



## Frackstraat 21, 2901 RD Capelle aan den IJssel

Vraagprijs: € 725.000,- k.k.

## Omschrijving

Op zoek naar een grote 2-onder-1-kap-woning in een rustige omgeving? Dan ben je hier aan het juiste adres! Aan de autoluwe Franckstraat ligt deze fraaie 'tweekapper' met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en terras met fraai uitzicht op de stadsvijver. Bij aankomst valt direct de grote en goed onderhouden voortuin op; een prachtige entree naar het huis met parkeergelegenheid. Binnen valt op hoeveel ruimte deze woning heeft. De grote living biedt toegang tot het terras gericht op het westen. Je geniet er tot in de avonduren van de zon. Aan de voorzijde bevindt zich de eerste slaapkamer die tevens gebruikt kan worden als werk- of praktijkruimte doordat het een eigen deur naar buiten heeft.

Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich nog eens vier slaapkamers en twee badkamers. Ook is er op iedere verdieping een dakterras aanwezig waarbij het dakterras op de tweede verdieping riant genoemd mag worden. De woning heeft enige modernisering nodig maar dit biedt je de unieke kans om het geheel naar eigen wens en smaak in te richten!

In de directe omgeving zijn alle gewenste voorzieningen aanwezig. Op loopafstand bevindt zich winkelcentrum 's Gravenland met een divers winkelaanbod. Ga je de andere kant op dan loop je zo de IJsseldijk op waar je heerlijk kunt genieten van het water en de voorbijvarende schepen.

Kortom, een prachtige 2-1-kap-woning met vijf slaapkamers, twee badkamers; verscholen in het groen in een rustige buurt!

Wil je deze prachtige woning met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

#### Begane grond

Ruime hal/entree met meterkast, toiletruimte v.v. hangend closet en fonteintje. Sfeervolle living met aan de voorzijde de keuken en aan de achterzijde de woonkamer gesitueerd. Keuken met granieten blad v.v. dubbele spoelbak met kraan, close-in boiler, 2 kookzones (keramisch), grillplaat en frituurbakplaat, vaatwasmachine en pannencarrousel. De begane grond is v.v. een mooie marmeren vloer met vloerverwarming.

#### 1e verdieping

Ruime overloop met vide en toegang tot dakterras op het westen. Ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde met eigen badkamer. Deze badkamer is v.v. een ligbad, 2 wastafels en een radiator. Twee ruime slaapkamers aan de voorzijde. Tweede badkamer v.v. douchegelegenheid, wastafel en radiator. Tevens aanwezig een separaat toilet met staand closet en fonteintje. Alle ruimten op de 1e verdieping (uitgezonderd het toilet en één van de badkamers) zijn v.v. tapijt.

#### 2e verdieping/ zolder

Overloop. Ruime 5e slaapkamer met toegang tot groot dakterras. Tevens technische ruimte aanwezig v.v. CV-ketel en MV-box. De zolder is v.v. tapijt.

#### Buiten

- Ruime voortuin met buitenkraan en mogelijkheid tot parkeren.
- Beschutte zijtuin.
- Op het westen gerichte achtertuin v.v. hardhouten 'Bankirai' vlonder met fraai uitzicht op de grote vijver. Verplaatsbare schuur opgetrokken van hout. Buitenkraan aanwezig.

## BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 1997.
- Energielabel B.
- Volledig v.v. dubbele beglazing.
- Verwarming d.m.v. CV-ketel, warm water d.m.v. CV-ketel en close-in boiler.
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting (op straatniveau).
- Sfeervolle woonkamer met marmeren vloer, vloerverwarming en openslaande deuren.
- Twee badkamers
- Slaapkamer begane grond met eigen toegang (gemakkelijk aan te passen naar thuishkantoor of praktijk aan huis).
- Parkeren op eigen terrein.
- Voorzijde: beschutte ligging aan doodlopende straat.
- Achterzijde: zonnig terras op het westen met schitterend uitzicht op de grote stadsvijver.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (bus, metrostation Capelsebrug) en diverse uitvalswegen (N210, N219, A16, A20) is gunstig. Centrum van Rotterdam is binnen 10 autominuten bereikbaar.
- Ouderdomsclausule en niet-bewoond-clausule van toepassing.
- Oplevering: in overleg

## BOD UITBRENGEN

Na bezichting van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

**Vraagprijs: € 725.000,- k.k.**

### VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Wij brengen je verder.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 725.000,- k.k.
<b>Type woning</b>	: 2-onder-1-kapwoning, herenhuis
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: Ca. 647 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: Ca. 252 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	: Ca. 187 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 1997
<b>Ligging</b>	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin ca. 35 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	: B
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
<b>C.V.-ketel</b>	: Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom

## Locatie

Franckstraat 21  
2901 RD CAPELLE AAN DEN IJSSEL

























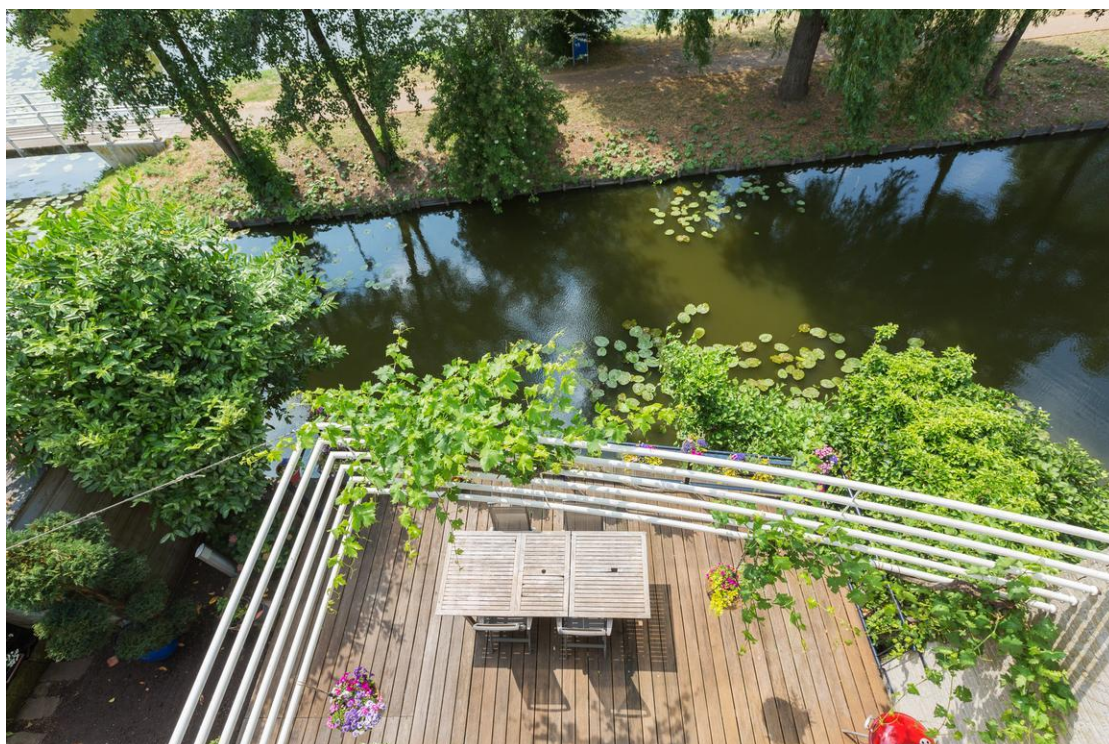




















## Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9669	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

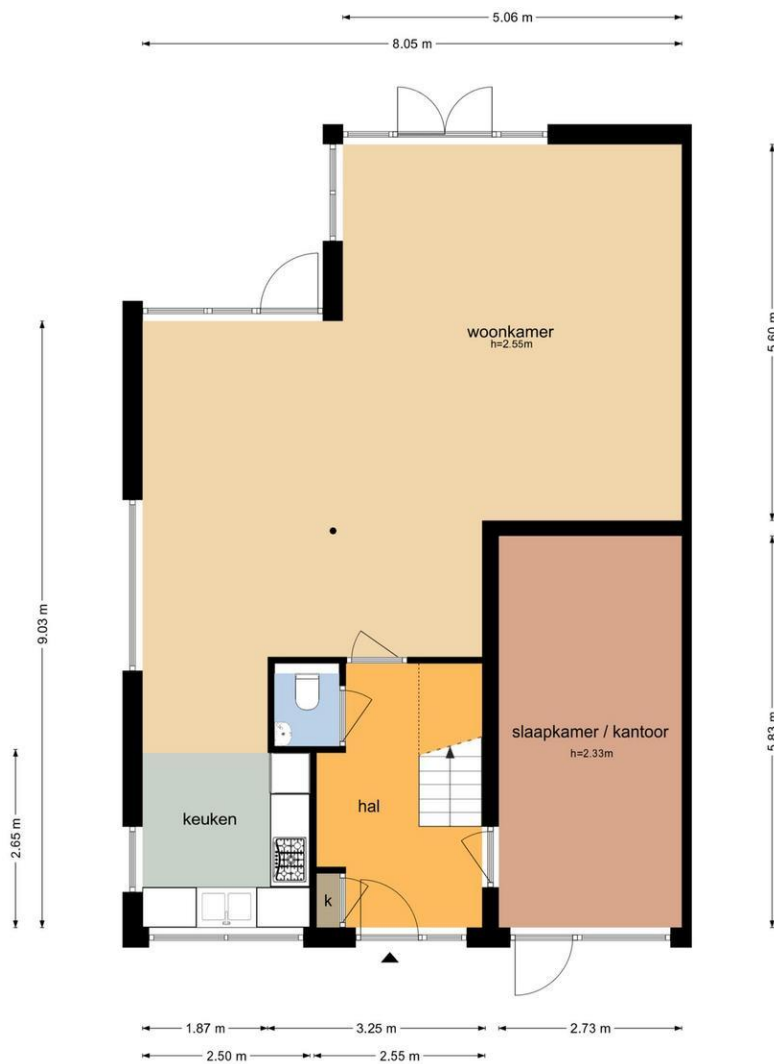
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



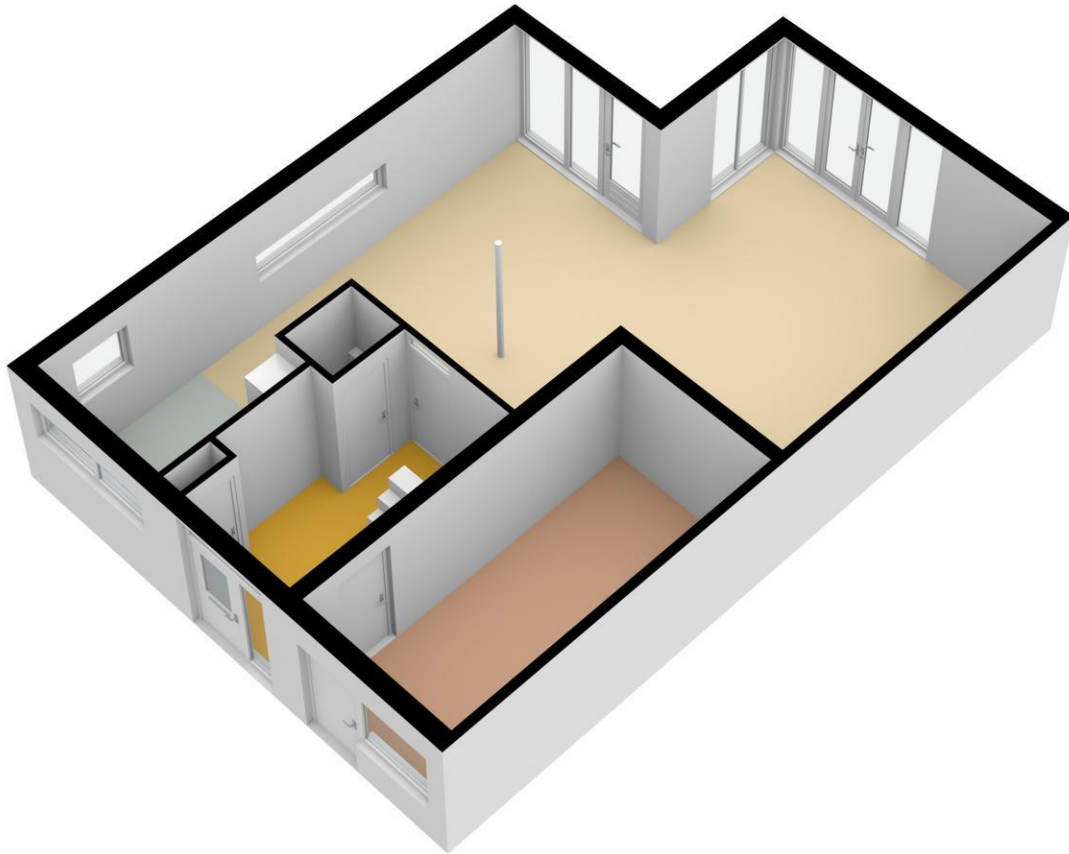
## Plattegrond | Begane grond

Franckstraat 21 - Capelle aan den IJssel  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond | Begane grond



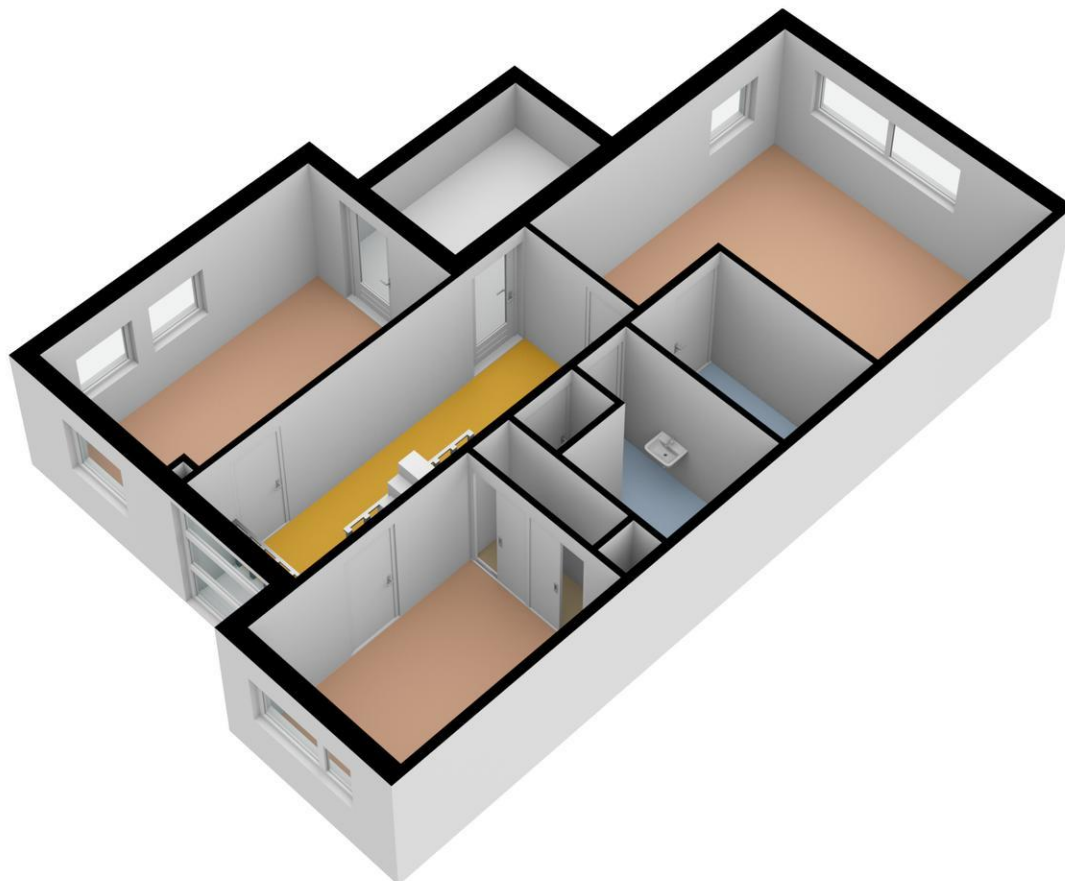
## Plattegrond | 1e verdieping

Franckstraat 21 - Capelle aan den IJssel  
Eerste Verdieping



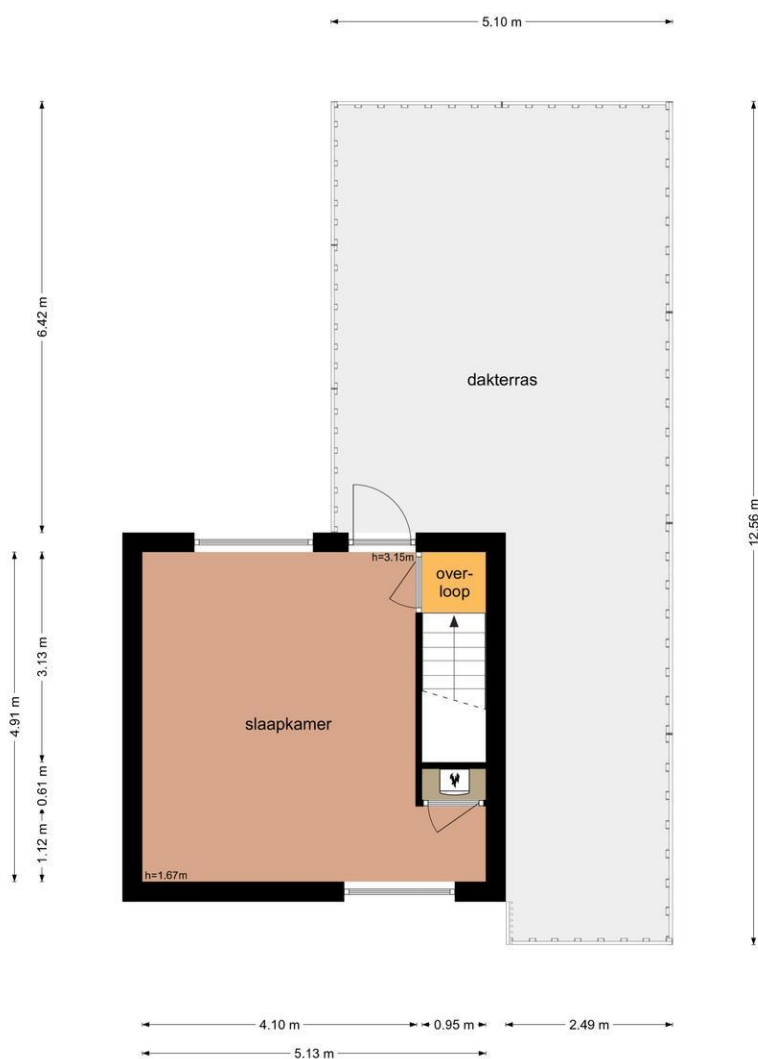
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond | 1e verdieping



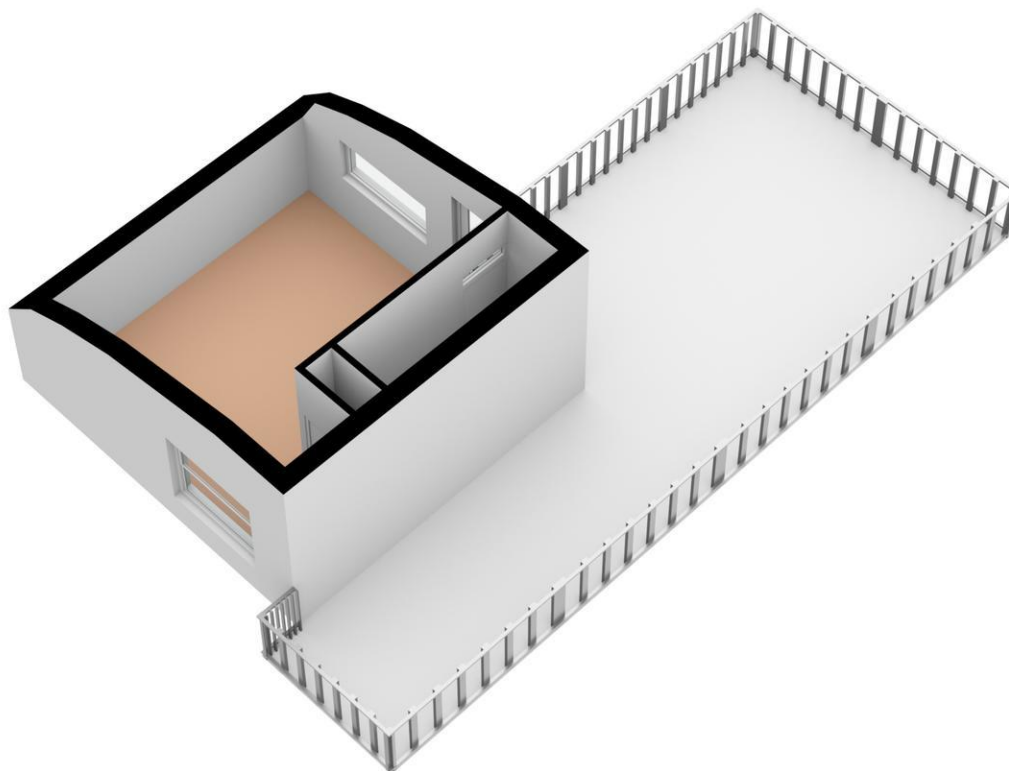
## Plattegrond | 2e verdieping

Franckstraat 21 - Capelle aan den IJssel  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

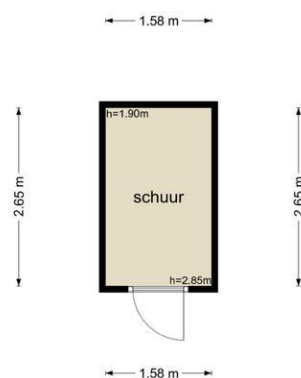
## Plattegrond | 2e verdieping



## Plattegrond | Schuur



**Franckstraat 21 - Capelle aan den IJssel**  
**Schuur**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond | Schuur





# Overige informatie

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

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, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Disclaimer**

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.