

**TE KOOP**  
**€ 590.000 K.K.**

**De Vastgoed Experts B.V.**

Raadhuisplein 4  
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
088-1669500  
kantoor@devastgoedexperts.nl



**Van Beethovenlaan 12**  
2901 EL Capelle aan den IJssel



# Van Beethovenlaan 12 2901 EL Capelle aan den

## Inleiding

---

Wilt u wonen in een uitgebouwde 5 of 6 kamer EINDwoning (160m<sup>2</sup>) met tuin op het Zuiden?

De inrichting van de woonkamer en badkamer is ontworpen door een architect.

Wilt u wonen in een kindvriendelijke omgeving in een gezellige, straat met een zonnige tuinligging?

Dan is dit de woning die u moet gaan bezichtigen.

De woning is gelegen in Capelle-'s Gravenland en dus in de nabijheid van scholen, winkels, gezondheidscentrum recreatie en ook nog eens op korte afstand van Rotterdam-centrum.

De woonkamer is uitgebouwd (achter en zijkant) en de eerste verdieping achter en zijkant.

De zolder heeft een dakkapel en twee Velux dakramen/balkons.

In de voortuin is een stenen berging geplaatst.



# Ligging en indeling

---

Begane grond

Via de voordeur komt u in de hal.

Hier zijn de toegangen tot de meterkast, een berging, het toilet en de ruime woonkamer.

De woonkamer beschikt, net als de hal over een marmoleum vloer met vloerverwarming.

De luxe gashaard zorgt voor een mooie sfeer.

De keuken, uiteraard beschikt u hier over alle gewenste inbouwapparatuur.

De wijze waarop de tuin is aangelegd en de situering van de woning zorgen ervoor dat de op Zuiden georiënteerde tuin zonnig is.

Het terras is onderheid.



# Ligging en indeling

---

Via de overloop kunt u naar de drie slaapkamers of de badkamer.

Badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en 2e toilet.  
En TV installatie in de badkamer..

Twee slaapkamers grenzen aan een inloopruimte, nu ingericht als inloopkast.  
Er is een (vierde) slaapkamer mogelijk.

Op de zolder treft u de slaapkamer en een berging aan. Hier vindt u tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger.

En een zolderberging en vliering.

Achtertuintuin op het Zuiden.  
Voortuintuin op het Noorden.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



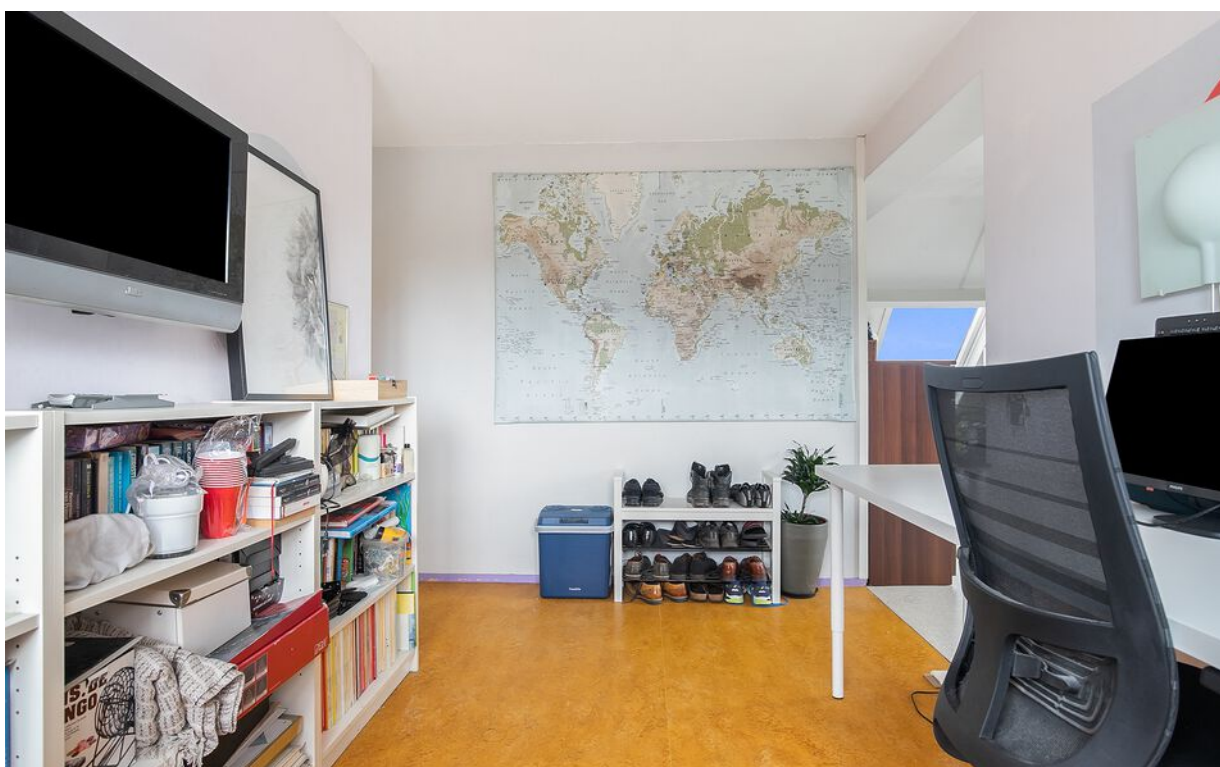
# Foto's

---



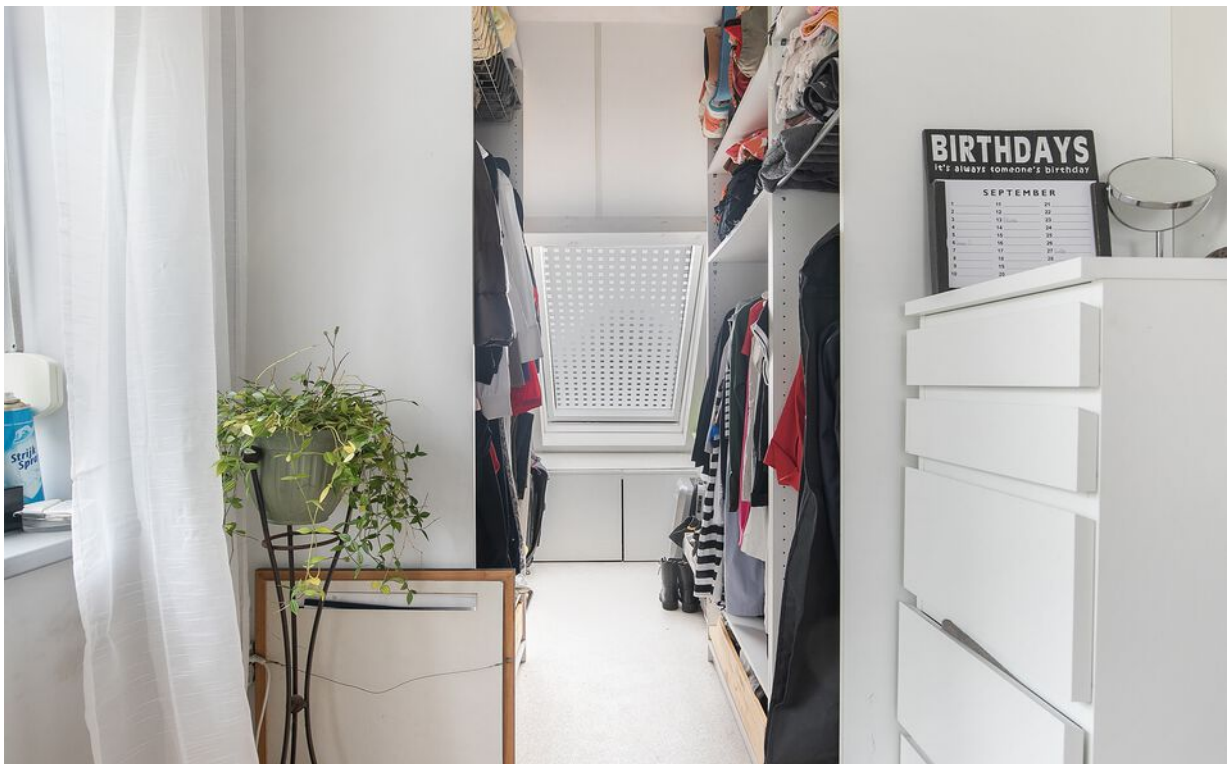
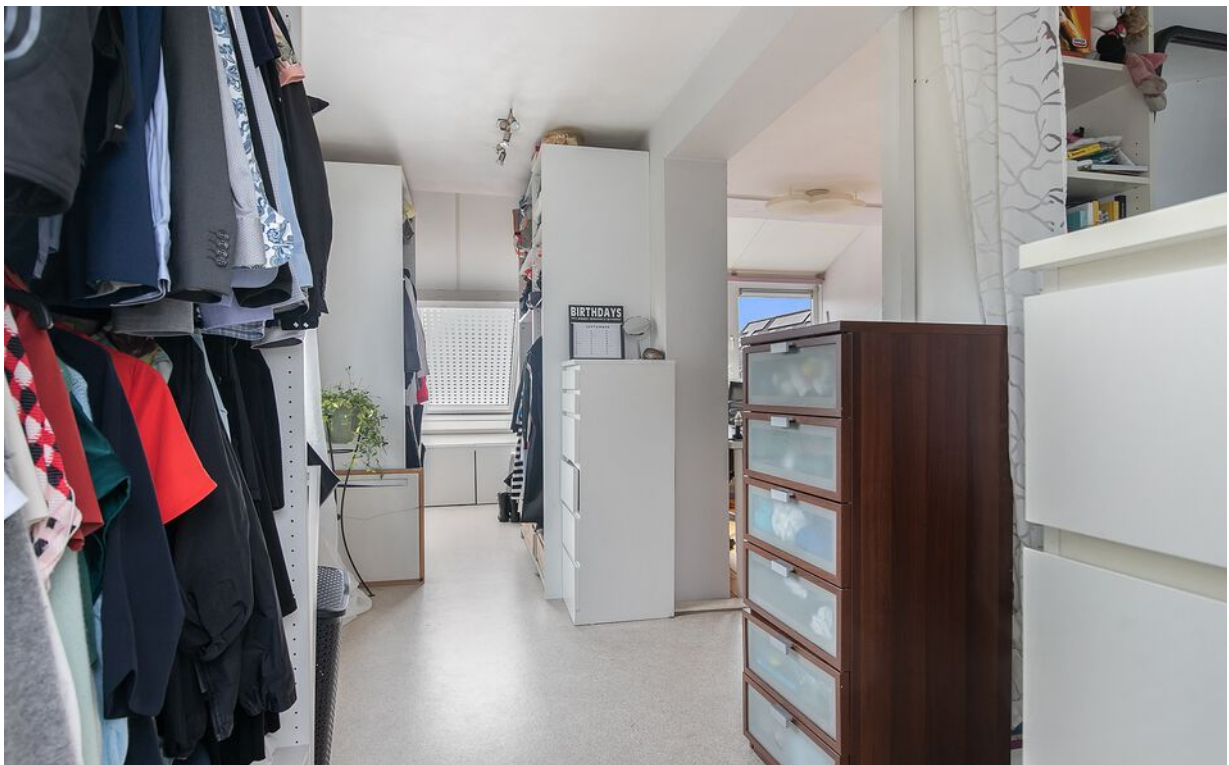
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

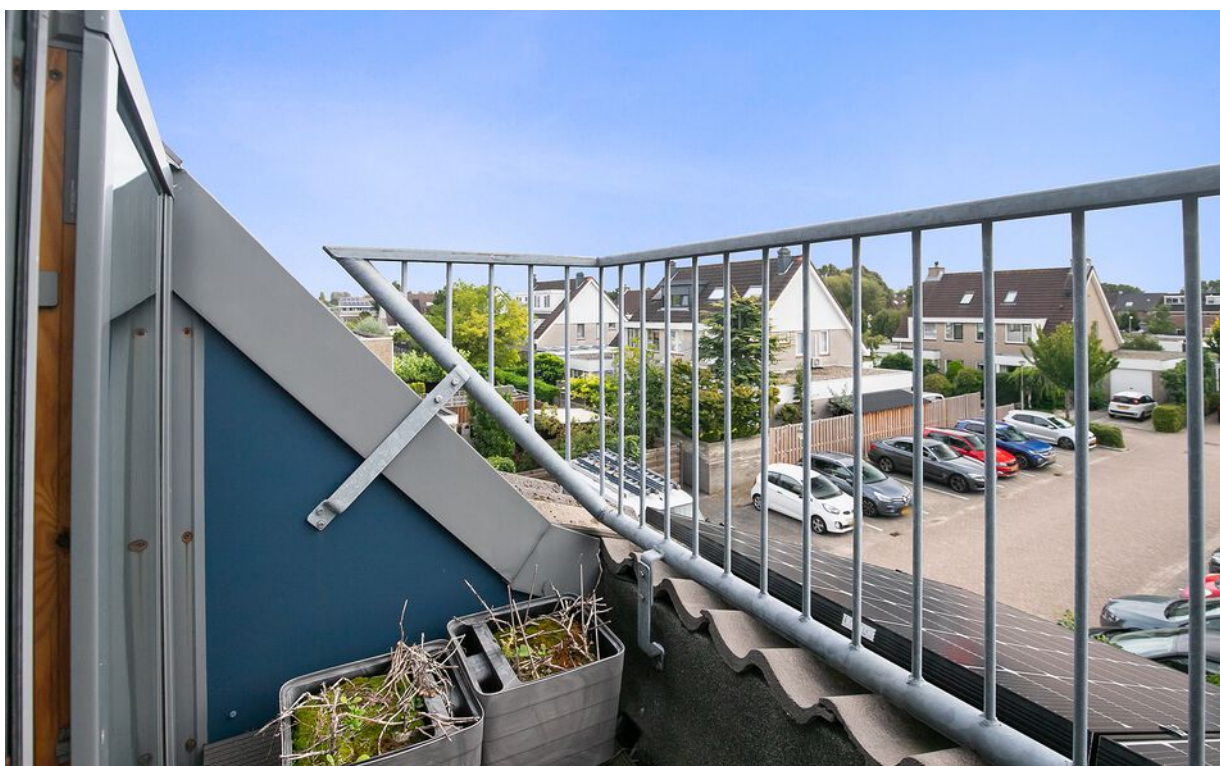
---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Tekeningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

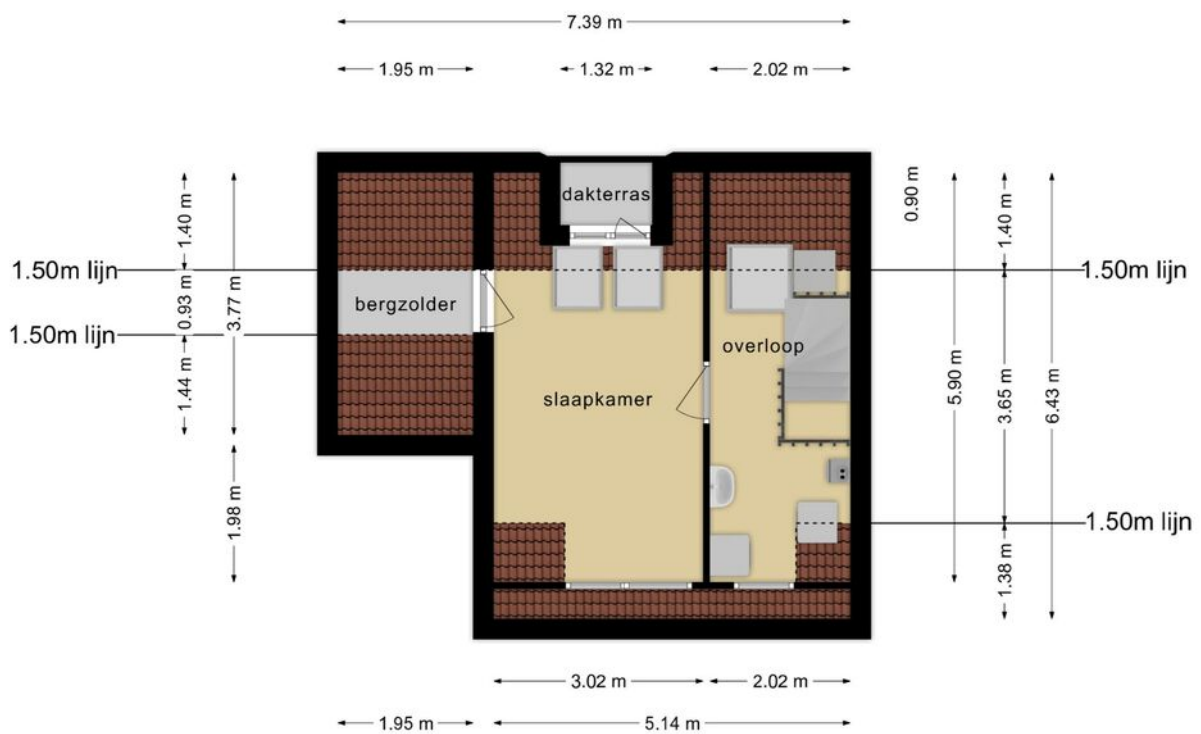
# Tekeningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Tekeningen

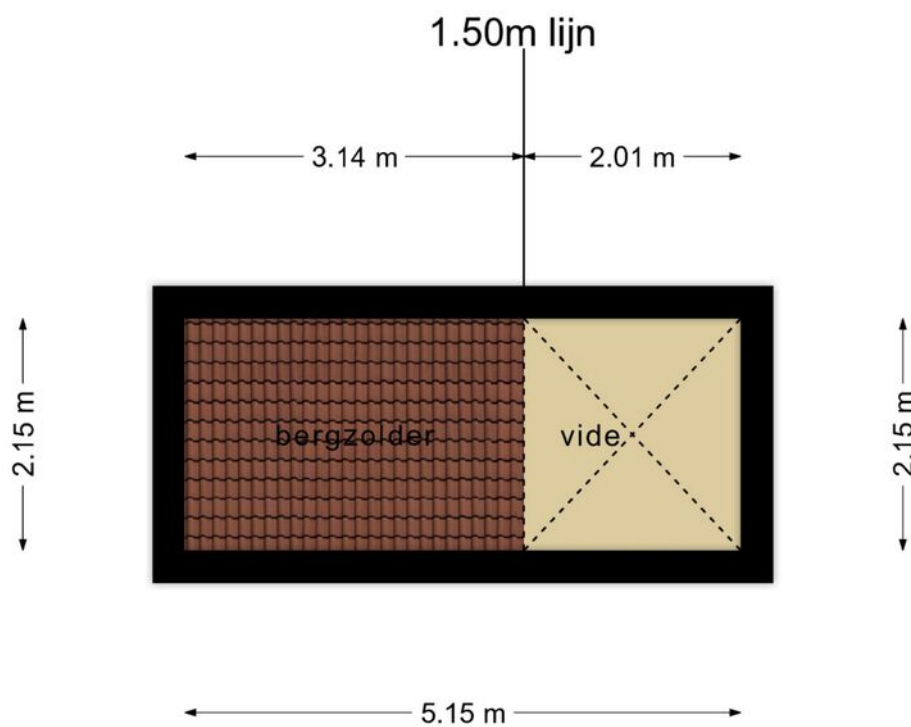
---



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Tekeningen

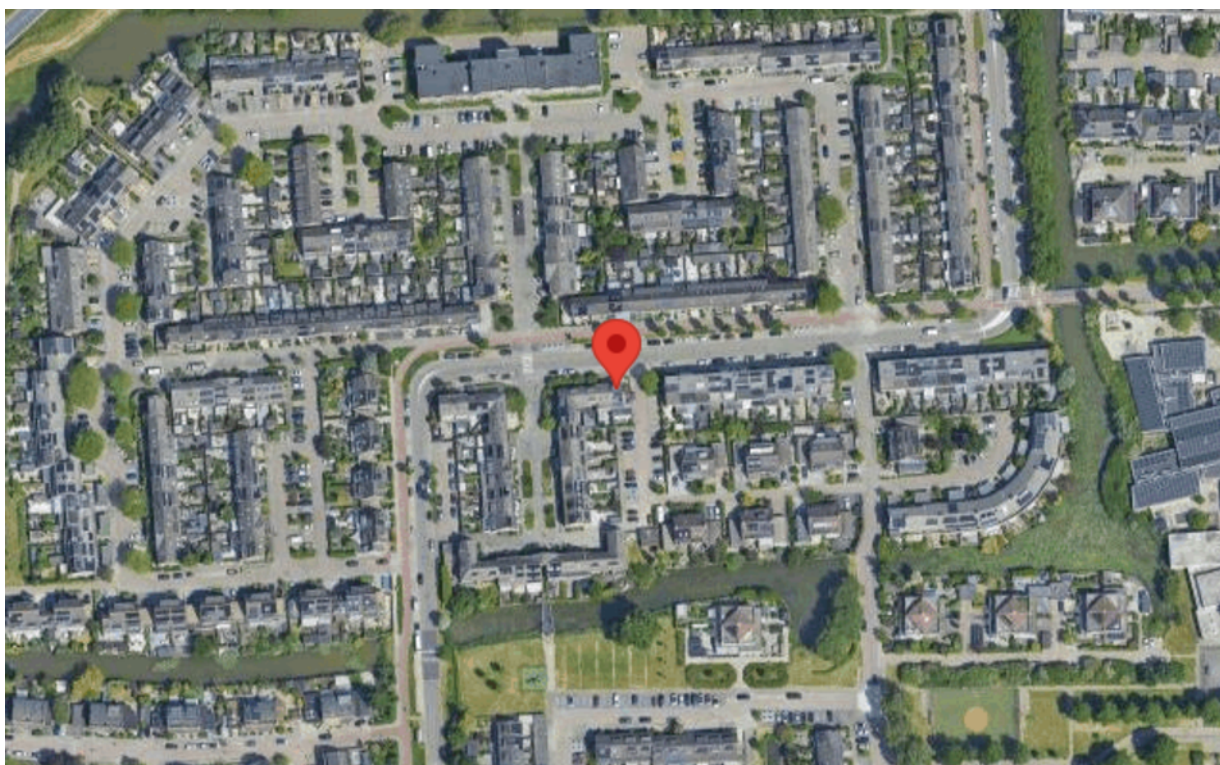
---



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Google maps

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 590.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	148 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	160,89 m <sup>2</sup>
Inhoud	562 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	5,98 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3,61 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Gebouwd onder architectuur



# Kenmerken

---

Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energie label A

## CV ketel

CV ketel	ILTHO-Daalderop
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Zonnecollectoren
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond

# Bijzonderheden

## *Gebruiksoppervlak Wonen*

*De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie.*

*Deze is gebaseerd op de NEN 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan geen rechten ontleen aan de opgegeven maatvoering/meetrapport. Koper wordt voor het tot stand komen van een overeenkomst in de gelegenheid gesteld de woning op te (laten) meten.*

## *Internet-/Brochure-informatie*

*De brochure alsmede de middels internet verstrekte informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld en geeft een zo duidelijk mogelijk beeld van de woning die wordt aangeboden. Verkoper en/of verkopend makelaar geven geen garantie op volledige juistheid van deze informatie. Koper wordt nadrukkelijk in de gelegenheid gesteld de woning en apparatuur voor het tot stand komen van een overeenkomst te inspecteren op merk type en werking.*

## *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'.*

# U kiest voor deze woning omdat:

- *Het is een EINDwoning (woonkamer 80m2)*
- *De woning heeft een energielabel A*
- *Isolerende glazen HR++*
- *Vloerverwarming in woonruimte en badkamer*
- *Begane grond geïsoleerd via Tonzon in 2019*
- *Zonnepanelen (2018) aantal 13 (275 Watt)*
- *Tuin is op het Zuiden*
- *Screens blijven achter*
- *De kozijnen zijn van kunststof*
- *Mooie ruime woonkamer*
- *Taupe keuken met inbouwapparatuur*
- *Badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel + vloerverwarming*
- *Openhaard (Gas)*
- *Zonnescherm in achtertuin, elektrisch bedienbaar*
- *Met aan de voorkant een stenen berging*
- *Zeer grote raampartijen is er optimaal lichtinval in de woonkamer aanwezig*
- *Winkels, scholen en openbaar vervoer op loopafstand aanwezig zijn*

*Metrostation Capelsebrug ligt op 10 wandelminuten afstand.*

*De opritten van rijksweg A16 vindt u op 5 minuten afstand met de auto.*

*Energietabel A*

*Bouwjaar woning 1991*

*Woonoppervlakte 160,89m<sup>2</sup>*

*Inhoud 562,39m<sup>3</sup>*

*Berging in tuin 4,21m<sup>2</sup>*

*Perceeloppervlakte 148m<sup>2</sup>*

*De CV-installatie, merk ILTHO-Daalderop uit 2015*

*Afstanden:*

*Basischool 250 meter*

*Winkels Doormanplein 900 meter*

*Winkels Puccinipassage 1000 meter*

*Gezondheidscentrum 1000 meter*

*Dokter 100 meter*

*Winkels de Koperwiek 3000 meter*

*Centrum Rotterdam 7,7 kilometer*

# **De Vastgoed Experts B.V.**

Raadhuisplein 4  
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
088-1669500  
[kantoor@devastgoedexperts.nl](mailto:kantoor@devastgoedexperts.nl)