

Capelle Aan Den IJssel

Balearen 16



te>koop>

Vraagprijs
€ 600.000,- 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.



Melvin>
Klop>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl

Omschrijving

RUIM FAMILIEHUIS MET OPRIT, 5 SLAAPKAMERS EN TWEE BADKAMERS

Welkom bij Balearen 16 in Capelle aan den IJssel – een royale eindwoning van maar liefst 172 m² woonoppervlakte, gelegen in een rustige woonwijk. Hier geniet je van volop ruimte, privacy en comfort – ideaal voor gezinnen of doorstromers die op zoek zijn naar een huis waar je jarenlang kunt blijven wonen. De woning ligt op een riant perceel van 248 m² eigen grond met een grote voor- en achtertuin, parkeergelegenheid op eigen terrein. De tuin is onder meer voorzien van een sfeervolle zithoek.

LICHTE EN LEEFBARE WOONKAMER MET UITZICHT OP GROEN

Via de diepe oprit kom je bij de overdekte entree van het huis. Je stapt binnen in een ruime hal met toilet en trapopgang, waarna je de verrassend lichte en tuingerichte woonkamer binnenloopt. Grote ramen en schuifpuien zorgen voor veel daglicht en een mooi zicht op het groen rondom de woning. De zithoek is royaal opgezet en biedt voldoende plek voor het hele gezin. De halfopen keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning, waarachter nog een handige en ruime bijkeuken zit. Hier kook je in alle rust, met een praktische indeling en voldoende opbergruimte.

VIJF SLAAPKAMERS ÉN TWEE BADKAMERS – IDEAAL VOOR GROTE GEZINNEN

Op de eerste verdieping zijn vier goed bemeten slaapkamers te vinden, waarvan er een in gebruik is als werkkamer. Deze masterbedroom is ideaal in gebruik als ouderslaapkamer. De twee badkamers maken het ochtendritueel een stuk efficiënter – geen wachtrijen meer voor de douche! Op de tweede verdieping vindt u nog een royale kamer welke thans in gebruik is als bibliotheek en werkkamer. Hier zijn met enkele eenvoudige aanpassingen twee slaapkamers te realiseren. Op deze verdieping is er tevens toegang tot een kleine bergvliering.

GENIETEN IN JE EIGEN TUIN MET OVERKAPPING EN BERGING

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt meerdere fijne zitplekken. Een van de highlights is de gezellige overkapping met zithoek achterin de tuin – een heerlijke plek om te ontspannen of borrelen met vrienden. De achtertuin is voorzien van een berging en de ligging is op het zonnige zuidwesten.



Omschrijving

De voortuin is eveneens royaal en voorzien van een ruime oprit waar je met gemak meerdere auto's kwijt kunt, deels onder een carport.

RUSTIG WONEN IN EEN GROENE WIJK VAN CAPELLE

Balearen 16 ligt in een rustige woonstraat, omgeven door veel volwassen groen en brede lanen. De wijk is ruim opgezet en staat bekend als kindvriendelijk, met speeltuinen, scholen en sportverenigingen in de directe omgeving. Winkelcentrum en metrohalte De Terp bevinden zich op slechts 5 minuten lopen. Ook winkelcentrum De Koperwiek, metrostation Capelle Centrum en uitvalswegen richting Rotterdam zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Dankzij de groene omgeving, het autoluwe karakter en de ruime opzet is dit een populaire woonlocatie voor gezinnen en mensen die op zoek zijn naar rust en ruimte in combinatie met goede voorzieningen.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1976;
- Parkeren op eigen terrein! Nooit meer zoeken naar een parkeerplaats;
- Circa 172 m² woonoppervlakte verdeeld over 3 woonlagen;
- Groot perceel met voor- én achtertuin van circa 248 m² eigen grond;
- 5 slaapkamers en 2 badkamers;
- Warmwater en verwarming middels CV-ketel (2017);
- De begane grond vloer is nageïsoleerd;
- Energielabel C welke geldig is tot en met 21-11-2035;
- 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.

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

172 m²



Bouwjaar

1976



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

248 m²

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	172 m²
Perceeloppervlakte	248 m²
Inhoud	627 m³
Bouwjaar	1976
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2017)
Isolatie	vloerisolatie

C





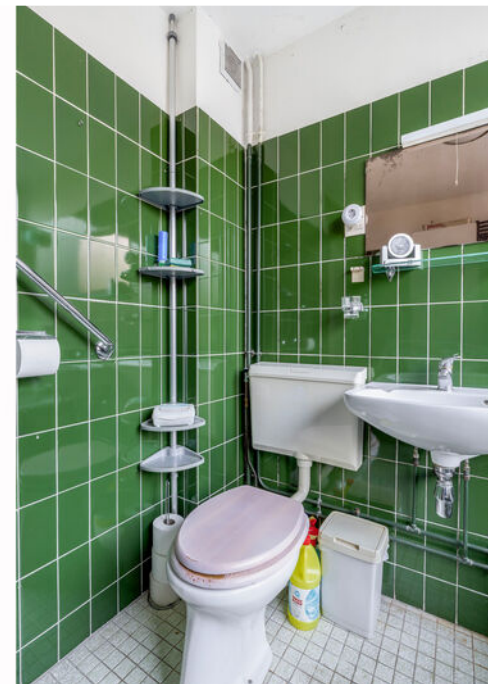
























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Balearen 16

Postcode/plaats

2904 VD Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 4071

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

248 m²



Plattegrond



Plattegrond



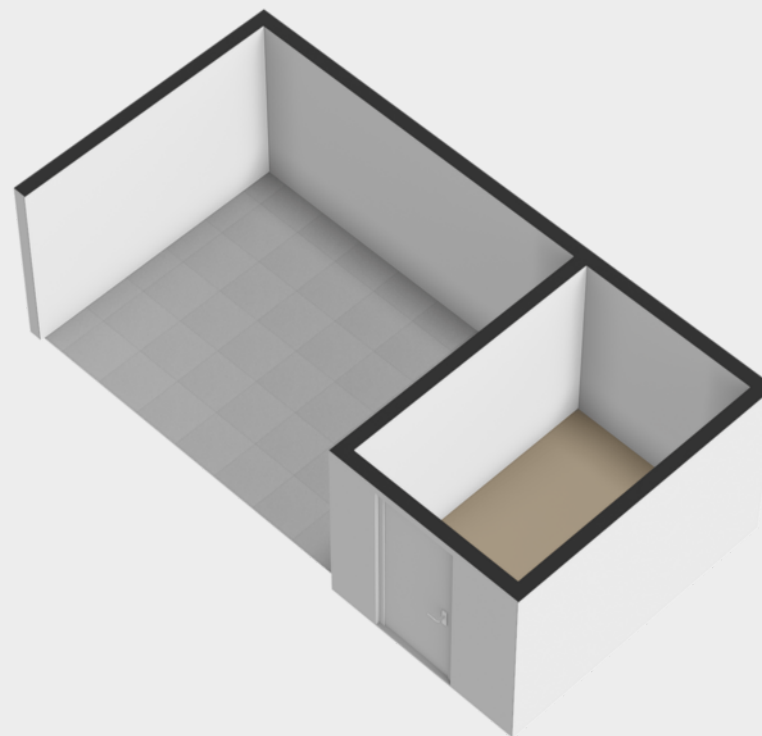
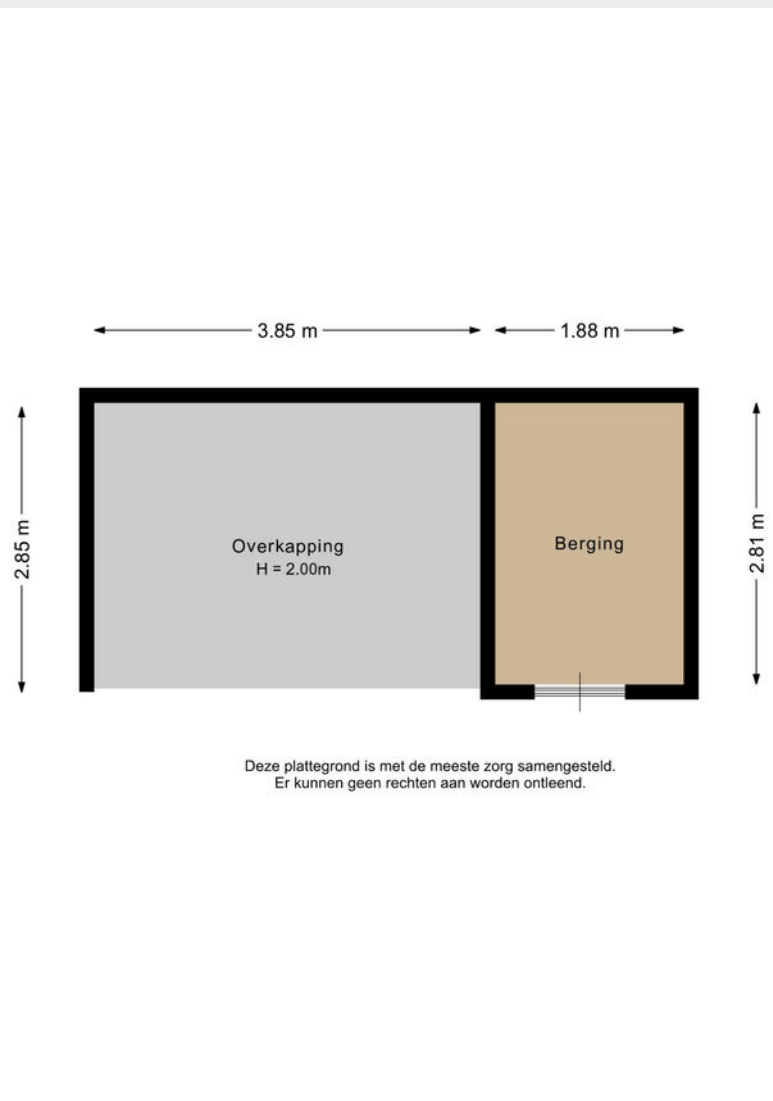
Plattegrond



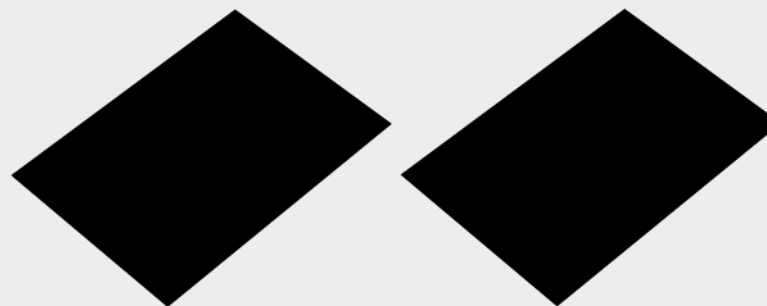
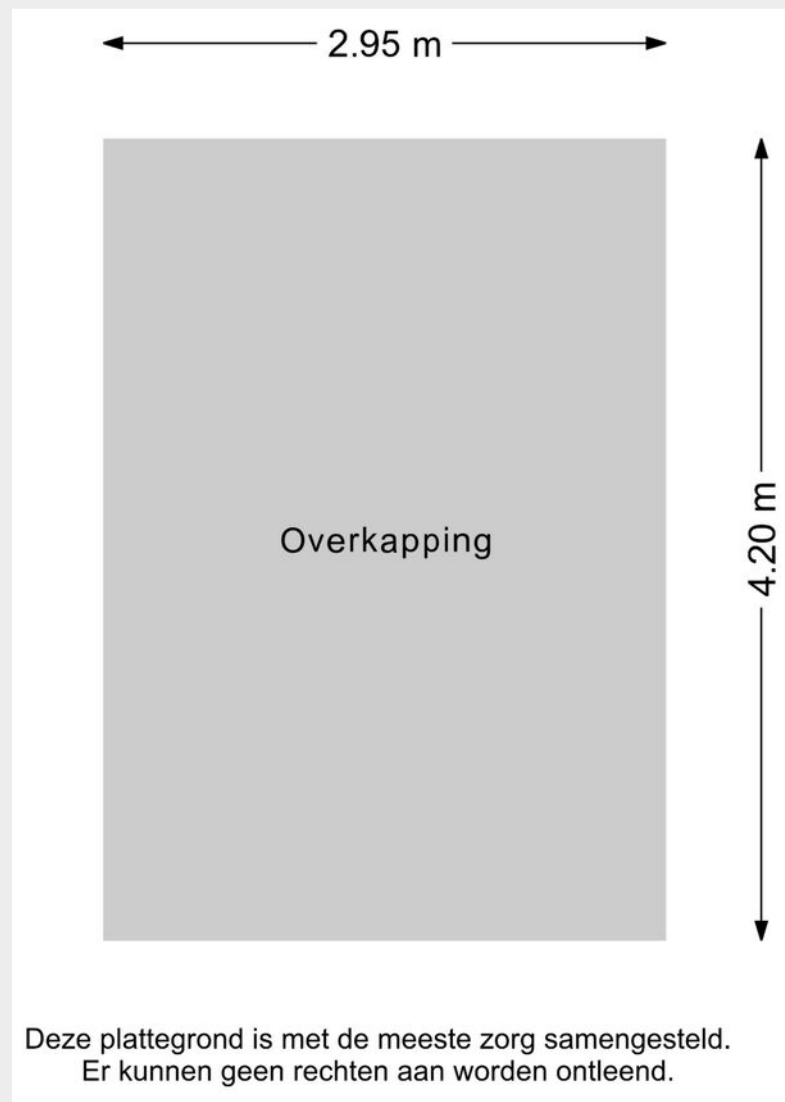
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



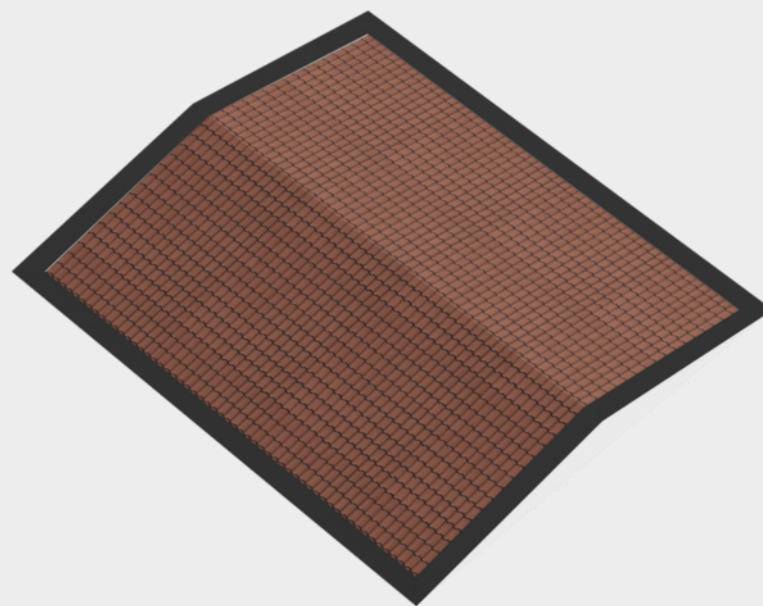
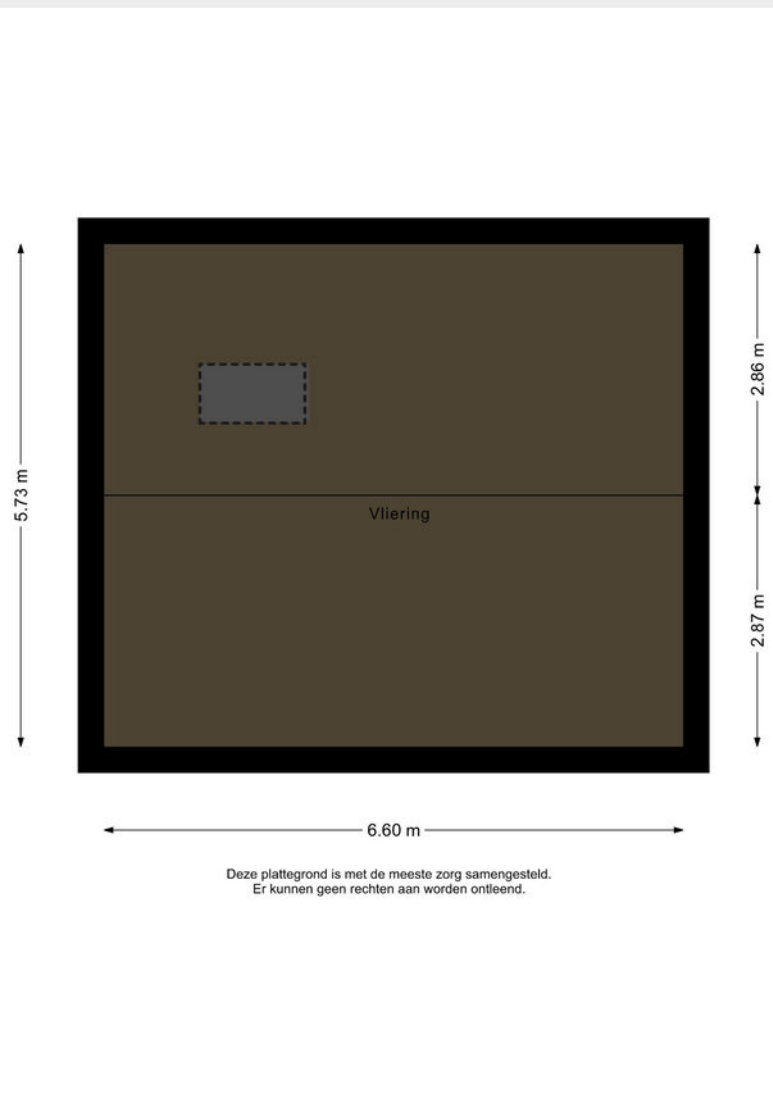
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- spiegelwanden	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- Eettafel			X
Designradiator(en)	X			- DRESSOIR met bijzettafel			X
Radiatorafwerking	X			- Prominent bank en stoel			X
Verlichting, te weten							
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Keuken			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
				- kookplaat	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- afzuigkap	X		
- gordijnrails	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnen	X			- koelkast	X		
- overgordijnen	X			- vriezer			X
- vitrages	X			- vaatwasser	X		
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- vloerbedekking	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- parketvloer	X			- toilet	X		
- laminaat	X			- toiletrolhouder	X		
- plavuizen	X			- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		
Overig, te weten							

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren				- CV-installatie	X		
- ligbad	X						
- douche (cabine/schermb)	X			Tuin - Inrichting			
- wastafel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- planchet	X			Beplanting	X		
- toiletkast	X						
- toilet	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilethouder	X			Buitenverlichting	X		
- toiletborstel(houder)		X		Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- 2e badkamer met wasmachineaansluiting	X						
				Tuin - Bebouwing			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		
(Voordeur)bel	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X			Tuin - Overig			
(Klok)thermostaat	X			Overige tuin, te weten			
Airconditioning			X	- (sier)hek	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		- vlaggenmast(houder)	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X					
Waterslot wasautomaat		X					
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							

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

