

**TE KOOP**

# Herman Gorterplaats 95

Capelle aan den IJssel



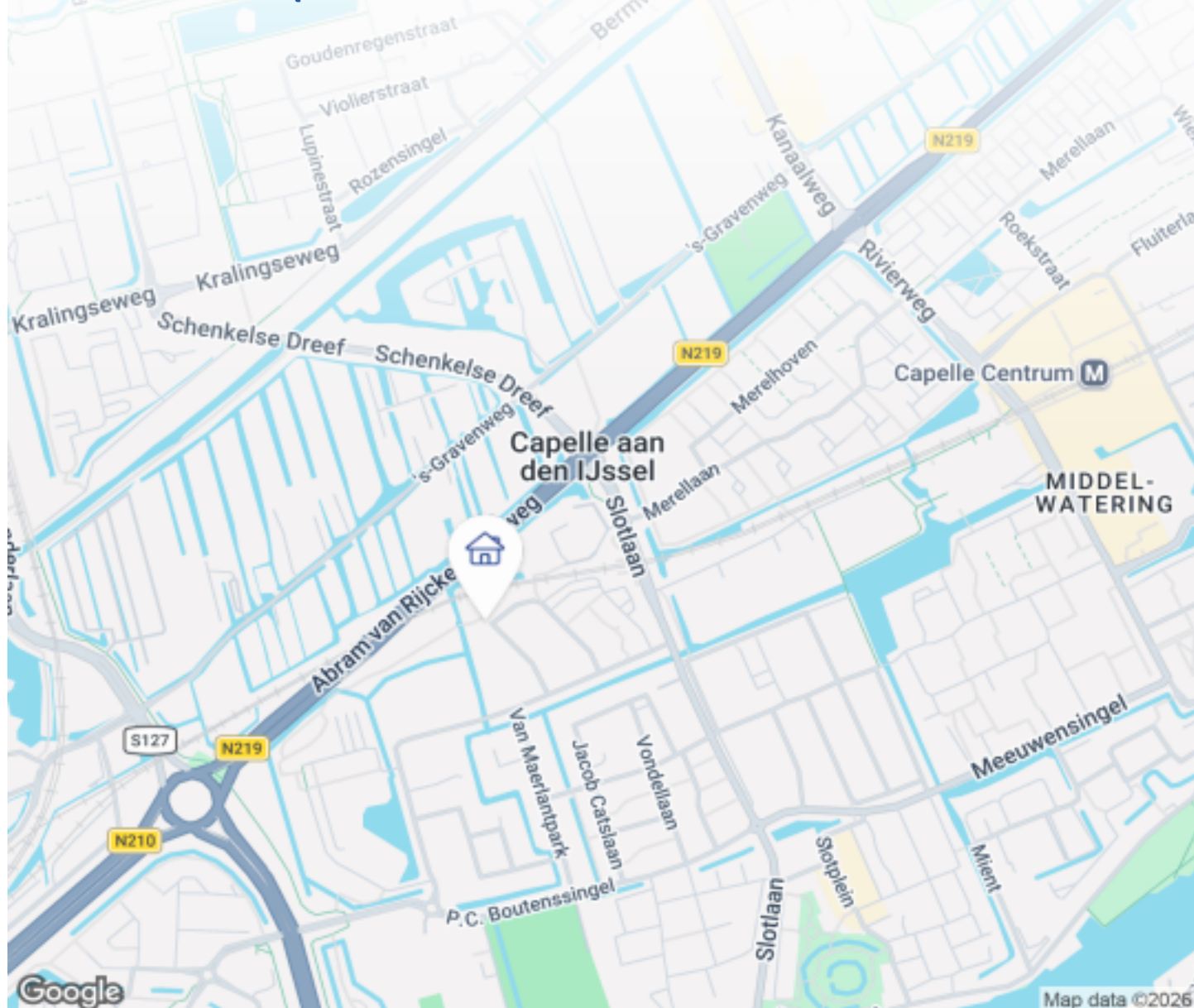
Vraagprijs

**€ 325.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

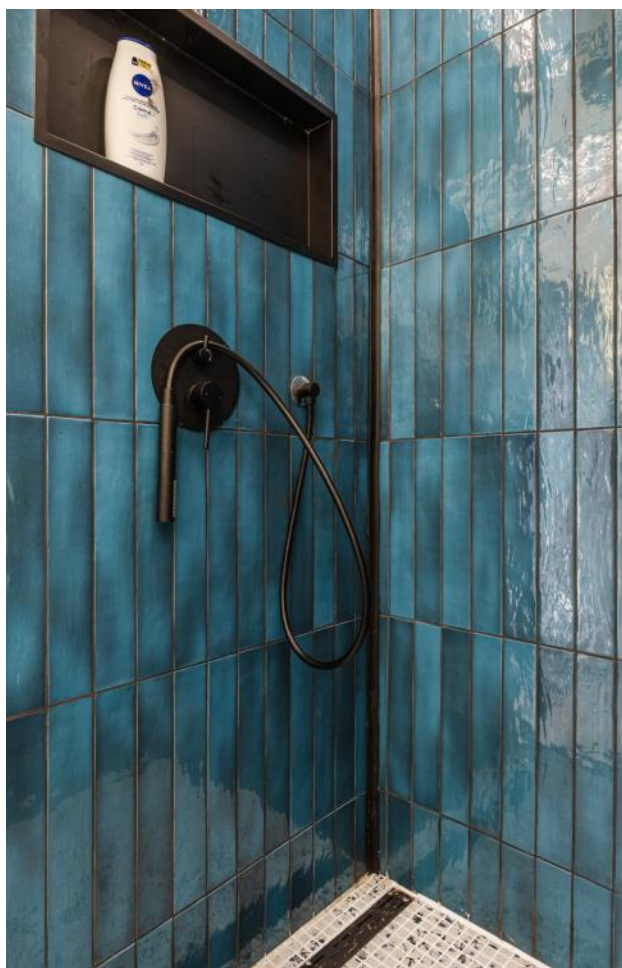
Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Herman Gorterplaats 95, Capelle aan den IJssel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklaar 4-kamerappartement met mogelijkheid tot extra kamer!

Met vrij en groen uitzicht aan beide zijden en gelegen op de vierde verdieping, biedt dit appartement een ideale balans tussen privacy, licht en contact met de omgeving.

Het appartement is in 2023 volledig gestript en opnieuw opgebouwd, wat heeft geleid tot een unieke en doordachte indeling. Hierdoor is het eenvoudig mogelijk om een extra kamer te realiseren, bijvoorbeeld als werkruimte, inloopkast of extra slaapkamer. De slaapkamers zijn ruim bemeten, waarbij de kleinste kamer is vergroot.

De ligging is zeer centraal: op loopafstand van metrostation Slotlaan, waarmee je in slechts 11 minuten in het centrum van Rotterdam bent. Winkelcentrum Slotplein en winkelcentrum De Koperwiek bevinden zich op korte afstand voor de dagelijkse boodschappen. Ook scholen en overige



**Woningbrochure: Herman Gorterplaats 95, Capelle aan den IJssel**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig. Met de A16 en A20 om de hoek is de bereikbaarheid uitstekend.

## Begane grond

Verzorgde centrale entree met bellentableau, brievenbussen, liften, trappenhuis, bergingen en containerruimte.

## Vierde verdieping

Entree met meterkast en intercom, die overloopt in de ruime keuken (2023). De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, vaatwasser, spoelbak met flexibele kraanslang, oven en koel-/vriescombinatie.

Achter de keuken bevindt zich de eerste, tevens kleinste slaapkamer. Schuin tegenover deze kamer ligt de badkamer met zwevend toilet. De badkamer is voorzien van een gietvloer, een douche met nis, een wastafel, wasmachine- en drogeraansluiting, geïntegreerde ledlichtprofielen en een spiegel met ledverlichting en verwarmingselement.

Na de badkamer komt u in de grootste slaapkamer, welke is voorzien van twee deuren. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om de kamer op te splitsen, bijvoorbeeld ten behoeve van een inloopkast, werkruimte, extra opslagruimte of een extra slaapkamer.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van het appartement en beschikt over een groot raampartij, een opberghok en een ingebouwde boekenkast. Naast deze kast bevindt zich de deur naar de ruime slaapkamer aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het woningbrede balkon.

Het balkon is gelegen op het zuidwesten, waardoor u kunt genieten van veel zonuren. Daarnaast is het balkon voorzien van een zonnenscherm over de volledige breedte.

## Bijzonderheden

Bouwjaar 1967

Volledig gemoderniseerd tussen 2023 – 2025

Energie label C

Extra nageïsoleerd aan galerijzijde

Geheel voorzien van dubbel glas (m.u.v. raam boven de deur)

Moderne keuken (2023)

Badkamer (2025)

Nieuwe meterkast (2023)

Gedeeltelijk vernieuwde leidingen

Mogelijkheid tot het creëren van een extra kamer

Verwarming en warm water via blokverwarming (ca. €150 voorschot per maand)

Actieve VvE, bijdrage €188,85 per maand

Eigen berging in de onderbouw

Oplevering in overleg

## Persoonlijke noot

'Alleen voor het juiste huis ga ik de uitdaging opnieuw aan.' Die tijd kwam eerder dan verwacht. Ik heb hier de afgelopen jaren met veel plezier gewoond, zowel alleen als met vrienden. Nu mag iemand anders hier met net zoveel plezier een thuis van maken.



# FOTO'S



Woningbrochure: Herman Gorterplaats 95, Capelle aan den IJssel

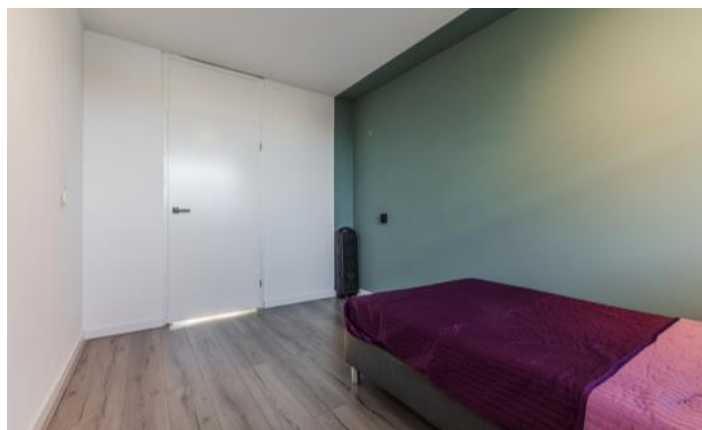
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S





# FOTO'S



# FOTO'S



Woningbrochure: Herman Gorterplaats 95, Capelle aan den IJssel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)





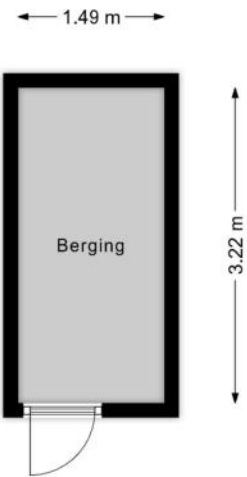
# FOTO'S



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Specifiek	Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	263 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	85 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>4</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Blokverwarming</b>
Warm water	<b>Centrale Voorziening</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

**Box**

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

**Openbaar parkeren**

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE

**€ 188 per maand**

---

## Kadastrale gegevens

**Capelle aan den IJssel C 1983 47**

---

Eigendomssituatie

**Volle eigendom**

---

## Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> - Zie vragenlijst, in het kozijn onder het raam (buitenzijde)

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdoms- en een Asbestsclausule van toepassing

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Laminaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Alle lampen blijven achter, enkel de eettafellamp gaat mee.

In overleg kan de wasmachine en droger overgenomen worden als het bedrag overeenkomt.

De ingebouwde boekenkast blijft achter.

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.