



's-Gravenweg 72, 2902 LE Capelle aan den IJssel

Vraagprijs € 549.000,- k.k.

Max Makelaars
Stadhoudersweg 71 d
3039 EA, ROTTERDAM
Tel: 010-4224000
E-mail: info@maxmakelaars.nl
www.maxmakelaars.nl

Omschrijving

Karakteristiek wonen aan de 's-Gravenweg met een diepe tuin, twee slaapkamers (mogelijkheid tot maken drie), een overkapping en volop ruimte om te genieten!

Ben je op zoek naar een sfeervolle, luxe ingerichte woning met een heerlijke tuin om comfortabel te wonen? Dan is deze charmante, in 2022 compleet gerenoveerde woning aan de 's-Gravenweg 72 in Capelle aan den IJssel absoluut een bezichtiging waard!

Deze karakteristieke woning uit 1938 beschikt over circa 90 m² woonoppervlakte, een riante en lichte woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een badkamer, een praktische wasruimte en een fijne tuin met overkapping. De vrijstaande berging van circa 13 m² maakt het geheel compleet.

De woning is verdeeld over drie woonlagen en biedt een prettige combinatie van gezellige leefruimtes, praktische voorzieningen en fijne buitenruimte. De bijzondere indeling, met een slaapkamer en inloopkast op de eerste verdieping en een tweede slaapkamer op de bovenste verdieping, zorgt voor volop mogelijkheden om de woning naar eigen wens te gebruiken.

Gelegen aan de karakteristieke 's-Gravenweg, in een groene en aantrekkelijke woonomgeving, geniet je hier van een fijne balans tussen rust, ruimte en de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen. Het centrum van Capelle aan den IJssel, diverse winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook Rotterdam is gemakkelijk bereikbaar!

INDELING

De woning heeft een gedeelde brug met de burens en de woning beschikt over een de mogelijkheid voor het parkeren van twee auto's. Zo heb je altijd een plaats nabij de ingang van jouw huis bij thuiskomst.

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning kom je binnen in de hal. Hier bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping en het separate toilet met fonteintje.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer, die zich aan de voorzijde van de woning bevindt. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en geven deze ruimte een open en aangename uitstraling. Er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek, waar je heerlijk kunt ontspannen na een drukke dag. De woonkamer loopt op natuurlijke wijze over in de eetkamer, die centraal in de woning is gelegen. Hier is alle ruimte voor een eettafel, ideaal voor gezellige diners met familie en vrienden. De open indeling zorgt voor een fijne verbinding tussen het zitgedeelte, de eetkamer en de keuken.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken. De keuken is praktisch ingedeeld met een hoekopstelling en biedt voldoende werk- en kastruimte. Een fijne plek om uitgebreid te koken, terwijl je tegelijkertijd in contact blijft met het gezelschap aan de eettafel.

De zeer luxe ingerichte keuken beschikt onder andere over een wijnkast en quooker. Ook kun je hier heerlijk de dag opstarten aan opstelling met hoog zitgedeelte.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de overkapping en de achtertuin. Hierdoor lopen binnen en buiten op een prettige manier in elkaar over.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn de slaapkamer en de badkamer bereikbaar.

De slaapkamer is een royale ruimte met een prettige lichtinval dankzij de aanwezige ramen. Deze slaapkamer beschikt over een dakkapel en een airconditioning.

Er is ruim voldoende plek voor een comfortabel tweepersoonsbed en aanvullende meubels. Een bijzonder pluspunt is de aangrenzende inloopkast, die volop ruimte biedt voor het overzichtelijk opbergen van kleding, schoenen en accessoires.

De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is voorzien van een inloofdouche inclusief regendouche en aparte douchekraan waarvan alle bevestiging prachtig verwerkt is. De badkamer heeft verder vloerverwarming, dubbele wastafel en een toilet.

Vanuit de badkamer heb je toegang tot het balkon van circa 5,5 m². Een fijne extra buitenruimte waar je even de frisse lucht kunt opzoeken.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich de tweede slaapkamer en een aparte wasruimte bevinden.

De slaapkamer is een sfeervolle ruimte onder de schuine dakvlakken. Dankzij de aanwezige dakramen en overige raampartijen valt er prettig daglicht naar binnen. De ruimte heeft een nokhoogte van circa 3,05 meter, wat bijdraagt aan het ruimtelijke gevoel.

Deze kamer is uitstekend geschikt als slaapkamer, maar kan ook worden ingericht als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een praktische, afzonderlijke wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Zo heb je de wasapparatuur netjes uit het zicht en blijft er meer ruimte over op de overige verdiepingen.

TUIN EN BUITENRUIMTE

Een van de grote pluspunten van deze woning is de fijne, diepe tuin! Deze is gelegen op het zuid-oosten en daarom een zonnige tuin!

De woning beschikt over zowel een voortuin als een achtertuin, waardoor je volop mogelijkheden hebt om van het buitenleven te genieten. De achtertuin biedt ruimte voor een gezellige zithoek, een eettafel en groene beplanting. Hier kun je heerlijk ontspannen, buiten eten of genieten van een zonnige dag.

Direct achter de woning bevindt zich een overkapping, inclusief verlichting van circa 9 m². Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten, ook wanneer het weer wat minder is. Met een comfortabele loungeset en sfeervolle verlichting maak je hier eenvoudig een fijne buitenplek van.

Achter in de tuin bevindt zich bovendien een vrijstaande berging van circa 13 m². Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en andere spullen die je graag uit het zicht houdt.

Samen met het balkon op de eerste verdieping biedt deze woning volop mogelijkheden om zowel binnen als buiten comfortabel te wonen.

WONEN AAN DE 'S-GRAVENWEG

De 's-Gravenweg is een karakteristieke en geliefde straat in Capelle aan den IJssel, bekend om zijn groene uitstraling en gevarieerde bebouwing. Langs deze historische weg vind je een aantrekkelijke mix van karakteristieke woningen, vrijstaande huizen en groene percelen, wat zorgt voor een bijzonder en sfeervol straatbeeld. De woning ligt in de wijk Schenkel, een woonomgeving waar je profiteert van de nabijheid van stedelijke voorzieningen, terwijl de groene omgeving voor een prettig woongevoel zorgt.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er verschillende supermarkten en winkels in de omgeving aanwezig. Ook winkelcentrum De Koperwiek en winkelcentrum Alexandrium zijn goed bereikbaar en bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden.

Daarnaast bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen in de omgeving.

Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. In de omgeving vind je verschillende groene gebieden en wandel- en fietsroutes. Zo zijn onder andere het Schollebos en het Kralingse Bos aantrekkelijke plekken om te wandelen, te sporten of op een mooie dag heerlijk buiten te ontspannen.

BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid van de woning is eveneens een groot pluspunt!

Met de auto zijn de uitvalswegen richting de A16 en A20 goed bereikbaar. Hierdoor reis je eenvoudig naar Rotterdam, Gouda, Dordrecht en andere omliggende steden.

Ook met het openbaar vervoer zijn er verschillende mogelijkheden. In Capelle aan den IJssel bevinden zich diverse metro- en busverbindingen, waarmee je gemakkelijk richting Rotterdam en de omliggende gebieden reist. Daarnaast biedt station Rotterdam Alexander treinverbindingen naar verschillende bestemmingen.

Met de fiets bereik je eenvoudig de winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen in de omgeving.

Kortom, een fijne woonlocatie waar je geniet van luxe woning, instapklaar in een groene omgeving en tegelijkertijd profiteert van een goede verbinding met de stad!

BIJZONDERHEDEN

- Luxe styling van de woning volgens moderne trends (complete renovatie in 2022);
- Hoekwoning met eigen achterom;
- Bouwjaar circa 1938, ouderdomsclausule van toepassing;
- Woonoppervlakte circa 90 m²;
- Inhoud circa 332 m³;
- Karakteristieke woning verdeeld over drie woonlagen;
- Ruime en lichte woonkamer met open keuken;
- Gezellige eetkamer met directe verbinding naar de keuken;
- Twee slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Royale slaapkamer op de eerste verdieping met aangrenzende inloopkast;
- Badkamer op de eerste verdieping met douche, dubbele wastafel en toilet;
- Balkon op de eerste verdieping van circa 5,5 m²;
- Separaat toilet met fonteintje op de begane grond;
- Tweede slaapkamer op de bovenste verdieping;
- Aparte wasruimte op de tweede verdieping;
- Fijne tuin met overkapping;
- Overkapping van circa 9 m²;
- Vrijstaande berging van circa 13 m²;
- Eigen parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's;
- De woning beschikt over dimbare wandlampen en dimbare inbouwspots;
- Airconditioning in de slaapkamer (inclusief verwarmingsfunctie);
- Designradiatoren over de gehele woning
- Gelegen aan de karakteristieke 's-Gravenweg in Capelle aan den IJssel;
- Diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de omgeving;
- Goede bereikbaarheid richting Rotterdam en omliggende steden;
- Energielabel E;
- Oplevering in overleg, wens verkoper medio februari 2027.

ENTHOUSIAST GEWORDEN?

Zie jij jezelf hier al wonen en genieten van de sfeervolle woonkamer, de fijne tuin en de karakteristieke uitstraling van deze woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging! Wij laten je graag alle mogelijkheden zien die deze woning aan de 's-Gravenweg 72 te Capelle aan den IJssel te bieden heeft.

Max Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren je je eigen VastgoedNed-makelaar in te schakelen om je belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Deze informatie is door Max Makelaars 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. Van toepassing zijn de VastgoedNed-voorwaarden.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 549.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	332 m ³
Perceel oppervlakte	227 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	90 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1938
Ligging	Vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 101 m ²
Energie label	E
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning

Locatie

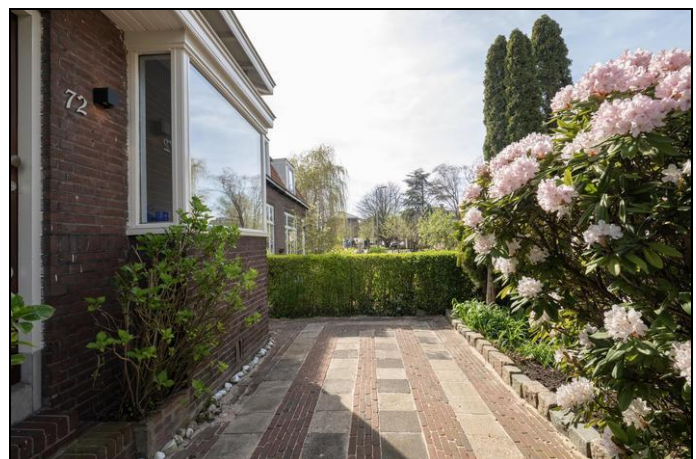
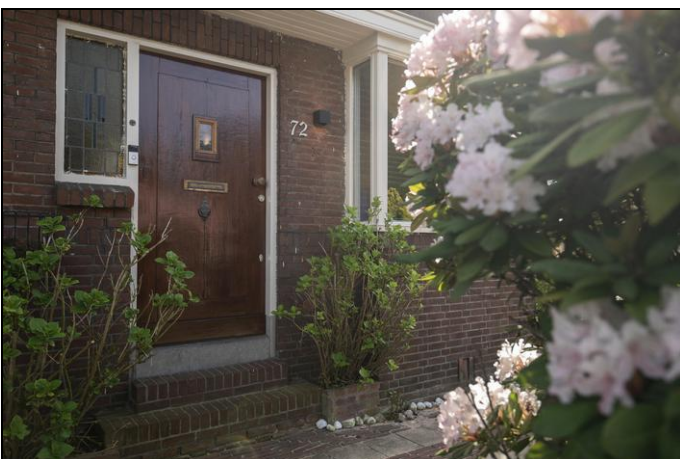
's-Gravenweg 72
2902 LE CAPELLE AAN DEN IJSSEL



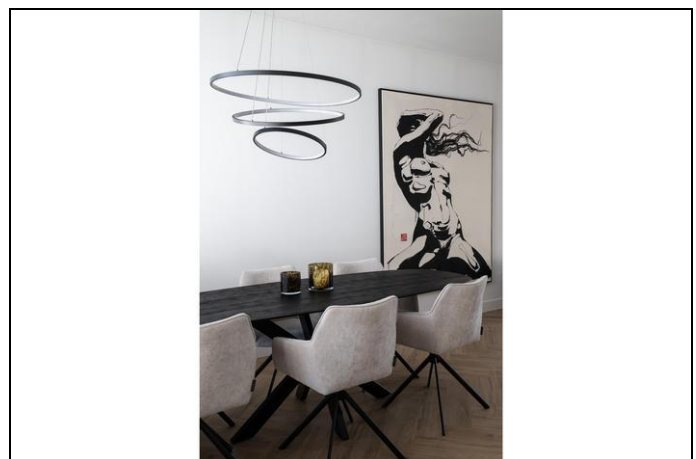
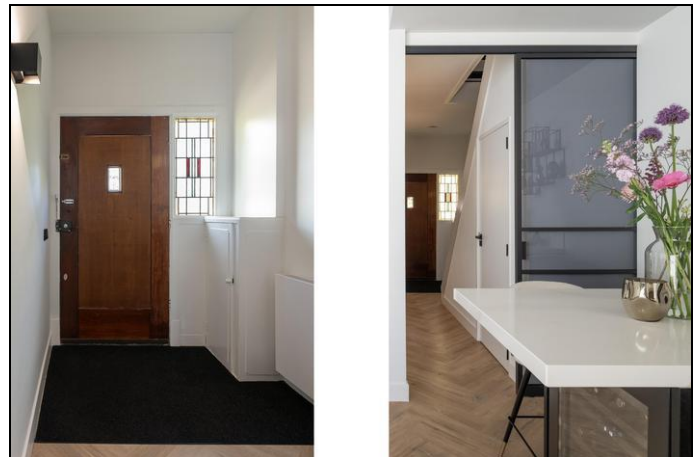
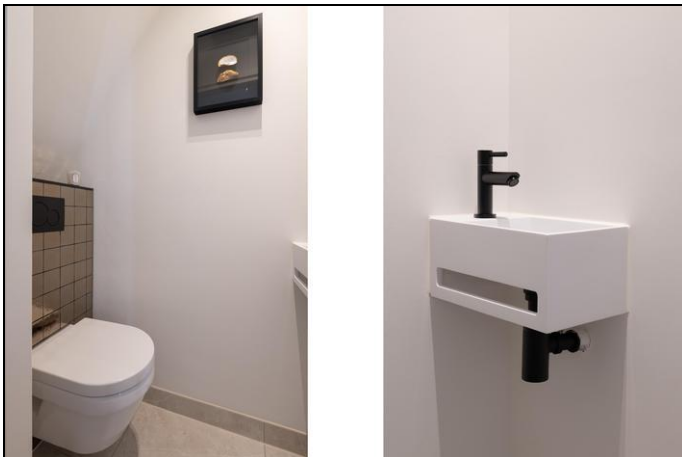
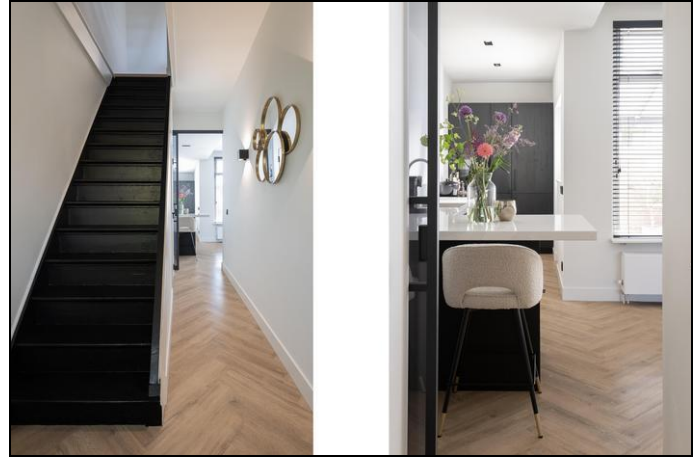
Foto's



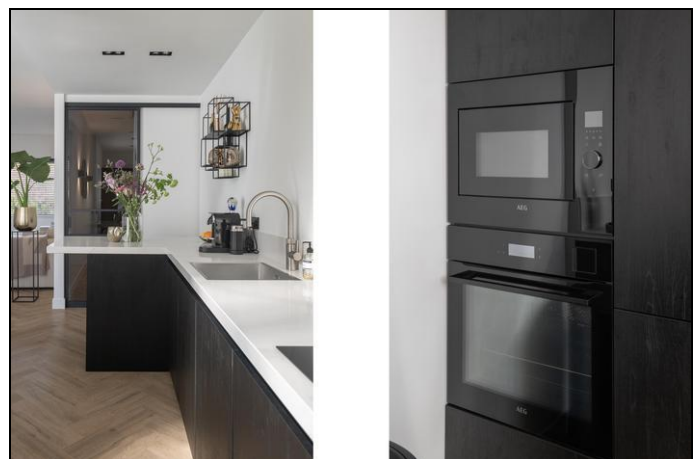
Foto's



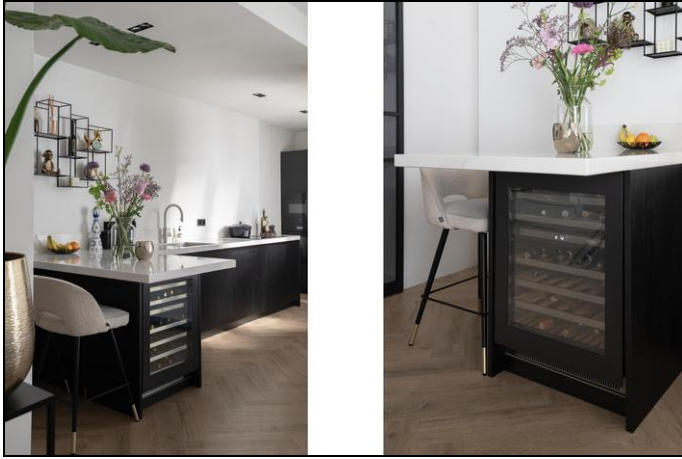
Foto's



Foto's



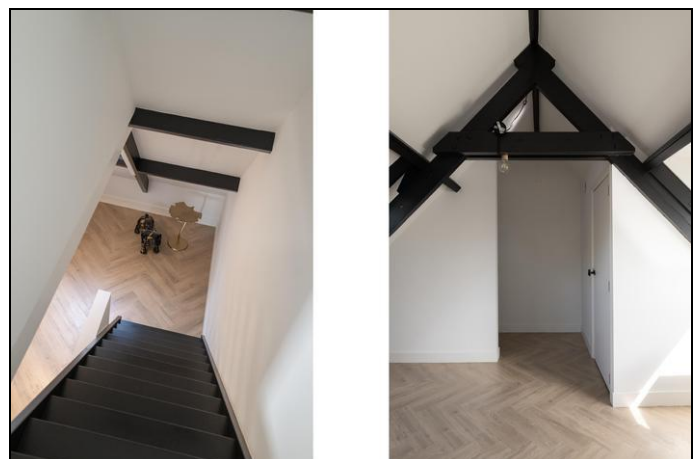
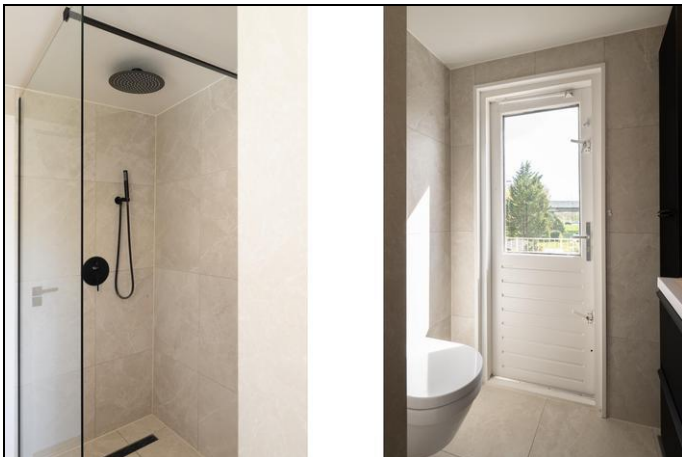
Foto's



Foto's



Foto's



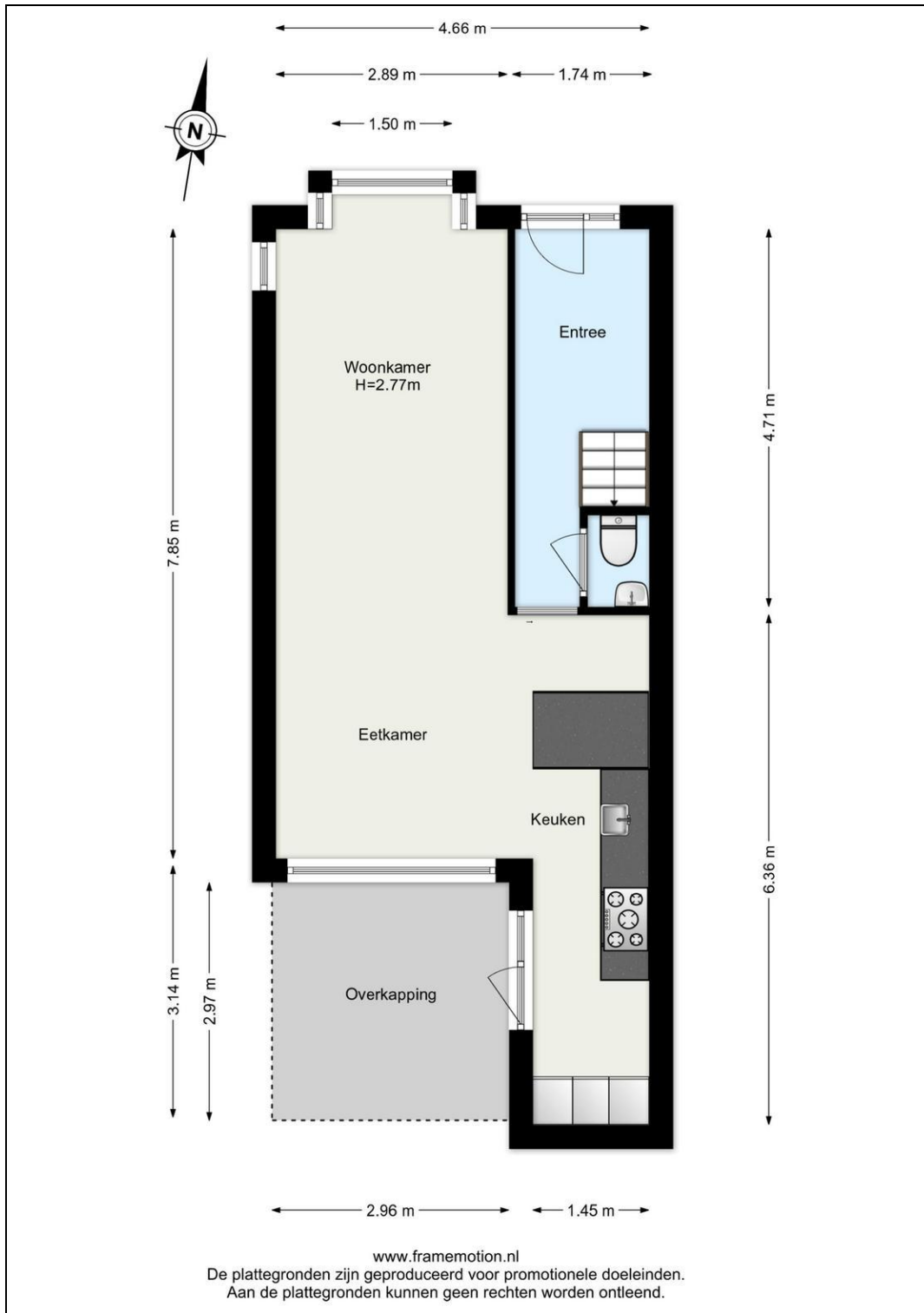
Foto's



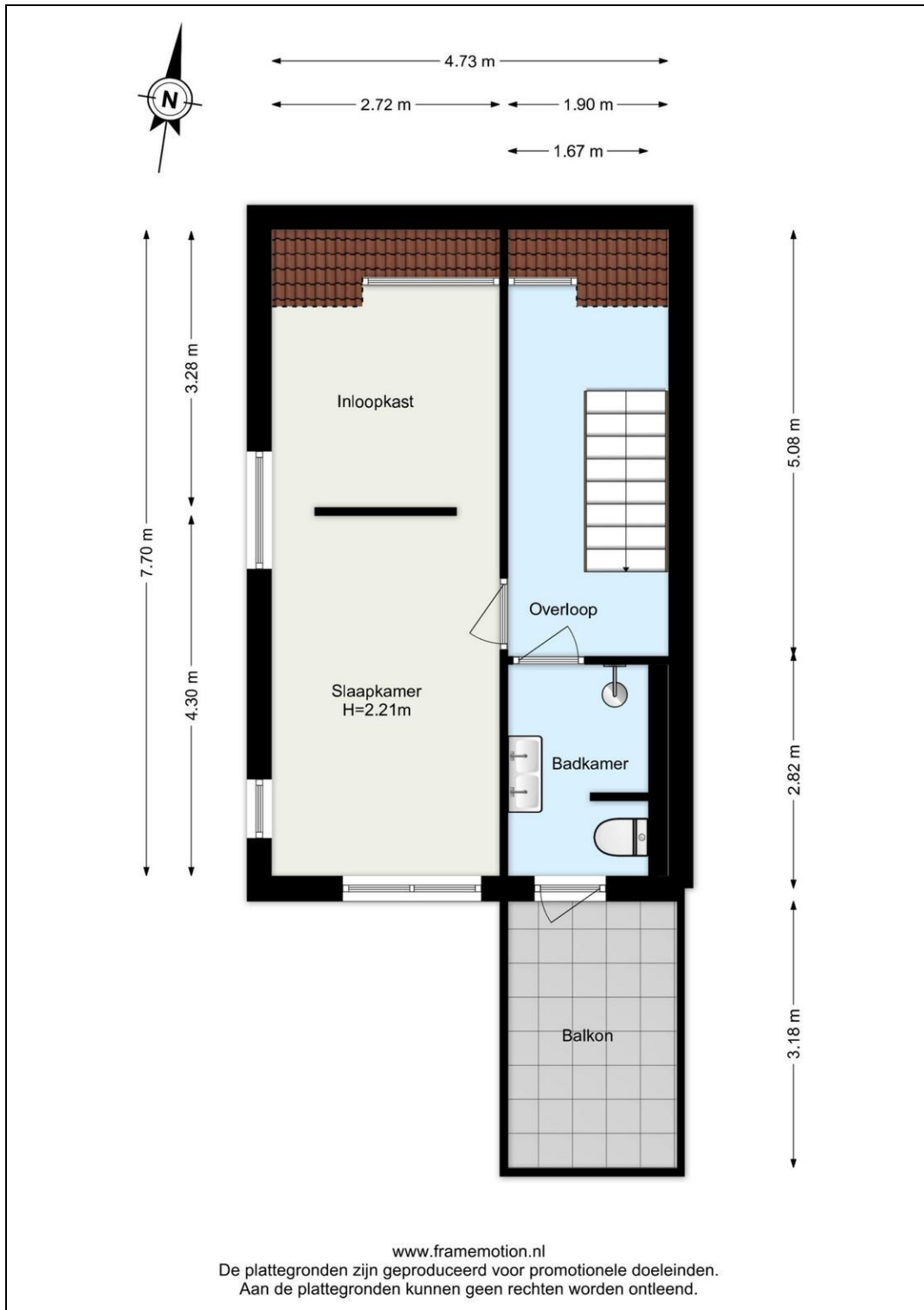
Plattegrond



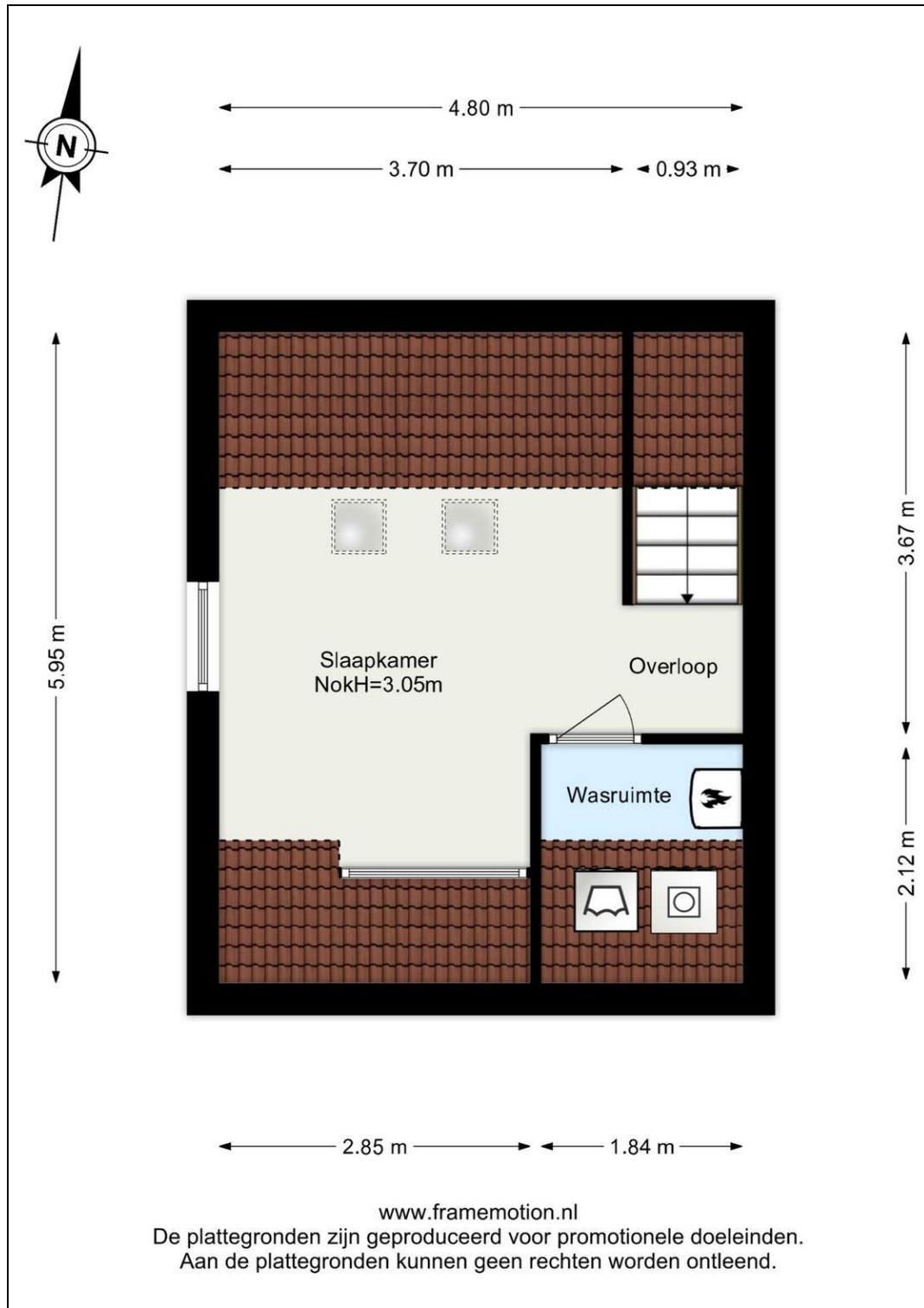
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	's-Gravenweg 72
Postcode / Plaats	2902 LE CAPELLE AAN DEN IJSSEL
Gemeente	Capelle aan den IJssel
Sectie / Perceel	A / 6371
Oppervlakte	227 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC gehele woning	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- Wijnklimaatkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				