

Capelle Aan Den IJssel

Louvre 200



te>koop>

Vraagprijs
€ 340.000,- 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.



**Mirthe>
Balk>**

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl

Omschrijving

– NIEUW IN DE VERKOOP –

OP EEN MOOIE EN RUSTIGE PLEK IN SCHOLLEVAAR IS DIT LEUKE 3-KAMERAPPARTEMENT TE KOOP. DE LOCATIE BIEDT EEN OASE VAN RUST EN PRIVACY DOOR DE BOSRIJKE OMGEVING. GEGARANDEERD DAT JE HIER HET HELE JAAR DOOR EEN VAKANTIEGEVOEL HEBT!

KORTE BESCHRIJVING VAN DE WONING::

Afgesloten en representatieve entree met intercom en brievenbussen. Centrale hal met trappenhuis.

Entree met toegang tot de vertrekken, de 2 slaapkamers, de badkamer, het toilet en een inpandige berging. De woonkamer met open keuken beschikt over grote raampartijen met een grote schuifpui naar de buitenruimte voor de nodige daglichttoetreding. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en beschikt over diverse inbouwapparatuur. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine en droger. Beide slaapkamers zijn aan de voorzijde van het complex gesitueerd. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 8 en 12 m². Door het hele appartement, m.u.v. de natte ruimtes, ligt een fraaie laminaatvloer.

AAN DE GRENS VAN HET SCHOLLEBOS:

Middels een kunststof schuifpui is er toegang tot het balkon, welke gesitueerd is op het oosten. Hierdoor geniet je al vroeg van de zon. Het appartement is gelegen aan de rand van de wijk waardoor er een oase van rust is. Het uitzicht vanaf de woonkamer en het balkon is fantastisch! Hier kan je het hele jaar genieten van alle seizoenen. Verder beschikt het balkon nog over een verrassend ruime berging. Via een voetpad loop je binnen 2 minuten naar het Schollebos. Daar kan je heerlijk genieten van de natuur en alle rust. Het Schollebos is een prachtig stadsbos dat bekend staat om zijn recreatiemogelijkheden, zoals wandelen, fietsen en picknicken, met diverse paden die door het groene landschap slingeren.



Omschrijving

ENERGIELABEL A:

Het complex is gebouwd in 1983 en beschikt over stadsverwarming. Dit maakt het appartement gasloos en al voorbereid op de toekomst. Tevens heeft de VvE aan de achterzijde van het appartement de schuifpui recentelijk vervangen voor kunststof met HR++ beglazing. Ook heeft de verkoper in 2016 het glas in beide slaapkamers vervangen voor HR++ beglazing. Hierdoor beschikt het appartement over energielabel A!

RUSTIGE, CENTRALE LOCATIE:

Het appartement is ideaal gelegen in de levendige en goed bereikbare woonwijk Schollevaar. De wijk kenmerkt zich door de speelse opzet, veel groenvoorziening, veel openbare parkeergelegenheid en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Verder is de woning goed bereikbaar middels diverse uitvalswegen, verschillende opstapplaatsen voor openbaar vervoer zoals bus en trein. Ook de metro is niet ver weg, en op 15 minuten afstand van de metro. De winkelcentra Alexandrium I, II en Capelle XL en de snelweg A20 zijn binnen handbereik.

VERKOPER AAN HET WOORD:

"Het is een fijn, ruim en warm huis in een rustige en prettige straat met nette en aardige buren.

Ik heb altijd genoten van het uitzicht op de lucht, het water en de natuur.

Je wandelt zo het Schollebos in, een supermarkt zit om de hoek en het winkelcentrum Picassopassage is dichtbij. Ik weet zeker dat de nieuwe eigenaar zich hier al snel thuis zal voelen!"

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1983;
- Gelegen op eigen grond;
- 76 m² woonoppervlakte;
- Op de 1e verdieping;
- 2 ruime slaapkamers aanwezig;
- Berging aanwezig op de begane grond;
- Openbare parkeergelegenheid in de straat;
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- Balkon met vrij uitzicht;
- Oase van rust, het Schollebos is om de hoek gelegen;
- Gunstige ligging t.o.v. winkels, NS-station Schollevaar en goede bereikbaarheid met de auto;
- Actieve Vereniging van Eigenaren met een maandelijkse bijdrage van ca. € 176,- per maand;
- Vernieuwde HR++ beglazing in de hele woning;
- Energielabel A, geldig tot 10-11-2035;
- Oplevering in overleg, voorkeur verkoper is juni 2026.

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

240 m³

Bouwjaar

1983

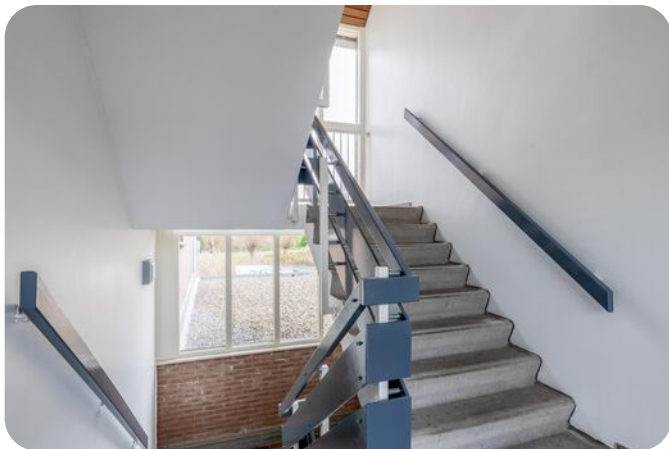
Verwarming

stadsverwarming (-)

Isolatie

dubbel glas































Virtueel>bezichtigen>

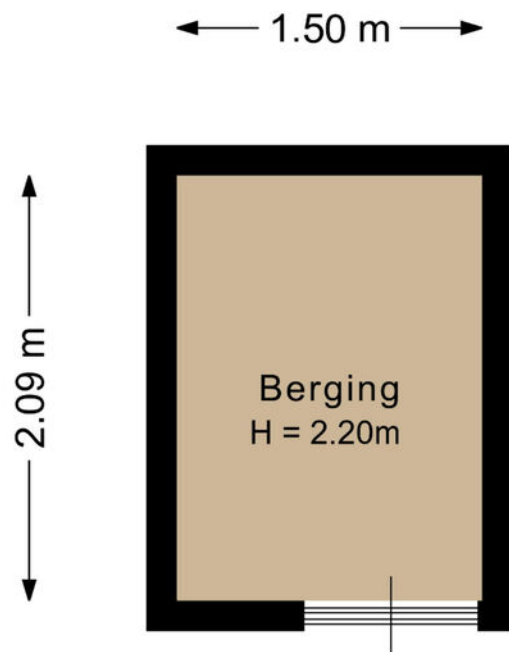
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



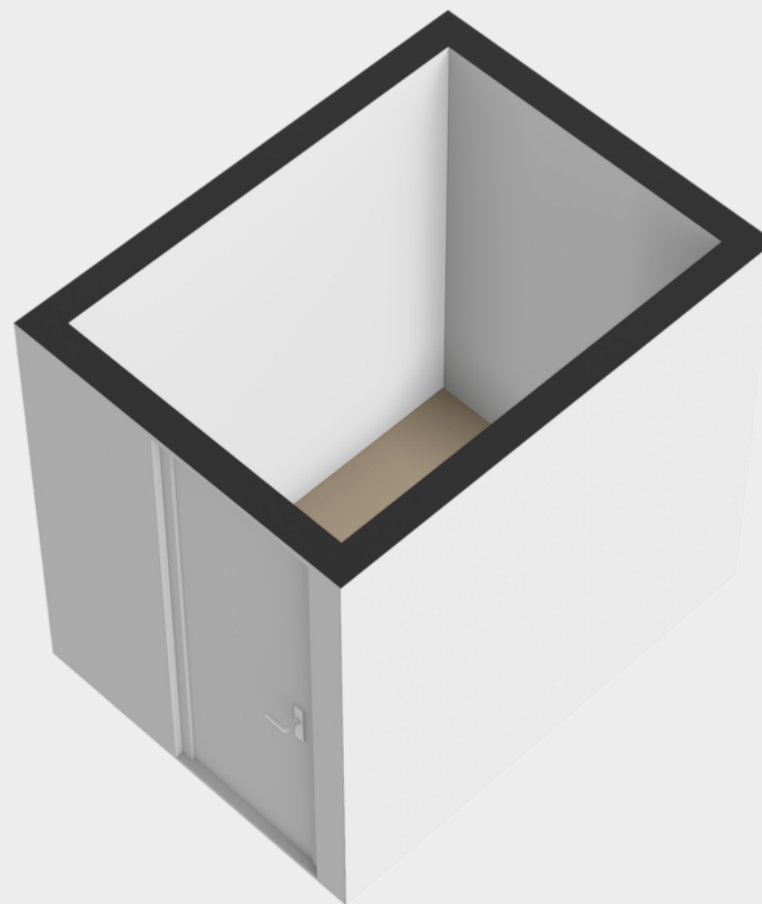
Plattegrond



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				- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- vriezer		X	
- losse (hang)lampen		X		- koel-vriescombinatie	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vaatwasser	X		
- De boekenkasten en kast in de nis van de hoofdslaapkamer		X		- koffiezetapparaat		X	
- Witte kastjes achter de zwarte kast, alle open kasten in bergingen en kledingkasten		X		-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails		X		Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen			X	- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)	X		
- plavuizen	X			- fontein	X		
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- douche (cabine/schermer)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- wastafel	X		
- kookplaat	X			- toiletkast	X		
				- wasmachine		X	
				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X					
Warmwatervoorziening, te weten							
- Stadsverwarming	X						
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten							
- radiatorfolie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting		X					
Tuin - Bebouwing							
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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

