

Capelle aan den IJssel

Goudenregenstraat 106



te>koop>

Vraagprijs
€ 409.000,- 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 EEN KARAKTERISTIEKE STRAAT IS DEZE FRAAIE TUSSENWONING GELEGEN MET EIGEN OPRIT VOOR DE DEUR. DE WONING BESCHIKT OVER 3 SLAAPKAMERS EN EEN HEERLIJKE ACHTERTUIN. RECENT HEBBEN DE VERKOPERS DE WONING VERDUURZAAMD WAARDOOR ER MOMENTEEL EEN ENERGIELABEL B AANWEZIG IS. KORTOM, ZEKER EEN BEZICHTIGING WAARD.

FAMILIEWONING:

Ruime voortuin waar de auto geparkeerd kan worden. Doordat er een extra stuk perceel aan de voorzijde is bijgekocht, is het ook mogelijk om een 2e auto te parkeren. Hierdoor wordt het zoeken naar een parkeerplaats verledentijd.

Entree van de woning met het toilet en toegang tot de woonkamer. Lichte woonkamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Centraal op de begane grond is een ruime kast aanwezig waar zich de cv-ketel (2024), wasmachine en meterkast bevinden. Aan de achterzijde is de ruime keuken te vinden, welke zich in de uitbouw (2012) van de woning bevindt. Deze beschikt over diverse inbouwapparatuur. Door de aanwezige lichtkoepel is er veel daglichttoetreding aanwezig. Vanuit de keuken is er middels een loopdeur toegang tot de achtertuin. Deze is gesitueerd op het noordwesten. Door de diepte van de tuin is er de hele dag van de zon te genieten. Liever een plek in de schaduw? Dat kan middels de aanwezige overkapping. Verder is er nog een berging met vliering en een achterom aanwezig. Direct achter de tuin zijn er groenvoorzieningen aanwezig wat ook veel privacy biedt.

Middels een trap vanuit de woonkamer is de eerste verdieping toegankelijk. Hier zijn 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste kast te vinden. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. Aan de achterzijde van de woning vindt u de master bedroom alsmede de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en een wastafel met meubel. Middels een vaste trap is er toegang tot de bergvliering. Hierdoor wordt het opbergen van de seizoensgebonden spullen wel heel eenvoudig!



Omschrijving

RECENT VERDUURZAAMD:

De verkopers hebben de woning in 2020 in bezit gekregen en deze flink verduurzaamd, waardoor de woning momenteel over een energielabel B beschikt. Zo hebben zij in 2020 het dak met steenwol laten na-isoleren en is in 2023 vloer- en gevelisolatie aangebracht (m.u.v. de achterzijde 1e verdieping). In 2023 zijn tevens nog 8 zonnepanelen geplaatst aan de voorzijde van het dakdeel. Ook alle beglazing is vernieuwd naar HR++ glas en in 2024 is de cv-ketel aangepast en is deze vervangen voor een vernieuwde combiketel.

RUSTIGE WOONOMGEVING:

De woning is gelegen aan een rustige, karakteristieke straat met veel diversiteit aan woningen. De Goudenregenstraat ligt nabij alle dagelijks benodigde faciliteiten. Zo zijn in de directe omgeving diverse scholen, winkels, openbaar vervoer, sport, recreatie en het IJsselland ziekenhuis te vinden. Ook het winkelcentrum Alexandrium en de Koperwiek zijn op korte afstand gelegen. De kindvriendelijke wijk is ruim opgezet en beschikt over veel groen en speelgelegenheden voor de kinderen. Achter de tuin bevindt zich een wandelpad en de grote plas welke perfect is voor vissen of bootje varen in de zomer en schaatsen in de winter. Kortom, een ideale woonomgeving!

VERKOPER AAN HET WOORD:

Wij hebben met veel plezier gewoond in ons fijne huis in deze gezellige sfeervolle straat. In een kindvriendelijke buurt waar kinderen nog echt buitenspelen en waar iedereen elkaar nog gedag zegt. Het fijne aan dit huis is dat je de rust en de vrijheid door de plas achter het huis hebt en het bos op loopafstand, maar toch ook de gemakken zoals supermarkten/winkels en openbaar vervoer binnen handbereik en het gemak van altijd twee auto's voor de deur. Kortom is het heerlijk wonen. Eén van

de gaafste herinneringen... een grote schaatsbaan achter je tuin en op schaatsen je tuin uit kunnen lopen. Wie kan dat nou zeggen.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1928;
- 78 m² woonoppervlakte;
- 200 m² perceeloppervlakte;
- Verduurzaamde tussenwoning;
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping;
- Ruime bergvliering aanwezig;
- 8 zonnepanelen (2023) op het dak;
- Dak-, gevel- en vloerisolatie toegepast;
- De woning beschikt over HR++ beglazing;
- Cv-ketel uit 2024;
- Ruime achtertuin op het noordwesten;
- Berging achterin de tuin aanwezig met een vliering;
- Parkeren op eigen terrein, ruimte voor het parkeren van 2 auto's;
- Centrale ligging dichtbij alle voorzieningen;
- Direct achter de tuin is een wandelpad met grote plas aanwezig;
- Energielabel B, welke geldig is tot 05-01-2036;
- 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

78 m²



Bouwjaar

1928



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

200 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	78 m ²
Perceeloppervlakte	200 m ²
Inhoud	287 m ³
Bouwjaar	1928
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie

B



































Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Goudenregenstraat 106

Postcode/plaats

2906 CP Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

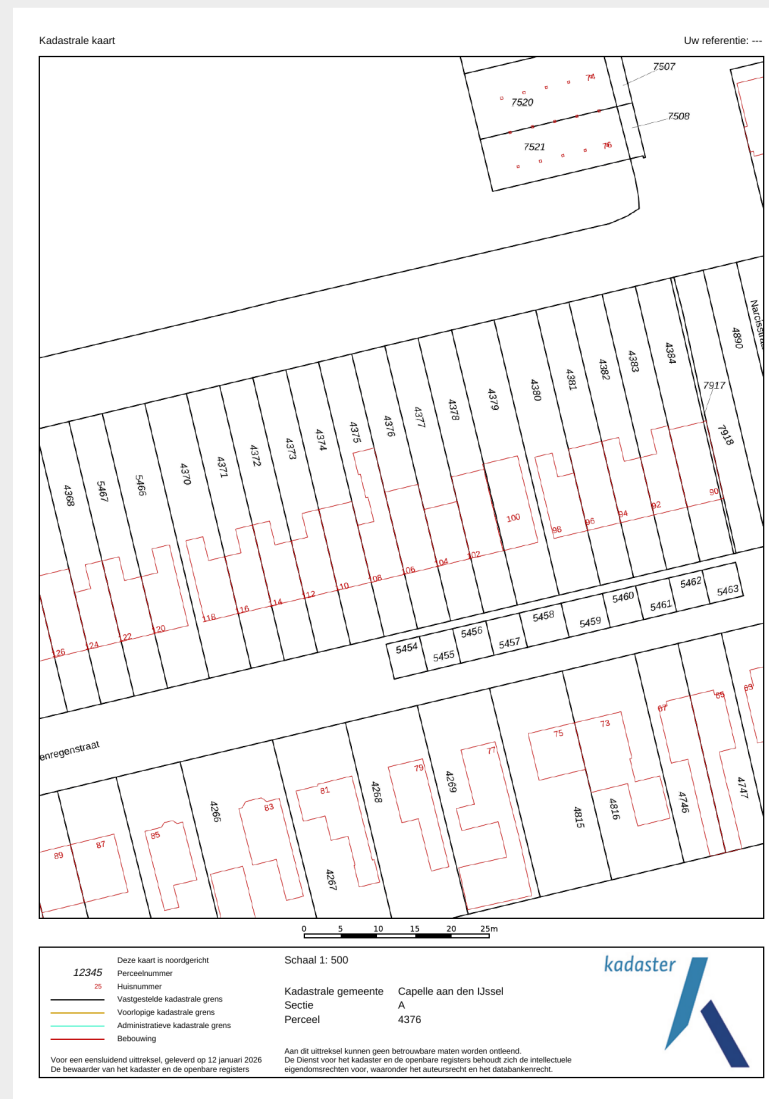
Sectie A, A, nummer 4376, 5455

Kadastraal eigendom

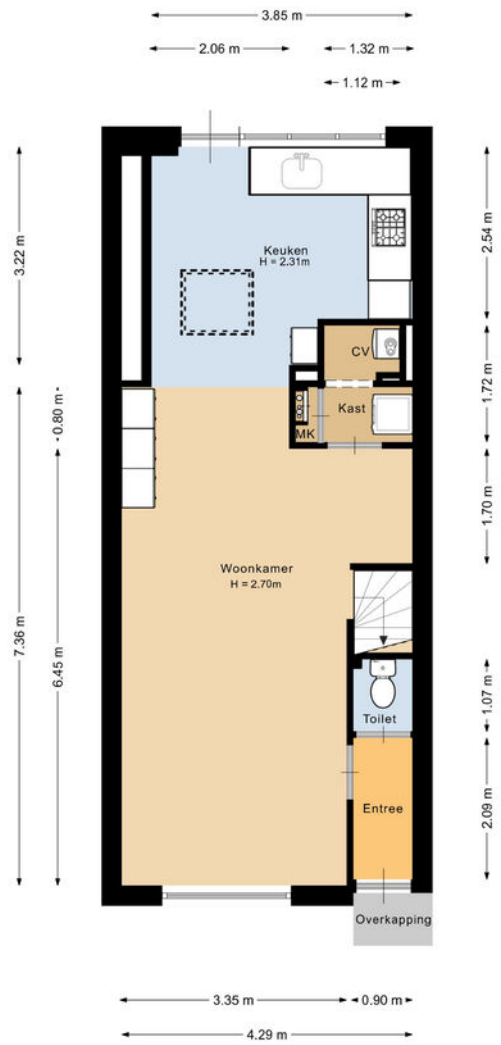
Volle eigendom, Volle eigendom

Perceelpervlakte

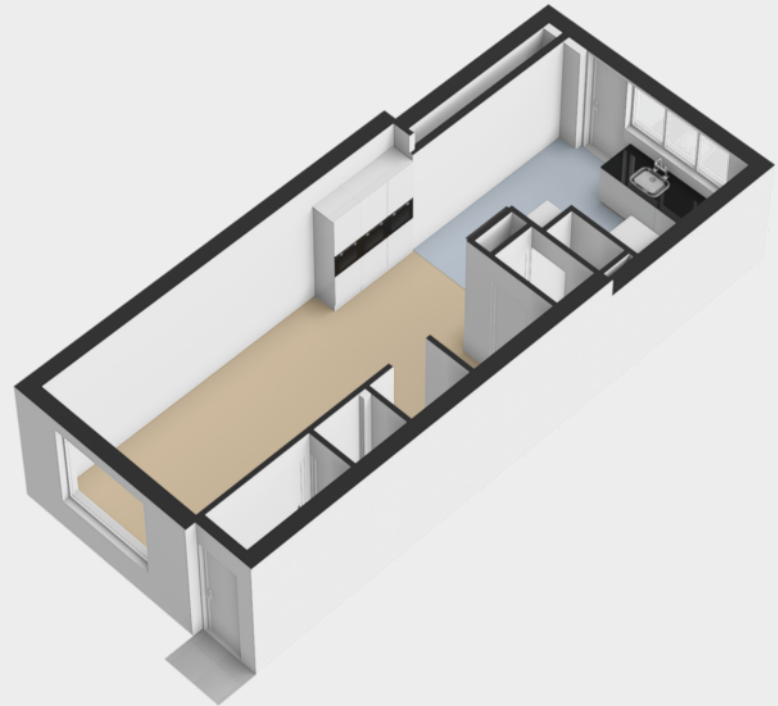
200 m²



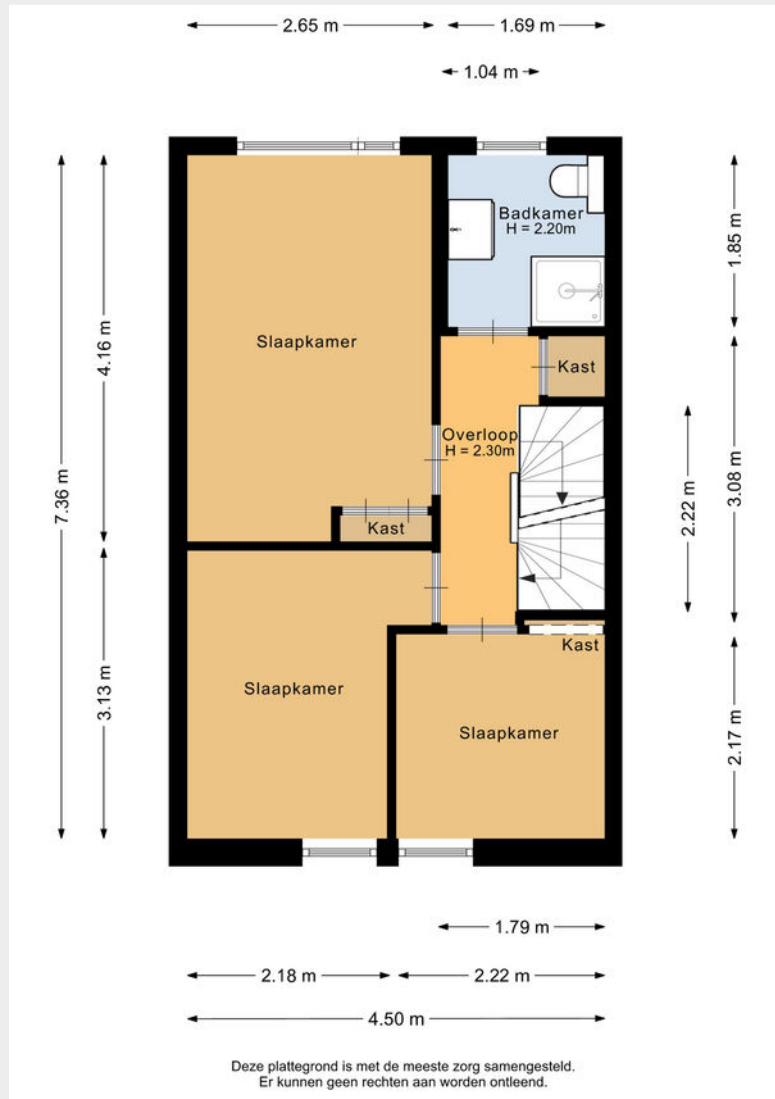
Plattegrond



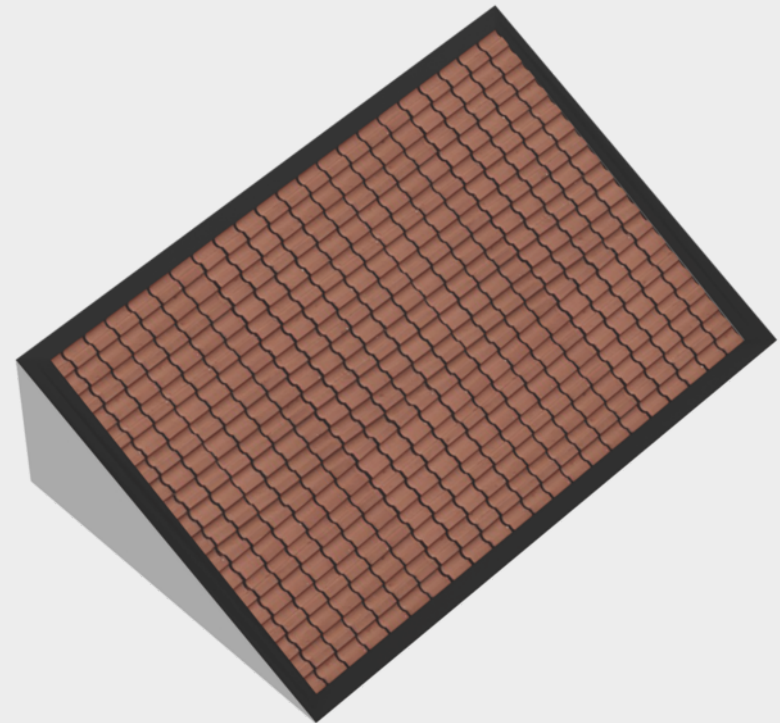
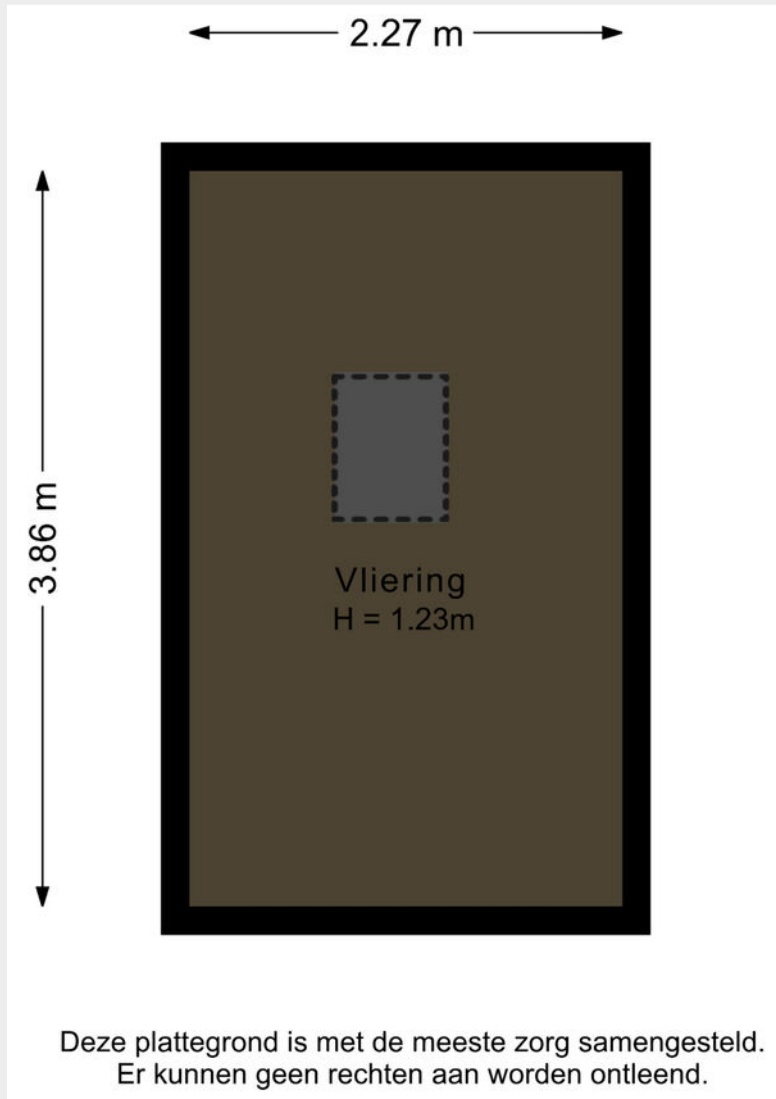
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



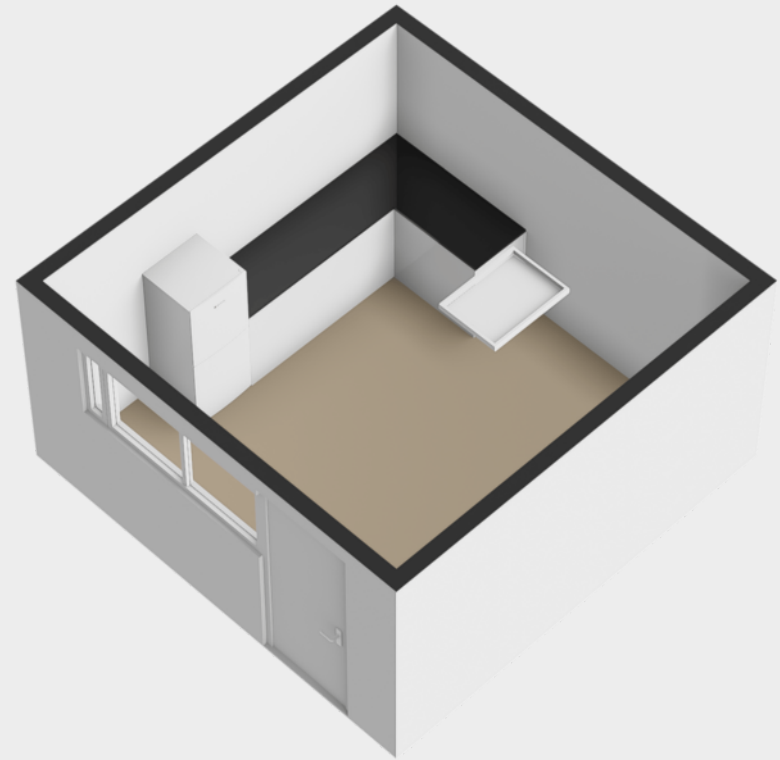
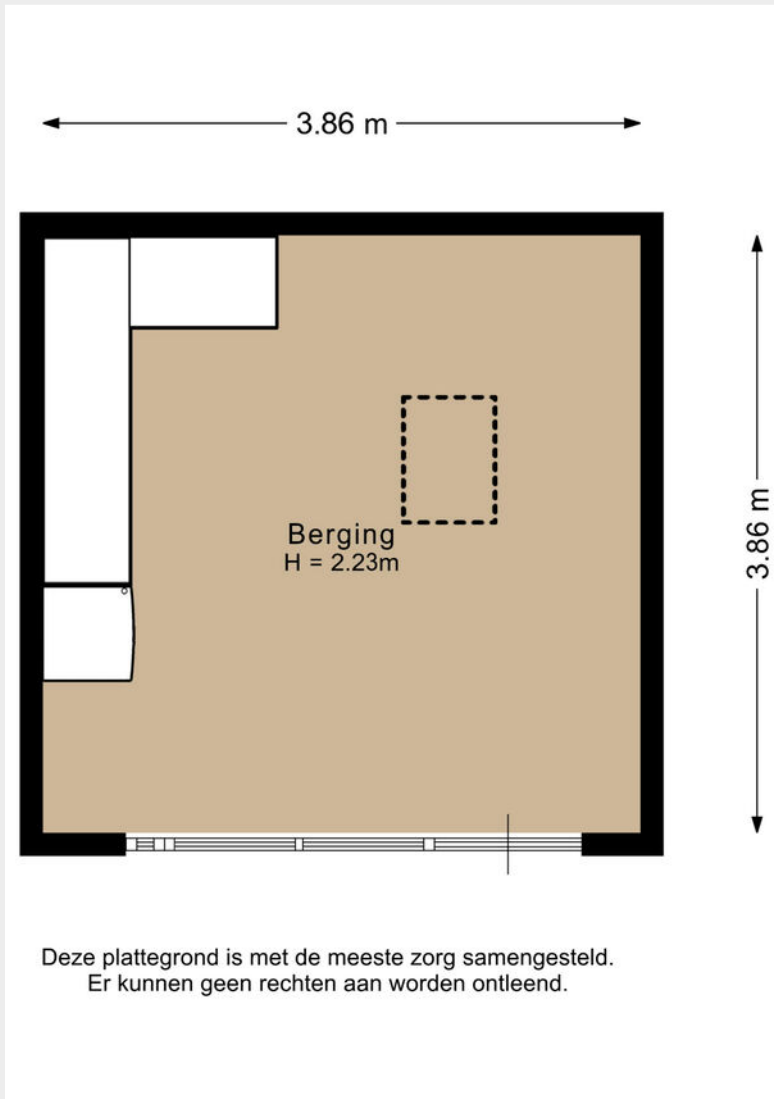
Plattegrond



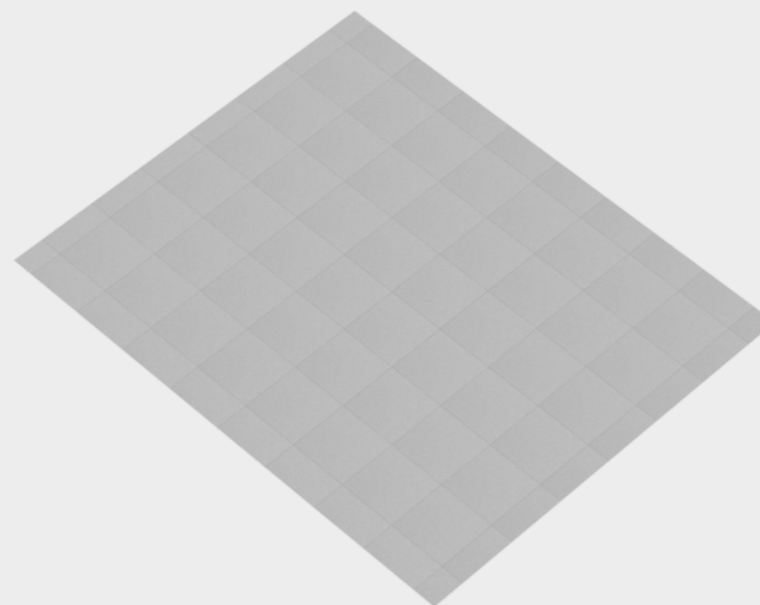
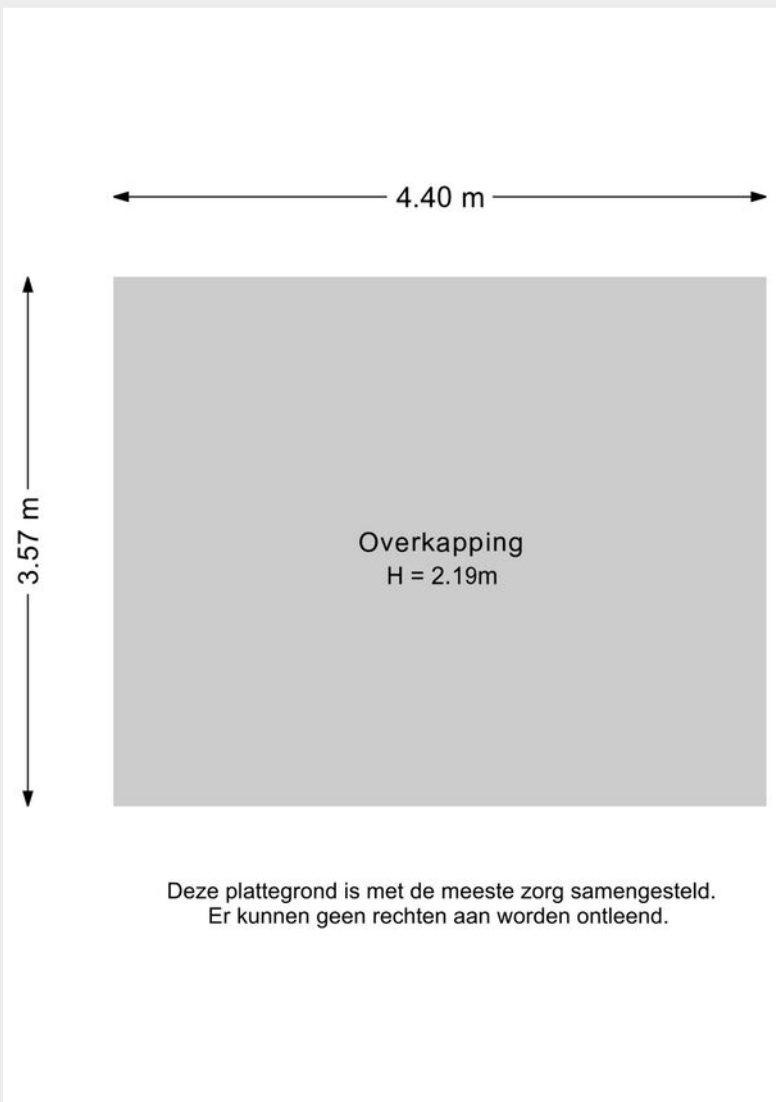
Plattegrond



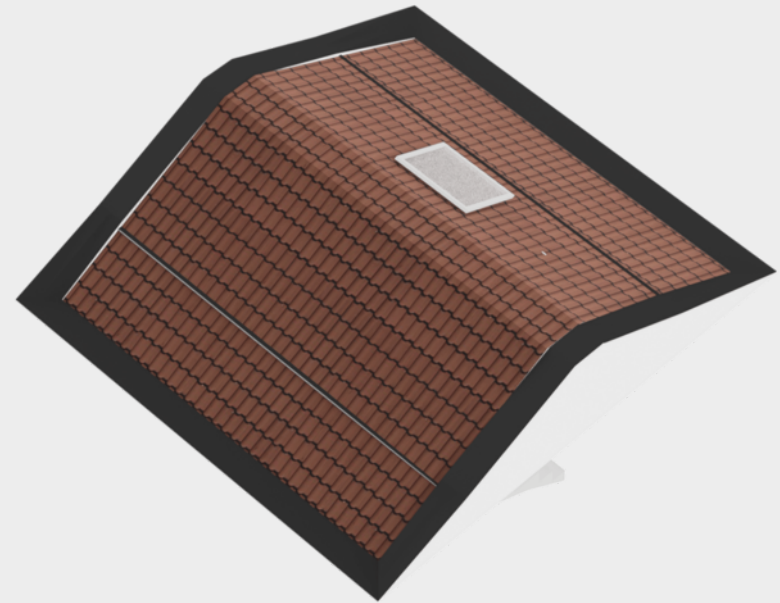
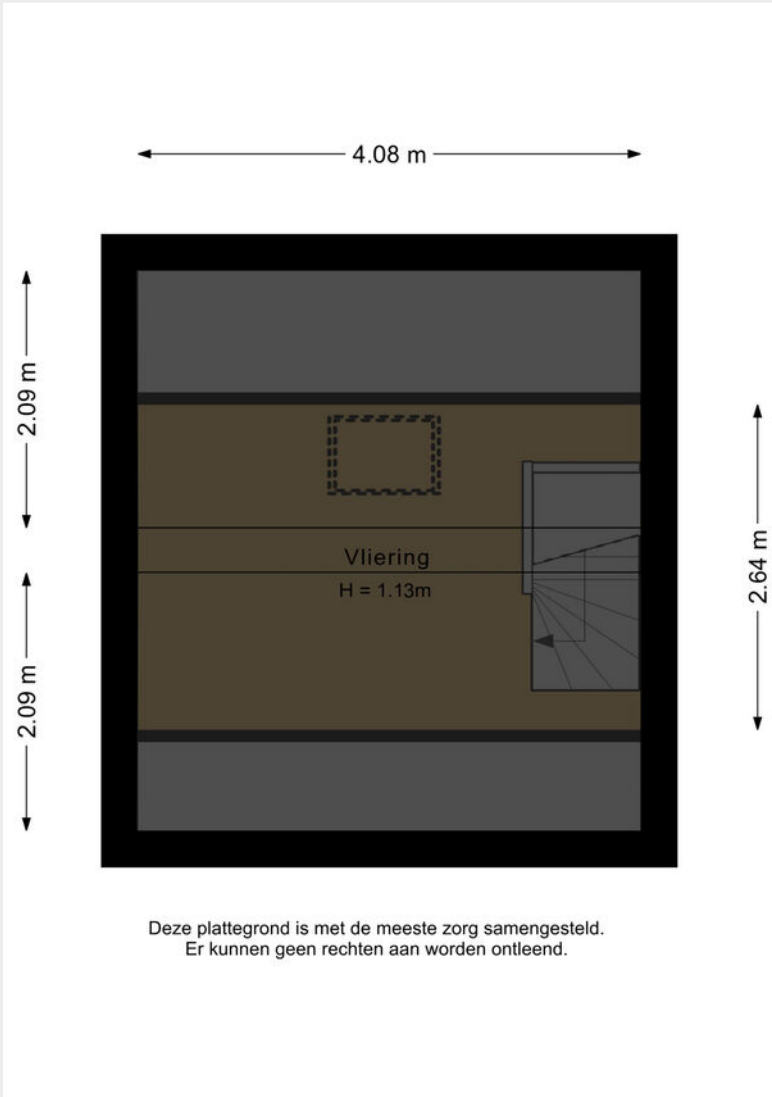
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast kleine slaapkamer	X		
- Kledingkasten grote slaapkamer en kinderkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
- Koel-vriescombinatie schuur		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X			Beplanting		X	
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilet	X			Buitenverlichting	X		
- toiletrolhouder		X		Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toiletborstel(houder)		X					
				Tuin - Bebouwing			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		
(Voordeur)bel		X		Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Overkapping			X
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X			Tuin - Overig			
Zonwering buiten	X			Overige tuin, te weten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			- (sier)hek	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat		X					
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	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

