



Brochure

CAPELLE AAN DEN IJSSEL | Lehárstraat 198 | Vraagprijs € 400.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1997
Soort:	galerijflat
Kamers:	3
Inhoud:	270 m ³
Woonoppervlakte:	85 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Woningomschrijving

Licht hoekappartement (3 kamers, 85 m²) op de derde verdieping van het goed onderhouden complex Concerto in 's-Gravenland, met een balkon op het zuiden en in de woonkamer een rond raam op het westen dat 's avonds de zon binnenlaat. De woning is verzorgd afgewerkt: open keuken vernieuwd in 2018, toilet recent opgefrist, strak gestucte witte wanden/plafond en een doorlopende laminaatvloer. Energielabel B, eigen grond, lift vlakbij de voordeur en oplevering in overleg.

Ligging:

's-Gravenland is een kindvriendelijke woonwijk met alles dichtbij. Het overdekte winkelcentrum Puccinipassage ligt op loopafstand (supermarkt op 5 minuten lopen) en metrostation Capelsebrug op 4 minuten fietsen; vanaf daar ben je met de metro in circa 10 minuten in het centrum van Rotterdam. Met de auto zit je snel op de A16, A20, N210 en N219, en parkeren in de buurt is gratis.

Indeling:

Hal met een apart toilet (recent opgefrist) en een wasruimte met wasmachineaansluiting en de cv-combiketel.

De woonkamer heeft een woon- en eetgedeelte, veel raampartijen en een schuifpui naar het balkon van circa 9 m² op het zuiden. Aan de westkant grenst de woonkamer niet aan burens; daar zit het ronde raam dat 's avonds de zon binnenlaat.

De open keuken is in 2018 vernieuwd en heeft een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en afzuigkap, met veel kastruimte.

Twee slaapkamers, waarvan de tweede ook goed te gebruiken is als werkkamer. De badkamer heeft een ligbad, een aparte douchecabine en een wastafelmeubel.

Het complex heeft twee liften, waarvan één vlak bij de voordeur. Op de begane grond hoort een eigen, afgesloten berging van circa 6 m² bij de woning. De VvE is actief, met een meerjarenonderhoudsplan en een goed gevuld reservefonds.

Bekijk de videorondleiding op onze website of bel Woongoed Makelaars voor een bezichtiging: 010-258 09 19.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1997, eigen grond;
- Woonoppervlakte ca. 85 m², inhoud ca. 270 m³;
- Balkon op het zuiden (gebouw gebonden buitenruimte) ca. 9 m²;
- Eigen berging op de begane grond (externe bergruimte) ca. 6 m²;
- Energielabel B;
- Volledig geïsoleerd en volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Keuken vernieuwd in 2018, toilet recent opgefrist, wanden gestuct, laminaat door de hele woning;
- CV-combiketel uit 2013;
- Twee liften, waarvan één vlak bij de voordeur;
- Actieve VvE met meerjarenonderhoudsplan en goed gevuld reservefonds; bijdrage € 179,89 per maand;
- Supermarkt op 5 minuten lopen, bushalte op 600 meter, metrostation Capelsebrug op 4 minuten fietsen;
- Nabij de A16, A20, N210 en N219; voldoende gratis parkeergelegenheid;
- 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.

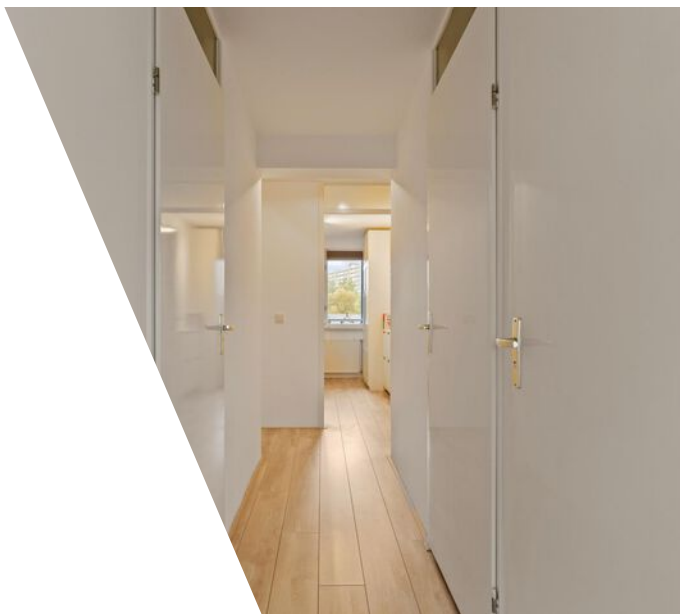
Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door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

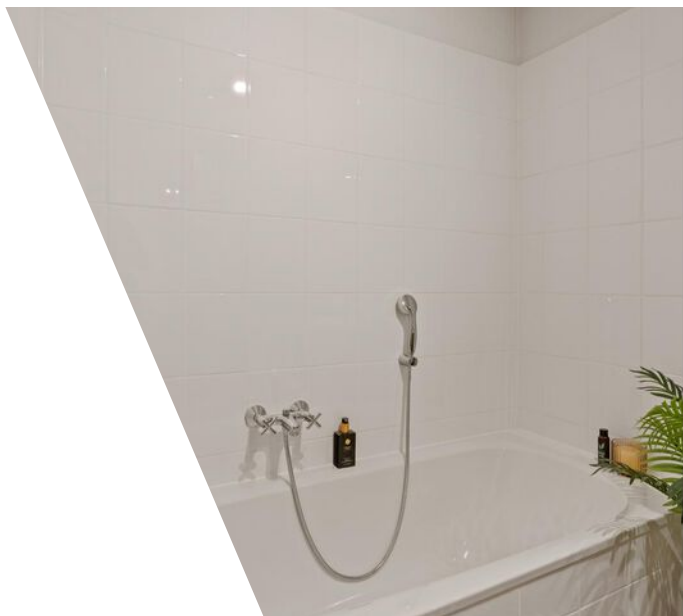
Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning



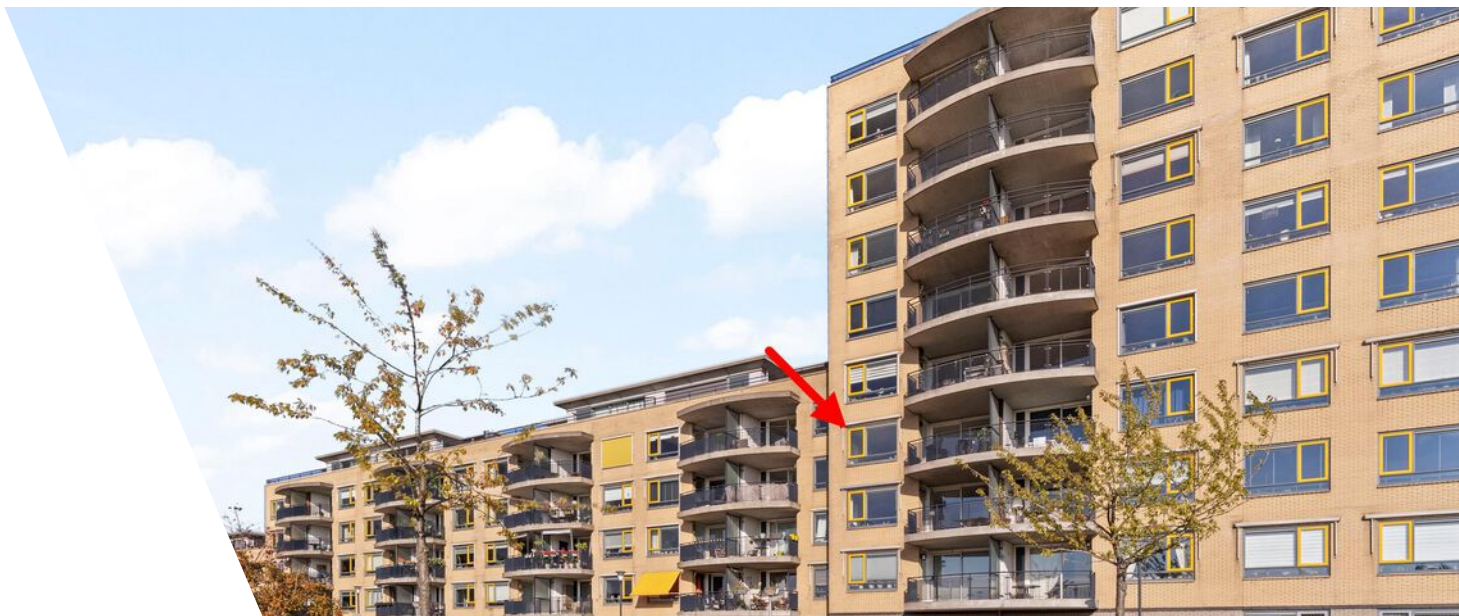


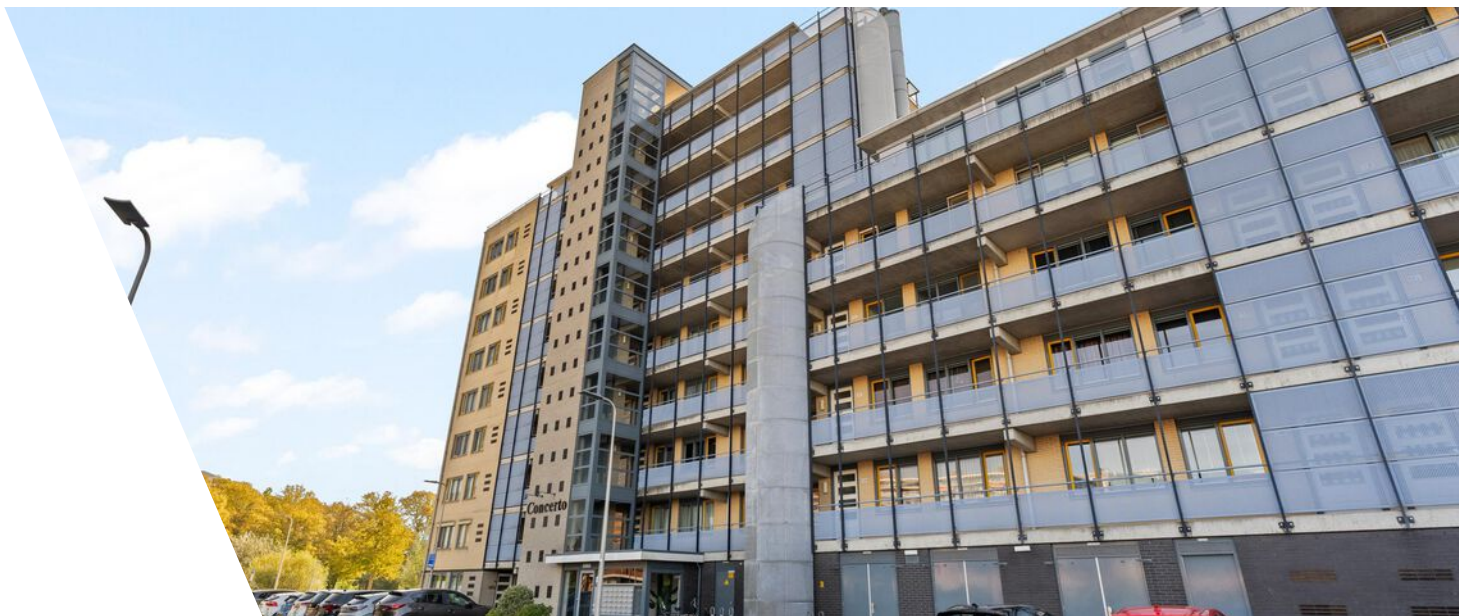








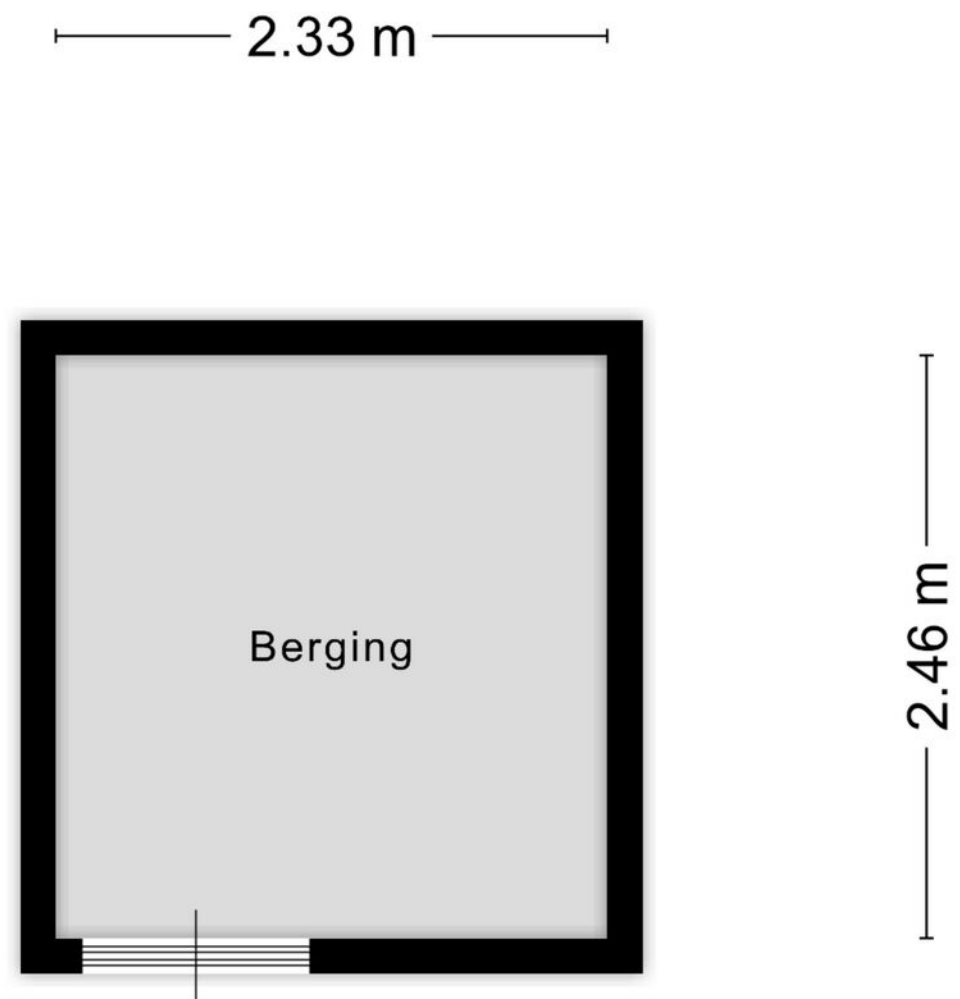




Plattegrond



Plattegrond

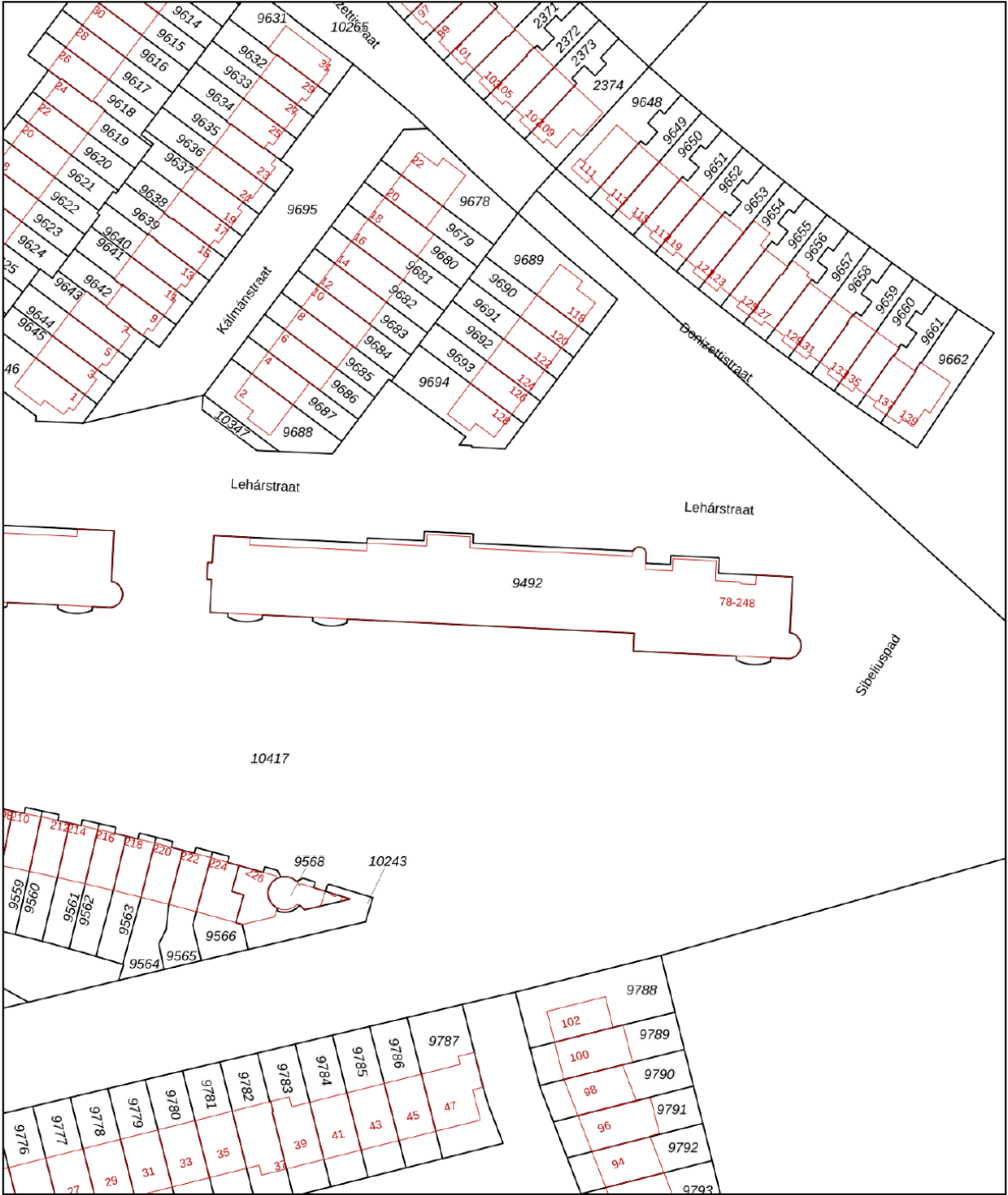


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel

Sectie B

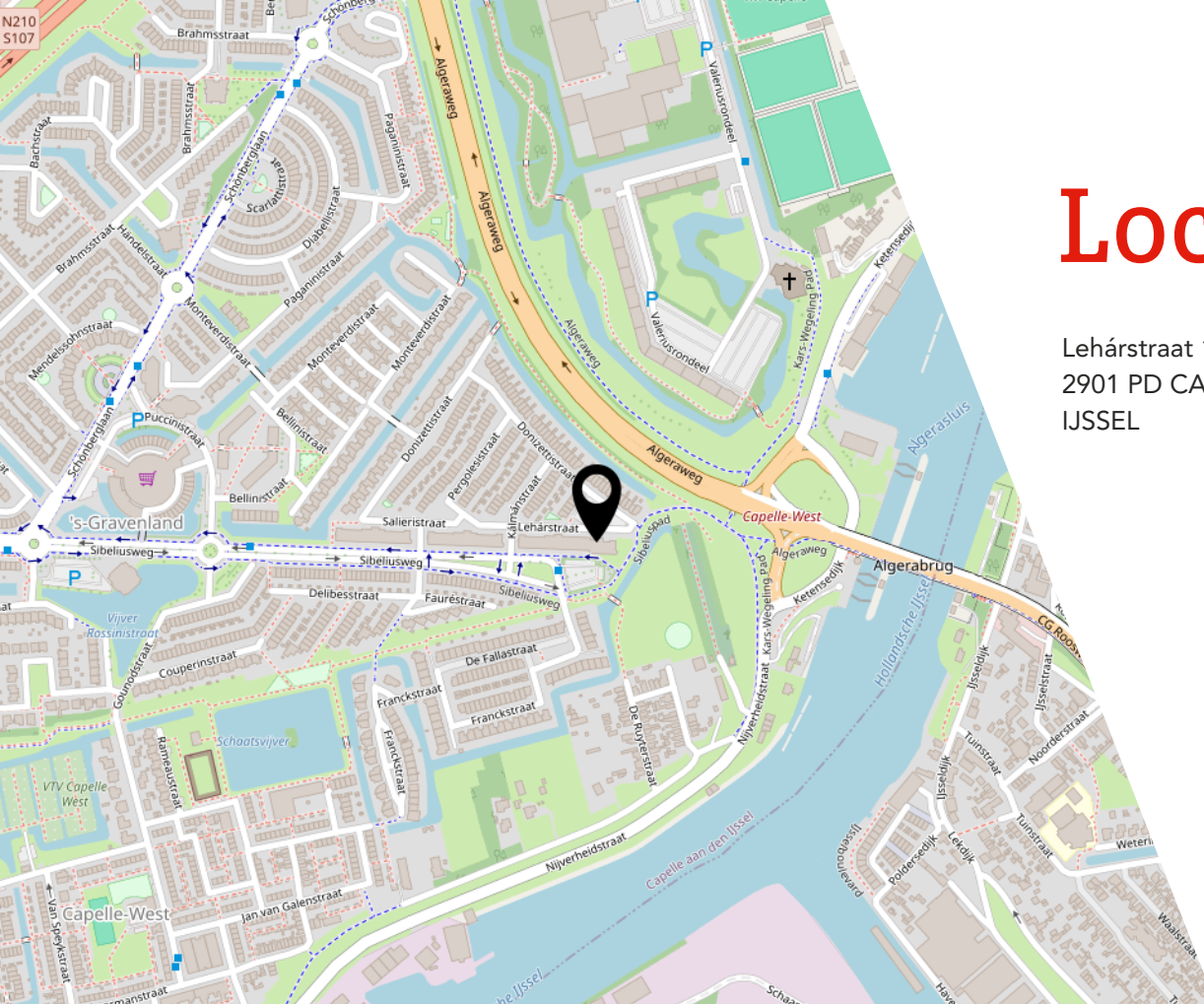
Perceel 9492

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.

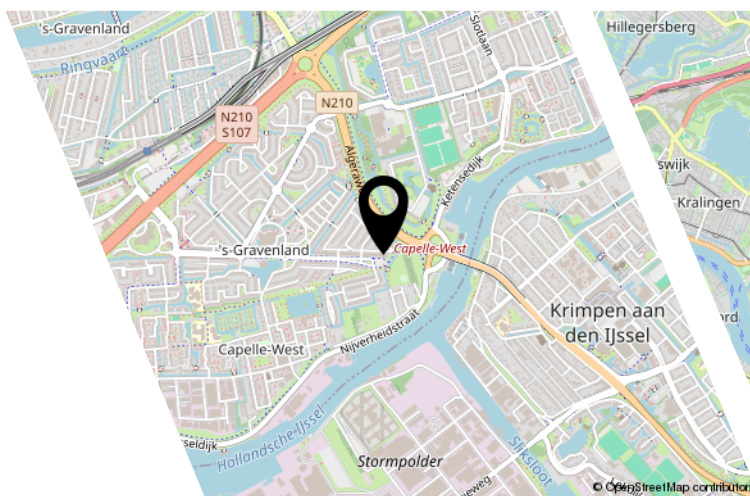
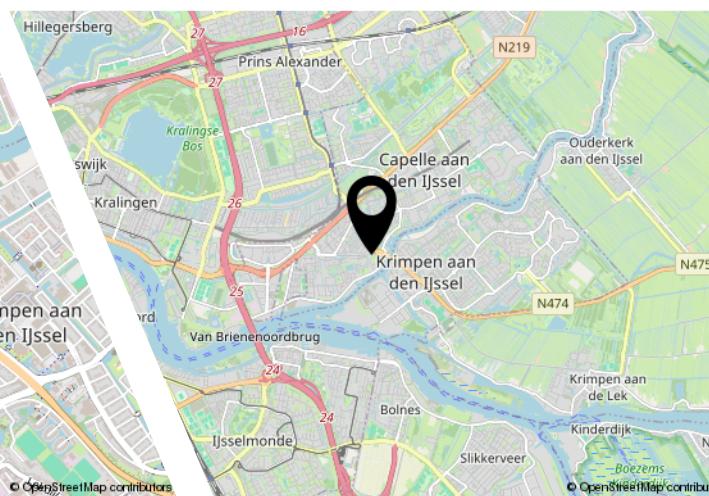
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie

Leharstraat 198
2901 PD CAPELLE AAN DEN
IJSEL



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Philips Hue lampen (alle lichtbronnen in de woning)		X	
- Lampen/spots gang (armatuur en lamp vormen één geheel)			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kast (Hoek) Grote slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- Duetgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Domotica (Hue bridge, slimme schakelaars, sensoren e.d.)		X	
- Mechanische ventilatie-unit Itho Daalderop CVE-S CO2 Optima Inside HP (vernieuwd)	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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Slimme radiatorknoppen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			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