



Brochure

CAPELLE AAN DEN IJSSEL | Grateastraat 85 | Vraagprijs € 698.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2008
Soort:	herenhuis
Kamers:	5
Inhoud:	521 m3
Woonoppervlakte:	152 m2
Perceeloppervlakte:	157 m2
Overige inpandige ruimte:	0 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	0 m2-
Externe bergruimte:	4 m2
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR+ +I glas, volledig geïsoleerd

Woningomschrijving

Modern comfortabel herenhuis met alle hedendaagse gemakken. Wat deze woning (152 m² woonoppervlakte) onderscheidt is de grote L-vormige woonkamer met verhoogd plafond aan de achterzijde, Moderne open keuken met alle wenselijke apparatuur en ruime slaapkamers. De achtertuin is gesitueerd aan het water met een aparte terrasvlonder en overkapping!

De ligging is ideaal. Fascinatio is een ruim opgezette en relatief jonge wijk, gelegen aan de rand van Capelle aan den IJssel. Rotterdam-centrum en uitvalswegen liggen praktisch om de hoek. In de wijk zelf kun je terecht voor een ruim aanbod van dagelijkse behoeften. Zo zijn er 3 basisscholen, kinderdagopvang, een peuterspelzaal, een buurt super, uitgebreid medisch centrum, horeca, sport accommodaties en goede O.V. voorzieningen (bus & metro). Voor een dagje uitgebreid shoppen of cultuur snuiven, zit je binnen enkele minuten in de binnenstad.

Of je brengt binnen 10 minuten reistijd een bezoek aan shopping mall 'Alexandrium' of de onlangs gerenoveerde 'Koperwiek'.

Indeling:

Woningentree, ruime hal met garderobe, meterkast, toilet en in pandige berging. Royale L-vormige woonkamer (56 m²) met open keuken in hoekopstelling, deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals o.a. 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en een vriezer. Via de dubbele openslaande deuren krijg je toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Twee ruime slaapkamers waarvan een met handige inloopkast. Badkamer met ligbad, inloopdouche, 2e toilet, designradiator, dubbele wastafelmeubel, voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Royale zolderkamer (29 m²) met de mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer.

Kortom: Kom kijken!

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!

Bijzonderheden

- Fraai herenhuis gesitueerd aan het water;
- Uitstekend onderhouden;
- Gebruiksoppervlakte wonen c.a. 152m²;
- Perceeloppervlakte c.a. 157 m²;
- Zonnige achtertuin op het noorden;
- Tuin met blokhut en overkapping;
- Beschikt over 3 slaapkamers;
- Begane grond voorzien van PVC vloer;
- Eerste en tweede verdieping voorzien van een nette laminaatvloer;
- Badkamer voorzien van vloerverwarming;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing;
- Centrale verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- Voorzien van airconditioning (2020);
- Mechanische ventilatie;
- Multi Functioneel Centrum met een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en drie basisscholen;
- Gezondheidscentrum met o.a. een tandarts en apotheek;
- nabij uitvalswegen (A20/A16, metrostation Capelse Brug en Kralingse Zoom)
- Energielabel A;
- Eigen grond;
- Bouwjaar 2008;
- 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.

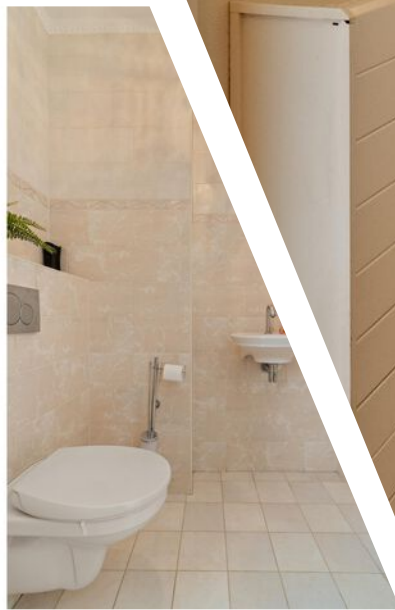
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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.

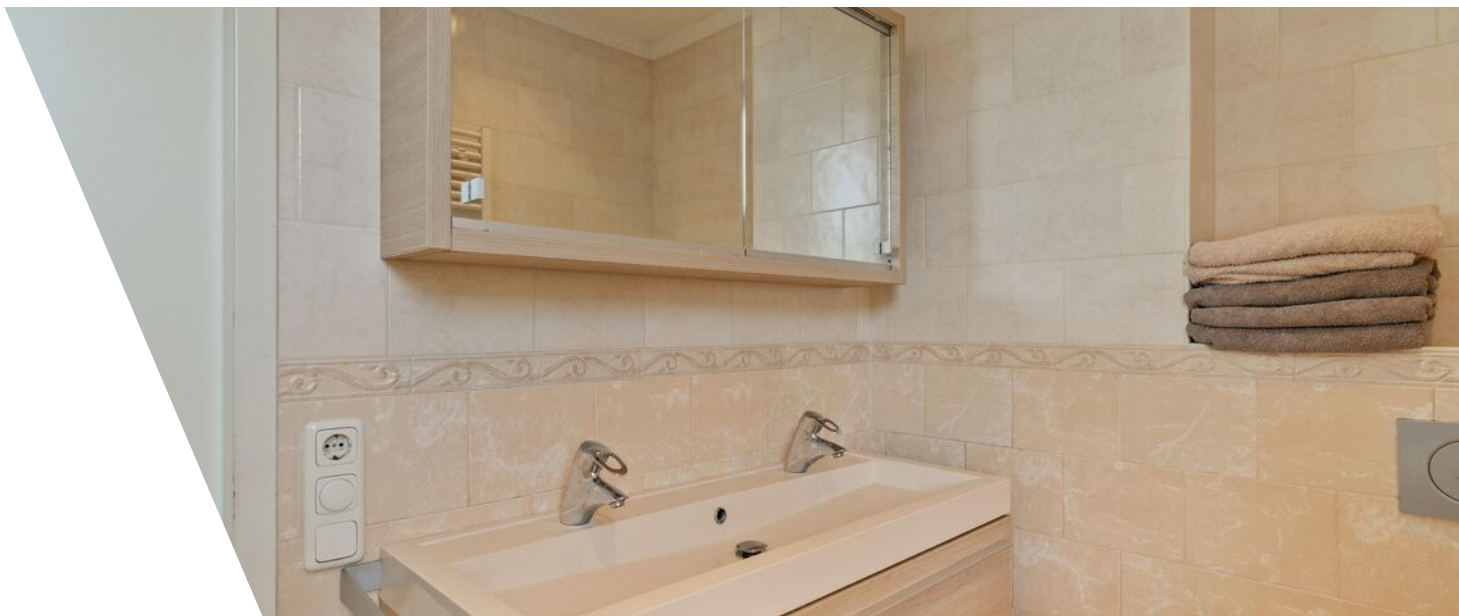
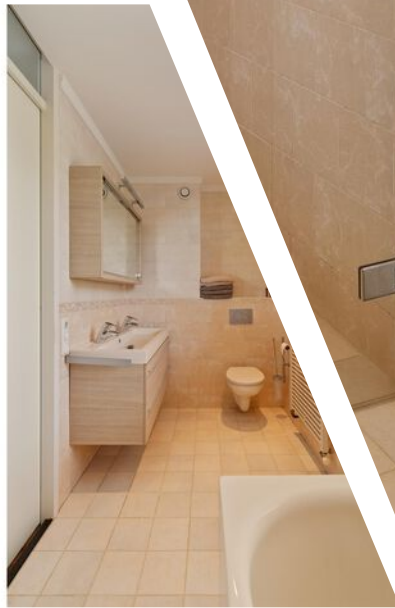


















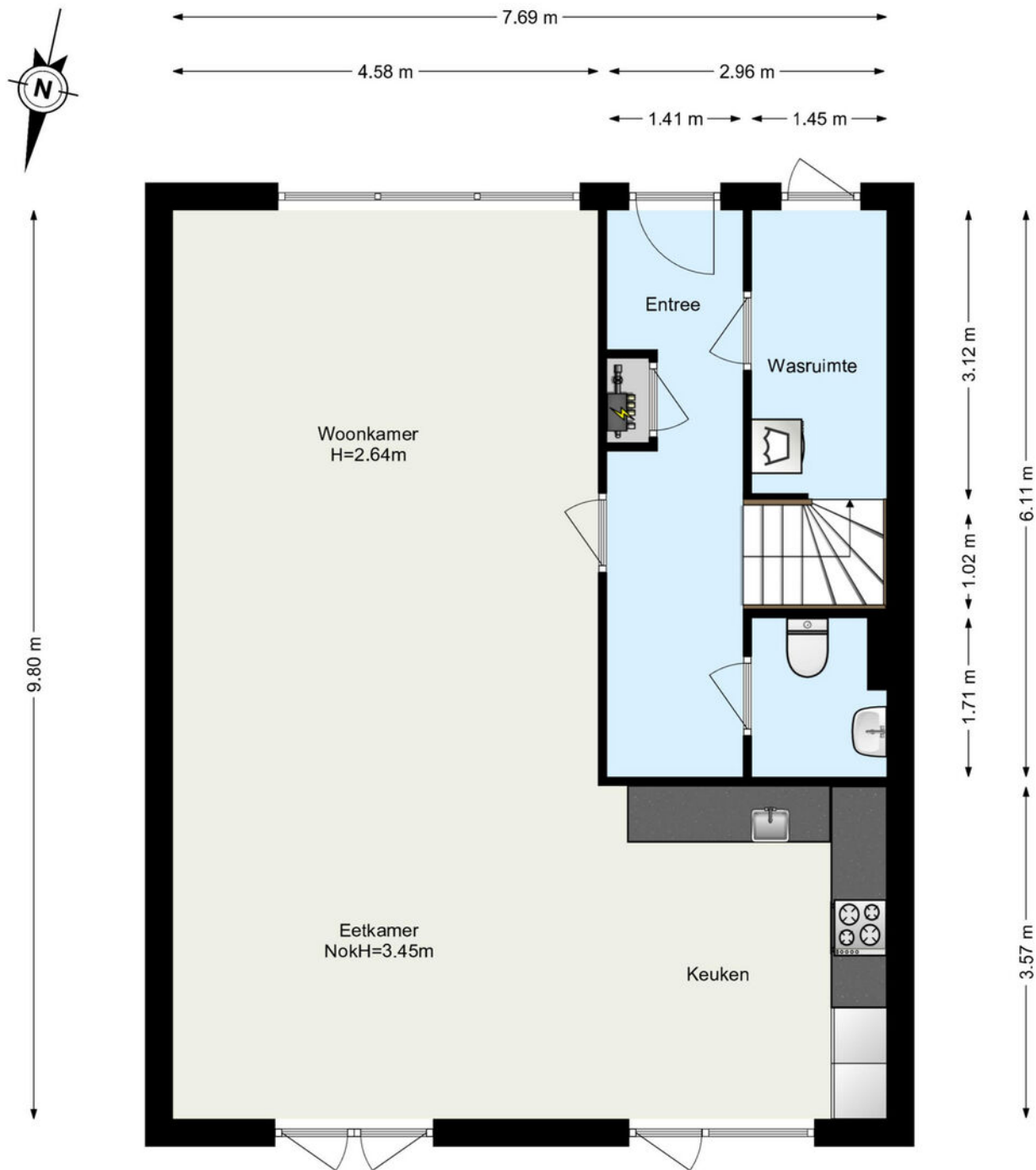




Plattegrond



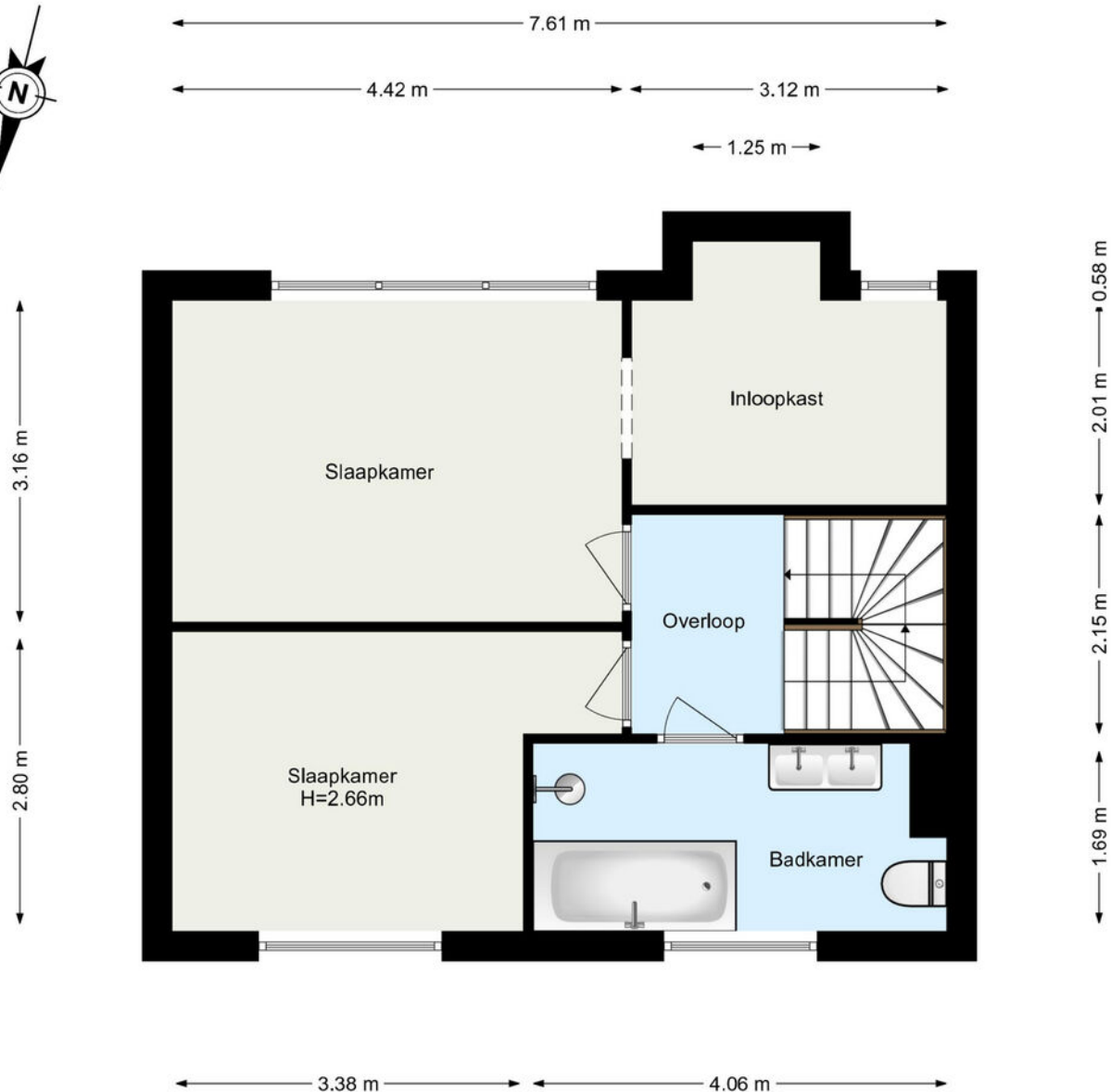
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

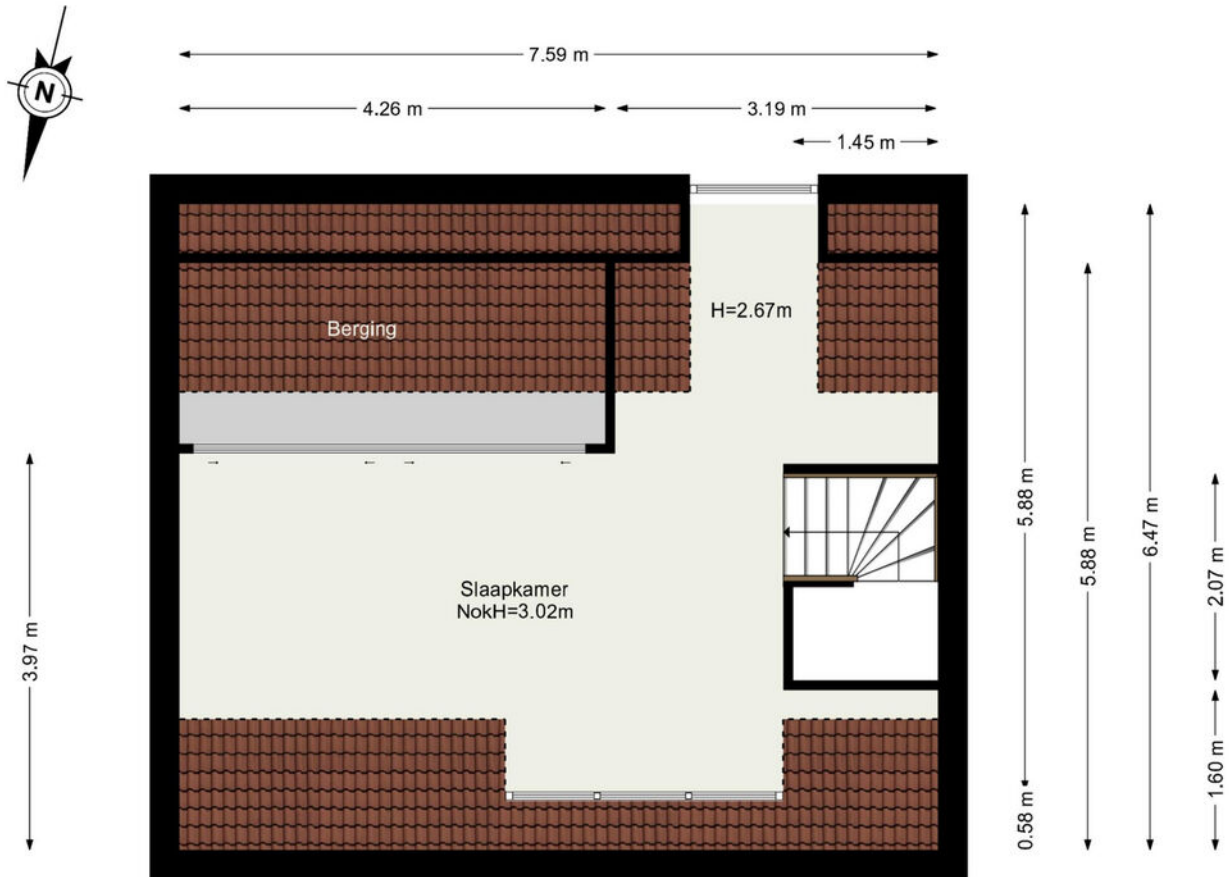
Plattegrond



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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Capelle aan den IJssel

E

3374

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

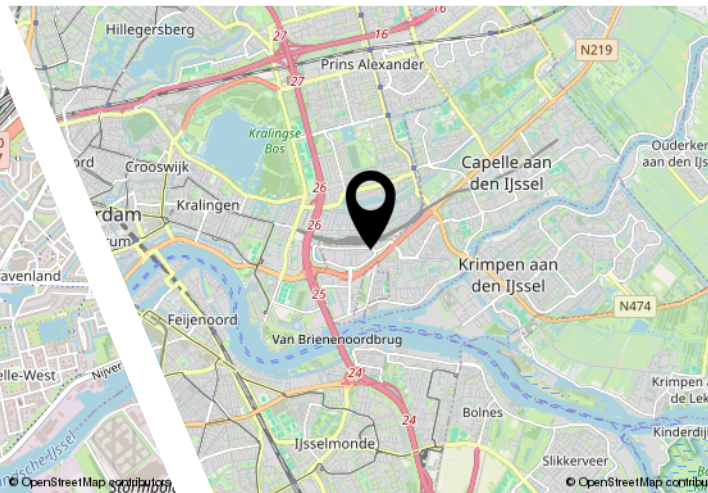
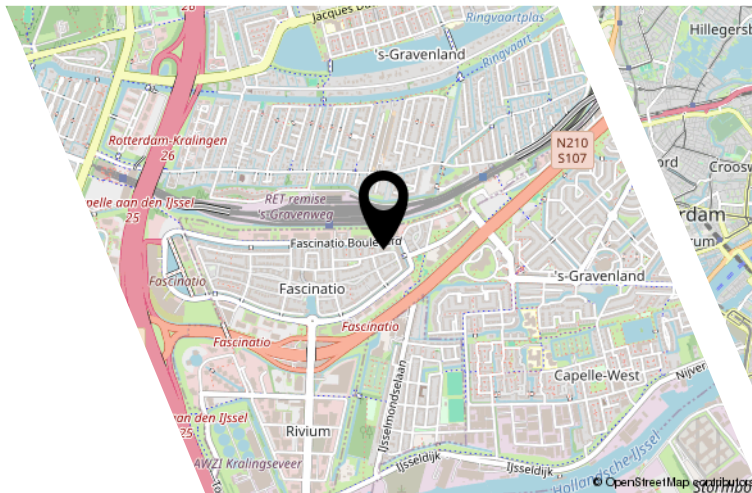
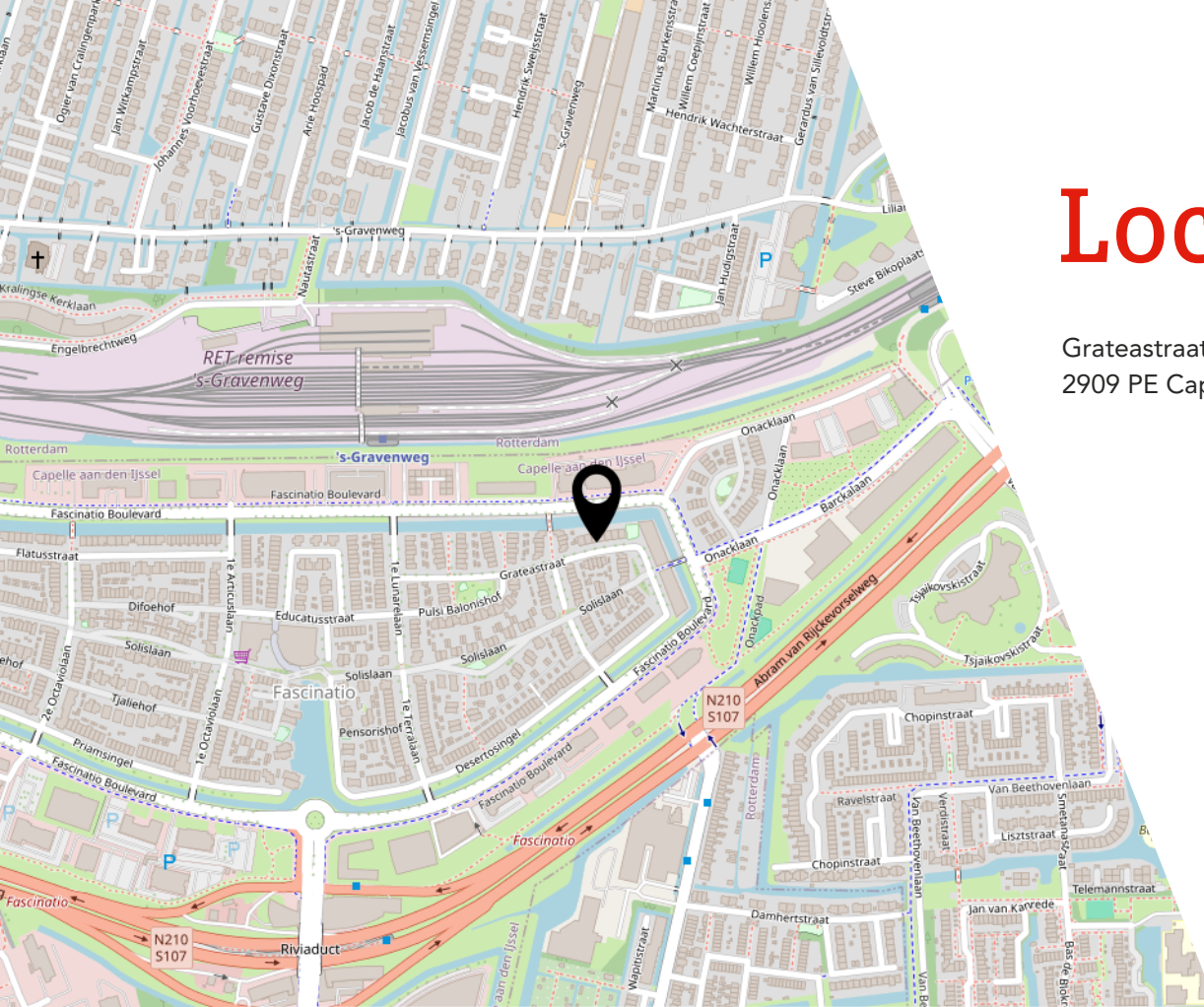


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Grateastraat 85
2909 PE Capelle Aan Den IJssel



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten van slaapkamers blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Electra aansluitingen	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