



Mahlerstraat 8, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 860.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	186 m ²
Perceeloppervlakte	289 m ²
Inhoud	676 m ³
Bouwjaar	1993
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	Ja
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie,
Energielabel	vloerisolatie, dubbel glas

Uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapwoning met garage (omgebouwd tot werkruimte), parkeren op eigen terrein en zonnige tuin aan het water in 's-Gravenland

In de geliefde en kindvriendelijke wijk 's-Gravenland ligt deze zeer goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning met omgebouwde garage, parkeergelegenheid voor een auto op eigen terrein en een fraai aangelegde achtertuin op het zuiden, direct aan het water. De woning is gelegen in een rustige, doodlopende straat en bevindt zich op loopafstand van basisscholen.

Indeling

Indeling:

Begane grond

Via de entree kom je in de royale hal met meterkast en een modern, volledig betegeld toilet met hoekfonteinje.

De stijlvolle glasdeur geeft toegang tot de zeer ruime living. De woonkamer is tuingericht en beschikt over een schuifpui naar de zonnige, verzorgde achtertuin met vlonder aan het water. Hier geniet je in alle rust van het vrije uitzicht en de zon.

Blikvanger in de woonkamer is de draaibare houtkachel van Harrie Leenders, waardoor je vanuit verschillende zithoeken kunt genieten van sfeer en warmte. De erker aan de zijkant van de woning is prettig en echt een toegevoegde waarde aan deze woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de complete woonkeuken in hoogglans wit, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, RVS-afzuigkap, combimagnetron en oven, vaatwasser, koelkast en vriezer

De gehele begane grond is afgewerkt met een antracietkleurige plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming die drempelloos doorloopt.

De voormalige garage is ingericht als extra werk/ studeerkamer met een airco. Hier is thuiswerken of studeren geen straf.

Eerste verdieping

Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer (voorheen twee slaapkamers). Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer met toegang tot het balkon. Beide slaapkamers hebben airconditioning.

De ruime badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een geweldige sauna, douchecabine, toilet, dubbele wastafel en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer die netjes doorloopt. Op de overloop bevindt zich een inbouwkast met aluminium/glas schuifdeuren.

Tweede verdieping

Op de voorzolder bevindt zich de opstelling van de C.V.-ketel.

Verder zijn hier twee slaapkamers gerealiseerd, beide voorzien van prettig daglicht en airconditioning. Eén slaapkamer beschikt over een dakkapel, inbouwkast en knieschotberging; de andere over een dakraam en eveneens knieschotberging.

Bijzonderheden

- Bouwjaar circa 1993
- Energielabel A
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie
- nagenoeg alle ruimtes voorzien van airconditioning
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Parkeren op eigen terrein
- Zonnige tuin op het zuiden aan het water
- Gelegen nabij winkelcentrum "Puccinipassage", openbaar vervoer (bus/metro), scholen en uitvalswegen
- 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



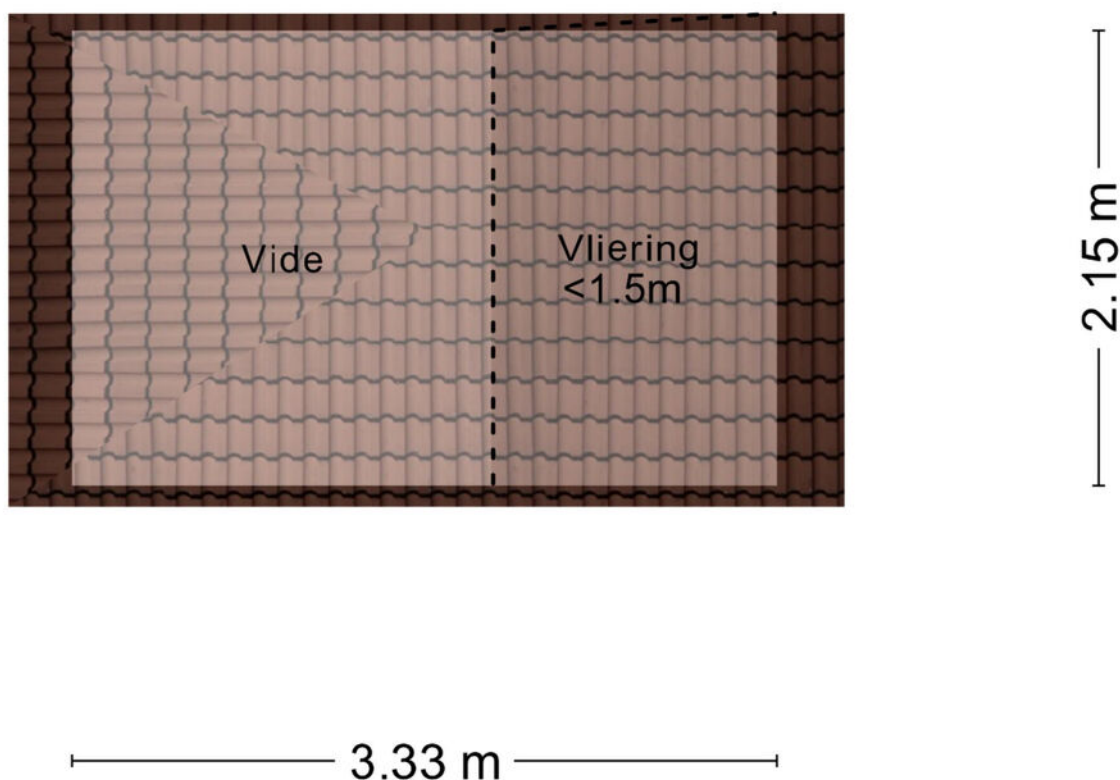
Plattegrond



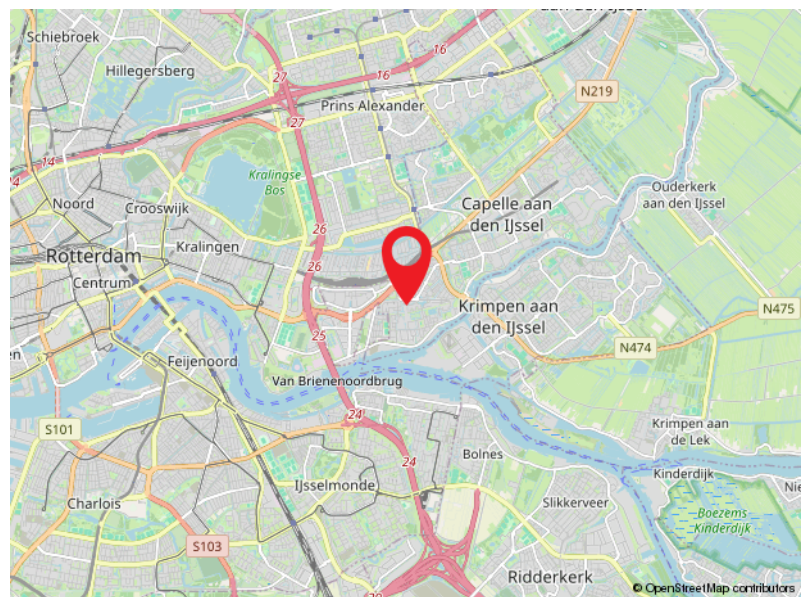
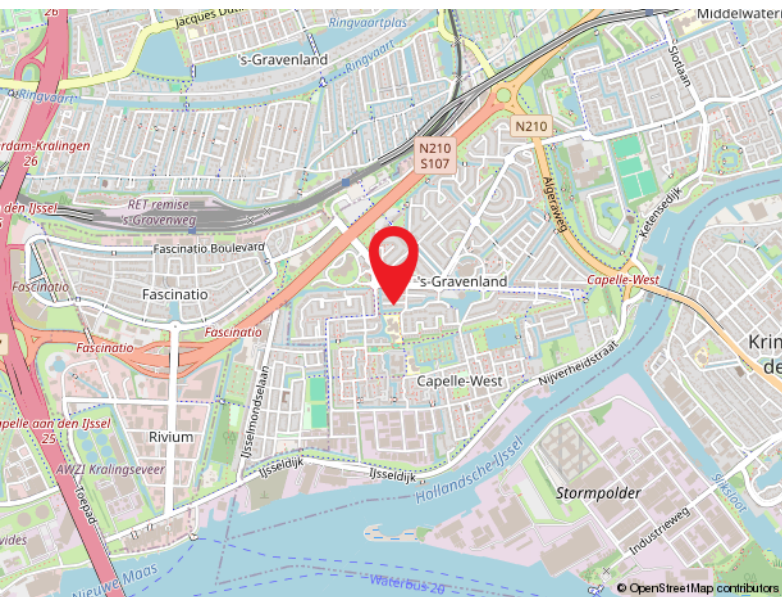
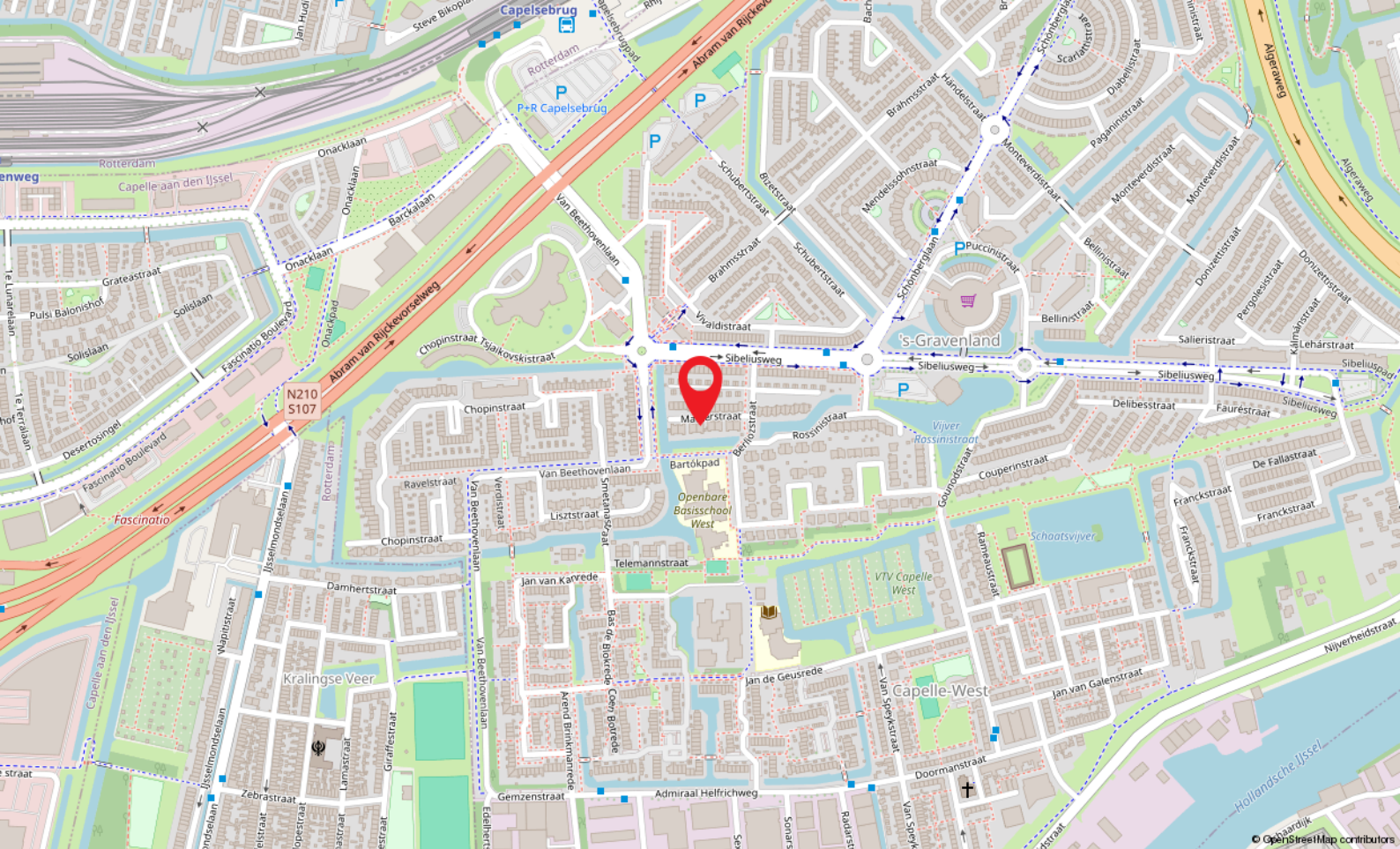
Plattegrond



Plattegrond



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



Locatie

MAHLERSTRAAT 8
Capelle Aan Den IJssel

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Danny



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Capelle aan den IJssel	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
	Voorlopige kadastrale grens	E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	692
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026 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