



's-GRAVENWEG 145

2902 LG CAPELLE AAN DEN IJSSEL



ROGIER KROESE

NVM RM RT MAKELAAR

r.kroese@ooms.com / capelle@ooms.com

06-53260813 / 010-4501177

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

ROGIER



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Indeling begane grond	8
1ste verdieping	11
Souterrain / onderhuis	13
Tuin	16
Plattegronden	18
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Gelegen aan de fameuze 's-Gravenweg bevindt zich deze zeer royale vrijstaande villa. De villa is onder architectuur gebouwd in 2023 en biedt, met een woonoppervlakte van 331 m², het ultieme comfort en luxe.

DE LOCATIE

De ligging van de villa aan de 's-Gravenweg 145 in Capelle aan den IJssel is een ware droom voor iedereen. Het is gelegen aan een rustige weg met een vrij uitzicht. Dit betekent dat u kunt genieten van de rust en stilte, terwijl u toch dicht bij alle voorzieningen bent. Het gebied heeft een breed scala aan winkels, scholen en openbaar vervoer en beschikt over een vriendelijke en gezellige sfeer. Daarnaast zijn zowel Rotterdam als diverse golfbanen dichtbij gelegen.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 2.100.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	9
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	2023	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	331 M ²	ENERGIELABEL:	A++
PERCEELOPPERVLAKE:	1035 M ²		
INHOUD:	1160 M ³		

ENTHOUSIAST?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging van deze prachtige woning.

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek.





KENMERKEN

Zeer luxe afgewerkte villa gelegen op een ruime kavel eigen grond van 1035 m²;

Interieur en lichtplan onder architectuur aangelegd;

Maar liefst 331 m² woonruimte;

Elektrische toegangspoort (mandelig);

Airconditioning aanwezig in woonkamer, keuken, kantoor en hoofdslaapkamer;

Wifi netwerk aanwezig in woning, bijgebouw en gehele tuin;

De woning is voorzien van alarmsysteem in combinatie met camerabeveiliging;

De woning is voorzien van volautomatische buitenverlichting in de tuin en aan het huis;

Volledig future-proof qua duurzaamheidsvoorzieningen;

INDELING BEGANE GROND

De globale indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree met ontvangsthal met vide, inbouwgarderobe en gastentoilet.

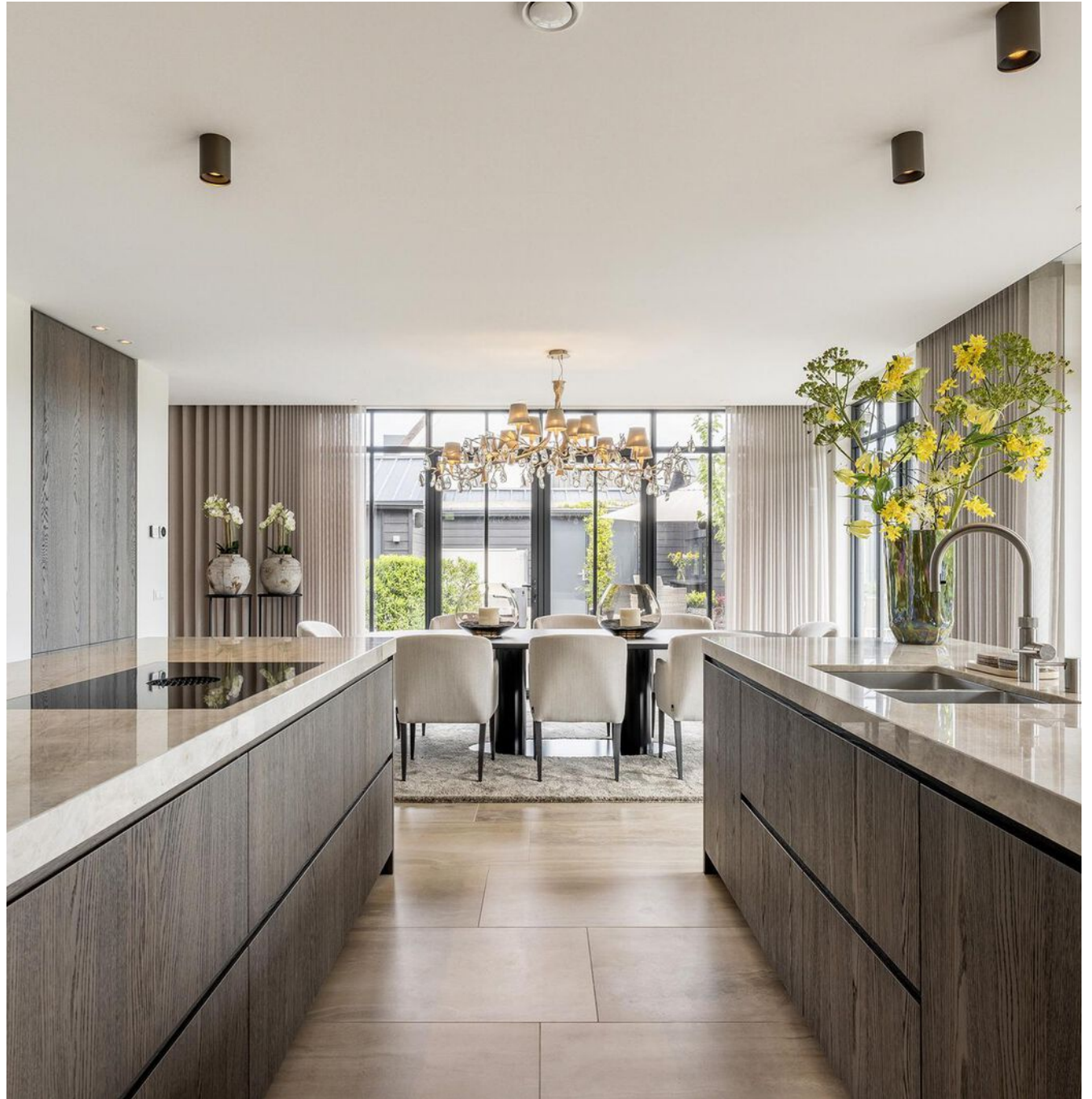
Royale woonkamer met gashaard en pantry met 2 koelkasten en spoelbak. Aangrenzend "TV" kamer.

Zeer luxe en grote woonkeuken met maatwerk keuken in rechte opstelling met 2 grote "eilanden". De keuken is voorzien van een BORA kookplaat met geïntegreerde afzuiging, rvs spoelbak met Quooker, koelkast, vriezer, inbouwoven, combi-oven, warmhoudlade en 2 vaatwassers.

Verder bevindt zich op de begane grond een royale werkkamer met maatwerk kasten.

De gehele begane grond is voorzien van een travertijnvloer voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling. Er is airconditioning aanwezig in de woonkamer, keuken en het kantoor.







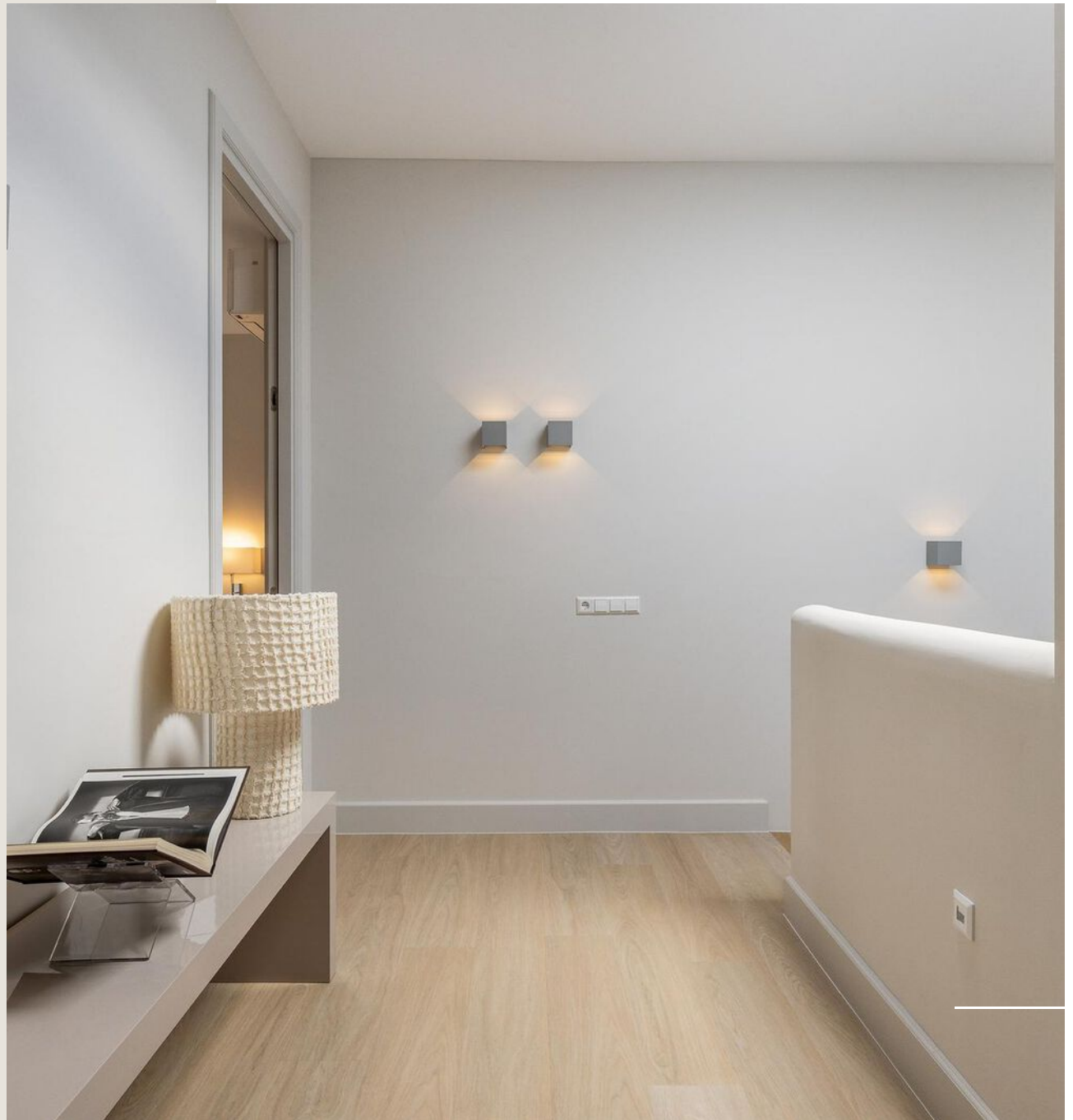
EERSTE VERDIEPING

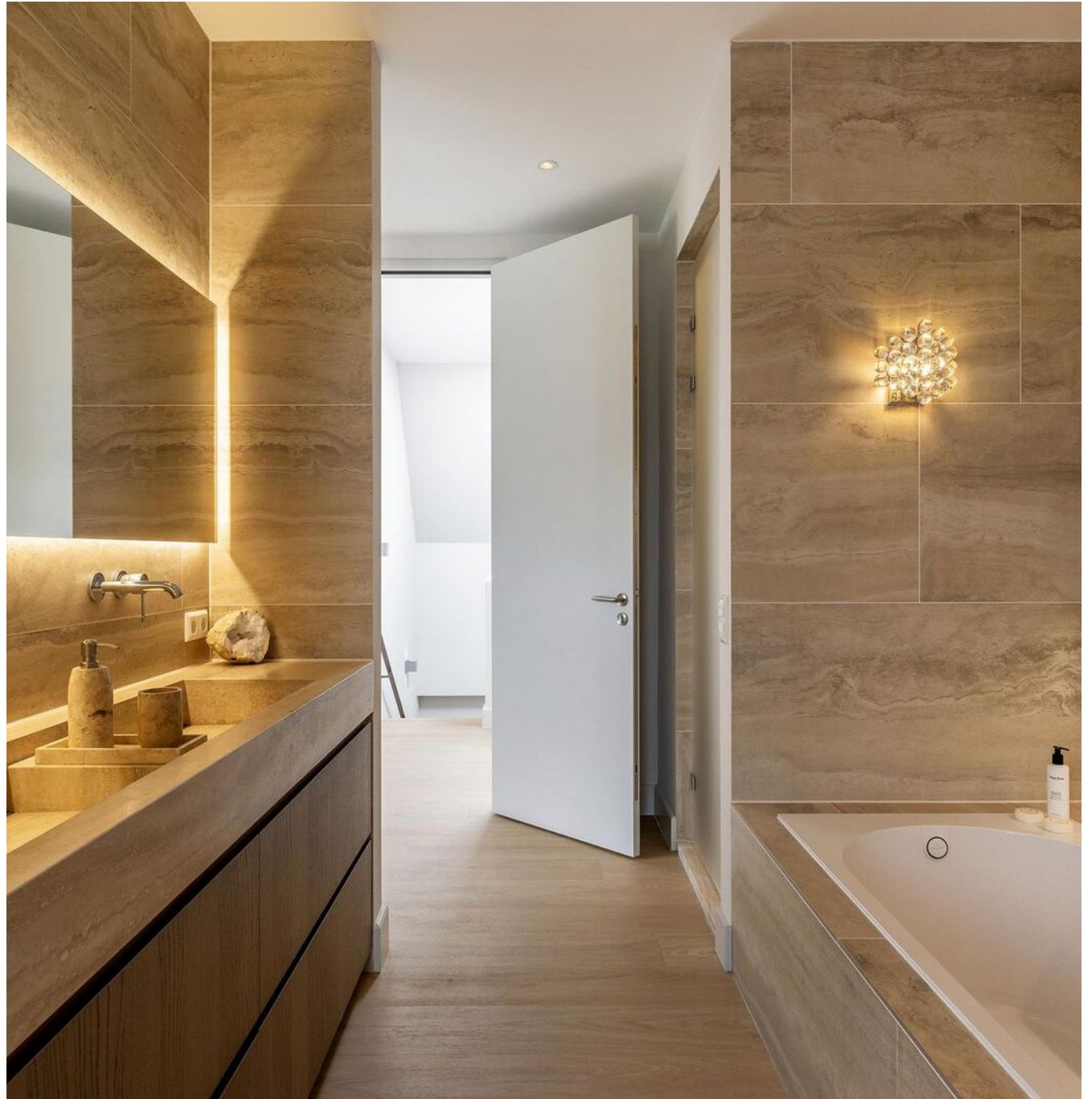
Overloop. Modern toilet met fonteintje, toegang tot de diverse vertrekken.

Royale hoofdslaapkamer met badkamer en suite en aangrenzend kledingkamer. De luxe badkamer is voorzien van een maatwerk dubbele wastafel met meubel, luxe douche met verwarmd zitje, ligbad en "douche" toilet van Geberit.

In de kledingkamer bevinden zich, net als in het souterrain, aansluitingen voor wasmachine en droger.

Verder bevinden zich op deze verdieping nog 2 royale slaapkamers beide met badkamer en suite.



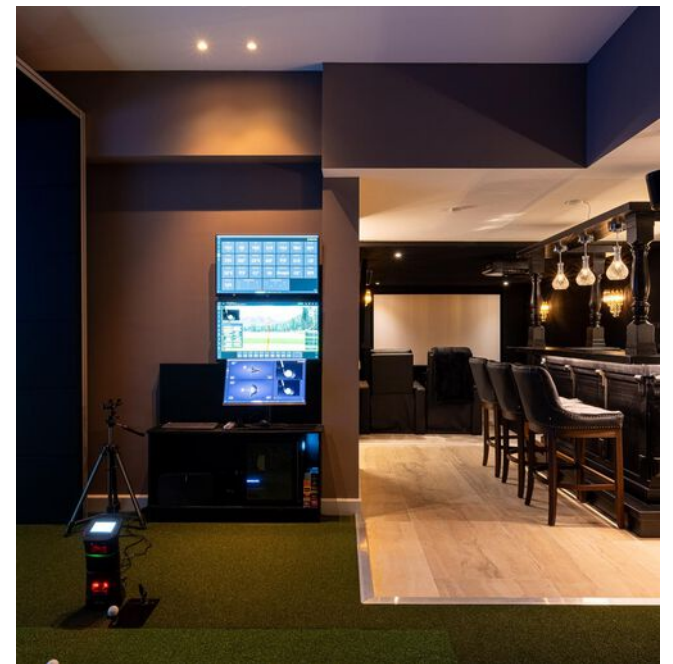


SOUTERRAIN / ONDERHUIS

Welkom in het ultieme domein van ontspanning, vermaak en luxe! Een souterrain dat alles behalve standaard is en perfect voor wie het beste uit thuisbeleving wil halen. U vindt hier een stijlvolle bar, een privé bioscoop, een professionele golfsimulator en een kapsalon / wasruimte. Extra pluspunten: uitstekende geluidsisolatie voor ongestoord plezier, hoogwaardige afwerking en moderne technologie en perfect geschikt voor entertainment, hobby's en ontspanning.

Tevens bevindt zich hier de technische ruimte met warmtepompinstallatie, unit voor de ventilatie en boiler.





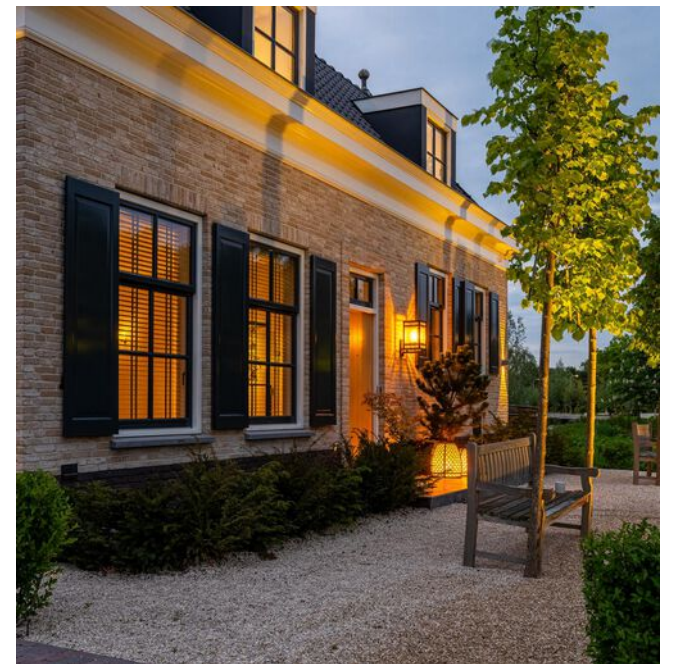
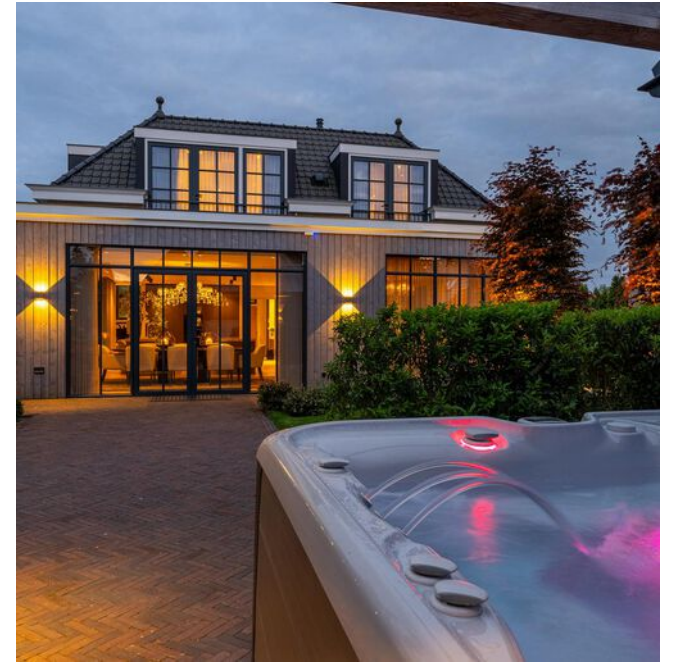


DE TUIN

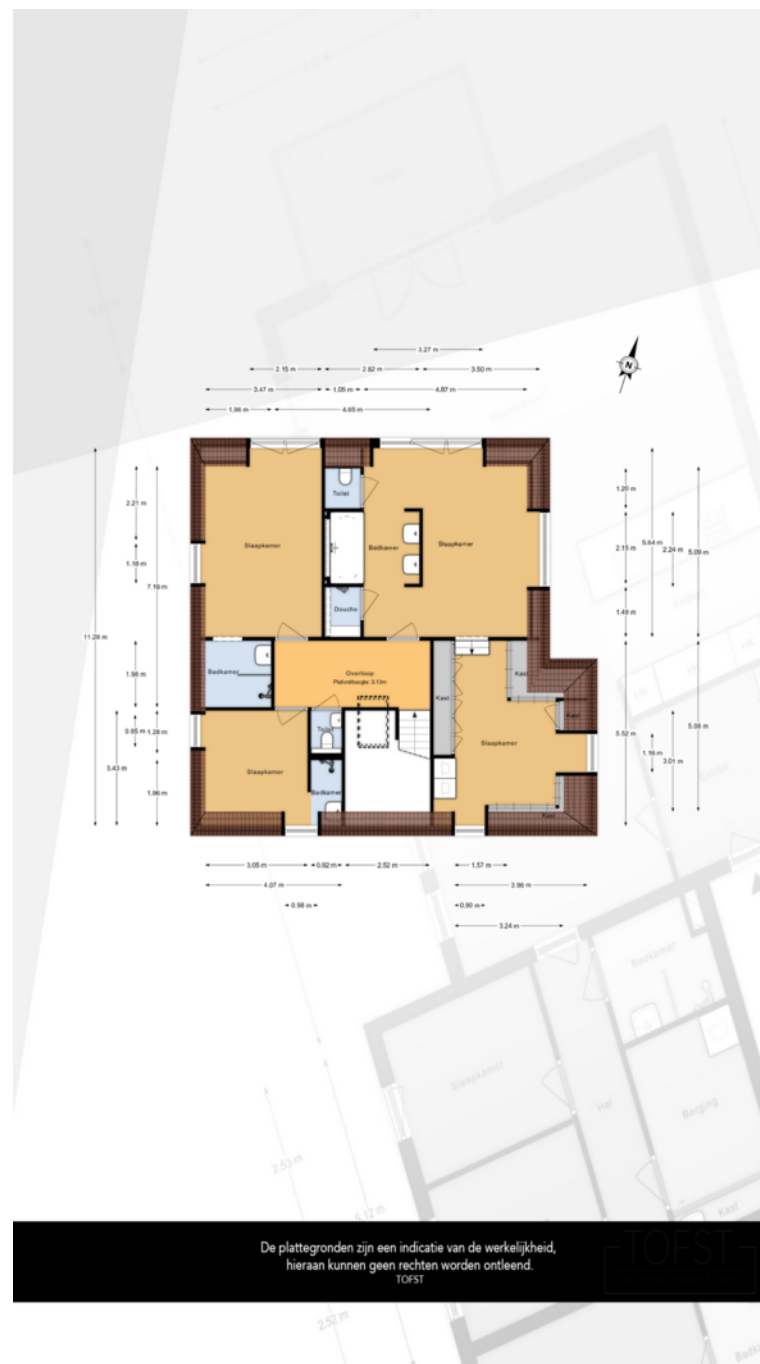
Stap binnen in uw eigen stukje paradijs: een schitterend aangelegde tuin waar rust, luxe en comfort samenkomen. Deze royale buitenruimte is met oog voor detail ontworpen en biedt alles wat u nodig heeft om het hele jaar door te genieten – of u nu wilt ontspannen, entertainen of gewoon tot uzelf wilt komen. Van knusse hoekjes in de zon tot beschutte plekjes in de schaduw: de tuin biedt meerdere zitgedeeltes, elk met een eigen sfeer. Ideaal voor een goed boek, een glas wijn of een zomerse avond met vrienden. Trakteer uzelf op pure ontspanning in de luxe jacuzzi of kom volledig tot rust in de stijlvolle sauna. De bijbehorende douche zorgt voor een verfrissend moment tussen de saunagangen door – alsof u zich in een luxe spa bevindt, gewoon in uw eigen tuin.

De moderne en sfeervolle tuinkamer maakt buitenleven het hele jaar door mogelijk. Dankzij de glazen schuifwanden (harmonicadeuren) geniet u van het tuinleven, ongeacht het weer. Perfect als extra lounge, thuishunkantoor of gastenverblijf. De tuinkamer beschikt over vloerverwarming en warm water middels een eigen CV-ketel en is voorzien van een moderne keuken met vaatwasser, oven, inductiekookplaat en koelkast.

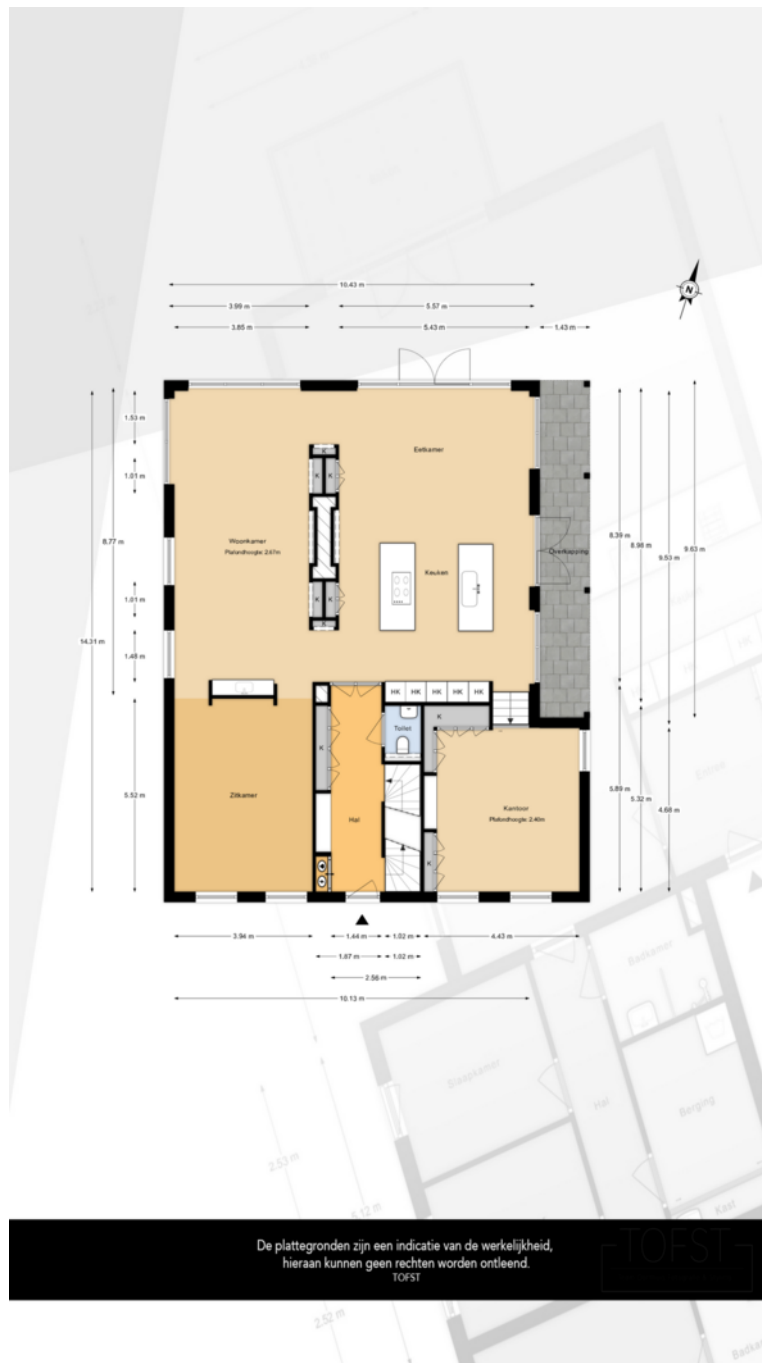




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen			X	
Houtkachel				X	- overgordijnen			X	
(Gas)kachels				X	- vitrages			X	
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen			X	
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën			X	
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren			X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X		-				X
- losse (hang)lampen			X		-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)				X
-				X	- laminaat				X
					- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- pvc vloer	X				- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
Overig, te weten					- koelkast	X			
- spiegelwanden				X	- vriezer	X			
- schilderij ophangstels				X	- koel-vriescombinatie				X
- golfsimulator met toebehoren			X		- vaatwasser	X			
- Bioscoop met stoelen, scherm etc			X		- Quooker	X			
- kappersstoel			X		- koffiezetapparaat				X
- tv's			X		-				X
					-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron	X				-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren			X		- planchet	X			
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toilethouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toilethouder				X	-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
					Brievenbus				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Kluis				X
- ligbad	X				(Voordeur)bel	X			
- jacuzzi/whirlpool			X						

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning	X				- Cv installatie voor bijgebouw	X			
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat	X				-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto			X						
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X				X	
				X					

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X						
(Broei)kas				X					
grasmaaier+kantensnoeier etc in tuinopberghuisje			X						
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)				X					
- jacuzzi bij bijbouw			X						
-				X					



EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

KANAALWEG 61

2903 LR CAPELLE AAN DEN IJSSEL

☎ 010-4501177

✉ CAPELLE@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

