



Verdijkstraat 11, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 495.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	114 m ²
Inhoud	406 m ³
Bouwjaar	1991
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

In de gewilde jonge woonwijk 's-Gravenland ligt deze keurig onderhouden Instapklare fraaie 5 kamer eengezinswoning met een aangebouwde stenen berging op een perceel van 114 m² eigen grond. De ligging is ideaal met een gunstig op het zuiden gelegen zonnige tuin en voorzieningen als winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen in de nabije omgeving.

Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van dit fijne familiehuis!

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (2024) en trapopgang. Geheel in lichte kleurstelling betegelde toiletruimte (2014) met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal is middels een deur met glas inzet de living bereikbaar, deze bestaat uit een in december 2024 geplaatste moderne keuken aan de voorzijde en een tuingerichte woonkamer. De fraaie witte keuken met zandkleurig aanrechtblad is geplaatst in L-opstelling en is uitgerust met een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, combi-oven, vaatwasmachine, vriezer én koel-/vriescombinatie. Onder het raam is de 1 1/2 spoelbak gesitueerd. De gezellige woonkamer is een prettig lichte ruimte door de grote raampartij. In de woonkamer is een praktische vaste kast aanwezig en de schuifpui met plissé-hor biedt toegang tot de achtertuin. Op de begane grond vloer liggen mooie brede laminaatplanken.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken. 2 Slaapkamers van een fijn formaat aan de achterzijde van de woning, deze zijn vergroot door de dakkapel. Slaapkamer III bevindt zich aan de voorzijde, dit is de grootste kamer op deze verdieping. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een drempelloos doorgelegde laminaatvloer. De riante badkamer (2014) met mat glazen deur is geheel betegeld en voorzien van een inloofdouche, wandcloset, wastafelmeubel met laden en 2 kranen en een spiegelkast met verlichting. Onder de vloertegels ligt elektrische vloerverwarming en het verlaagde plafond is voorzien van inbouwspots. In de badkamer is een raam aanwezig zodat er naast de mechanische ventilatie ook op een natuurlijke manier geventileerd kan worden.

2e Verdieping:

Middels open trap bereikbare voorzolder met airco, kunststof dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Wasruimte met groot dakraam, de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de C.V.-combiketel, mechanische ventilatie unit en de omvormer van de zonnepanelen. Slaapkamer IV is een speelse kamer met aan beide zijden knieschotbergingen en twee grote kunststof dakramen (2023) met zonwering. Er is een luik welke toegang geeft tot de compacte vliering. Op deze verdieping ligt laminaat en de ruimte worden verwarmd middels de airco unit (2024).

Buiten:

De gunstig op het zuiden gelegen zonnige achtertuin is in 2021 onderhoudsvriendelijk aangelegd. De tuin ligt fraai aan het water en heeft veel privacy. Er is een buitenkraan aanwezig en het elektrisch bedienbare zonneschermb (blauw-crème gestreept doek) houdt de zon uit de woonkamer. Aan de voorzijde van de woning is de aangebouwde stenen berging met elektra en een extra houten tuinschuurtje. Ook hier is een buitenkraan aanwezig.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1991
- isolatie vanuit de bouw
- voorzien van houten en kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- verwarming en warm water middels C.V.-combiketel Intergas HREco, geplaatst in 2018
- 7 zonnepanelen (2021, eigendom)
- energielabel A
- oplevering in overleg, voorkeur verkopers 12 september 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.





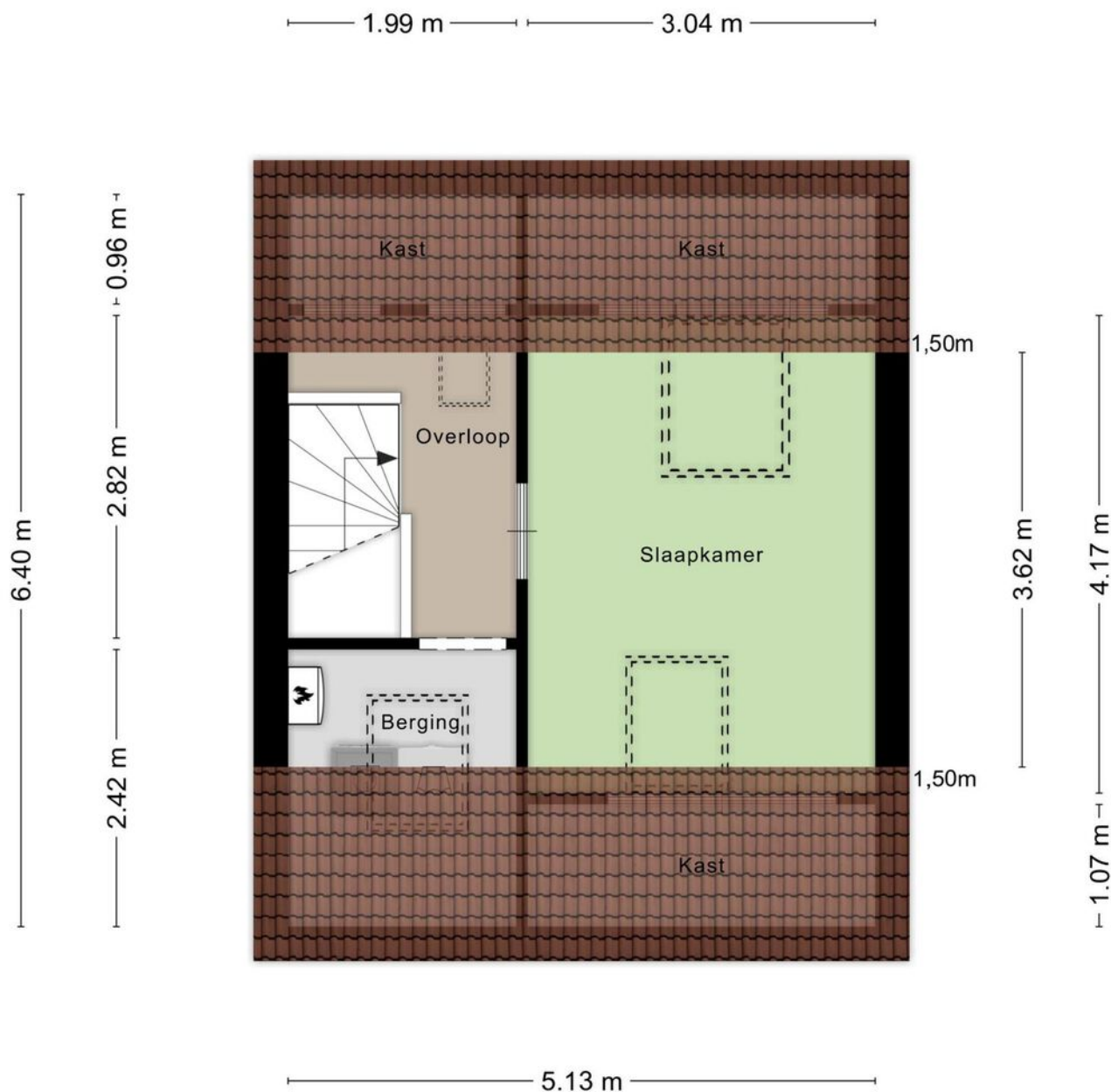
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

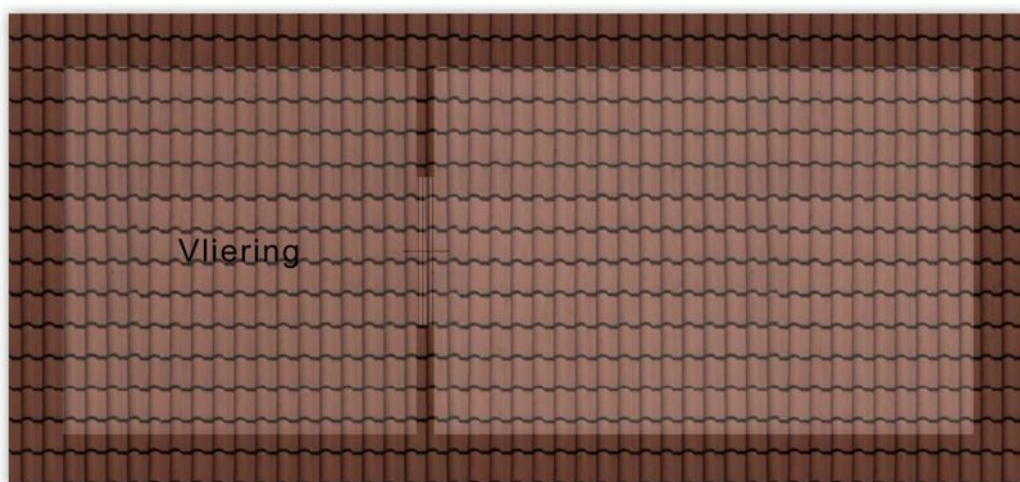


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

1.99 m 3.04 m

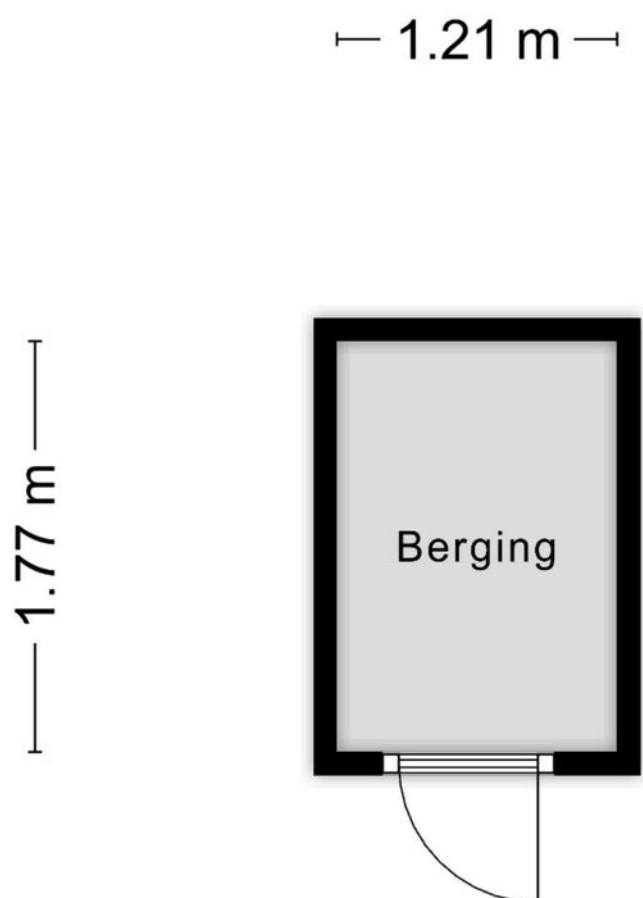
2.07 m



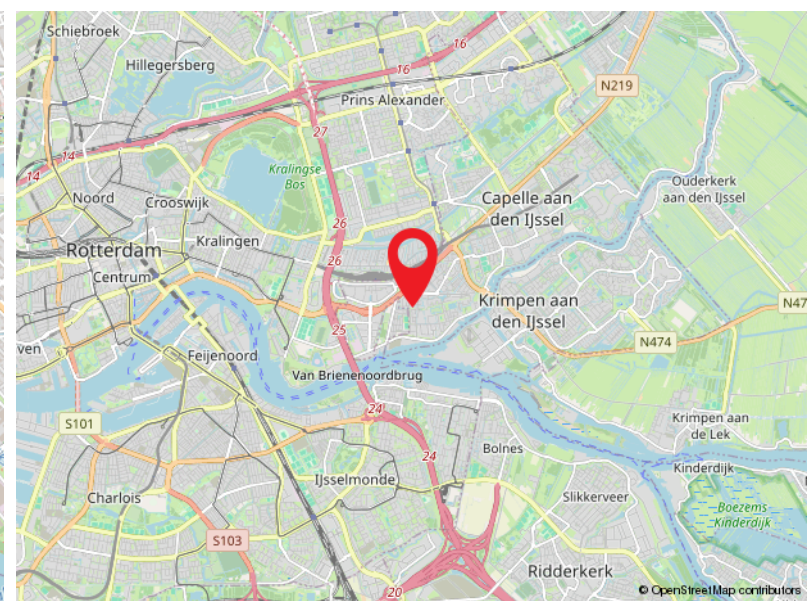
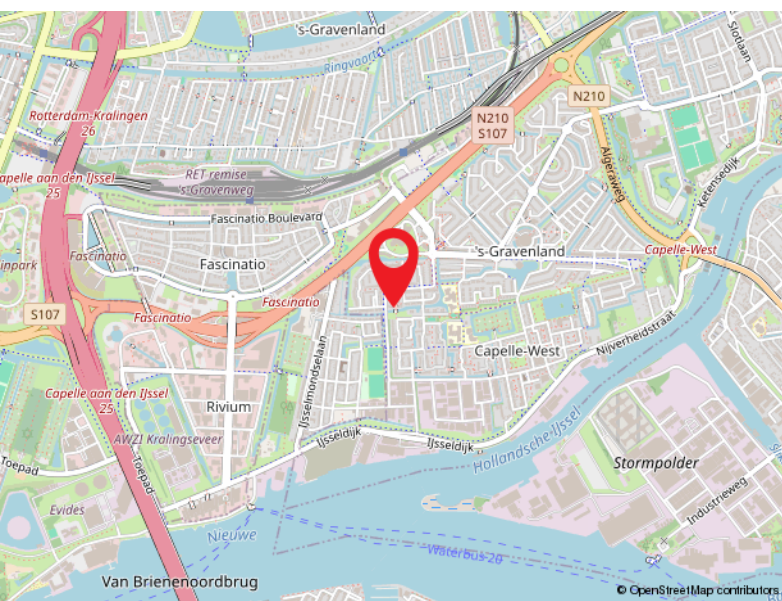
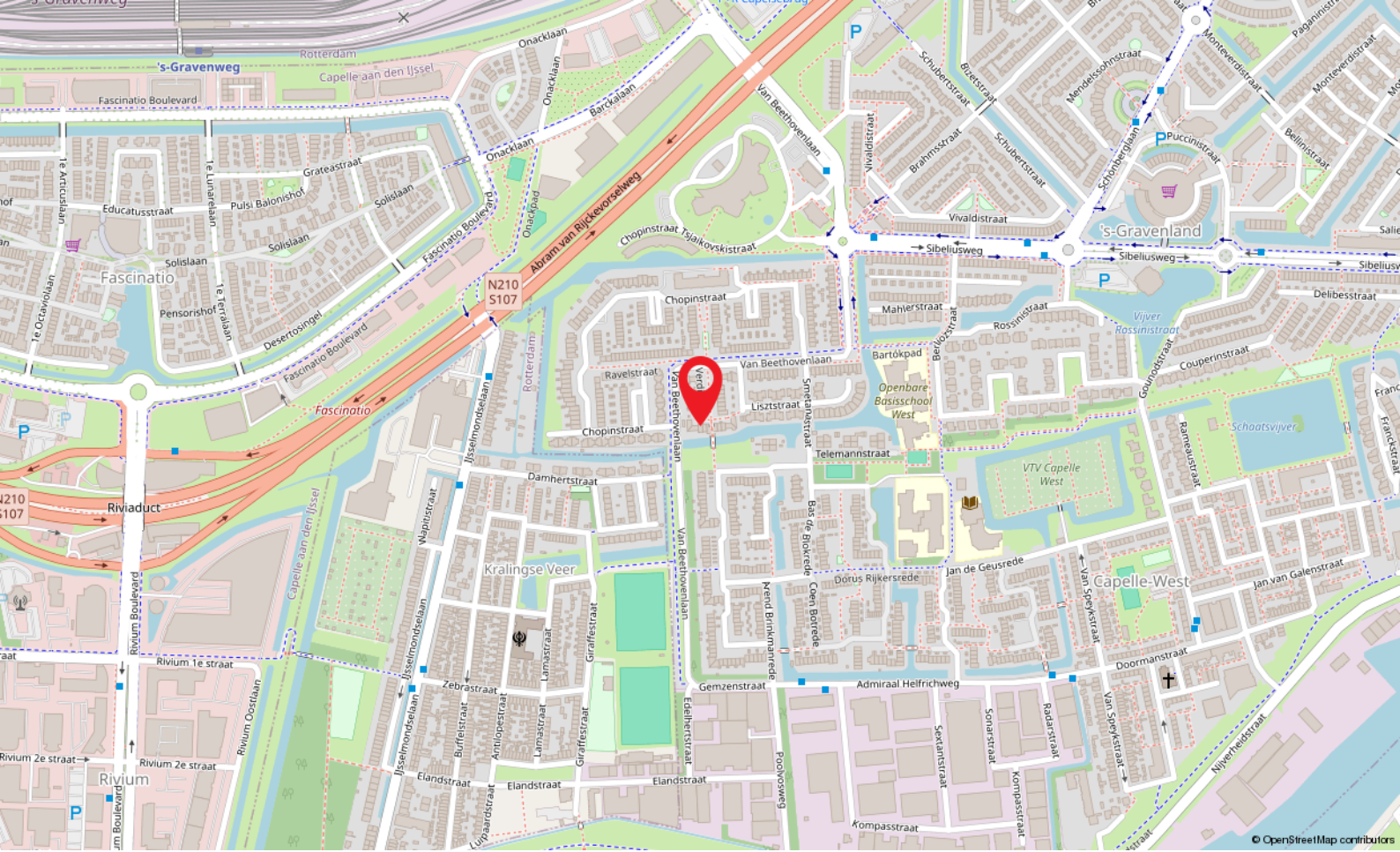
5.13 m

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



Locatie

VERDISTRAAT 11
Capelle Aan Den IJssel

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DP1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Capelle aan den IJssel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	504
	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 9 mei 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