

Capelle aan den IJssel

Couperinstraat 1



te>koop>

Vraagprijs
€ 765.000,- 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>

*** NU IN VERKOOP ***

EEN FANTASTISCH RUIM HOEK HERENHUIS MET GARAGE IN 'S-GRAVENLAND. DEZE UNIEK INGEDEELDE WONING BIEDT EEN WOONOPPERVLAKTE VAN MAAR LIEFST 162M² EN IS GELEGEN OP 307M² EIGEN GROND MET GROTE RONDON GELEGEN TUIN. NAAST DE ZEE AAN RUIMTE IS DIT HUIS OOK NOG EENS ENERGIEZUINIG, PLUS; HET LIGT OP EEN RUSTIGE EN TOCH ZEER CENTRALE LOCATIE, OP LOOPAFSTAND VAN DE METRO. DUS ALLEEN MAAR PLUSPUNTEN !!

VERKOPER AAN HET WOORD:

Wij hebben hier met onze twee kinderen met veel plezier gewoond.

Een heel fijne woning met, zowel binnen als buiten, veel ruimte voor ons en voor de kinderen om te spelen. We hebben altijd veel genoten van het vrije uitzicht op de mooie waterpartij met de vele watervogels zowel vanuit de woonkamer en slaapkamers als vanaf het balkon.

We wensen de nieuwe bewoners hier net zoveel geluk toe als wij hier gehad hebben.

LOCATIE:

De Couperinstraat 1 is gelegen tegenover een grote waterpartij aan een rustige, brede straat. Deze straat voorziet in voldoende parkeergelegenheid en speelruimte voor kinderen.

Op loopafstand is het overdekte winkelcentrum "Puccinipassage" te vinden met een compleet winkelaanbod welke voorziet in de dagelijkse behoeften. Ook is er in de wijk een medisch centrum aanwezig, evenals kinderdagopvang, lagere scholen en sport faciliteiten. Voor een breder winkelaanbod kun je terecht op de "Koperwiek" of shopping mall "Alexandrium". Of je pakt de metro op het nabij gelegen "Capelsebrug" en je zit binnen 10 minuten in hartje Rotterdam. Ook de uitvalswegen zijn binnen 5 minuten per auto bereikbaar.

Kortom; een ideale woon-werk locatie.

Omschrijving

RUIMTE:

Aan ruimte geen gebrek in dit riante herenhuis.

De woning is gelegen op 307m² eigen grond en heeft een grote voor-, zij- en achtertuin.

In de achtertuin, met achterom, staat een vrijstaand stenen garage (17m²).

De voortuin op het zuiden loopt via de zij tuin (westen) naar de achtertuin.

Behalve veel buitenruimte zit je zeker ook binnen niet om ruimte verlegen.

Naast een grote living op de begane grond, telt dit huis 4 ruime slaapkamers en een badkamer op de eerste etage.

En op de tweede etage ook nog eens 2 slaapkamers, waarvan 1 met wastafel en een extra badkamer. Plus een riant dakterras op het westen grenzend aan de masterbedroom.

ENERGIEZUINIG:

Naast dak-, muur-, en vloerisolatie is het huis rondom voorzien van HR+ beglazing.

Ook zijn er 10 zonnepanelen op het dak aanwezig.

En in 2024 is de C.V vervangen door een hybride warmtepomp.

Dit huis draagt dan ook energielabel A++ welke geldig is tot 29-10-2035.

Specificaties:

-Bouwjaar: 1996

-Eigen grond: 307m²

-Woonoppervlakte: 162m²

-Externe bergruimte / garage: 17m²

-Gebouw gebonden buitenruimte / dakterras: 9m²

-Inhoud: 542m³

-Isolatie: dak, muur-, & vloerisolatie, dubbel glas HR+ in kunststof kozijnen.

-Mechanische ventilatie

-Verwarming / warm water: hybride warmtepomp d.d. 2024 " Intergas HR eco"

-Energietabel A++

-Laadpaal voor elektrische auto aan voorzijde van de woning aanwezig

-Waterontharder in de meterkast

-Entree, hal (8m²) met nieuwe, uitgebreide meterkast, trapopgang en toiletruimte met staand closet en fontein.

-Living: ca. 55m² opgedeeld in woon- en eetkamer met aangrenzend half open keuken.

-Keuken: ca. 7.5m² d.d. 2018 voorzien van 4 pits inductie kookplaat met afzuigkap, oven, Quooker kraan, vaatwasser en koel-, vriescombinatie. vanuit keuken toegang tot proviand kast / trapkast.

-Eerste etage grotendeels voorzien van laminaat, met ruimte voor 4 slaapkamers (respectievelijk 11m², 12m², 9m², 12m²), overloop (7m²) en badkamer (5.5m²). In de badkamer (d.d.2017) is ruimte voor een wastafel, ruime inloopdouche en toilet.

-Tweede etage grotendeels voorzien van laminaat met ruimte voor 2 slaapkamers (28m², 9m²), overloop (3m²), stookruimte en badkamer (d.d.2004). Hier treffen we een wastafel, douche cabine en opstelplaats voor de wasmachine.

-De masterbedroom (28m²) is voorzien van een sauna en heeft toegang tot een groot dakterras (west, 9m²). Voorheen waren dit twee slaapkamers.

-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

162 m²



Bouwjaar

1996



Slaapkamers

6



Perceeloppervlakte

307 m²

Soort	herenhuis
Type	hoekwoning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	162 m ²
Perceeloppervlakte	307 m ²
Inhoud	542 m ³
Bouwjaar	1996
Tuin	west
Verwarming	warmtepomp (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas





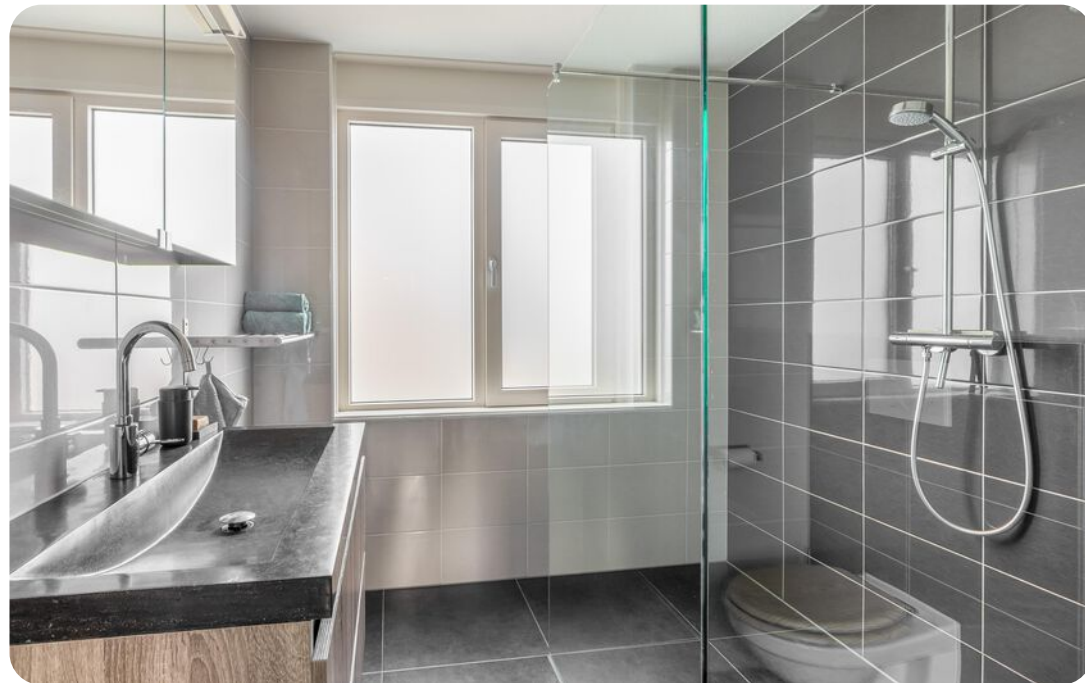


















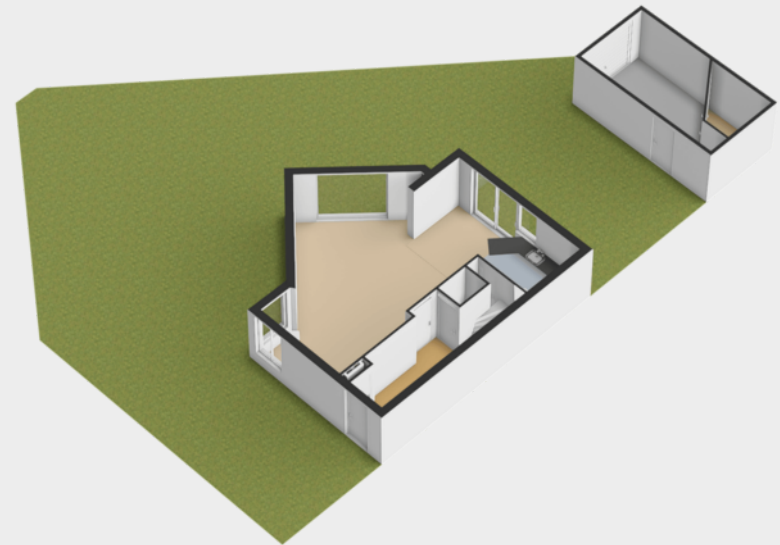
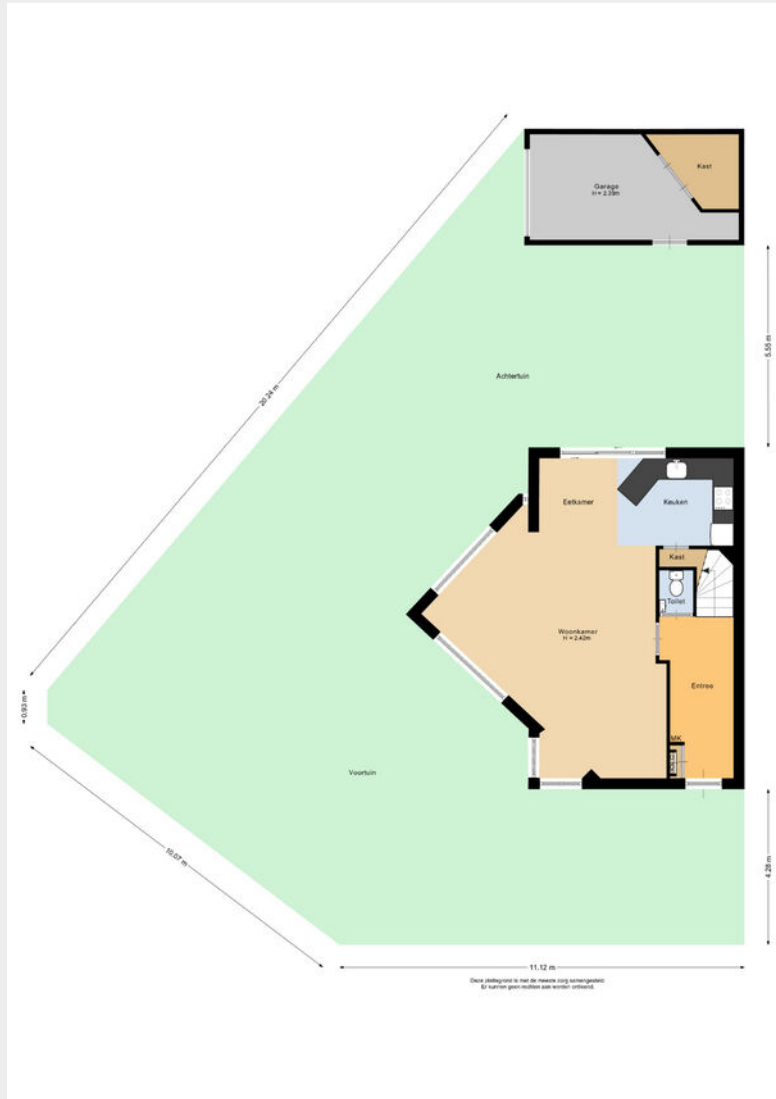


Virtueel>bezichtigen>

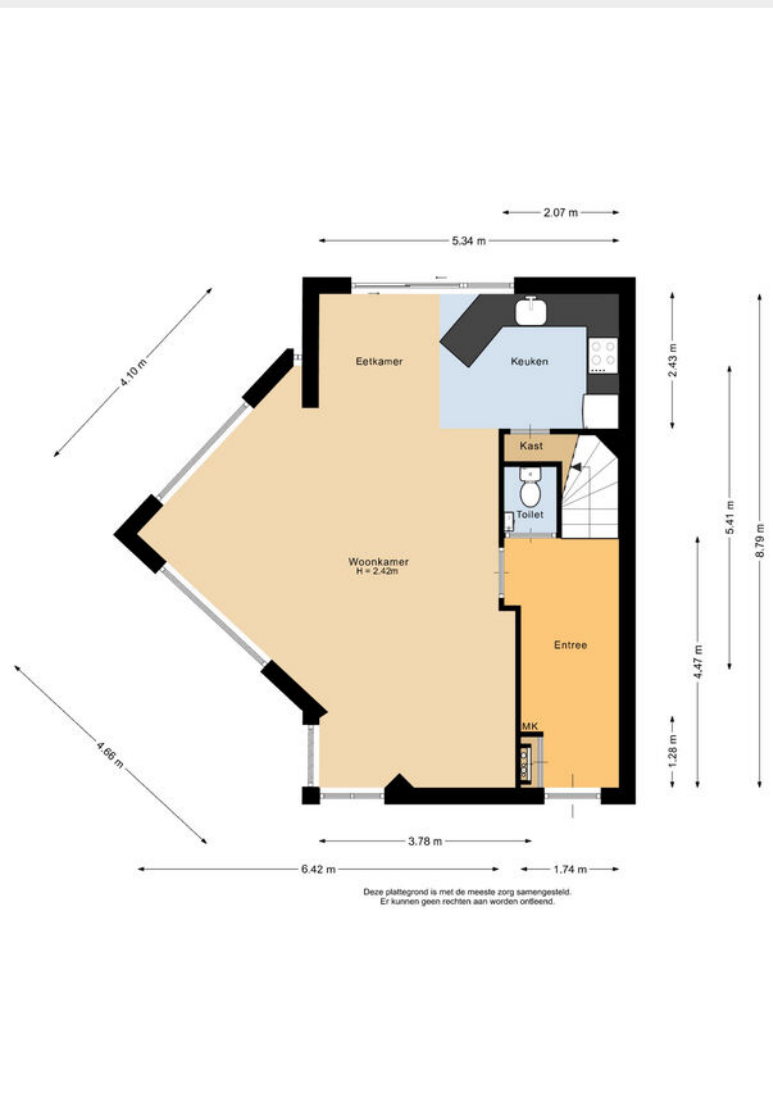
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Plattegrond



Plattegrond



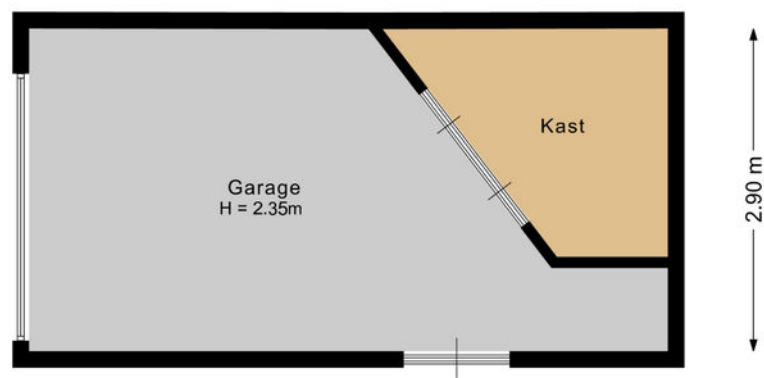
Plattegrond



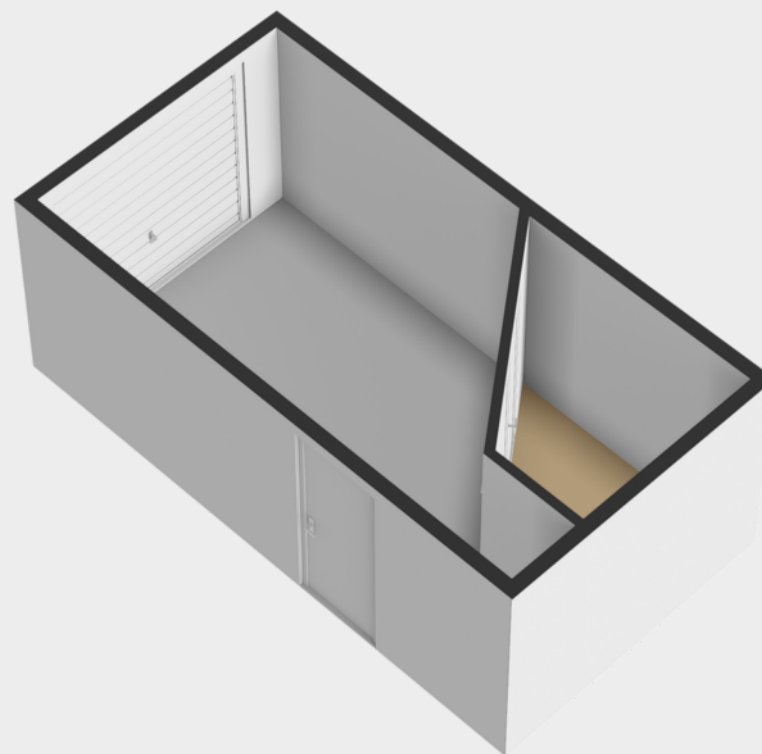
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Radiatorafwerking	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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- magnetron		X	
- inbouwkasten	X			- oven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- lamellen	X			- vaatwasser	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- Quooker	X		
Vloerdecoratie, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- parketvloer	X			Keukenaccessoires, te weten			
- laminaat	X			- design hangstelsysteem voor messen en groot bestek	X		
- marmoleum	X			Woning - Sanitair/sauna			
Overig, te weten				Sauna met toebehoren	X		
- schilderij ophangstelsysteem		X		Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X			- Hybride warmtepomp	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- douche (cabine/schermb)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafel	X			Beplanting	X		
- wastafelmeubel	X			zithoek met houten bank en kussens	X		
- toilet	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilettrolhouder	X			Buitenverlichting	X		
- toiletborstel(houder)	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Kluis		X					
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders		X					
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Zonnepanelen	X						
Oplaadpunt elektrische auto	X						
Warmwatervoorziening, te weten							

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



**Xander>
Stoel>**

Vastgoedadviseur

06 20 89 80 95
xstoel@vanherk.nl



**Iris>
Franken>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



**Zoë>
Struik>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



**Xandra>
Bek>**

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09
xbek@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

