



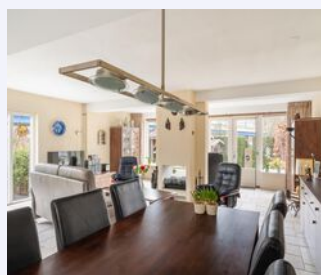
WONEN

MERELLAAN 152 2902 JK CAPELLE AAN DEN IJSSEL

*CENTRAAL GELEGEN
IN KINDVRIENDELIJKE
WIJK*

*RUIM OPGEZETTE EN
UITGEBOUWDE
HOEKWONING*

*5 SLAAPKAMERS, 2
BALKONS, EXTRA TUIN*



RE/MAX

RE/MAX Totaal Makelaars
Goudsesingel 113
3031 EE Rotterdam

010-4535920
totaal@remax.nl
remax-totaal.nl



Wonen in Capelle Aan Den IJssel

WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!



Is dit jouw droomhuis?



RE/MAX Totaal Makelaars is een no-nonsense, full service makelaarskantoor dat zich richt op Rotterdam (inclusief Hoogvliet), Schiedam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Vlaardingen. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; zijn thuis in hun deel van de stad.

Volg en like ons online



@remaxtotaalmakelaars



facebook.com/makelaarrotterdam



makelaarrotterdam.tv

Whatsapp Alert: **06-49298754**

Beoordelingen: rem.ax/reviews010

WOONOPPERVLAKTE

138 m²

INHOUD

485 m³

PERCEELOPPERVLAKE

216 m²

BOUWJAAR

1967

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

4



STAAT VAN ONDERHOUD:
goed

VERWARMING:
c.v.-ketel

ENERGIELABEL:
D

TUINLIGGING:
zuidwest

PARKEREN:
eigen terrein

BERGING:
ja



KOM VERDER

MERELLAAN 152

Ruime, uitgebouwde hoekwoning met grote tuin en veel lichtinval aan de Merellaan!

**VRAAGPRIJS
€ 500.000 K.K.**

In een rustige, groene omgeving in Capelle aan den IJssel staat deze verrassend ruime hoekwoning, met een totaal perceeloppervlak van maar liefst 216 m²! Met een uitgebouwde woonkamer, vier slaapkamers, twee balkons, ruime zolder en een zonnige tuin op het zuidwesten biedt dit huis alle ruimte en mogelijkheden die je zoekt. Daarnaast is de voormalige garage omgetoverd tot een praktische berging, wasruimte en extra entree, wat zorgt voor nog meer functioneel gebruiksgemak. Dankzij de hoekligging profiteer je hier van extra privacy en lichtinval.

En dan de locatie: De Merellaan ligt in de gewilde wijk Middelwatering, een ruim opgezette en kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen binnen handbereik. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht in winkelcentrum De Koperwiek, waar je een breed aanbod aan winkels en horecagelegenheden vindt. Basisscholen, sportfaciliteiten en het Isala Theater bevinden zich op korte afstand, en natuurliefhebbers kunnen genieten van het nabijgelegen Schollebos en recreatiegebied Hitland. De bereikbaarheid is uitstekend: metrostation Slotlaan ligt op een paar minuten lopen, waardoor je zo in het centrum van Rotterdam staat. Ook met de auto zijn de A16 en A20 snel te bereiken. Kortom, een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen met zowel stadse voorzieningen als natuur om de hoek!

Indeling van de woningwoning

Begane grond:

Via de voortuin kom je binnen in de hal, met toegang tot de berging en de praktische wasruimte. De voormalige garage is slim ingedeeld, waardoor je extra opbergruimte hebt en een aparte entree is gecreëerd. Dankzij de hoekligging heeft deze woning een tweede toegang via de berging, waardoor je ook hier de woning kunt betreden.

De woonkamer is niet alleen royaal vanwege de uitbouw aan de achterzijde, maar voelt ook extra licht en ruim aan door de grote zijramen. De sfeervolle gashaard maakt het tot een fijne plek om te ontspannen. Vanuit de woonkamer stap je via dubbele openslaande deuren zo de zonnige tuin in. De keuken in U-opstelling biedt veel werkruimte en is voorzien van een groot 6-pits Boretti gasfornuis met oven, een bijbehorende afzuigkap, een close-in boiler, een vrijstaande Siemens vaatwasser en een Siemens koelkast met vriezer. De metaalkleurige afwerking van deze apparaten maakt dat ze perfect passen in een eventuele nieuwe keukenopstelling.

Dankzij de vloerverwarming in de woonkamer en keuken geniet je hier van extra wooncomfort.

De achtertuin op het zuidwesten is een heerlijke plek om te genieten van de zon. Met een gezellige overkapping, een houten berging van 3 m² en een handige achterom, is het een tuin waar je optimaal van het buitenleven kunt genieten. Het extra aangeschafte perceel zorgt bovendien voor een uitgebreide voor-, zij- en achtertuin.

Parkeren? Dat kan op eigen terrein of op het gezellige pleintje, en dat ook nog eens vergunningsvrij!

Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers:

- Twee kamers aan de voorzijde (3,28 x 2,30 m en 2,70 x 2,20 m)
- Twee kamers aan de achterzijde (3,75 x 3,82 m en 3,75 x 2,60 m)

De badkamer is compact maar compleet, met een wastafel met meubel, douche en toilet.

Daarnaast heeft de eerste verdieping niet één, maar twee balkons!

- Aan de voorzijde is er een ruim balkon van 3,8 x 2,7 meter, gelegen boven de voormalige garage.
- Aan de achterzijde, toegankelijk vanuit de master bedroom, bevindt zich een riant balkon van 6,47 meter breed en 2,5 meter diep, perfect georiënteerd op het zonnige zuidwesten.

Tweede verdieping:

De zolderverdieping is op dit moment een ruime bergzolder met veel opbergruimte. Dankzij het grote raam in de zijmuur is er niet alleen een mooi uitzicht, maar ook extra licht in de trapopgang. Daarnaast is er een Velux dakraam aanwezig, wat zorgt voor extra daglicht.

Voor wie nog meer ruimte wil creëren, biedt deze verdieping volop mogelijkheden. Met het plaatsen van dakkapellen zou hier eenvoudig een extra ruime kamer gerealiseerd kunnen worden.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval en gashaard
- Hoekwoning met extra privacy en lichtinval
- Twee entrees: via de voordeur en via de berging
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken
- Keuken in U-opstelling, voorzien van Boretti en Siemens apparatuur
- Maar liefst 4 slaapkamers en een ruime zolder
- Twee balkons, zowel aan de voor- als achterzijde
- Grote achtertuin op het zuidwesten met overkapping, berging en achterom
- Totaal perceel van 216 m² door extra aangekocht stuk tuin
- Voormalige garage omgebouwd tot berging, wasruimte en extra entree
- Vergunningsvrij parkeren op eigen terrein of op het pleintje
- Uitstekende ligging in een rustige, groene wijk met goede voorzieningen

Wil jij zelf ervaren hoe ruim en sfeervol deze woning is? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Makelaar: Martijn Folkers





GEWELDIG RUIME
EN LICHT
WOONKAMER



UITBOUW



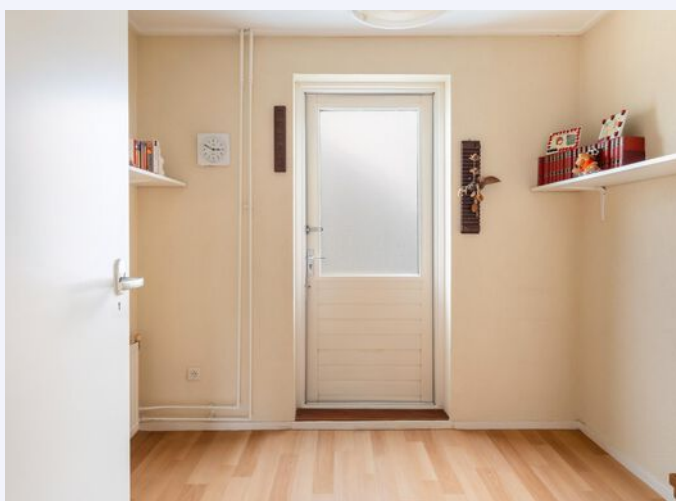


VIER SLAAP-
KAMERS OP DE
EERSTE
VERDIEPING





TWEE SLAAPKAMER MET BALKON





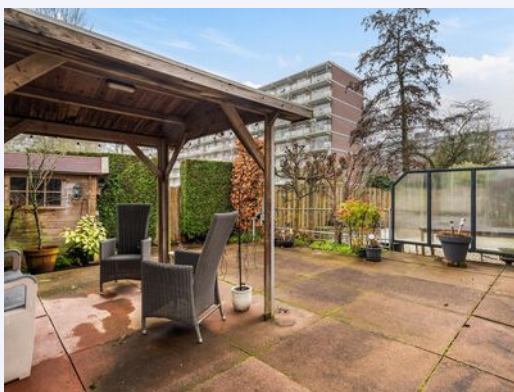
BALKONS



**VEELZIJDIGE
ZOLDER MET
EINDELOZE
MOGELIJKHEDEN!**









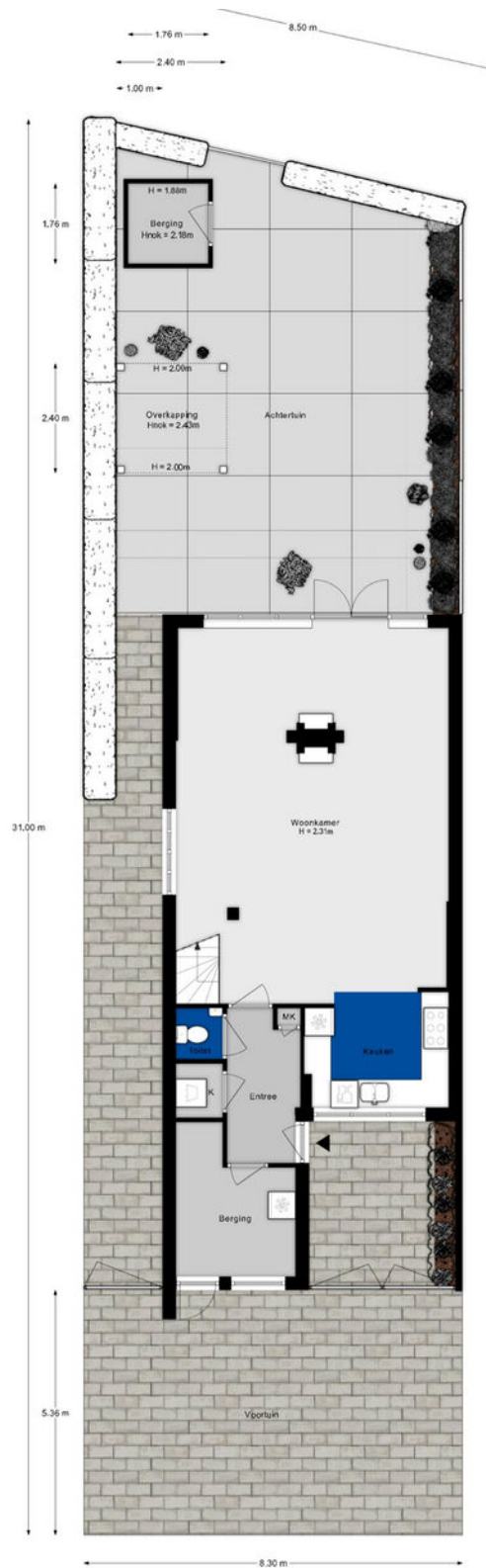
**ZONNIGE
ACHTERTUIN OP
HET ZUIDWESTEN**



VOOR- EN ZIJTUIN



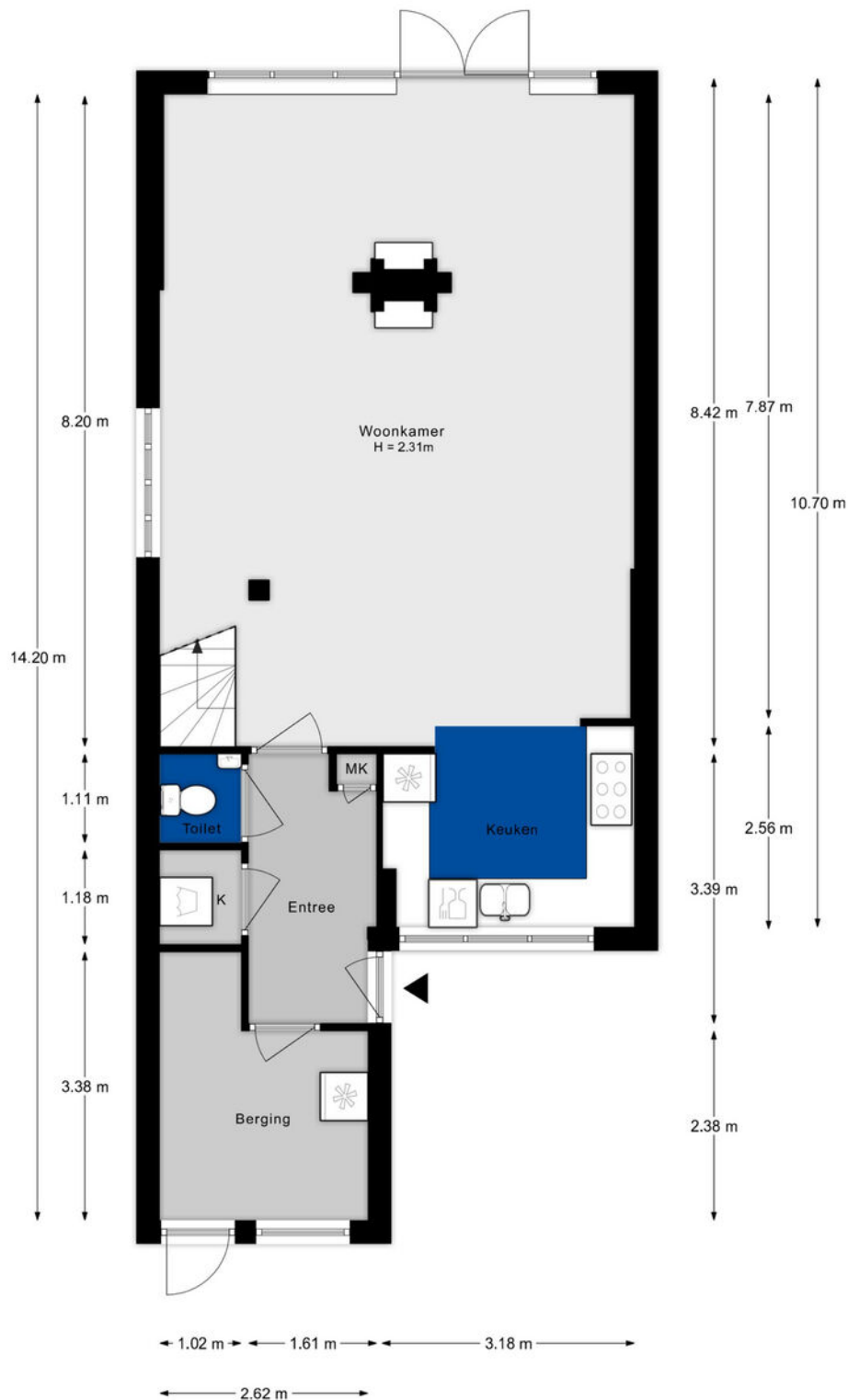
PLATTEGROND



PLATTEGROND



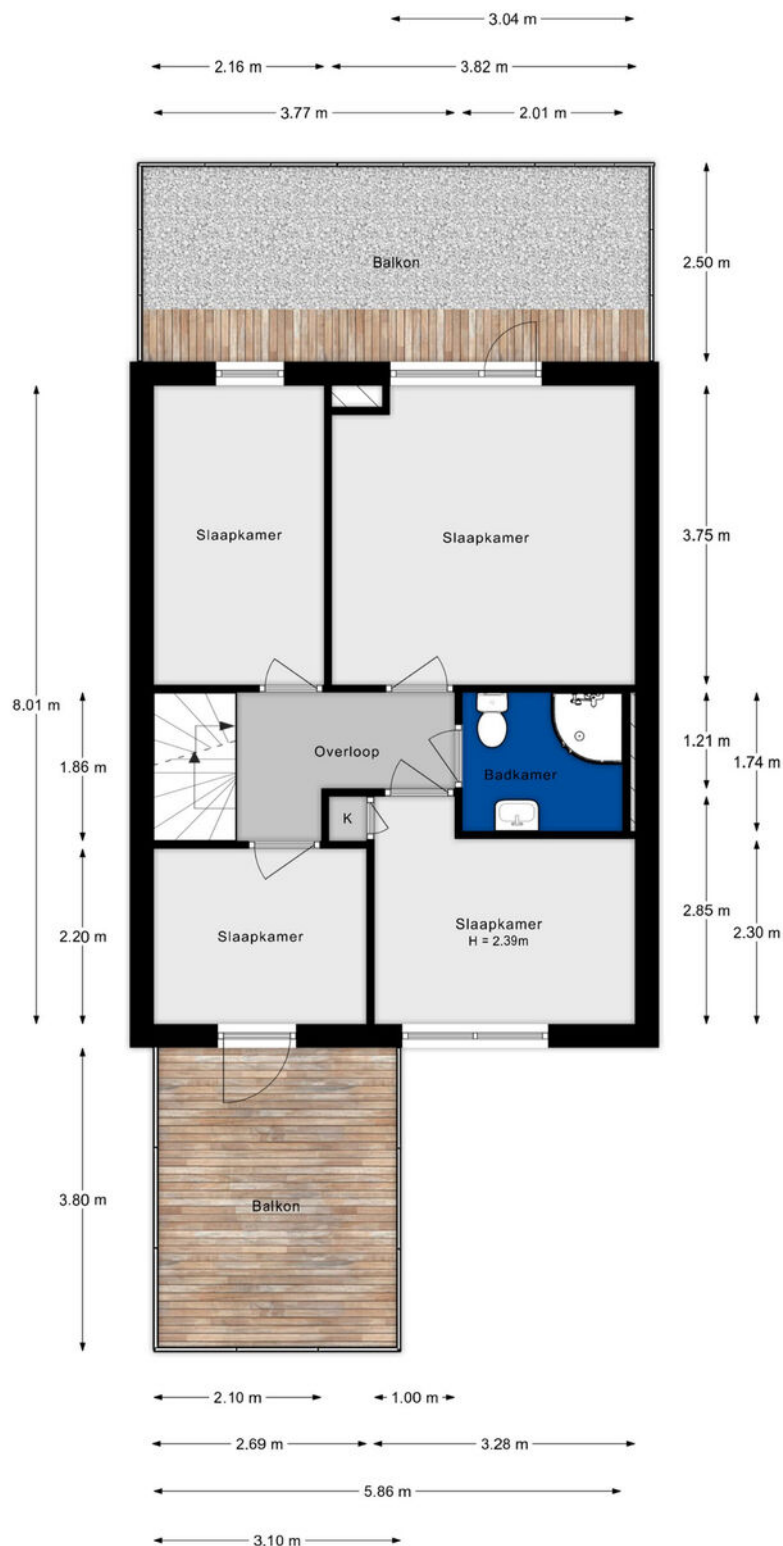
PLATTEGROND



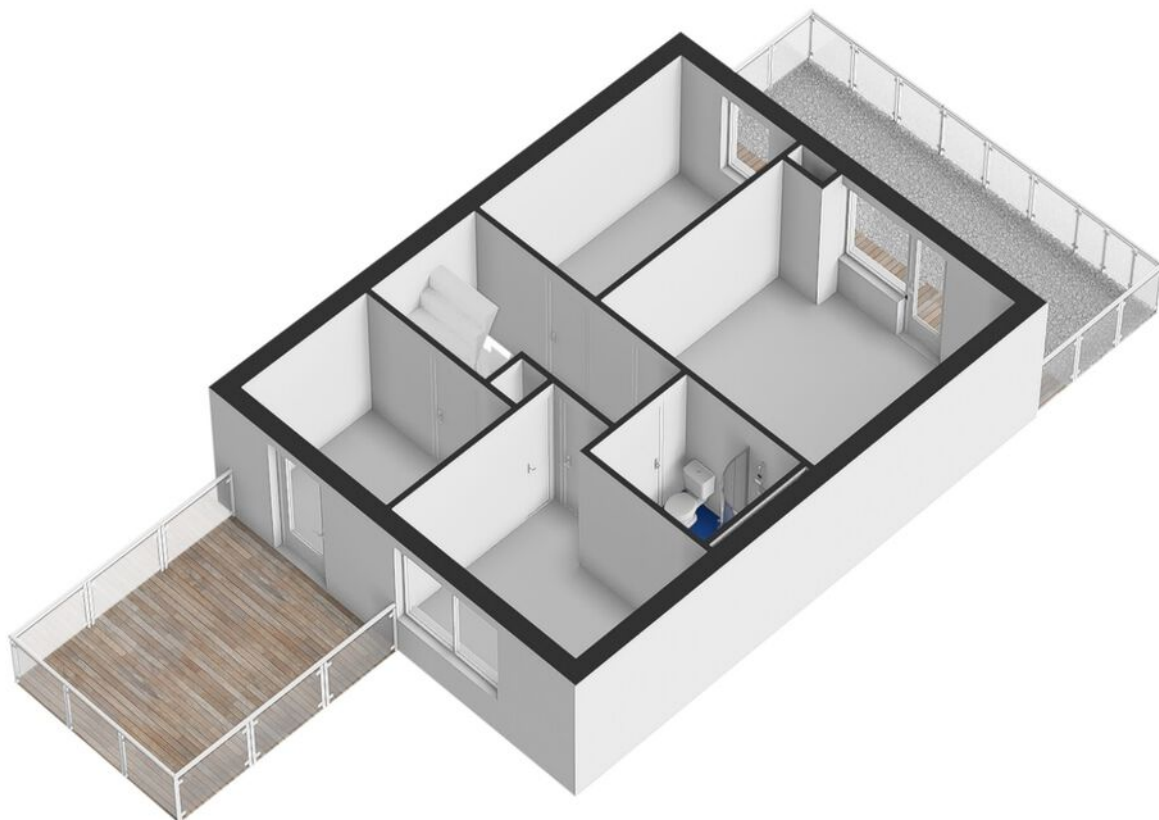
PLATTEGROND



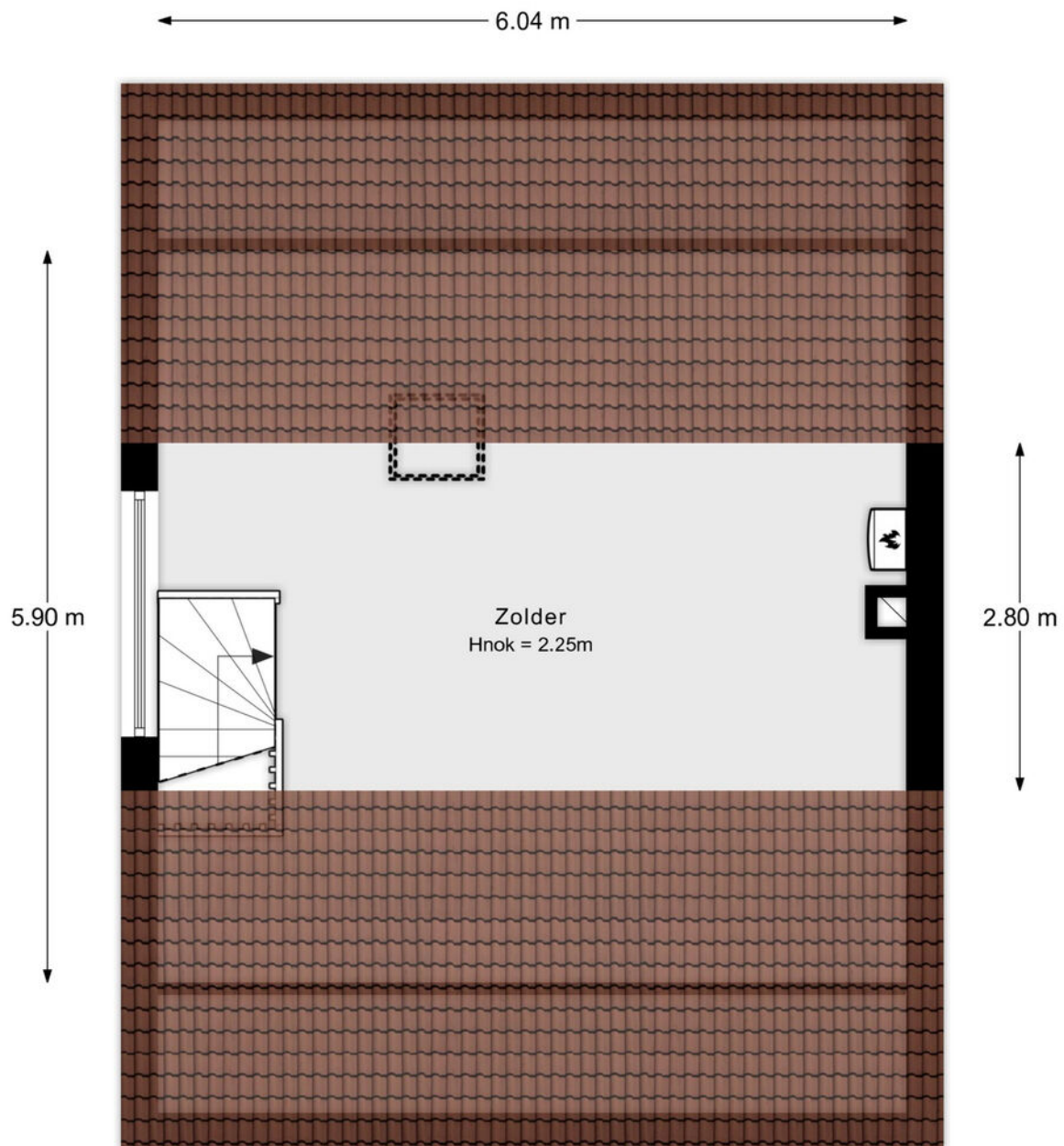
PLATTEGROND



PLATTEGROND

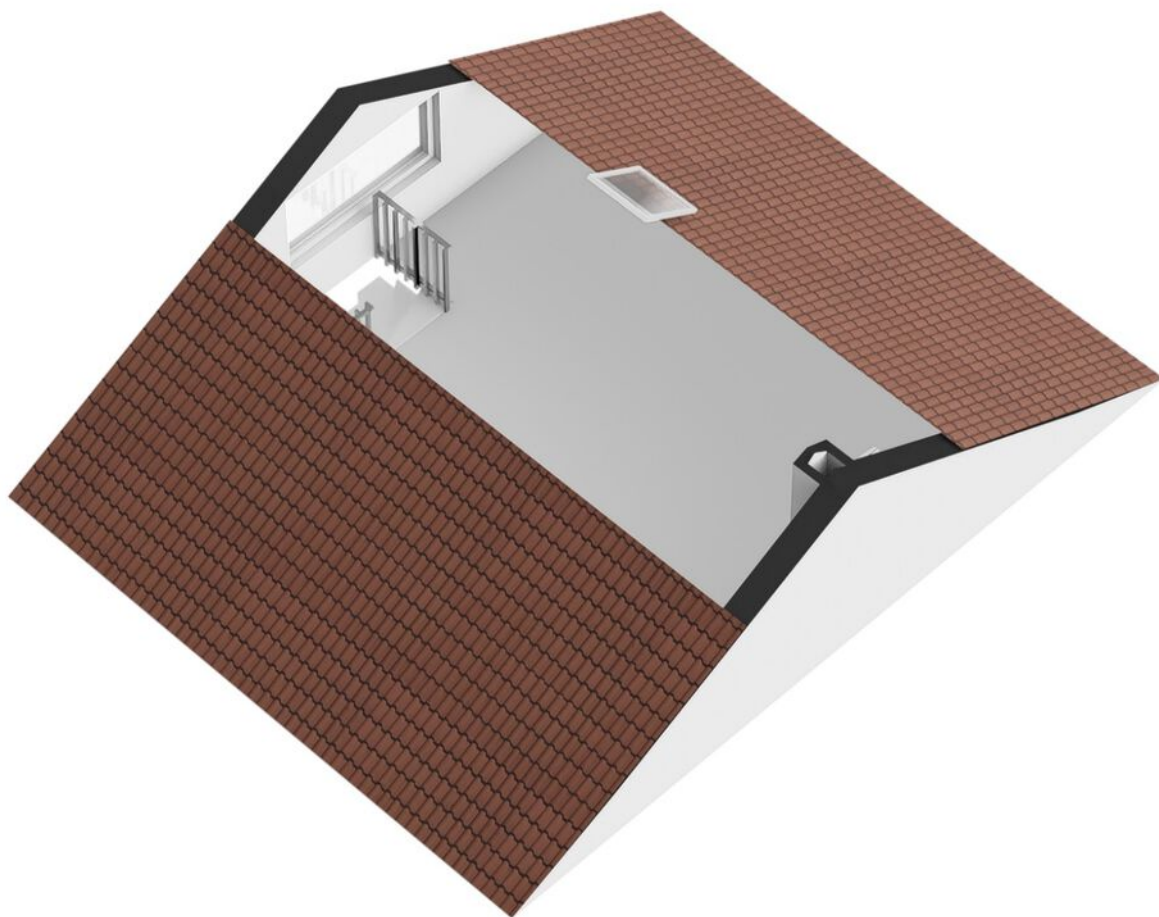


PLATTEGROND



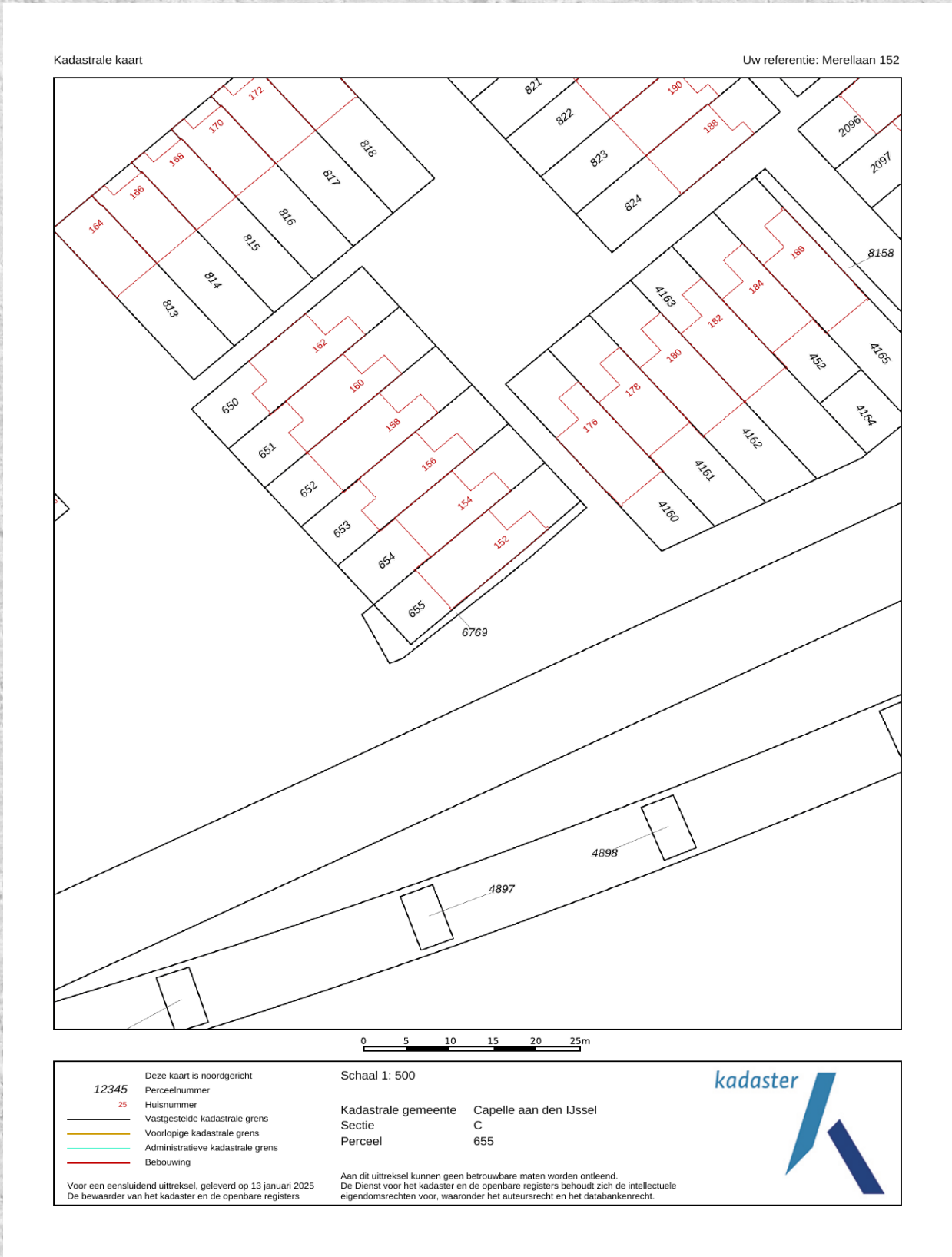
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

MERELLAAN 152 CAPELLE AAN DEN IJSSEL



LOCATIE OP DE KAART

MERELLAAN 152 CAPELLE AAN DEN IJSSEL



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME

Woning - Interieur

(Gas)kachels

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus X

(Voordeur)bel X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek X

WONEN IN CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Wil je zowel dichtbij de natuur als de stad wonen? Dan is Capelle aan den IJssel perfect voor jou.

Er zijn activiteiten voor jong & oud. Zoek je een activiteit voor het hele gezin of een bedrijfsuitje? Glowgolf is een van de ontspannende bezigheden die niemand zou willen missen. Ga je liever lekker wandelen als het zonnetje schijnt? Dan kan je met lekker weer in Het Schollebos genieten. Het Schollenbos is een prachtig stuk natuur en wordt door veel inwoners gebruikt.

Heb je kinderen en vraag je je af of dit de juiste plek voor hen is? Geen probleem, de jongere inwoners kunnen genieten van hun tijd in een van de vele speeltuinen.

Bijvoorbeeld het Rollebollebos, avonturenspeelbos Ravottia of Bungelland.







Uw makelaar:

Martijn Folkers

Actief in en om Rotterdam

Makelaar

06-55887181

martijnfolkers@remax.nl

www.remax-totaal.nl



Gratis waardebepaling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waarde--bepaling door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebepaling?



Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

BETROKKEN AANKOOP-- MAKELAAR ROTTERDAM

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar



Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis



Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt



Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten

**WONEN IN
ROTTERDAM
DOE JE MET
RE/MAX**