



Keerkring 136, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 365.000,- k.k.



010-4515100 | capelle@ruseler.nl | ruseler-rijnmond.nl





## Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Kamers	5
Woonoppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Inhoud	411 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1981
Tuin	achtertuin
Garage	parkeerplaats
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	C

Speels ingedeelde split level 4 kamer eengezinswoning met eigen parkeerplaats onder de carport en tuin op het zuiden met houten berging en achterom. De woning is gelegen in de groene woonwijk Oostgaarde en is goed onderhouden. Ideale rustige ligging en nabij voorzieningen als winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Zoekt u een woning met een unieke indeling? Belt u dan voor een vrijblijvende bezichtiging en laat u verrassen!

# Indeling

## Niveau I: (begane grond):

Eigen parkeerplaats onder de carport. Deur naar praktische inpanidige berging/entree met laminaatvloer en veel bergruimte in de vaste garderobekasten met Louvre deuren. Luik naar de kelderruimte onder de woning, welke eventueel geschikt is te maken voor bergruimte of evt. wijnkelder.

## Niveau II:

Speels vormgegeven tuingerichte woonkamer met parketvloer, sfeervolle open haard en een deur met trap naar de zonnige op het zuiden gelegen tuin. Deze is voorzien van fraaie vaste beplanting, een houten berging en achterom.

## Niveau III:

Hal/entree (hoofdingang), meterkast, geheel betegelde toiletruimte met verlaagd plafond en inbouwspots. Gezellige woonkeuken in L-opstelling aan de voorzijde van de woning, deze is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, oven en koel-/vriescombinatie. Op deze verdieping liggen vloertegels.

## Niveau IV:

Overloop met toegang tot twee gelijkwaardige slaapkamers, beiden met toegang tot het gunstig gelegen zonnige balkon met uitzicht over groen. Overloop, vaste kast met de cv-combiketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Op de overloop en in deze kamers ligt mooi laminaat.

## Niveau V:

Overloop, zeer riante, in 2020 vernieuwde badkamer met zwarte accenten en een 'hotel uitstraling'. In deze ruimte is een wandcloset, design radiator, grote inloopdouche, wastafelmeubel met twee spoelkommen en fraaie ovale spiegels aanwezig. Het verlaagde plafond is voorzien van inbouwspots. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van het huis. In 2020 is er een wand geplaatst zodat er een praktische inloopkast is gecreëerd. Op de overloop en in de slaapkamer/inloopkast ligt dezelfde laminaatvloer als op niveau IV.

## Bijzonderheden;

- bouwjaar ca. 1981
- vanuit de bouw voorzien van isolatie
- geheel voorzien van dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels CV-combiketel Vaillant Eco Tec Plus, geplaatst in 2017.
- bijdrage VvE per maand € 275,--.
- jaarlijkse prijsaanpassing VvE voorbehouden
- complex is gelegen op eigen grond
- in de koopakte zal de ouderdomsclausule, alsmede de asbestclausule worden op genomen
- de woning is gunstig gelegen nabij winkels, centrumvoorzieningen, scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en recreatiegebied Hitland met een golfbaan.
- oplevering in overleg, op korte termijn is mogelijk

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 wordt uitgenodigd zelf de opgegeven oppervlakten van het gekochte op juistheid te controleren.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

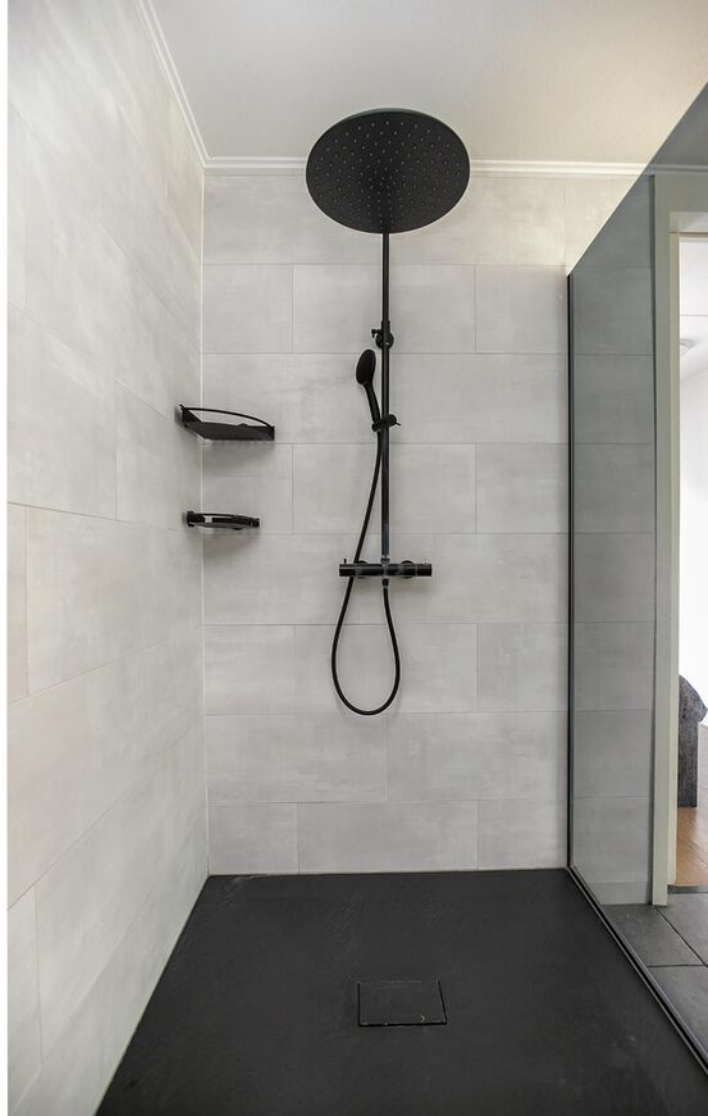
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Ruseler Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



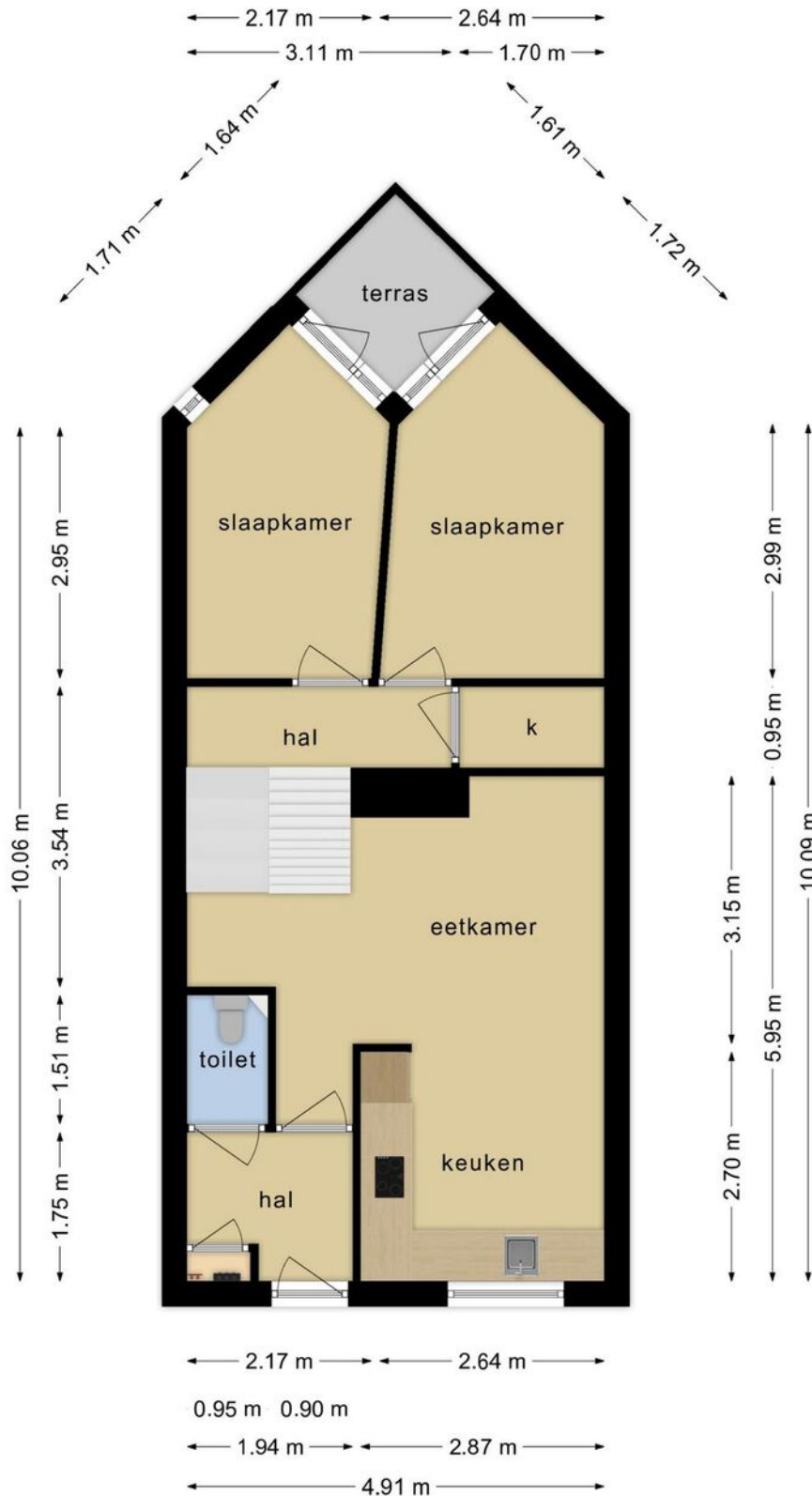






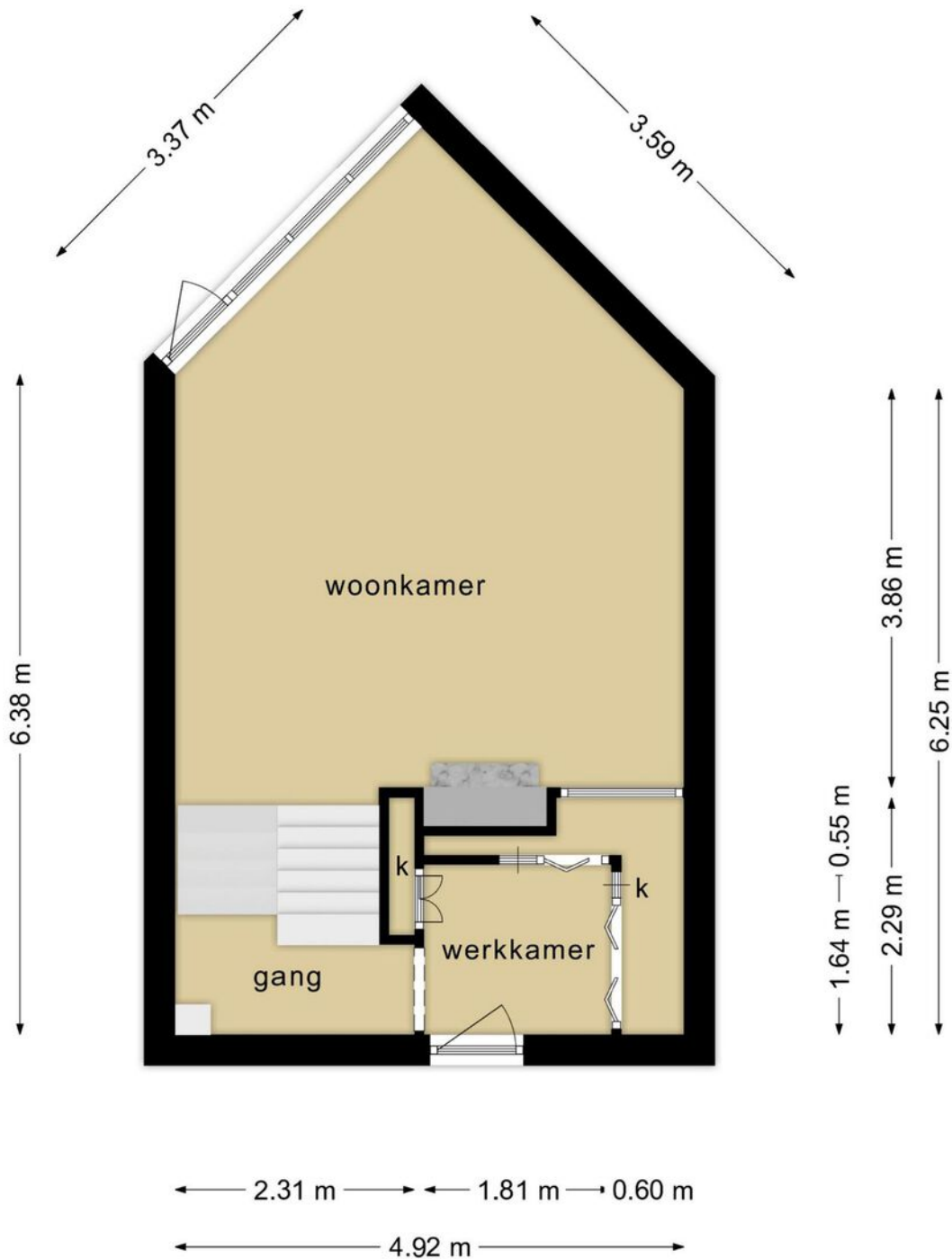


# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

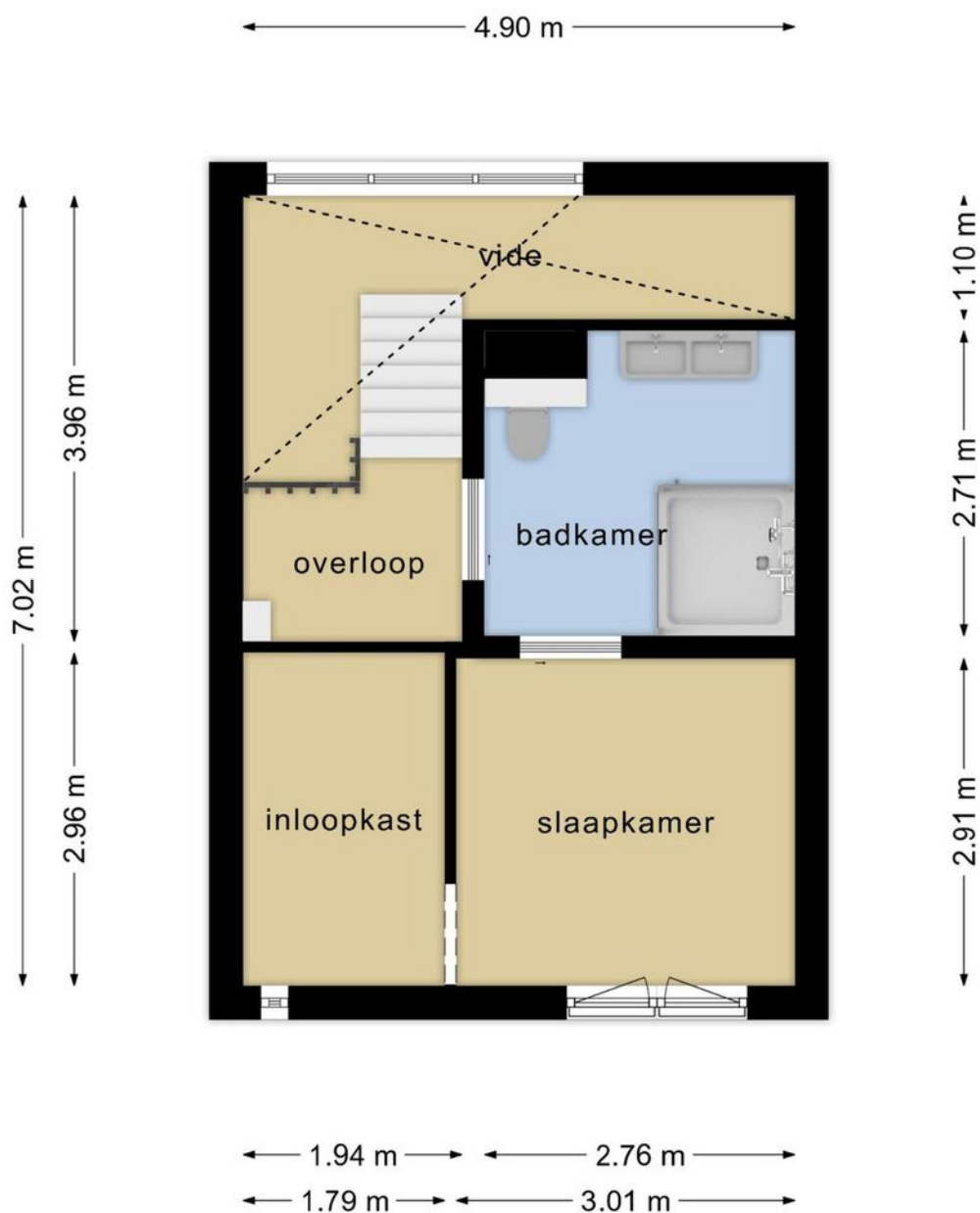
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

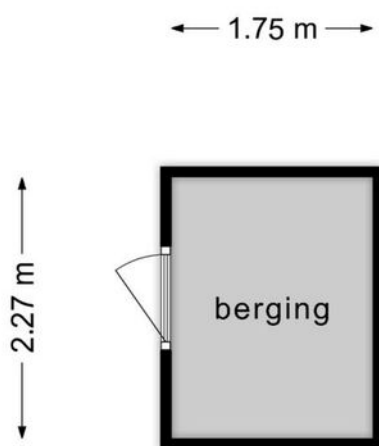


# Plattegrond



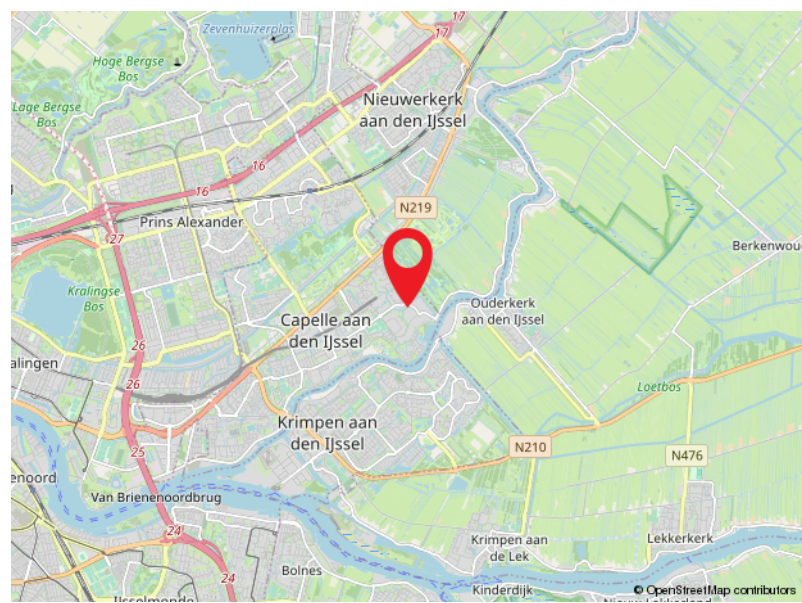
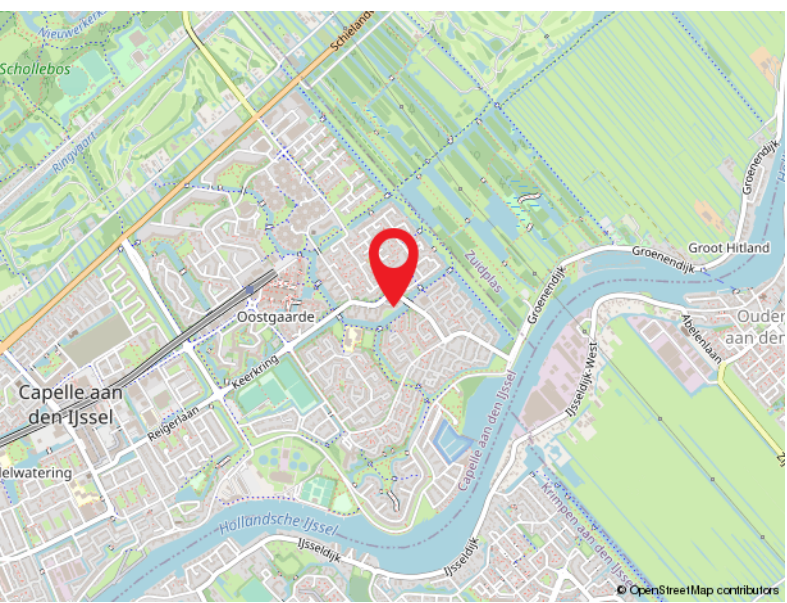
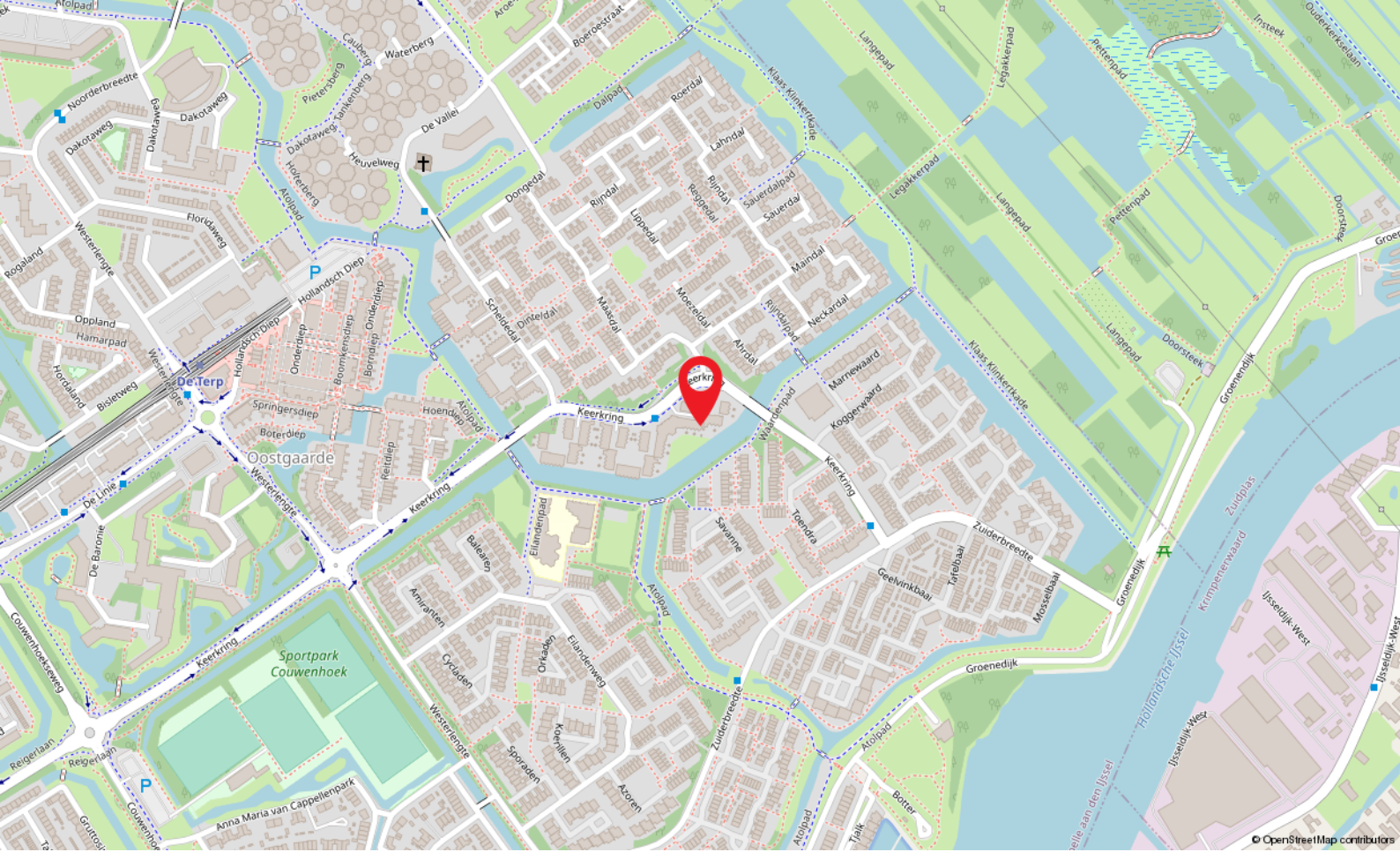
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





# Locatie

KEERKRING 136  
Capelle Aan Den IJssel

**Capelle a/d IJssel**

Kanaalweg 33-35  
2903 LR Capelle Aan Den IJssel

010-4515100  
capelle@ruseler.nl  
ruseler-rijnmond.nl



**Nesselande**

Corsicalaan 31  
3059 XX Rotterdam

010-2220060  
nesselande@ruseler.nl  
ruseler-rijnmond.nl