

**TE KOOP**

## **Korenmolen 52**

Capelle aan den IJssel



**Vraagprijs**

**€ 495.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Korenmolen 52, Capelle aan den IJssel

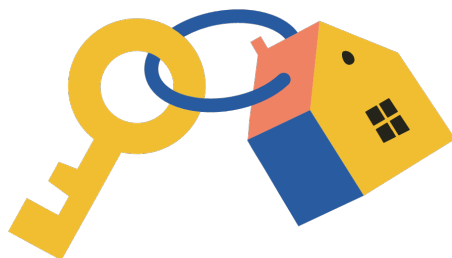


# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



In de wijk Schenkel vinden wij aan de Korenmolen 52, een mooie, nette en goed onderhouden tussenwoning. Deze woning bestaat uit een ruime woonkamer met uitbouw, een serre, 5 ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een zonnige tuin met een overkapping. De woning is centraal gelegen: sport, scholen, winkelcentra, en het Alexandrium zijn op loopafstand. Hiernaast is de wijk zeer kindvriendelijk, in het midden van het woonerf is er een speeltuin te vinden waar kinderen zich heerlijk kunnen vermaken.

De woning is als volgt ingedeeld (begane grond): Aan de voorzijde van de woning vinden we een bestrate voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein en toegang tot de woning plus aangrenzende berging. Entree: de hal bestaat uit de meterkast (elektra recent vernieuwd in 2024), een half betegeld toilet met closet en een fonteintje. Hiernaast vind je de deur naar de berging, trapopgang naar eerste etage en toegang tot de woonkamer. Aan de voorkant van de woning vind je een grote opbergruimte waar de



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

wasmachine, droger, en eventueel ander apparatuur geplaatst kunnen worden.

De woonkamer creëert veel lichtinval wegens de serre. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken met uitzicht op de voortuin. Deze strak vormgegeven antraciet kleurige keuken met aanrecht blad uit natuursteen is geplaatst in L-opstelling.

Naast een ruime spoelbak met mengkraan is hier de beschikking over onder meer een gasfornuis met afzuigkap, een oven, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Een gezellige eetbar compleetert deze keuken.

De achtertuin is gelegen op het noord westen en is aan weerszijde voorzien van schuttingen. De tuin is grotendeels strak bestraat met hier en daar vaste groenvoorzieningen in de daarvoor bestemde perken. Achterin de tuin is in 2021 een houten berging met aangrenzende overkapping geplaatst. Onder deze overkapping is ruimte gecreëerd voor een gezellige loungehoek. De berging is voorzien van elektra. De tuin meet circa 8 meter diep en 5,5 meter breed.

## Eerste etage:

Vanaf de overloop is er toegang tot 3 ruim bemeten slaapkamers, de badkamer en de trap naar zolder. De 3 slaapkamers zijn elk voorzien van gladde wandafwerking en laminaat.

De moderne badkamer is zeer compleet uitgerust en voorziet in een ovaal whirlpool hoek bad, een wastafel meubel met dubbele wasbak, een wandcloset en een douche cabine.

Voor de nodige lichtinval en natuurlijke ventilatie is in de schuine kap een dakraam aanwezig.

## Tweede etage:

Overloop met vlizotrap naar bovengelegen bergzolder, kast met opstelplaats van CV, heteluchtverwarming unit, omvormer van zonnepanelen en toegang tot de vierde slaapkamer. Hier is een groot Velux dakraam aanwezig voor de broodnodige lichtinval en ventilatie. Grenzend aan deze ouder slaapkamer is via een harmonica deur de vijfde kamer bereikbaar. Deze kamer is gelegen onder de brede dakkapel aan de

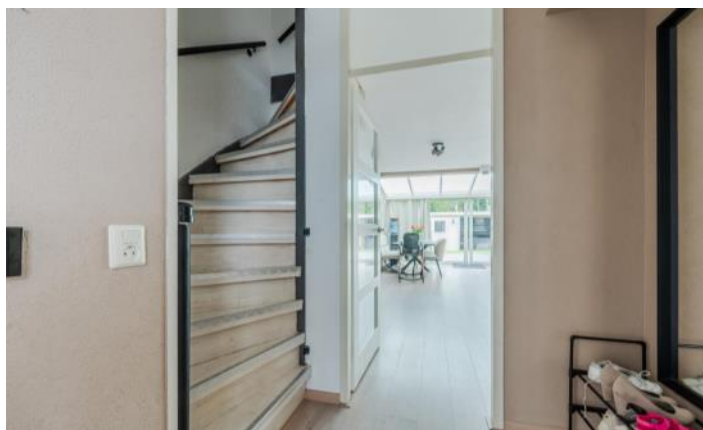
voorzijde. Op de zolder is achter de knieschotten nog veel bergruimte aanwezig.

## Bijzonderheden:

- 9 zonnepanelen aanwezig, geplaatst in 2014;
- Ramen, kozijnen en deuren voor het laatst geschilderd in 2021;
- Begane grond, eerste etage en zolder voorzien van laminaat vloeren (m.u.v. natte ruimtes);
- Aansluiting voor was apparatuur in aangrenzende berging welke ook vanuit de hal bereikbaar is;
- Naast de serre een strook van ongeveer 15cm beschikbaar gestelde aan de burens nr51 en Gemeentegrond aan achterzijde is gehuurd van de gemeente, ongeveer 2,5mx6m, vastgelegd in huurcontract;
- Verwarming middels hete lucht verwarming;
- Aanvaarding kan snel.
- Energielabel A





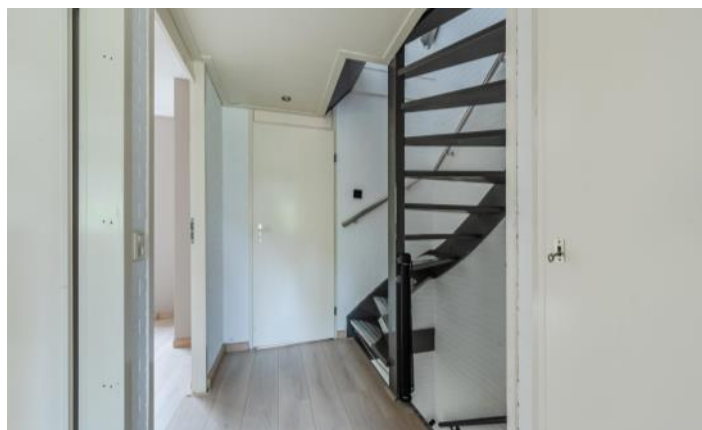




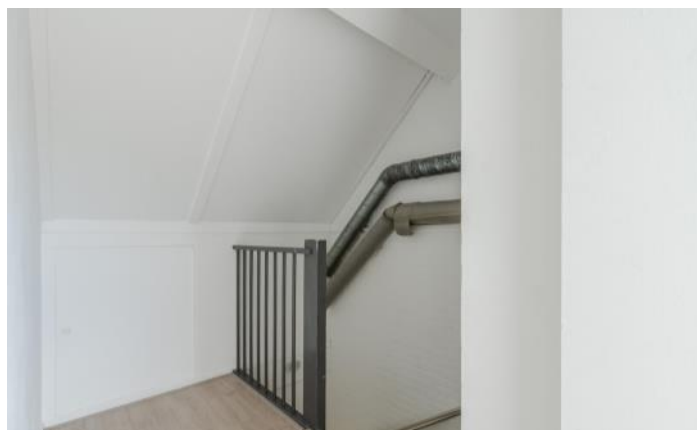




















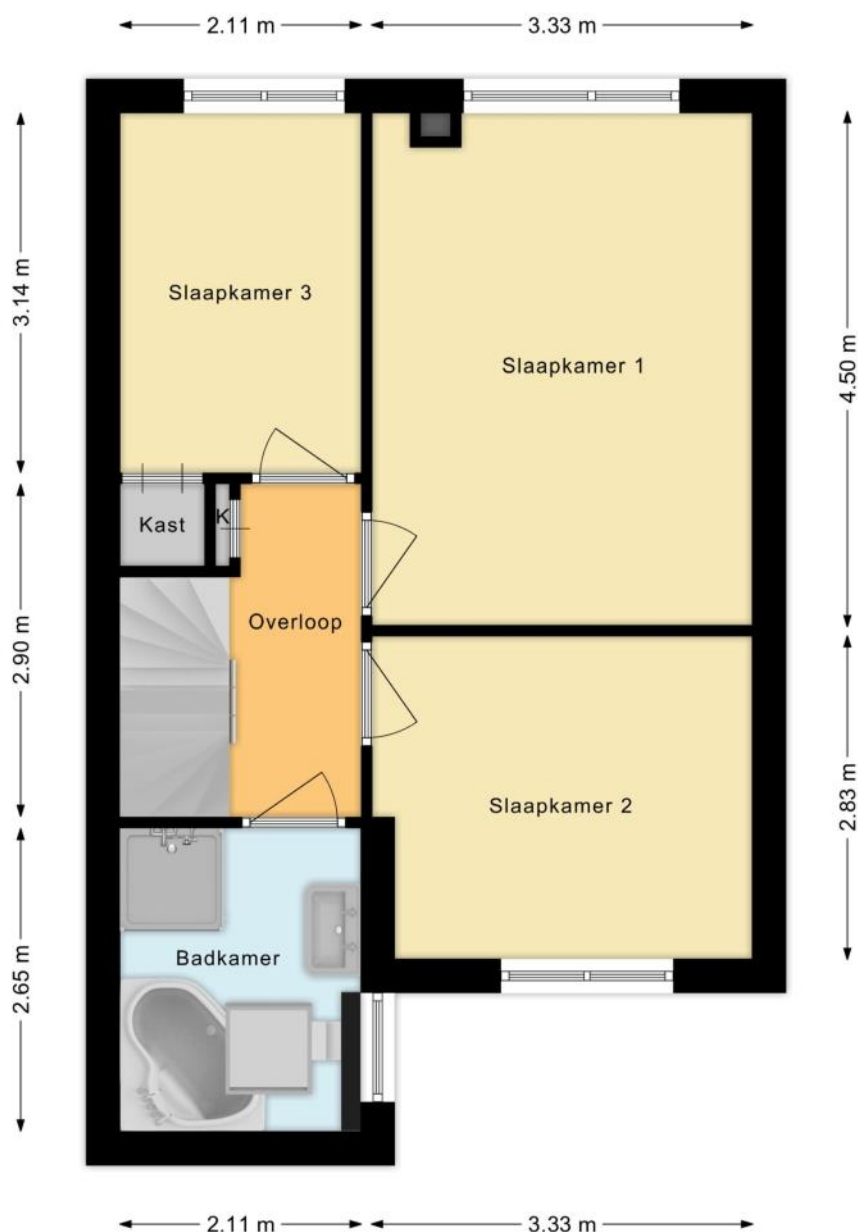




# PLATTEGROND

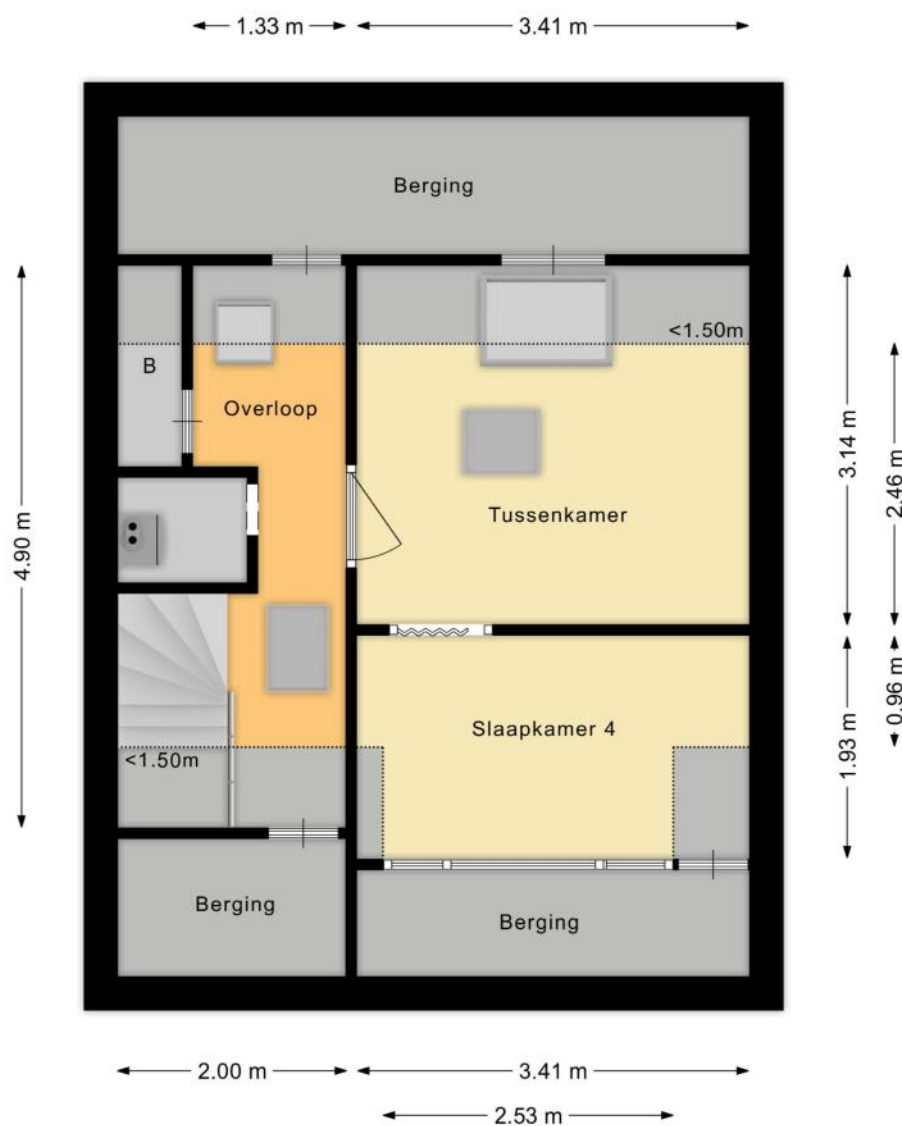


# PLATTEGROND

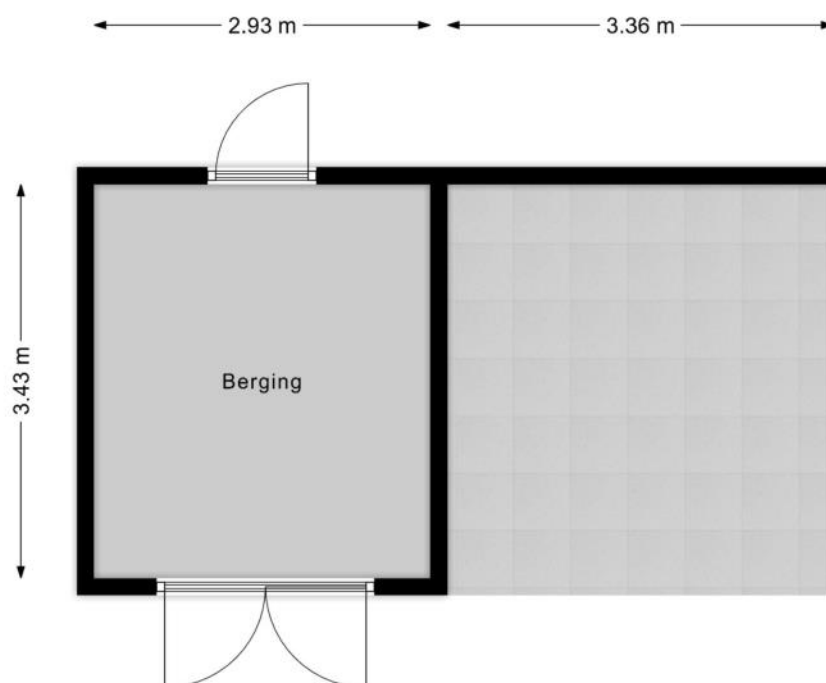




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1986
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	152 m <sup>2</sup>
Inhoud	452 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	120 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	10 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, whirlpool
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Hete lucht verwarming
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Hre
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	62 m <sup>2</sup> (10m diep en 6,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeervergunningen, Op eigen terrein
--------------------------	---------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Capelle aan den IJssel A 5805

Oppervlakte	152 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn (ver)huurverplichtingen.

> - Er is sprake van Gemeente grond aan de achterzijde. Deze is gehuurd van de Gemeente (ongeveer 2,5m x 6m) en vastgelegd in een huurcontract (kosten bedragen ca.€200,- p.j.)

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Naast de serre is een strook grond van ongeveer 15cm aan de burens (nummer 51) ter beschikking gesteld



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie		●	
Rookmelder		●	
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren			●
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		●	
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Kasten buiten schuur blijven staan. Ingebouwde cinewall inclusief openhaard in de woonkamer is ter overname.



*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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel  
Sectie A  
Perceel 5805

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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## 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.