



Topzeil 10, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 1.050.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	5
Woonoppervlakte	191 m ²
Perceeloppervlakte	405 m ²
Inhoud	708 m ³
Bouwjaar	2004
Tuin	tuin rondom
Garage	parkeerplaats
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	gedeeltelijk, warmtepomp dakisolatie, muurisolatie,

Nabij de Hollandse IJssel en jachthaven in het gewilde wijkje "t Zandrak" ligt deze goed onderhouden vrijstaande woning met een parkeerplaats op eigen terrein, een grote inpandige bijkeuken (voorheen garage), berging en een mooi aangelegde tuin op een perceel van 405 m2 eigen grond. De woning heeft een riant woonoppervlak van 191 m2 en een ideale rustige ligging, maar toch nabij voorzieningen als winkelcentra, scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en met de metro bent u binnen 15 minuten in het centrum van Rotterdam. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van deze schitterende woning!

Indeling

Indeling:

Entree, hal met meterkast, trapopgang en toegang naar de bijkeuken/inpandige berging met veel praktische bergruimte en klein keukenblok met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Toiletruimte in lichte kleurstelling met een wandcloset en hoekfonteintje. Riante tuingerichte living met fraaie raampartijen, openslaande deuren naar de tuin en praktische trapkast. De gezellige woonkeuken ligt aan de voorzijde van het huis. De lichte keuken met natuurstenen aanrechtblad is geplaatst in L-opstelling en is uitgerust met een 6 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap (met afvoer naar buiten), oven, vaatwasmachine, magnetron, koelkast en koof met inbouwspots. Op de begane grond liggen fraaie natuurstenen (Basalt) tegels met daaronder vloerverwarming (hoofdverwarming op de begane grond).

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot het zonnige op het zuidwesten gelegen dakterras en tot de vertrekken op deze verdieping. Het dakterras heeft verlichting en is een heerlijke plek om te genieten van lange zomeravonden. Riante hoofdslaapkamer aan de achterzijde van de woning met grote vaste schuifkastenwand. De badkamer is betegeld met witte wand- en grijze vloertegels en voorzien van een ligbad, douche, kast, design radiator, 2 wastafels en 2 spiegelkasten met verlichting. Onder de grijze vloertegels ligt elektrische vloerverwarming. Prettig is het raam dat open kan zodat er naast de mechanische ventilatie ook op een natuurlijke manier kan worden geventileerd. Separate toiletruimte in dezelfde kleurstelling met wandcloset en hoekfonteintje. Slaapkamer twee ligt aan de voorzijde en is momenteel in gebruik als werkkamer. Ook vanuit deze kamer is het dakterras bereikbaar. Op de overloop en in de kamers ligt een parketvloer en de kamers zijn beiden voorzien van airconditioning.

2e Verdieping:

Het trappenhuis is prettig licht door de fraaie zijramen. Overloop met de technische ruimte. De badkamer is ook hier betegeld met witte wand- en grijze vloertegels en is voorzien van een douche, wandcloset, radiator, wastafel en spiegelkast met verlichting. Twee slaapkamers beiden van een fijn formaat en allebei uitgerust met een vaste schuifkastenwand, een speelse hoge nok en aan meerdere zijden ramen. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een drempelloos doorgelegde laminaatvloer.

Buiten:

In de verzorgde tuin met mooie vaste beplanting, buitenkraan en buitenverlichting is er de mogelijkheid om in de zon of desgewenst schaduw te zitten. In de tuin is volop privacy. In de zomer is er tot ca. 19.00 uur zon in de achtertuin en daarna kunt u op het riante op het zuidwesten gelegen dakterras van de avondzon en het uitzicht genieten over de Hollandsche IJssel. Praktisch is de externe berging aan de zijkant van de woning, welke door de huidige bewoners is gerealiseerd voor stalling van onder andere fietsen.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 2004
- isolatie vanuit de bouw
- hardhouten kozijnen met isolerende beglazing HR++
- verwarming en warm water middels C.V.
- combiketel Intergas HRE, welke is geplaatst in 2022, eigendom
- hybride warmtepomp Daikin Intergas, geplaatst in 2022, eigendom
- 24 zonnepanelen verdeeld over alle 4 dakvlakken, geplaatst in 2022, eigendom
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2019
- grotendeels voorzien van horren en screens
- energielabel A+
- oplevering in overleg, voorkeur verkopers eind december 2025

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

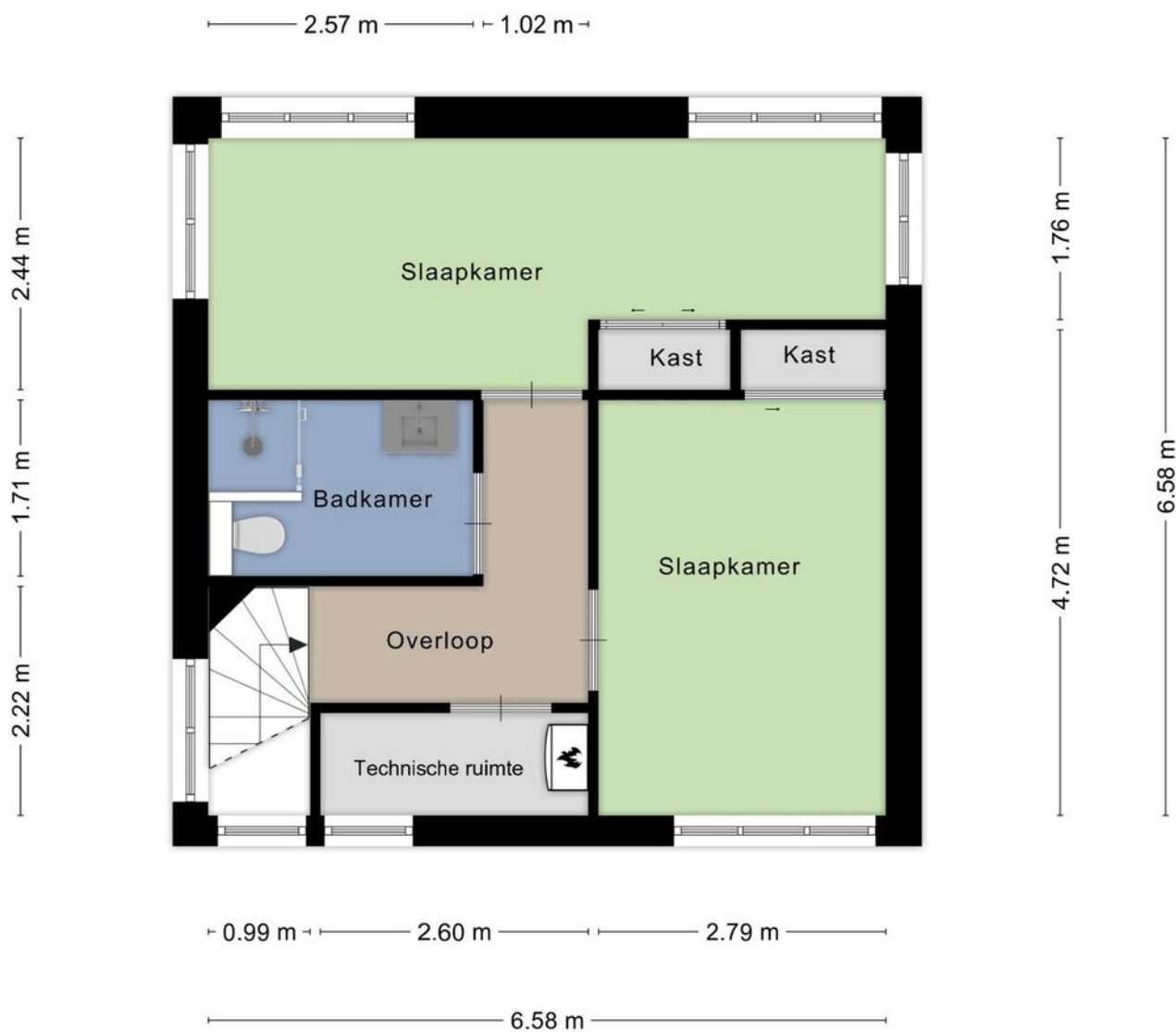


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

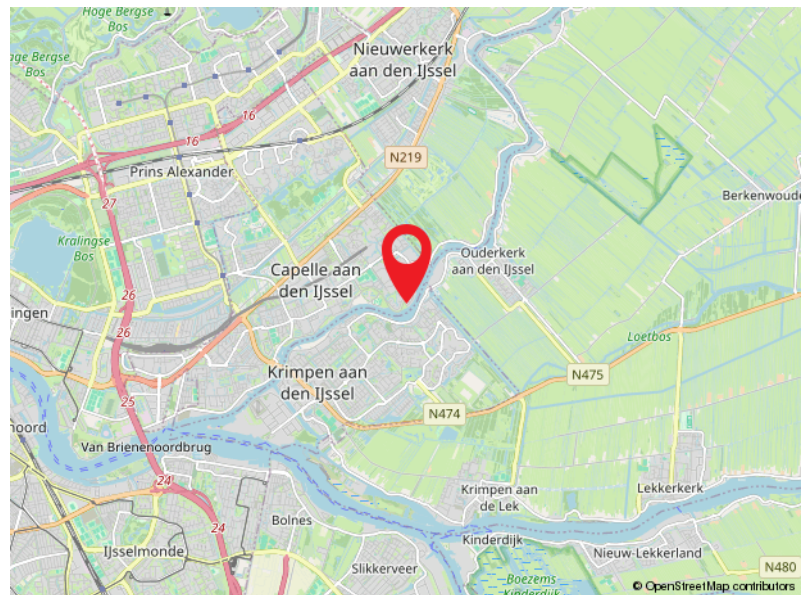
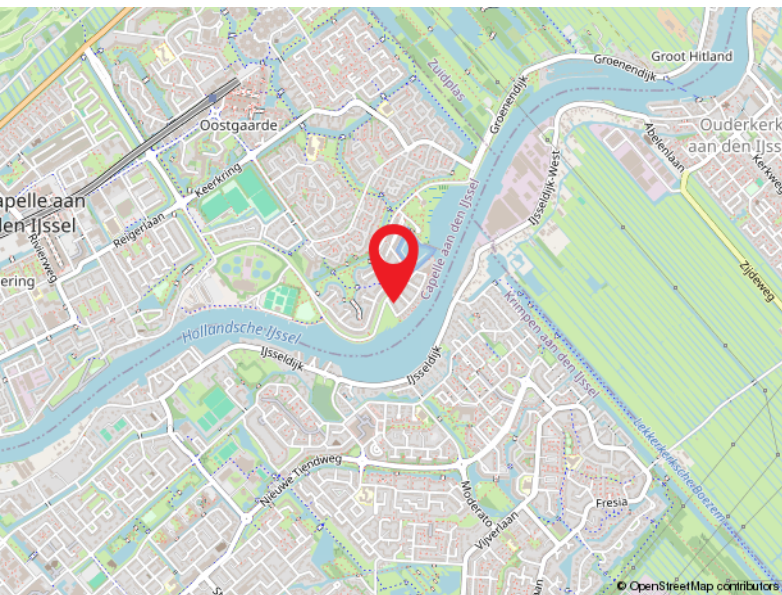
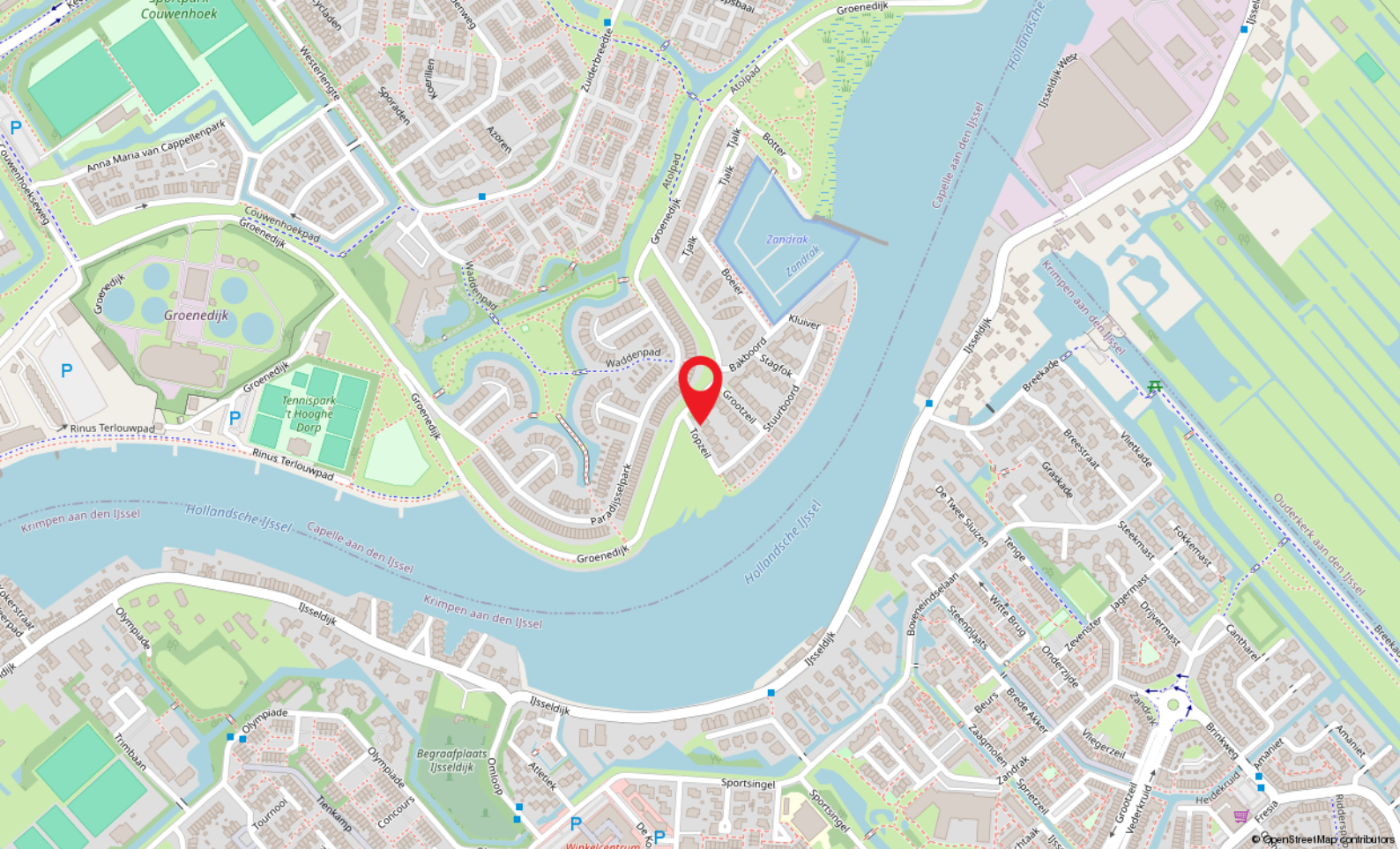
Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Locatie

TOPZEIL 10
Capelle Aan Den IJssel

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DP1



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel Sectie C Perceel 5919	kadaster 
--------------------	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 juni 2025
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