

Capelle Aan Den IJssel

H Roland Holststraat 11



te>koop>

Vraagprijs
€ 595.000,- 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

RUIM HUIS MET MULTIFUNCTIONELE AANBOUW EN FIJNE TUIN

Ben je op zoek naar een royaal huis waar je rustig kunt wonen én ruimte hebt voor werk, hobby's of zelfs een B&B aan huis? Dan is deze verrassend ruime woning aan de H Roland Holststraat 11 in Capelle aan den IJssel echt iets voor jou!

Met een woonoppervlakte van maar liefst 210 m², een multifunctionele aanbouw, zes slaapkamers en een grote tuin op het oosten is dit een ideaal huis voor doorstromers of die gelijkvloerse opties zoeken. De ligging is heerlijk rustig, in een fijne woonwijk met veel groen en parkeergelegenheid op eigen terrein.

MULTIFUNCTIONELE AANBOUW VOOR WERK OF GASTENVERBLIJF

Wat deze woning echt uniek maakt is de aanbouw op de begane grond met twee woonlagen. Deze ruimte is volledig geschikt als studio, praktijkruimte of bijvoorbeeld een B&B. Dankzij de aparte toegang is het een ideale plek voor wie wonen en werken wil combineren zonder in te leveren op privacy. Ook is het een perfecte uitvalsbasis voor mantelzorg, logeerpartijen of als chillplek voor de (klein)kinderen.

FIJNE LEEFRUIMTE EN OPEN KEUKEN

De woonkamer is royaal en licht, met een grote raampartij aan de voorzijde en een mooie Quick-Step laminaatvloer die doorloopt tot in de keuken. De open keuken met baropstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel. Dit is zo'n plek waar je met gemak met de hele familie kunt tafelen of rustig kunt werken met uitzicht op de achtertuin.

HEERLIJK BUITENLEVEN MET VEEL PRIVACY

De tuin is een groot pluspunt. Zowel de voor- als achtertuin zijn royaal en verzorgd aangelegd. De achtertuin is gericht op het oosten, waardoor je hier in de ochtend en vroege middag geniet van de zon. Er zijn meerdere zithoeken gecreëerd, ideaal voor een ontbijtje buiten of een gezellige barbecue. De tuin biedt bovendien veel privacy door de volwassen begroeiing rondom. De voortuin is eveneens ruim, met een sfeervolle entree en een oprit waar je met gemak je auto kwijt kunt.



Omschrijving

ZES SLAAPKAMERS EN DRIE WOONLAGEN

De hoofdwooning is verdeeld over drie woonlagen en telt in totaal vier slaapkamers. Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere ruime kamers die flexibel inzetbaar zijn als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De tweede verdieping biedt een extra kamer met dakkapellen, perfect als logeerplek of speelruimte voor kinderen. Op de eerste verdieping bevinden zich de badkamer met wasmachineaansluiting en een toilet. De aanbouw is verdeeld over twee woonlagen met twee grote kamers, een toilet en een kleine pantry.

FIJN WONEN IN CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Het huis is gelegen in een rustige straat in een groene woonwijk in Capelle aan den IJssel. Hier woon je op korte afstand van dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, basisscholen en openbaar vervoer. Ook winkelcentrum De Koperwiek ligt op een paar minuten rijden. De wijk zelf is ruim opgezet, met veel groen en speelgelegenheden voor kinderen. De verbinding met Rotterdam is uitstekend; via de A20 of met de metro ben je binnen 20 minuten in hartje stad. Tegelijkertijd ervaar je hier nog echt de rust van een woonwijk. Of je nu op zoek bent naar ruimte voor het hele gezin of juist naar een plek om rustig ouder te worden: dit is zo'n huis dat met je meegroeit.

BIJZONDERHEDEN:

- Zeer ruime eindwooning;
- 210 m² woonoppervlakte;
- 299 m² perceeloppervlakte;
- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar 1961;
- Woning heeft achterstallig onderhoud aan de buitenzijden
- 6 slaapkamers;
- Royale zonnige achtertuin op het oosten;
- Multifunctionele ruimte met diverse opties;
- Berging via achterom te bereiken;
- Verwarming en warm water CV-ketel;
- Nabij openbaar vervoer (bus, metro) en goede bereikbaarheid richting A16/A20;
- Oplevering in overleg.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Met pijn in mijn hart zal ik het huis waar ik 33 jaar met heel veel plezier heb gewoond verlaten. De ruimte van het huis en de ligging maken dit huis zo bijzonder. Dicht bij alle voorzieningen en toch heel rustig in een straat met bijzonder fijne buren. De aanbouw heeft dienst gedaan als kantoor, hobbyruimte, speelruimte voor de kleinkinderen en opslagplaats; de tuin heeft vele gasten gezien. Ik hoop dat de nieuwe bewoners er net zo van zullen genieten als ik heb gedaan.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

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

Omschrijving>

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 email 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

210 m²



Bouwjaar

1961



Slaapkamers

6



Perceeloppervlakte

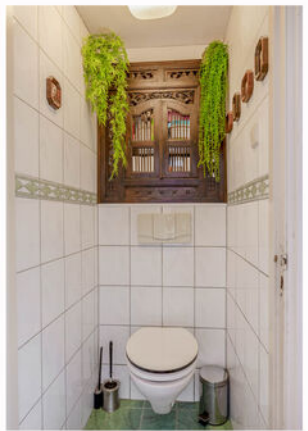
299 m²

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	210 m ²
Perceeloppervlakte	299 m ²
Inhoud	707 m ³
Bouwjaar	1961
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	muurisolatie

E





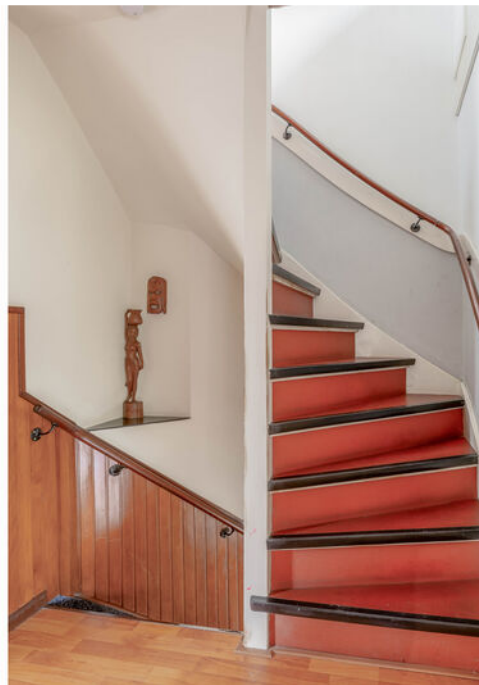




















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

H Roland Holststraat 11

Postcode/plaats

2902 AE Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 6868

Kadastraal eigendom

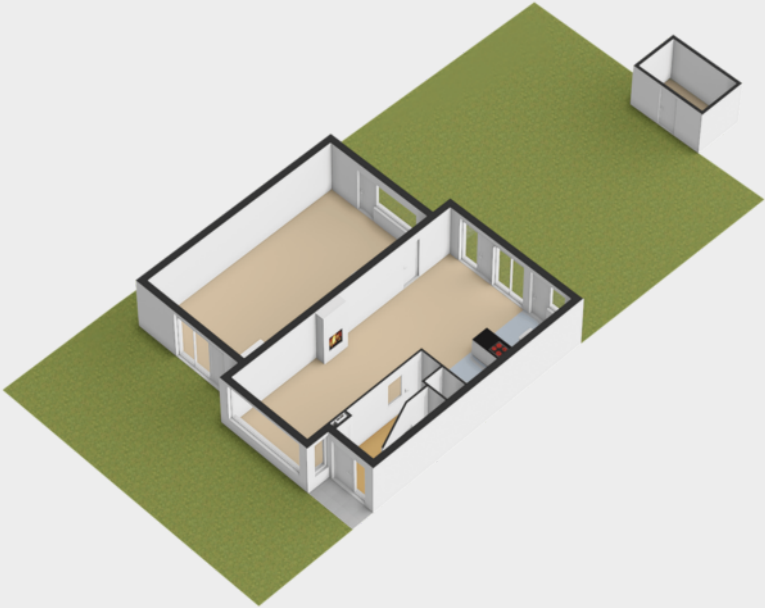
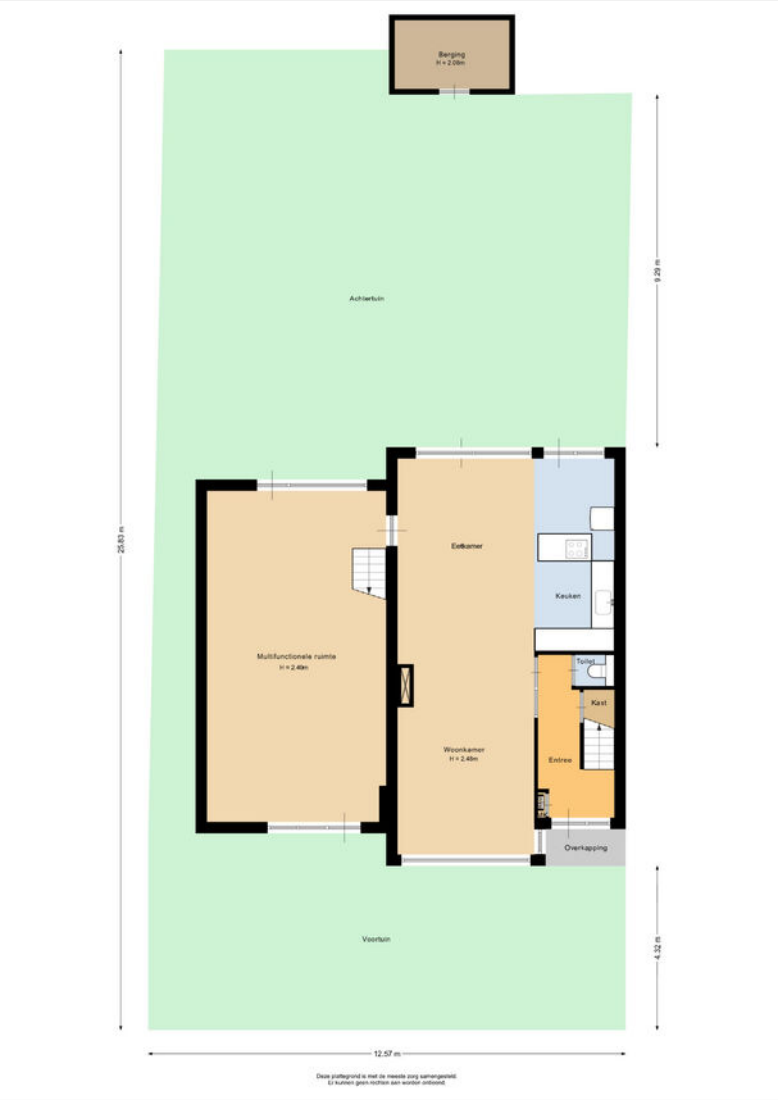
Volle eigendom

Perceelpervlakte

299 m²



Plattegrond



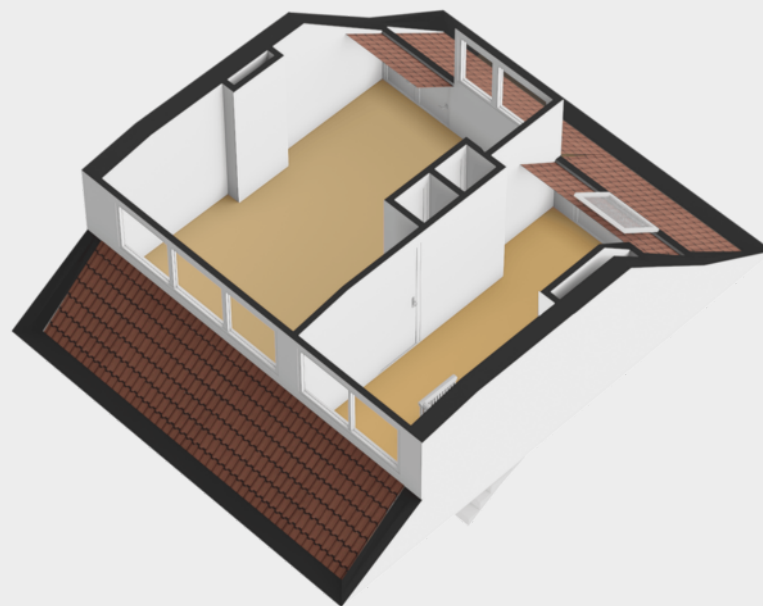
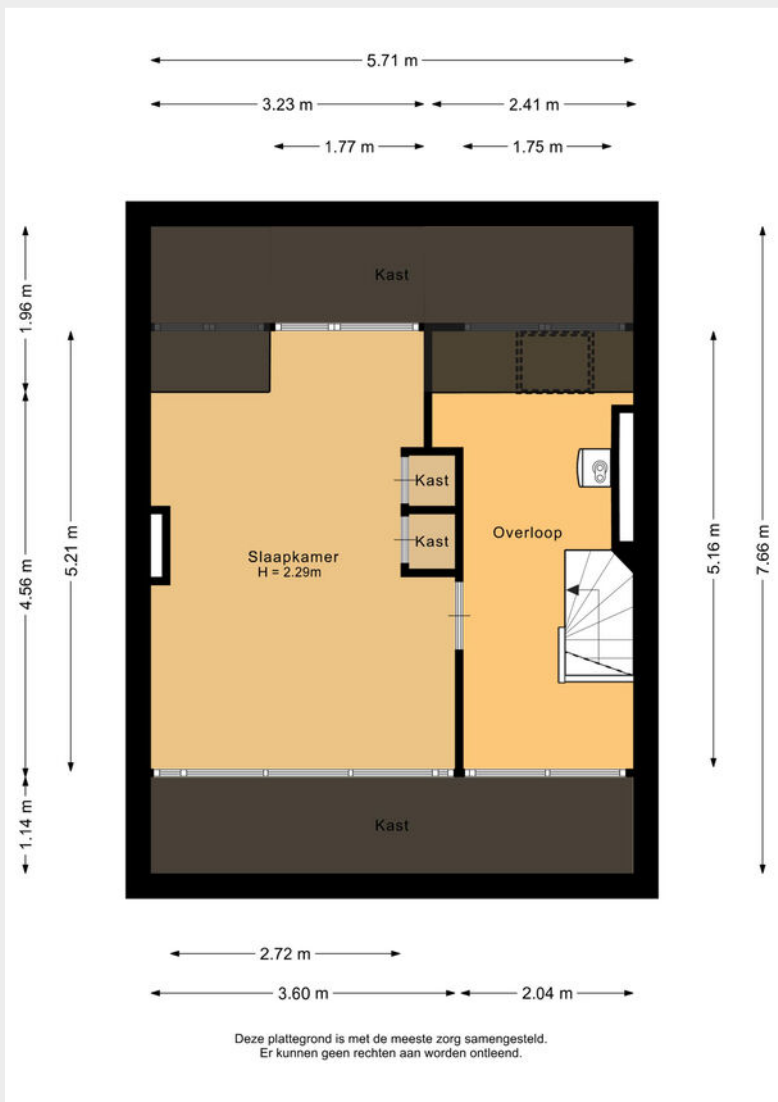
Plattegrond



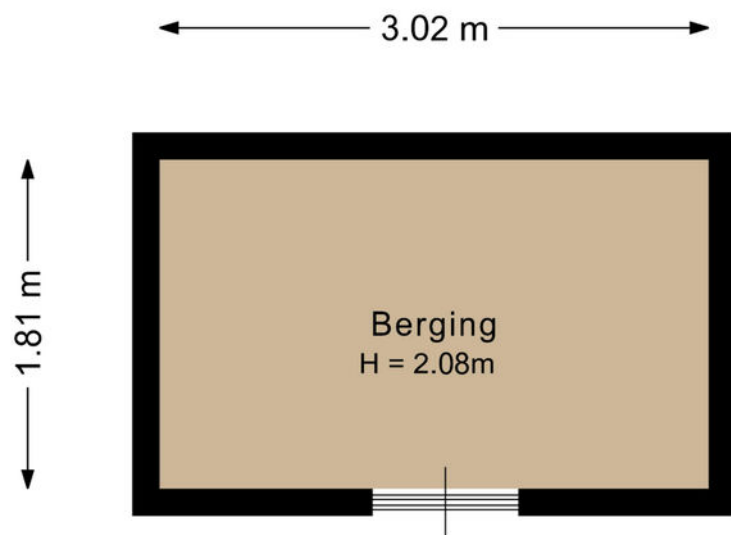
Plattegrond



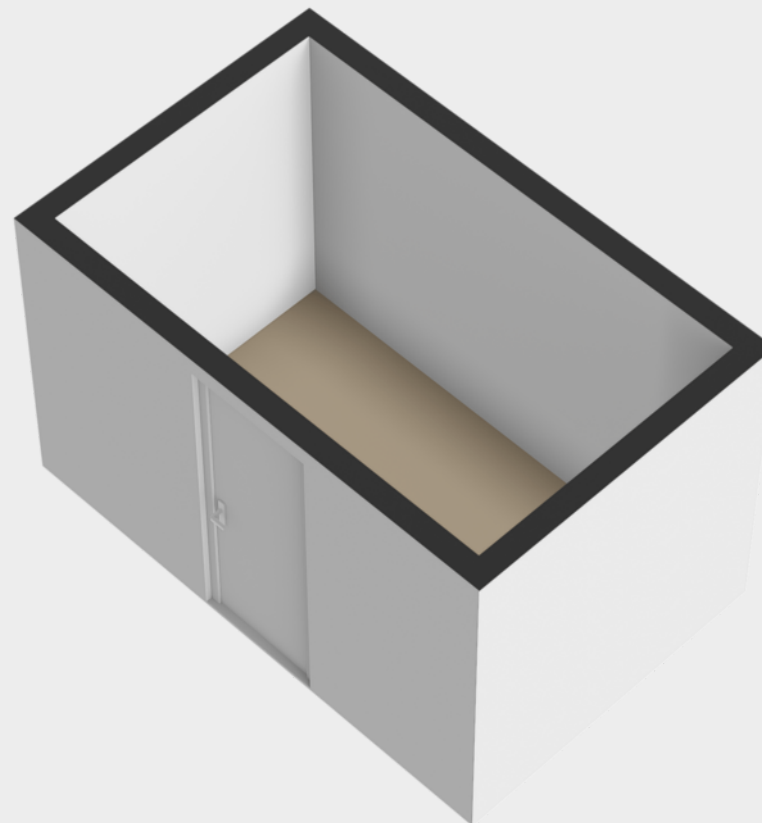
Plattegrond



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				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- kookplaat	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen		X		Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilet	X		
- gordijnrails	X			- toiletrolhouder	X		
- gordijnen	X						
- overgordijnen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- vitrages	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- rolgordijnen	X			- wastafel	X		
- lamellen	X			- wastafelmeubel	X		
- jaloezieën	X			- toiletkast	X		
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
- vloerbedekking	X			(Voordeur)bel	X		
- laminaat	X			Rookmelders	X		
- plavuizen	X			(Klok)thermostaat	X		
				Zonwering buiten	X		
Woning - Keuken				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Warmwatervoorziening, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- (sier)hek	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

