



## Wegelingpark 32, 2902 LM Capelle aan den IJssel

Vraagprijs € 1.110.000,- k.k.

## Omschrijving

**Rust, ruimte en vrijheid, dat is wat u zult ervaren bij deze prachtige aan het water gelegen 2-onder-1-kapwoning in het statige Wegelingpark. Rust, omdat de woning is gelegen aan een doodlopende straat aan de rand van een mooi stukje groen. Ruimte, omdat de woning ruim 200 m<sup>2</sup> woongenot biedt en is gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 513 m<sup>2</sup>. Vrijheid, omdat u in de fraai aangelegde tuin zelf kunt kiezen waar u met uw familie en vrienden gaat genieten van het buitenleven.**

Maar dit keurig onderhouden herenhuis met karakteristiek schilddak biedt meer. Zo treft u op de begane grond een riante woonkamer met vloerverwarming en openslaande deuren, een moderne woonkeuken en een kantoorruimte die tevens geschikt is als speelkamer voor de kinderen, praktijkruimte of extra slaapkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, een ruime badkamer en een separaat tweede toilet. Aangekomen op de zolder zult u ontdekken dat ook deze ruimte geschikt is om als slaapverblijf te gebruiken. De woning is voorzien van balansventilatie met een warmte-terugwin-unit. In combinatie met de volledige isolatie en HR++-beglazing bezorgt dit de woning energielabel A.

Aan de voorzijde op de begane grond van de woning bevindt zich een praktische bergruimte. In de zijtuin van de woning staat een ruime schuur, waarvan het achterste gedeelte is geïsoleerd en voorzien van een plavuizen vloer. De aan het water gelegen achtertuin is bijzonder fraai aangelegd, gedeeltelijk overdekt en beschikt over meerdere terrassen, direct achter de woning en (overkapt) aan het water. Parkeren doet u op eigen terrein. Daarnaast zijn er meerdere parkeerplaatsen aanwezig direct tegenover de woning, aan de overzijde van de straat. Het centrum van Capelle aan den IJssel is binnen enkele minuten te bereiken. Als u naar Rotterdam wilt dan staat u in circa 10 autominuten in het centrum. Wilt u ontspannen en genieten van de natuur? Het Kralingse Bos, het Schollebos en Natuurgebied Hitland bevinden zich dichtbij.

Kortom, een karakteristieke aan het water gelegen 2-1-kap-woning met riante tuin in een statige buurt!

Wilt u deze bijzonder fraaie woning met eigen ogen bekijken? Wij nodigen u graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

#### Begane grond

Aan de voorzijde van de woning zowel toegang tot de berging als de hal/ entree. Ruime hal/entree met meterkast, kast, op maat gemaakte trapkast, toiletruimte v.v. hangend closet en fonteintje. Sfeervolle living met aan de voorzijde de woonkeuken en aan de achterzijde de woonkamer gesitueerd. Moderne keuken met natuurstenen blad v.v. dubbele spoelbak met Quooker kraan, 5 kookzones (inductie), wandschouw-afzuigkap met schuin design (buitenafvoer), combi-oven (Siemens), warmhoudlade (Siemens), vaatwasmachine (Siemens) en koelkast met vriesvak. Vanuit de woonkamer toegang tot een multifunctionele ruimte, thans ingericht als kantoor. Deze ruimte is v.v. een vaste kastenwand in u-opstelling. De mogelijkheid bestaat om een eigen ingang vanuit/ uitgang naar de tuin te creëren. De ramen aan de voorzijde zijn v.v. screens. De begane grond is v.v. een fraaie plavuizen vloer met vloerverwarming.

#### 1e verdieping

Ruime overloop. De royale ouderslaapkamer (v.v. screen) en tweede slaapkamer zijn gesitueerd aan de voorzijde. De derde en vierde slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde. Nette badkamer v.v. inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, designradiator, spiegelkast en hangende wandkast. Tevens aanwezig een separaat toilet met hangend closet en fonteintje. Alle ruimten op de 1e verdieping (uitgezonderd de natte ruimten) zijn v.v. tapijt.

## 2e verdieping/ zolder

Grote, multifunctionele ruimte v.v. Velux dakramen aan de voor-, zij- en achterzijde. Alle dakramen zijn v.v. een verduisterend dakraamgordijn en twee van de drie dakramen zijn v.v. horren. In de grote kast zijn de CV-ketel, WTW-unit en de wasmachine- en wasdrogeropstelplaats gesitueerd. Op deze verdieping kan gemakkelijk nog een extra slaapkamer gecreëerd worden. De tweede verdieping is v.v. een nette laminaatvloer en bijzonder veel bergruimte aan de voor-, zij- en achterzijde achter knieschotten.

## Buiten

- Ruime voortuin met parkeermogelijkheid.
- Aan het water gelegen zijtuin met buitenkraan en ruime schuur.
- Fraai aangelegde, aan het water gelegen achtertuin met groot betegeld terras, verlaagde vlonder aan het water en een overkapte zithoek aan het water. Mooi uitzicht over het water.

## BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 2009.
- Energielabel A.
- Volledig v.v. HR++-beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel.
- Balansventilatie met WTW-unit.
- Glasvezelaansluiting (op straatniveau).
- Sfeervolle woonkamer met plavuizen vloer, vloerverwarming en openslaande deuren.
- Kantoorruimte op de begane grond (gemakkelijk aan te passen naar praktijk aan huis of slaapkamer).
- Fraai aangelegde tuin met groot terras, vlonder, overkapping en fraai uitzicht over het water en de naastliggende natuurstrook.
- Het verharde gedeelte van de voor-, zij- en achtertuin zijn onderheid.
- Praktisch schuur waarvan het achterste gedeelte is geïsoleerd en v.v. plavuizen vloer.
- Parkeren op eigen terrein, tevens voldoende parkeergelegenheid voor gasten direct tegenover de woning.
- Rustige ligging aan doodlopende straat in een statige buurt die enkel bedoeld is voor bestemmingsverkeer.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (bus- en metrostations Slotlaan en Schenkel) en diverse uitvalswegen (N219, N210, A16, A20) is gunstig. Centrum van Rotterdam is binnen 10 autominuten bereikbaar.
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.
- Oplevering: in overleg

## BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging van de woning kunt u bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij u als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Uw 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 uw bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

**Vraagprijs: € 1.110.000,- 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.

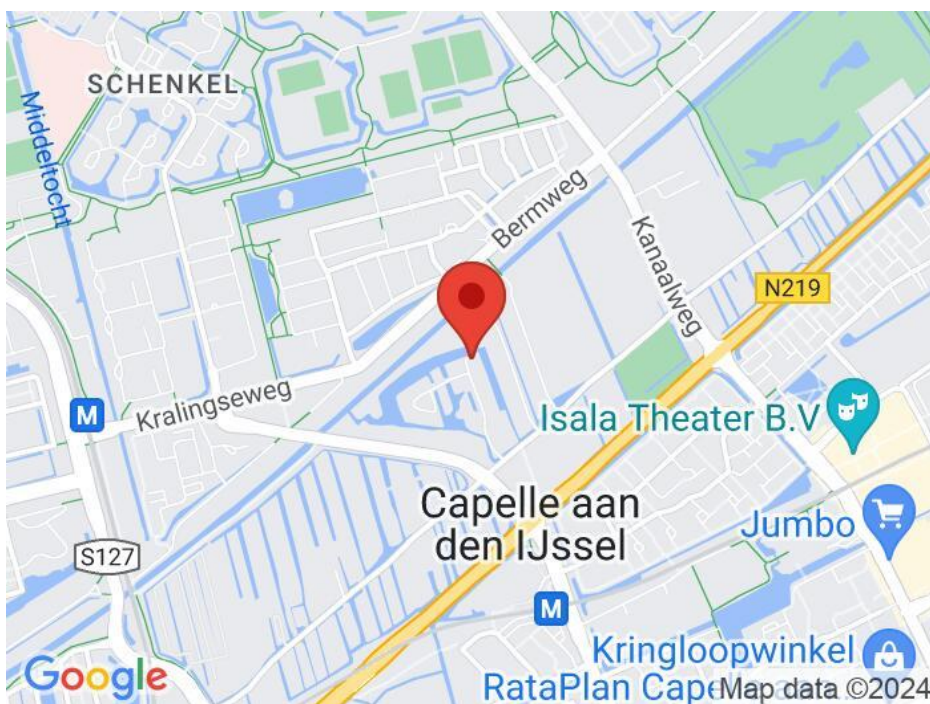


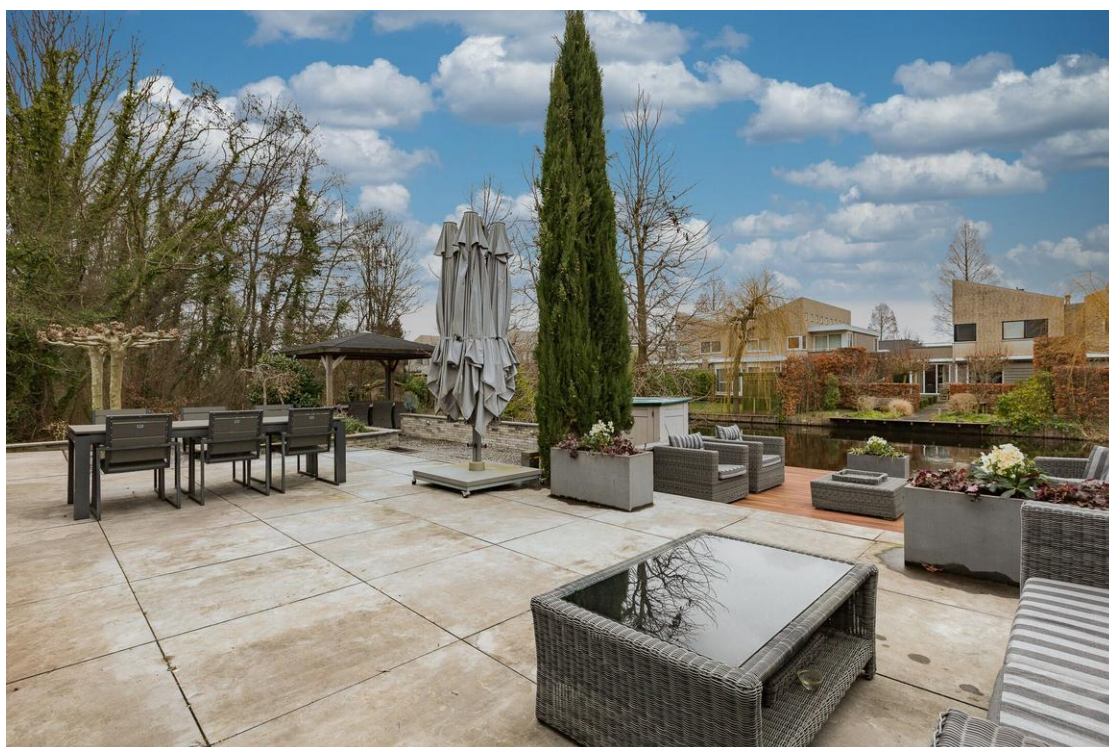
## Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.110.000,- k.k.
Soort woning	: Herenhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 788 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: Ca. 513 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 203 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 2009
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 176 m <sup>2</sup>
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR-glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Balansventilatie

## Locatie

Wegelingpark 32  
2902 LM CAPELLE AAN DEN IJSSEL

































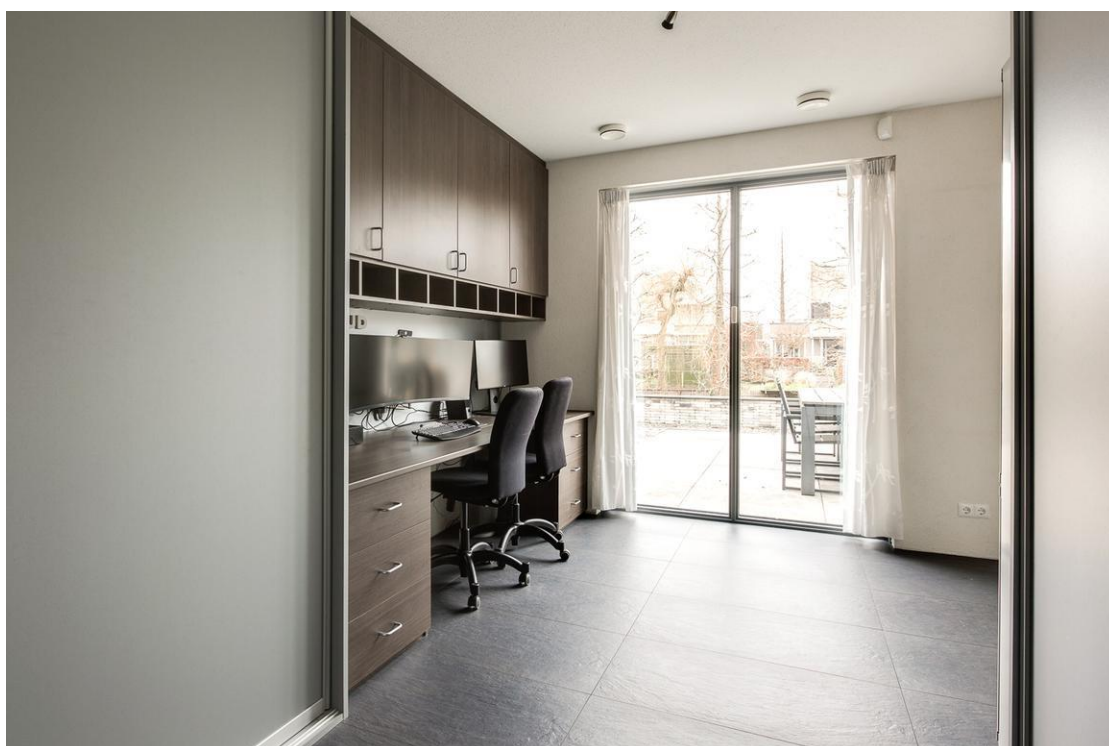
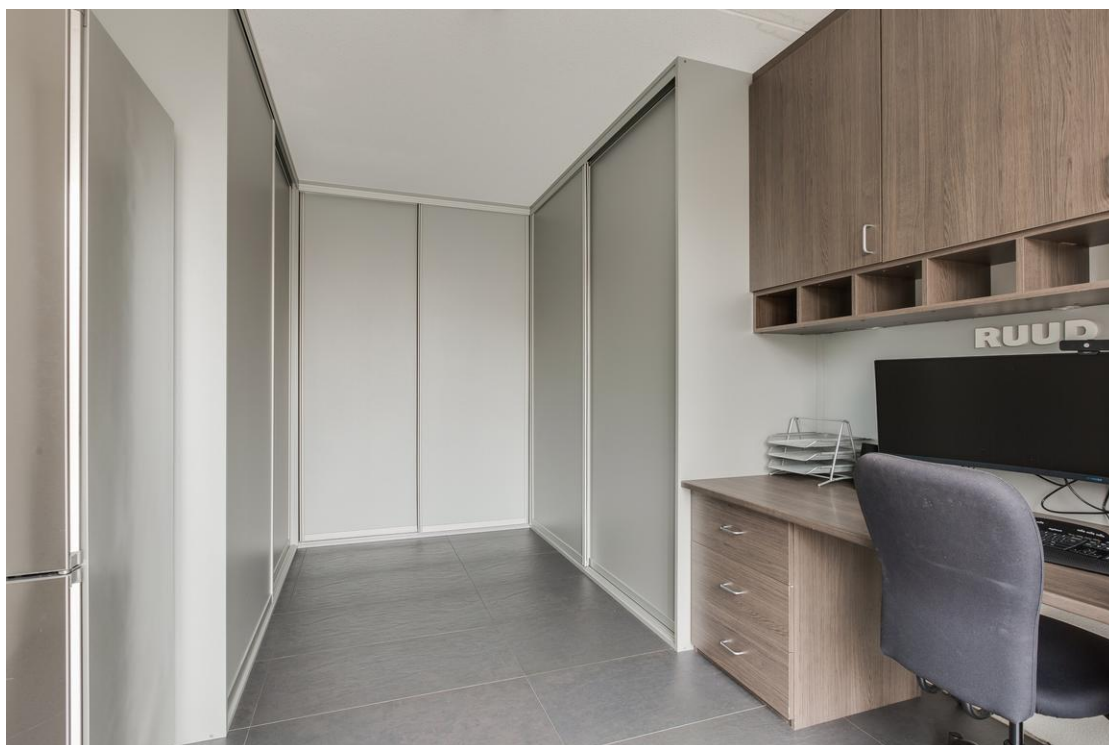




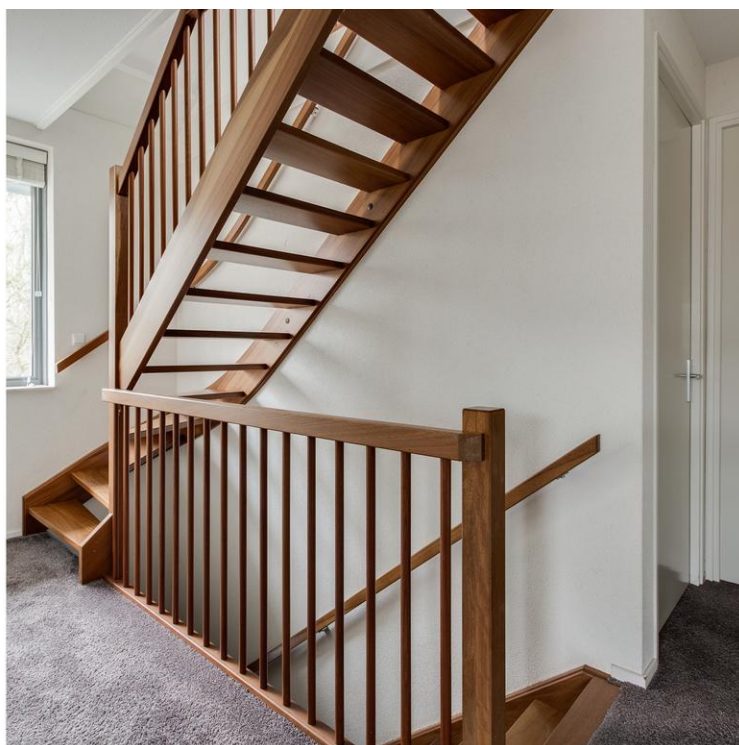


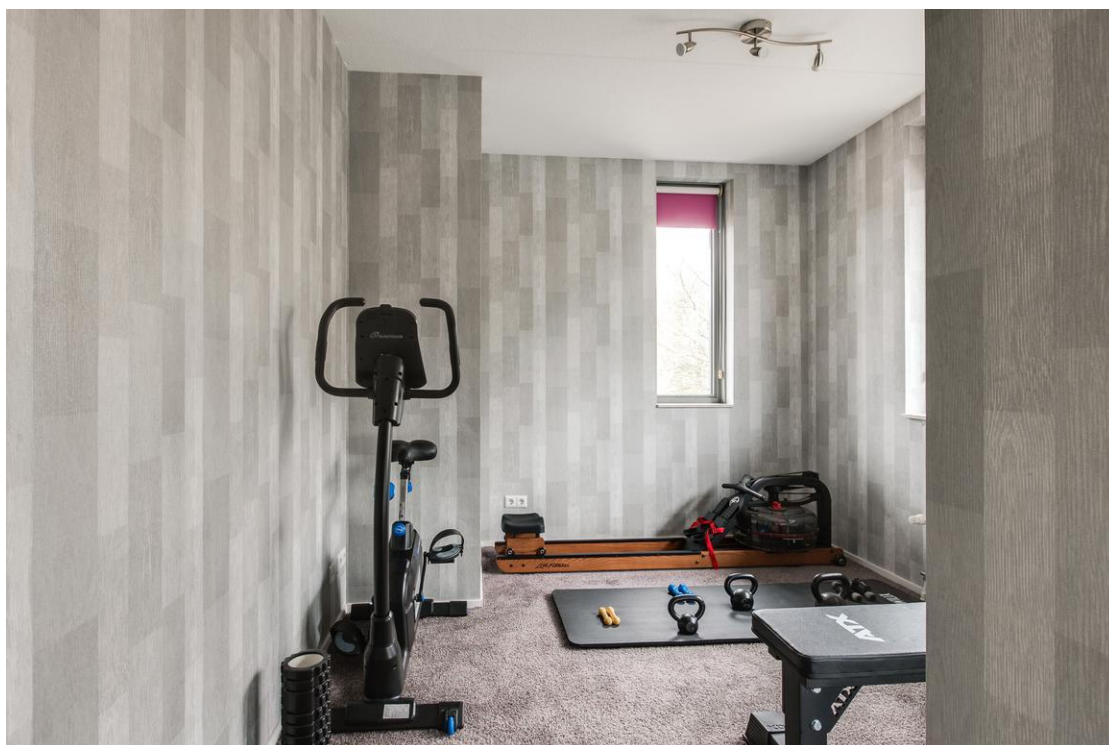






















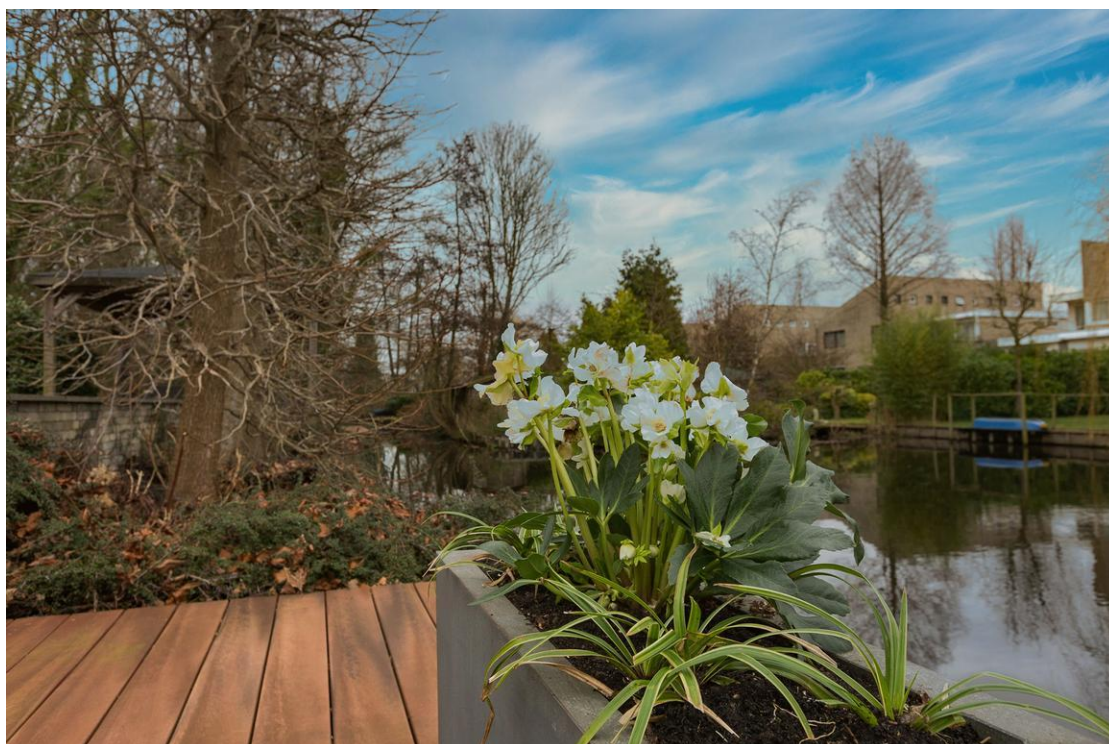




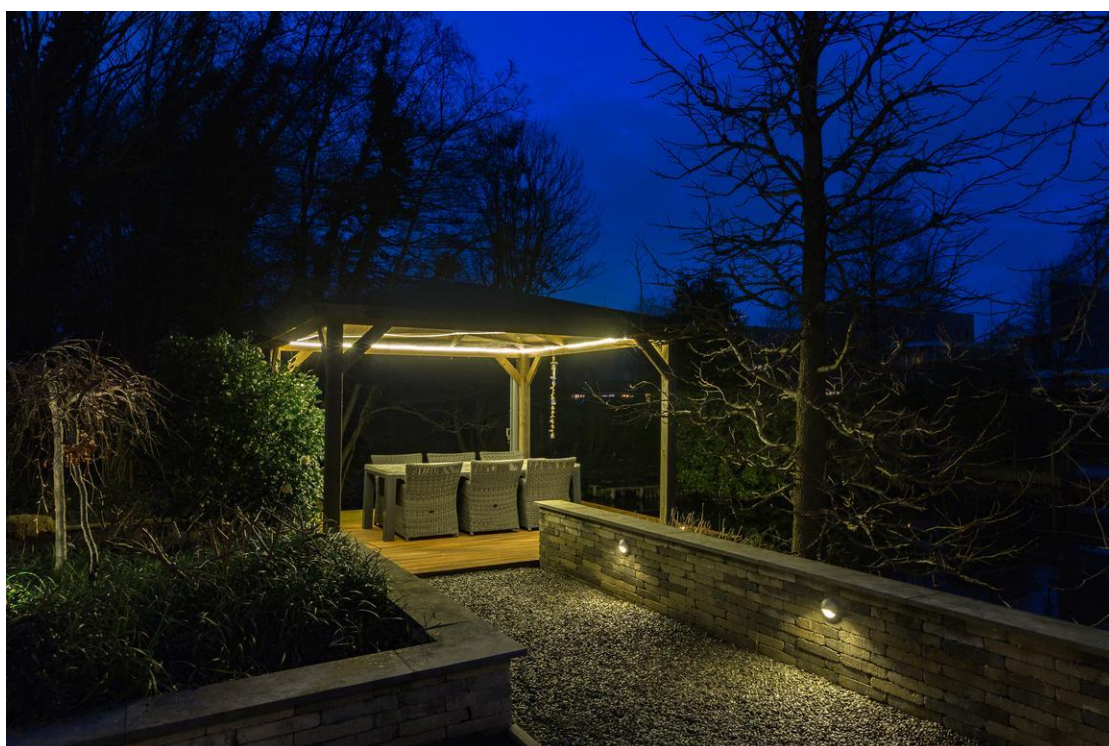








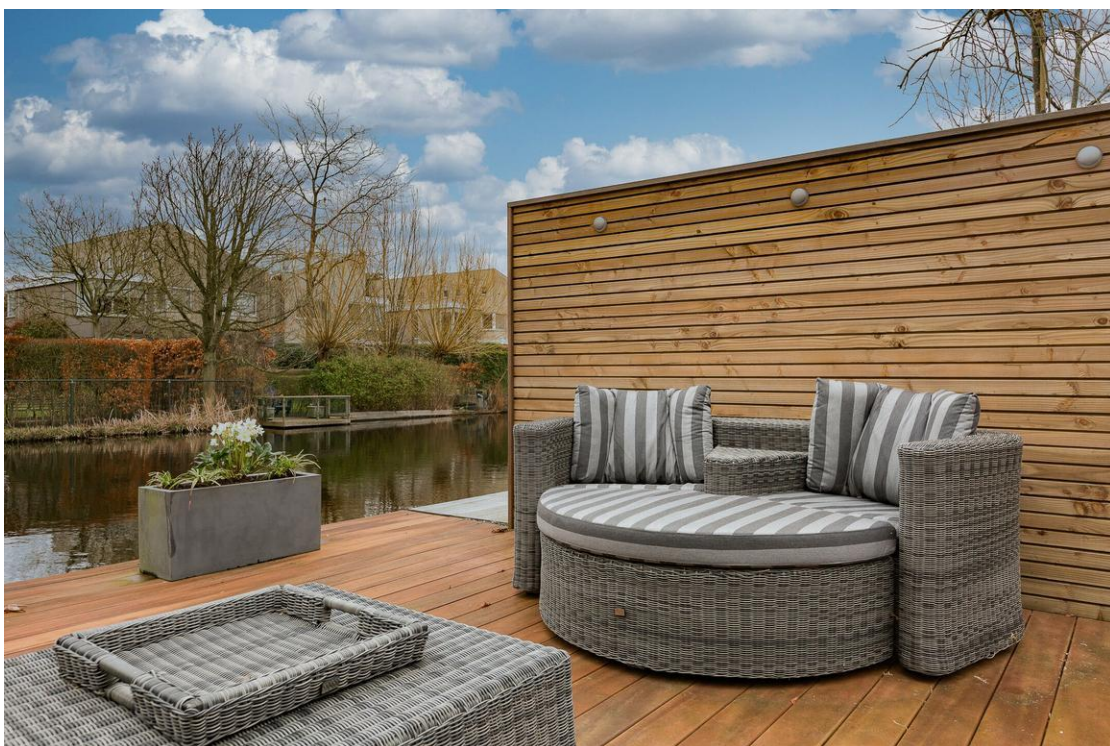




















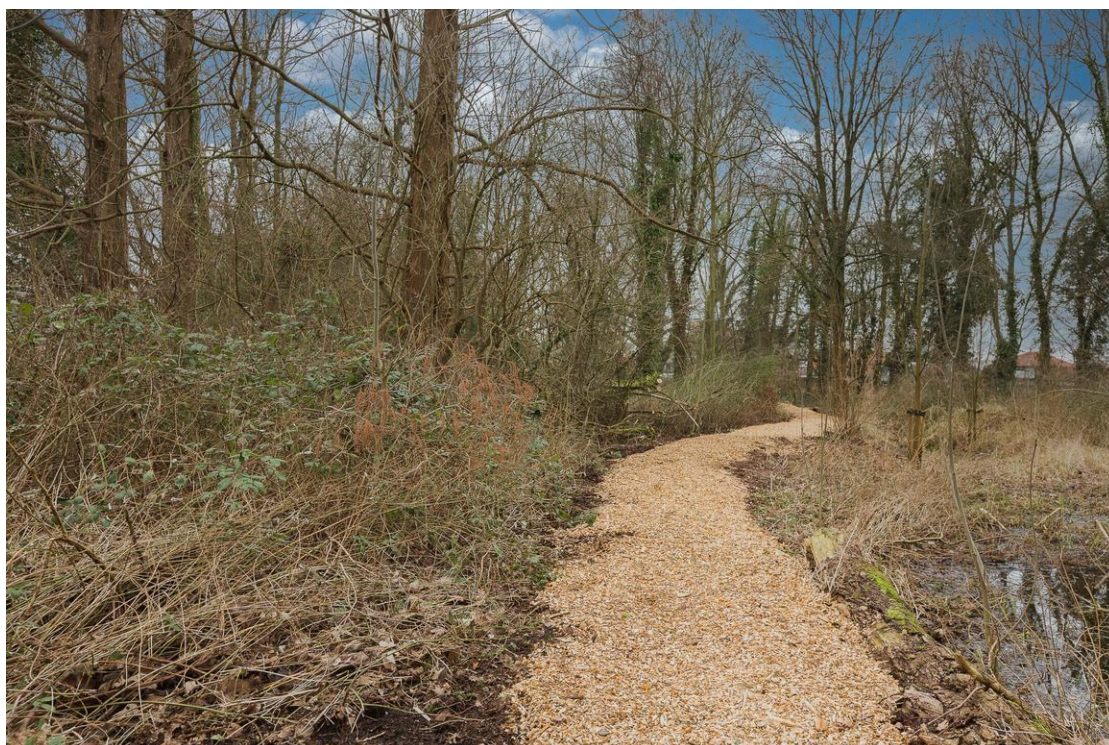



















## Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

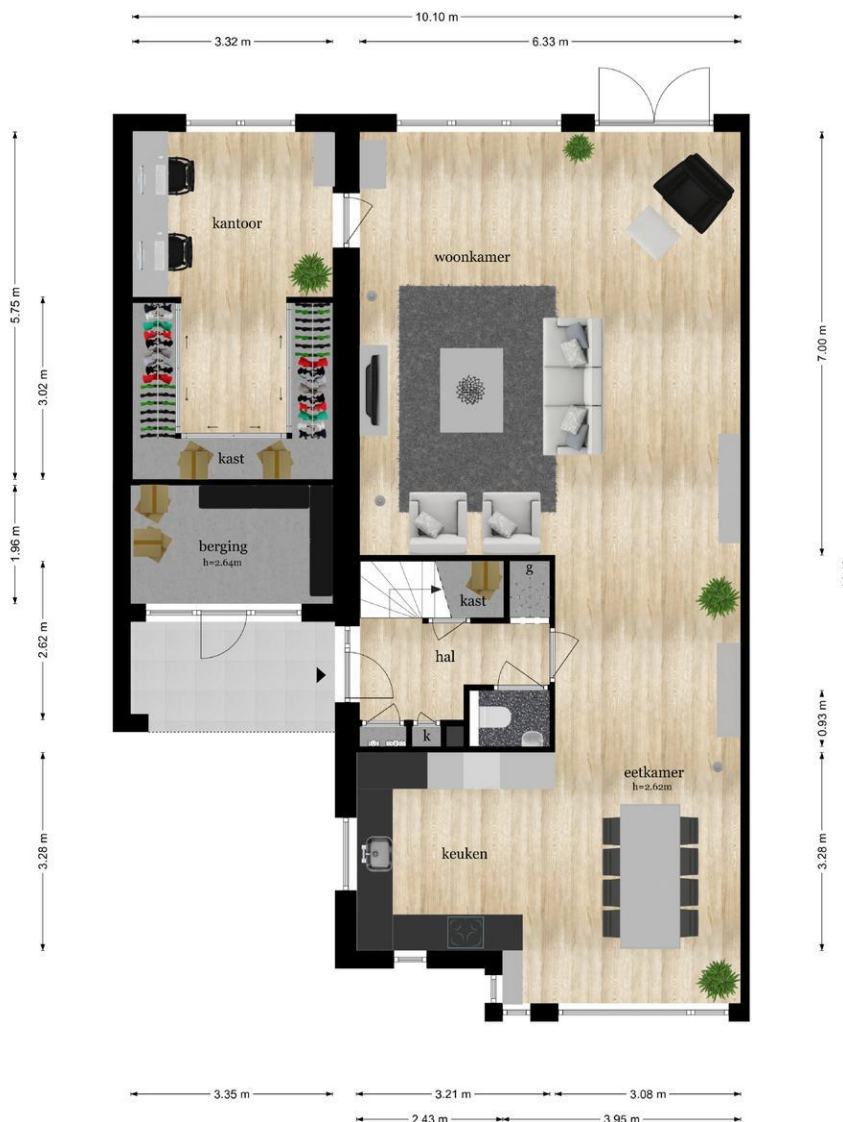
Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 7384	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			

## Plattegrond | Begane grond

Wegelingpark 32 - 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.objecten.nl

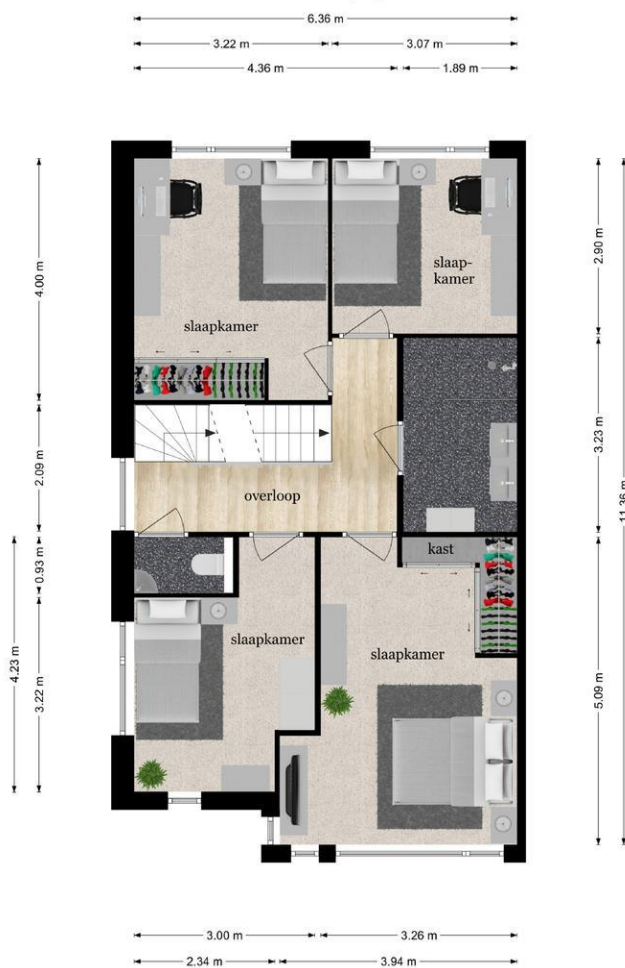


## Plattegrond | Begane grond



## Plattegrond | 1e verdieping

Wegelingpark 32 - 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.objecten.nl



## Plattegrond | 1e verdieping



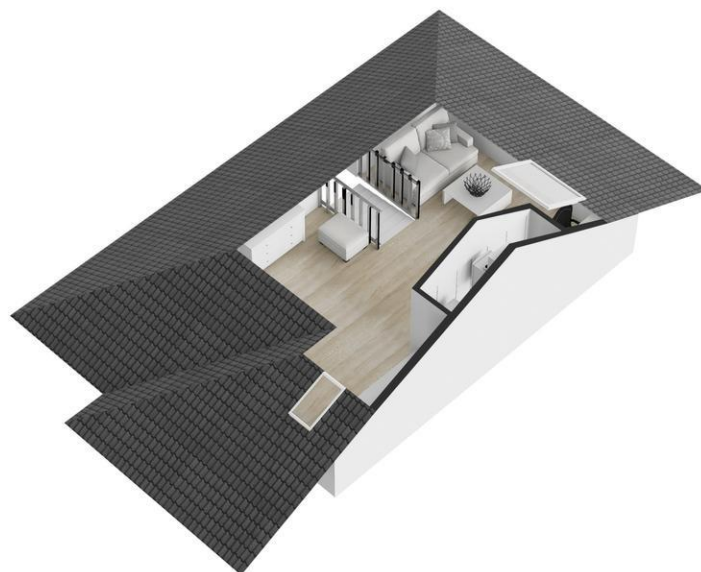
## Plattegrond | 2e verdieping



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



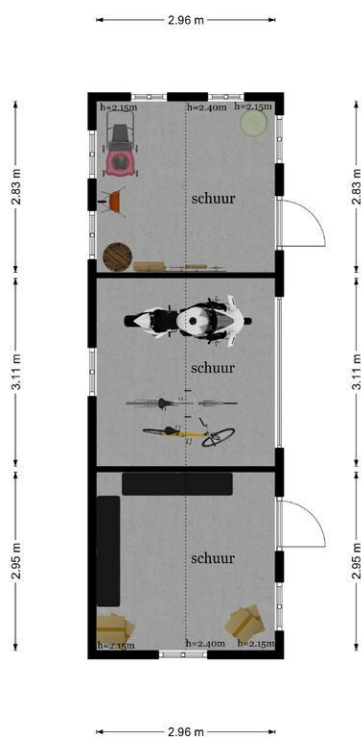
## Plattegrond | 2e verdieping



## Plattegrond | Schuur



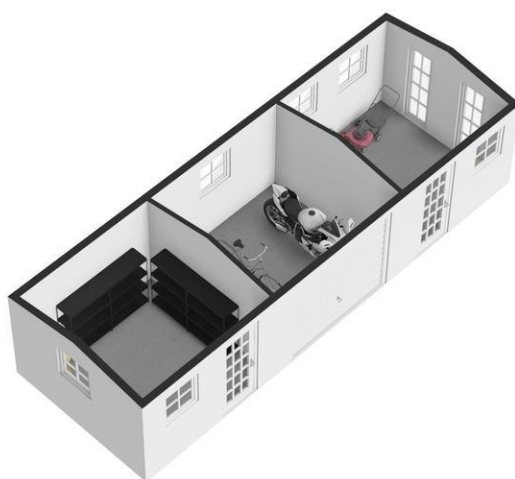
### Wegelingpark 32 - Capelle aan den IJssel Schuur



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



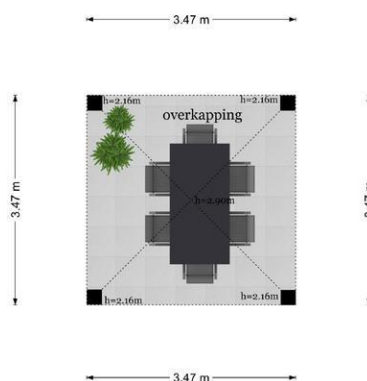
## Plattegrond | Schuur



## Plattegrond | Overkapping



Wegelingpark 32 - Capelle aan den IJssel  
Overkapping



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



## Plattegrond | Overkapping







## Plattegrond | Perceel



# 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.