



Alouette erf 34, 2907 BA Capelle aan den IJssel

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Van harte welkom aan het Alouette erf 34, een uitstekend onderhouden vijf-kamer-appartement in de rustige en kindvriendelijke ervenbuurt in Schollevaar. Bij binnenkomst valt direct op hoe netjes en goed verzorgd deze woning is. Via de ruime entree/hal stap je de living in waar je direct het zitgedeelte inloopt met de houtkachel. Heerlijk om tijdens de lange winteravonden eindeloos van te genieten. Nu in de zomer loop je natuurlijk direct door naar het riante dakterras. Hier geniet je de gehele dag van het zonnetje met een lekker kopje koffie of een goed glas wijn. Een heerlijke plek om tot rust te komen of gezellig buiten te barbecueën met familie of vrienden. Doordat het complex slechts één bouwlaag heeft heb je bovendien geen inkijk maar des te meer privacy.

Terug in de woning loop je via het zitgedeelte naar de ruime woonkeuken. De keuken is in 2022 geplaatst en is voorzien van hoogwaardige Siemens- en AEG-inbouwapparatuur. Hier kook én eet je met plezier, in een moderne en functionele ruimte. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers en een kantoorruimte welke ook nog als slaapkamer gebruikt kan worden. Ideaal voor gezinnen of om het gezinsleven te combineren met werken vanuit huis. De woning beschikt over een energielabel B en is voorzien van stadsverwarming, waardoor de woning volledig gasloos is.

De ervenbuurt staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, met veel groen, speeltuintjes en basisscholen op korte afstand. Is het tijd om boodschappen te doen? Winkelcentrum Picassopassage heeft een ruim aanbod en is op ruim vijf minuten lopen te bereiken. Wil je met het openbaar vervoer naar Rotterdam? Treinstation Capelle Schollevaar bevindt zich op loopafstand, waardoor je binnen een half uur in het centrum van deze mooie stad kunt staan. Wil je juist weg met de auto? Deze staat al voor je klaar op je eigen, overdekte en afgesloten parkeerplaats direct onder de woning. De Hoofdweg, N219, A16 en A20 zijn snel te bereiken.

Kortom, een zeer net onderhouden vijf-kamer-appartement in een kindvriendelijke buurt.

Wil je deze fraaie woning met energielabel B en riant dakterras met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Afgesloten parkeerplaats en eigen berging onder de woning. Trapopgang naar de woning.

1e verdieping

Ruime entree/hal met toilet met hangend closet en fonteintje, en meterkast. Woonkamer welke is v.v. airconditioning (2019), houtkachel (2020) en zonnescerm. Vanuit de woonkamer toegang tot het kantoor v.v. zonnescerm welke ook uitermate geschikt is als thuishkantoor. Keuken (2022) met composiet blad v.v. spoelbak met kokend-waterkraan (Quooker), inductiekookplaat (4 kookzones, AEG), RVS-afzuigkap met buitenafvoer (Siemens), combi-oven (Siemens), koelkast (AEG), vriezer (Siemens), vaatwasmachine (AEG) en een praktische Leman-kast. Het keukenraam is v.v. een rolluik en boven de eettafel is een Velux dakraam met dakraamgordijn geplaatst. Twee ruime slaapkamers, en een derde slaapkamer met toegang tot het dakterras. Luxe badkamer met verlaagd plafond met spotjes welke is v.v. een ruime inloofdouche met hand- en regendouche, wastafelmeubel met spiegel, hangende wandkast, designradiator en een draai-kiepraam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. Tevens bevindt zich hier de wasmachine- en wasdrogeropstelplaats. Tegenover de badkamer bevindt zich een ruime en praktische berging. Het appartement is deels voorzien van een mooie plavuizen vloer en deels van een nette laminaatvloer.



Dichtbij Makelaardij b.v.

Meikeverstraat 9 A02

3061 VH ROTTERDAM

010 261 34 35

E-mail: thuis@dichtbijmakelaardij.nl

www.dichtbijmakelaardij.nl

Buiten

- Riant dakterras v.v. buitenkraan.

BIJZONDERHEDEN

- Verrassend groot 5-kamer-appartement met riant dakterras en eigen parkeerplaats!
- Eigen grond.
- Bouwjaar 1980.
- Energielabel B.
- Volledig v.v. kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming (woning = gasloos).
- Glasvezel op straatniveau.
- Woonkamer, keuken en kantoor zijn v.v. vloerverwarming.
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel en airconditioning.
- Grote woonkeuken.
- Riant dakterras waar je van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat van de zon kunt genieten.
- Eigen berging en eigen, afgesloten parkeerplaats onder de woning.
- Actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaars (VvE).
- Maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel ca. € 350,-.
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat.
- Gelegen in een rustige woonwijk op loopafstand van meerdere speeltuinen, basisscholen, kinderdagverblijven.
- Winkelcentra Picassopassage en Shopping Centrum Alexandrium zijn gemakkelijk te bereiken.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (bus- & treinstation Capelle Schollevaar) en diverse uitvalswegen (Hoofdweg, N219, A16, A20) is gunstig.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbest- en loodclausule.
- Oplevering: in overleg.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

"Het liefste zouden we ons appartement willen oppakken en meenemen. De ruimte, het terras en onze gezellige houtkachel. Centraal gelegen t.o.v. winkels, trein en snelweg. Maar het mooiste voor ons zijn toch het Schollebos op loopafstand en de Zevenhuizerplas op fietsafstand. Beiden heerlijk om aan het einde van de dag even te ontspannen in de natuur. Wij wensen de nieuwe bewoners net zoveel woonplezier toe als dat wij er hebben gehad!"

BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging 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: € 425.000,- 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.

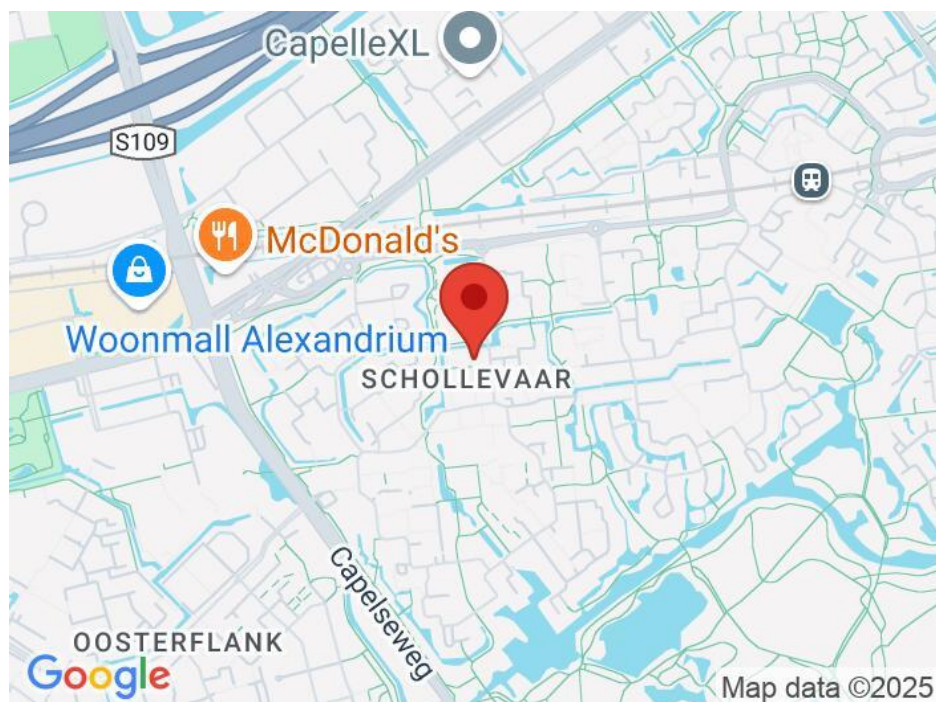
Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,-
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 396 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 128 m ²
Soort appartement	: Portiekwoning
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Zonneterras	: Dakterras ca. 60 m ²
Garage	: Parkeerplaats
Energielabel	: B
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Alouette erf 34
2907 BA CAPELLE AAN DEN IJSSEL



























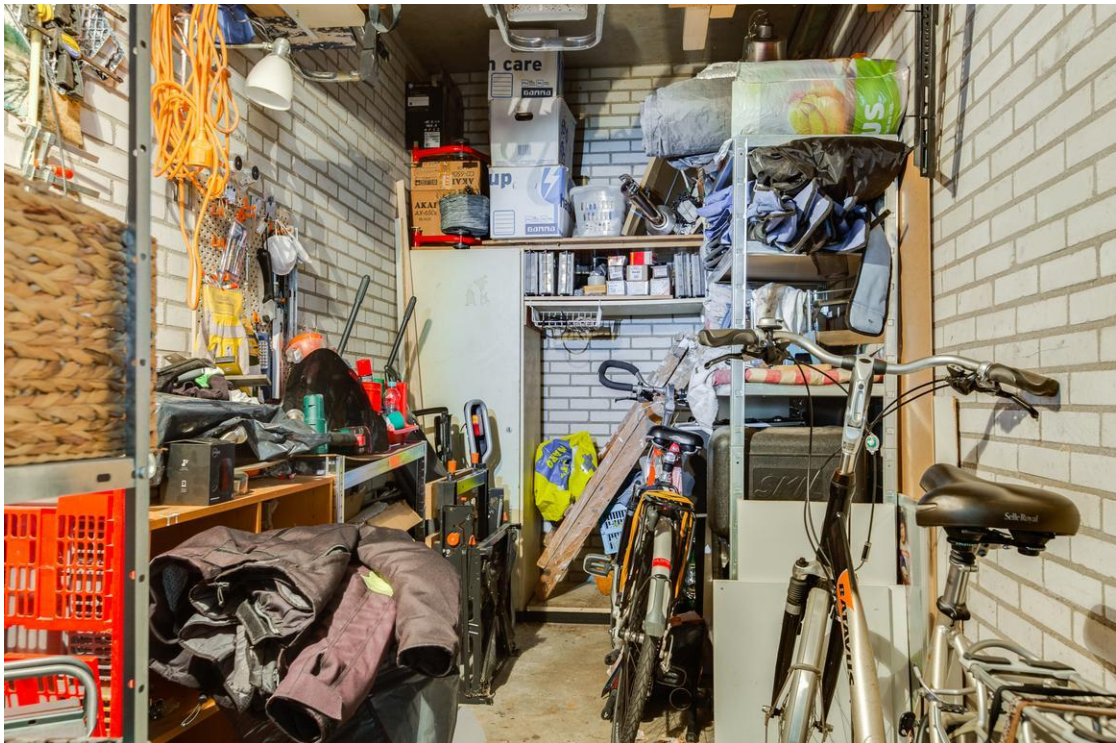


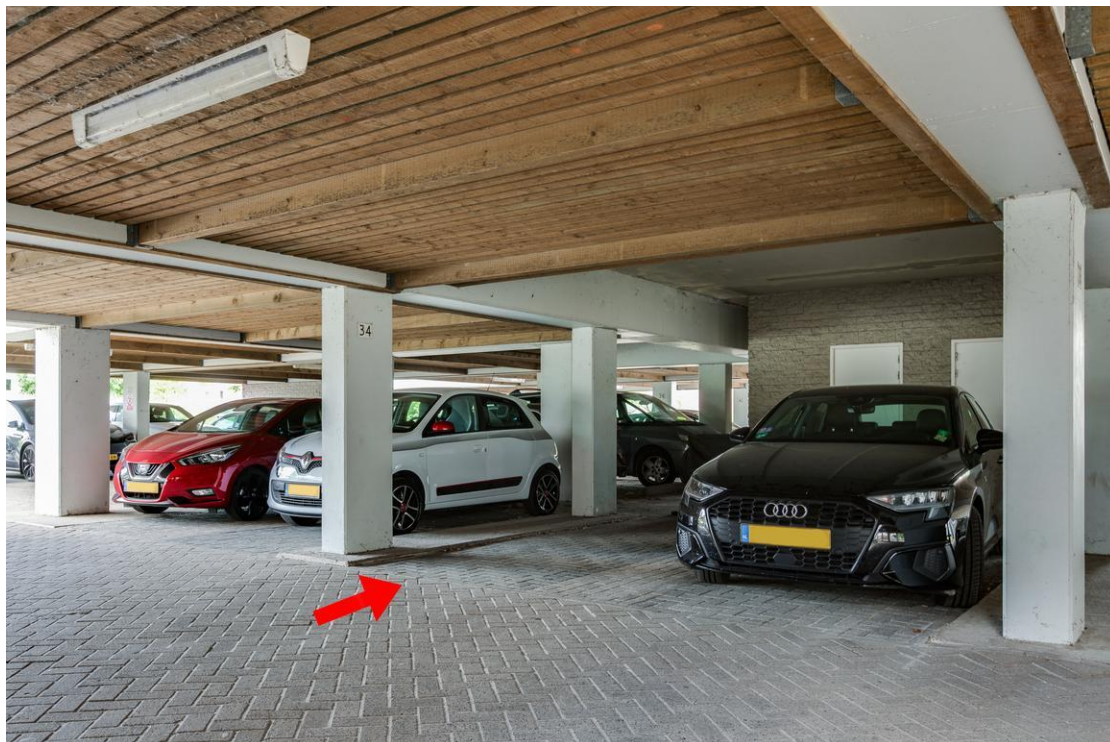












Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Capelle aan den IJssel

D

206

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.

kadaster

Plattegrond | 1e verdieping



Plattegrond | 1e verdieping



Plattegrond | 1e verdieping

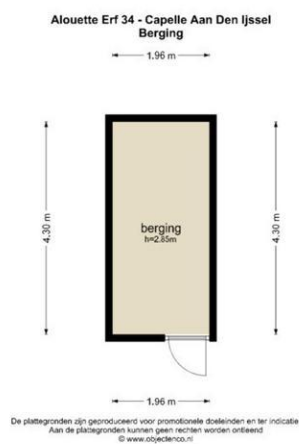
Alouette Erf 34 - Capelle Aan Den IJssel
Eerste Verdieping



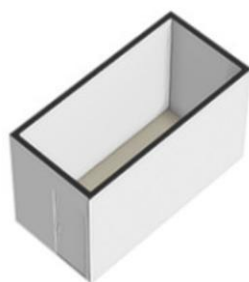
Plattegrond | 1e verdieping



Plattegrond | Berging



Plattegrond | Berging



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.



Dichtbij Makelaardij b.v.
Meikeverstraat 9 A02
3061 VH ROTTERDAM
010 261 34 35
E-mail: thuis@dichtbijmakelaardij.nl
www.dichtbijmakelaardij.nl