



Chopinstraat 39, Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 890.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	7
Woonoppervlakte	142 m ²
Perceeloppervlakte	305 m ²
Bouwjaar	1992
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	aangebouwd hout
Verwarming	c.v.-ketel, open haard,
Isolatie	vloerverwarming gedeeltelijk volledig geïsoleerd
Energie label	A

Royaal wonen aan het water: Duurzame twee-onder-een-kapwoning met 5 slaapkamers en energielabel A.

Bent u op zoek naar een woning die rust, ruimte en duurzaamheid perfect combineert? Aan de Chopinstraat 39 vindt u deze twee-onder-een-kapwoning. Gelegen in rustige, doodlopende straat in de gewilde wijk 's-Gravenland, geniet u hier van een vrij uitzicht over het water en een heerlijk groen karakter. Met 142 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden is dit hét ideale familiehuis.

Indeling

Begane grond: Comfort en sfeer Bij binnenkomst via de ruime hal met toilet en trap ervaart u direct de royale opzet van de woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettig contact met de omgeving. Voor de koude wintermaanden biedt de sfeervolle speksteenkachel een heerlijke natuurlijke warmte, terwijl de airconditioning in de zomer voor verkoeling zorgt. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Een ideale plek voor gezellige diners en lange avonden met vrienden of familie.

Eerste verdieping: Ruimte voor het hele gezin De overloop geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers. Eén van de slaapkamers is voorzien van een eigen airconditioning. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een aparte douche, een tweede toilet en een breed wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Extra slaapkamer en bergruimte De verrassing van de woning bevindt zich op de tweede etage. Hier is een ruime vijfde slaapkamer gerealiseerd, slim voorzien van inbouwkasten en extra bergruimte achter de knieschotten. Tevens vindt u hier een wasmachineruimte, de technische ruimte (HR CV-ketel en mechanische ventilatie) en een handige vliering die via een vlizotrap bereikbaar is voor alle seizoensspullen.

Buitenleven: Uw eigen vakantieplek aan huis De achtertuin is een absoluut hoogtepunt. Gelegen op het zonnige zuiden, geniet u hier de hele dag van de zon. De tuin grenst direct aan het water en beschikt over zowel een kleine als een grote vlonder. Of u nu wilt vissen, varen met een bootje of in de winter wilt schaatsen vanaf uw eigen steiger: het kan hier allemaal. Voor de koelere dagen of de late uurtjes is er de sfeervolle tuinkamer met pantry met uitzicht op de vijver. Een fantastische plek om beschut buiten te zitten. Naast de tuinkamer bevindt zich een praktische fietsenberging.

Parkeren en garage: Geen parkeerstress hier: op de eigen oprit is ruimte voor maar liefst 2 auto's. Daarnaast beschikt de woning over een garage die geschikt is voor het stallen van een auto of als extra hobbyruimte.

Duurzaamheid & Comfort

De woning is klaar voor de toekomst:

- Energielabel A
- 12 Zonnepanelen voor een lage energierekening.
- 2 Airco-units (woonkamer en slaapkamer) voor verwarmen en koelen.
- HR CV-ketel

Bijzonderheden op een rij:

- Woonoppervlakte: ca. 142 m²
- Perceeloppervlakte: 305 m² eigen grond
- Ligging: Direct aan het water in een rustige doodlopende straat
- Tuin: Zuidligging met tuinkamer en aanlegvlonder
- Slaapkamers: 5 volwaardige kamers
- Parkeren: Eigen oprit (ruimte voor 2 auto's) + garage
- Oplevering: In overleg, kan snel

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:

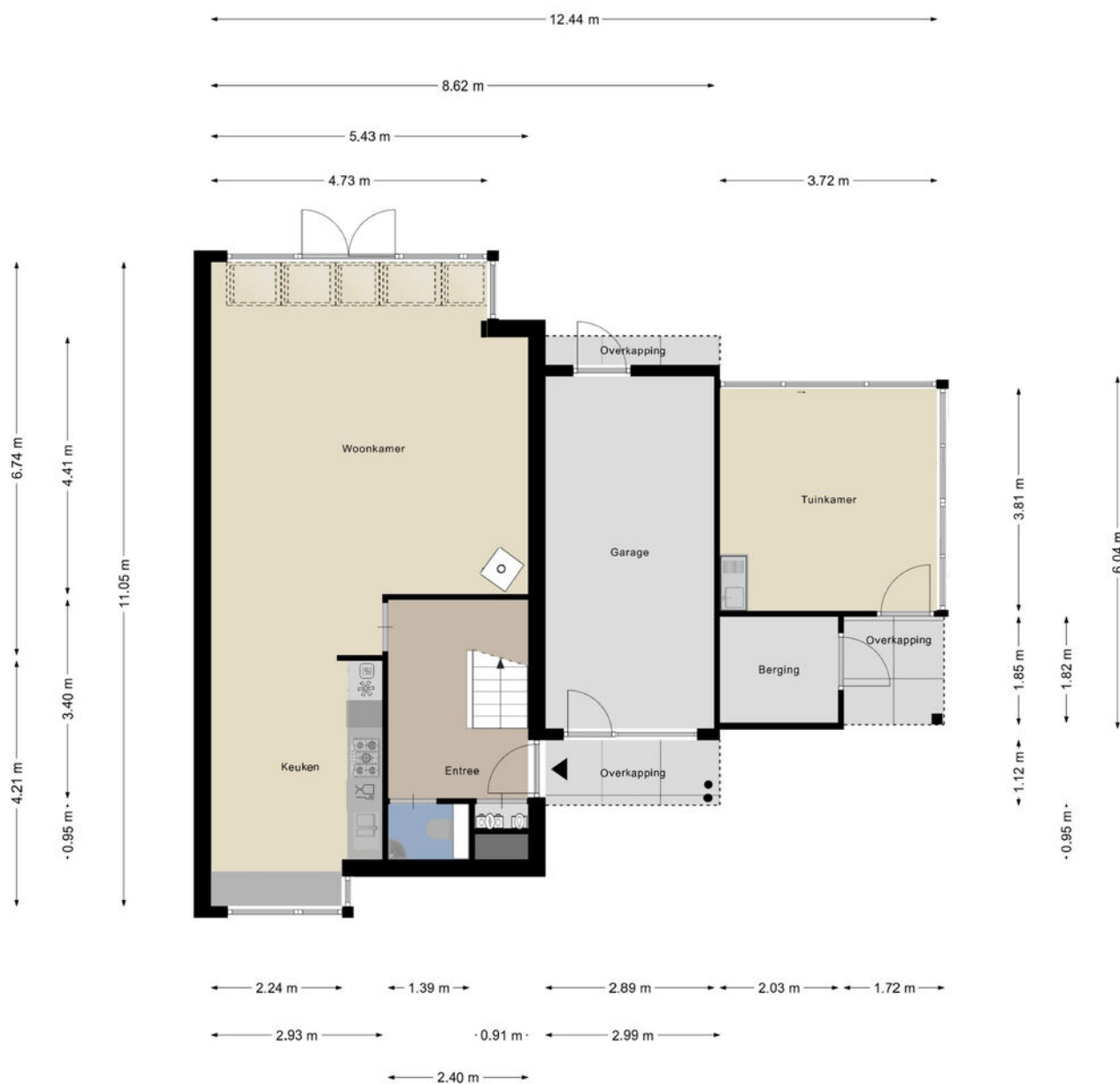
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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



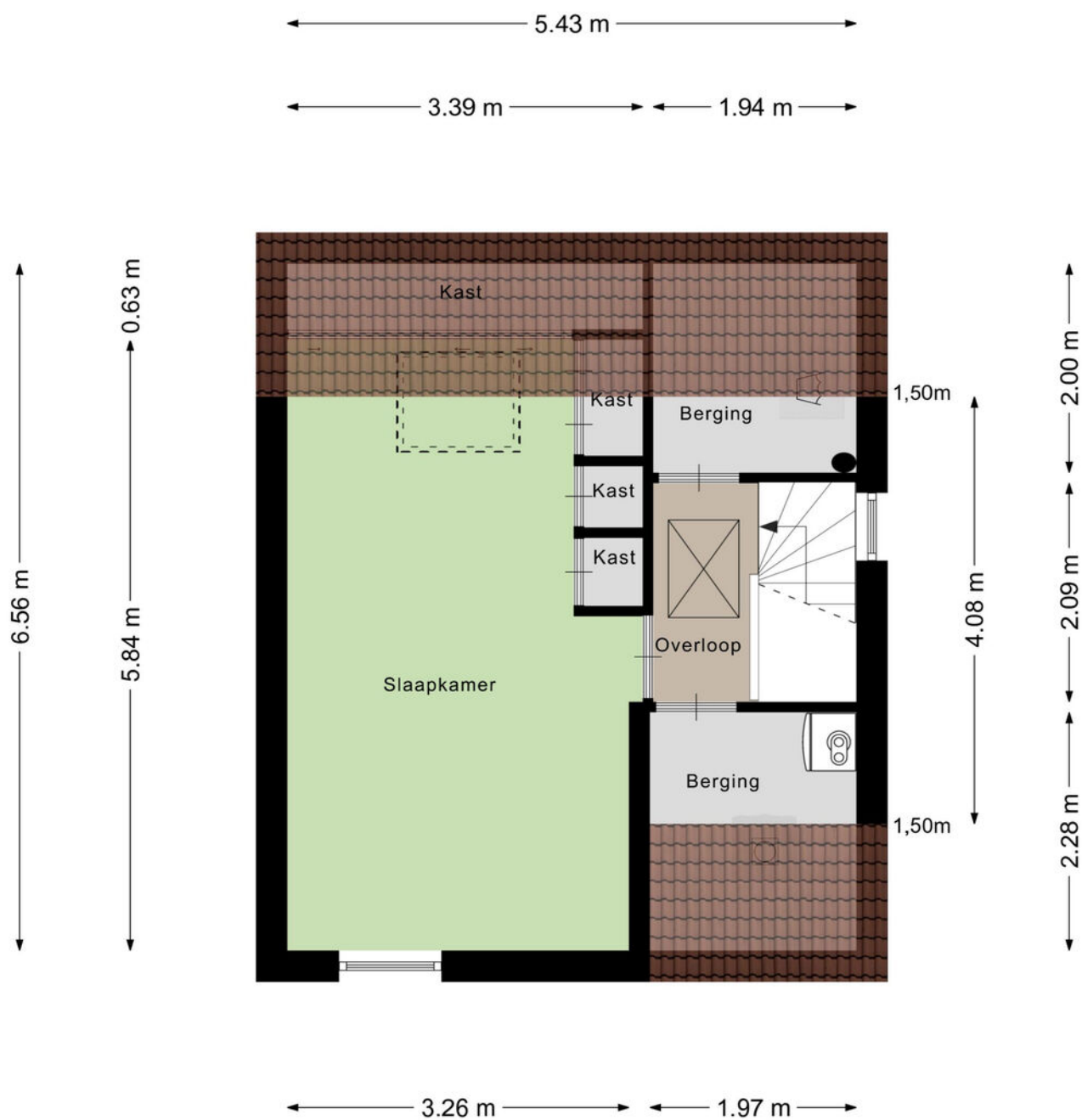
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



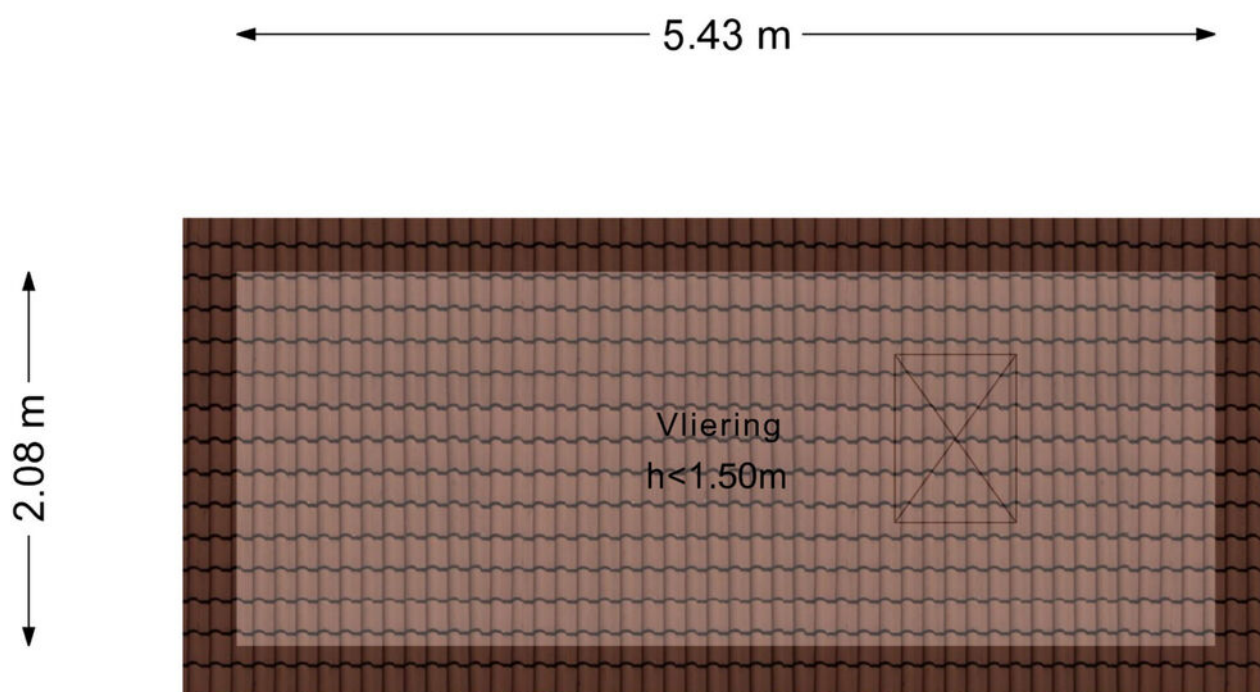
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

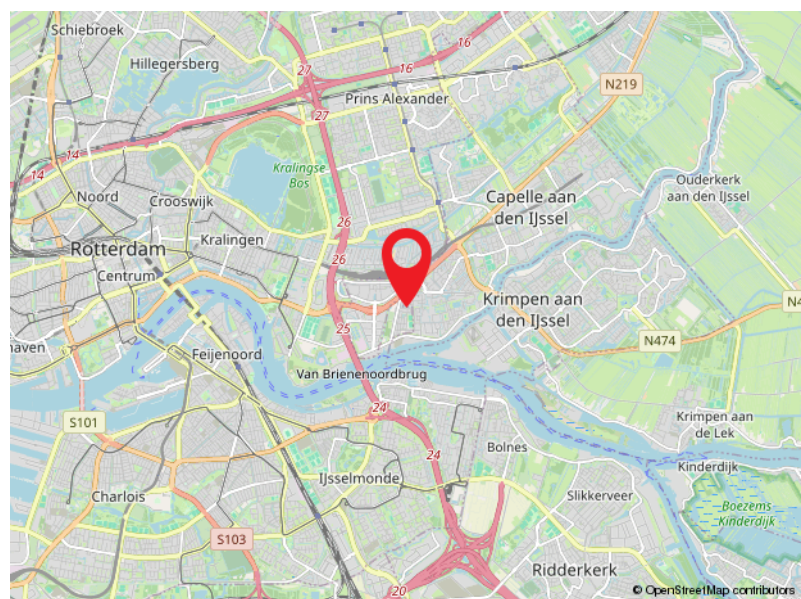
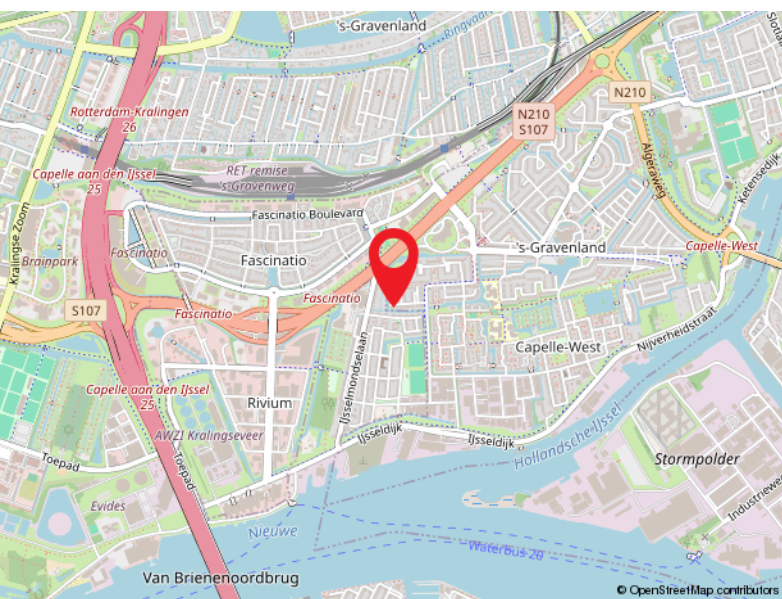
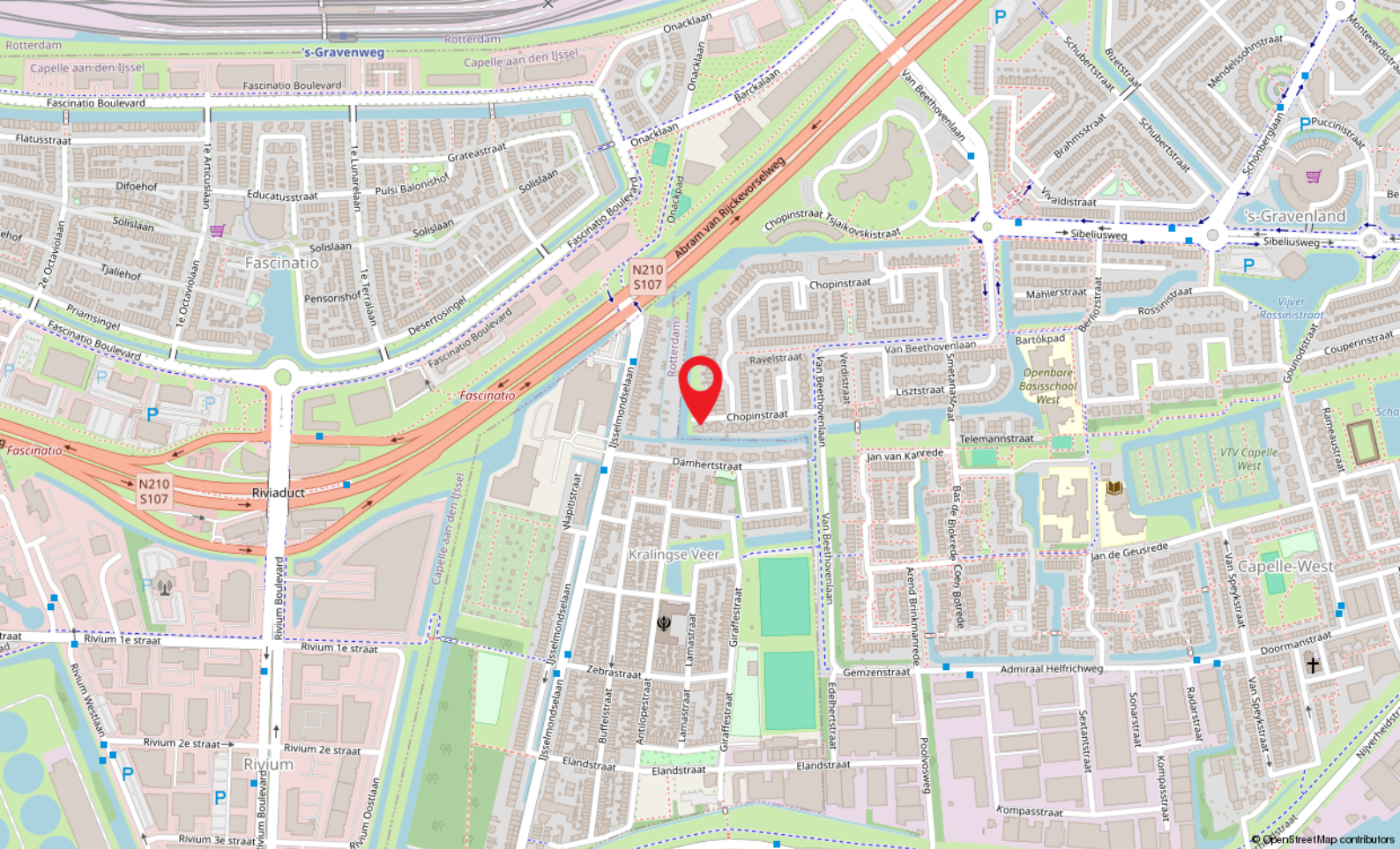


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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



Locatie

CHOPINSTRAAT 39
Capelle Aan Den IJssel

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Danny



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Capelle aan den IJssel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	387
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026 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