

Sfeer, ruimte en locatie!



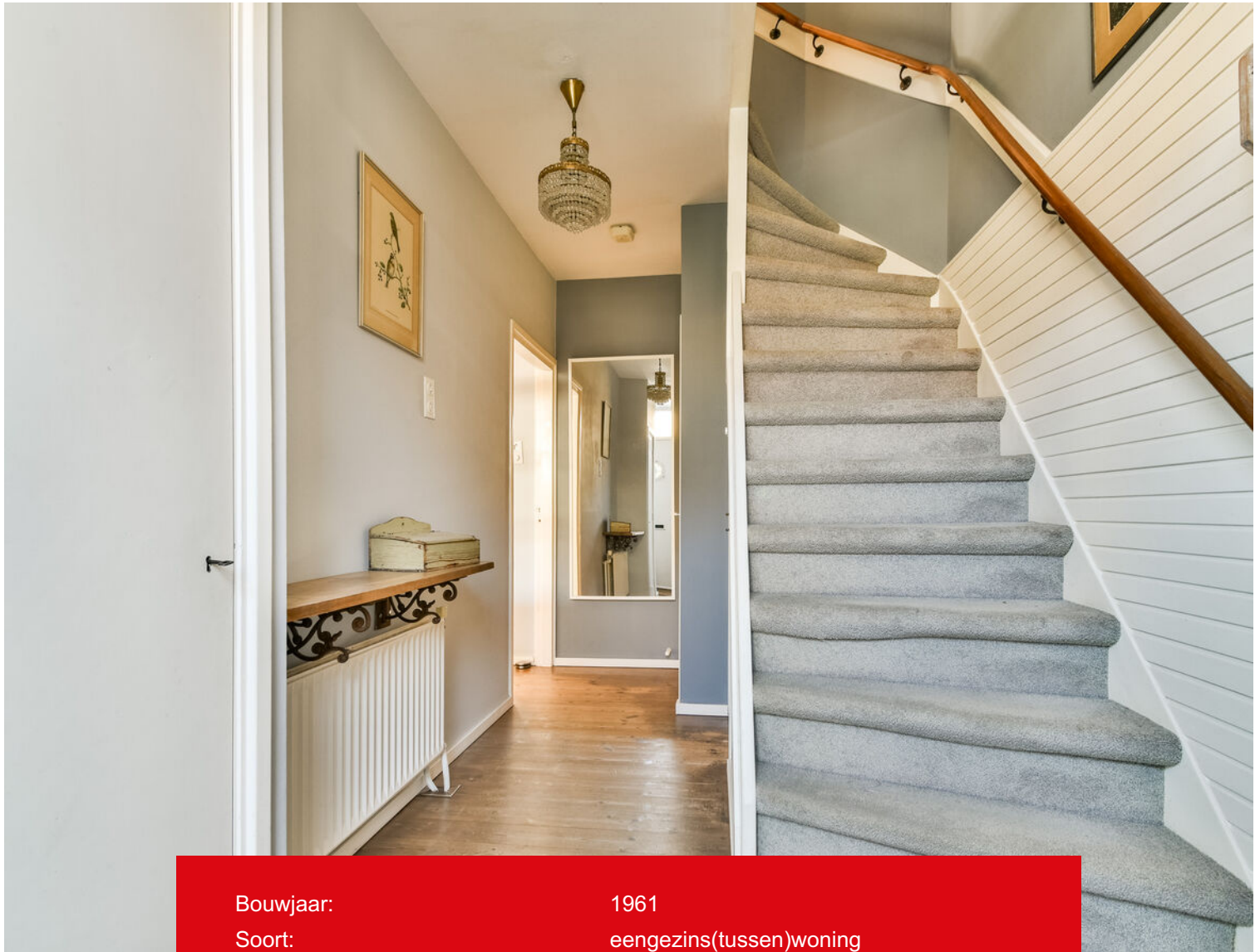
Kolpa | OZP

Bilderdijkstraat 16
Capelle Aan Den IJssel

vraagprijs:
€ 515.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1961
Soort:	eengezins(tussen)woning
Kamers:	6
Inhoud:	ca. 461 m ³
Woonoppervlakte:	ca. 127 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 182 m ²
Externe berguimte:	ca. 7 m ²
Verwarming en warmwater:	cv-combiketel en houtkachel
Isolatie:	dubbel glas

Omschrijving

Sfeer, ruimte en locatie!

Kom kijken bij deze heerlijke eengezinswoning in de populaire dichtersbuurt. Deze traditioneel gebouwde woning beschikt onder andere over maar liefst 5 volwaardige slaapkamers, een lichte en royale woonkamer en keuken en een zonnige en fraai aangelegde tuin op het zuiden.

De woning is aan de achterzijde (ter plaatse van de woonkamer en keuken) uitgebouwd en op de 2e verdieping voorzien van een dakkapel aan de voor- en achterzijde, zodat we het hier over maar liefst 127 m² woonoppervlakte hebben op een perceel van 182 m².

Niet alleen aan sfeer en ruimte is gedacht, maar ook aan wooncomfort en energiebesparende voorzieningen. De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing, een HR CV-installatie en 5 zonnepanelen en heeft een energielabel C.

Bijzonderheden:

- * Kadastraal bekend: gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, nummer 6984, groot 182 m².
- * Woonoppervlakte: ca. 127 m² (Inhoud: ca. 461 m³). Externe bergruimte: ca. 7 m².
- * Bouwjaar 1961.
- * Energielabel C.
- * Oplevering in overleg.

Begane grond:

Entree

Entree via de beschutte voortuin in een hal met de meterkast (voorzien van een moderne installatie automaat met 7 groepen, een meerfase groep en een aardlekschakelaar), de trapopgang naar de verdieping (met de daaronder gelegen trap-/voorraadkast) en de toiletruimte.

Toilet

Betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet.

Woonkamer (ca. 9,90 x 3,56 m.)

Woonkamer met een sfeervolle houtkachel en een heerlijke lichte uitbouw aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin en toegang tot de royale keuken.

Keuken (ca. 4,64 x 2,02 m.)

Open keuken met een L-vormig blok met diverse onder- en bovenkastjes en inbouwapparatuur, te weten: een inductie kookplaat met afzuigkap, een grill/oven, een vaatwasmachine en een koelkast.

De begane grond is voorzien van een sfeervolle houten planken vloerafwerking.

1e verdieping:

Overloop

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping.

Toilet

Separate en betegelde toiletruimte met een staand toilet.

Slaapkamer 1 (ca. 4,06 x 3,55 m.)

Slaapkamer aan de voorzijde met vaste kasten.

Slaapkamer 2 (ca. 3,39 x 3,26 m.)

Slaapkamer aan de achterzijde met vaste kasten.

Slaapkamer 3 (ca. 2,33 x 2,35 m.)

Slaapkamer aan de achterzijde.

Badkamer (ca. 2,12 x 2,25 m.)

De volledig betegelde badkamer aan de voorzijde is voorzien van een ligbad, een inloopdouche en een wastafelmeubel.

De 1e verdieping is voorzien van een laminaat vloerafwerking.

2e verdieping:**Overloop**

Royale en lichte (mede dankzij een dakkapel) overloop met de opstelplaats voor de wasmachine en droger en de CV-combiketel (Nefit HR uit 2015).

Slaapkamer 4 (ca. 2,78 x 3,58 m.)

Slaapkamer aan de achterzijde.

Slaapkamer 5 (ca. 2,49 x 3,58 m.)

Slaapkamer aan de voorzijde.

De 2e verdieping is voorzien van een laminaat vloerafwerking en een royale dakkapel (met bergruimte over de gehele breedte achter meerdere schuifdeuren) aan zowel de voor- als de achterzijde.

Exterieur:**Voortuin (ca. 4,00 x 6,00 m.)**

Beschutte voortuin.

Achtertuintuin (ca. 14,00 x 6,00 m.)

Deze heerlijke tuin is voorzien van terrassen, beplanting en boompjes en een achteruitgang en is gericht op het zuiden.

Berging (ca. 2,15 x 2,77 m.)

Achterin in de tuin staat de stenen berging met tevens een heerlijk (semi-)overdekt extra zitje aan de zijkant.

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Kolpa OZP makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.







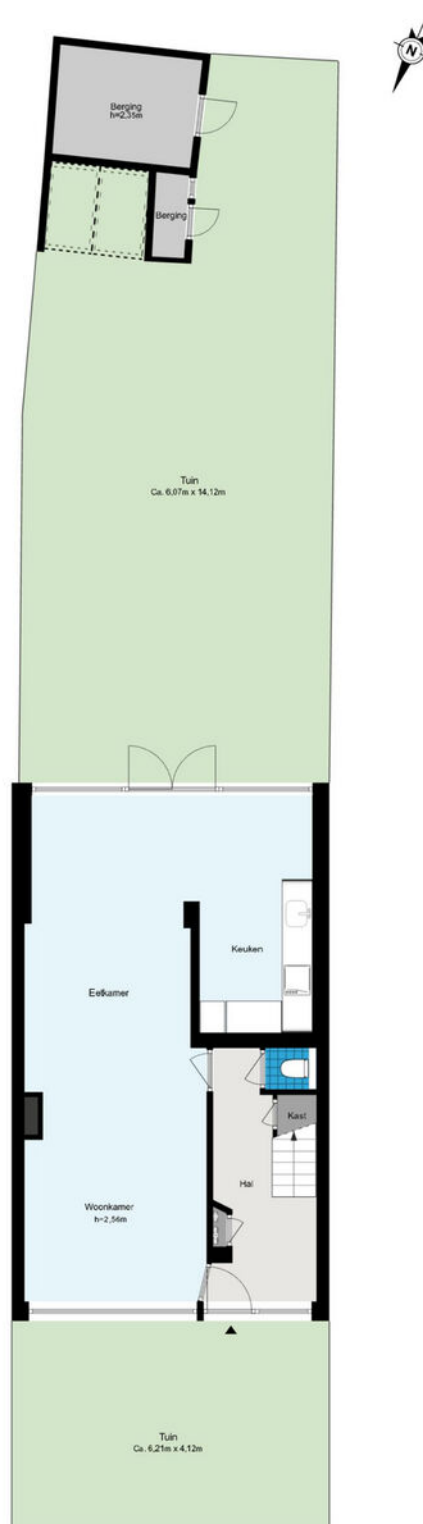






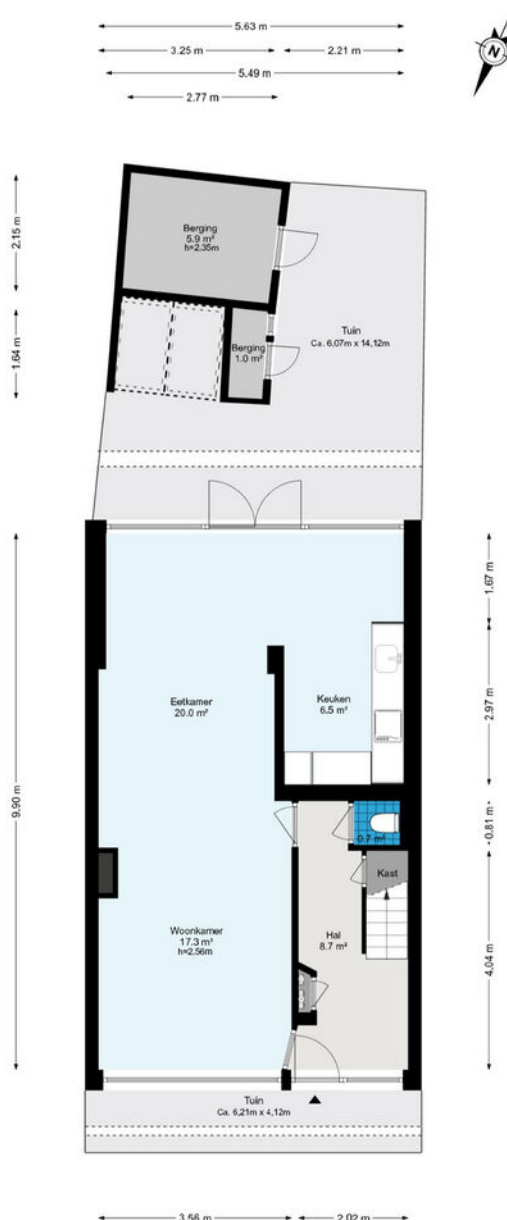
Plattegrond

Bilderdijkstraat 16 - Capelle aan den IJssel
Perceeltekening



Plattegrond

Bilderdijkstraat 16 - Capelle aan den IJssel
Begane grond



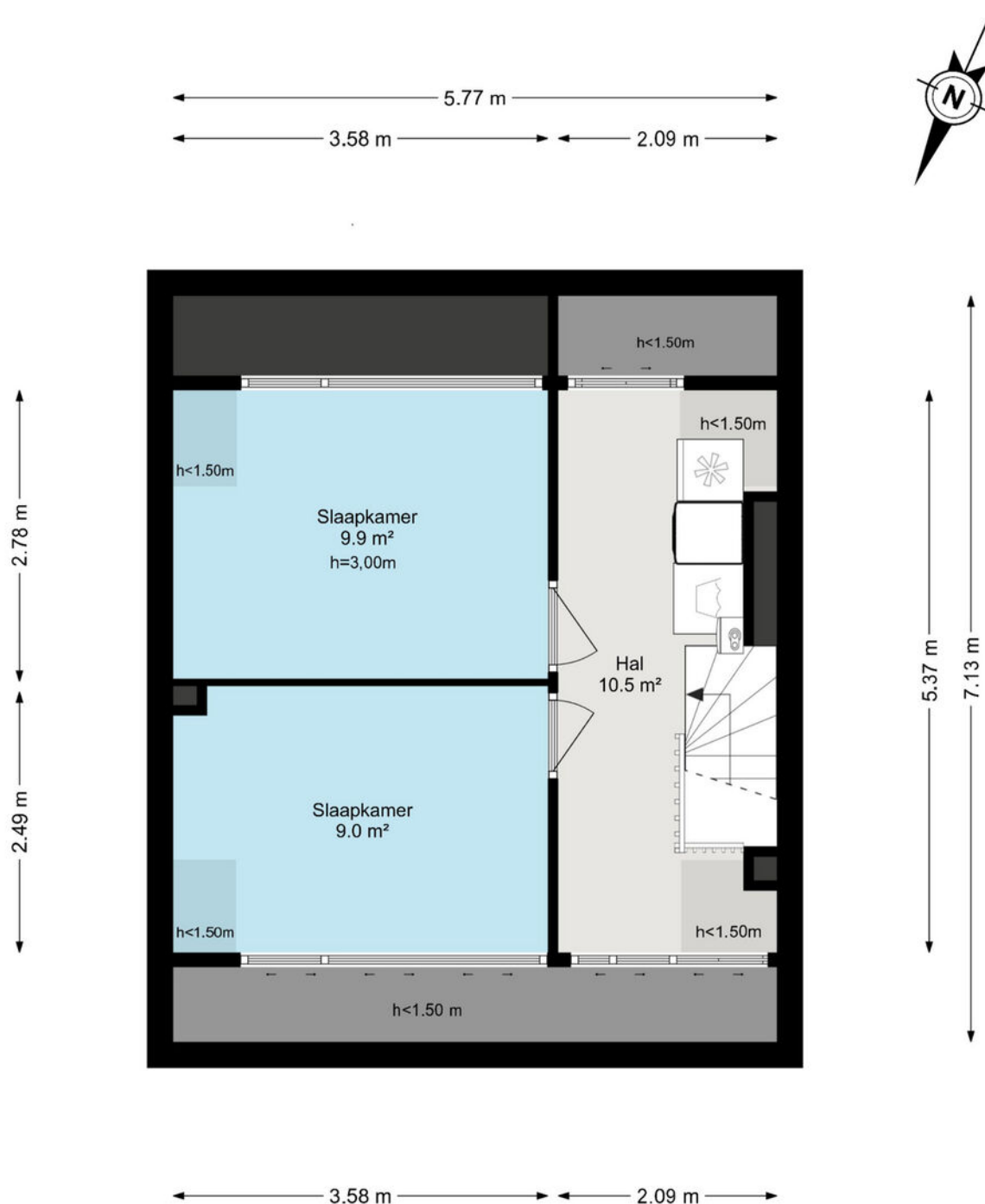
Plattegrond

Bilderdijkstraat 16 - Capelle aan den IJssel Eerste verdieping

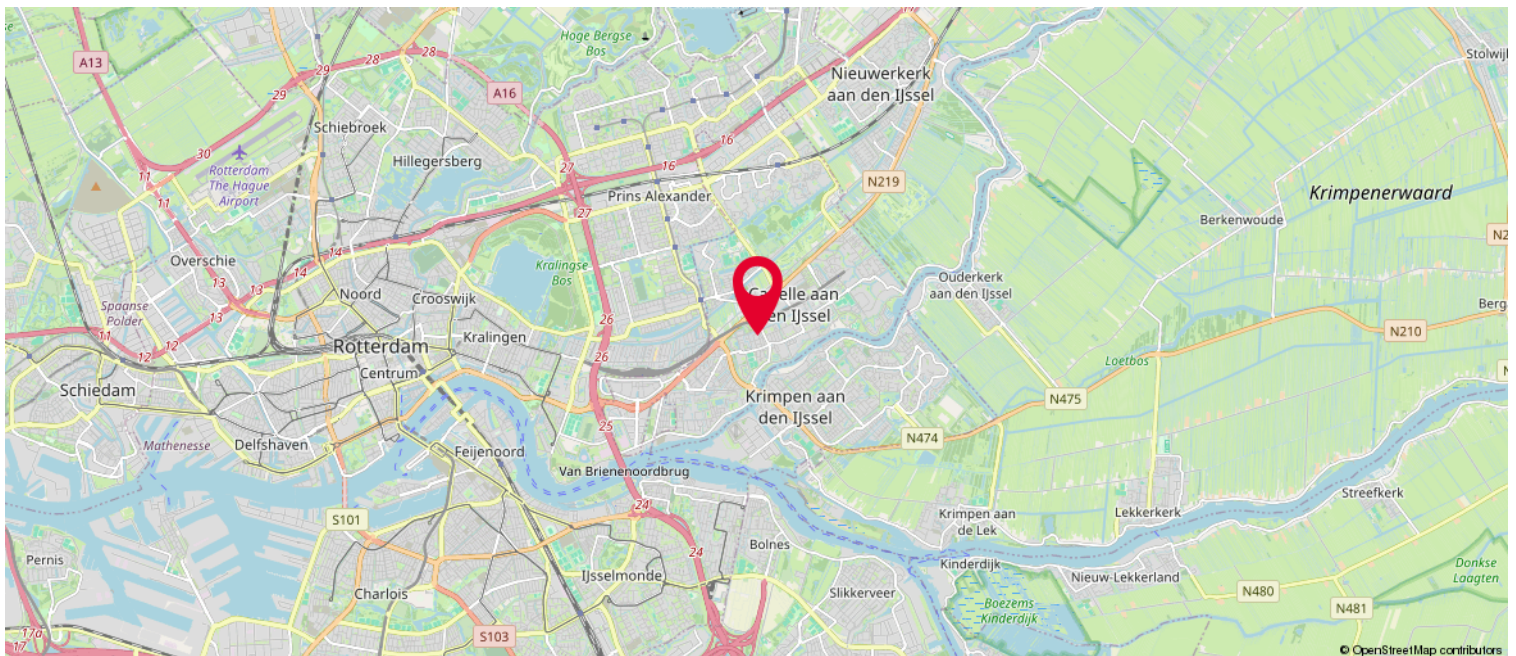
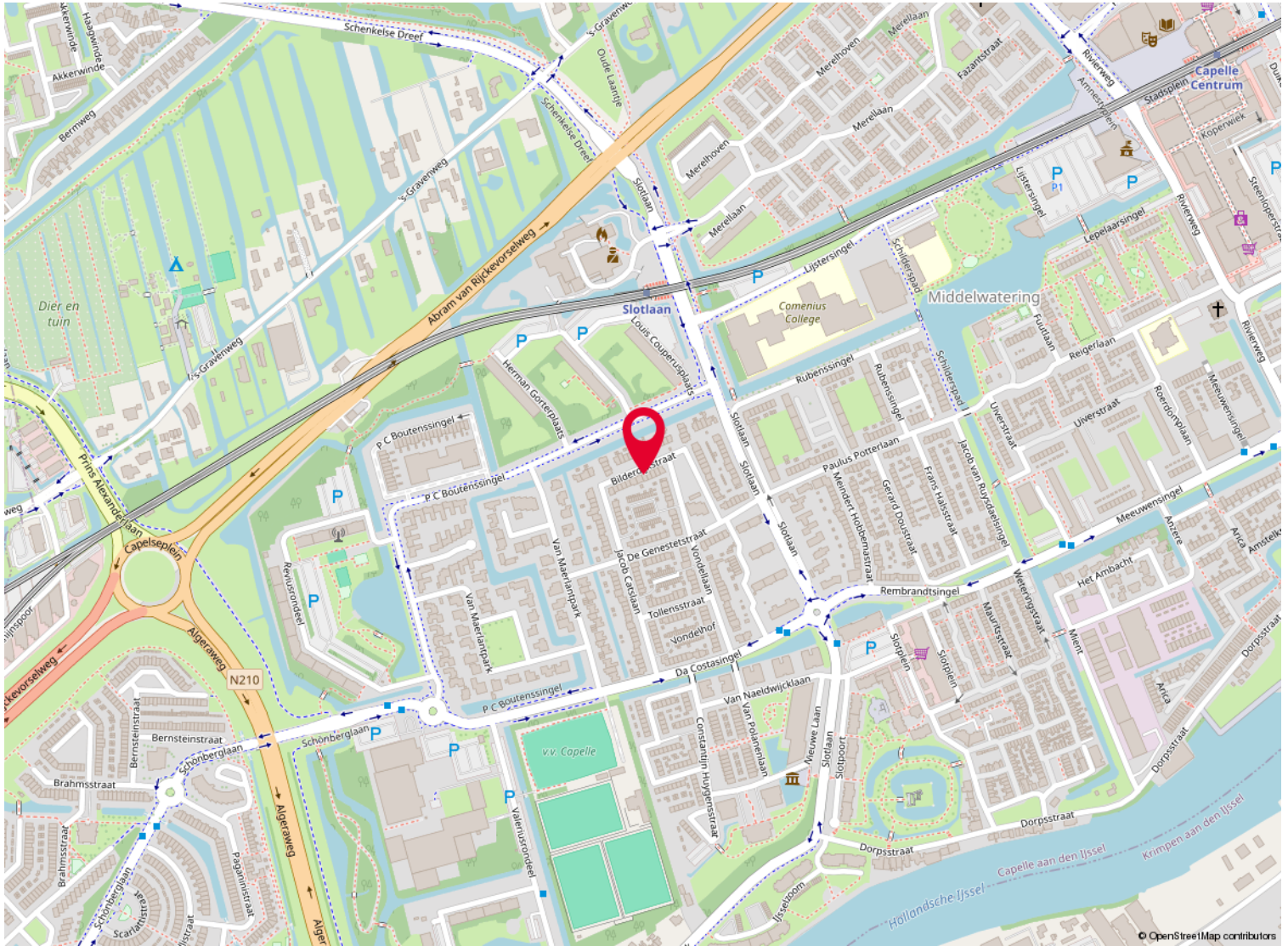


Plattegrond

Bilderdijkstraat 16 - Capelle aan den IJssel Tweede verdieping



Locatie op de kaart



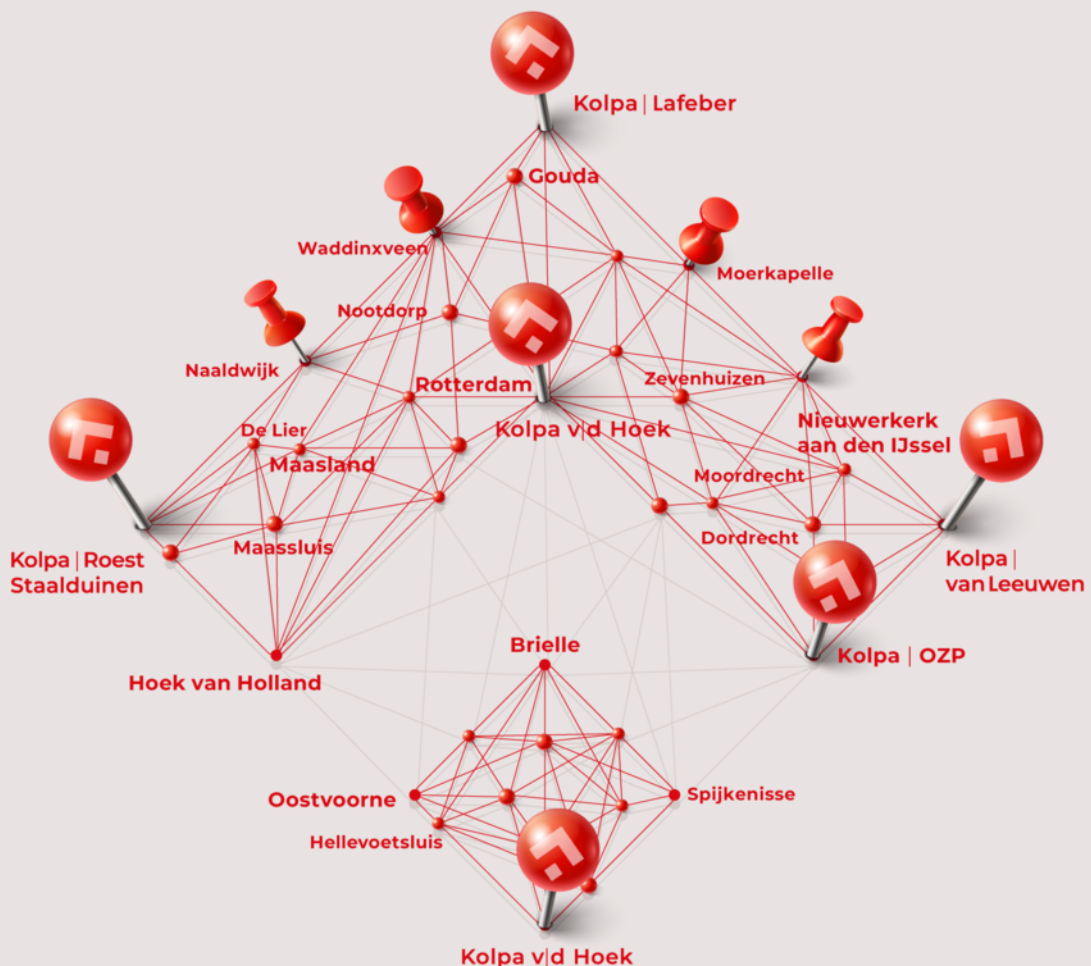
Over ons

Kolpa-OZP Makelaars & Taxateurs, voorheen OZP Makelaars, is sinds 2001 actief in Dordrecht en heeft zich ontwikkeld tot een vaste waarde in de Dordtse woningmarkt. Dordrecht vraagt om kennis van de stad én gevoel voor timing. Met een heldere aanpak, korte lijnen en oprechte aandacht begeleiden wij klanten bij kopen, verkopen en taxeren. Geen standaardverhaal, maar realistisch en deskundig advies dat past bij de stad en bij de mensen die er wonen en werken.

Per januari 2026 is OZP de samenwerking aangegaan met Kolpa Makelaars & Taxateurs. Dit versterkt onze lokale kennis met regionale samenhang, specialistische expertise en actuele marktinzichten. Zo blijven wij lokaal geworteld en kijken we tegelijkertijd verder dan vandaag.

Kolpa ontstond in 2020 uit de bundeling van Kolpa Makelaars uit Rotterdam, actief sinds 1915, en Van der Hoek Makelaars uit Voorne-Putten, actief sinds 1960. Inmiddels bestaat Kolpa uit lokaal gewortelde vestigingen in en rond Rotterdam, Voorne-Putten, het Westland, Gouda, Zuidplas en Dordrecht. De inzet voor onze klanten wordt regelmatig erkend. Kolpa ontving meerdere FD Gazellen Awards en staat bekend om kwaliteit, betrouwbaarheid en vakmanschap. Altijd met hetzelfde uitgangspunt. Kennis van waarde.

Kolpa is aangesloten bij de NVM en opereert als RICS Regulated Firm.





De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa | OZP

Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078 63 51 753
info@kolpa-ozp.nl
kolpa-ozp.nl



MAKELAARS ♦ TAXATEURS