



Paganinistraat 28, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 850.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	164 m ²
Perceeloppervlakte	288 m ²
Inhoud	648 m ³
Bouwjaar	1996
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	in pandig, parkeerplaats
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	gedeeltelijk dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,

Keurig onderhouden riante 2-onder-1-kapwoning in de geliefde en kindvriendelijke wijk 's-Gravenland in Capelle aan den IJssel. De woning ligt op een perceel van 288 m² eigen grond met eigen oprit voor 2 auto's en gunstig op het zuidoosten gelegen achtertuin aan het water. De ligging is ideaal in een rustige straat maar nabij openbaar vervoer (bus en metro), winkelcentrum Koperwiek, diverse (basis)scholen en er is een goede verbinding richting de uitvalswegen A16 en A20. Het centrum van Rotterdam is met Metro in 15 minuten bereikbaar. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van dit fijne familiehuis!

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, in lichte kleurstelling betegelde toiletruimte met fonteintje en toegang tot garage. Deze heeft een garagedeur met elektrische bediening en hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de hal is middels een deur met glas inzet de royale living bereikbaar welke bestaat uit een open keuken in L-opstelling aan de voorzijde en een tuingerichte woonkamer. De zwarte Siematic Urban keuken is in 2020 geplaatst en is uitgerust met een Bora kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, oven, vaatwasmachine, grote koelkast, Quooker en fraaie "koffiekast". In de keuken liggen Belgisch hardstenen donkere vloertegels. De woonkamer is door de vele ramen een heerlijke lichte ruimte met een mooie erker en een schuifpui naar de tuin. Op de vloer liggen massief eiken vloerdelen.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken. Riante hoofdslaapkamer over de gehele breedte aan de achterzijde van de woning. Slaapkamer twee heeft eveneens een goed formaat en ligt boven de garage. Deze kamer heeft een zijraam, aan beide zijden een groot dakraam en bergruimte achter het knieschot. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een laminaatvloer. Op deze verdieping is de tweede badkamer momenteel in gebruik als praktische bergruimte. Eyecatcher van de woning is de in 2021 vernieuwde badkamer met grote inloopdouche, een back-to-wall ligbad, wandcloset, een fraai wastafelmeubel met twee spoelkommen en een spiegel met verlichting. Onder de vloertegels ligt elektrische vloerverwarming. Prettig is het aanwezig raam zodat er naast de mechanische ventilatie ook op een natuurlijke manier geventileerd kan worden.

2e Verdieping:

Ruime overloop met dakraam en bergvliering bereikbaar middels vlizotrap. Twee slaapkamers beiden met 2 grote dakramen en bergruimte achter de knieschotten. Op de overloop en in de kamers ligt laminaat. In de achterslaapkamer is een technische ruimte met daarin de C.V.-combiketel en de mechanische ventilatie unit.

Buiten:

Gunstig op het zuidoosten gelegen zonnige achtertuin met veel privacy, fraaie bomen, vaste beplanting en een fijn onderheid terras bij de schuifpui. De vlonder aan het water is in 2020 vernieuwd. Er is een buitenkraan aanwezig en het gestreepte zonneschermbord houdt de zon uit de woonkamer. De voortuin ligt op het noordwesten en is eveneens aangelegd met vaste beplanting. Het raam van de keuken is voorzien van een zonneschermbord. De oprit is groot genoeg om twee auto's te parkeren, in de garage is een oplaadpunt voor een elektrische auto. De zijtuin is voorzien van 2 houten opbergkasten voor tuingereedschap en meubels.

Bijzonderheden

- bouwjaar ca. 1996
- isolatie vanuit de bouw
- voorzien van dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels C.V.-combiketel Remeha, geplaatst in 2023
- mechanische ventilatie unit vernieuwd in 2025
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020, bijgewerkt in 2023
- beide trappen zijn afgewerkt met eiken vloerdelen
- energielabel A
- oplevering in overleg voorkeur verkopers december 2025/januari 2026

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.





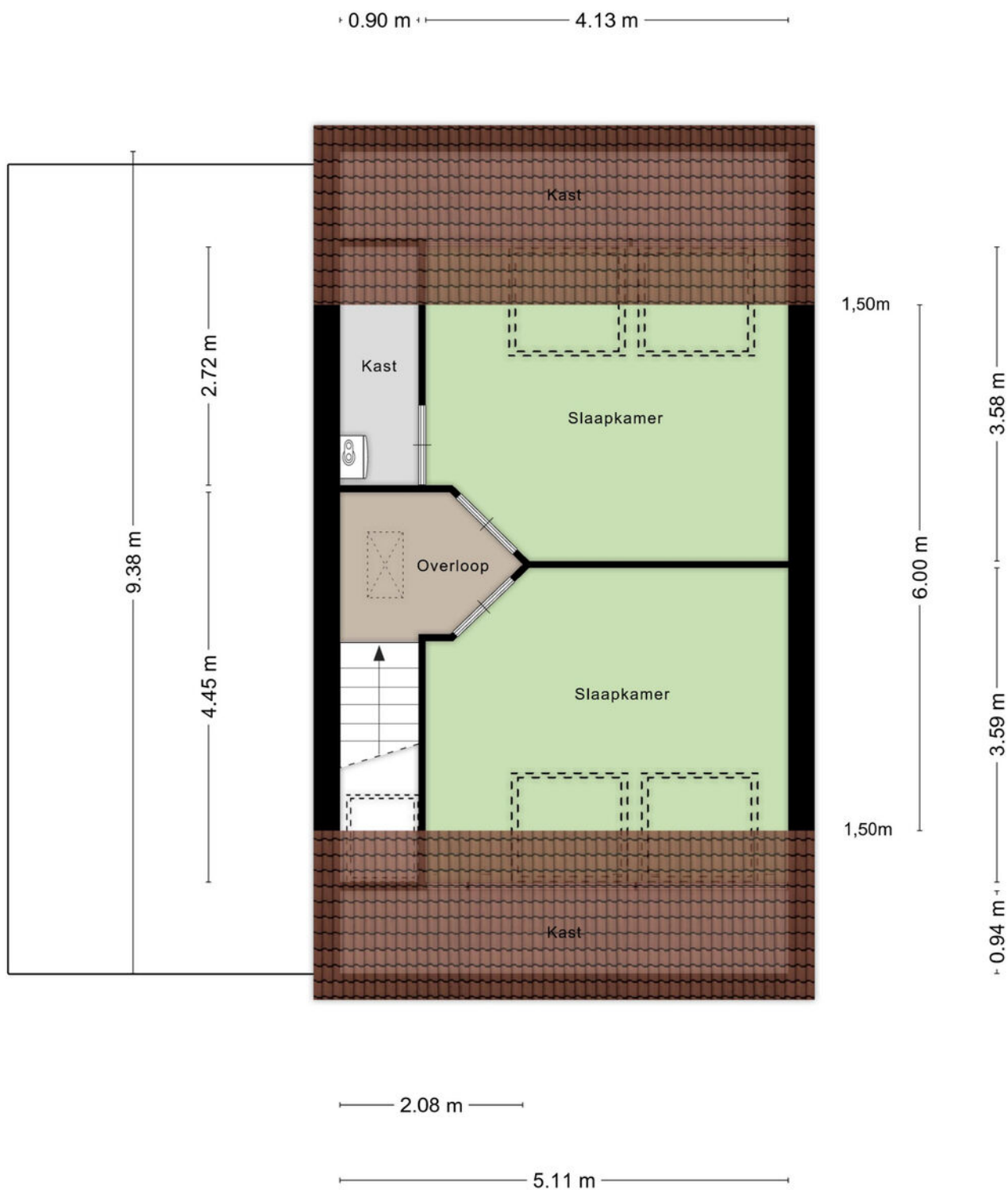
Plattegrond



Plattegrond



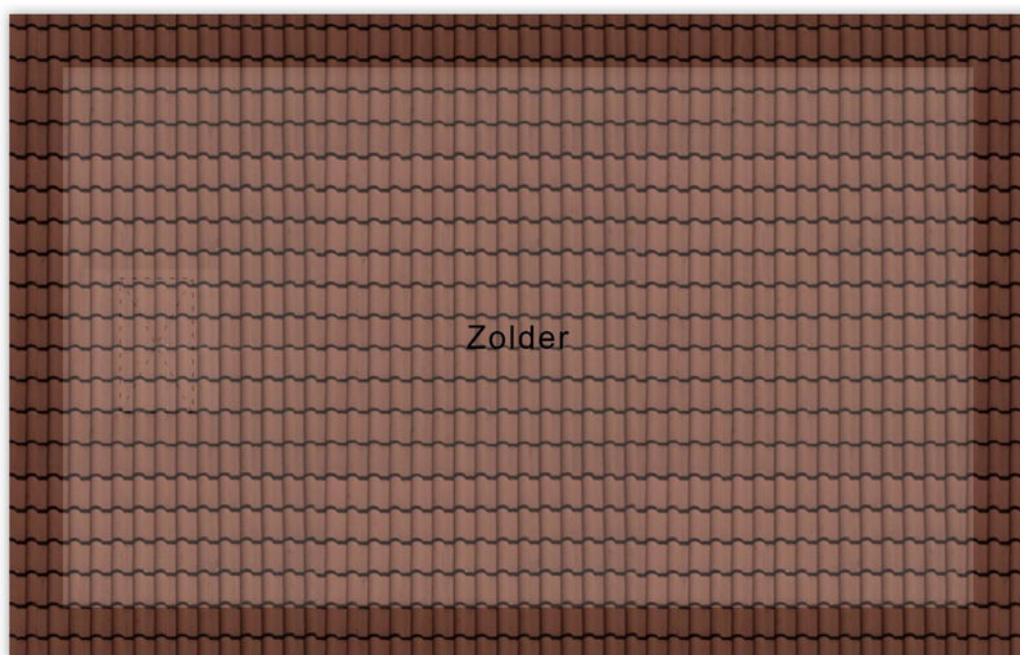
Plattegrond



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

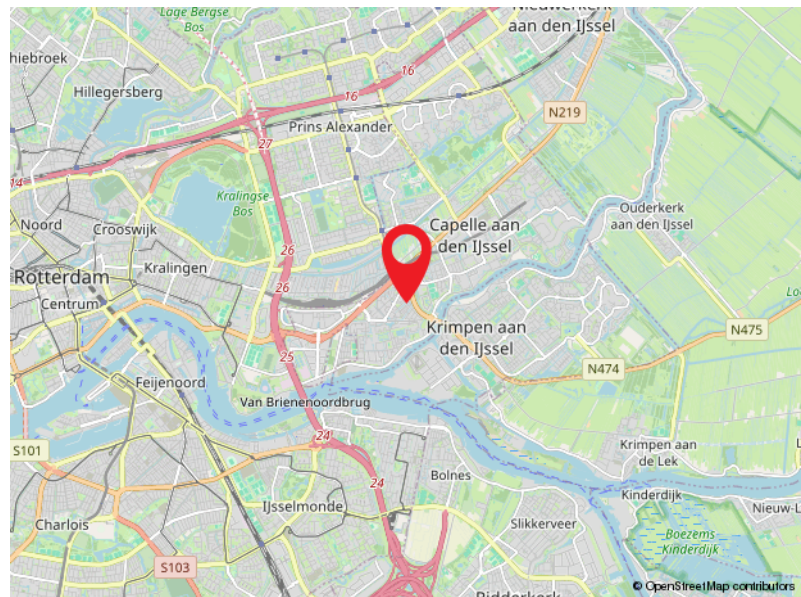
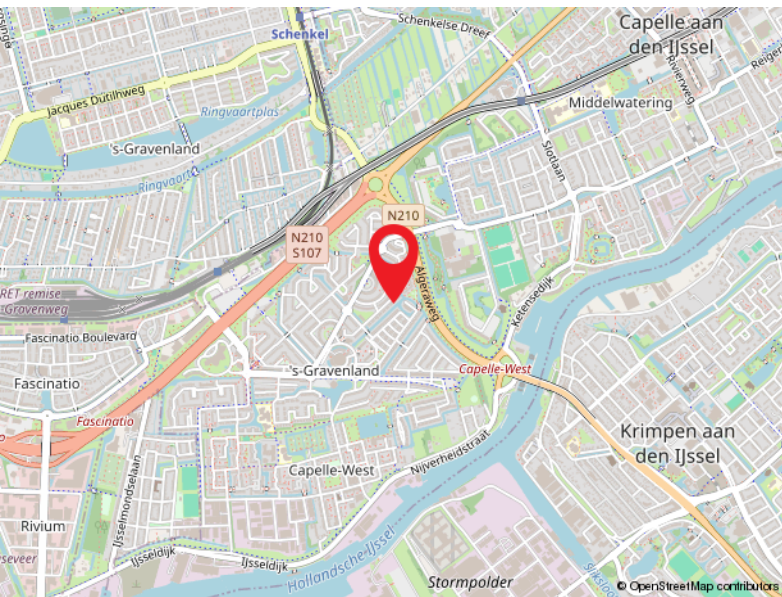
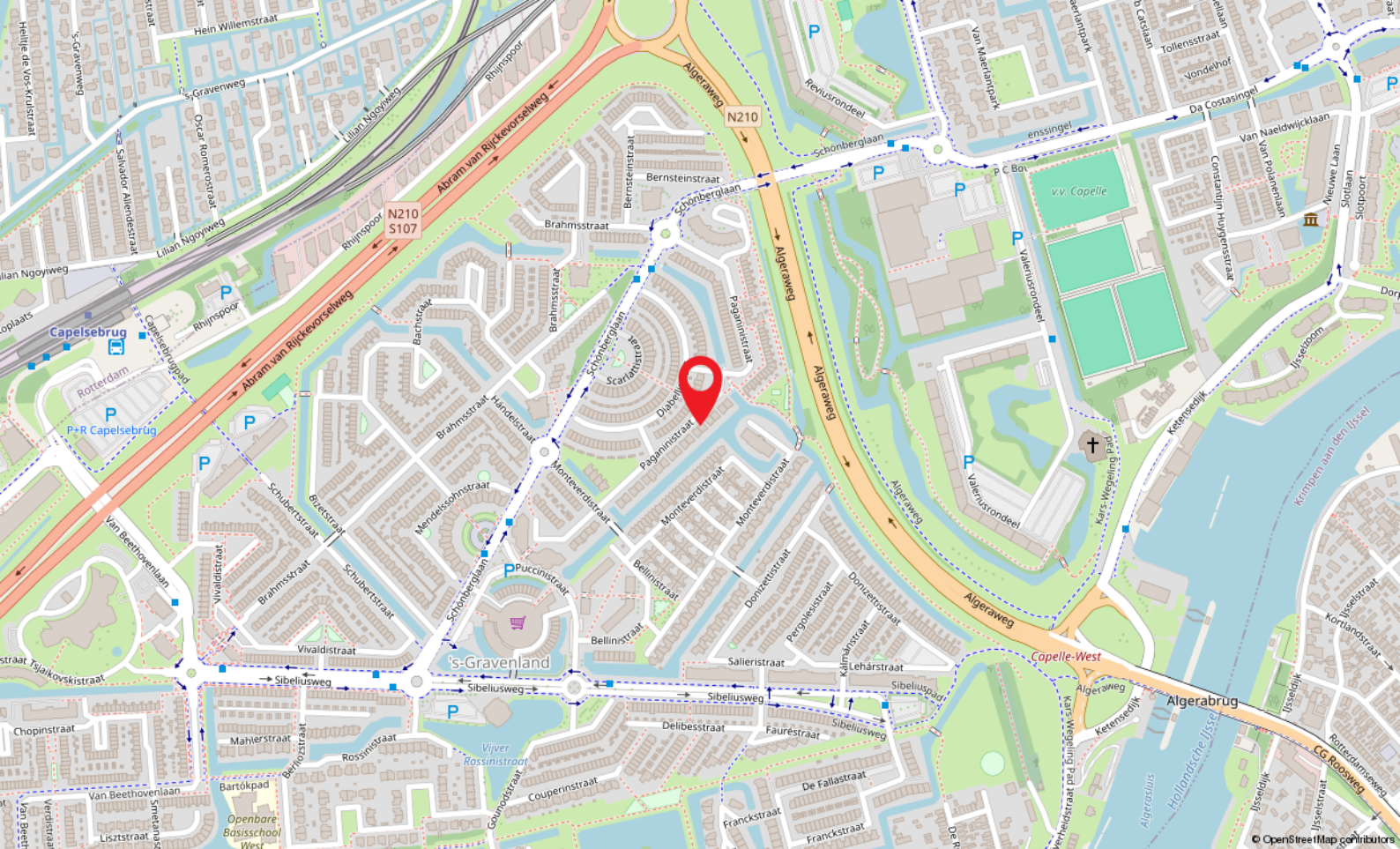
Plattegrond

3.03 m



5.11 m

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



Locatie

PAGANINISTRAAT 28
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	1808
	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 18 augustus 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