

Nieuwerkerk Aan Den IJssel

Van Beethovenlaan 42



te>koop>

Vraagprijs
€ 575.000,- 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

AAN DE VAN BEETHOVENLAAN 42 IN NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL VIND JE EEN HUIS WAAR STIJL, RUIMTE EN COMFORT PERFECT SAMENKOMEN. DEZE ROYALE EENGEZINSWONING MET EEN WOONOPPERVLAKTE VAN CA. 136M² IS VOLLEDIG GERENOVEERD EN HOOGWAARDIG AFGEWERKT EIND 2024. OF JE NU JONG BENT EN OP ZOEK NAAR EXTRA LEEFRUIMTE, OF JUIST COMFORTABELER WILT WONEN, DIT HUIS BIEDT ALLES WAT JE NODIG HEBT. DANKZIJ DE MODERNE KEUKEN, LUXE BADKAMER EN ZONNIGE TUIN IS HET INSTAPKLAAR EN KLAAR VOOR NIEUWE BEWONERS.

LLICHT, RUIMTE EN WOONCOMFORT

De woonkamer is het kloppend hart van de woning: licht, ruim en met een stijlvolle uitstraling. De luxe woonkeuken aan de voorzijde is een echte eyecatcher. Deze keuken is eind 2024 volledig nieuw geplaatst en uitgerust met moderne inbouwapparatuur, een royaal kookeiland en veel opbergruimte. Hier komen koken en gezelligheid samen. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui aan de achterzijde geniet je de hele dag van natuurlijk licht en een mooie verbinding met de tuin.

De woonkamer is bovendien voorzien van een op maat gemaakt tv-meubel, uitgevoerd in hoogwaardige materialen, wat zorgt voor een strak en rustig geheel. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename temperatuur en een strakke, moderne afwerking zonder zichtbare radiatoren.

LUXE BADKAMER MET ALLE COMFORT

De badkamer is eind 2024 volledig nieuw gerealiseerd en afgewerkt met hoogwaardige materialen. De inloopdouche met bankje, het op maat gemaakte wastafelmeubel, sfeervolle indirecte verlichting en vloerverwarming geven het geheel een luxe hotelgevoel. Alles is tot in detail verzorgd, van tegelwerk tot kranen, waardoor dit een plek is waar je echt tot rust komt.

RUIME SLAAPKAMERS EN TWEDE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin, logeerkamer of thuiswerkplek. De hoofdslaapkamer beschikt over een luxe inloopkast op maat, vervaardigd door een



Omschrijving

gerenommeerd maatwerkbedrijf en volledig afgestemd op de ruimte. De kamers zijn licht, rustig gelegen en praktisch in te delen.

Ook in de hal is een op maat gemaakte garderobekast geplaatst, waardoor je bij binnenkomst direct een nette en georganiseerde indruk krijgt.

De tweede verdieping is een volwaardige extra woonlaag, voorzien van twee dakkapellen en een ruime vierde slaapkamer. Hier vind je tevens een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er een grote separate opslagruimte én extra bergruimte achter de knieschotten, waardoor er verrassend veel opbergmogelijkheden zijn. Dankzij de dakkapellen is de ruimte licht en goed bruikbaar – ideaal als slaapkamer, kantoor of hobbykamer. Ook is er een vaste internetkabel aanwezig, perfect voor thuiswerken.

GENIETEN IN DE ZONNIGE TUIN

De achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je tot laat in de middag en avond van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt volop privacy. Via de schuifpui loopt de woonkamer naadloos over in het buitengedeelte, ideaal voor gezellige barbecues of ontspannen avonden in de buitenlucht. Achterin vind je zowel een stenen als houten berging, plus een achterom.

Ook de voortuin is netjes aangelegd en draagt bij aan de verzorgde uitstraling van de woning. Parkeren kan eenvoudig in de straat, die rustig en kindvriendelijk is ingericht.

CENTRAAL EN KINDVRIENDELIJK WONEN IN NIEUWERKERK

De Van Beethovenlaan ligt in een rustige, groene en geliefde wijk in Nieuwerkerk aan den IJssel. Alle voorzieningen zijn dichtbij: scholen, speeltuinen, winkels, sportverenigingen en het zwembad. Het treinstation ligt op fietsafstand en via de A20 ben je binnen enkele minuten in Rotterdam of Gouda. De wijk voelt dorps aan – rustig, ruim en met veel groen – en is daarmee ideaal voor gezinnen of stellen die fijn en comfortabel willen wonen.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar circa 1969;
- Volledig gerenoveerd en afgewerkt eind 2024;
- Rustige, kindvriendelijke ligging;
- Woonoppervlakte ca. 136 m², perceel ca. 161 m²;
- Vier slaapkamers, mogelijkheid tot realiseren van een vijfde;
- Luxe open keuken met kookeiland (nieuw eind 2024);
- Luxe badkamer (nieuw eind 2024);
- Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming;
- Airco in woonkamer en slaapkamer (koelen én verwarmen);
- Zonnige achtertuin met achterom, stenen én houten berging;
- Grote zolderberging, ruime opslag én extra bergruimte achter knieschotten;
- Energielabel B, welke geldig is tot 13-11-2035;
- Oplevering in overleg;
- Overname van meubels bespreekbaar.

Omschrijving

VERKOPER AAN HET WOORD

"Met veel plezier hebben wij hier gewoond: een ruim, licht en comfortabel huis waar alles klopt. De open keuken en gezellige woonkamer waren voor ons het middelpunt van avonden met vrienden en familie. In de zonnige tuin genieten we tot laat van de avondzon. De buurt is rustig, veilig en kindvriendelijk, met alles dichtbij.

We doen het huis met een beetje pijn in ons hart van de hand, want we hebben hier met enorm veel liefde gewoond. Het is echt een fijn huis dat altijd goed voor ons is geweest en we hopen dat de nieuwe bewoners er net zo gelukkig zullen zijn als wij."

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

136 m²



Bouwjaar

1969



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

161 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	136 m ²
Perceeloppervlakte	161 m ²
Inhoud	458 m ³
Bouwjaar	1969
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (-)
Isolatie	dubbel glas

B













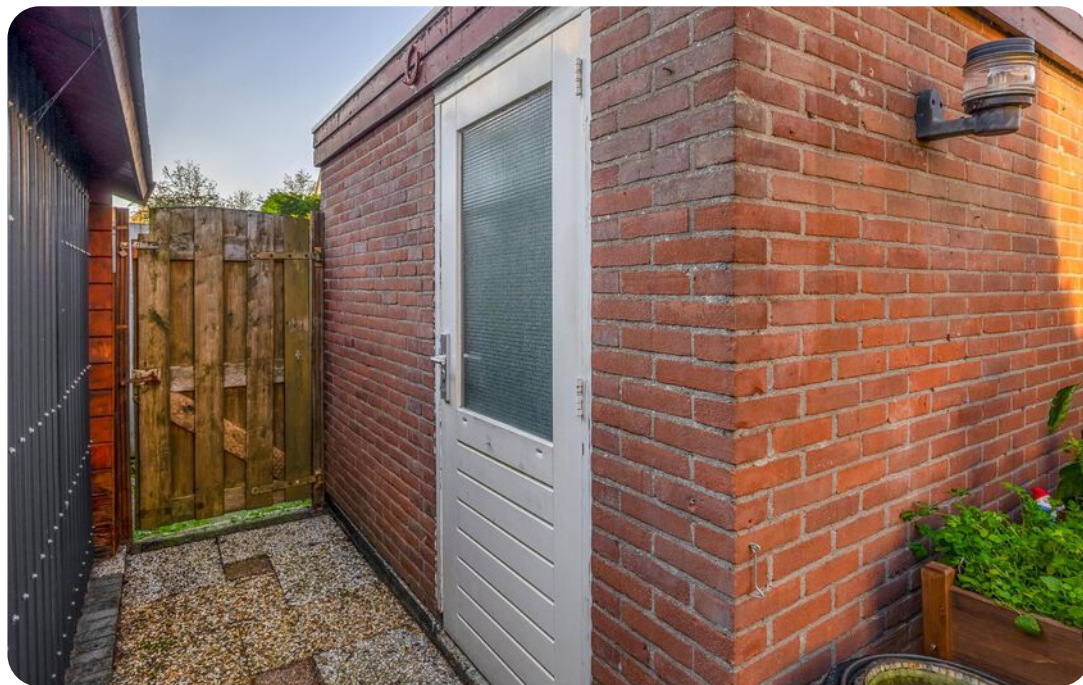


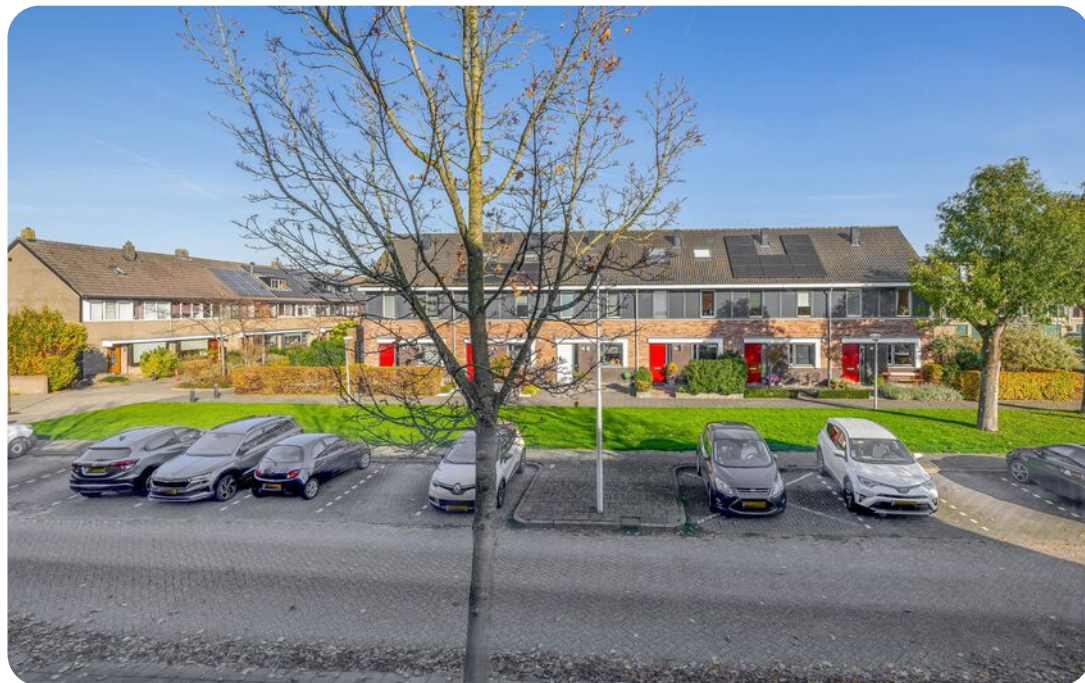












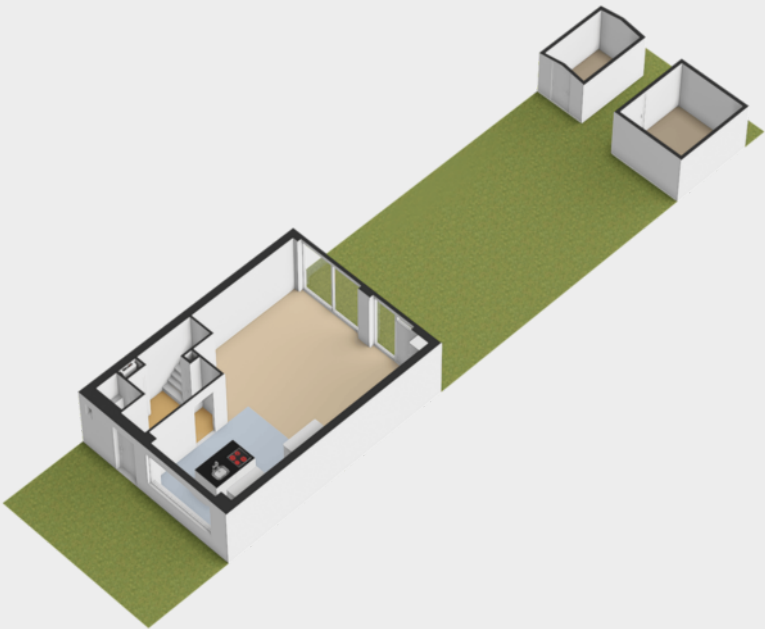
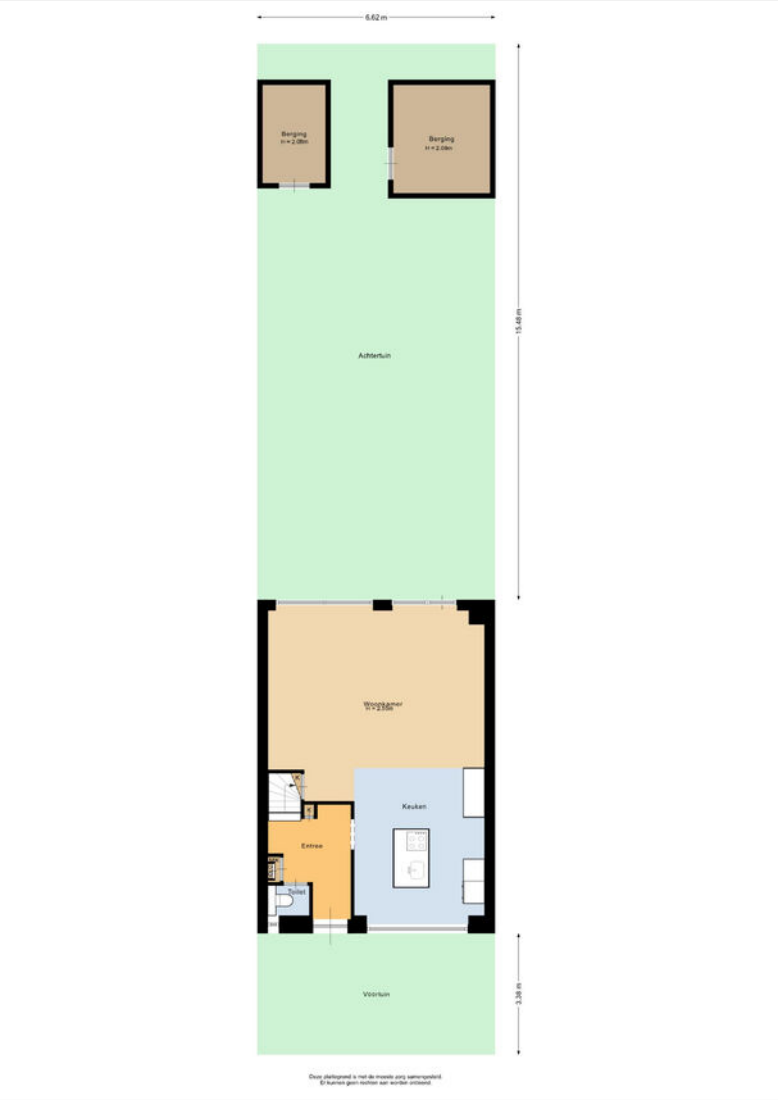


Virtueel>bezichtigen>

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



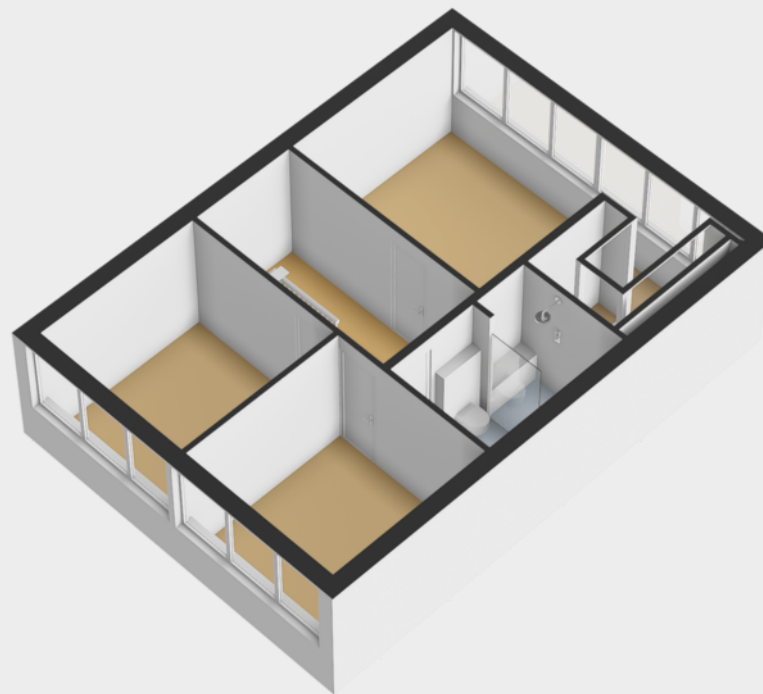
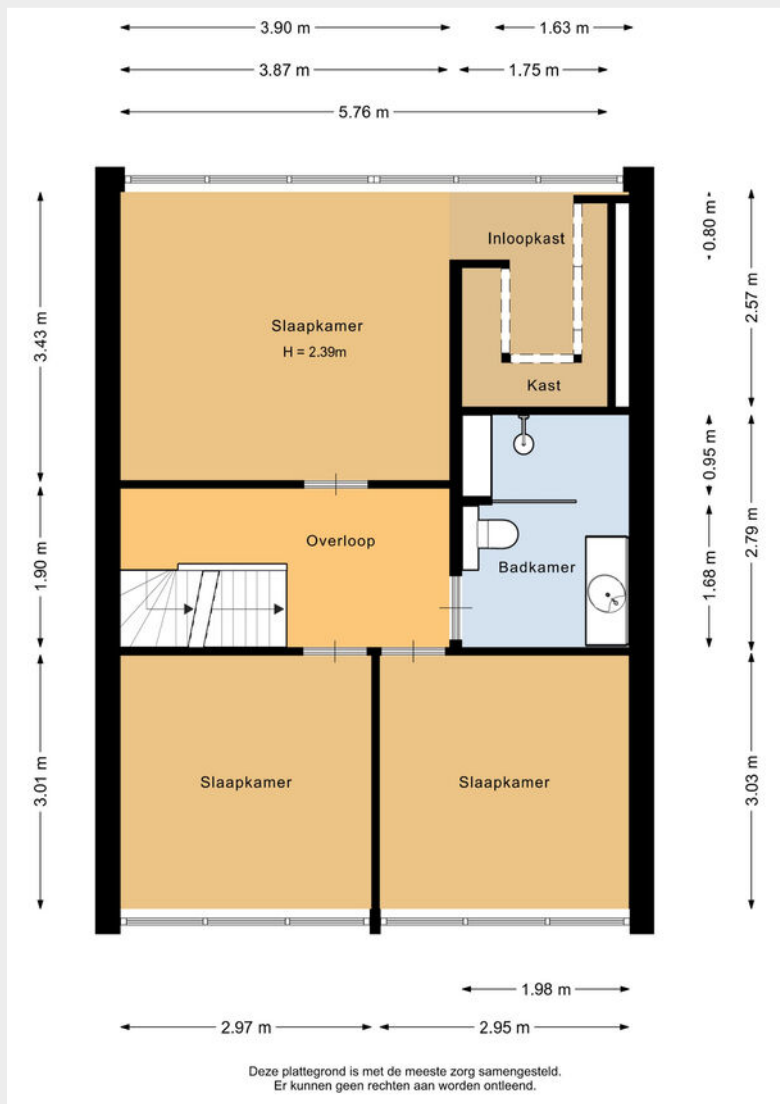
Plattegrond



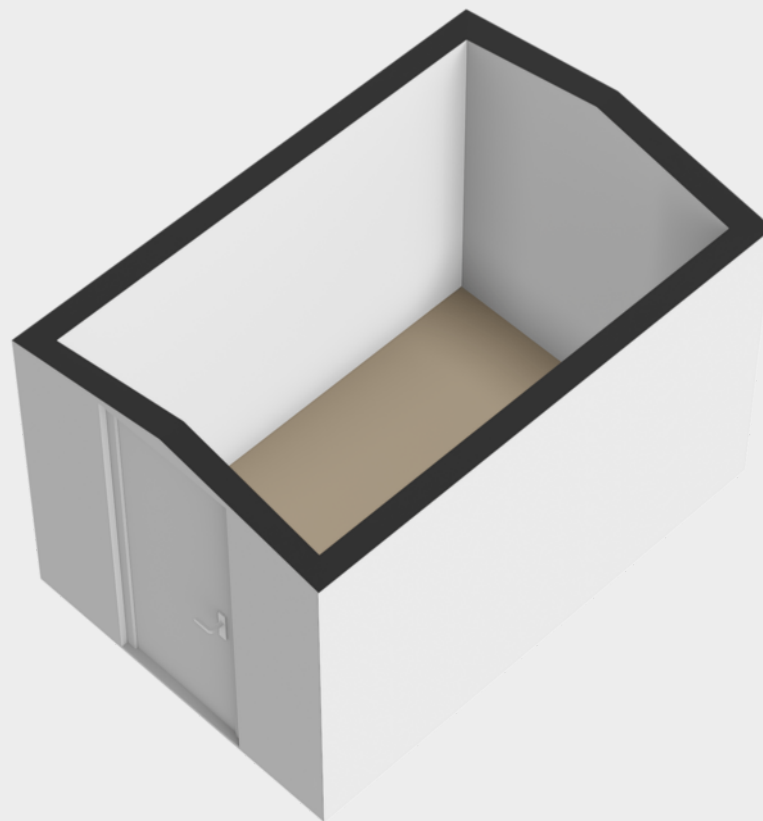
Plattegrond



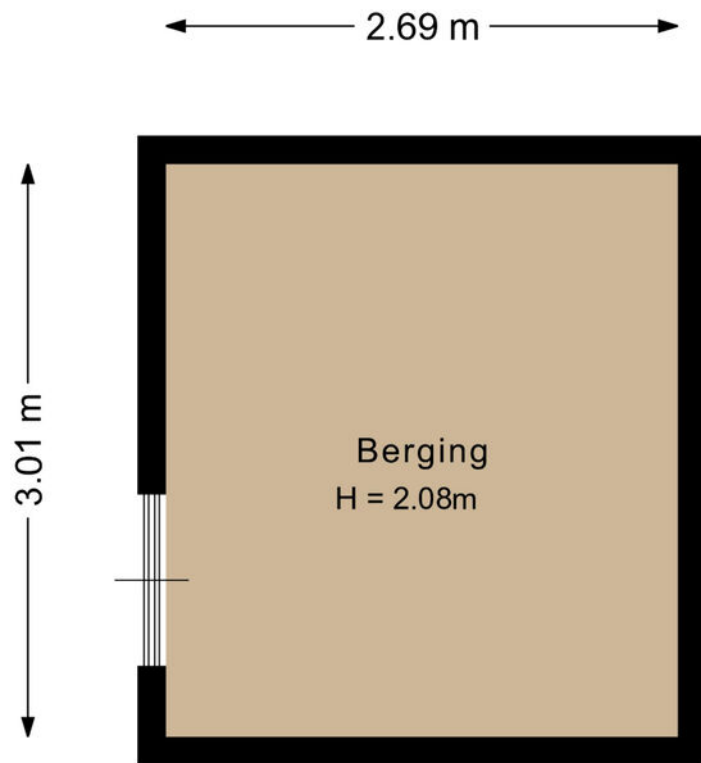
Plattegrond



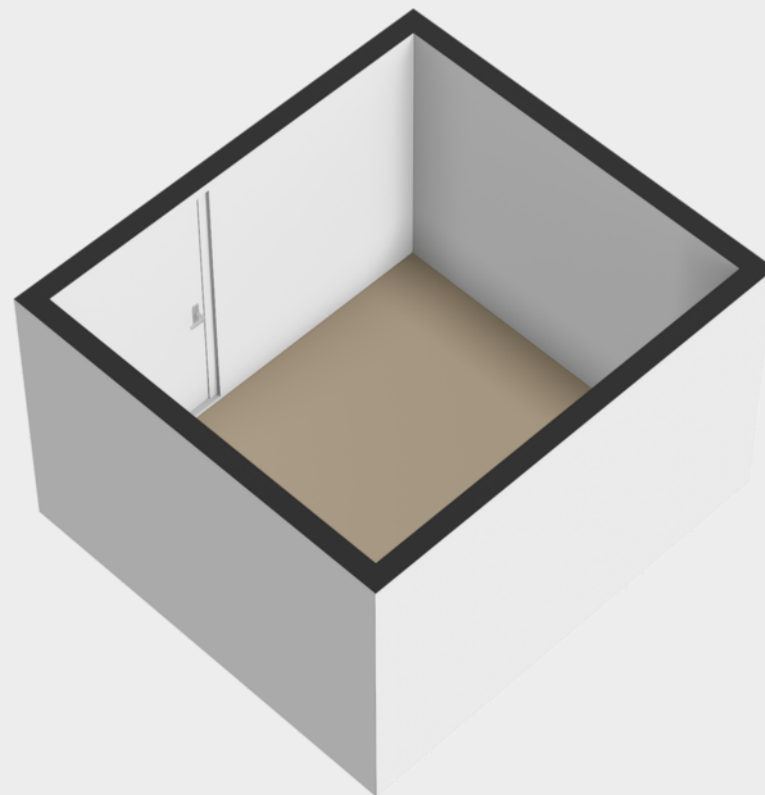
Plattegrond



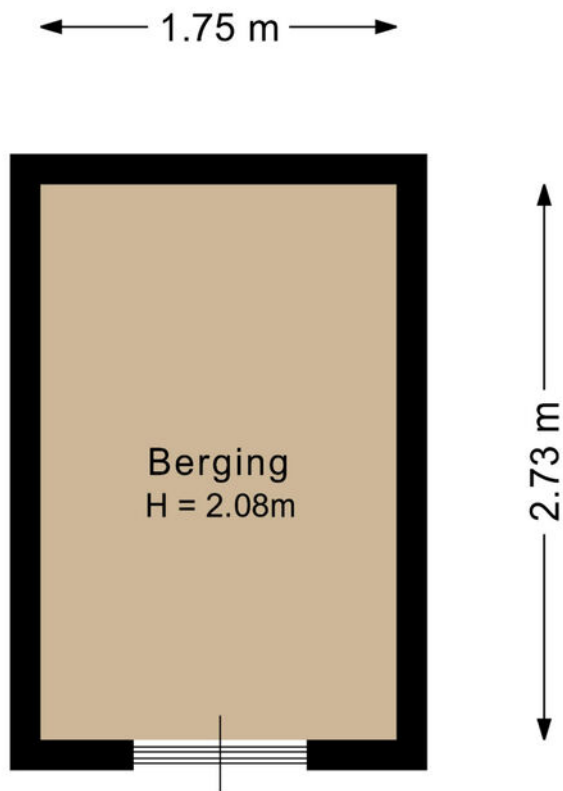
Plattegrond



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				- spiegelwanden	X		
Designradiator(en)	X			- Alle meubels woonkamer			X
Radiatorafwerking	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	- (gas)fornuis	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- afzuigkap	X		
- TV Meubel en garderobekast op maat	X			- magnetron	X		
- Inloopkast	X			- oven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- lamellen	X			- koelkast	X		
- jaloezieën	X			- vriezer	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- koel-vriescombinatie	X		
Vloerdecoratie, te weten				- vaatwasser	X		
- PVC vloer drie verdiepingen	X			- Quooker	X		
- Trapbekleding	X			- koffiezetapparaat		X	
Overig, te weten				Keukenaccessoires, te weten			
				- Rolhouder keukenpapier en folie	X		
				- Besteklade op maat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Inbouwprullenbak 2 vakken	X			(Voordeur)bel		X	
- Keukenorganizer	X			Rookmelders	X		
				(Klok)thermostaat	X		
Woning - Sanitair/sauna				Airconditioning	X		
Toilet met de volgende toebehoren				Zonwering buiten	X		
- toilet	X			Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
- toiletrolhouder	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- toiletborstel(houder)	X			- CV-installatie	X		
- Toiletrolhouder 4 rollen	X			- boiler	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- douche (cabine/scherf)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafel	X			Beplanting	X		
- wastafelmeubel	X						
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletborstel(houder)	X			Buitenverlichting	X		
- Trekker voor douchescherf	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- Designerspiegel met licht	X						
				Tuin - Bebouwing			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		
Brievenbus	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

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

