

Capelle Aan Den IJssel

Silkeborg 35



te>koop>

Vraagprijs
€ 760.000,- 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.



Melvin>
Klop>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl

Omschrijving >

- NIEUW IN DE VERKOOP -

UNIEKE KANS VOOR DEZE WAANZINNIGE LUXE WONING! DE WONING IS COMPLEET GEMODERNISEERD EN BESCHIKT OVER 165 M². ER ZIJN 4 SLAAPKAMERS, EEN GARAGE EN EEN ZONNIGE TUIN WELKE VEEL PRIVACY BIEDT! HIER HOEF JE WERKELIJK NIETS AAN TE DOEN, VERHUISDOZEN UITPAKKEN EN JE KUNT DIRECT GENIETEN!

RUIME FAMILIEWONING:

De woning betreft een type split-level en heeft daardoor een speelse indeling. Op de begane grond is er een ruime entree met een praktische garderobenis, meterkast en toilet. De moderne woonkeuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een chique matzwarte kleurstelling. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en een sfeervol barretje. Ideaal voor het borrelen tijdens het koken! In de verdiepte zitkuil is de woonkamer met eethoek gelegen. Door de grote raampartijen aan de achterzijde is er een fraai uitzicht gerealiseerd. In 2025 zijn er nog 2 lichtkoepels geplaatst waardoor er aan daglicht geen gebrek is!

Op het eerste niveau is een slaapkamer aan de voorzijde te vinden. Vanaf de overloop is er toegang tot de eerste badkamer. Deze is voorzien van een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en het toilet. Nog een niveau hoger zijn 2 slaapkamers gelegen. De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde en is uitgebouwd waardoor er een waanzinnige ruimte met inloopkast is ontstaan. Vanaf de overloop is er toegang tot het dakterras. Op de bovenste woonlaag is de 4e slaapkamer, 2e badkamer en een wasruimte gelegen. De badkamer heeft dezelfde kleurstelling als de eerste badkamer en beschikt tevens ook over een inloopdouche en wastafel met meubel. De slaapkamer heeft opvallende hoge plafonds waardoor er in deze kamer veel meer hoogte is. Tevens is hier ook een inloopkast. Kortom, een complete woning waar je niets te kort zult komen.

HEERLIJKE ACHTERTUIN:

De schuifpui in de achtergevel is uitnodigend om de tuin te betreden. Laat je verrassen door deze geweldig aangelegde tuin met diverse terrassen. De achterzijde van de tuin is gelegen aan een groenstrook en het



Omschrijving

water. Hierdoor kan je het hele jaar door genieten van het ultieme vakantiegevoel. De achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten wat het mogelijk maakt om vanaf halverwege de ochtend, de hele middag en begin van de avond van de zon te kunnen genieten.

KOPEN ZONDER KLUSSEN:

De verkopers hebben de woning in 2018 in bezit gekregen en deze flink verbouwd. Zo hebben zij in 2018 compleet de begane grond verbouwd met een nieuwe keuken, meterkast, toilet, vernieuwde vloeren, gestucte wanden en plafonds. Op de verdiepingen zijn ook alle vloeren vernieuwd en beide badkamers komen ook uit 2018. In 2024 hebben zij een dakopbouw laten plaatsen bij de master bedroom. In combinatie hebben zij meteen de dakpannen laten impregneren.

RUSTIGE LIGGING OP EEN CENTRALE LOCATIE:

De locatie maakt het plaatje compleet. De woning bevindt zich in de kindvriendelijke en gewilde woonwijk Capelle Oostgaarde. Gezien de woning aan een doodlopende straat ligt, komt hier alleen bestemmingsverkeer, wat de locatie ideaal maakt voor gezinnen met kinderen. Alle voorzieningen liggen in de directe omgeving van de woning. Zo is het metrostation De Terp op loopafstand, net als het gelijknamige winkelcentrum. Ook scholen en diverse uitvalswegen liggen in de buurt van de woning. Met de auto ben je al binnen 10 minuten op de snelwegen A16 en A20 en binnen 20 minuten sta je in het centrum van Rotterdam. Het winkelcentrum De Koperwiek is ook binnen 5 minuten te bereiken.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Wij zijn toe aan een nieuw avontuur. Met een dubbel gevoel nemen wij afscheid van deze bijzondere woning, die voor ons luxe uitstraalt met een speels karakter en een

heerlijk ruimtelijk gevoel. Zodra alles in de bloei staat voelt het alsof we ons midden in het bos bevinden – een plek waar rust, groen en vrijheid samenkomen. Het is heerlijk wonen in de rustige en ruim opgezette wijk.

BIJZONDERHEDEN:

- Ruime twee-onder-één kapwoning;
- 165 m² woonoppervlakte;
- Gelegen op 196 m² perceeloppervlakte;
- De woning betreft een type split-level;
- Luxe open keuken (2018);
- 4 slaapkamers aanwezig;
- 2 moderne badkamers (beide uit 2018);
- Heerlijke, zonnige achtertuin op het zuidwesten, welke gelegen is aan het water;
- Beschutte ligging aan de achterzijde biedt veel privacy;
- Inpandige garage met parkeerplaats voor de deur;
- Airco aanwezig in de woonkamer en twee slaapkamers;
- Elektrische rolluiken bij de master bedroom, overloop 2e verdieping en slaapkamer 2e verdieping;
- Verwarming en warmwater middels cv-ketel (2019);
- De kozijnen zijn in 2022 nog geschilderd;
- Er is een nieuwe (kunststof) voordeur en pui geplaatst (2025);
- Energielabel C, welke geldig is tot 16-02-2036;
- Let op, er wordt een asbest- en ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst;
- Oplevering in overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

165 m²



Bouwjaar

1973



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

196 m²

Soort	herenhuis
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	165 m ²
Perceeloppervlakte	196 m ²
Inhoud	640 m ³
Bouwjaar	1973
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel, open haard (2018)
Isolatie	dubbel glas









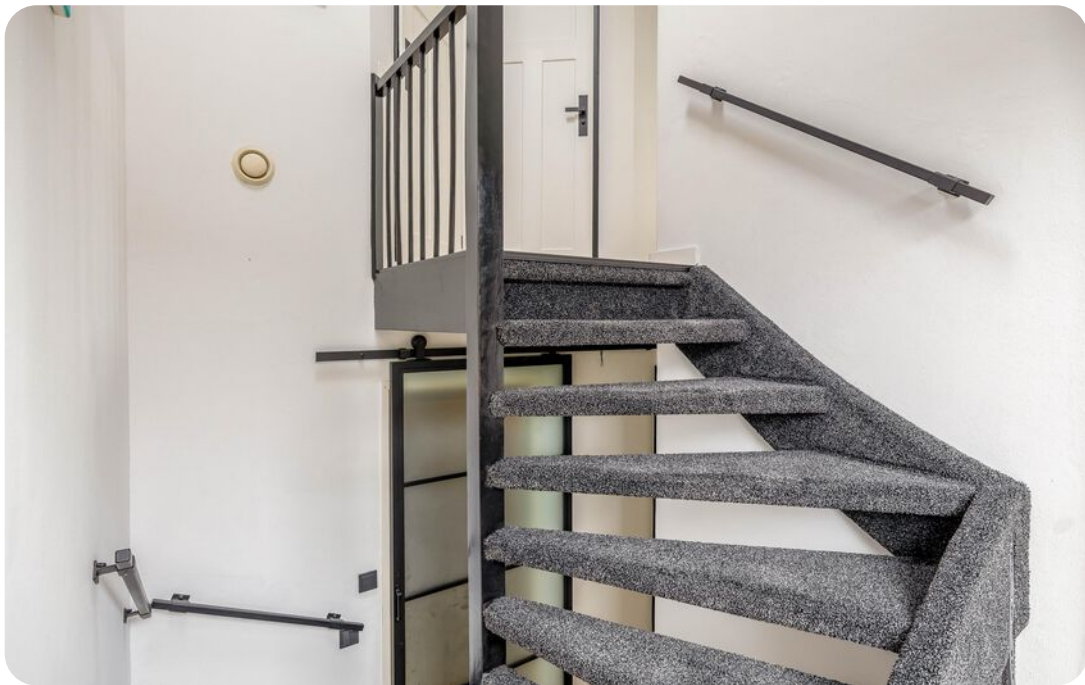
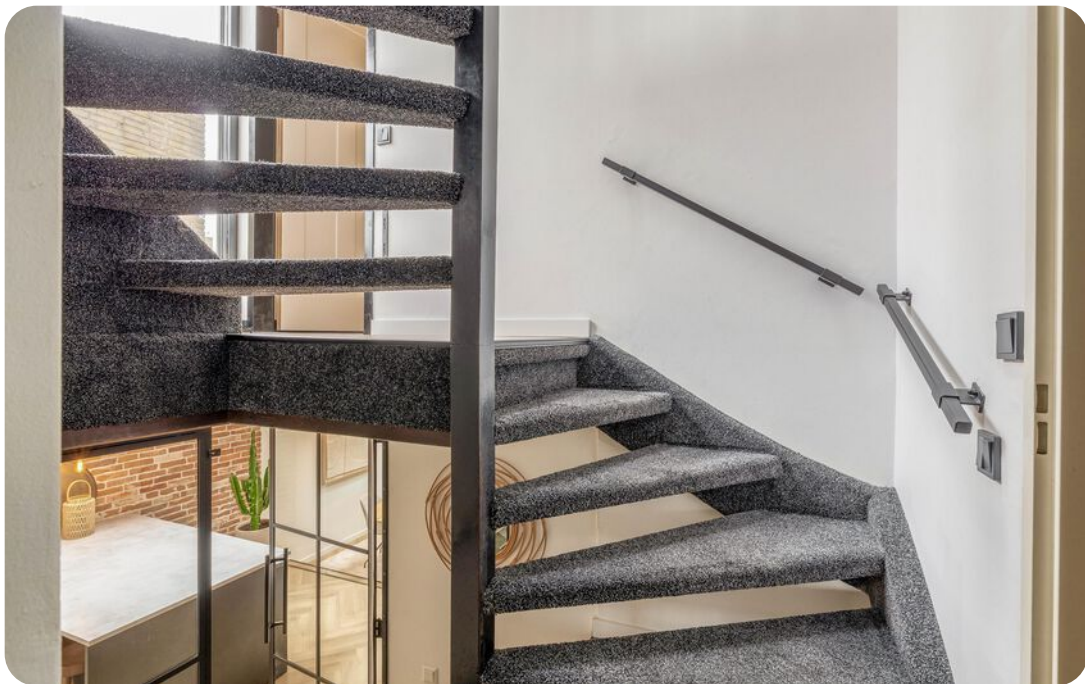
































Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Silkeborg 35

Postcode/plaats

2905 AS Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

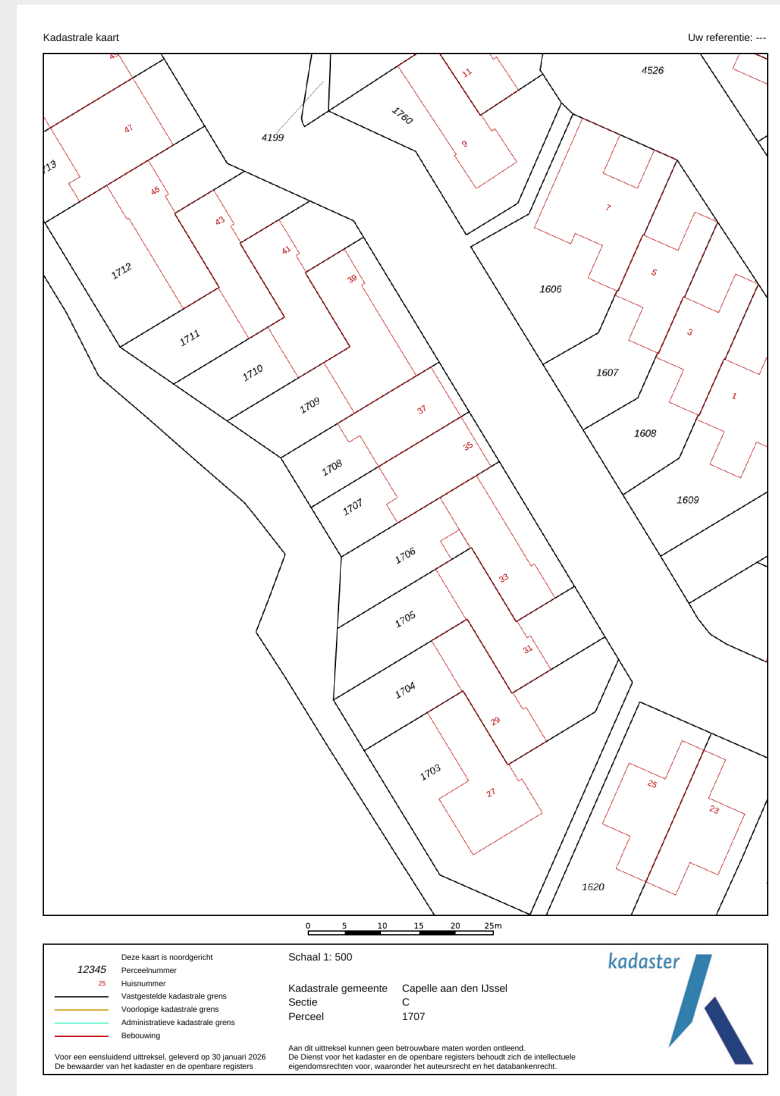
Sectie C, nummer 1707

Kadastraal eigendom

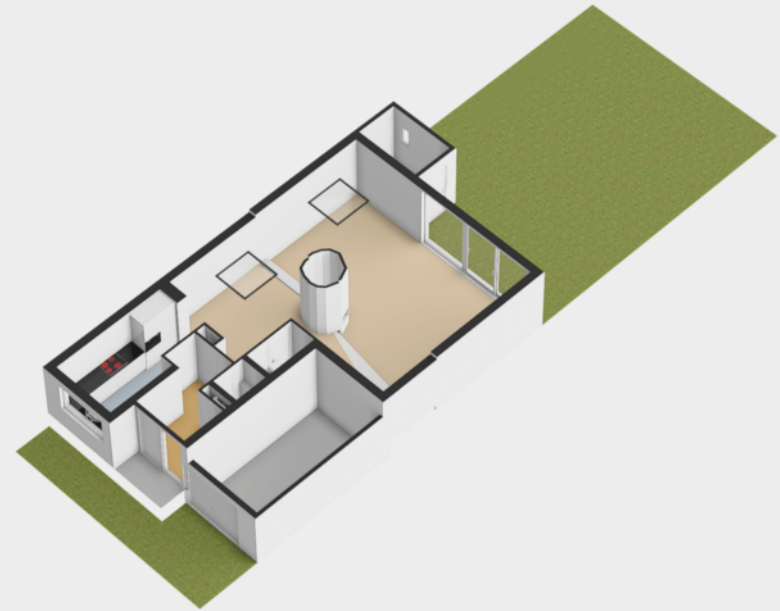
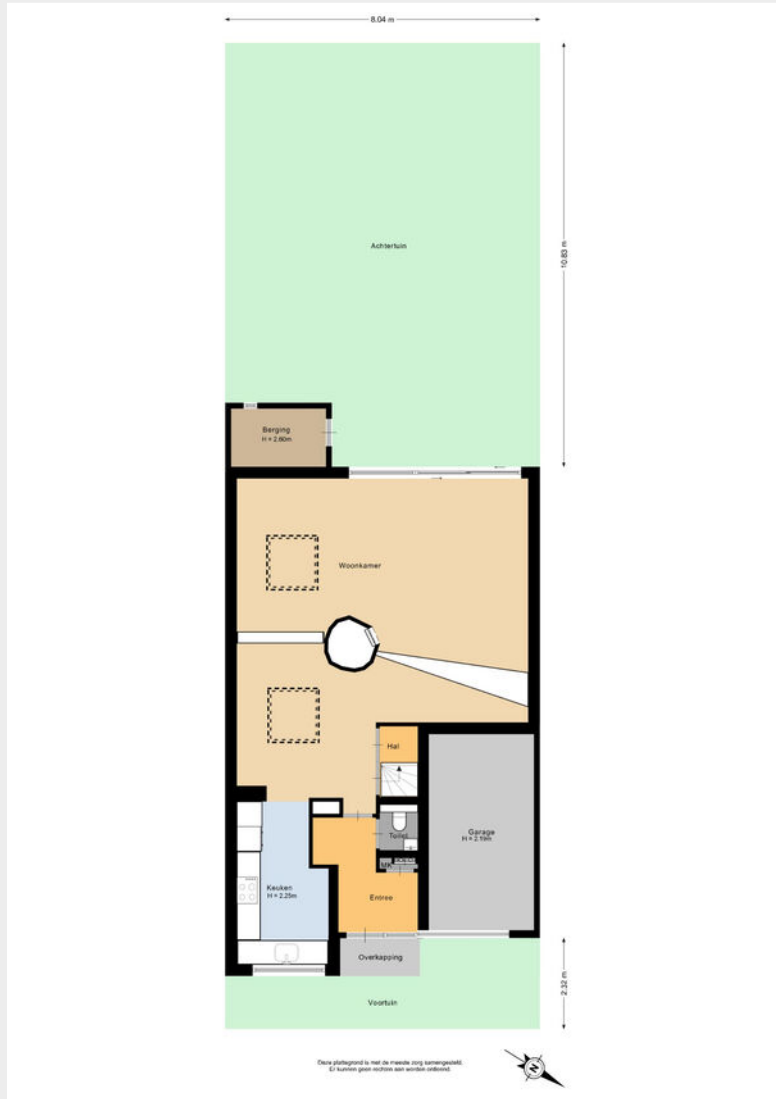
Volle eigendom

Perceelpervlakte

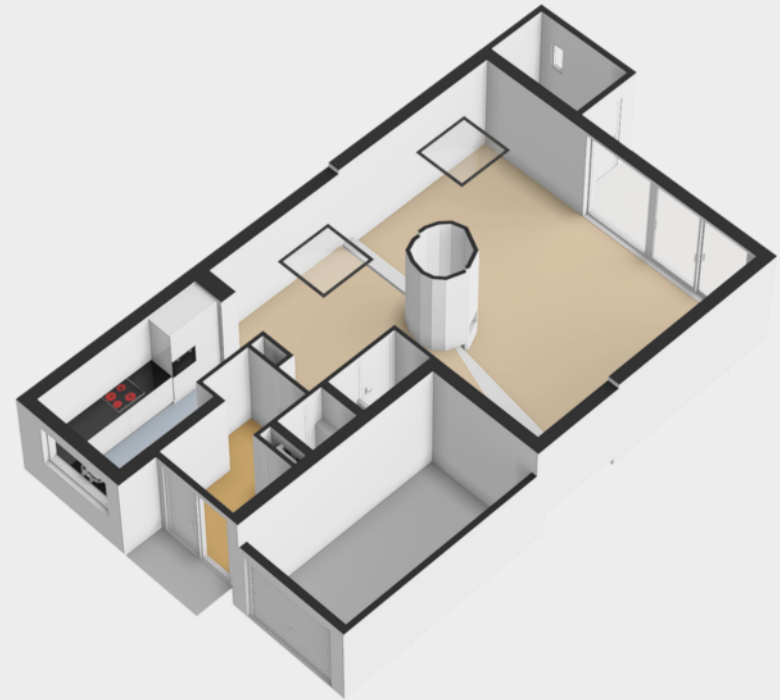
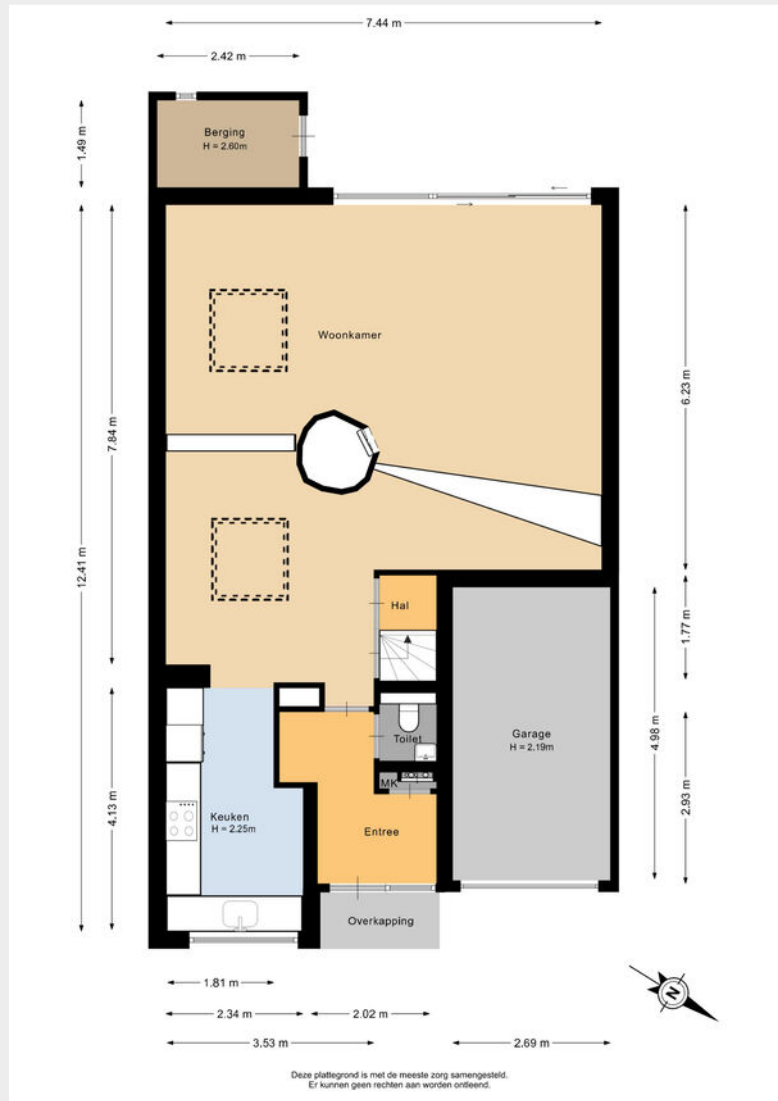
196 m²



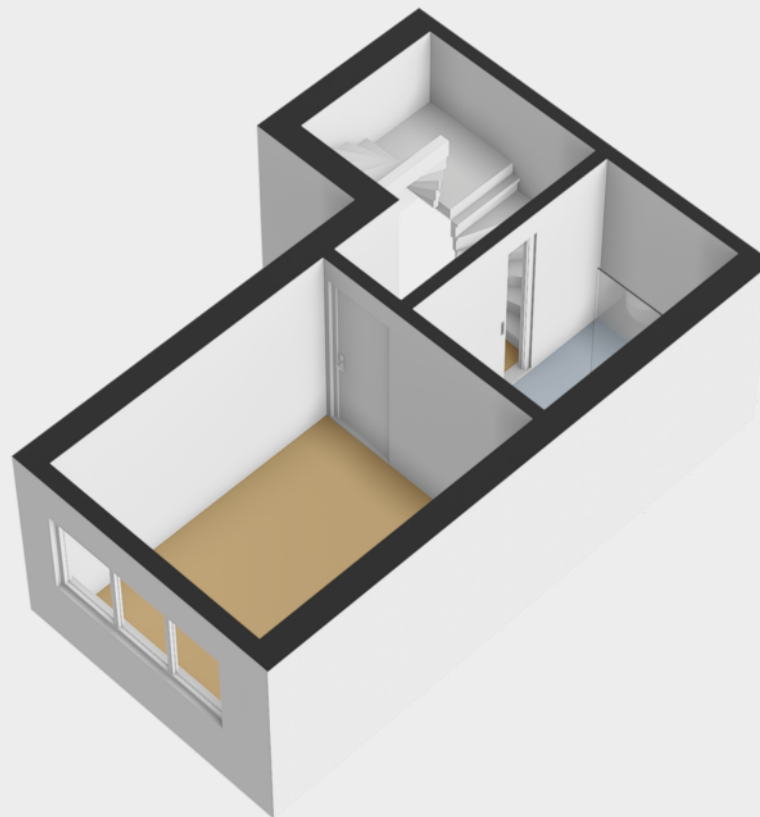
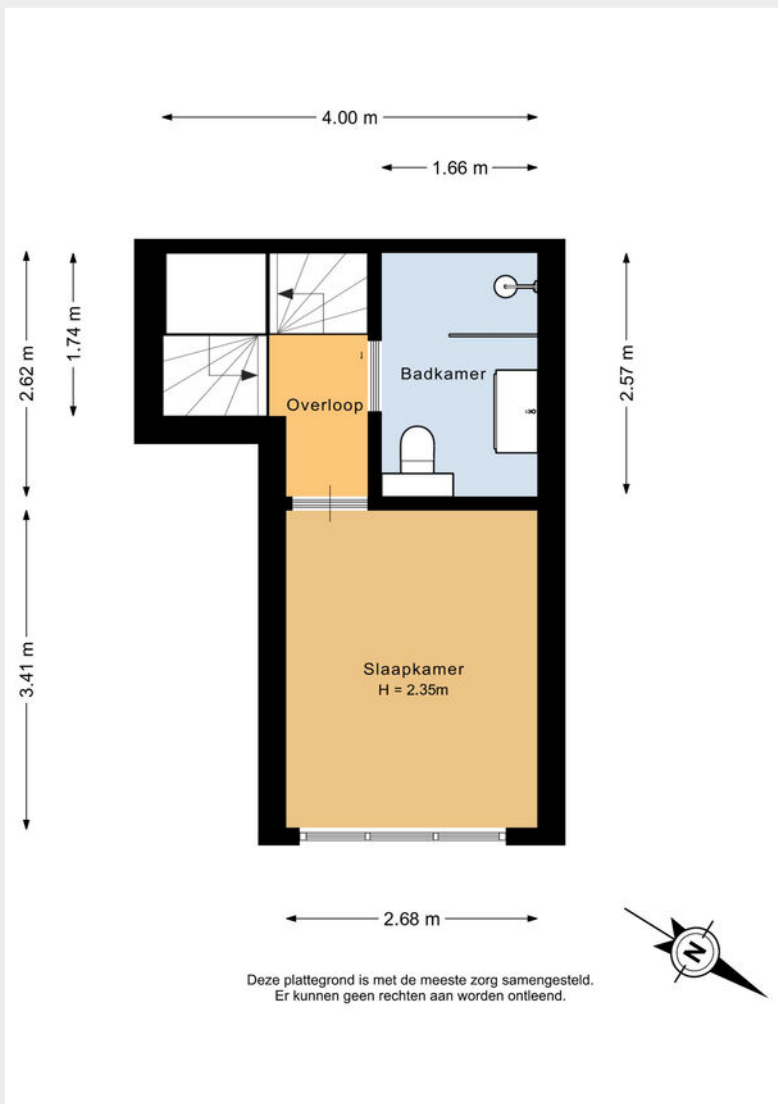
Plattegrond



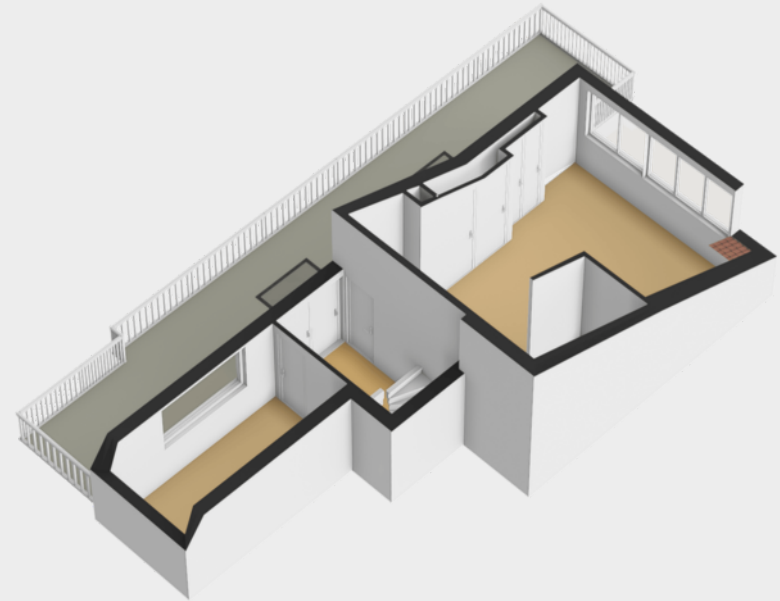
Plattegrond



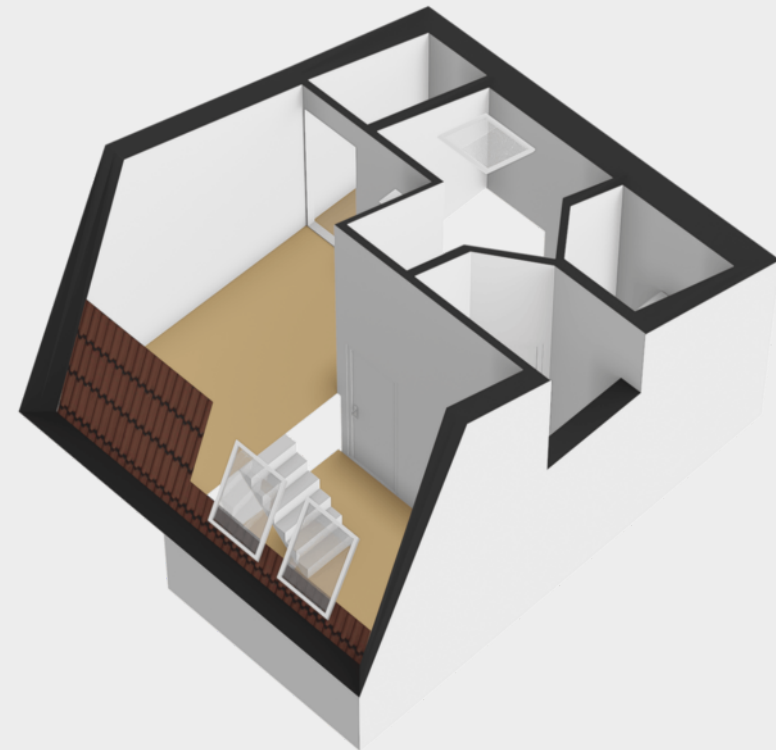
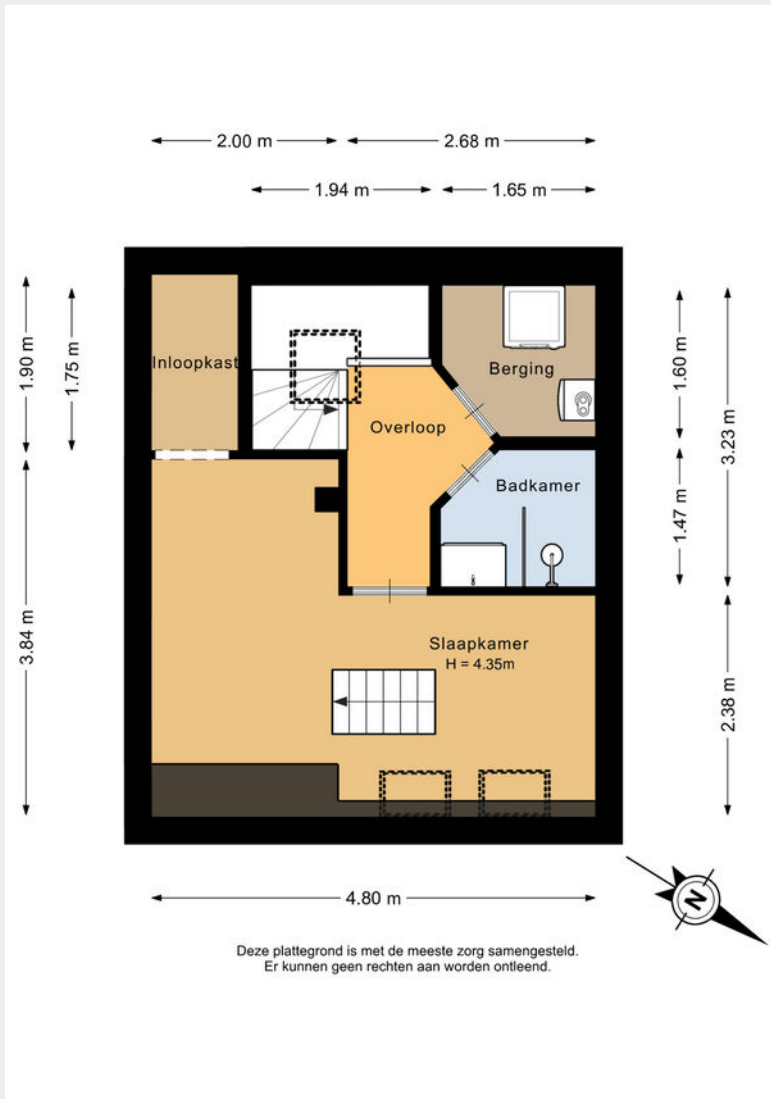
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Walk in kast grote slaapkamer			X
- Grijs kast slaapkamer 1e verdieping + lichtgrijs kast 2e verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer benedenverdieping	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Grijs kast keuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X			Waterslot wasautomaat	X		
- toiletborstel(houder)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- fontein	X			- CV-installatie	X		
				- boiler	X		
Badkamer met de volgende toebehoren							
- douche (cabine/scherm)	X			Tuin - Inrichting			
- wastafel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafelmeubel	X			Beplanting	X		
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X			Tuin - Verlichting/installaties			
				Buitenverlichting	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Brievenbus	X			Tuin - Bebouwing			
(Voordeur)bel		X		Tuinhuis/buitenberging	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X			Tuin - Overig			
(Klok)thermostaat	X			Overige tuin, te weten			
Airconditioning	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Screens	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	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



Mirthe>
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. Beziichtiging 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 ontleen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

