



Bernsteinstraat 79, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 459.000,- k.k.



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



# Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	134 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	150 m <sup>2</sup>
Inhoud	457 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1995
Tuin	achtertuint, voortuint
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

In de gewilde woonwijk 's-Gravenland ligt deze moderne eengezinswoning met stenen berging en oprit met parkeerplaats op eigen terrein. De woning heeft een modern interieur met zwarte deuren en een kunststof dakkapel aan de achterzijde en ligt op een perceel van 150 m<sup>2</sup> eigen grond. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging!

# Indeling

## Begane grond:

Entree, hal met trapopgang, meterkast en veel bergruimte in de praktische trap- en garderobekast. Geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal is middels een fraaie zwarte schuifdeur met glas inzet, de riante woonkamer bereikbaar. De gezellige woonkamer is tuingericht, heeft aan beide zijden een koof met inbouwspots en openslaande deuren naar de tuin. De half open keuken ligt aan de voorzijde van het huis en is voorzien van een sfeervolle erker. De zwarte keuken is in parallel opstelling geplaatst en is voorzien van een inductie kookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasmachine, combi-oven, koffiemachine en een koel-/vriescombinatie. Alle inbouwapparatuur is van Siemens. De kraan is van Quooker en heeft een kokend water functie. Op de begane grond liggen fraaie grote grijze vloertegels met daaronder vloerverwarming. Alle deuren op deze verdieping zijn zwart.

## 1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken; 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning. Slaapkamer III heeft een speelse indeling en is voorzien van een vaste schuifkastenwand. De badkamer met schuifdeur is geheel betegeld met witte wand- en zwarte vloertegels. Er is een inloopdouche, design radiator en wastafel met waskommen aanwezig. Separate toiletruimte met wandcloset. Wasruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Op de overloop ligt een siergrindvloer en in de slaapkamers een laminaatvloer in een lichte kleur.

## 2e Verdieping:

Middels vaste open trap bereikbare open zolderruimte met brede kunststof dakkapel aan de achterzijde en 2 dakramen aan de voorkant van het huis. Aan beide zijden is er een knieschotberging aanwezig voor praktische bergruimte. C.V.-ruimte met de combiketel en de mechanische ventilatie unit. Op deze verdieping ligt dezelfde laminaatvloer als op de 1e verdieping.

## Buiten:

### Voorzijde:

Op het zuidwesten gelegen zonnige voortuin met parkeergelegenheid voor 1 auto op eigen terrein.

### Achterzijde:

De onderhoudsvriendelijke achtertuintuin ligt op het noordoosten en is voorzien van een buitenkraan, betegeling en stenen berging met elektra en achterom.

## Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1995
- vanuit de bouw voorzien van isolatie
- geheel dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels C.V.-combiketel Remeha Avanta, geplaatst in 2016
- de voordeur en de ramen van de begane grond zijn uitgerust met rolluiken
- RVS trappleuning
- energielabel A
- 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:

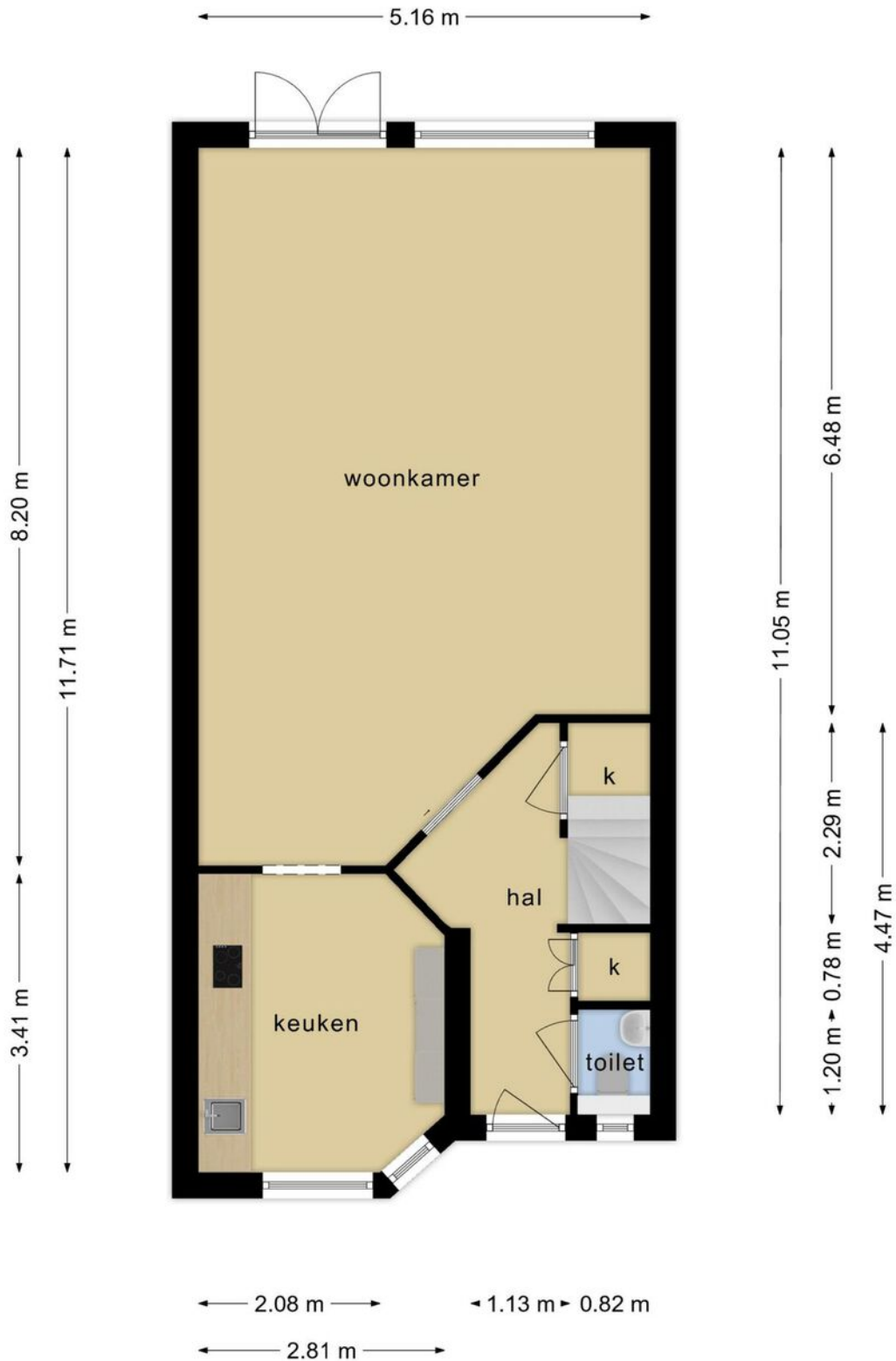
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.



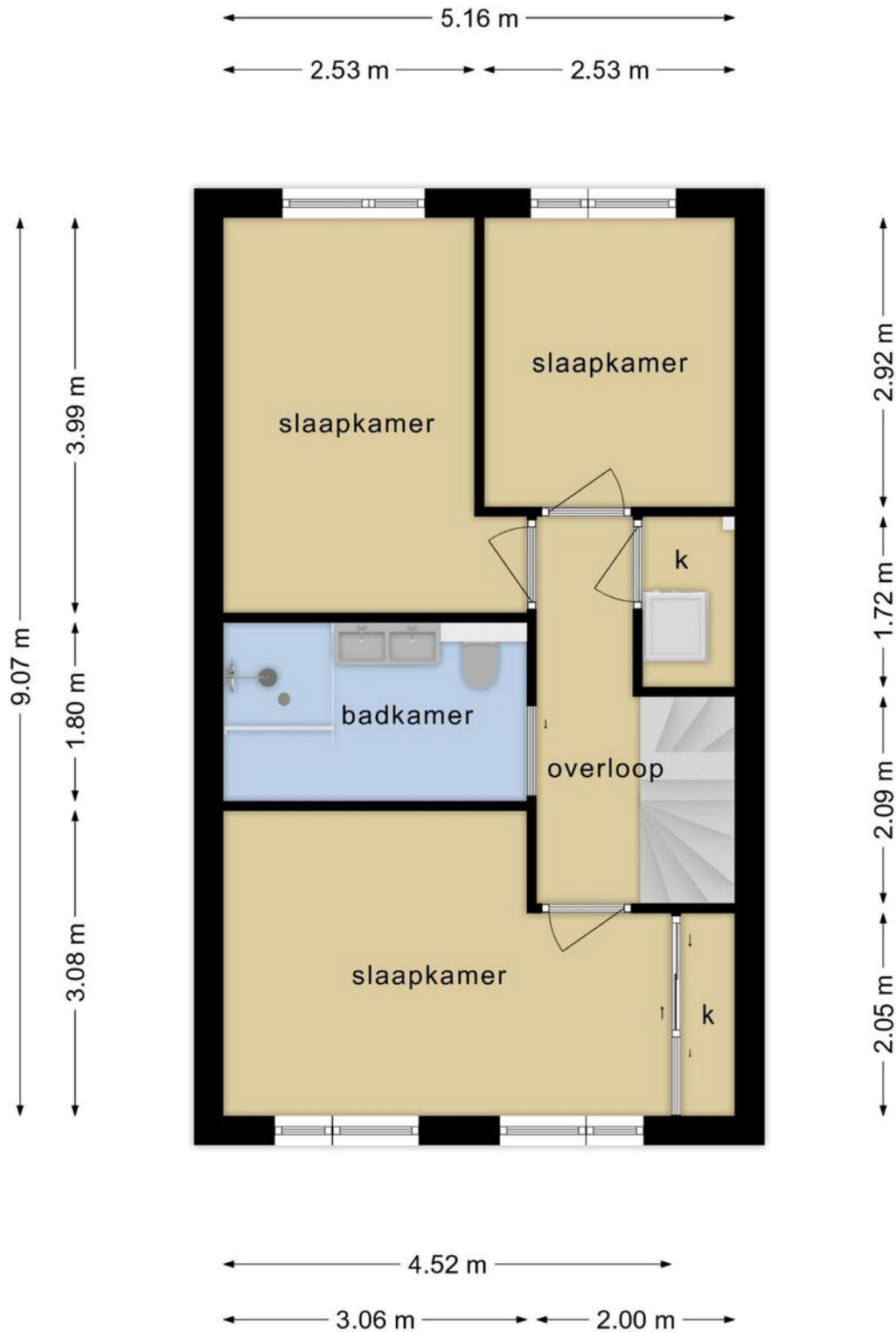


# Plattegrond



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

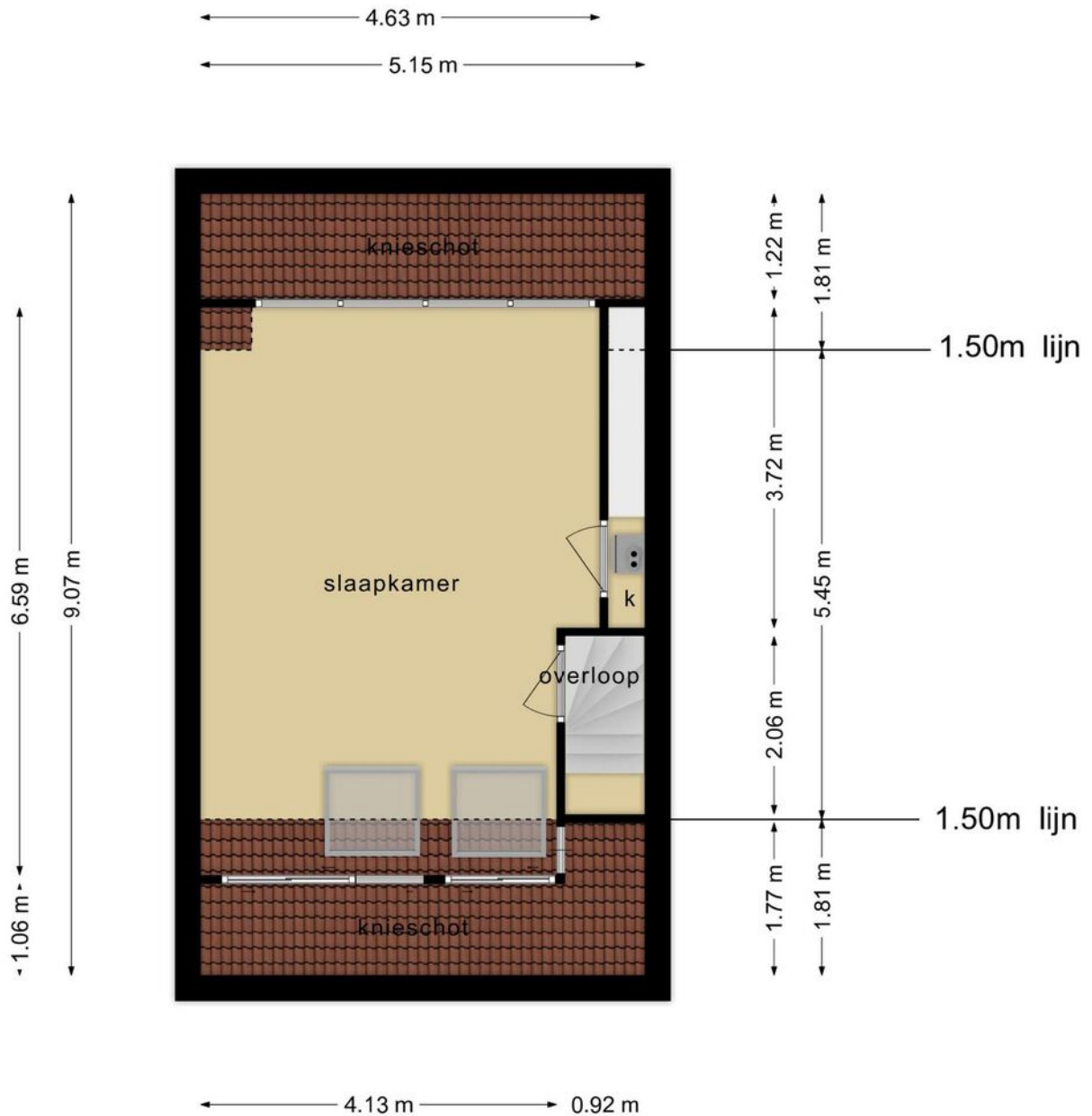
# Plattegrond



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

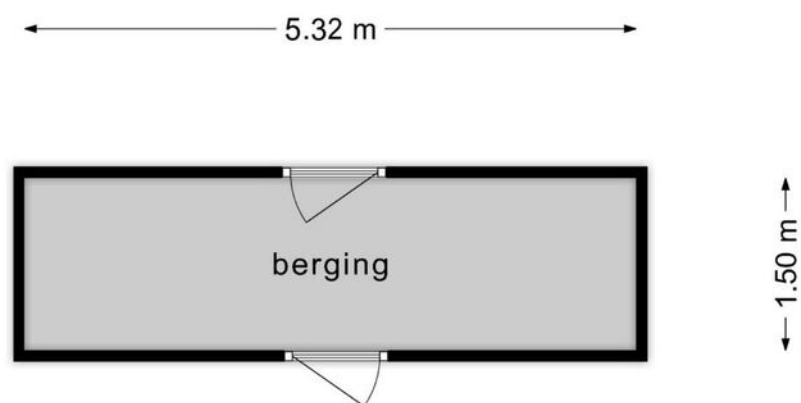


# Plattegrond

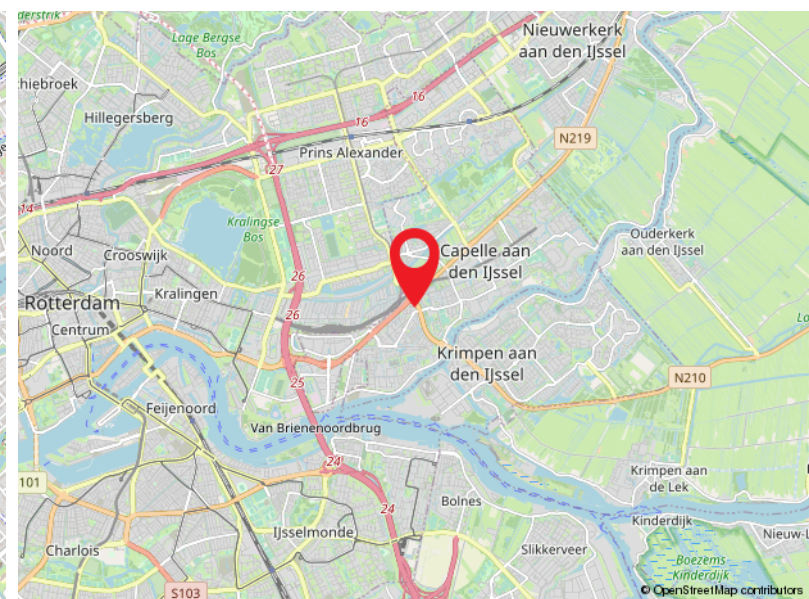
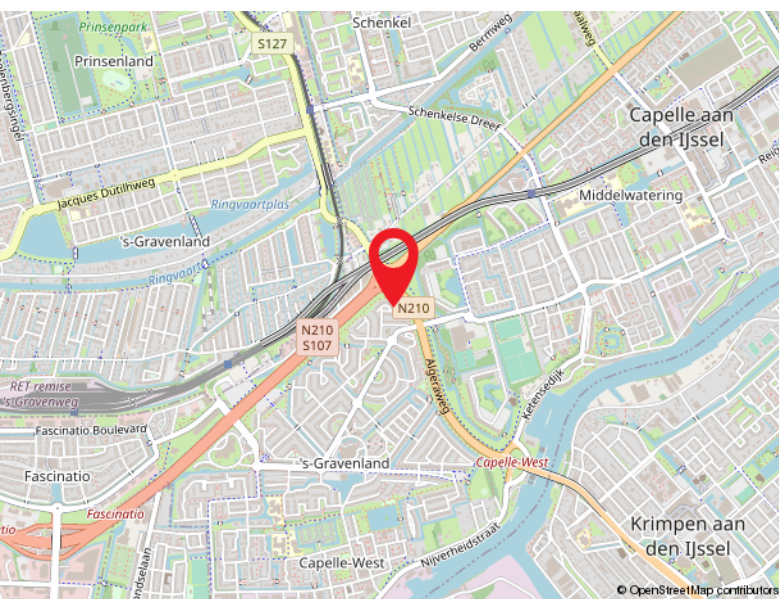
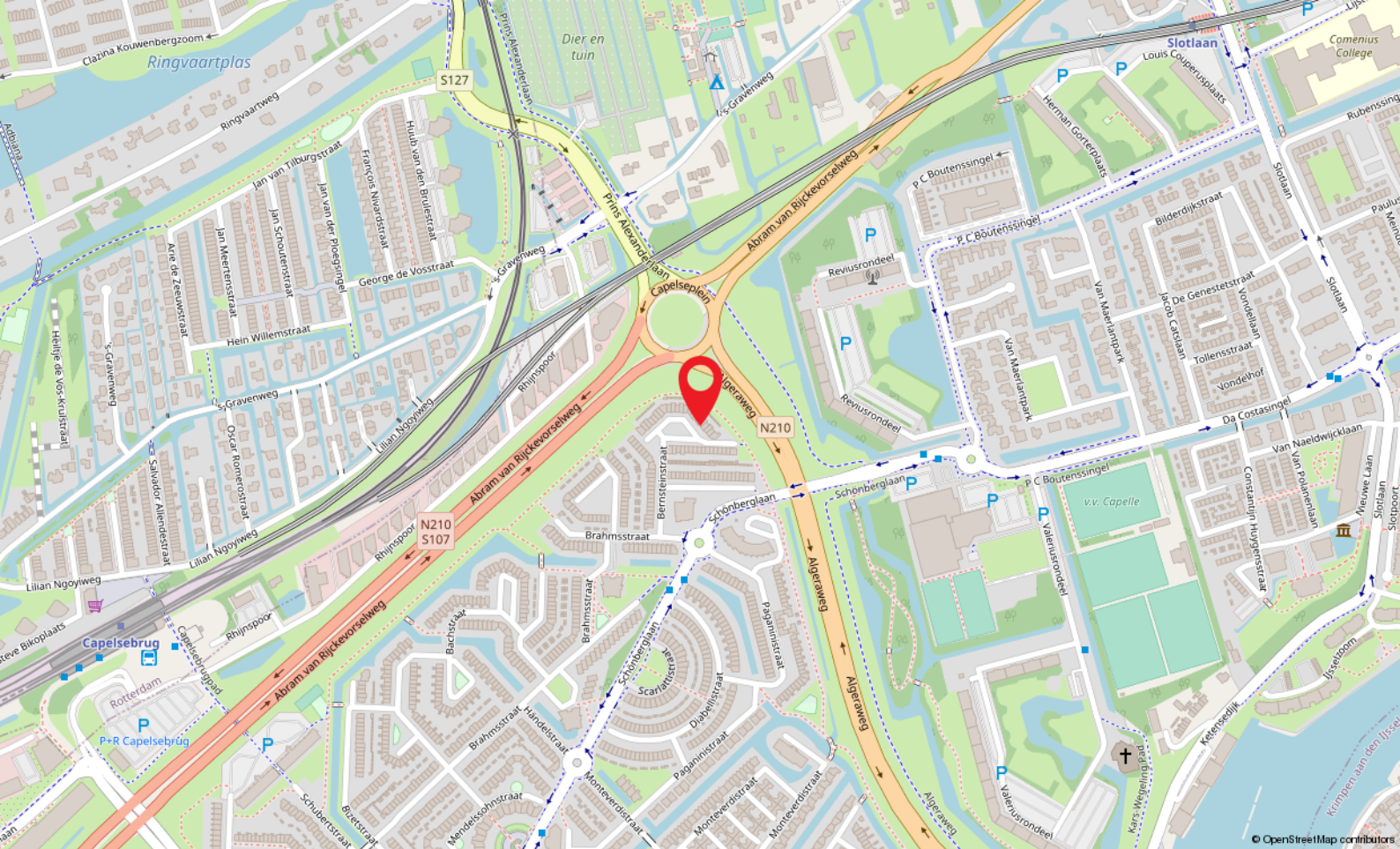


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



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



# Locatie






BERNSTEINSTRAT 79  
Capelle Aan Den IJssel

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bernsteinstraat 79



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2416	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



### **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