

Capelle Aan Den IJssel

Lippedal 1



te>koop>

Vraagprijs
€ 540.000,- 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.



Desiree
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Omschrijving

RUIME GEZINSWONING MET VEEL LEEFRUIMTE

Dit huis aan het Lippedal biedt precies wat veel gezinnen zoeken: ruimte, licht en een praktische indeling. Met een woonoppervlakte van maar liefst 138 m² is er volop plek om comfortabel te wonen.

De woonkamer vormt het hart van het huis. Hier valt meteen op hoe ruim en licht de leefruimte is. Grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Hierdoor voelt de woonkamer niet alleen ruim, maar ook heerlijk licht gedurende de dag. Er is voldoende plek voor een royale zithoek waar je samen kunt ontspannen, terwijl aan de andere zijde ruimte is voor een grote eettafel. Dat maakt dit een fijne plek voor lange diners, spelletjesavonden met het gezin of een gezellige borrel met vrienden.

Door de praktische indeling is de leefruimte goed in te richten en past deze zich gemakkelijk aan aan de wensen van een gezin. Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd met kookeiland en alle benodigde apparatuur.

GROTE ACHTER- EN ZIJTUIN OP HET ZUIDWESTEN

Een van de grote pluspunten van dit huis is zonder twijfel de zeer ruime tuin. Dankzij het royale perceel van 275 m² beschikt het huis niet alleen over een ruime achtertuin, maar ook over een extra zijtuin. Hierdoor ontstaat een heerlijke buitenruimte rondom het huis.

De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is ruim genoeg voor meerdere zitplekken, zodat je altijd een plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden. De hardhouten overkapping mét heater is de ideale plek om het gehele jaar door te genieten van de tuin. Daarnaast zorgt de zijtuin voor extra ruimte en privacy. Hierdoor voelt het perceel nog groter aan en ontstaat een vrij gevoel rondom het huis. In een woonwijk waar ruimte soms schaars is, is dit een bijzonder fijne toevoeging.

DRIE SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Het huis beschikt over drie slaapkamers, verdeeld over de verdiepingen. De kamers zijn stuk voor stuk goed



Omschrijving

van formaat en daardoor flexibel in gebruik.

De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een groot bed en een kledingkast.

De andere slaapkamers zijn ideaal als kinderkamer, logeerkamer of werkruimte.

Hierdoor is het huis uitstekend geschikt voor gezinnen die behoefte hebben aan meerdere kamers.

De badkamer is recent gerenoveerd en heeft een moderne en verzorgde uitstraling.

Hier vind je een ligbad, een ruime douche en een stijlvol wastafelmeubel met dubbele wastafel. De combinatie van moderne tegels, strakke afwerking en praktische indeling zorgt ervoor dat deze ruimte zowel comfortabel als eigentijds aanvoelt. Met drie woonlagen biedt het huis bovendien voldoende mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens in te delen.

FIJNE EN KINDVRIENDELIJKE WOONOMGEVING

Het Lippedal ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk in Capelle aan den IJssel. Dit is een omgeving waar veel gezinnen zich thuis voelen. De wijk kenmerkt zich door ruime straten, groen in de omgeving en diverse speelplekken voor kinderen. Voor dagelijkse voorzieningen zit je hier goed. Supermarkten, winkels en scholen zijn eenvoudig bereikbaar, net als sportverenigingen en andere voorzieningen voor het hele gezin. Hierdoor is alles wat je nodig hebt dichtbij. Ook de bereikbaarheid is prettig. Met het openbaar vervoer en de uitvalswegen ben je snel onderweg richting Rotterdam en omliggende steden. Dat maakt deze locatie aantrekkelijk voor wie rustig wil wonen, maar toch dichtbij de stad wil zijn. Daarnaast zijn er in de omgeving diverse parken en groene plekken waar je kunt wandelen, sporten of gewoon even kunt ontspannen. Hierdoor combineert deze locatie het gemak van de stad met een fijne woonomgeving voor gezinnen.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1976;
- Circa 138m² woonoppervlakte;
- Gelegen op 275m² eigen grond;
- 3 (4 kamers mogelijk) slaapkamers op de verdiepingen;
- Badkamer gerenoveerd in 2020;
- Verwarming en warm water middels CV-ketel;
- Airconditioning in woonkamer en masterbedroom (2024);
- Toilet benedenverdieping vernieuwd in 2021;
- Buitenschilderwerk in 2025 gedaan;
- Kunststof gevelbekleding voorzijde;
- Voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat aanwezig;
- Energielabel C;
- Let op, er wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte;
- 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

138 m²



Bouwjaar

1976



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

275 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	275 m ²
Inhoud	523 m ³
Bouwjaar	1976
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd

C































Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Lippedal 1

Postcode/plaats

2904 CL Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 4758

Kadastraal eigendom

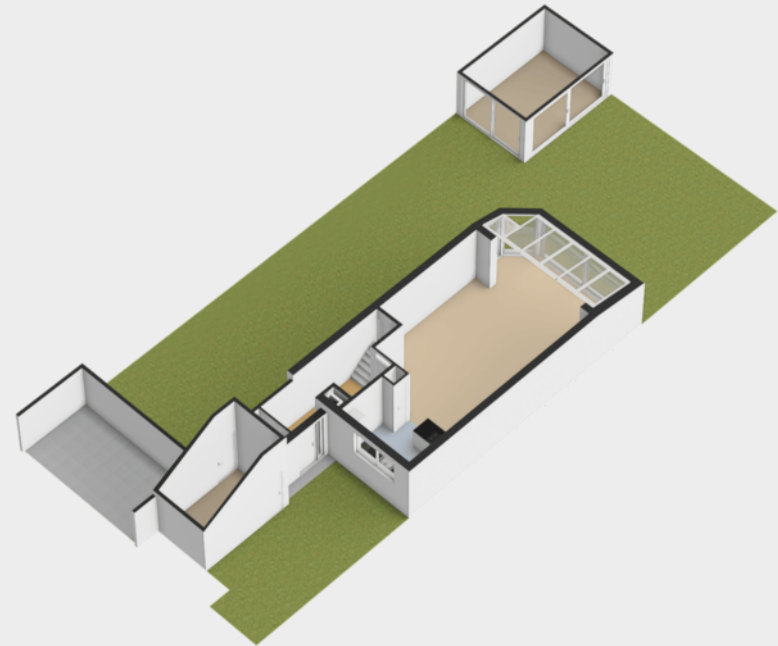
Volle eigendom

Perceelpervlakte

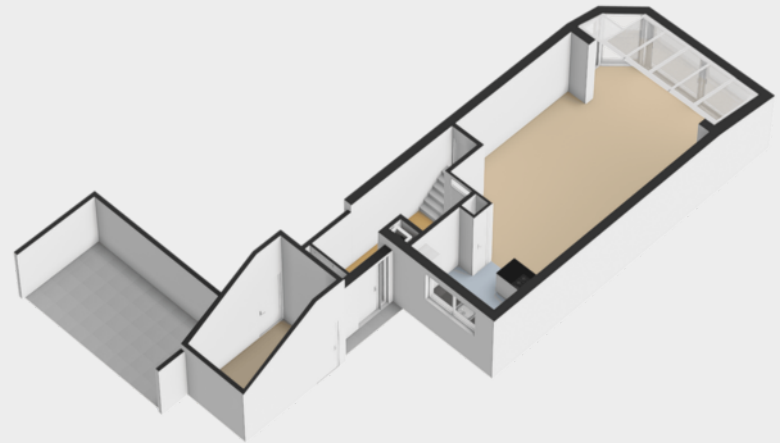
275 m²



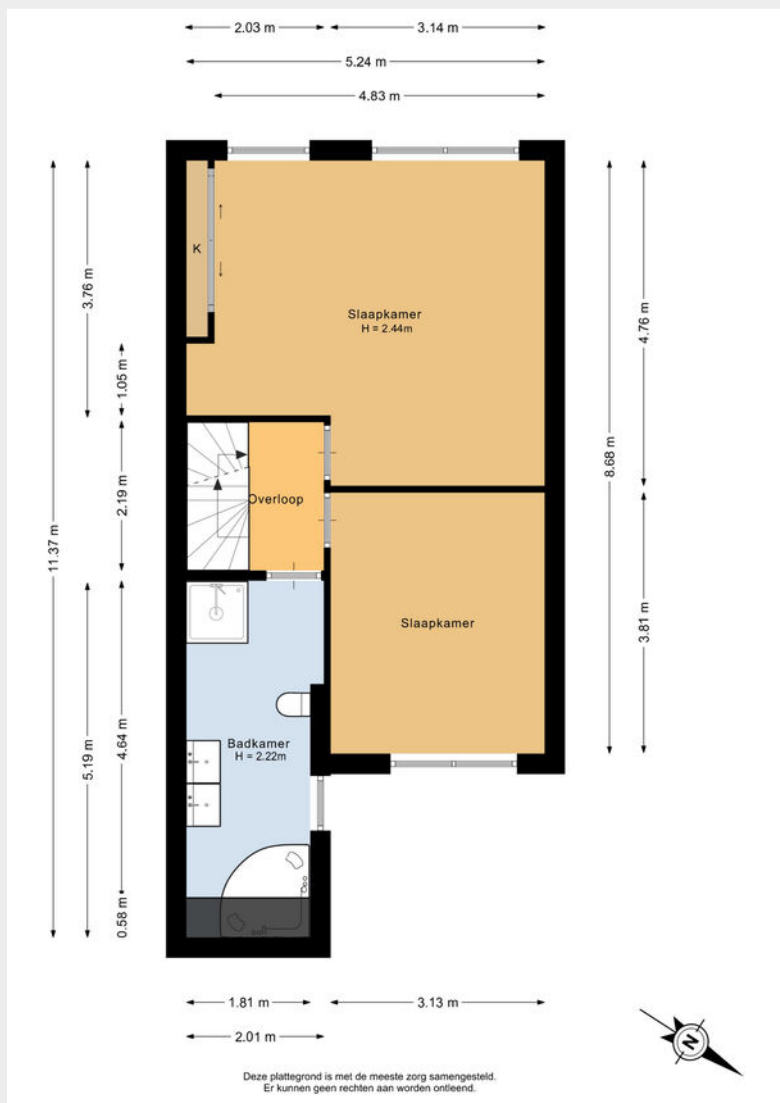
Plattegrond



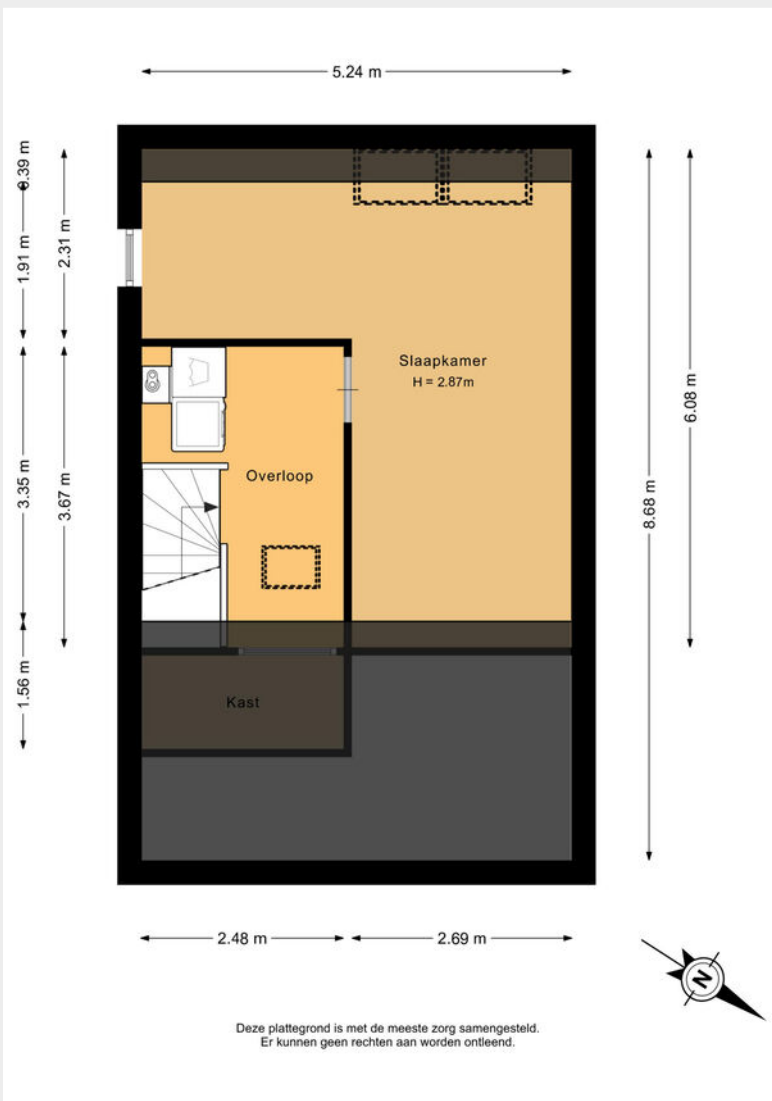
Plattegrond



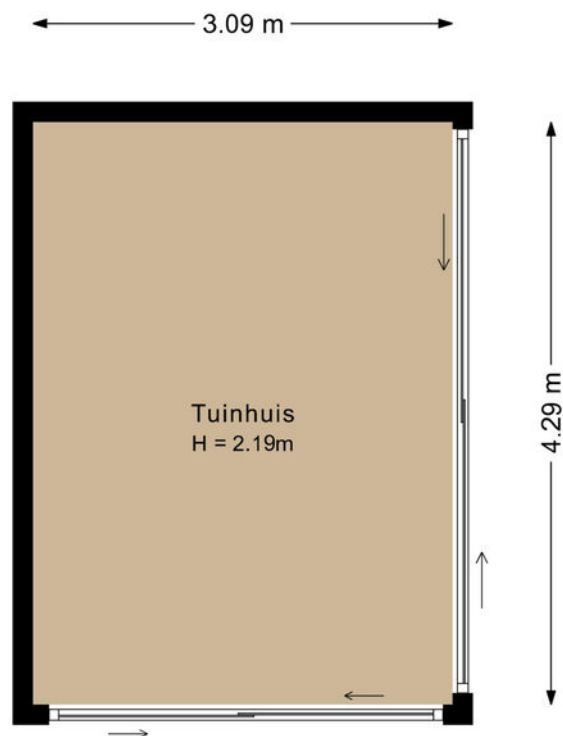
Plattegrond



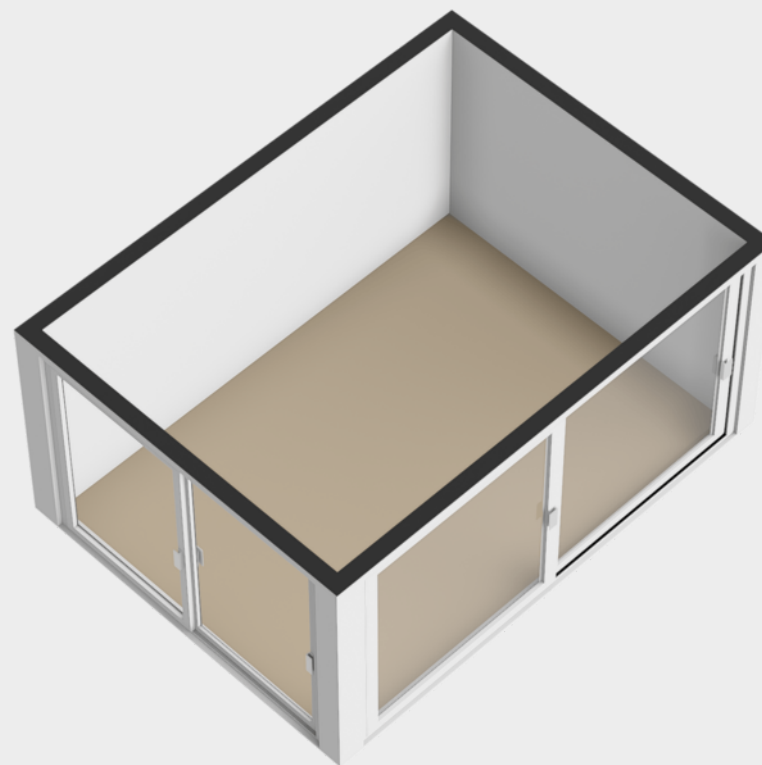
Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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

