

Welkom thuis.



MERELHOVEN 273 • CAPELLE AAN DEN IJSSEL



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.



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



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



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Bouwjaar	1967
Tuin	achtertuin
Tuinligging	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas Xtreme36, 2020)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
152 m²



perceeloppervlakte
125 m²



inhoud
494 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
2



in pandige ruimte
-





Begane grond

Je komt de woning binnen in de entreehal met garderobe. Vanuit de entreehal toegang naar de lichte woonkamer. De L-vormige woonkamer is zeer ruim van opzet en heeft aan de voorzijde een ruime zithoek. Aan de tuinzijde, naast de keuken, is een lichte, ruime plaats voor de eettafel. Vanuit hier is er middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De moderne, halfopen keuken uitgevoerd met een schiereiland en biedt veel kastruimte. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals een 4-pits inductiekookplaat met een RVS-afzuigkap, een oven, een combi-magnetron, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en een kokend waterkraan. In de binnenhal bevinden zich de meterkast, de moderne toiletruimte met toilet en fontein en de trapopgang naar de eerste etage. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie keramiek(hout-look)tegelvloer en strakke wandafwerking.

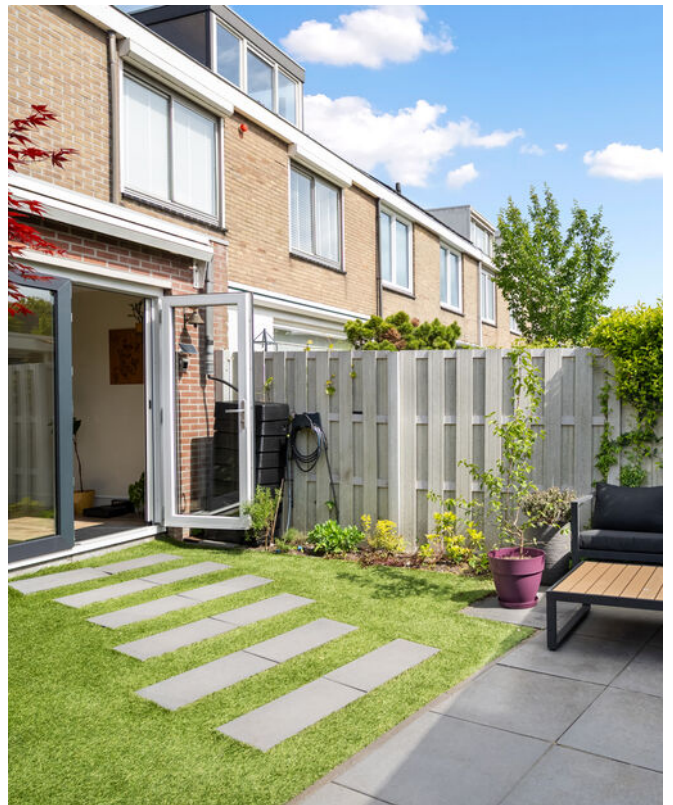




Tuin

De nette achtertuin is fraai aangelegd met sierbestrating en gelegen op het zonnige zuidwesten.

Achterin de tuin is een ruime berging met stroomvoorziening, een buitenkraan en de doorgang naar het achter de woning gelegen parkeer terrein. Tevens is er elektrische zonwering over de gehele breedte van de woning.





1e verdieping

Op de eerste etage bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van inbouwkasten. De slaapkamer aan de voorzijde is tevens zeer ruim van opzet.

De sfeervolle badkamer is ruim van opzet en biedt plaats aan een royale inloopdouche, een brede dubbele wastafel en een tweede toilet. Tevens is er een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichtinval.

De etage is voorzien van nette vloer en wandafwerking en airco.





2e verdieping

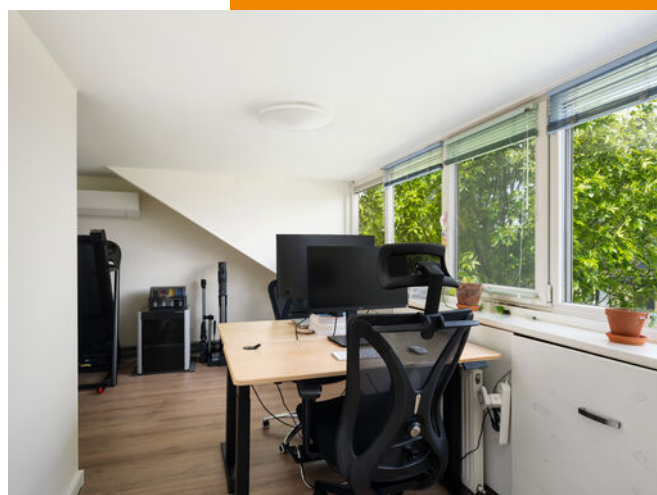
Op de tweede etage bevinden zich 2 (slaap-)kamers.

De eerste kamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel. Er is bergruimte gecreëerd in de knieschotten.

De tweede kamer is tevens voorzien van een dakkapel.

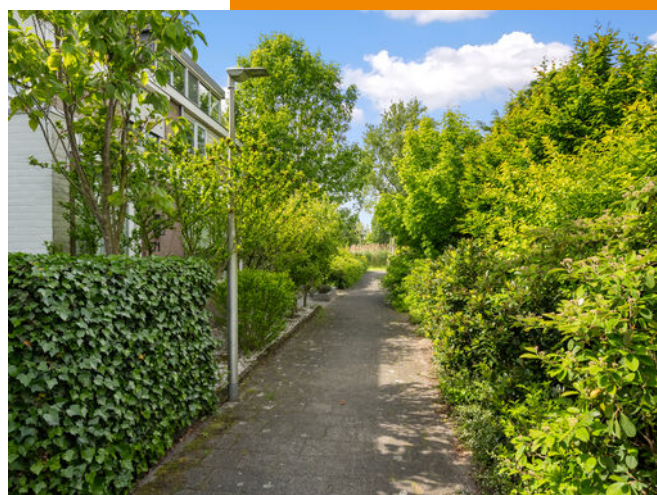
2e Badkamer voorzien van douchegelegenheid, wastafel, 3e toilet Ideaal voor gasten of een groot gezin! Verder bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine en droger.

Op deze verdieping is tevens een airco aanwezig.

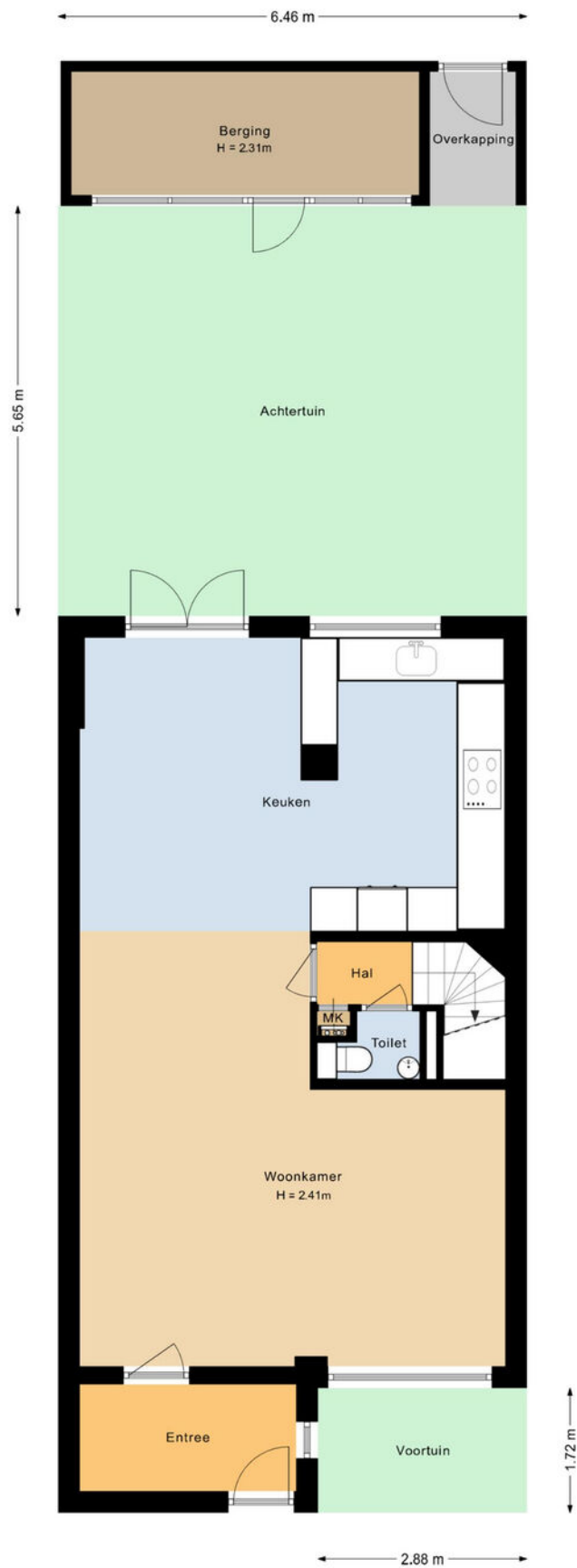


Omgeving

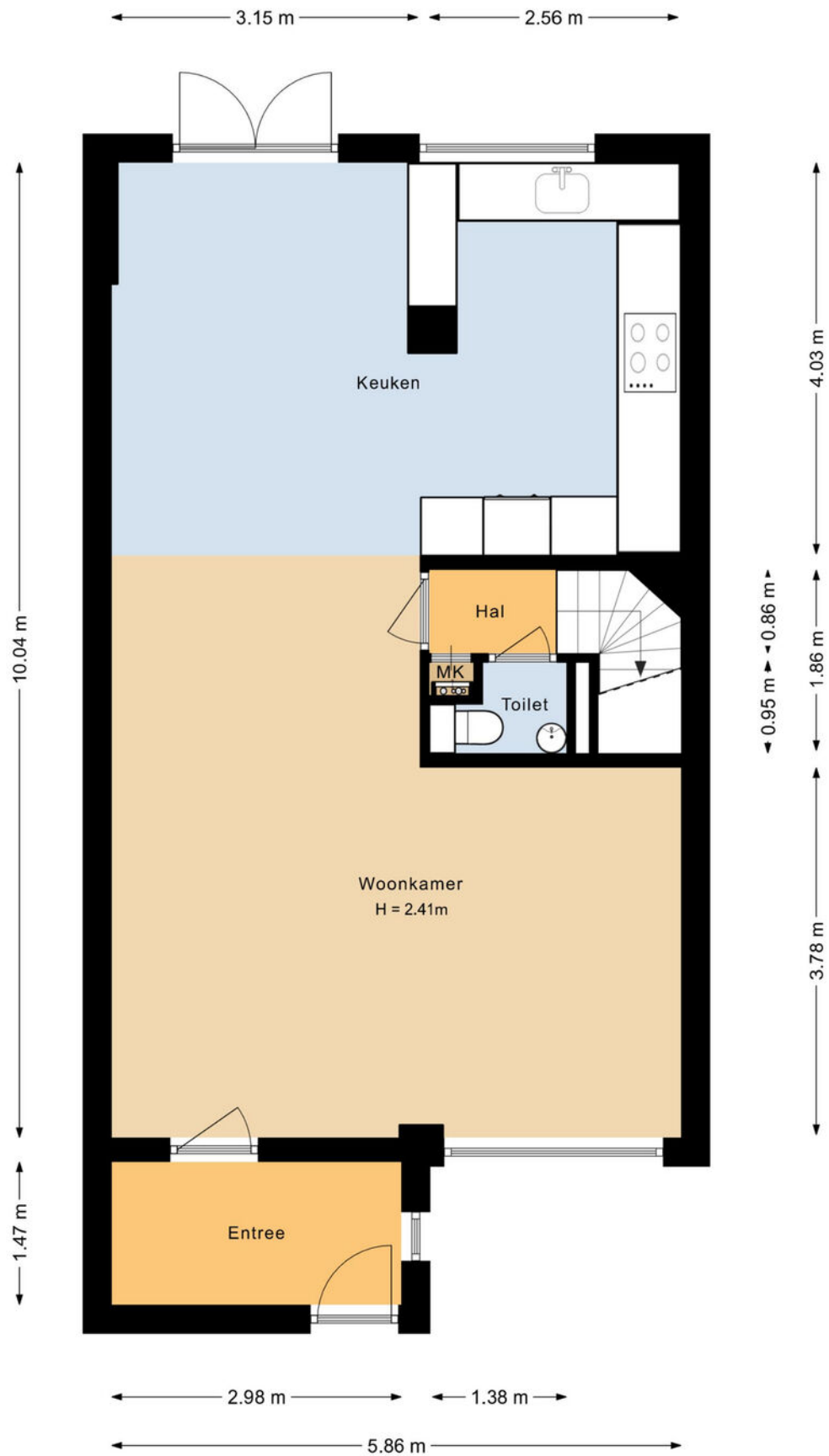
De woning ligt op slechts 4 minuten lopen van het centrum van Capelle aan den IJssel met winkelcentrum de Koperwiek, het Isala theater, de bibliotheek, diverse gezellige restaurants/café's, de weekmarkt en metrostation en busverbindingen. Diverse basis- en middelbare scholen zijn nabij. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de snelwegen A16 en A20.







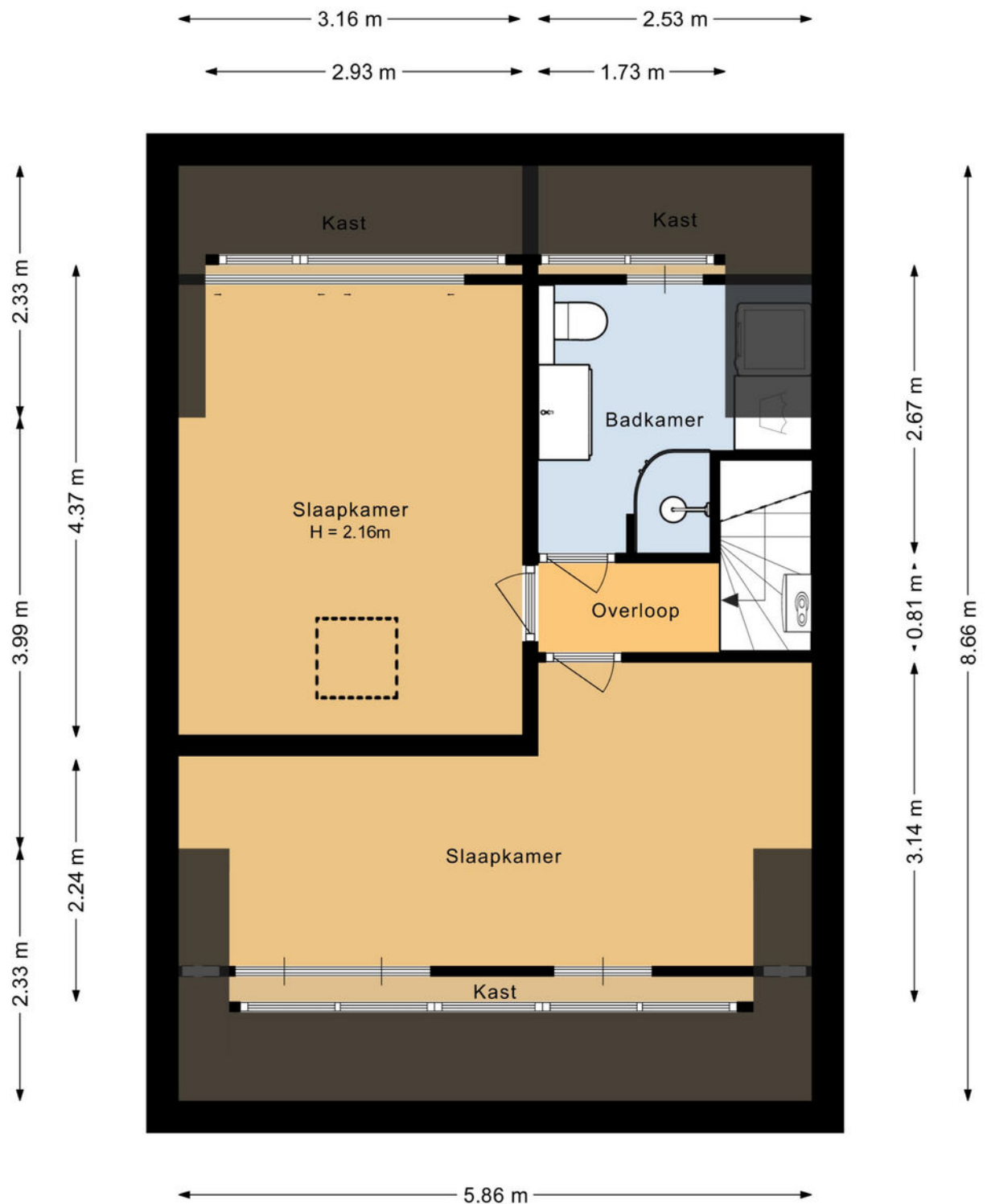
Plattegrond



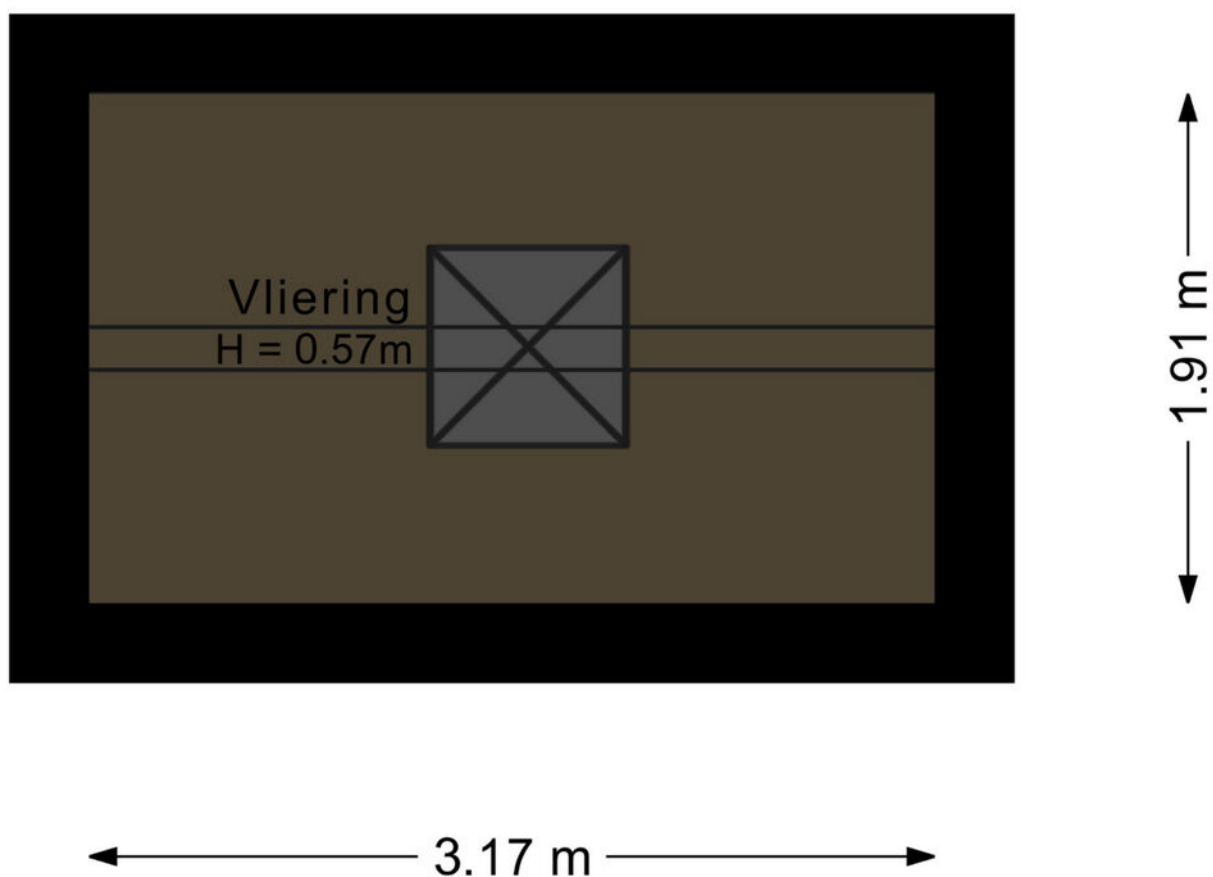
Plattegrond



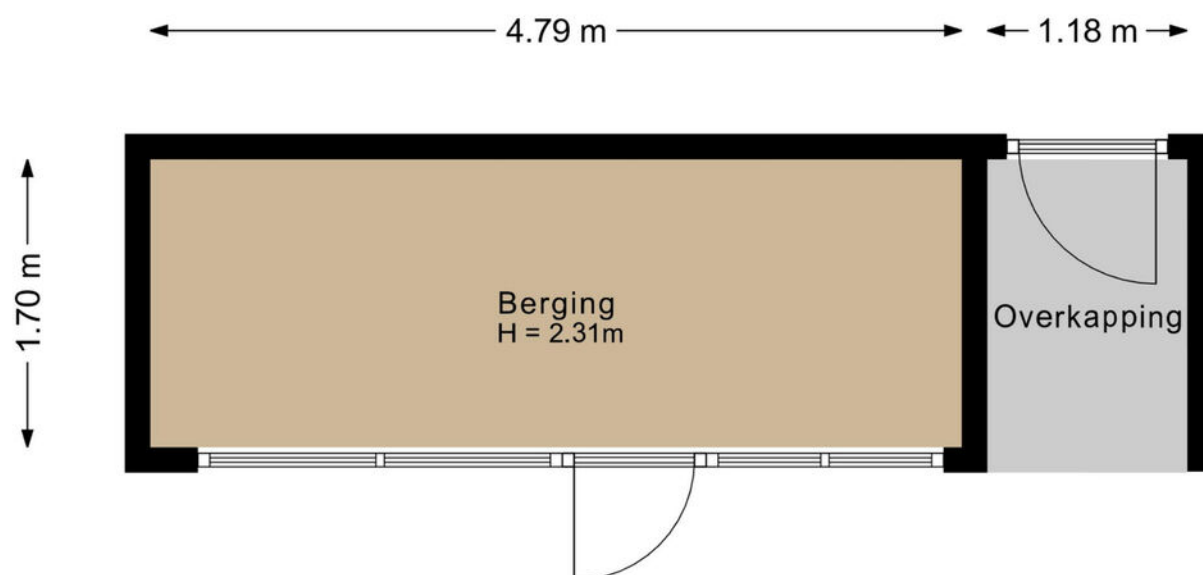
Plattegrond



Plattegrond



—
Plattegrond



 Plattegrond

Volledige woning informatie

Op een aantrekkelijke centrum locatie gelegen, keurig uitgevoerde 5-kamer eindwoning met ENEGIELABEL A!, voorzien van moderne keuken en badkamers, 2 dakkapellen, airco installatie, kunststof kozijnen en een fraai aangelegde en zonnig gelegen tuin (ZW) op 125m2 eigen grond.

De woning ligt op slechts 4 minuten lopen van het centrum van Capelle aan den IJssel met winkelcentrum de Koperwiek, het Isala theater, de bibliotheek, diverse gezellige restaurants/café's, de weekmarkt en metrostation en busverbindingen. Diverse basis- en middelbare scholen zijn nabij. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de snelwegen A16 en A20.

Begane grond:
Verzorgde voortuin.

Je komt de woning binnen in de entreehal met garderobe. Vanuit de entreehal toegang naar de lichte woonkamer. De L-vormige woonkamer is zeer ruim van opzet en heeft aan de voorzijde een ruime zithoek. Aan de tuinzijde, naast de keuken, is een lichte, ruime plaats voor de eettafel. Vanuit hier is er middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

De nette achtertuin is fraai aangelegd met sierbestrating en gelegen op het zonnige zuidwesten. Achterin de tuin is een ruime berging met stroomvoorziening, een buitenkraan en de doorgang naar het achter de woning gelegen parkeer terrein. Tevens is er elektrische zonwering over de gehele breedte van de woning.

De moderne, halfopen keuken uitgevoerd met een schiereiland en biedt veel kastruimte. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals een 4-pits inductiekookplaat met een RVS-afzuigkap, een oven, een combi-magnetron, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en een kokend waterkraan.

In de binnenhal bevinden zich de meterkast, de moderne toiletruimte met toilet en fontein en de trapopgang naar de eerste etage.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie keramiek(hout-look)tegelvloer en strakke wandafwerking.

1e etage:
Op de eerste etage bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van inbouwkasten. De slaapkamer aan de voorzijde is tevens zeer ruim van opzet.

De sfeervolle badkamer is ruim van opzet en biedt plaats aan een royale inloepdouche, een brede dubbele wastafel en een tweede toilet. Tevens is er een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichtinval.

De etage is voorzien van nette vloer en wandafwerking en airco.

2e etage:

Op de tweede etage bevinden zich 2 (slaap-)kamers.

De eerste kamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel. Er is bergruimte gecreëerd in de knieschotten.

De tweede kamer is tevens voorzien van een dakkapel.

2e Badkamer voorzien van douchegelegenheid, wastafel, 3e toilet Ideaal voor gasten of een groot gezin! Verder bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine en droger.

Op deze verdieping is tevens een airco aanwezig.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 152 m ;
- Gelegen op eigen grond;
- Vier riante slaapkamers;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Voorzien van airco installatie;
- Voorzien van 10 zonnepanelen;
- Verwarming en warmwater middels Intergas Xtreme 36 (2020);
- Meterkast is vernieuwd;
- Kozijnwerk is recentelijk (2026) geschilderd;
- Op loopafstand van winkelcentrum De Koperwiek, (basis)scholen en sport-/speelvoorzieningen;
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer (bus en metro);
- Snelle verbinding met de A16 en A20;
- Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend; maten zijn indicatief;
- In de koopakte wordt vanwege het bouwjaar van de woning een ouderdomsclausule opgenomen;
- Oplevering in overleg, conform lijst roerende zaken.

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

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Woonkamer tylko X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- rolgordijnen 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

- oven X

- combi-oven/combimagnetron X

- koel-vriescombinatie X

- vaatwasser X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- wandplank met verlichting	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast			X
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Luxaflex Dubbele Plissé Hordeur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

Kandidaat 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

