



Capelseweg 26, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 389.000,- k.k.



010-4515100 | [capelle@ruseler.nl](mailto:capelle@ruseler.nl) | [ruseler-rijnmond.nl](http://ruseler-rijnmond.nl)



## Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	89 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	151 m <sup>2</sup>
Inhoud	376 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1913
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Aan de Capelseweg ligt deze karaktervolle 2/1 kapwoning met 3 slaapkamers en een diepe achtertuin nabij het Schollebos. In de achtertuin is er een gastenverblijf met een eigen slaapkamer, wastafel en toilet. De woning ligt op een perceel van 151 m<sup>2</sup> eigen grond. Parkeren kan binnenkort op de eigen parkeerplaats aan de achterzijde. Interesse gewekt?

Bel ons dan voor een vrijblijvende bezichtiging!

# Indeling

## Indeling:

### Begane grond:

Via de entree aan de achterzijde komen we in de hal die toegang geeft tot het toilet met fonteintje en de vernieuwde badkamer met dubbel wastafelmeubel, inloopdouche met 2 douchekoppen en plafond met inbouwspots.

Vanuit de hal is er een praktische schuifdeur met glas-in-lood naar de ruime woonkeuken. De keuken heeft een zwart, recht keukenblok met een ingebouwde koelkast, vaatwasser, oven, gaskookplaat en afzuigkap. Via twee klapdeuren komen we in de sfeervolle woonkamer. In de woonkamer zit een luik dat toegang geeft tot de kelder op stahoogte, ook is hier de trap naar de eerste verdieping.

### 1e Verdieping:

De eerste verdieping heeft een ruime overloop met een vaste kast waar de CV-ketel in zit. Er zijn hier 3 slaapkamers, allemaal voorzien van een dakkapel.

### Buiten:

#### Voorzijde:

Beschutte voortuin met elektrisch zonnescherm aan de gevel

#### Achterzijde:

Diepe achtertuin (ruim 21 meter lengte), gelegen op het noordoosten, met sfeervolle overkapping en een vrijstaande berging incl. wasmachineaansluiting tevens gastenverblijf met slaapkamer, wastafel en toilet.

### Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1913
- twee slaapkamers hebben een eigen Sonair ventilatieunit
- recht van overpad (ten laste van Capelseweg 24) om te komen en te gaan naar Capelseweg 26 en een nog te vestigen recht van overpad aan de achterzijde ten laste van de VvE van de in aanbouw zijnde woningen
- bushalte op loopafstand
- nabij winkelcentra, diverse scholen en uitvalswegen
- energielabel D
- oplevering in overleg

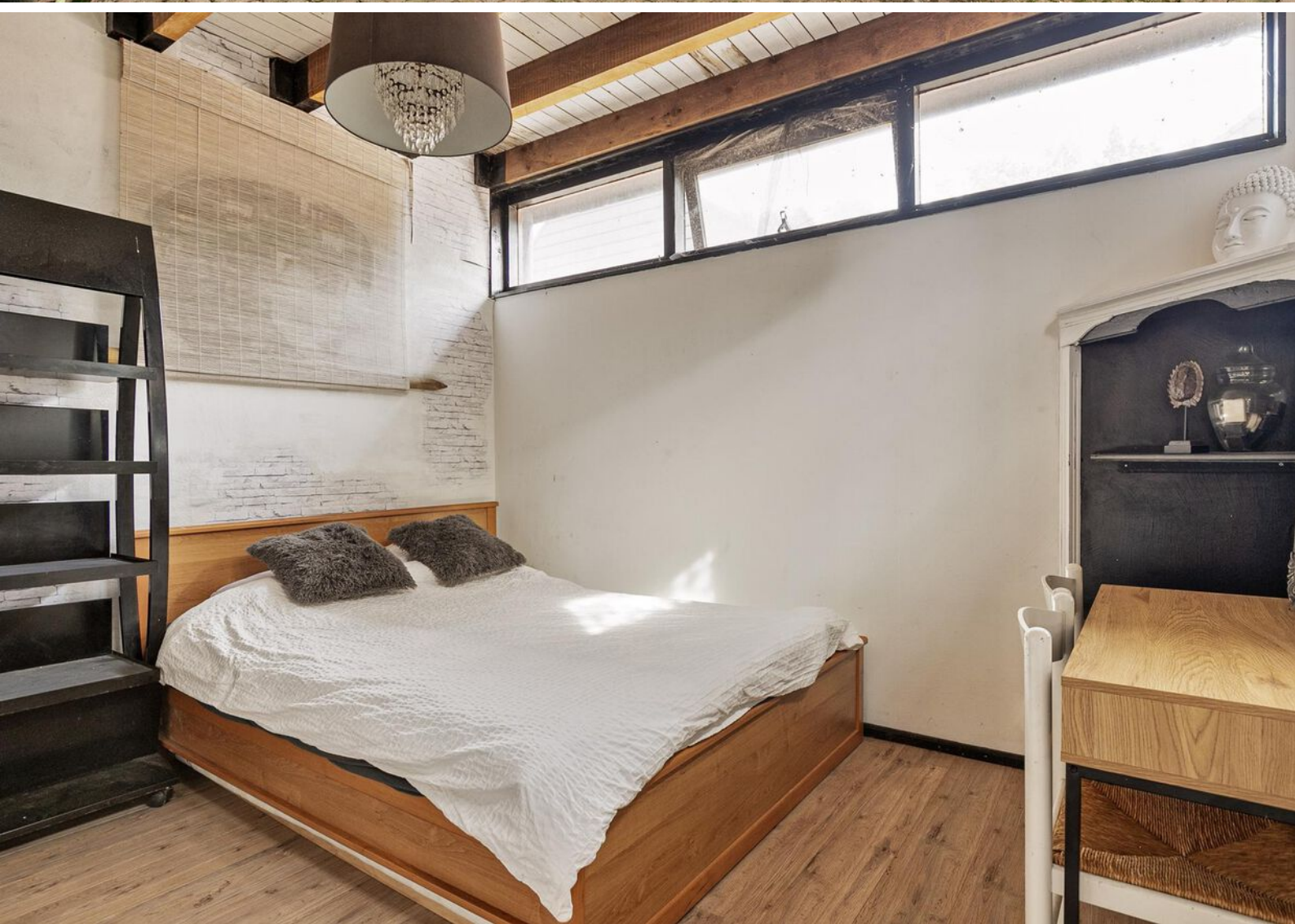
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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.



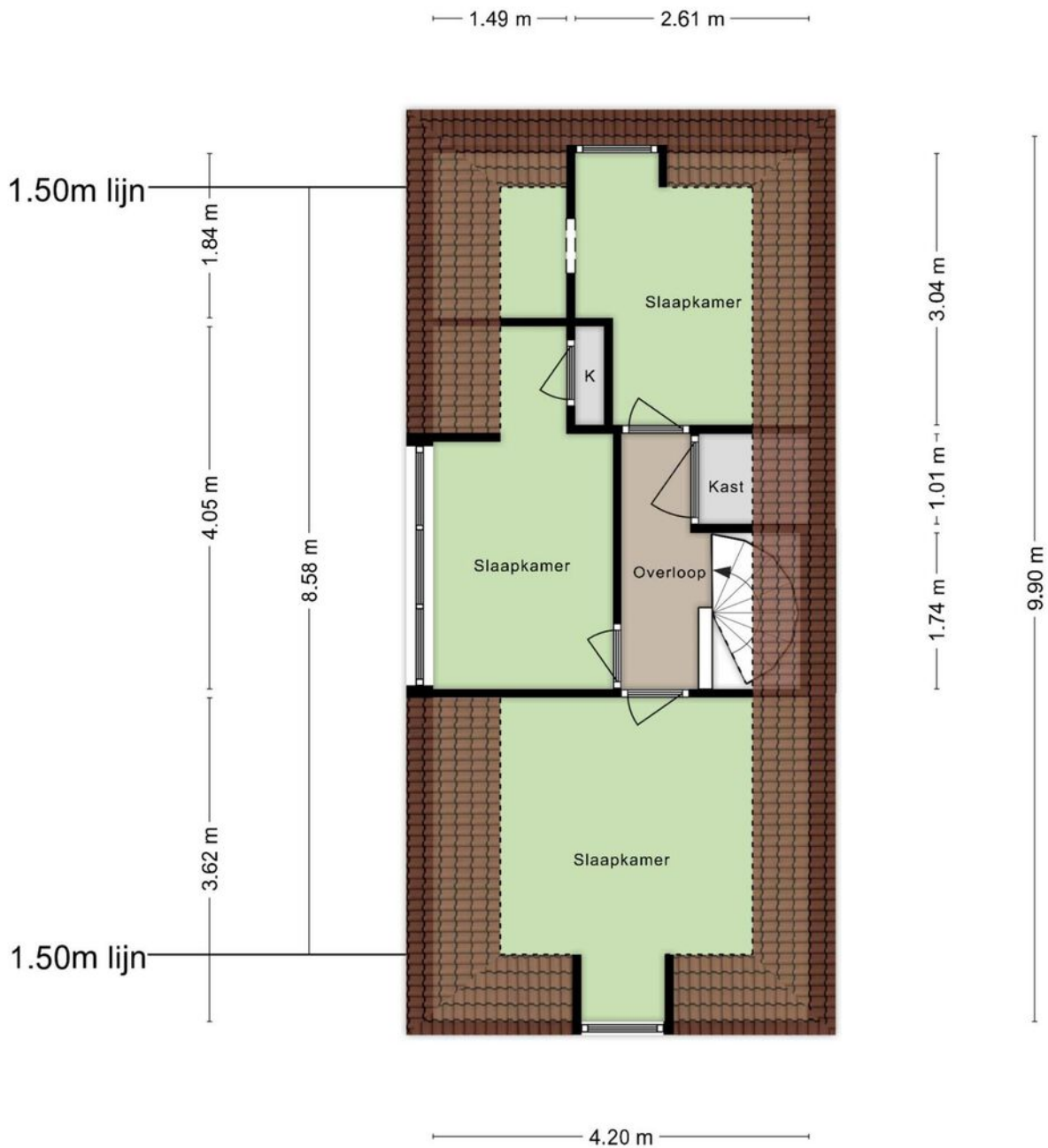


# Plattegrond



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

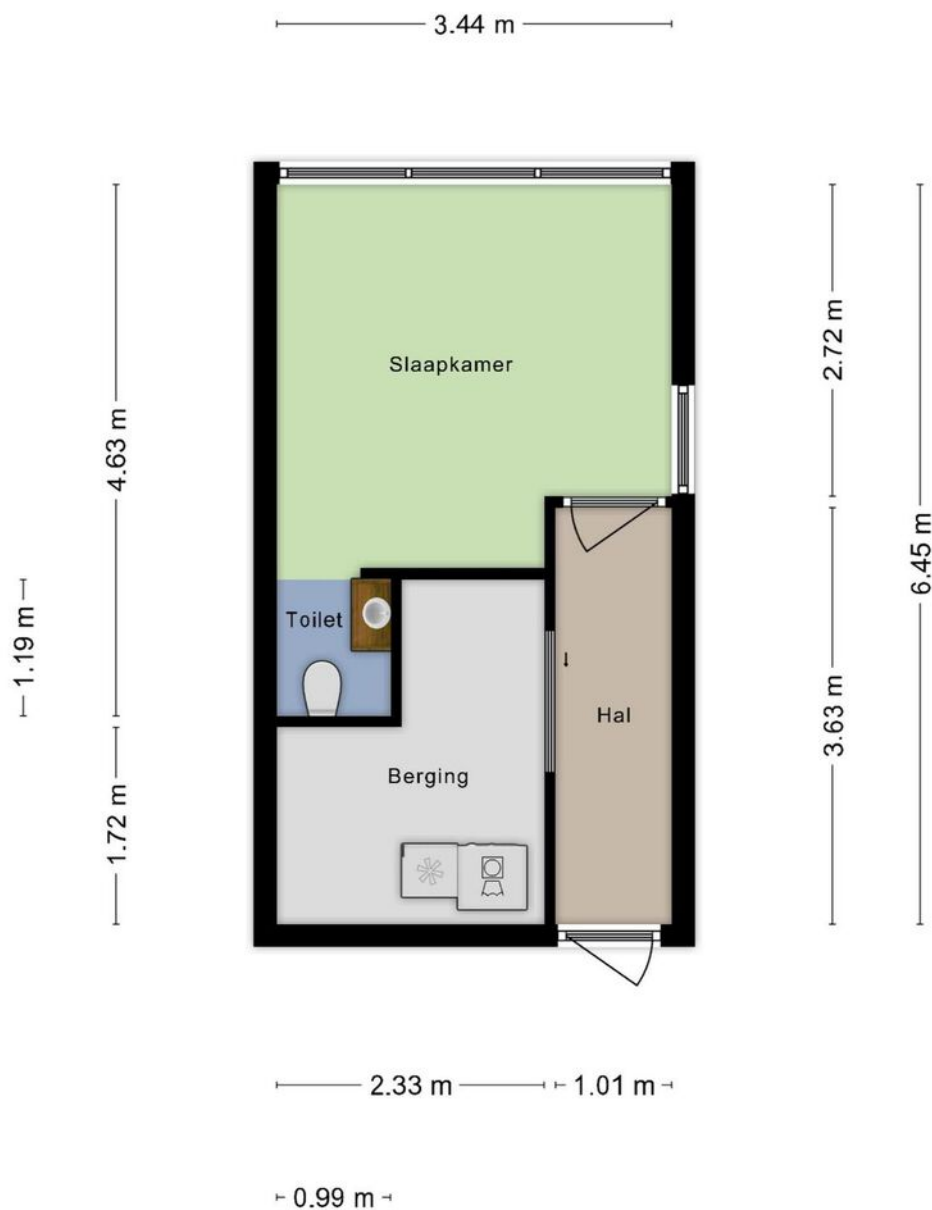
# Plattegrond



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

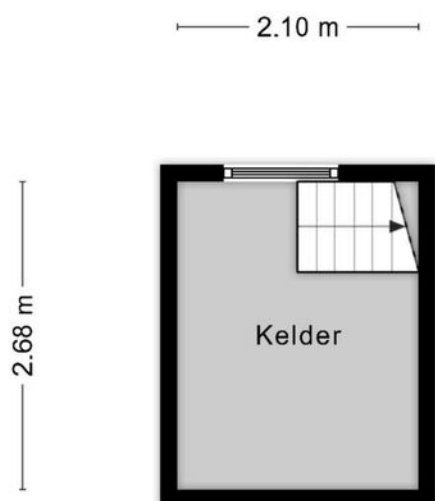


# Plattegrond

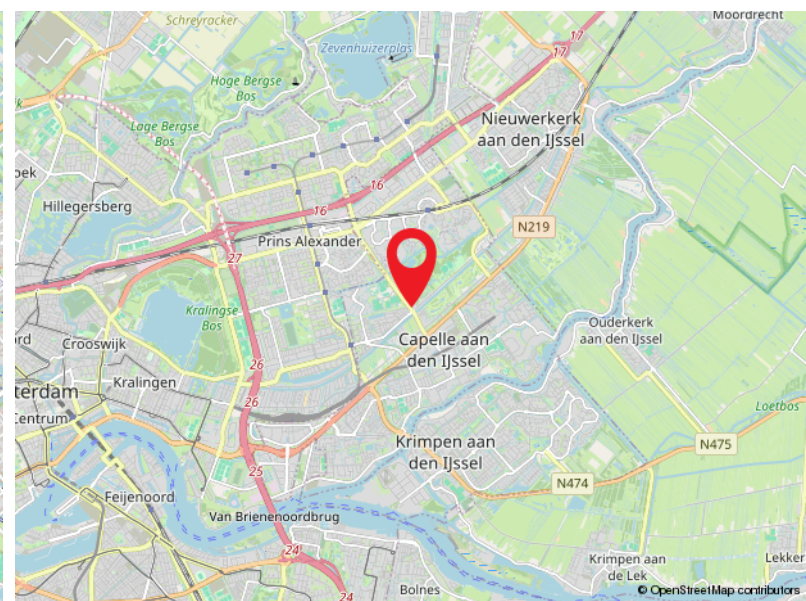
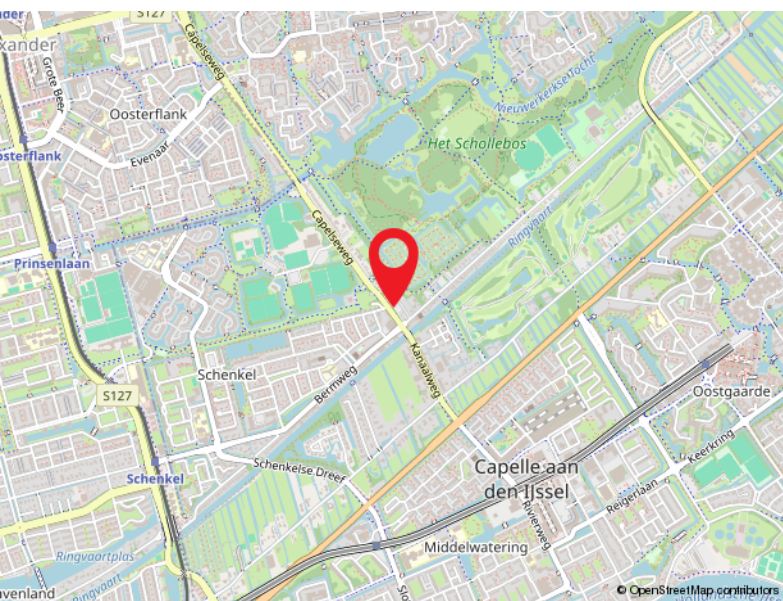
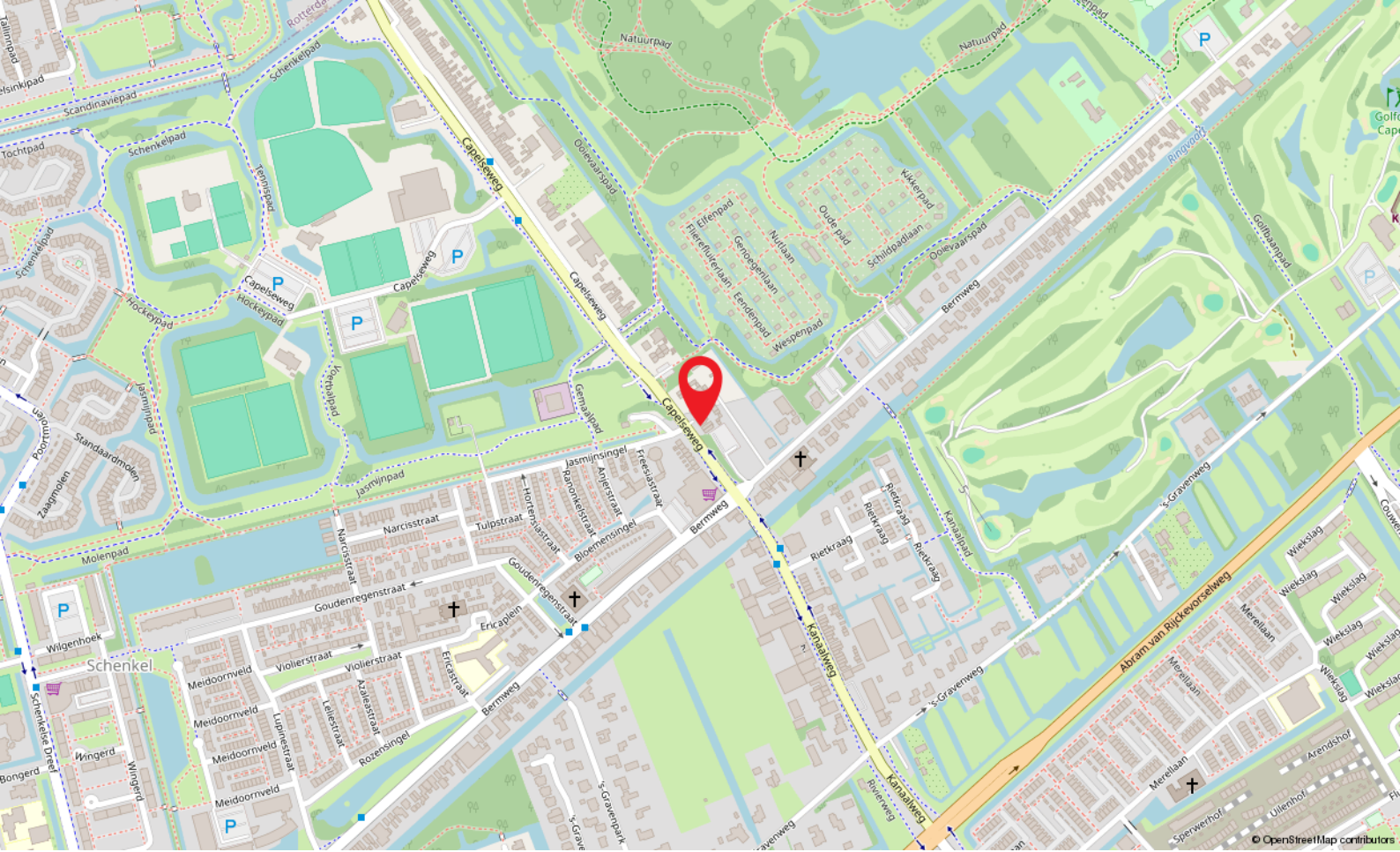


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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



# Locatie

CAPELSEWEG 26  
Capelle Aan Den IJssel


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: SG1



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5665	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 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