



Merellaan 272, 2902 JM Capelle aan den IJssel

Vraagprijs € 500.000,- k.k.



Deze woning alvast van binnen bewonderen? Scan dan deze QR code !

PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Omschrijving

Ben jij toe aan de volgende stap? Zoek je een woning met veel ruimte in een rustige, kindvriendelijke buurt maar wil je niet inleveren op voorzieningen? Kom dan vooral even langs bij deze riante 5-kamer hoek-eegezinswoning (eindwoning) met uitgebouwde woonkamer, voor- en achtertuin (met achterom) én een garage!

Deze ideale gezinswoning ligt op een uniek groen plekje in de populaire Vogelbuurt, met zowel aan de voor- als aan de achterzijde vrij uitzicht. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en grenst aan een voetpad langs een groen omzoomde singel. Parkeren kan op eigen terrein (in de voortuin is ruimte voor twee auto's) maar op straat is ook ruimte genoeg.

In huis tref je 4 prima slaapkamers (met mogelijkheid voor een vijfde), een riante woonkamer én fijne halfopen keuken (totaal ca. 50m²!) en een luxe badkamer.

Barbecueën op een mooie zomeravond in je eigen achtertuin? Chillen in je bubbelbad? Goede gesprekken onder het genot van een goed glas wijn rond de open haard? Hier kan het allemaal!

De wijk Middelwatering is de ideale plek voor iedereen die zoekt naar wat meer rust en ruimte, maar de stad nog niet kan missen. Je woont hier tenslotte rustig, maar ook erg centraal.

De buurt is heerlijk groen en beschikt over tal van verkeersluwe hofjes en speelplaatsjes - ideaal voor de kinderen dus. Tegelijkertijd hoeven de ouders zich hier ook niet te vervelen, want het voorzieningenniveau is hier meer dan op peil: winkels (o.a. De Koperwiek), scholen, horeca & terrasjes, sportfaciliteiten of bijvoorbeeld het Isala Theater liggen allemaal binnen loop- of fietsafstand. Even bijkomen? De nabije omgeving is sowieso verrassend groen met recreatiemogelijkheden voor jong en oud, je bent hiervandaan bijvoorbeeld zomaar in het Schollebos of het park Hitland. Even uitwaaien doe je langs de IJsseldijk, die is hiervandaan te voet bereikbaar.

Met de bereikbaarheid is ook niets mis: zowel met de auto als met het openbaar vervoer (metrostation Slotlaan ligt letterlijk om de hoek) ben je in een mum van tijd in het centrum van Rotterdam. Ook de snelwegen A16/A20 zijn goed en snel bereikbaar.

Interesse? Bel ons snel voor een afspraak, goede kans dat je hier nooit meer weg wilt!

INDELING:

Begane grond: entree via voortuin, tochtal met binnendeur naar de garage, tuingerichte woonkamer (met open haard & aangebouwde serre) en halfopen keuken aan de voorzijde (totaal 50m²). De keuken is voorzien van een L-vormige Maxiline-opstelling met 4-pits keramische kookplaat, vlakscherm afzuigkap, combioven met hetelucht, elektrische oven, koelkast, vaatwasser en apothekerskast.

Via de woonkamer toegang tot een tussenhall met trapopgang en de geheel betegelde toiletruimte met hangend closet en fonteintje.

Dankzij de aangebouwde stenen garage kom je geen bergruimte tekort!

Eerste etage: overloop, twee slaapkamers aan de achterzijde (resp. ca. 3.70 x 3.18m en ca. 3.70 x 2.26m, beide met schuifwandkast), derde slaapkamer (ca. 2.66 x 2.11m) en riante badkamer (met whirlpool, separate douchecabine, dubbele wastafel, hangend toilet, twee designradiators en aansluitingen voor wasmachine en droger) aan de voorzijde.



Tweede etage: ruime (en lichte) voorzolder/overloop met CV-opstelling, kastenwand en bergruimte achter knieschot, toegang tot de ruime zolderkamer (die met enkele aanpassingen gemakkelijk in twee kamers te splitsen is) met zijraam en bergruimte achter knieschot.

BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 138m²;
- overig inpandige ruimte: ca. 14m²;
- inhoud: ca. 508m³;
- gelegen op 187m² eigen grond;
- bouwjaar: ca. 1967;
- verwarming en warmwatervoorziening door middel van CV-HR-Combiketel (Nefit Econline HR, 2001);
- geheel voorzien van isolerende beglazing (deels HR++, deels Tripleglas) in onderhoudsvriendelijk kunststof kozijnwerk;
- voorzien van gevel-, dak- en kruipruimte-isolatie;
- gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk Middelwatering.

Overweeg je deze woning aan te kopen?..... Neem je eigen NVM-Aankoopmakelaar mee! PLEK Makelaardij behartigt de belangen van de verkoper.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door PLEK Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 500.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 508 m ³
Perceel oppervlakte	: 187 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 138 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1967
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 67 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 13 m ² (479 bij 276 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2001, eigendom)

Locatie

Merellaan 272
2902 JM CAPELLE AAN DEN IJSSEL



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's

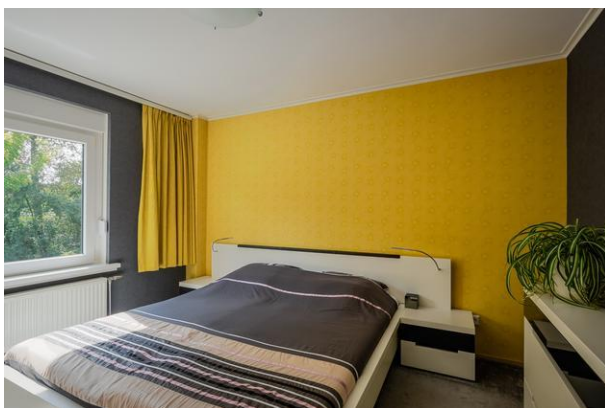
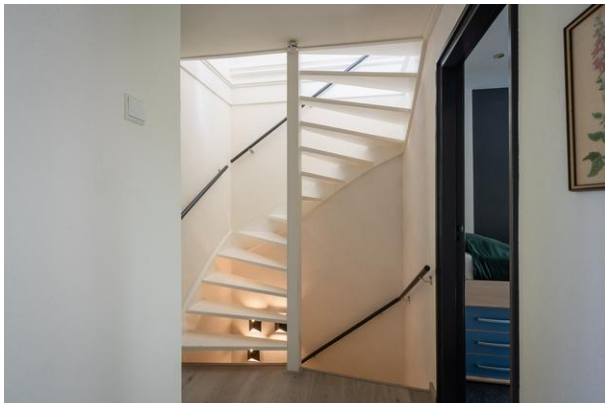


PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



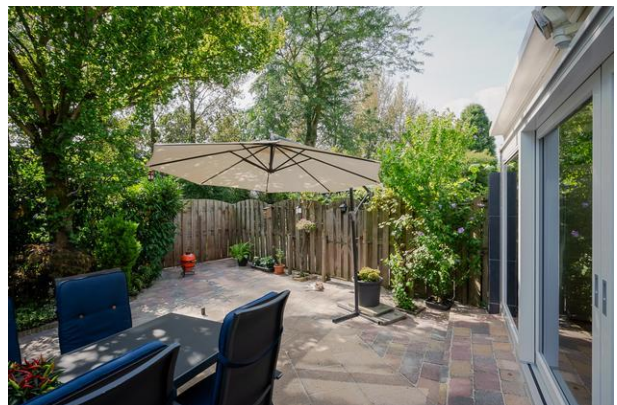


Foto's





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl



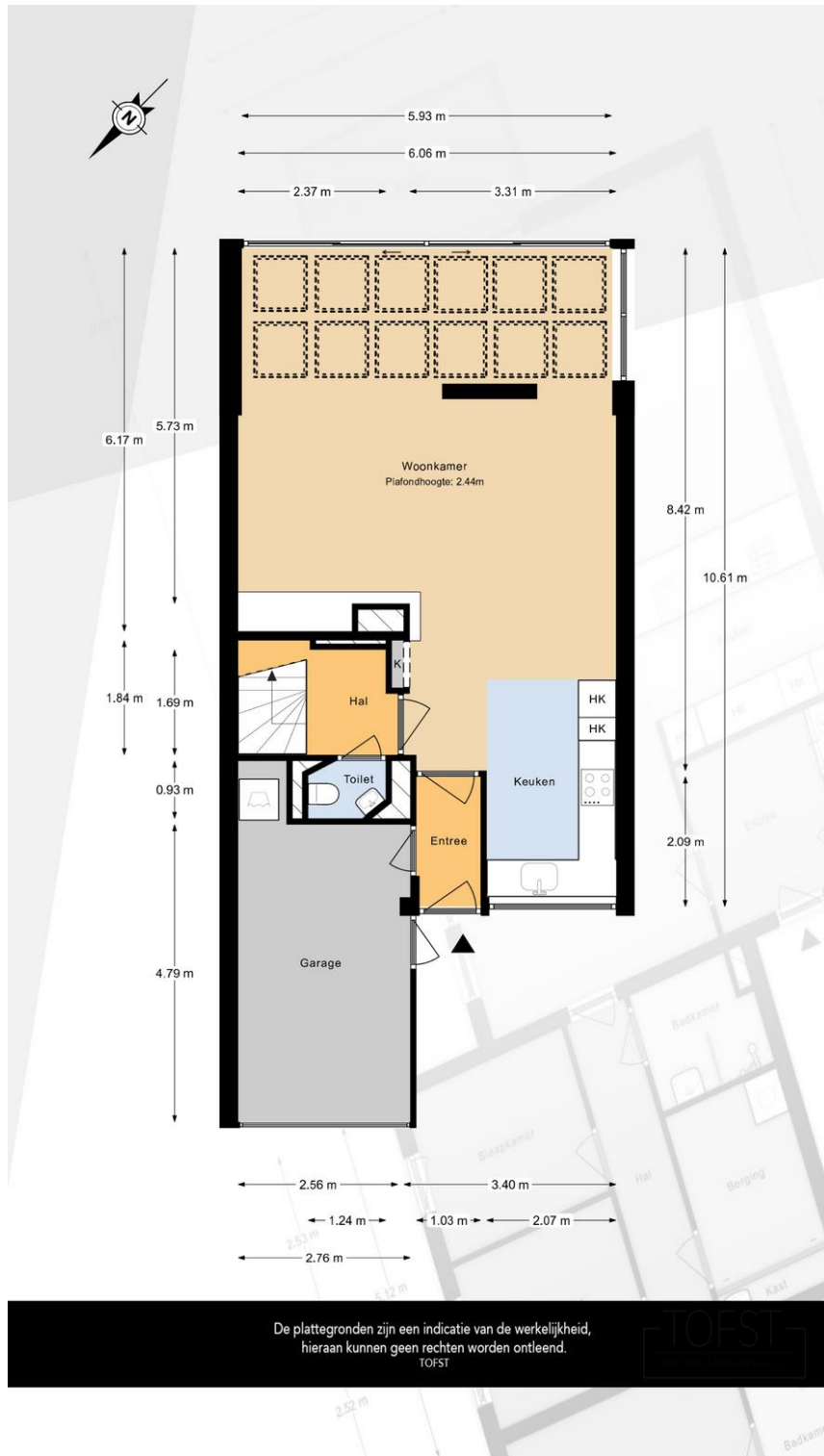


Foto's





Plattegrond



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl



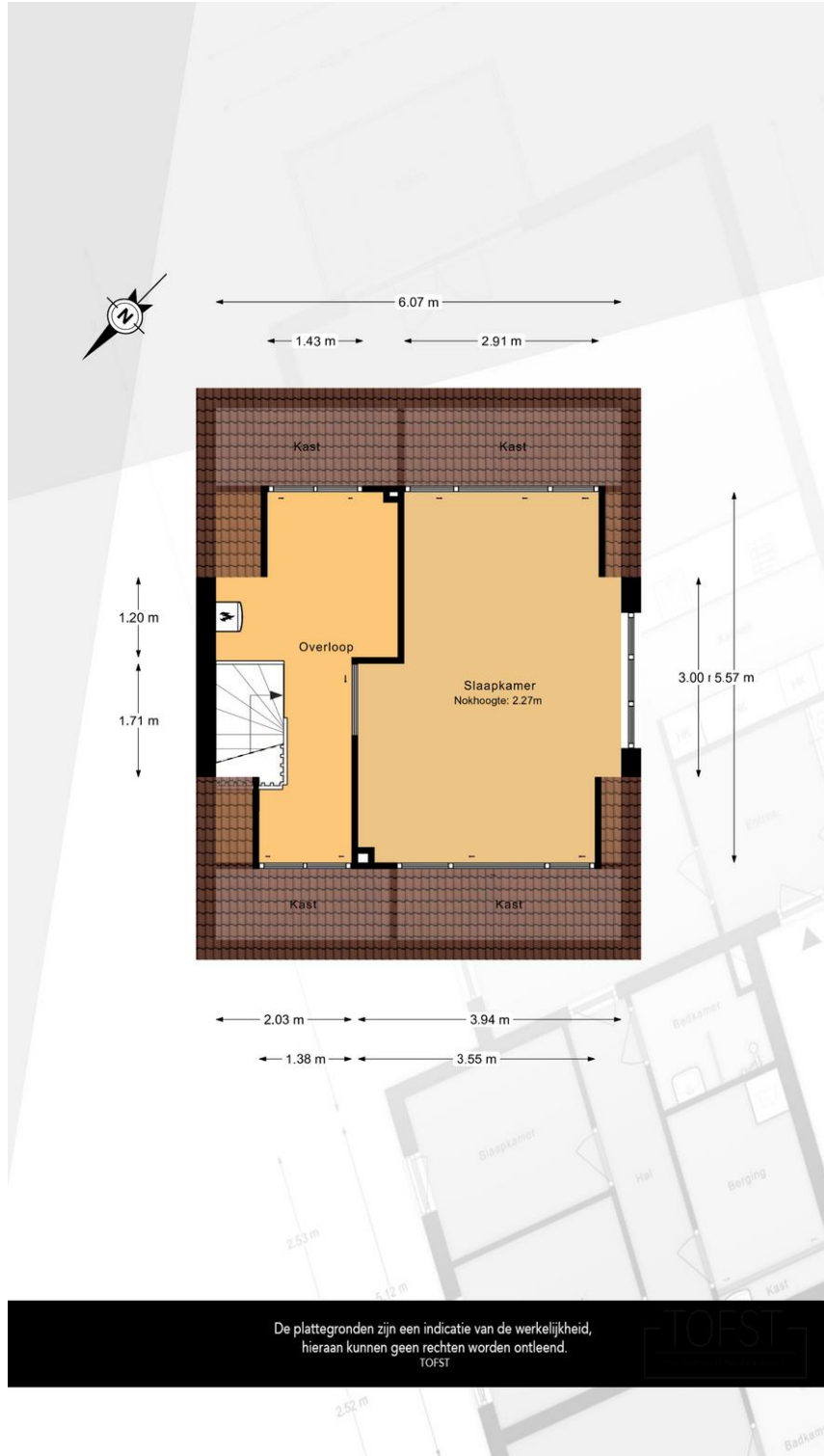


Plattegrond



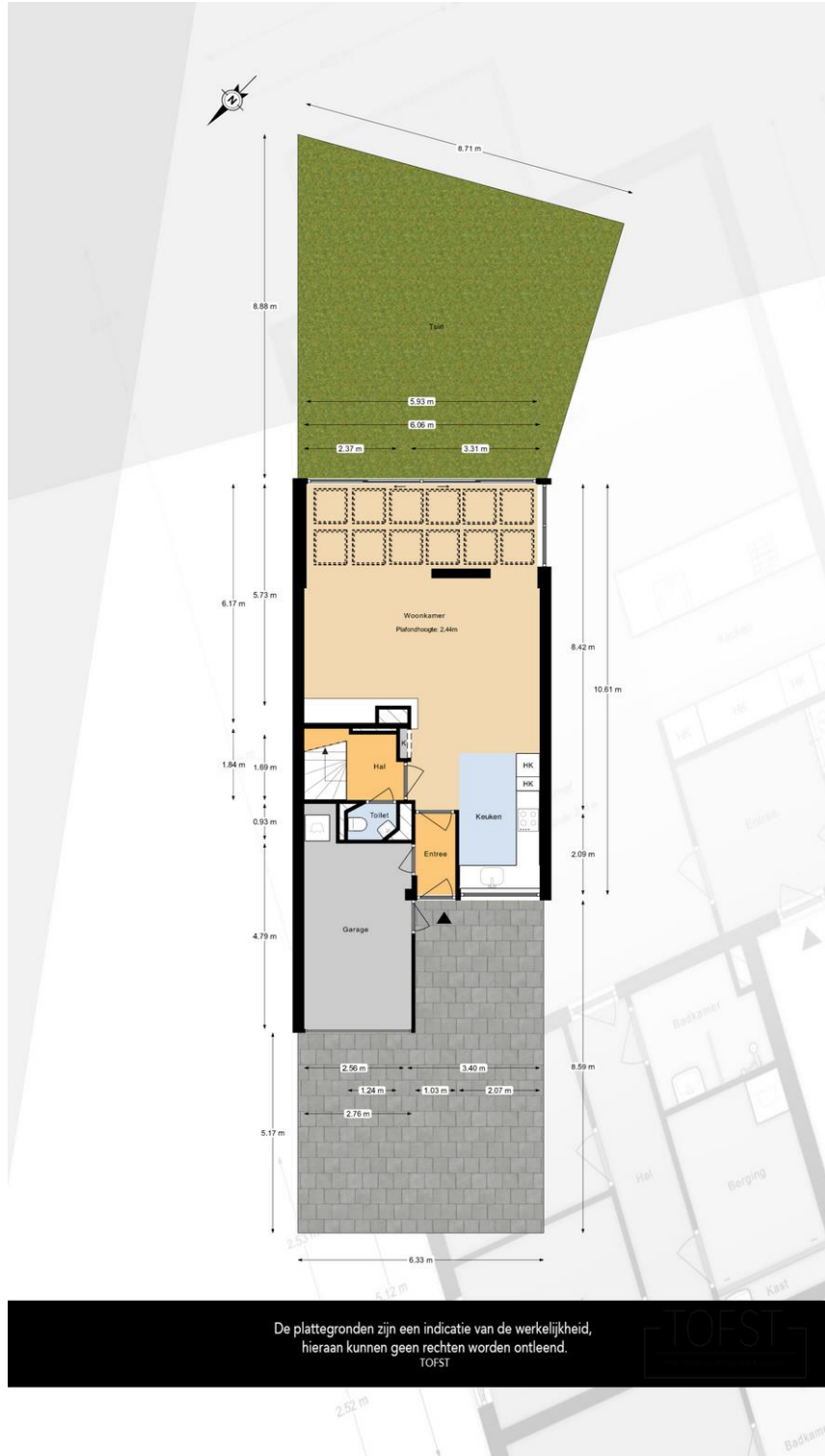


Plattegrond





Plattegrond



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

