

Capelle aan den IJssel

Van Maerlantpark 43



te>koop>

Vraagprijs
€ 875.000,- k.k.

Omschrijving>

NU IN VERKOOP

EEN PRACHTIG GESITUEERDE 2/1 KAPVILLA OP EEN BESCHUT GELEGEN PERCEEL VAN 556M².

DEZE ZEER RUIME WONING BIEDT ENORM VEEL MOGELIJKHEDEN OM HIER EEN DROOMHUIS AAN HET WATER VAN TE MAKEN!

LIGGING:

Van Maerlantpark 43 ligt aan een rustige straat en grenst met de achtertuin aan het water.

Op loopafstand ligt het bus en metro station Slotlaan en ook kunnen we verderop op winkelcentrum Slotplein terecht voor de dagelijkse boodschappen.

Diverse basis- en middelbare scholen zijn ook binnen enkele minuten bereikbaar, evenals een medisch centrum, dagopvang, sport accommodaties, recreatie en horeca gelegenheden.

De uitvalswegen A16 & A20 zijn met de auto binnen 10 minuten bereikbaar.

RUIM:

Deze markante 2/1 kapvilla meet een woonoppervlakte van maar liefst 193m².

Daarnaast is er een aangrenzend stenen garage van 25m², een bijkeuken van 4.6m² en een zee aan inpandige bergruimte aanwezig op de tweede verdieping.

De riante, tuingerichte en zonovergoten woonkamer meet zéker 60m² en ook 3 slaapkamers zijn stuk voor stuk zeer ruim.

Mocht dit alles nog niet genoeg zijn, dan bestaat er de mogelijkheid om de vloer van de eerste etage door te trekken over de woonkamer, zodat er nog extra kamers gerealiseerd kunnen worden.

Ook de zolder etage zou d.m.v. nokverhoging en een vaste trap kunnen worden omgetoverd tot een volwaardige 2e etage.

Kortom mogelijkheden te over en aan ruimte geen gebrek !



Omschrijving

SPECIFICATIES:

- Bouwperiode: 1970-1980
- Perceel eigen grond: 556m²
- Woonoppervlakte: 193m²
- Overig inpandige ruimte: 48m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 9m²
- Externe bergruimte: 13m²
- Inhoud: 872m²
- Isolatie: volledig geïsoleerd, dubbel glas in kunststof kozijnen.
- Verwarming & warm water: C.V. combiketel "Atag"
- Mechanische ventilatie
- Airconditioning op eerste etage
- ENERGIELABEL: D
- Rookmelders d.d. 2023
- Elektrische buitenzonwering boven terras in achtertuin.
- Buiten zonwering boven vrijwel alle raampartijen aan de voorzijde op begane grond en eerste etage
- Raampartijen op begane grond zijn alle voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
- Alarm installatie aanwezig
- Garage volledig geïsoleerd en voorzien van inbouwspots en rolluik
- Oplevering in overleg

KORTE TOUR:

Vanaf een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, toegang tot de overdekte entree en de garage.

Vanuit de ruime hal toegang tot meterkast, toilet, garderobe hoek, trap met traplift naar eerste etage en de keuken.

De ruime keuken staat deels in open verbinding met de tuingerichte woonkamer. Deze riante woonkamer met metershoog plafond is voorzien van hoge raampartijen en een brede schuifpui.

Ook is er een gezellige openhaard aanwezig. De ruimte wordt rondom verlicht d.m.v. inbouwspots.

In de keuken is een licht keukenblok in L-opstelling geplaatst met daarin diverse inbouwapparatuur:

kookplaat met afzuigkap, oven, combi magnetron, koel-, vriescombinatie, vaatwasser en 2 spoelbakken met mengkraan.

Grenzend aan de keuken bevindt zich een ruime bijkeuken met daarin o.a. de aansluiting voor de was apparatuur.

Indirect is er vanuit de woonkamer ook toegang tot de slaapkamer op de begane grond.

Deze ruime kamer meet 2.99x5.53 / 16.5m².

Terug in de woonkamer gaan we via de schuifpui naar de achtertuin.

Deze fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het westen en grenst aan het water.

De tuin is eveneens vanuit de garage en via de zijtuin bereikbaar.

Boven het terras is een extra brede, elektrische zonwering aanwezig.

Uit veiligheids overwegingen zijn alle raampartijen op de begane grond voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Ook is er in de zijtuin een hoog afsluitbaar hek geplaatst, zodat de achtertuin afgesloten is.

Omschrijving

In de achtertuin is een houten chalet geplaatst voor het opbergen van tuin gereedschap, tuin meubelen etc.

Terug in de woning, begeven we ons vanuit de hal, via de trap naar de eerste etage. Via een lange overloop, passeren we rechts de eerste slaapkamer.

Deze grote slaapkamer (6.15x4.38 / ca.27m²) is voorzien van air conditioning en bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De naast gelegen badkamer (1.12x3.15 / 3.53m²) is voorzien van een toilet en een douche.

Lopen we verder dan komt de overloop uit op een hal, waar vandaan we o.a. de 2e slaapkamer (3.37x3.47 / ca.12m²) op deze etage treffen.

Verder vinden we nog een aparte, professionele sauna, een kast en een tweede badkamer.

De badkamer (1.69x3.37 / 5.7m²) is voorzien van een wastafelmeubel en een ligbad. Vanuit deze badkamer is via een deur een achtergelegen bergruimte met dakraam (9m²) onder de schuine kap te vinden.

Als laatste is er vanaf de hal, via een vlizo trap, toegang tot een enorme zolder verdieping.

Deze strekt zich uit over de gehele breedte van de woning en is voorzien van tapijt en een klein dakraam.

CONCLUSIE: EEN SUPER VEILIGE WONING MET EEN ZEE AAN RUIMTE EN MOGELIJKHEDEN, GELEGEN OP EEN CENTRALE DOCH ZEER RUSTIGE LOKATIE.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

"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>



Woonoppervlakte

193 m²



Bouwjaar

1971'198



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

556 m²

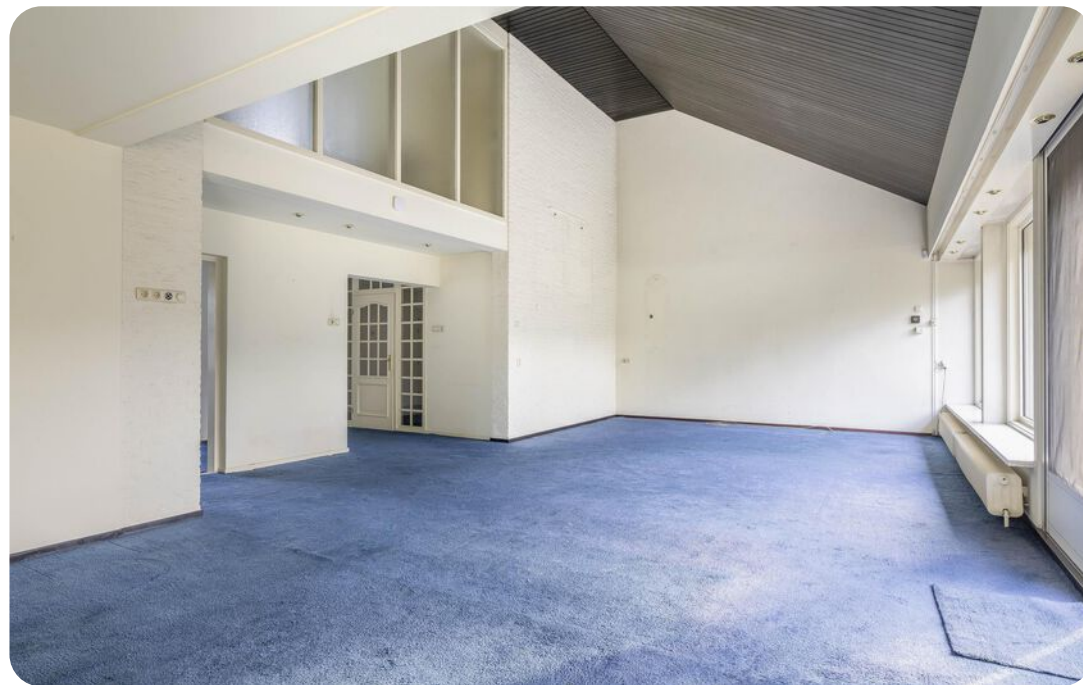
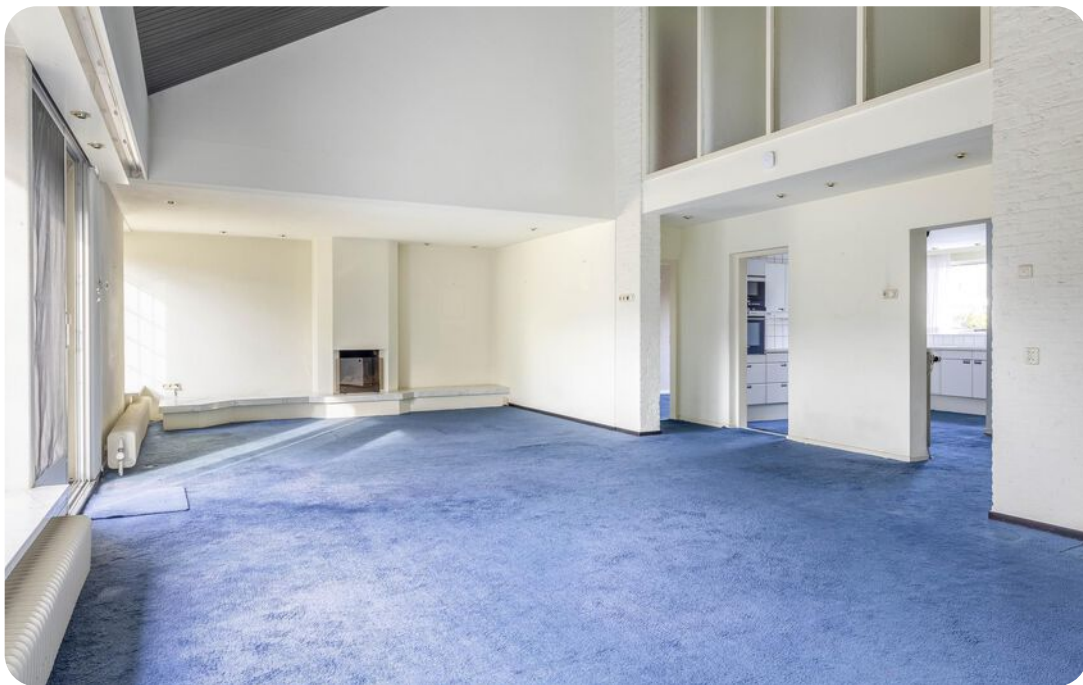
Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	193 m²
Perceeloppervlakte	556 m²
Inhoud	872 m³
Bouwjaar	1971-1980
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd







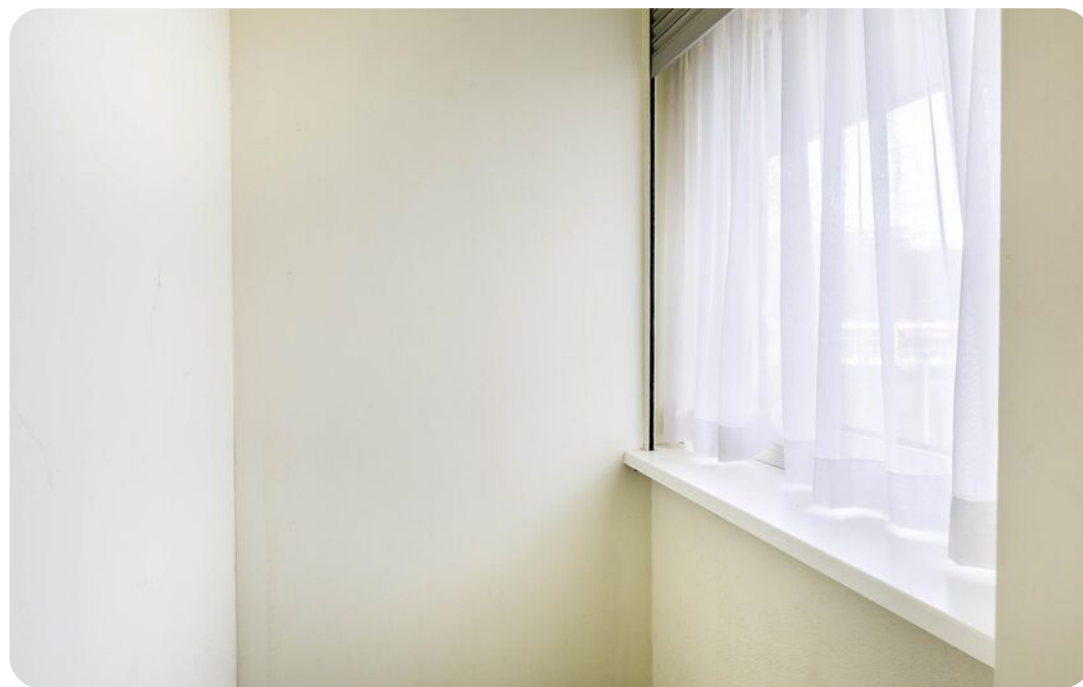






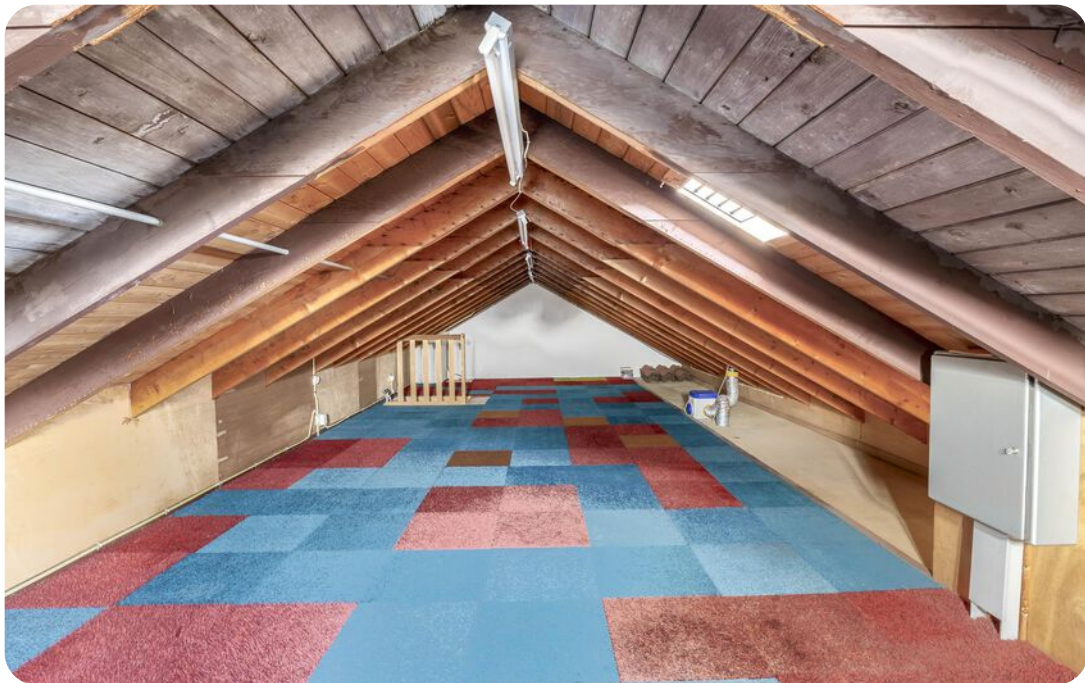






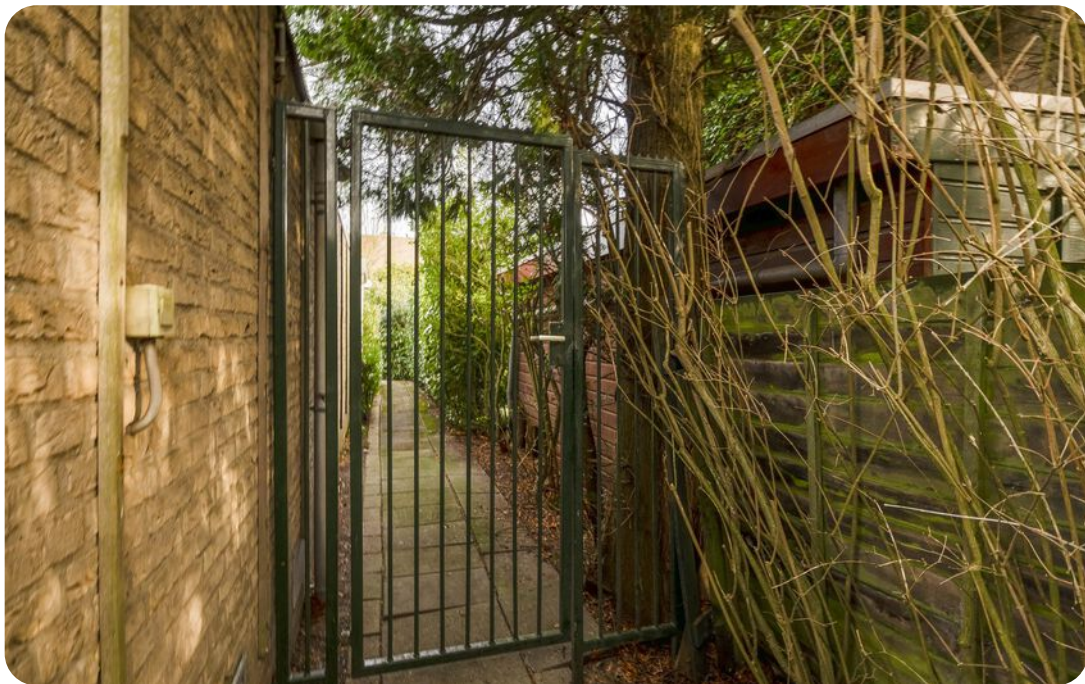














Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Van Maerlantpark 43

Postcode/plaats

2902 BR Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 715

Kadastraal eigendom

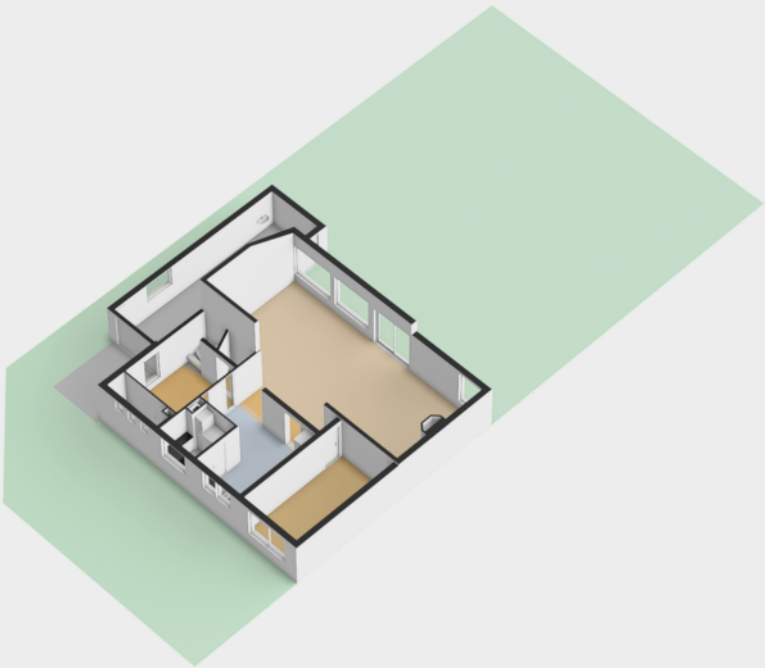
Volle eigendom

Perceelpervlakte

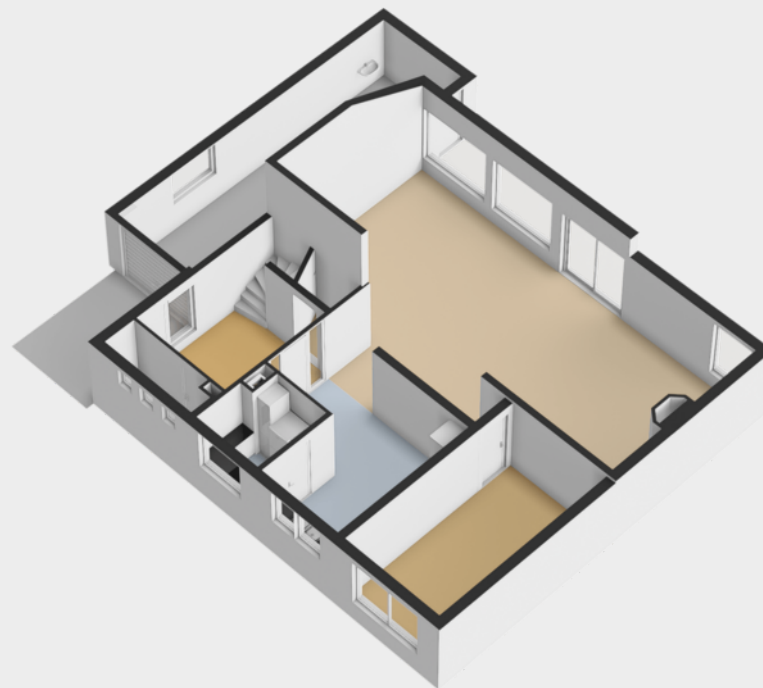
556 m²



Plattegrond



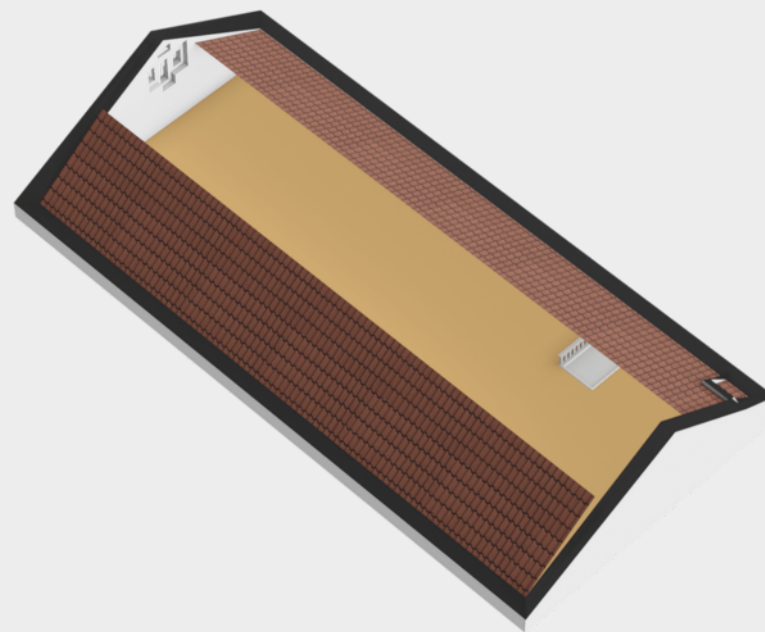
Plattegrond



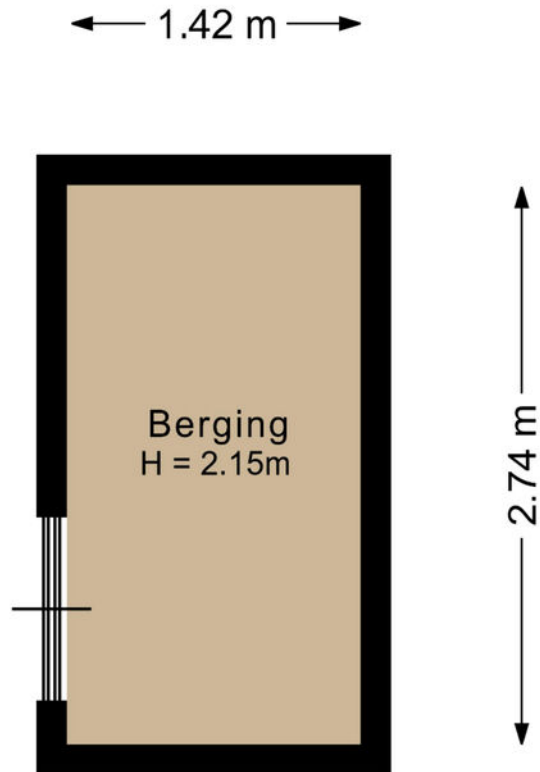
Plattegrond



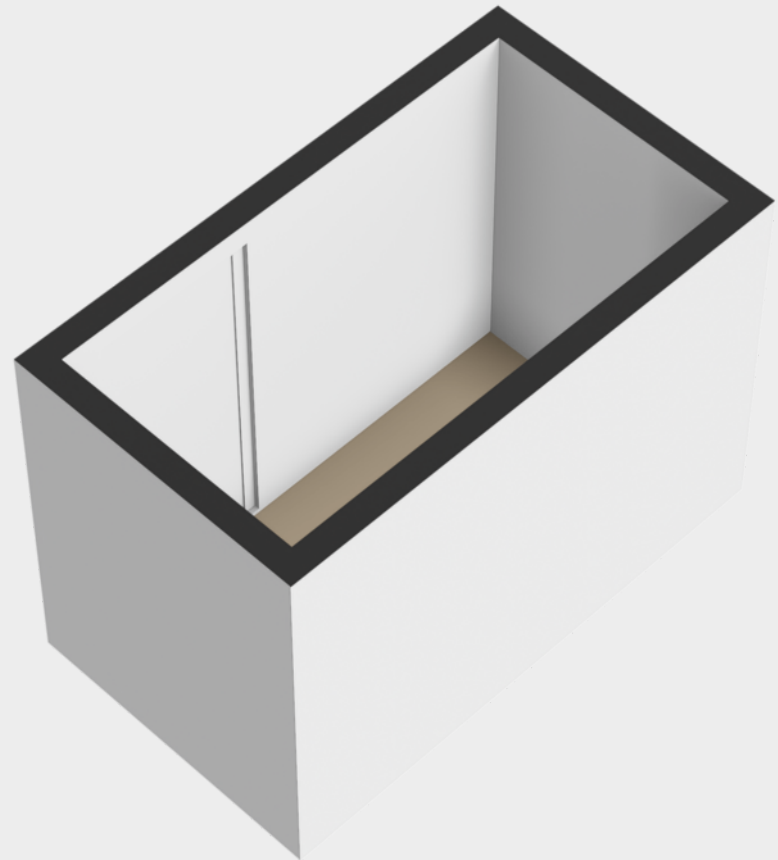
Plattegrond



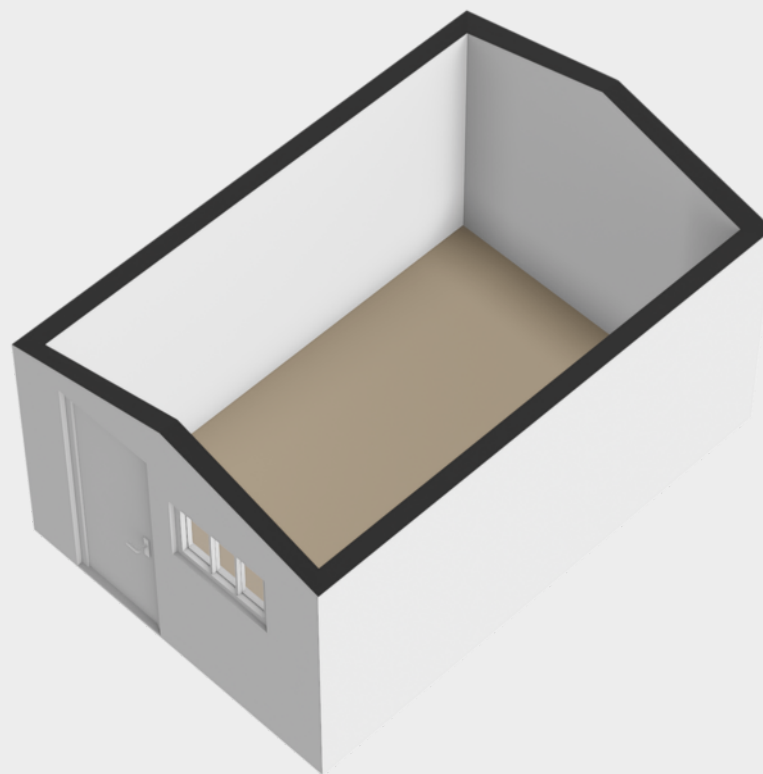
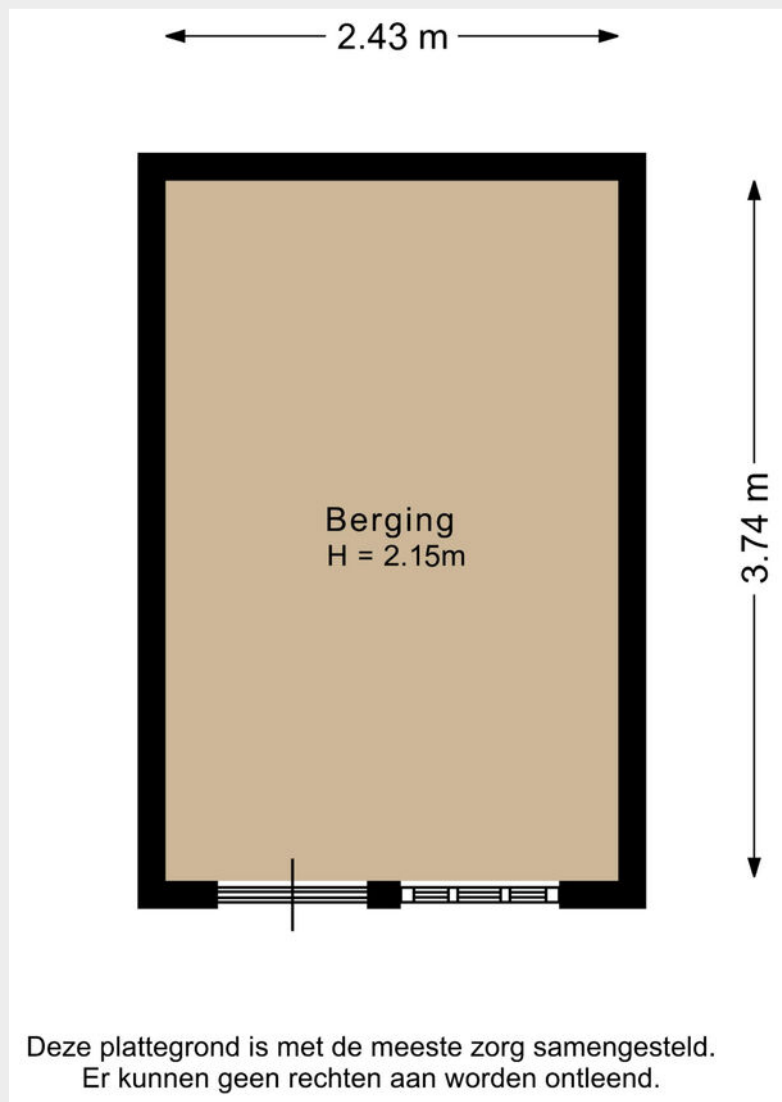
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- oven	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
Verlichting, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- vaatwasser	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Sauna met toebehoren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- gordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
- overgordijnen	X			- fontein	X		
- vitrages	X						
- (losse) horren/rolhorren	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
				- ligbad	X		
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- vloerbedekking	X			- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				- toilet	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletrolhouder	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- kookplaat	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- afzuigkap	X			Kluis	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Oriëntatiegesprek

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren. Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





**Melvin>
Klop>**

Vestigingsleider | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl



**Desley>
van Dorp>**

Vastgoedadviseur

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



**Mirtha>
Balk>**

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl



**Desiree>
Idsinga>**

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
dinsinga@vanherk.nl



**Julian>
Perdijk>**

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl



**Iris>
Franken>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



**Dayna>
Domisse>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



**Niels>
Portegies>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl

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

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met 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 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/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 ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

