

Capelle Aan Den IJssel

Pulsi Balonishof 18



te>koop>

Vraagprijs
€ 750.000,- 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

- NIEUW IN DE VERKOOP -

IN HET POPULAIRE FASCINATIO IS DEZE FRAAIE TWEE-ONDER-EEN KAPWONING GELEGEN. DE WONING BESCHIKT OVER EEN HEERLIJKE TUIN, 3 SLAAPKAMERS, EEN GARAGE EN EEN EIGEN OPRIT VOOR DE DEUR. OOK ALLE VOORZIENINGEN LIGGEN IN DE DIRECTE OMGEVING VAN DE WONING. KORTOM, EEN HELE FIJNE FAMILIEWONING.

HEERLIJKE FAMILIEWONING:

Deze ruime twee-onder-een kapwoning beschikt over 141 m² woonoppervlakte wat verdeeld is over 3 woonlagen. Op de begane grond is een ruime tuingerichte woonkamer met moderne open keuken aan de voorzijde. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft een U-opstelling. De woonkamer van circa 50 m² is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een brede schuifpui welke toegang tot de achtertuin biedt. Tevens is er vanuit de woonkamer ook toegang tot de inpandige garage.

Middels een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. Deze is voorzien van 2 ruime slaapkamers welke beide over de volledige breedte van de woning liggen. Centraal is de badkamer te vinden, welke volledig betegeld is. Hier is een ruim hoekbad, douchecabine, dubbele wastafel met meubel en een toilet. Nog een verdieping hoger is een ruime voorzolder met schotten welke voldoende opbergruimte bieden. Hier is ook de opstelling voor de wasmachine en droger te vinden. Tevens is hier nog een ruime 3e slaapkamer te vinden, welke beschikt over een dakraam.

ZONNIGE ACHTERTUIN:

Vanuit de woonkamer is er middels een schuifpui toegang tot de achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten waardoor het mogelijk is om de hele ochtend en middag van de zon te genieten. Verder is er nog een zonnesherm en een buitenkraan aanwezig. Vanuit de voortuin is er toegang tot de garage, welke weer toegang biedt tot de woning. De aanwezige oprit maakt het geheel compleet. Hierdoor is het zoeken naar een parkeerplaats verleden tijd!



Omschrijving

IDEALE, KINDVRIENDELIJKE LOCATIE:

Deze jonge woonwijk is zeer centraal gelegen, nabij het centrum van zowel Capelle aan den IJssel als Rotterdam, en op loopafstand van diverse voorzieningen zoals een supermarkt, basisscholen, een kinderdagverblijf, een BSO en een peuterspeelzaal. Ook is de woning zeer gunstig gelegen ten opzichte van metrostation Capelsebrug en Kralingse Zoom, evenals de uitvalswegen A16/A20. Rotterdam Centrum is binnen 10 minuten bereikbaar en recreatiegebied Kralingse Plas bevindt zich op fietsafstand. Nieuwsgierig geworden? Neem contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Wij hebben met veel plezier in dit huis gewoond sinds 2018. Wij verhuizen omdat wij geëmigreerd zijn. Door de ruimte beneden is het een ideale woning om vrienden en familie te ontvangen. Wanneer de schuifdeuren achter open staan voegt dit nog meer ruimte toe aan de al forse woonkamer. Door de ligging en de dikke betonnen muren blijft het huis beneden vrij koel in de warme Nederlandse zomers. Wij hebben de volgende werkzaamheden laten uitvoeren:

- Deur van garage naar woonkamer laten inzagen.
- Huis laten schilderen in 2020 en 2025
- Zonnepanelen laten installeren in 2019 4000kwh LG Solar met 25 jaar garantie.
- Air conditioning laten installeren in 2020 voor slaapkamers op 1ste verdieping.
- Oprit laten ophogen in 2020
- Trap laten afdichten deur naar boven geïnstalleerd.

Het huis is volledig uitgevoerd met geavanceerde technologie; Hue verlichting binnen en buiten, nest thermostaat, nest rookmelders en een mesh netwerk. Eea zou eventueel overgenomen kunnen worden.

Kortom, kosten nog moeite gespaard om dit huis in optimale staat te brengen en

houden. Wij zullen met pijn in ons hart afscheid nemen.

BIJZONDERHEDEN:

- Heerlijk ruime twee-onder-een kapwoning in de wijk Fascinatio;
- Bouwjaar 2008;
- 141 m² woonoppervlakte;
- 217 m² perceeloppervlakte;
- 3 ruime slaapkamers;
- 14 stuks zonnepanelen aanwezig;
- Ruime achtertuin op het zuidoosten;
- Parkeren op eigen terrein;
- Ruime inpandige garage;
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- De woning is volledig geïsoleerd;
- Voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat;
- Zeer centrale, doch rustige locatie;
- Energielabel A+, welke geldig is tot 04-03-2036;
- Oplevering in overleg, kan snel.

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

141 m²



Bouwjaar

2008



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

217 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	141 m ²
Perceeloppervlakte	217 m ²
Inhoud	576 m ³
Bouwjaar	2008
Tuin	zuidoost
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd























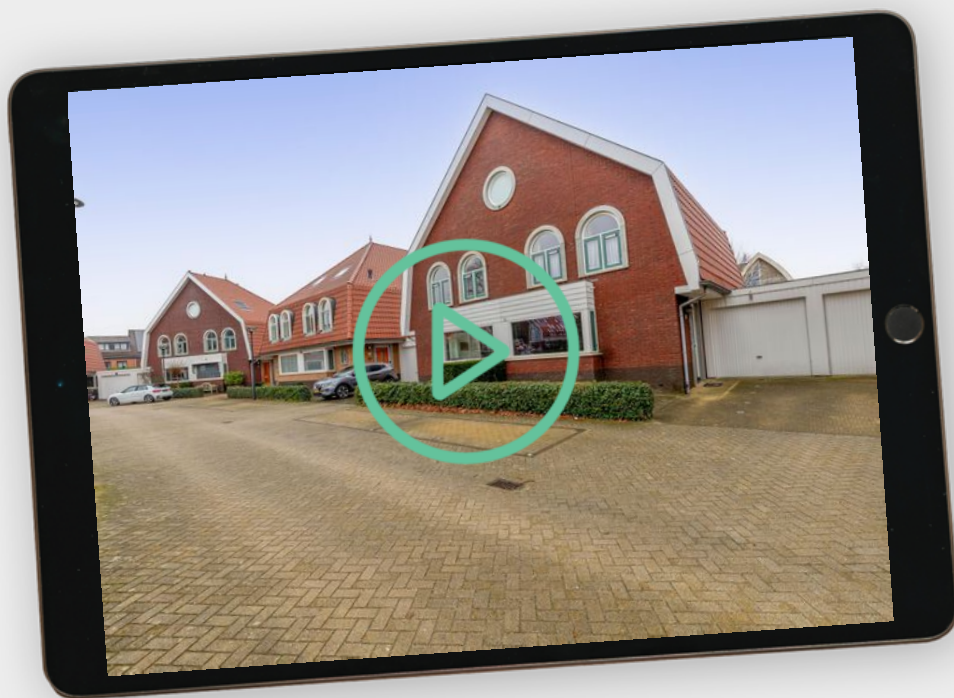






Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Pulsi Balonishof 18

Postcode/plaats

2909 PL Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie E, nummer 3515

Kadastraal eigendom

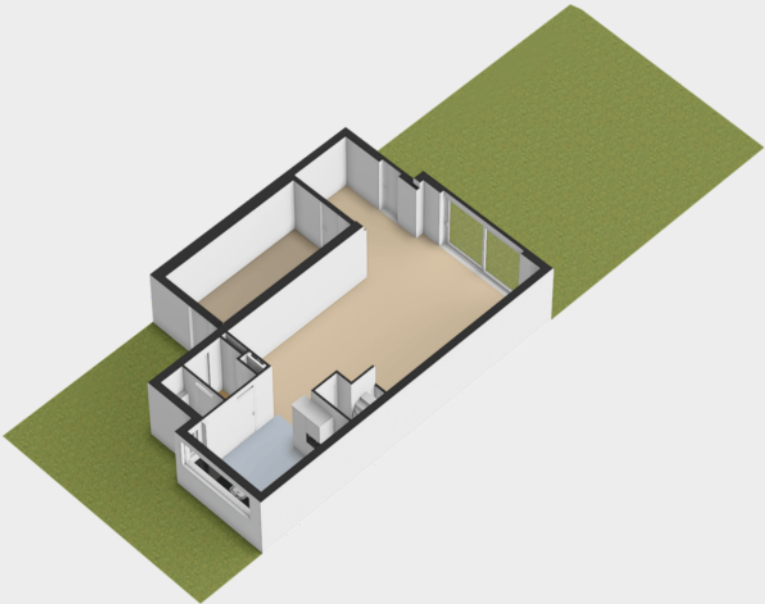
Volle eigendom

Perceelpervlakte

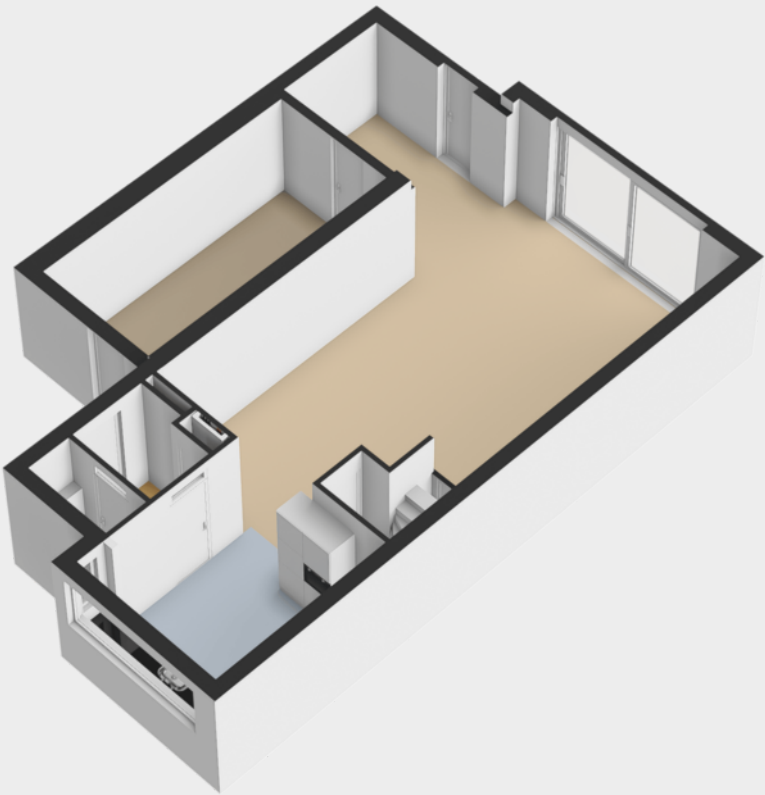
217 m²



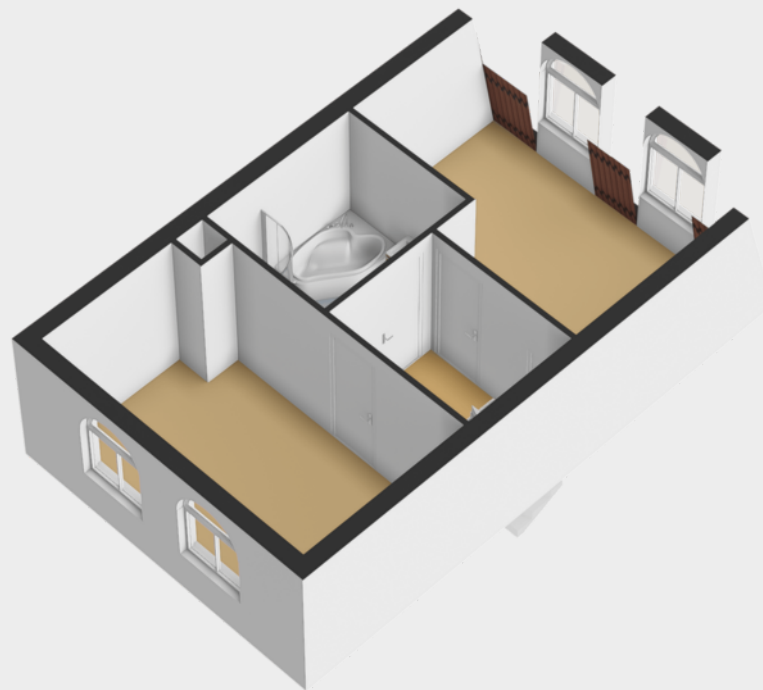
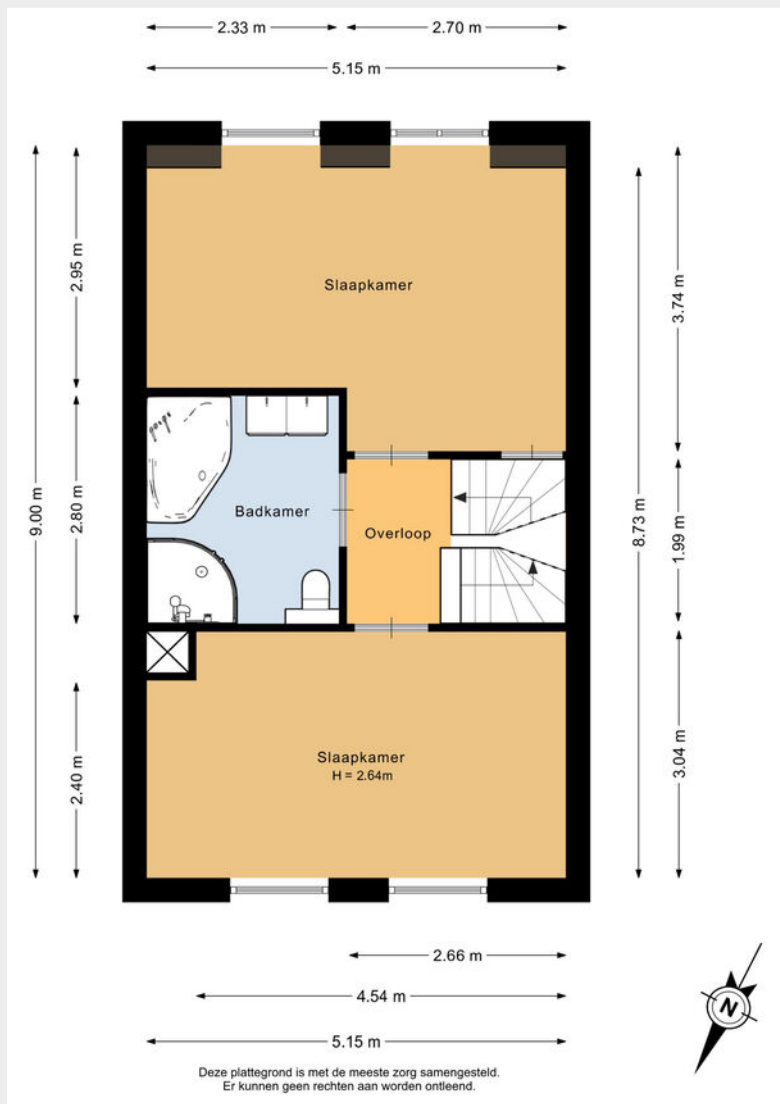
Plattegrond



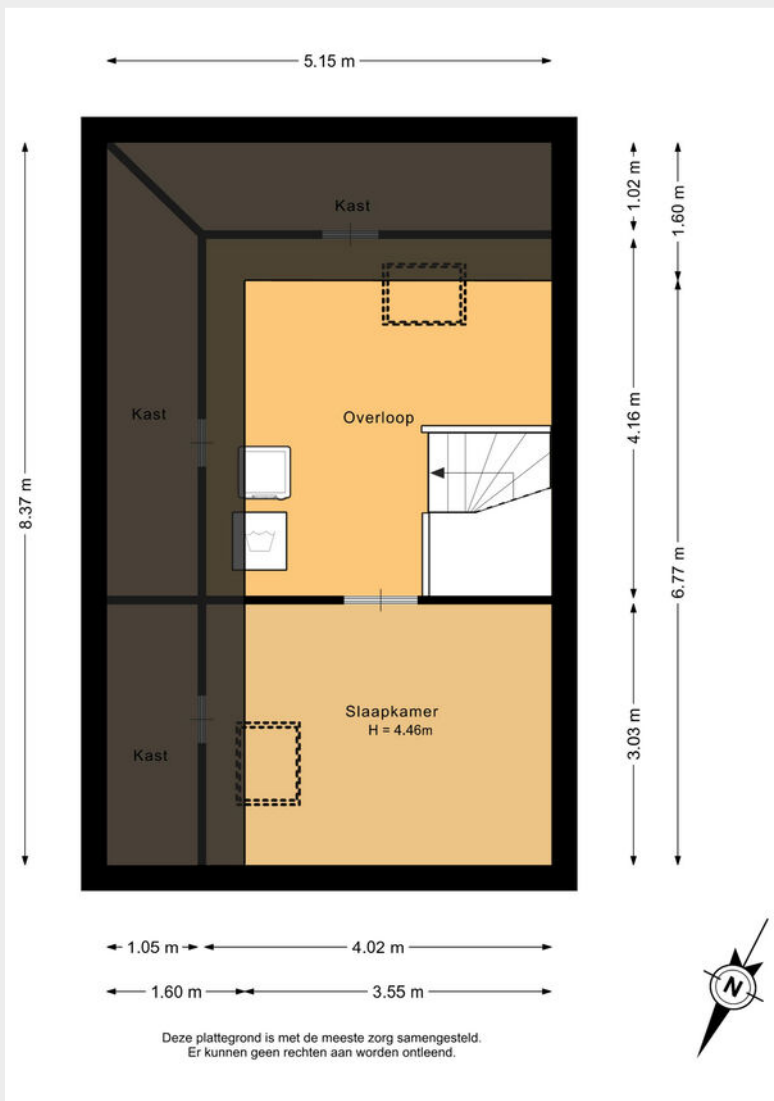
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- (gas)fornuis	X		
Designradiator(en)	X			- afzuigkap	X		
Radiatorafwerking	X			- magnetron	X		
Verlichting, te weten				- oven	X		
- inbouwspots/dimmers			X	- combi-oven/combimagnetron	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- koelkast	X		
- losse (hang)lampen			X	- vriezer	X		
				- koel-vriescombinatie	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser	X		
- gordijnrails	X			- Quooker	X		
- gordijnen	X						
- rolgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- jaloezieën	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
				- toilethouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- laminaat	X			- fontein	X		
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- ligbad	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- kookplaat	X			- wastafel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X			Buitenverlichting			X
- toiletkast	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X			Tuin - Bebouwing			
- toiletborstel(houder)	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders			X				
(Klok)thermostaat			X				
Airconditioning	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Zonnepanelen	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							

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

