



Litho 21, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 399.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| Soort | eengezinswoning |
| Type | tussenwoning |
| Kamers | 5 |
| Woonoppervlakte | 114 m ² |
| Perceeloppervlakte | 124 m ² |
| Inhoud | 423 m ³ |
| Bouwjaar | 1982 |
| Tuin | achtertuin, voortuin |
| Garage | parkeerplaats |
| Verwarming | stadsverwarming |
| Isolatie | dak, muur, vloerisol., dub glas |
| Energie label | A |

Gemoderniseerde eengezinswoning met eigen parkeerplaats op een rustige en praktische locatie. De woning is gelegen in een rustig kindvriendelijk hofje, heeft een zonnige achtertuin aan het water, is zeer goed onderhouden en ligt op een perceel van 124 m² eigen grond.

In de buurt is een groot aanbod aan voorzieningen zoals scholen, winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en sport- en recreatiemogelijkheden.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapopgang. Toiletruimte met grijze betegeling, wandcloset en fonteintje. Via een deur met glas inzet is de ruime living bereikbaar; deze bestaat uit een tuingerichte woonkamer en een open keuken. De gezellige woonkamer is een fijne ruimte en is voorzien van een ruime bergkast onder de trapopgang en een deur (met plisséhor) naar de tuin. De mat-witte keuken met zwart granieten aanrechtblad is geplaatst in L-opstelling en is uitgerust met een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasmachine, oven, magnetron, carrouselkast en spoelbak onder het raam. Op de begane grondvloer liggen antraciet kleurige vloertegels.

1e Verdieping:

Via de gerenoveerde trap is de overloop bereikbaar. Op de overloop is een vaste kast en toegang tot de vertrekken; slaapkamers I en II aan de achterzijde van de woning, slaapkamer III ligt aan de voorzijde; het raam van deze kamer is voorzien van een rolluik. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een laminaatvloer. De badkamer is tot het plafond betegeld in grijs/witte kleurstelling en voorzien van een inloopdouche, kast, wastafelmeubel, spiegelkast met verlichting en wandcloset met warm water douchefunctie. In de badkamer is een raam aanwezig zodat er naast de mechanische ventilatie ook op een natuurlijke manier geventileerd kan worden.

2e Verdieping:

Door middel van een open trap is de voorzolder bereikbaar, er is bergruimte achter de knieschotten. Ruime zolderkamer met dakkapel aan de achterzijde en een groot dakraam aan de voorzijde. Het is mogelijk om de indeling van de verdieping te wijzigen zodat er 2 slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. Op deze verdieping ligt laminaat.

Buiten:

In 2022 aangelegde onderhoudsvriendelijke achtertuin (Z/O) met grijze betegeling, diverse vaste beplanting in de plantenbakken en een buitenkraan. Het zonnescherm (handmatige bediening) met groen/wit gestreept doek houdt de zon uit de woonkamer. Er is een kleine berging/tuinkast aanwezig voor het op bergen van bijvoorbeeld tuingereedschap. Aan de achterzijde is er op alle verdiepingen een screen met elektrische bediening. De tuin ligt fraai aan het water en in de tuin kunt u van de ochtend tot einde van de middag van de zon genieten.

Aan de voorzijde van de woning is er parkeergelegenheid voor 1 auto op eigen terrein. In de aangebouwde stenen berging is een gootsteen aanwezig met warm en koud water en hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Bijzonderheden;

- bouwjaar ca. 1982
- isolatie vanuit de bouw
- in 2008 voorzien van kunststof kozijnen + horren
- verwarming en warm water door middel van stadsverwarming
- mechanische ventilatie unit vernieuwd in 2019
- toplaag dakbedekking vernieuwd in 2019
- dakgoten vervangen in 2022
- energielabel A
- energielabel A

A

- oplevering in overleg, indicatie juli/augustus 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:

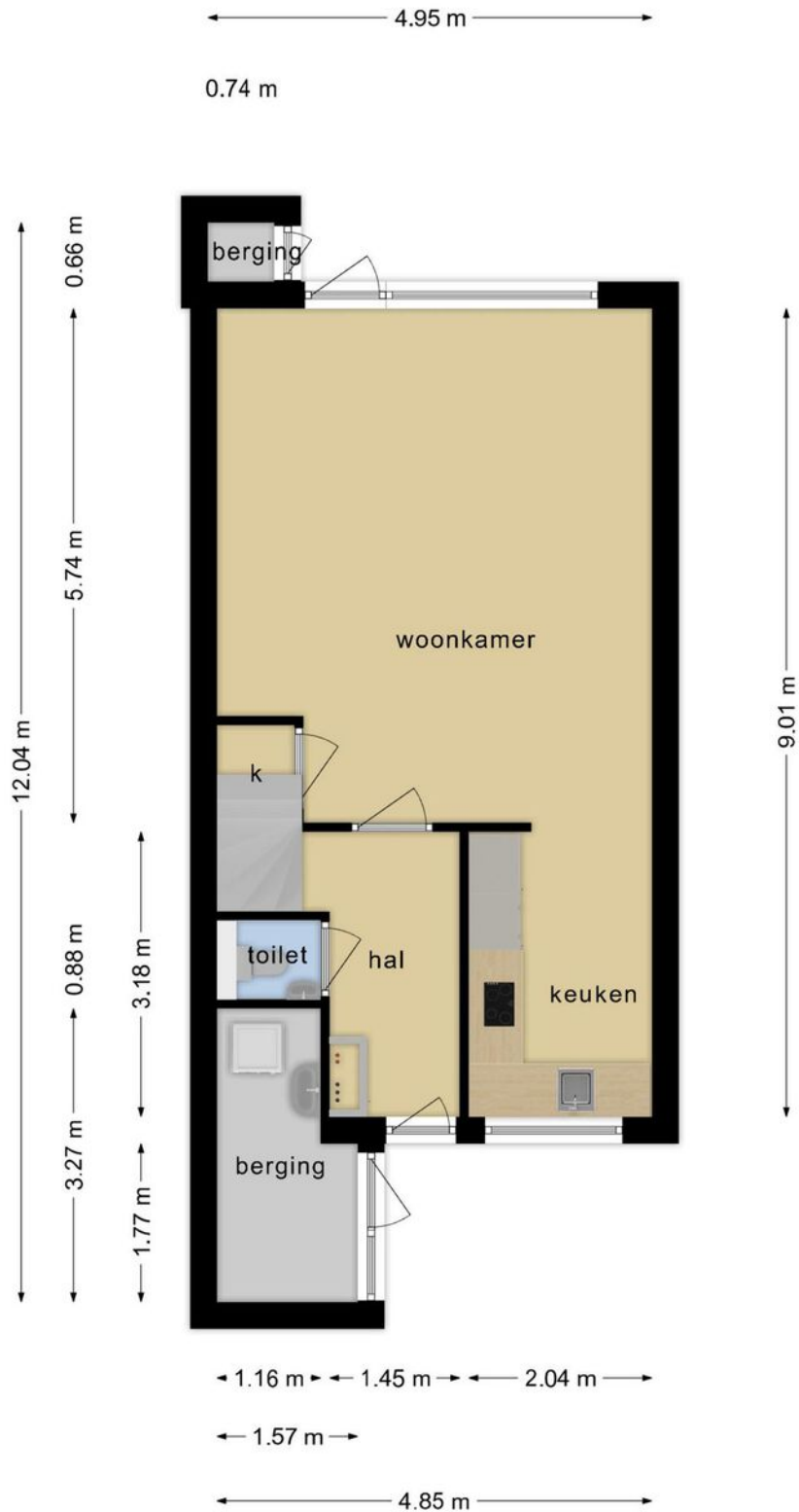
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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



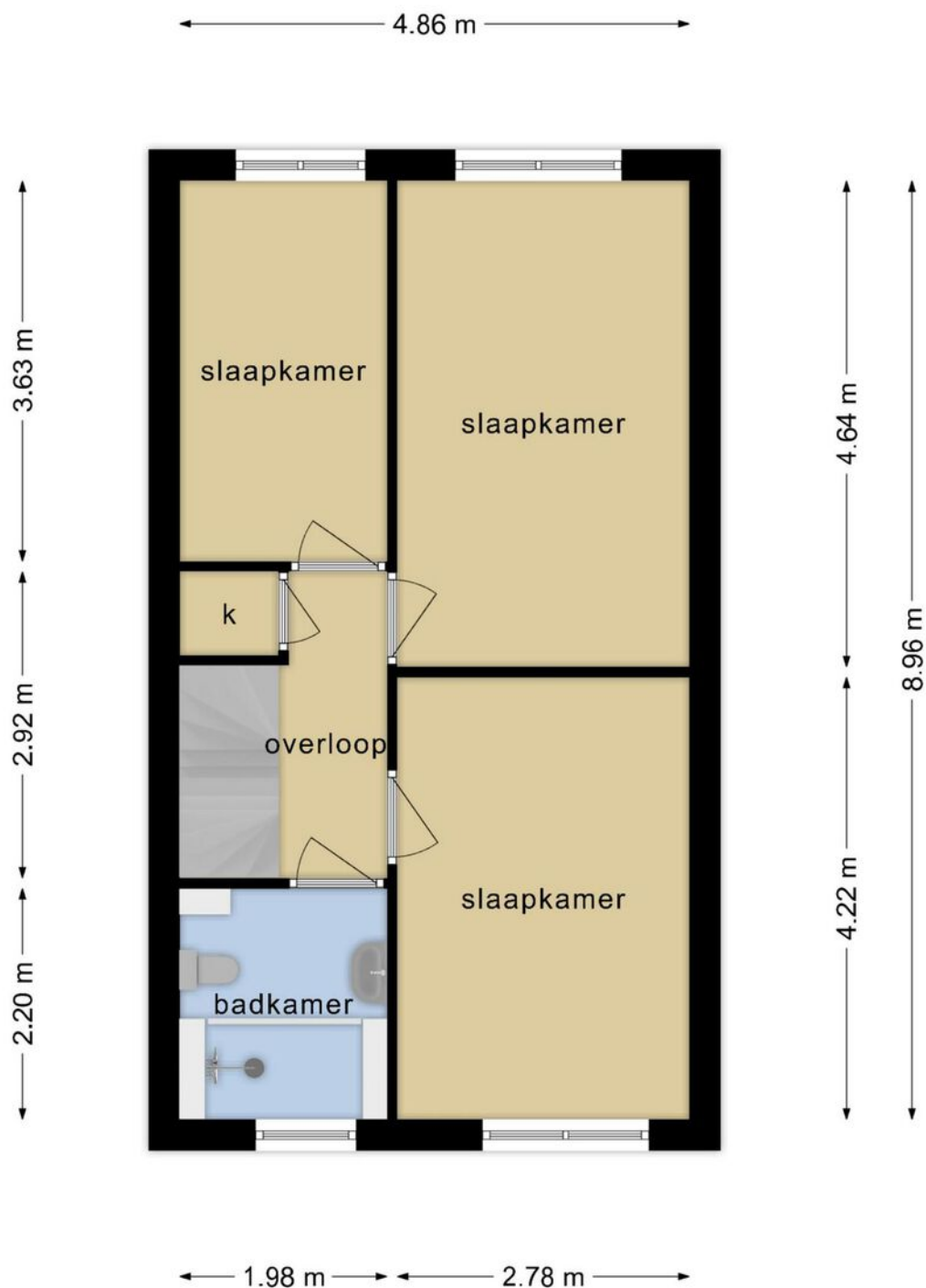


Plattegrond



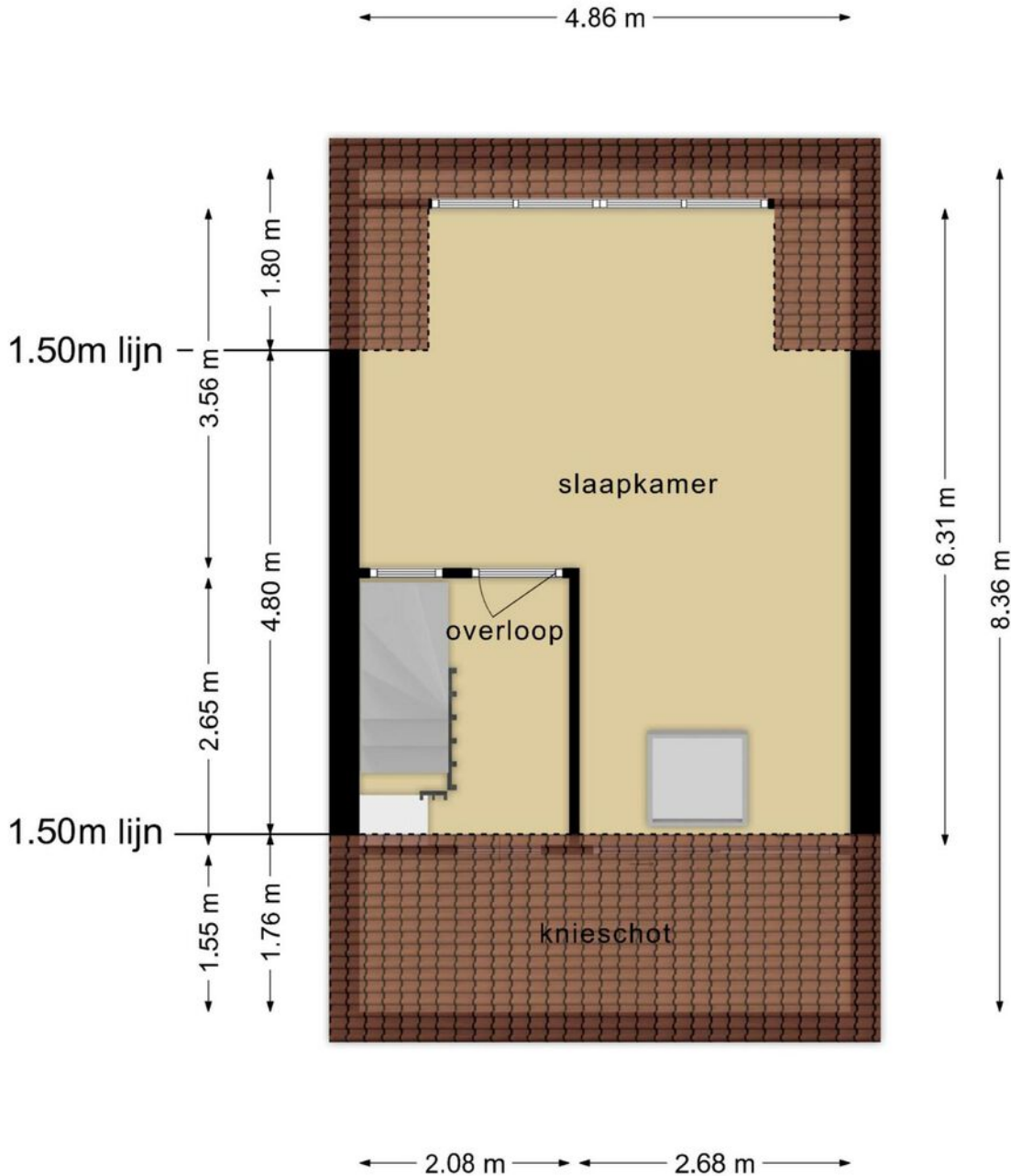
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

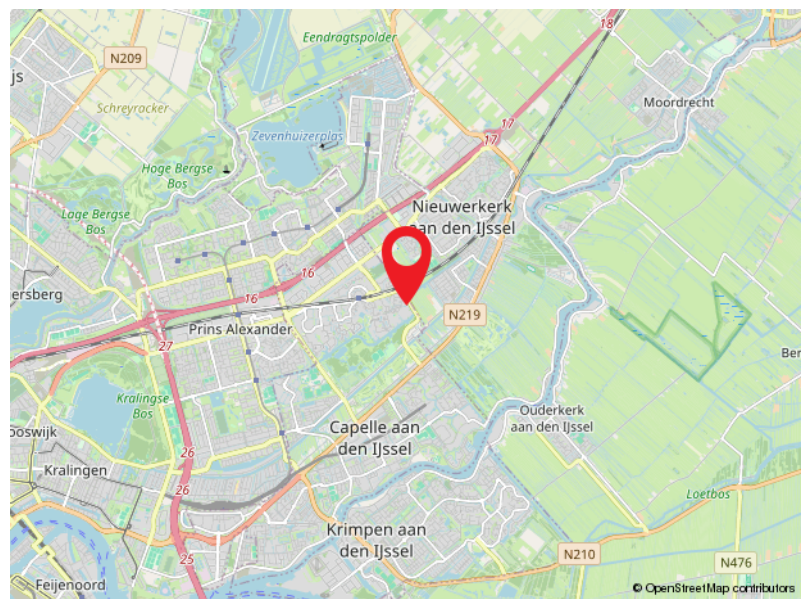
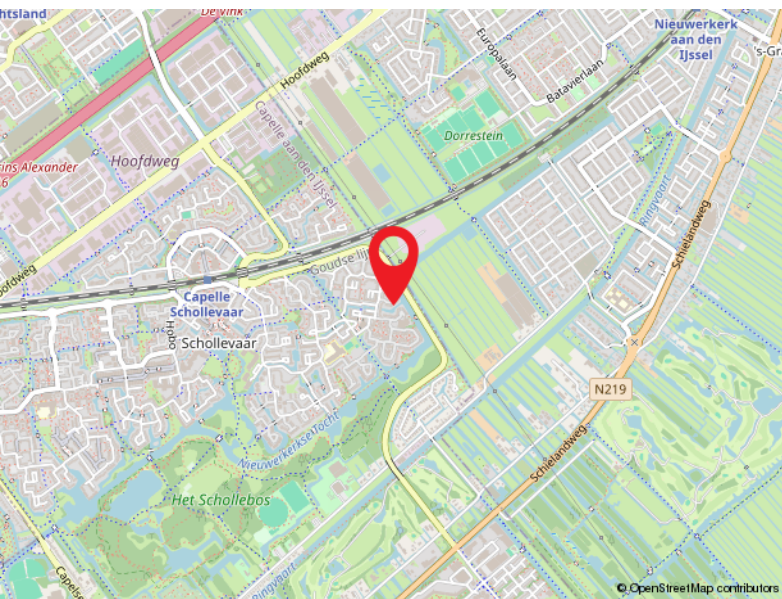
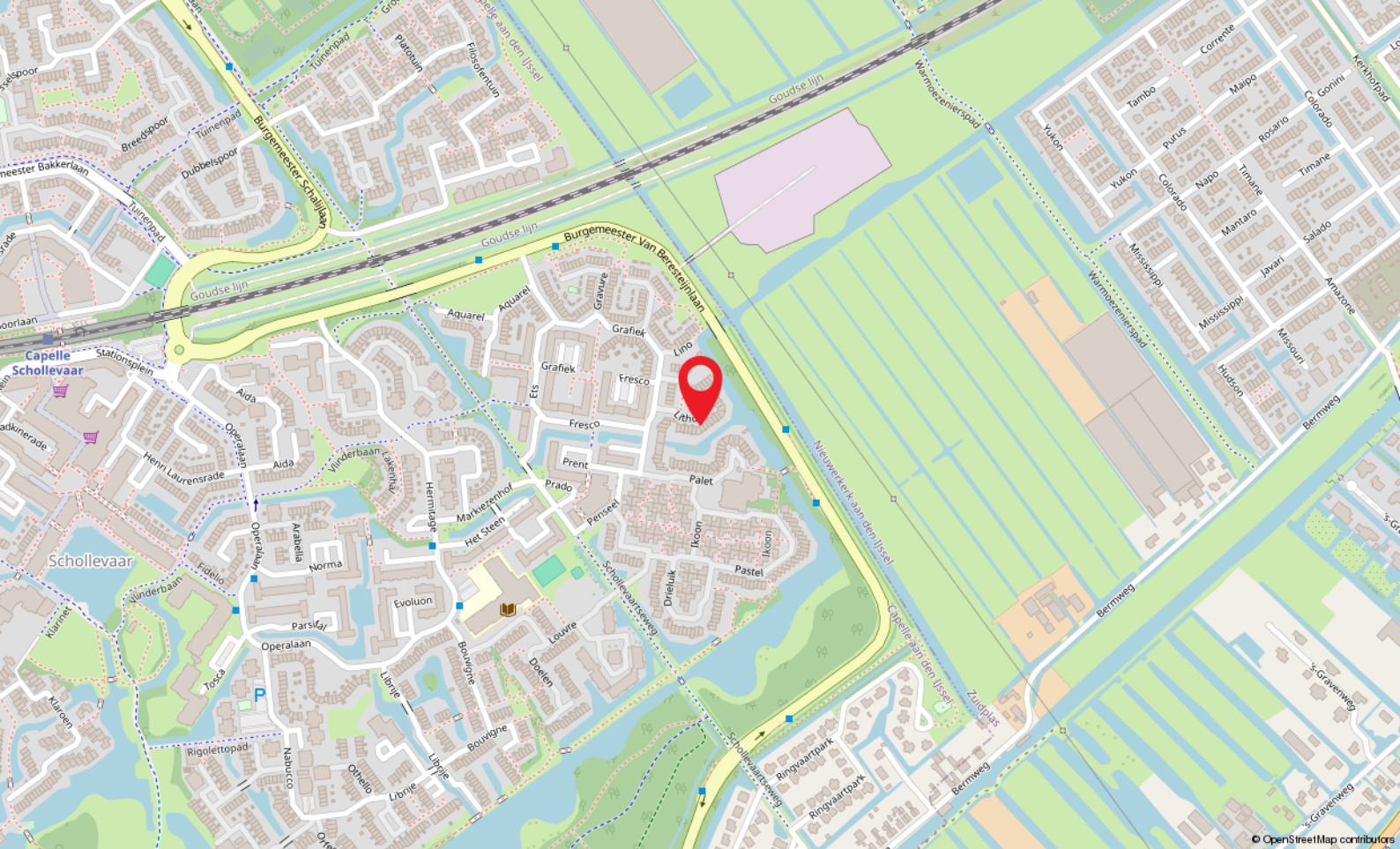


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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



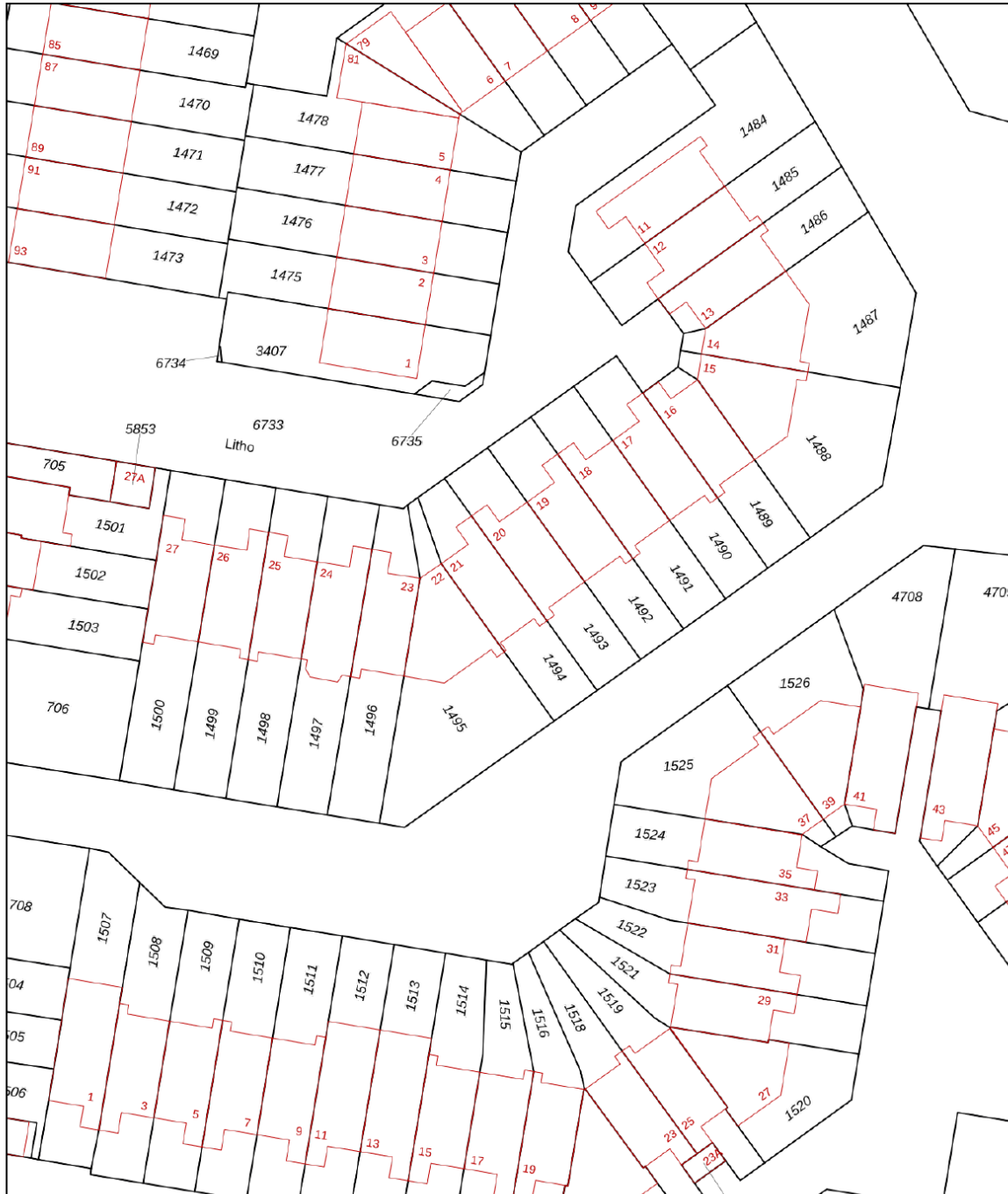
Locatie


LITHO 21
Capelle Aan Den IJssel

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Litho 21



| | | | |
|--------------|----------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel | |
| — | Huisnummer | Sectie D | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 1494 | |
| --- | Voorlopige kadastrale grens | | |
| --- | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 2024
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