



Capelseweg 198, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 479.000,- k.k.



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





# Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Kamers	3
Woonoppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	205 m <sup>2</sup>
Inhoud	342 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1934
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	vloerverwarming geheel,
Isolatie	warmtepomp
Energielabel	volledig geïsoleerd

Aan de Capelseweg ligt deze fraaie hoekwoning met diepe achtertuin grenzend aan het Schollebos. De woning is in 2022 geheel gerenoveerd en verduurzaamd. De woning is gasloos en heeft een A+ label. Ook is er een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig. De woning ligt op een perceel van 205 m<sup>2</sup>, eigen grond. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging!

# Indeling

## Indeling:

### Begane grond:

Entree, ruime hal, meterkast, kast met opstelling elektrische boiler en warmtepomp. Moderne toilet met wandcloset en fonteintje. Ruime woonkamer met aan de voorzijde een luxe open keuken voorzien van een Amerikaanse koelkast en de volgende inbouwapparatuur: een combi-oven, Bora, vaatwasser en een Quooker.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

### 1e Verdieping:

Ruime overloop met extra dakramen, 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 met toegang tot de vliering. De luxe badkamer (2022) heeft een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. Ook deze verdieping heeft vloerverwarming.

### Buiten:

#### Voorzijde:

Voortuin met laadpaal voor een elektrische auto.

#### Achterzijde:

Zeer diepe achtertuin (ca. 19,6 m<sup>2</sup>), gelegen op het noordoosten, grenzend aan het Schollebos. De tuin heeft een berging met overkapping en heeft in 2021 aan 1 zijde een nieuwe schutting gekregen.

### Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1934
- bushalte op loopafstand
- nabij winkelcentra, diverse scholen en uitvalswegen
- in 2022 volledig geïsoleerd, en voorzien van een warmtepomp, elektrische boiler en zonnepanelen
- HR+ en HR++ glas in onderhoudsarme kunststof kozijnen
- de wasmachine en droger blijven achter
- energielabel A+
- oplevering in overleg

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.











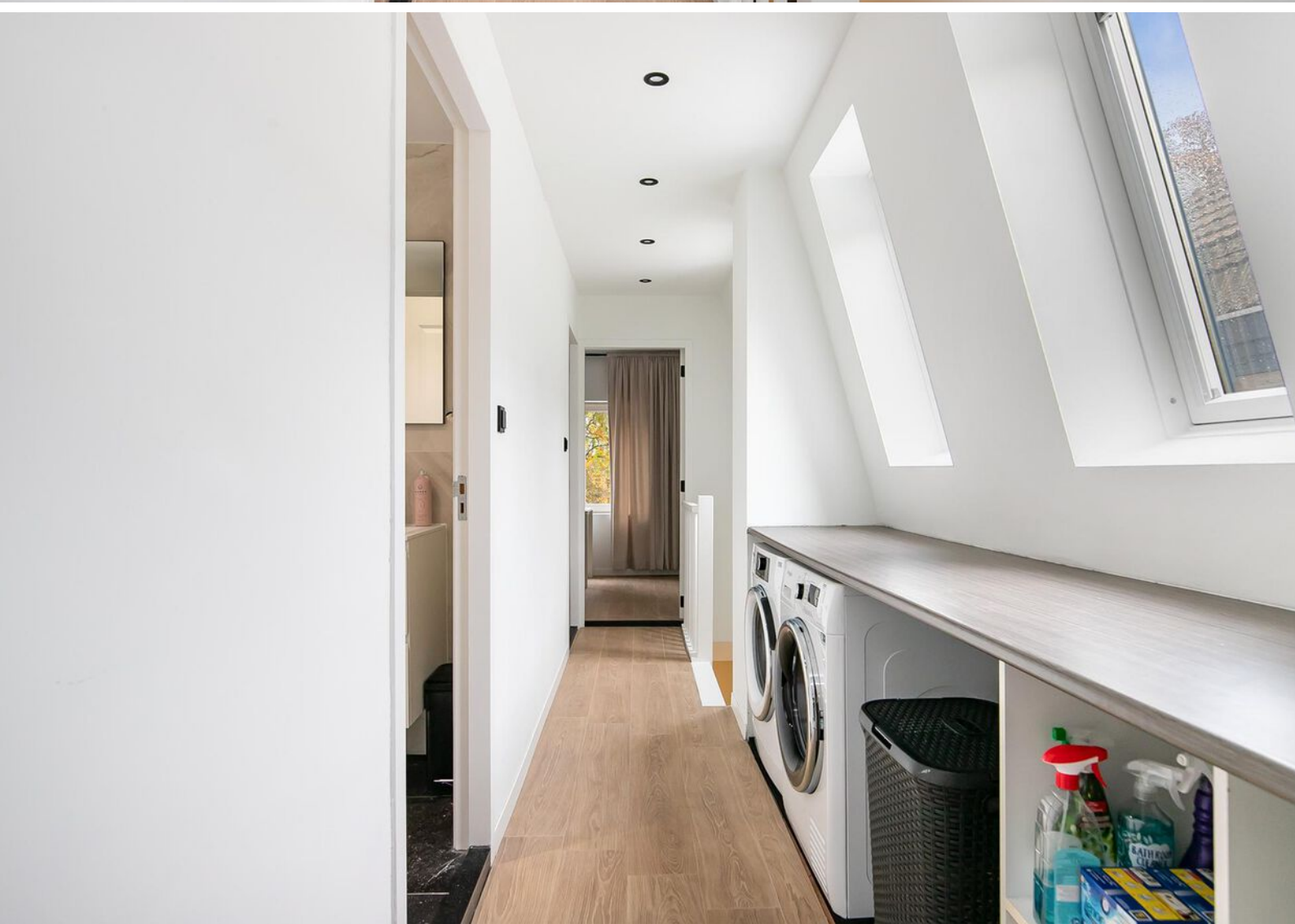


































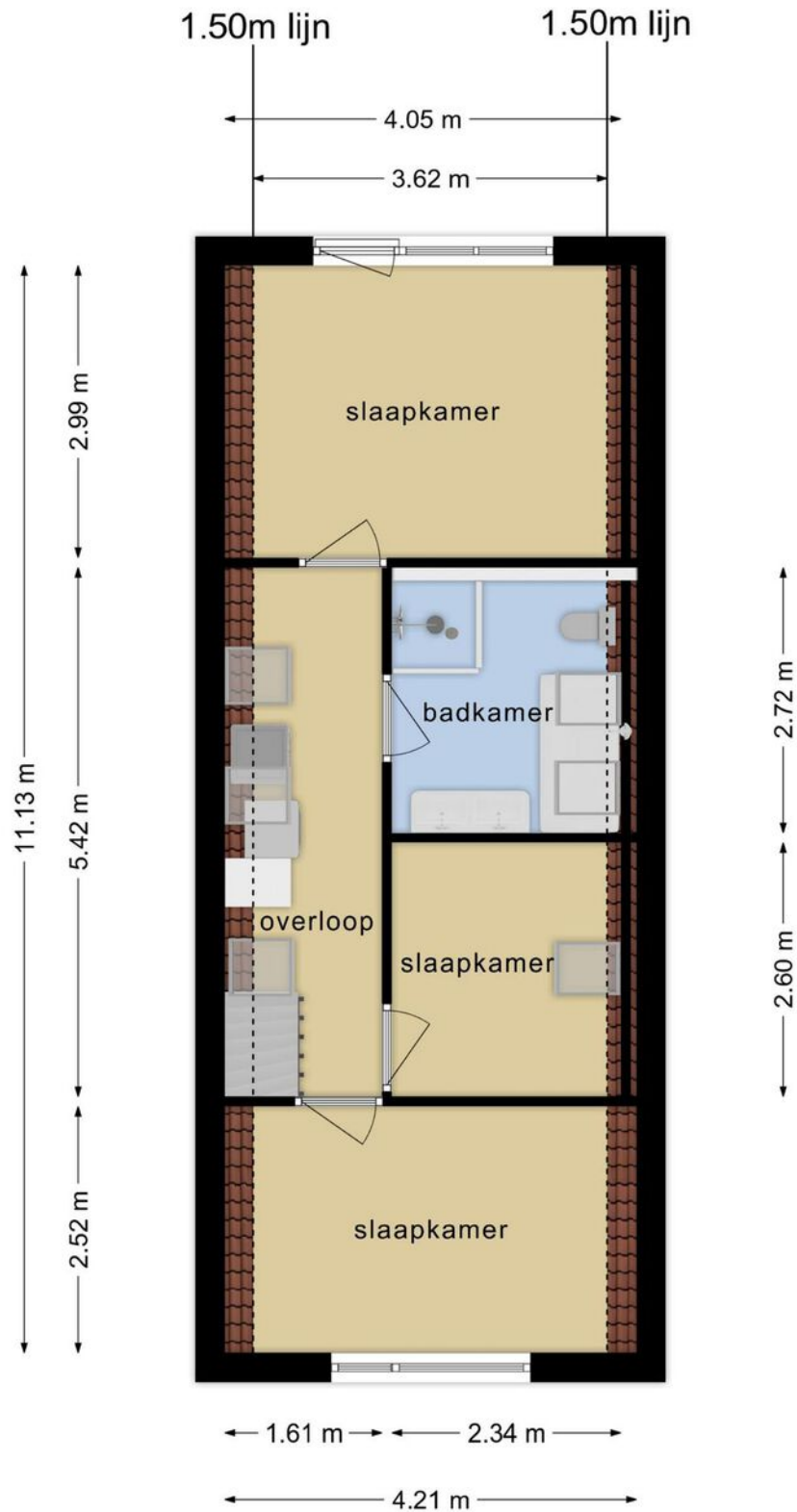








# Plattegrond



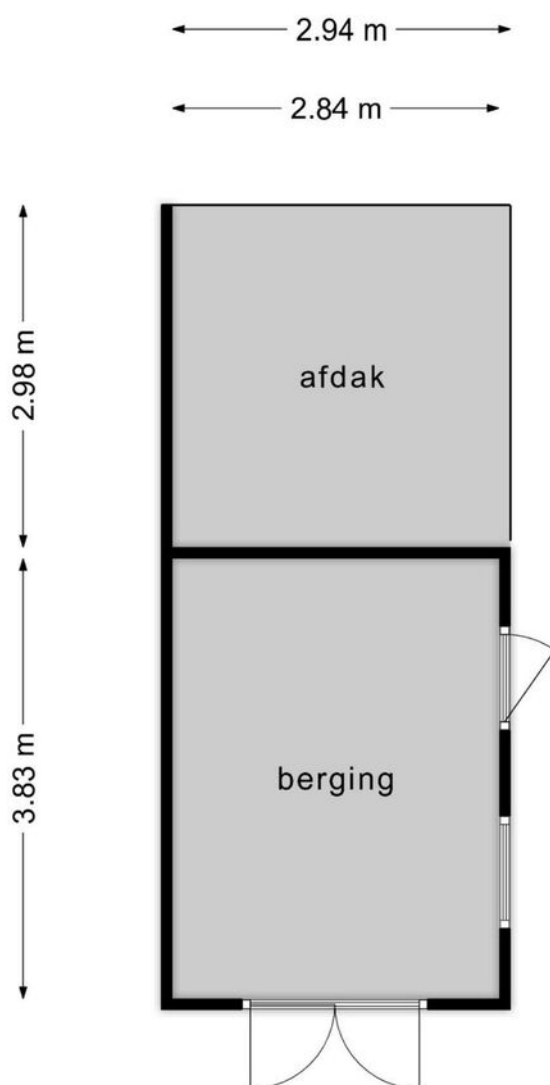
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



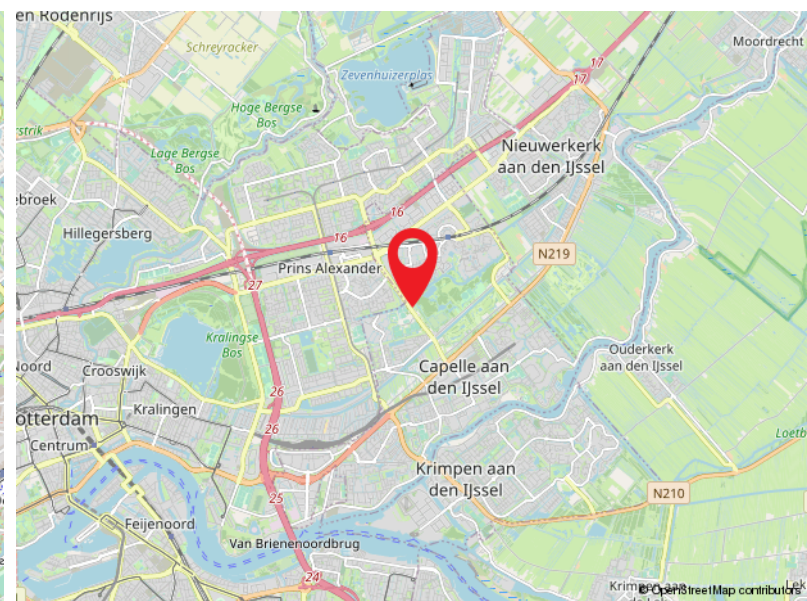
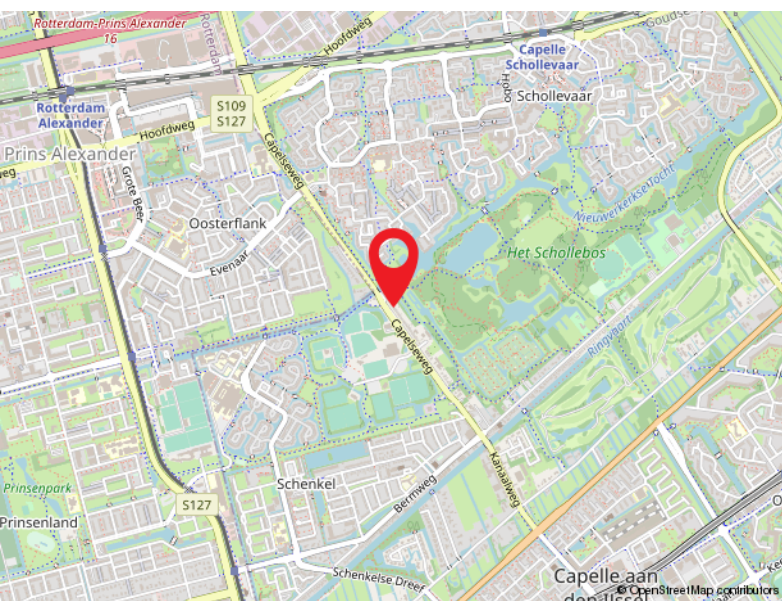
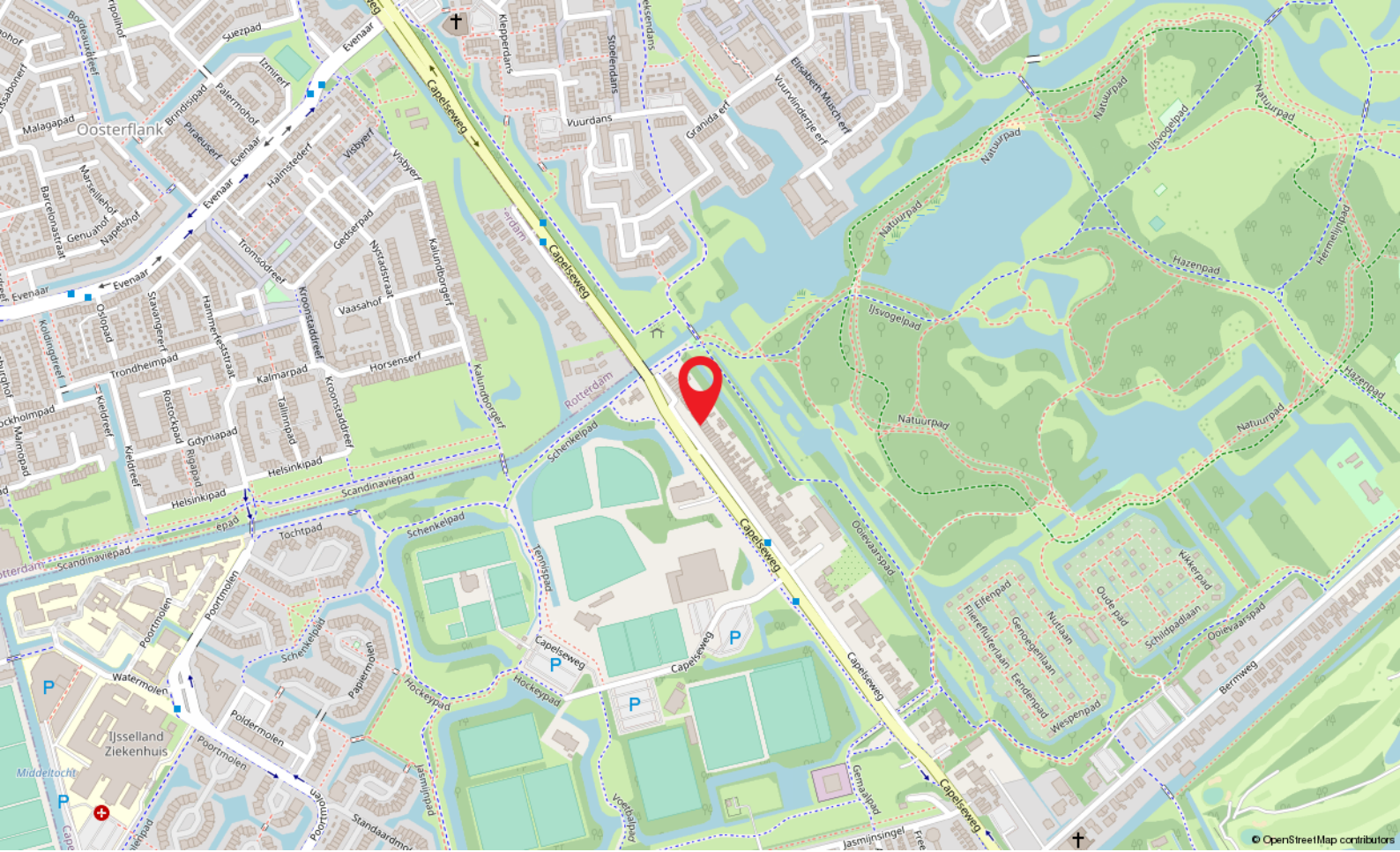




# Plattegrond



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



# Locatie

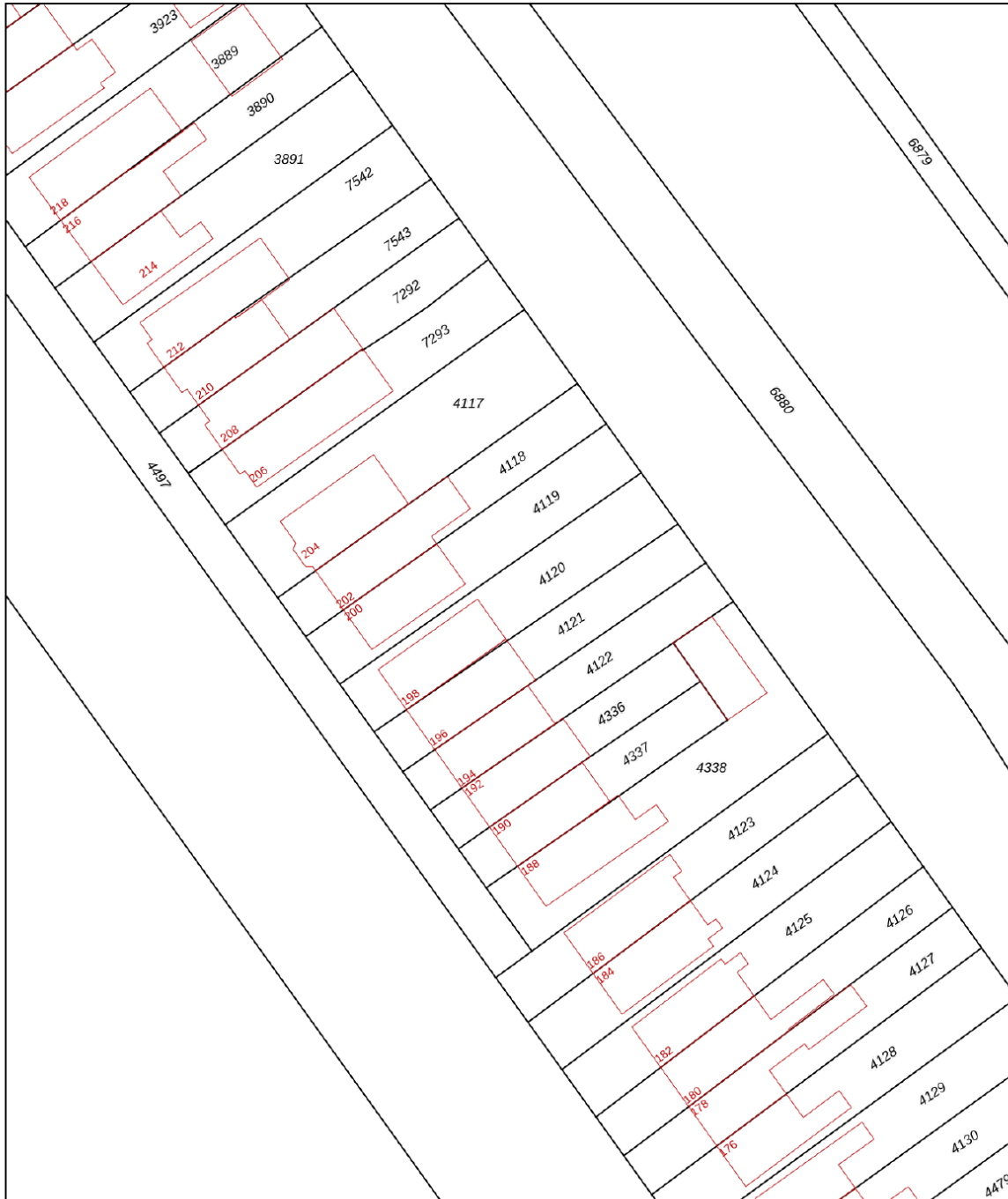
CAPELSEWEG 198  
Capelle Aan Den IJssel




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Capelseweg 198



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie A Perceel 4120	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 november 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