



Roos van Dekama erf 15, 2907 EA Capelle aan den IJssel

Vraagprijs: € 615.000,- k.k.

Omschrijving

Roos van Dekama erf 15, 2907 EA Capelle aan den IJssel

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Welkom aan het Roos van Dekama erf 15, een keurig onderhouden en verrassend ruime hoekwoning gelegen op een royaal perceel eigen grond van maar liefst 263 m². Deze woning biedt alles wat je zoekt: ruimte, rust en comfort, ideaal voor (grotere) gezinnen of voor wie wonen en werken wil combineren. Bij binnenkomst valt direct de keurige staat van onderhoud en de prettige lichtinval op. De ruime woonkamer vormt het hart van de woning en is voorzien van een open haard, wat zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling. Dankzij de schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de uitgebouwde, lichte woonkeuken. Deze ruimte is een ontmoetingsplek vanwege haar ligging direct naast de entree. De grote raampartijen en de lichtstraat zorgen voor een zee aan daglicht. De woonkeuken biedt volop ruimte om uitgebreid te koken en te tafelen en geeft daarnaast directe toegang tot de ruime garage, ideaal voor opslag of het stallen van fietsen, scooters, motoren of een auto.

De woning beschikt over maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, wat het huis uitermate geschikt maakt voor grote gezinnen of voor het creëren van extra werk- of hobbyruimtes. De indeling is praktisch en biedt volop flexibiliteit om de woning naar eigen wens in te richten. Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning beschikt over energielabel B, heeft 10 zonnepanelen en is grotendeels voorzien van HR+ en HR++ beglazing hetgeen zorgt voor lagere energielasten en een toekomstbestendig wooncomfort.

De buitenruimte is minstens zo aantrekkelijk als de binnenzijde. De woning beschikt namelijk over een ruime voor- én achtertuin. In de voortuin op het oosten geniet je in alle rust van de ochtendzon met een kop koffie, terwijl de achtertuin op het westen juist perfect is voor lange middagen en gezellige zomeravonden in de zon. Dankzij de royale perceelgrootte ervaar je hier veel privacy en volop mogelijkheden om buiten te leven.

De woning is gelegen in de geliefde Ervenbuurt, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving die bekendstaat om haar ruime opzet met veel groen. Op een steenworp afstand vind je het Schollebos, een heerlijk recreatiegebied om te wandelen, sporten of ontspannen. Is het tijd om boodschappen te doen? Winkelcentrum Picassopassage heeft een ruim aanbod en is op slechts vijf minuten fietsen te bereiken. Wil je naar Rotterdam? Treinstation Capelle Schollevaar bevindt zich ook op slechts vijf minuten fietsen, waardoor je binnen een half uur in het centrum van deze mooie stad kunt staan. Met de auto zijn de Hoofdweg, N219 en de A16 en A20 prima te bereiken. Overigens is ook Shopping Center Alexander in nog geen 10 minuten fietsen te bereiken.

Kortom, een zeer net onderhouden hoekwoning op een steenworp afstand van het Schollebos.

Wil je deze fraaie woning met vijf slaapkamers, garage en grote voor- en achtertuin met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Overdekte entree. Ruime entree/hal met toiletruimte v.v. hangend closet en fonteintje met spiegel. Trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot zowel de woonkamer als de woonkeuken. Aan de achterzijde gesitueerde woonkamer met veel licht door de schuifpui (v.v. schuifhor), v.v. open haard en convectorput. Aan de voorzijde



gesitueerde, uitgebouwde woonkeuken met lichtstraat, deels verlaagd plafond met spotjes, en keuken in wandopstelling. De moderne en keurig onderhouden keuken heeft een composiet blad en is naast veel bergruimte v.v. spoelbak met spoelkraan, kokend-water-kraan (Quooker), keramische kookplaat (4 kookzones), afzuigkap (buitenafvoer), combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasmachine, en apothekerskast. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast. Vanuit de keuken toegang tot de garage welke ook is te betreden vanaf de voortuin en d.m.v. een sectionaaldeur vanaf de straat. In de garage bevindt zich de wasmachine- en wasdrogeraansluiting. Tevens tref je hier de aansturing voor de vloerverwarming. De begane grond is v.v. een plavuizen vloer en - uitgezonderd de entree/hal en het toilet - v.v. vloerverwarming. De meterkast bevindt zich haaks op de voordeur.

1e verdieping

Overloop. Ruime slaapkamer aan de voorzijde v.v. kastenwand. Tweede en derde slaapkamer aan de achterzijde welke beide toegang geven tot het dakterras. Keurig onderhouden badkamer welke is v.v. een douchecabine met 'bankje', handdouche en sunshower, hangend closet, dubbel wastafelmeubel met spiegel, designradiator en een draai-kiepraam met ventilatierooster t.b.v. een prettige daglichttoetreding.

2e verdieping

Ruime voorzolder v.v. kastenwand en tuimelraam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. Aan de voor- en achterzijde gesitueerde vierde en vijfde slaapkamer welke beiden toegang geven tot een eigen balkon. Tevens vanuit de voorzolder bereikbare bergruimte v.v. tuimelraam. Tevens is hier de MV-box gesitueerd.

Buiten

- Ruime, oost gerichte voortuin v.v. terras en houtberging.
- Riante, west gerichte achtertuin met terras, vijver, buitenkraan en achterom.

- **BIJZONDERHEDEN**

- Keurig onderhouden hoekwoning met uitgebouwde woonkeuken, gezellige woonkamer, garage en grote tuin nabij het Schollebos!
- Eigen grond, perceelgrootte van maar liefst 263 m².
- Bouwjaar 1981.
- Energielabel B.
- Vloerverwarming: woonkamer, woonkeuken (warm water) en badkamer (elektrisch).
- 10 zonnepanelen.
- Deels v.v. kunststof en deels houten kozijnen met met grotendeels HR-beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming (woning = gasloos).
- Mechanische ventilatie: badkamer aangesloten op MV-box, toilet v.v. toiletventilator.
- Glasvezelaansluiting op straatniveau.
- Ruime woonkamer met open haard en schuifpui.
- Uitgebouwde, lichte woonkeuken met lichtstraat en toegang tot de garage.
- Ruime garage met garagedeur.
- Riante, west gerichte achtertuin met achterom.
- Gesitueerd op een steenworp afstand van het Schollebos.
- Gelegen in een rustige woonwijk op loopafstand van meerdere speeltuinen, basisscholen en kinderdagverblijven.
- Op slechts vijf minuten fietsen van winkelcentrum Picassopassage en 10 minuten fietsen van Shopping Center Alexandrium.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (bus- & treinstation Capelle Schollebaar) en diverse uitvalswegen (Hoofdweg, N219, A16) is gunstig.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbestclausule.
- Oplevering: in overleg.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

"Vanaf de oplevering na de bouw wonen wij in dit heerlijke ruime huis. Onze drie kinderen hebben hier een fijne jeugd gehad met vrienden en vriendinnen uit de straat en van de scholen en sportverenigingen in de buurt. En toen was er nog niet eens zoveel extra speelgelegenheid in het Schollebos, dat na 150 m lopen al begint, als de laatste jaren! Gelukkig hebben onze kleinkinderen van de ontwikkelingen van de drie grote speeltuinen, de watervallei, skatebaan, crossbaan en kabouterbos kunnen genieten. De tijd is gekomen om afscheid te nemen van onze grote eengezinswoning, de fijne tuin en alle burens. Gelukkig hebben we de foto's en herinneringen nog."

BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

Vraagprijs: € 615.000,- k.k.

VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

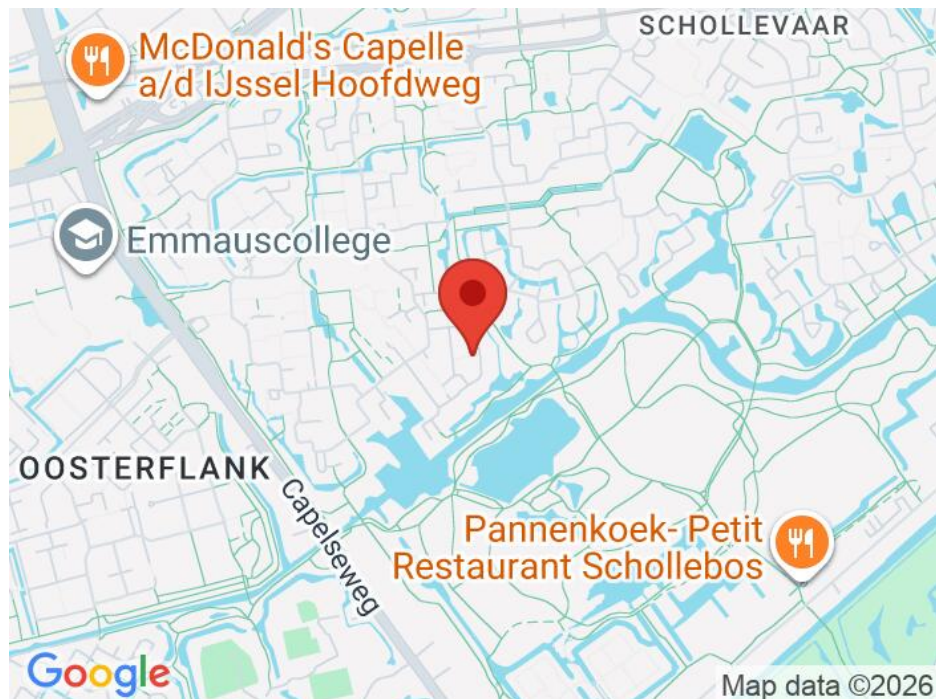
Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

Kenmerken

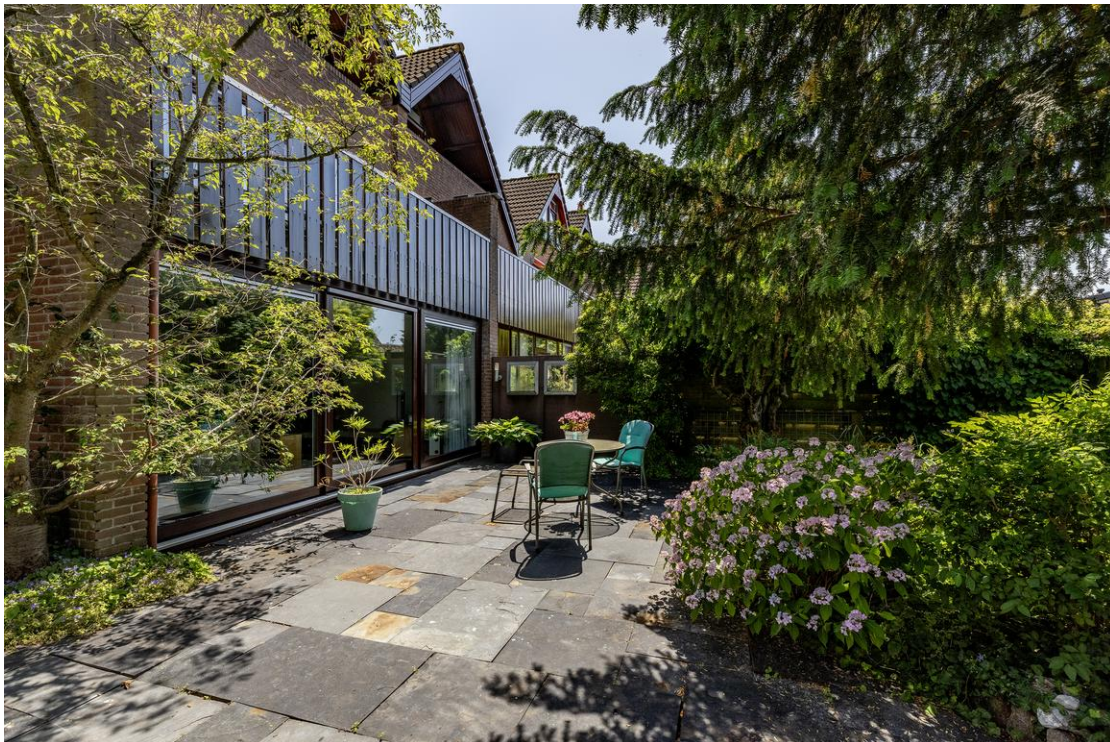
Vraagprijs	: € 615.000,- k.k.
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 481 m ³
Perceel oppervlakte	: Ca. 263 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 157 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1981
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 70 m ²
Garage	: Aangebouwd steen ca. 18 m ²
Energielabel	: B
Verwarming	: Stadsverwarming, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas, Enkel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Prive dakterras

Locatie

Roos van Dekama erf 15
2907 EA CAPELLE AAN DEN IJSSEL



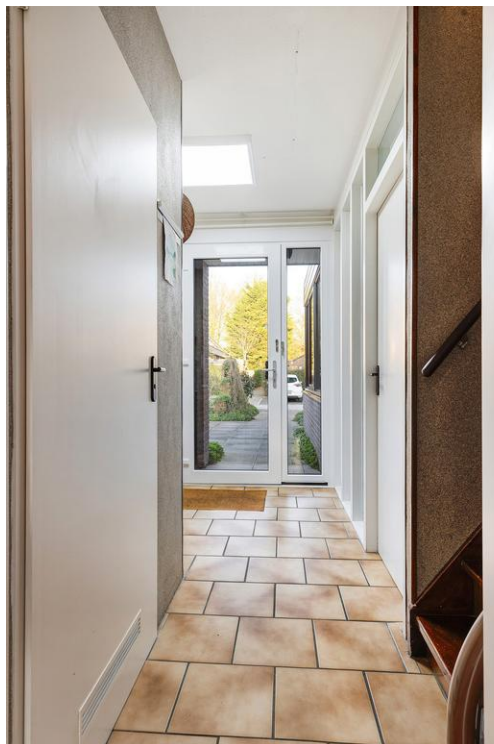














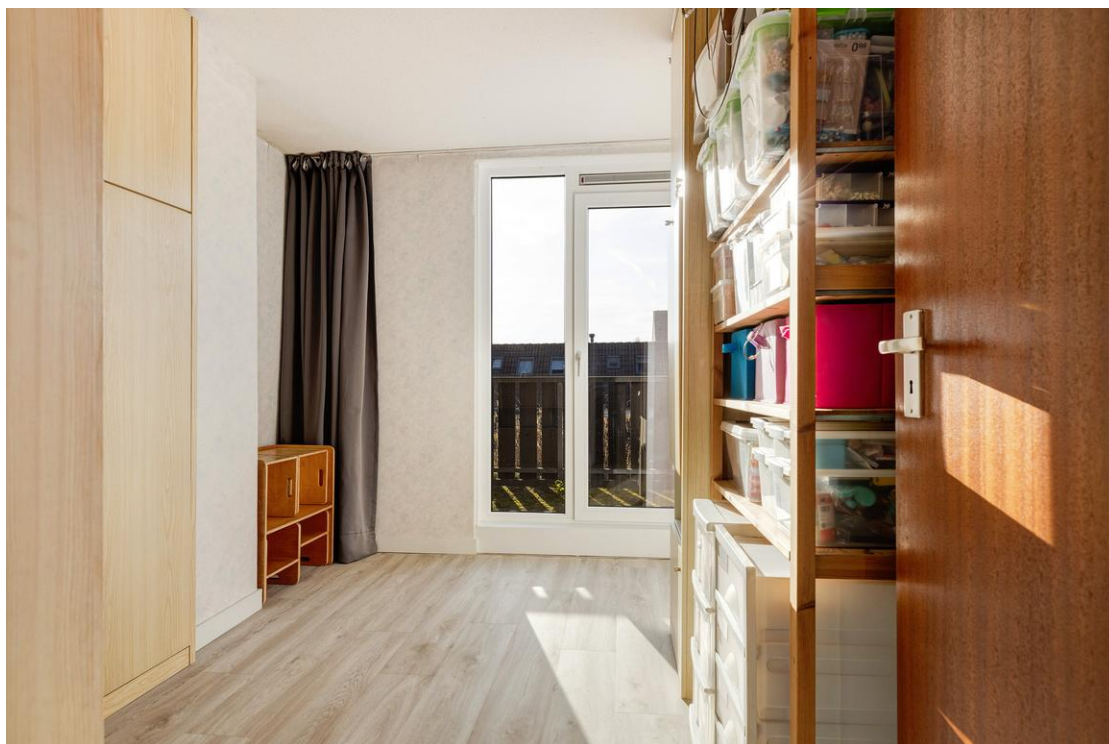












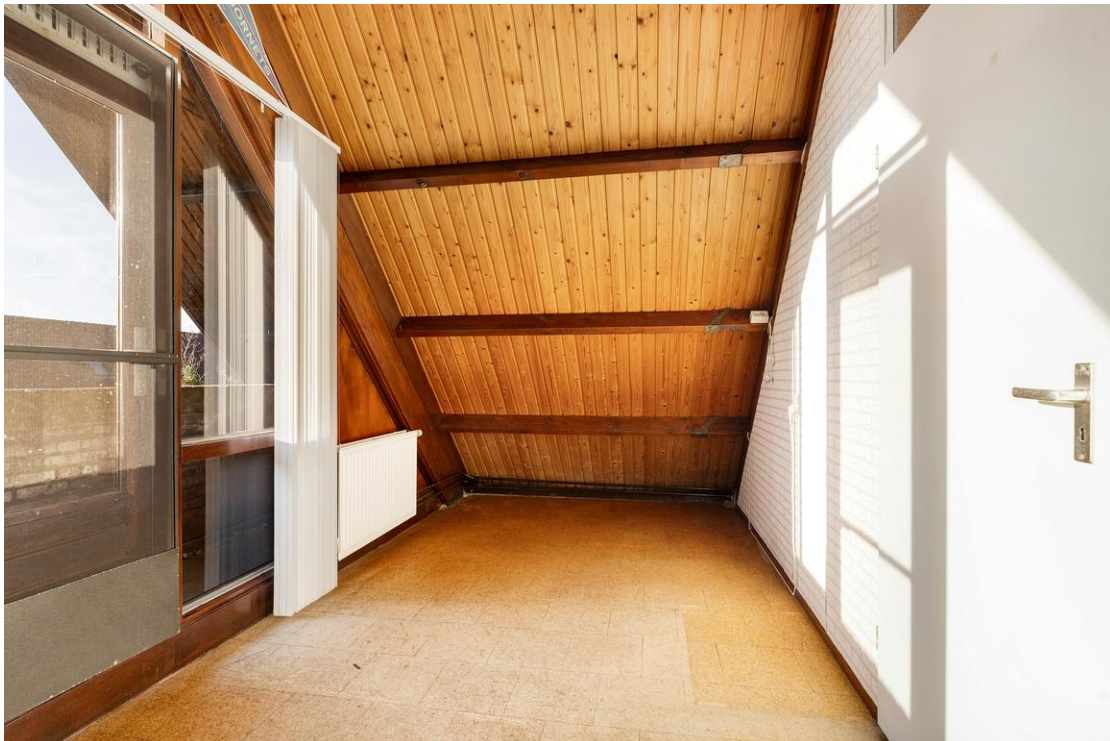






















Plattegrond | Perceel



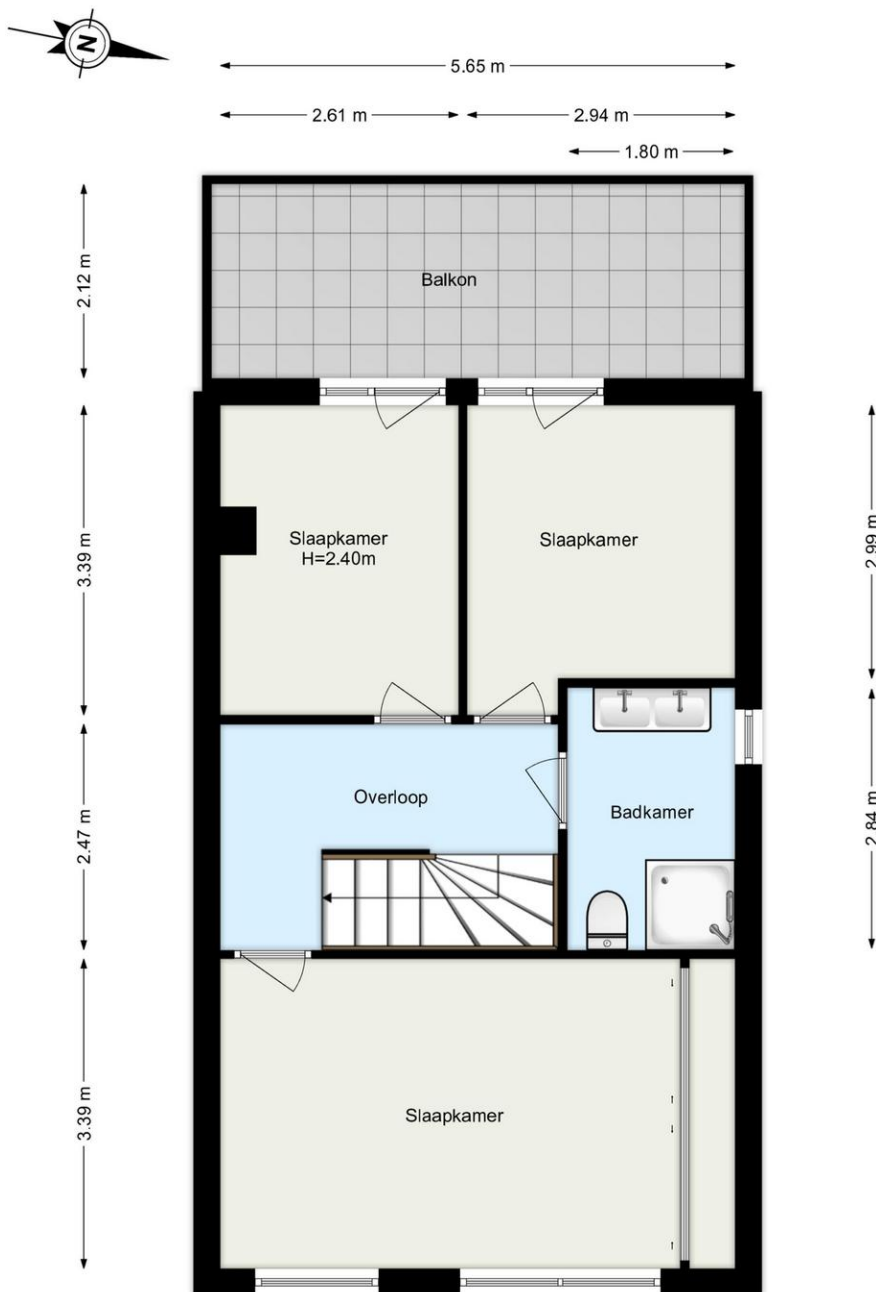
www.frame-motion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond | Begane grond



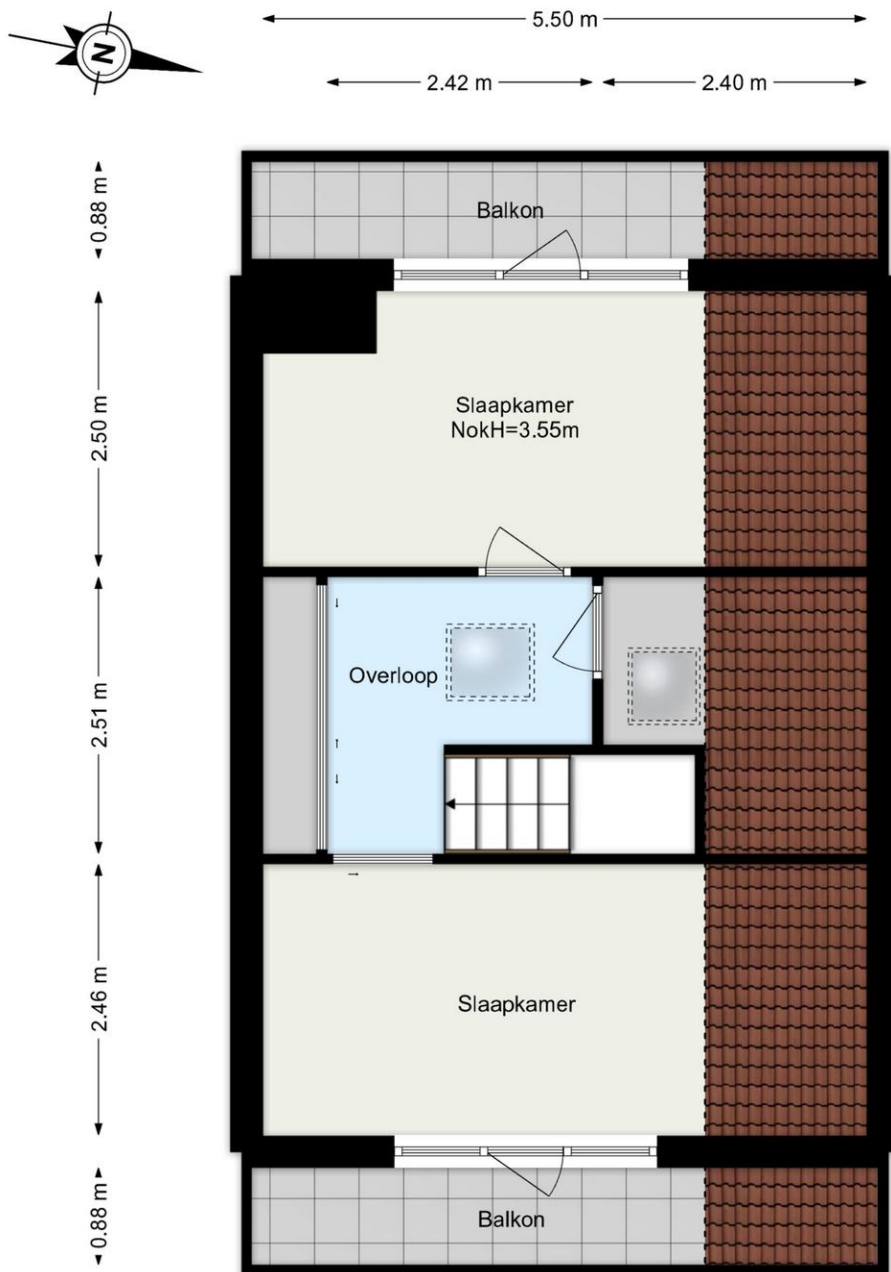
www.frame-motion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond | 1e verdieping



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

Plattegrond | 2e verdieping



www.framemotion.nl

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

Overige informatie

Toelichtingsclausule NEN2580

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, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.



Dichtbij Makelaardij b.v.
Meikeverstraat 9 A02
3061 VH ROTTERDAM
010 261 34 35
thuis@dichtbijmakelaardij.nl
www.dichtbijmakelaardij.nl