



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

[makelaardij-thuis.nl](https://www.makelaardij-thuis.nl)



## **Chopinstraat 133, 2901 EE Capelle aan den IJssel**

**Vraagprijs € 325.000,- k.k.**

Makelaardij Thuis  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Omschrijving

Ben je op zoek naar een appartement waar je zó in kunt? Een plek die direct goed voelt, zonder gedoe of klussen? Dan is dit jouw kans.

In de populaire en levendige wijk 's-Gravenland ligt dit kleinschalige complex met op de begane grond dit luxe 3-kamerappartement. De woning is tot in detail afgewerkt in een stijlvolle “hotel chique” sfeer. Alles klopt hier — van materiaalgebruik tot indeling. Grote kans dat je je hier meteen thuis voelt.

Je komt binnen via een afgesloten corridor aan de achterzijde van het gebouw, wat zorgt voor een prettig en veilig gevoel. Binnen ervaar je direct de warme en verzorgde uitstraling. De woning is in 2022 volledig gerenoveerd en voorzien van vloerverwarming met een moderne PVC vloer in visgraatmotief. De afwerking is strak, eigentijds en met zorg uitgevoerd.

De badkamer is modern en luxe ingericht met fraai tegelwerk, praktische nisjes, een stijlvol wastafelmeubel met waskom, een zwevend toilet en een ruime inloopdouche met stortdouche en drain. Het verlaagde plafond met spots maakt het geheel compleet.

De woonkamer is een fijne, sfeervolle leefruimte met een elektrische haard en een strakke tv-wand. Het plafond is glad gestuct en de open keuken vormt echt het hart van de woning. Deze moderne hoekkeuken in mat zwart met zwart hardstenen werkblad is een echte eyecatcher en van alle gemakken voorzien. Denk aan een vaatwasser, quookerkraan, Bora inductiekookplaat, combi-oven, koelkast en vriezer.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als kleedkamer; de aanwezige kastindeling blijft achter. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is royaal van formaat. De voormalige serre is hierbij betrokken, waardoor er extra ruimte is ontstaan — perfect voor een groot bed en kasten. Ook hier is de afwerking strak, met gestucte wanden en akoestische wandpanelen.

Daarnaast is er een praktische inpandige berging met opstelplaats voor de cv-ketel, wasmachine en mechanische ventilatie.

De ligging is ideaal: alle dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Winkelcentrum “Puccinipassage” ligt op loopafstand en voor een uitgebreid winkelaanbod ben je binnen 10 minuten bij Alexandrium. Openbaar vervoer (bus en metro bij Capelsebrug) en uitvalswegen zoals de A16 zijn snel bereikbaar.

Het complex beschikt over een gezamenlijke fietsenruimte en een aparte ruimte voor de vuilcontainers. Er is een lift aanwezig, al zul je die door de ligging op de begane grond nauwelijks nodig hebben. Rondom het gebouw is er bovendien voldoende gratis parkeergelegenheid.

Kortom: een instapklaar appartement op een fijne locatie — ideaal voor starters of als nieuwe stap na een verandering in je leven.

Kom kijken en ervaar het zelf.

Indeling:

Via de afgesloten entree en corridor bereik je de voordeur. Entree, ruime hal met deur naar de inpandige berging met opstelplaats van de CV, wasmachine en de mechanische ventilatie.

Prachtig verbouwde badkamer met luxe betegeling en handige nisjes voor de toiletspullen. Er is een wastafelmeubel

**Makelaardij Thuis**

**Korte Hoogstraat 33 a**

**3131 BJ, VLAARDINGEN**

**Tel: 010-4743771**

**E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)**

**[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)**

met waskom, een zwevend closet, een inloopdouche met stortdouche en drain en een verlaagd plafond met spots.

Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde en is thans in gebruik als kleedkamer. De kastindeling blijft dan ook achter. Slaapkamer II is gelegen aan de achterzijde en heeft een heerlijke afmeting. De voormalige serre is bij de kamer getrokken waardoor je meer dan genoeg ruimte hebt voor een groot bed en kast. Deze kamer is net als de rest van het huis strak afgewerkt met stucwerk wanden en er zijn akoestische wandpanelen geplaatst.

De woonkamer is een sfeervolle ruimte met elektrische haard en een tv-wand. Het plafond is strak gestuct en de open keuken is een echte eyecatcher! De moderne keuken is opgesteld in de hoek en is in modern mat zwart uitgevoerd. Het hardstenen aanrechtblad is ook zwart en je vindt hier verder alle apparatuur om een heerlijke maaltijd op tafel te zetten. Denk hierbij aan vaatwasser, quookerkraan, Bora-inductiekookplaat, combi-oven, koelkast en vriezer.

Bijzonderheden;

- Bouwjaar 1992;
- Woonoppervlakte: 70 m<sup>2</sup>, gemeten conform NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 213m<sup>2</sup>;
- Gelegen op EIGEN GROND;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi, bouwjaar 2022;
- Houten- en aluminium kozijnen met dubbele beglazing;
- PVC visgraatvloer in gehele woning met uitzondering van de badkamer;
- Luxe, open keuken voorzien van inbouwapparatuur;
- Luxe betegelde badkamer voorzien van toilet, wastafelmeubel en inloopdouche;
- 2 slaapkamers;
- Inpandige stook-wasruimte aanwezig;
- De gehele woning is voorzien van verduisterende gordijnen;
- Gemeenschappelijke fietsenberging;
- Gratis parkeren voor de deur;
- Energielabel B, geldig tot 28-11-2029;
- Actieve VVE met een maandelijkse bijdrage van € 164,02;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Woonoppervlakte

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. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper(s) zullen, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden op een passend moment teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar zal er standaard in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze en kosten

In principe ligt de notariskeuze bij de koper. Het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster moet door de verkoper betaald worden. Zijn de kosten van één hypothecaire doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan wordt het meerdere bij de koper in rekening gebracht.

Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer van de verkochte onroerende zaak dan zijn de eventuele kosten die de notaris berekent voor een eventuele verkoopvolmacht en legalisatie hiervan ten behoeve van de verkoper voor rekening van de koper.

**Makelaardij Thuis**

**Korte Hoogstraat 33 a**

**3131 BJ, VLAARDINGEN**

**Tel: 010-4743771**

**E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)**

**[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)**



#### Zelfbewoningsplicht

In de gemeente Capelle aan den IJssel geldt vanaf 1-1-2023 een zelfbewoningsplicht. Voor meer informatie over deze regelgeving verwijzen wij u naar de gemeente Capelle aan den IJssel.

#### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

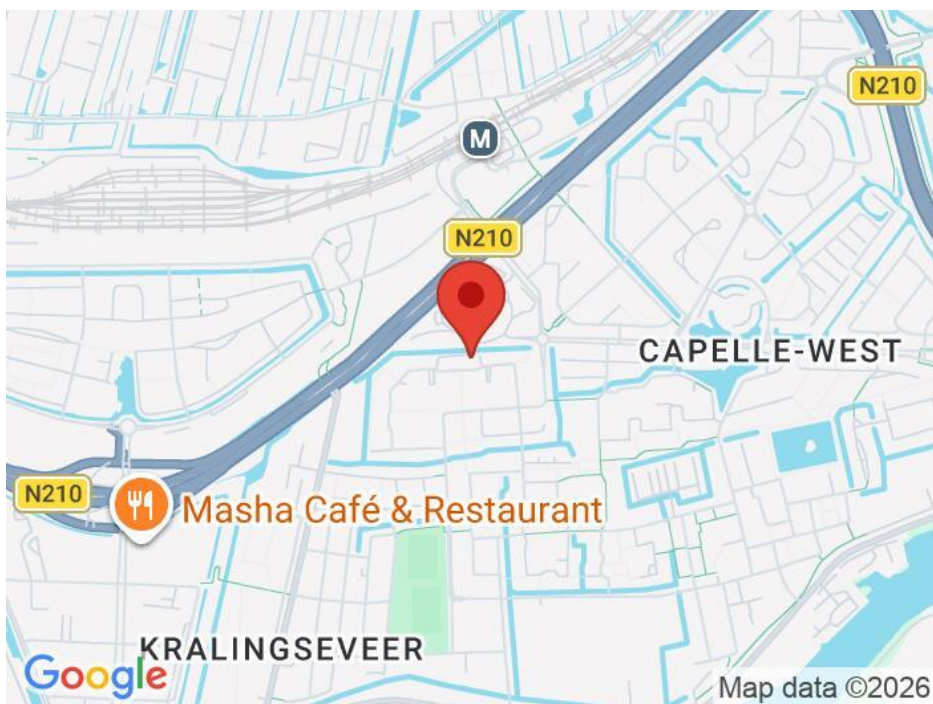


## Kenmerken

Vraagprijs	: € 325.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Soort appartement	: Benedenwoning
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B

## Locatie

Chopinstraat 133  
2901 EE CAPELLE AAN DEN IJSSEL



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Plattegrond



Makelaardij Thuis  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)



## **WELKOM bij Makelaardij Thuis**

Deze brochure wordt u aangeboden door Makelaardij Thuis en de verkoper(s) van de woning. In deze brochure willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van hetgeen verkocht wordt. Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

## **UW BELANGRIJKSTE VRAGEN**

### **Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

### **Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. Sindsdien is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

### **Bij het vaststellen van de nieuwe wet "koop onroerende zaken" zijn er drie dagen bedenktijd voor de koper ingesteld. Wat houden deze drie dagen bedenktijd precies in?**

Een consument die een woning koopt, heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst zonder opgave van redenen en verdere gevolgen alsnog ongedaan maken. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

### **Duurt de wettelijke bedenktijd altijd drie dagen?**

Nee, de duur van de wettelijke bedenktijd is minimaal drie dagen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen, die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

#### **Makelaardij Thuis**

**Korte Hoogstraat 33 a**

**3131 BJ, VLAARDINGEN**

**Tel: 010-4743771**

**E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)**

**[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)**



### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Het antwoord op deze drie vragen is nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

### **Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers.

Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het is daarom eveneens voor de koper van belang een eigen makelaar in te schakelen.

### **Bezichtigd, en nu?**

Het zal duidelijk zijn dat de eigenaar benieuwd is naar uw reactie. Wij stellen het dan ook zeer op prijs als u ons na de bezichtiging laat weten of er interesse is.

Ook als u geen interesse heeft kunnen wij toch iets voor u betekenen.

Makelaardij Thuis geeft volledige begeleiding bij het zoeken en/of aankopen van een woning.

Heeft u een woning te verkopen? Dan kunnen wij u vrijblijvend informeren over de verkoopmogelijkheden, zodat de aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd kunnen worden.

Tevens werkt Makelaardij Thuis intensief samen met een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor.

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en graag tot ziens!

### **Makelaardij Thuis**

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)





**makelaardij  
thuis**

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33a  
3131 BJ Vlaardingen

T 010 47 437 71

E [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)

W [makelaardij-thuis.nl](http://makelaardij-thuis.nl)

IBAN NL75 RABO 0159 947 146

KVK 628 836 31

BTW NL 8549 97 532 B01

