

Welkom thuis.



BRAHMSSTRAAT 11 • CAPELLE AAN DEN IJSSEL



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.



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



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



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1993
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (, -)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
134 m²



perceeloppervlakte
139 m²



inhoud
461 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
5



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
-





Begane grond

De ruime woonkamer is dankzij de grote raampartijen en daklichten in de uitbouw heerlijk licht. De woonkamer beschikt over fraaie vloer, wand en plafondafwerking. Het Plameco plafond is over de gehele begane grond aanwezig. Deels voorzien van vloerverwarming. De schuifpui over de gehele breedte zorgt voor een directe verbinding met de achtertuin en maken het binnen-buitenleven extra aantrekkelijk. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle keuken, met een erker die zorgt voor extra licht en ruimte. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder 5-pits gascomfoor, afzuigkap, twee ovens (waarvan één combi-oven en één oven met magnetronfunctie), vaatwasser, koelkast, vriezer en een praktische servieskast. Daarnaast beschikt de keuken over een Quooker Combi, waardoor een aparte kraan niet nodig is. Een heerlijke leefruimte waar koken en samenzijn vanzelf samenkomen.





Tuin

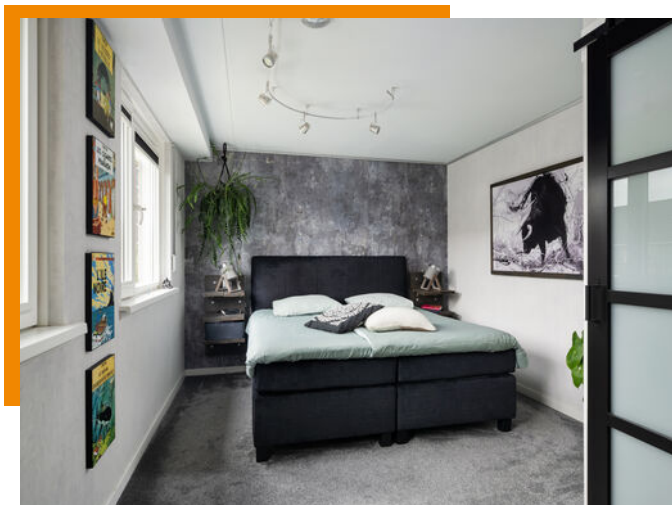
De circa 10 meter diepe achtertuin is een absolute plus. Dankzij de zonnige ligging kunt u hier optimaal van het buitenleven genieten. De tuin beschikt over een stenen berging voor fietsen en tuinspullen en een achterom, wat het dagelijks gebruik bijzonder praktisch maakt. Verder is er een prachtige overkapping aanwezig voor privacy en/of verkoeling. Het aanwezige elektrische zonnescherm aan de achterzijde blijft achter. Zowel aan de voor- als achterzijde is een buitenkraan aanwezig.



1e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook is hier een tweede toilet aanwezig.

De drie slaapkamers zijn prettig van formaat. De geheel betegelde badkamer beschikt over een douchegelegenheid en wastafel.





2e verdieping

De verrassing van deze woning bevindt zich misschien wel op de tweede verdieping en is aan de voorzijde voorzien van een dakraam en aan de achterzijde voorzien van een dakkapel.

De verdieping beschikt over een overloop, twee ruime slaapkamers en een afzonderlijke was-/droogruimte met de CV-combiketel. Daarnaast is er een ruime vliering aanwezig, die bereikbaar is middels een vlizotrap.

Deze verdieping leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld extra slaapkamers, een thuiswerkplek, hobbyruimte of een combinatie daarvan



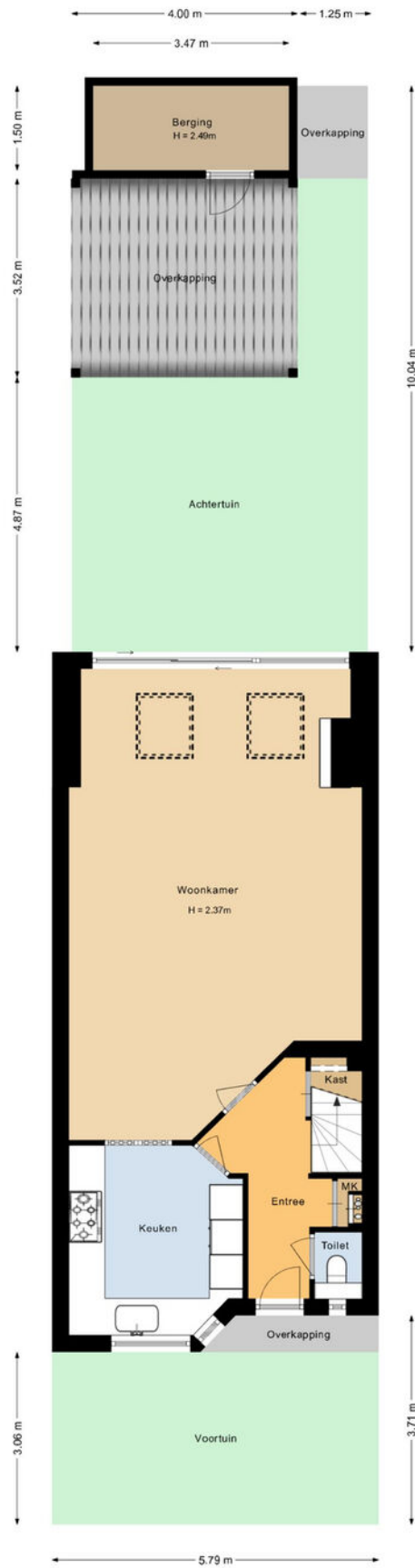


Omgeving

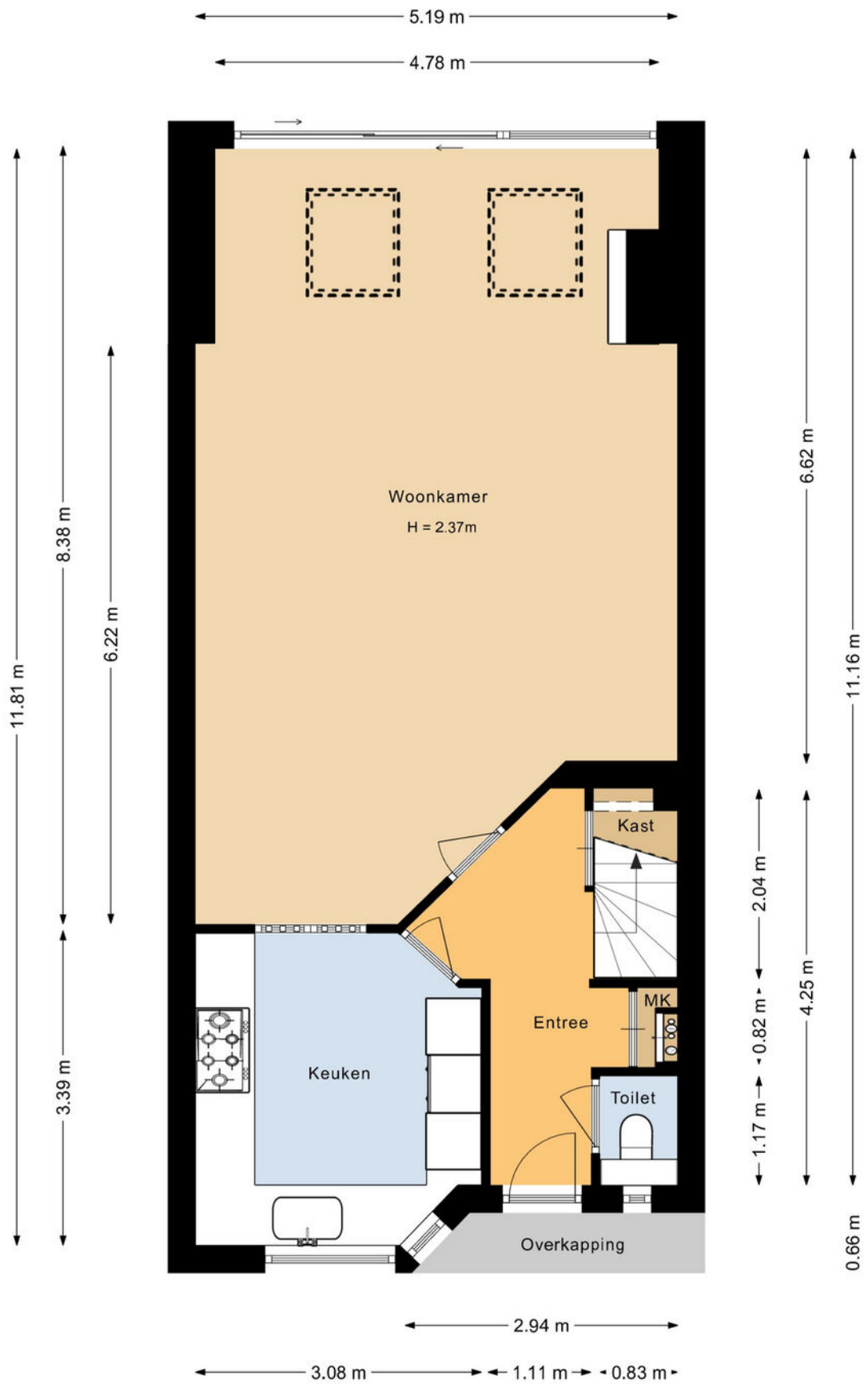
De woning ligt in de gewilde en kindvriendelijke wijk 's-Gravenland, met een breed aanbod aan voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, scholen en openbaarvervoervoorzieningen. Daarmee combineert deze woning het comfort van een rustige woonomgeving met de praktische nabijheid van dagelijkse voorzieningen.



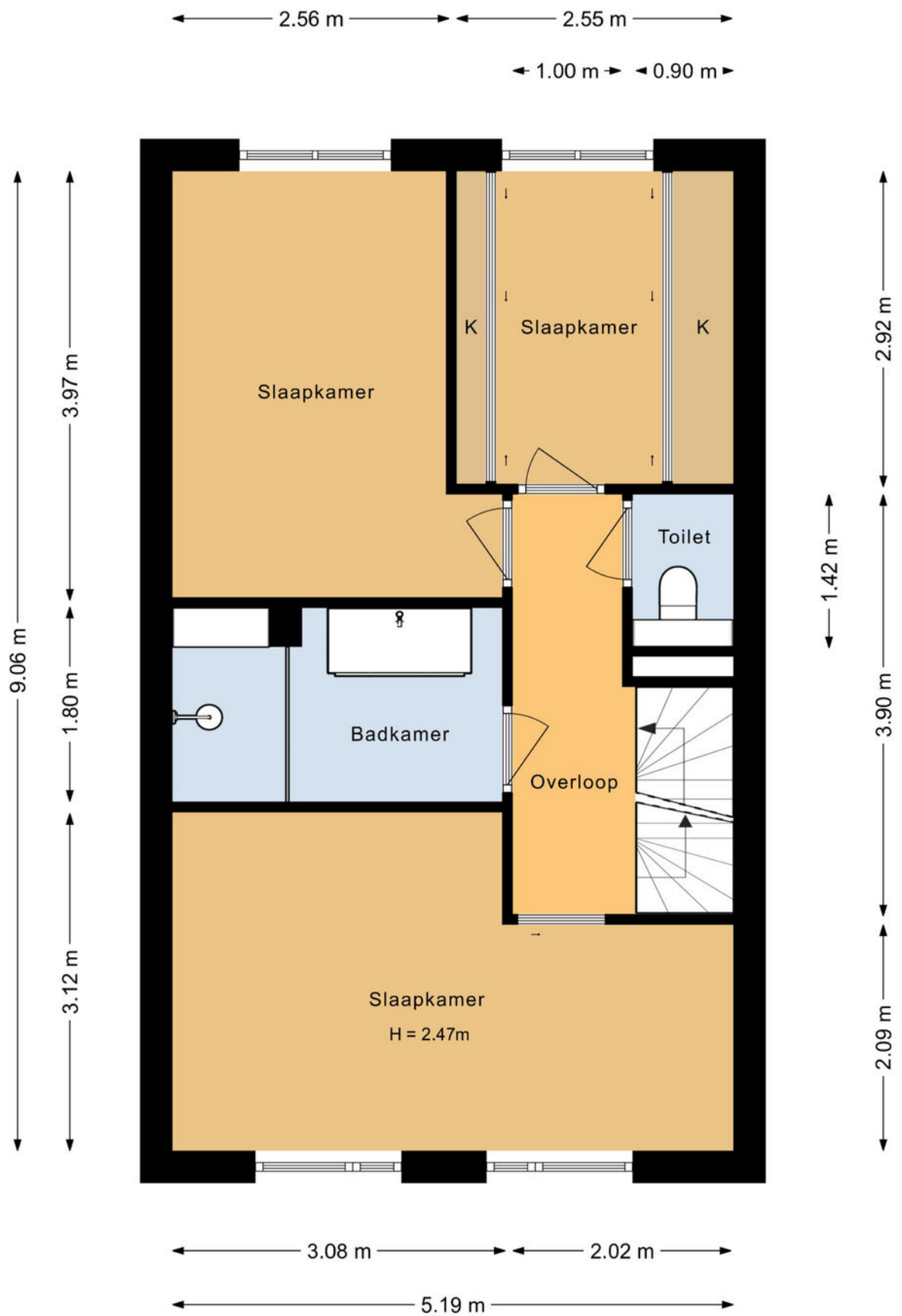




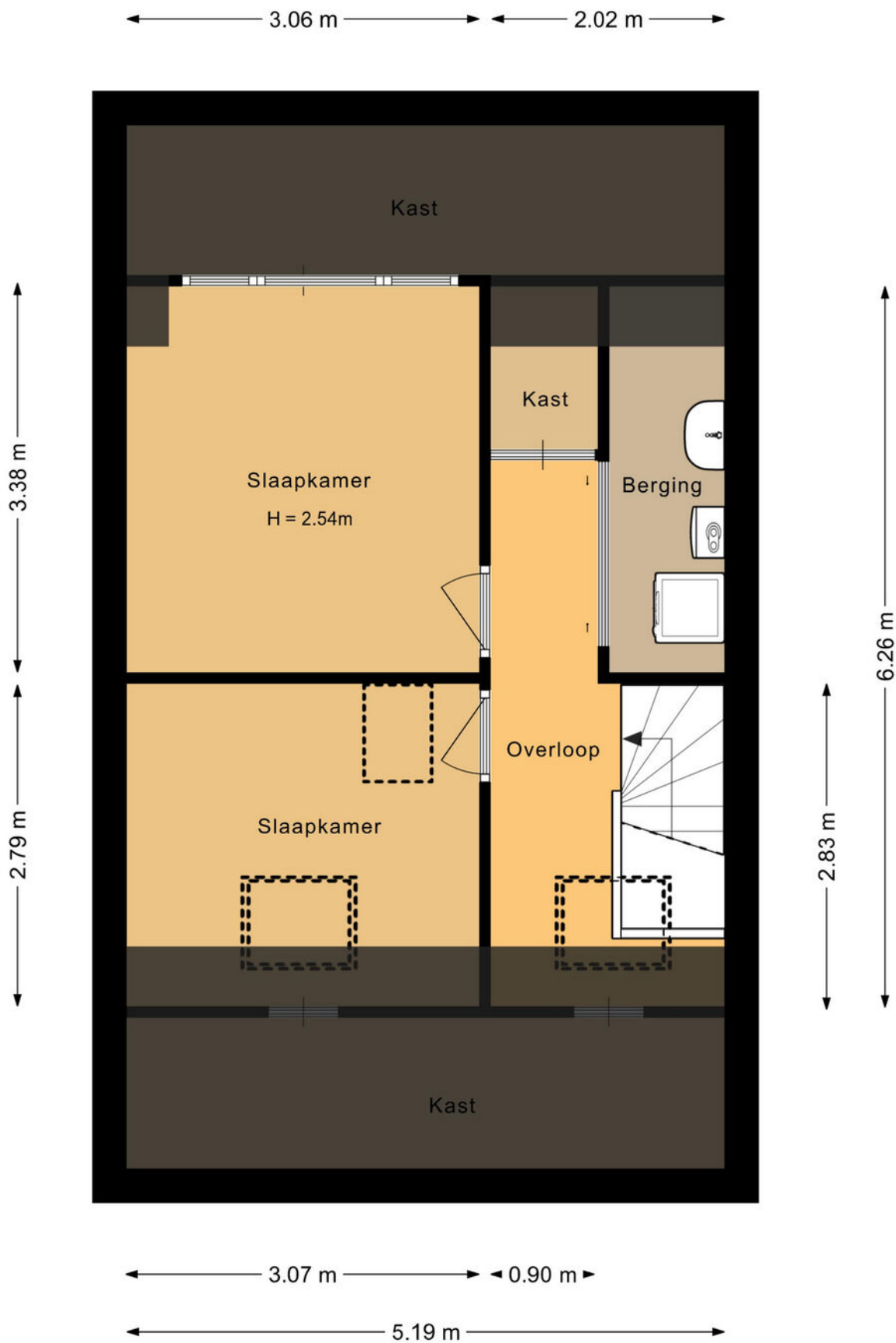
Plattegrond



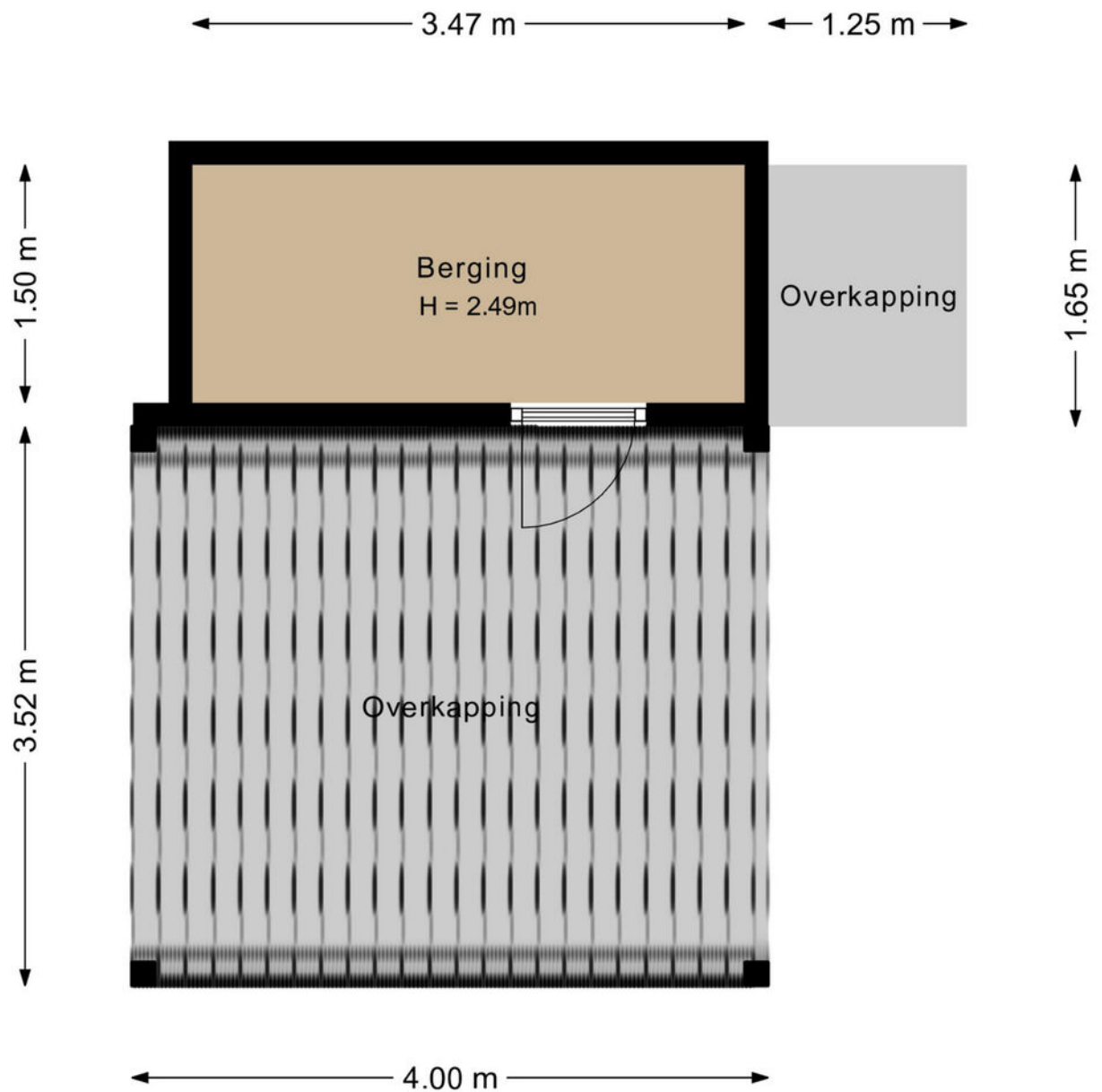
Plattegrond



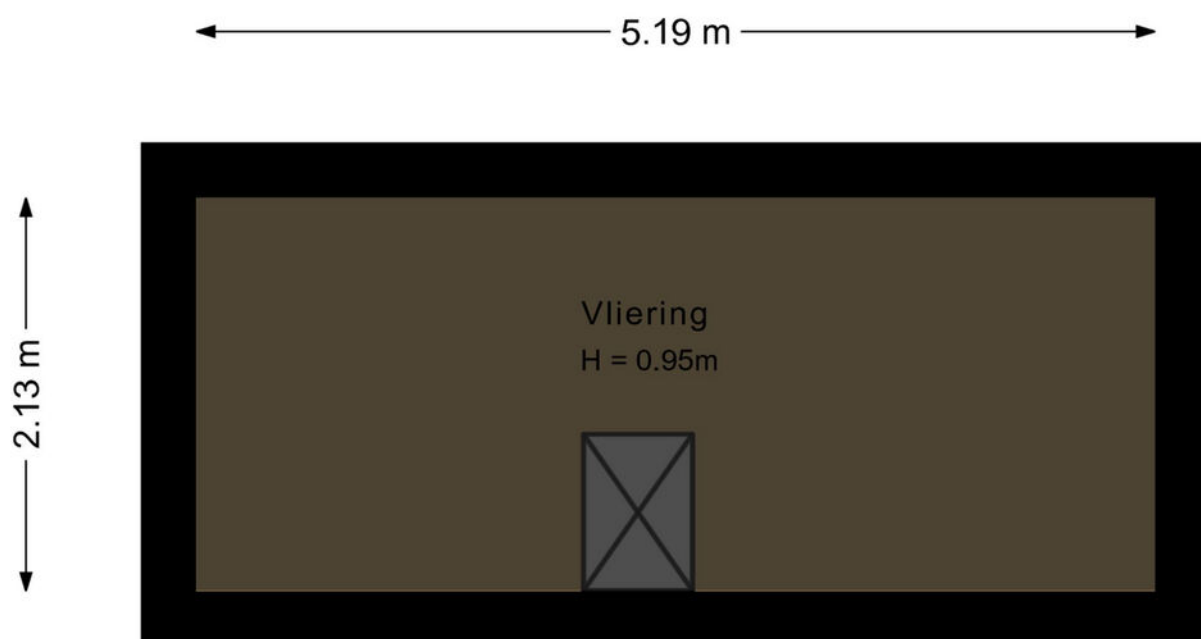
Plattegrond



Plattegrond



—
Plattegrond



—
Plattegrond

Volledige woning informatie

ZONNIGE GEZINSWONING MET MAAR LIEFST 5 SLAAPKAMERS, EEN ROYALE UITGEBOUWDE WOONKAMER EN EEN 10 METER DIEPE ACHTERTUIN MET GEZELLIGE OVERKAPPING!

Op zoek naar een uitstekend onderhouden en fraai afgewerkte gezinswoning waar u zó in kunt? Dan is deze ruime woning in de geliefde wijk 's-Gravenland absoluut het bekijken waard! Deze in 1993 gebouwde woning combineert een praktische indeling met volop leefruimte, veel licht en verrassend veel mogelijkheden voor het hele gezin.

Met een wooninhoud van circa 461 m², een perceel van 139 m², een royale uitgebouwde woonkamer, een nette keuken, maar liefst vijf slaapkamers is dit een woning die met u en uw gezin kan meegroeien.

En dan is er natuurlijk de heerlijke achtertuin: circa 10 meter diep, zonnig gelegen en voorzien van een stenen berging én een praktische achterom. Een fijne plek voor lange zomeravonden, spelende kinderen of gewoon heerlijk genieten van de buitenruimte.

Verhaal bewoners:

We hebben hier 33 jaar met plezier gewoond. We gaan nu kleiner wonen. Het is een rustige buurt met veel jonge gezinnen maar ook nog bewoners van het eerste uur. Het is een rustige buurt. Gunstig gelegen t.o.v. openbaar vervoer, snelwegen, scholen en winkels. Wat wij vooral gaan missen is de ruimte in het huis.

BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree. De hal geeft toegang tot de meterkast, het toilet, de praktische trapkast en de woonkamer.

De ruime woonkamer is dankzij de grote raampartijen en daklichten in de uitbouw heerlijk licht. De woonkamer beschikt over fraaie vloer, wand en plafondafwerking. Het Plameco plafond is over de gehele begane grond aanwezig. Deels voorzien van vloerverwarming. De schuifpui over de gehele breedte zorgt voor een directe verbinding met de achtertuin en maken het binnen-buitenleven extra aantrekkelijk.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle keuken, met een erker die zorgt voor extra licht en ruimte. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder 5-pits gascomfoor, afzuigkap, twee ovens (waarvan één combi-oven en één oven met magnetronfunctie), vaatwasser, koelkast, vriezer en een praktische servieskast. Daarnaast beschikt de keuken over een Quooker Combi, waardoor een aparte kraan niet nodig is.

Een heerlijke leefruimte waar koken en gezellig samenzijn vanzelf samenkomen.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook is hier een tweede toilet aanwezig.

De drie slaapkamers zijn prettig van formaat. De geheel betegelde badkamer beschikt over een douchegelegenheid en wastafel.

TWEEDE VERDIEPING – EEN BIJZONDER ROYALE ZOLDER

De verrassing van deze woning bevindt zich misschien wel op de tweede verdieping en is aan de voorzijde voorzien van een dakraam en aan de achterzijde voorzien van een dakkapel.

De verdieping beschikt over een overloop, twee ruime slaapkamers en een afzonderlijke was-/droogruimte met de CV-combiketel. Daarnaast is er een ruime vliering aanwezig, die bereikbaar is middels een vlizotrap.

Deze verdieping leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld extra slaapkamers, een thuiswerkplek, hobbyruimte of een combinatie daarvan.

BUITENLEVEN

De circa 10 meter diepe achtertuin is een absolute plus. Dankzij de zonnige ligging kunt u hier optimaal van het buitenleven genieten. De tuin beschikt over een stenen berging voor fietsen en tuinspullen en een achterom, wat het dagelijks gebruik bijzonder praktisch maakt. Verder is er een prachtige overkapping aanwezig voor privacy en/of verkoeling. Het aanwezige elektrische zonnescerm aan de achterzijde blijft achter. Zowel aan de voor- als achterzijde is een buitenkraan aanwezig.

LIGGING

De woning ligt in de gewilde en kindvriendelijke wijk 's-Gravenland, met een breed aanbod aan voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, scholen en openbaarvervoervoorzieningen. Daarmee combineert deze woning het comfort van een rustige woonomgeving met de praktische nabijheid van dagelijkse voorzieningen.

ALGEMEEN

De woning is voorzien van horren en screens. De kunststof kozijnen zijn in 2021 geplaatst en voorzien van HR++ beglazing. Tevens is in 2021 een nieuwe voordeur geplaatst.

Er is een alarminstallatie aanwezig, met de mogelijkheid tot aansluiting op een meldkamer. In de woonkamer en twee slaapkamers is een ophangstelsysteem voor kunst en/of foto's aanwezig.

Kortom: een verrassend ruime, verzorgde en compleet uitgeruste gezinswoning met vijf slaapkamers, vloerverwarming én een heerlijke zonnige achtertuin. Een woning die u niet alleen op papier moet zien, maar vooral zelf moet ervaren!

Wij nodigen u dan ook van harte uit voor een bezichtiging. Wellicht wordt dit binnenkort úw nieuwe thuis in 's-Gravenland.

Woning - Interieur	
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X
(Gas)kachels	X
Designradiator(en)	X
Verlichting, te weten	
- inbouwspots/dimmers	X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X
- losse (hang)lampen	X
(Losse)kasten, legplanken, te weten	
- 4 deurs Kasten 200cm slaapkamer achter	X
- 3deurs kast 150 cm zolderkamer	X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten	
- gordijnrails	X
- gordijnen	X
- overgordijnen	X
- jaloezieën	X
- (losse) horren/rolhorren	X
- Zonneschermen op dakramen	X
- Paneelgordijnen woonkamer	X
Vloerdecoratie, te weten	
- vloerbedekking	X
- Pvc laminaat	X
Overig, te weten	
- spiegelwanden	X
- schilderij ophangstelsel	X
- Vaste kastwand aan beide zijden van kamer op 1e verdieping	X
- Wandpaneel incl televisie met 2 nachtkastjes	X

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- Wandkast Castelijns woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Wc rollen houder	X		
Woning - Badkamer			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Handdoek opbergrek	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Horren	X		
Wasmachine en droger			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Quooker	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Pergola	X		
- Tuin decoratie voortuin, plantenbakken en varens	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



Sebastiaan Bodenstab

Financieel Adviseur

088 – 424 0206 | s.bodenstab@ooms.com



Marshano Birjda

NVM Makelaar

06 – 12525797
088-4240192 | m.birdja@ooms.com



Noa Poot

Kanidaat Makelaar

06 – 82688690
088-4240198 | n.poot@ooms.com



Lisa Emmen

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240175 | l.emmen@ooms.com



Sanne Sipkar

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240294 | s.sipkar@ooms.com



Lisanne Korzilius

Commercieel medewerker wonen

088 – 4240277 | l.korzilius@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

