

Rotterdam

IJsselmondselaan 220



te>koop>

Vraagprijs
€ 435.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Capelle aan den IJssel

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Capelle aan den IJssel dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Desley>
van Dorp>**

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Omschrijving>

SFEERVOL EN RUIM GEZINSHUIS MET RIANTE TUIN EN GARAGE!

Welkom aan de IJsselmondselaan 220 in Rotterdam!

Dit charmante jaren '20-hoekhuis combineert ruimte, karakter en een heerlijke tuin op het oosten. Met drie slaapkamers, een royale living, serre, kelder en een ruime oprit biedt dit huis alles voor wie comfortabel en sfeervol wil wonen in een groene, rustige omgeving vlak bij de stad.

LICHTE WOONKAMER, SERRE EN LANDELIJKE KEUKEN

De woonkamer is het hart van het huis. Grote ramen aan de voorzijde zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met de straat. De zichtbare balken en karakteristieke houtkachel dragen bij aan de warme uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich de landelijke keuken in L-opstelling. Met lichte fronten, een zwart werkblad en voldoende kastruimte past deze stijl perfect bij het karakter van het huis. Vanuit de keuken loop je door naar de serre aan de achterzijde, een heerlijke plek om 's ochtends een kop koffie te drinken of in de middag te genieten van het uitzicht op de tuin.

RIANTE TUIN, GARAGE EN OPRIT

De tuin is een absolute verrassing: diep, groen en zonnig, met volop mogelijkheden om te ontspannen of te tuinieren. De ligging op het oosten betekent zon in de ochtend en vroege middag, en dankzij de diepte ook later op de dag.

Achter in de tuin staat een vrijstaande garage waarin een auto past — ideaal voor wie graag binnen parkeert of extra bergruimte zoekt.

De oprit biedt plaats aan drie auto's, wat bijzonder praktisch is voor gezinnen of bezoekers. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating, gras, borders en volwassen beplanting.

DRIE SLAAPKAMERS, BADKAMER EN KELDER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt uitzicht over de tuin. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim en ideaal als kinderkamer of werkplek. De derde kamer is iets compacter, perfect als babykamer of thuishkantoor.

Omschrijving

De badkamer is functioneel ingedeeld met een douche, wastafel en daglichttoetreding. Daarnaast is er op deze verdieping een apart toilet geplaatst – een recente verbetering die extra comfort biedt.

Onder het huis bevindt zich bovendien een kelder, ideaal voor opslag of als praktische provisieruimte.

RECENTE VERBETERINGEN

De woning is de afgelopen periode op diverse punten verbeterd:

Op de bovenverdieping is een apart toilet geplaatst.

Eén slaapkamer is geïsoleerd en voorzien van een nieuw kunststof kozijn.

In het toilet beneden is eveneens een nieuw kunststof kozijn geplaatst.

Er is een nieuwe cv-ketel geïnstalleerd, geschikt voor aansluiting op een warmtepomp.

In de keuken is een nieuwe vaatwasser geplaatst.

FIJNE LOCATIE IN KRALINGSE VEER

Deze woning ligt in het gezellige Kralingse Veer, een buurt die steeds populairder wordt onder jonge gezinnen en stellen. De wijk combineert het rustige karakter van een dorpse omgeving met de voordelen van de grote stad op korte afstand.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkels in de directe omgeving of in winkelcentrum Alexandrium. Ook scholen, sportverenigingen en speeltuintjes liggen dichtbij – ideaal voor gezinnen met kinderen.

De ligging is bovendien zeer gunstig ten opzichte van uitvalswegen (A16 en A20) en het openbaar vervoer. De metrohalte Capelsebrug ligt op korte afstand, waarmee je snel in het centrum van Rotterdam bent of richting Capelle aan den IJssel reist.

Ook het Kralingse Bos en de Kralingse Plas zijn vlakbij; perfect voor een wandeling, picknick of sportieve middag.

In Kralingse Veer woon je net buiten de drukte, maar met alles binnen handbereik.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Wat wij zo fijn vinden aan dit huis is de rustige, groene omgeving waar je in de tuin helemaal niet merkt dat je zo dicht bij de stad woont. Binnen is het licht en sfeervol, met de serre als favoriete plek om 's ochtends een kop koffie te drinken. Met de fiets ben je in tien minuten in de stad voor een drankje of etentje. Dankzij de ruime oprit en praktische indeling woont het hier gewoon heel prettig."

KENMERKEN

- Bouwjaar: 1918
- Woonoppervlakte: ca. 110 m²
- Perceeloppervlakte: 286 m² (Eigen grond)
- Aantal kamers: 4
- Aantal slaapkamers: 3
- Serre aan de achterzijde
- Kelder aanwezig
- Ruime oprit met plek voor 3 auto's
- Garage waarin een auto past
- Recente verbeteringen (zie lijst hierboven)
- De woning biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren
- Energielabel: E, welke geldig is tot 06-08-2035
- Let op, er wordt een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst
- Oplevering in overleg

Omschrijving>

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

110 m²



Bouwjaar

1918



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

286 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	286 m ²
Inhoud	428 m ³
Bouwjaar	1918
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (2023)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

E



















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

IJsselmondselaan 220

Postcode/plaats

3064 AT Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie H, nummer 1626

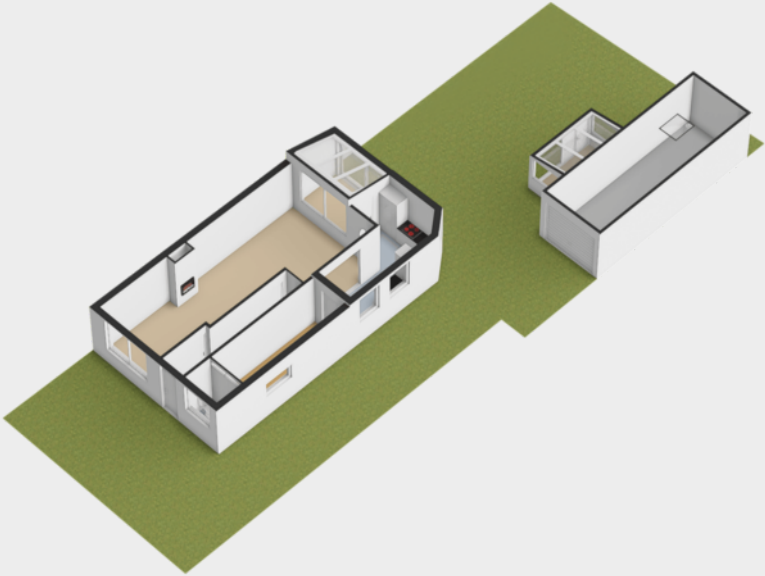
Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

286 m²

Plattegrond



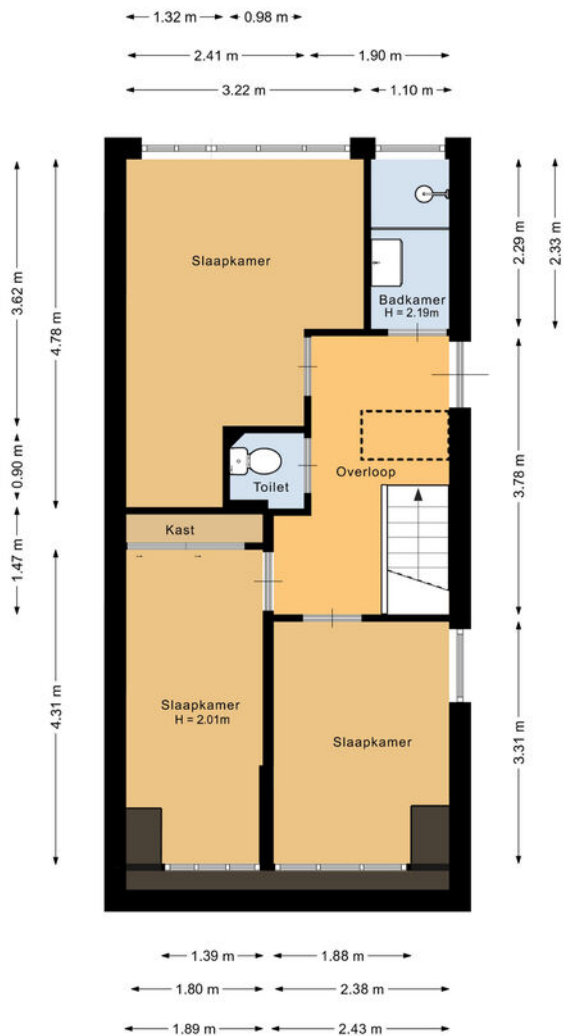
Plattegrond



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



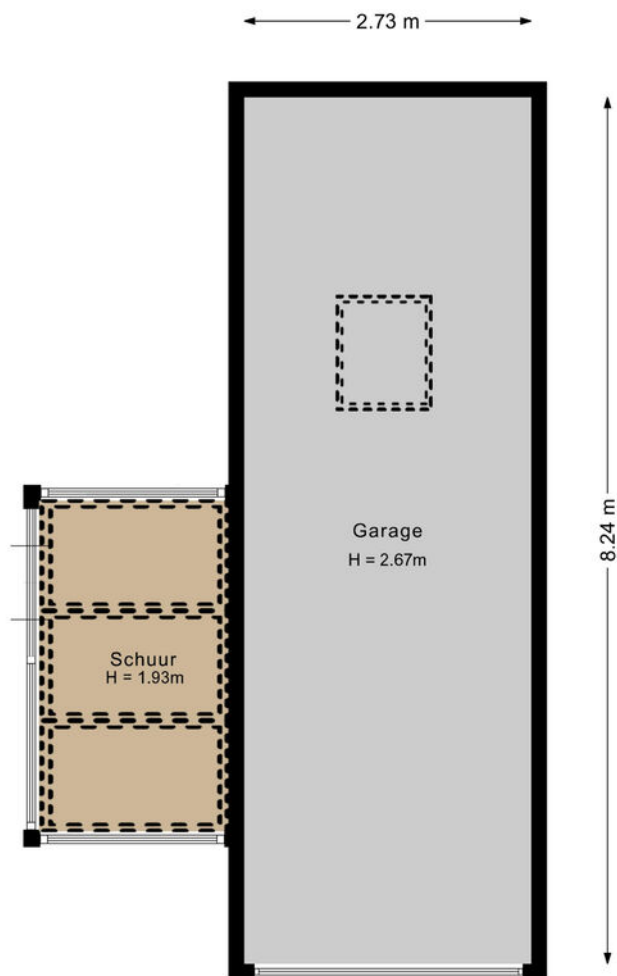
Plattegrond



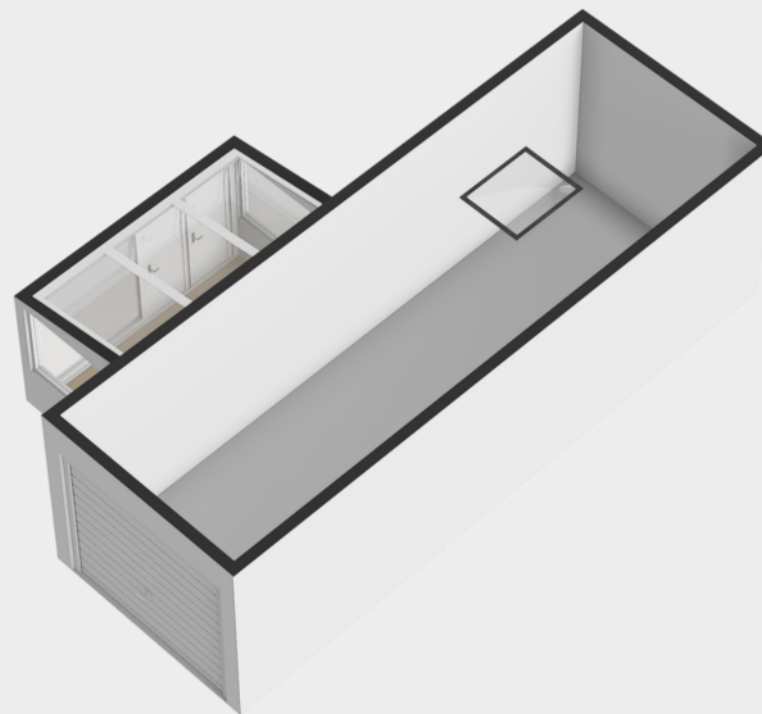
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



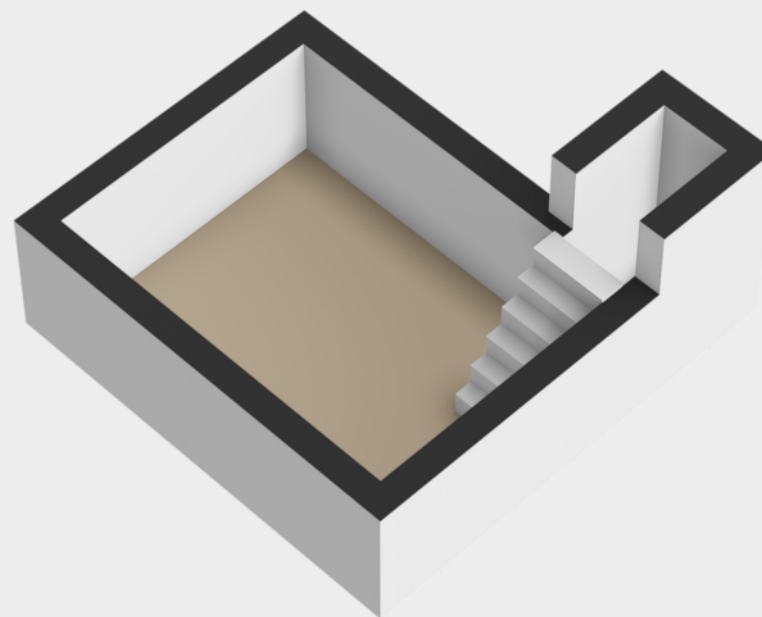
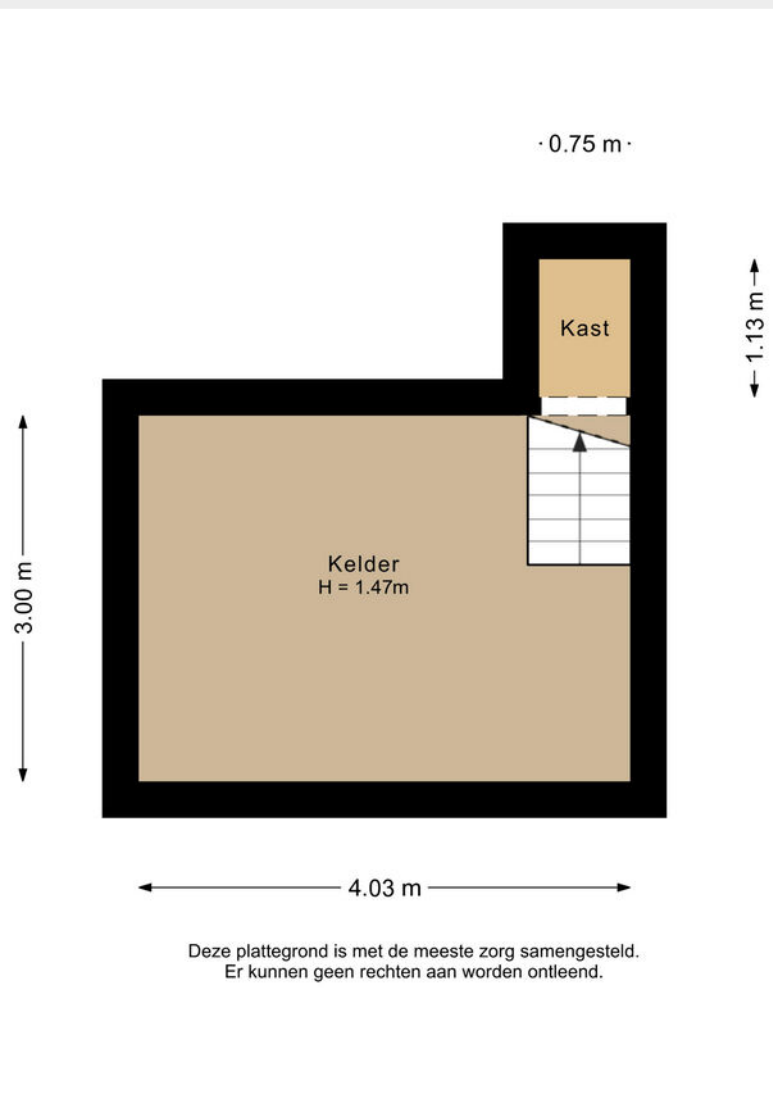
Plattegrond



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				- spiegelwanden	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Woning - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- kookplaat	X		
- losse (hang)lampen	X			- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- koelkast	X		
- gordijnen	X			- vaatwasser	X		
- overgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- vitrages	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- rolgordijnen	X			- toilet	X		
- lamellen	X			- toiletrolhouder	X		
- jaloezieën	X			- toiletborstel(houder)	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- vloerbedekking	X			- wastafel	X		
- laminaat	X			- wastafelmeubel	X		
Overig, te weten				- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat			X				
Screens	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	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 vergroten 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>

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Mirtha>
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



Zoë>
Struik>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Mathijs>
den Ouden>

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 Burgerlijk 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

