

**TE KOOP**

## **Fauréstraat 7**

Capelle aan den IJssel



**Vraagprijs**

**€ 575.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Fauréstraat 7, Capelle aan den IJssel



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



De verrassend grote, netjes afgewerkte eengezinswoning in de aantrekkelijke woonwijk 's-Gravenland, met een woonoppervlakte van maar liefst 142 m<sup>2</sup> en gelegen op een ruim perceel van 153 m<sup>2</sup> eigen grond, biedt vrij uitzicht op een groenstrook en is ideaal voor gezinnen! Deze woning beschikt over een ruime woonkamer met veel lichtinval, een mooie tegelvloer met vloerverwarming, een gashaard, een luxe half open keuken met verschillende inbouwapparaten, een luxe badkamer, drie ruime slaapkamers en een aangename grote zolder. De zolder biedt de optie om er twee extra slaapkamers te maken. In de ruime, onderhoudsarme achtertuin, gelegen op het noordwesten, kunt u heerlijk ontspannen en beschikt u over een ruime stenen berging met een achterom. De woning ligt aan een fietspad wat het bijzonder rustig maakt. Deze woning heeft een aantrekkelijke uitstraling en is uitgerust met een HR CV Combiketel, hardhouten kozijnen en dubbele beglazing.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Gelegen in het centrum, maar rustig in de geliefde, kindvriendelijke woonwijk 's-Gravenland, dicht bij winkels, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en verschillende uitvalswegen, waaronder de A15/A16 en dicht bij metrostation Capelsebrug.

- Openbaar vervoer: 10 minuten lopen naar metrostation Capelsebrug in de richting van het centrum van Rotterdam.
- Bereikbaarheid: binnen vijf minuten rijden naar de A16/A20 in de richting van Utrecht, Den Haag en Breda. Het centrum van Rotterdam is gemakkelijk te bereiken met de fiets, de auto en de metro.
- Winkels: nabij winkelcentrum s'-Gravenland met een supermarkt in de buurt.
- Onderwijs: basisscholen en kinderopvang in de buurt. Nabij middelbare scholen, Mbo-opleidingen, hogescholen en de Erasmus Universiteit.
- In de buurt bevindt zich een zorgcentrum met huisarts, tandarts, fysiotherapeut en apotheek.

## Ingang:

De hal leidt naar het toilet, de meterkast en een deur naar de woonkamer. Het toilet is geheel betegeld in witte en groene tinten en is uitgerust met een fonteintje en een toilet.

## Keuken:

De lichte, halfopen keuken (merk: Snaidero by Pininfarina) is gemaakt van hoogglans wit en heeft een groen kunststof aanrechtblad. Deze is uitgerust met Atag-inbouwapparaten, waaronder een keramische kookplaat, recirculatie afzuigkap, combi oven magnetron, koelkast met vriesgedeelte, close-in boiler en vaatwasser. De keuken is uitgerust met mechanische ventilatie.

## Woonkamer:

De ruime woonkamer met veel lichtinval biedt via een grote aluminium schuifpui toegang tot de mooi aangelegde tuin. De woonkamer beschikt over een Bellfire gashaard die in de wintermaanden veel warmte en sfeer creëert. Daarnaast geeft de woonkamer toegang tot de keuken en een open trap naar de eerste verdieping wat de woonkamer een zeer

ruime uitstraling geeft. De volledige begane grond is uitgerust met een mooie tegelvloer met vloerverwarming als hoofdverwarming.

## Eerste verdieping:

De volledige eerste verdieping is uitgerust met vloerbedekking. De overloop leidt naar drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

## Badkamer:

De luxe en ruime badkamer is volledig betegeld in de kleuren wit en groen en is uitgerust met een ligbad, douchecabine, toilet, wastafel, spiegel en badkamerkast.

## Slaapkamers:

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorkant van het huis en is uitgerust met een Frans balkon met openslaande deuren, een verduisterend rolgordijn en een hor.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterkant van het huis en is uitgerust met twee kledingkasten, lamellen en vloerbedekking.

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de achterkant van het huis en is uitgerust met één kledingkast, lamellen en vloerbedekking.

## Tweede verdieping:

De tweede verdieping is te bereiken via een vaste open trap die leidt naar de ruime open zolder. Hier zijn de cv-ketel, de aansluiting voor de wasmachine en een vaste kledingkast te vinden. Op de zolder treft u twee Velux dakramen en een dakkapel die over de volledige breedte van het huis loopt. Over de gehele breedte aan de voorzijde van het huis is er een afgesloten kruipruimte beschikbaar voor het opbergen van uw spullen. De zolder wordt momenteel gebruikt als kantoor en sportruimte en kan eenvoudig worden omgebouwd tot een vierde of vijfde slaapkamer. Het zolder dak van bitumen is in februari 2023 volledig vernieuwd.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Voortuin:

Onderhoudsarm en voorzien van twee mooie palmbomen en één apenboom (*Araucaria araucana*)

## Achtertuint:

De ruime onderhoudsarme tuin oogt gezellig en is mooi aangelegd. De tuin ligt op het noordwesten. Het beschikt over een hardhouten schommelbank, grijze vierkante tegels, plantenbakken, een zonneschermbank, een achteringang en een buitenkraan. De tuin beschikt over een stenen berging met een praktische werkbank.

## Diversen:

- HR CV combiketel, Remeha Avanta CW5 (onderhoud uitgevoerd in december 2024).
- De begane grond beschikt over vloerverwarming en een gashaard van Bellfire Corner Bell (onderhoud uitgevoerd in oktober 2024).
- De woning beschikt over hardhouten raamkozijnen en dubbele beglazing.
- Energie label A
- Bouwjaar 1997













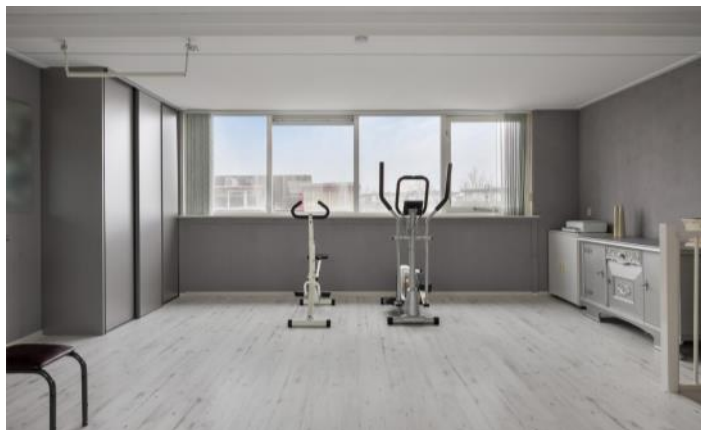














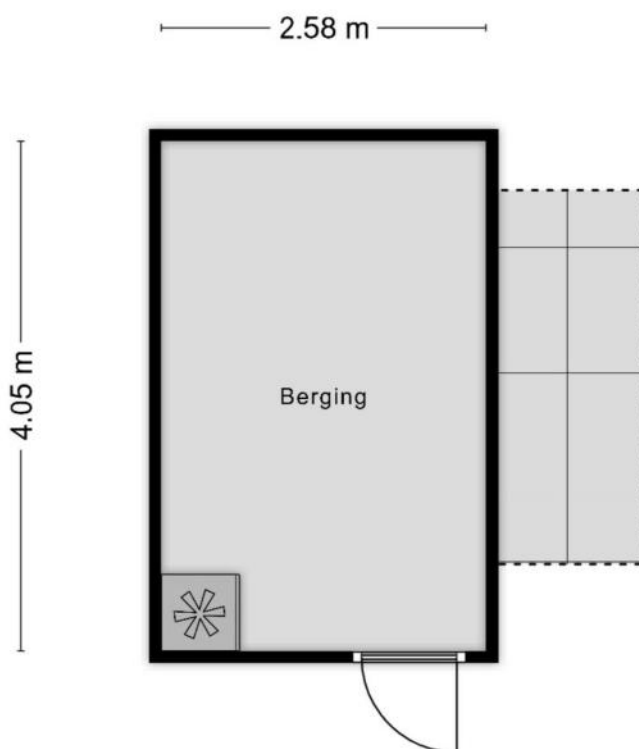








# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



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

# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1997
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	153 m <sup>2</sup>
Inhoud	495 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	140 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	11 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor 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.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Frans balkon, Dakraam

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta
Bouwjaar cv-ketel	2007
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	57 m <sup>2</sup> (10m diep en 5,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Frans balkon aanwezig



# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Kadastrale gegevens

### Capelle aan den IJssel E 2337

Oppervlakte	153 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Capelle aan den IJssel

E

2337

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.