

Royale woning aan het water



SILKEBORG 17 | Capelle Aan Den IJssel

Vraagprijs € 735.000 k.k.



Tel: 010 25 80 180
vansanten@vansantenmakelaars.nl



Woningtype	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	184 m ²
Inhoud	722 m ³
Perceel	375 m ²
Bouwjaar	1974
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Bijdrage VvE	N.v.t.
Erfpacht	Eigen grond
Energieklasse	C
Verwarming	c.v.-ketel
Bouwjaar CV-ketel	2025
Warmwater	c.v.-ketel

- ✓ In een groene, kindvriendelijke woonomgeving staat dit zeer royale 2-onder-1-kap herenhuis met dakkapellen, 2 badkamers en een aangebouwde garage op 375 m² eigen grond.
- ✓ Bouwjaar 1974;
- ✓ In de akte zal een asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen;
- ✓ Voor deze woning is een niet-bewonersclausule van toepassing. Hiermee wordt in de koopakte een beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper opgenomen;
- ✓ Oplevering in overleg, kan snel.

Begane grond:

De voortuin grenst aan een ruim opgezet hof met slechts 6 woningen. De verzorgde voortuin heeft een oprit naar de garage (16m²). Voor de hal is en portaal met een schuifdeur en de meterkast. In de ruime entreehal zijn de garderobenis, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de bijkeuken. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en een gootsteen. Vanuit de hal kom je in de living.





De ruime living van ca. 65m² is verdeeld in woonkamer met vide, tweede zithoek bij de haard, eetkamer en open keuken. Je komt de ruimte binnen in de vintage keuken met een rechte opstelling en een eetbar. Er is diverse apparatuur zoals een inductiekookplaat, een vlakschermafzuigkap, een oven en een vaatwasser. Er is een losse koel-/vriescombinatie die achterblijft. Door de royale opstelling beschikt de keuken over zeer veel bergruimte.

De bij de keuken gelegen eetkamer heeft een deur naar de achtertuin. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel.



De zithoek met openhaard is een heerlijke plek om in te zitten als bibliotheek waar je je kan terugtrekken met een goed boek, of als televisie-/gamehoek voor de kinderen.

De woonkamer aan de achterzijde van de woning heeft een mooi uitzicht op de achtertuin. De kamerbrede schuifpui zorgt voor veel lichtinval en het hoge plafond van ca. 5 meter geeft een ruimtelijke beleving. De ruimte staat middels de vide in verbinding met de videkamer op de eerste verdieping en er is een raam in de zijgevel.

De gehele begane grond is uitgevoerd met boerenplavuizen.



De tuin is heerlijk ruim en zonnig gelegen op het westen. Er zijn borders met planten en bomen en diverse terrassen en gazon. Ook is de tuin gelegen aan het water. Door het omliggende groen is er veel privacy in de tuin en door de vrije ligging is er altijd wel een heerlijk plekje in de zon of schaduw te vinden. De tuin heeft een loopdeur naar de garage, hier is tevens een kleine overkapping voor het stallen van fietsen of tuinspullen.





1e etage:

Via de fraaie spiltrap kom je op de 1e etage. Hier bevinden zich 3 ruime slaapkamers, de videkamer en de beide badkamers.

De videkamer is ingericht als werkkamer. Er is een mooi zicht op de woonkamer en een fijne lichtinval door het grote dakraam. Ook is er in deze kamer een vaste bergkast.



De hoofdslaapkamer is ca. 15m2 en heeft een vaste schuifdeurkast.

De naast de hoofdslaapkamer gelegen badkamer is uitgevoerd met een ligbad, 2 wastafels met spiegel en verlichting en een raam voor daglichtinval en natuurlijke ventilatie.



De overige 2 slaapkamers zijn beide ca. 10m². De naast deze slaapkamers gelegen badkamer is uitgevoerd in de dezelfde stijl als de andere badkamer en heeft een toilet, een wastafel en een douchecabine.



2e etage:

Op de 2e etage zijn 2 slaapkamers gelegen, beide kamers zijn uitgevoerd met een dakkapel voor extra ruimte en licht. Een van de kamers heeft tevens een speels raam in de zijgevel. De andere kamer heeft een ruime vaste kast. Op de overloop bevindt zich de CV ketel, welke in augustus 2025 is vervangen. Ook is er bergruimte onder de schuine kap.





Plattegrond



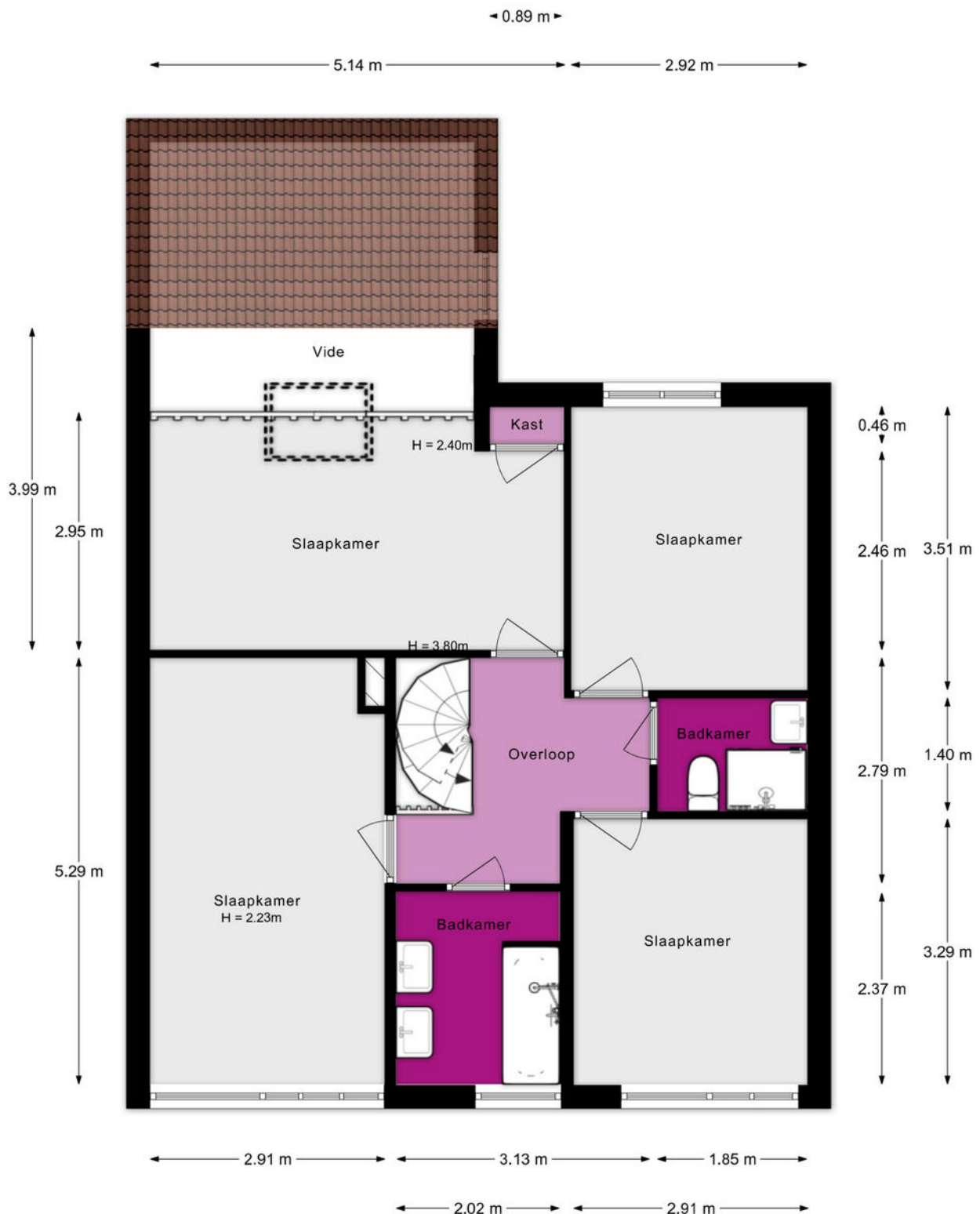
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



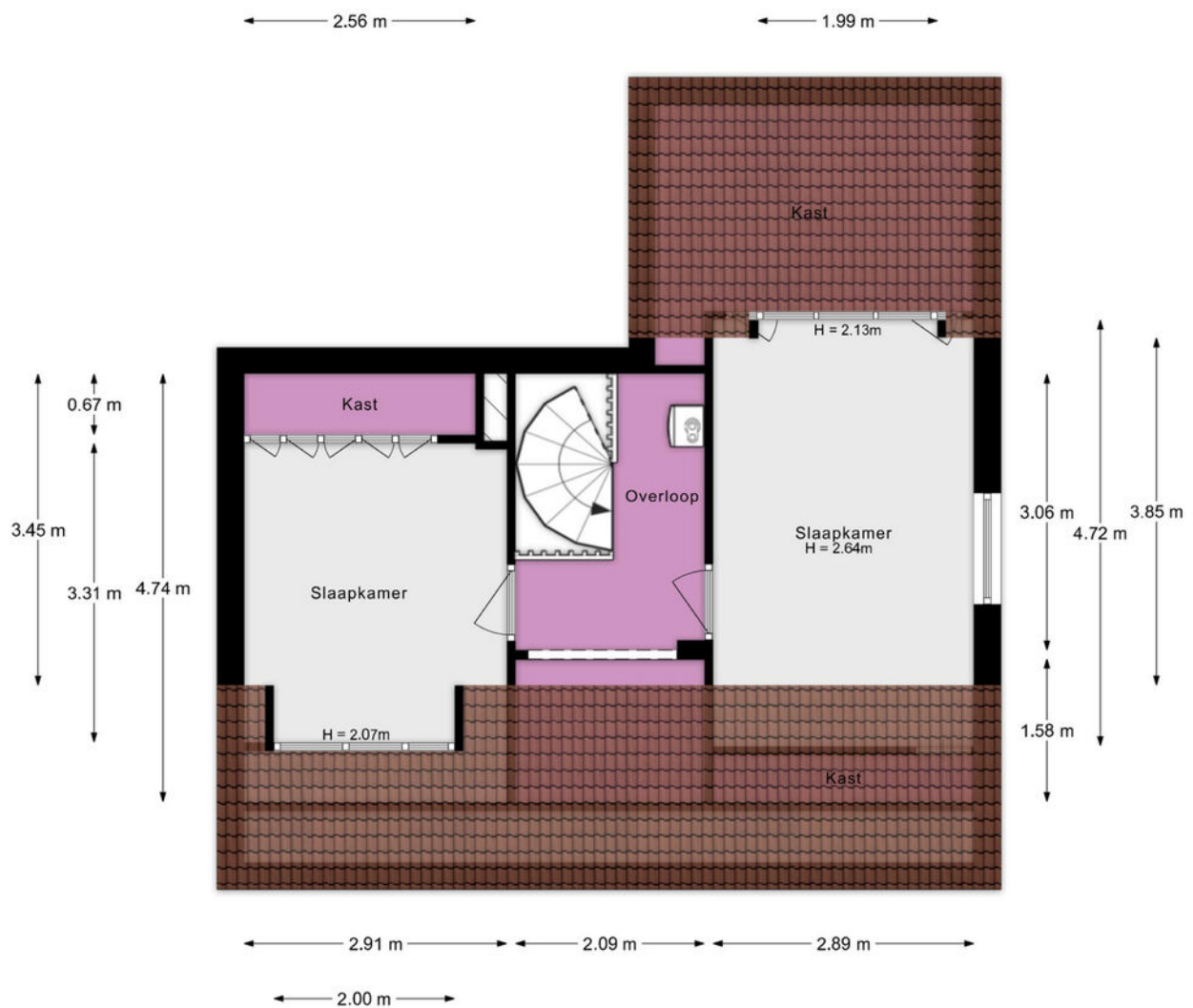
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



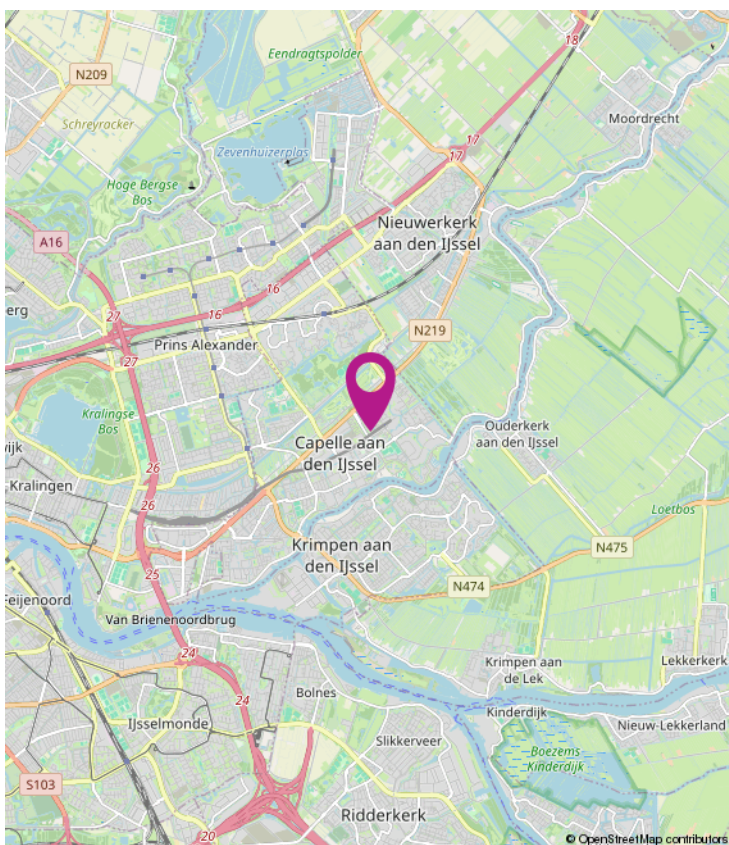
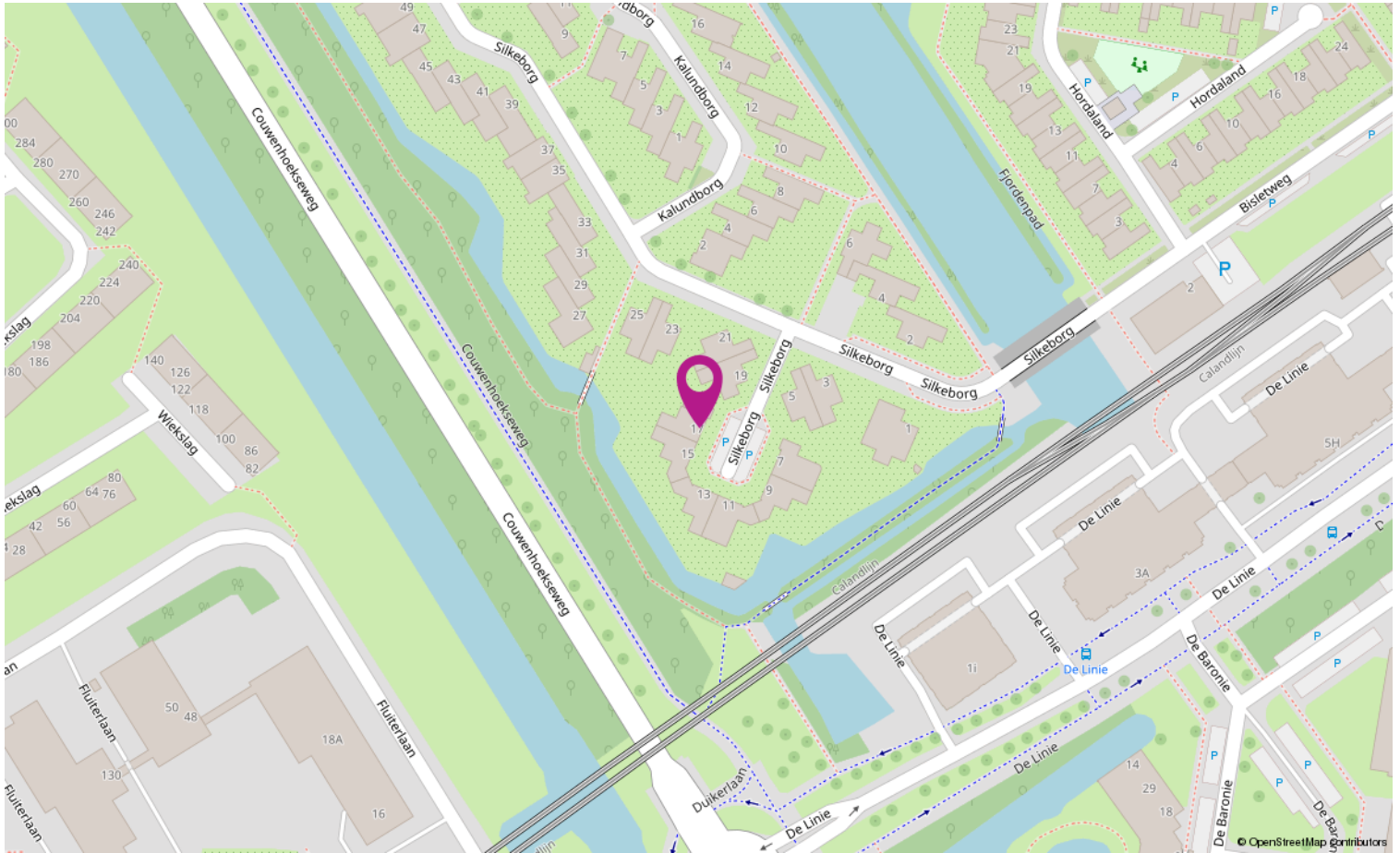
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie



Wonen in Capelle aan den IJssel

Capelle heeft als woonomgeving veel te bieden! Het heeft alle voorzieningen van een grote stad en bovendien heeft elke wijk haar eigen charmes.

Midden in Capelle is een groot overdekt winkelcentrum (waar je nog gratis kunt parkeren), een theater en gezellige horeca. En het stadshart wordt steeds leuker, want er zijn mooie plannen voor de komende jaren!

Buitenspelen, lekker sporten of een rondje met de hond; In Capelle ga je graag naar buiten, want je bent nooit verder dan een paar straten van een park, een singel of een plantsoen. In september 2015 werd Capelle dan ook verkozen tot 'Groenste stad van Nederland'

Economisch doen we het ook goed. Er zijn hier boeiende bedrijven gevestigd die zorgen voor een goede werkgelegenheid. Ook het IJsselland ziekenhuis draagt daaraan bij. Deze echte 'gezinnenstad' heeft verder volop keuze qua scholen en sportverenigingen. En ook kerken zijn er in verschillende stromingen. Capelle is veelzijdig!

En als dat nog niet genoeg is, zijn we als Capellenaren trotse buur van indrukwekkend Rotterdam en brengt de metro ons binnen een kwartier op de Coolsingel.

De goede treinverbinding is voor veel inwoners minstens zo belangrijk. En dan zijn er nog de verkeersaders die de gemeente doorkruisen. Ze geven Capelle een ruimtelijke structuur, brengen ons zonder al te veel oponthoud naar de A16 of de A20 en zorgen voor een goede verbinding tussen de Capelse wijken.

Deze wijken hebben natuurlijk allemaal ook hun eigen kwaliteiten en sfeer. Wij weten er alles van en helpen je graag om die buurt te vinden waar jij je helemaal thuis voelt.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- verlichting onder keukenkastjes/badkamers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten in slaapkamers, vide, garage, (bij)keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
lamp bij achterdeur gaat wellicht mee		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- compostbak	X		

Heb je interesse?

Bedankt voor je belangstelling. Wij zijn benieuwd naar je reactie!

Mede namens de verkoper willen wij je hartelijk bedanken voor je belangstelling voor dit huis. Voor de verkoper en voor ons kan je commentaar op het huis nuttige informatie zijn. Wil je ons vertellen wat je van het huis vindt?

Aanvullende informatie

Wil je meer informatie over het huis dan verstrekken wij je die graag per e-mail. In ons dossier hebben wij o.a. het eigendomsbewijs (waarin evt. erfdienstbaarheden zijn opgenomen die worden opgelegd aan de volgende eigenaar) en de door de verkoper(s) ingevulde vragenlijst. Bij appartementen zijn ook de akte en het reglement van splitsing, de stukken van de Vereniging van Eigenaars en het huishoudelijk reglement van belang.

Informatieplicht verkoper

De verkoper is wettelijk verplicht melding te maken van alle aan hem bekende aspecten die van invloed kunnen zijn op jouw aankoopbeslissing. Een eventuele opsomming van gebreken betekent niet dat de eigenaar of makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Na de koop komen eventuele gebreken voor jouw rekening tenzij je kunt aantonen dat de verkoper deze bewust verzwegen heeft.

Onderzoeksplicht koper

Wij gaan er vanuit dat je voor je een bod uitbrengt, onderzoek verricht naar alle aspecten die voor jou van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden en een gesprek met een hypotheekadviseur. Tevens wijzen wij je op de mogelijkheid een bouwkundige of aankoopmakelaar in te schakelen. De kosten hiervan komen voor jouw rekening.

Deze woning is gemeten conform de Meetinstructie (NEN2580)

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de afmetingen. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bieding

Een bod uitbrengen kan zowel schriftelijk als telefonisch. Een bod dient minimaal te bestaan uit een koopsom en een opleveringsdatum. Voorbehouden (bijvoorbeeld financiering of bouwkeuring) en aanvullende voorwaarden kunnen alleen in de koopovereenkomst worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Kosten koper

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Deze kosten, die bij de notaris in rekening worden gebracht, bestaan uit de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten. Kosten die verband houden met de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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 koopovereenkomst door beide partijen is 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 niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Koopovereenkomst

Een overeenkomst wordt door ons vastgelegd in een modelkoopakte die is opgesteld door de NVM. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen (max. 6 weken na het sluiten van de overeenkomst) verlangen wij van de koper een zekerheidsstelling van 10% van de koopsom.

Bedenktijd

Een consumentkoper heeft 3 dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst. Op deze bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze schrijft voor dat minimaal 2 van de 3 bedenkdagen werkdagen zijn en de bedenktijd met 1 dag verlengd wordt als deze in het weekend of op een feestdag eindigt.

Onze werkzaamheden

De eigenaar heeft ons opdracht gegeven om de verkoop van deze woning te verzorgen. Voor jou als koper zijn hier uiteraard geen kosten aan verbonden. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor de juistheid van deze informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Ons team

**Sander van Esch**

Woningadviseur

010-25 80 180 / 06-15 25 24 30
sander@vansantenmakelaars.nl

Marieke van Santen

Directeur/ eigenaar
Register Makelaar Taxateur (RMT)
voor woningen en bedrijfspanden

06-24 58 66 58
marieke@vansantenmakelaars.nl

Cees van Santen

Directeur/ eigenaar

06-22 56 64 63
cees@vansantenmakelaars.nl

Astrid Stigter-Reinders

Register Makelaar Taxateur (RMT)
voor woningen

06-28 72 93 07
astrid@vansantenmakelaars.nl

Bel ons, mail ons of kom langs! Wij zijn benieuwd wat wij voor je kunnen doen!
Direct contact via Whatsapp 06-14 13 11 51



Capelseweg 3
2907 XA Capelle Aan Den IJssel

Tel: 010 25 80 180
vansanten@vansantenmakelaars.nl

