

# Nieuwerkerk aan den IJssel

Schubertstraat 44



te>koop>

Vraagprijs  
€ 315.000,- 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.



Melvin>  
Klop>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04  
mklop@vanherk.nl

# Omschrijving

## SFEERVOL HOEKAPPARTEMENT MET VRIJ UITZICHT EN ZONNIG BALKON OP HET ZUIDWESTEN

Op een centrale locatie in de geliefde wijk Dorrestein ligt dit sfeervolle en goed onderhouden 3 (voorheen 4) kamer hoek-appartement op de eerste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex. De woning beschikt over een lichte woonkamer met multifunctionele ruimte in een voormalige slaapkamer, twee resterende slaapkamers een zonnig balkon op het zuidwesten en een ruime berging in de onderbouw. Dankzij de grotendeels kunststof kozijnen, volledige dubbele beglazing en de verzorgde afwerking woon je hier comfortabel en onderhoudsvriendelijk. Bovendien bevinden winkels, openbaar vervoer en diverse voorzieningen zich op korte afstand.

## LICHTE WOONKAMER MET VRIJ UITZICHT

De woonkamer vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door de prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen en het extra zijraam. Eén van de oorspronkelijke slaapkamers is bij de woonkamer betrokken, waardoor een royale en sfeervolle leefruimte is ontstaan met volop mogelijkheden voor een werkkamer of speelkamer. Uiteraard kan het ook eenvoudig weer als derde slaapkamer gebruikt worden.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning. Hier geniet je van een vrije ligging en een zonnige situering op het zuidwesten. Daarnaast beschikt het balkon over een praktische bergkast voor extra opslagruimte.

## NETTE KEUKEN IN PRAKTISCHE L-OPSTELLING

De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en biedt volop werk- en bergruimte. Dankzij de verzorgde afwerking en complete inrichting kun je hier direct aan de slag. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser (vernieuwd in 2024) en een koel-/vriescombinatie.



# Omschrijving

## DRIE (SLAAP)KAMERS MET PRETTIGE INDELING

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich drie slaapkamers. De twee grootste slaapkamers zijn in gebruik als daadwerkelijke slaapkamer terwijl de derde kamer momenteel gebruikt wordt als werk- en hobbykamer. Maar deze kamer kan uiteraard ook uitstekend dienen als slaapkamer.

## BADKAMER EN SANITAIR

De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een douche en een wastafelmeubel. Het separate toilet met fonteintje bevindt zich apart van de badkamer, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

## RUIME BERGING EN PRAKTISCHE VOORZIENINGEN

In de onderbouw beschikt de woning over een ruime privéberging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en de voor- en achterzijde zijn grotendeels uitgevoerd met kunststof kozijnen. Dit zorgt voor een verzorgde uitstraling en beperkt onderhoud. De ramen aan de achterzijde zijn voorzien van horren.

## ZONNIG BALKON OP HET ZUIDWESTEN

Het balkon is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier een groot deel van de dag

kunt genieten van de zon. Een fijne plek om buiten te zitten, te ontspannen of te genieten van een hapje en een drankje met uitzicht op de groene omgeving.

Naast het privé balkon mag er ook gebruik gemaakt worden van de gemeenschappelijke tuin aan de achterzijde. De kosten voor de tuinman zijn inbegrepen in de VVE bijdrage.

## CENTRAAL GELEGEN IN WIJK DORRESTEIN

De woning ligt op een prettige en centrale locatie in de populaire wijk Dorrestein. Winkelcentra, openbaar vervoer en diverse dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook uitvalswegen, scholen en recreatiemogelijkheden zijn goed bereikbaar.

De combinatie van de ruime indeling, het vrije uitzicht, de goede staat van onderhoud en de centrale ligging maakt dit appartement bijzonder aantrekkelijk voor een brede doelgroep.

## BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar circa 1962;
- Woonoppervlakte circa 74 m<sup>2</sup>;
- Balkon op het zuidwesten;
- Verwarming en warm water middels CV ketel (Intergas Kompakt HRE uit 2018);
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Ruime berging in de onderbouw;
- Actieve Vereniging van Eigenaren met een bijdrage van circa € 350,- per maand. Deze hogere bijdrage houdt verband met een toekomstig verduurzamingsplan;

# Omschrijving

- - Parkeren op eigen terrein uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van het appartementencomplex;
- Centrale ligging nabij winkels, openbaar vervoer en diverse voorzieningen;
- Oplevering in overleg.

KORTOM: EEN SFEERVOL EN GOED ONDERHOUDEN HOEKAPPARTEMENT MET VEEL LICHT, EEN ZONNIG BALKON EN EEN PRETTIGE LIGGING IN DE GELIEFDE WIJK DORRESTEIN. MAAK SNEL EEN AFSpraak VOOR EEN BEZICHTIGING!

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

**74 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1962**

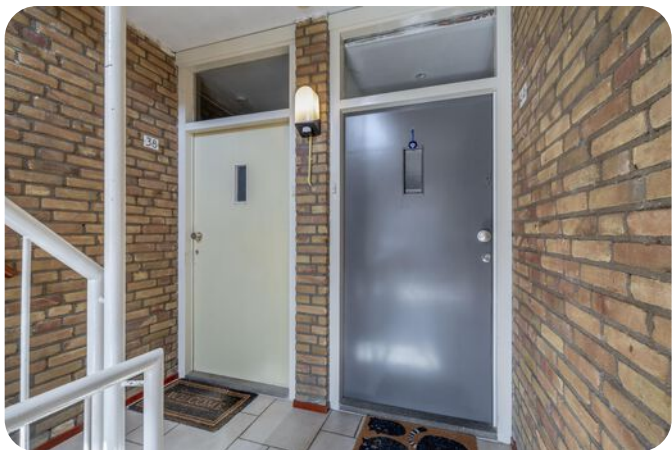


Slaapkamers

**2**

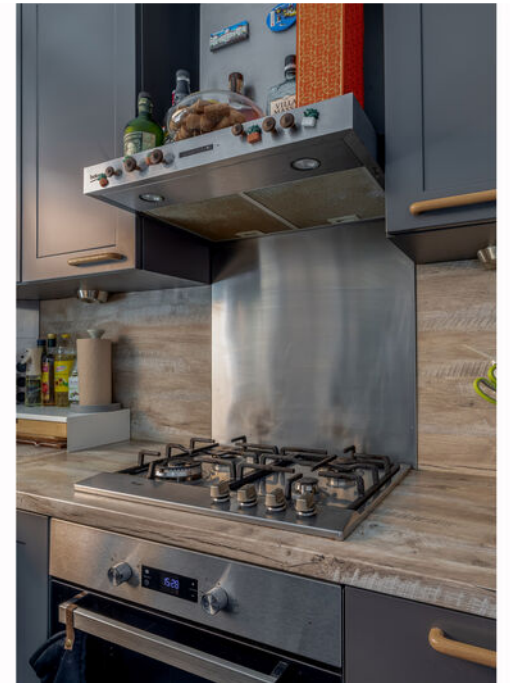
|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Soort           | portiekflat        |
| Type            | appartement        |
| Aantal kamers   | 3                  |
| Woonoppervlakte | 74 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud          | 239 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar        | 1962               |
| Verwarming      | c.v.-ketel (2018)  |
| Isolatie        | dubbel glas        |

















# 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

Schubertstraat 44

## Postcode/plaats

2912 VG Nieuwerkerk Aan Den IJssel

## Sectie/perceel

Sectie A, nummer 4956

## Kadastraal eigendom

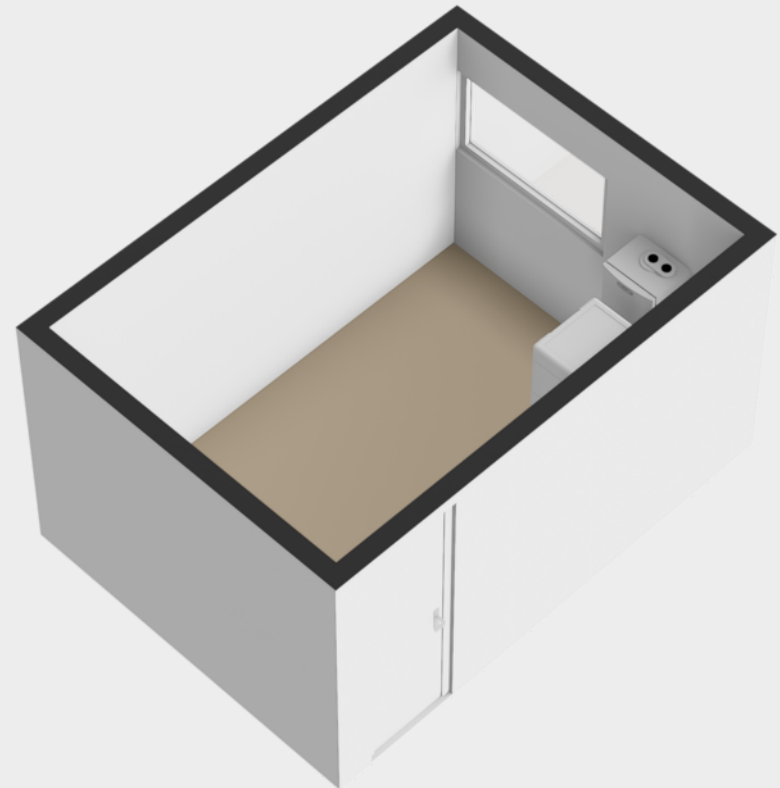
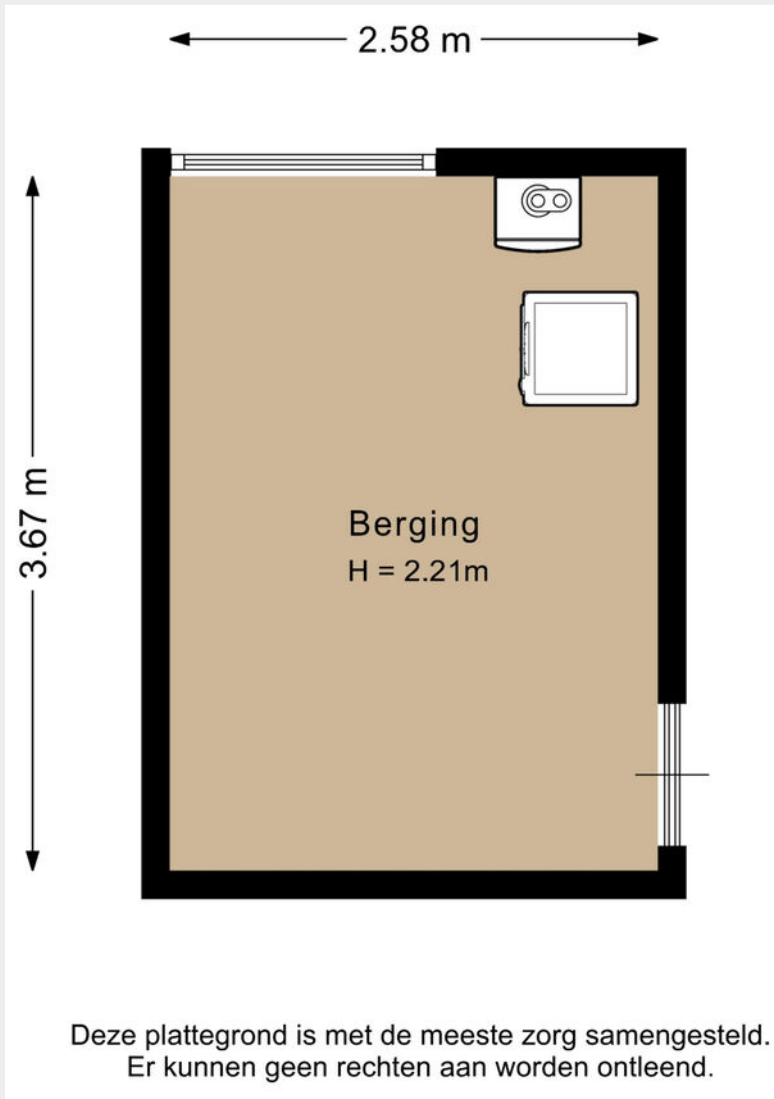
Volle eigendom



# Plattegrond



# Plattegrond



# 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



**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

