

TE KOOP



Floris Burgwal 28

Capelle aan den IJssel



KETTNER
M A K E L A A R S



Floris Burgwal 28 Capelle a/d IJssel

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Schollebaar

Kom kijken naar deze ruime en goed verzorgde 5-kamer maisonnette met patio, eigen parkeerplaats in de parkeergarage en een heerlijke zonnige achtertuin grenzend aan het water en op het zuiden georiënteerd!

Op de verdieping een ruime woonkamer, riante keuken, knusse patio, drie slaapkamers en een modern ingerichte badkamer. In het souterrain nog een zeer royale kamer met buitenruimte en een tweede badkamer. Vanuit het souterrain toegang tot de parkeergarage en eigen parkeerplaats. De echte verrassing is de buitenruimte van dit appartement, naast een knusse patio is er een riante achtertuin grenzend aan het water, ingericht met een berging en overkapping met terras en ruimte voor een jacuzzi!

Door de speelse indeling biedt deze maisonnette diverse mogelijkheden en maakt het ook uitermate geschikt om wonen en werken te combineren.

Omgeving:

De Floris Burgwal is rustig gelegen aan een autovrije singel/gracht in de kindvriendelijke wijk Schollebaar. De woning ligt zeer centraal t.o.v. winkels, kinderopvang, scholen, het O.V. (trein, metro & bus), uitvalswegen (A16 & A20) en diverse medische voorzieningen. Op enkele minuten fietsafstand vindt u het overdekte winkelcentrum de 'Picasso passage' voor al uw dagelijkse boodschappen en het treinstation Capelle Schollebaar.

Binnen vijf minuten bent u op de fiets in het natuurgebied het Schollebos, een heerlijke plek om te sporten, spelen en recreëren. Kortom, een aangename plek om te wonen.

Come take a look at this spacious and well-maintained 5-room maisonnette with patio, private parking space in the parking garage and a lovely sunny backyard adjacent to the water and south-oriented!

On the first floor there is a spacious living room, spacious kitchen, cozy patio, three bedrooms and a modern bathroom. In the basement there is a very spacious room with outdoor space and a second bathroom. From the basement access to the parking garage and private parking.

The real surprise is the outdoor space of this apartment, in addition to a cozy patio there is a spacious backyard adjacent to the water, furnished with a storage room and canopy with terrace and space for a jacuzzi!

Due to the playful layout, this maisonnette offers various possibilities and also makes it ideal for combining living and working.

Environment:

The Floris Burgwal is quietly located on a car-free canal in the child-friendly Schollevaar district. The house is very centrally located to shops, childcare, schools, public transport. (train, metro & bus), arterial roads (A16 & A20) and various medical facilities. A few minutes' cycling distance away you will find the indoor shopping center 'Picasso passage' for all your daily shopping and the Capelle Schollevaar train station.

Within five minutes you can cycle to the Schollebos nature reserve, a wonderful place for sports, play and recreation. In short, a pleasant place to live.

Begane grond:

Entree, hal meterkast en modern ingerichte toiletruimte.

Aan de voorzijde de woonkamer, een heerlijke ruimte met fraai uitzicht op het water aan de voorzijde. De modern ingerichte keuken is in L-opstelling en ingericht met een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken zicht op de knusse patio welke bereikbaar is vanuit de corridor, gang, die naar de slaapvertrekken aan de achterzijde leidt.

Aan de andere kant van de patio treffen we de eerst slaapkamer.

Slaapkamer 1: afmeting ca. 3.53 x 3.84 m., deze kamer grenst aan de patio, fijne lichte kamer.

Verder de gang in treffen we nog een separate berg- en wasruimte.

Slaapkamer 2: afmeting ca. 3.74 x 2.48 m., gelegen aan de achterzijde met fraai zicht op de tuin en het groen en water. Vanuit deze kamer met een trap naar beneden, toegang tot de zonnige en verzorgd aangelegde tuin.

Slaapkamer 3: afmeting ca. 3.74 x 2.30 m., eveneens gelegen aan de achterzijde.

Modern ingerichte, geheel betegelde badkamer met riante inloopdouche, nis voor de handdoeken, design radiator en wastafelmeubel met spiegelkast en verlichting.

De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer en glasvlieswanden.

Souterrain

Vanuit de woonkamer middels een trap toegang tot het souterrain. Hal met vaste kast. Vanuit de hal toegang tot de parkeergarage met voor de deur de eigen parkeerplaats.

Aan de voorzijde een riante slaap-/werk-/hobbykamer, voorzien van een keukenblokje en laminaatvloer. Fraai is het lichtinval door de enorme raampartijen van vloer tot plafond.

Middels een deur toegang tot de buitenruimte aan de voorzijde.

Daarnaast op deze verdieping een 2e badkamer met inloop douche, toilet, wastafel, spiegel, verlichting en elektrische vloerverwarming.

Tuin/patio

De goed onderhouden, fraai ingerichte achtertuin is heerlijk gelegen aan het water, gesitueerd op het zuiden en voorzien van een veranda een prachtige houten overkapping waar de huidige eigenaar een jacuzzi heeft geplaatst en extra bergruimte.

De gezellige patio is, door de beschutte ligging op het zuiden, vrijwel het hele jaar door te gebruiken.

Bijzonderheden

Heerlijke woonomgeving, op loop- en of fietsafstand van alle denkbare voorzieningen zoals het winkelcentrum, scholen, het Schollebos en openbaar vervoer.

De woning is nagenoeg geheel voorzien van HR++ beglazing in grotendeels kunststof kozijnen. Verwarming en warm water middels stadsverwarming, woning is gasloos. Energielabel B.

Actieve en gezonde VvE maandelijkse bijdrage € 354,-, dit is inclusief verzekeringen en reservering groot onderhoud. MJOP aanwezig.

Eigen parkeerplaats in de onderbouw gerealiseerde parkeergarage. De eigen parkeerplaats is vanuit het souterrain direct te bereiken.

Daarnaast voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Gratis parkeren.

Woonoppervlakte ca. 130 m², inhoud ca. 437 m³, bouwjaar 1982.

Gelegen op eigen grond.

Oplevering in overleg.

Maak een afspraak om deze leuke woning te bekijken, wij leiden u graag rond!

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaardij o.g. B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Kenmerken

Woonoppervlakte	130 m ²
Inhoud	438 m ³
Bouwjaar	1982























De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

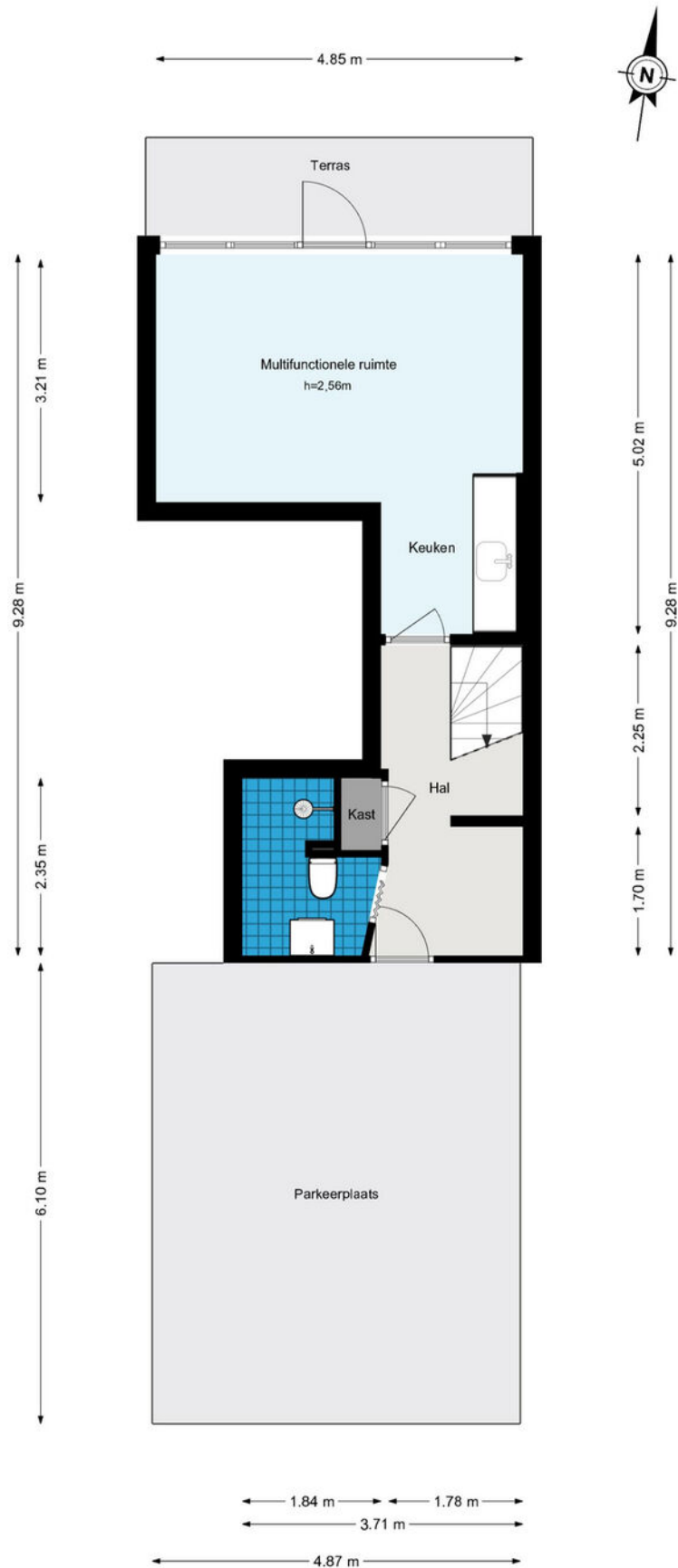
Floris Burgwal 28 - Capelle a/d IJssel
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Floris Burgwal 28 - Capelle a/d IJssel
Souterrain



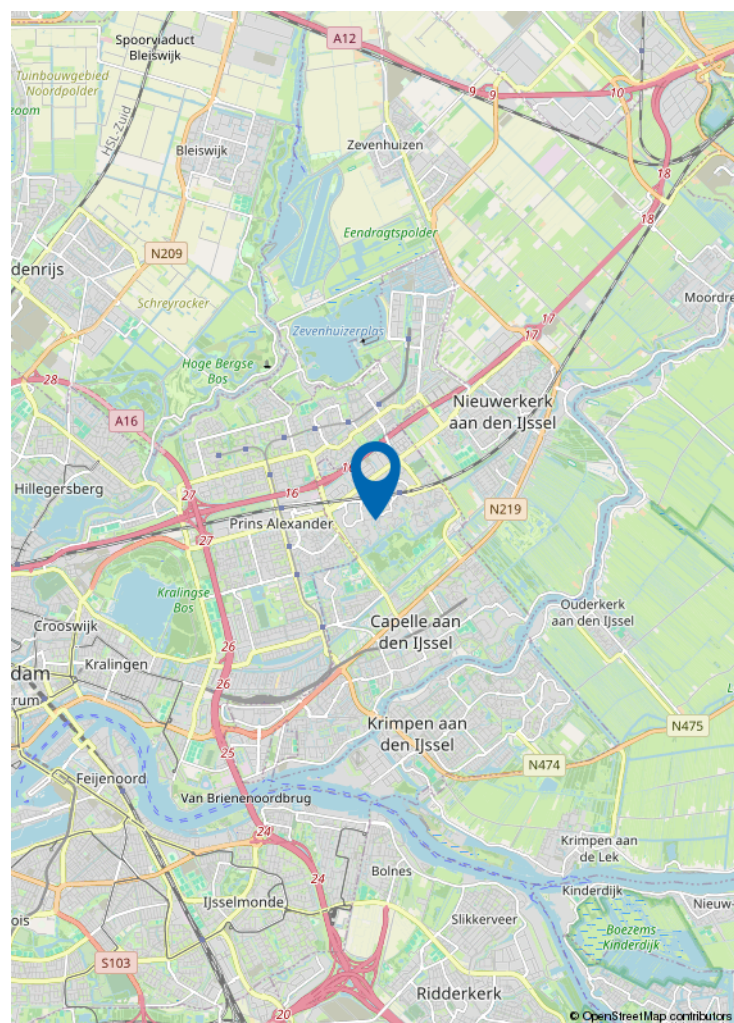
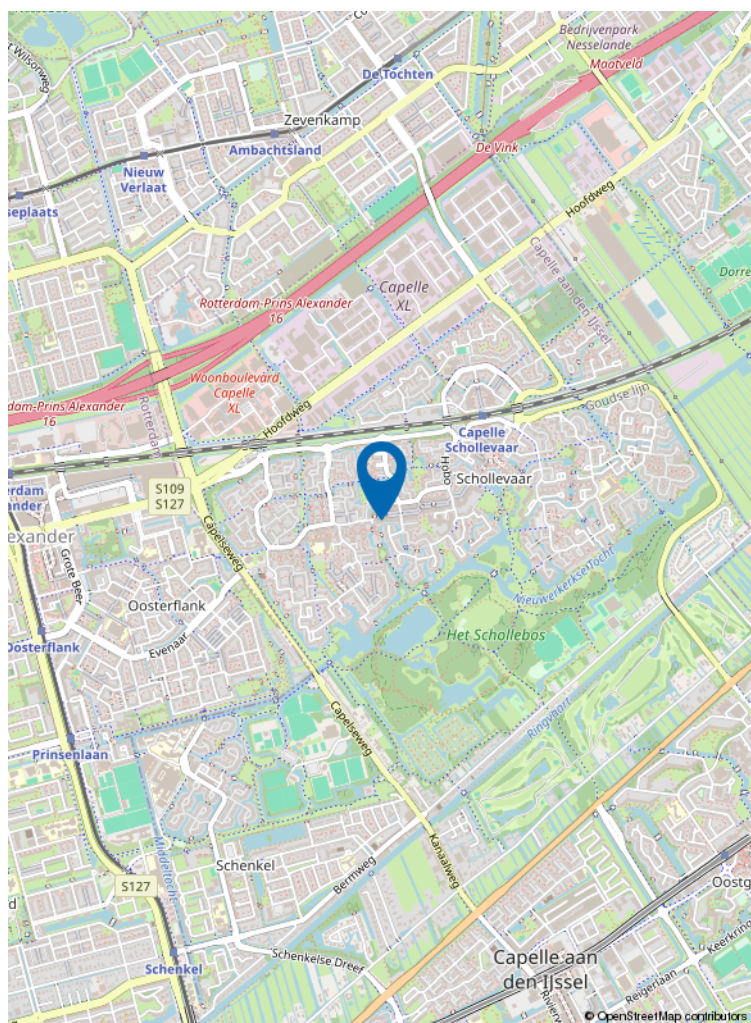
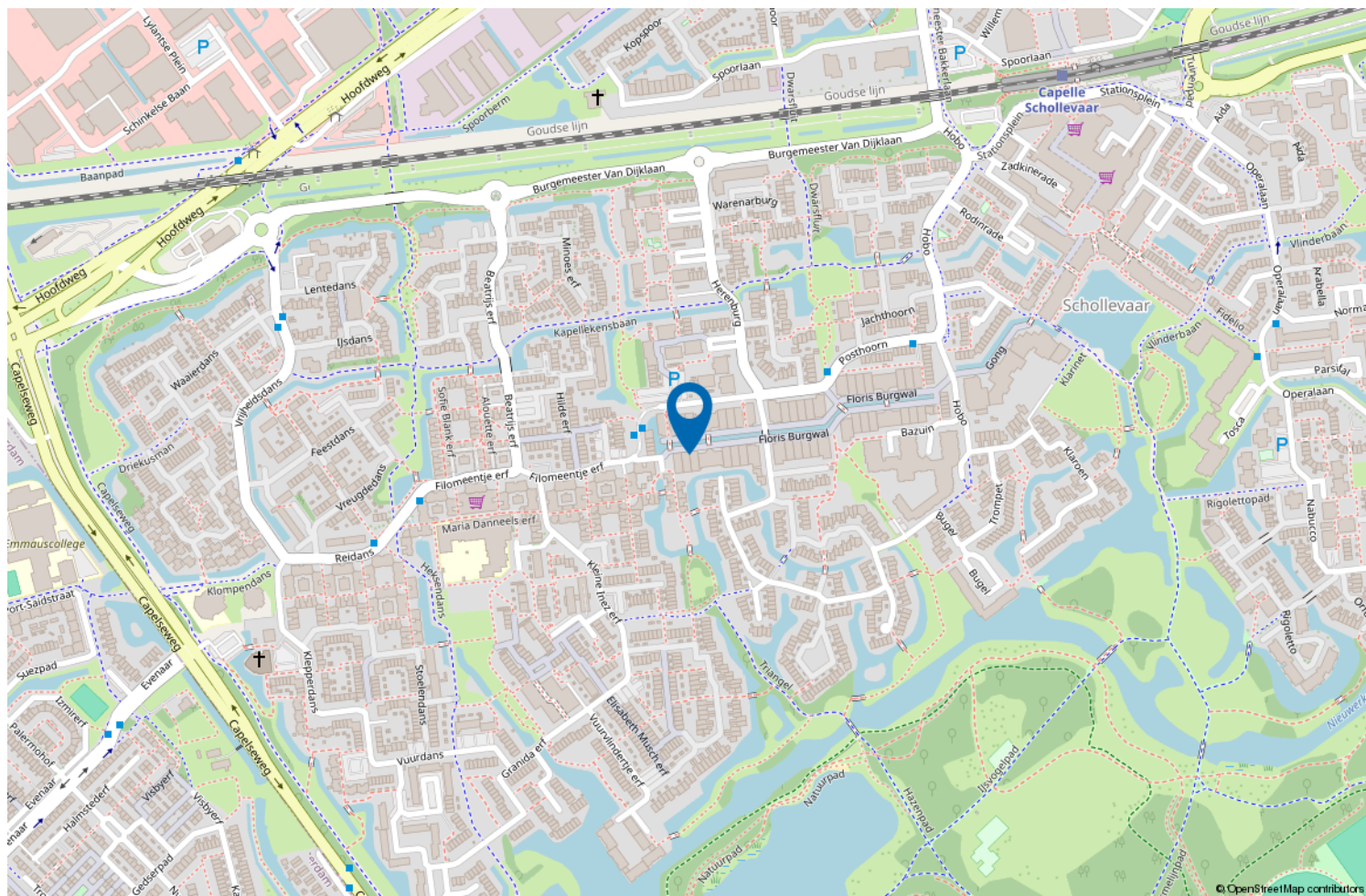
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Capelle aan den IJssel

Op zoek naar rust, ruimte én een bruisende stad vlakbij? Capelle aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel bieden het allemaal.

Ideaal voor jonge gezinnen, stellen en professionals die dichtbij Rotterdam willen wonen, maar wél de voordelen van een groene, rustige omgeving waarderen.

De wijken zijn ruim opgezet, met een mix van moderne eengezinswoningen en stijlvolle appartementen, aangevuld met karakteristieke woningen uit de jaren '60. Overal vind je speeltuinen, parken en gezellige buurtvoorzieningen, waardoor de gemeenschappen warm en leefbaar aanvoelen.

Hier geniet je van dagelijkse gemakken: uitstekende scholen, winkels en sportvoorzieningen binnen handbereik, met bovendien een perfecte verbinding naar Rotterdam en snelwegen.

Ons verkoop stappenplan

Stap 1 De opname van uw woning

- We maken met u een vervolgafspraak om het verkoopdossier compleet te krijgen. Dit kan via MOVE(online) of tijdens een persoonlijke afspraak bij u thuis.
- Wij werken alleen met de beste woningfotografen in de markt. Zij maken vervolgens met u een afspraak voor de fotografie, videografie en het inmeten van uw woning. Samen met u maken we de definitieve selectie.



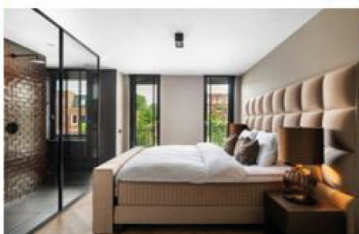
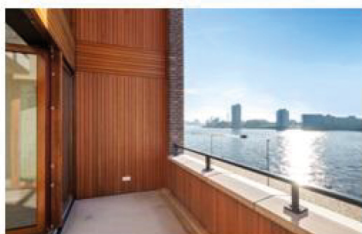
Stap 2 uw woning te koop zetten

- Wij maken een uitgebreide full colour brochure met specificaties, omschrijving, foto's en plattegronden van uw woning.
- De brochure wordt gemaild aan alle geïnteresseerden uit het actuele zoekersbestand van Kettner Makelaars. Omdat wij zijn aangesloten bij de RVM (Rotterdamse Vereniging van Makelaars) zal uw woning met alle specifieke kenmerken ook binnen dit netwerk worden aangeboden. Op deze manier benaderen we voor de Funda presentatie al een belangrijke groep actuele zoekers.



- In overleg met u en afhankelijk van specifieke locatie wordt er een "te koop" tuinbord en/of V-bord geplaatst.

- Uw woning wordt aangemeld en opgenomen in het NVM uitwisselingsysteem en krijgt een TOP positie of Funda. Alle NVM en niet-NVM makelaars zijn nu op de hoogte dat uw woning te koop wordt aangeboden. Het systeem zorgt er automatisch voor dat alle geïnteresseerden die ingeschreven staan bij deze makelaars en/of een zoekaccount via Funda hebben, automatisch een link naar de woningpresentatie krijgen.
- Uiteraard zullen wij de belangrijkste zoekers uit ons uitgebreide netwerk persoonlijk benaderen en zijn wij via alle gangbare communicatiekanalen bereikbaar voor overige geïnteresseerden.



Ons verkoop stappenplan

Stap 3 Marketing

- Naast de toppositie op Funda wordt uw woning op onze website kettner.nl geplaatst.
- Tevens wordt uw woning op Pararius.nl geplaatst, een woningwebsite zoals Funda maar vooral georiënteerd op internationale kopers. Onze brochure zal daarom deels ook in het Engels opgemaakt zijn.
- Wij plaatsen uw woning op alle genoemde websites op een extra bijzondere en opvallende wijze (een hoge ranking) door middel van o.a.:



Een complete video bij de presentatie op Funda brengt de sfeer van uw huis en de directe omgeving over. Met een Video kan men inzoomen op de mooiste en belangrijkste aspecten van de woning, zoals het uitzicht, de lichtinval of authentieke elementen. De online kijker ervaart zo de sfeer van het huis optimaal en krijgt een voorproefje op de werkelijke bezichtiging.

Een plattegrond helpt de online kijker om de potentie van een object in te schatten en zich de woning eigen te maken. Een Plattegrond geeft een overzicht van alle afmetingen en maakt inzichtelijk hoeveel vierkante meters de kamers zijn. Ook kan de online kijker de ruimte fictief inrichten met eigen meubels. Een Plattegrond biedt inzicht, interactie en ruimte om te dromen.



De professionele fotoserie geeft de kijker een accuraat en realistisch beeld van de afzonderlijke ruimtes en bijzondere kenmerken per ruimte. Met de nadruk op realistisch en zonder gebruik van enorme groothoeklenzen zorgen onze fotografen voor het beste resultaat.

Ons verkoop stappenplan



Social Media

Uw woning wordt op Facebook en Instagram geplaatst. Dit middels een betaalde advertentie zodat uw woning niet alleen met onze (duizenden) volgers gedeeld wordt maar bij Facebook gebruikers in de gehele regio zichtbaar is. Onze eigen volgers zijn mensen die oprecht geïnteresseerd zijn in woningen in de omgeving. Wij hebben geen volgers/likers gekocht.

Stap 4 Bezichtiging / onderhandeling

- De bezichtigingen worden uitsluitend uitgevoerd door ervaren, gediplomeerde makelaars die dus ook onmiddellijk ter plaatse in staat zijn adviezen van bouwtechnische aard voor bijvoorbeeld verbouwingen te geven, kostenbegrotingen te maken, bestemmingsplannen uit te leggen en juridische zaken te verduidelijken.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen en houden u regelmatig op de hoogte van de vorderingen. Ook kunt u wekelijks (per mail) de beschikking krijgen over de funda- statistieken.
- Tijdens het biedingproces begeleiden wij u en adviseren welk tegenbod het beste kan worden uitgebracht aan de kandidaat koper.

Stap 5 Verkocht

- Als de biedingen zijn afgerond maken wij de koopovereenkomst op en laten die op korte termijn ondertekenen, zodat de drie dagen termijn en de ontbindende voorwaarden zo snel mogelijk voorbij zijn.
- Wij zorgen voor een goede juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de door ons op te maken koopovereenkomst.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.



Ons verkoop stappenplan

Stap 6 ook na de verkoop

- Voor de financiering moet meestal een taxatie worden uitgevoerd. Wij zorgen voor de begeleiding van de taxateur. Hetzelfde geldt indien er een bouwtechnische keuring plaats vindt, u hoeft daar niet voor thuis te blijven.
- Wij plannen de eindinspectie voor de overdracht van uw woning en maken een afspraak bij de notaris voor de overdracht.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport, inspecteren wij de woning met u en de koper, lossen we eventuele problemen op en begeleiden of vertegenwoordigen u bij de notaris, mits deze binnen de regio Rotterdam is gevestigd

Ons team



Chantal - Babs - Natasja - Melanie - Marcha - Ivo - Remco - Lex

Ons aankoop stappenplan

Stap 1 Kwalificatie van de aankoopopdracht.

- U wordt door een ervaren Register Makelaar/Taxateur bij ons op kantoor ontvangen. Deze makelaar heeft niet alleen marktkennis en verstand van woningen, maar is daarnaast ook nog eens in staat u bouwtechnisch te adviseren en (ver)bouw begroting te maken.

Stap 2 Het vinden van het juiste aanbod

a. zelf zoeken met een beetje hulp (o.a via Internet en Funda)

- Op dit moment besluit u definitief om met de inmiddels verkregen informatie van Kettner Makelaardij zelf te gaan zoeken (met een beetje hulp van ons uiteraard). U krijgt van ons het nieuwste aanbod van 10 makelaarskantoren uit de omgeving voordat het op funda.nl staat. Vindt u een interessante woning dan kunnen we dus snel checken. U kunt ook eerst zelf een 1e bezichtigingsafpraak maken met de verkopende makelaar.
- Wilt u iets weten over een woning waarin u geïnteresseerd bent, maar heeft u twijfels of vragen over bijvoorbeeld de omgeving of over het nut van een bezichtiging, dan zijn wij uiteraard voor u bereikbaar.

Stap 3 Bezichtigingen

- Indien u een woning heeft gevonden die interessant is voor een vervolgspraak dan belt u ons. Wij maken direct een 2e afspraak met de verkopend makelaar en gaan samen met u de woning nogmaals bezichtigen.
- Wij begeleiden en assisteren u tijdens deze bezichtiging en wijzen u op relevante zaken. Daarnaast zijn wij meteen in staat om adviezen te geven van bouwtechnische aard over bijvoorbeeld het opheffen van achterstallig onderhoud of voor kleine of grote verbouwingen of een herindeling en daarvan kostenbegroting te maken.
- Last but not least wordt er een waardeoordeel gegeven en indien dit aan de orde zou zijn ook over het gevolg voor de verkoopwaarde na een noodzakelijke of gewenste verbouwing.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen.

Stap 4 Biedingsproces

- Tijdens het biedingsproces, dat wij met de verkopend makelaar ingaan, houden wij u vanzelfsprekend op de hoogte en adviseren wij u welk tegenbod en vervolgbiedingen het beste kunnen worden uitgebracht ("De biedingsstrategie").
- Eveneens worden daarbij aanvullende voorwaarden gesteld:
Bijvoorbeeld leveringsdatum, voorbehoud hypotheek en nader bouwkundig onderzoek

Ons aankoop stappenplan

- Tegelijkertijd doen wij onderzoek naar en adviseren wij onder andere de volgende zaken:

- Eigendomstitel
- Volle eigendom grond/erfpacht
- Erfdienstbaarheden
- Kwalitatieve verplichtingen
- Publiek-of privaatrechtelijke beperkingen
- Kettingbedingen
- Kadastrale recherche
- Monument of beschermd stadsgezicht
- Bodemrapportage / aanwezigheid van ondergrondse tanks

Bij appartementen ook de Vereniging van eigenaren:

- Splitsingakte
- Huishoudelijk reglement
- Financieel verslag en begroting
- Meerjarenonderhoudsbegroting
- Reservering onderhoud
- Notulen VvE

- Emotionele gevoelens en mooie verkooppraatjes zijn bij ons niet van invloed op dit proces.

Stap 5 Aangekocht

- Als de biedingen succesvol zijn afgerond maakt de verkopende partij de koopovereenkomst op. Doet de verkopende partij dit niet dan zorgen wij daarvoor.
- Wij controleren of er een juiste juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst is gemaakt en in overleg met u wordt een notaris aangewezen.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk en uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.

Stap 6 Nazorg

- Wij plannen de inspectie en het notarieel transport van de woning.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport inspecteren wij samen met u en de verkopende partij de woning. Wij lossen eventuele problemen ter plekke en in samenwerking met de notaris op een begeleiden u bij de notaris (mits deze in de regio Rotterdam is gevestigd).
- Het tekenen van de notariële akte en de sleuteloverhandiging vinden in onze aanwezigheid plaats.
- Daarna voegen wij u graag toe als supertevreden klant aan onze lange **klanttevredenheidslijst**, dat was juist ons beider **doel** in **stap 1**



Uw makelaar sinds 1980



Kettner Makelaardij o.g. b.v.
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55 | info@kettner.nl