

**TE KOOP**

## **Mendelssohnstraat 28**

Capelle aan den IJssel



**Vraagprijs**

**€ 575.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Mendelssohnstraat 28, Capelle aan den IJssel



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Te koop: Heerlijke zeer ruime en potentiële luxe geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een prachtige lichtinval. Zeer gunstig gelegen vlakbij Rotterdam, uitvalswegen en openbaar vervoer.

Op zoek naar een woning met heel veel ruimte, licht en volop mogelijkheden? Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van circa 143 m<sup>2</sup> en een perceel van 246 m<sup>2</sup> biedt het allemaal. Gelegen in een rustige, doodlopende straat, is dit huis de perfecte plek voor stellen, jong en oud, of gezinnen die willen genieten van een kindvriendelijke omgeving met volop parkeer- en speelgelegenheid. Bovendien zijn alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen, een gezondheidscentrum en openbaar vervoer (bus en metro Capelsebrug), binnen handbereik. Uitvalswegen (A16/A20) en het centrum van Rotterdam liggen op korte afstand.

Indeling van de woning:



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Voortuin:

De voortuin is strak bestraat en deels beplant, wat zorgt voor een verzorgd geheel. Hier kun je op eigen terrein parkeren en heb je toegang tot de ruime inpandige geïsoleerde garage met elektrische deur en de entree van de woning.

## Begane grond:

Bij binnenkomst in de ruime hal vind je de meterkast, een handige gangkast en een moderne, geheel betegelde toiletruimte met closet en fonteintje van Villeroy & Boch. Via de hal heb je toegang tot de garage, de trap naar de eerste verdieping, de keuken en de living.

De lichte en zeer ruime keuken aan de voorzijde van het huis is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, Siemens oven, keramische kookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken kijk je uit over de rustige straat. Hiervandaan loop je door naar de royale woonkamer die veel lichtinval biedt door de grote raampartijen en brede schuifpui. Deze geeft toegang tot de zonnige achtertuin. De begane grond is betegeld met lichtgrijze tegels en heeft comfortabele vloerverwarming.

De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is sfeervol aangelegd met diverse beplanting en een ruim terras dat deels beschut wordt door een begroeide pergola. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een schuur voor fietsen en tuingereedschap. Vanuit de tuin loop je in slechts twee minuten naar winkelcentrum 's Gravenland.

## Garage:

De inpandige garage biedt voldoende ruimte voor een auto of kleine caravan en is voorzien van verwarming, verlichting, elektra, een uitstortgootsteen en een geïsoleerde elektrische garagedeur met afstandsbediening (2020).

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers met de mogelijkheid om een derde slaapkamer te creëren. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen douchecel met wastafel. De

grootste slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een royale vaste kast met schuifdeuren in Japanse stijl. De centraal gelegen badkamer is luxe uitgevoerd met een groot ligbad met whirlpoolfunctie (Clairpool Ucosan), wastafel en toilet van Villeroy & Boch. Verder is er op deze verdieping een handige bergruimte met aansluitingen voor de wasmachine en/of droger, en de Atag cv-ketel (2013) is hier geïnstalleerd.

## Bijzonderheden:

- Energie label B
- Vloerverwarming op de begane grond
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Parkeermogelijkheid op eigen terrein en in de inpandige garage
- Goede bereikbaarheid via openbaar vervoer (metro en bus) en nabij uitvalswegen
- Bouwjaar: 1994
- Dak vernieuwd met bitumineuze dakbedekking in 2018
- Een woning met veel mogelijkheden en geschikt voor elke levensfase

## Samenvattend:

Deze bijzonder ruime, lichte en comfortabele woning op een rustige maar centrale locatie biedt tal van mogelijkheden. Iets voor jou? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf al het moois dat deze woning te bieden heeft!

























## FOTO'S





# PLATTEGROND



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

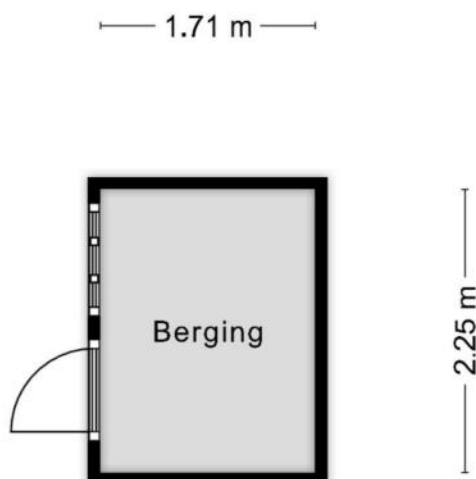
# PLATTEGROND



**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, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1994
Specifiek	Gestoffeerd
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	246 m <sup>2</sup>
Inhoud	564 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	143 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, 2 wastafels, whirlpool
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Schuifpui

## Energie

Energie label	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Atag
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	76 m <sup>2</sup> (12,5m diep en 6,0m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

## Garage

Soort	Inpandige garage
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water, Elektrische deur

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Capelle aan den IJssel E 1414

Oppervlakte	246 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

# ZAKENLIJST

## Overige zaken

geen



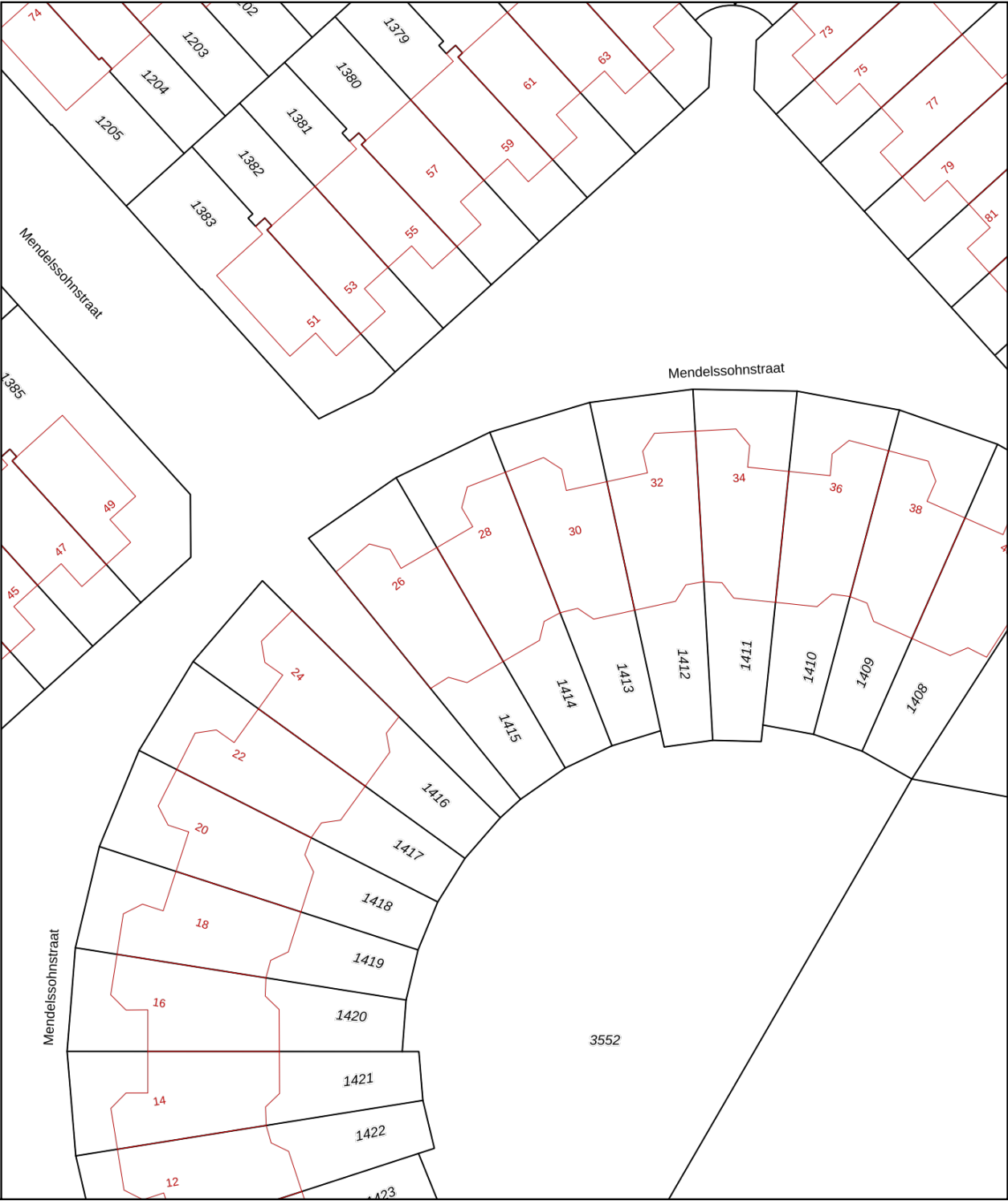
*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Capelle aan den IJssel

E

1414

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

# 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.