



Brochure

CAPELLE AAN DEN IJSSEL | Poortmolen 34 | Vraagprijs € 495.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1989
Soort:	maisonnette
Kamers:	4
Inhoud:	478 m ³
Woonoppervlakte:	136 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	17 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	16 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Woningomschrijving

Kopers opgelet! Wonen én werken combineren? Deze ruime 4-kamer maisonnette woning biedt volop mogelijkheden! Gelegen op de begane grond en eerste verdieping beschikt deze verzorgde woning over (ca. 136 m² woonoppervlakte), een garage, eigen fietsenberging, groot zonnig terras (ca. 16 m²) op het zuidwesten en een handige multifunctionele ruimte die ideaal geschikt is als kantoor, praktijkruimte, studio of als extra slaapkamer met eigen entree.

De woning is gunstig gelegen nabij winkels, gezellige winkelstraat Bermweg, openbaar vervoer zoals bus en metrostation Prinsenlaan en Schenkel, NS station Rotterdam Alexander, diverse scholen en uitvalswegen, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Op loopafstand ligt het Schollebos, waar je heerlijk kunt wandelen en genieten van de natuur.

Begane grond:

Op de begane grond bevindt zich een mooie multifunctionele ruimte van ca. 27 m² met een eigen entree vanuit de centrale hal. Hierdoor is deze ruimte uitstekend geschikt voor een kantoor of praktijk aan huis. Daarnaast beschikt deze woning over een garage van ca. 17 m² met elektrische sectionaaldeur en een eigen fietsenberging.

Eerste verdieping:

Via een tweede entree bereik je de hal en de royale living van ca. 50 m², voorzien van een luxe plavuizenvloer met vloerverwarming. Vanuit de living heb je toegang tot het zonnige terras op het zuidwesten. De open keuken is afgescheiden van de woonkamer door een gezellige zitbar en uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Verder beschikt dit appartement over twee ruime slaapkamers, waarvan de grootste directe toegang biedt tot de badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel met dubbele kraan, 2e toilet, vloerverwarming en nette betegeling. Daarnaast is er een apart toilet, een inpandige berging en een praktische wasruimte aanwezig. Via een inpandige trap zijn beide verdiepingen aan elkaar verbonden.

Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige woning met een ideale combinatie van comfortabel wonen en werken aan huis.

WIL JE ALVAST EVEN BINNENKIJKEN? GA NAAR ONZE WEBSITE VOOR DE RONDLEIDING!

Benieuwd? Kom gerust kijken en bel Woongoed Makelaars voor een afspraak op 010-258 09 19!

Indeling: voor de maatvoering verwijzen we je naar de plattegronden.

Bijzonderheden

- Ruime 4-kamer maisonnette woning;
- Royale living van circa 50 m² met vloerverwarming;
- Multifunctionele ruimte op de begane grond (ca. 27 m²);
- Ideaal voor kantoor of praktijk aan huis;
- Luxe keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Twee slaapkamers;
- Complete badkamer met ligbad en douche;
- Zonnig terras op het zuidwesten;
- Tweede balkon op het noordoosten;
- Eigen garage met elektrische sectionaaldeur;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Zonwering aanwezig;
- Gunstige ligging nabij alle voorzieningen;
- Gelegen aan een doodlopende straat (alleen bestemmingsverkeer);
- Actieve kleine VvE van 4 appartementen;
- VvE kosten van € 134,00 per maand;
- Totale woonoppervlakte ca. 136 m²;
- Totale inhoud ca. 478 m³;
- Garagebox 17 m²;
- Berging 5 m²;
- Bouwjaar 1989;
- Energielabel A;
- Eigen grond;
- Oplevering in overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule Meetinstructie 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen.

Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.







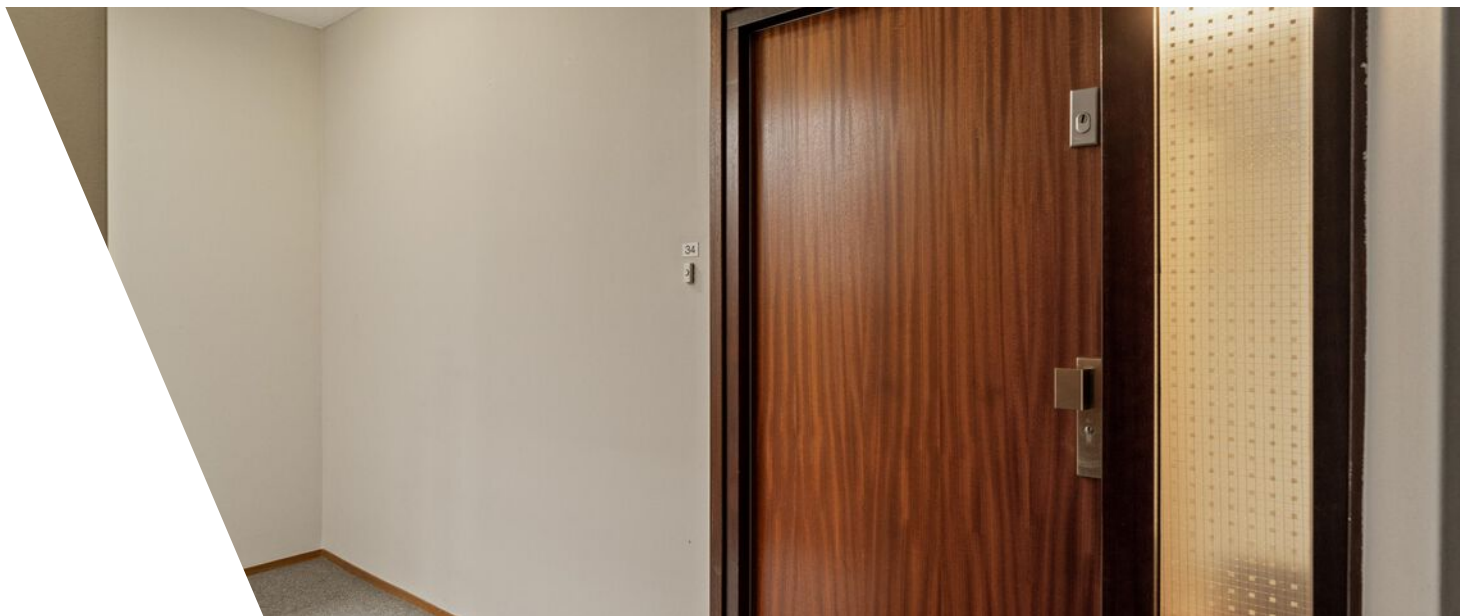
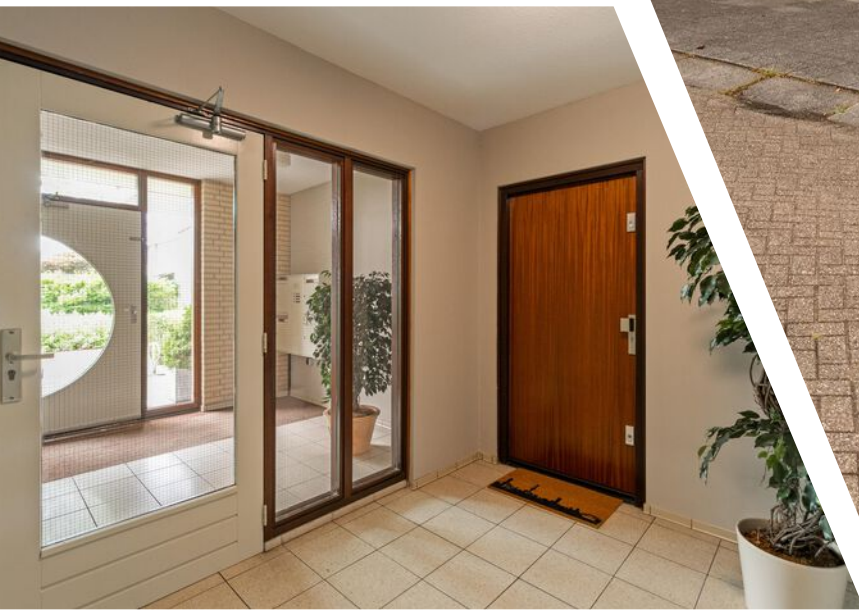




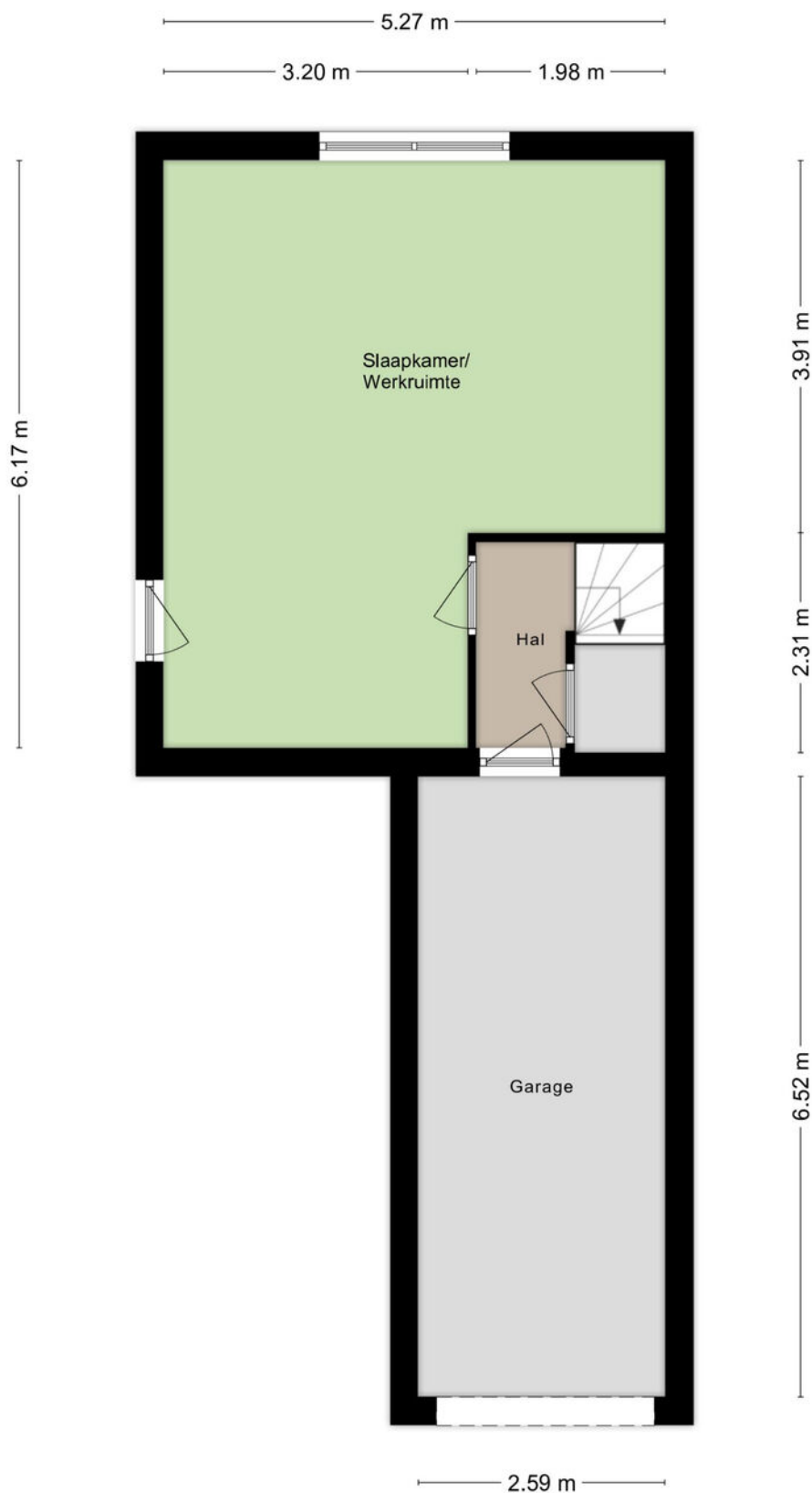








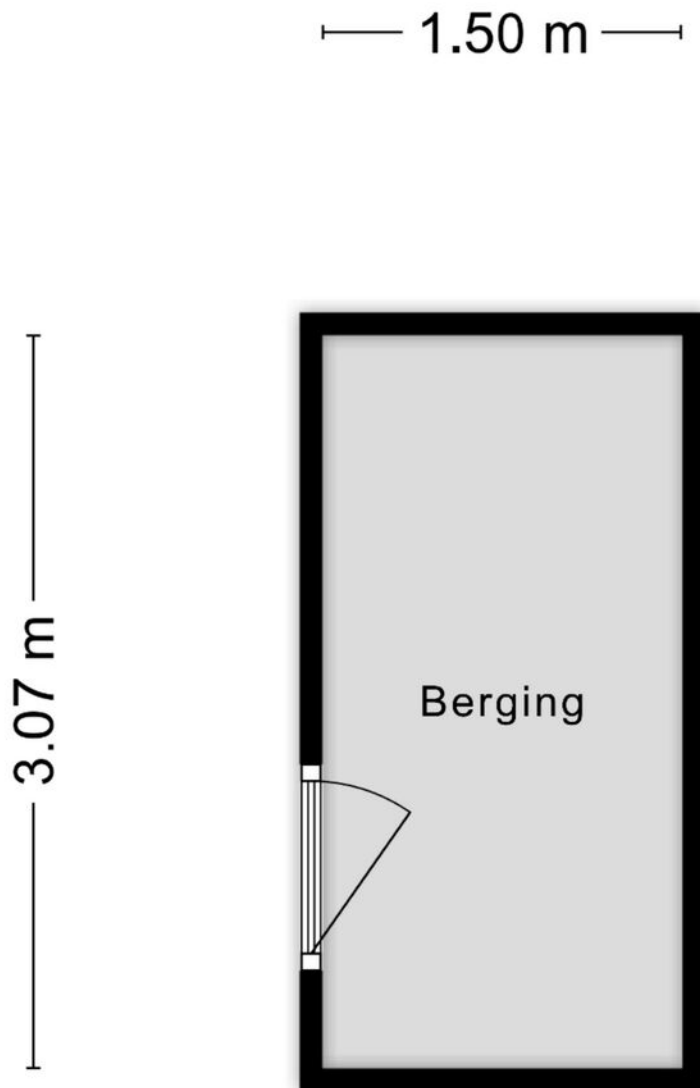
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

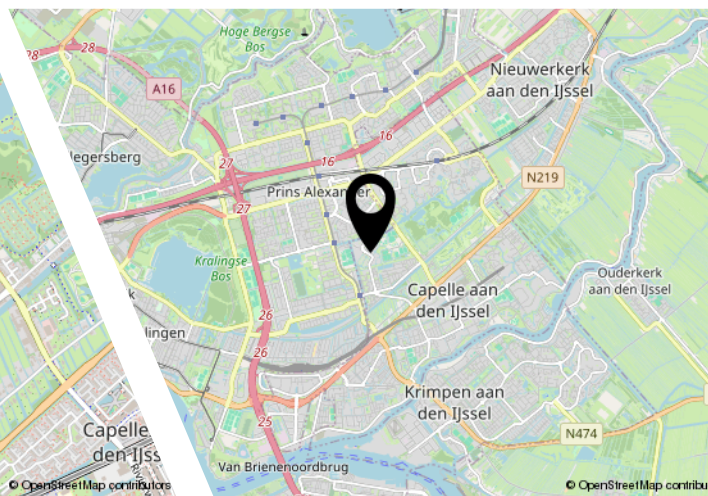
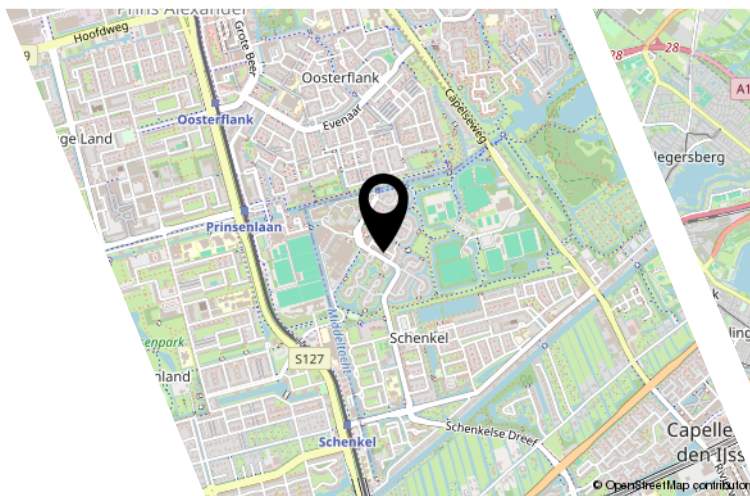
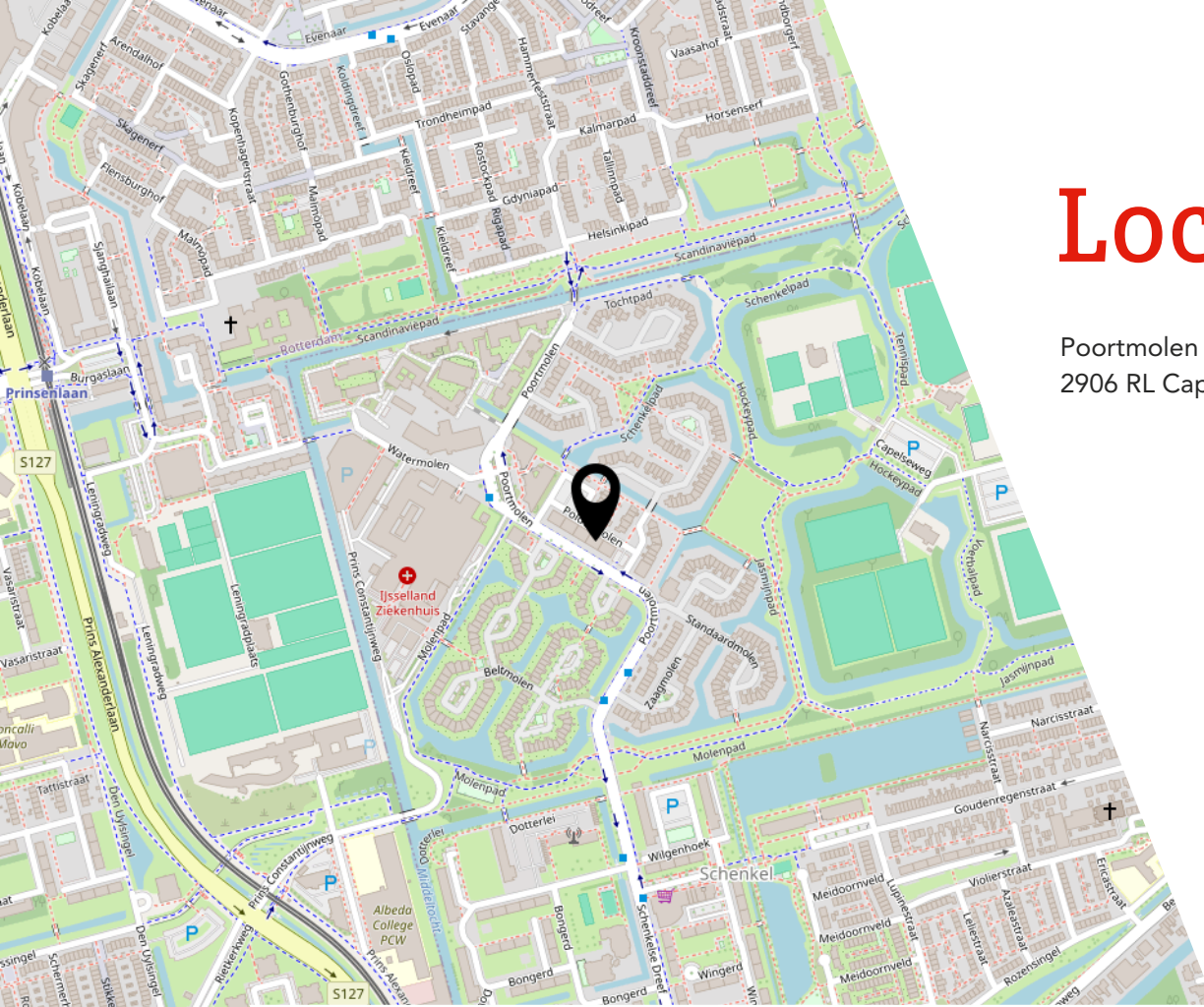


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Locatie

Poortmolen 34
2906 RL Capelle Aan Den IJssel



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Klerenkast in de slaapkamer	X		
- Boekenkasten en bureau werkkamer (zonder elektrische zaken)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Kasten in trapkast en in halkast	X		
-		X	
-		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
-			X
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

JOUW WONING GOED VERKOPEN?

**NODIG ONS UIT VOOR EEN GOED GESPREK,
WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER!**



Ben je van plan jouw woning te verkopen?
Dan wil je een makelaar die met je meedenkt
en jou begrijpt in wat jij belangrijk vindt.
Wij hebben de juiste strategie!

Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl



WAAROM KIES JIJ VOOR WOONGOED MAKELAARS?

Bij Woongoed Makelaars combineren we jarenlange ervaring met een frisse, moderne aanpak. Wij begeleiden jou persoonlijk, geven eerlijk en gedegen advies en zorgen voor een presentatie die kopers overtuigt.

- ✓ Persoonlijk advies op maat
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Uitgebreide social media campagne
- ✓ Maximale opbrengst met de beste koper
- ✓ Volledige begeleiding van intake tot sleuteloverdracht
- ✓ Aantrekkelijk verkooptarief
- ✓ Realistische makelaarskosten

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



LEUKE WONING GEZIEN BIJ EEN ANDERE MAKELAAR?

NEEM DE BESTE AANKOOPMAKELAAR IN DE REGIO
MEE, WIJ HELPEN JOU IN HEEL ZUID-HOLLAND!



Een huis kopen is spannend, want het is één van de grootste beslissingen in je leven. Natuurlijk kun je zelf bezichtigen en onderhandelen, maar betaal je niet te veel? Wat is de waarde? Welke wensen heb je? Hoe is de bouwkundige staat? Is een verbouwing nodig? **Dáár komen wij in beeld!**

Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl



KOOP MET EEN GERUST HART JE NIEUWE THUIS!

Als jouw aankoopmakelaar staan wij aan jouw kant. Samen bekijken we de woning, beoordelen de bouwkundige staat, brengen jouw wensen in kaart en taxeren de juiste waarde. Vervolgens voeren wij de onderhandelingen, zodat jij jouw nieuwe woning koopt voor de beste prijs.

- ✓ Persoonlijke begeleiding van eerste bezichtiging tot aan sleuteloverdracht
- ✓ Een deskundige blik op bouwkundige en juridische zaken
- ✓ Slimme onderhandelingen zodat jij altijd een goede aankoop doet
- ✓ Controle of alles bij de oplevering klopt
- ✓ Volledige aankoopbegeleiding € 2.495,- inclusief BTW

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



Interesse?



Rhijnspoor 231
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

(+31) 10 258 09 19
info@woongoodmakelaars.nl
www.woongoodmakelaars.nl