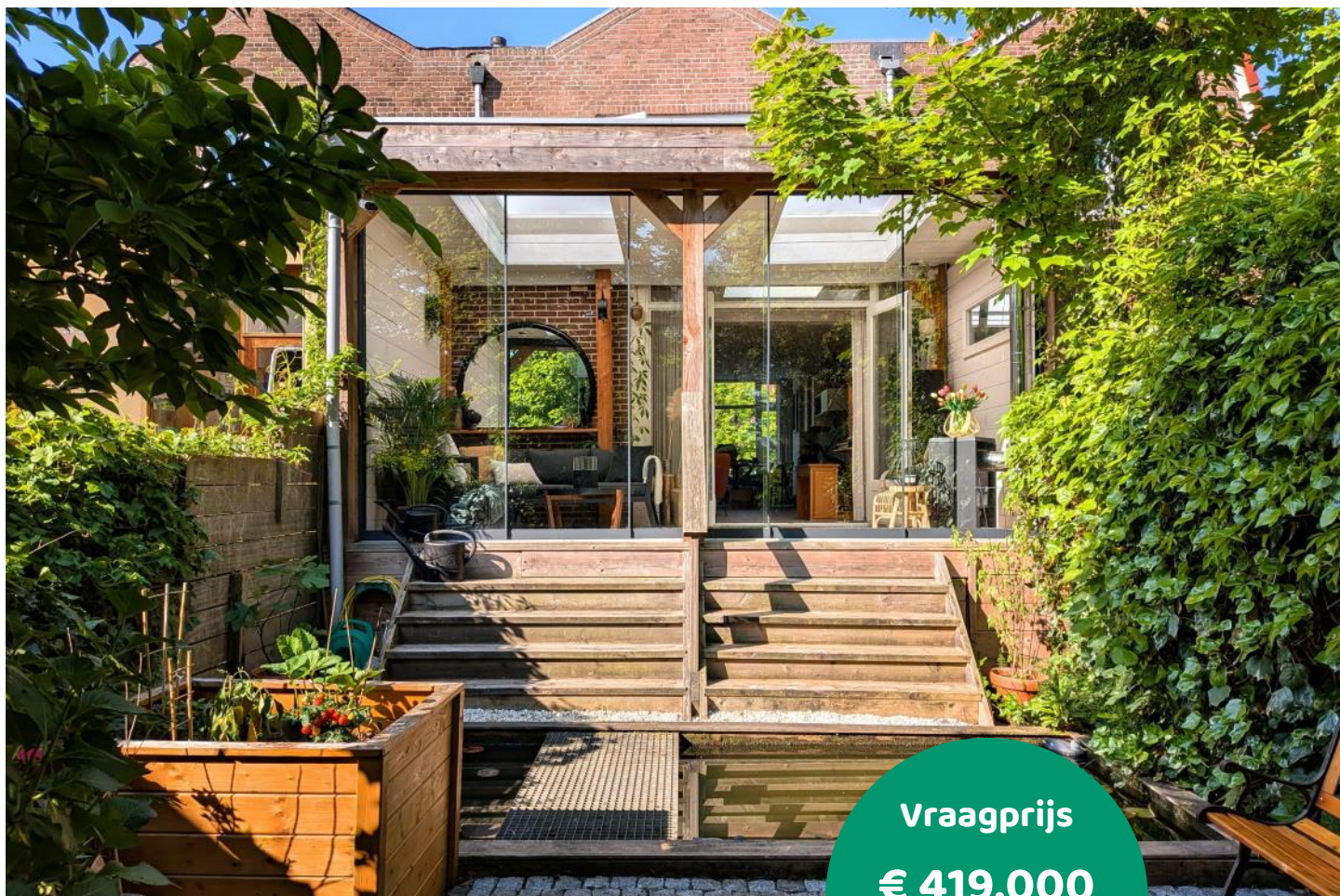


**TE KOOP**

## **Capelseweg 222**

Capelle aan den IJssel



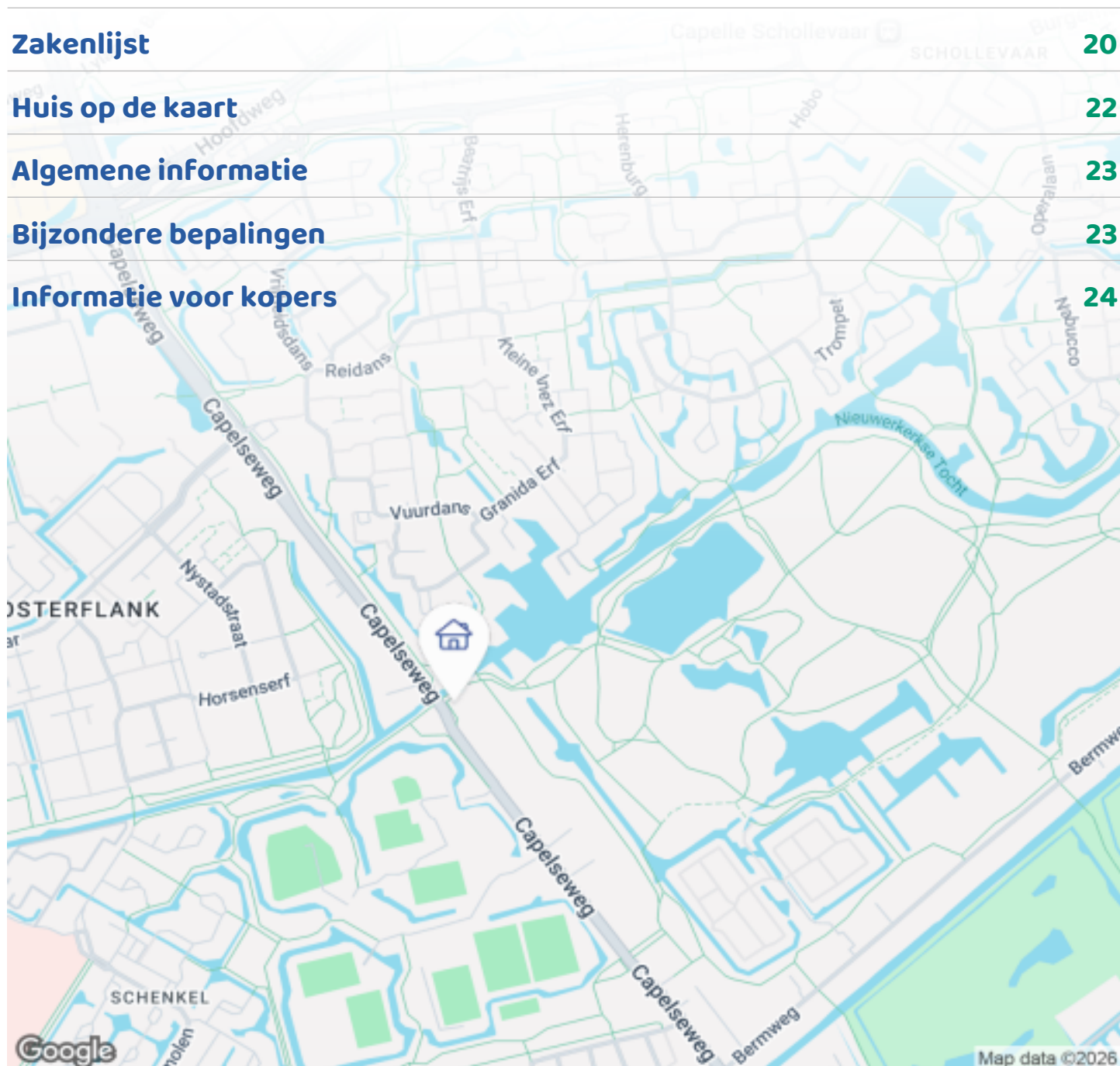
Vraagprijs

**€ 419.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Capelseweg 222, 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



Karakteristieke en gerenoveerde woning aan de rand van het Schollebos!

Zoekt u een huis waar u niet meer hoeft te klussen? Deze sfeervolle woning is in 2023 en 2024 grondig gerenoveerd. Met een uitgebouwde woonkamer, een lichte serre, een volledig aangepakte buitenkant en een prachtige diepe tuin, staat hier een instapklare woning op een ruim perceel van 182 m<sup>2</sup> eigen grond.

## Kenmerken

- Charmante karakteristieke eengezinswoning;
- Uitgebouwde woonkamer met aangrenzende serre;
- Heerlijke diepe, groene achtertuin met toegang tot het bos;
- Dak volledig vernieuwd (2024);
- Gevel gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd (2024);
- Nieuwe badkamer (2023);
- Vrijstaande houten berging met elektra;
- Voldoende parkeergelegenheid voor de deur;



**Woningbrochure: Capelseweg 222, 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

- Nabij scholen en alle benodigde voorzieningen;
- Snel op uitvalswegen A16 en A20;
- Oplevering medio november 2026.

Veel leefruimte en een lichte serre

De benedenverdieping is door de uitbouw aan de achterzijde verrassend ruim; de totale living inclusief serre is maar liefst 13 meter diep en beslaat 55 m<sup>2</sup>. De woonkamer loopt over in een serre van circa 14 m<sup>2</sup>, die door de glazen schuifwand en het dakraam het hele jaar door een fijne plek is om te zitten. Er staat een kachel voor de koudere dagen en de schuifpui verbindt de kamer direct met de achtertuin.

De open keuken in landelijke stijl heeft een degelijk granieten aanrechtblad en beschikt over een gaskookplaat met RVS-afzuigschouw, een combi-oven, vaatwasser en een nieuwe koelkast en vriezer (2025).

Tuin

De achtertuin is een van de grote pluspunten van deze woning. Door de diepte van de tuin en de vrije ligging heb je hier tot in de namiddag zon. De tuin is groen aangelegd met veel vaste planten, volwassen bomen en een gazon met stapstenen, wat zorgt voor een natuurlijke uitstraling en veel privacy. Er zijn verschillende plekken gecreëerd om te zitten, waaronder een terras met sierbestrating. Achterin de tuin staat een houten berging en er is een onderhoudsvriendelijke vijver aanwezig. Bij de achterpoort ligt een bruggetje waarover je het Schollebos in kunt lopen. Ook is dit handig om via de achterkant je tuin in te kunnen met de fiets.

De voortuin is eind 2025 aangepakt en biedt een fijne plek om in de avonduren te genieten van de ondergaande zon.

Eerste etage

Op de eerste etage bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer. De hoofdslaapkamer heeft een warme uitstraling en is ongeveer 14 m<sup>2</sup>.

De tweede slaapkamer is in 2025 volledig vernieuwd en extra geïsoleerd, wat het een ideale werk- of slaapkamer maakt. Deze kamer is voorzien van een

nieuw gebouwde, praktische inloopkast.

De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en heeft een hoog afwerkingsniveau met moderne, donkere betegeling. De ruimte is ingericht met een ruime inloopdouche met regendouche, een stijlvol wastafelmeubel en een tweede toilet. Ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn hier netjes ondergebracht.

Onderhoud en locatie

De woning is goed onderhouden en grotendeels voorzien van dubbel glas (beneden volledig, boven op één klein raam na). Het grote onderhoud aan de buitenzijde is in 2024 volledig afgerond. Het dak is vernieuwd en de gevels zijn gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. Het schilderwerk aan de buitenzijde is in goede staat.

De woning ligt in een rustig straatje, parallel aan de Capelseweg, op loopafstand van het Schollebos. Voor de dagelijkse boodschappen of de trein ben je binnen 10 minuten fietsen bij het Alexandrium, de Koperwiek, de Picassopassage of NS-station Alexander. Parkeren kan gratis en ruim voor de deur.



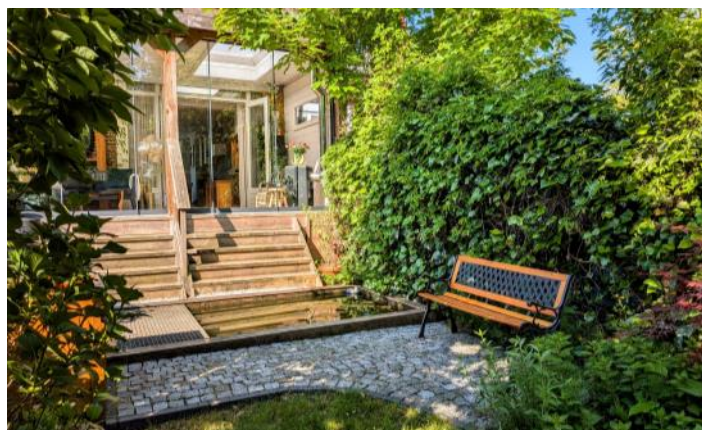
# FOTO'S



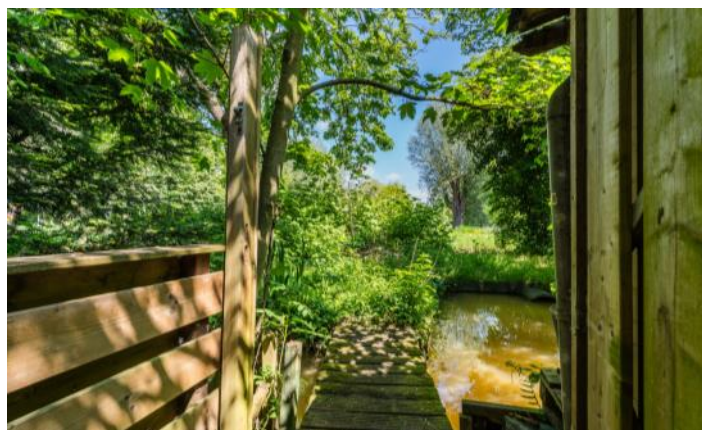
# FOTO'S







# FOTO'S





# FOTO'S



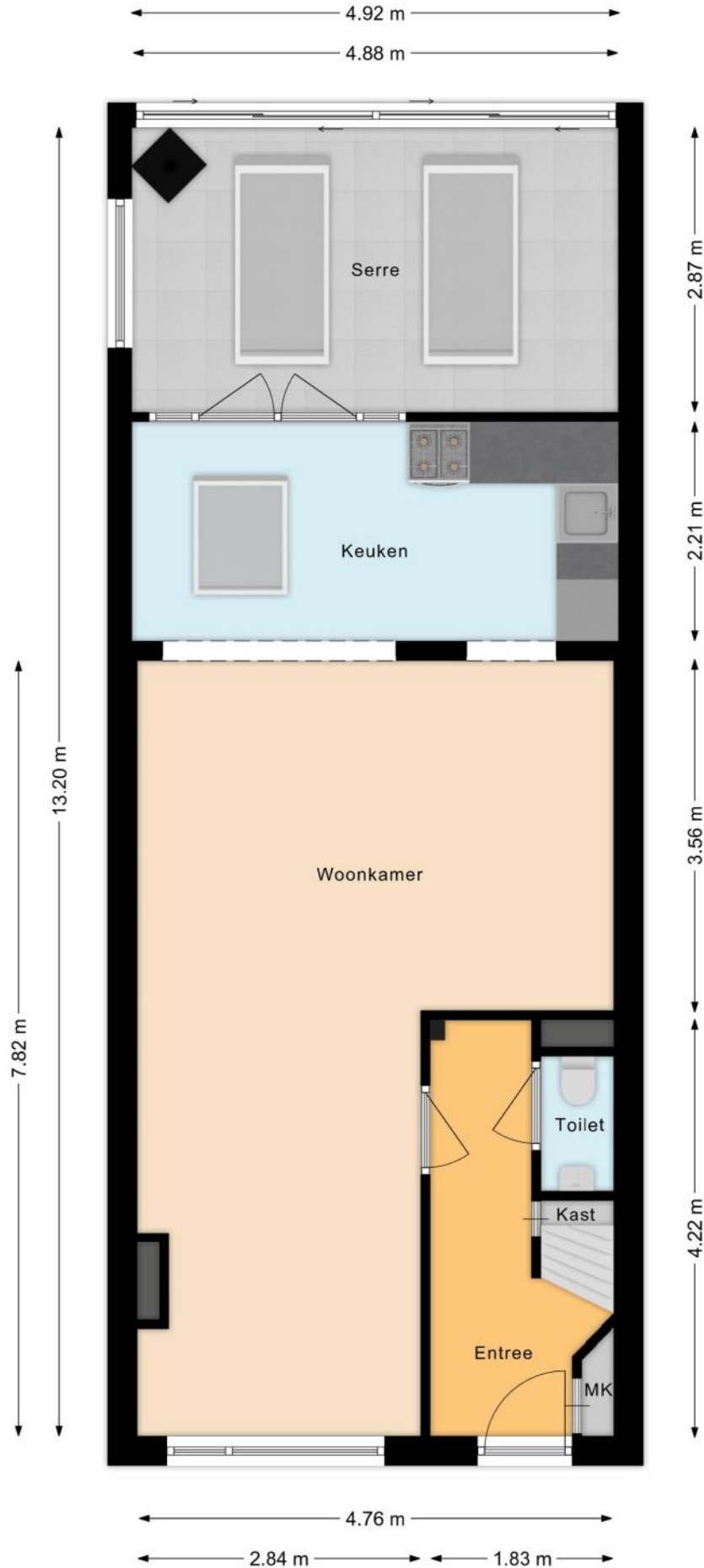
# FOTO'S



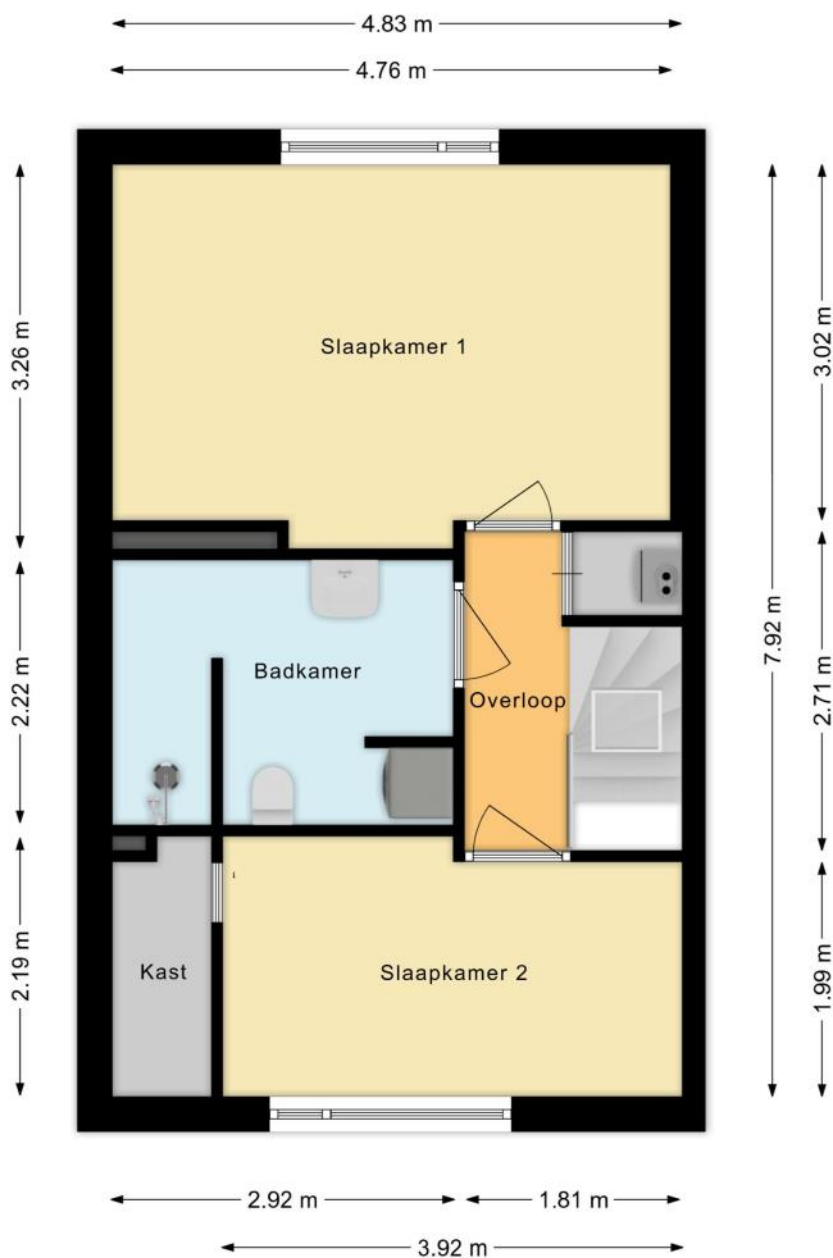
# FOTO'S



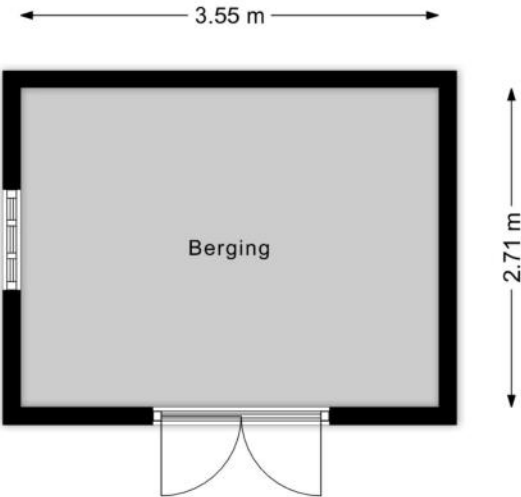
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1932
Soort dak	Mansardedak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	182 m <sup>2</sup>
Inhoud	383 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	87 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	24 m <sup>2</sup>

#### \* 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>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Grotendeels dubbelglas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Gashaard</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Vaillant Hr SolidePlus</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2010</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan bosrand, Aan park, Aan drukke weg, In bosrijke omgeving</b>
Tuin	<b>Achtertuintuin, Voortuin</b>
Voortuin	<b>100 m<sup>2</sup> (20m diep en 5m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Kadastrale gegevens

### Capelle aan den IJssel A 3922

Oppervlakte	182 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Er is een Asbest-, Funderings- en een Ouderdomsclausule van toepassing
- Het dak is geheel in 2024 vervangen en ook de gevels zijn in 2024 hersteld

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Loungeset in serre ter overname

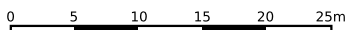
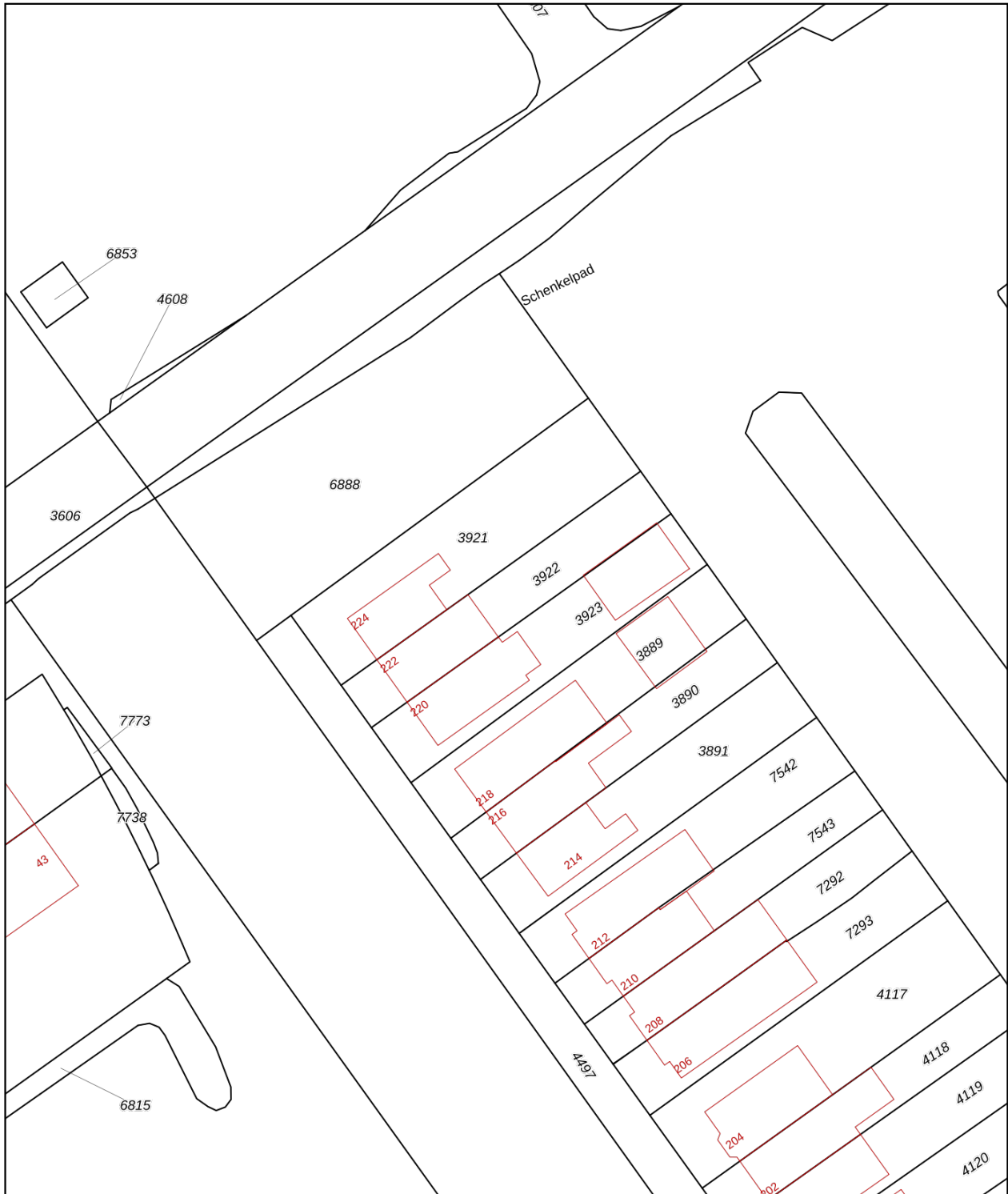


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3922</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>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.