

**TE KOOP**  
**€ 410.000 K.K.**

**De Vastgoed Experts B.V.**

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



**Coen Botrede 12**

**2901 CG Capelle aan den IJssel**





## Inleiding

---

Wilt u wonen in een 5 kamer woning met 1 badkamer met tuin op het Westen?

Wilt u wonen in een kindvriendelijke omgeving in een gezellige, rustige straat met een zonnige tuinligging aan het water?

Dan is dit de woning die u moet gaan bezichtigen.

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

*U Kiest voor deze woning, omdat:*

- Achtertuin (ca 10 meter) op het Westen en aan het water
- Stenen berging in de voortuin
- 6 zonnepanelen van 2,08 kWp
- Mooie woonkamer met veel licht
- Twee dakkapellen Zonnescherm in de achtertuin
- Plavuizen in de woonkamer met vloerverwarming
- Badkamer op de eerste verdieping
- 5 kamers en een berging (zolder)
- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- Rolluiken
- Lichte keuken met inbouwapparatuur

*Winkels, scholen en openbaar vervoer op loopafstand Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.*

*Bezichtigen vinden plaats (wel een afspraak maken via Funda):*

- Zaterdag 30-03-2024 om 10.00 uur tot 12.00 uur
- Woensdag 03-04-2024 om 10.00 tot 12.00 uur

*Huidige eigenaren aan het woord:*

*'Gedurende 35 jaar hebben wij met plezier op deze locatie gewoond.*

*Toen onze kinderen klein waren, hebben ze fijn in deze omgeving kunnen spelen.*

*Ze konden in de zomer met een bootje varen in de singel en in de winter, als er ijs was, konden ze zo achter het huis schaatsen.*

*Het is een prettige woonomgeving met fijne burenen.'*





# Ligging en indeling

---

Begane grond

Via de voordeur komt u in de hal.

Hier zijn de toegangen tot de meterkast, het toilet en de woonkamer met een trapberging.

De trap is zeer recent gerenoveerd.

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

De keuken, uiteraard beschikt u hier over alle gewenste inbouwapparatuur (koelkast/vriezer, magnetron, afzuigkap en inductie kookplaat en vaatwasser).

De keuken is van 2018 incl. alle apparatuur (behalve de kookplaat, deze is 1 jaar oud)

De wijze waarop de fraaie tuin is aangelegd en de situering van de woning zorgen ervoor dat de op Westen georiënteerde tuin,.

De tuin is zonnig is en aan het water ligt.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Via de overloop kunt u naar de drie slaapkamers en de badkamer.  
De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en 2e toilet.

## Tweede verdieping

Hier treft u de vierde slaapkamer aan en een ruime berging.  
Hier vindt u de aansluitingen voor wasmachine en droger.

## Overige verdiepingen

En een zolderberging

## Tuin

De ruime achtertuin (ca 10 meter) is geheel met gras en betegeld en aan het water.  
Een stenen berging is gelegen in de voortuin.



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





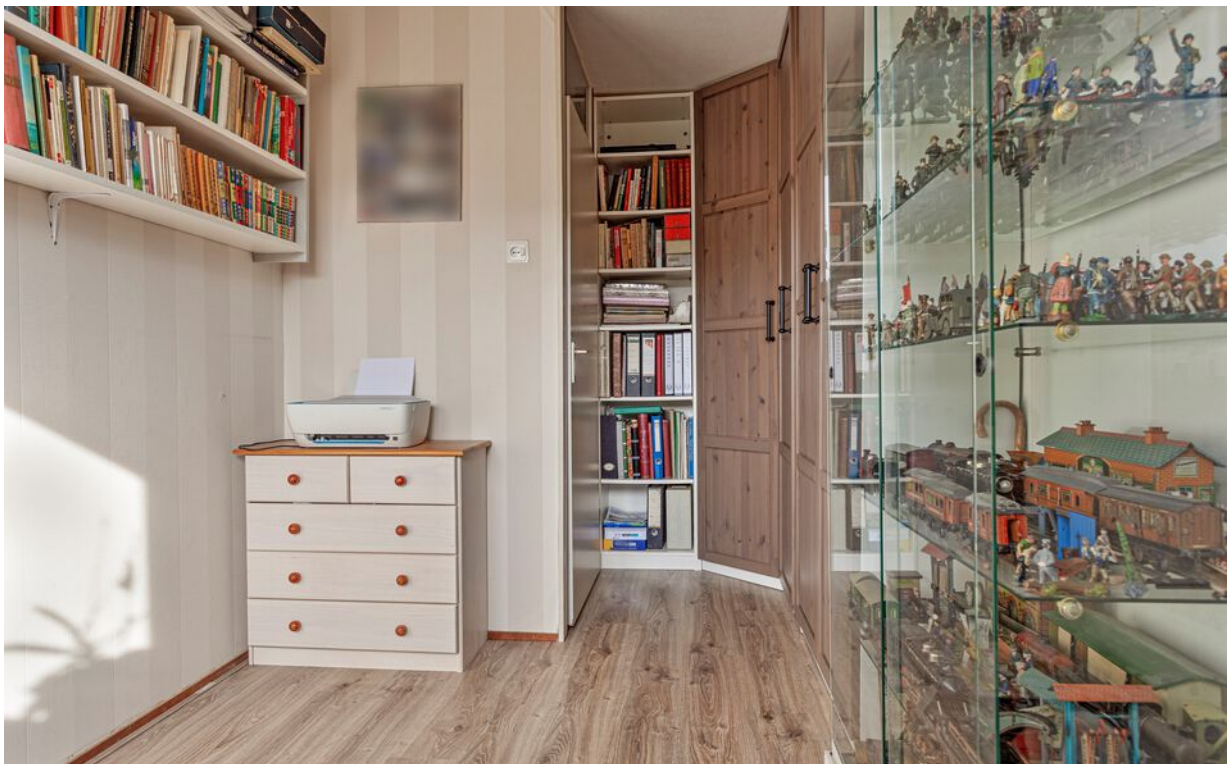
# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

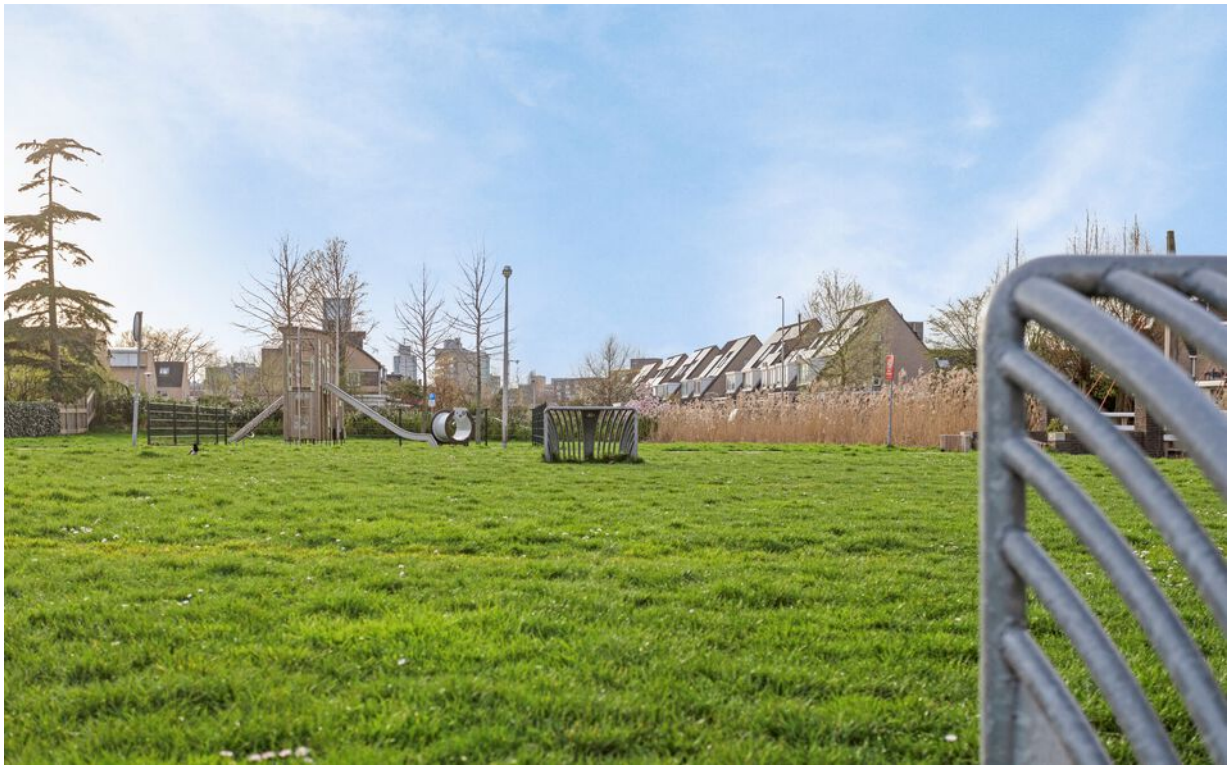
---





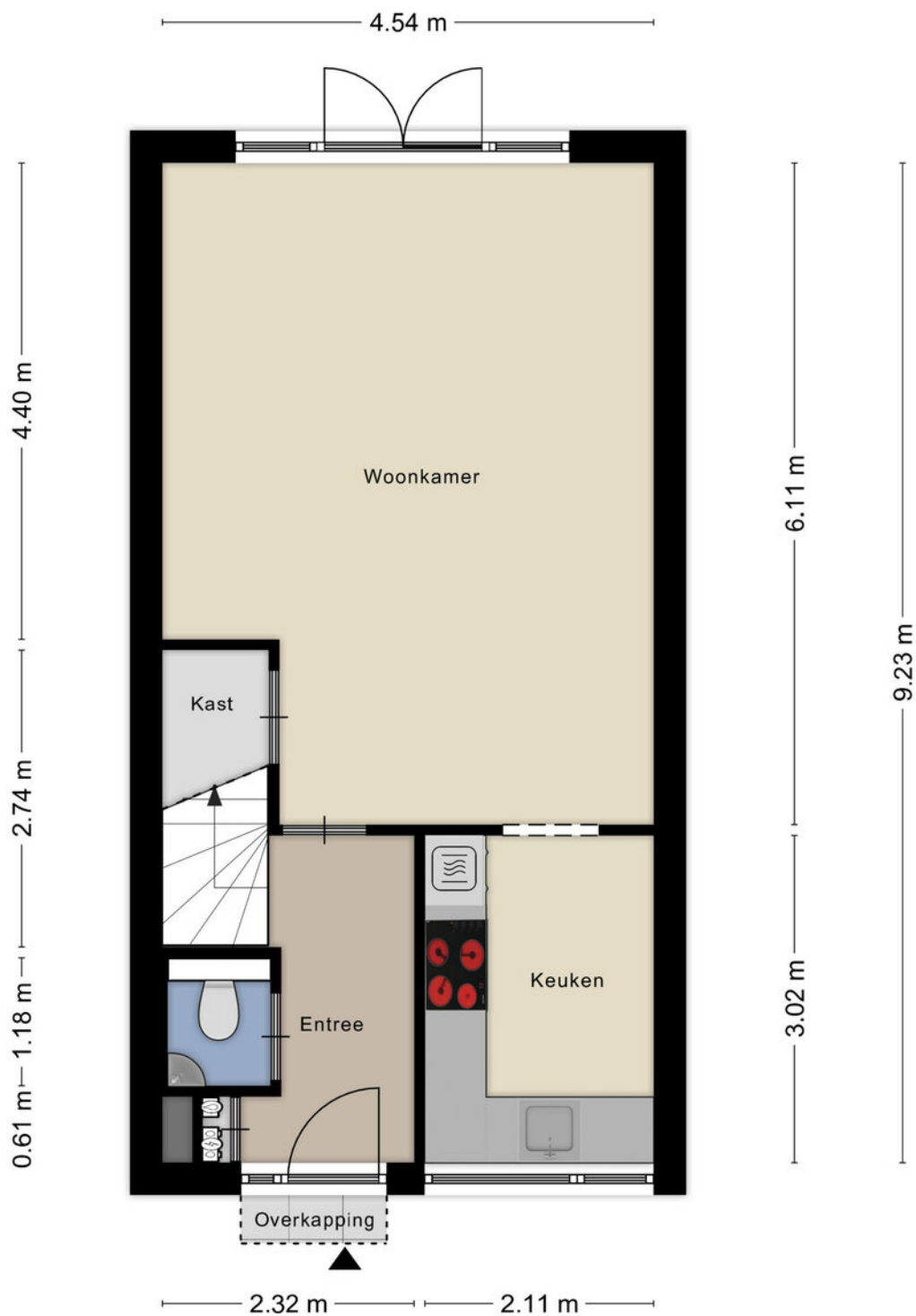
# Foto's

---



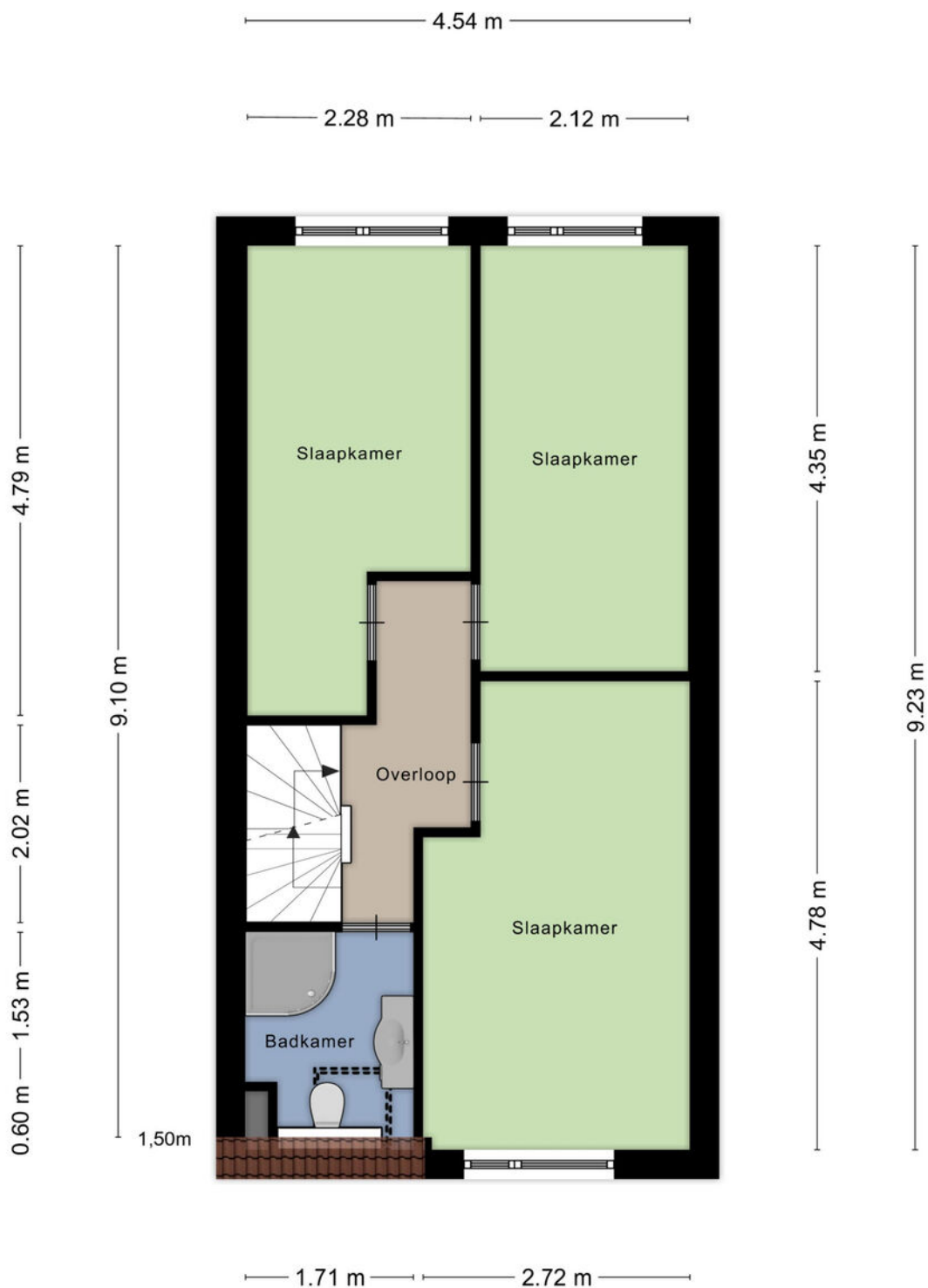


# Tekeningen



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

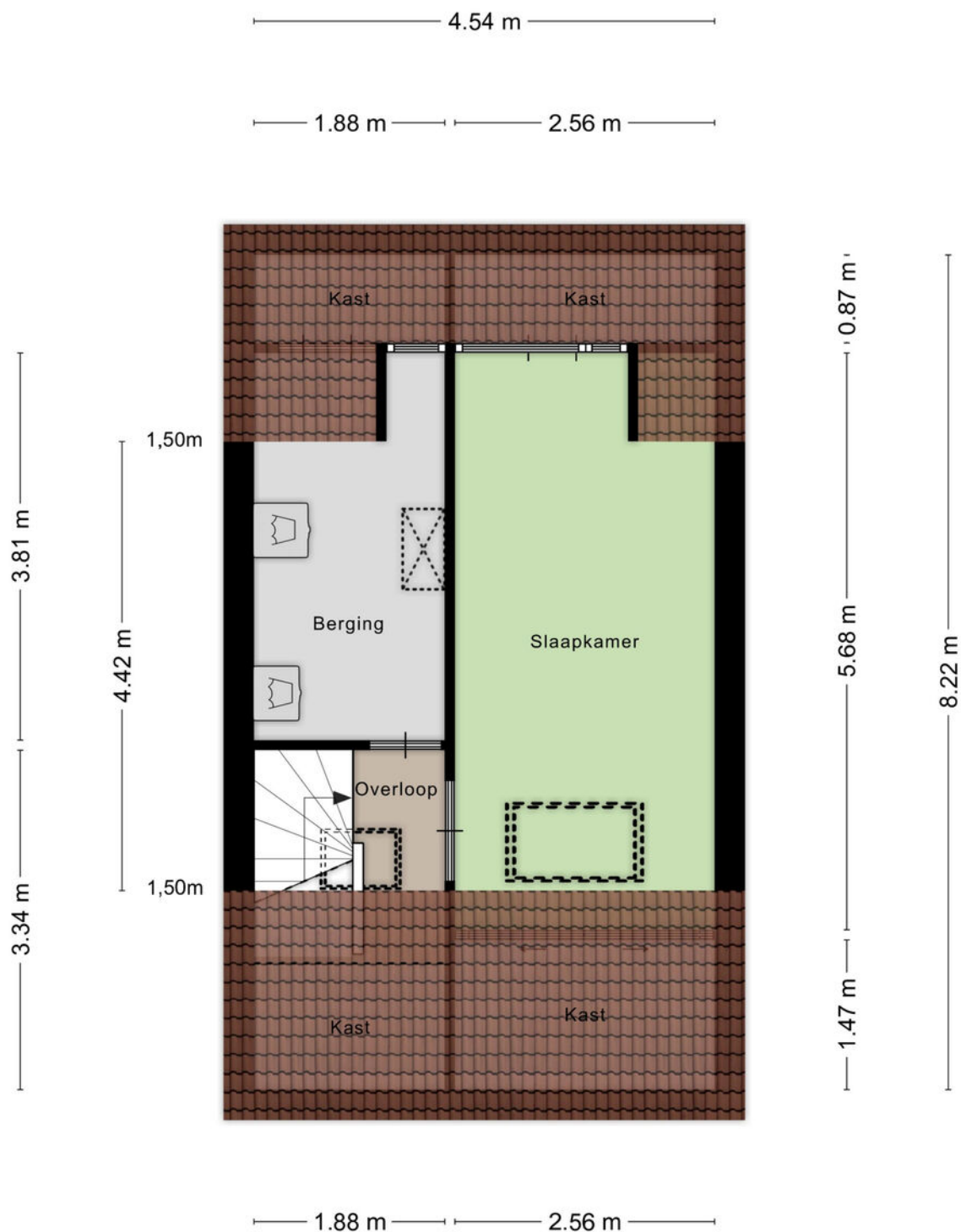
# Tekeningen



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



# Tekeningen

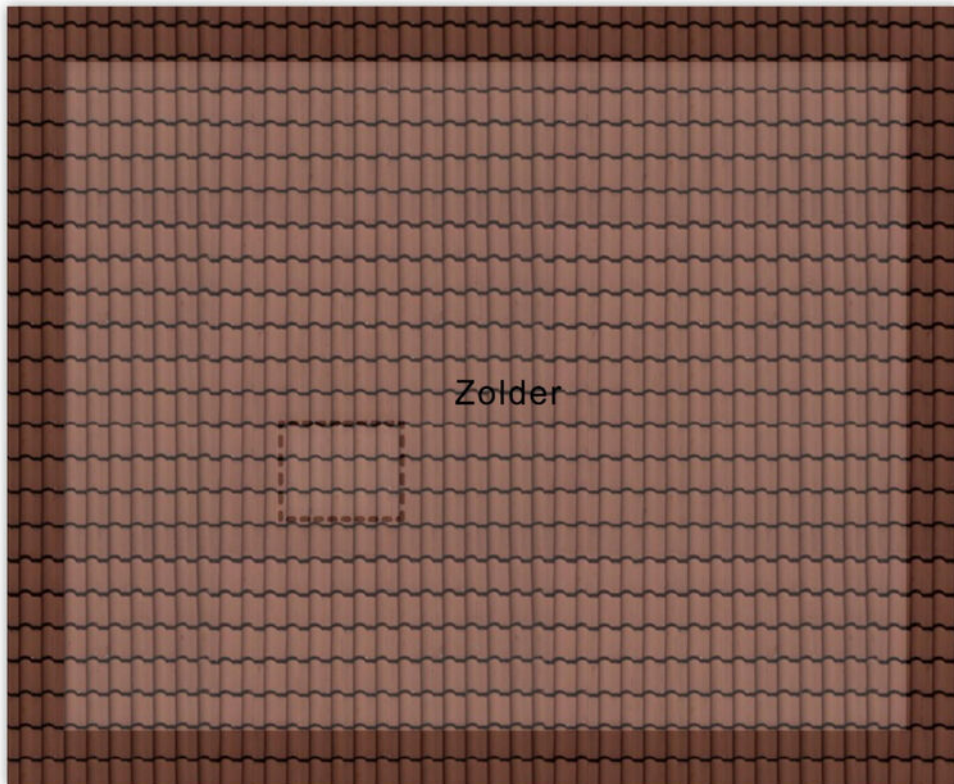


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tekeningen

---

4.54 m



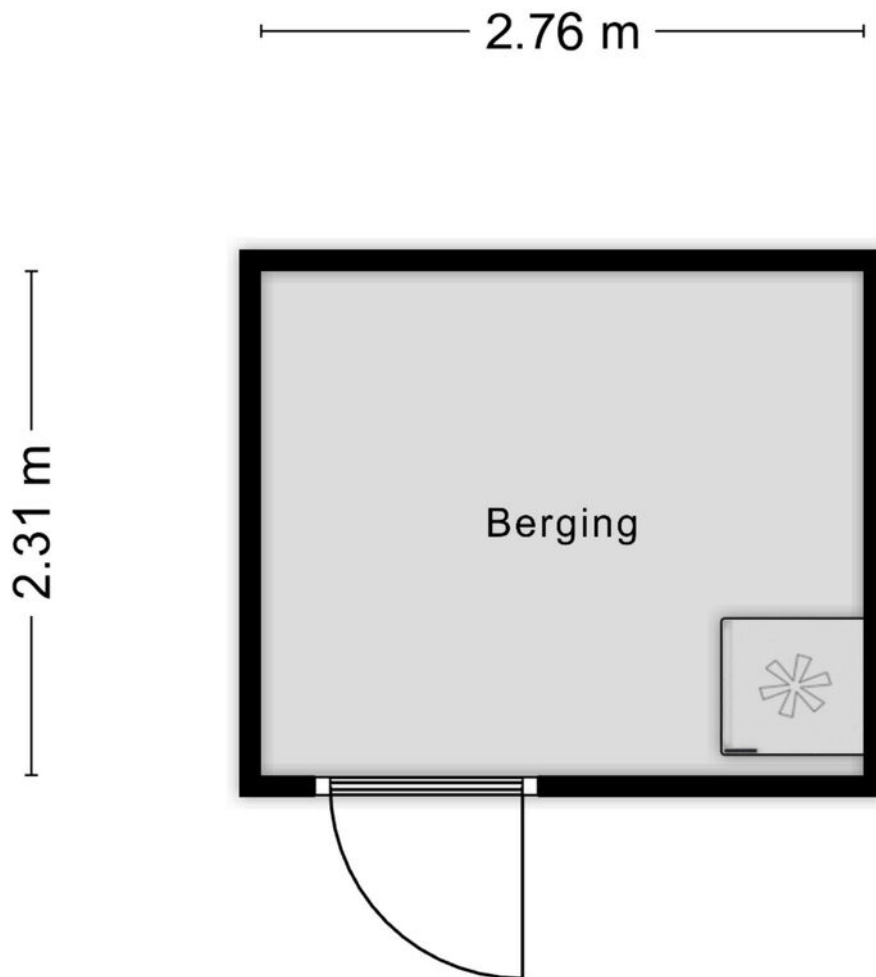
3.60 m

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



# Tekeningen

---



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

# Bijzonderheden:

*Bouwjaar woning 1980*

*De CV-installatie, Vaillant type Ecotec Plus type 25-30/5-5 CW4, is van november 2020.*

*Woonoppervlakte 105,90 m<sup>2</sup>*

*Inhoud 375,07 m<sup>3</sup>*

*Berging in tuin 6,40 m<sup>2</sup>*

*Perceel oppervlakte 123 m<sup>2</sup>*

*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 en 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*

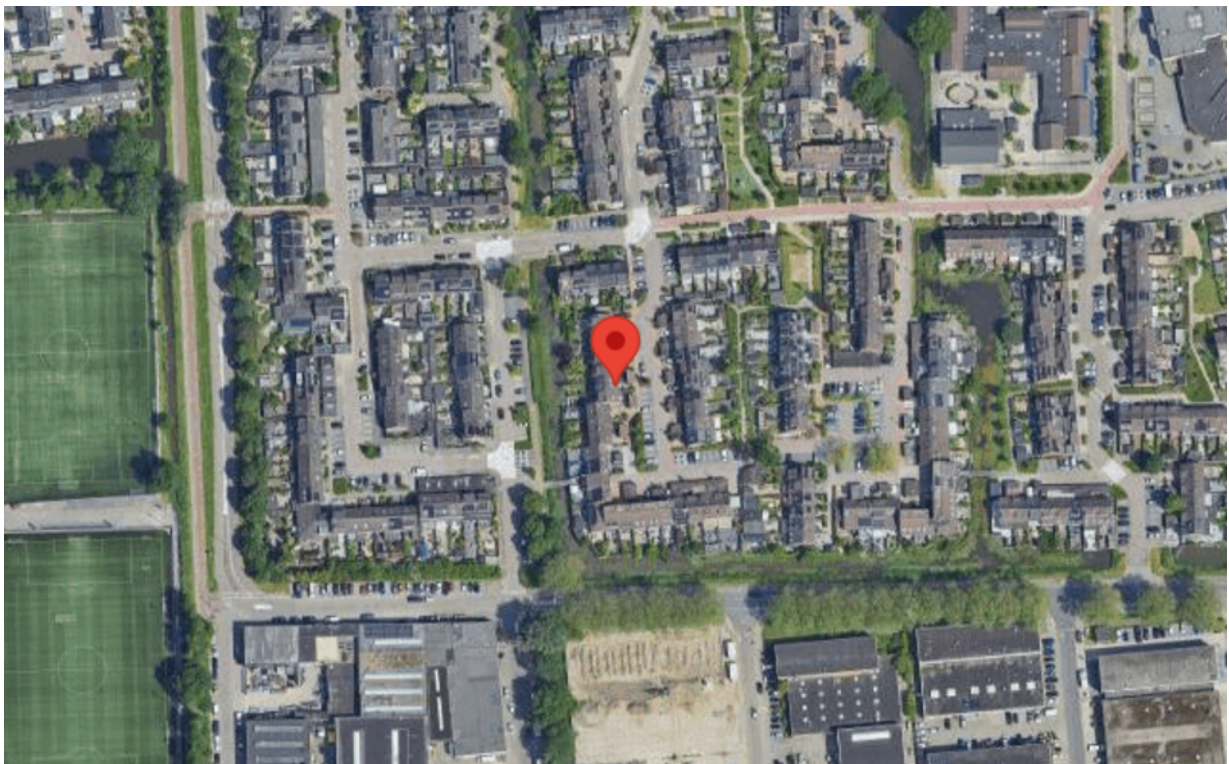
*Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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

*Makelaar John Engelen 06-51067586.*



# Google maps

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 410.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	123 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	105,9 m <sup>2</sup>
Inhoud	375 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	6,4 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,6 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Locatie

Ligging	Aan water Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij winkelcentrum
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Prachtig aangelegd



# Kenmerken

---

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

## Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Vaillant type Ecotec Plus type 25-30/5-5 CW4
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming Zonnecollectoren
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

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

# De Vastgoed Experts B.V.

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