

# 6-kamerwoning met serre!



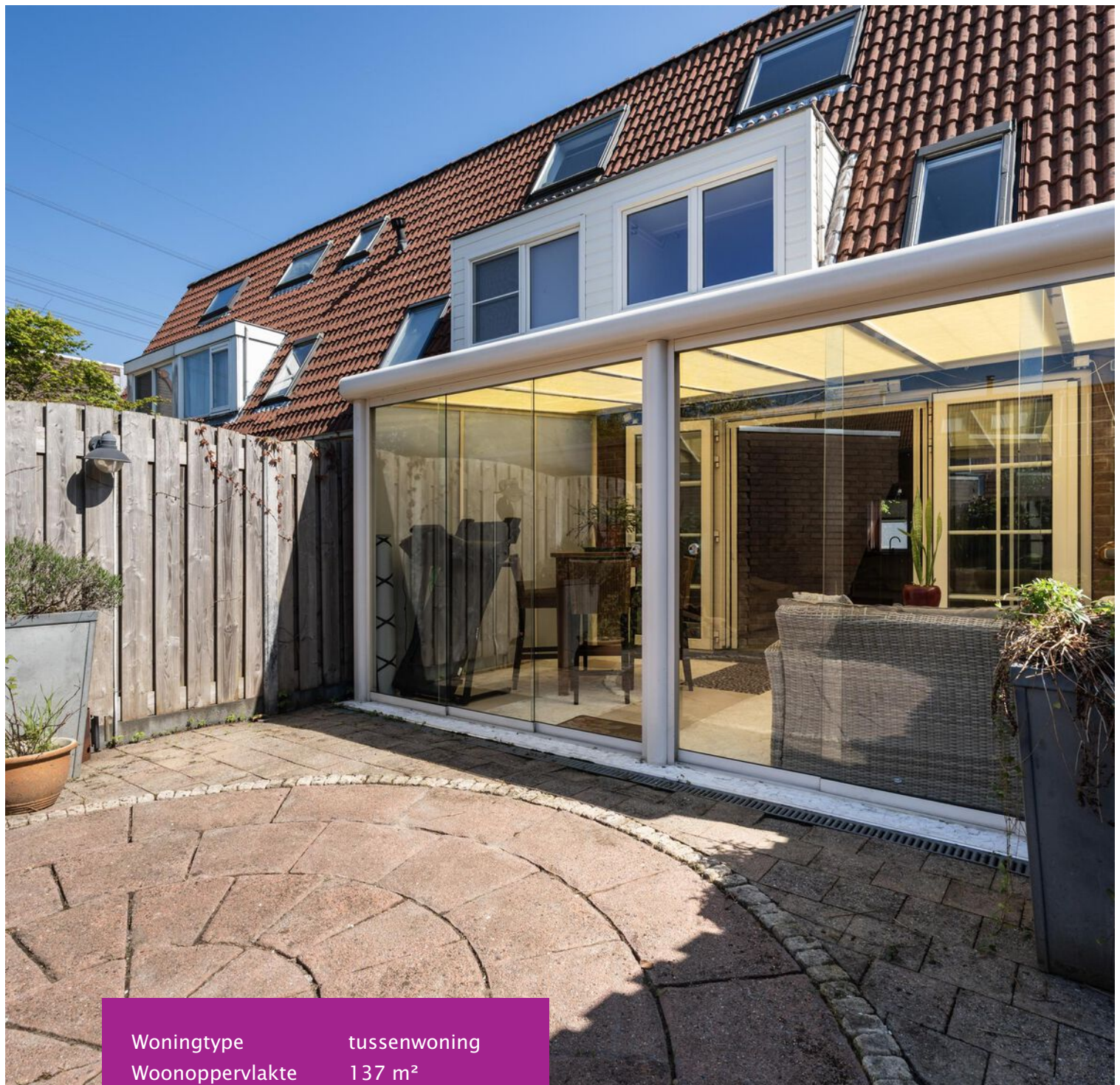
LINO 5 | Capelle aan den IJssel

Vraagprijs € 487.000 k.k.



Tel: 010 25 80 180  
[vansanten@vansantenmakelaars.nl](mailto:vansanten@vansantenmakelaars.nl)





|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woningtype         | tussenwoning       |
| Woonoppervlakte    | 137 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 444 m <sup>3</sup> |
| Perceel            | 105 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar           | 1982               |
| Aantal kamers      | 7                  |
| Aantal slaapkamers | 5                  |
| Bijdrage VvE       | N.v.t.             |
| Erfpacht           | Eigen grond        |
| Energieklasse      | B                  |
| Verwarming         | stadsverwarming    |
| Bouwjaar CV-ketel  | -                  |
| Warmwater          | stadsverwarming    |

- ✓ Zeer ruime gezinswoning met 5 slaapkamers, een ruime woonkamer met eetkamer, aangebouwde tuinkamer, volledig kunststof kozijnen en een zonnige achtertuin met achterom.
- ✓ De woning heeft een recent opgesteld label B;
- ✓ De woning wordt reeds "gasloos" verwarmd door middel van stadsverwarming;
- ✓ De woning is voorzien van 10 zonnepanelen;
- ✓ Oplevering in overleg, indicatie 1 augustus 2026.



Zeer ruime gezinswoning met 5 slaapkamers, een ruime woonkamer met eetkamer, aangebouwde tuinkamer, volledig kunststof kozijnen en een zonnige achtertuin met achterom.

Je komt de woning binnen in de hal met moderne toiletruimte. Via de hal kom je in de woonkamer. Deze heeft fraaie, grote plavuizenvloer met vloerverwarming.







Er is een toeg naar de aangrenzende eetkamer van 18m<sup>2</sup>. De eetkamer is gesitueerd in de voormalige garage naast de woning en heeft een groot raam en een deur naar de voortuin. Deze ruimte is voor veel doeleinden te gebruiken. Zo kun je hier kantoor of bedrijf aan huis hebben, maar ook een slaap- en badkamer op de begane grond realiseren of er weer een garage van maken. De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een U-opstelling. Er is een keramische kookplaat, een oven, een afzuigkap, een vaatwasser en een losstaande Amerikaanse koelkast die achterblijft.







Aan de woonkamer grenst de hoogwaardige tuinkamer. Deze ruimte is aangebouwd aan de woning en wordt middels glazen paneeldeuren afgescheiden van de achtertuin. Hierdoor kun je al vroeg in het voorjaar heerlijk uit de wind zitten en van de zon genieten. De serre is voorzien van zonwering en spots.







De gehele living, bestaande uit woonkamer, keuken, eetkamer en serre is 75m<sup>2</sup>! De serre van 15,5m<sup>2</sup> telt niet als woonoppervlak, maar kan een groot deels van het jaar wel als zodanig worden gebruikt.

De achtertuin is zonnig gelegen op het noordwesten en is aangelegd met terrastegels, houten schuttingen, 2 grote plantenbakken en een achterom. De tuin grenst aan de achterzijde aan een speeltuintje, wat de woning ideaal maakt voor gezinnen met jonge kinderen.





Op de eerste etage bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn 7m<sup>2</sup> en 13m<sup>2</sup>. Een van de slaapkamers is vergroot door middel van een dakkapel. De slaapkamer aan de voorzijde is 10m<sup>2</sup>.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en heeft een douchecabine met regendouche, een wastafelmeubel, een hoekbad, een tweede toilet, vloerverwarming en een designradiator. Er is mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichtinval. De wasmachine en droger zijn netjes weggewerkt in een nis in de badkamer.







## 2e etage

Op de 2e etage zijn nog 2 slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 11m<sup>2</sup> en heeft een dakraam in de schuine kap. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 18m<sup>2</sup> en heeft een mooie lichtinval door de ramen aan de voorzijde en het extra raam in de zijgevel.

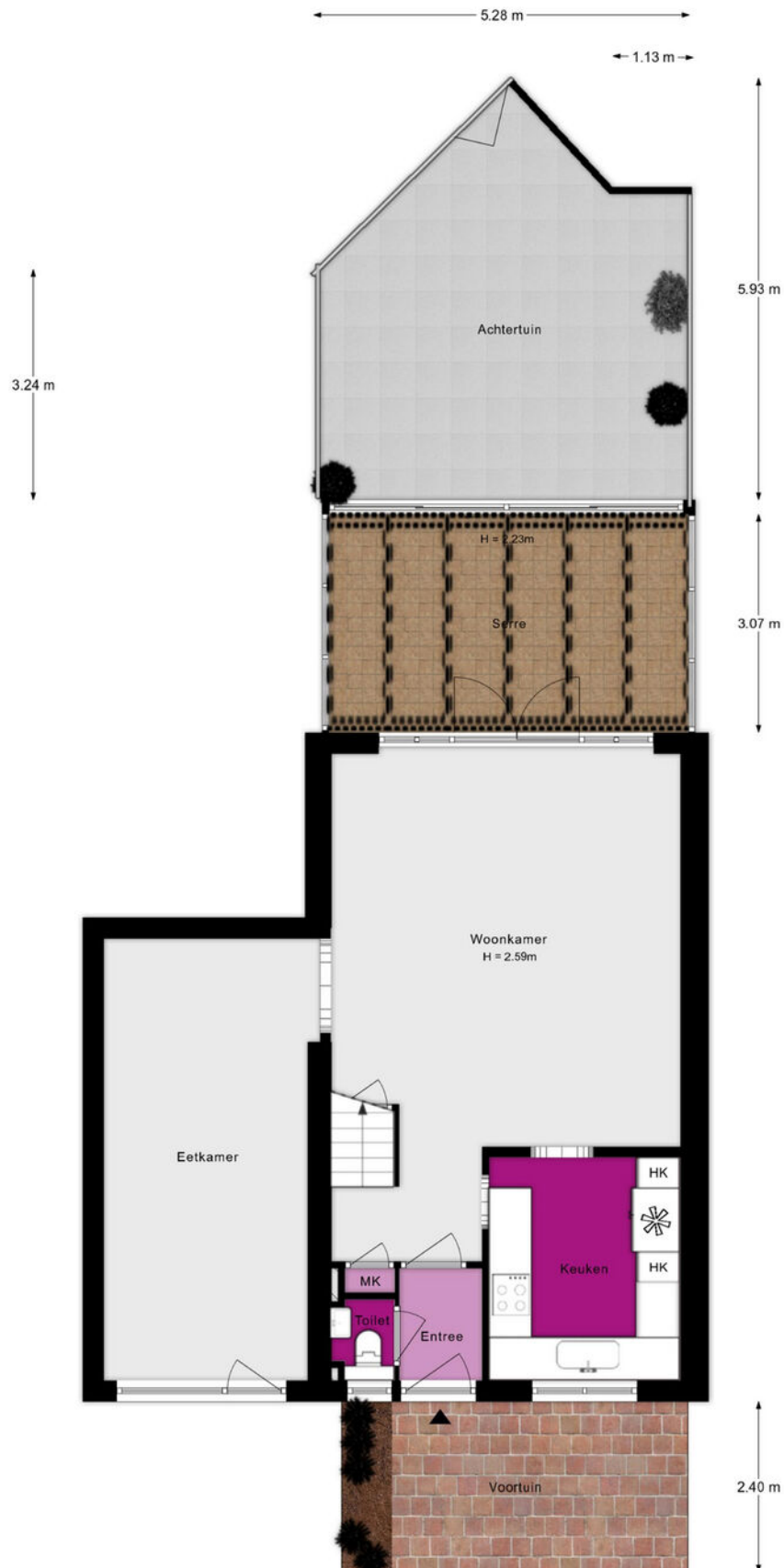








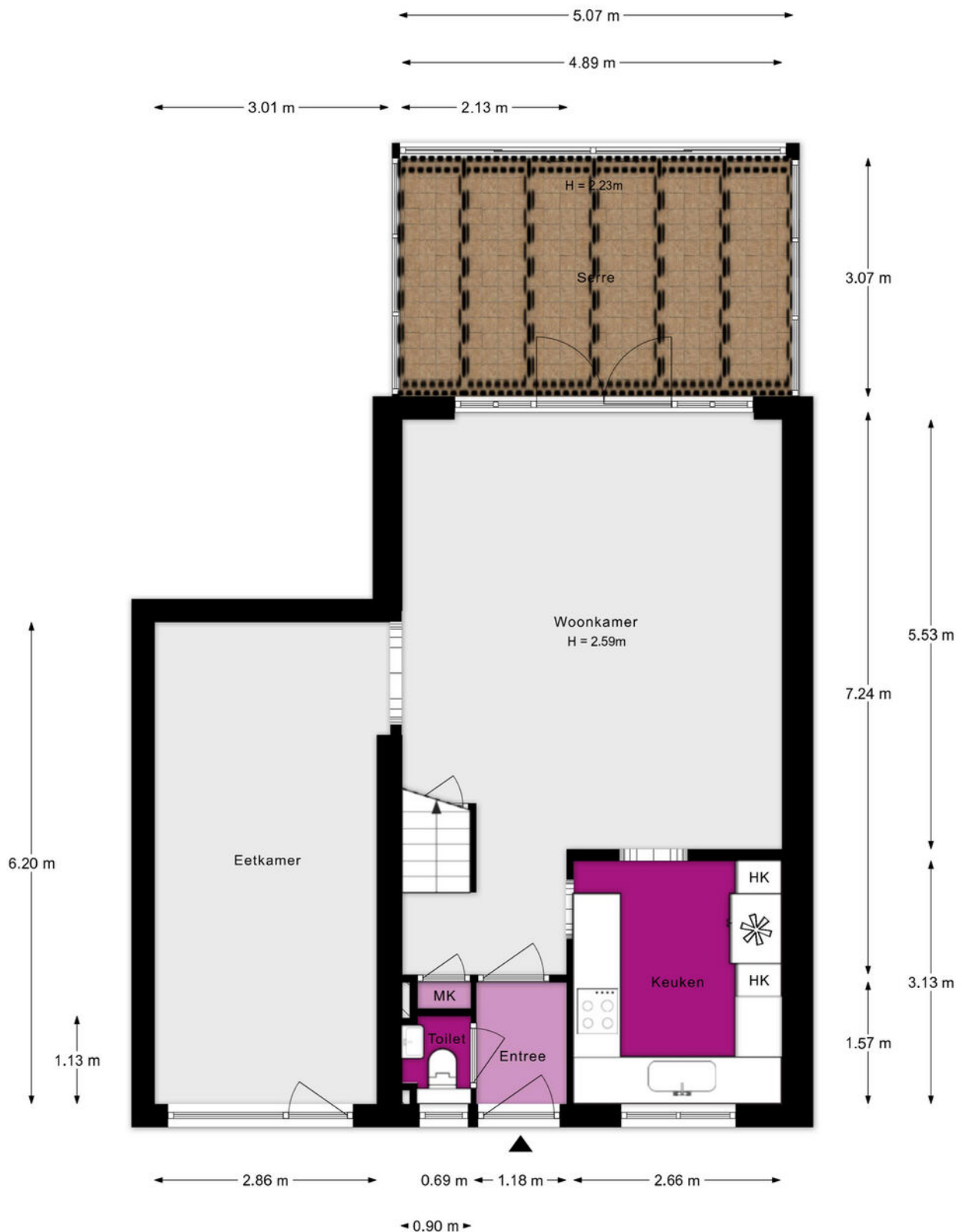
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



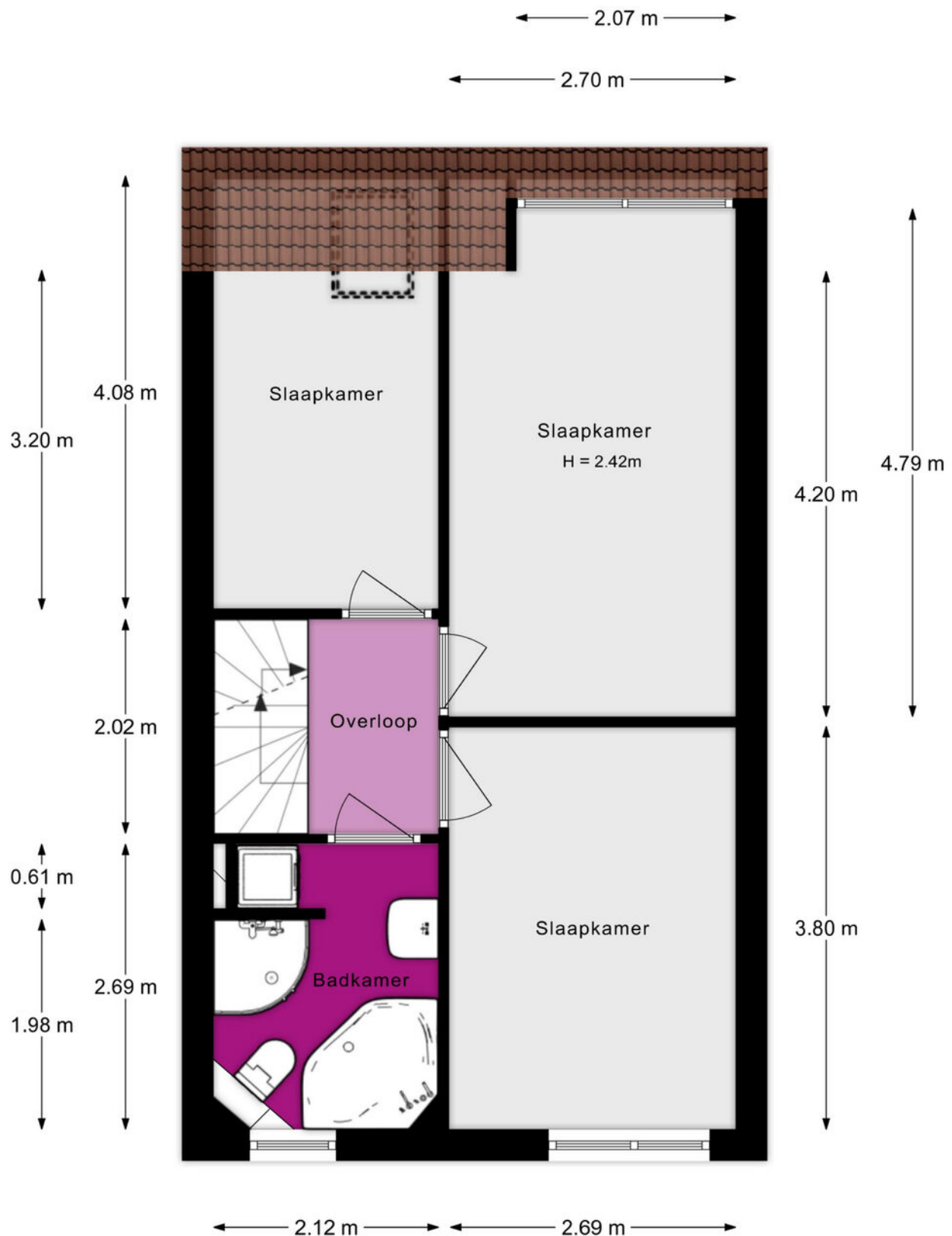
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



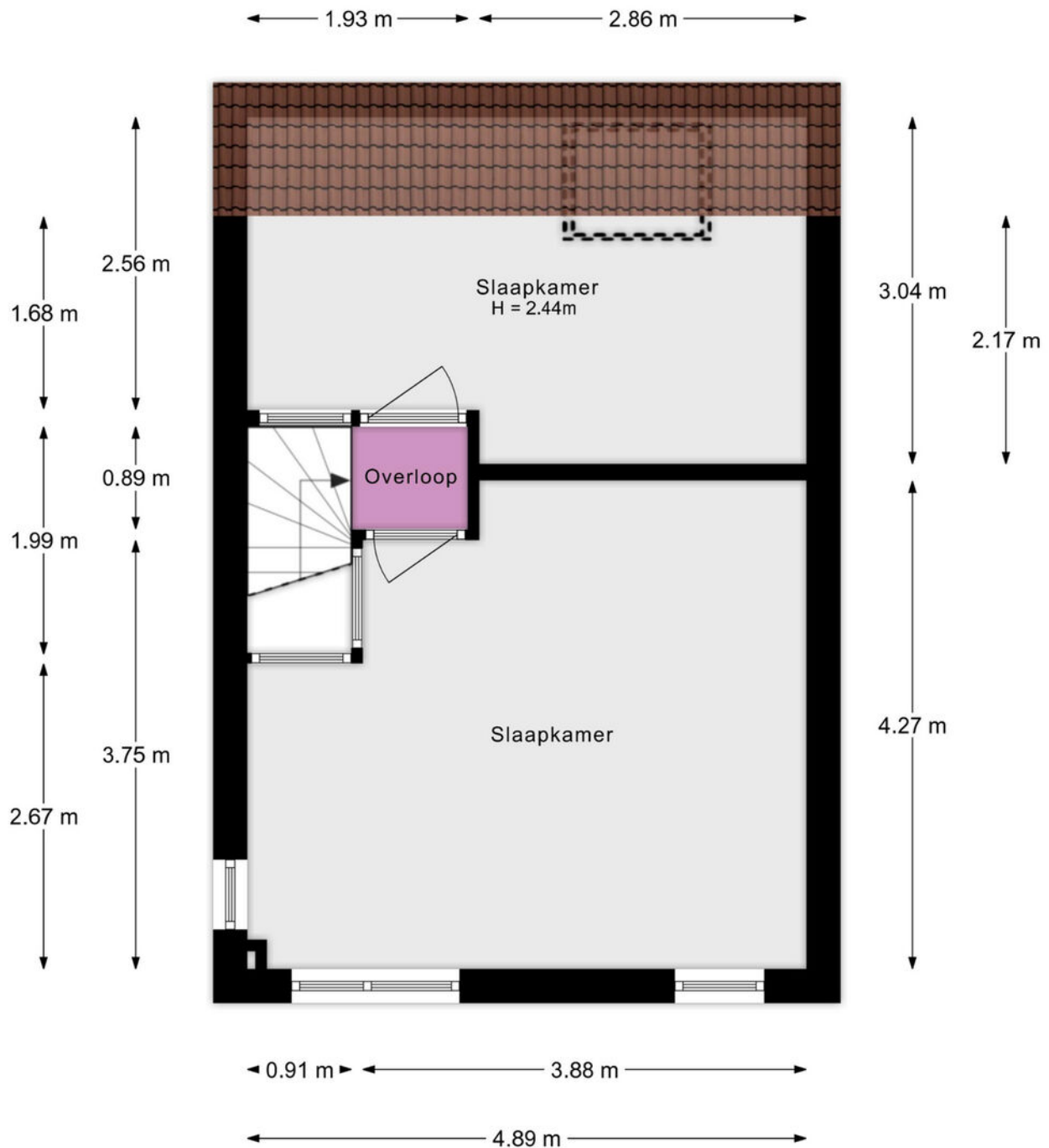
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



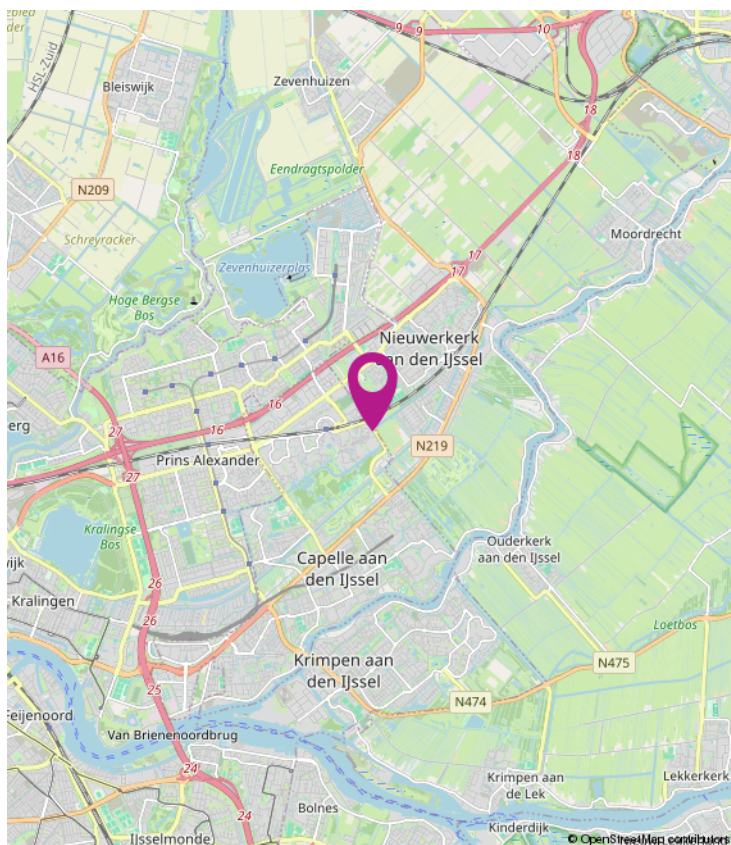
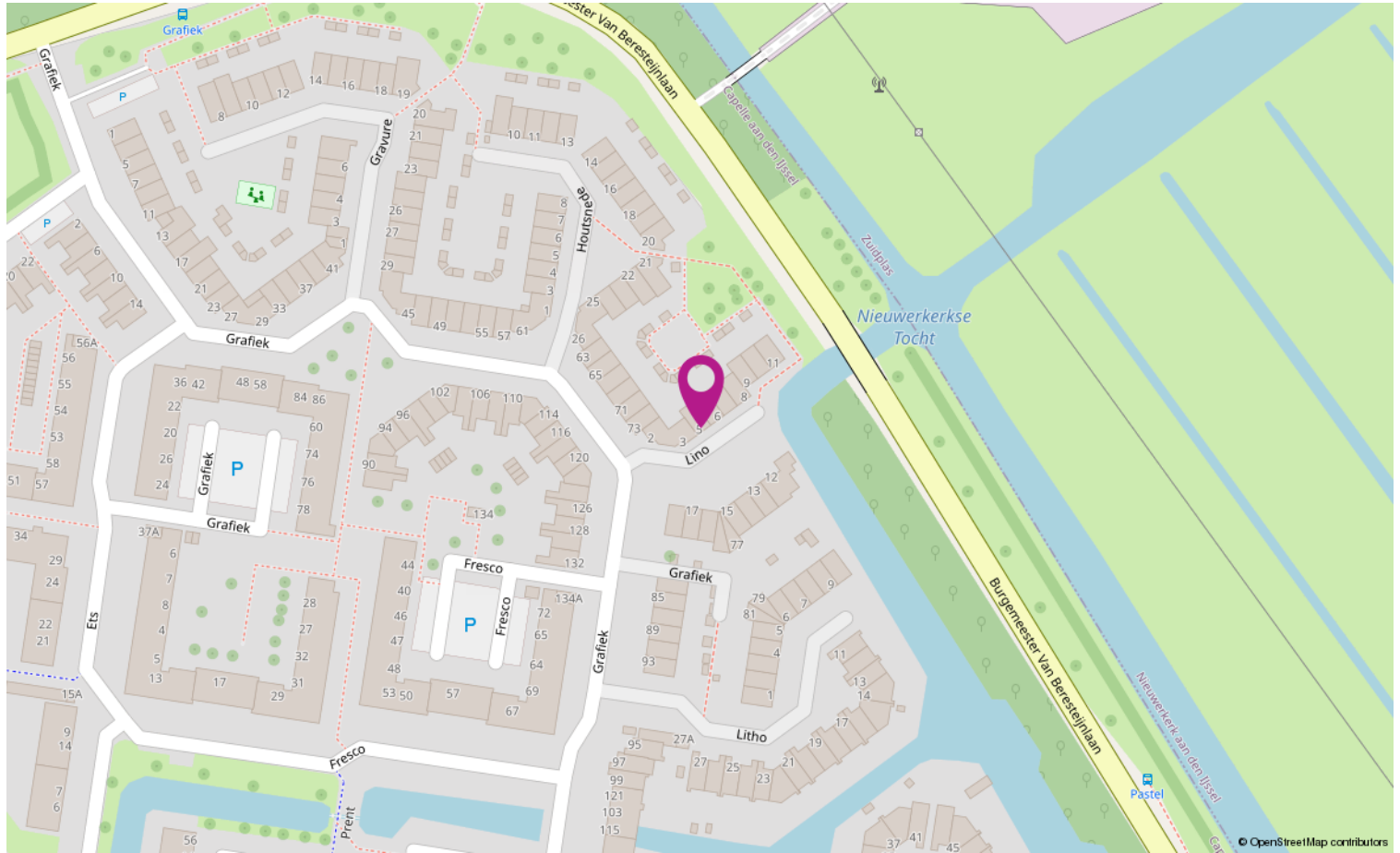
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie





# Wonen in Capelle aan den IJssel

Capelle heeft als woonomgeving veel te bieden! Het heeft alle voorzieningen van een grote stad en bovendien heeft elke wijk haar eigen charmes.

Midden in Capelle is een groot overdekt winkelcentrum (waar je nog gratis kunt parkeren), een theater en gezellige horeca. En het stadshart wordt steeds leuker, want er zijn mooie plannen voor de komende jaren!

Buitenspelen, lekker sporten of een rondje met de hond; In Capelle ga je graag naar buiten, want je bent nooit verder dan een paar straten van een park, een singel of een plantsoen. In september 2015 werd Capelle dan ook verkozen tot 'Groenste stad van Nederland'

Economisch doen we het ook goed. Er zijn hier boeiende bedrijven gevestigd die zorgen voor een goede werkgelegenheid. Ook het IJsselland ziekenhuis draagt daaraan bij. Deze echte 'gezinnenstad' heeft verder volop keuze qua scholen en sportverenigingen. En ook kerken zijn er in verschillende stromingen. Capelle is veelzijdig!

En als dat nog niet genoeg is, zijn we als Capellenaren trotse buur van indrukwekkend Rotterdam en brengt de metro ons binnen een kwartier op de Coolsingel.

De goede treinverbinding is voor veel inwoners minstens zo belangrijk. En dan zijn er nog de verkeersaders die de gemeente doorkruisen. Ze geven Capelle een ruimtelijke structuur, brengen ons zonder al te veel oponthoud naar de A16 of de A20 en zorgen voor een goede verbinding tussen de Capelse wijken.

Deze wijken hebben natuurlijk allemaal ook hun eigen kwaliteiten en sfeer. Wij weten er alles van en helpen je graag om die buurt te vinden waar jij je helemaal thuis voelt.





# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | 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             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toiletrolhouder                        |               | X        |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| Alarminstallatie                                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
|                                                                    | X             |          |              |

# Heb je interesse?

## **Bedankt voor je belangstelling. Wij zijn benieuwd naar je reactie!**

Mede namens de verkoper willen wij je hartelijk bedanken voor je belangstelling voor dit huis. Voor de verkoper en voor ons kan je commentaar op het huis nuttige informatie zijn. Wil je ons vertellen wat je van het huis vindt?

## **Aanvullende informatie**

Wil je meer informatie over het huis dan verstrekken wij je die graag per e-mail. In ons dossier hebben wij o.a. het eigendomsbewijs (waarin evt. erfdienstbaarheden zijn opgenomen die worden opgelegd aan de volgende eigenaar) en de door de verkoper(s) ingevulde vragenlijst. Bij appartementen zijn ook de akte en het reglement van splitsing, de stukken van de Vereniging van Eigenaars en het huishoudelijk reglement van belang.

## **Informatieplicht verkoper**

De verkoper is wettelijk verplicht melding te maken van alle aan hem bekende aspecten die van invloed kunnen zijn op jouw aankoopbeslissing. Een eventuele opsomming van gebreken betekent niet dat de eigenaar of makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Na de koop komen eventuele gebreken voor jouw rekening tenzij je kunt aantonen dat de verkoper deze bewust verzwegen heeft.

## **Onderzoeksplicht koper**

Wij gaan er vanuit dat je voor je een bod uitbrengt, onderzoek verricht naar alle aspecten die voor jou van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden en een gesprek met een hypotheekadviseur. Tevens wijzen wij je op de mogelijkheid een bouwkundige of aankoopmakelaar in te schakelen. De kosten hiervan komen voor jouw rekening.

## **Deze woning is gemeten conform de Meetinstructie (NEN2580)**

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de afmetingen. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Bieding**

Een bod uitbrengen kan zowel schriftelijk als telefonisch. Een bod dient minimaal te bestaan uit een koopsom en een opleveringsdatum. Voorbehouden (bijvoorbeeld financiering of bouwkeuring) en aanvullende voorwaarden kunnen alleen in de koopovereenkomst worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

## **Kosten koper**

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Deze kosten, die bij de notaris in rekening worden gebracht, bestaan uit de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten. Kosten die verband houden met de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.



**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 koopovereenkomst door beide partijen is 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.

**Koopovereenkomst**

Een overeenkomst wordt door ons vastgelegd in een modelkoopakte die is opgesteld door de NVM. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen (max. 6 weken na het sluiten van de overeenkomst) verlangen wij van de koper een zekerheidsstelling van 10% van de koopsom.

**Bedenktijd**

Een consumentkoper heeft 3 dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst. Op deze bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze schrijft voor dat minimaal 2 van de 3 bedenkdagen werkdagen zijn en de bedenktijd met 1 dag verlengd wordt als deze in het weekend of op een feestdag eindigt.

**Onze werkzaamheden**

De eigenaar heeft ons opdracht gegeven om de verkoop van deze woning te verzorgen. Voor jou als koper zijn hier uiteraard geen kosten aan verbonden. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

**Verantwoording**

De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor de juistheid van deze informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# Ons team

**Sander van Esch**

Woningadviseur

010-25 80 180 / 06-15 25 24 30  
sander@vansantenmakelaars.nl

**Marieke van Santen**

Directeur/ eigenaar  
Register Makelaar Taxateur (RMT)  
voor woningen en bedrijfspanden

06-24 58 66 58  
marieke@vansantenmakelaars.nl

**Cees van Santen**

Directeur/ eigenaar

06-22 56 64 63  
cees@vansantenmakelaars.nl

**Astrid Stigter-Reinders**

Register Makelaar Taxateur (RMT)  
voor woningen

06-28 72 93 07  
astrid@vansantenmakelaars.nl

Bel ons, mail ons of kom langs! Wij zijn benieuwd wat wij voor je kunnen doen!  
Direct contact via Whatsapp 06-14 13 11 51



Capelseweg 3  
2907 XA Capelle Aan Den IJssel

Tel: 010 25 80 180  
vansanten@vansantenmakelaars.nl

