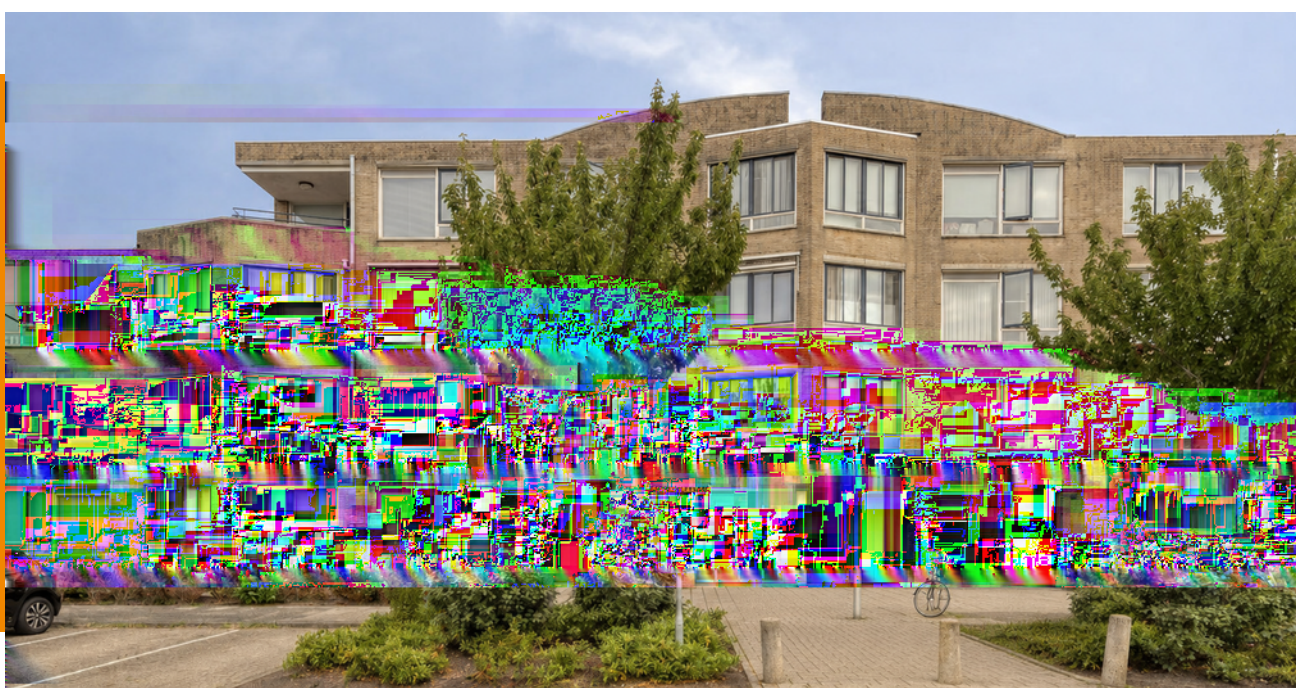


# Welkom thuis.



CHOPINSTRAAT 163 • CAPELLE AAN DEN IJSSEL



Vraagprijs  
€ 339.000 k.k.



# OOMS



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



---

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



## Appartement

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Soort              | portiekflat       |
| Type               | appartement       |
| Bouwjaar           | 1991              |
| Balkon             | -                 |
| Verwarming         | c.v.-ketel (, -)  |
| Parkeergelegenheid | openbaar parkeren |



woonoppervlakte  
**70 m<sup>2</sup>**



inhoud  
**229 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen



slaapkamers  
**2**



overige inpandige ruimte  
-



gebouwgebonden  
buitenruimte  
-



externe bergruimte  
-





# Omschrijving

.Bij binnenkomst in het appartement kom je in de hal, die toegang biedt tot alle vertrekken. De lichte woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van de woning en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

De keuken is in 2025 volledig vernieuwd en met veel aandacht voor uitstraling, kwaliteit en gebruiksgemak samengesteld. De foto's geven alvast een goede indruk, maar de verschillende keuzes en details komen het beste tot hun recht wanneer je de keuken zelf ziet. Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting. De tweede slaapkamer is flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als slaap-, werk-, logeer- of kinderkamer. De badkamer is verzorgd en praktisch ingericht. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige berging.

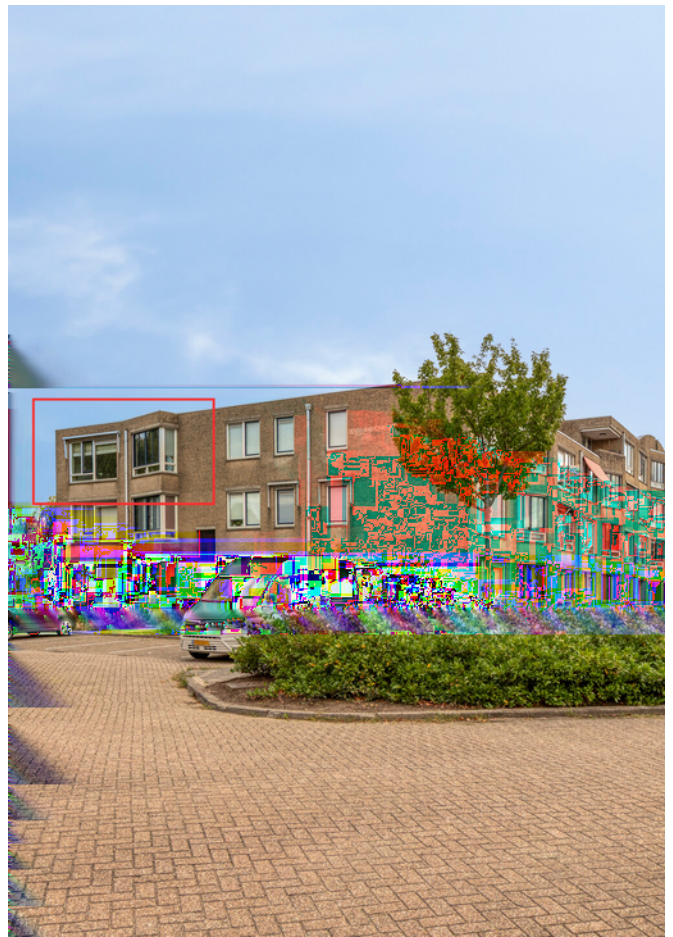




---

# Omgeving

In de populaire en rustige wijk 's-Gravenland ligt dit lichte 3-kamerappartement op de tweede verdieping van een kleinschalig appartementencomplex. Hier woon je rustig, met winkels, scholen en eetgelegenheden dichtbij. Ook het openbaar vervoer is vanuit de woning goed bereikbaar, met trein, bus en metro op korte afstand en goede verbindingen richting onder andere Rotterdam. Winkelcentrum Puccinipassage ligt op loopafstand en met de auto zijn de A16 en A20 snel bereikbaar.







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

# Volledige woning informatie

Licht, modern en comfortabel wonen in 's-Gravenland.

In de populaire en rustige wijk 's-Gravenland ligt dit lichte 3-kamerappartement op de tweede verdieping van een kleinschalig appartementencomplex. Hier woon je rustig, met winkels, scholen en eetgelegenheden dichtbij. Ook het openbaar vervoer is vanuit de woning goed bereikbaar, met trein, bus en metro op korte afstand en goede verbindingen richting onder andere Rotterdam. Winkelcentrum Puccinipassage ligt op loopafstand en met de auto zijn de A16 en A20 snel bereikbaar.

De woning heeft dankzij de hoekligging een fijne lichtinval en een prettige, open leefruimte. De afgelopen periode is hier met veel liefde en plezier gewoond en is de woning stap voor stap met aandacht verbeterd. Daarbij is bewust gekozen voor verbeteringen die bijdragen aan zowel de uitstraling als het wooncomfort.

Een van de blikvangers is de in 2025 vernieuwde keuken, die met veel aandacht is samengesteld en mooi aansluit bij de rest van de leefruimte.

## De woning

Via de afgesloten entree met intercom en brievenbussen bereik je de centrale hal met toegang tot de gezamenlijke fietsenberging, lift en het trappenhuis.

Bij binnenkomst in het appartement kom je in de hal, die toegang biedt tot alle vertrekken. De lichte woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van de woning en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

De keuken is in 2025 volledig vernieuwd en met veel aandacht voor uitstraling, kwaliteit en gebruiksgemak samengesteld. De foto's geven alvast een goede indruk, maar de verschillende keuzes en details komen het beste tot hun recht wanneer je de keuken zelf ziet.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting. De tweede slaapkamer is flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als slaap-, werk-, logeer- of kinderkamer.

De badkamer is verzorgd en praktisch ingericht. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige berging, die momenteel als wasruimte wordt gebruikt en extra opslagruimte biedt.

In het kort

In het kort

kort

- Licht 3-kamerappartement op de tweede verdieping;
- Hoekligging met een prettige lichtinval;
- Open woonkamer en keuken;
- Zorgvuldig samengestelde keuken uit 2025;
- Verrassend royale hoofdslaapkamer;
- Flexibel te gebruiken tweede slaapkamer;
- Praktische inpandige berging/wasruimte;
- Lift en gezamenlijke fietsenberging;
- Ruime parkeer gelegenheid rondom het complex;
- Winkelcentrum Puccinipassage op loopafstand;
- Trein, bus en metro goed bereikbaar;
- Goede verbindingen richting Rotterdam en via de A16/A20.

Een licht en verzorgd appartement waaraan de afgelopen periode met veel liefde, plezier en aandacht is gewerkt. De woning heeft een fijne basis gekregen, maar laat zich eigenlijk het beste ervaren wanneer je er zelf doorheen loopt.

Nieuwsgierig geworden? Kom vooral kijken en ervaar zelf de ruimte, sfeer en details van deze woning in 's-Gravenland.

#### Bijzonderheden

- Eigen grond;
- Bouwjaar 1991;
- Energielabel B;
- VvE-bijdrage circa € 164,02 per maand;
- Verwarming en warm water via een CV-combiketel.

#### DISCLAIMER

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

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, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De teksten en impressies bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- |                                        |   |
|----------------------------------------|---|
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X |
| - losse (hang)lampen                   | X |

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - Kledingkast slaapkamer | X |
|--------------------------|---|

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- |                 |   |
|-----------------|---|
| - gordijnrails  | X |
| - gordijnen     | X |
| - overgordijnen | X |
| - vitrages      | X |
| - rolgordijnen  | X |
| - lamellen      | X |
| - jaloezieën    | X |

Vloerdecoratie, te weten

- |            |   |
|------------|---|
| - laminaat | X |
|------------|---|

## Woning - Keuken

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Keukenblok (met bovenkasten) | X |
|------------------------------|---|

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - kookplaat                 | X |
| - afzuigkap                 | X |
| - magnetron                 | X |
| - oven                      | X |
| - combi-oven/combimagnetron | X |
| - koel-vriescombinatie      | X |
| - vaatwasser                | X |

## Woning - Sanitair/sauna

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

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 |
| - wastafelmeubel         | X |
| - toilet                 | X |
| - toiletrolhouder        | X |
| - toiletborstel(houder)  | X |

**Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing**

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Brievenbus                              | X |
| (Voordeur)bel                           | X |
| Rookmelders                             | X |
| (Klok)thermostaat                       | X |
| Zonwering buiten                        | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X |
| Warmwatervoorziening, te weten          |   |
| - CV-installatie                        | X |
| - boiler                                | 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](mailto:r.kroese@ooms.com)



**Sebastiaan Bodenstab**

Financieel Adviseur

088 – 424 0206 | [s.bodenstab@ooms.com](mailto:s.bodenstab@ooms.com)



**Marshano Birjda**

NVM Makelaar

06 – 12525797  
088-4240192 | [m.birdja@ooms.com](mailto:m.birdja@ooms.com)



**Noa Poot**

Kanidaat Makelaar

06 – 82688690  
088-4240198 | [n.poot@ooms.com](mailto:n.poot@ooms.com)



**Lisa Emmen**

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240175 | [l.emmen@ooms.com](mailto:l.emmen@ooms.com)



**Sanne Sipkar**

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240294 | [s.sipkar@ooms.com](mailto: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



# 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

