

Capelle aan den IJssel

Hoofdweg 288



te>koop>

Vraagprijs
€ 749.000,- 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

Wilt u bijzonder wonen met volop ruimte, maar toch binnen enkele minuten in de stad zijn? Deze klassieke vrijstaande woning in landelijke stijl biedt alle comfort in een groene, rustige omgeving. En toch bent u zo in Rotterdam, het Groene Hart of bij het recreatiegebied de Zevenhuizerplas.

De ligging is secundair aan de Hoofdweg, doodlopend en overgaand in een fietspad dus geen autoverkeer vlak voor het huis. Zodra u op het terrein aankomt, betreedt u het perceel van 800 m² op EIGEN GROND. De woning is uniek in zijn soort, waarbij alle originele details zichtbaar zijn maar tegelijkertijd voldoet de woning aan de huidige wooneisen.

INDELING:

BEGANE GROND:

Via de entree betreedt u de woning, die toegang biedt tot de hal. Vanuit de hal zijn alle vertrekken op de begane grond bereikbaar. Hier bevinden zich het toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de doorgang naar de ruime keuken. Onder de trap bevindt zich een ruime opbergkast.

De keuken is opgesteld in een moderne open indeling met centraal een eetbar en royaal kookeiland welke direct in het oog springt. Deze keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een oven, ingebouwd koffiezetapparaat, magnetron, Amerikaanse koelkast, Quooker-kraan, vaatwasser en een 5-pits gaskookplaat met stijlvolle afzuigschouw. De ruimte is perfect geschikt voor kookliefhebbers en vormt een gezellige plek om samen te komen.

Een brede 3 trede trap vanuit de keuken leidt naar de woonkamer, wat zorgt voor een speelse en open indeling. De woonkamer is onderverdeeld in een eetgedeelte en een zitgedeelte, die samen een riant oppervlak van circa 38 m² beslaan. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek. De grote ramen op het zuiden zorgen bovendien voor veel natuurlijk licht, wat de ruimte een warme en uitnodigende sfeer geeft. In deze ruimte zit een luik die toegang verschaft via een

Omschrijving

wenteltrap aan de kelderkamer (12 m²) met een groot raam naar de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING:

Via de hal is de eerste verdieping te bereiken. De ruime overloop strekt zich uit over de lengte van de woning en biedt toegang tot alle vertrekken op deze etage.

Aan zowel de linker- als de rechterzijde bevinden zich twee royale slaapkamers van respectievelijk circa 17 m² en 15 m².

De slaapkamer aan de rechterzijde beschikt over twee vaste kasten en een opbergkast onder het schuine dak, ideaal voor extra opbergruimte. De slaapkamer aan de linkerzijde is voorzien van een ruime inloopkast (7 m²), wat zorgt voor een luxe uitstraling en optimaal gebruiksgemak. En een ruime opbergkast boven het trapgat.

Aan het einde van de overloop bevinden zich de wasruimte en de badkamer. De wasruimte is royaal opgezet (ongeveer 8 m²) en biedt volop mogelijkheden. Met enkele eenvoudige aanpassingen kan deze ruimte desgewenst worden omgevormd tot een derde slaapkamer of hobbykamer.

De badkamer (ca. 6 m²) is compleet uitgevoerd en voorzien van een inloofdouche, een ligbad, een toilet en een dubbel wastafelmeubel. De combinatie van comfort, ruimte en praktische indeling maakt deze verdieping uitermate functioneel én aangenaam om in te verblijven.

HEERLIJKE BUITENRUIMTE:

Het perceel aan de Hoofdweg 288 beslaat een royale oppervlakte van 800 m². Van deze totale oppervlakte vormt circa 600 m² de fraai aangelegde tuin.

De tuin is rondom de woning gelegen en biedt een verzorgde, groene uitstraling met diverse sfeervolle zitplekken. Naast de woning bevindt zich een garage met een praktische berging (84 m²) met een carport, ideaal voor het overdekt parkeren van een auto. Blokhut met luifel (54 m²) te gebruiken als bedrijfsruimte of kantoor. Direct aan de Schollevaar is een gezellig prieel (13 m²) grotendeels (afsluitbaar) gerealiseerd, een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het uitzicht. Er bevinden zich een aantal fruitbomen (druiven, (hand/stoof) peren, appels, pruimen, rode bessen) er is ook een koi vijver aanwezig met een zuivering.

Dankzij de ruime opzet, de nette afwerking en de combinatie van functionaliteit en sfeer is deze tuin een echte meerwaarde voor de woning.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Het huis is eind 1995 gekocht van een boer, direct na koop is de gehele binnenkant verwijderd, en opnieuw ingedeeld en opgebouwd met isolatie, nieuwe kozijnen, dubbel glas, nieuwe bedrading en meterkast. Daarna is de tuin aangelegd volgens het ontwerp van de tuinarchitect. Nog steeds kunnen we intens genieten van de vele fijne plekken in en om het huis en koesteren we fantastische herinneringen van (tuin) feesten, relaxen en genieten met familie en vrienden van de flora en fauna van deze bijzondere plek.

Omschrijving

KENMERKEN:

- Karakteristieke vrijstaande woning;
- Bouwjaar 1923;
- 152 m² woonoppervlakte;
- 800 m² perceeloppervlakte, gelegen op eigen grond;
- 2 slaapkamers aanwezig op de eerste verdieping;
- Heerlijke ruime tuin rondom de woning;
- Unieke garage aanwezig met berging en carport;
- Parkeren op eigen terrein;
- Verwarming en warm water via cv-ketel (Vaillant, 2012);
- Zeer centrale locatie;
- Energielabel C, geldig tot 17-11-2035;
- 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

152 m²



Bouwjaar

1923



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

800 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	152 m ²
Perceeloppervlakte	800 m ²
Inhoud	529 m ³
Bouwjaar	1923
Verwarming	c.v.-ketel (2012)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

C







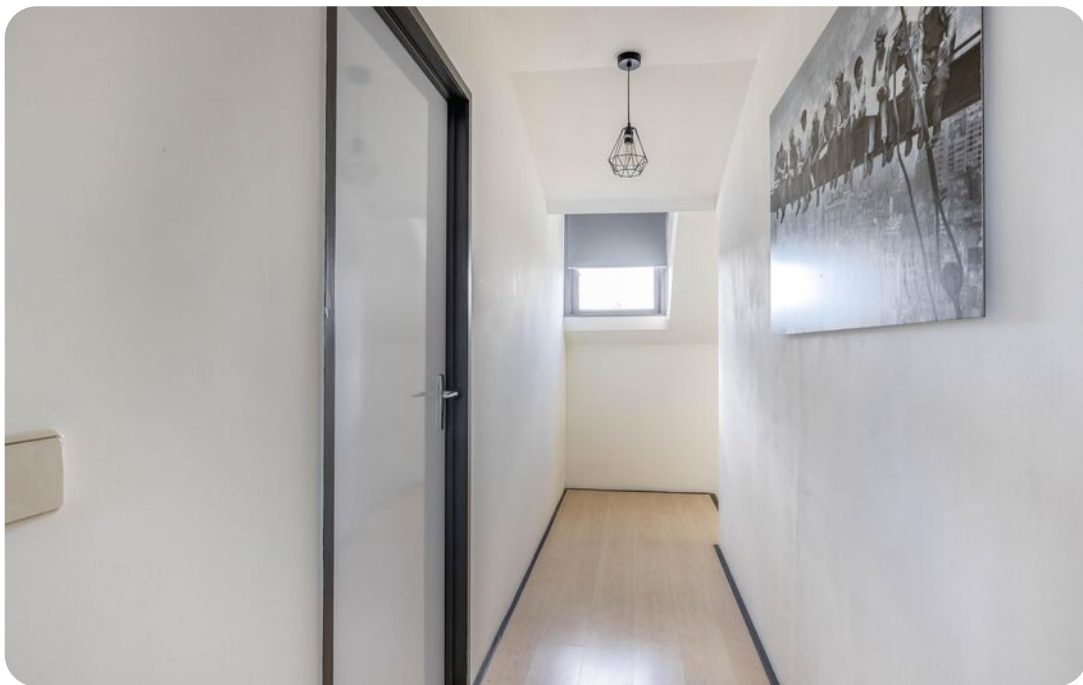






























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Hoofdweg 288

Postcode/plaats

2908 LC Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 1950

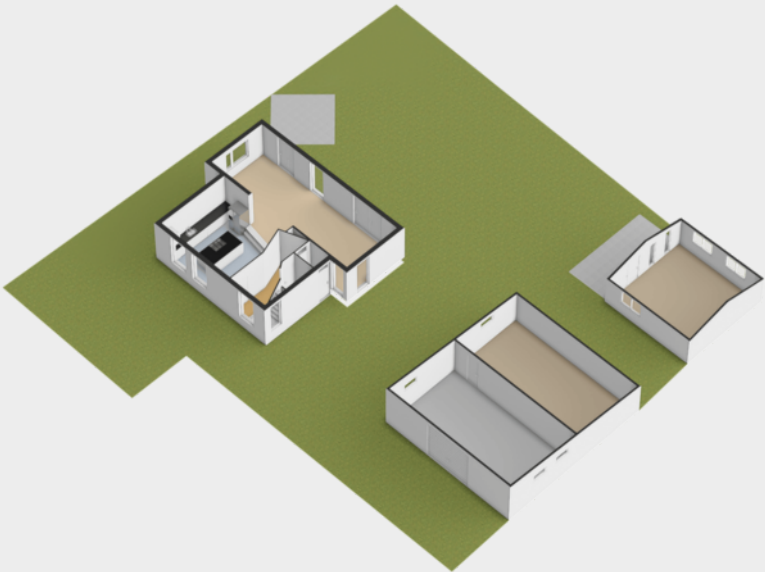
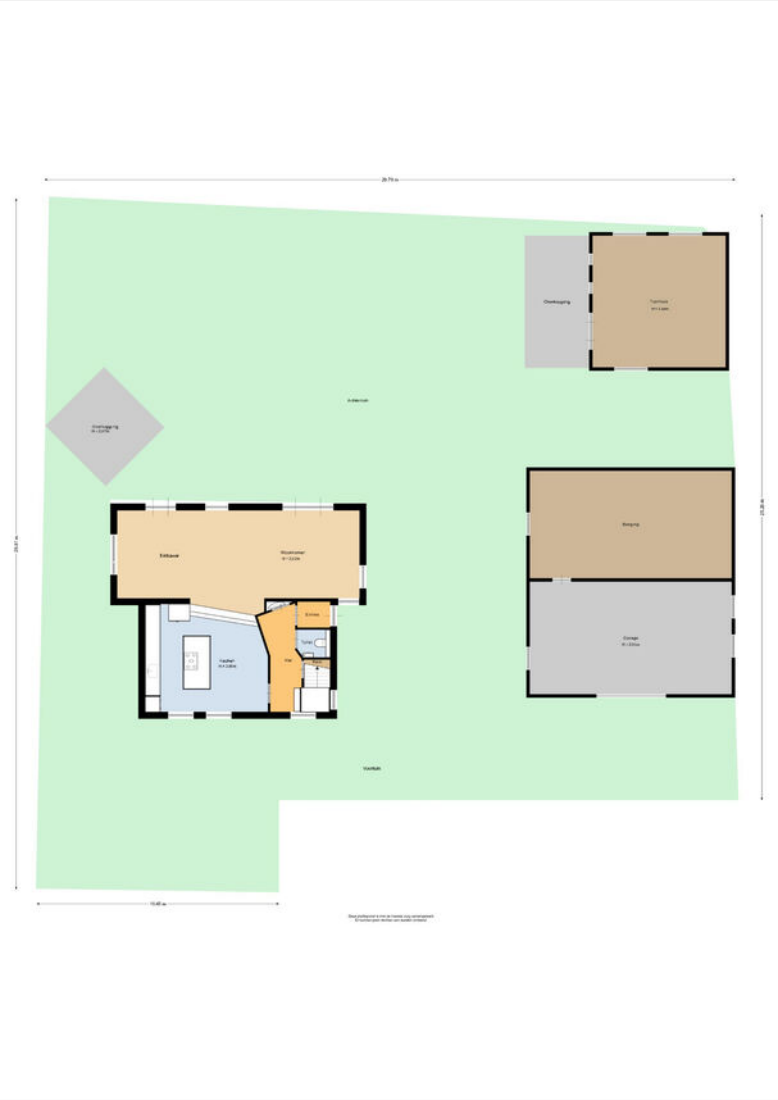
Kadastraal eigendom

Volle eigendom

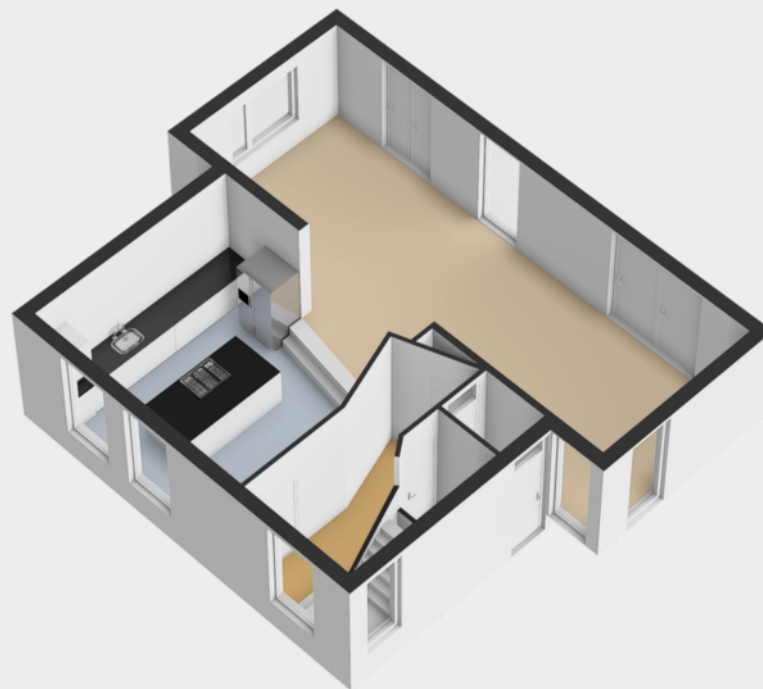
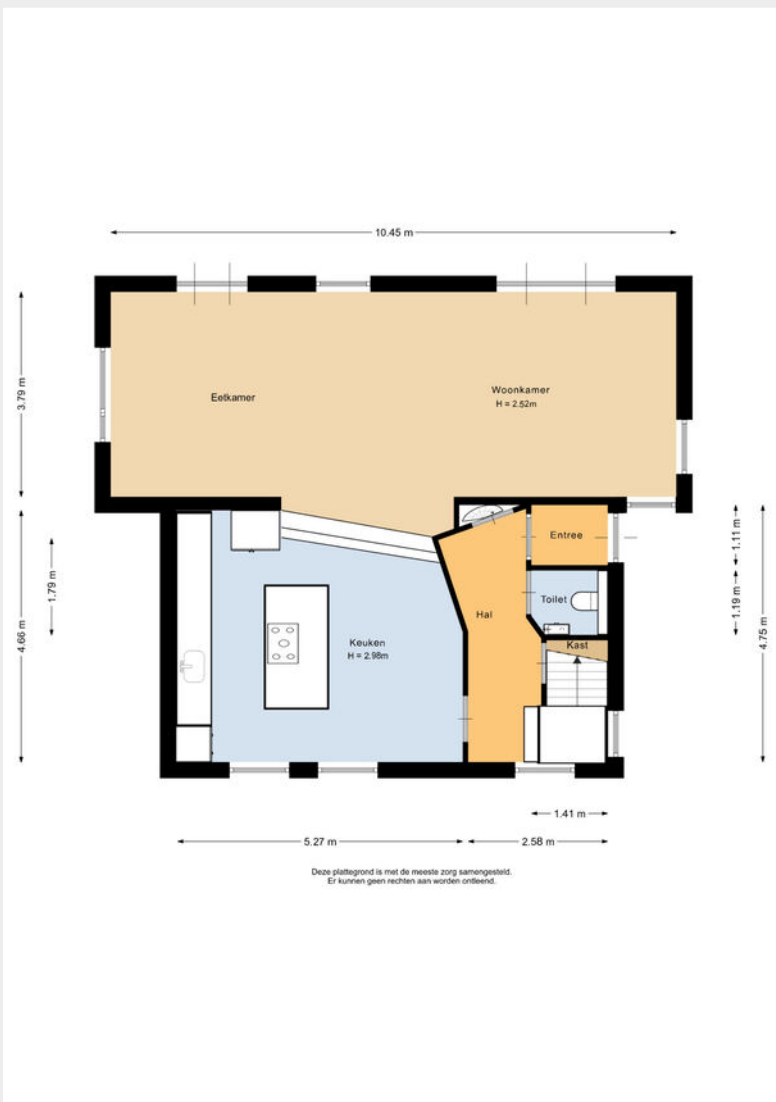
Perceelpervlakte

800 m²

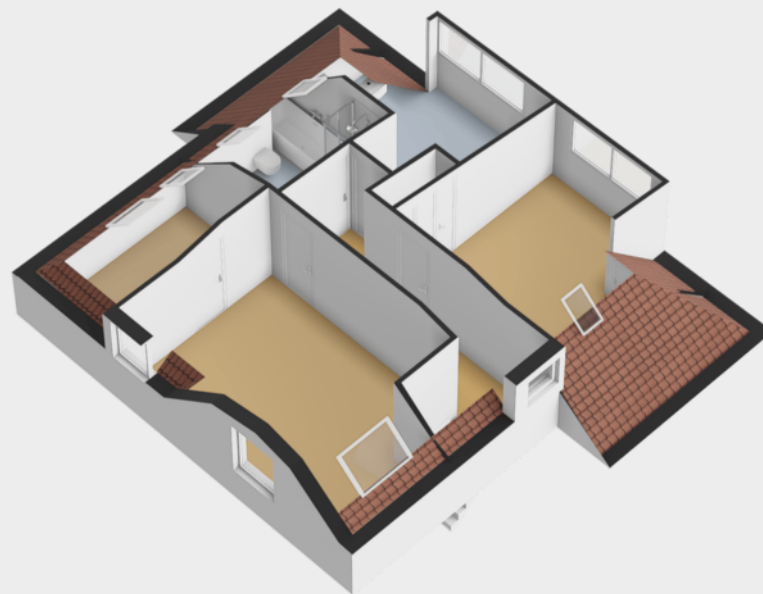
Plattegrond



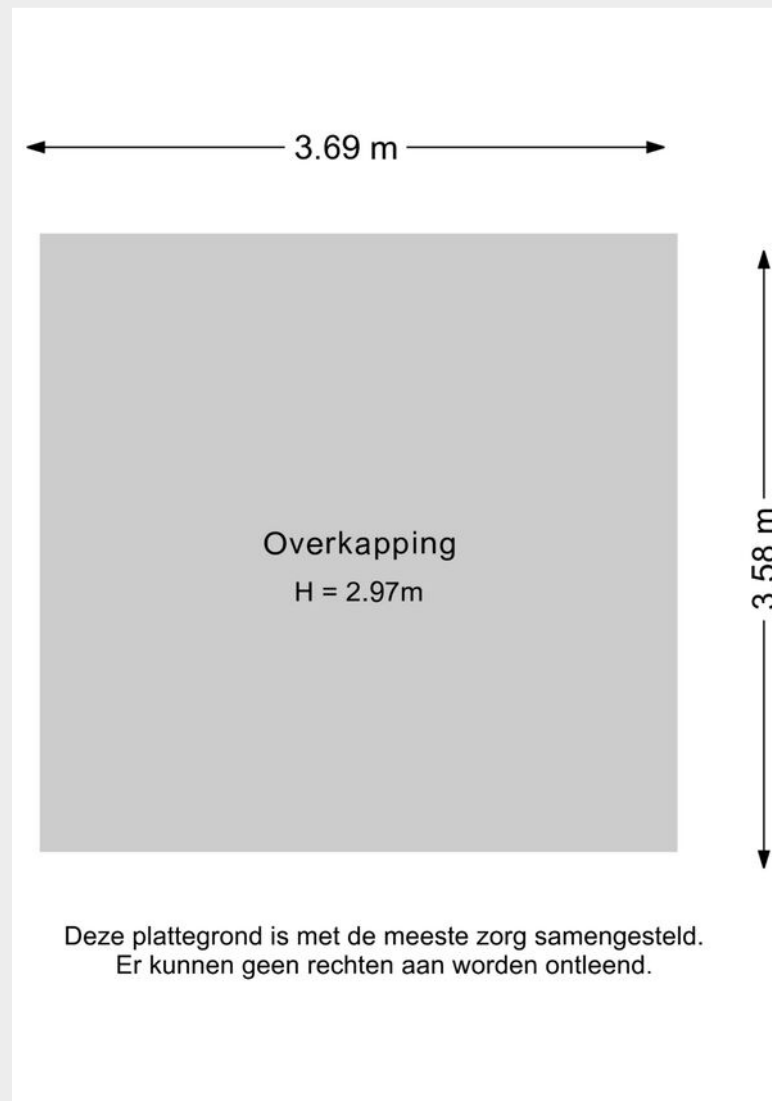
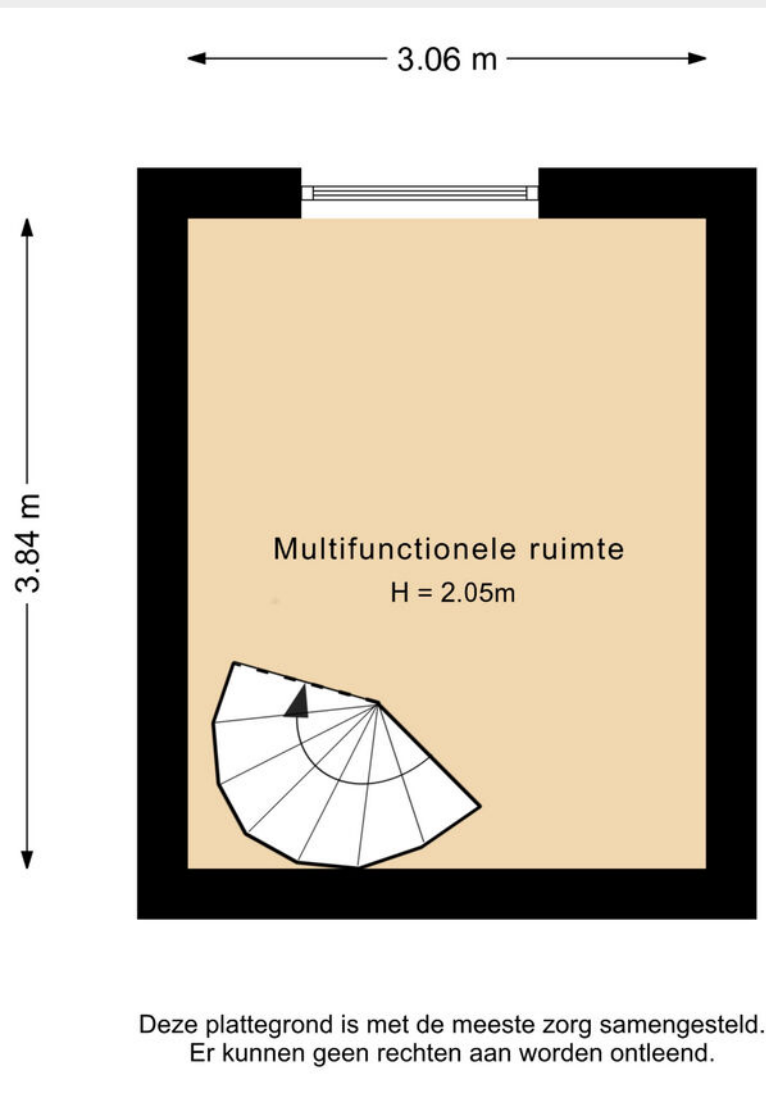
Plattegrond



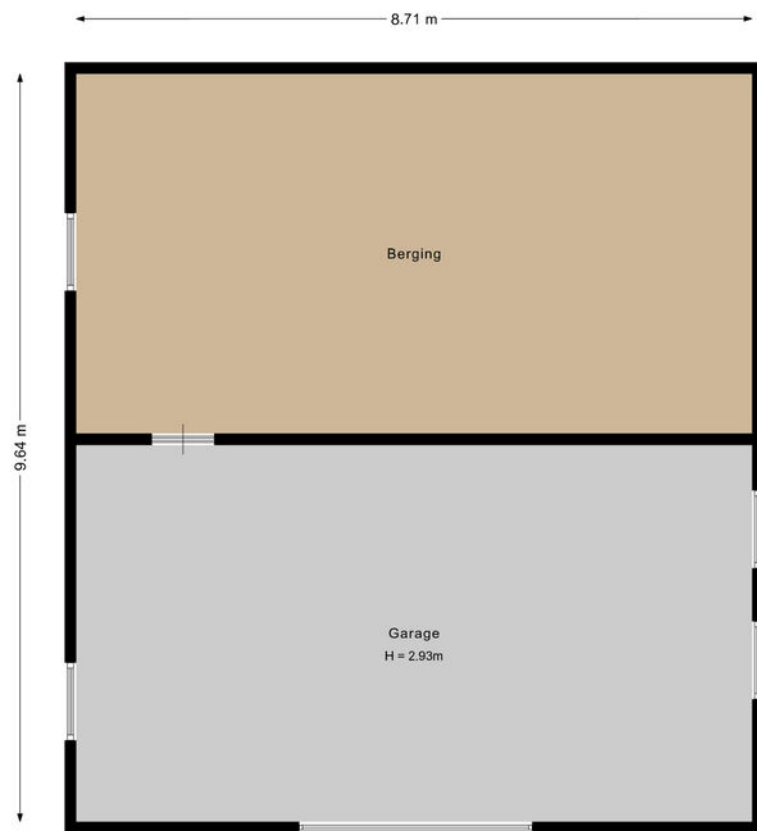
Plattegrond



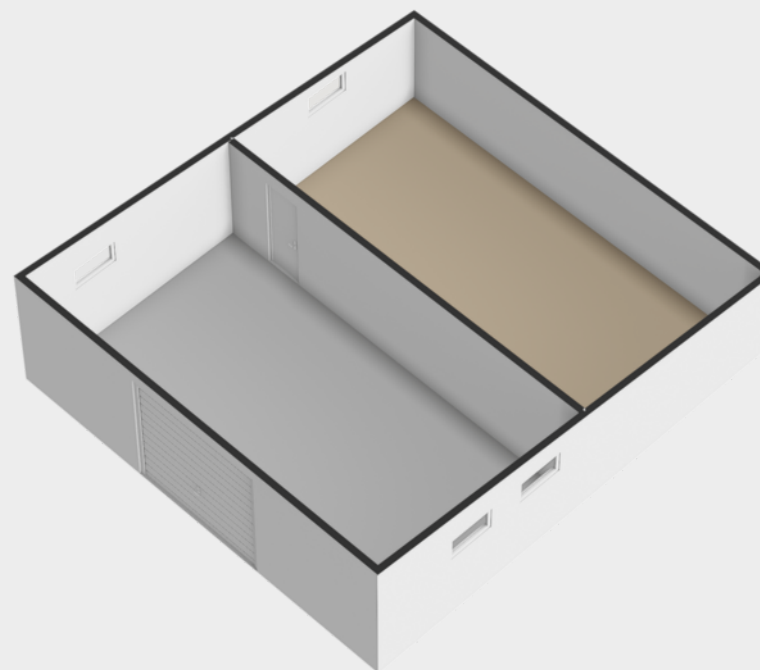
Plattegrond



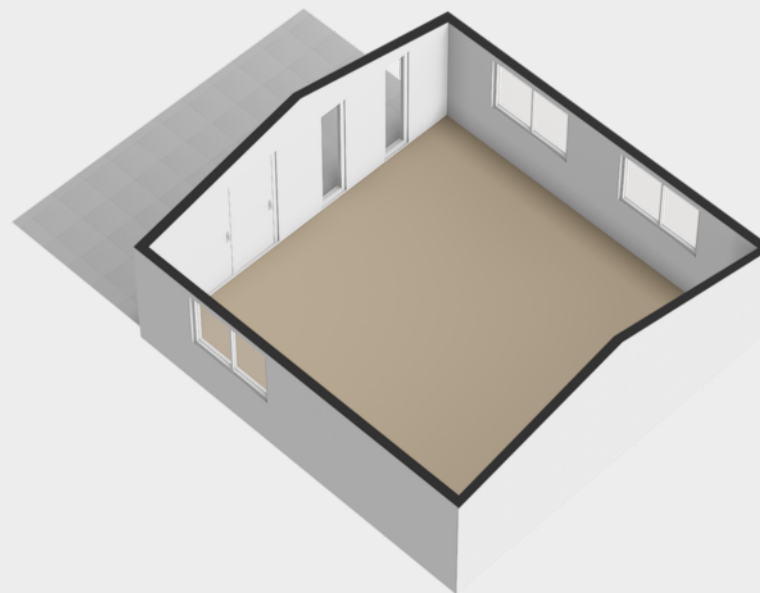
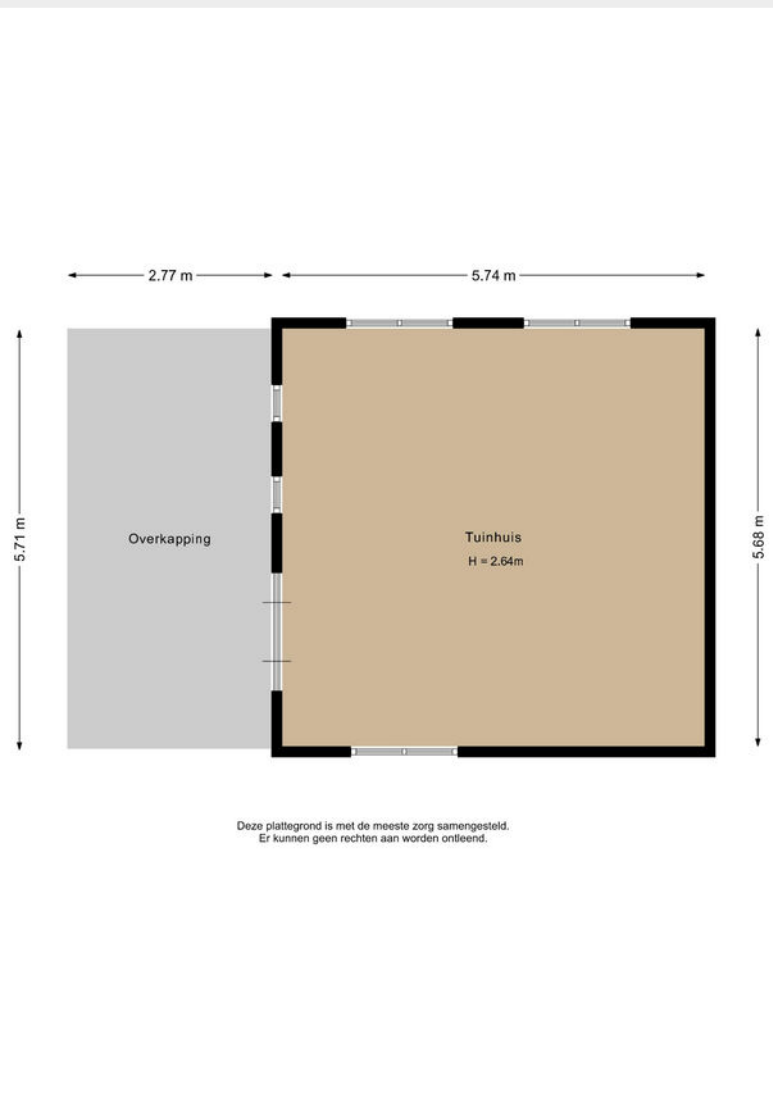
Plattegrond



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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- plavuizen	X		
Houtkachel	X			Overig, te weten			
Radiatorafwerking	X			- spiegelwanden	X		
Verlichting, te weten				Woning - Keuken			
- inbouwspots/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen		X		- (gas)fornuis	X		
- hanglampen keuken boven kookeiland			X	- afzuigkap	X		
- hanglampen woon/eetkamer		X		- magnetron	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- oven	X		
- kasten waskamer en ladekasten 2e slaapkamer	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- witte keukenkast			X	- koelkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie			X
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen	X			- Quooker	X		
- rolgordijnen	X			- koffiezetapparaat	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Woning - Sanitair/sauna			
Vloerdecoratie, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
- toiletborstel(houder)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- fontein	X			- CV-installatie	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- ligbad	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- douche (cabine/schermbord)	X			Beplanting	X		
- wastafel	X				X		
- wastafelmeubel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilet	X			Buitenverlichting	X		
- toilethouder	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toiletborstel(houder)	X			verlichting ring/camera		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Bebouwing			
Schotel/antenne	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
Brievenbus	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Kluis			X	priel/blokhut 9x6 /tuinhuis/schuur 10x10	X		
(Voordeur)bel		X					
Alarminstallatie		X					
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning		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

