

Capelle aan den IJssel

P C Boutenssingel 34



te>koop>

Vraagprijs
€ 1.095.000,- 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 –

ZELDEN KOMEN WE WONINGEN TEGEN MET ZO'N WAANZINNIG AFWERKINGSNIVEAU ALS DEZE! DEZE UNIEKE BUNGALOWWONING HEEFT ALLES WAT JE ZOEKT. HIER WORD JE ALS HET WARE OMRINGT DOOR LUXE. DE WONING BIEDT EEN ROYALE WOONKAMER MET MODERNE OPEN KEUKEN, 2 SLaAPKAMERS, EEN FRAAIE TUIN MET TUINHUIS, EEN VERWARMDE GARAGE EN NOG EEN OPRIT. HIER GA JE NIETS TE KORT KOMEN. NEEM SNEL CONTACT MET ONS OP VOOR HET MAKEN VAN EEN AFSpraak!

INDELING:

De woning beschikt over 176 m² gebruiksoppervlakte. Ruime oprit met voldoende plek voor het parkeren van de auto. Vanaf hier is er toegang tot de woning en de inpandige garage, welke 24 m² is.

Ruime en lichte entree, hal met toegang tot de diverse vertrekken. Aan de linkerkant kom je uit in de ruime uitgebouwde woonkamer met woonkeuken, welke een totaaloppervlakte heeft van 78 m²! Dankzij het doorzon-karakter en de grote, vernieuwde raampartijen vloeien licht en ruimte naadloos in elkaar over. De lichtstraat in de uitbouw versterkt dit open gevoel en verbindt binnen en buiten. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne, open woonkeuken, die in directe verbinding staat met het zitgedeelte en daarmee het hart van de woning vormt. De keuken is voorzien van alle benodigde Miele inbouwapparatuur, gaspit cooking en een kookeiland. Aan het eiland is een sfeervol barretje gerealiseerd met een klimaatkoelkast, ideaal voor het borrelen met gasten tijdens het koken.

Vanuit de keuken is er toegang tot de hal waar een ideale bijkeuken is gerealiseerd. Deze heeft een oppervlakte van ruim 4 m² en beschikt over voldoende kast/bergruimte. Hier is tevens de opstelling voor de wasmachine en droger en is er warm- en koud water aanwezig. De naastgelegen technische ruimte beschikt over de cv-ketel. De hal biedt verder toegang tot het toilet en 2 slaapkamers. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 9 en 16 m². De master bedroom is omgebouwd tot een ware luxe hotelkamer. De badkamer en-suite maakt het plaatje compleet. Deze is vernieuwd in 2019 en beschikt over een dubbele wastafel met meubel, inloopdouche, toilet en een decorradiator. De 2e slaapkamer is totaal ingericht als inloopkast. Beide slaapkamers beschikken over vloerbedekking voor comfort.



Omschrijving

Vanuit de woonkamer geeft de vernieuwde schuifpui toegang tot de tuin. De achtertuin is compleet opnieuw aangelegd met alle luxe voorzieningen. Het houten tuinhuis aan de achterzijde is een ware eyecatcher. Door de aanwezige airco en schuifdeuren is het mogelijk om hier het hele jaar door te genieten. Grenzend is er een overkapping met infrarood cabine en nog een buitenverblijf met jacuzzi. De ligging van de achtertuin is op het noordwesten; doordat de woning en de omliggende woningen allemaal maar 1 woonlaag hebben komt de zon de gehele dag in de achtertuin. U kunt naar keuze de hele dag genieten van de zon of een plekje in de schaduw zoeken.

OMRINGD DOOR LUXE:

De verkopers hebben de woning in 2019 in bezit gekregen en deze compleet gerenoveerd. Ze hebben werkelijk aan alles gedacht waardoor de woning een uniek object geworden is! Hieronder vind je een overzicht van de belangrijkste werkzaamheden:

- Vernieuwde witte bitumen dakbedekking met dakisolatie;
- Geheel nieuwe aluminium kozijnen met schuifpui en draai/kiep deuren;
- 18 stuks zonnepanelen van 370 Watt per stuk;
- Royale uitbouw van de woonkamer en keuken i.c.m. een fraaie lichtstraat;
- Nieuwe Next125 keuken met kookeiland en alle benodigde Miele inbouwapparatuur + gaspit cooking en klimaatkast;
- Nieuwe hout gestookte haard en 2 stuks airco (Mitsubishi) in de woonkamer;
- Vloerverwarming door de gehele woning. De woning beschikt over Porcelanosa Italiaanse tegels m.u.v. de slaapkamers en garage;
- In de gehele woning zijn de wanden en plafonds (met spots) strak afgewerkt;
- Master bedroom met nieuwe badkamer en-suite, schuifpui en airco;
- Vernieuwde royale bijkeuken en technische ruimte

- Elektrische installatie is vernieuwd met een 3 fase aansluiting en slimme meter;
- Garage met elektrische roldeur, gestucte wanden, geëgaliseerde vloer met vloerverwarming en een aansluiting voor het laden van een elektrische auto;
- Mooi aangelegde voortuin voorzien van een elektrisch bedienbaar hekwerk en sfeervolle tuinverlichting;
- Compleet vernieuwde achtertuin met riant tuinhuis met airco en schuifdeuren, buitenverblijf met jacuzzi, overkapping met infrarood cabine en tevens nog een ruime berging voor fietsen;

CENTRALE, DOCH RUSTIGE LOCATIE:

Deze woning is gelegen aan de P.C. Boutensingel, in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Capelle aan den IJssel. De omgeving is ruim opgezet, groen en kenmerkt zich door een prettige, gemoedelijke sfeer. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe nabijheid. Winkelcentrum De Koperwiek ligt op korte fietsafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en culturele voorzieningen zoals de bibliotheek. Daarnaast zijn scholen, kinderopvang en diverse sportverenigingen eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar, wat de locatie bijzonder geschikt maakt voor gezinnen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Slotlaan en meerdere busverbindingen bevinden zich op korte afstand, waarmee het centrum van Rotterdam binnen circa 15 minuten bereikbaar is. Met de auto zijn de uitvalswegen A16 en A20 snel te bereiken, wat zorgt voor een goede verbinding met de rest van de Randstad. Een ideale woonomgeving voor wie rustig en groen wil wonen, met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Omschrijving>

BIJZONDERHEDEN:

- Luxe bungalowwoning;
- Aan een doodlopende straat in de gewilde wijk Middelwatering.
- Gelegen in een van de rustigste delen van Capelle aan den IJssel;
- Bouwjaar 1971;
- 152 m² woonoppervlakte;
- 470 m² perceeloppervlakte;
- Gerenoveerd vanaf 2019;
- Royale woonkamer met luxe open keuken;
- 2 slaapkamers aanwezig;
- 4 stuks airco (Mitsubishi) welke ook kunnen verwarmen;
- Fraai aangelegde achtertuin met tuinhuis, infrarood cabine en jacuzzi;
- Garage met vloerverwarming en een oprit;
- 18 stuks zonnepanelen op het dak;
- Vernieuwde witte bitumen dakbedekking uit 2019;
- Energielabel B, welke geldig is tot 05-01-2036;
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

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

152 m²



Bouwjaar

1971



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

470 m²

Soort	bungalow
Type	verspringend
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	152 m ²
Perceeloppervlakte	470 m ²
Inhoud	578 m ³
Bouwjaar	1971
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming geheel (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

B













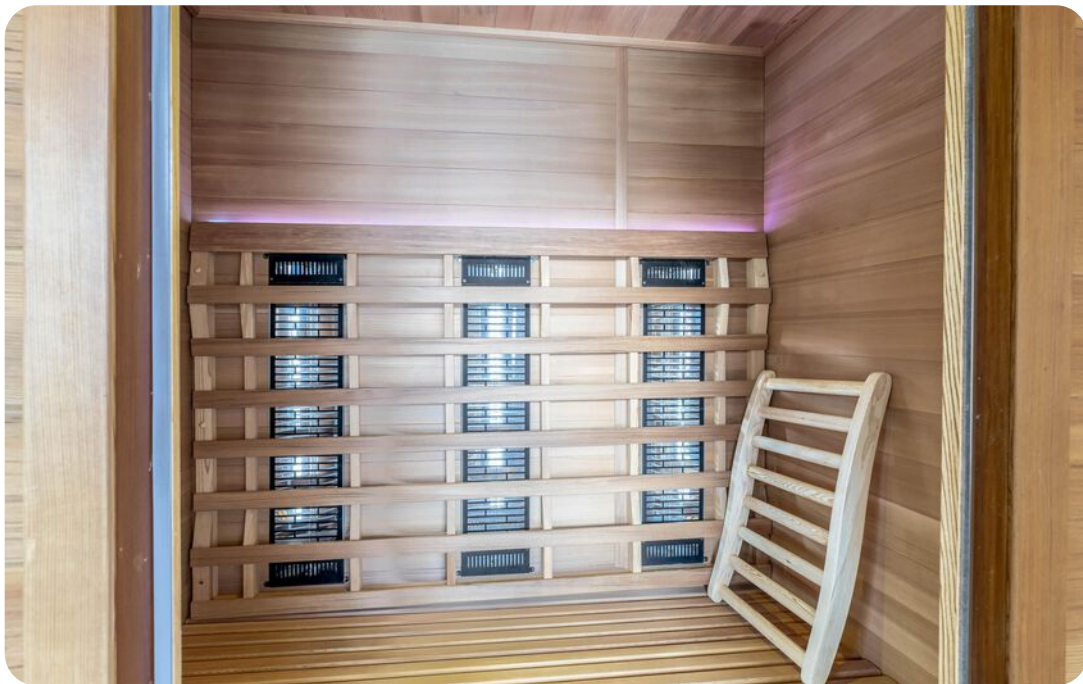




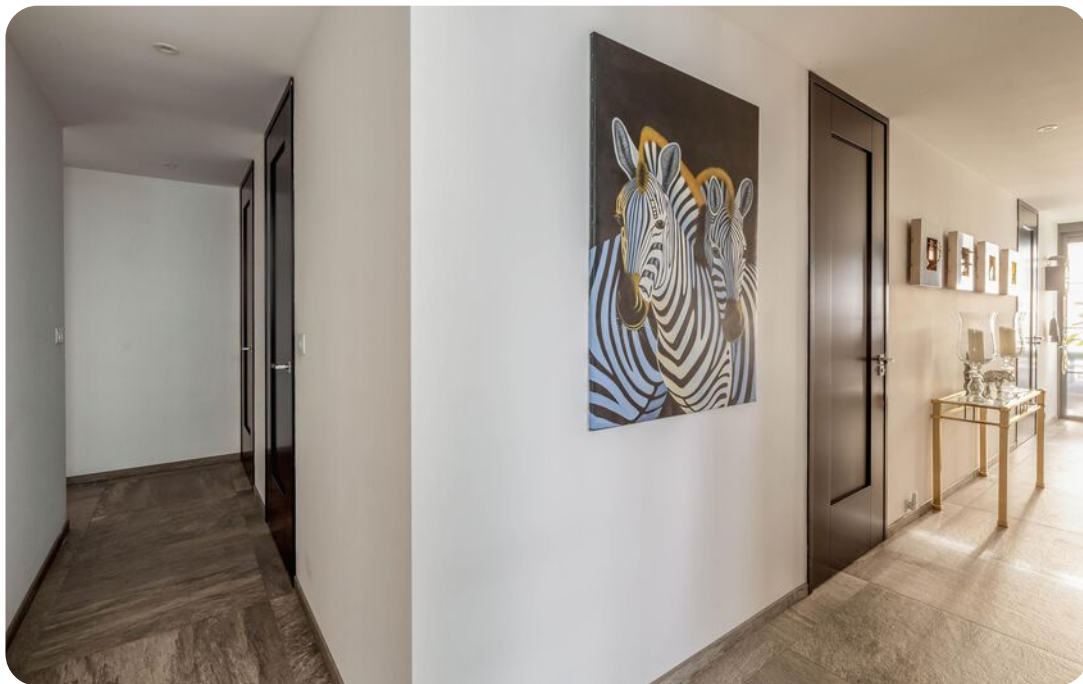
















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

P C Boutenssingel 34

Postcode/plaats

2902 BH Capelle aan den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 927

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

470 m²



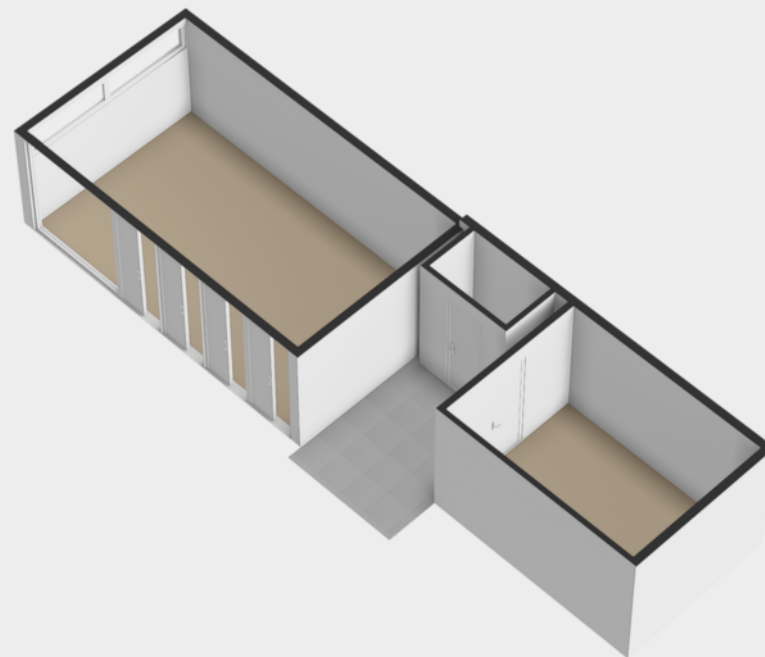
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- spiegelwanden		X	
Houtkachel	X			Woning - Keuken			
Designradiator(en)			X	Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- losse (hang)lampen		X		- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- magnetron	X		
- gordijnrails	X			- oven	X		
- gordijnen			X	- combi-oven/combimagnetron	X		
- overgordijnen			X	- koelkast	X		
- vitrages			X	- vriezer		X	
- rolgordijnen			X	- vaatwasser	X		
- lamellen			X	- koffiezetapparaat	X		
- jaloezieën			X	Woning - Sanitair/sauna			
Vloerdecoratie, te weten				Sauna met toebehoren			X
- vloerbedekking	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- plavuizen	X			- toilet	X		
Overig, te weten				- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X			Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
				Waterslot wasautomaat	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Zonnepanelen	X		
- jacuzzi/whirlpool			X	Oplaadpunt elektrische auto			X
- douche (cabine/scherf)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- wastafel	X			- CV-installatie	X		
- wastafelmeubel	X			- geiser	X		
- toiletkast	X						
- toilet	X			Tuin - Inrichting			
- toilethouder	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toiletborstel(houder)	X			Beplanting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Verlichting/installaties			
Brievenbus	X			Buitenverlichting	X		
(Voordeur)bel	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Alarminstallatie			X				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Bebouwing			
Rookmelders	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
(Klok)thermostaat	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Airconditioning	X						
Screens			X				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X					

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

