

Capelle aan den IJssel

Floris Burgwal 84



te>koop>

Vraagprijs
€ 449.000,- 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

Nieuw bij ons in de verkoop: een verrassend ruime woning op een hoek van een drie-op-een-rij aan kop van een woningcomplex met een gezamenlijke parkeergarage. Deze woning is gelegen naast de Heer Hallewijnburg op een rustige, centrale locatie in de wijk Schollevaar. De hoekligging brengt veel lichtinval in de woning. Er is vrij uitzicht over de rustig voorgelegen singel en ligt ook naast een autostraat – wat het erg goed bereikbaar maakt.

De woning heeft 3 woonlagen en beschikt over meer over twee ingangen op zowel straat als parkeergarage, twee ruime slaapkamers (voorheen 3 slaapkamers), riante woonkamer met veel raampartijen met een zonnig balkon/terras en een multifunctionele ruimte in het royale souterrain (thans woonkeuken). De woning wordt verkocht inclusief twee parkeerplaatsen in de gezamenlijke parkeergarage.

Het geheel is keurig onderhouden.

Er zijn drie basisscholen en een middelbare school Emmaus College in de directe nabijheid. Op slechts 5 minuten lopen bevindt men zich in het beroemde Schollebos, het winkelcentrum 'Picassopassage' of station Schollevaar (Rotterdam, Gouda, Amsterdam). Er is ook goede busverbinding met Alexandrium shopping center, station Rotterdam Alexander en Capelle centrum. Autosnelweg A20/A16 ligt op slechts 5 autominuten.

VERKOPER AAN HET WOORD:

We hebben 18 jaar hier met plezier gewoond. We hebben dit huis toen gekozen vanwege de ruimte, centrale ligging, alle publieke voorzieningen in de buurt en de korte rijafstand tot de uitvalswegen. Wegens regelmatig reizen ging onze voorkeur naar de in pandige prive parkeerplaatsen. De VVE zijn heel actief betrokken met goede zorg voor de hele complex. Er is zeker genoeg privacy in en rondom de woning.

Sinds 2017 is de woonkamer voorzien van warm water vloerverwarming naast de bestaande radiatoren, wat extra bijdraagt in het comfort. Het souterrain (ook met vloerverwarming) hebben we benut als een open



Omschrijving

hobbykamer, familiekamer en/of ook als een 2e living, wat echt multifunctioneel is. Het huis is geschikt voor een jonge gezin met/zonder kinderen. Er is voldoende potentie om meerdere ruimte te maken voor bijvoorbeeld gezinsuitbreiding of om eventueel logees te ontvangen. Al met al, het is een heerlijk huis om in te wonen.

MULTIFUNCTIONEEL APPARTEMENT:

Dit appartement is met recht multifunctioneel te noemen. De ruimte in het souterrain is thans in gebruik als woonkeuken en hobby ruimte. Hier kunt u echter ook een ruimte voor uw bedrijf inrichten. De woonkamer op de begane grond is nog voorzien van de aansluitingen voor een keuken. Het is dus in theorie zelfs mogelijk om in het souterrain een eigen appartement in te richten voor bijvoorbeeld de kinderen.

RUIM:

Met een woonoppervlak van 146m² en een buitenruimte van 21m² kun je hier zeker spreken van een ruim appartement. De woning beschikt thans over 2 slaapkamers, echter kunt u zeer eenvoudig een of meerdere extra slaapkamer(s) creëren. Deze ruimte is verdeeld over maar liefst drie woonlagen.

PARKEREN:

Waar het bij een appartement vaak aan ontbreekt is een goede parkeergelegenheid. Maar dat is hier absoluut niet het geval! Het appartement beschikt over twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen in de afgesloten parkeergarage. De parkeergarage is voorzien van een tweetal elektrische garagedeuren met afstandbediening.

De parkeerplaatsen zijn via het souterrain binnendoor bereikbaar.

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree, toilet met fontein. Trap naar zowel het souterrain als de 1e verdieping. Woonkamer met toegang tot het zonnige terras. Deze verdieping is voorzien van vloerverwarming.

1E VERDIEPING:

Op deze verdieping bevonden zich oorspronkelijk drie slaapkamers welke thans getransformeerd is tot twee ruime slaapkamers met Velux dakramen. Tevens treft u hier de badkamer welke is voorzien van een douche, toilet, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine/droger.

SOUTERRAIN:

Tweede toegang tot het appartement vanuit de parkeerkelder waar u twee privé parkeerplaatsen treft.

De grote open ruimte is thans in gebruik als woonkeuken, maar tevens is een hier een hobbyruimte gerealiseerd.

De keuken is voorzien van een Siemens keramische kookplaat en oven, Siemens afzuigkap en Siemens vaatwasser.

Deze verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Omschrijving

SPECIFICATIES:

- Bouwjaar: 1982
- Woonoppervlakte: circa 146m²
- Inhoud: 491m³
- Wordt verkocht inclusief twee, naast elkaar gelegen, privé parkeerplaatsen in de onderbouw met directe eigen toegang tot het souterrain.
- Isolatie: voorzien van dubbel glas en gevelisolatie
- Voorzien van energielabel B welke geldig is tot en met 30-03-2036
- Bedrijfsvestigingsvergunning voor het souterrain
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming; dit maakt het appartement geheel gasloos
- Actieve Vereniging van Eigenaren met een maandelijkse bijdrage van circa € 201,- (deze bijdrage is voor zowel het appartement als de beide parkeerplaatsen)
- 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

146 m²



Bouwjaar

1982



Slaapkamers

2

Soort	maisonnette
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	146 m²
Inhoud	491 m³
Bouwjaar	1982
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dubbel glas

B



























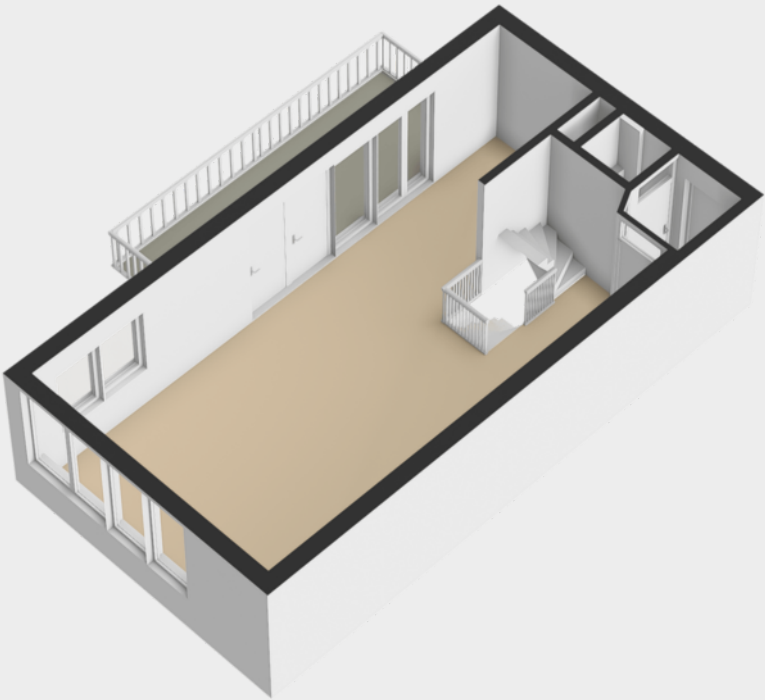


Virtueel>bezichtigen>

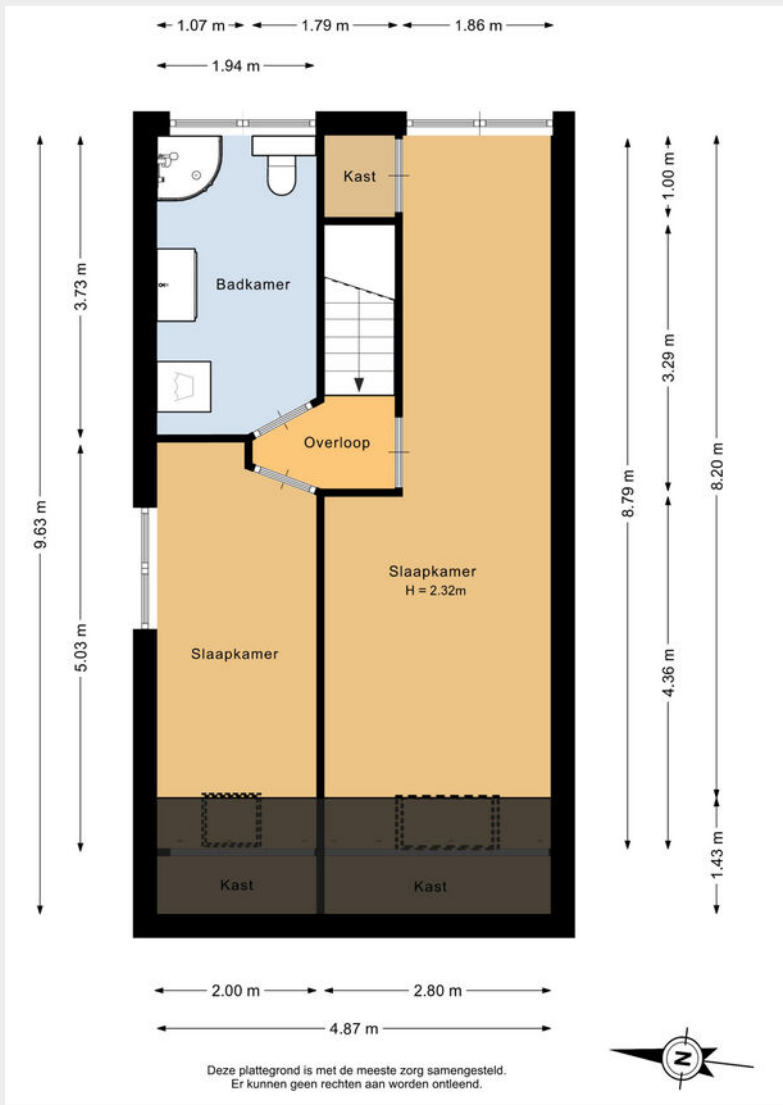
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



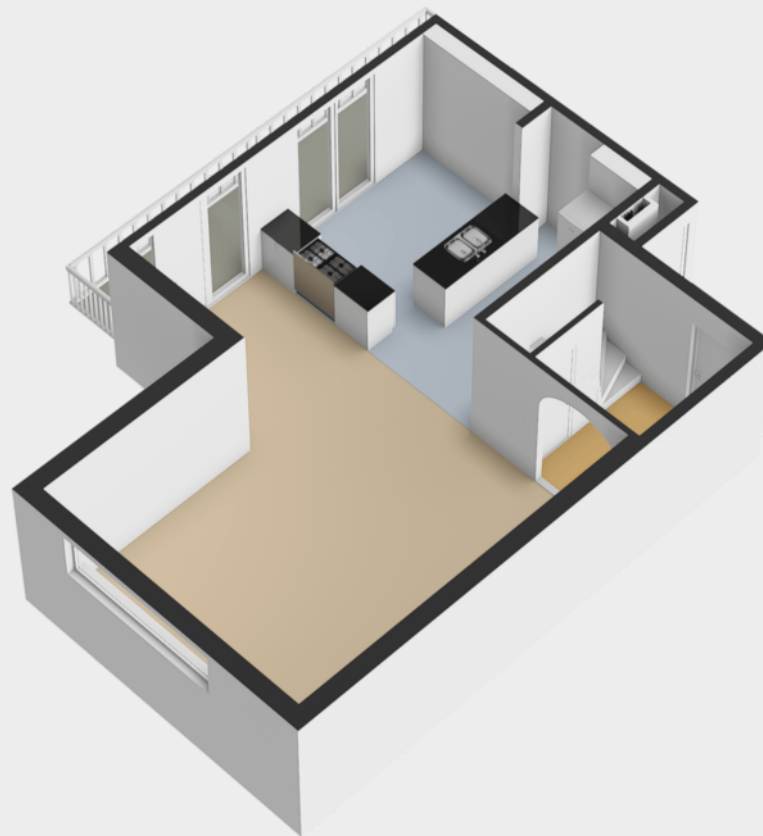
Plattegrond



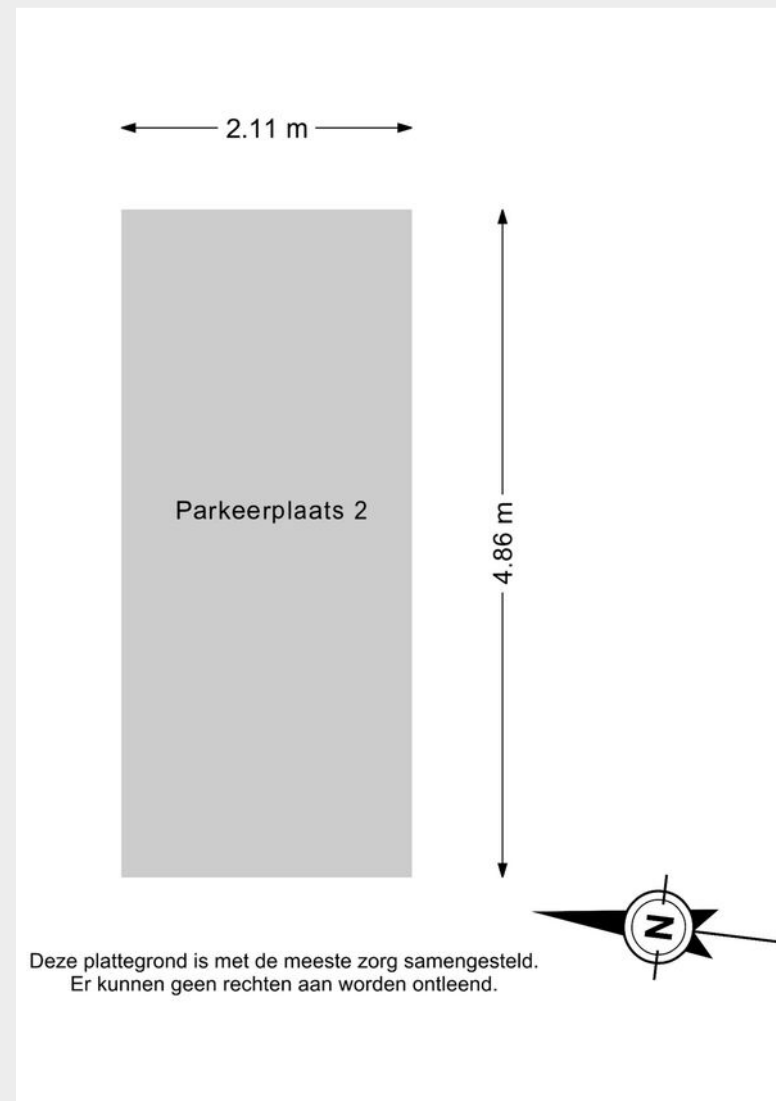
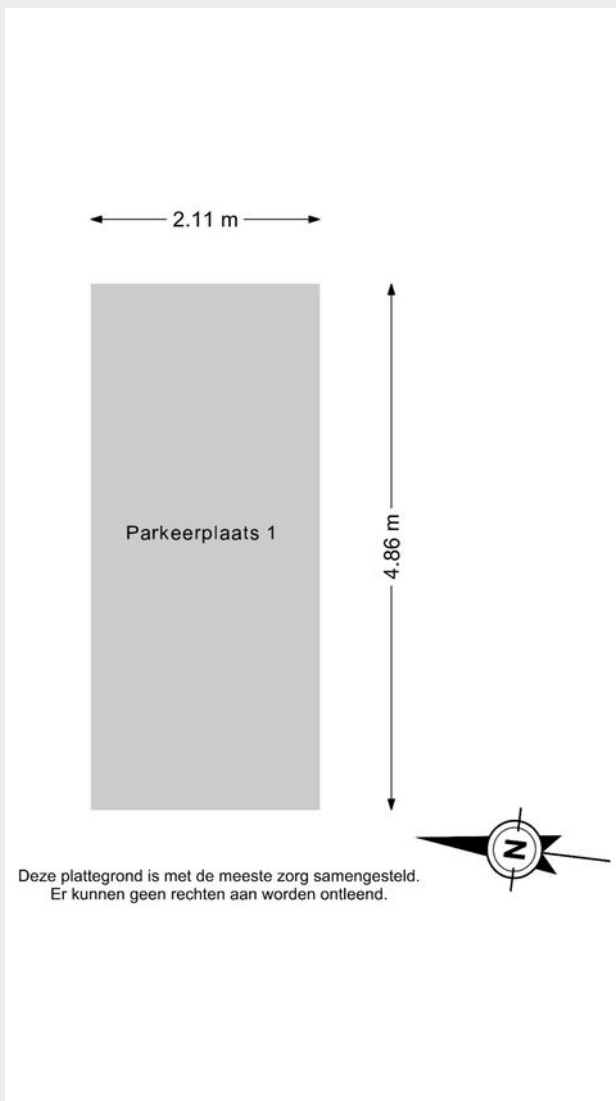
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Radiatorafwerking	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- oven	X		
- losse (hang)lampen			X	- koel-vriescombinatie			X
- Keuken spots	X			- vaatwasser	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- Pax kledingkast - grote slaapkamer	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- Witte kledingkast - kleine slaapkamer	X			- toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletrolhouder	X		
- lamellen	X			- fontein	X		
- Rolgordijn dakramen boven	X			- Handdouche	X		
- Horren dakramen boven	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- laminaat	X			- wastafel	X		
- Tegelvloer - souterrain en woonkamer	X			- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				- toiletkast	X		
				- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		

Tuin - Inrichting

Kunstgras en rubberentegels balkon	X		
------------------------------------	---	--	--

Overig - Contracten

Alarmsysteem met meldkamer	Ja		
----------------------------	----	--	--

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



Sanne>
Kooistra>

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

