

Capelle aan den IJssel

Jacob Catslaan 30



te>koop>

Vraagprijs
€ 499.500,- 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.



**Desley>
van Dorp>**

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Omschrijving

- NIEUW IN DE VERKOOP -

Deze schitterende 6 kamer hoek eengezinswoning, met mooie erker aan de zijkant van het huis, is gelegen in de populaire en kindvriendelijke dichtersbuurt. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 113 m2 en is gelegen op 176 m2 eigen grond. De woning bevindt zich op loopafstand van het winkelcentrum en metrostation. Ook uitvalswegen en voorzieningen als kinderopvang, scholen en gezondheidscentrum bevinden zich in de directe nabijheid van de woning. De royale en zonnige achtertuin alsmede de riante voor- en zijtuin maken dat u zeer veel privacy ervaart. Heerlijk rustig op toch een centrale locatie.

INDELING:

Begane grond:

Entree/hal met vernieuwde meterkast, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en een trapkast.

De woonkamer heeft een zeer goede lichtinval, mede dankzij de erker aan de zijkant, en biedt een mooi zicht over de tuin en op de straat.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is in een L-opstelling geplaatst. De keuken is onder meer voorzien van een 4 pits inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak en een koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken is er tevens toegang tot de achtertuin.

De wanden en plafonds van de geheel benedenverdieping zijn super glad gestuukt en voorzien van dimbare LED-verlichting.

De achtertuin loopt in een punt weg maar is gemiddeld nog steeds 8 meter diep en maar liefst 9 meter breed. De houten schutting van wel 20 meter lang met betonpalen en een zijuitgang bieden u dan ook heel veel privacy.

De tuin is onder meer voorzien van een achterom en een stenen berging. De tuin biedt volop mogelijkheden voor een extra berging of bijvoorbeeld een overkapping.



Omschrijving>

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de grote slaapkamer met een balkon aan de zijkant. De voormalige badkamer aan de voorzijde is thans in gebruik als kantoorruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog een ruime slaapkamer voorzien van vaste kasten alsmede de badkamer welke is voorzien van een inloopdouche met drain en wastafelmeubel. Separaat is er nog een toilet aanwezig.

Tweede verdieping:

Voorzolder met opstelplaats voor de CV ketel (Remeha Calenta bouwjaar 2009). Aan de voorzijde bevindt zich een berging met dakraam en opstelplaats voor de omvormer van de zonnepanelen. De woning is voorzien van 6 zonnepanelen wat een aanzienlijke besparing in de energiekosten oplevert.

Aan de achterzijde bevindt zich nog een berging.

Op deze etage treft u verder nog twee ruime slaapkamers aan. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakraam en de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel.

FIJN WONEN IN CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Het huis is gelegen in een rustige straat in een groene woonwijk in Capelle aan den IJssel. Hier woon je op korte afstand van dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, basisscholen en openbaar vervoer. Ook winkelcentrum De Koperwiek ligt op een paar minuten rijden. De wijk zelf is ruim opgezet, met veel groen en speelgelegenheden voor kinderen. De verbinding met Rotterdam is uitstekend; via de A20 of met de metro ben je binnen 20 minuten in hartje stad. Tegelijkertijd ervaar je hier nog echt de rust van een woonwijk. Of je nu op zoek bent naar ruimte voor het

hele gezin of juist naar een plek om rustig ouder te worden: dit is zo'n huis dat met je meegroeit.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Jaren hebben wij super fijn gewoond in dit lichte, ruime en toch knusse huis. Door de erker aan de zijkant van het huis is de woonkamer op ieder moment van de dag heerlijk licht. De brede tuin is zomers tijdens het ochtend zonnetje heerlijk warm en 's avonds juist koel. Door het gras en het vele groen heeft de tuin een prettige sfeer en het is aangenaam om er te vertoeven. Het is een fijne, rustige en zeer kindvriendelijke buurt. Er is altijd goed contact geweest met de buren, kinderen spelen met elkaar buiten en buren kijken naar elkaar om. Doordat we enkel aan een kant directe buren hebben voelt het heel vrij en is het stil. Op vijf minuten lopen zit een leuk klein winkelplein, van alle gemakken voorzien. Ook speeltuinen en de metro liggen op zo'n vijf minuten lopen vanaf het huis. Na tien minuten ben je lopend bij de Koperwiek, een groot en pas vernieuwd winkelcentrum waar het ook prettig winkelen is. Wij hebben altijd met heel veel plezier in dit huis gewoond, en we hopen dat nieuwe bewoners hier net zo'n fijne tijd zullen hebben.

Het huis voelt ruim, er is een fijne sfeer, ook in de straat.

BIJZONDERHEDEN:

- Heerlijke hoekwoning gelegen op eigen grond;
- Algemene staat van het huis is top, maar in detaillering kan het wat aandacht gebruiken, met name buiten;
- 113 m² woonoppervlakte;
- 176 m² perceeloppervlakte;
- Vernieuwde keuken aan de achterzijde van de woning;
- 5 slaapkamers op de verdiepingen;

Omschrijving

- Ruime achtertuin gelegen op het oosten;
- Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen;
- Verwarming en warm water CV-ketel;
- Nabij openbaar vervoer (bus, metro) en goede bereikbaarheid richting A16/A20;
- Energielabel D, welke geldig is tot 05-11-2030;
- 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'.

“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

113 m²



Bouwjaar

1961



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

176 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	176 m ²
Inhoud	404 m ³
Bouwjaar	1961
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2009)
Isolatie	dubbel glas































Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Jacob Catslaan 30

Postcode/plaats

2902 AH Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 6933

Kadastraal eigendom

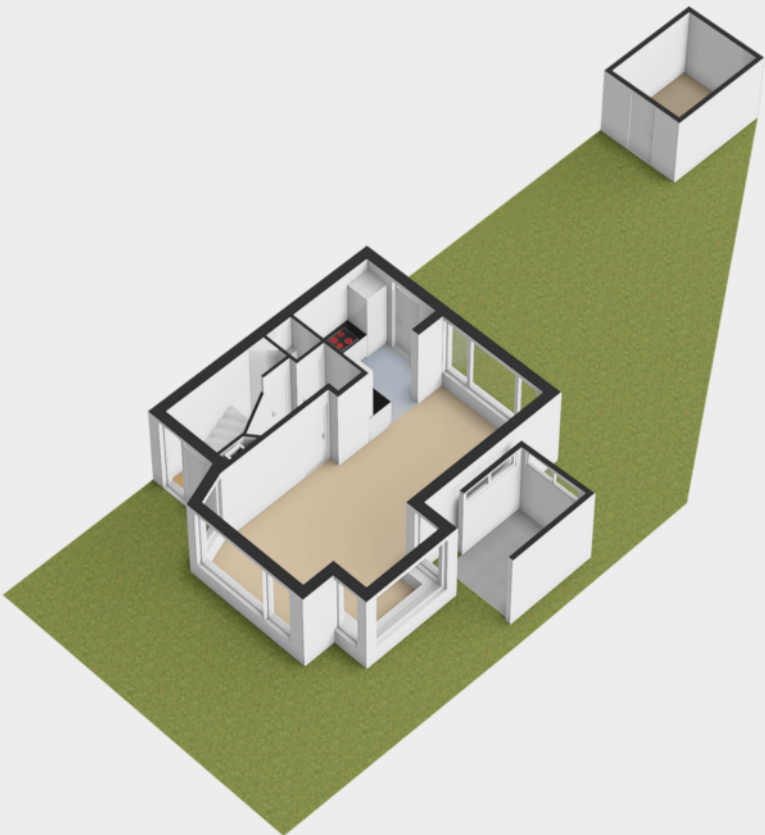
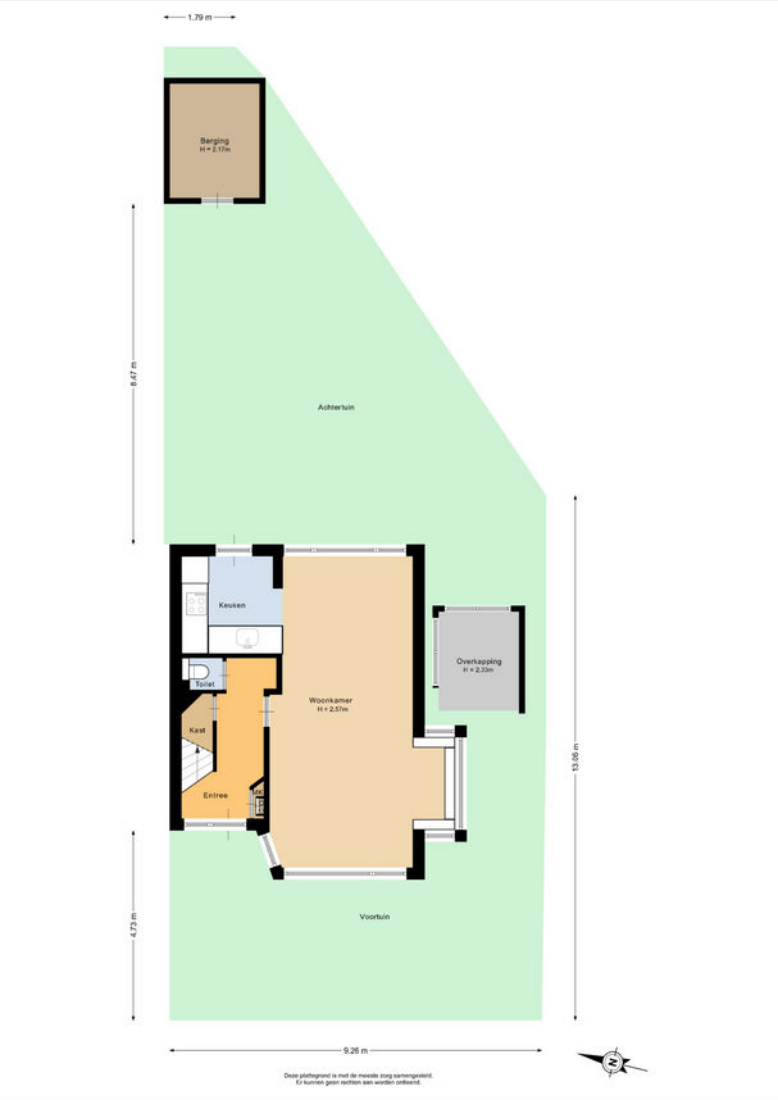
Volle eigendom

Perceelpervlakte

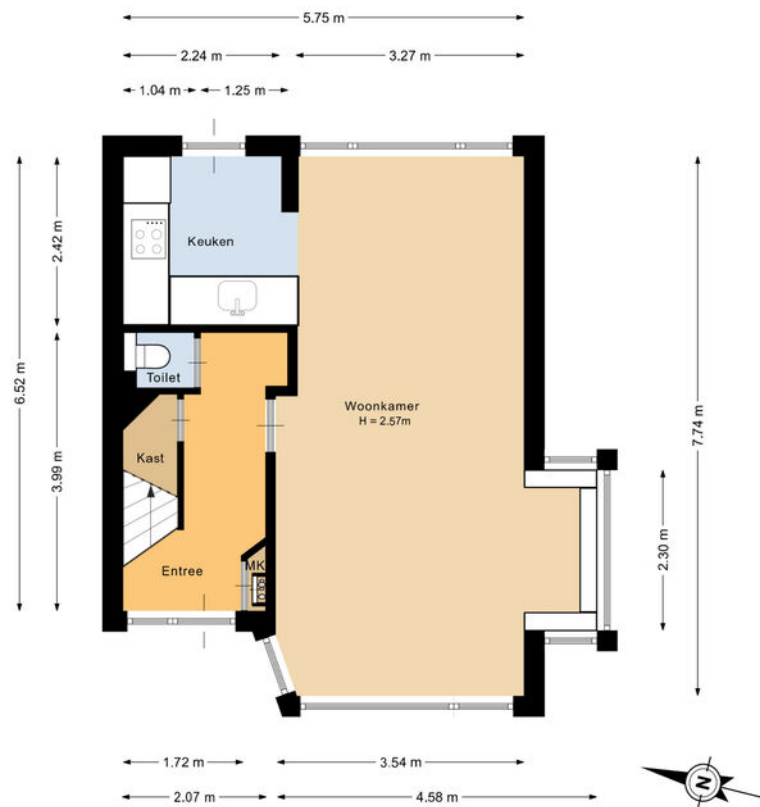
176 m²



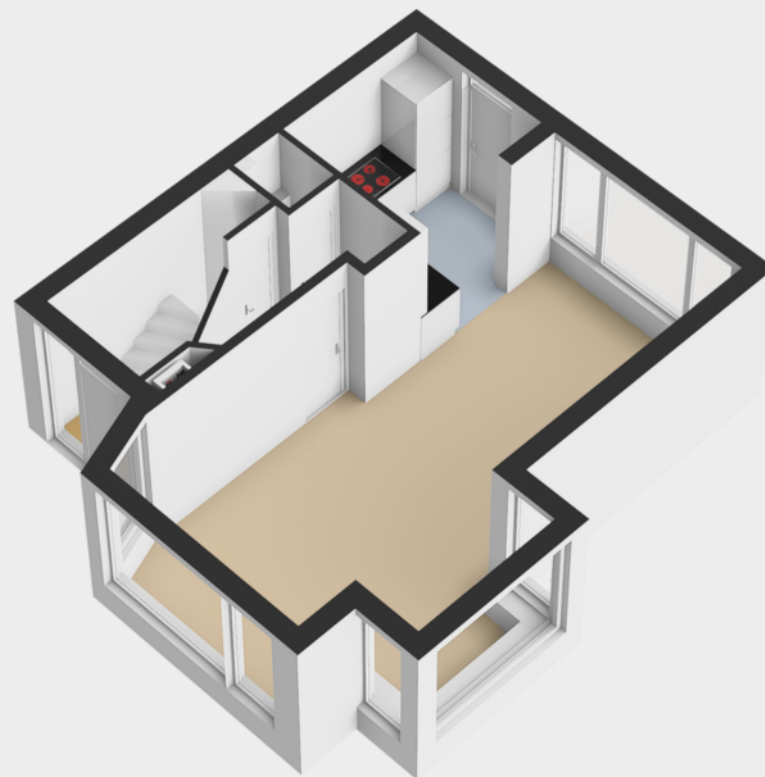
Plattegrond



Plattegrond



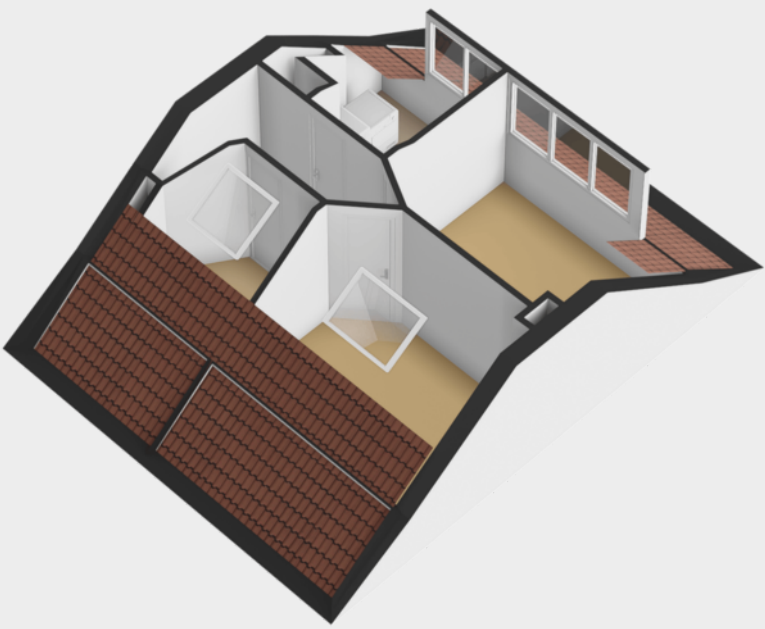
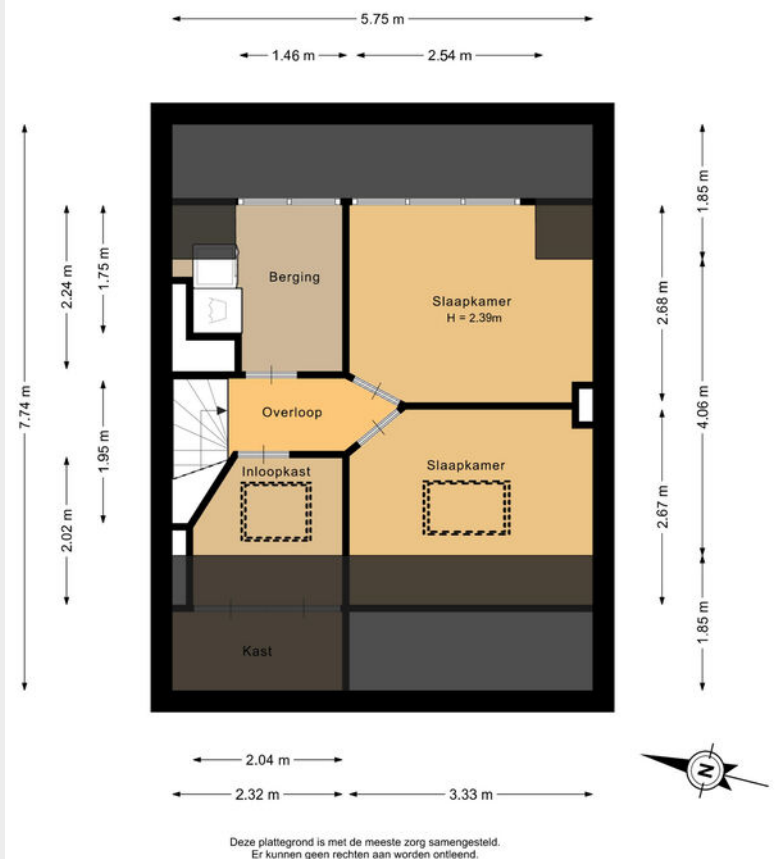
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



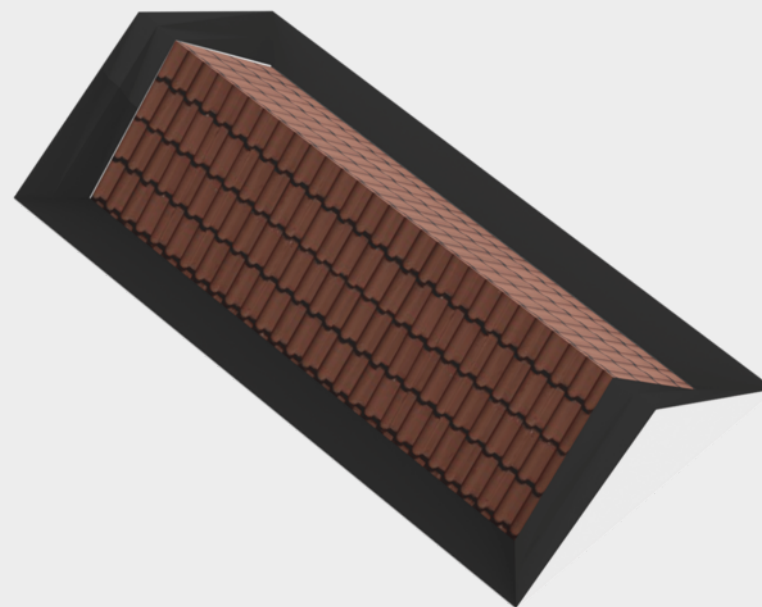
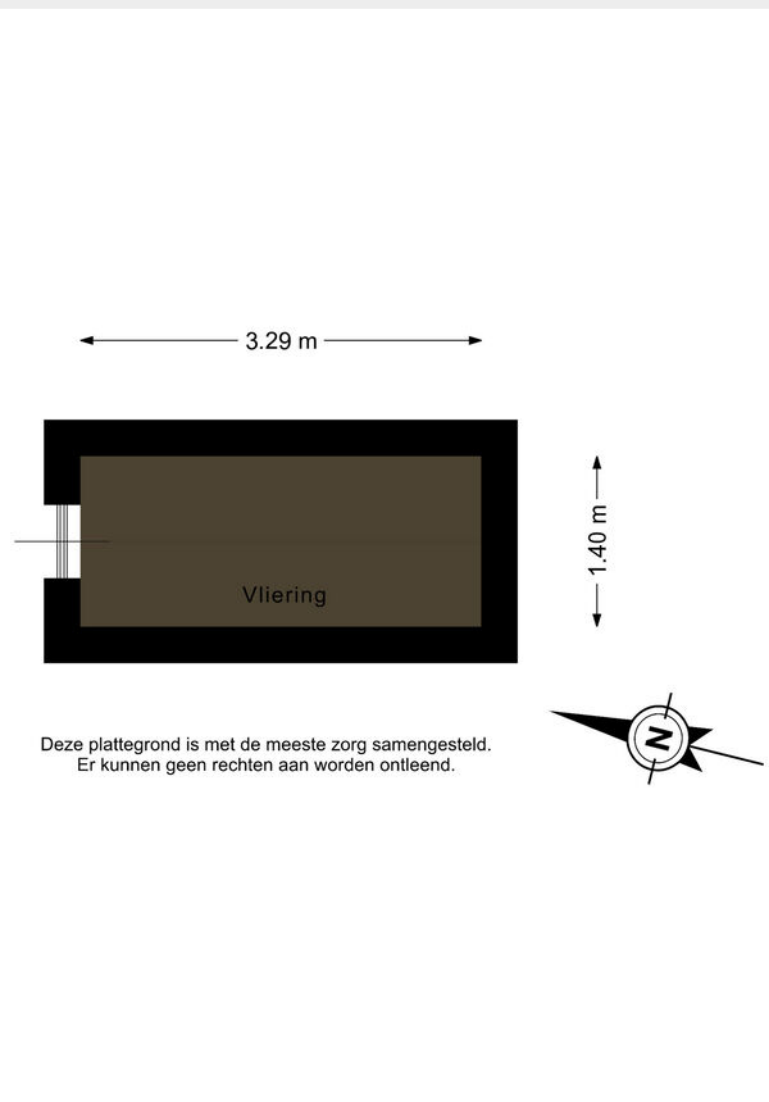
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

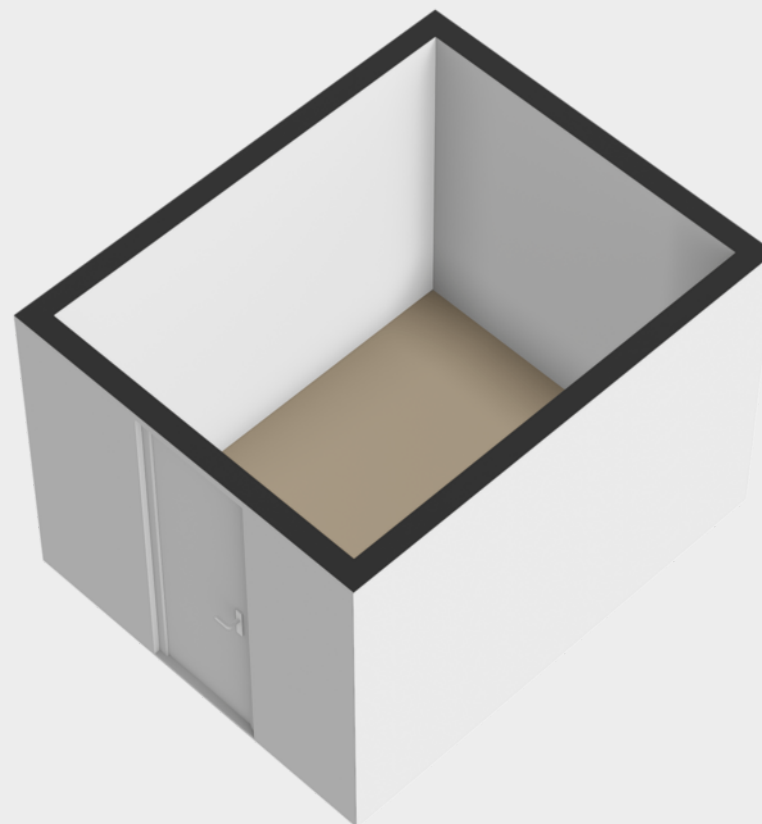


2.84 m

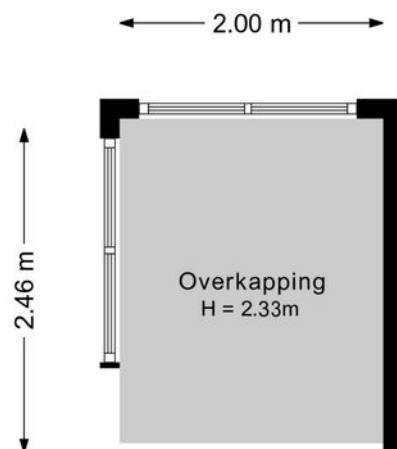
2.23 m



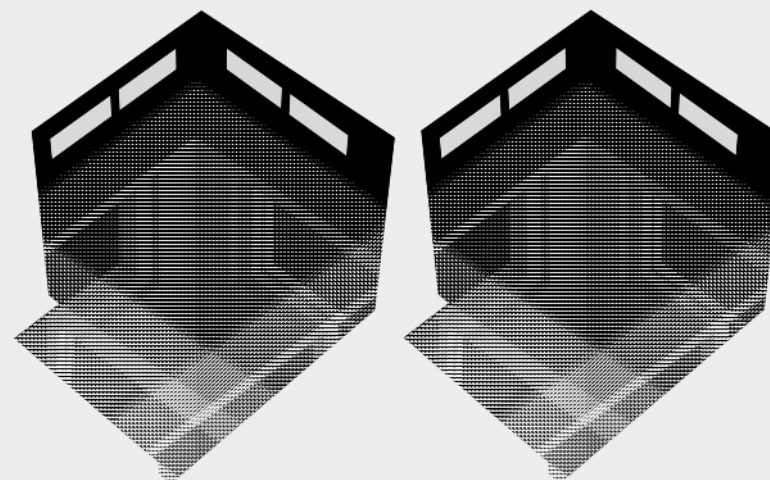
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- oven	X		
				- koel-vriescombinatie	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser	X		
- gordijnrails		X		- koffiezetapparaat		X	
- gordijnen		X		- Close in boiler	X		
- rolgordijnen	X						
- jaloezieën	X			Keukenaccessoires, te weten			
- (losse) horren/rolhorren			X	- Planken in de keuken	X		
- Plissé's woonkamer	X						
				Woning - Sanitair/sauna			
Vloerdecoratie, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- toilet	X		
- plavuizen	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)		X	
Overig, te weten							
- spiegelwanden		X		Badkamer met de volgende toebehoren			
				- douche (cabine/scherm)	X		
Woning - Keuken				- wastafel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilet	X			Buitenverlichting	X		
- toiletrolhouder	X			Gekleurde bolletjes lampjes		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Bebouwing			
Brievenbus	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Rookmelders		X					
(Klok)thermostaat	X			Tuin - Overig			
Screens	X			Overige tuin, te weten			
Zonwering buiten	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	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



Mirtha>
Balk>

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl



Julian>
Perdijk>

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@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

