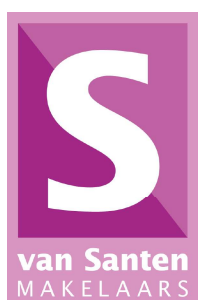


# Heerlijk wonen aan het water

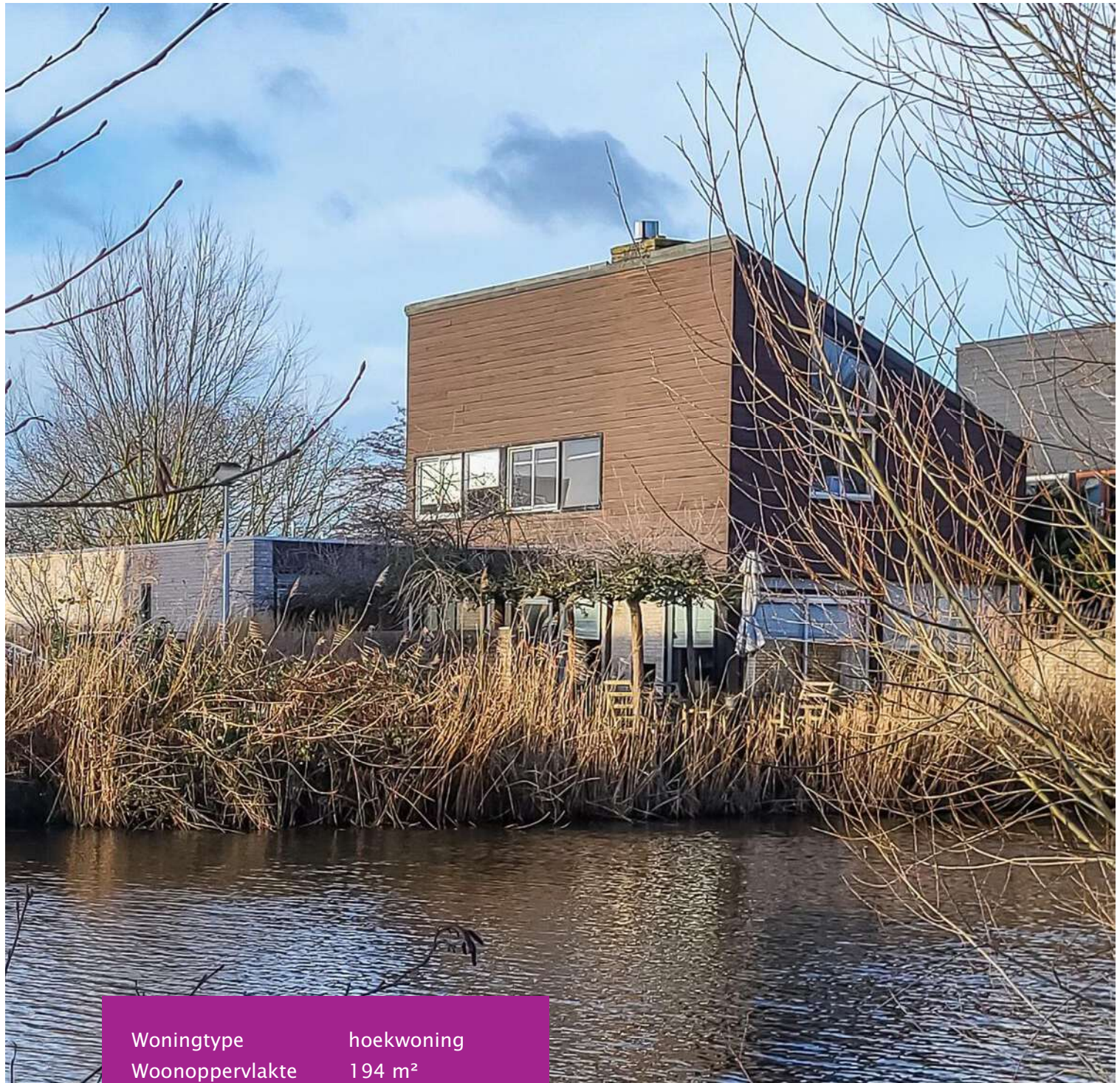


OVERWAARD 14 | Capelle aan den IJssel

Vraagprijs € 735.000 k.k.



Tel: 010 25 80 180  
[vansanten@vansantenmakelaars.nl](mailto:vansanten@vansantenmakelaars.nl)



|                    |                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| Woningtype         | hoekwoning                                                    |
| Woonoppervlakte    | 194 m <sup>2</sup>                                            |
| Inhoud             | 665 m <sup>3</sup>                                            |
| Perceel            | 292 m <sup>2</sup>                                            |
| Bouwjaar           | 1975                                                          |
| Aantal kamers      | 7                                                             |
| Aantal slaapkamers | 5                                                             |
| Erfpacht           | Eigen grond                                                   |
| Energieklasse      | C                                                             |
| Verwarming         | c.v.-ketel, open<br>haard,<br>vloerverwarming<br>gedeeltelijk |
| Bouwjaar CV-ketel  | 2021                                                          |
| Warmwater          | c.v.-ketel                                                    |

- ✓ Royale hoek semi-bungalow met een prachtige ligging aan het water met uitzicht op het Hitland Park, 5 ruime slaapkamers, 2 badkamers en een living van ca. 75m<sup>2</sup>!
- ✓ De woning heeft een unieke ligging en veel potentie maar dient gemoderniseerd te worden waarbij vooral de afwerking enige aandacht nodig heeft.
- ✓ De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- ✓ Oplevering in overleg.

Via de voortuin kom je de woning binnen via de overdekte entree. In de ruime entreehal bevinden zich de toiletruimte met toilet en fontein, garderobenis en verder heb je vanuit de hal toegang tot alle vertrekken op de begane grond.





Via de hal kom je in de royale living. De eetkamer, woonkamer en keuken zijn bij elkaar ca. 75m<sup>2</sup>!

De woonkamer van ca. 26m<sup>2</sup> is heerlijk licht door de grote glazen puien en heeft een openhaard voor extra sfeer en gezelligheid. In de woonkamer bevindt zich de trapopgang naar de eerste etage.



De eetkamer biedt genoeg ruimte voor een grote eethoek. De open keuken is voorzien van een hoekopstelling en een kook-/spoeleiland, grotendeels uitgevoerd in RVS. Voor wat betreft de apparatuur is de keuken van alle gemakken voorzien. Er is een grote koel-/vriescombinatie (Amerikaans model), een oven, een magnetron, een vaatwasser en een keramische kookplaat met een RVS afzuigkap. De eetkamer en de keuken zijn voorzien van vloerverwarming.





Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar. Deze is voorzien van terrastegels, een buitenhaard en een grote houten vlonder aan het water. Door de ligging is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden gedurende de dag. De tuin heeft een prachtig groen uitzicht over het Hitland Park.





Via de hal is er toegang tot de slaapkamer met eigen badkamer en inloopkast. De slaapkamer is ca. 12m<sup>2</sup>, en de naastgelegen inloopkast is voorzien van een ruime kastopstelling.

De badkamer is voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid en een wastafelmeubel met spiegelkast.

De naastgelegen slaapkamer is eveneens 12m<sup>2</sup> en op dit moment in gebruik als atelier.

De voormalige garage is opgedeeld in een werkkamer en een bijkeuken. De werkkamer is ca. 12m<sup>2</sup> en heeft een dakraam en een vaste kast met toegang tot de ketelruimte.



Op de eerste etage zijn 3 slaapkamers aanwezig en de tweede badkamer. Er is handig gebruik gemaakt van de hoge plafonds; alle kamers zijn voorzien van een entresol welke dienst kan doen als leuke slaapzolder in de kinderkamer, werkruimte of extra bergruimte. De hoofdslaapkamer is ca. 18m<sup>2</sup>. Door middel van een vaste trap kom je op de entresol van 8m<sup>2</sup>. De kamer heeft een hoog raam in de zijgevel wat zorgt voor een mooie lichtinval en uitzicht. Ook heeft de kamer een ruime inbouwkast.

De overige slaapkamers op deze etage zijn 8m<sup>2</sup> en 11m<sup>2</sup>. Beide kamers hebben eveneens een vaste trap naar de entresol (4m<sup>2</sup> en 5,5 m<sup>2</sup>).





De tweede badkamer is zeer ruim en is voorzien van een hoekligbad, een separate douche, een tweede toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegel. Ook is er een dakraam voor daglichtinval en natuurlijke ventilatie. Op de overloop is een inbouwkast geplaatst in de ruimte onder de schuine kap voor nog meer bergruimte.



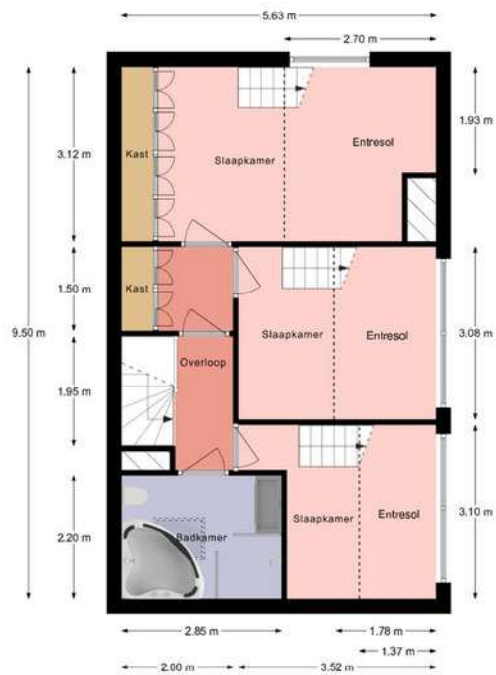


# Plattegrond



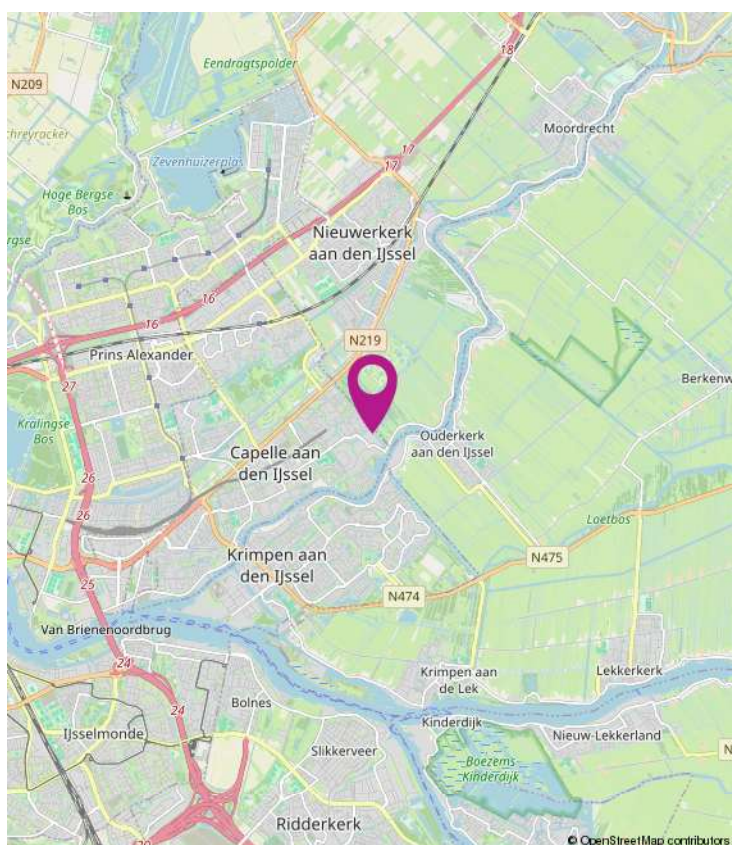
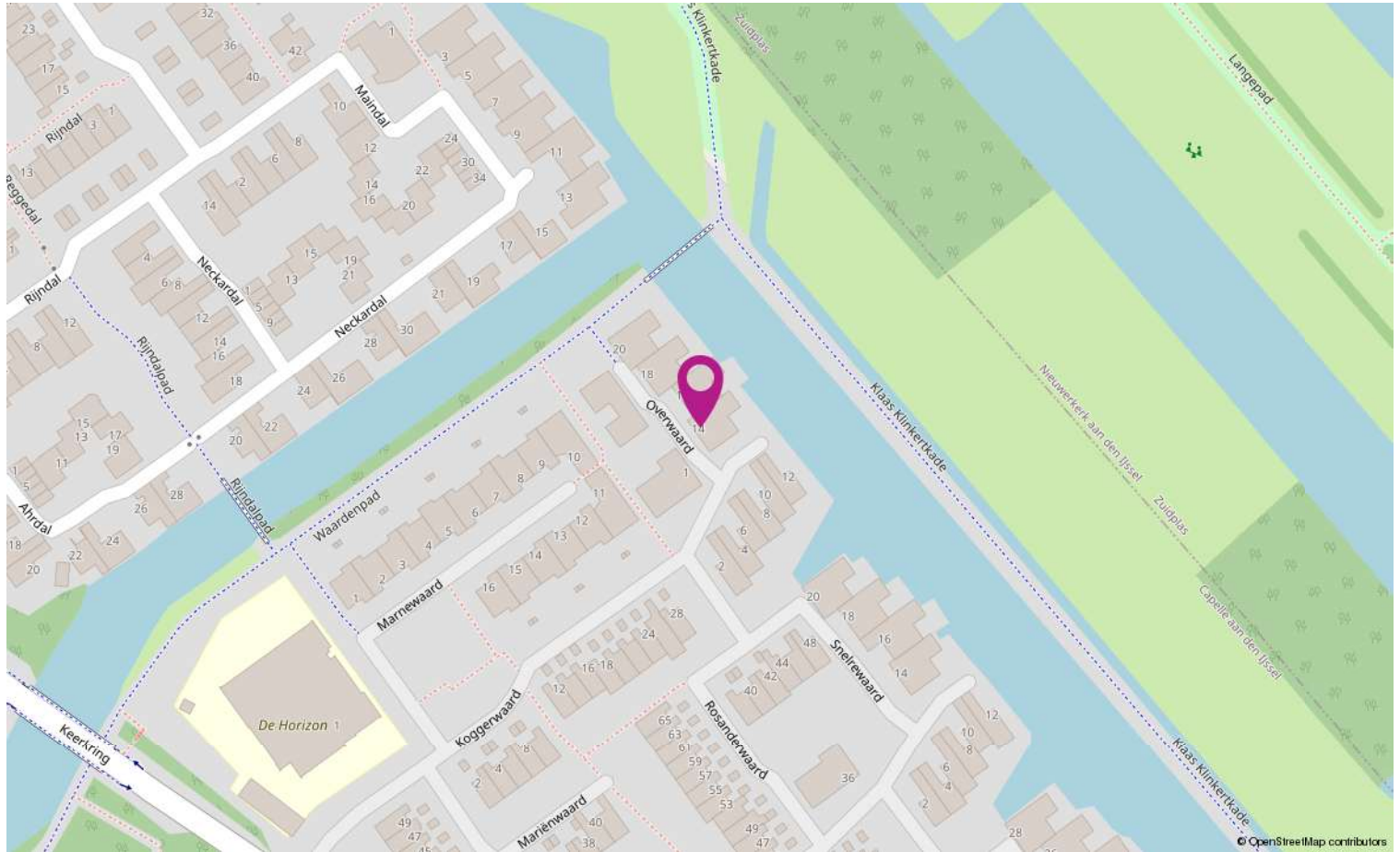
De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bouwtekeningen. De afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen van het object.

# Plattegrond



Alle afmetingen zijn in meters. De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bouwtekeningen.

# Locatie



# Wonen in Capelle aan den IJssel

Capelle heeft als woonomgeving veel te bieden! Het heeft alle voorzieningen van een grote stad en bovendien heeft elke wijk haar eigen charmes.

Midden in Capelle is een groot overdekt winkelcentrum (waar je nog gratis kunt parkeren), een theater en gezellige horeca. En het stadshart wordt steeds leuker, want er zijn mooie plannen voor de komende jaren!

Buitenspelen, lekker sporten of een rondje met de hond; In Capelle ga je graag naar buiten, want je bent nooit verder dan een paar straten van een park, een singel of een plantsoen. In september 2015 werd Capelle dan ook verkozen tot 'Groenste stad van Nederland'

Economisch doen we het ook goed. Er zijn hier boeiende bedrijven gevestigd die zorgen voor een goede werkgelegenheid. Ook het IJsselland ziekenhuis draagt daaraan bij. Deze echte 'gezinnenstad' heeft verder volop keuze qua scholen en sportverenigingen. En ook kerken zijn er in verschillende stromingen. Capelle is veelzijdig!

En als dat nog niet genoeg is, zijn we als Capellenaren trotse buur van indrukwekkend Rotterdam en brengt de metro ons binnen een kwartier op de Coolsingel.

De goede treinverbinding is voor veel inwoners minstens zo belangrijk. En dan zijn er nog de verkeersaders die de gemeente doorkruisen. Ze geven Capelle een ruimtelijke structuur, brengen ons zonder al te veel oponthoud naar de A16 of de A20 en zorgen voor een goede verbinding tussen de Capelse wijken.

Deze wijken hebben natuurlijk allemaal ook hun eigen kwaliteiten en sfeer. Wij weten er alles van en helpen je graag om die buurt te vinden waar jij je helemaal thuis voelt.



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - jacuzzi/whirlpool                                                | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |

# Heb je interesse?

## **Bedankt voor je belangstelling. Wij zijn benieuwd naar je reactie!**

Mede namens de verkoper willen wij je hartelijk bedanken voor je belangstelling voor dit huis. Voor de verkoper en voor ons kan je commentaar op het huis nuttige informatie zijn. Wil je ons vertellen wat je van het huis vindt?

## **Aanvullende informatie**

Wil je meer informatie over het huis dan verstrekken wij je die graag per e-mail. In ons dossier hebben wij o.a. het eigendomsbewijs (waarin evt. erfdienstbaarheden zijn opgenomen die worden opgelegd aan de volgende eigenaar) en de door de verkoper(s) ingevulde vragenlijst. Bij appartementen zijn ook de akte en het reglement van splitsing, de stukken van de Vereniging van Eigenaars en het huishoudelijk reglement van belang.

## **Informatieplicht verkoper**

De verkoper is wettelijk verplicht melding te maken van alle aan hem bekende aspecten die van invloed kunnen zijn op jouw aankoopbeslissing. Een eventuele opsomming van gebreken betekent niet dat de eigenaar of makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Na de koop komen eventuele gebreken voor jouw rekening tenzij je kunt aantonen dat de verkoper deze bewust verzwegen heeft.

## **Onderzoeksplicht koper**

Wij gaan er vanuit dat je voor je een bod uitbrengt, onderzoek verricht naar alle aspecten die voor jou van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden en een gesprek met een hypotheekadviseur. Tevens wijzen wij je op de mogelijkheid een bouwkundige of aankoopmakelaar in te schakelen. De kosten hiervan komen voor jouw rekening.

## **Deze woning is gemeten conform de Meetinstructie (NEN2580)**

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de afmetingen. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Bieding**

Een bod uitbrengen kan zowel schriftelijk als telefonisch. Een bod dient minimaal te bestaan uit een koopsom en een opleveringsdatum. Voorbehouden (bijvoorbeeld financiering of bouwkeuring) en aanvullende voorwaarden kunnen alleen in de koopovereenkomst worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

## **Kosten koper**

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Deze kosten, die bij de notaris in rekening worden gebracht, bestaan uit de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten. Kosten die verband houden met de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

**Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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 koopovereenkomst door beide partijen is 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 niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

**Koopovereenkomst**

Een overeenkomst wordt door ons vastgelegd in een modelkoopakte die is opgesteld door de NVM. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen (max. 6 weken na het sluiten van de overeenkomst) verlangen wij van de koper een zekerheidsstelling van 10% van de koopsom.

**Bedenktijd**

Een consumentkoper heeft 3 dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst. Op deze bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze schrijft voor dat minimaal 2 van de 3 bedenkdagen werkdagen zijn en de bedenktijd met 1 dag verlengd wordt als deze in het weekend of op een feestdag eindigt.

**Onze werkzaamheden**

De eigenaar heeft ons opdracht gegeven om de verkoop van deze woning te verzorgen. Voor jou als koper zijn hier uiteraard geen kosten aan verbonden. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

**Verantwoording**

De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor de juistheid van deze informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# Ons team

**Sander van Esch**

Woningadviseur

010-25 80 180 / 06-15 25 24 30  
sander@vansantenmakelaars.nl

**Marieke van Santen**

Directeur/ eigenaar  
Register Makelaar Taxateur (RMT)  
voor woningen en bedrijfspanden

06-24 58 66 58  
marieke@vansantenmakelaars.nl

**Cees van Santen**

Directeur/ eigenaar

06-22 56 64 63  
cees@vansantenmakelaars.nl

**Astrid Stigter-Reinders**

Register Makelaar Taxateur (RMT)  
voor woningen

06-28 72 93 07  
astrid@vansantenmakelaars.nl

Bel ons, mail ons of kom langs! Wij zijn benieuwd wat wij voor je kunnen doen!  
Direct contact via Whatsapp 06-14 13 11 51



Capelseweg 3  
2907 XA Capelle Aan Den IJssel

Tel: 010 25 80 180  
vansanten@vansantenmakelaars.nl

