

Rotterdam

Heidekruid 63



te>koop>

Vraagprijs
€ 450.000,- 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.



**Julian>
Perdijk>**

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl

Omschrijving

*** NIEUW IN DE VERKOOP ***

OPZOEK NAAR EEN RUIME 5-KAMER EENGEZINSWONING IN DE BEKENDE KRUIDENBUURT? ZOEK DAN NIET VERDER EN KOM KIJKEN BIJ DE HEIDEKRUID 63.

DEZE RUIME WONING KENT IN TOTAAL 4 SLAAPKAMERS OP DE VERDIEPING, RUIME BADKAMER MET INLOOPDOUCHE EN WASTAFELMEUBEL, RUIME ZOLDER EN DIEPE ACHTERTUIN.

DE WONING IS GELEGEN IN DE BEKENDE KRUIDENBUURT. DAARNAAST IS DE LIGGING BIJZONDER GUNSTIG TEN OPZICHTE VAN DIVERSE VOORZIENINGEN, ZOALS VEEL OPENBARE AUTOLAADPALEN. UITVALSWEGEN A16 EN A20, DIVERSE BASISCHOLEN, SPORTVERENIGINGEN, OPENBAAR VERVOER IN DE VORM VAN TREIN, METRO EN BUS, RECREATIEGEBIEDEN, WINKELCENTRUM, HESSEPLAATS, ALEXANDRIUM SHOPPING CENTER EN DE MEGASTORES BEVINDEN ZICH LETTERLIJK OM DE HOEK.

LIGGING:

De woning is gelegen in de geliefde Kruidenbuurt in Ommoord, een groene en kindvriendelijke woonomgeving met diverse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich scholen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Voor ontspanning en recreatie kunt u terecht bij de nabijgelegen Zevenhuizerplas, het Kralingse Bos en de Bergse Bossen.

Daarnaast liggen zowel een metrostation als een NS-intercitystation op loopafstand, waardoor de bereikbaarheid uitstekend is. Zo bent u in korte tijd in het centrum van Rotterdam en beschikt u tevens over een snelle verbinding richting onder andere Utrecht.

NDELING:

BEGANE GROND

Via de net aangelegde mooie voortuin bereikt u de entree van de woning. De centrale hal vormt het hart van de woning en biedt toegang tot alle vertrekken op de begane grond. Bij binnenkomst treft u een ruime ontvangsthal met voldoende ruimte voor een garderobe, naast de meterkast. Vanuit de hal zijn tevens het

Omschrijving

toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor geniet de ruimte van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht en een ruimtelijke uitstraling.

De dichte keuken is zowel vanuit de hal als vanuit de woonkamer toegankelijk en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, 6 pits gasfornuis met grote oven een afzuigkap, oven en magnetron.

Voor wie een meer open woonindeling wenst, bestaat de mogelijkheid om de keuken bij de woonkamer te betrekken. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het constructief opvangen van de te verwijderen wand door middel van een draagconstructie, zoals een stalen bint.

Vanuit de keuken bereikt u de diepe achtertuin. Hoewel de tuin op het noorden is gelegen, zorgt de royale diepte ervoor dat er gedurende de dag altijd wel een plek in de zon te vinden is. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers van circa 6 m² en 12 m². Ook aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd, met een oppervlakte van respectievelijk circa 7 m² en 12 m².

De inpandige badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een wastafelmeubel en een inloopdouche. Hierdoor beschikt de verdieping over vier volwaardige slaapkamers en een functionele badkamer.

TWEDE VERDIEPING

De zolderverdieping bestaat uit een voorzolder met opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha, 2015) en aansluitingen voor de wasapparatuur. De grote multifunctionele achterzolder is geschikt voor bijvoorbeeld een kantoor, hobbykamer of vijfde slaapkamer, die dankzij de dakkapel aan de achterzijde profiteert van extra ruimte en een prettige lichtinval.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Wij hebben 36 jaar met heel veel plezier in dit huis gewoond. Het is een rustige kindvriendelijk buurt met alles wat je wilt in de directe omgeving. Onze kinderen zijn hier groot gebracht en hebben al enige tijd geleden het huis verlaten. Nu wij samen over blijven wordt het huis, nu we ouder worden toch te groot en vinden wij dat het bewoond zou moeten worden door een gezin met kinderen. Met pijn in ons hart verkopen wij de woning maar we zijn er zeker van de nieuwe bewoners zich hier ook heel snel thuis zullen voelen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1970;
- Woonoppervlakte circa 122 m²;
- Gelegen op circa 150 m² eigen grond;
- 5 slaapkamers op de verdieping;
- Ruime achtertuin;

Omschrijving>

- Centrale verwarming en warmwatervoorziening door middel van CV-ketel (Remeha, bouwjaar 2015);
- Energielabel C;
- 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

122 m²



Bouwjaar

1970



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

150 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	150 m ²
Inhoud	415 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	noord
Verwarming	c.v.-ketel (2015)

























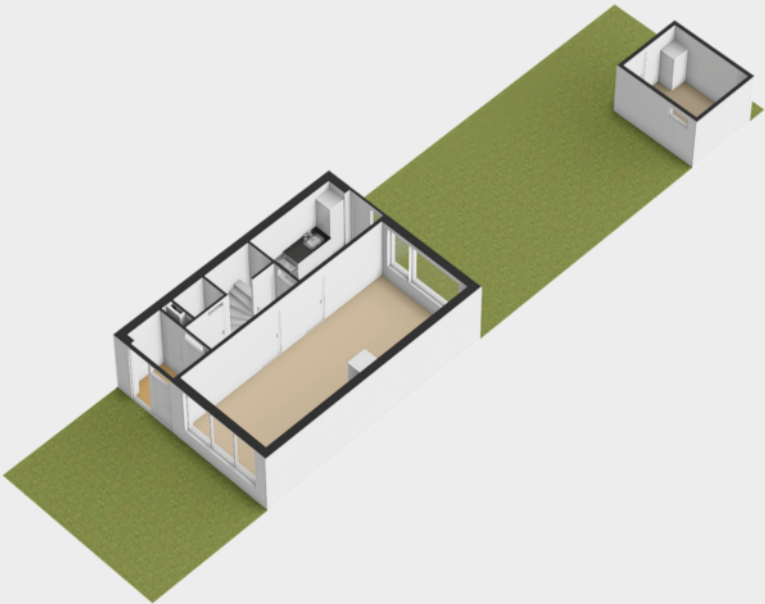
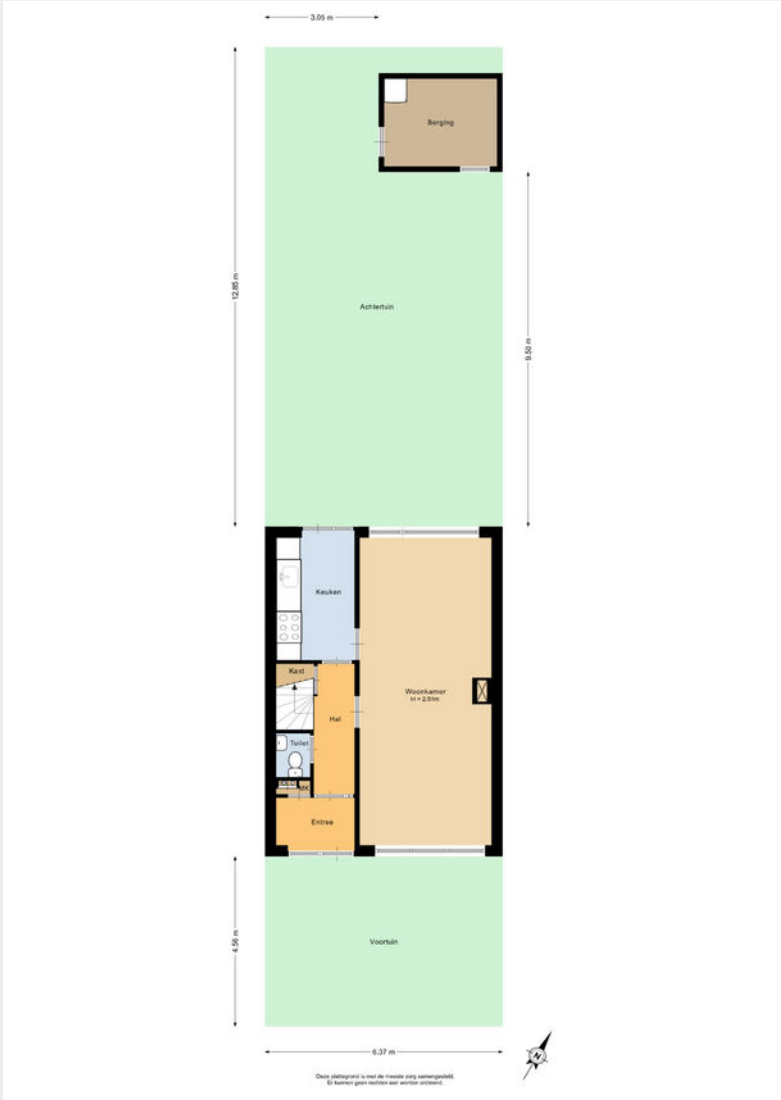


Virtueel>bezichtigen>

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



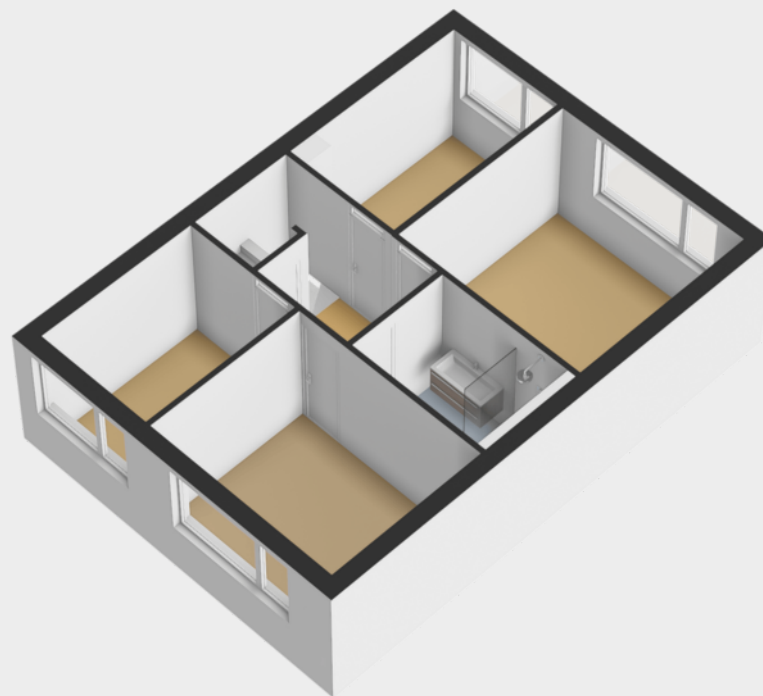
Plattegrond



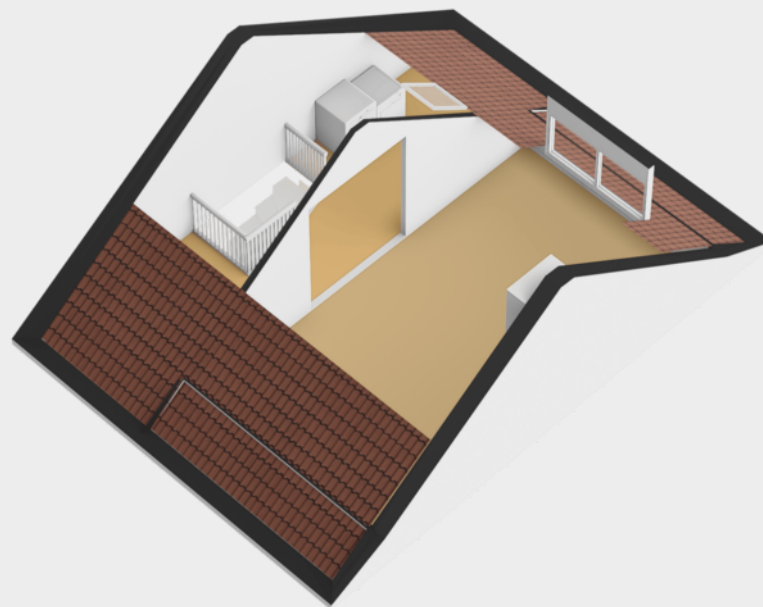
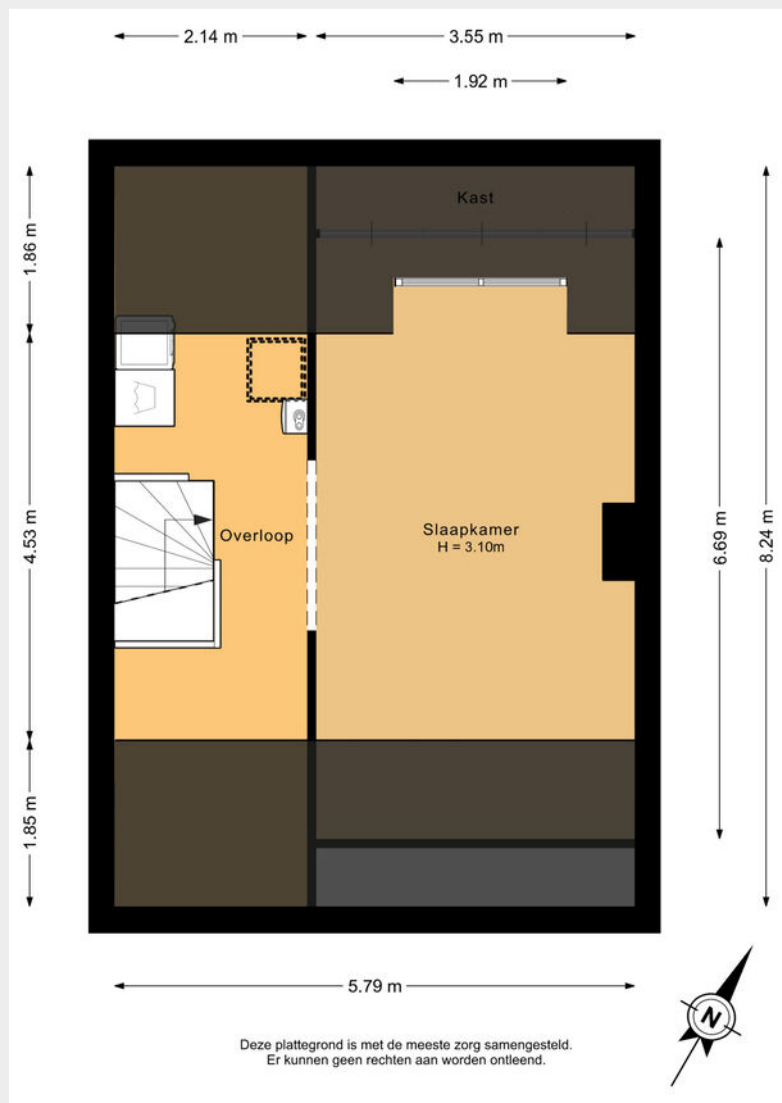
Plattegrond



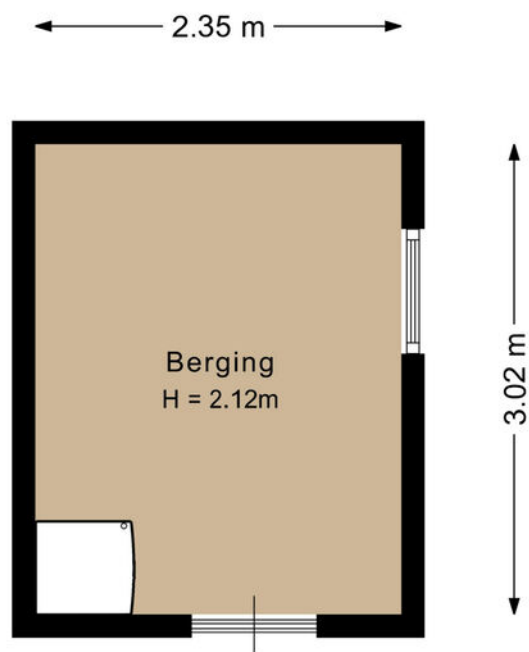
Plattegrond



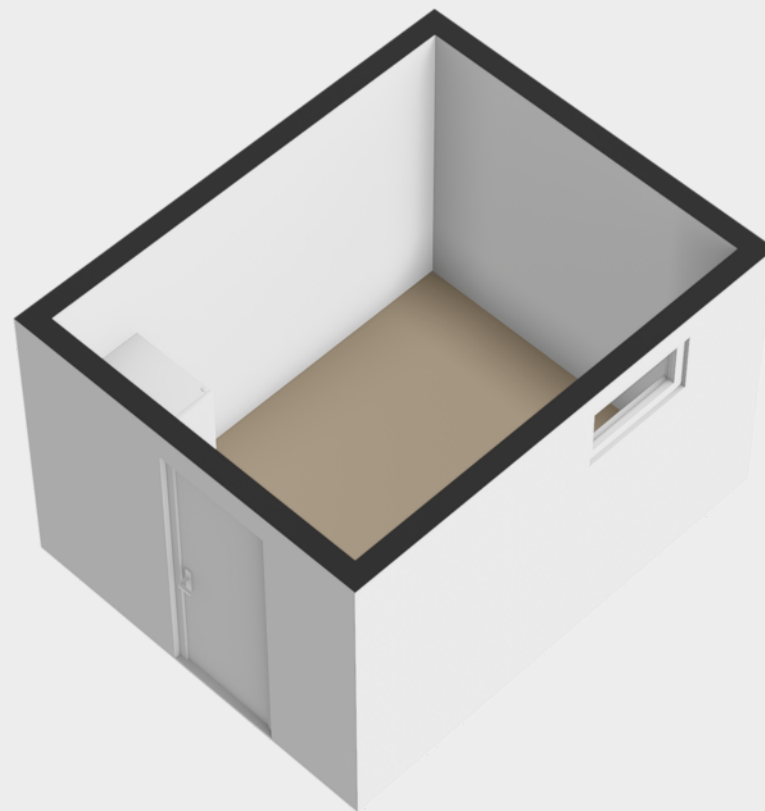
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- laminaat	X		
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- spiegelwanden	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen		X		Woning - Keuken			
- Kasten op zolder, planken in schuur, opbergkist loungebank kussens, koelkast in schuur,	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Zie bovenstaande vraag	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
- Zie bovenstaande	X			- afzuigkap	X		
- Alle raamdecoratie en parasol	X			- magnetron	X		
				- oven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen	X			- koffiezetapparaat		X	
- overgordijnen	X						
- vitrages	X			Woning - Sanitair/sauna			
- lamellen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)		X	
- vloerbedekking	X			- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Lounge bank met kussen en parasol	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

