

# Capelle aan den IJssel

Louvre 118



te>koop>

Vraagprijs  
€ 397.500,- 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

## LICHT EN RUSTIG WONEN AAN HET WATER

Op een fijne plek in een rustige woonwijk, direct aan de rand van het bos, in Capelle aan den IJssel ligt dit verzorgde en lichte appartement aan de Louvre 118. Hier woon je comfortabel, met vrij uitzicht over het groen én direct aan het water. Met een zonnig balkon op het zuidoosten, twee (voorheen drie) slaapkamers en een praktische indeling is dit een ideale plek voor mensen die op zoek zijn naar rust, gemak en een prettige leefomgeving. Wie wil er nou niet direct vanuit zijn huis het bos inlopen?

## LICHTE WOONKAMER MET FIJN UITZICHT

De woonkamer is zonder twijfel het hart van dit huis. Wat hier direct opvalt, is de hoeveelheid daglicht die via de grote raampartijen naar binnen valt. De ruimte voelt sfeervol en prettig aan en biedt voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een eettafel. Vanuit de woonkamer kijk je uit op het groen en het water, wat zorgt voor een ontspannen sfeer in huis. De verbinding met het balkon maakt dat binnen en buiten hier mooi in elkaar overlopen.

## ZONNIG BALKON AAN WATER EN GROEN

Het balkon is echt een van de sterke punten van dit appartement. Gelegen op het zuidoosten geniet je hier al vroeg op de dag van de zon. Met uitzicht op het water en omringd door groen is dit een plek waar je graag zit – of dat nu is met een kop koffie in de ochtend of een goed boek in de middag. De rustige ligging en het vrije uitzicht geven een gevoel van privacy en ruimte, iets wat je niet overal vindt.

## NETTE KEUKEN EN PRAKTISCHE INDELING

De keuken is modern uitgevoerd en praktisch ingedeeld in een hoekopstelling. Je beschikt hier over voldoende werk- en opbergruimte, waardoor koken prettig en overzichtelijk blijft. De afwerking is strak en neutraal, waardoor je er zo in kunt. Het appartement beschikt daarnaast over twee slaapkamers, waarbij de grootste slaapkamer ruim genoeg is voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede kamer is flexibel in te delen, bijvoorbeeld als logeerkamer, hobbyruimte of thuishkantoor. Het appartement beschikt oorspronkelijk over 3 slaapkamers, maar een van de slaapkamers is bij de riante woonkamer getrokken. Ook

# Omschrijving

is er een ruime berging aanwezig, ideaal voor extra opslag.

## RUSTIG WONEN MET ALLES DICHTBIJ

De ligging van dit appartement is een groot pluspunt. Je woont hier in een rustige en groene woonwijk met voornamelijk bestemmingsverkeer. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Denk aan winkels, supermarkten, openbaar vervoer en zorgvoorzieningen. Ook de bereikbaarheid richting Rotterdam is goed, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Voor een wandeling of fietstocht hoef je de wijk niet uit: het groen en het water liggen letterlijk voor de deur.

## DE OMGEVING VAN CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Capelle aan den IJssel is een populaire woonplaats voor wie rustig wil wonen, maar toch dichtbij de stad wil zijn. De combinatie van veel groen, water en goede voorzieningen maakt het een fijne plek voor dagelijks wonen. In de directe omgeving van de Louvre vind je diverse parken, wandelroutes en waterpartijen die zorgen voor een ontspannen leefomgeving. Winkelcentra zoals De Koperwiek liggen op korte afstand en bieden een breed aanbod aan winkels en horeca.

Daarnaast is Capelle goed bereikbaar. Met de metro sta je binnen korte tijd in het centrum van Rotterdam en ook met de auto ben je snel onderweg via de uitvalswegen. De wijk zelf staat bekend als rustig en overzichtelijk, wat het extra aantrekkelijk maakt voor mensen die op zoek zijn naar comfort en gemak zonder drukte. Hier woon je in een prettige balans tussen rust, bereikbaarheid en voorzieningen.

## VERKOPER AAN HET WOORD:

We hebben hier altijd enorm genoten van de rust, de ruimte en het prachtige uitzicht; het voelt elke dag als thuiskomen. De woning ligt op een heerlijke plek waar je echt kunt ontspannen en genieten van de natuur en de stilte om je heen.

## KENMERKEN:

- Bouwjaar circa 1983;
- Woonoppervlakte circa 87 M2;
- Inhoud circa 276 M3;
- Voorzien van energielabel A welke geldig is tot en met 08-04-2036;
- Actieve Vereniging van Eigenaren met een maandelijkse bijdrage van circa € 171,20 inclusief de berging;
- Privé berging;
- Direct aan de rand van het bos;
- Oplevering in overleg.

## 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.

"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."

# Omschrijving

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt je op de website van NVM Haaglanden.

## 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

**87 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1983**



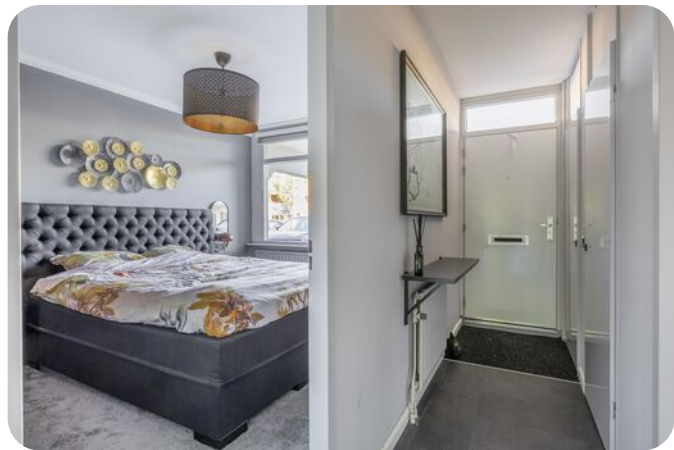
Slaapkamers

**2**

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	276 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1983
Verwarming	stadsverwarming (-)
Isolatie	volledig geïsoleerd





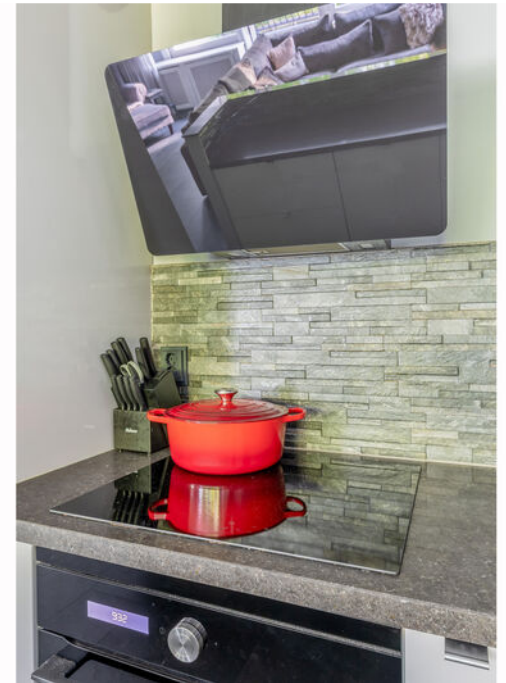
















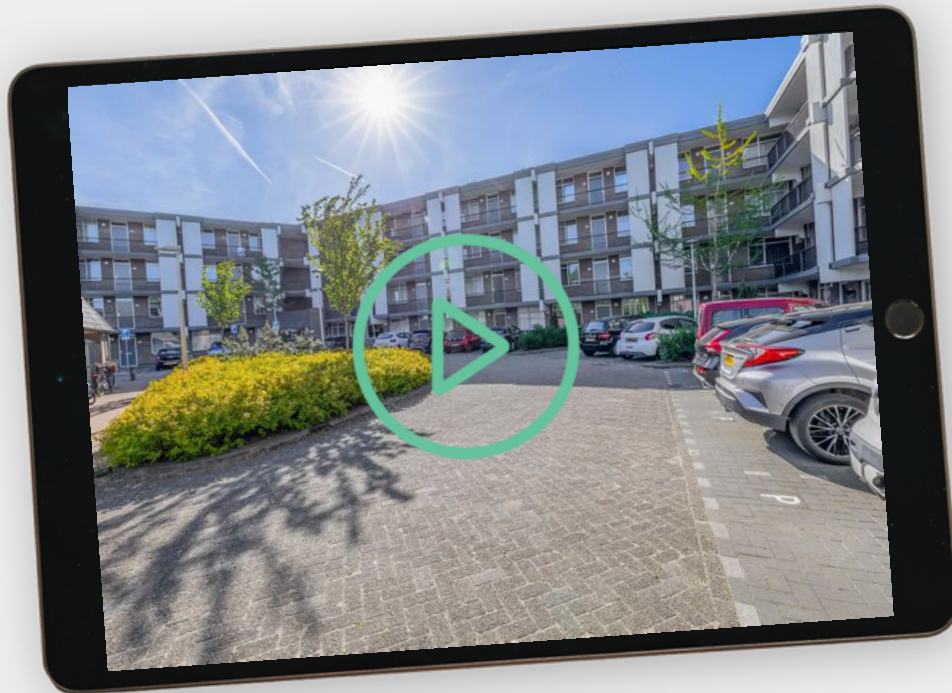






# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Louvre 118

## Postcode/plaats

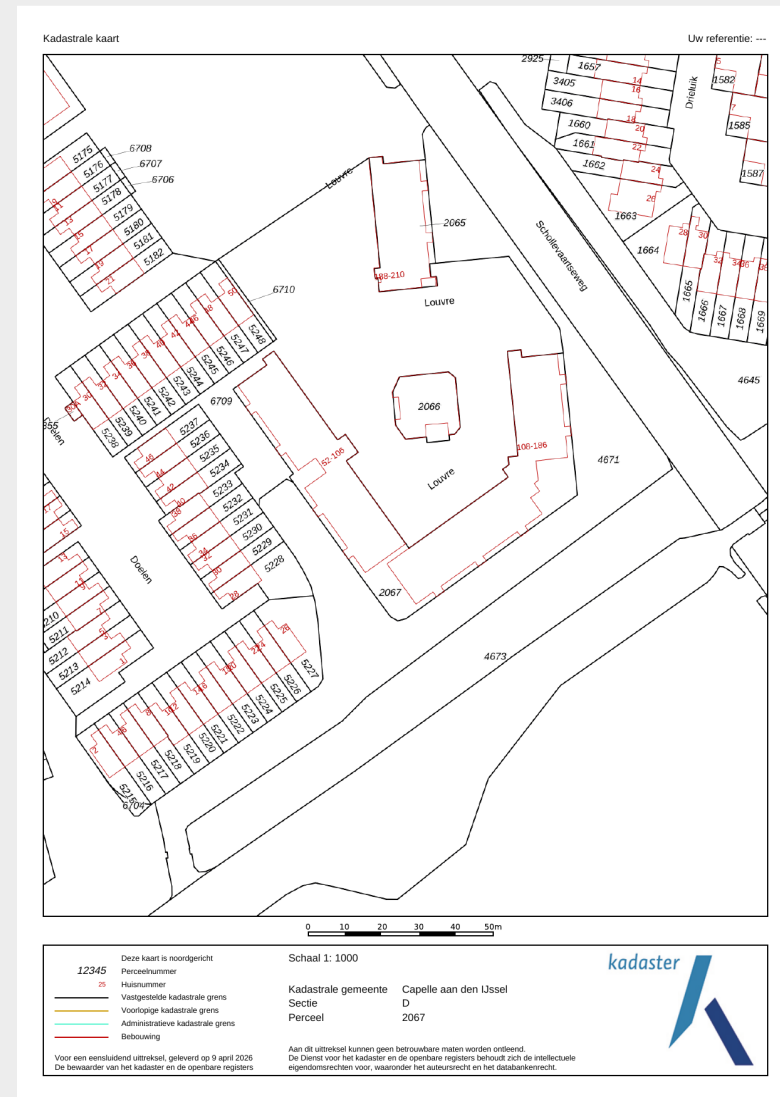
2907 WE Capelle Aan Den IJssel

## Sectie/perceel

Sectie D, nummer 4883

## Kadastraal eigendom

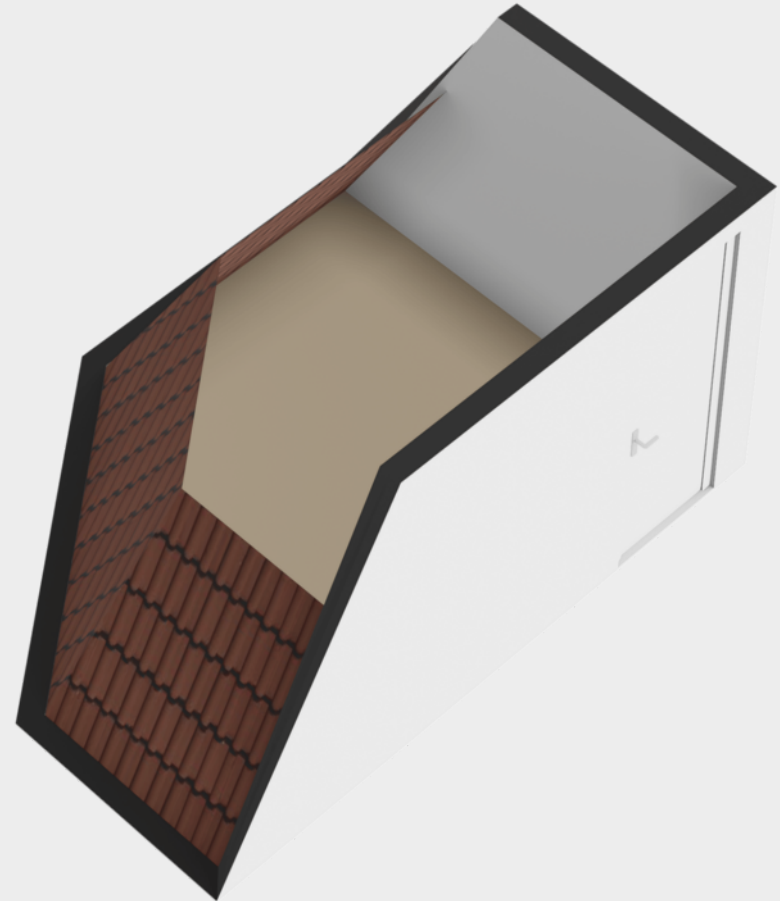
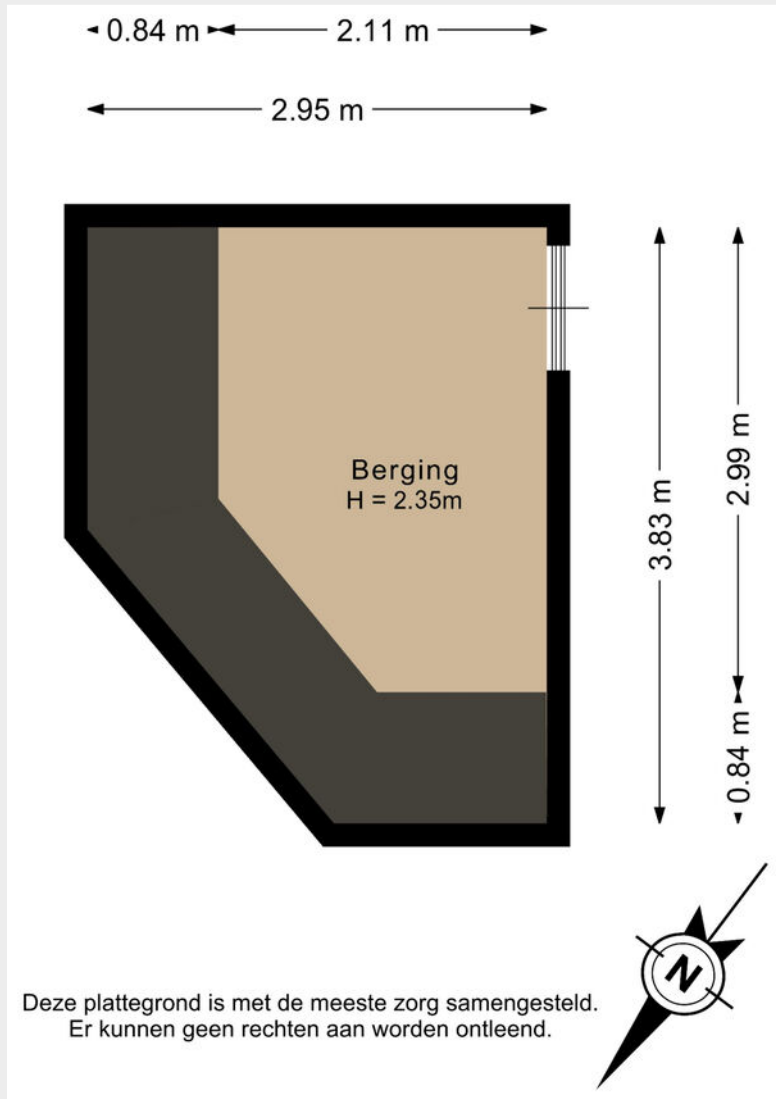
Volle eigendom



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				- Bank			
Radiatorafwerking	X			- Eettafel en salontafel			
Verlichting, te weten				- Tv meubel			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- Eetkamerstoelen			
- losse (hang)lampen			X				
				<b>Woning - Keuken</b>			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Kast inloopkast			X	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
				- kookplaat	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- (gas)fornuis	X		
- gordijnrails	X			- afzuigkap	X		
- gordijnen			X	- combi-oven/combimagnetron	X		
- overgordijnen			X	- koelkast	X		
- vitrages			X	- vriezer	X		
- rolgordijnen			X	- koel-vriescombinatie	X		
- (losse) horren/rolhorren			X	- vaatwasser	X		
				<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Vloerdecoratie, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking	X			- toilet	X		
- laminaat	X			- toiletrolhouder	X		
Overig, te weten				- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren							
- ligbad	X						
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>							
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat	X						
<b>Tuin - Inrichting</b>							
Tuinaanleg/bestrating	X						
<b>Tuin - Bebouwing</b>							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				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



**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. Beziichtiging 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 ontleen.





**van>herk**  
makelaars

**Contactgegevens**

010 258 29 00  
capelle@vanherk.nl  
vanherk.nl

