

Welkom thuis.



MARIËNWAARD 15 • CAPELLE AAN DEN IJSSEL



Vraagprijs
€ 535.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat
je interesse
hebt in deze
woning!

Lees de volledige woningtekst verderop in
deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1974
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
124 m²



perceeloppervlakte
141 m²



inhoud
414 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
3



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
Ja





Begane grond

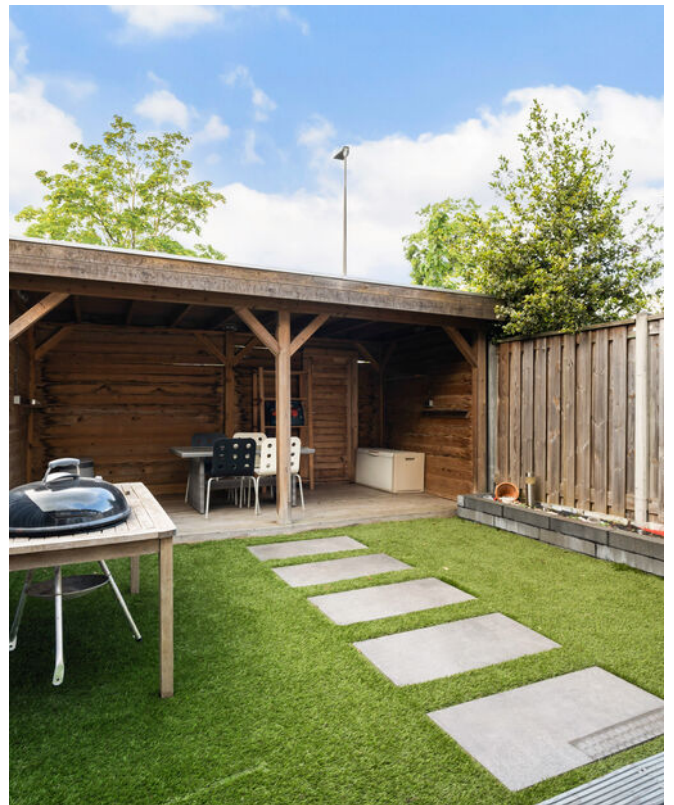
Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De voortuin beschikt over een carport met eigen parkeerplaats, een laadpaal voor elektrische auto's, een separate berging voorzien van elektra en een gezellig terras met kunststof vlinder. De hal beschikt over een vernieuwde meterkast met nieuwe groepenkast, een nieuwe radiator, een praktische garderoberuimte afgewerkt met vier stijlvolle schuifdeuren, een alarminstallatie en een modern afgewerkte toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkeuken die het hart van de woning vormt. Deze moderne keuken is uitgevoerd in wit en voorzien van hoogwaardige AEG-inbouwapparatuur, waaronder een grote 5-zone inductiekookplaat, moderne schuine RVS-afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, grote koelkast en vriezer met vier laden. D zorgen voor optimaal gebruiksgemak.





Tuin

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u vrijwel de gehele middag en avond van de zon kunt genieten. De sfeervolle veranda vormt een verlengstuk van de woonruimte en maakt het mogelijk om bijna het hele jaar door buiten te zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een tuinhuis en diverse mogelijkheden voor meerdere zit- en loungeplekken. Tekst



1e verdieping

De overloop is afgesloten met een deur, wat zorgt voor extra rust en privacy.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer voorzien van grote kastenwanden en een strak gestuukt plafond.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer met een verzorgd afgewerkt plafond en een fraai weggewerkte verwarming.

De luxe badkamer vormt een absolute blikvanger van deze verdieping. De badkamer is uitgevoerd met grote vloer- en wandtegels in moderne natuurtinten en beschikt over een royale inloopdouche met regendouche, glazen douchewand, dubbel wastafelmeubel met twee wastafels, grote dubbele spiegelkasten, wandcloset, designradiator, verlaagd plafond met inbouwspots en een stijlvolle ingebouwde nis met extra bergruimte.



Direct aansluitend bevindt zich een praktische aparte wasruimte met glazen deur, aparte groepen voor wasmachine en droger, witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels.

De gehele verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer, met uitzondering van de badkamer.





2e verdieping

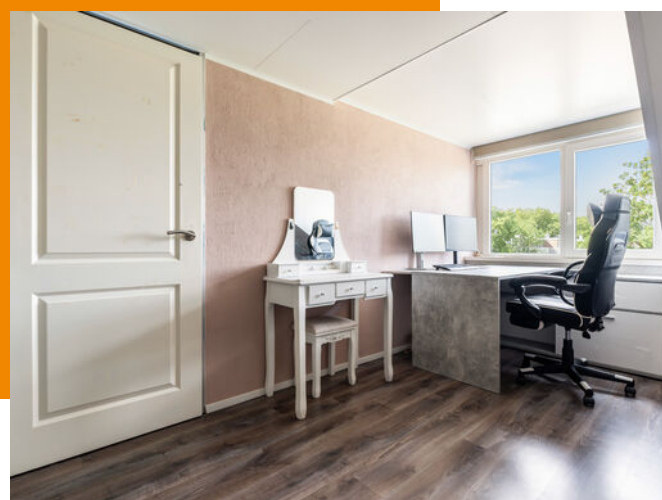
De volledig afgewerkte tweede verdieping biedt verrassend veel extra woonruimte.

Op de overloop bevindt zich aan de achterzijde een grote kunststof dakkapel over de volledige breedte van de woning, waardoor een bijzonder ruime en lichte verdieping is ontstaan.

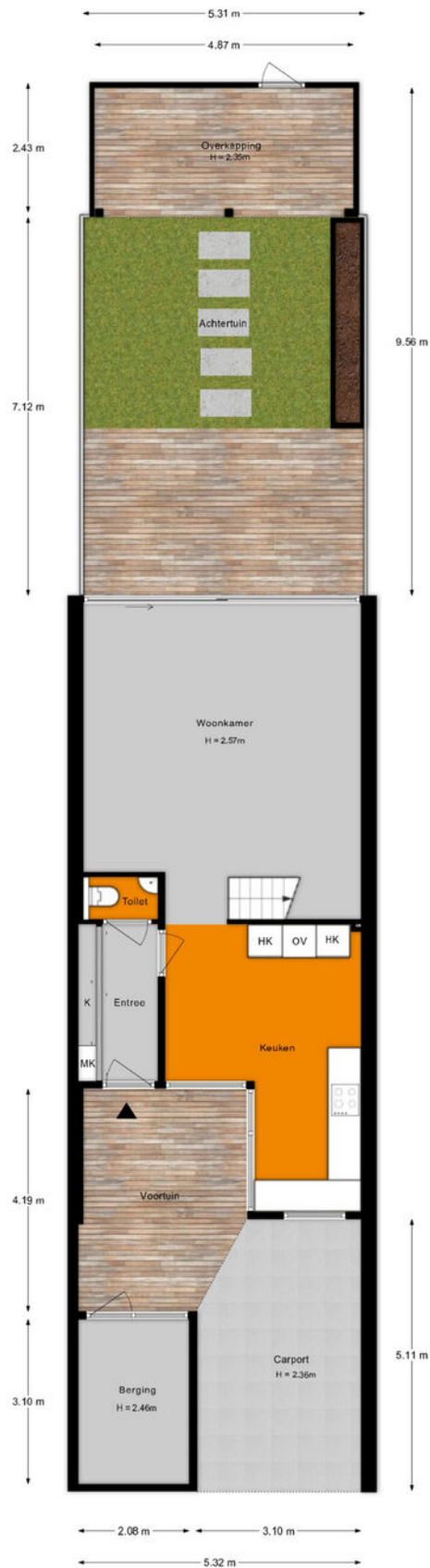
Hier bevinden zich tevens de opstelling van de HR CV-ketel uit 2021 en extra bergruimte.

De royale derde slaapkamer beschikt over een kunststof Velux-dakraam, een modern wastafelmeubel en zeer ruime knieschotbergingen met schuifwanden. Deze verdieping is ideaal als hoofdslaapkamer, logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Het dak is opnieuw geïsoleerd en afgewerkt, wat bijdraagt aan het hoge wooncomfort en de uitstekende energieprestaties van de woning.







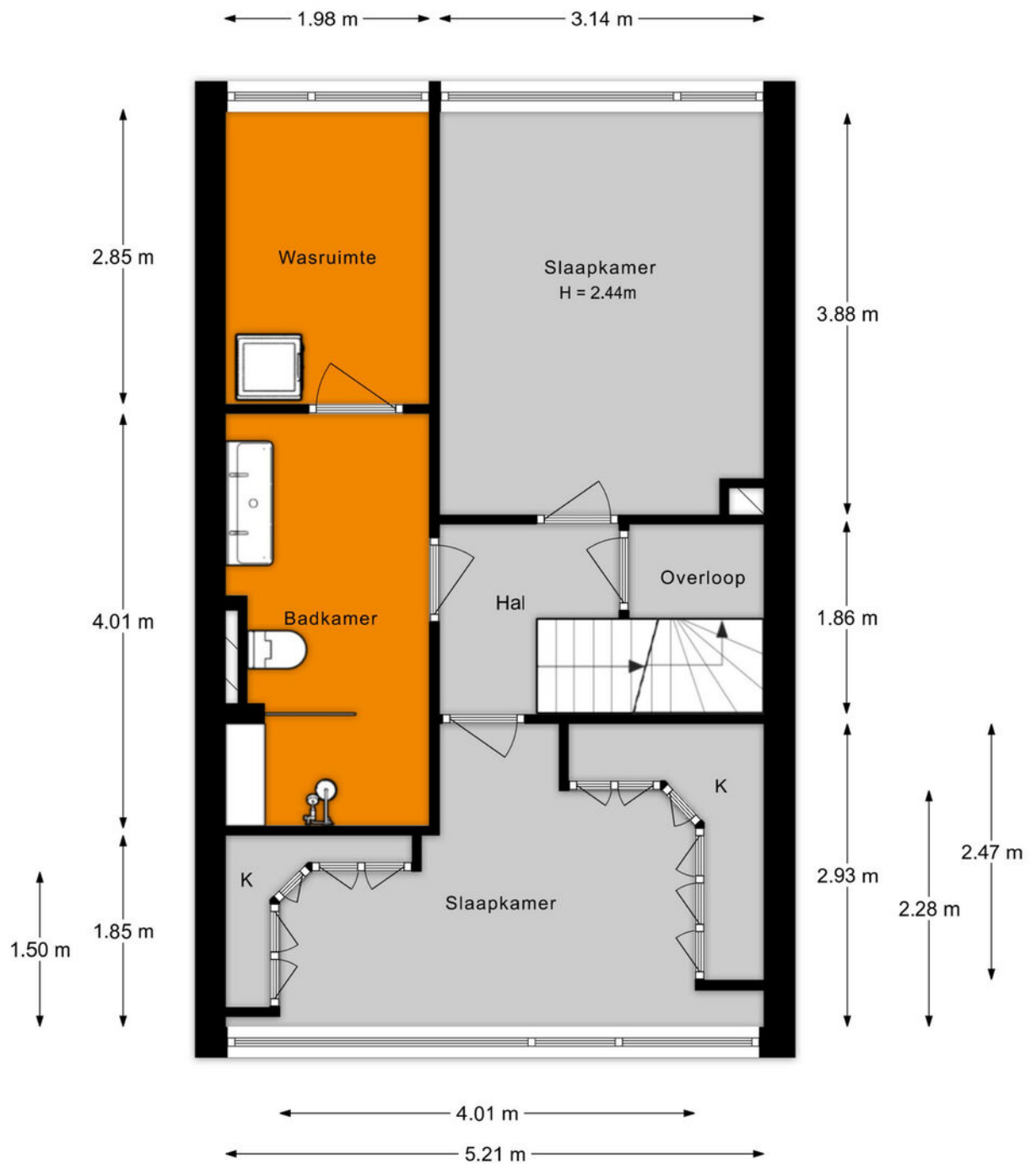
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



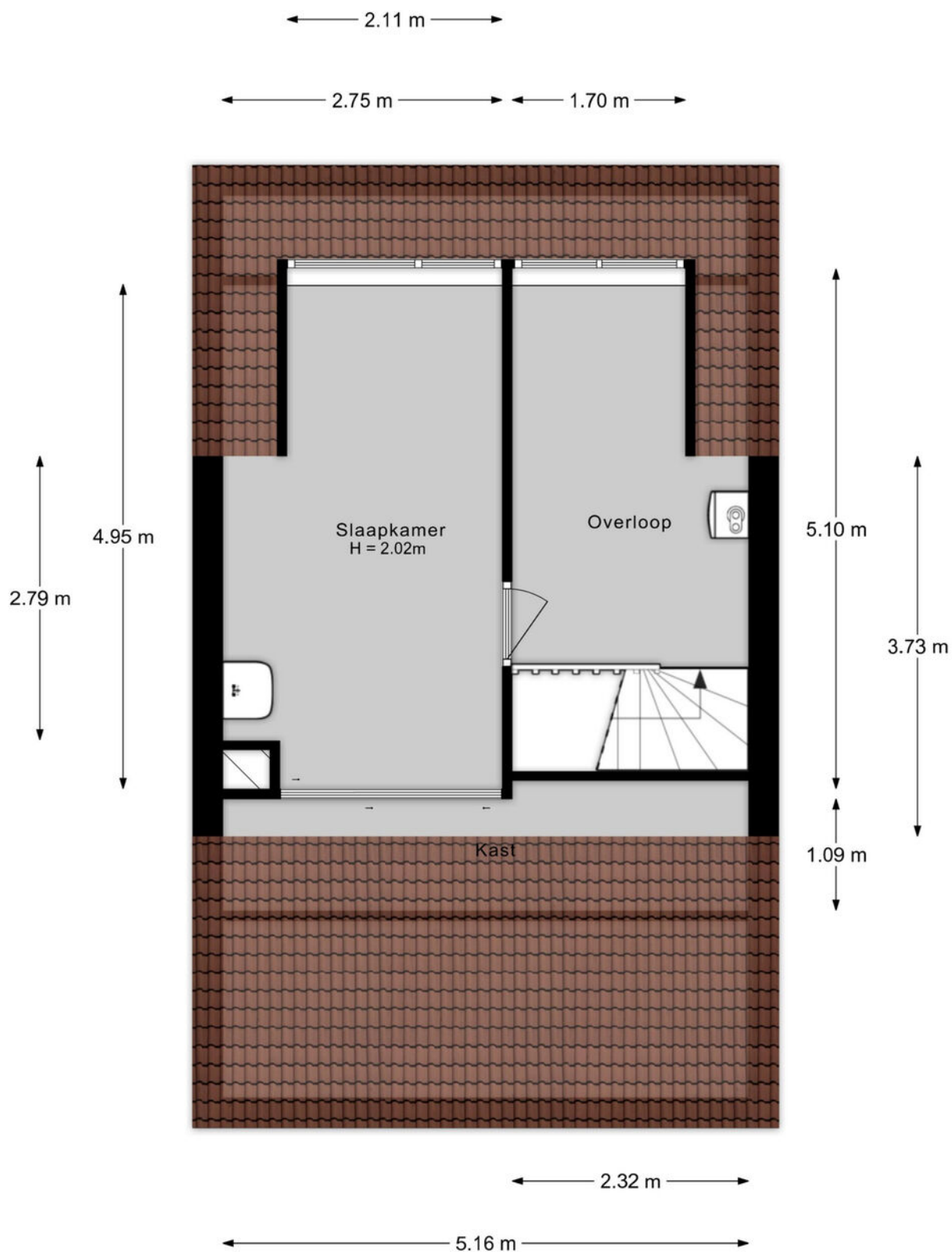
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Volledige woning informatie

INSTAPKLAAR WONEN MET ENERGIELABEL A, 12 ZONNEPANELEN (2023), DRIE AIRCO'S (2021), EEN HR CV-KETEL (2021), EIGEN PARKEERPLAATS MET LAADPAAL ÉN EEN ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDWESTEN!

Verhuizen zonder klussen én profiteren van lage energiekosten? Dan is dit precies de woning die u zoekt. Deze uitstekend onderhouden en volledig afgewerkte woning is direct te betrekken. Pak uw verhuisdozen uit en geniet vanaf dag één van ruimte, comfort, duurzaamheid en een hoogwaardige afwerking.

Welkom in deze uitstekend onderhouden en sfeervol afgewerkte 4-kamer eengezinswoning in de geliefde wijk Oostgaarde. Deze woning combineert ruimte, comfort, energiezuinigheid en een uitstekende ligging. Met een eigen carport, laadpaal, 12 zonnepanelen (2023), drie airco-installaties (2021), een HR CV-ketel uit 2021, energielabel A en een royale dakkapel is dit een woning waar u direct kunt genieten zonder te hoeven verbouwen. De woning is gelegen op 141 m² eigen grond in een rustige autoluwe straat, op loopafstand van recreatiegebied Hitland en de Hollandse IJssel. Hier geniet u van prachtige wandel- en fietsroutes langs het water en volop groen in de directe omgeving. Daarnaast bevinden basisscholen, openbaar vervoer, met-rostation De Terp en winkelcentrum De Terp zich op korte afstand. Een ideale locatie voor gezinnen, thuiswerkers en iedereen die comfortabel wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Vanaf het eerste moment valt op hoeveel zorg en aandacht aan deze woning is besteed. Dankzij de moderne afwerking, de royale woonkeuken, de luxe badkamer, de brede dakkapel, de energiezuinige voorzieningen en de zonnige tuin is dit een woning waar jarenlang zorgeloos gewoond kan worden.

BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De voortuin beschikt over een carport met eigen parkeerplaats, een laadpaal voor elektrische auto's, een separate berging voorzien van elektra en een gezellig terras met kunststof vlonder.

De hal beschikt over een vernieuwde meterkast met nieuwe groepenkast, een nieuwe radiator, een praktische garderoberuimte afgewerkt met vier stijlvolle schuifdeuren, een alarminstallatie en een modern afgewerkte toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkeuken die het hart van de woning vormt. Deze moderne keuken is uitgevoerd in wit en voorzien van hoogwaardige AEG-inbouwapparatuur, waaronder een grote 5-zone inductiekookplaat, moderne schuine RVS-afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, grote koelkast en vriezer inductiekookplaat, moderne schuine RVS-afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, grote koelkast en vriezer

met vier laden. Dankzij het extra geplaatste raam aan de voorzijde geniet deze ruimte van een bijzonder prettige lichtinval. De vele lades, praktische kastruimte en draaicarrouselkast zorgen voor optimaal gebruiksgemak.

Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer. De grote hardhouten schuifpui met nieuw HR++ glas zorgt voor veel natuurlijk licht en een prachtige verbinding met de tuin. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en een gezellige plek om samen te komen met familie en vrienden.

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u vrijwel de gehele middag en avond van de zon kunt genieten. De sfeervolle veranda vormt een verlengstuk van de woonruimte en maakt het mogelijk om bijna het hele jaar door buiten te zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een tuinhuis en diverse mogelijkheden voor meerdere zit- en loungeplekken.

De gehele begane grond is voorzien van een moderne grijze tegel-laminaatvloer met ondervloer en strak gestuikte plafonds.

1E VERDIEPING

De overloop is afgesloten met een deur, wat zorgt voor extra rust en privacy.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer voorzien van grote kastenwanden en een strak gestuukt plafond.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer met een verzorgd afgewerkt plafond en een fraai weggewerkte verwarming.

De luxe badkamer vormt een absolute blikvanger van deze verdieping. De badkamer is uitgevoerd met grote vloer- en wandtegels in moderne natuurtinten en beschikt over een royale inloopdouche met regendouche, glazen douchewand, dubbel wastafelmeubel met twee wastafels, grote dubbele spiegelkasten, wandcloset, designradiator, verlaagd plafond met inbouwspots en een stijlvolle ingebouwde nis met extra bergruimte.

Direct aansluitend bevindt zich een praktische aparte wasruimte met glazen deur, aparte groepen voor wasmachine en droger, witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels.

De gehele verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer, met uitzondering van de badkamer.

2E VERDIEPING

De volledig afgewerkte tweede verdieping biedt verrassend veel extra woonruimte.

Op de overloop bevindt zich aan de achterzijde een grote kunststof dakkapel over de volledige breedte van de woning, waardoor een bijzonder ruime en lichte verdieping is ontstaan.

Hier bevinden zich tevens de opstelling van de HR CV-ketel uit 2021 en extra bergruimte.

De royale derde slaapkamer beschikt over een kunststof Velux-dakraam, een modern wastafelmeubel en zeer

Woning - Interieur

Radiatorafwerking X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- White cast in the kitchen X

- Working desk X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- rolgordijnen X

- (losse) horren/rolhorren X

- Living Room curtains can be acquired X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- laminaat X

Overig, te weten

- TV table & Wine Kast X

- Bed from the attic X

- Grey chairs living room X

- Dining table X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- afzuigkap X

- combi-oven/combimagnetron X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Dinning Table and 6 chairs			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Capelle aan den IJssel op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Rogier Kroese

NVM Makelaar Taxateur – Partner

06 – 53260813
088 – 424 0 123 | r.kroese@ooms.com



Sebastiaan Bodenstab

Financieel Adviseur

088 – 424 0206 | s.bodenstab@ooms.com



Marshano Birjda

NVM Makelaar

06 – 12525797
088-4240192 | m.birdja@ooms.com



Noa Poot

Kandidaat Makelaar

06 – 82688690
088-4240198 | n.poot@ooms.com



Lisa Emmen

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240175 | l.emmen@ooms.com



Sanne Sipkar

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240294 | s.sipkar@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

BLIJF OP DE HOOGTE —



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarscapelle](https://www.facebook.com/oomsmakelaarscapelle)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 010 450 11 77



OOMS