

# Capelle aan den IJssel

Kluiver 1



te>koop>

Vraagprijs  
€ 1.100.000,- 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.



Desley>  
van Dorp>

NVM Makelaar

06 11 73 07 08  
dvandorp@vanherk.nl

# Omschrijving

## STIJLVOL WONEN OP EEN TOPLOCATIE AAN DE HOLLANDSCHE IJSSEL!

In één van de mooiste en meest geliefde villawijken van Capelle aan den IJssel staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande villa op een perceel van 438 m<sup>2</sup> eigen grond. Een woning waar ruimte, luxe, comfort en een hoogwaardige afwerking samenkomen. De afgelopen jaren is de woning op diverse punten gemoderniseerd, waardoor u kunt genieten van een instapklare woning met onder andere twee luxe vernieuwde badkamers, een nieuw modern toilet, een prachtige visgraat PVC-vloer met vloerverwarming op de begane grond en een royale, zonnige achtertuin op het zuiden.

De ligging is werkelijk ideaal. Op loopafstand bevinden zich de jachthaven Het Zandrak, de Hollandse IJssel, recreatiegebieden, wandel- en fietsroutes en diverse sportvoorzieningen. Tegelijkertijd zijn winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen uitstekend bereikbaar.

## INDELING

### BEGANE GROND

Via de ruime entree komt u in de stijlvolle hal met vernieuwd modern toilet, meterkast en trapopgang.

Direct valt de hoogwaardige afwerking op. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie visgraat PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een warme en luxe uitstraling.

De royale living vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen rondom geniet u hier van een zee aan daglicht en een prachtig uitzicht over de tuin. De sfeervolle gashaard vormt een mooi middelpunt van de ruimte en de openslaande deuren verbinden binnen en buiten op natuurlijke wijze.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe Italiaanse Arc Linea designkeuken (2019), uitgevoerd met een royaal kookeiland en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder:



# Omschrijving

- Gaggenau inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- Quooker
- Miele vaatwasser
- Combi heteluchtoven
- Koelkast en vriezer met laden

Vanuit de hal bereikt u tevens de voormalige garage, die volledig is omgebouwd tot een multifunctionele ruimte. Deze kamer is uitstekend geschikt als kantoor aan huis, speelkamer, praktijkruimte, hobbykamer of extra slaapkamer en staat in verbinding met de praktische wasruimte.

## EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over een royale overloop met een separaat vernieuwd toilet.

De luxe vernieuwde badkamer is uitgevoerd in een moderne, tijdloze stijl en beschikt over:

- ligbad
- Royale inloopdouche
- Dubbel wastafelmeubel
- Designradiator
- Hoogwaardige tegelafwerking

De zeer ruime hoofdslaapkamer (voorheen twee slaapkamers) biedt volop mogelijkheden en heeft directe toegang tot het indrukwekkende dakterras van circa 34 m<sup>2</sup>. Een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten.

## TWEDE VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich:

- Twee ruime slaapkamers, waarbij de ramen voorzien zijn elektrische rolluiken.
- Tweede volledig vernieuwde badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en toilet;
- Technische ruimte met cv-installatie.

Ook deze verdieping is keurig afgewerkt en direct te betrekken. Boven de tweede verdieping is nog extra bergruimte, te bereiken met een vlizotrap

## BUITENLEVEN

De fraai aangelegde achtertuin vormt een absoluut pluspunt van deze woning. Dankzij de zuidelijke ligging geniet u vrijwel de gehele dag van de zon.

De tuin is speels aangelegd met verschillende terrassen, groenvoorzieningen en een royale houten overkapping, waardoor het hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk verblijven is. Achterin bevindt zich tevens een ruime houten berging voor fietsen en tuinmateriaal.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

## LIGGING

De woning ligt in een rustige, groene en ruim opgezette villawijk met een bijzondere architectuur. Binnen enkele minuten wandelt u naar de jachthaven Het Zandrak en de Hollandsche IJssel, waar u kunt genieten van water, natuur en recreatie. Ook recreatiegebied Hitland, diverse sportverenigingen, scholen, winkels en openbaar

# Omschrijving >

vervoer bevinden zich op korte afstand. De uitvalswegen richting Rotterdam, Gouda en Utrecht zijn uitstekend bereikbaar.

## BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande villa op 438 m<sup>2</sup> eigen grond
- Woonoppervlakte circa 176 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 2003
- Royale en lichte living met grote raampartijen
- Luxe Italiaanse Arc Linea designkeuken (2019) met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Gehele begane grond voorzien van visgraat PVC-vloer met vloerverwarming
- horren aan de buitenkant van de ramen van de woonkamer, badkamers en slaapkamers (niet vast, kunnen ook opgerold worden)
- airco (warmte en koelfunctie) in de woonkamer en in alle slaapkamers
- Twee volledig vernieuwde badkamers
- Vernieuwd modern toilet op de eerste verdieping (en modern toilet op de begane grond)
- Voormalige garage omgebouwd tot multifunctionele extra kamer
- Drie ruime slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde
- Groot dakterras aansluitend aan de hoofdslaapkamer
- Fraai aangelegde zonnige achtertuin op het zuiden
- Royale houten overkapping en separate berging
- Parkeren op eigen terrein, hier is plaats voor 2 auto's
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing
- Gelegen nabij jachthaven Het Zandrak, de Hollandsche IJssel, recreatiegebied Hitland en diverse voorzieningen

Kortom, de Kluiver 1 is een villa waar luxe, comfort, ruimte en een fantastische ligging perfect samenkomen. Een instapklare woning met een hoogwaardige afwerking, ontworpen voor jarenlang onbezorgd woonplezier.

## 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.

“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.”

## 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'.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**175 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**2003**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**438 m<sup>2</sup>**

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	438 m <sup>2</sup>
Inhoud	621 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2003
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd





























# Kadastrale gegevens

## Adres

Kluiser 1

## Postcode/plaats

2904 LH Capelle Aan Den IJssel

## Sectie/perceel

Sectie C, nummer 5889

## Kadastraal eigendom

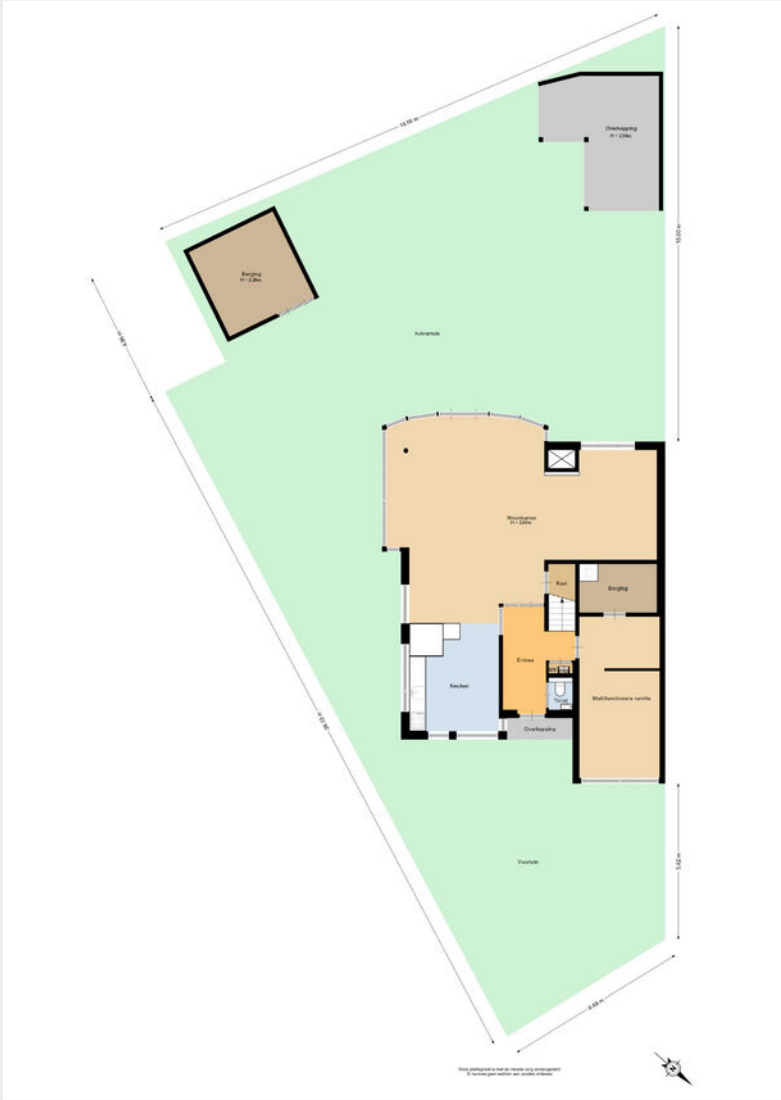
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

438 m<sup>2</sup>



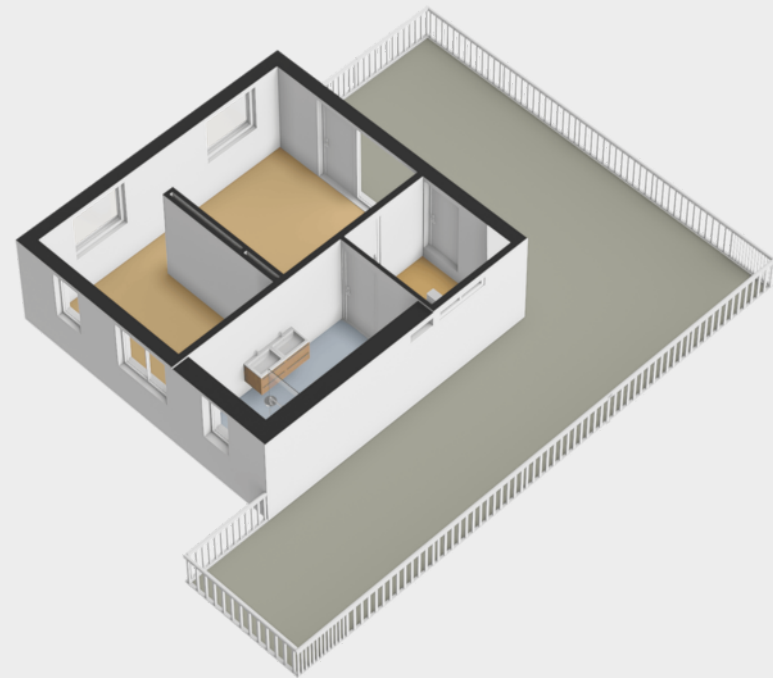
# Plattegrond



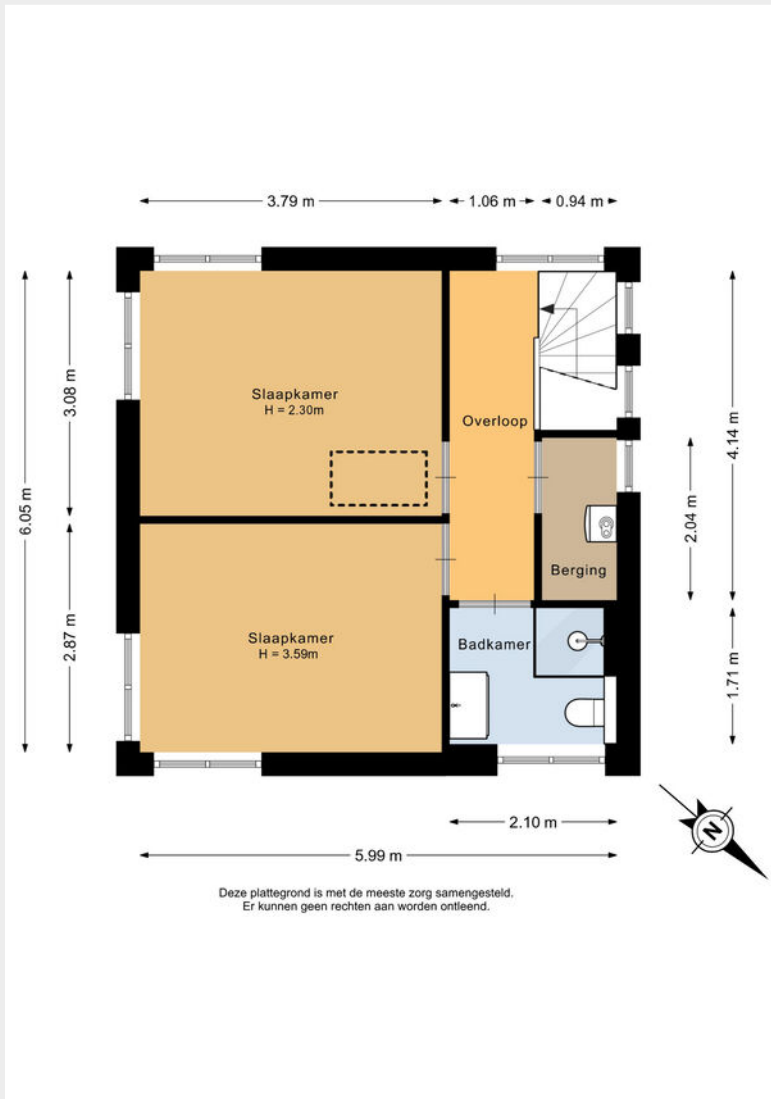
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

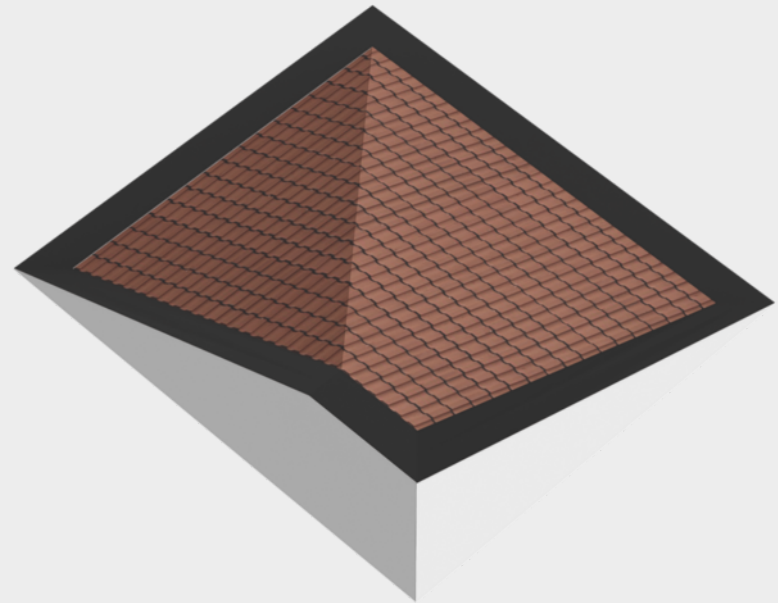


3.02 m

3.46 m



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer benedenverdieping	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Spiegel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Bank met kussens voortuin			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Hanglampen overkapping		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Parasol		X	
- Losse bloembakken		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



**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



**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. 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

