

Capelle aan den IJssel

Elegastburg 3



te>koop>

Vraagprijs
€ 595.000,- 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

INSTAPKLAAR WONEN OP TOPNIVEAU!

Aan een rustig woonplein in de geliefde wijk Schollebaar staat deze verrassend ruime en in 2022/2023 van top tot teen gemoderniseerde eengezinswoning met eigen oprit, garage, vier slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden.

De woning is met veel oog voor detail volledig vernieuwd en afgewerkt met hoogwaardige materialen. Van de luxe leefkeuken en stijlvolle badkamer tot de vloeren, wandafwerking, binnendeuren en het sanitair: werkelijk alles ademt kwaliteit en sfeer. Hierdoor geniet je van het wooncomfort van een nieuwbouwwoning, gecombineerd met de royale leefruimte van een ruime gezinswoning.

De luxe leefkeuken vormt het hart van de woning en sluit naadloos aan op de lichte, tuingerichte woonkamer. De badkamer en toiletruimte zijn uitgevoerd in een moderne hotel-chique stijl en ook op de tweede verdieping is optimaal gebruikgemaakt van de ruimte met een royale vierde slaapkamer en een praktische inloopkast.

Naast de hoogwaardige afwerking beschikt de woning over een garage met vliering, parkeergelegenheid op eigen terrein en een fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuiden. Dankzij de rustige ligging én de nabijheid van winkelcentrum De Picassopassage, NS-station Schollebaar, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen is dit de ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en gemak.

Kortom: een instapklare woning waar werkelijk alles al is gedaan!

INDELING

BEGANE GROND

Verzorgde voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein en toegang tot zowel de garage als de woning. Entree, hal met meterkast, trapopgang en een luxe, in 2022 vernieuwde toiletruimte voorzien van een wandcloset, fonteintje en stijlvolle marmerlook wand- en vloertegels. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer. Dankzij de brede achterpui valt hier volop daglicht binnen

Omschrijving

en ontstaat een heerlijk ruimtelijk gevoel. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en staat in open verbinding met de woonkeuken.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe leefkeuken, volledig vernieuwd in 2022. De moderne keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland dat tevens dienstdoet als gezellige bar. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker en een stijlvol composiet werkblad. Een heerlijke plek waar koken en samenzijn centraal staan.

De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie PVC-visgraatvloer en strakke wand- en plafondafwerking, wat zorgt voor een rustige en luxe uitstraling.

Via de brede achterpui bereik je de fraai aangelegde, circa 10 meter diepe achtertuin op het zuiden. Hier geniet je vrijwel de hele dag van de zon. De tuin is voorzien van een ruim terras, gazon, sfeervolle groenborders, een buitenkraan, elektrisch zonnescherm en een praktische achterom.

De garage is zowel vanuit de woning als vanaf de oprit bereikbaar en beschikt over elektra, water, afvoer en een ruime vliering voor extra bergruimte.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers die dankzij de kunststof dakkapel profiteren van extra ruimte en veel natuurlijk licht.

De royale slaapkamer aan de voorzijde biedt eveneens volop ruimte en is ideaal als ouderslaapkamer.

De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en luxe uitgevoerd. Deze beschikt over een royale inloopdouche met glazen wand, modern wastafelmeubel, tweede wandcloset, designradiator en hoogwaardige marmerlook wand- en vloertegels.

Dankzij het raam is natuurlijke ventilatie aanwezig.

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de royale tweede verdieping.

Deze verdieping is ingericht als een volwaardige vierde slaapkamer met hoge nok, veel lichtinval en volop bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is een praktische inloopkast gerealiseerd, waardoor deze verdieping zich uitstekend leent als luxe master bedroom.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur, de mechanische ventilatie en de technische installaties.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1980;
- Woonoppervlakte ca. 135 m²;
- Perceel eigen grond 169 m²;
- Volledig gerenoveerd in 2022/2023;
- Luxe leefkeuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Quooker aanwezig;
- Luxe badkamer en toiletruimte vernieuwd in 2022;
- Moderne PVC-visgraatvloer op de begane grond;
- Strakke wand- en plafondafwerking;
- Moderne stalen binnendeur tussen hal en woonkamer;
- Vier ruime slaapkamers;
- Royale tweede verdieping met inloopkast;
- Garage met elektra, water, afvoer en praktische vliering;
- Parkeren op eigen terrein;
- Fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuiden;

Omschrijving

- Nieuwe dakpannen (2020);
- Kunststof dakkapel;
- Vernieuwde Velux dakramen;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- Energielabel A;
- Rustige ligging nabij scholen, winkelcentrum, NS-station Schollevaar, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- Oplevering in overleg.

KORTOM

Een woning zoals deze komt zelden op de markt. Volledig gerenoveerd, hoogwaardig afgewerkt, uitstekend onderhouden én gelegen op een rustige locatie in de geliefde wijk Schollevaar. Hier hoef je alleen nog maar de verhuisdozen uit te pakken en te genieten van alle ruimte, luxe en wooncomfort die Elegastburg 3 te bieden heeft. Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf waarom dit jouw nieuwe thuis kan worden!

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

135 m²



Bouwjaar

1980



Slaapkamers

4



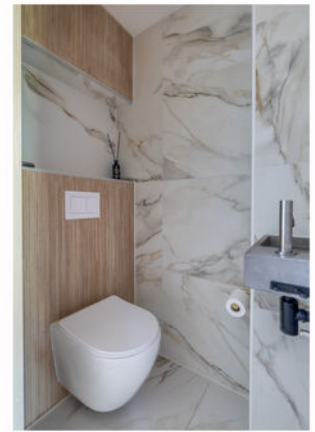
Perceeloppervlakte

169 m²

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	169 m ²
Inhoud	535 m ³
Bouwjaar	1980
Tuin	zuid
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd









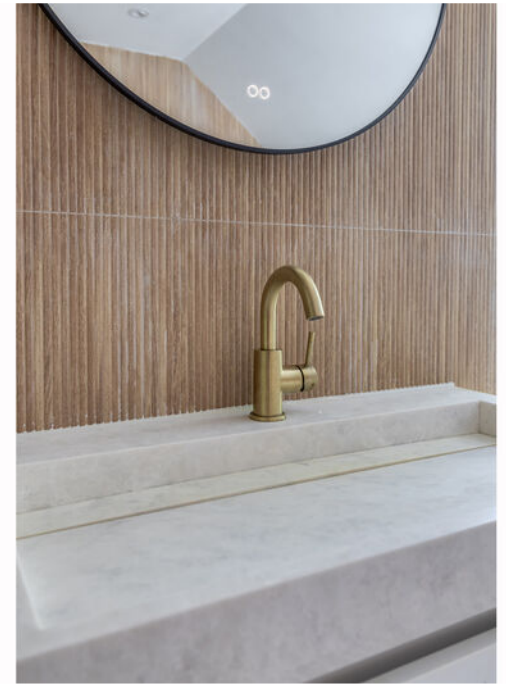






















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Elegastburg 3

Postcode/plaats

2907 CC Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 643

Kadastraal eigendom

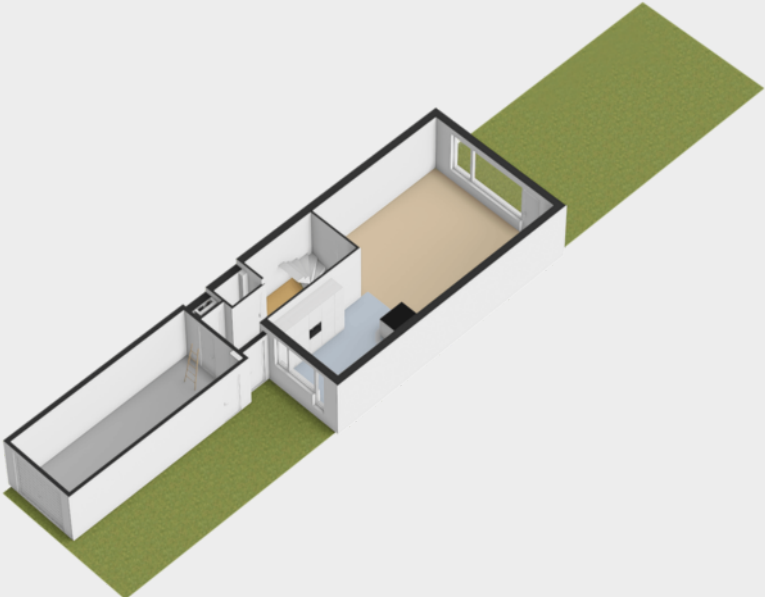
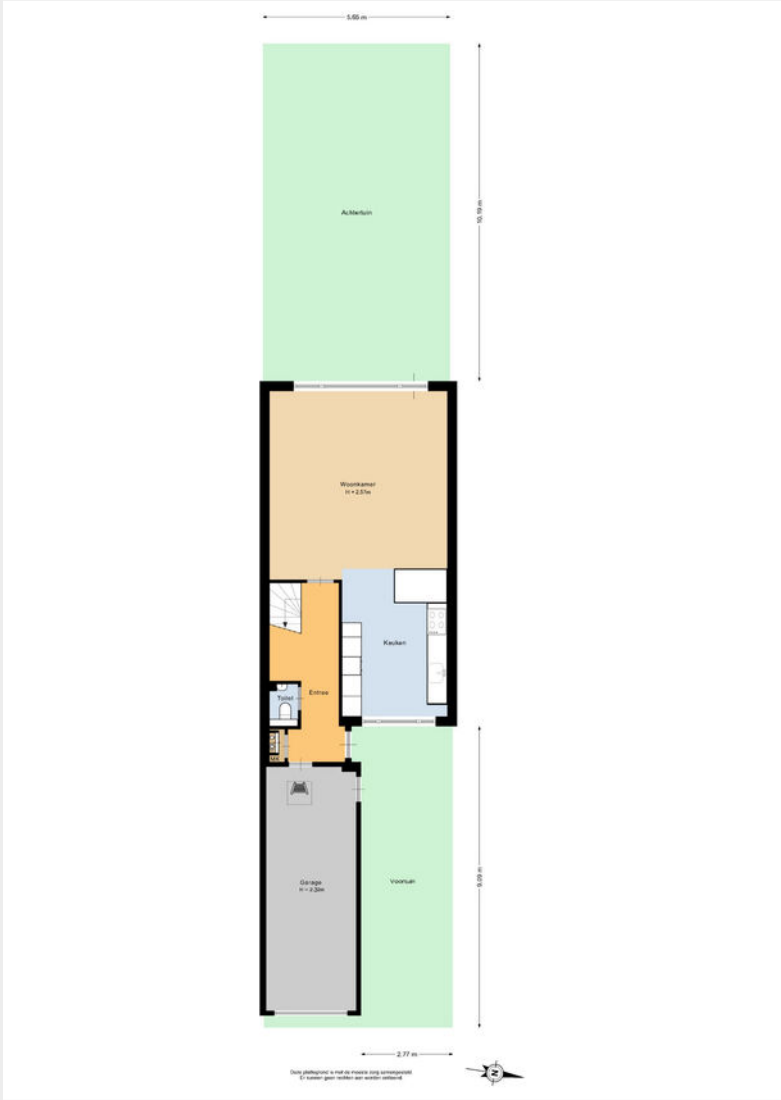
Volle eigendom

Perceelpervlakte

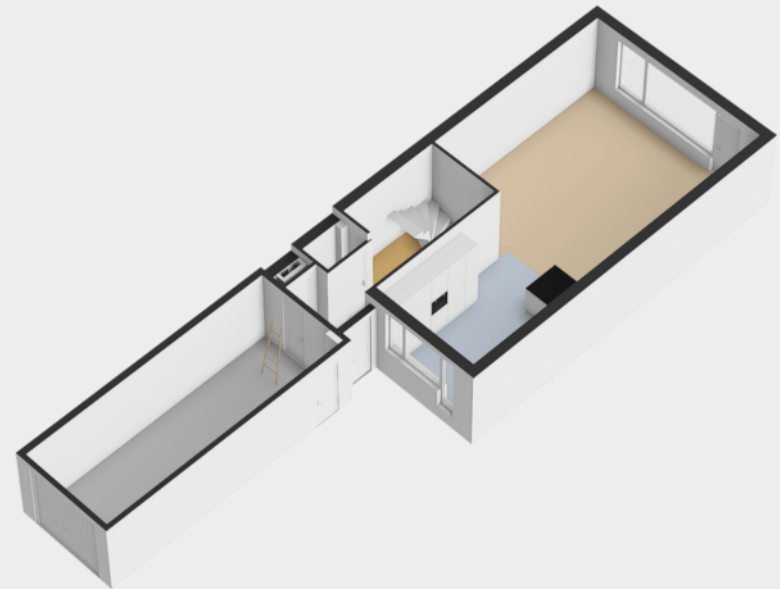
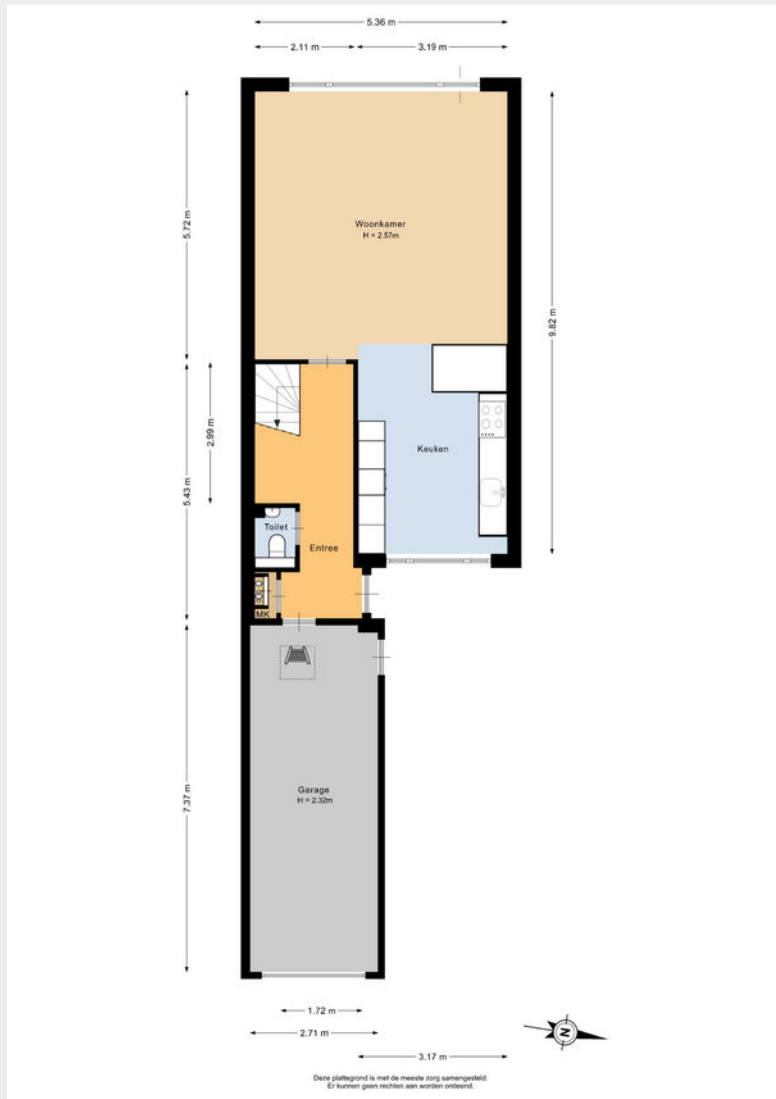
169 m²



Plattegrond



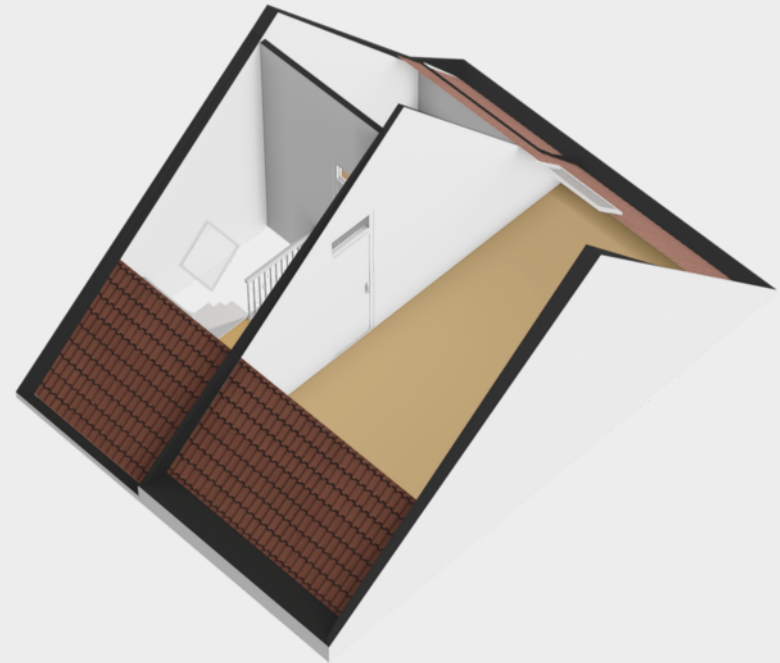
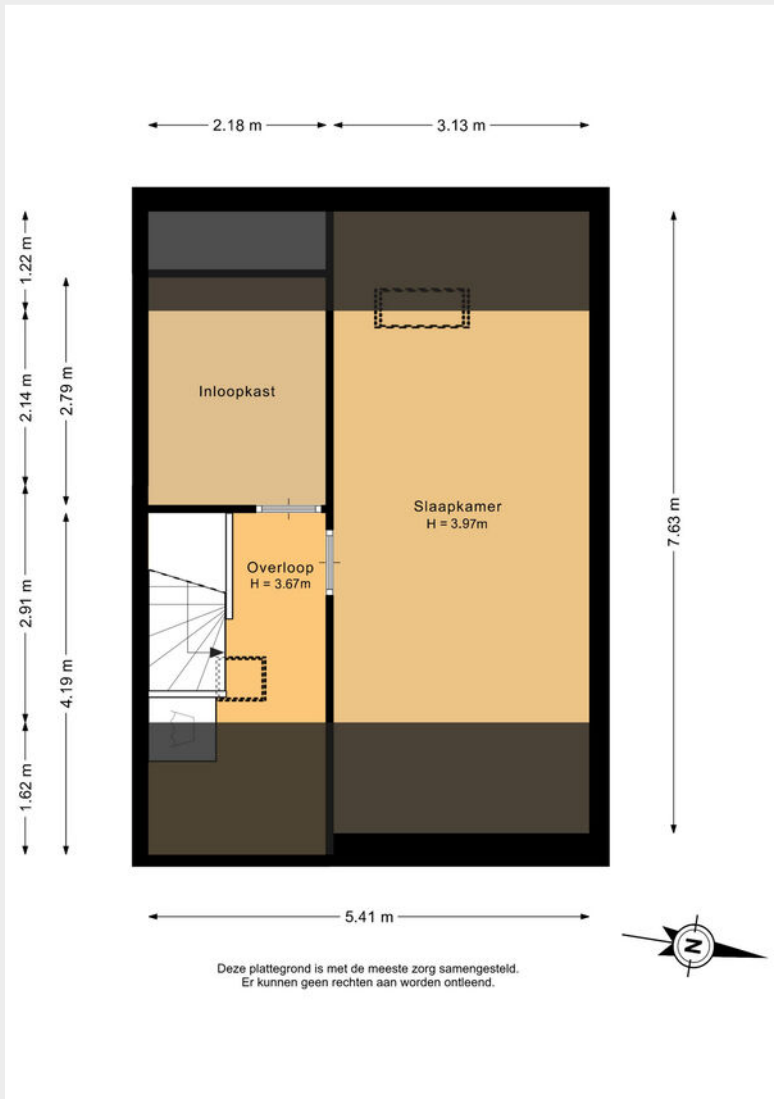
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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



Daan>
van Woerkens>

Vastgoedadviseur

06 20 89 80 95
dvanwoerkens@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

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

