

's-Gravenweg 178  
Capelle Aan Den IJssel  
€ 1.795.000,- k.k.



**van>herk>**  
bedrijfsmakelaars>



te>koop>te>koop>te>koop>te>koop>te>koop>te>koop>te>koop>





# Omschrijving

ONDERNEMEN AAN DE 'S GRAVENWEG.... WIE DROOMT ER NIET VAN?!

WELLICHT IS DIT UW KANS OM IN DIT PRACHTIGE HISTORISCHE PAND UW WENSEN TE VERWEZELIJKEN.

OP EEN KAVEL VAN MAAR LIEFST 3.600 M<sup>2</sup>, MET EEN MAXIMAAL TE BENUTTEN BEGANE GROND EN EERSTE VERDIEPING IS EEN VLOEROPPERVLAK CA. 460 M<sup>2</sup> REALISEERBAAR!

DAARNAAST BIEDT DEZE UNIEKE LOCATIE NOG VEEL MEER:

NAAST DE BOERDERIJ / HET HOOFDGEBOUW, BIEDT HET VOORMALIGE KOETSHUIS NOG EENS EEN EXTRA RUIMTE VAN CA. 155 M<sup>2</sup>, WELKE NAAR EIGEN IDEE KAN WORDEN INGEVULD.

DIT ALLES BEVINDT ZICH OP EEN LANDELIJKE, DOCH CENTRALE LOCATIE.

'S-GRAVENWEG 178:

Menigeen is wel bekend met dit adres, beter bekend als het gerenommeerde restaurant 'de Dorsvlegel' van weleer.

Na vele jaren als restaurant in gebruik te zijn geweest, staat deze prachtige boerderij met koetshuis nu te koop.

De kavel van 3.600 m<sup>2</sup> betreft eigen grond.

De achtergelegen, aangrenzende kavel van ca. 1.200 m<sup>2</sup> betreft pachtgrond welke wordt aangeboden vanuit de gemeente.

Het kavel is vanaf de 's-Gravenweg bereikbaar via een eigen brug.

De boerderij / het hoofdgebouw / voormalig restaurant meet op de begane grond een vloeroppervlak van ca. 212 m<sup>2</sup>, een zij entree van ca. 16 m<sup>2</sup> en een aangrenzend, dichte keuken van ca. 55 m<sup>2</sup> (inclusief bijkeuken en provisieruimte).

Middels openslaande deuren is er vanuit de boerderij toegang tot het riante terras, plus naastgelegen parkeer terrein aan de achterzijde. Vanuit de voormalige opkamer, gelegen aan de voorzijde van de boerderij, is er middels een trap toegang tot de kelder van ca. 24 m<sup>2</sup>.





# Omschrijving

De bovengelegen etage is vanuit de hal bereikbaar. Boven aangekomen treffen we een ruime hal / overloop (ca. 8 m<sup>2</sup>) met toegang tot diverse sanitaire voorzieningen, een stookruimte en een gehele open etage van ca. 57 m<sup>2</sup>.

Naast deze enorme ruimte op de eerste etage, is er aan de achterzijde via een buiten luik nog een extra ruimte van ca. 95 m<sup>2</sup> te vinden. Deze eenvoudig ingerichte ruimte kan na herindeling bij de het overige vloeroppervlak van de eerste etage getrokken worden, waardoor er nóg meer vloeroppervlak gecreëerd kan worden.

Het voormalige koetshuis, officieel niet meegerekend in het aantal vierkante meters vloeroppervlak, is voor diverse doeleinden in te richten (ca. 155 m<sup>2</sup>).

Boven dit koetshuis bevindt zich een voormalige zolder, welke in de loop der jaren als opslagruimte dienst deed.

Overall biedt deze locatie veel parkeerruimte (ca. 69 parkeerplaatsen) aan zowel voor- als achterzijde en een riant terras plus heerlijke achtertuin op het zuiden.

Kortom een unieke buitenkans om, met behoud van originele details, deze boerderij om te toveren tot een schitterende parel aan de 's-Gravenweg!

## BELANGRIJK OM TE WETEN:

Deze statige boerderij betreft een beeld bepalend object binnen de gemeente Capelle aan den IJssel.

Dit betekent dat de voorgevel van de boerderij in de huidige staat behouden dient te blijven.

Dit adres draagt het energielabel A.

Warm water en verwarming geschiedt middels een C.V. installatie. Voor het gebruik van de circa 1.200 m<sup>2</sup> gemeente grond wordt thans € 710,60 per jaar betaald

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”



## Kenmerken



Oppervlakte

**466 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1900**



Parkeerplaatsen

**69**



Energie label

**A**

Type object	Horeca
Oppervlakte	466 m <sup>2</sup>
Vraagprijs	€ 1.795.000,- k.k.
Kavel	3.600 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	medio 1900
Parkeerplaatsen	69



















# Virtueel bezichtigen

Klik op onderstaande iconen, of ga naar onze website, voor het bekijken van de video en de 360° foto's.

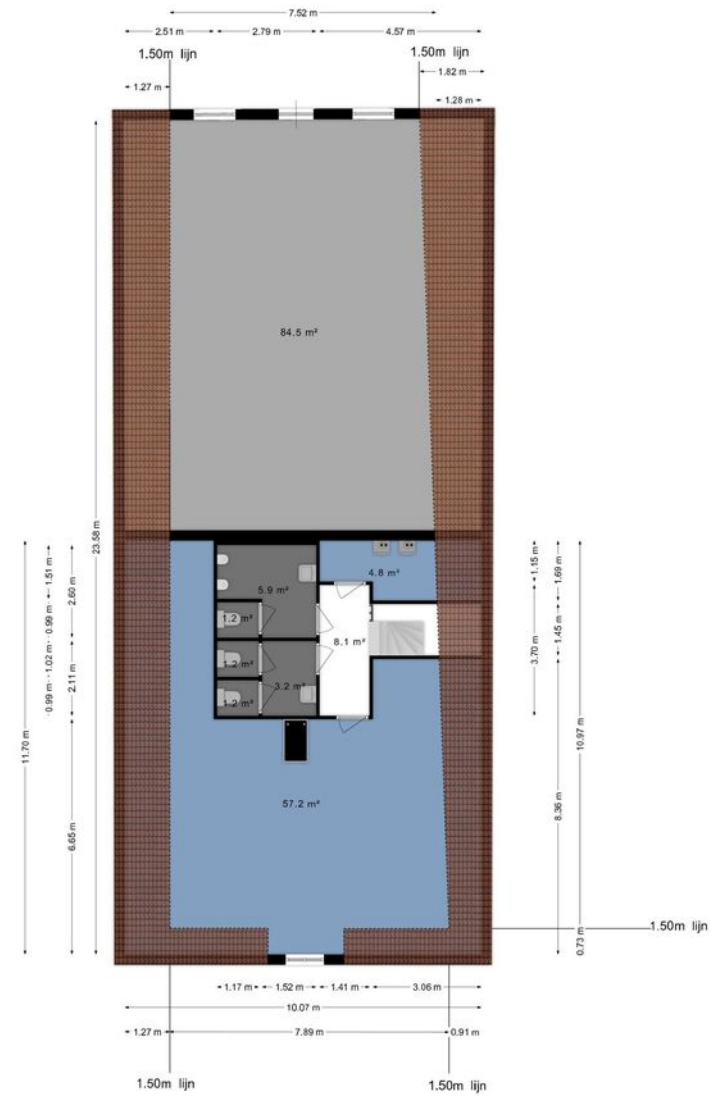




# Plattegrond



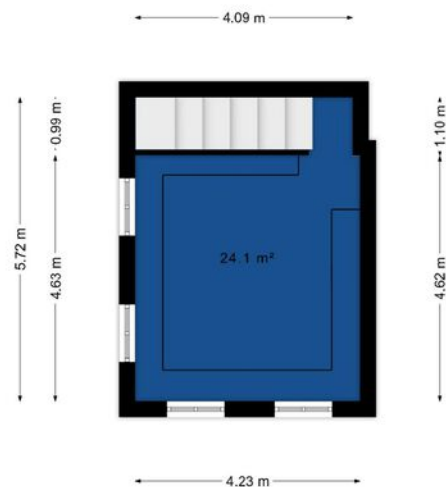
Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.287 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.83 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



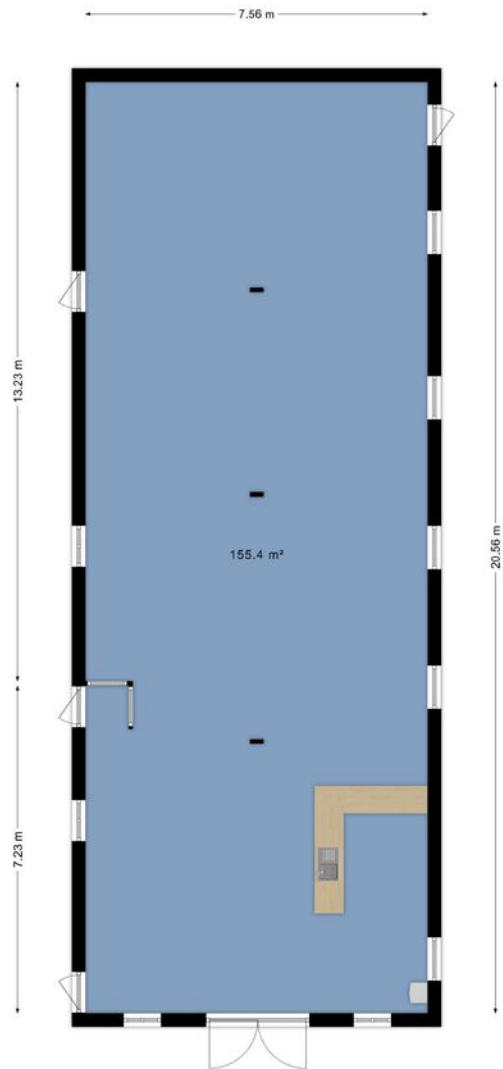
# Plattegrond



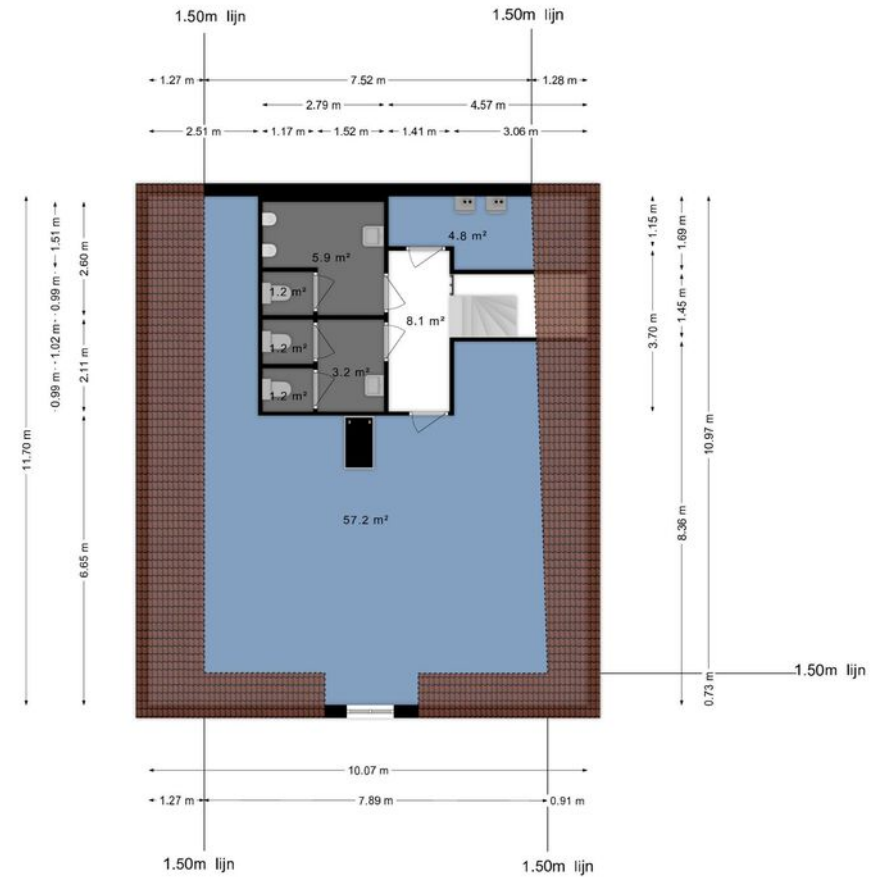
Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.24 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



# Plattegrond



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.155 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.83 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)





# Kadastrale gegevens

## Adres

's-Gravenweg 178

## Postcode/plaats

2902 LG Capelle Aan Den IJssel

## Sectie/perceel

Sectie A , nummer 6352

## Perceeloppervlakte

3600 m<sup>2</sup>





# Ons team



**Frederik Jan Hordijk**

NVM Makelaar-Taxateur

06 19 07 75 61  
fjhordijk@vanherk.nl



**Jasper van Schijndel**

Vastgoedadviseur

06 30 62 93 34  
jvanschijndel@vanherk.nl



**Kirsten Sallet**

Commercieel Binnendienst  
Medewerker

010 414 76 00  
bedrijven@vanherk.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen?  
Neem nu contact met ons op!**

010 414 76 00  
bedrijven@vanherk.nl  
vanherk.nl/bedrijven



# Hoofdpijnen verkoopprocedure

**1.** Bezichtiging uitsluitend na afspraak met en in aanwezigheid van de makelaar.

**2.** Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

**3.** Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 6 weken tenzij anders overeengekomen.

**4.** Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht. Indien het object is verhuurd dan geldt dit ook voor reeds betaalde huurpenningen, servicekosten, borg en alle overige betaalde diensten van verhuurder aan huurder welke betaald zijn door huurder(s).

**5.** Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

**6.** Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Wij stellen u graag in de gelegenheid om ook zelf of door een daartoe deskundig persoon een meting te laten verrichten. Indien u hiervan geen gebruik van maakt kunt u achteraf ook geen rechten aan onze meting ontleen.

**7.** Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

N.B. Genoemde hoofdpijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verhuurder voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdpijnen nader uit te werken in de akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.



**van>herk**  
bedrijfsmakelaars>



## Contactgegevens

010 414 76 00

[bedrijven@vanherk.nl](mailto:bedrijven@vanherk.nl)

[vanherk.nl/bedrijven](http://vanherk.nl/bedrijven)