

Capelle aan den IJssel

Mozartstraat 2



te>koop>

Vraagprijs
€ 695.000,- 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>

- NIEUW IN DE VERKOOP -

UNIEKE KANS VOOR EEN WAANZINNIG RUIME HOEKWONING MET EEN CARPORT VOOR DE DEUR EN EEN ZONNIGE ACHTERTUIN AAN HET WATER. DE WONING HEEFT EEN KINDVRIENDELIJKE LIGGING EN BESCHIKT OVER ENERGIELAEBL A. NEEM SNEL CONTACT MET ONS OP VOOR HET PLANNEN VAN EEN BEZICHTIGING.

RUIME HOEKWONING:

De woning heeft een woonruimte van 168 m², verdeeld over 3 woonlagen. De voortuin beschikt over een privé parkeerruimte onder een ruime carport, die toegang biedt tot de woning en inpandige berging. Op de begane grond is de ruime woonkamer gelegen welke aan de achterzijde is gesitueerd. Door de vernieuwde pui in de achtergevel is er een fraai zicht op de achtertuin. Door de hoekligging is de woonkamer bijzonder licht. Verder is de woonkamer voorzien van een houtlook tegelvloer met vloerverwarming (2020) en van airconditioning (2021). Aan de voorzijde is de keuken gelegen met 6 pits SMEG gasfornuis (2018), een nieuwe vaatwasser. Tevens is er een Quooker aanwezig met een 7 L reservoir. Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en een complete badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 16, 14 en 10 m². De master bedroom is gesitueerd aan de zuidelijke achterzijde en is gelegen aan het balkon. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een extra ruime inloopdouche, een groot en diep ligbad, een toilet en een wastafel met moderne ombouw. Hier kom je dus niets tekort. Op de tweede verdieping zijn nog eens 2 ruime kamers te vinden, met een oppervlakte van 11 en 10 m². Ideaal hier is de royale overloop waar, naast de opstelling voor de wasmachine, droger en cv-ketel, nog genoeg ruimte is voor een eventuele tweede badkamer. Aan bergruimte ook geen gebrek, de aanwezige vliering, die de gehele breedte en lengte van het huis beslaat, biedt voldoende ruimte voor het opbergen van de seizoensgebonden spullen.

ZONNIGE ACHTERTUIN AAN HET WATER:

Om het plaatje compleet te maken is er achter de woning een heerlijke tuin te vinden. De tuin is gelegen op het zuiden waardoor je de gehele dag van de zon kunt genieten en die een enorme lichtinval in huis biedt. Middels het aanwezige zonnescherm is er ook een plekje in de schaduw te creëren. Doordat de tuin grenst aan het water heb je het hele jaar een optimaal vakantiegevoel! Een groot pluspunt is de zijkant van het huis

Omschrijving

(westelijk gelegen) die een achterom biedt met op de kop een buiten schuur, ideaal voor fietsen, tuinmeubilair en gereedschap. Ook heeft deze zijkant ramen waardoor de lichtinval in de meeste kamers enorm is.

ENERGIELABEL A:

De verkopers hebben de woning sinds 1992 in bezit en deze uitstekend onderhouden. In 2018 hebben zij 14 stuks zonnepanelen laten plaatsen aan de achterzijde van de woning. Gecombineerd hiermee is ook de meterkast vernieuwd. Daarnaast is in 2023 de cv-ketel vernieuwd. Omdat de woning in 1992 is gebouwd is deze ook volledig geïsoleerd middels vloer-, gevel-, en dakisolatie. Hierdoor beschikt de woning ook over energielabel A, welke geldig is tot 13-09-2030.

GEWELDIGE, KINDVRIENDELIJKE LOCATIE:

De woning ligt in de populaire én zeer gewilde wijk 's-Gravenland, op loopafstand van het winkelcentrum. Naast winkels biedt deze kindvriendelijke woonwijk ook ruimte voor scholen, sport, horeca, speelgelegenheden voor de kleinsten en andere diverse voorzieningen! Openbaar vervoer met de bus en metrohalte Capelsebrug zijn om de hoek gelegen; je bent binnen een kwartier in het centrum van Rotterdam. 's-Gravenland is ook goed bereikbaar middels uitvalswegen A12 en A20. Kortom, een geweldige locatie waar je niets tekort gaat komen!

VERKOPER AAN HET WOORD:

Wij hebben hier ontzettend fijn gewoond. De kinderen konden veilig buiten spelen omdat het plein allen bewonersverkeer heeft. Het huis biedt enorm veel ruimte omdat alle kamers echt groot zijn. Bij de bouw van deze huizen is goed nagedacht over de indeling van de ruimtes waardoor nagenoeg elke ruimte weinig ruimteverlies kent. Ook geeft de indeling van de woning ruimte voor ouder wordende

kinderen die wat meer behoefte aan zelfstandigheid hebben.

De buurt is geweldig. Groen, winkels, sportclubs etc. Er wonen kinderen van diverse leeftijden en de mensen zijn respectvol, netjes en houden de straat en buurt netjes. Wij gaan het hier enorm missen en hopen dat de volgende eigenaren net zo gaan genieten als wij 26 jaar gedaan hebben

BIJZONDERHEDEN:

- Fraaie hoekwoning gelegen aan een doodlopende straat;
- Bouwjaar 1992;
- 163 m² woonoppervlakte;
- 202 m² perceeloppervlakte;
- Ideale carport voor de deur;
- 5 ruime slaapkamers;
- 14 stuks zonnepanelen aanwezig aan de achterzijde;
- Heerlijke zonnige tuin op het zuiden, gelegen aan het water;
- Extra ruime achtertuin door de hoekligging;
- Warm water en verwarming middels een cv-ketel (2023);
- Vernieuwde pui in de achtergevel uit 2020;
- De kozijnen zijn in 2025 opnieuw geschilderd;
- Gelegen in gewilde en kindvriendelijke wijk 's-Gravenland;
- Voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat;
- Energielabel A, geldig tot 13-09-2030;
- Oplevering in overleg.

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 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

163 m²



Bouwjaar

1992



Slaapkamers

5

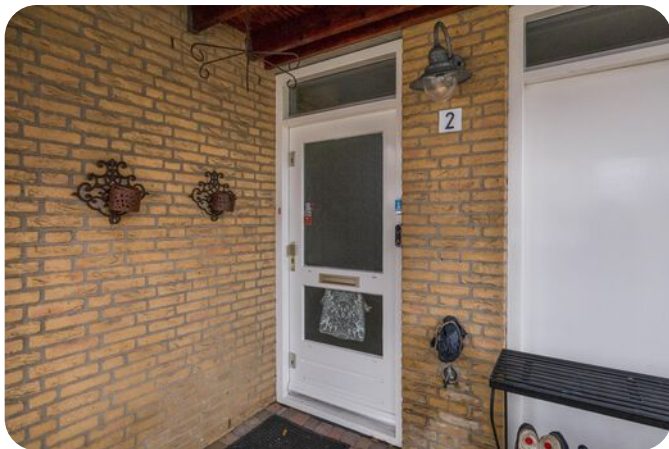


Perceeloppervlakte

202 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	202 m ²
Inhoud	602 m ³
Bouwjaar	1992
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2023)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas





























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Mozartstraat 2

Postcode/plaats

2901 ET Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie E, nummer 478

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

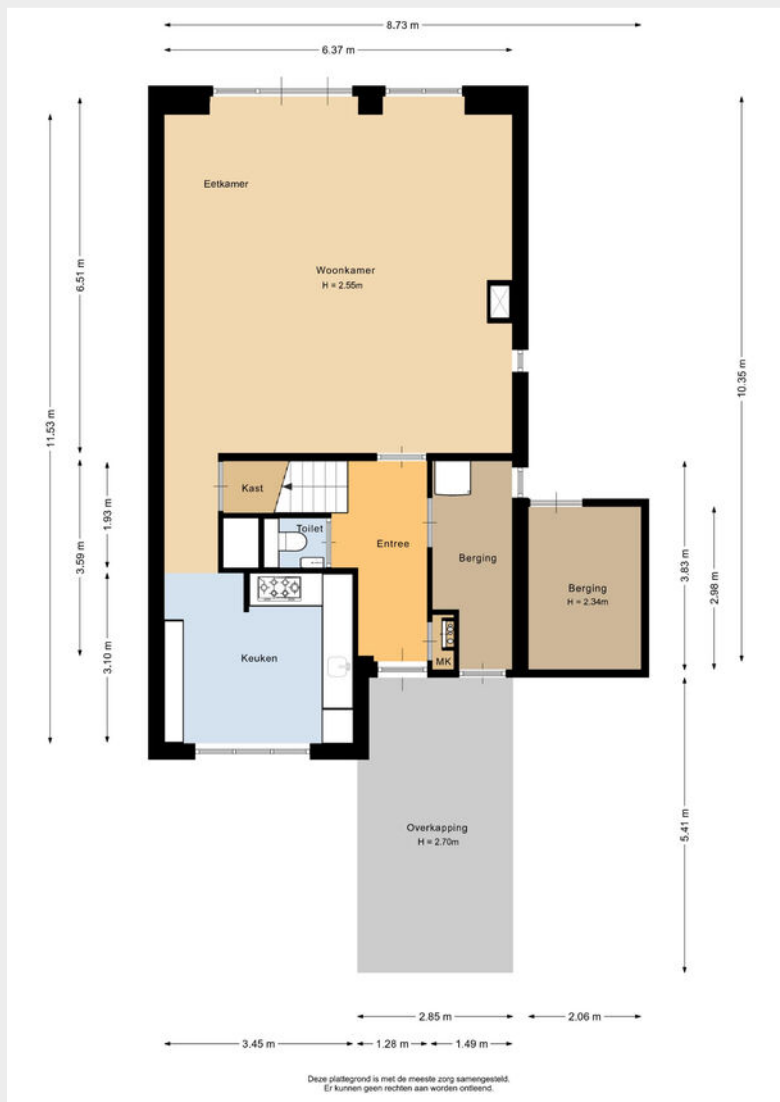
202 m²



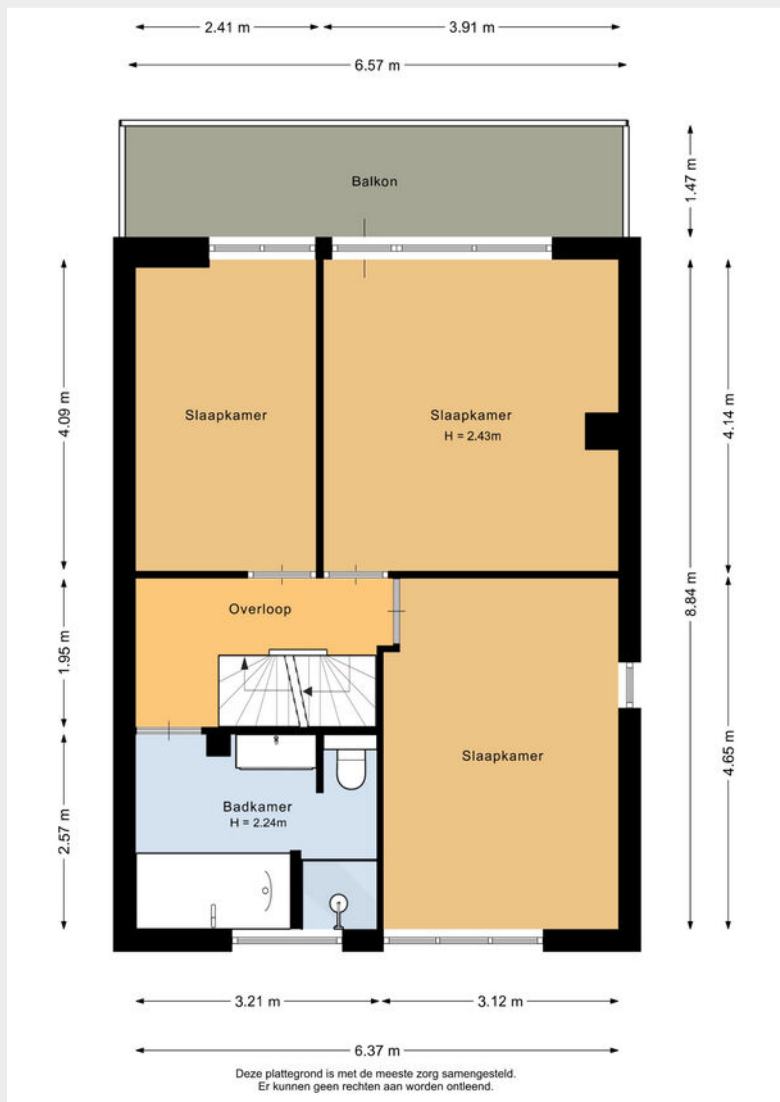
Plattegrond



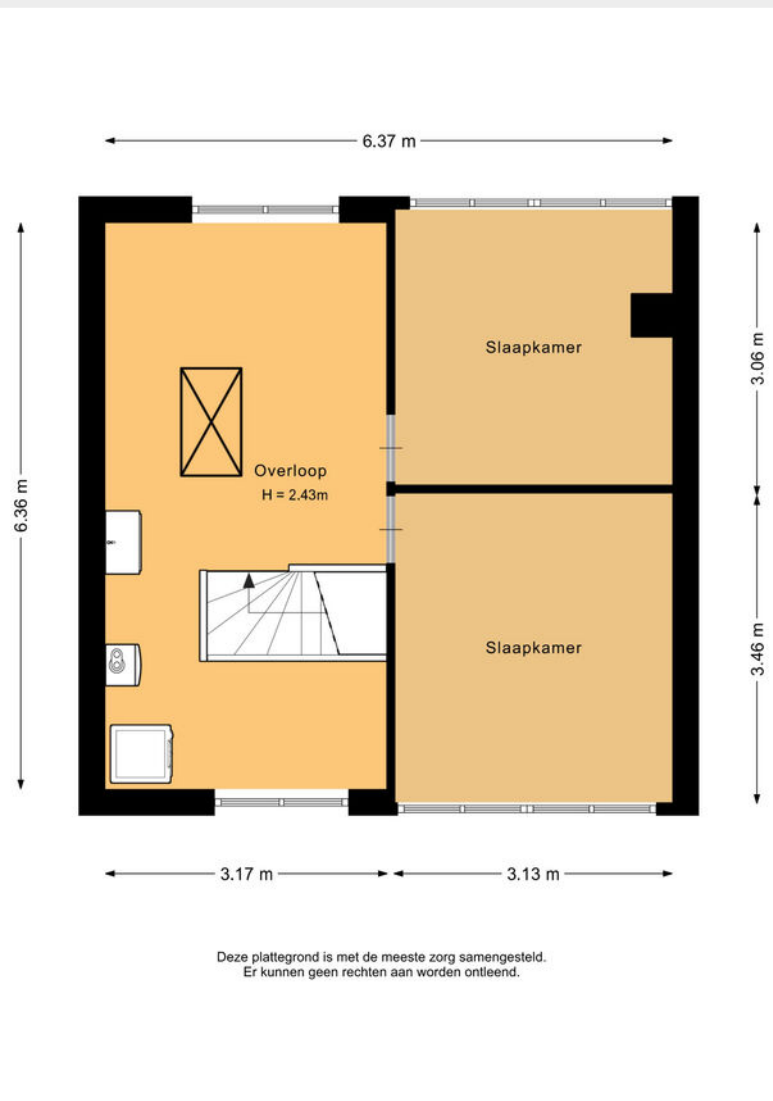
Plattegrond



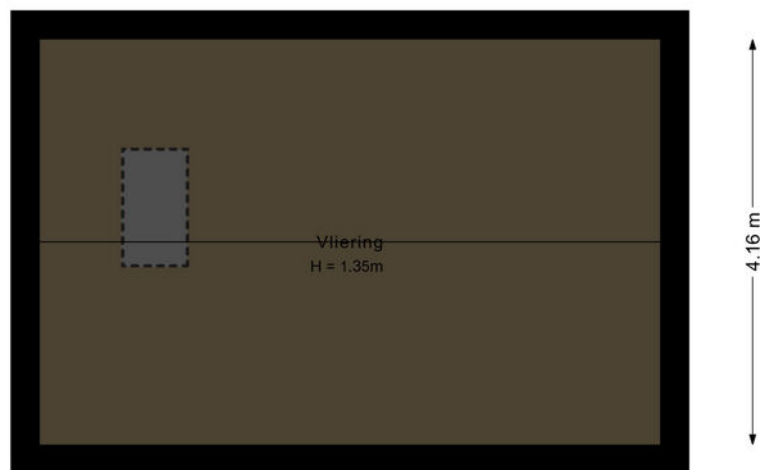
Plattegrond



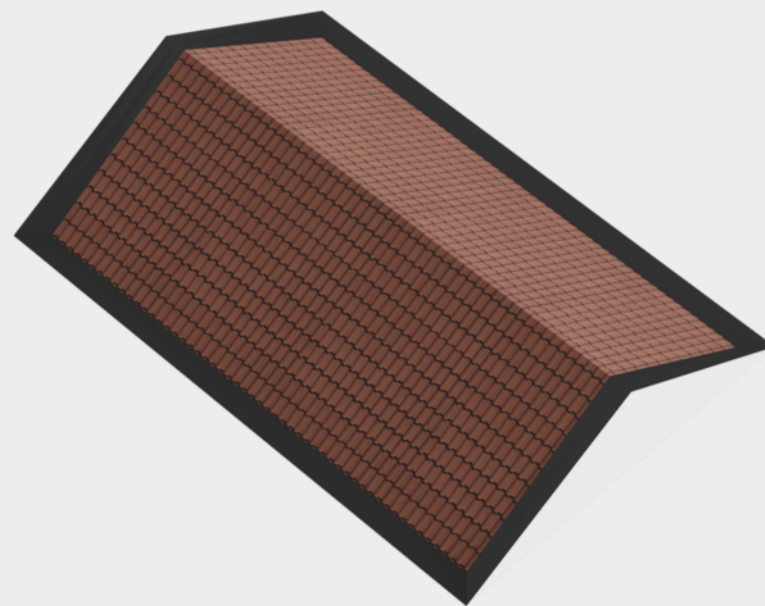
Plattegrond



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				- afzuigkap	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- magnetron	X		
Verlichting, te weten				- oven	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- koel-vriescombinatie	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- vaatwasser	X		
- losse (hang)lampen	X			- Quooker	X		
				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- gordijnen		X		- toiletrolhouder	X		
- rolgordijnen	X			- toiletborstel(houder)	X		
- lamellen	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking	X			- ligbad	X		
- laminaat	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- plavuizen	X			- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				- toiletkast	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toilet	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toiletrolhouder	X		
- (gas)fornuis	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X			Buitenverlichting	X		
				Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Bebouwing			
(Voordeur)bel	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
Alarminstallatie			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		
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X					
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							

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

