



## Vuurvlindertje erf 16, 2907 EJ Capelle aan den IJssel

Vraagprijs: € 449.000,- k.k.

## Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Wie op zoek is naar een verzorgde gezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten én een sfeervolle overkapping, voelt zich aan het Vuurvlindertje Erf 16 direct thuis. De woning biedt een prettige combinatie van ruimte, comfort en een praktische indeling. Een ideale woning voor wie op zoek is naar een fijne gezinswoning in een rustige en groene woonomgeving. Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking en de prettige lichtinval op. De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Via de grote schuifpui loopt de woonkamer naadloos over in de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn. De moderne keuken (2017) ligt aan de voorzijde van de woning en is praktisch ingericht. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijf je tijdens het koken altijd betrokken bij het gezelschap. De begane grond vormt daarmee een gezellige plek om samen te komen, te koken en te ontspannen. Op de verdiepingen bevinden zich vier goed in te delen slaapkamers, waardoor de woning volop mogelijkheden biedt voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte. De zonnige achtertuin op het zuidwesten is een echte blikvanger. Hier geniet je vanaf de middag tot in de avond van de zon. De royale overkapping maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar beschut buiten te zitten; een heerlijke plek om te ontspannen of lange zomeravonden door te brengen.

De woning ligt in de geliefde Ervenbuurt: een rustige, groene en kindvriendelijke wijk met volop speelvoorzieningen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Schollebos ligt op korte afstand en ook winkelcentrum Picassopassage, treinstation Capelle Schollevaar en diverse scholen zijn snel bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A16, A20 en N219 zijn Rotterdam en omliggende steden uitstekend bereikbaar.

Kortom, een verzorgde gezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuidwesten met royale overkapping én een rustige ligging in de geliefde Ervenbuurt.

Wil je deze woning met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

#### Begane grond

Entree/hal met meterkast, trapopgang en toilet v.v. hangend closet en fonteintje. Ruime en lichte woonkamer, afgewerkt met een nette plavuizenvloer. Vanuit de woonkamer bereik je zowel de achtertuin als de moderne keuken (2017). De keuken beschikt over veel bergruimte en is voorzien van een spoelbak met mengkraan, losse koel-/vriescombinatie, combimagnetron, vaatwasser, keramische kookplaat (4 zones) en afzuigkap (recirculatie).

#### 1e verdieping

Overloop. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime master bedroom. Daarnaast ligt aan de achterzijde een tweede slaapkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de derde ruime slaapkamer en de badkamer. De badkamer is v.v. een ligbad, toilet, douche en wastafelmeubel met spiegel. De gehele eerste verdieping is (uitgezonderd de badkamer) v.v. een fraaie laminaatvloer.

#### 2e verdieping

Ruime vierde slaapkamer. Daarnaast bevindt zich een praktische bergruimte en is er extra opbergruimte achter de knieschotten.



## BIJZONDERHEDEN

- Fijne gezinswoning met vier slaapkamers, zonnige achtertuin op het zuidwesten én sfeervolle overkapping.
- Eigen grond.
- Bouwjaar 1982.
- Energielabel A.
- Kunststof kozijnen (2021).
- HR++-beglazing (m.u.v. voordeur en berging).
- Verwarming en warm water via stadsverwarming (woning = gasloos).
- Keuken vernieuwd in 2017.
- Dak vernieuwd in 2021.
- Mechanische ventilatie.
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten.
- Fijne overkapping in de achtertuin, ideaal om beschut buiten te zitten en lange zomeravonden door te brengen.
- Inpandige berging aan de voorzijde.
- 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 Schollevaar) en diverse uitvalswegen (Hoofdweg, N219, A16) is gunstig.
- Van toepassing: ouderdomsclausule en asbestclausule.
- Oplevering: in overleg.

## PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

*"Gelegen op een heerlijke plek, dichtbij de leukste en mooiste locaties. Vanuit Schollevaar ben je zo bij verschillende golfbanen, de Zevenhuizerplas en winkelcentrum Alexandrium. En wil je de gezelligheid van de stad opzoeken? Het bruisende centrum van Rotterdam ligt op slechts ongeveer 25 minuten afstand. Een ideale combinatie van rust en natuur, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik."*

## 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: € 449.000,- k.k.**

### VERKOOP EIGEN WONING

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

Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

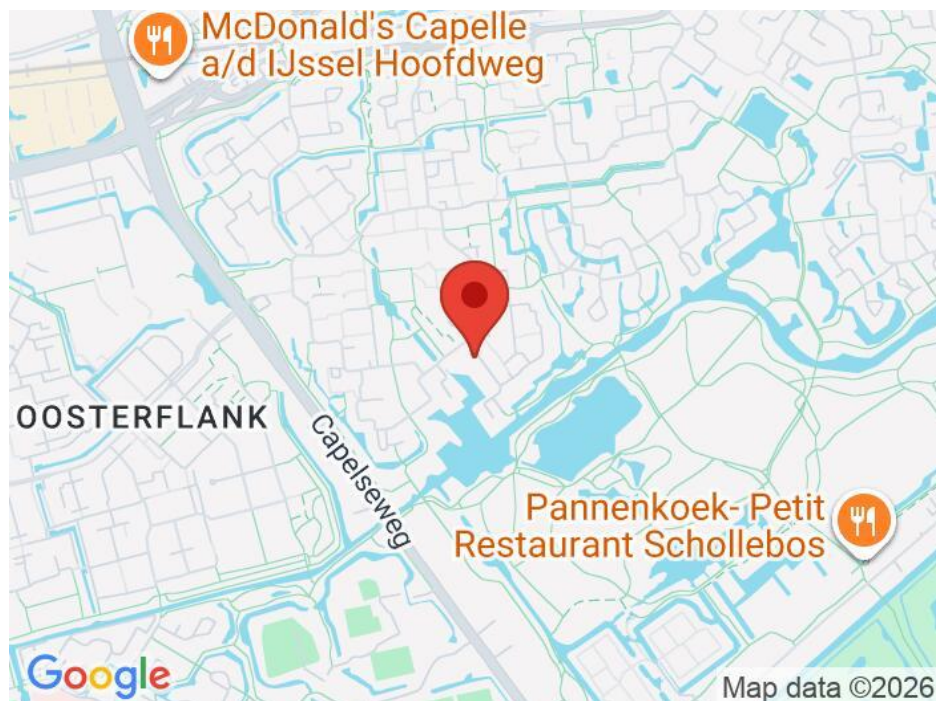


## Kenmerken

|                                 |                                                                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 449.000,- k.k.                                                                              |
| Type woning                     | : Tussenwoning                                                                                  |
| Aantal kamers                   | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamers                                                                |
| Inhoud woning                   | : Ca. 406 m <sup>3</sup>                                                                        |
| Perceel oppervlakte             | : Ca. 129 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : Ca. 108 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                                                               |
| Bouwjaar                        | : 1982                                                                                          |
| Ligging                         | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht                                                   |
| Tuin                            | : Achtertuin, voortuin                                                                          |
| Hoofdtuin                       | : Achtertuin ca. 54 m <sup>2</sup>                                                              |
| Parkeergelegenheid              | : Openbaar parkeren                                                                             |
| Energielabel                    | : A                                                                                             |
| Verwarming                      | : Stadsverwarming                                                                               |
| Isolatie                        | : Dubbel glas, HR++ glas                                                                        |
| Voorzieningen                   | : Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Dakraam, Natuurlijke ventilatie |

## Locatie

Vuurvlindertje erf 16  
2907 EJ CAPELLE AAN DEN IJSSEL

































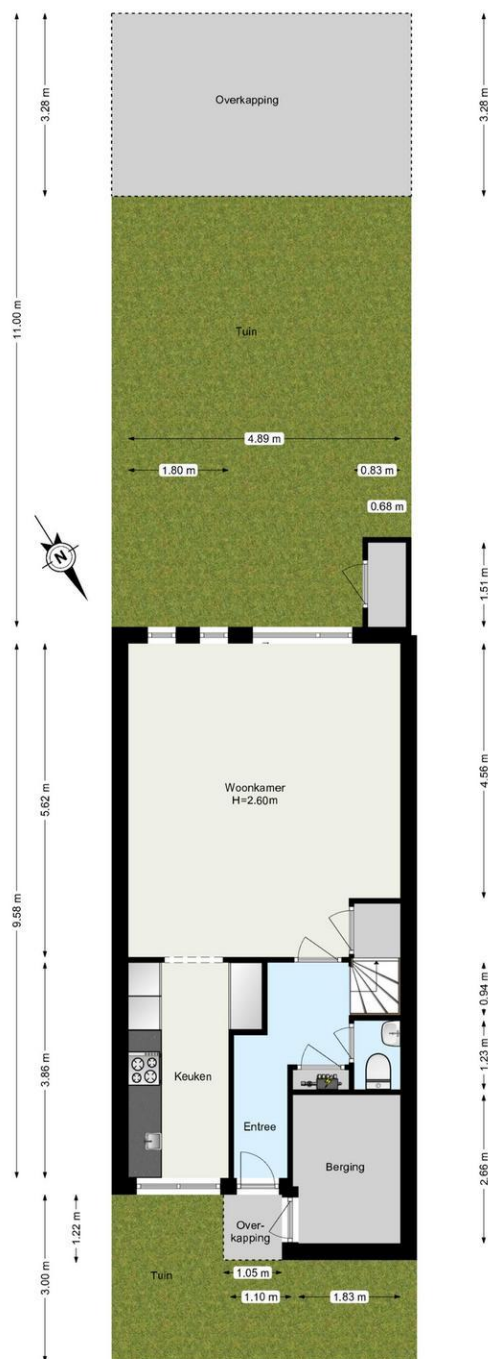




## Kaart van het Kadaster

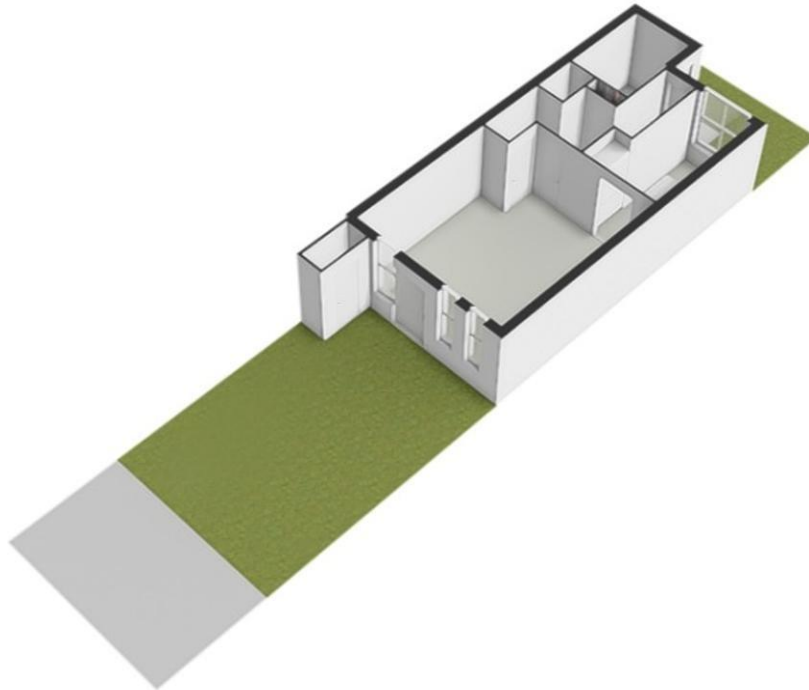


## Plattegrond | Begane grond

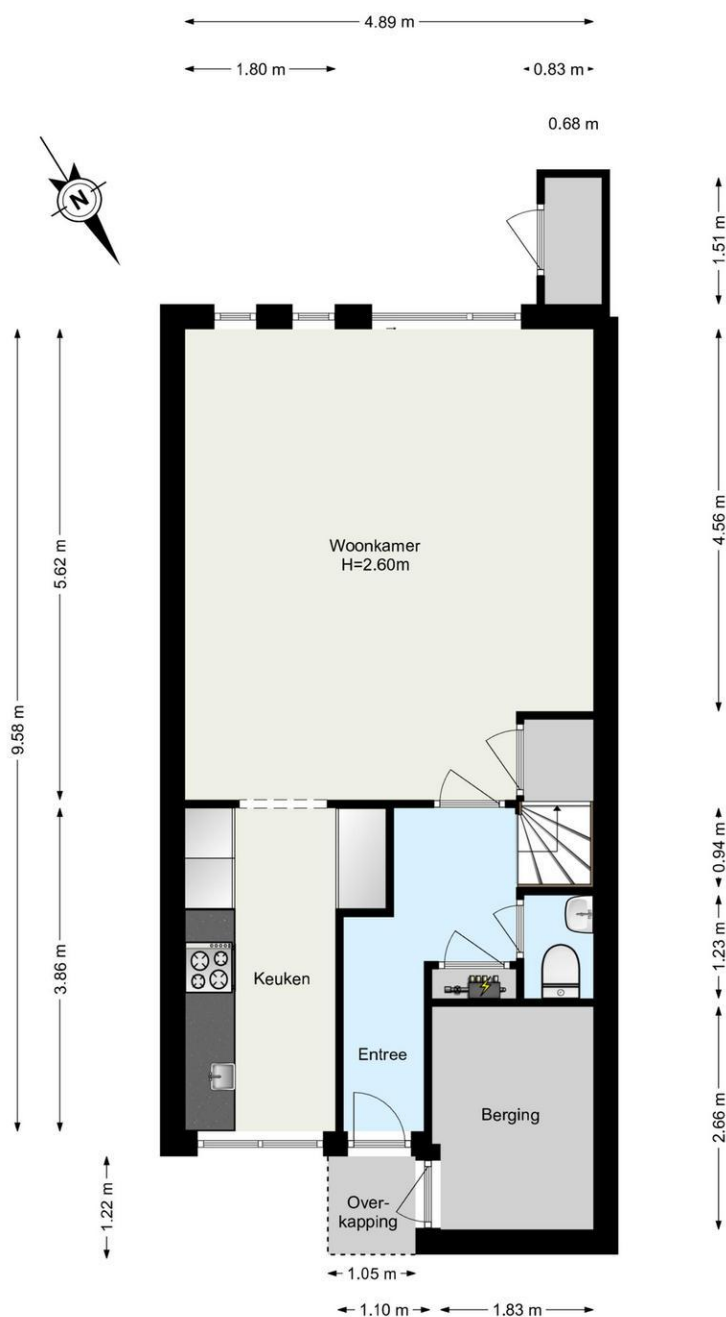


www.framemotion.nl  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond | Begane grond

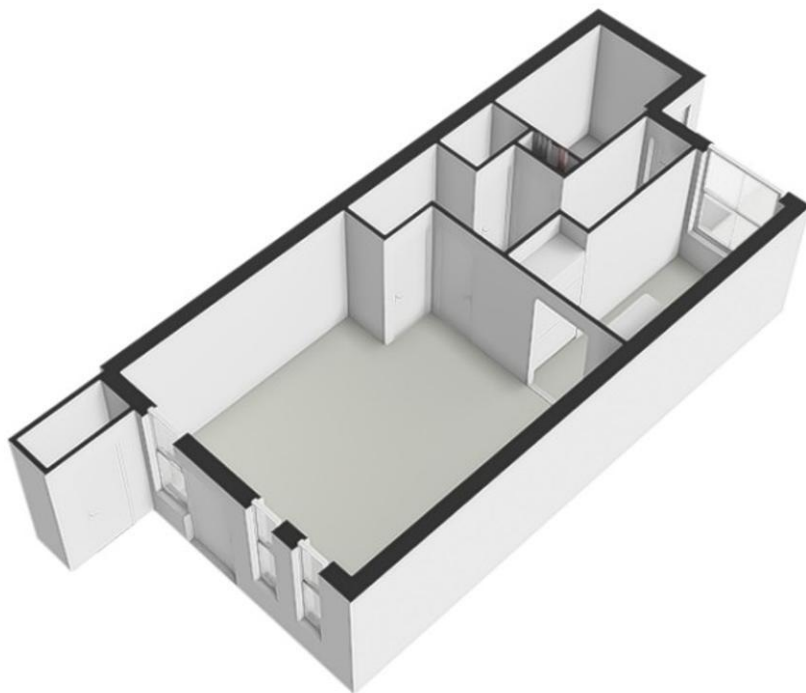


## Plattegrond | Begane grond

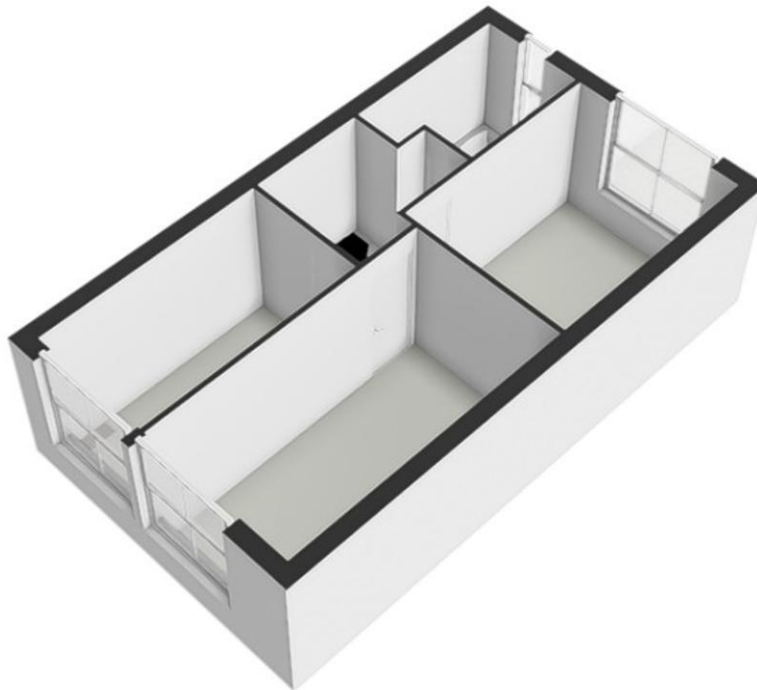


www.framemotion.nl  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

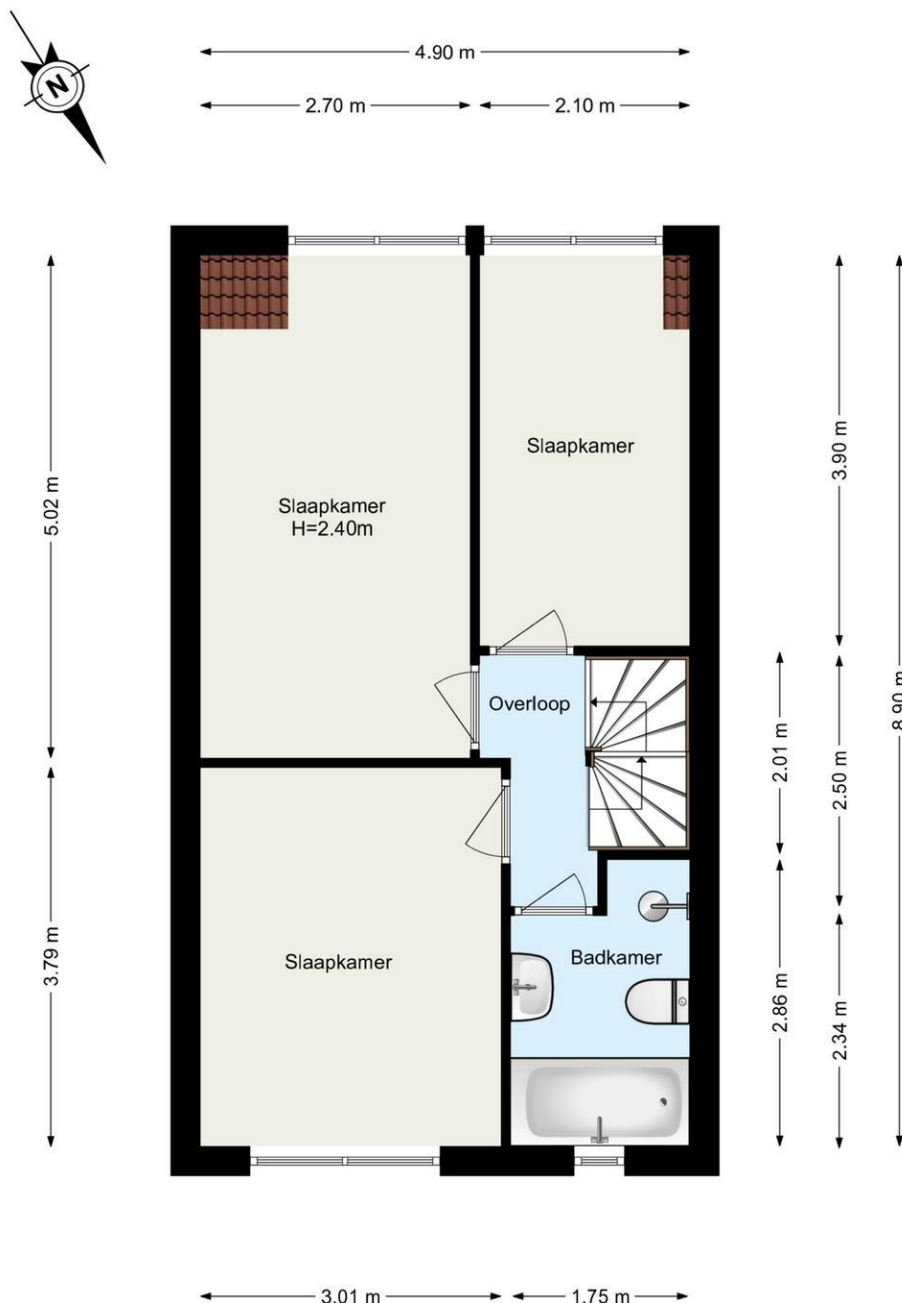
## Plattegrond | Begane grond



## Plattegrond | 1e verdieping



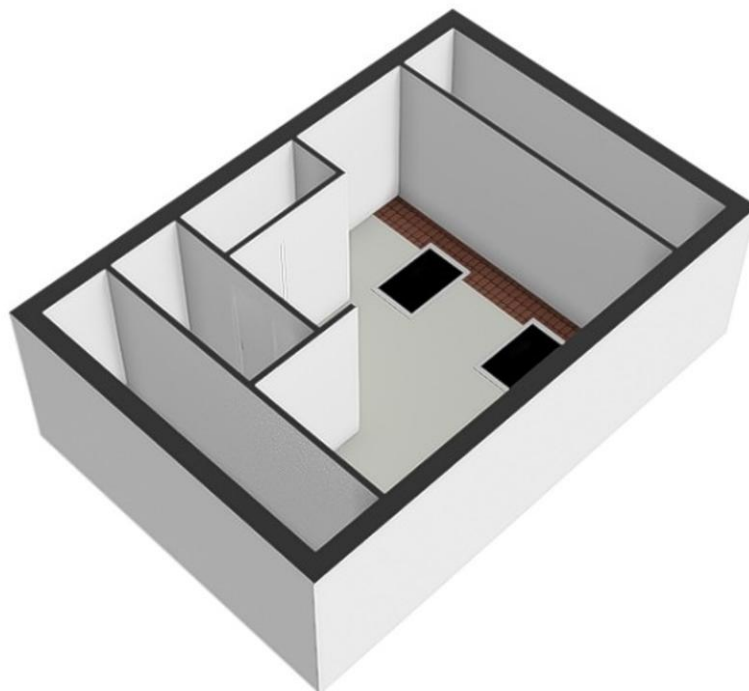
## Plattegrond | 1e verdieping



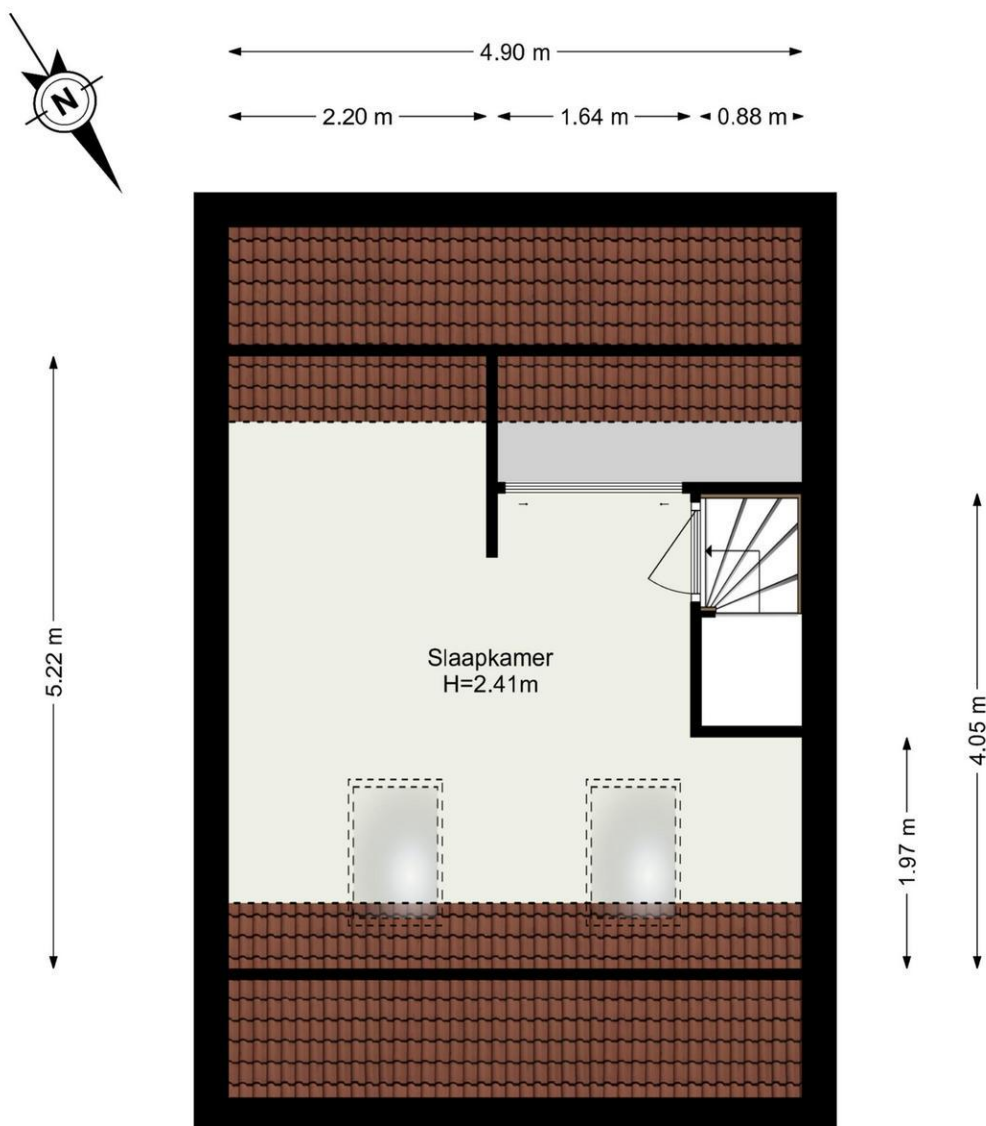
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## Plattegrond | 2e verdieping



## Plattegrond | 2e verdieping



[www.framemotion.nl](http://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