

Capelle aan den IJssel

St. Annabaai 27



te>koop>

Vraagprijs
€ 450.000,- 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 GEMODERNISEERDE TUSSENWONING MET LUXE AFWERKING, DRIE SLAAPKAMERS, ROYALE ZOLDERVERDIEPING EN EEN ZONNIGE ACHTERTUIN

Ben je op zoek naar een woning waar je zó in kunt trekken? Dan is deze gemoderniseerde tussenwoning absoluut een bezichtiging waard. De woning is de afgelopen jaren met veel oog voor detail afgewerkt en beschikt over een luxe keuken, een moderne badkamer, drie volwaardige slaapkamers, een royale tweede verdieping en een zonnige achtertuin met berging.

BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst valt direct de moderne afwerking op. De sfeervolle stalen glazen wand rondom de trap geeft de hal een eigentijdse uitstraling en zorgt tegelijkertijd voor een ruimtelijk gevoel.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde. Hierdoor lopen binnen en buiten mooi in elkaar over en geniet je de hele dag van veel natuurlijk daglicht. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken. Deze luxe, matzwarte keuken heeft een strak en tijdloos design en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een spoeliland met veel werk- en bergruimte. Een heerlijke plek voor iedereen die graag kookt.

De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie visgraatvloer, wat de woning een warme en luxe uitstraling geeft.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer.

Omschrijving

De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en voorzien van een stijlvolle accentwand. De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als inloopkast, maar kan uiteraard ook uitstekend dienen als slaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek.

De badkamer is modern uitgevoerd en compleet ingericht met een inloofdouche voorzien van regendouche, een ligbad, een wastafelmeubel en een wandcloset. De grote grijze wand- en vloertegels zorgen voor een rustige en luxe uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping vormt een verrassend ruime multifunctionele verdieping. Dankzij de grote dakkapel en de hoge nok is hier een lichte en open ruimte ontstaan die uitstekend gebruikt kan worden als derde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook is er volop praktische berging aanwezig.

TUIN

De verzorgde achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt een fijne combinatie van bestrating, een houten terras en groen. Hierdoor is er altijd een prettige plek om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging die ideaal is voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingeredschap. Dankzij de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Wij hebben hier de afgelopen drie jaar met veel plezier gewoond en gaan vanwege een volgende woonstap verhuizen.

Het is een rustige en veilige buurt met veel gezinnen, prettige burens en een fijne, gemoedelijke sfeer. Een groot pluspunt vinden wij de ligging. Je wandelt of fietst zo richting de dijk, de Hollandsche IJssel en recreatiegebied Hitland. Tegelijkertijd zijn de winkelcentra Koperwiek en Terp binnen enkele minuten bereikbaar.

Kortom, hier woon je rustig en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn!

BIJZONDERHEDEN

- Smaakvol gemoderniseerde tussenwoning
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur
- Stijlvolle stalen glazen wand in de hal
- Lichte woonkamer met grote schuifpui naar de tuin
- Moderne badkamer met ligbad en royale inloofdouche
- Drie volwaardige slaapkamers
- Royale tweede verdieping met veel gebruiksmogelijkheden
- Er ligt een fraaie visgraatvloer door het hele huis (behalve in de badkamer en het toilet)
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met vrijstaande stenen berging en achterom
- Energielabel C:
- Oplevering in overleg

Deze woning combineert een moderne afwerking met een praktische indeling en verrassend veel leefruimte. Een ideale woning voor starters, doorstromers of jonge gezinnen die op zoek zijn naar een comfortabel en instapklaar thuis.

Omschrijving>

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

97 m²



Bouwjaar

1976



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

99 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	97 m ²
Perceeloppervlakte	99 m ²
Inhoud	349 m ³
Bouwjaar	1976
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2023)
Isolatie	dubbel glas

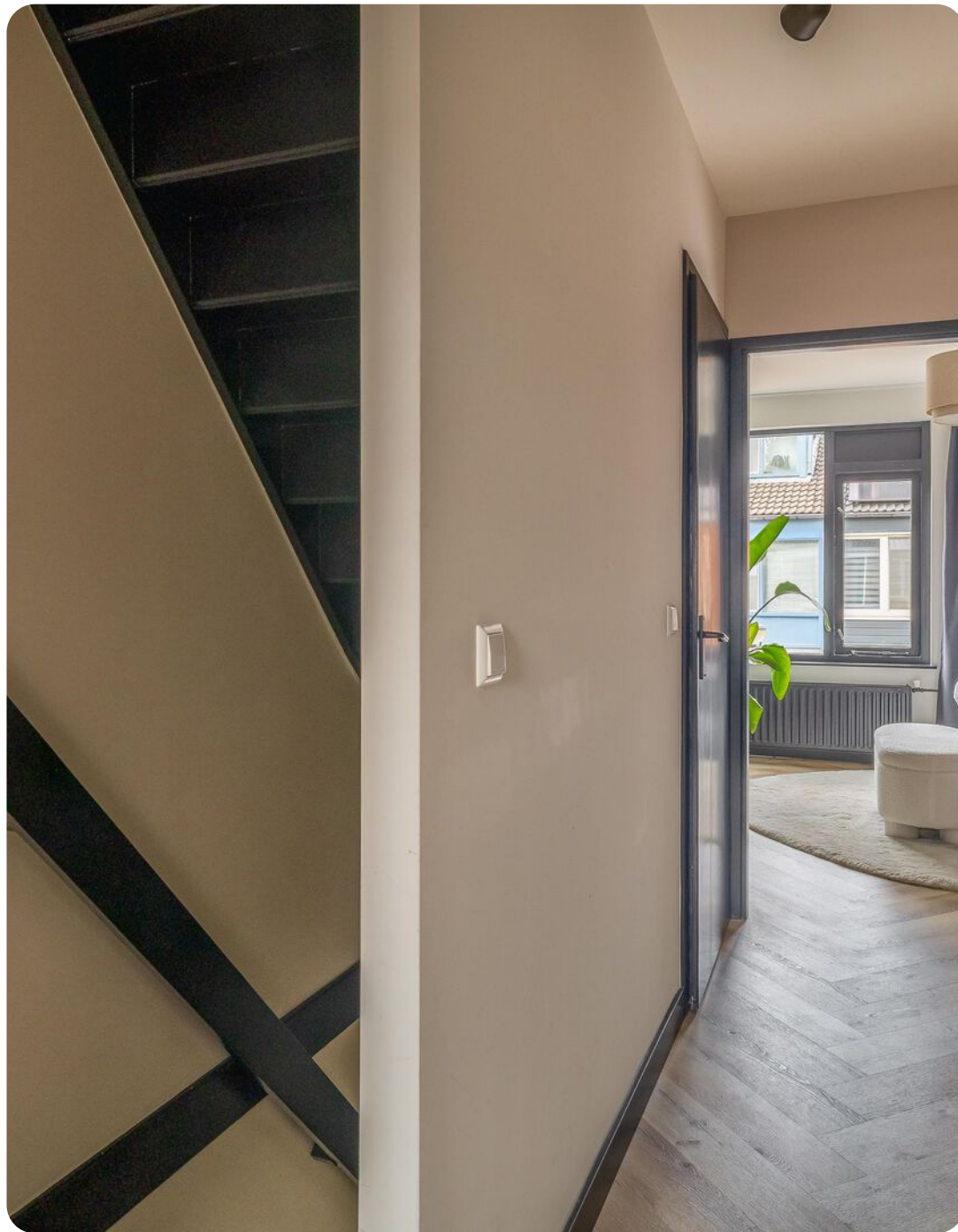
C

























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

St. Annabaai 27

Postcode/plaats

2904 AA Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 3644

Kadastraal eigendom

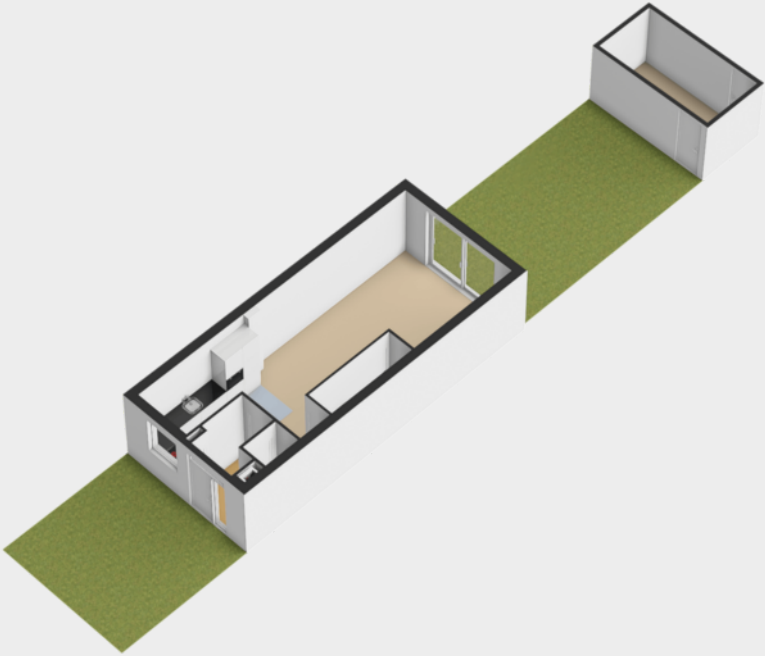
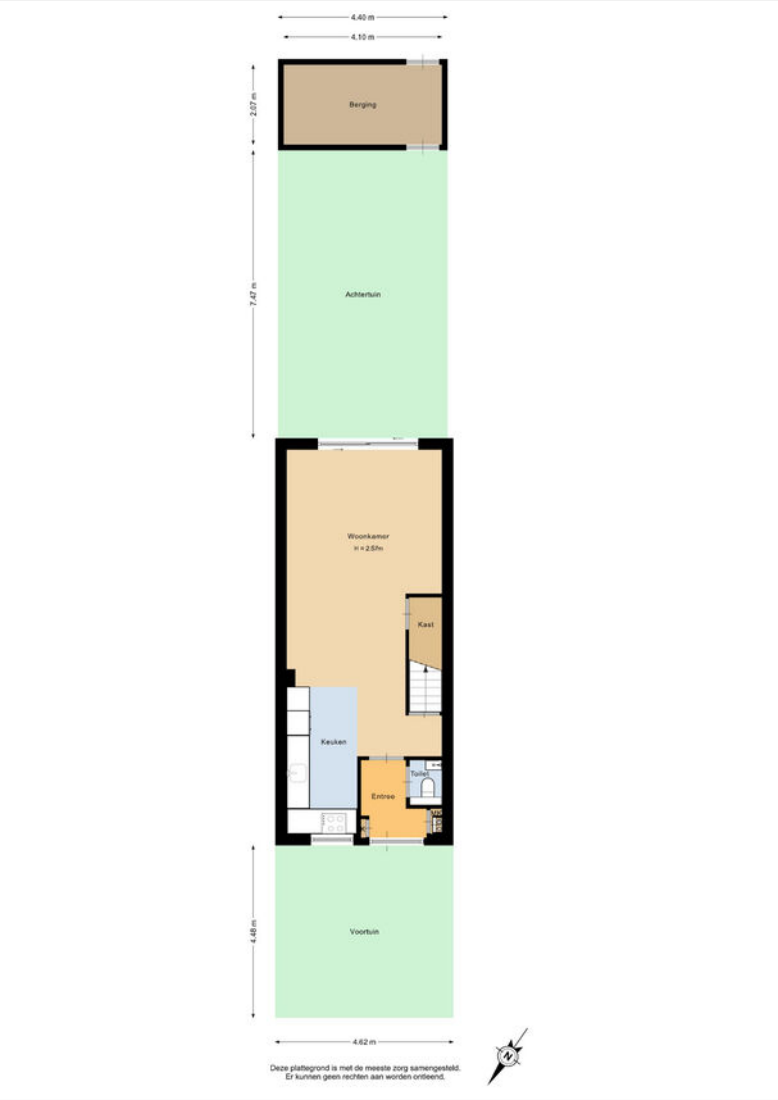
Volle eigendom

Perceelpervlakte

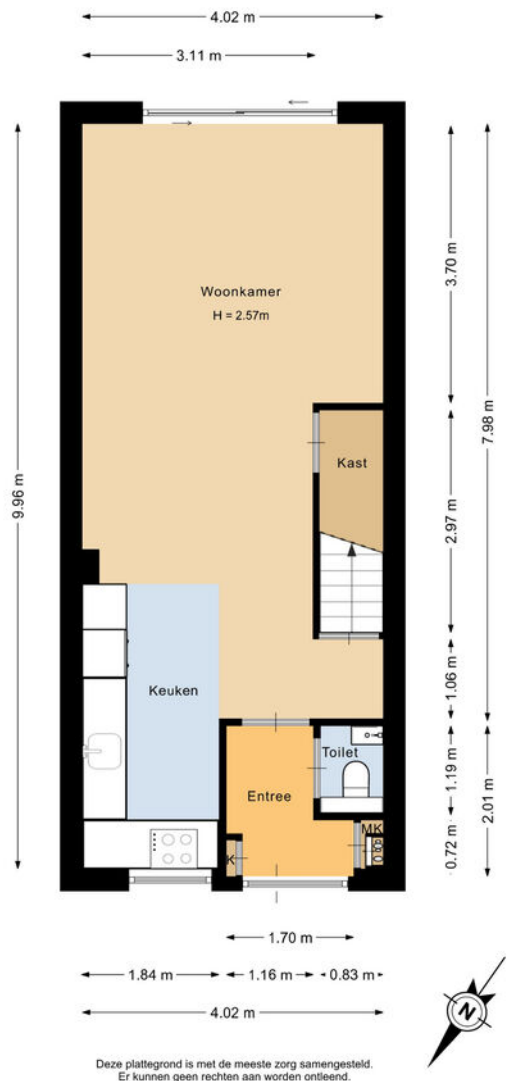
99 m²



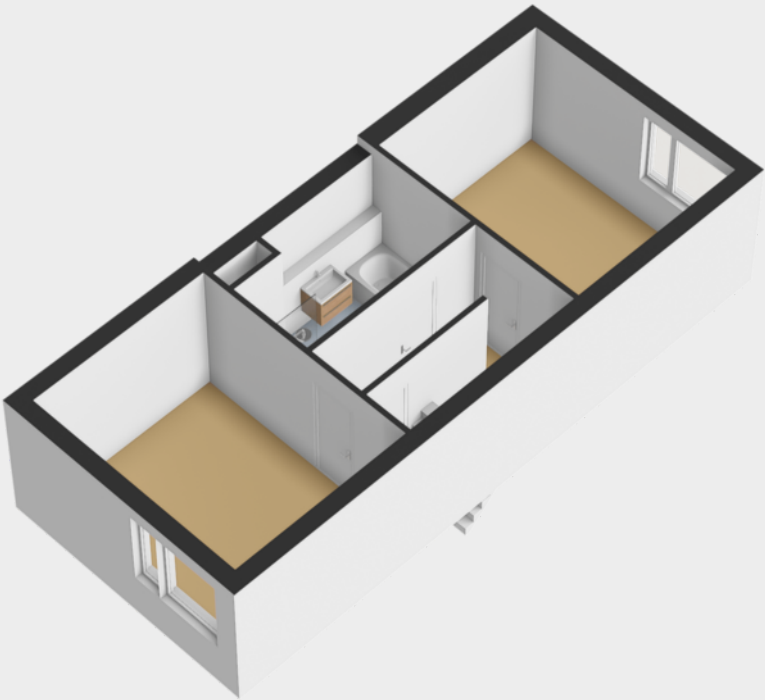
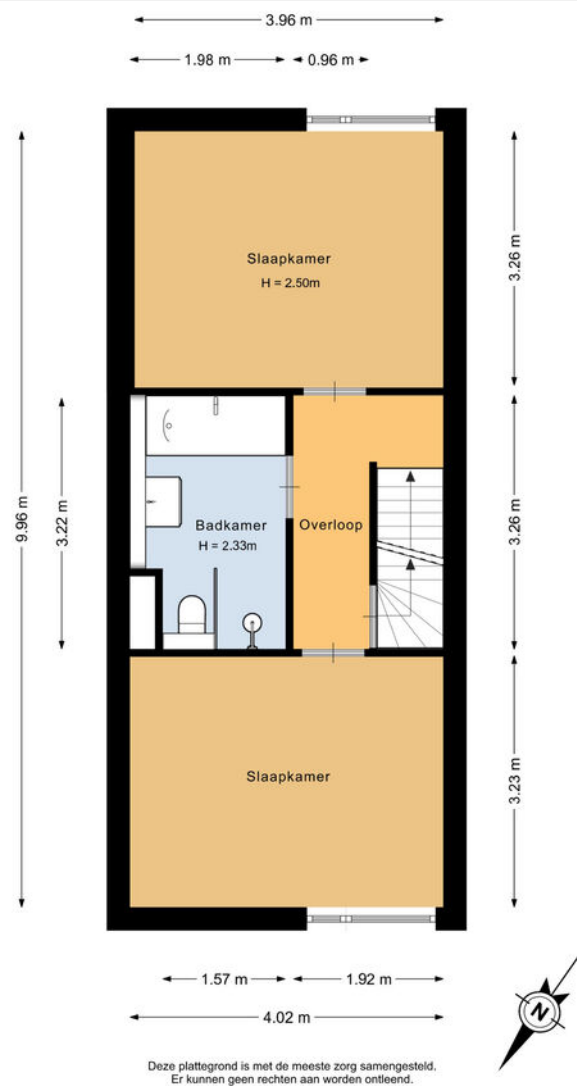
Plattegrond



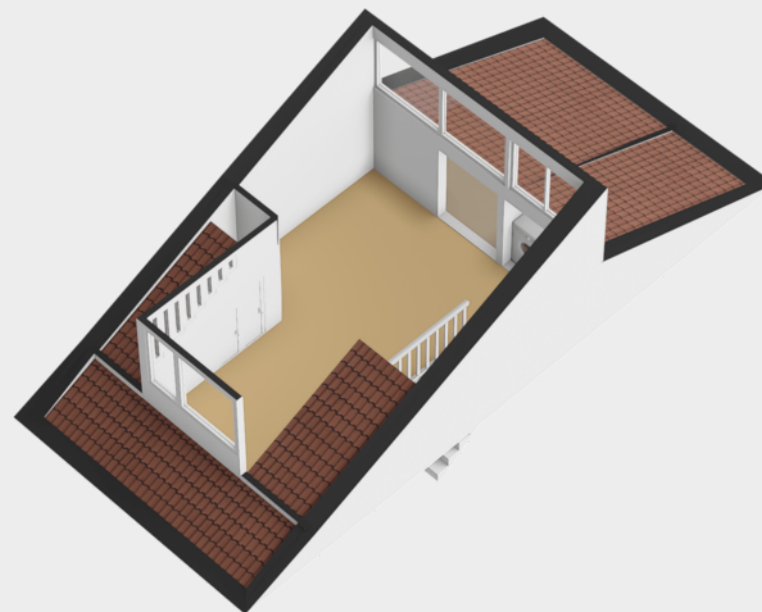
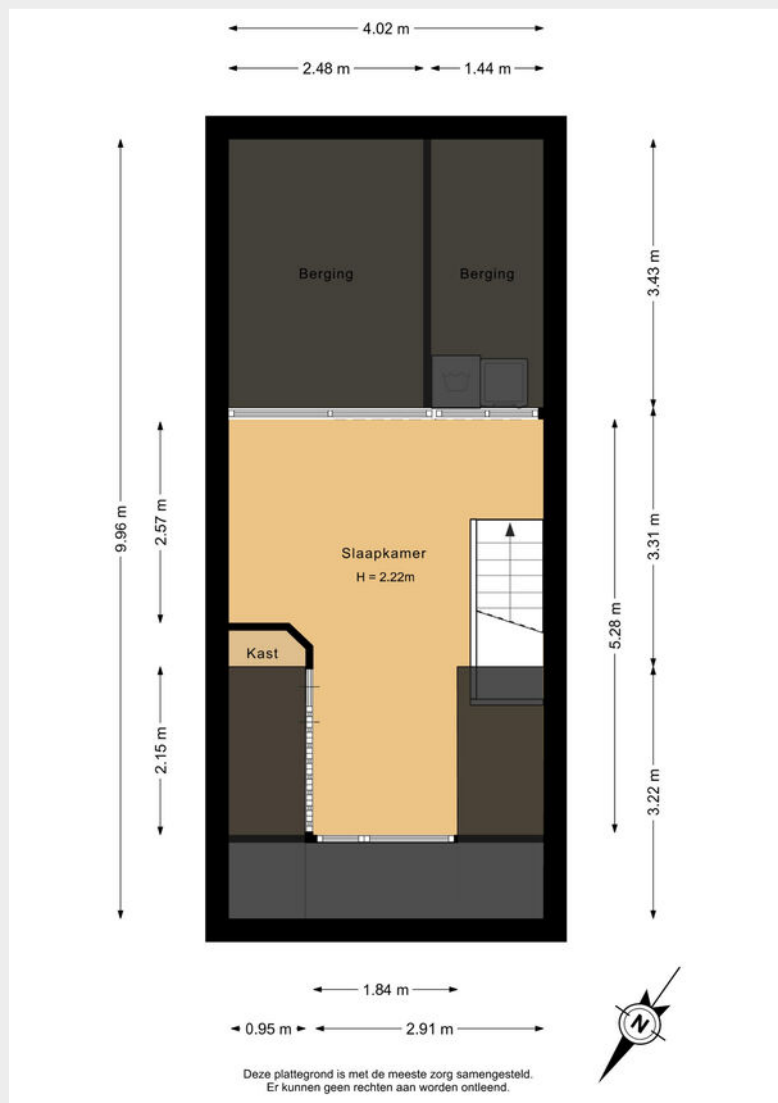
Plattegrond



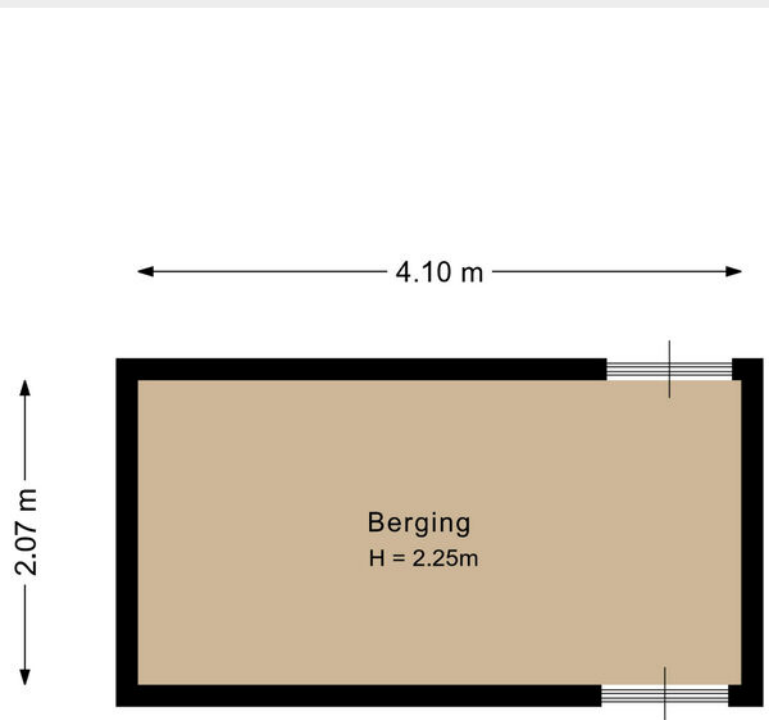
Plattegrond



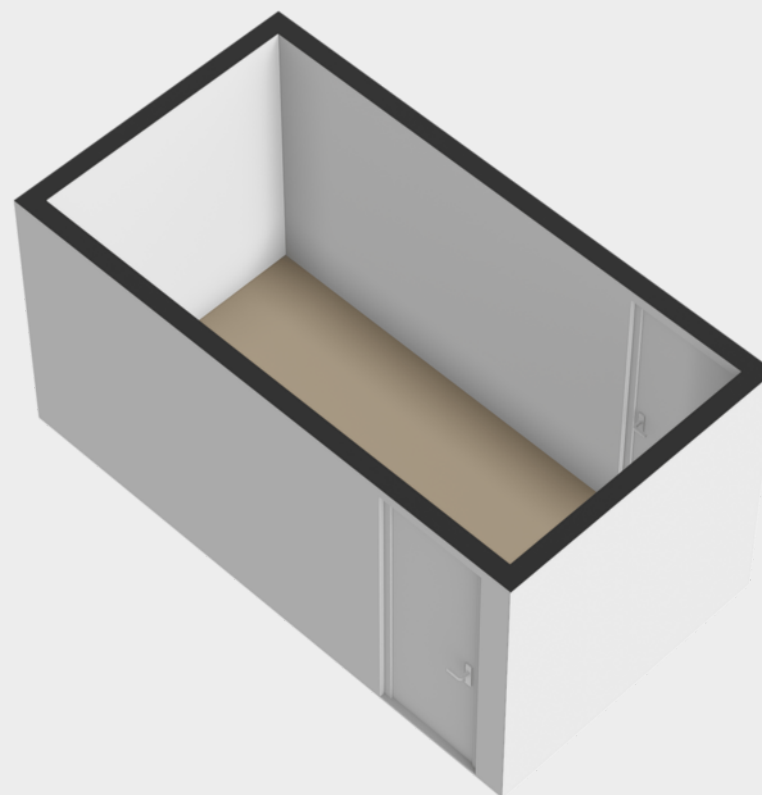
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- vriezer	X		
Designradiator(en)	X			- vaatwasser	X		
Verlichting, te weten				- Quooker	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- koffiezetapparaat		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X					
- losse (hang)lampen		X		Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilet	X		
- gordijnrails		X		- toilettrolhouder	X		
- gordijnen		X		- toiletborstel(houder)		X	
- jaloezieën	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking	X			- ligbad	X		
- laminaat	X			- douche (cabine/scherm)	X		
				- wastafel	X		
Woning - Keuken				- wastafelmeubel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toilet	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toilettrolhouder	X		
- kookplaat	X			- toiletborstel(houder)		X	
- combi-oven/combimagnetron	X						
- koelkast	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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. 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

