

# Capelle aan den IJssel

Brahmsstraat 103



te>koop>

Vraagprijs  
€ 550.000,- 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

RUIME EN INSTAPKLARE HOEKWONING MET VIER SLAAPKAMERS, EEN ZEER ROYALE TUIN EN GELEGEN IN DE GROENE EN KINDVRIENDELIJKE WIJK 'S GRAVENLAND. Dankzij het ruime woonoppervlak, de praktische indeling, de lichte leefruimtes en de heerlijke buitenruimte is dit een ideale gezinswoning waar comfort, rust en woonplezier samenkomen.

De woning is door de jaren heen keurig onderhouden en beschikt over een moderne afwerking, een ruime woonkamer met veel lichtinval, een nette open keuken, vier slaapkamers én een verrassend grote achtertuin waar optimaal genoten kan worden van het buitenleven.

## LOCATIE

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat in de populaire woonwijk 's Gravenland. De wijk staat bekend om haar groene karakter, brede straten en centrale ligging. Op korte afstand bevindt zich het overdekte winkelcentrum de Puccinipassage voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn scholen, kinderopvang, sportverenigingen, medische voorzieningen en diverse horecagelegenheden binnen enkele minuten bereikbaar.

Ook qua bereikbaarheid ligt de woning bijzonder gunstig. De uitvalswegen A16 en A20 zijn snel bereikbaar en ook het openbaar vervoer, waaronder bus- en metroverbindingen, bevindt zich op korte afstand. Hierdoor zijn zowel Rotterdam als omliggende steden uitstekend bereikbaar.

Kortom: een rustige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

## INDELING:

### BEGANE GROND

Via de entree betreedt u de woning met toegang tot de hal, meterkast en de ruime woonkamer.

Direct bij binnenkomst valt de prettige lichtinval en de ruimtelijke opzet op.

# Omschrijving

De royale woonkamer van circa 34 m<sup>2</sup> beschikt over een moderne tegelvloer en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin voelt de leefruimte bijzonder licht en open aan.

De woonkamer staat in directe verbinding met de open keuken aan de achterzijde van de woning. De keuken is uitgevoerd in een moderne witte hoogglans afwerking en geplaatst in een praktische L-opstelling. Vanuit het keukenraam is er prettig zicht op de tuin. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, magnetron, vaatwasser, SMEG gasfornuis met oven en een stijlvolle afzuigkap. Door de praktische indeling is er voldoende werk- en bergruimte aanwezig.

De combinatie van de open keuken, de royale woonkamer en de directe verbinding met de tuin maakt deze verdieping bijzonder geschikt voor gezinnen en voor gezellige avonden met familie en vrienden.

## EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie ruime slaapkamers bereikbaar.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is bijzonder royaal en meet circa 18 m<sup>2</sup>. Dankzij de grote raampartijen is ook deze kamer heerlijk licht. Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde nog een tweede slaapkamer van circa 9 m<sup>2</sup>, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft eveneens een oppervlakte van circa 9 m<sup>2</sup>. Vanuit deze kamer is er prettig uitzicht over de achtertuin.

De centraal gelegen badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht met een wastafelmeubel, toilet, ligbad met doucheopstelling en een designradiator. Het

aanwezige raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en extra daglicht.

## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping vormt een volwaardige extra woonlaag en biedt verrassend veel ruimte. De open en lichte zolderverdieping van circa 24 m<sup>2</sup> is multifunctioneel in te richten en momenteel ingericht als werkruimte.

Dankzij de gerealiseerde dakkapel is hier een ruime en comfortabele kamer ontstaan met veel lichtinval en extra leefruimte. Ideaal als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur, de mechanische ventilatie (2024) en de recent geplaatste cv-ketel uit 2025.

Onder de schuine kap is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig.

## BUITENRUIMTE

De achtertuin vormt zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning. Doordat het een hoekwoning betreft, beschikt de woning over een extra brede en opvallend ruime tuin van circa 70 m<sup>2</sup>, gelegen op het noordoosten. Dankzij de royale afmetingen en de slimme indeling zijn er gedurende de dag meerdere fijne plekken om zowel van de zon als van de schaduw te genieten.

De tuin is modern aangelegd met grote terrastegels, diverse groene borders en meerdere zitgedeeltes. Hierdoor ontstaat een sfeervolle en onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar optimaal genoten kan worden van lange zomeravonden, barbecues of ontspannen momenten met familie en vrienden.

Er is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor een grote loungeset, een eettafel en speelruimte voor kinderen. Achterin de tuin bevindt zich daarnaast een stenen berging en een praktische achterom. De tuin is ook via de zijkant bereikbaar.

# Omschrijving

De combinatie van de ruimte, privacy en verzorgde uitstraling maakt deze tuin een bijzonder fijne verlenging van de woning.

## VERKOPER AAN HET WOORD:

Wat hebben wij hier met ontzettend veel plezier gewoond! 's Ochtends is het heerlijk wakker worden met de zon die in de woonkamer naar binnen schijnt, terwijl je op de bank geniet van een goede kop koffie. De hoekligging geeft het huis een fijne, vrije sfeer, terwijl alle voorzieningen toch lekker dichtbij zijn. De ruime hoofslaapkamer is echt een pluspunt; er is volop plek voor een groot bed én kasten, waardoor het een rustige, comfortabele ruimte is om tot jezelf te komen. In de tuin hebben we met vrienden en familie ontelbare mooie momenten beleefd en genoten van de laatste zonnestralen op lange zomeravonden. Aan de zijkant van het huis ligt een autoluwe straat waar kinderen veilig en zorgeloos kunnen spelen. En met zulke fijne en betrokken burens voelt het hier echt als een warme, gezellige plek.

## SPECIFICATIES:

- Bouwjaar: 1994;
- Perceel eigen grond: 173 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte: 116 m<sup>2</sup>;
- Overig inpandige ruimte (berging): 7 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: 406 m<sup>3</sup>;
- Isolatie: volledig geïsoleerd;
- Energie label: B einddatum: 15-01-2029;
- volledige achterzijde van de woning voorzien is van rolluiken (handmatig op de begane grond en 1e verdieping en elektrisch op de dakkapel);
- Verwarming & warm water: C.V. combi ketel d.d. december 2025 Remeha;
- Mechanische ventilatie januari 2024;

-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.

## 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'



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**116 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1994**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

**173 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	173 m <sup>2</sup>
Inhoud	406 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1994
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2025)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, 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

Brahmsstraat 103

## Postcode/plaats

2901 JD Capelle Aan Den IJssel

## Sectie/perceel

Sectie E, nummer 1153

## Kadastraal eigendom

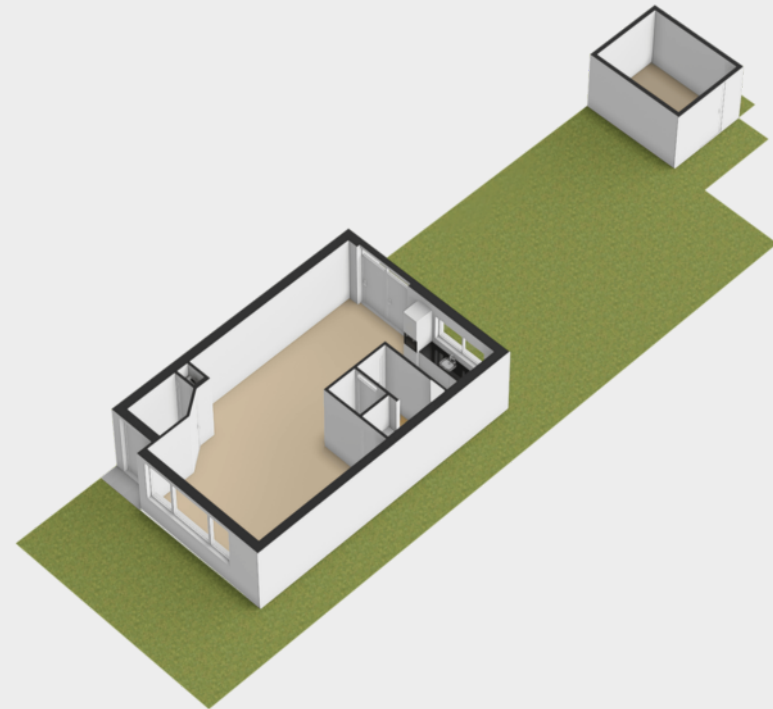
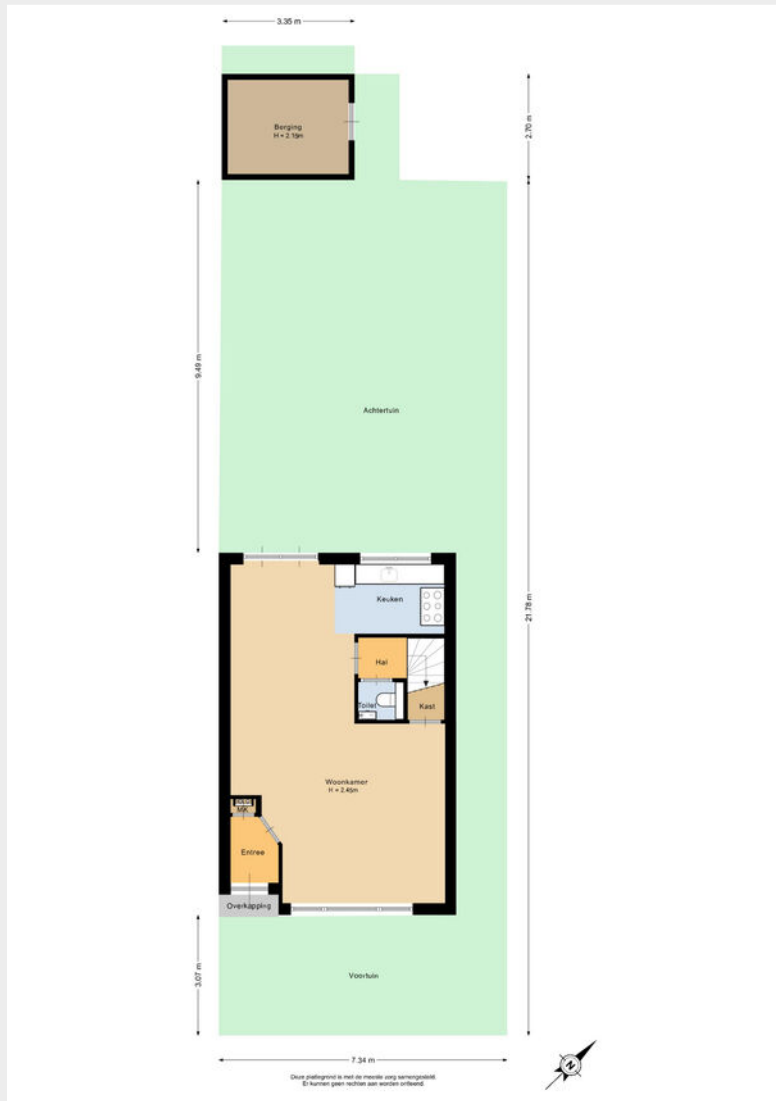
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

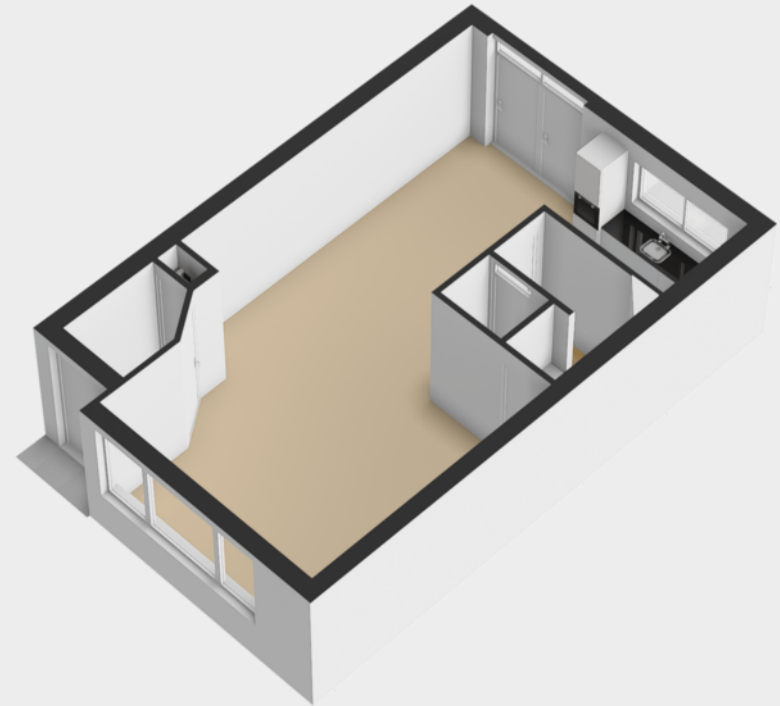
173 m<sup>2</sup>



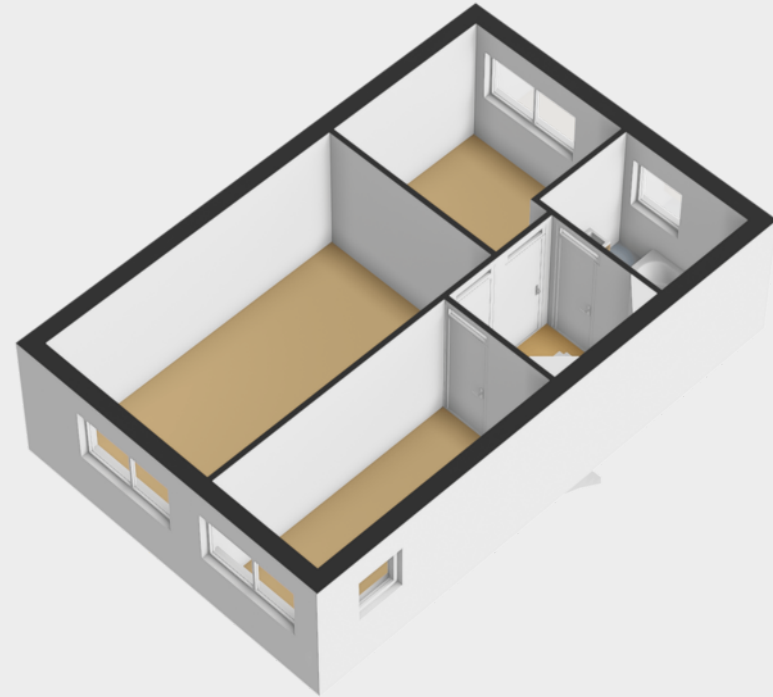
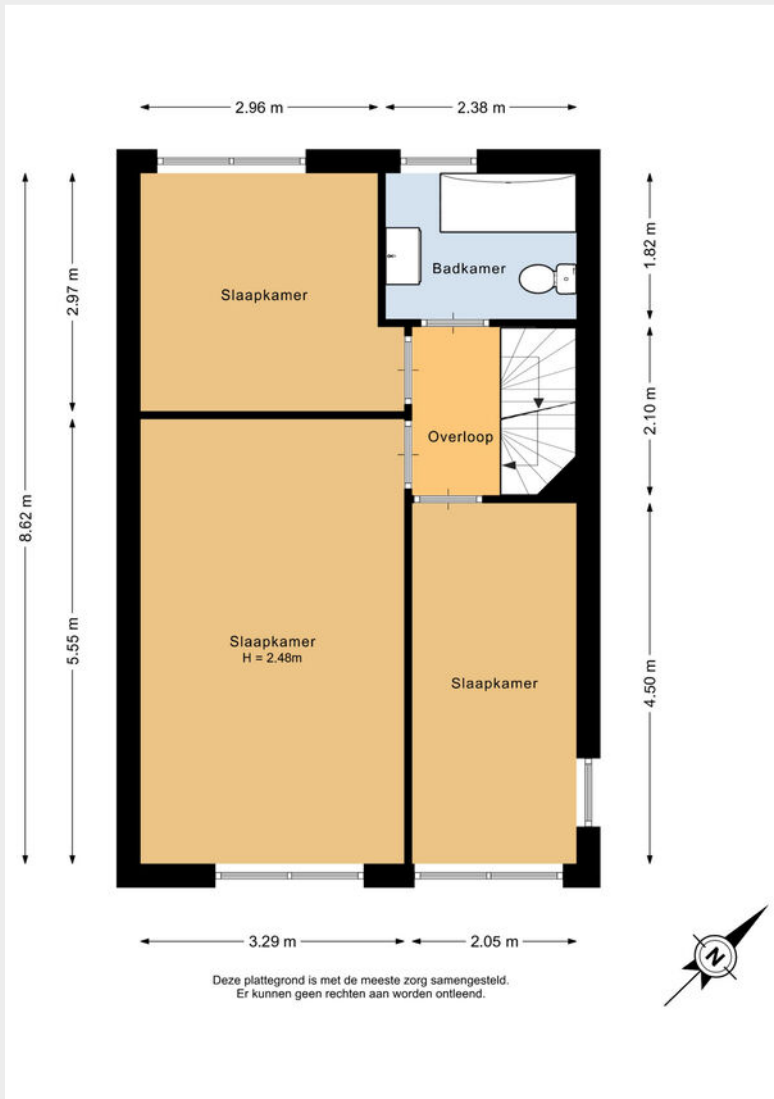
# Plattegrond



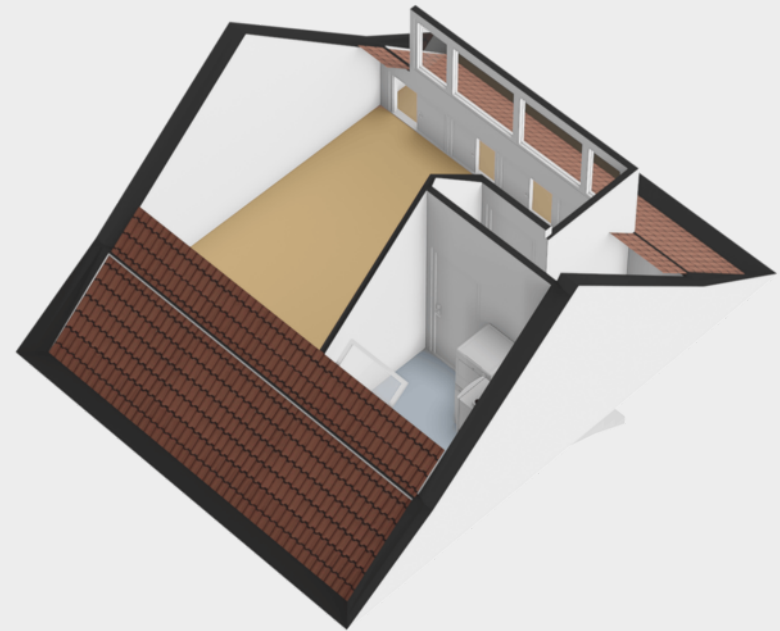
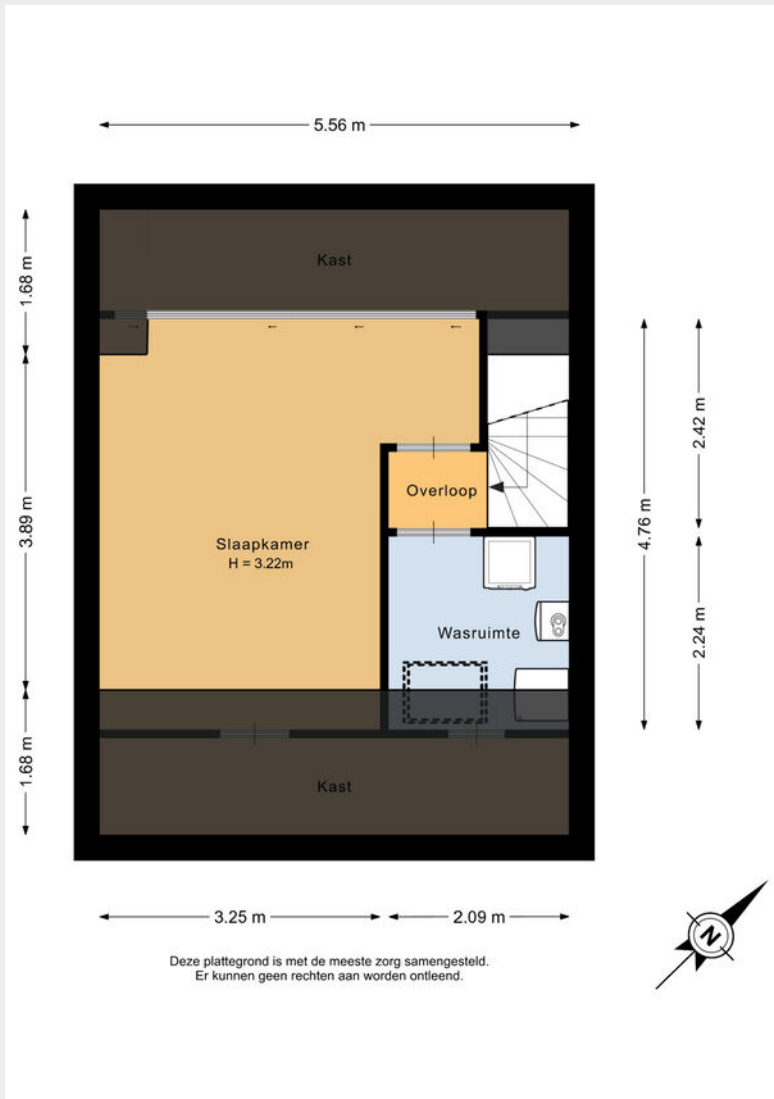
# Plattegrond



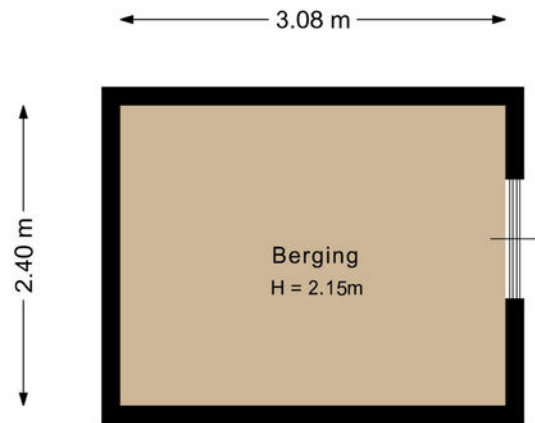
# Plattegrond



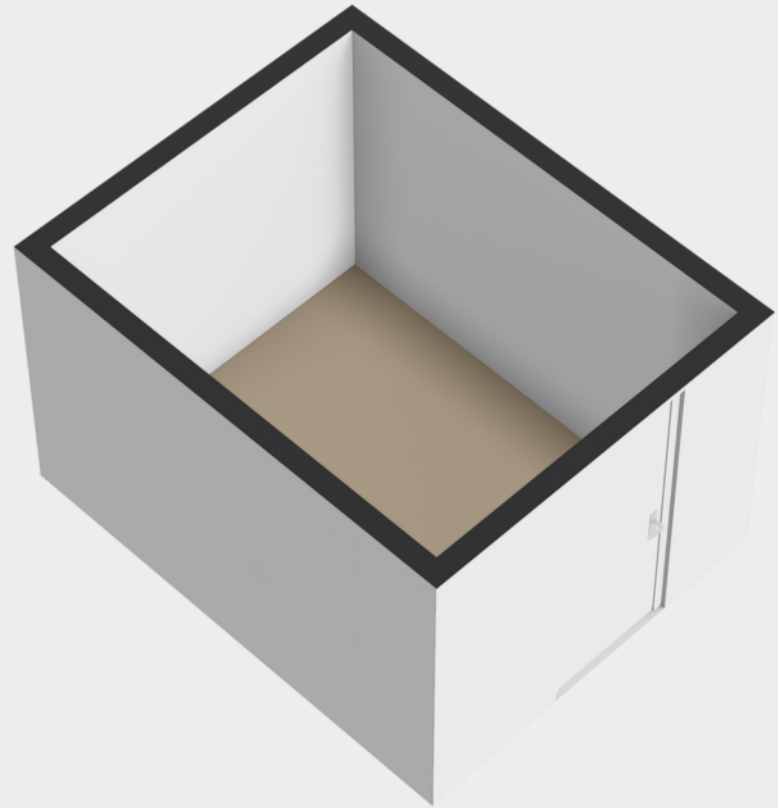
# Plattegrond



# Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
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	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--	------------------	-------------	-----------------

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--	------------------	-------------	-----------------

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

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

