



2e Octaviolaan 45, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 585.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	124 m ²
Inhoud	431 m ³
Bouwjaar	2003
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	stadsverwarming,
Isolatie	vloerverwarming gedeeltelijk dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Keurig onderhouden gasvrije 5 kamer eengezinswoning (energielabel A+) op een perceel van 124 m² eigen grond. De zonnige tuin ligt op het westen en de locatie is ideaal in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk Fascinatio. Op loopafstand zijn diverse voorzieningen zoals een supermarkt, metrostation, basisscholen, kinderdagverblijf, BSO en een peuterspeelzaal. Tevens op zeer korte afstand van uitvalswegen A16/A20 en het centrum van Rotterdam. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van dit fijne familiehuis!

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapopgang. In neutrale kleurstelling betegelde toiletruimte met fonteintje. Er is een muur geplaatst tussen de keuken en woonkamer zodat er een gezellige woonkeuken aan de voorzijde van het huis is ontstaan. Deze is bereikbaar vanuit de hal via een mooie schuifdeur en is groot genoeg voor een riante eettafel. De grote raampartij aan de voorzijde is een leuk detail en geeft uitzicht op de straat. De keuken is geplaatst in parallel opstelling en is uitgerust met een 4 pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap (recirculatie), vaatwasmachine, elektrische hete luchtoven, koel-/vriescombinatie en apothekerskast. De woonkamer aan de achterzijde is een prettig lichte ruimte met een aluminium schuifpui naar de tuin. Op de begane grond liggen neutrale vloertegels met daaronder vloerverwarming.

1e Verdieping:

Middels de in 2023 gerenoveerde trap met fraaie stalen leuning is de overloop bereikbaar. Deze geeft toegang tot de 2 ruime slaapkamers. Tevens bevindt zich hier een praktische vaste kast met daarin de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De eerste ruime slaapkamer aan de voorzijde van het huis heeft een speelse look en geeft toegang tot het balkon en een deur naar de badkamer. Deze is ook vanuit de andere slaapkamer bereikbaar.

De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is uitgerust met een 2e toilet, douchecabine, wastafel, kastje en ronde spiegel. In de riante hoofdslaapkamer is een praktische vaste schuifkastenwand aanwezig met veel bergruimte. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een fraaie lichte drempelloos doorgelegde PVC vloer welke in 2023 is gelegd.

2e Verdieping:

Via een eveneens in 2023 gerenoveerde trap is de overloop van de 2e verdieping te bereiken. Deze geeft toegang tot 2 slaapkamers, 1 aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde van de woning. Dit zijn beide kamers met een speelse indeling en de achter slaapkamer is uitgerust met een airco unit. Vanuit deze slaapkamer is er vrij zicht over de achtertuinen van de achterliggende woningen. Op deze verdieping ligt een drempelloos doorgelegde laminaatvloer.

Buiten:

Onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin met betegeling en kunstgras. De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer via de schuifpui en via de achterpoort. In de tuin staat een praktische houten berging met elektra. De tuin heeft een gunstige ligging op het westen en er kan vanaf begin van de middag tot zonsondergang van de zon worden genoten. De op het oosten gelegen voortuin is betegeld.

Bijzonderheden:

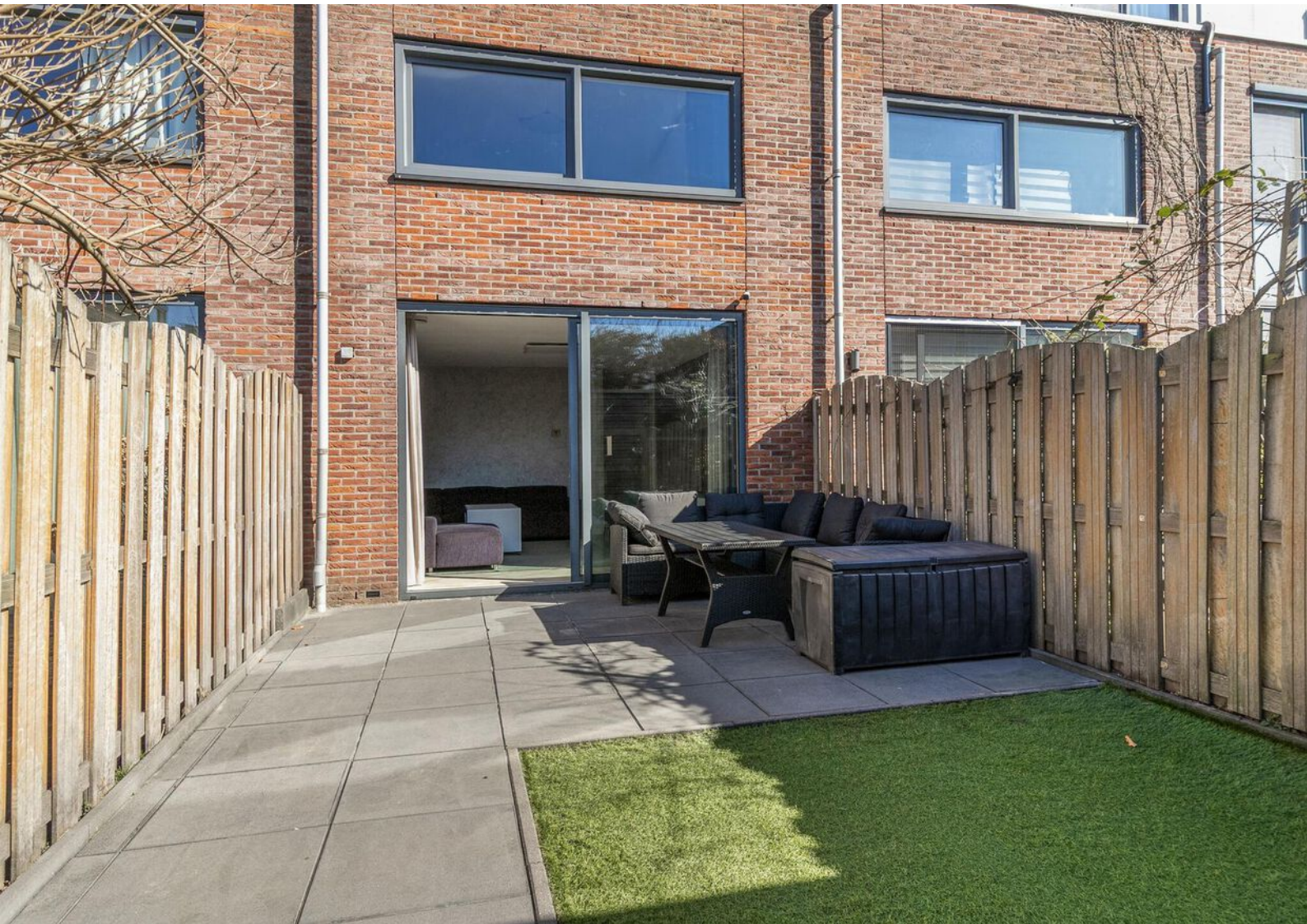
- bouwjaar ca. 2003
- isolatie vanuit de bouw
- houten en kunststof kozijnen, schuifpui is van aluminium
- geheel dubbele beglazing
- verwarming via stadsverwarming en WTW installatie
- warm water middels stadsverwarming
- energielabel A+
- oplevering in overleg

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



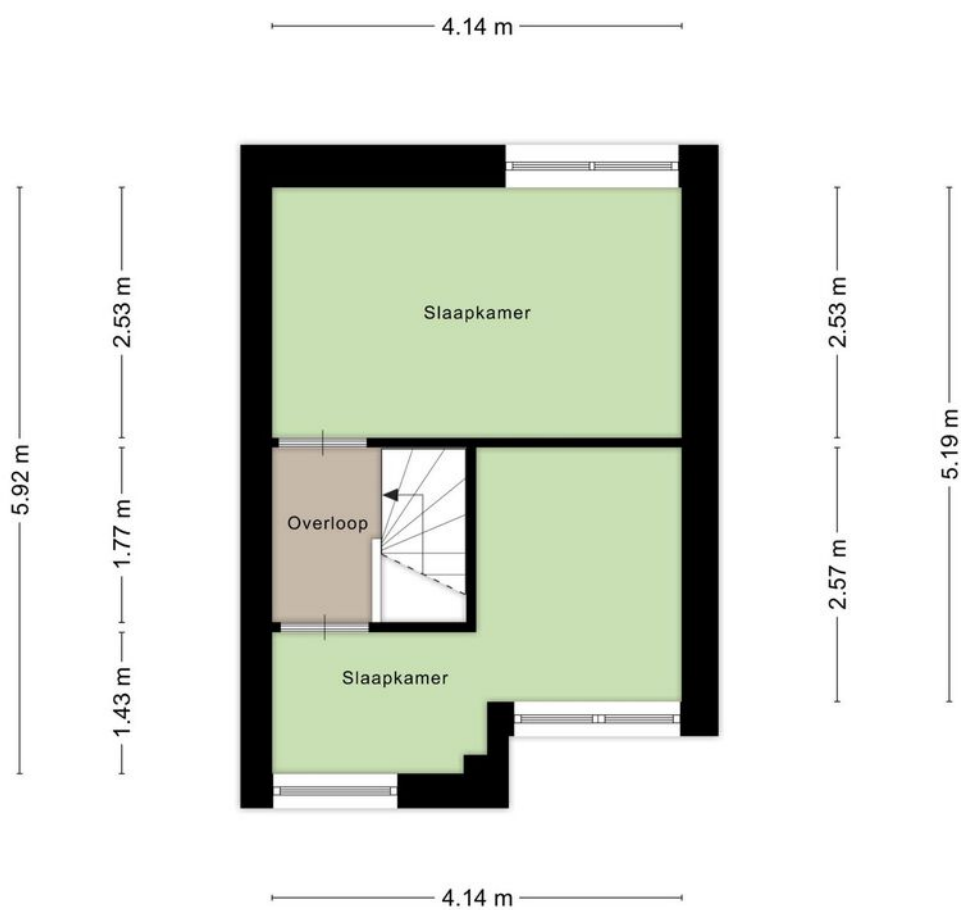
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



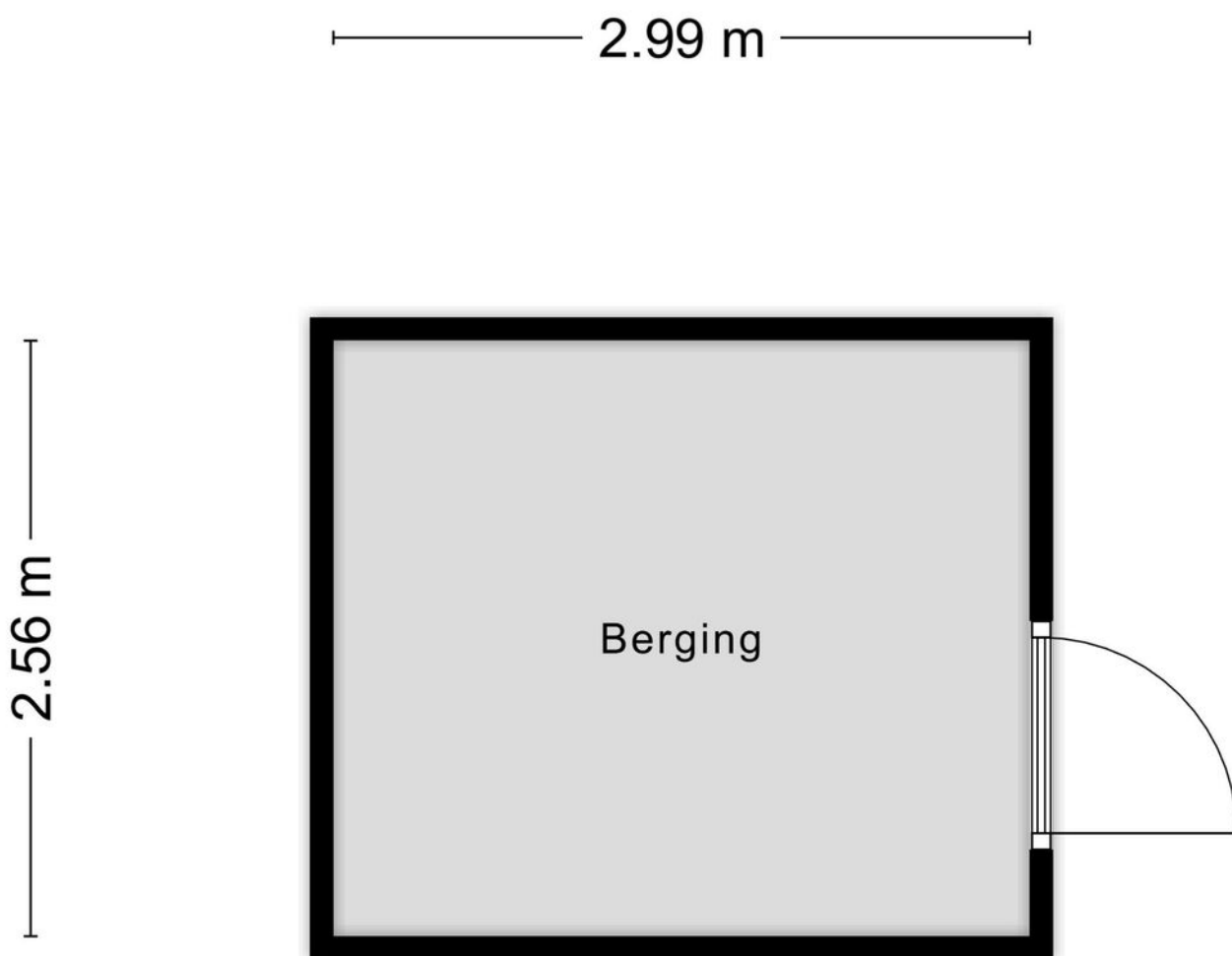
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

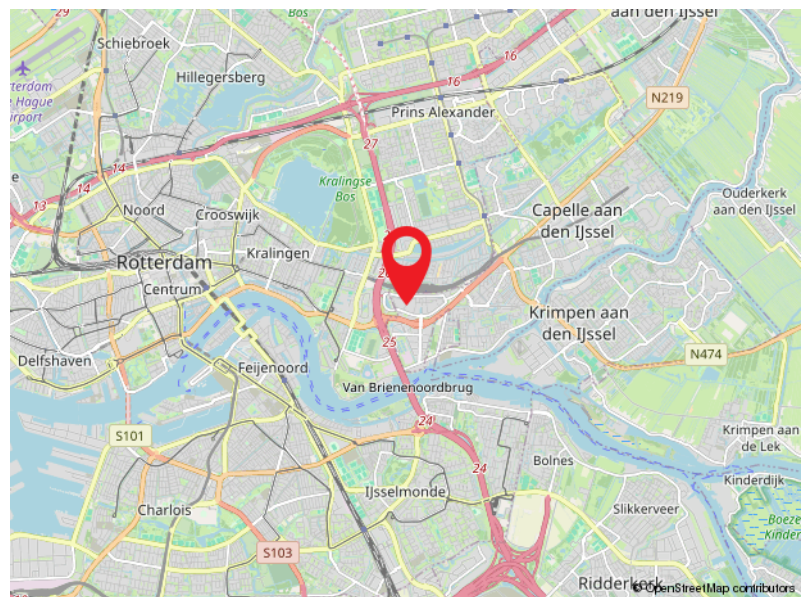
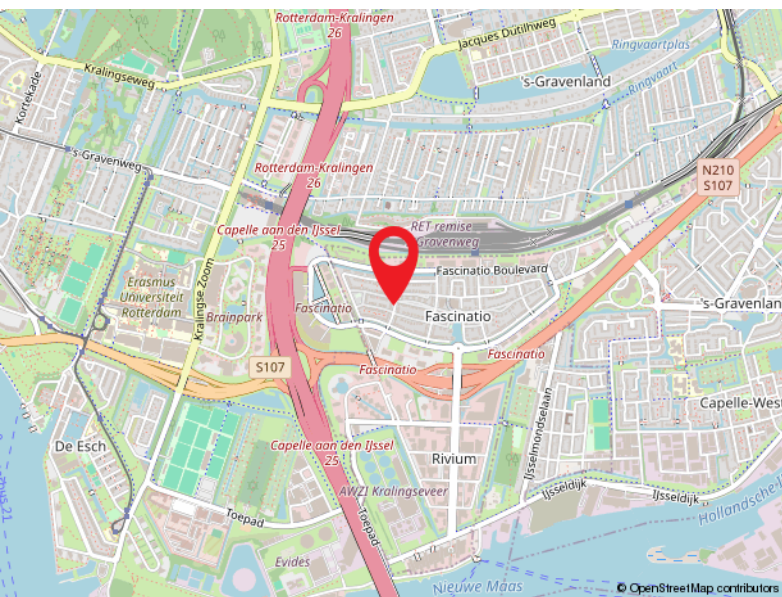
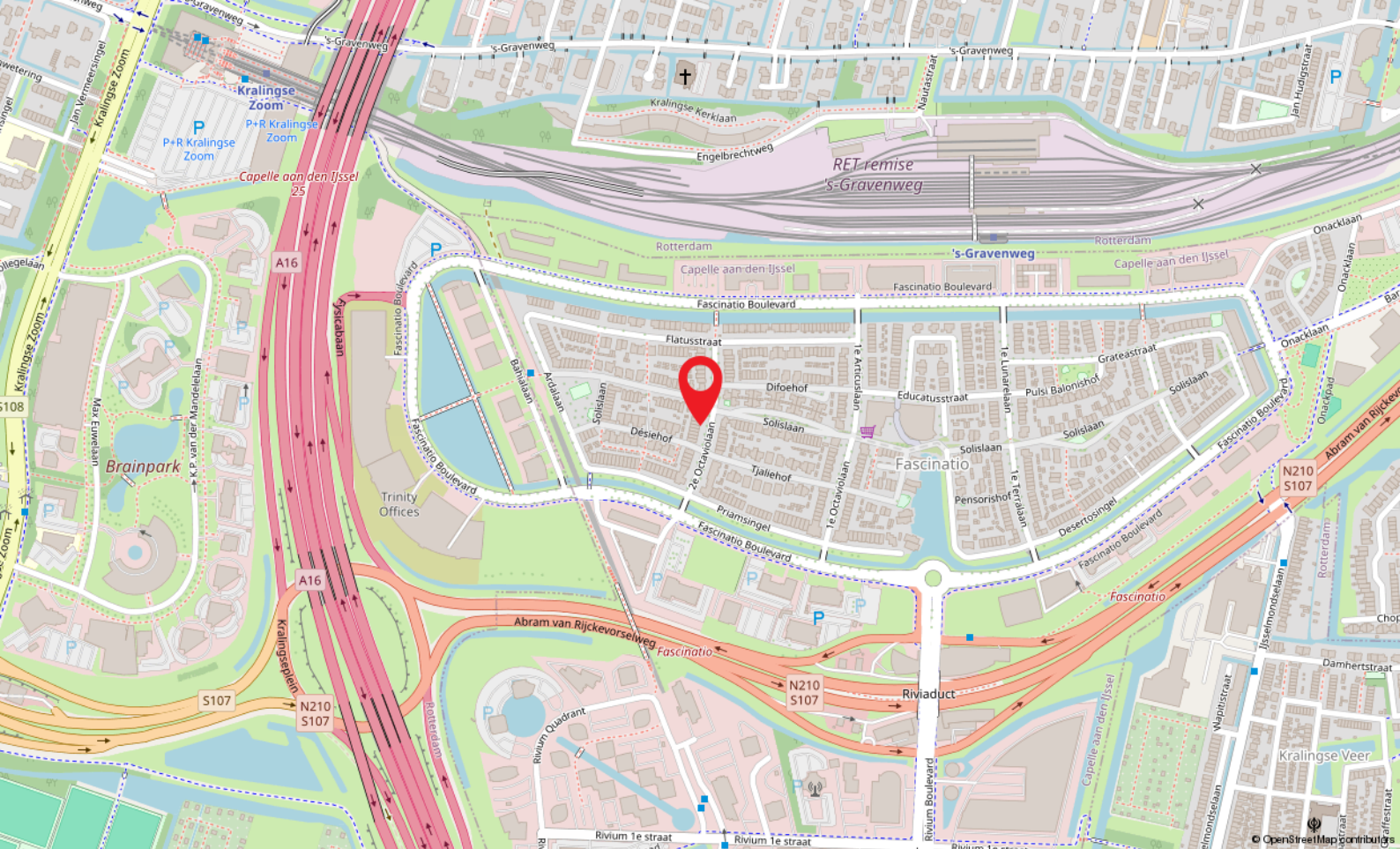
Plattegrond



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

Plattegrond





Locatie

2E OCTAVIOLAAN 45
Capelle Aan Den IJssel

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2e Octaviolaan 45



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Capelle aan den IJssel
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2947
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





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