



Brochure

CAPELLE AAN DEN IJSSEL | Mariënwaard 28 | Vraagprijs € 465.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1974
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	447 m ³
Woonoppervlakte:	120 m ²
Perceeloppervlakte:	141 m ²
Overige inpandige ruimte:	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	4 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas

Woningomschrijving

Ruimte, mogelijkheden én een heerlijke tuin! Deze verrassend ruime tussenwoning beschikt over maar liefst 120 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een zonnige achtertuin op het oosten en zuiden, een dakkapel op de tweede verdieping en energielabel C. De woning biedt een uitstekende basis en volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens te moderniseren. Ben je op zoek naar een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen én je eigen woonwensen kunt realiseren? Dan is Mariënwaard 28 absoluut een bezichtiging waard!

Deze woning is zeer gunstig gesitueerd in de wijk Oostgaarde, vlakbij het gemoderniseerde winkelcentrum "De Koperwiek" met meer dan 100 winkels voor alle dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen, het Isala Theater, bibliotheek en metrostation Capelle Centrum of metrostation De Terp.

Verder diverse scholen op fietsafstand voor zowel basis als voortgezet onderwijs, kinderdagverblijf, sportcomplex Aquapelle met o.a. het zwembad en voetbalvereniging De Zwervers. Ook diverse grote uitvalswegen zijn goed te bereiken, hierbij valt te denken aan onder andere de N219, N210, A16 en de A20.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met toiletruimte. Aan de voorzijde van de woning is de keuken met L-vormige opstelling en voorzien van diverse apparatuur. De ruime woonkamer van circa 32 m² biedt volop mogelijkheden voor een royale zit- en eethoek en geniet van veel lichtinval. Via de woonkamer is de achtertuin te bereiken, deze is gunstig gelegen op het zuidoosten, waardoor je op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de woning over twee bergingen en een praktische achterom.

Bij de woning behoort een strook gemeentegrond van circa 10 m², welke door de huidige eigenaar wordt gehuurd van de gemeente. De jaarlijkse huur bedraagt € 193,82. De huur is reeds voldaan tot en met 30 juni 2027.

1e verdieping: overloop, twee royale slaapkamers en een complete badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Oorspronkelijk beschikte deze verdieping over drie slaapkamers. De indeling is destijds aangepast ten gunste van grotere slaapkamers, maar doordat de oorspronkelijke deuren nog aanwezig zijn, is het relatief eenvoudig om de oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers weer terug te brengen.

2e verdieping: voorzolder met de opstelling van de Intergas cv-ketel (2024) en de wasmachineaansluiting. Daarnaast bevindt zich hier een ruime derde slaapkamer, voorzien van een dakkapel en een wastafel. Deze verdieping leent zich uitstekend als slaapkamer, hobbyruimte of werkkamer.

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

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

Bijzonderheden

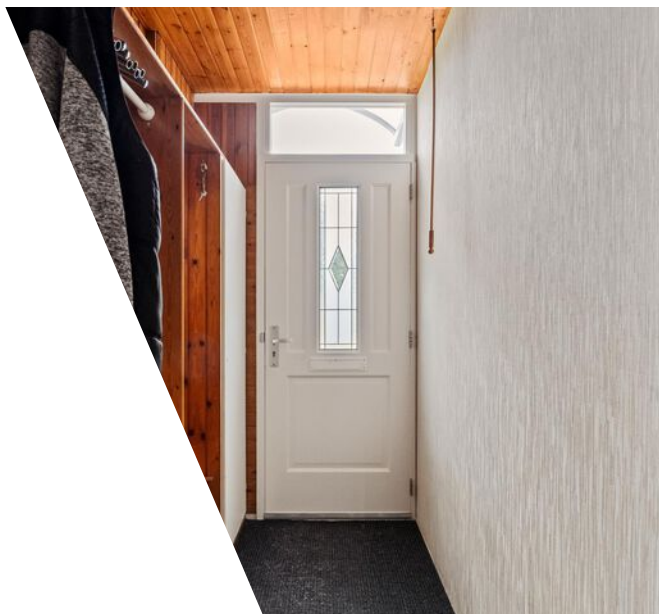
- Bouwjaar: ca. 1974;
- Gebruiksoppervlakte Wonen (woonoppervlakte): ca. 120 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 2 m²;
- Overige inpandige ruimte: ca. 6 m²;
- Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte: ca. 4 m²;
- Perceeloppervlakte: ca. 141 m²;
- Inhoud: ca. 447 m³;
- Royale woonkamer van ca. 32 m²;
- Drie slaapkamers, oorspronkelijk vier slaapkamers, eenvoudig weer terug te brengen;
- Energielabel C;
- Dakisolatie en dubbele beglazing;
- Intergas cv-combiketel uit 2024 (huur € 39,02 per maand);
- Royale achtertuin op het zuidoosten met achterom;
- Aangebouwde stenen berging en een houten berging;
- Gehuurde gemeenteground: ca. 10 m², jaarlijkse huur € 193,82 (voldaan t/m 30-06-2027).
- De woning is altijd met zorg bewoond en onderhouden en biedt een uitstekende basis om, waar gewenst, naar eigen smaak te moderniseren;
- Gelegen aan een rustige straat in een kindvriendelijke woonwijk;
- Voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- 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, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen.

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

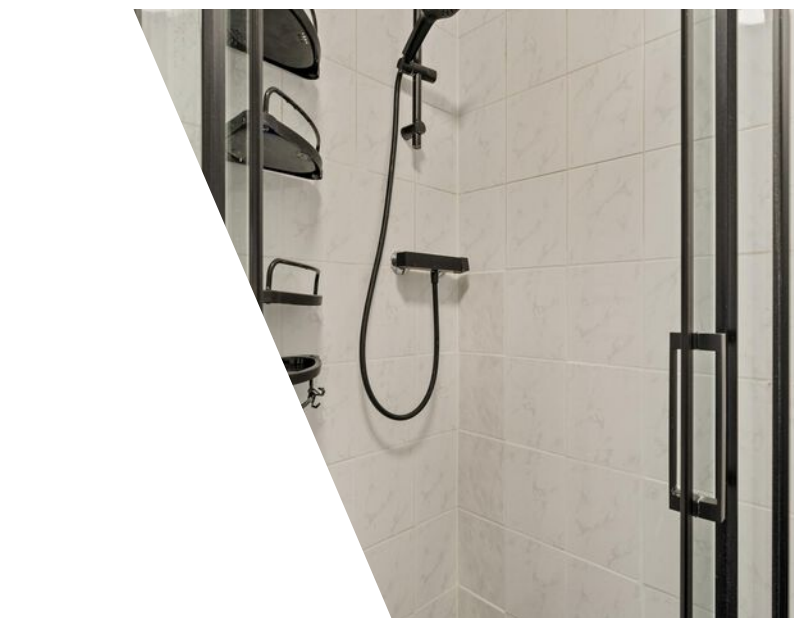










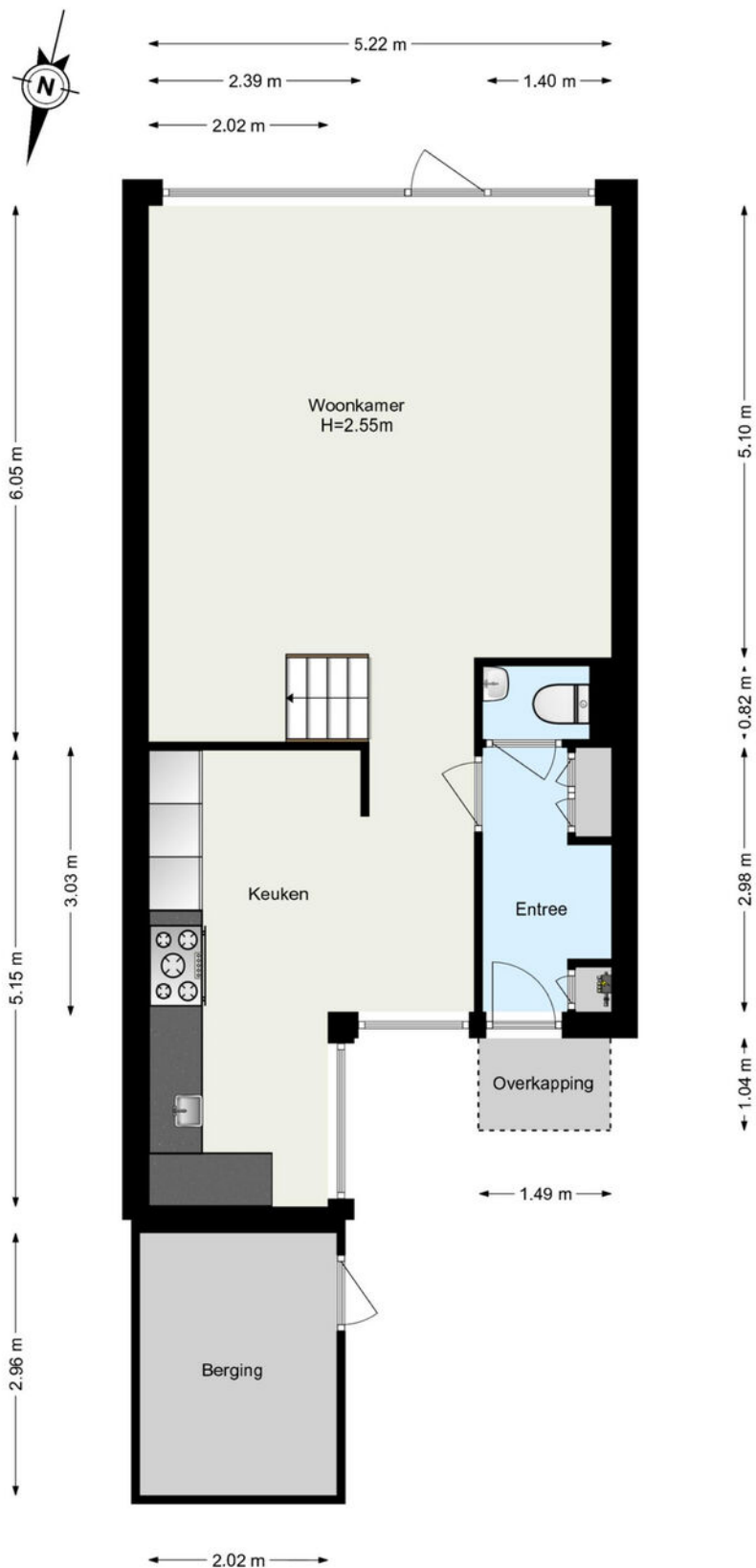








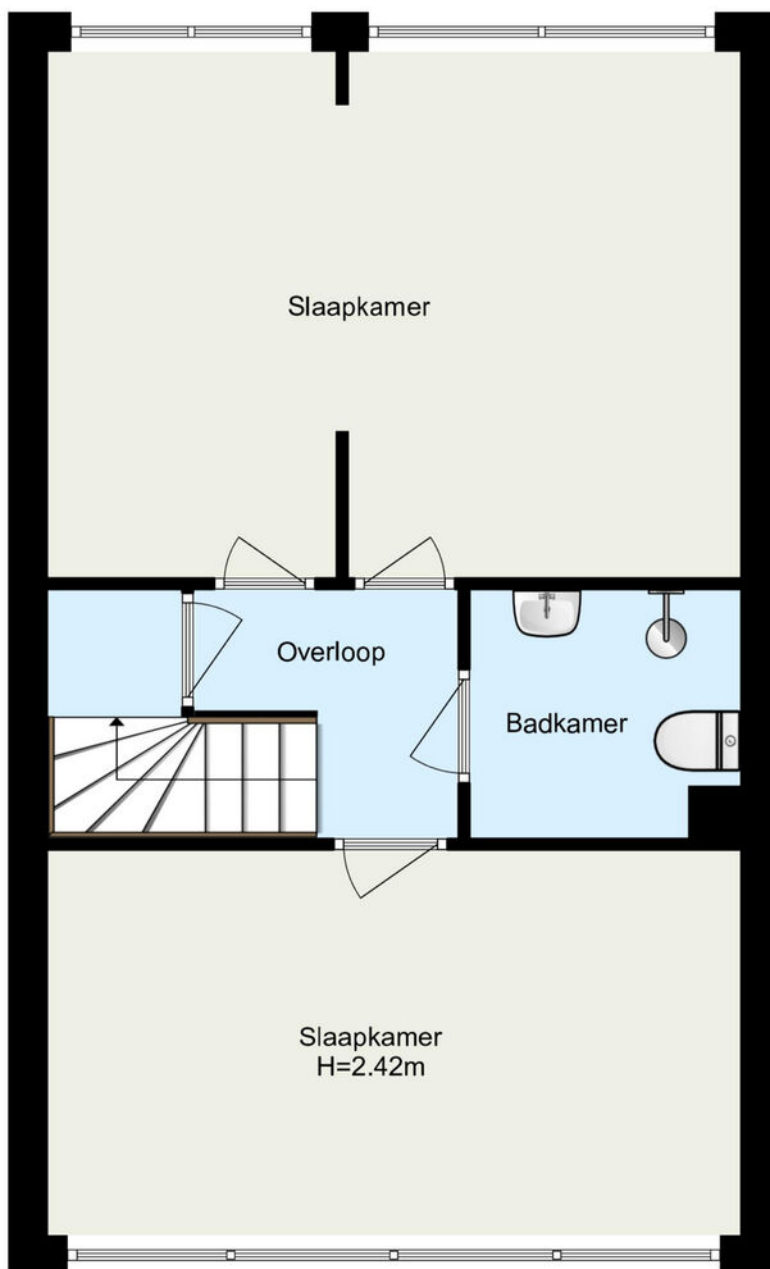
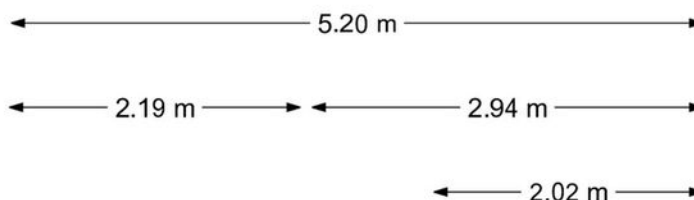
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

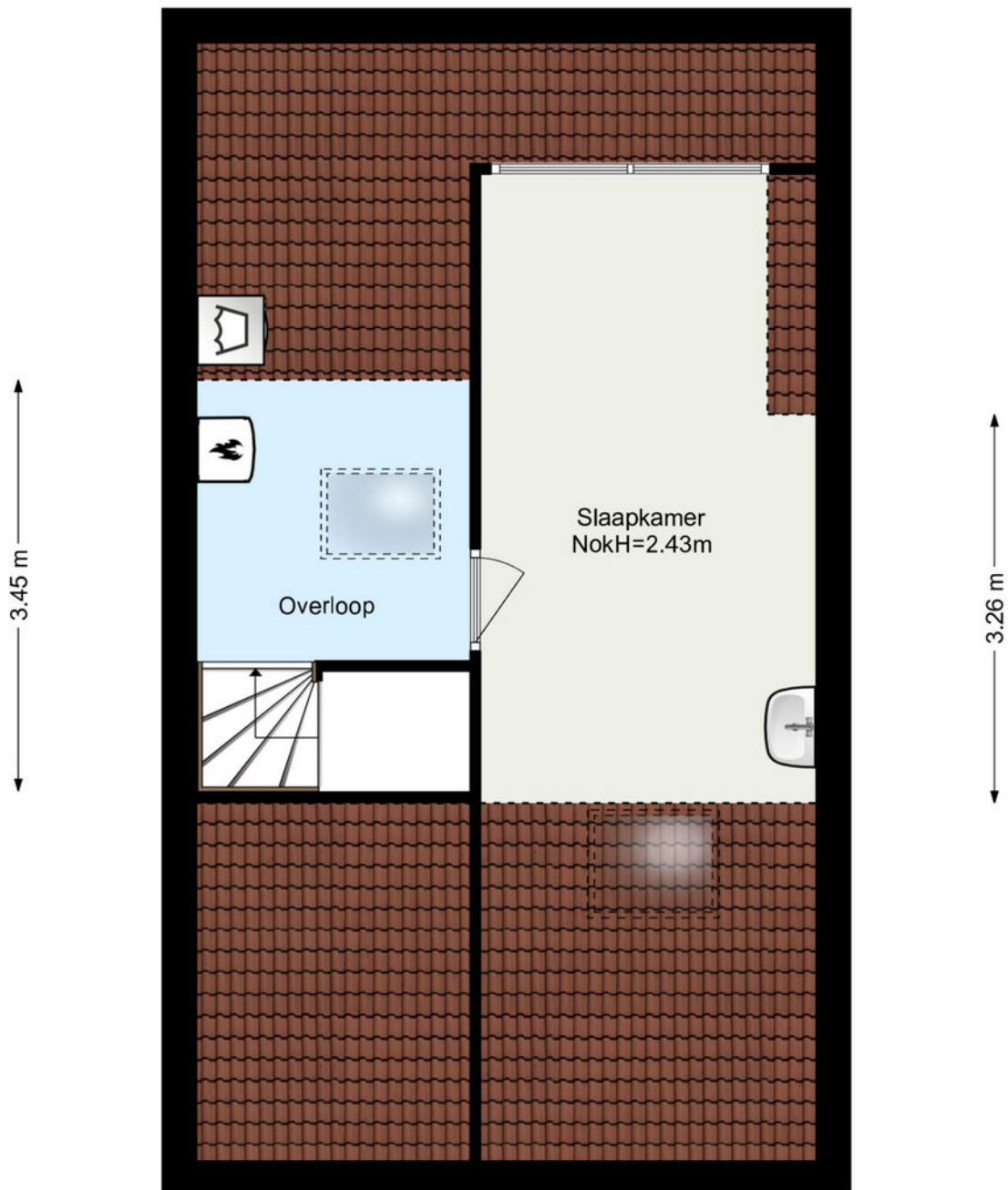
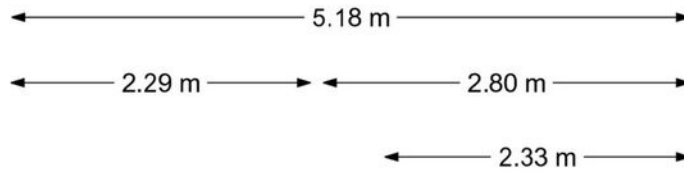
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

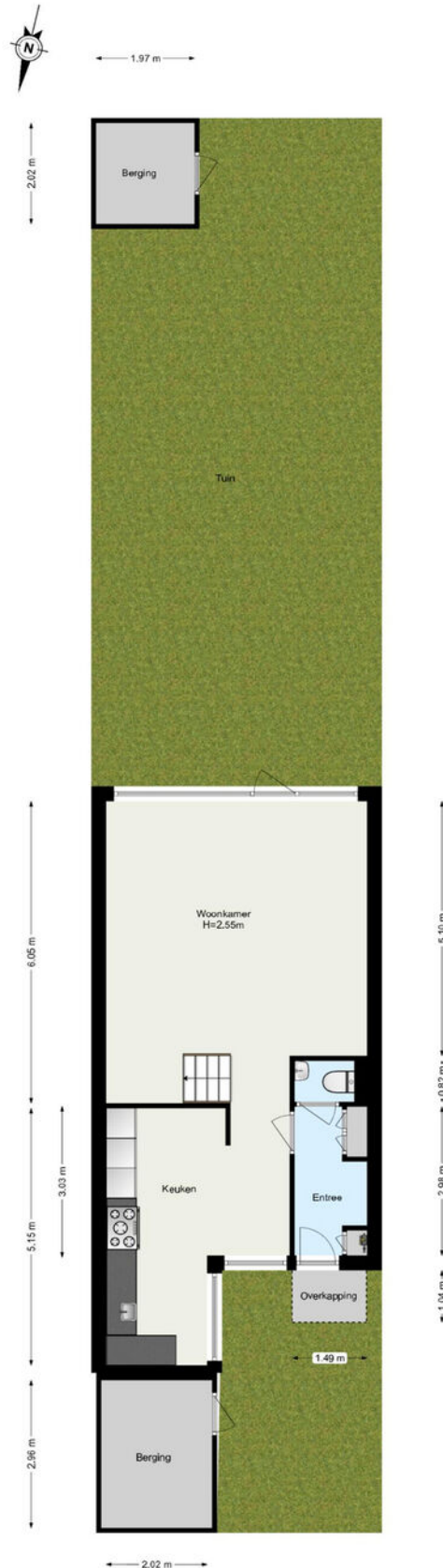
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

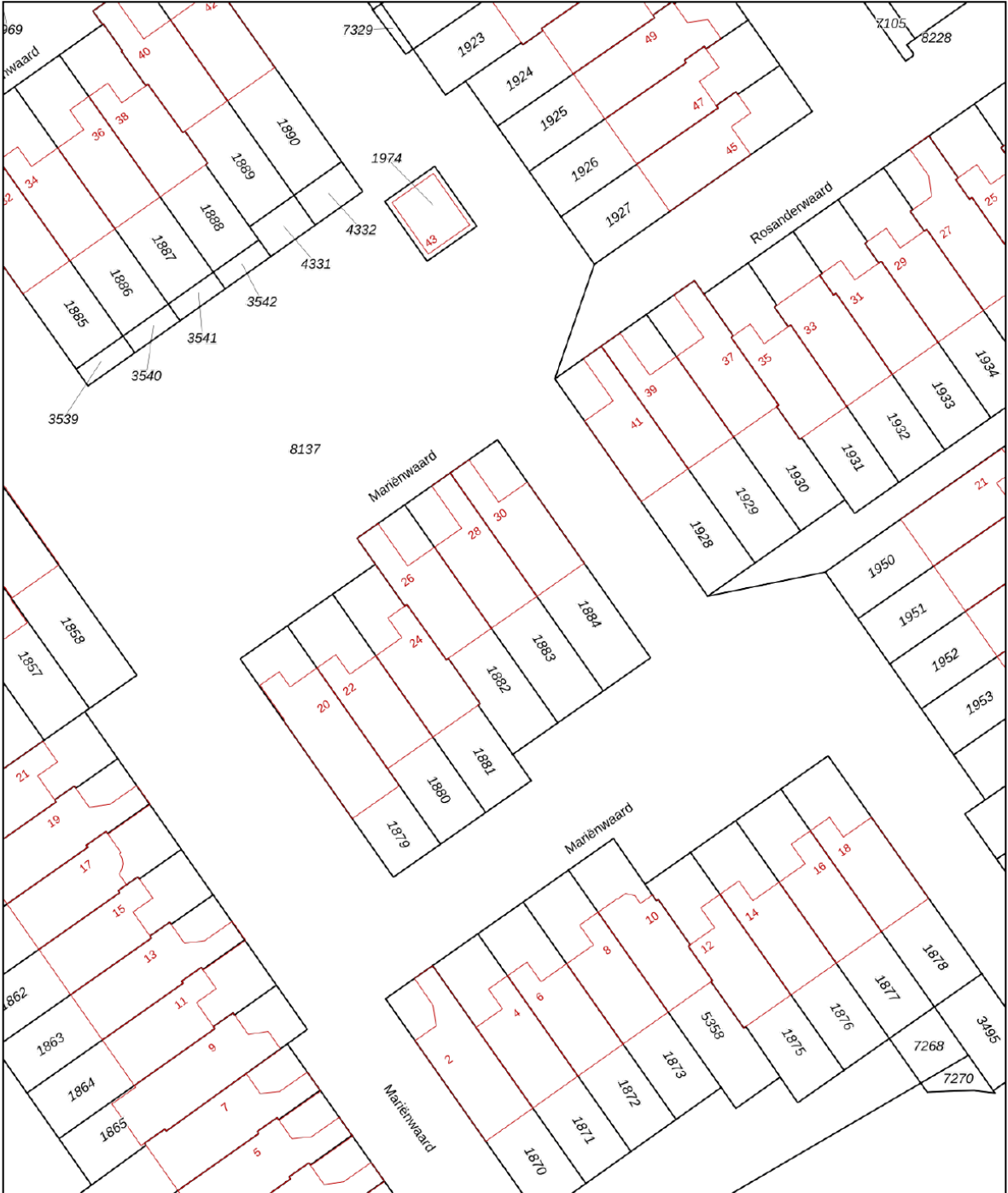
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel

Sectie C

Perceel 1883

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.

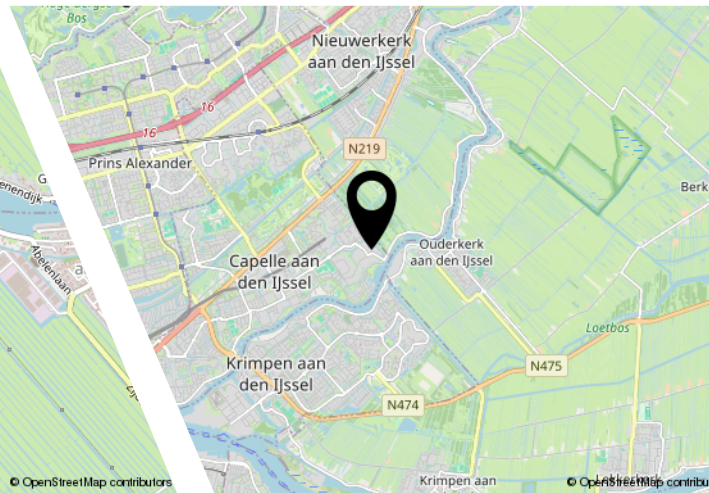
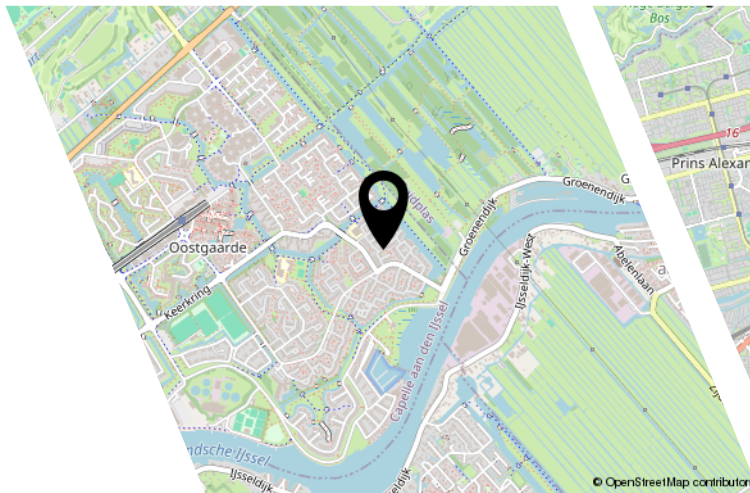
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Mariënwaard 28
2904 SG Capelle Aan Den IJssel



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			
Boiler: Ja			

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