	<b>Zadeldak</b>
Materiaal dak	<b>Pannen</b>

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	<b>254 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>601 m<sup>3</sup></b>

### **Gebruiksoppervlakten \***

Wonen (= woonoppervlakte)	<b>180 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>3 m<sup>2</sup></b>
Externe bergruimte	<b>26 m<sup>2</sup></b>

### **\* Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>2 badkamers en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, toilet, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels, inloopdouche, vloerverwarming</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Openhaard, Vloerverwarming gedeeltelijk</b>
Warm water	<b>Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Vaillant EcoTec+</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2019</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging</b>
Tuin	<b>Achtertuint, Voortuin</b>
Achtertuint	<b>78 m<sup>2</sup> (12m diep en 6,5m breed)</b>
Ligging tuint	<b>Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Capelle aan den IJssel C 2732

Oppervlakte	237 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### Capelle aan den IJssel C 7074

Oppervlakte	17 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Er is een Ouderdomsclausule van toepassing
- Er is sprake van een kweekvloer op de begane grond

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Tuinslanghaspels gaan mee.

Inpandige stofzuiger blijft achter.

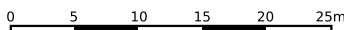



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2732	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 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.

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.