

Heerlijk wonen aan het water



BERMWEG 204 | Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 780.000 k.k.



Tel: 010 25 80 180
vansanten@vansantenmakelaars.nl



Woningtype	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	167 m ²
Inhoud	595 m ³
Perceel	364 m ²
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Erfpacht	Afgekocht t/m 31 december 2045
Energieklasse	D
Zonnepanelen	Ja, 20 stuks
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Bouwjaar CV-ketel	2012
Warmwater	c.v.-ketel

- ✓ Charmante vrijstaande jaren '30 woning met een moderne keuken en badkamer, een uitbouw, 4 ruime slaapkamers en een prachtig aangelegde achtertuin gelegen aan de ringvaart. Tevens is er een bijgebouw dat is ingericht als kantoor, ideaal als kantoor aan huis, praktijkruimte of gastenverblijf.
- ✓ De woning is in 2012 volledig voorzien van een nieuwe fundering (onderheid met betonpalen);
- ✓ De woning is gelegen op erfpachtgrond van het Hoogheemraadschap. Deze is afgekocht tot 31 december 2045;
- ✓ Een deel van de tuin wordt voor € 775,- per jaar gehuurd van het Hoogheemraadschap.

Je komt de woning binnen via de fraai aangelegde voortuin. Er zijn groene hagen, een oprit en een fietsenberging. De ruime entreehal aan de zijkant van de woning is voorzien van een garderobe en een vaste schuifdeurkast.





Vanuit de entreehal kom je in de woonkamer. Deze maakt deel uit van de totale living van 72m²!

De woonkamer heeft een sfeervolle erker aan de voorzijde wat zorgt voor een fijne lichtinval. De vloer is voorzien van houten parketdelen en er is een openhaard voor extra warmte en gezelligheid.



Vanuit de woonkamer kom je in de woonkeuken. Deze heeft een ruime opstelling met een spoeleiland met barkrukken en wanden met diverse apparatuur en veel kastruimte. De keuken is uitgerust met een breed 6-pits fornuis met oven, een afzuigschouw, 2 koelkasten, een combimagnetron, een (stoom)oven, een espressomachine, een hoge vriezer en een wijnklimaatkoelkast. Het eiland heeft een vaatwasser en een Quooker. De keuken is tevens voorzien van een hoogwaardig natuurstenen aanrechtblad.





Achter de keuken ligt een handige bijkeuken met bergruimte, de aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar de tuin.

Vanuit de woonkamer kom je in de aanbouw aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte heeft een schuifpui en is in gebruik als televisiekamer en tweede zithoek. Door de brede glazen pui kun je ook een heerlijke serre/tuinkamer inrichten. Vanuit hier heb je een prachtig uitzicht op de achtertuin.



De achtertuin is onder architectuur aangelegd en strak vormgegeven. Er is een terras, diverse zitjes, een overkapping, groene hagen en borders met bomen en planten. De tuin heeft 2 houten bergingen en het achterste deel is voorzien van gazon en ligt prachtig aan het water van de ringvaart. Tevens is de tuin voorzien van een jacuzzi welke achterblijft.





De achtertuin is onder architectuur aangelegd en strak vormgegeven. Er is een terras, diverse zitjes, een overkapping, groene hagen en borders met bomen en planten. De tuin heeft 2 houten bergingen en het achterste deel is voorzien van gazon en ligt prachtig aan het water van de ringvaart. Tevens is de tuin voorzien van een jacuzzi welke achterblijft.



Via de binnenhal op de begane grond is de badkamer bereikbaar. Deze is luxe uitgevoerd met een ruim ligbad, een dubbel wastafelmeubel met spiegel en twee inloofdouches waarvan één is voorzien van een sunshower.

Tevens is er een verlaagd plafond met spots, twee designradiatoren en een raam voor daglichtinval en natuurlijke ventilatie.

Naast de badkamer ligt de separate toiletruimte met toilet en fontein welke is uitgevoerd in de dezelfde stijl als de badkamer.





Op de eerste etage zijn 4 ruime slaapkamers (allen voorzien airco's) en een toiletruimte.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde van de woning is 14m² en is vergroot met een dakkapel. Deze geeft uitzicht op de groene singel. De naastgelegen slaapkamer is eveneens 14m² en heeft een vaste kastruimte.





De slaapkamers aan de achterzijde zijn 10m² en 11m² en zijn beide voorzien van een wastafel. Een van de kamers heeft tevens een vaste kast.

Op de overloop is toegang tot de bergkast met de CV-ketel en de separate toiletruimte met toilet en fontein. Door middel van een vlizotrap is er vanaf de overloop toegang tot bergverlating.





Plattegrond



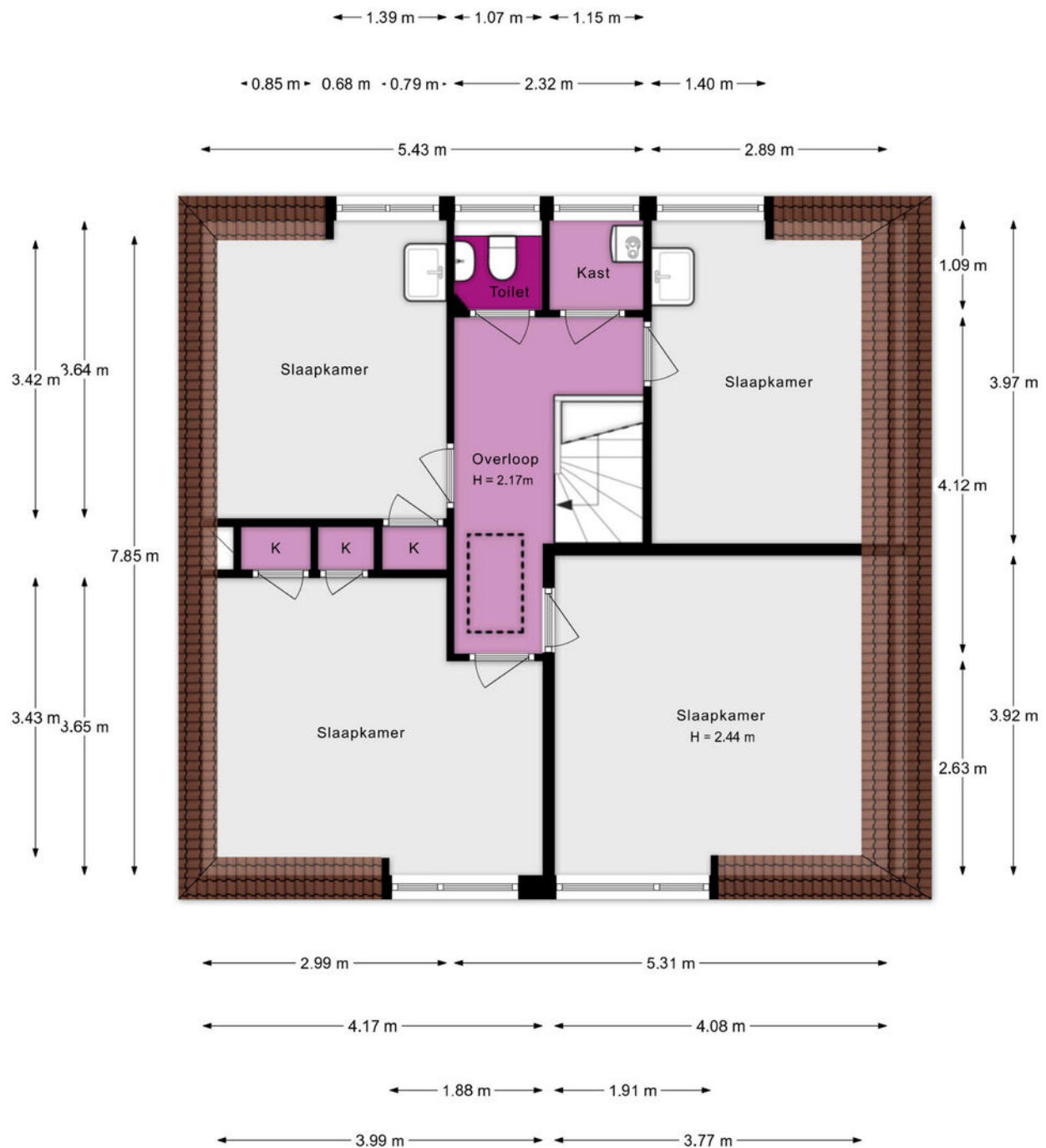
Aan de gietegranden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



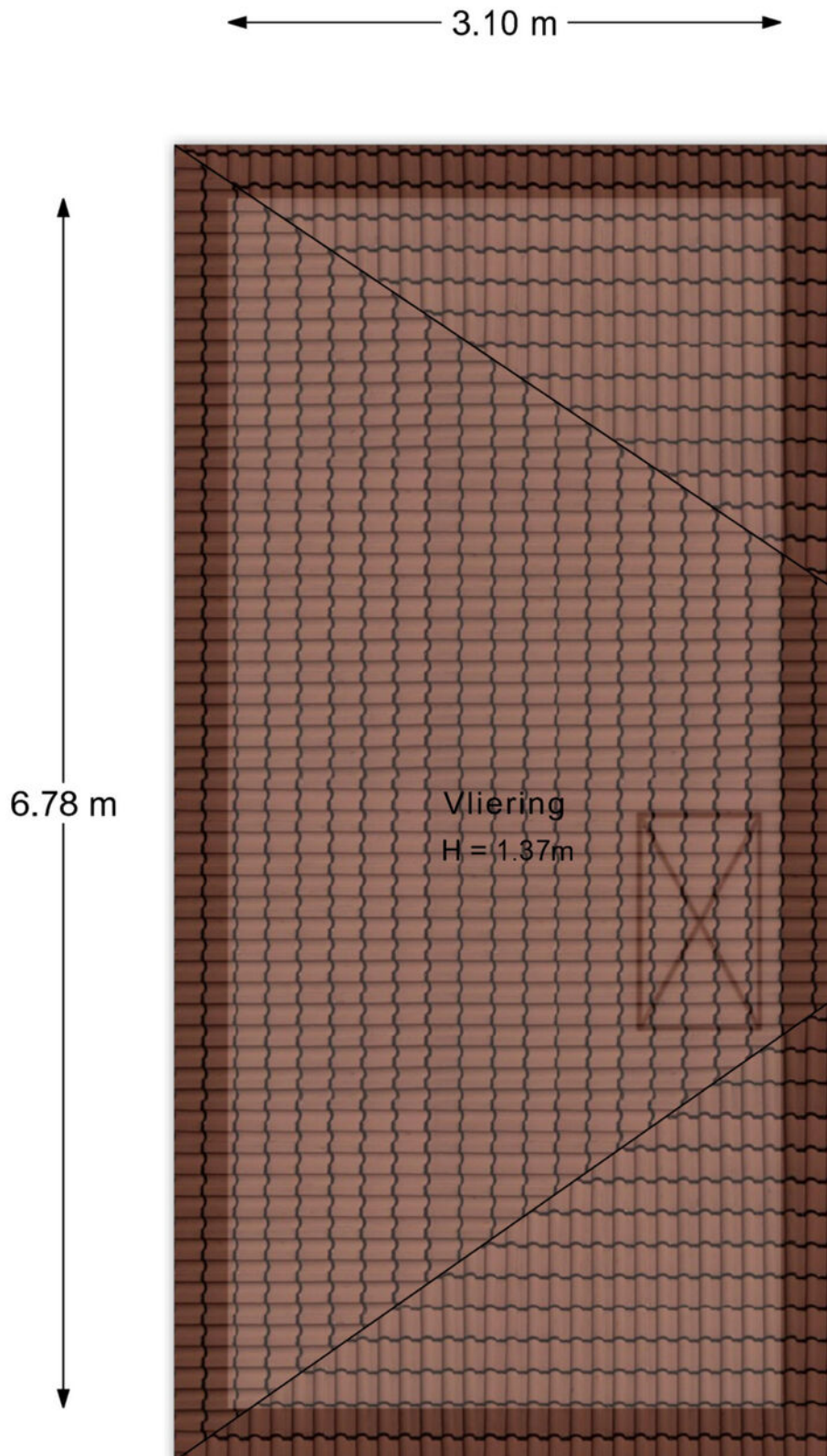
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



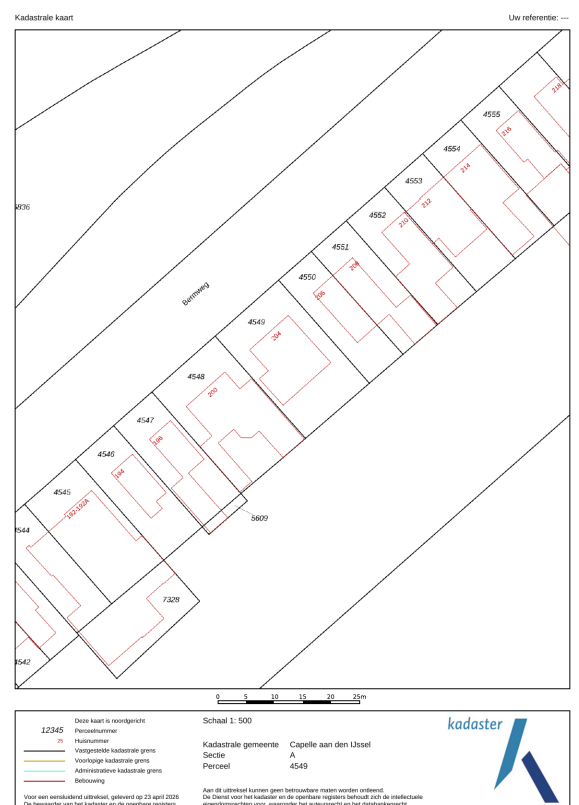
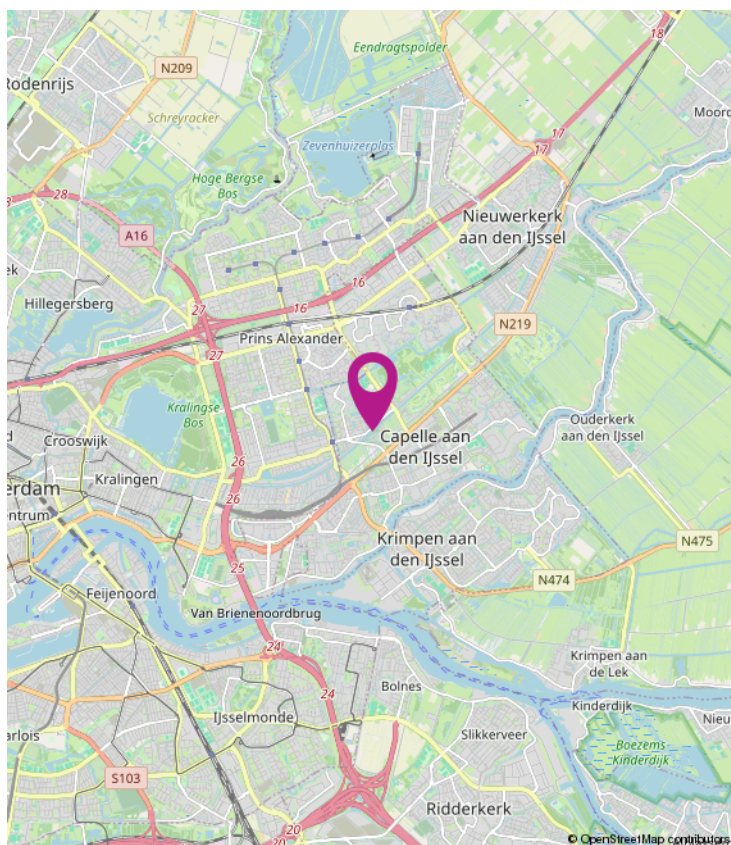
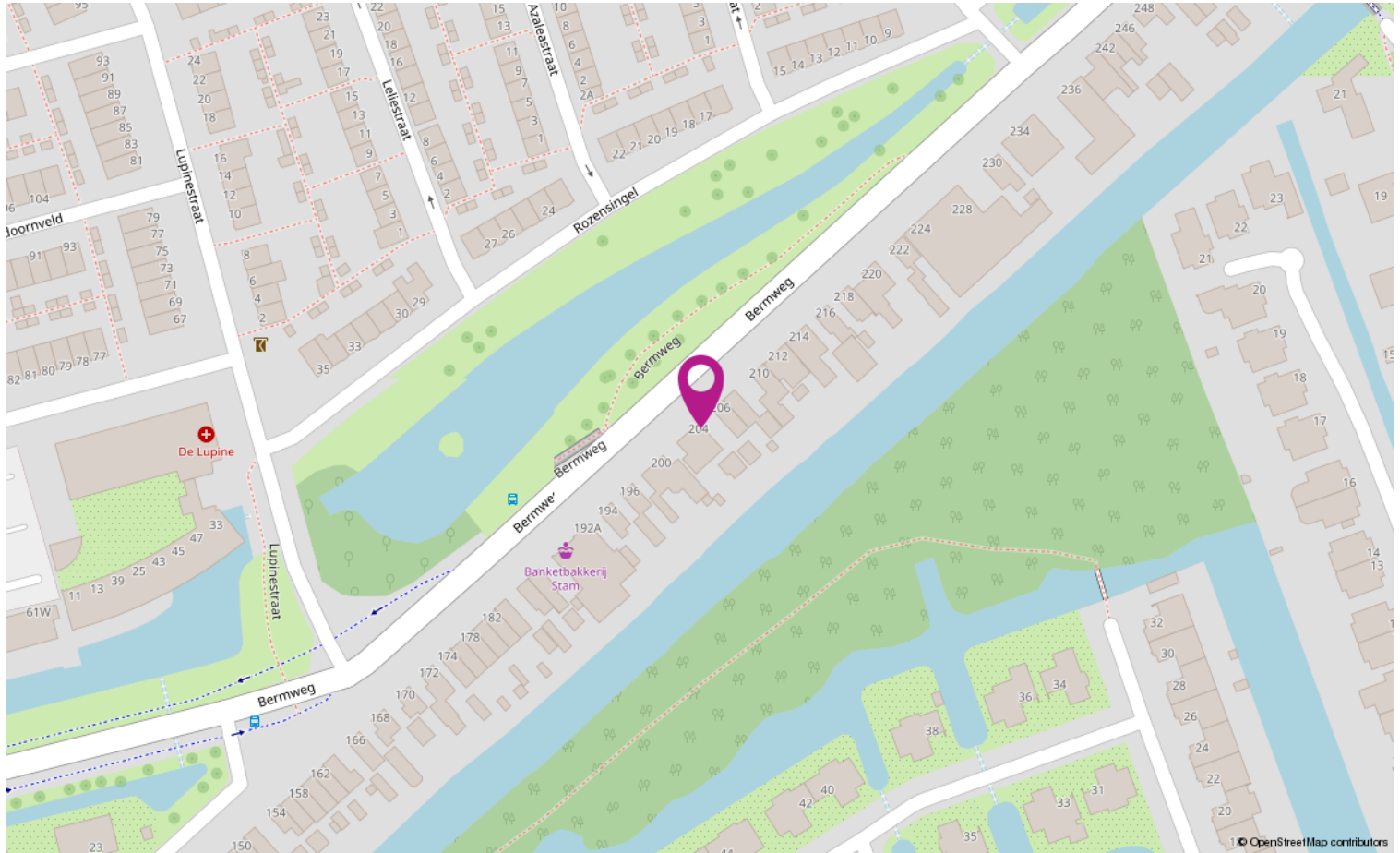
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie



Wonen in Capelle aan den IJssel

Capelle heeft als woonomgeving veel te bieden! Het heeft alle voorzieningen van een grote stad en bovendien heeft elke wijk haar eigen charmes.

Midden in Capelle is een groot overdekt winkelcentrum (waar je nog gratis kunt parkeren), een theater en gezellige horeca. En het stadshart wordt steeds leuker, want er zijn mooie plannen voor de komende jaren!

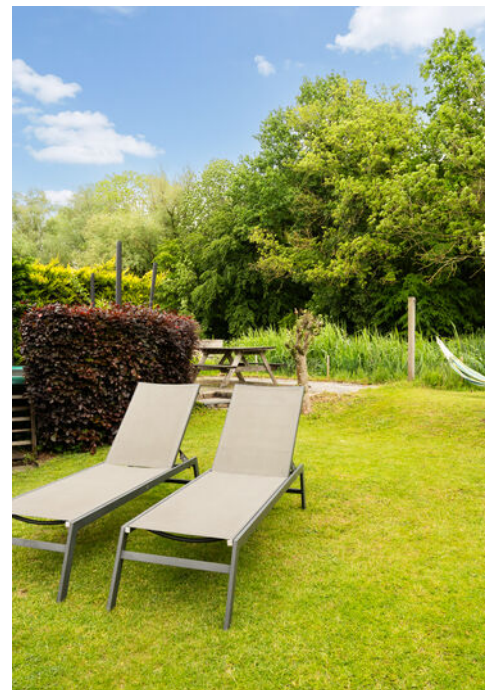
Buitenspelen, lekker sporten of een rondje met de hond; In Capelle ga je graag naar buiten, want je bent nooit verder dan een paar straten van een park, een singel of een plantsoen. In september 2015 werd Capelle dan ook verkozen tot 'Groenste stad van Nederland'

Economisch doen we het ook goed. Er zijn hier boeiende bedrijven gevestigd die zorgen voor een goede werkgelegenheid. Ook het IJsselland ziekenhuis draagt daaraan bij. Deze echte 'gezinnenstad' heeft verder volop keuze qua scholen en sportverenigingen. En ook kerken zijn er in verschillende stromingen. Capelle is veelzijdig!

En als dat nog niet genoeg is, zijn we als Capellenaren trotse buur van indrukwekkend Rotterdam en brengt de metro ons binnen een kwartier op de Coolsingel.

De goede treinverbinding is voor veel inwoners minstens zo belangrijk. En dan zijn er nog de verkeersaders die de gemeente doorkruisen. Ze geven Capelle een ruimtelijke structuur, brengen ons zonder al te veel oponthoud naar de A16 of de A20 en zorgen voor een goede verbinding tussen de Capelse wijken.

Deze wijken hebben natuurlijk allemaal ook hun eigen kwaliteiten en sfeer. Wij weten er alles van en helpen je graag om die buurt te vinden waar jij je helemaal thuis voelt.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in bijgebouw/kantoor (losstaand pand)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- PVC vloeren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Stoomoven	X		
- 2e koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Sunshower	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Jacuzzi/hottub	X		
- Tuintafels	X		

Heb je interesse?

Bedankt voor je belangstelling. Wij zijn benieuwd naar je reactie!

Mede namens de verkoper willen wij je hartelijk bedanken voor je belangstelling voor dit huis. Voor de verkoper en voor ons kan je commentaar op het huis nuttige informatie zijn. Wil je ons vertellen wat je van het huis vindt?

Aanvullende informatie

Wil je meer informatie over het huis dan verstrekken wij je die graag per e-mail. In ons dossier hebben wij o.a. het eigendomsbewijs (waarin evt. erfdienstbaarheden zijn opgenomen die worden opgelegd aan de volgende eigenaar) en de door de verkoper(s) ingevulde vragenlijst. Bij appartementen zijn ook de akte en het reglement van splitsing, de stukken van de Vereniging van Eigenaars en het huishoudelijk reglement van belang.

Informatieplicht verkoper

De verkoper is wettelijk verplicht melding te maken van alle aan hem bekende aspecten die van invloed kunnen zijn op jouw aankoopbeslissing. Een eventuele opsomming van gebreken betekent niet dat de eigenaar of makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Na de koop komen eventuele gebreken voor jouw rekening tenzij je kunt aantonen dat de verkoper deze bewust verzwegen heeft.

Onderzoeksplicht koper

Wij gaan er vanuit dat je voor je een bod uitbrengt, onderzoek verricht naar alle aspecten die voor jou van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden en een gesprek met een hypotheekadviseur. Tevens wijzen wij je op de mogelijkheid een bouwkundige of aankoopmakelaar in te schakelen. De kosten hiervan komen voor jouw rekening.

Deze woning is gemeten conform de Meetinstructie (NEN2580)

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de afmetingen. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bieding

Een bod uitbrengen kan zowel schriftelijk als telefonisch. Een bod dient minimaal te bestaan uit een koopsom en een opleveringsdatum. Voorbehouden (bijvoorbeeld financiering of bouwkeuring) en aanvullende voorwaarden kunnen alleen in de koopovereenkomst worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Kosten koper

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Deze kosten, die bij de notaris in rekening worden gebracht, bestaan uit de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten. Kosten die verband houden met de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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 koopovereenkomst door beide partijen is 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 niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Koopovereenkomst

Een overeenkomst wordt door ons vastgelegd in een modelkoopakte die is opgesteld door de NVM. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen (max. 6 weken na het sluiten van de overeenkomst) verlangen wij van de koper een zekerheidsstelling van 10% van de koopsom.

Bedenktijd

Een consumentkoper heeft 3 dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst. Op deze bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze schrijft voor dat minimaal 2 van de 3 bedenkdagen werkdagen zijn en de bedenktijd met 1 dag verlengd wordt als deze in het weekend of op een feestdag eindigt.

Onze werkzaamheden

De eigenaar heeft ons opdracht gegeven om de verkoop van deze woning te verzorgen. Voor jou als koper zijn hier uiteraard geen kosten aan verbonden. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor de juistheid van deze informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Ons team

**Sander van Esch**

Woningadviseur

010-25 80 180 / 06-15 25 24 30
sander@vansantenmakelaars.nl

Marieke van Santen

Directeur/ eigenaar
Register Makelaar Taxateur (RMT)
voor woningen en bedrijfspanden

06-24 58 66 58
marieke@vansantenmakelaars.nl

Cees van Santen

Directeur/ eigenaar

06-22 56 64 63
cees@vansantenmakelaars.nl

Astrid Stigter-Reinders

Register Makelaar Taxateur (RMT)
voor woningen

06-28 72 93 07
astrid@vansantenmakelaars.nl

Bel ons, mail ons of kom langs! Wij zijn benieuwd wat wij voor je kunnen doen!
Direct contact via Whatsapp 06-14 13 11 51



Capelseweg 3
2907 XA Capelle Aan Den IJssel

Tel: 010 25 80 180
vansanten@vansantenmakelaars.nl

