

Capelle aan den IJssel

Operalaan 41



te>koop>

Vraagprijs
€ 440.000,- 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.



**Desley>
van Dorp>**

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Omschrijving

RUIM EN COMFORTABEL GEZINSHUIS MET 4 SLAAPKAMERS

Ben je met je gezin op zoek naar een fijn huis op een rustige plek, met genoeg slaapkamers én een zonnige tuin? Dan zit je hier goed. Operalaan 41 ligt in een kindvriendelijke wijk in Capelle aan den IJssel en biedt alles wat jonge gezinnen nodig hebben: vier slaapkamers, energielabel A, een voor- en achtertuin én een moderne afwerking. Dit is zo'n huis waar je de verhuisdozen uitpakt en direct kunt beginnen met wonen.

LICHTE WOONKAMER MET OPEN KEUKEN

Je komt binnen in een nette hal met toegang tot het toilet en de woonkamer. Wat meteen opvalt, is de fijne lichtinval en de open indeling. De woonkamer is ruim opgezet en staat in directe verbinding met de keuken, waardoor het een echte leefruimte is geworden. Terwijl jij staat te koken, spelen de kinderen aan tafel of ploffen ze op de bank – iedereen blijft met elkaar in contact.

De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een kook- en spoeliland met baropstelling met zitplaatsen. Ideaal voor een snel ontbijt in de ochtend of een borrel met vrienden terwijl jij het diner voorbereidt. Vanuit de keuken loop je zo de achtertuin in, wat op mooie dagen zorgt voor een verlengstuk van je leefruimte. De afwerking is strak en verzorgd, met een moderne vloer en rustige kleurstellingen.

VIER SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer is ruim genoeg voor een groot bed en een kastenwand. De andere kamers zijn perfect als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. De badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd. Hier vind je een ligbad, tweede toilet, een inloopdouche met inbouw infraroodlamp en een fraai wastafelmeubel. De combinatie van donkere en lichte tegels geeft de ruimte een luxe uitstraling. Dankzij het raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

De tweede verdieping biedt nog een volwaardige vierde slaapkamer. Dit is een ideale plek voor een ouder kind dat wat meer privacy wil, een thuiskantoor of een logeerkamer. Met drie woonlagen heb je hier echt de ruimte om met je gezin mee te groeien.



Omschrijving

ZONNIGE WESTTUIN MET LUXE OVERKAPPING

De achtertuin is gesitueerd op het westen. Dat betekent: middag- en avonds. Hier geniet je na je werk nog van de laatste zonnestralen terwijl de kinderen spelen.

De echte blikvanger is de luxe houten overkapping achterin de tuin. Deze is ingericht als bar en loungeplek, compleet met robuuste afwerking en ruimte voor een barbecue. Dit is dé plek voor verjaardagen, zomeravonden en gezellige borrels met vrienden en familie.

Daarnaast beschikt het huis over een voortuin, wat zorgt voor extra afstand tot de straat en een prettige, vrije ligging. De wijk zelf is rustig en overzichtelijk opgezet, met veel groen en speelvoorzieningen in de directe omgeving. Voor jonge gezinnen is dit een ideale plek: veilig, ruim en met scholen, winkels en openbaar vervoer op korte afstand.

WONEN IN CAPELLE AAN DEN IJSSEL – RUST EN VOORZIENINGEN DICHTBIJ

Operalaan 41 ligt in een geliefd en kindvriendelijk deel van Capelle aan den IJssel. Deze gemeente staat bekend om de combinatie van rust, ruimte en een uitstekende bereikbaarheid richting Rotterdam. Binnen enkele minuten ben je bij winkelcentra zoals De Picassopassage en De Koperwiek voor je dagelijkse boodschappen. Ook basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen liggen in de directe omgeving. Wat deze locatie aantrekkelijk maakt voor jonge gezinnen, is de opzet van de wijk: veel groen, brede straten en volop speelgelegenheid. Kinderen kunnen hier veilig buiten spelen en lopend of fietsend naar school.

Met het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Rotterdam, Utrecht en Den Haag dichtbij, is ook woon-werkverkeer goed geregeld. Je woont hier rustig, maar met de stad binnen handbereik.

VERKOPER AAN HET WOORD:

De afgelopen 12 jaar hebben wij met ontzettend veel plezier in dit huis gewoond. Op deze fijne plek is ons gezin ontstaan en gegroeid, echt een huis vol mooie herinneringen. Op loopafstand ligt het Schollevos, waar we vele wandelingen hebben gemaakt. In de zomer brachten we veel tijd door bij de waterspeeltuin en in het Rollebollevos. Het is een heerlijke en kindvriendelijke omgeving. Nu is het tijd voor een volgende stap en gunnen wij de volgende bewoners net zoveel woonplezier als wij hier hebben gehad.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1982;
- Woonoppervlakte circa 115 M2;
- 4 slaapkamers;
- Eigen grond;
- Energielabel A;
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- Gelegen in de wijk Schollevaar;
- Zonnige tuin op het westen;
- In 2022 is de badkamer en het toilet beneden vernieuwd;
- LET OP: het gaat hier om woning met appartementsrecht. Dit houdt in dat er maandelijkse VvE wordt betaald van circa € 162,91;
- Gratis parkeren op de openbare parkeerplaatsen;
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

Omschrijving

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

115 m²



Bouwjaar

1982



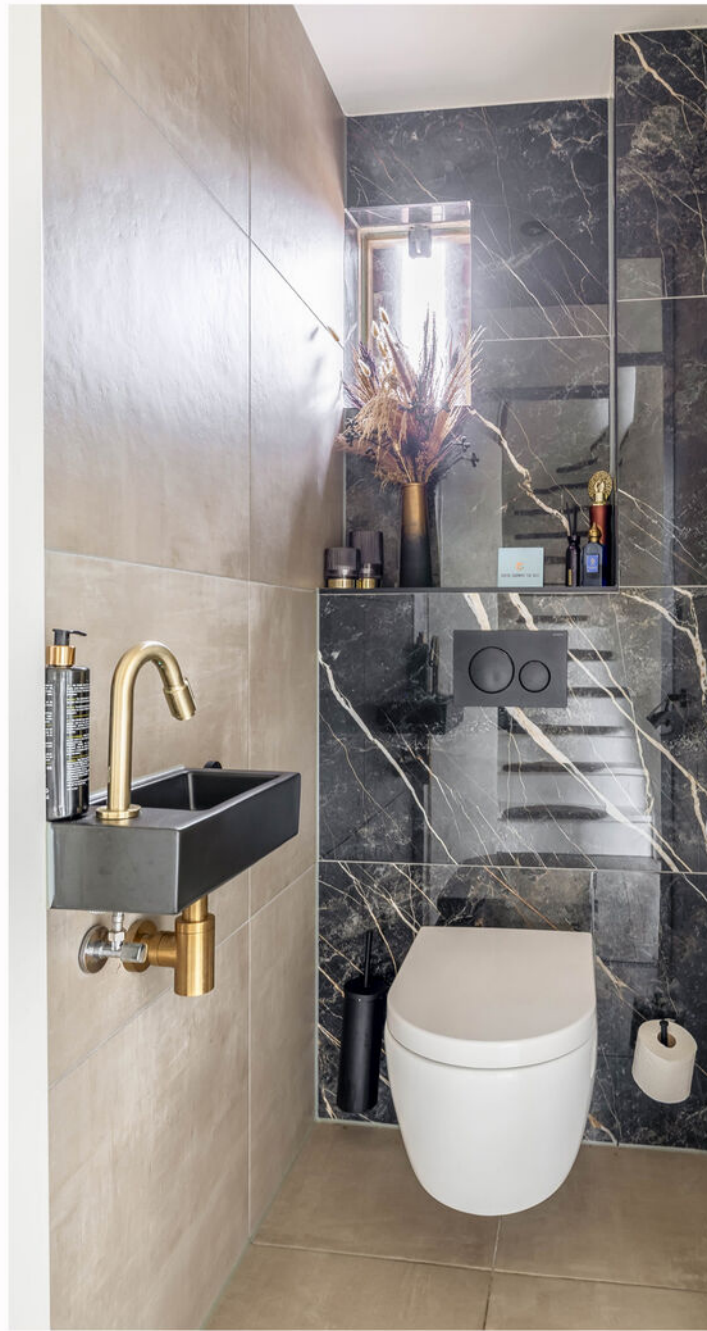
Slaapkamers

4

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	115 m ²
Inhoud	406 m ³
Bouwjaar	1982
Tuin	west
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas





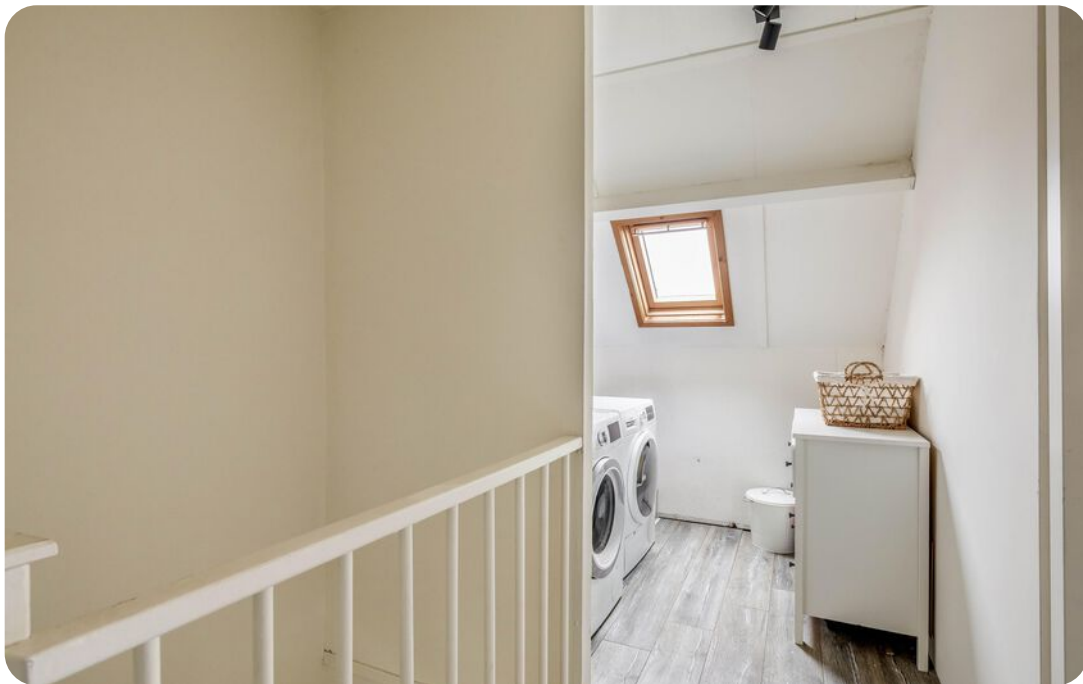






















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Operalaan 41

Postcode/plaats

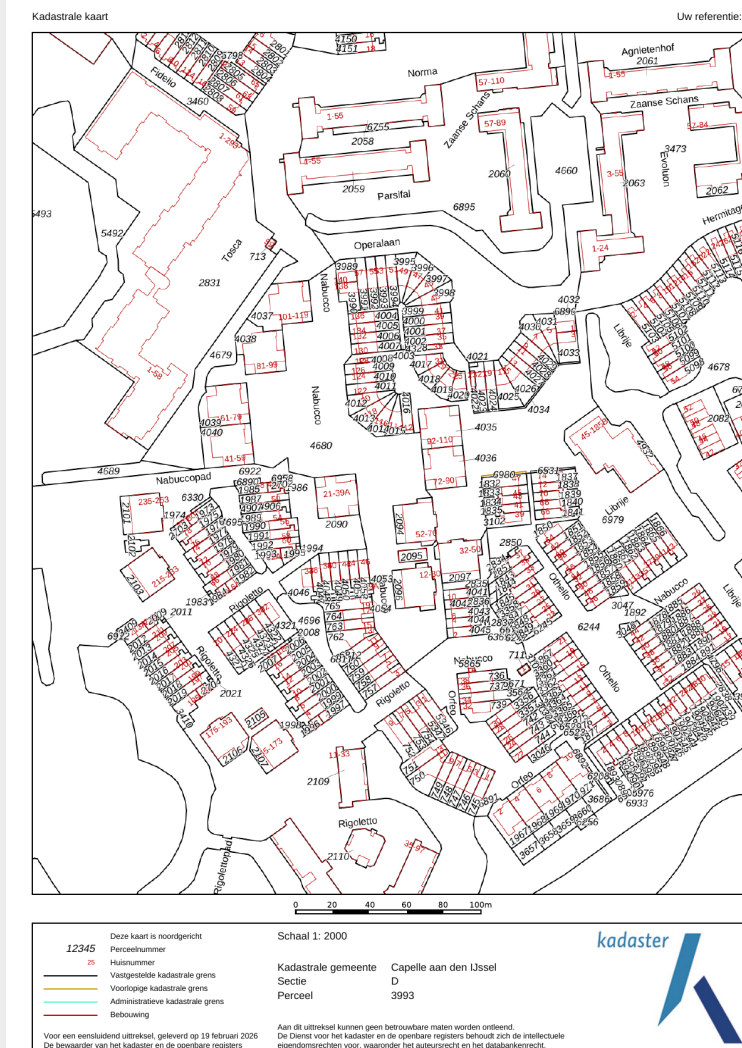
2907 KA Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 5506

Kadastraal eigendom

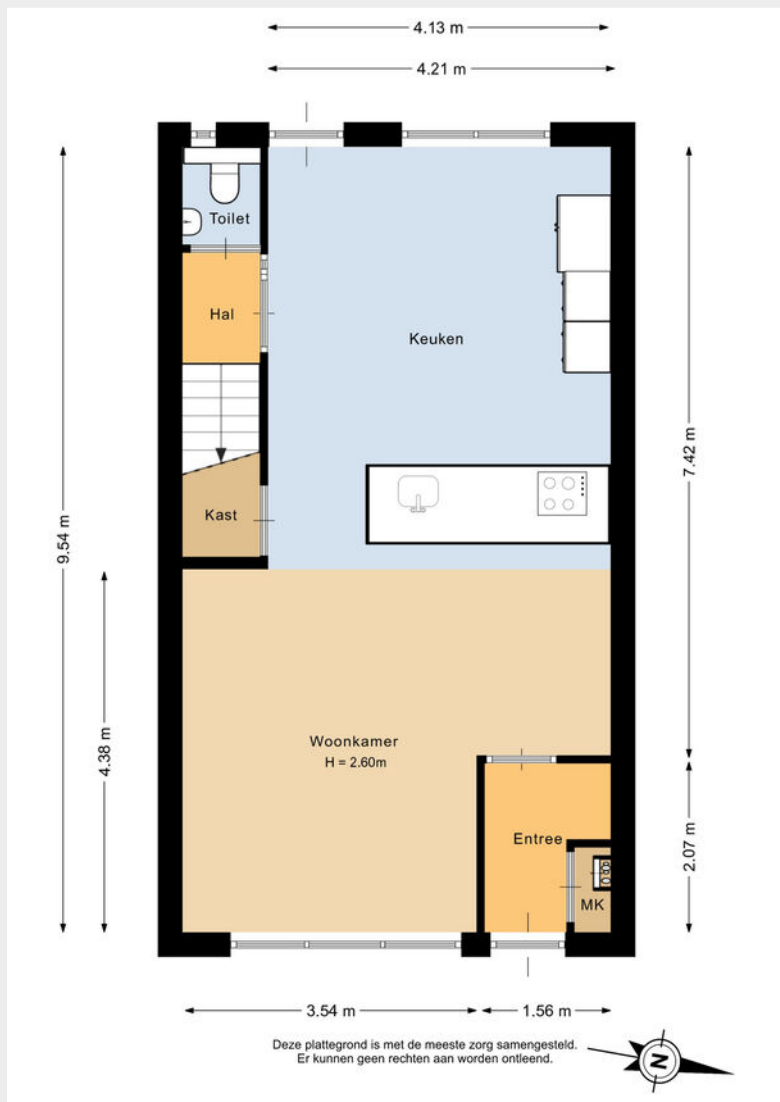
Volle eigendom



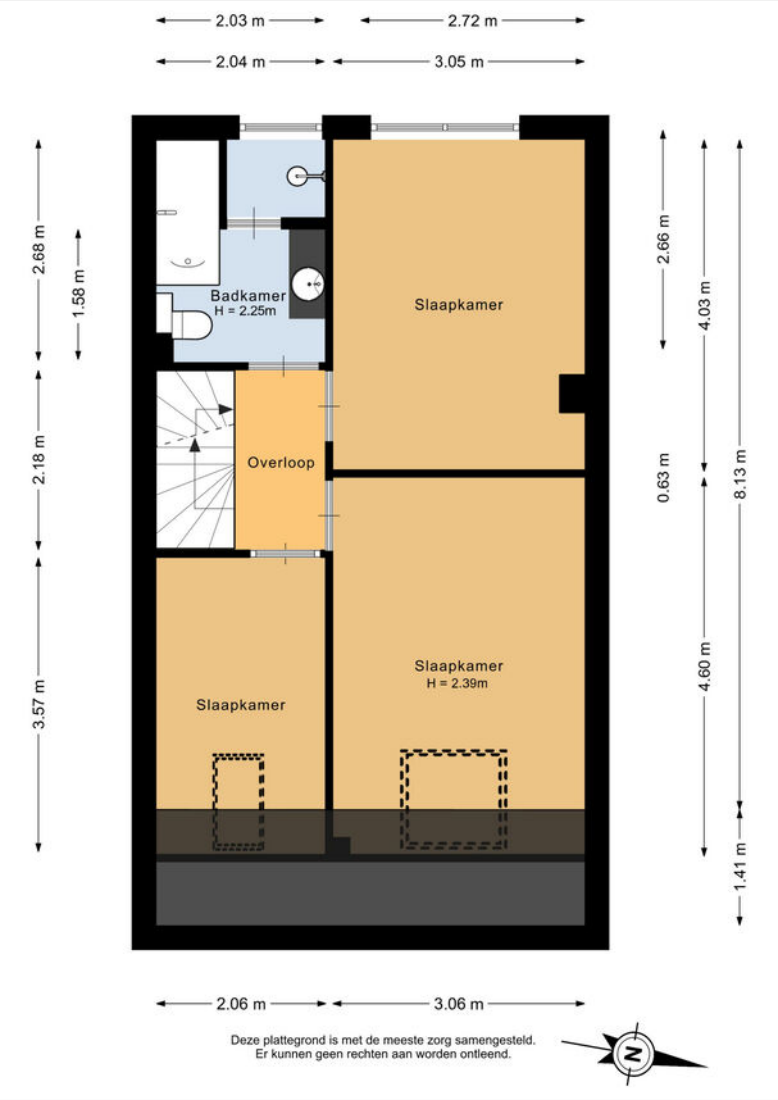
Plattegrond



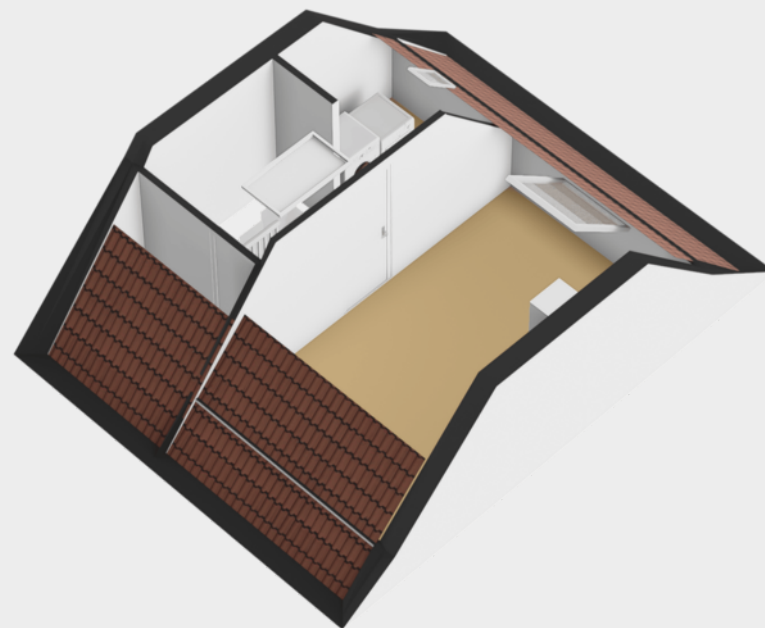
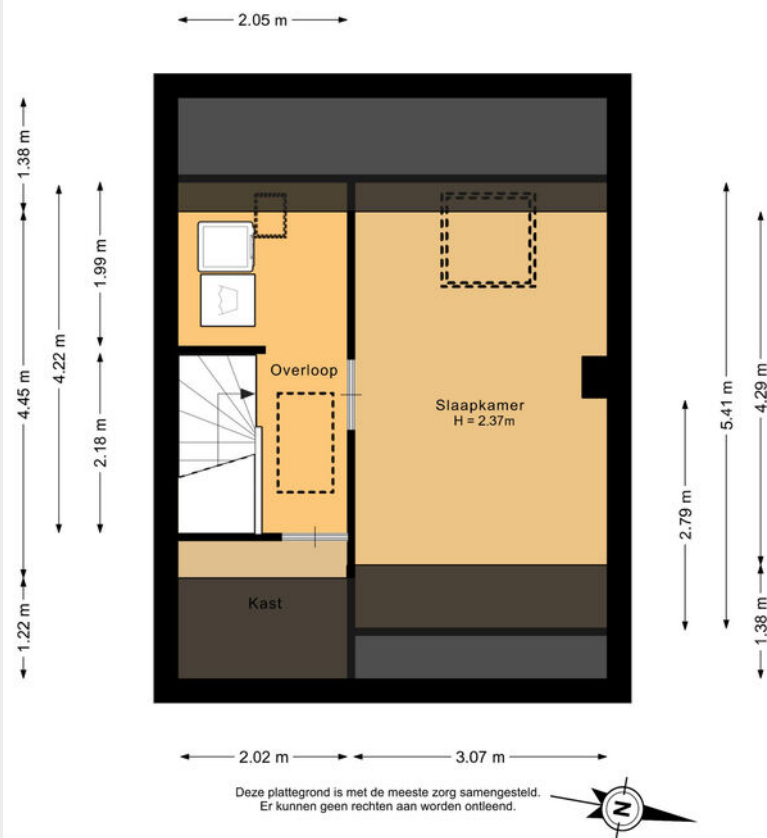
Plattegrond



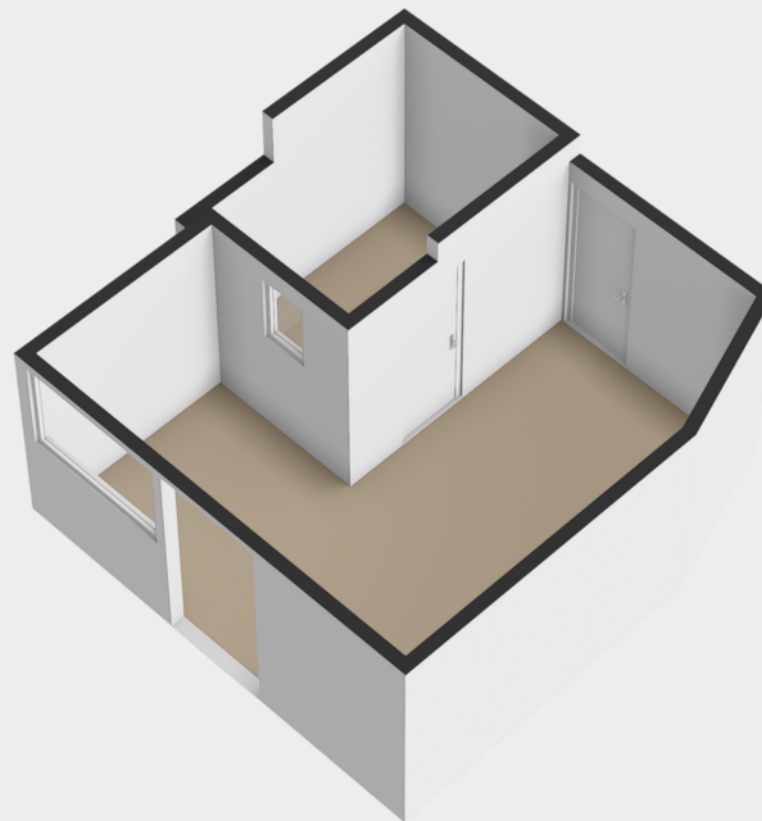
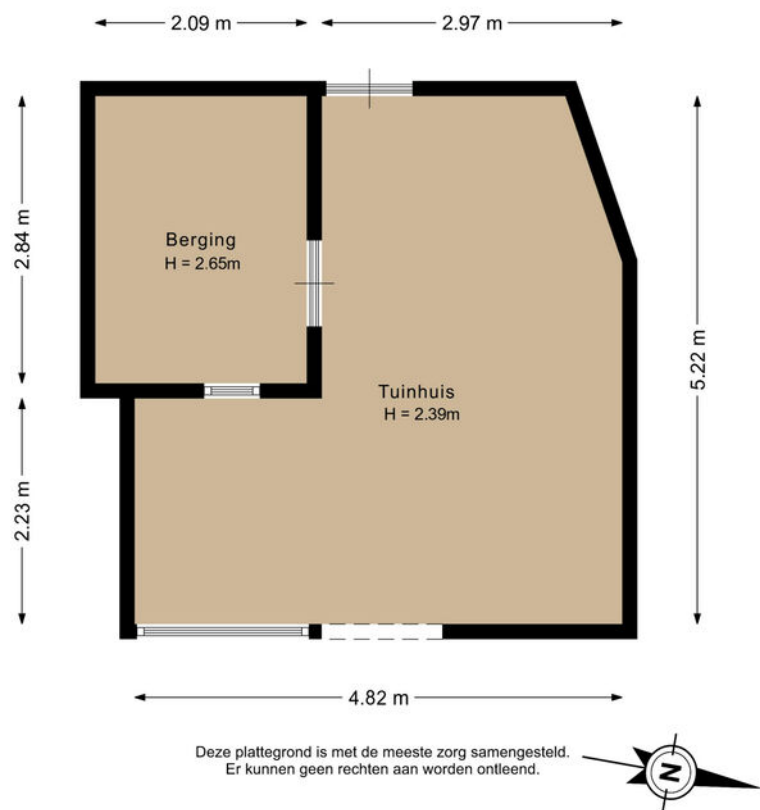
Plattegrond



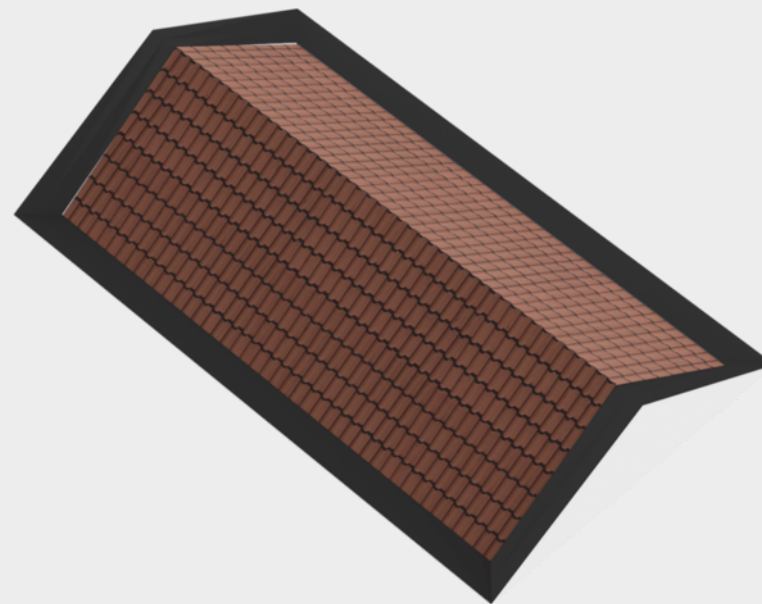
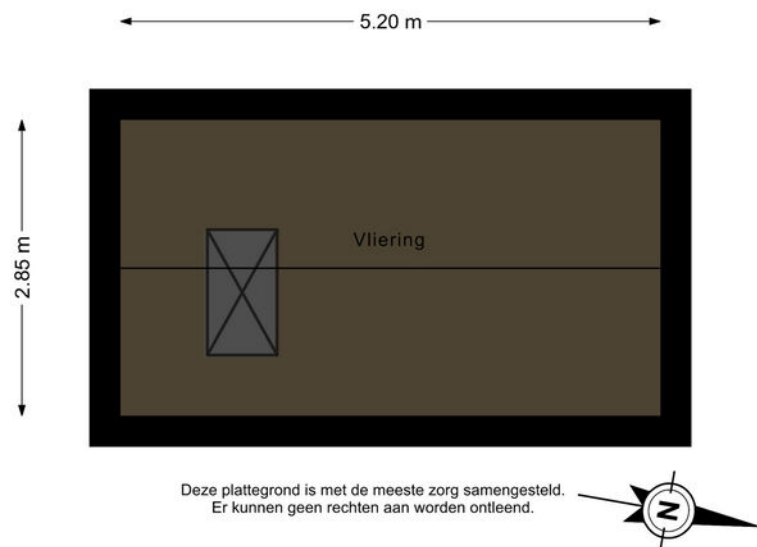
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- Barkrukken keuken			X
Verlichting, te weten				Woning - Keuken			
- inbouwspots/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen		X		- kookplaat	X		
- Lampen in slaapkamers		X		- (gas)fornuis	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- afzuigkap	X		
- Kasten		X		- oven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnrails	X			- koelkast	X		
- gordijnen			X	- vriezer		X	
- jaloezieën	X			- koel-vriescombinatie	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- vaatwasser	X		
Vloerdecoratie, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- laminaat	X			Woning - Sanitair/sauna			
Overig, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- Barkrukken			X	- toilet	X		
- Hoge tafel met stoelen in de bar			X	- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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



Xandra>
Bek>

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09
xbek@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

