



Brahmsstraat 105, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	130 m ²
Perceeloppervlakte	178 m ²
Inhoud	454 m ³
Bouwjaar	1994
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie,
Energielabel	vloerisolatie, dubbel glas

In de gewilde jonge kindvriendelijke woonwijk 's-Gravenland ligt deze royale hoekwoning met uitgebouwde woonkamer en zonnige op het noordwesten gelegen achtertuin met stenen berging op een perceel van 178 m² eigen grond. Door de hoekligging is het perceel wat groter en de achtertuin breder dan de andere woningen in de straat. De ligging is ideaal nabij winkels, scholen, openbaar vervoer (bus en metro) en uitvalswegen. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van deze woning met mogelijkheden!

Indeling

Indeling:

Begane grond:

entree, hal met garderobekast met spiegeldeuren. In lichte kleurstelling betegelde toiletruimte met fonteintje. Middels een deur met glas inzet is de riante uitgebouwde woonkamer bereikbaar, deze is prettig licht door de schuifpui en het extra zijraam. De gezellige woonkamer is een fijne ruimte met voldoende plaats voor een ruime zithoek en eetkameropstelling. Er is een open trap naar de 1e verdieping. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van het huis. Deze is geplaatst in L-opstelling en is uitgerust met een keramische kookplaat, oven, RVS afzuigkap en vaatwasmachine. In de keuken is een praktische vaste kast aanwezig. Op de begane grond ligt een licht grijze laminaatvloer met daaronder een lamel parketvloer.

1e Verdieping:

Middels open trap bereikbare overloop. Badkamer welke tot het plafond is voorzien van lichte betegeling. In de badkamer is een wastafel, toilet en ligbad met douchescherm aanwezig. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van het huis. Dit waren voorheen 2 slaapkamers, het is op een eenvoudige wijze mogelijk dit weer terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie. In deze kamer en in de tussenhal liggen zwarte laminaattegels (2020). Slaapkamer II bevindt zich aan de voorzijde. Dit is eveneens een ruim opgezette kamer met een speelse indeling en laminaat op de vloer.

2e Verdieping:

Een vaste trap biedt toegang tot de open zolderruimte met een laminaatvloer, een groot dakraam en veel bergruimte achter de aan beide zijden aanwezige knieschotbergingen welke zijn voorzien van Louvre deurtjes. Op deze verdieping zijn ook de C.V.-combiketel, de mechanische ventilatie unit en de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Het is mogelijk om op deze verdieping één of desgewenst twee slaapkamers te realiseren.

Buiten:

Gunstig op het noordwesten gelegen zonnige onderhoudsvriendelijke achtertuin met buitenkraan, fraaie vaste beplanting en een berging met elektra. Het zonnescherm (handmatige bediening) heeft een crème/groen gestreept doek en houdt de zon uit de woonkamer. In de voortuin is eveneens een buitenkraan aanwezig.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1994
- vanuit de bouw voorzien van isolatie
- in 2015 zijn er kalkkorrels aangebracht in de kruipruimte
- geheel dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels CV-combiketel Nefit Topline, geplaatst in 2007
- buitenschilderwerk uitgevoerd in april 2020, voordeur 2023, schuur 2021
- energielabel B
- oplevering in overleg, indicatie februari 2024

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.



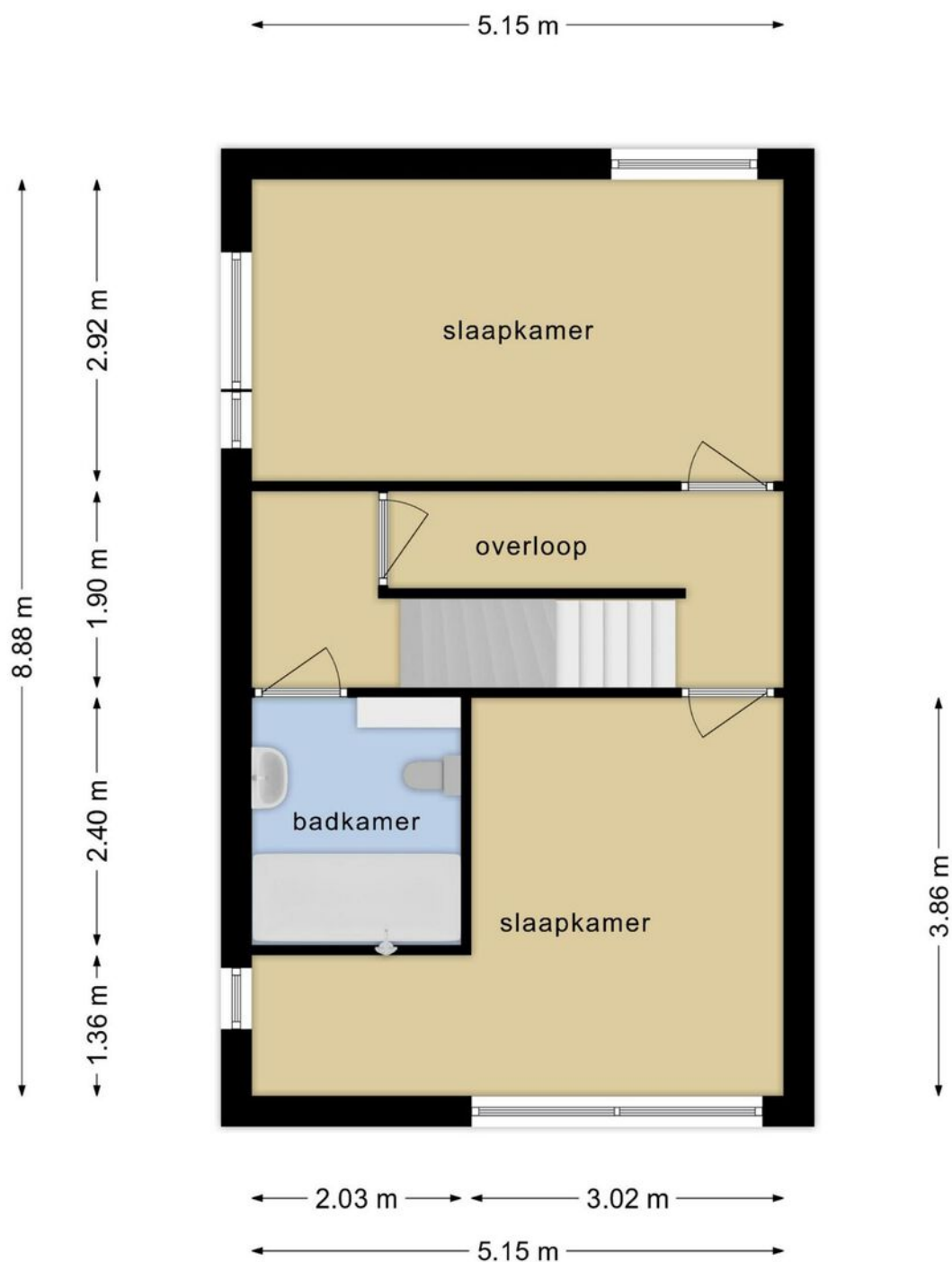


Plattegrond



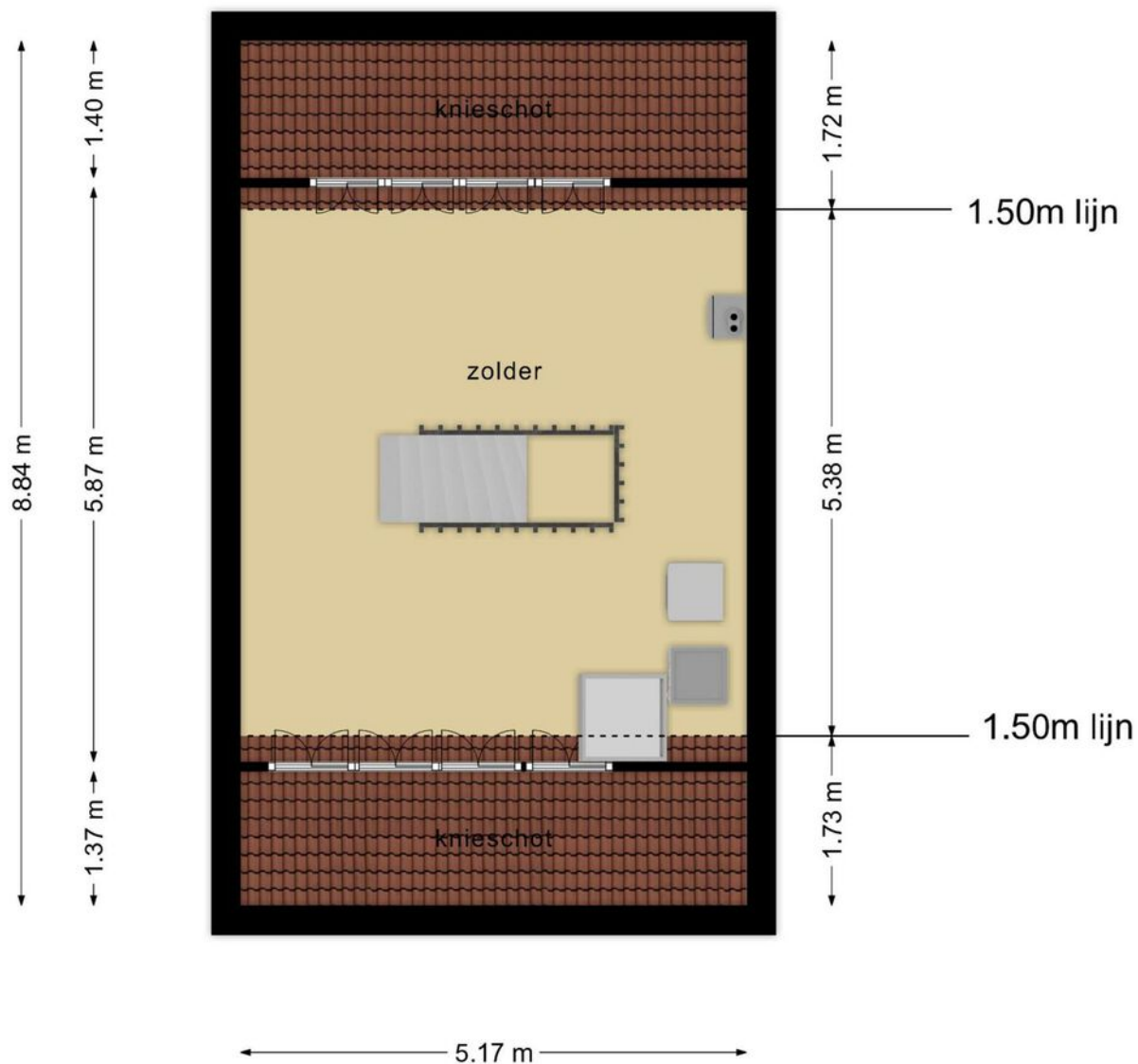
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

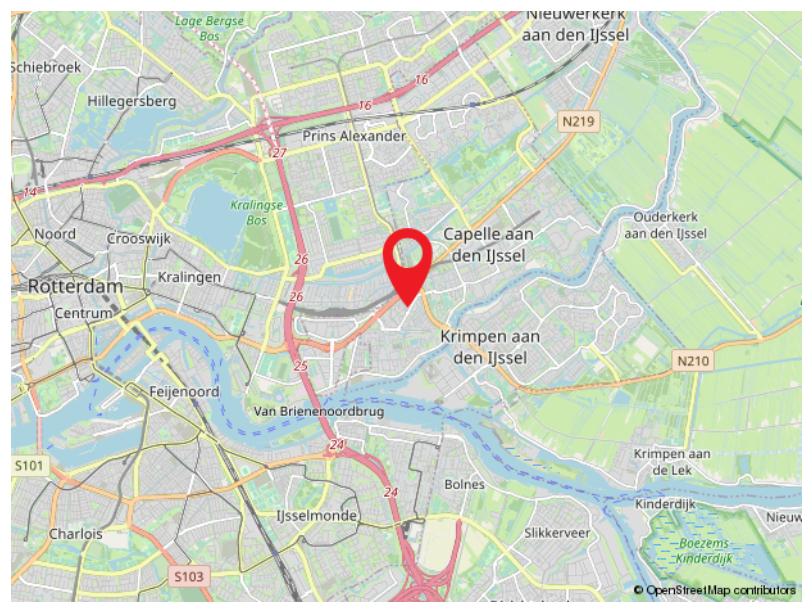
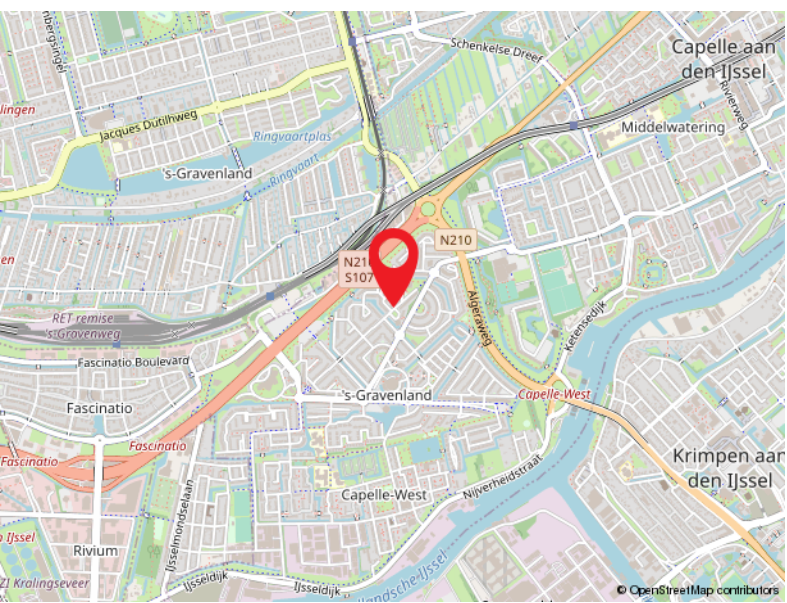
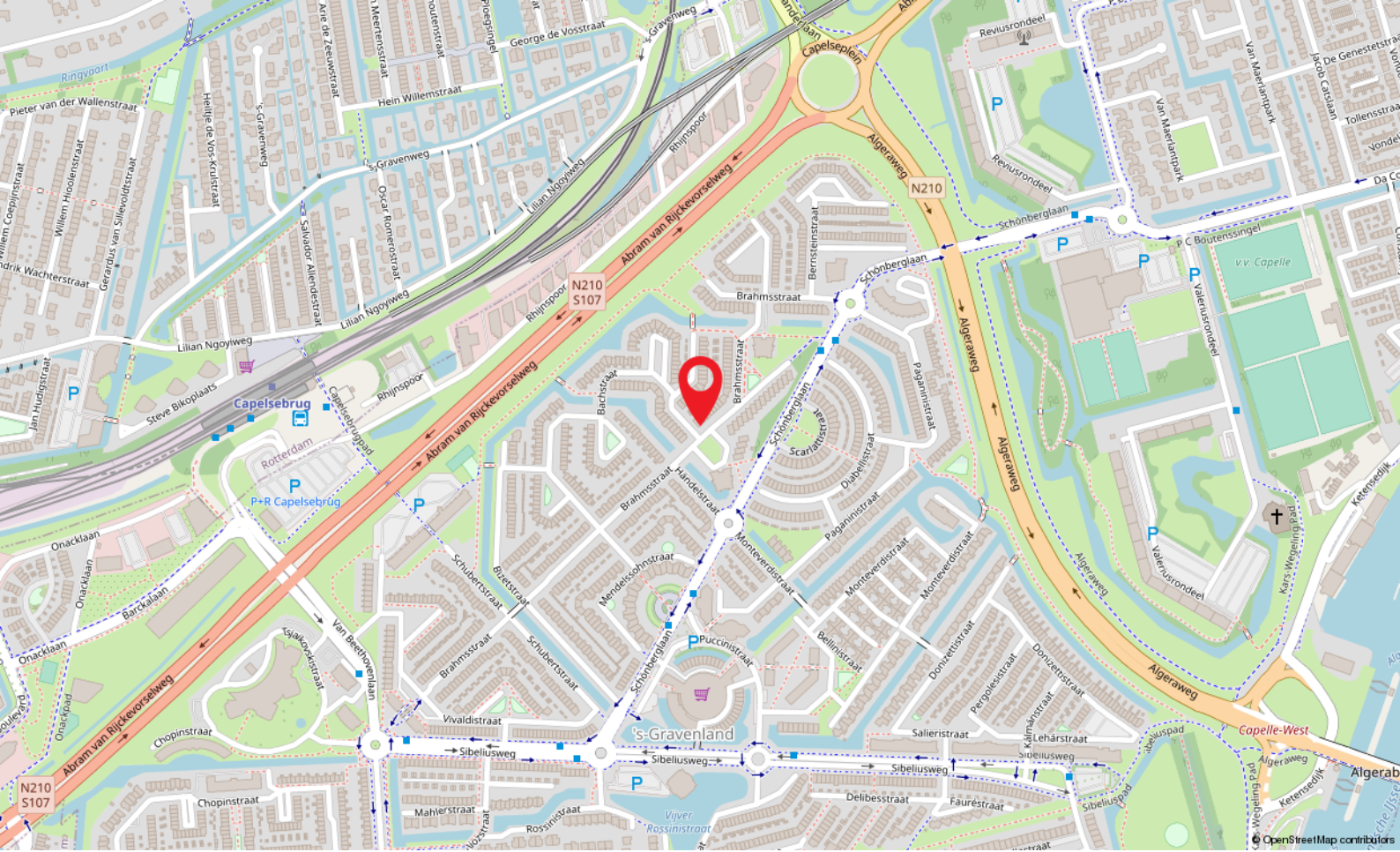


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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



Locatie






BRAHMSSTRAAT 105
Capelle Aan Den IJssel

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brahmstraat 105



12345 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 1129	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 september 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