

te koop



Merellaan 174
Capelle aan den IJssel

Vraagprijs € 525.000 K.K.



hospa real estate
your partner in real estate

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Elektra	€ 37,-
Gas	€ 61,-
Water	€ 25,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1969
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	155 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	132 m ²
Inhoud	466 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	8,3 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1,7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Kenmerken

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energietabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha HR CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
132m²

PERCEELOPPERVLAKE
155m²

INHOUD
466m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1969

ENERGIELABEL
A



Omschrijving

EINDWONING | INSTAPKLAAR | ENERGIELABEL A | AIRCONDITIONING | ZONNEPANELEN |
VERNIEUWDE TUIN

Deze woning leent zich perfect voor een (toekomstig) gezin opzoek naar een fijne, ruime, instapklare woning met alle denkbare faciliteiten op steenworp afstand.

Iedere woning is uniek op zijn eigen manier. Wat maakt deze woning zo bijzonder?

- Deze woning is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen en deuren met HR++ glas, spouw- en dakisolatie, en daarnaast is ook de vloer van de woning geïsoleerd.
- De pas aangelegde airconditioning van Daikin (2023) zorgt ervoor dat u in de zomer ook geniet van een fijn binnenklimaat op de begane grond en eerste verdieping.
- Zonnepanelen, 9 stuks, gericht op het zuid-oosten zorgen voor een ruime energieopbrengst.
- In 2016 is de woning volledig gerenoveerd. Het is een instapklare woning voor u en uw gezin met een ruime inloopkast op de eerste verdieping.
- Mogelijkheid tot uitbouwen aan de achterzijde.
- De aparte was- en droogruimte zorgt ervoor dat uw wasgoed niet in de weg staat.
- Ruime achtertuin op het zuidoosten - vernieuwd in 2025

Een woord vanuit de verkoper:

"Deze woning kochten we in 2016 als kluswoning. We hebben de woning volledig gestript en weer opgebouwd. Daarbij hebben we de oorspronkelijke indeling van de woning iets gewijzigd om een open keuken en inloopkast mogelijk te maken. We hebben hier met ontzettend veel plezier gewoond en zijn blij dat onze kinderen hun eerste ontwikkeling hier hebben mogen maken. De vernieuwde tuin gaan we zeker missen!

Het fijne aan deze wijk is de gemoedelijkheid. Buren kennen elkaar en maken een praatje op straat. Er heerst een fijne sociale controle en de buurtapp is daarbij een mooie ondersteuning. In het hofje achter de woning spelen vaak kinderen en kent een rustig karakter. De woning staat op een mooie locatie voor wie op zoek is naar een goede verbinding met Rotterdam. Door het winkelcentrum 'de Koperwiek' liggen alle denkbare faciliteiten op steenworp afstand.

Ondanks dat Capelle zich uitlaat als stad woon je hier met een dorpsgevoel."

BESCHRIJVING

Goed onderhouden eindwoning uit 1969 met een perceeloppervlakte van 155,00 m2 en een riante achtertuin van

maar liefst 90 m2 inclusief schuur. Deze woning biedt volop mogelijkheden voor binnen- en buitenactiviteiten en ontspanning. De voortuin geeft een prettig gevoel van privacy en scheidt de woning van het straatbeeld.

De belangrijkste kenmerken:

Bouwjaar: 1969

Renovatie: 2016

Energie label: A, volledige isolatie

4 slaapkamers

HR CV Ketel CW5 2016 (Remeha)

Airconditioning

Aanvaarding: In overleg, bij voorkeur half april 2026

Eindwoning

IN DE WONING

U komt de woning binnen in de kleine hal die de mogelijkheid biedt om uw jas en schoenen op te bergen. De L-vormige woonkamer heeft grote ramen die zorgen voor veel lichtinval en een aangename sfeer. De open keuken is voorzien van de standaard voorzieningen en veel slimme opbergruimte, en is tijdloos uitgevoerd in wit/grijs. De woning beschikt nog over een rookkanaal en aansluiting voor een openhaard. Verder vindt u op de begane grond kastruimte, toilet, vernieuwde meterkast en de trap naar de eerste etage welke in het midden van de woning zijn gelegen.

Op de eerste verdieping vindt u 3 slaapkamers van groot formaat, een ruime inloopkast en grote badkamer met inloopdouche, bad, toilet en dubbele wastafel.

De tweede etage, zolderetage, heeft een ruime overloop met technische ruimte (CV en omvormer zonnepanelen) en toegang tot de wasruimte. De zolderkamer is ruim en door de 2 grote dakramen komt er veel licht binnen. Deze zolder biedt zeer veel mogelijkheden omtrent de benutting ervan. Gehele tweede etage is voorzien van knieschotten.

OM DE WONING

U parkeert uw auto op een van de parkeergelegenheden rondom de woning. De Merellaan biedt parkeerplaatsen direct aan de straat, maar voor bewoners die hun auto liever op een rustige plek zetten biedt het woonerf achter de woning ook genoeg parkeerplekken. De woning is in goed onderhouden staat en dat is van buitenaf goed te zien. Wat opvalt is de strakke uitstraling door de kunststof kozijnen uitgevoerd in wit/antraciet. De voortuin is voorzien van het nodige groen en biedt genoeg beschutting tegen inkijk vanaf de straat.

IN DE BUURT

De woning is gelegen in de populaire wijk Middelwatering-West, bekend om zijn kindvriendelijke karakter en diverse voorzieningen zoals scholen, speeltuinen en winkelcentra waarvan De Koperwiek er een is. De Koperwiek is door zijn verbouwing en renovaties een goede tegenhanger van het Alexandrium geworden en trekt daarom veel winkelend publiek en heeft veel verschillende winkels. Op loopafstand bevinden zich ook openbaar vervoer mogelijkheden, waardoor u binnen no-time in het bruisende centrum van Rotterdam bent. U bereikt snelwegen A16 en A20 binnen 5 tot 8 minuten.

Nieuwsgierig geworden? Maak vandaag nog een afspraak!

TOT SLOT

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid en volledigheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

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.

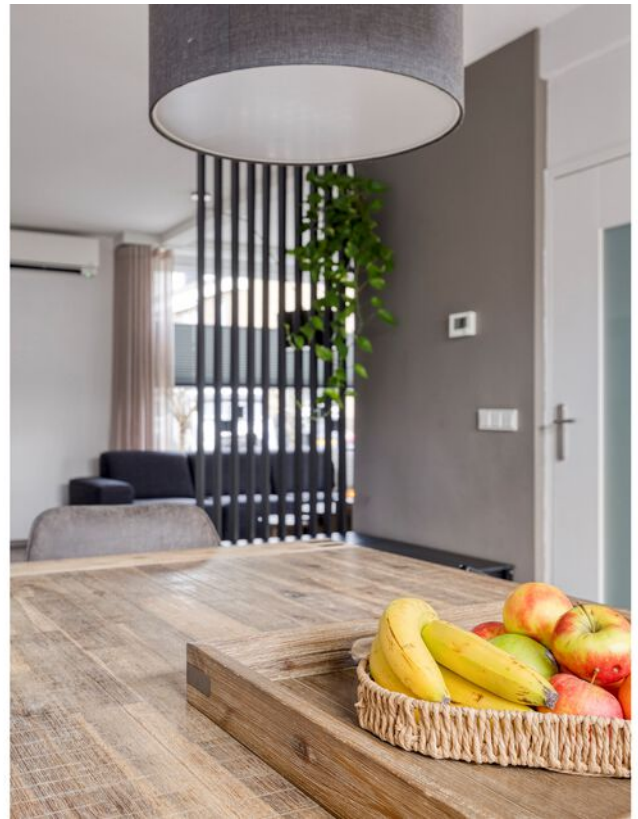
















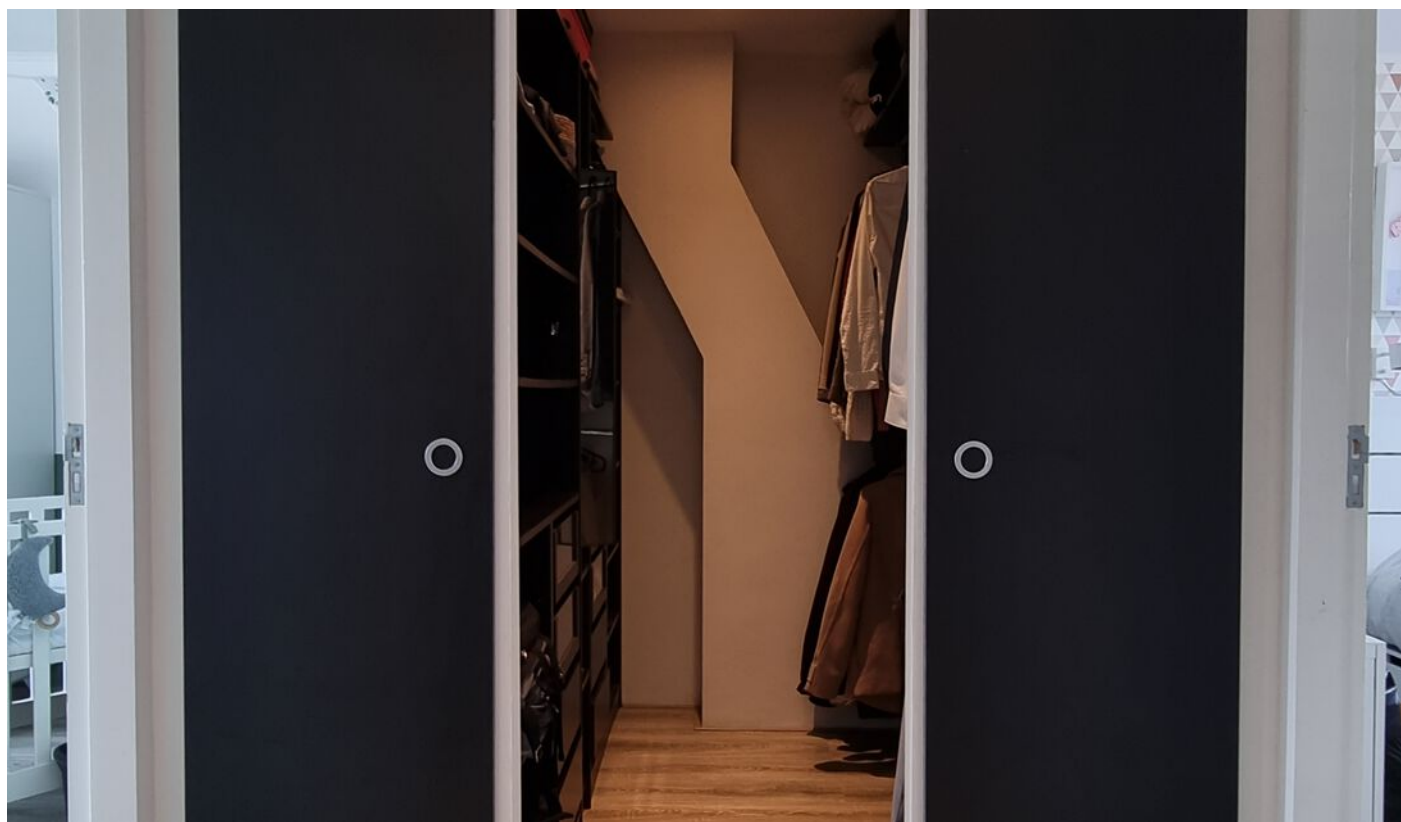
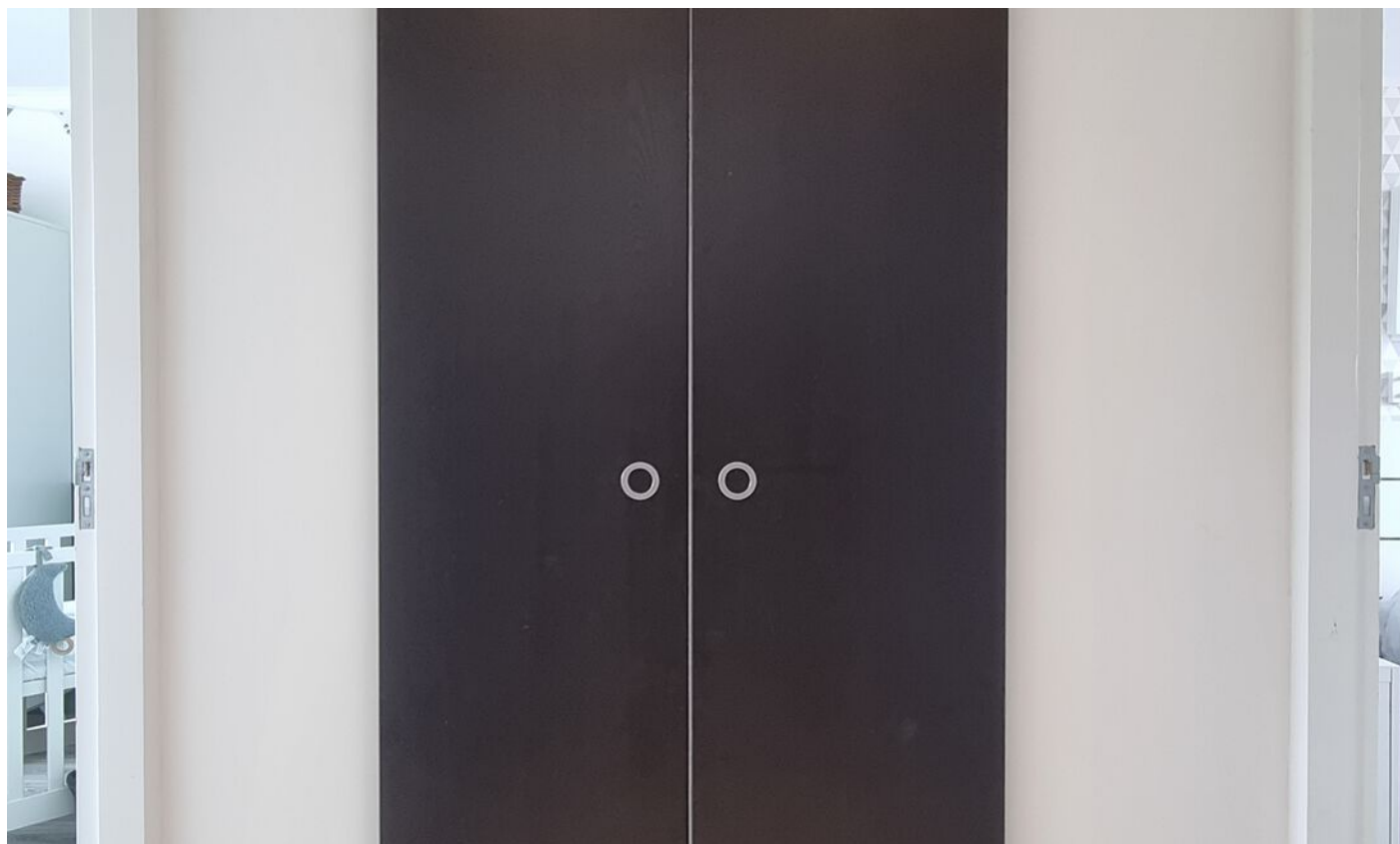










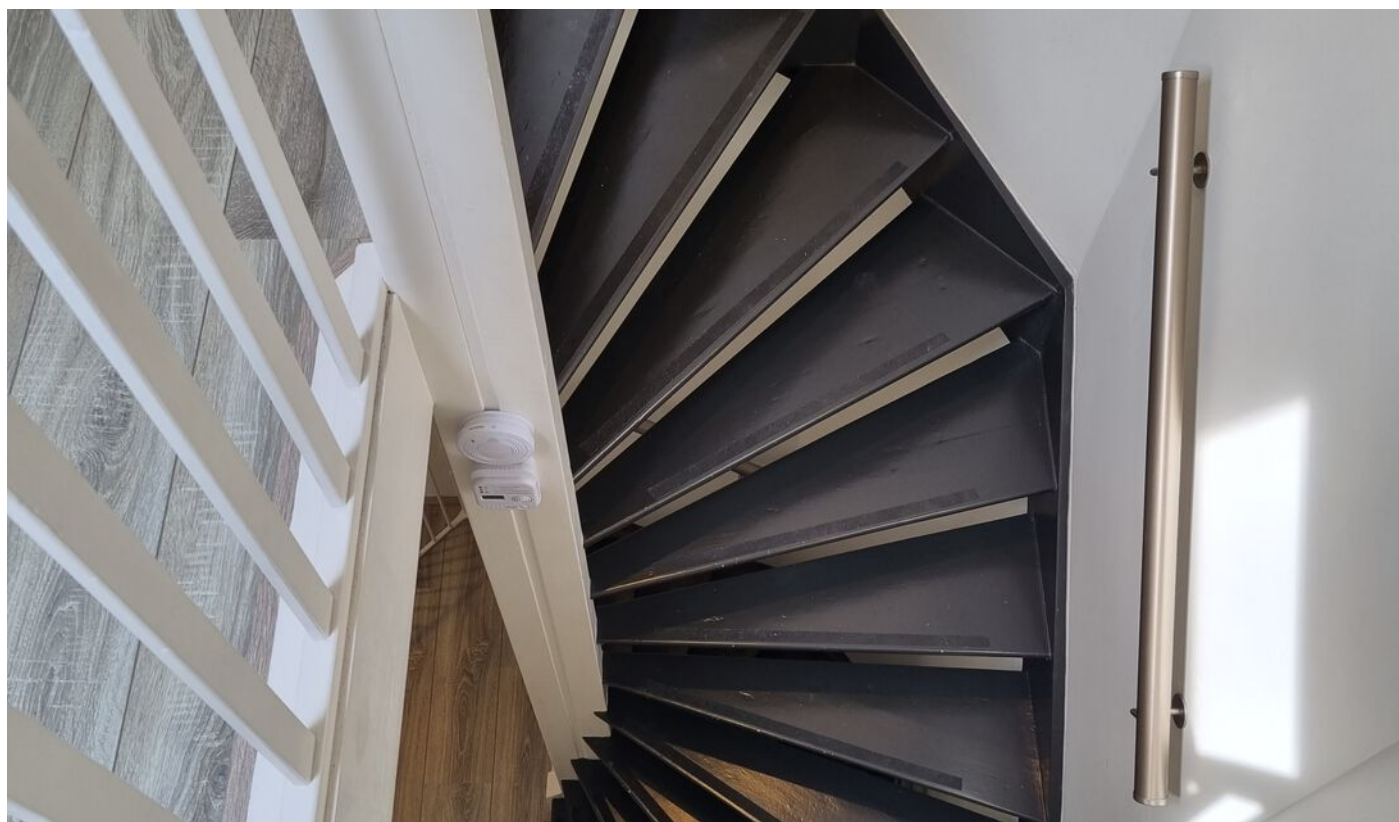


















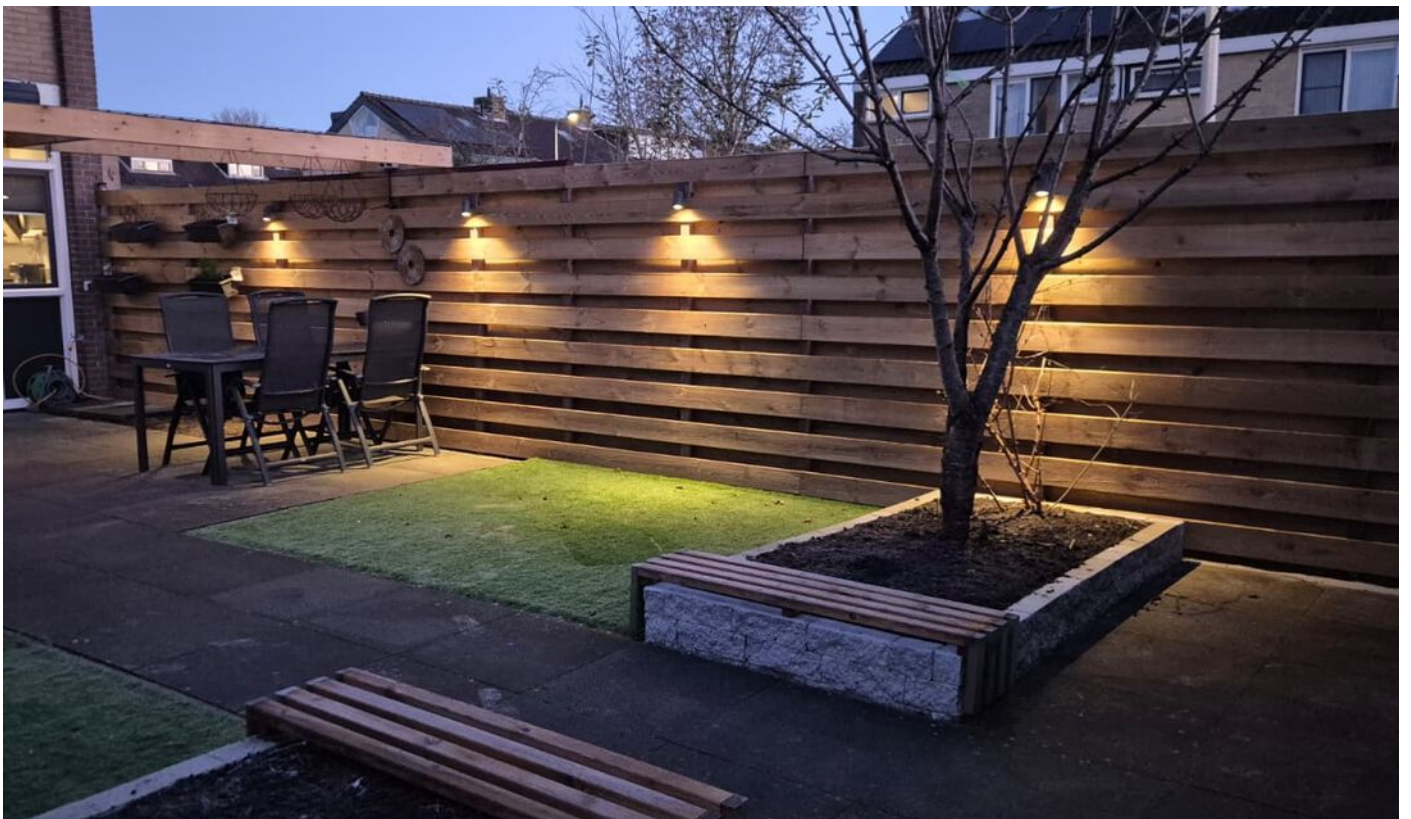


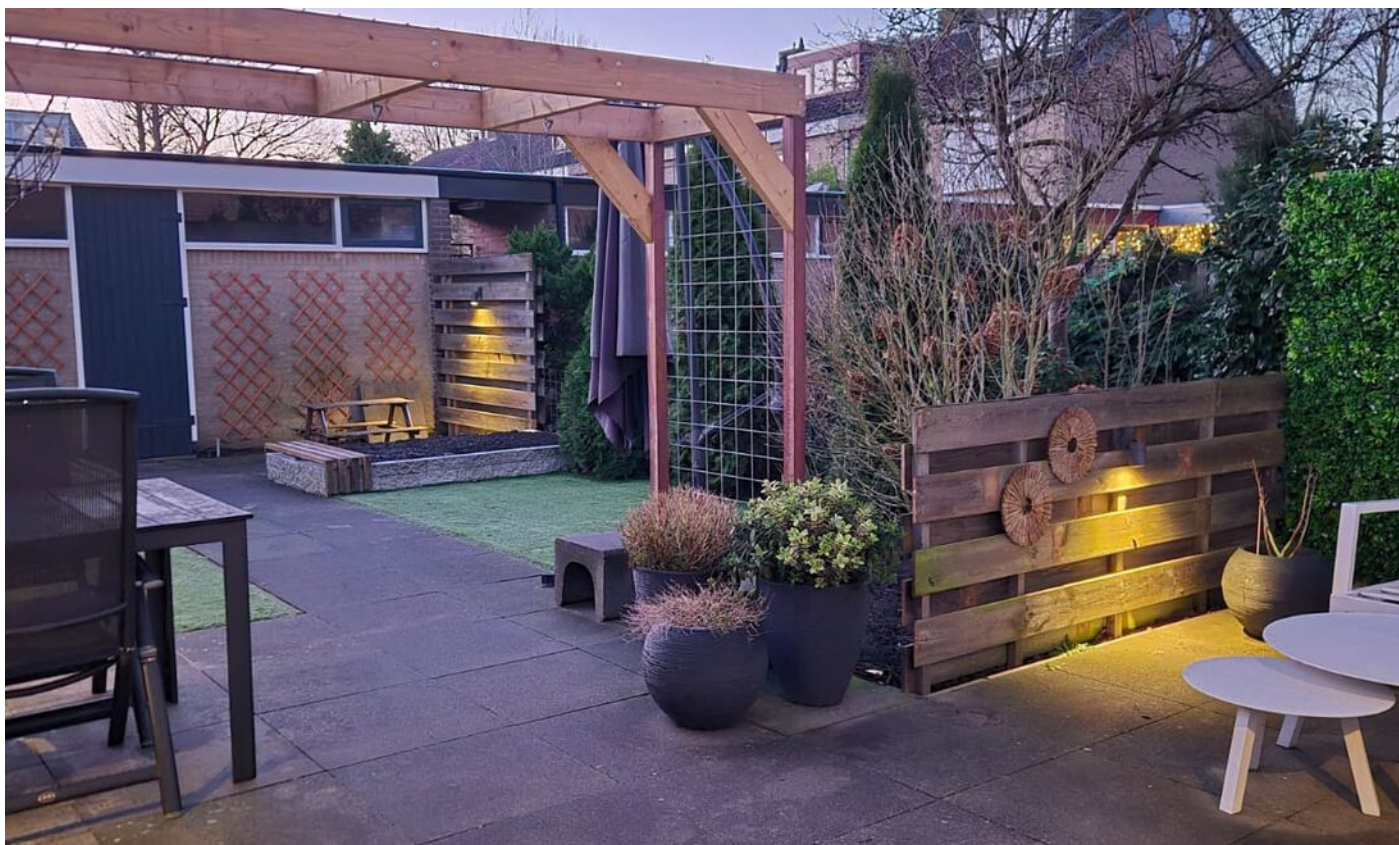






















Plattegrond



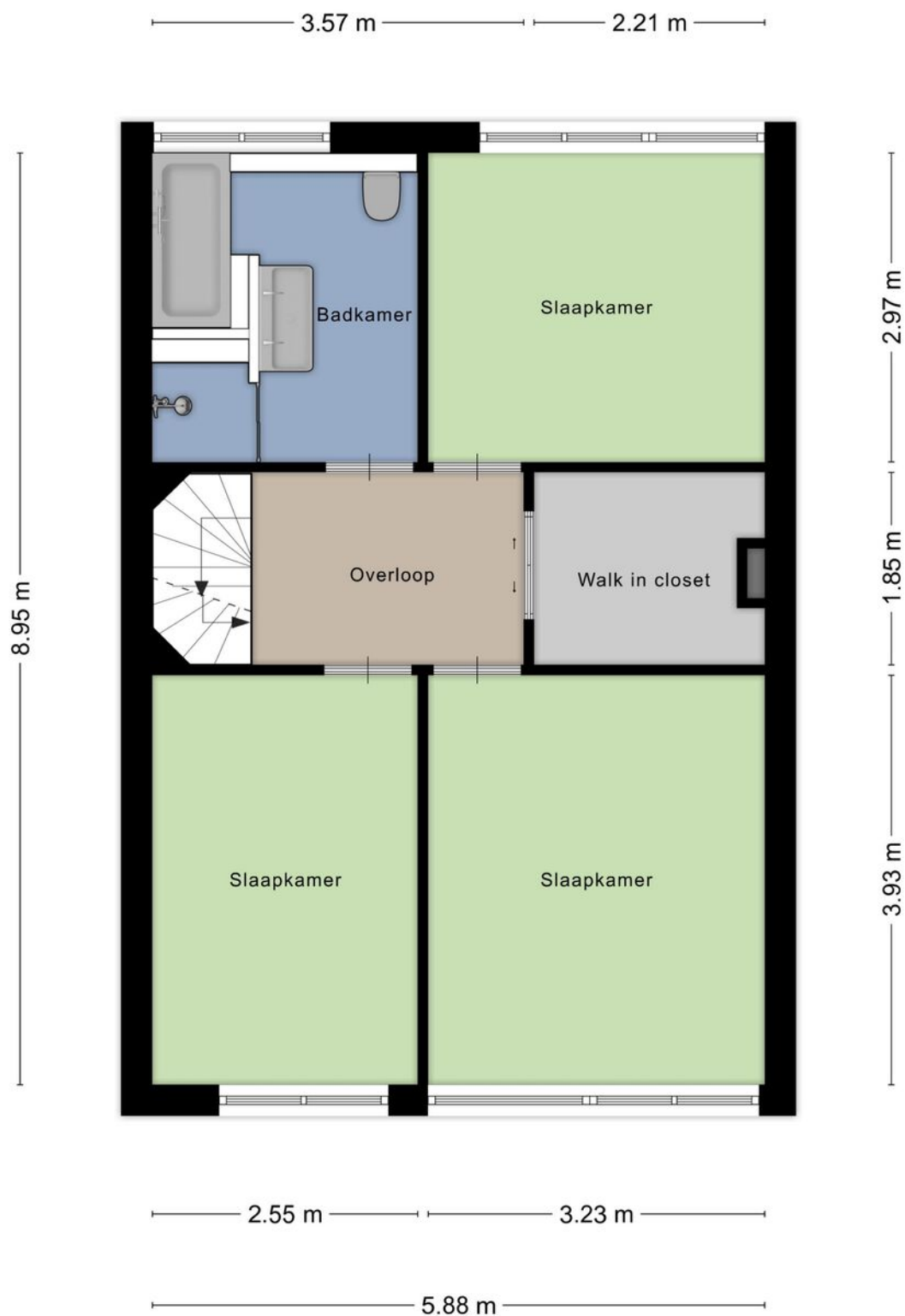
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



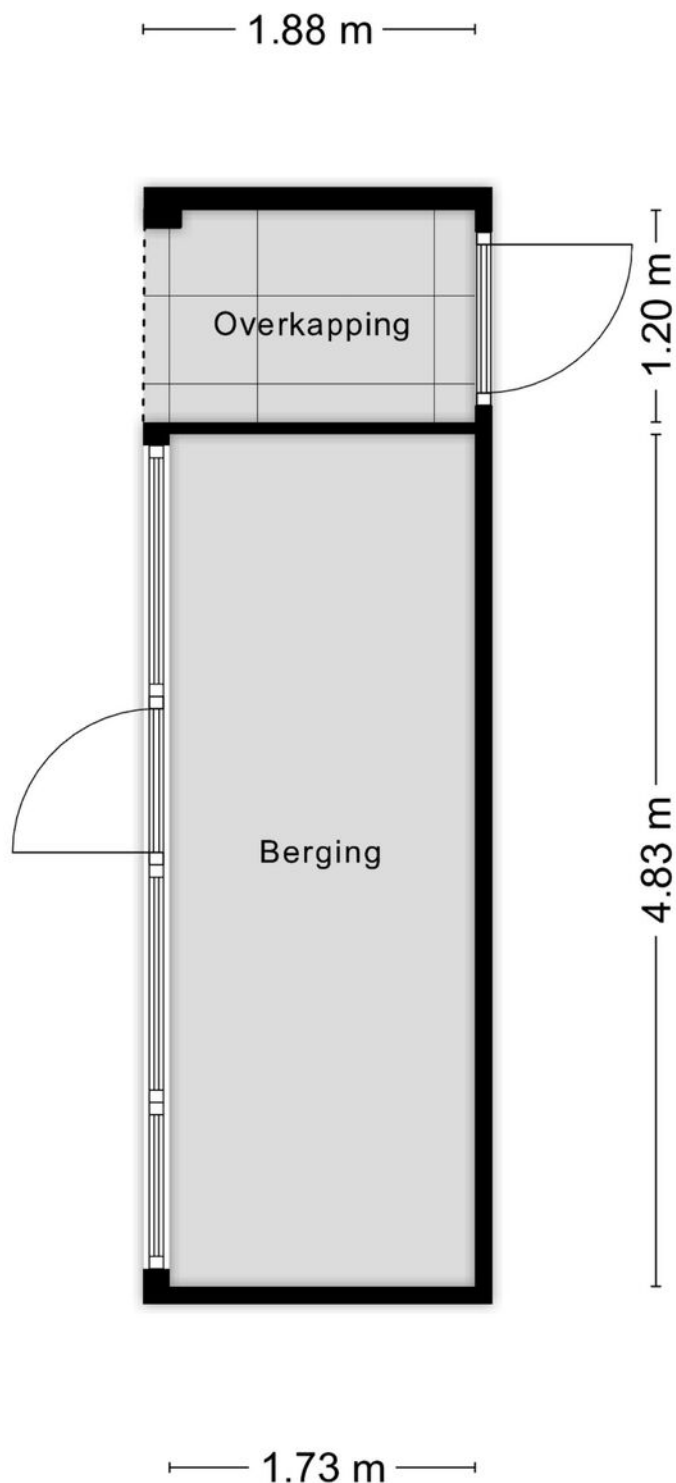
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



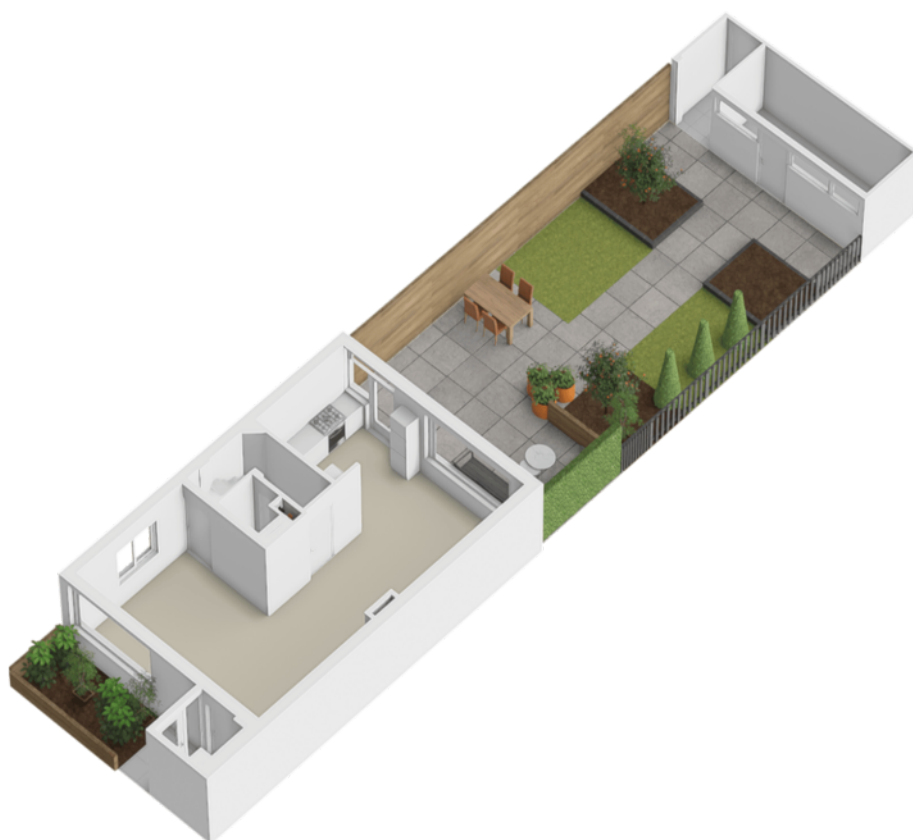
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

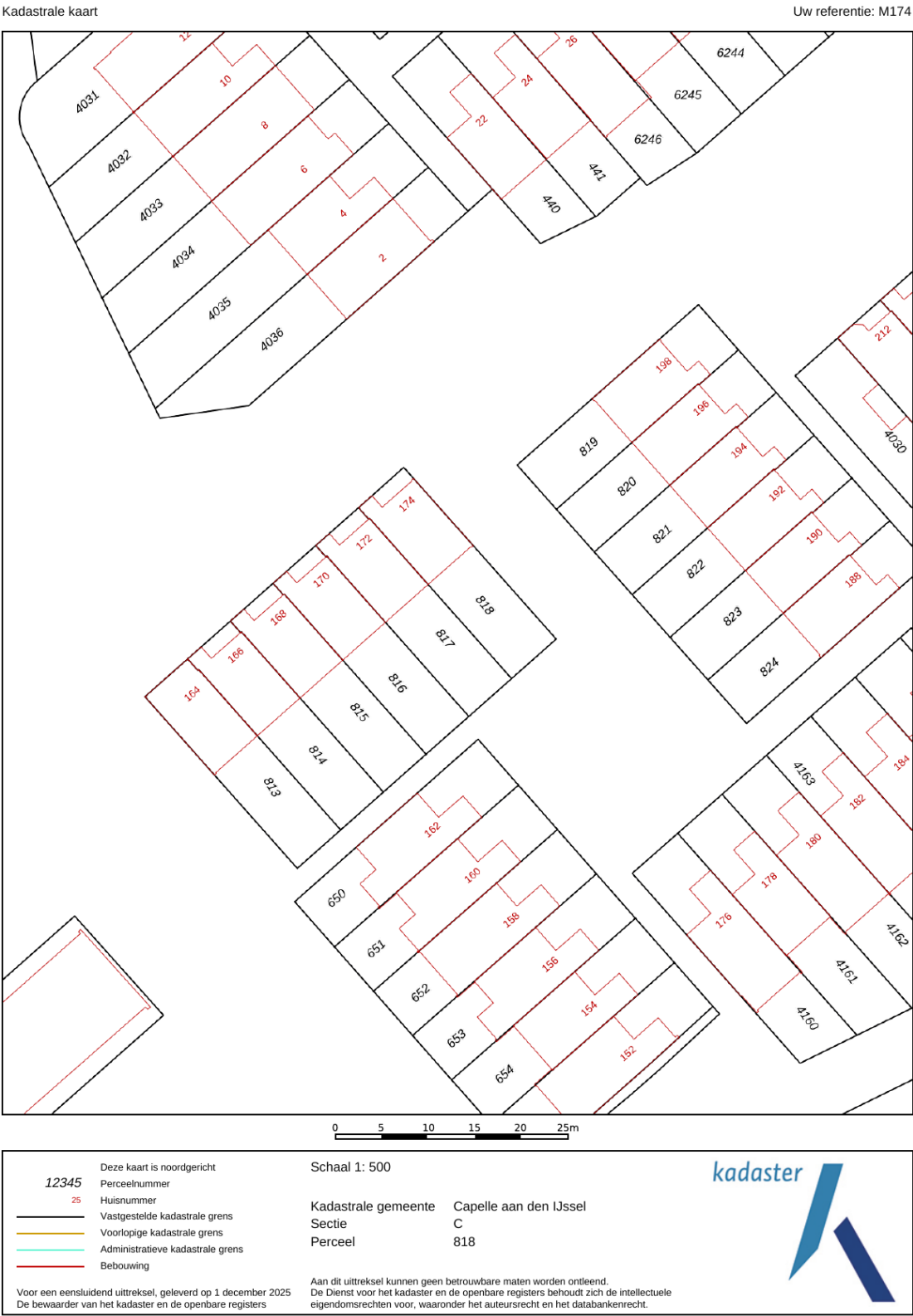


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

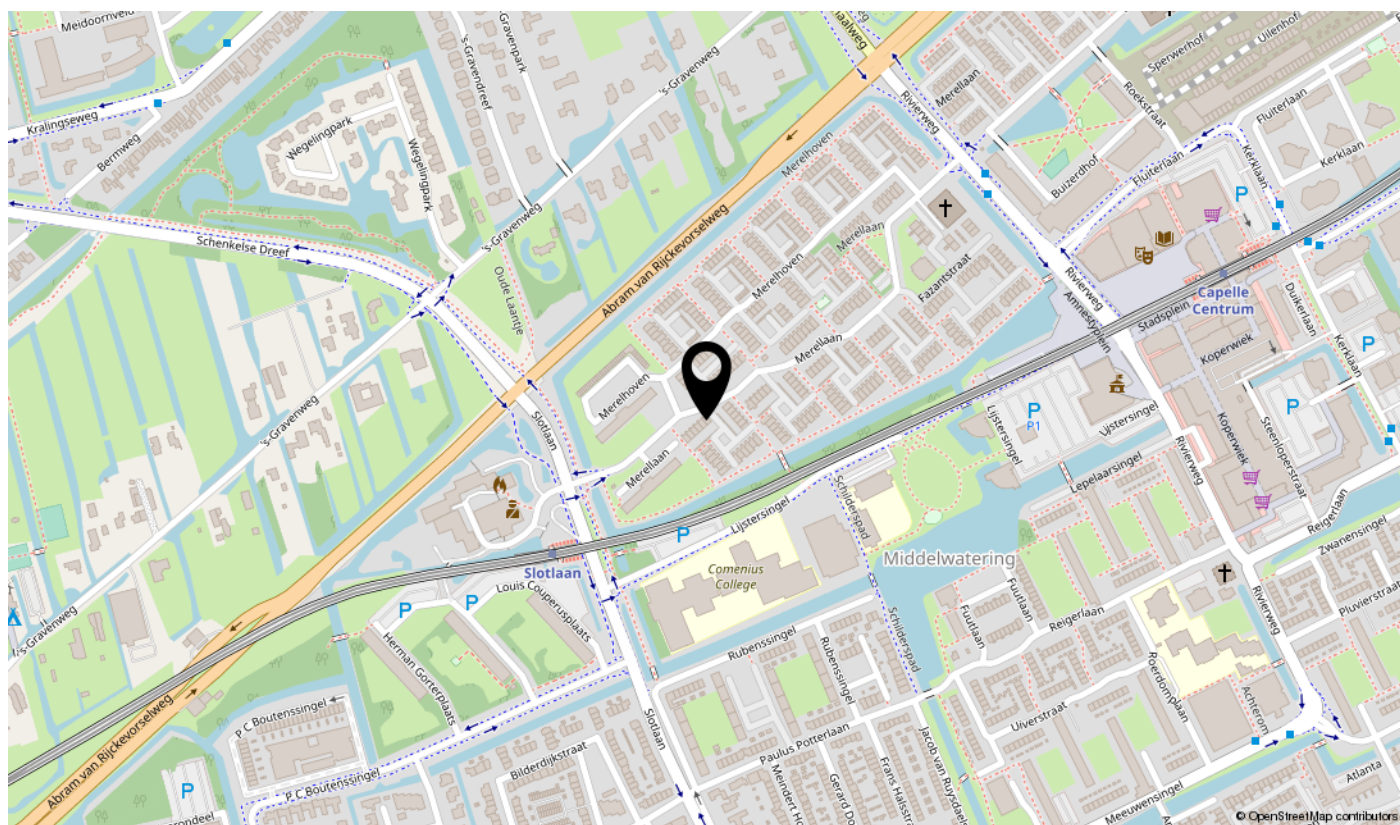
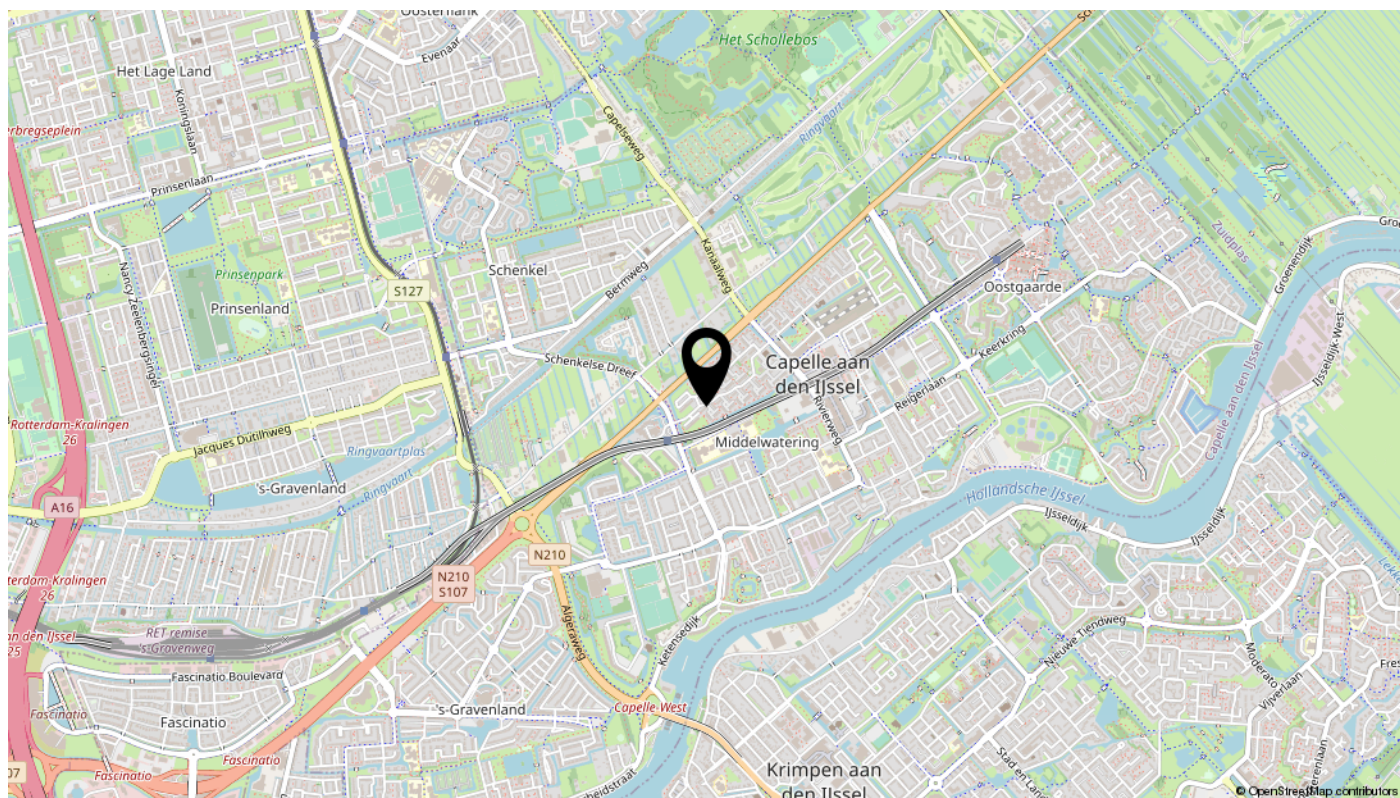
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie



Bekijk deze woning online!

merellaan174.nl



Merellaan 174, Capelle Aan Den IJssel



interesse

in deze mooie woning?



hospa real estate
your partner in real estate

\\ Maasstraat 10 A, 3016 DC Rotterdam \\ 010 2140444 \\ info@hospa.nl \\ hospa.nl \\