

Capelle aan den IJssel

Snelrewaard 2



te>koop>

Vraagprijs
€ 685.000,- k.k.

Omschrijving

– NIEUW IN DE VERKOOP –

IN ÉÉN WOORD WAUW! DIT HUIS VALT ECHT ONDER DE QUOTE KOPEN ZONDER KLUSSEN. DE VERKOPERS HEBBEN DE AFGELOPEN 3 JAAR DE WONING COMPLEET VERBOUWD WAARDOOR DEZE ZO TE BETREKKEN IS VOOR DE NIEUWE BEWONER. DEZE RUIME 2-KAPPER MET 153 M² BESCHIKT OVER 5 SLAAPKAMERS, EEN GARAGE, HEERLIJKE ACHTERTUIN EN ENERGIELAEBL A. LAAT DEZE UNIEKE KANS NIET LIGGEN EN NEEM CONTACT OP VOOR HET MAKEN VAN EEN AFSpraak.

HEERLIJK FAMILIEHUIS:

Laat je verrassen door deze waanzinnige woning die recent compleet verbouwd is. De woning beschikt over 153 m² woonoppervlakte, verdeeld over 3 woonlagen. Op de begane grond is een voortuin te vinden die ruimte biedt voor het parkeren van de auto. De aanwezige garage is middels de garagedeur, en een loopdeur toegankelijk. Aan bergruimte geen gebrek want er is nog een ruime vliering aanwezig.

Entree, hal met het toilet, meterkast en toegang tot de woonkamer. Het afwerkingsniveau van de woning valt hier meteen op. De luxe open keuken is uitgevoerd met alle benodigde inbouwapparatuur en heeft een strakke, moderne uitstraling. De tuingerichte woonkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een sfeervolle haard. De grote raampartijen zorgen voor een fraai zicht op de tuin en de nodige daglicht toetreding. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten wat gegarandeerd voor veel zonuren gaat zorgen. Middels het aanwezige zonnescherm kan er ook in de schaduw genoten worden.

Middels een trap vanuit de woonkamer is de eerste verdieping toegankelijk. De trap heeft lichtjes die automatisch aan- en uitgaan. De trap bevindt zich achter schuifdeuren, waardoor onder de trap ook nog bergruimte aanwezig. Door de schuifdeuren wordt het geluid gereduceerd naar boven- en beneden en blijft de warmte in de winter beneden bewaard. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers, separaat een toilet en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 10, 10 en 16 m². De badkamer is een ware eyecatcher en laat niets te wensen over. Deze strak afwerkte ruimte beschikt over een ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel met spiegel met verwarming en verlichting en een design radiator. Ook is er

Omschrijving

vloerverwarming aanwezig, erg comfortabel!

Op de 2e verdieping is ruimte voor de wasmachine en droger en zijn nog 2 ruime slaapkamers en een 2e badkamer te vinden. De slaapkamers van 11 en 12 m² beschikken beide over vaste kasten onder het schuine zadeldak. De 2e badkamer is erg prettig voor grotere gezinnen of voor gasten. Ook hier is alles strak afgewerkt en beschikt de ruimte over een douche, wastafel met meubel en een toilet. Kortom een compleet huis waar je niets te kort gaat komen.

UITSTEKEND ONDERHOUDEN:

De verkopers hebben de woning in 2020 in bezit gekregen en deze grondig verbouwd. In 2022 zijn er 2 dakkapellen geplaatst en is het dak geïsoleerd. Ook is er toen vloer- en muurisolatie toegepast en is de gevel gereinigd en geïmpregneerd. Er zijn in 2022 ook 14 zonnepanelen op het dak geplaatst. Dit alles heeft ervoor gezorgd dat de woning momenteel energielabel A heeft, welke geldig is tot 02-05-2035. De badkamer en toilet op de eerste verdieping zijn in 2022 incl. alle leidingen en afvoeren compleet gerenoveerd. Ook zijn op de badkamer op zolder de wastafel en toilet toegevoegd. De benedenverdieping inclusief keuken kwam in 2024 aan bod en is voorzien van alle benodigde luxe. Alle wanden en plafonds in de gehele woning zijn gestuct. In vragenlijst Deel B staat een complete omschrijving van de werkzaamheden.

IN DE POPULAIRE "WAARDENBUURT":

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk profiteer je hier van een ideale combinatie van comfort, gemak en natuur. Op korte afstand bevinden zich alle benodigde voorzieningen die het dagelijks leven aangenaam maken. Denk aan winkelcentra zoals De Koperwiek en winkelcentrum De Terp, waar je terecht kunt voor

uw dagelijkse boodschappen, modewinkels, gezellige horecagelegenheden en diverse speciaalzaken. Voor gezinnen met kinderen zijn er in de directe omgeving meerdere basisscholen, middelbare scholen en kinderopvanglocaties beschikbaar. Het openbaar vervoer is uitstekend geregeld. Het metrostation bevindt zich op loopafstand, waarmee je snel in het centrum van Rotterdam bent of andere delen van de regio kunt bereiken. Daarnaast zijn de uitvalswegen goed bereikbaar, wat zorgt voor een vlotte verbinding richting o.a. de A16 en A20. Kortom, dit is een compleet en sfeervol familiehuis op een toplocatie, waar ruimte, rust en bereikbaarheid samenkomen. Een bezichtiging is dan ook meer dan de moeite waard!

VERKOPER AAN HET WOORD:

Toen wij voor het eerst de woning binnen kwamen waren we op slag verliefd, wij zagen potentie. Door de verbouwing heeft de woning nu luxe, een ruime opzet en een optimale ruimte indeling en is voorlopig onderhoudsvrij. De woning heeft grote ramen en dit zorgt voor veel licht. De wijk is rustig, kindvriendelijk en ook loop je binnen enkele minuten recreatiegebied Hitland in. Alles wat je nodig hebt ligt op loop- en fietsafstand. Winkels, scholen en openbaar vervoer. Wij hebben hier vijf jaar heerlijk gewoond maar voor ons breekt een nieuw tijdperk aan. Helaas kunnen wij de woning niet optillen en meenemen, anders hadden wij dit zeker gedaan. Wij laten de woning met weemoed achter maar hopen dat de volgende bewoners hier nog lang kunnen genieten.

Omschrijving>

BIJZONDERHEDEN:

- Recent verbouwde 2-onder-1 kapwoning;
- Gelegen op een kindvriendelijke locatie in de "Waardenbuurt"
- Bouwjaar 1975;
- 153 m² woonoppervlakte;
- 216 m² perceeloppervlakte;
- 14 zonnepanelen (2022);
- Vloer-, muur- en dakisolatie toegepast (2022);
- Vernieuwde mechanische ventilatie box (2022);
- Schilderwerk aan het kozijn aan de buitenzijde (2023);
- Schilderwerk aan het kozijn aan de binnenzijde (2024);
- Overige kozijnen zijn kunststof een aantal kozijnen beschikken over HR++ glas, kunststof kozijnen beneden zijn van 2023;
- Complete moderne badkamer (2023);
- Luxe keuken (2024);
- Benedenverdieping voorzien van vloerverwarming (2024);
- Compleet vernieuwde elektrische installatie en groepenkast en voorzien van 3-faseaansluiting;
- 5 slaapkamers op de verdiepingen, welke allemaal over airconditioning beschikken;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- Ruime garage met vliering aan de voorzijde;
- Parkeren op eigen terrein;
- Voldoende gratis parkeergelegenheid rondom de woning;
- Energielabel A, geldig tot 02-05-2035;
- Oplevering in overleg,

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.

"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."

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'.



Kenmerken>



Woonoppervlakte

153 m²



Bouwjaar

1975



Slaapkamers

5



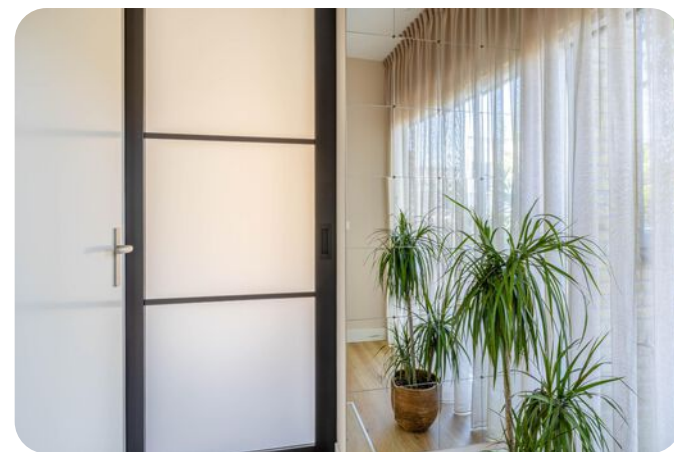
Perceeloppervlakte

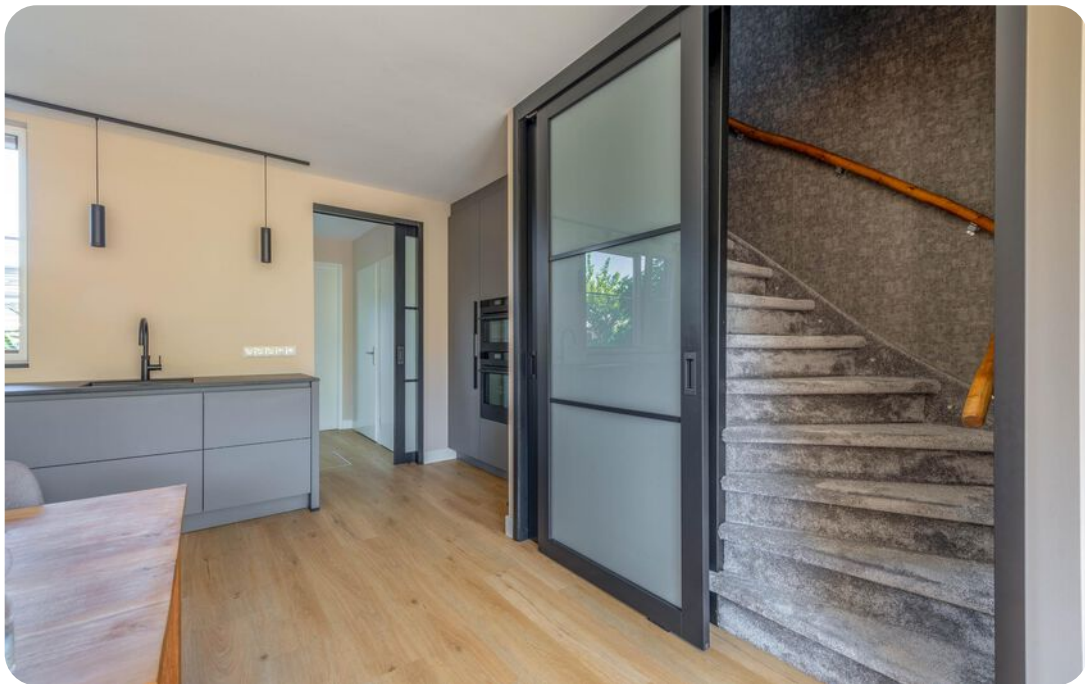
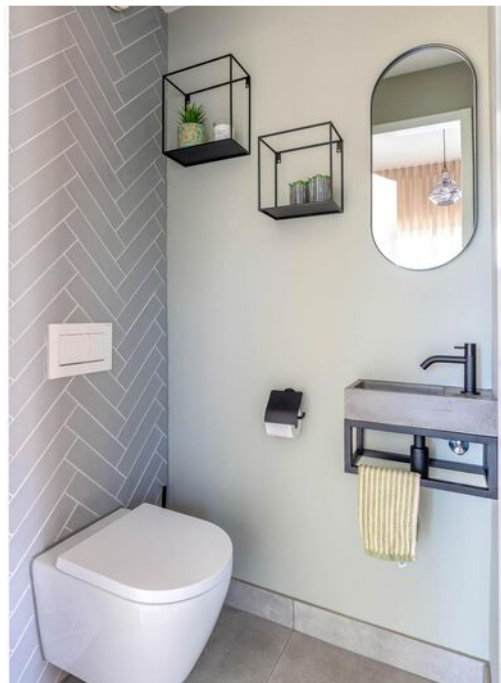
216 m²

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	200 m ²
Inhoud	615 m ³
Bouwjaar	1975
Tuin	zuidoost
Verwarming	cv-ketel (2015), vloerverwarming gedeeltelijk (2024)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, deels HR++ glas, volledig geïsoleerd





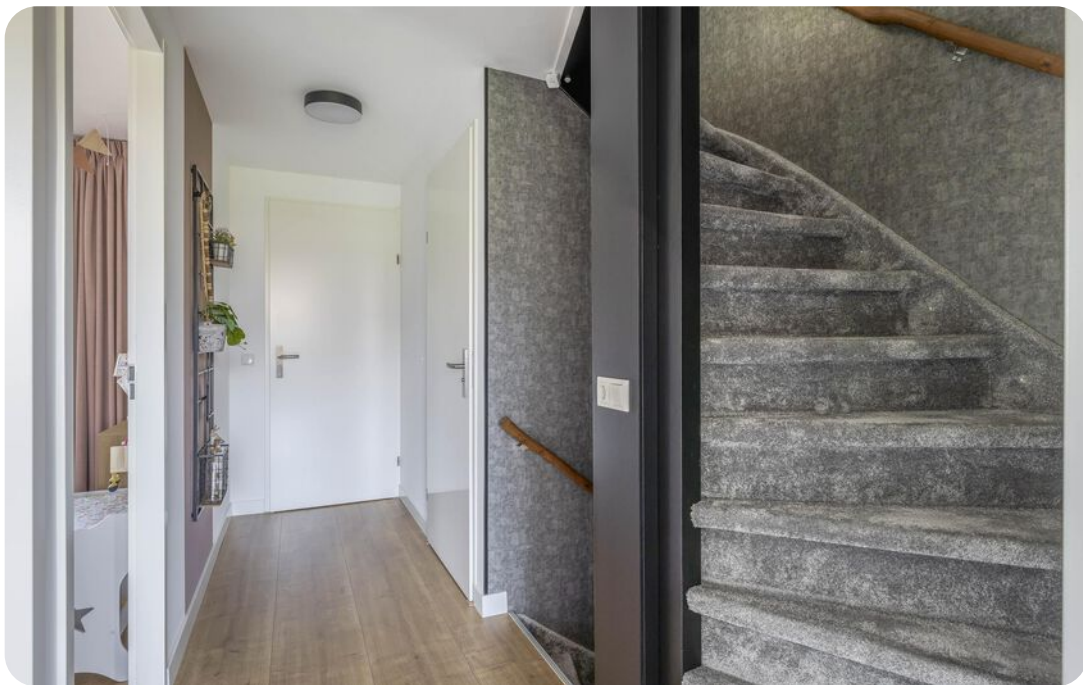
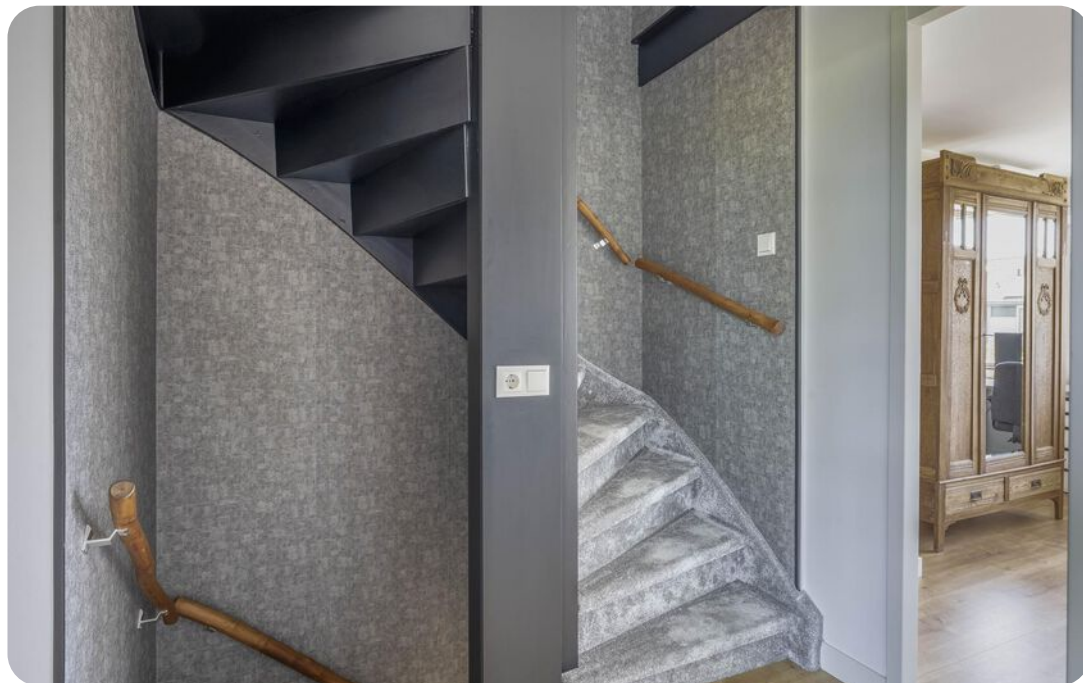






























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Snelrewaard 2

Postcode/plaats

2904 SN Capelle aan den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 1938

Kadastraal eigendom

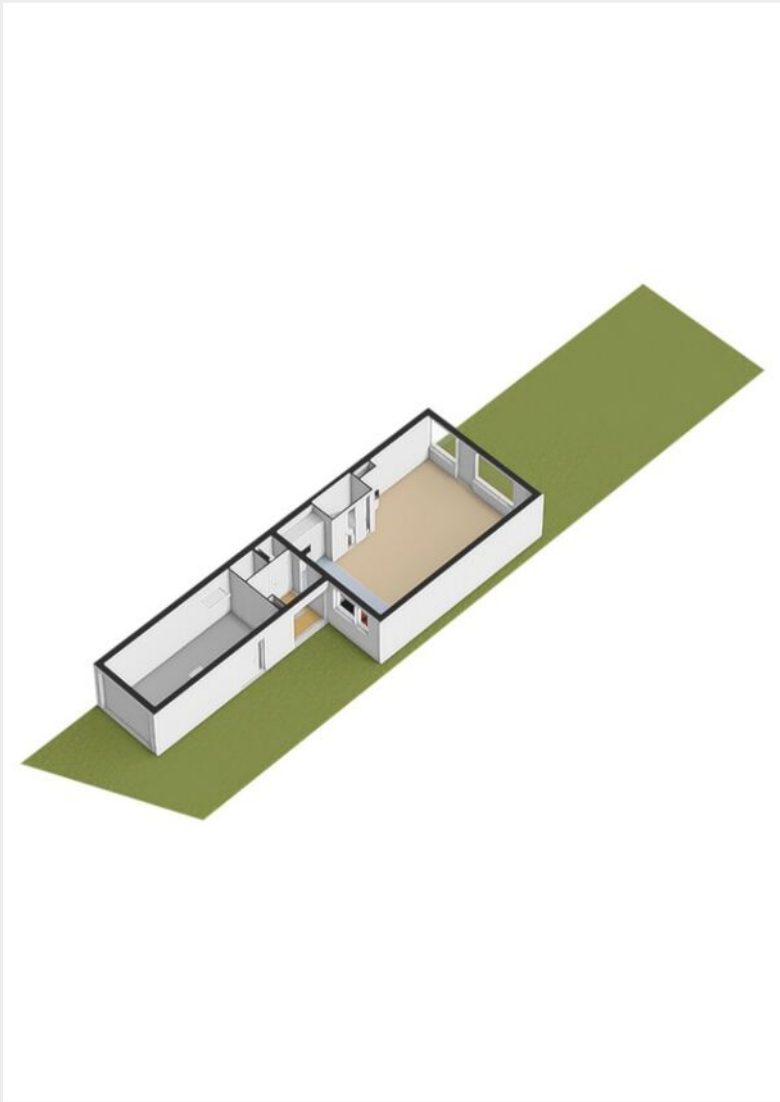
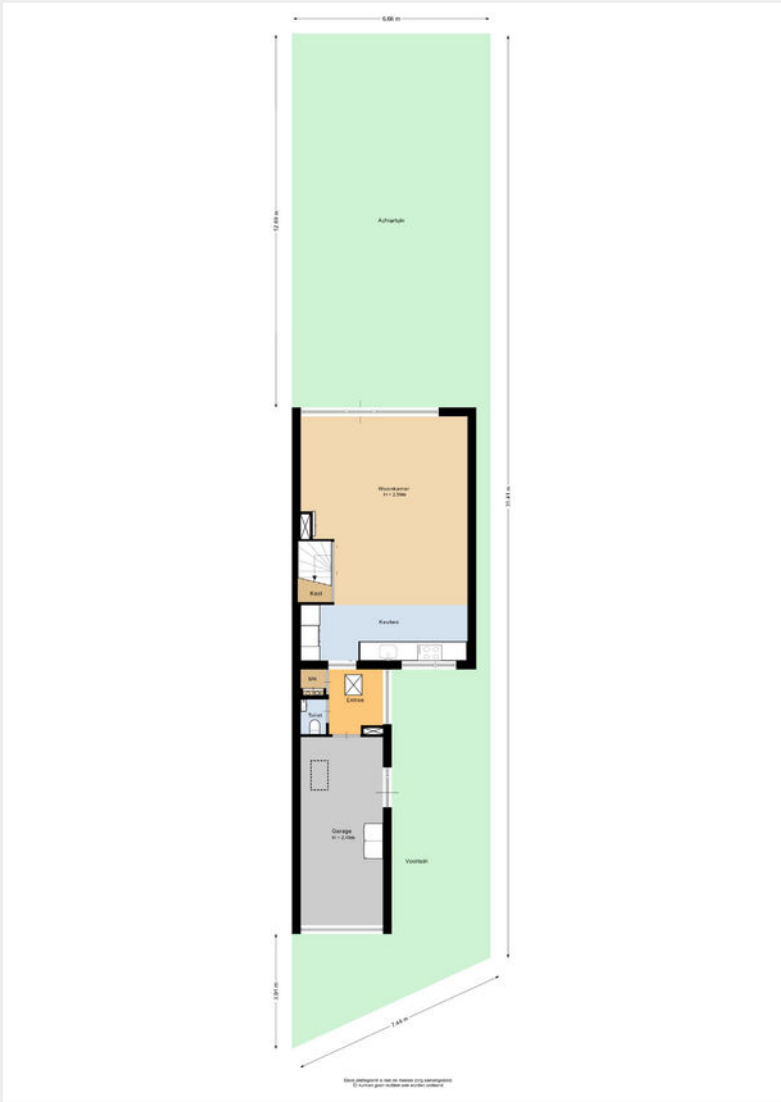
Volle eigendom

Perceelpervlakte

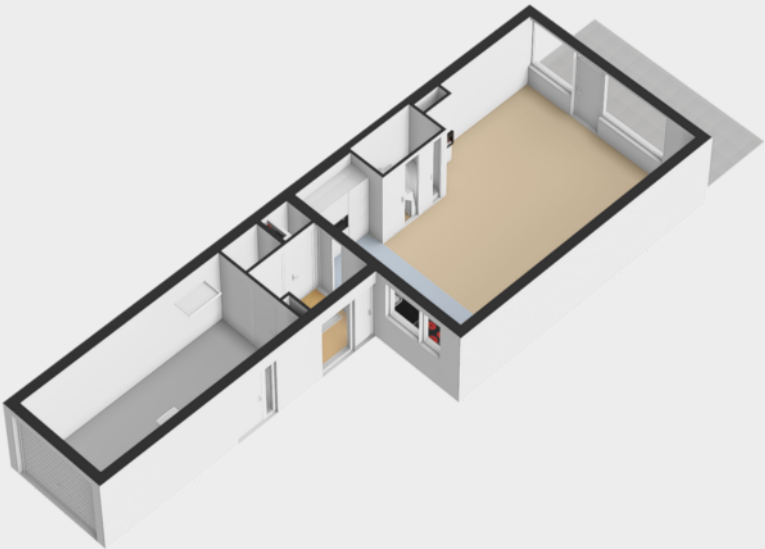
200 m²



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



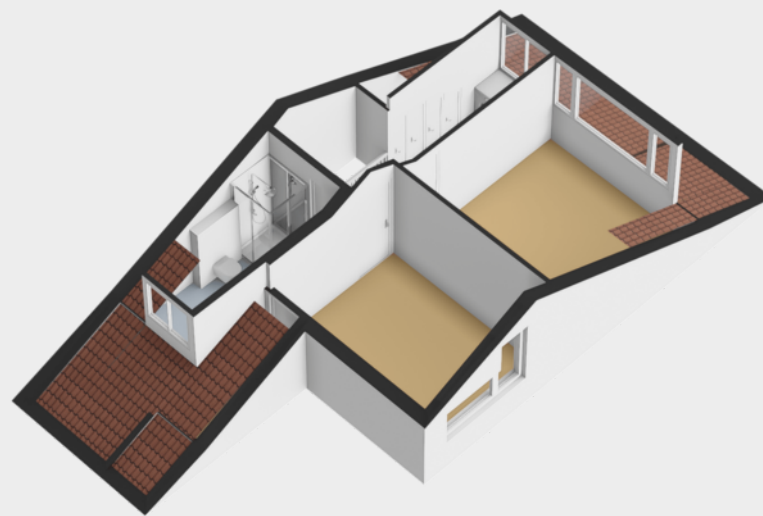
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Vloerdecoratie, te weten			
Houtkachel	X			- vloerbedekking	X		
Designradiator(en)	X			- laminaat	X		
Verlichting, te weten				- PVC	X		
- inbouwspots/dimmers	X						
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Overig, te weten			
- losse (hang)lampen		X		- spiegelwanden	X		
				-		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- Wasrekken zolder	X		
- Bureau slaapkamer zolder	X			- TV meubel met kwartsiet blad	X		
- Slaapkamerkast grote slaapkamer	X						
				Woning - Keuken			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- gordijnrails		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- gordijnen		X		- kookplaat	X		
- overgordijnen		X		- oven	X		
- vitrages		X		- combi-oven/combimagnetron	X		
- rolgordijnen	X			- koelkast	X		
- jaloezieën	X			- vriezer		X	
- (losse) horren/rolhorren	X			- vaatwasser	X		
- Gordijn zolder met klittenband + bevestiging	X			- Quooker	X		
				- koffiezetapparaat		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Inductiekookplaat met ingebouwde afzuiger	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Woning - Sanitair/sauna				Brievenbus	X		
Toilet met de volgende toebehoren				(Voordeur)bel	X		
- toilet	X			(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- toiletrolhouder	X			Rookmelders	X		
- toiletborstel(houder)	X			(Klok)thermostaat	X		
- fontein	X			Airconditioning	X		
- Decoratie rekjes WC begane grond		X		Zonwering buiten	X		
- Spiegel WC begane grond		X		Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Zonnepanelen	X		
- ligbad	X			Oplaadpunt elektrische auto	X		
- douche (cabine/scherf)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- wastafel	X			- CV-installatie	X		
- wastafelmeubel	X			Tuin - Inrichting			
- toiletkast	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toilet	X			Beplanting	X		
- toiletrolhouder	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletborstel(houder)	X			Buitenverlichting		X	
- Zeepompje	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
				Spots in dakgoten	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Speelhuis		X	
Houthok	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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>

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl



Desley>
van Dorp>

Vastgoedadviseur

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Mirthe>
Balk>

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl



Julian>
Perdijk>

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@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



Zoë>
Struik>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@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

