

Capelle Aan Den IJssel

Louvre 132



te>koop>

Vraagprijs
€ 375.000,- 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

WONEN MET EEN SCHITTEREND UITZICHT!

Stap binnen en laat je direct betoveren! Het eerste wat je hier opvalt, is zonder twijfel het adembenemende uitzicht over de waterpartij en het prachtige Schollebos. Dit goed afgewerkte 3-kamer appartement op de eerste verdieping biedt niet alleen een spectaculair panorama, maar ook een heerlijk ruim balkon (ca. 8 m²) pal boven het water. En dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten geniet je hier de hele dag door van de zon.

RUST EN NATUUR OM DE HOEK

Binnen één minuut sta je in het Schollebos, waar je heerlijk kunt wandelen, sporten of gewoon genieten van de natuur. Maar ook de stadse gemakken zijn binnen handbereik: winkels, openbaar vervoer en andere voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Zo ervaar je het beste van twee werelden, rust en ruimte, maar ook met alle benodigdheden dichtbij.

Indeling van het appartement

BEGANE GROND

Ruime entree van het flatgebouw met bellentableau, video-intercom en lift. De galerij is bovendien speciaal aangelegd voor rolstoelgebruik, waardoor zowel de portiek-ingang als de toegang tot de woning uitstekend toegankelijk zijn. Bij binnenkomst stap je in een ruime hal, die toegang geeft tot vrijwel alle vertrekken van het appartement, zoals meterkast, vaste kast, berging en toilet met fonteintje.

SLAAPKAMERS:

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers. De grootste kamer biedt ruimte aan een tweepersoonsbed en een ruime kledingkast. De tweede slaapkamer is veelzijdig in te richten: ideaal als kinderkamer, thuishkantoor of inloopkast. Beide slaapkamers zijn voorzien van dubbel glas (geplaatst in 2025), net als de hal.



Omschrijving

BADKAMER EN TOILET

In het midden van de woning bevindt zich een moderne badkamer (vernieuwd in 2023) met een inloopdouche met louvre deurtjes, een dubbele wastafel met meubel, een designradiator en een wasmachineaansluiting. Daarnaast is er een separate toiletruimte die in 2023 volledig is verbouwd, handig en comfortabel voor bezoekers.

WOONKAMER

De lichte, ruime woonkamer vormt onmiskenbaar het hart van de woning. Dankzij de grote ramen geniet je van een prachtige lichtinval en een weids uitzicht over het water en de omringende natuur. Het elektrische zonnescherm maakt het hier op warme dagen extra aangenaam. Of je nu ontspant op de bank of dineert aan de eettafel, je voelt je hier altijd verbonden met buiten.

KEUKEN

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is volledig vernieuwd in 2023, waarbij de kleurstellingen mooi doorlopen vanuit de living. De keuken is volledig uitgerust met diverse inbouwapparaten, waaronder een kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerd afzuigsysteem, een oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

BALKON: EEN VAKANTIEGEVOEL IN EIGEN HUIS:

Vanuit de woonkamer stap je direct het royale balkon op – een echt pareltje. Het is ruim genoeg voor een comfortabele loungeset en dankzij de zonnige ligging en het ontspannen uitzicht over het water voelt het hier elke dag als vakantie. Of je nu geniet van een ochtendkoffie of een gezellige borrel met vrienden, dit wordt ongetwijfeld jouw favoriete plek. Daarnaast is er een praktische berging, ideaal voor het opbergen van tuinspullen.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte ca. 76 m²;
- Eigen grond;
- Bouwjaar ca. 1983;
- 2 slaapkamers;
- Recent vernieuwde badkamer (2023);
- Separaat toilet met fonteintje;
- Gratis parkeren voor de deur;
- Centrale ligging: natuur én stad binnen handbereik;
- Actieve VVE met een maandelijkse bijdrage van ca. €161,43 (appartement) en €12,18 (berging);
- Voorzien van energielabel B, geldig tot en met 14-12-2026;
- Oplevering in overleg.

Dit moet je met eigen ogen zien!

Ben je enthousiast geworden? Dat begrijpen we helemaal! Dit appartement is een unieke kans voor iedereen die op zoek is naar comfortabel en sfeervol wonen op een toplocatie.

Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen! Zien we je binnenkort?

Omschrijving

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van uw nieuwe woning uw 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

76 m²



Bouwjaar

1983



Slaapkamers

2

Soort

galerijflat

Type

appartement

Aantal kamers

3

Woonoppervlakte

76 m²

Inhoud

245 m³

Bouwjaar

1983

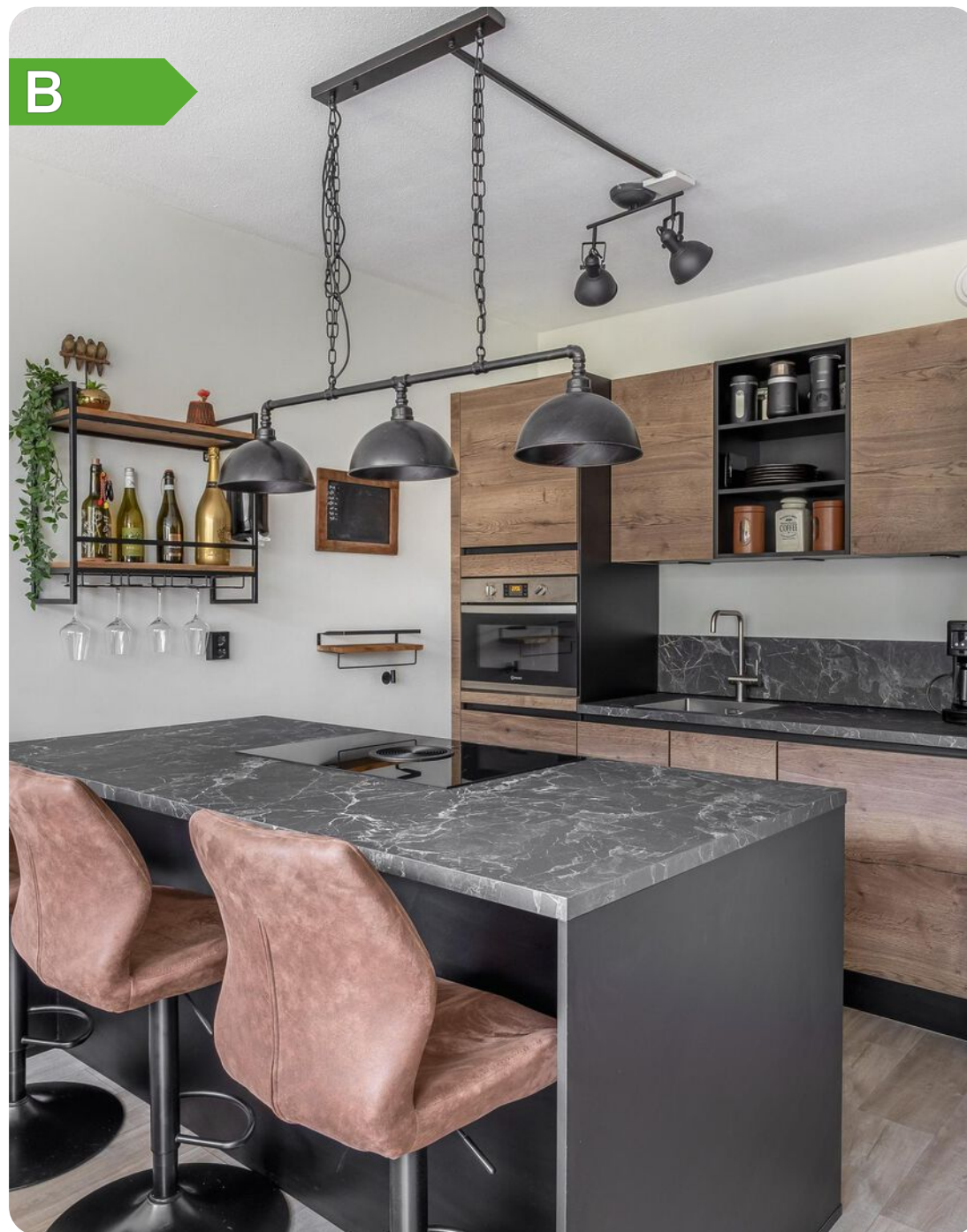
Verwarming

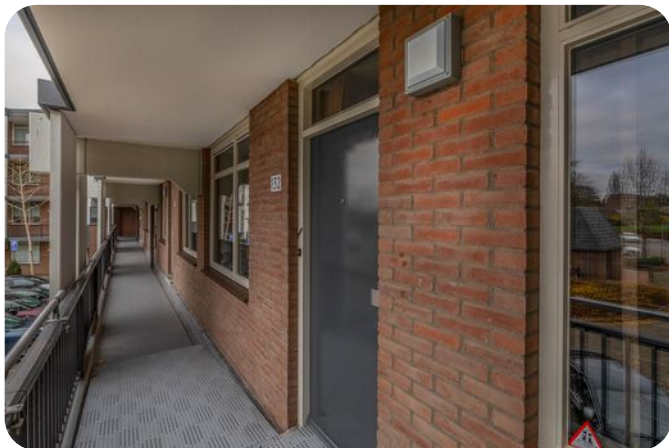
stadsverwarming (-)

Isolatie

dubbel glas

B









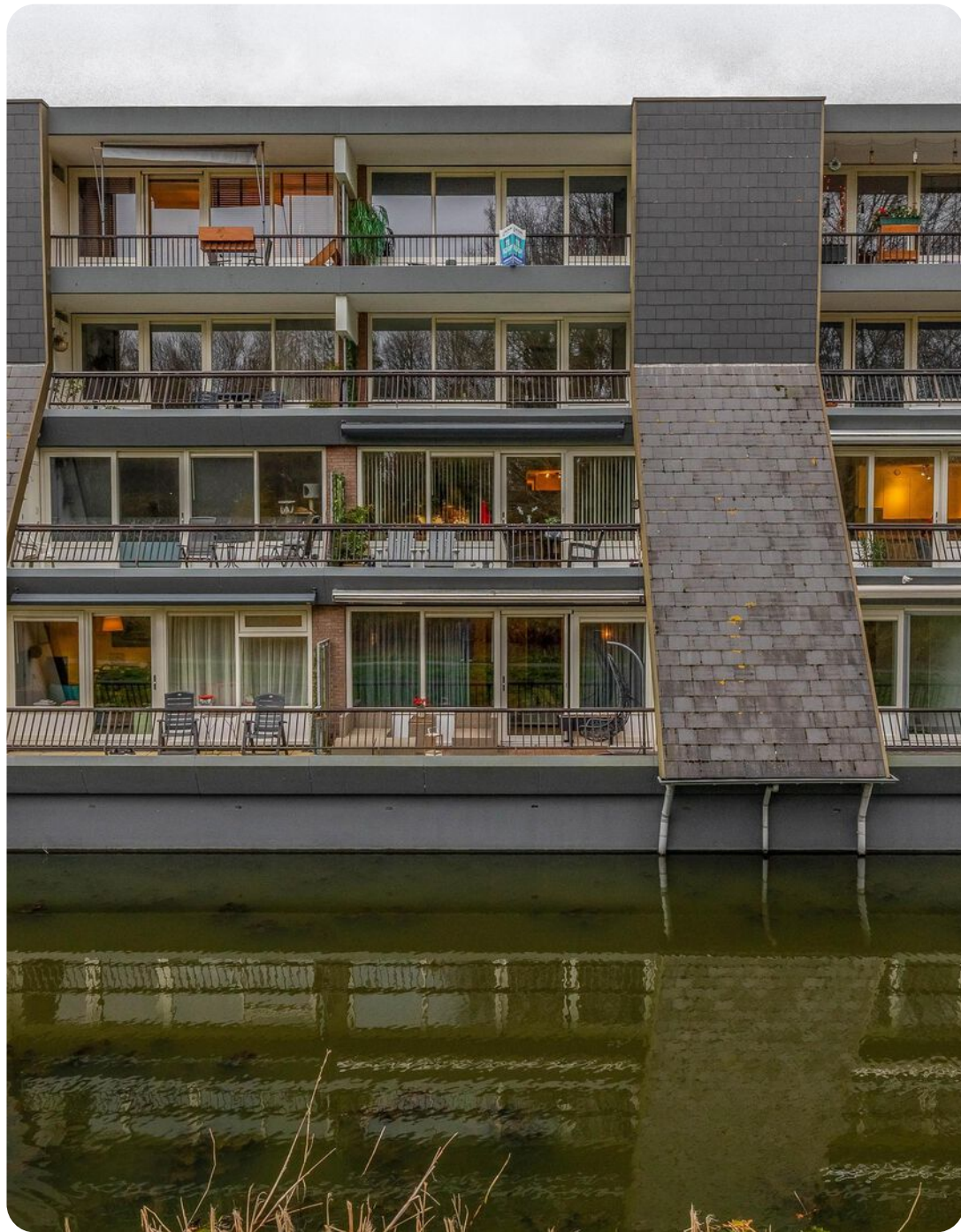
















Virtueel>bezichtigen>

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



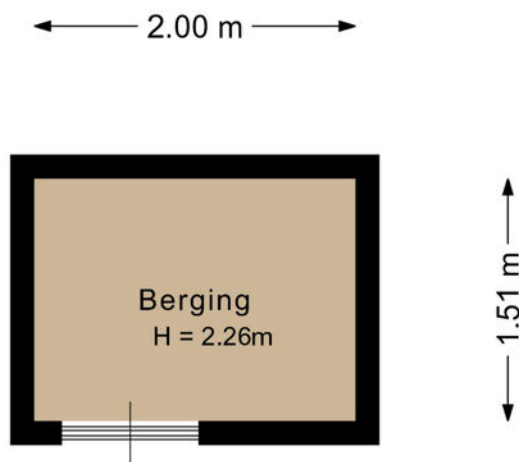
Plattegrond



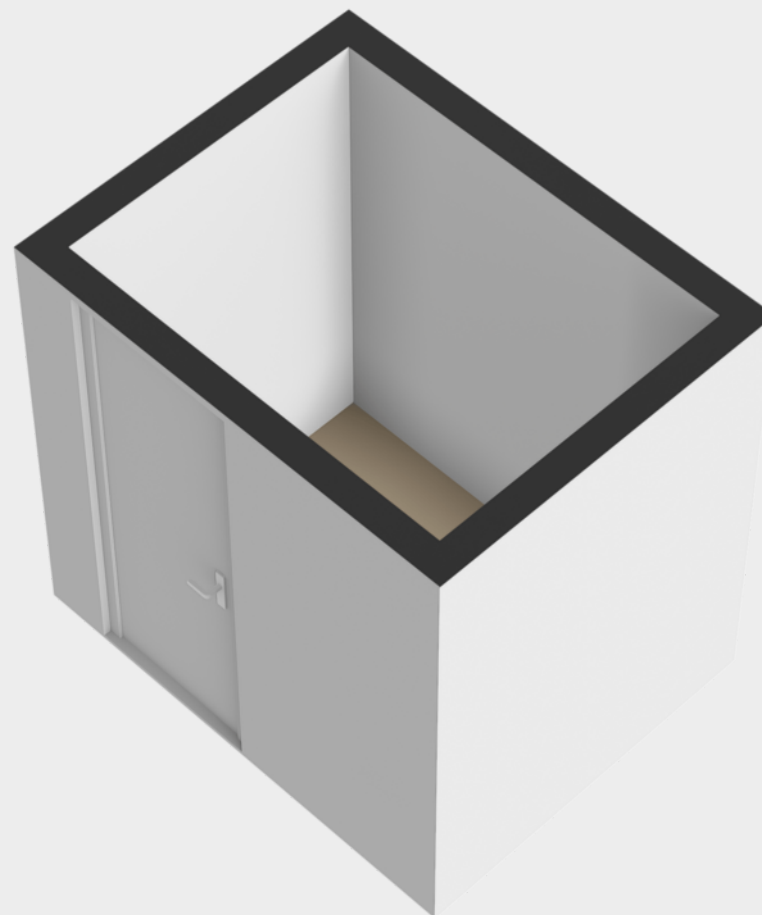
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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				- Droogloopmat voordeur	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X					
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- spiegelwanden		X	
- losse (hang)lampen		X		- schilderij ophangstelsel	X		
- Boven kookeiland en onder keuken kastjes	X			- Losse spiegels		X	
- Balkonkast lamp	X			- Wijnrek gaat mee		X	
				- Kapstok en schoenen bank	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten							
- Linnenkasten ouderslaapkamer	X			Woning - Keuken			
- Kast in bergkast	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- kookplaat	X		
- gordijnrails	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnen		X		- koel-vriescombinatie	X		
- overgordijnen		X		- vaatwasser	X		
- lamellen	X			- koffiezetapparaat		X	
- jaloezieën	X			- Inductie met afzuiging	X		
- (losse) horren/rolhorren	X						
				Keukenaccessoires, te weten			
Vloerdecoratie, te weten				- Keuken rekje mee		X	
- Quick step	X			- Wijnrek en spot lamp rekje krijtbord		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna				Zonwering buiten	X		
Design radiator	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Toilet met de volgende toebehoren				Waterslot wasautomaat		X	
- toilet	X			Tuinmeubelen		X	
- toiletrolhouder	X			Poster,lampje,lampjes om railing	X		
- toiletborstel(houder)	X			,poster blijft met afscheidingsrek	X		
- fontein	X			Warmwatervoorziening, te weten			
				- CV-installatie	X		
				- Video intercom	X		
Badkamer met de volgende toebehoren							
- douche (cabine/scherf)	X			Tuin - Inrichting			
- wastafel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafelmeubel	X			Beplanting		X	
- toiletkast	X			poster en klimrek	X		
- accessoires, douche deuren,wasmanden		X					
- 1 scheerspiegel en wand spiegel verwarmd	X			Tuin - Bebouwing			
				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Rek blijft in balkonkast en kast ,schuur planken	X		
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	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



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



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

