



St. Laurensbaai 43, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 415.000,- k.k.



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



# Kenmerken & specificaties

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Soort              | eengezinswoning      |
| Type               | tussenwoning         |
| Kamers             | 4                    |
| Woonoppervlakte    | 95 m <sup>2</sup>    |
| Perceeloppervlakte | 108 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud             | 336 m <sup>3</sup>   |
| Bouwjaar           | 1976                 |
| Tuin               | achtertuin, voortuin |
| Garage             | geen garage          |
| Verwarming         | c.v.-ketel           |
| Isolatie           | dubbel glas          |
| Energie label      | C                    |

In een kindvriendelijke woonomgeving gelegen goed onderhouden eengezinswoning met kunststof kozijnen, berging en eigen parkeerplaats op 108 m<sup>2</sup> eigen grond. Rustige ligging in een kindvriendelijk straat nabij de Hollandsche IJssel, recreatiegebied Hitland, winkelcentra, diverse (basis-) scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting de A16/A20.

Bel voor een vrijblijvende bezichtiging!

# Indeling

## Indeling:

### Begane grond:

Entree, hal met meterkast en in lichte kleurstelling betegelde toiletruimte met fonteintje. Deur naar de living bestaande uit een open keuken aan de voorzijde van de woning en een tuingerichte woonkamer. De keuken is compleet uitgerust met een gasfornuis, RVS afzuigkap, vaatwasmachine, twee combi-ovens, apothekerskast., een losse koel-vriescombinatie en een spoelbak onder het raam. In de gezellige woonkamer is een deur (met plissé hordeur) naar de achtertuin en een open trap naar de eerste verdieping. Op de begane grond ligt een laminaatvloer met V-groef welke drempelloos is doorgelegd.

### 1e Verdieping:

Overloop met vaste kast met daarin de aansluiting voor de wasmachine. Twee riante slaapkamers over de gehele breedte gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een praktische vaste schuifkastenwand. Op de overloop en in de slaapkamers ligt laminaat. De badkamer is geheel betegeld met donkere vloer- en witte wandtegels en is voorzien van een wandcloset, design radiator, wastafelmeubel en ligbad met douchescherm.

### 2e Verdieping:

Open zolderruimte met praktische bergruimte achter de knieschotten en een kast met daarin de C.V.-combiketel en mechanische ventilatie. Het is mogelijk om deze verdieping te vergroten door het plaatsen van een dakkapel.

### Buiten:

Voortuin; geheel met tegels bestraatte oprit met parkeerplaats op eigen terrein en buitenkraan. Onderhoudsvriendelijke op het noordwesten gelegen achtertuin met betegeling, vaste beplanting en buitenkraan. Er is een stenen berging aanwezig met achterom en elektra. Het zonnenscherm met elektrische bediening houdt de zon uit de woonkamer.

### Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1976
- isolatie vanuit de bouw
- kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- grotendeels voorzien van horren
- verwarming en warm water middels C.V.-combiketel Vaillant (geplaatst in 2008)
- energielabel C
- oplevering in overleg, bij voorkeur op korte termijn

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:

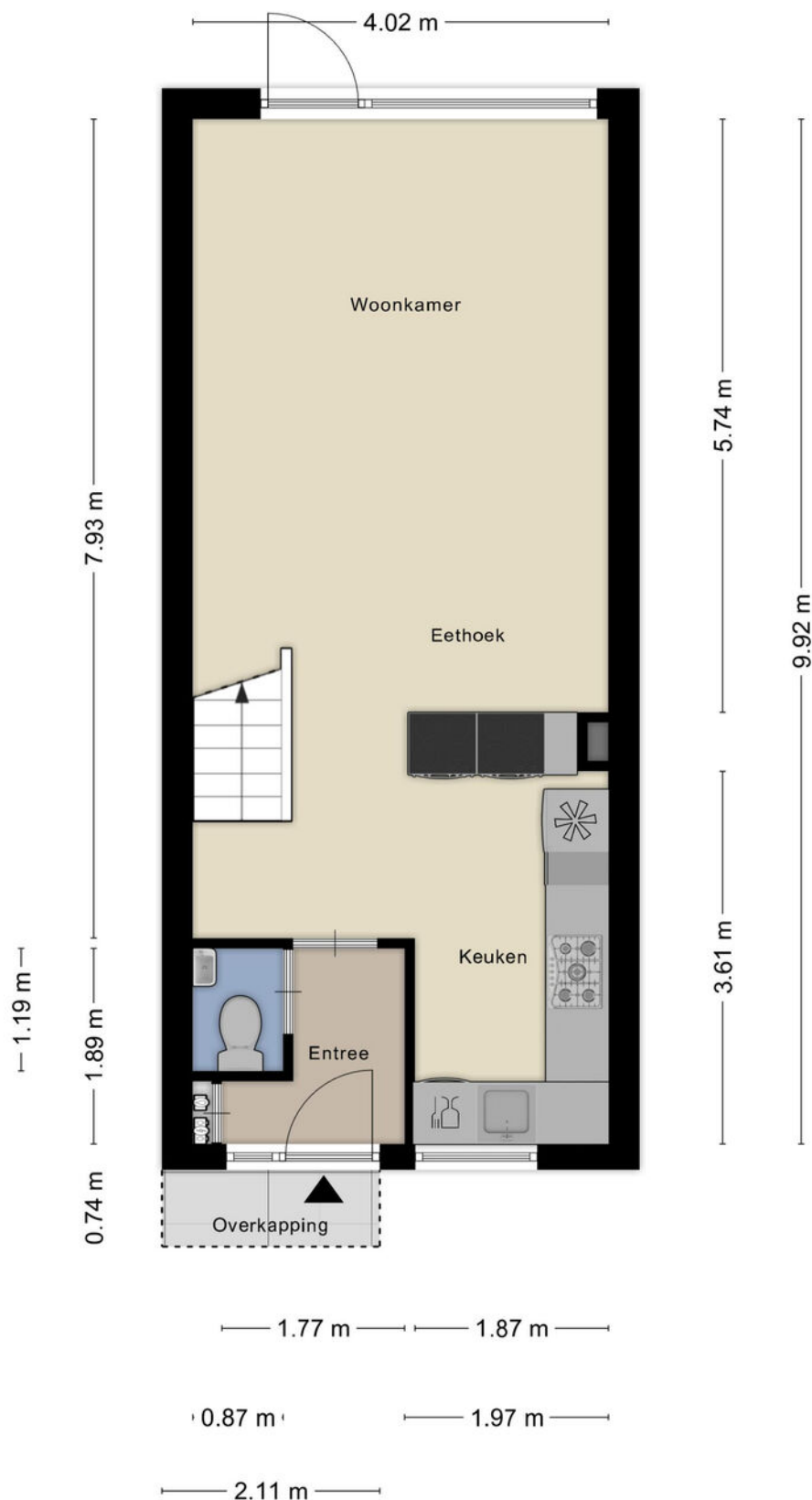
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.

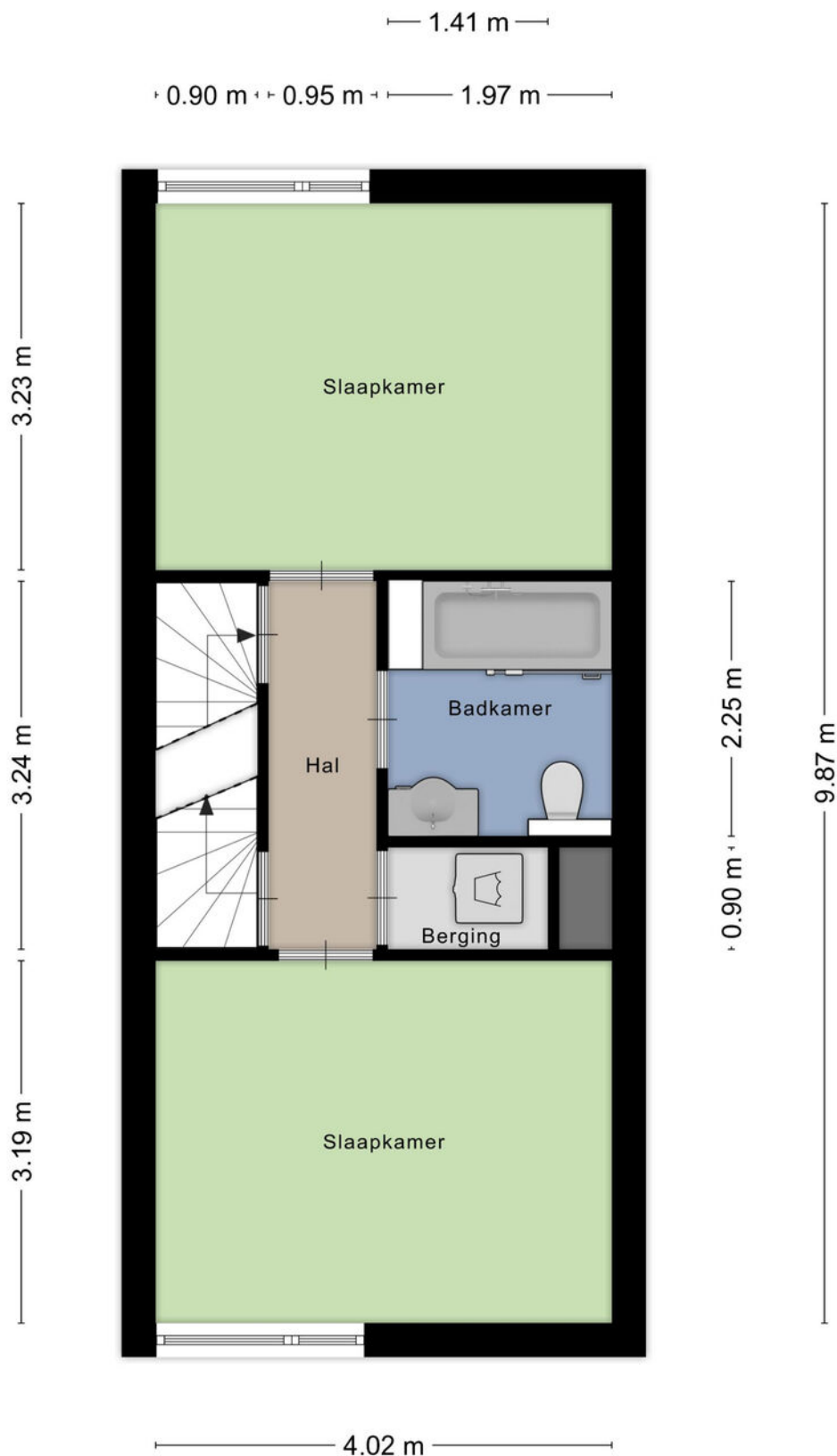




# Plattegrond

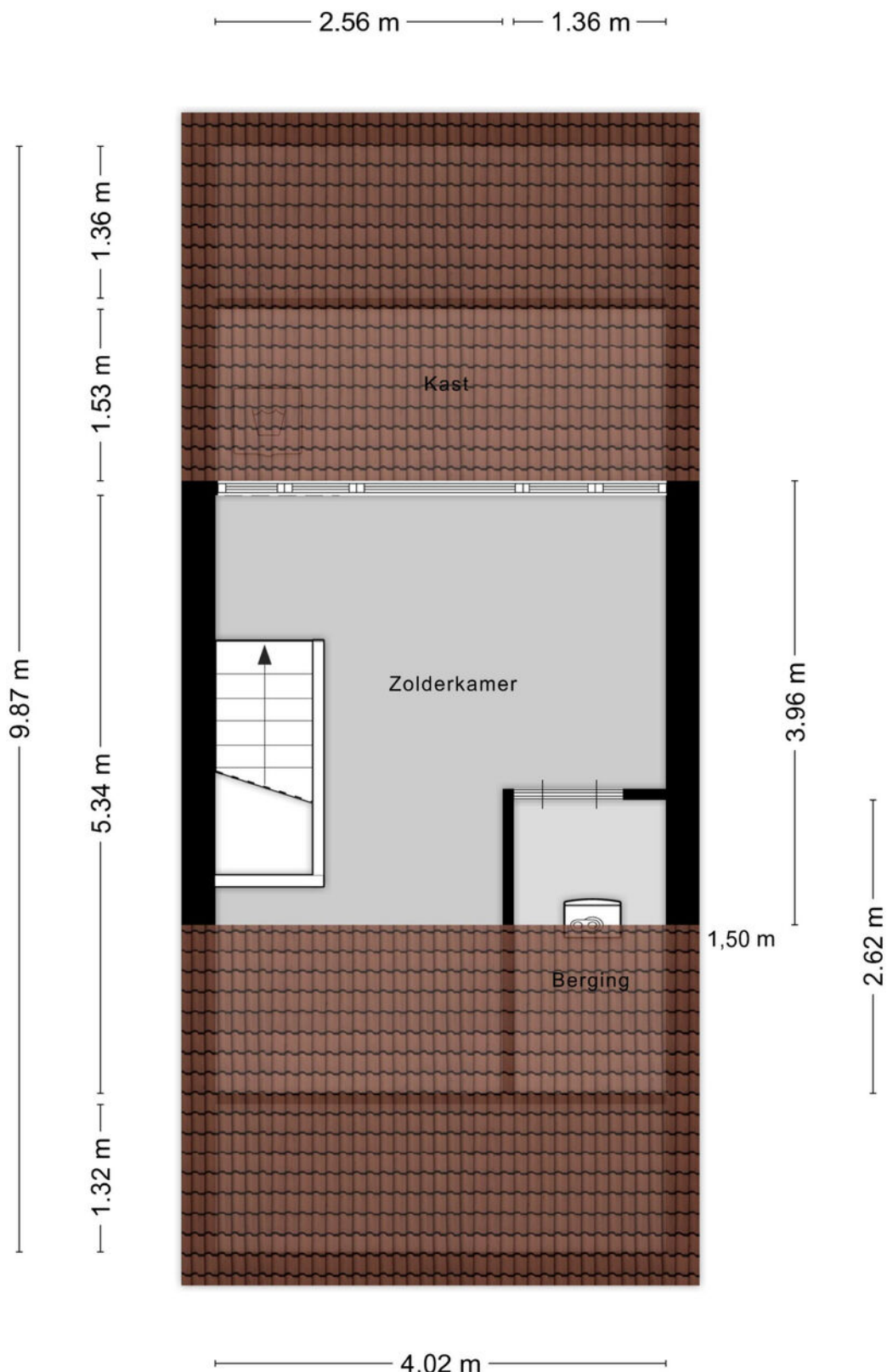


# Plattegrond

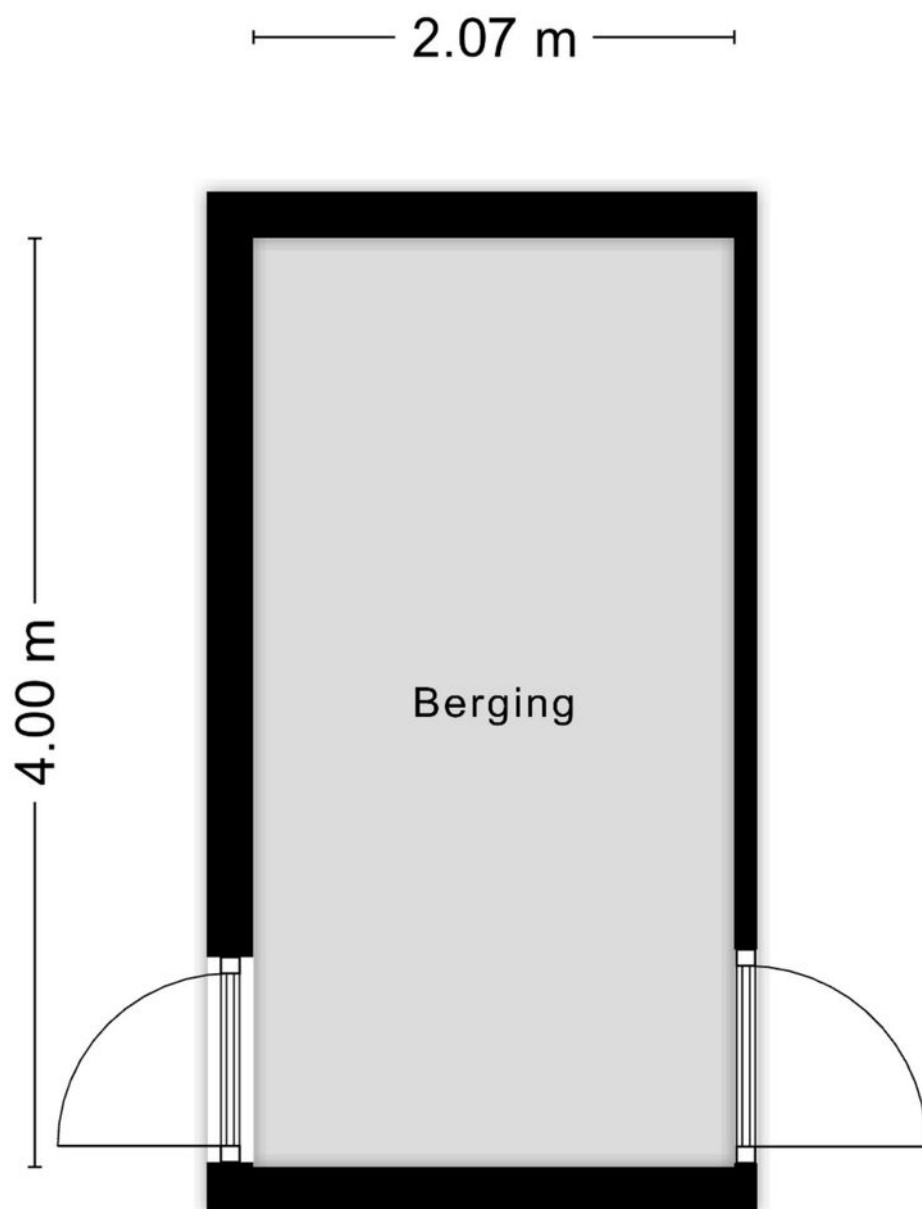


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

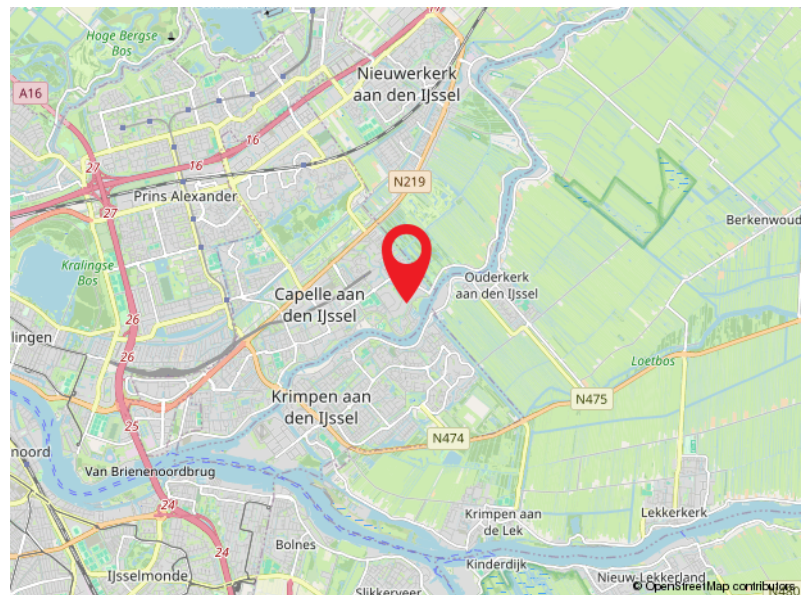
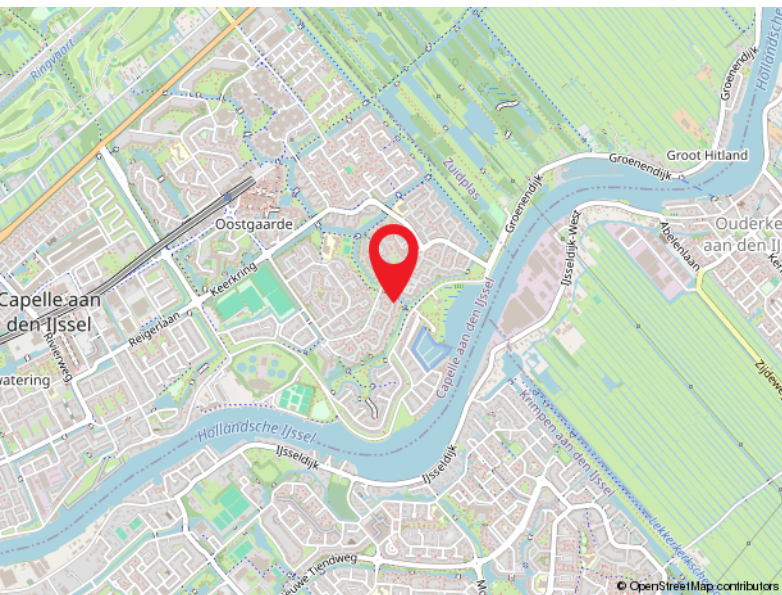
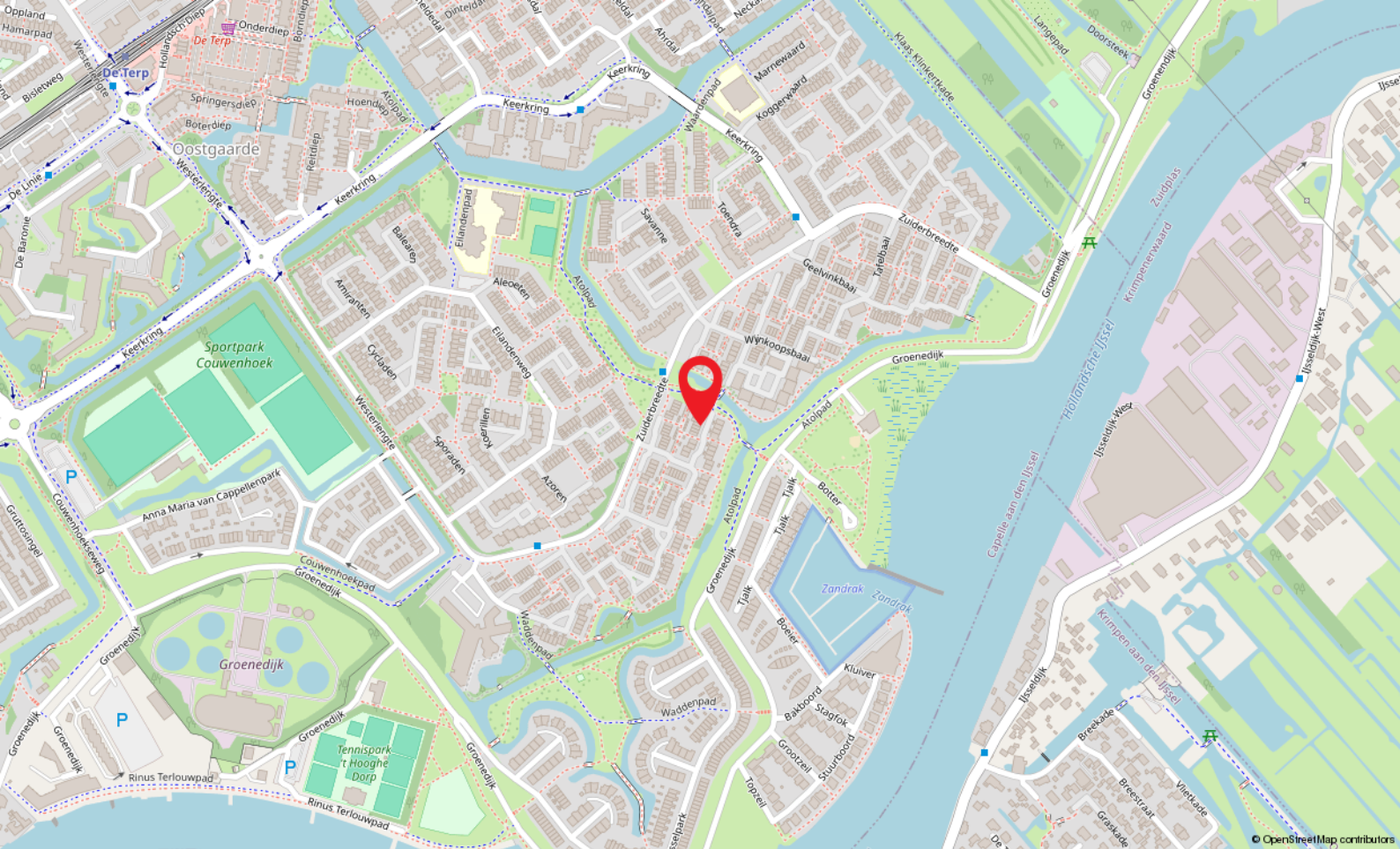
# Plattegrond



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Locatie

ST. LAURENSBAAI 43  
Capelle Aan Den IJssel

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DP1



|                                                                                                                        |                                  |                                            |                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b>                                                                                                           | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                              |                                                                                                                                              |
| <b>25</b>                                                                                                              | Perceelnummer                    |                                            |                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                        | Huisnummer                       |                                            |                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                        | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel |                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                        | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie C                                   |                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                        | Administratieve kadastrale grens | Perceel 3741                               |                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                        | Bebouwing                        |                                            |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                  |                                            | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>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](mailto:capelle@ruseler.nl)  
[ruseler-rijnmond.nl](http://ruseler-rijnmond.nl)



### **Nesselande**

Corsicalaan 31  
3059 XX Rotterdam

010-2220060  
[nesselande@ruseler.nl](mailto:nesselande@ruseler.nl)  
[ruseler-rijnmond.nl](http://ruseler-rijnmond.nl)