

Capelle aan den IJssel

Jan van Kanrede 3



te>koop>

Vraagprijs
€ 535.000,- 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

RUIM GEZINSHUIS MET VOLLE MOGELIJKHEDEN

Ben je op zoek naar een ruim huis waar je jarenlang met plezier kunt wonen? Dan is Jan van Kanrede 3 in Capelle aan den IJssel absoluut een bezichtiging waard. Deze verrassend ruime tussenwoning beschikt over een eigen oprit (carport, niet meer krabben in de winter), een diepe zonnige achtertuin, vier ruime slaapkamers (voorheen vijf), een dubbele dakkapel en maar liefst tien zonnepanelen. Een huis waar ruimte, comfort en praktische voorzieningen samenkomen.

FIJNE LEEFRUIMTE VOOR ELKE DAG

Via de carport bereik je de entree van het huis. Vanuit de hal met toiletruimte stap je de royale woonkamer binnen. Dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde valt veel daglicht naar binnen en ontstaat een prettige verbinding met de tuin. De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek én een royale eethoek waar familie en vrienden graag aanschuiven.

De halfopen keuken ligt aan de voorzijde en is praktisch ingericht met veel werk- en bergruimte. Vanuit de keuken kijk je uit over de straat, terwijl je toch in contact blijft met de woonkamer. Het geheel vormt een fijne basis die direct te gebruiken is, maar ook mogelijkheden biedt om naar eigen smaak verder te moderniseren.

VIER SLAAPKAMERS EN VEEL RUIMTE

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet en een diepe bergkast. Oorspronkelijk beschikte het huis over drie slaapkamers op de eerste verdieping. De slaapkamers zijn voorzien van kasten met schuifdeuren. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel. Hierdoor kunnen meerdere gezinsleden tegelijkertijd gebruikmaken van de verdieping.

De tweede verdieping is dankzij de dubbele dakkapel uitgegroeid tot een volwaardige woonlaag. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer die eenvoudig is in te richten als hoofdslaapkamer en een vierde

Omschrijving

slaapkamer die ingericht kan worden als werkruimte of hobbykamer. Daarnaast is er een aparte wasruimte aanwezig en is er veel praktische bergruimte achter de knieschotten.

Een vliering boven de tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap. Deze ruime vliering, die ontstaan is door de dakkapellen komend vanuit de nok, biedt veel extra bergruimte.

ZONNIGE TUIN MET VEEL EXTRA'S

De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van dit huis. De tuin ligt op het zuiden en is opvallend diep, verzorgd aangelegd en biedt volop ruimte om op ieder moment van de dag van de zon te genieten. Dankzij de royale afmetingen is er plaats voor meerdere terrassen, een speelplek voor kinderen of een gezellige loungehoek.

Achter in de tuin staat een grote houten berging die volop mogelijkheden biedt voor opslag, hobby's of een klusruimte. De tuin biedt daarnaast veel privacy en vormt een heerlijke plek om lange zomeravonden buiten door te brengen.

Ook op het gebied van comfort is aan veel gedacht. Zo zijn de slaapkamers aan de achterzijde voorzien van rolluiken en zorgen de tien zonnepanelen voor een lagere energierekening en een duurzamer gebruik van het huis. Het huis heeft een 3-fase aansluiting, is voorzien van een laadvoorziening voor een elektrische auto en is in de meterkast voorbereid voor elektrisch koken.

RUSTIG WONEN MET ALLES DICHTBIJ

Jan van Kanrede 3 ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Capelle

aan den IJssel. In de directe omgeving vind je scholen, speeltuinen, sportvoorzieningen en winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen. Ook openbaar vervoer, uitvalswegen richting Rotterdam en recreatiegebieden zoals het Schollebos liggen binnen korte afstand. Hierdoor woon je rustig, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Dit is een huis met verrassend veel ruimte, een praktische indeling en volop mogelijkheden om helemaal naar eigen wens in te richten. Dankzij de eigen oprit, de dubbele dakkapel, de grote zonnige tuin, de vier royale slaapkamers, de tien zonnepanelen en de rolluiken aan de achterzijde is dit een ideale plek voor gezinnen en doorstromers die op zoek zijn naar extra wooncomfort.

KENMERKEN:

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk

Eigen oprit (carport)

Grote zonnige achtertuin op het zuiden

Drie woonlagen

Vier slaapkamers (voorheen vijf)

Twee dakkapellen (voor en achter)

Badkamer met ligbad, douche en dubbel wastafelmeubel

Aparte wasruimte op de tweede verdieping

Tien zonnepanelen

Rolluiken bij de slaapkamers aan de achterzijde

Oplevering: in overleg.

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.

“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

120 m²



Bouwjaar

1989



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

172 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	172 m ²
Inhoud	418 m ³
Bouwjaar	1989
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas





























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Jan van Kanrede 3

Postcode/plaats

2901 TA Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie E, nummer 226

Kadastraal eigendom

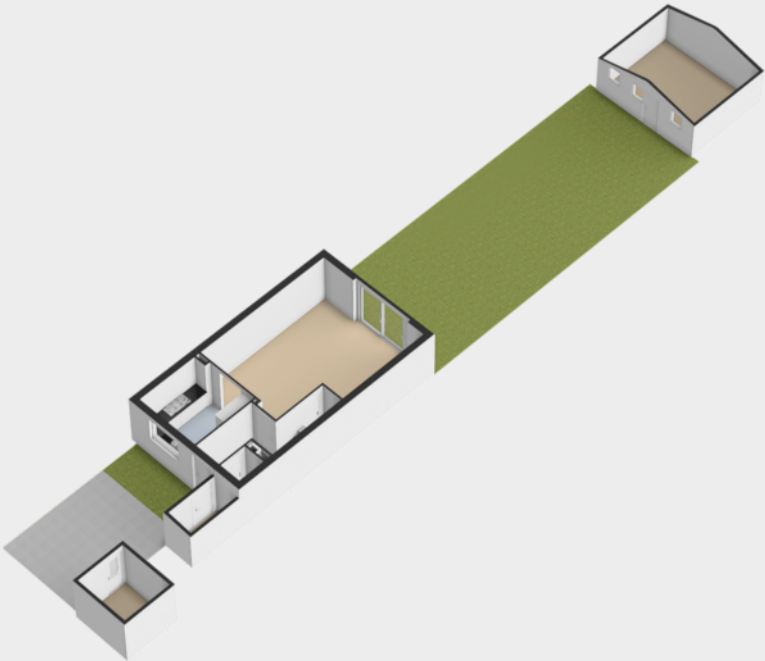
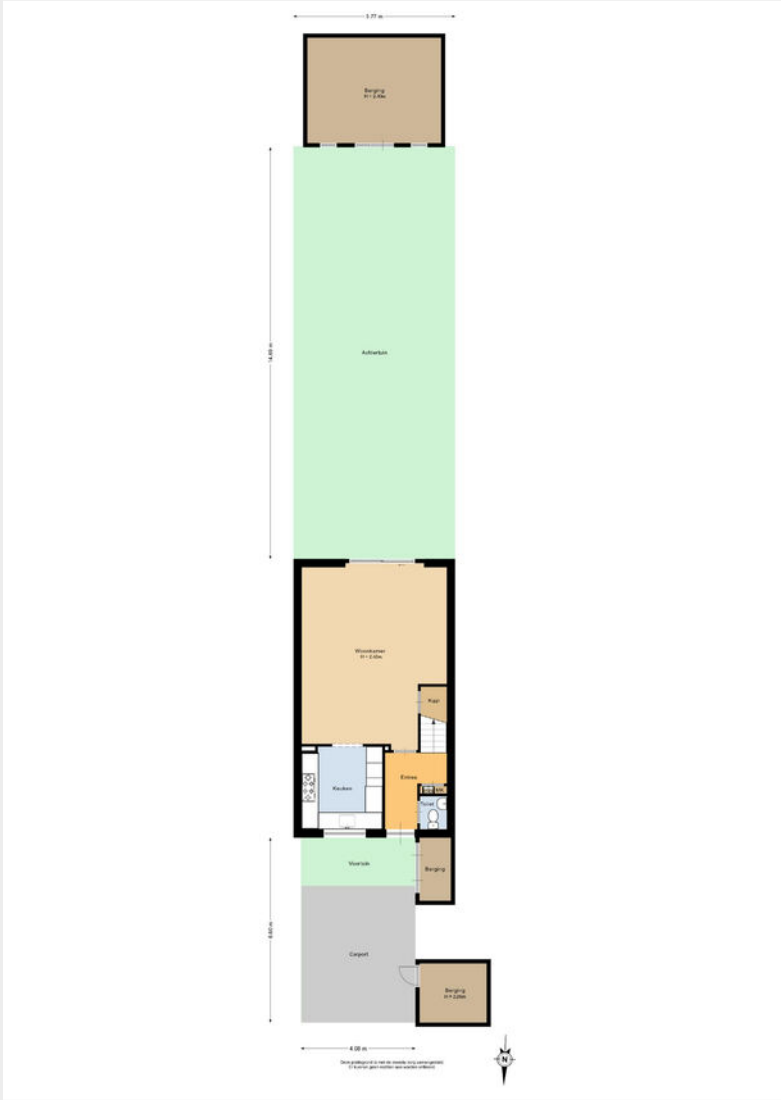
Volle eigendom

Perceelpervlakte

172 m²



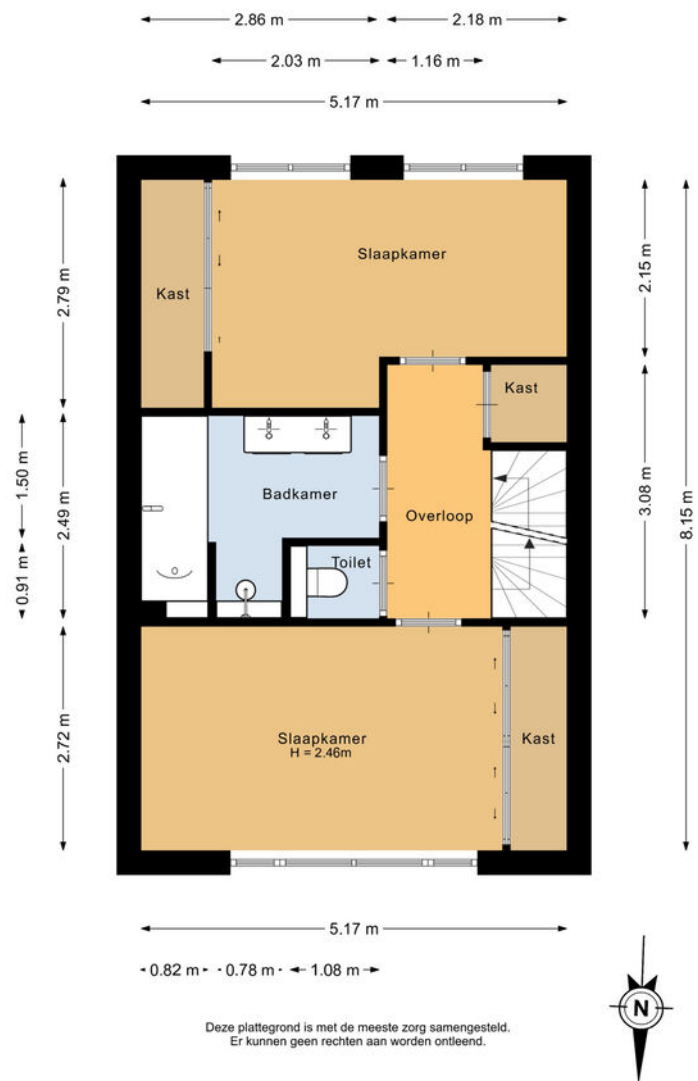
Plattegrond



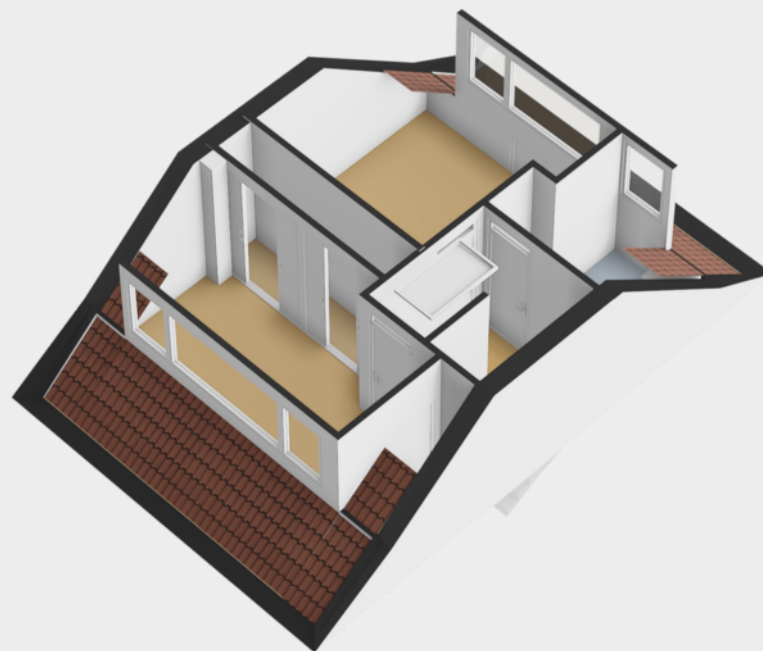
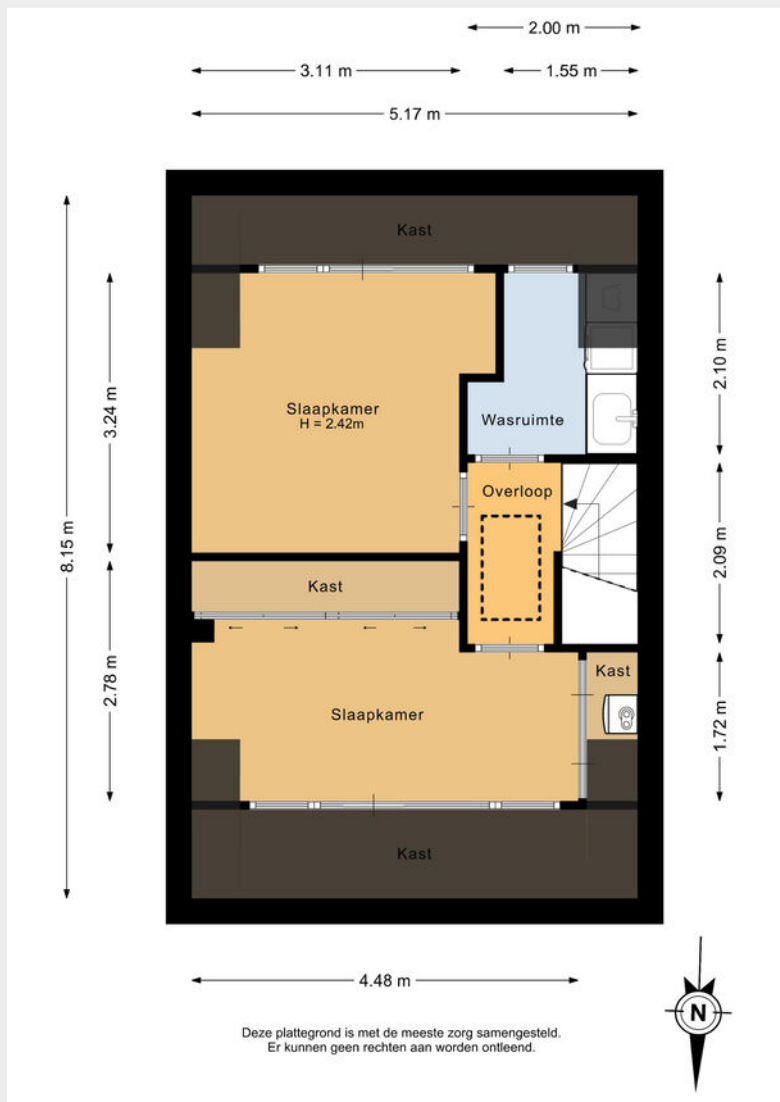
Plattegrond



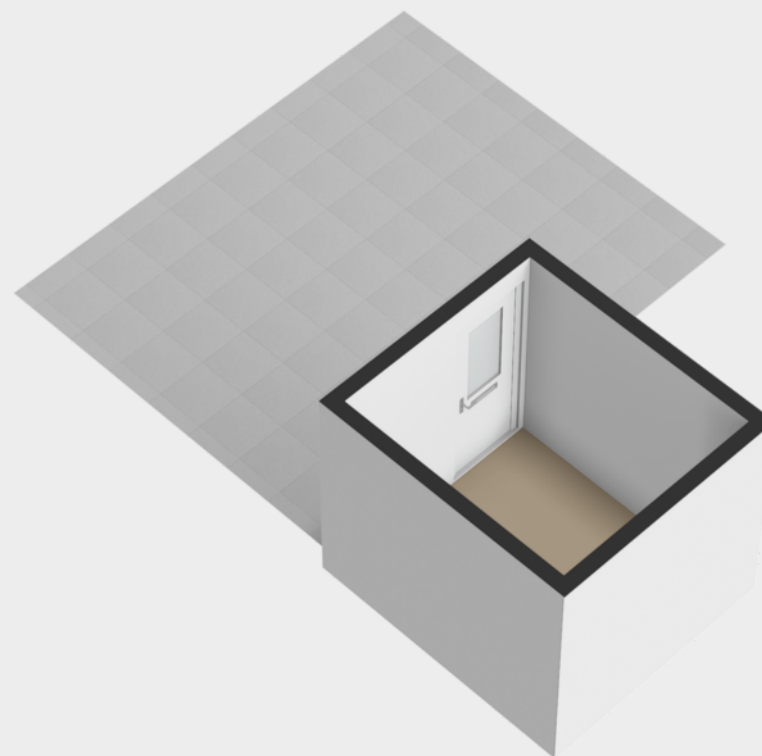
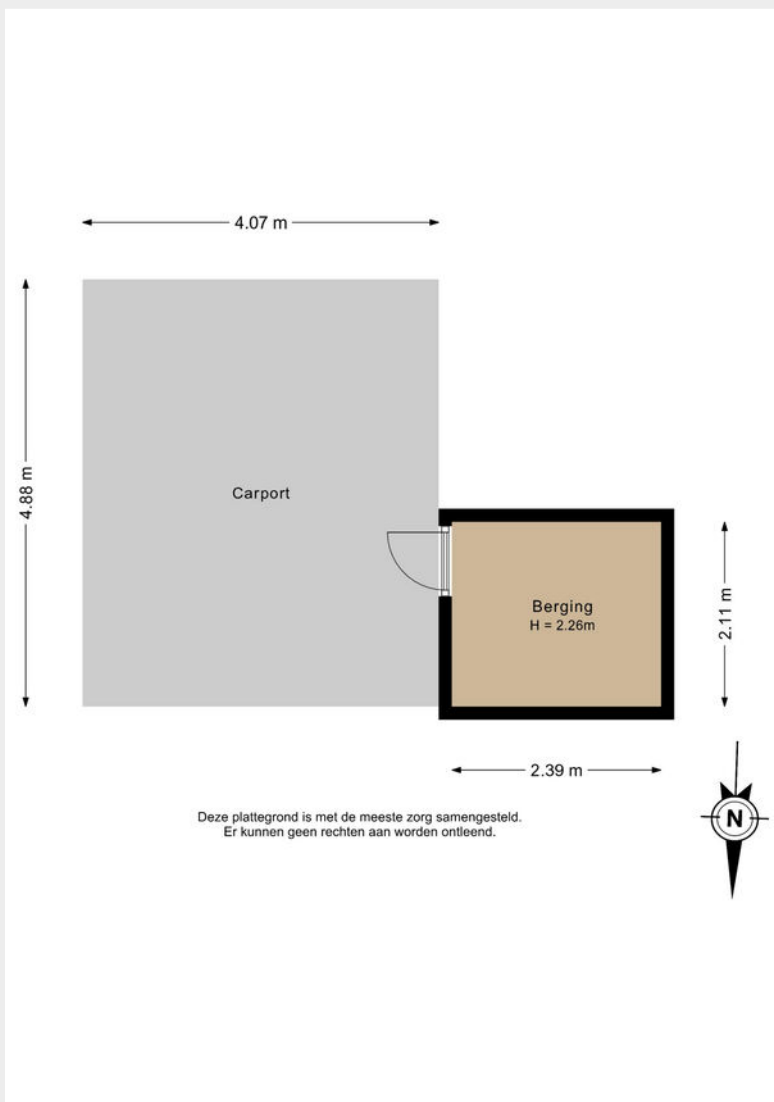
Plattegrond



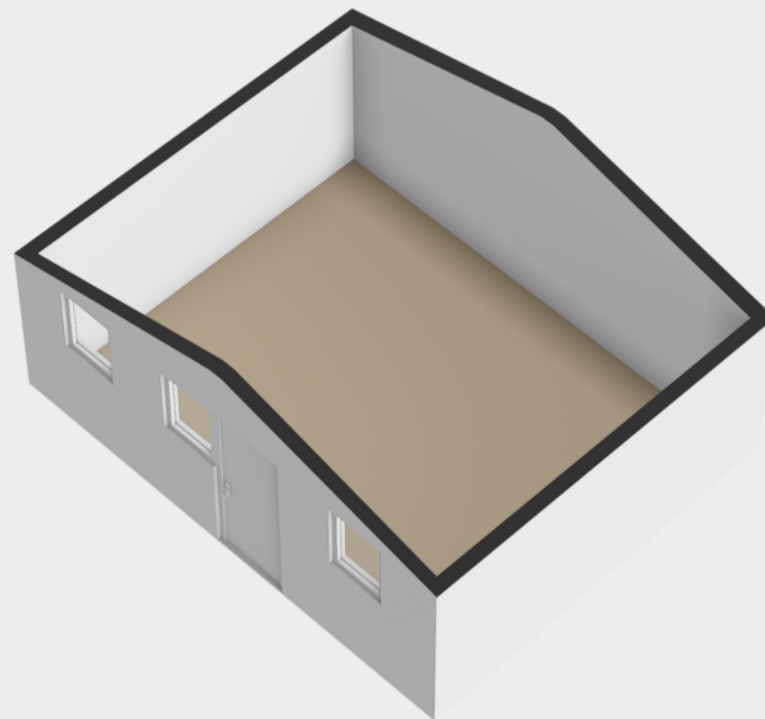
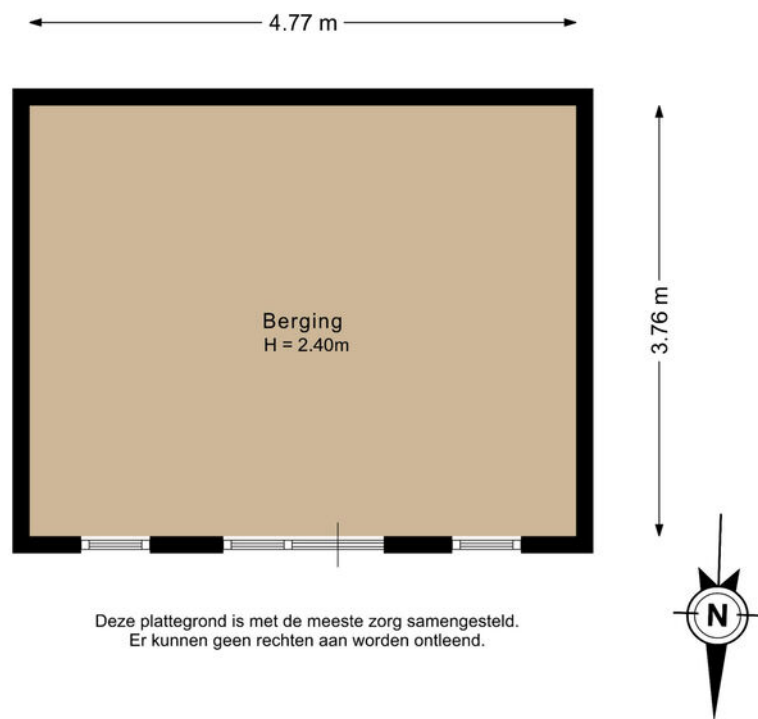
Plattegrond



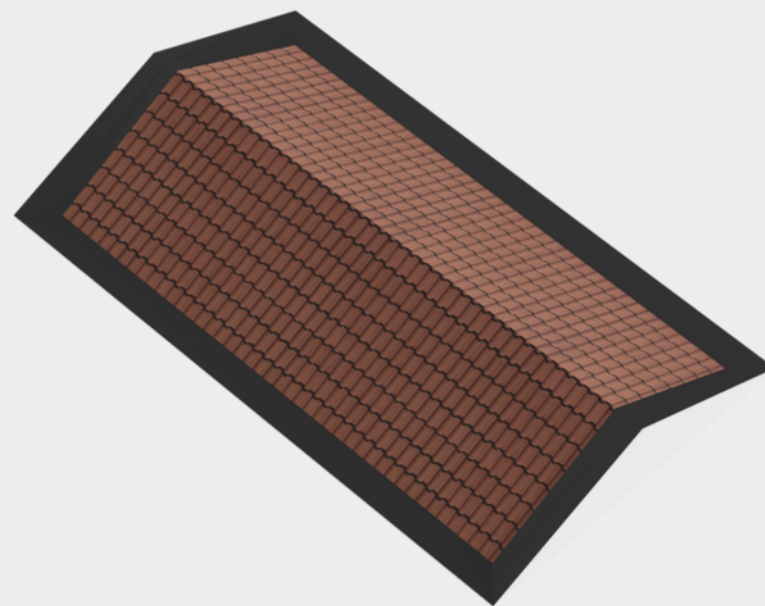
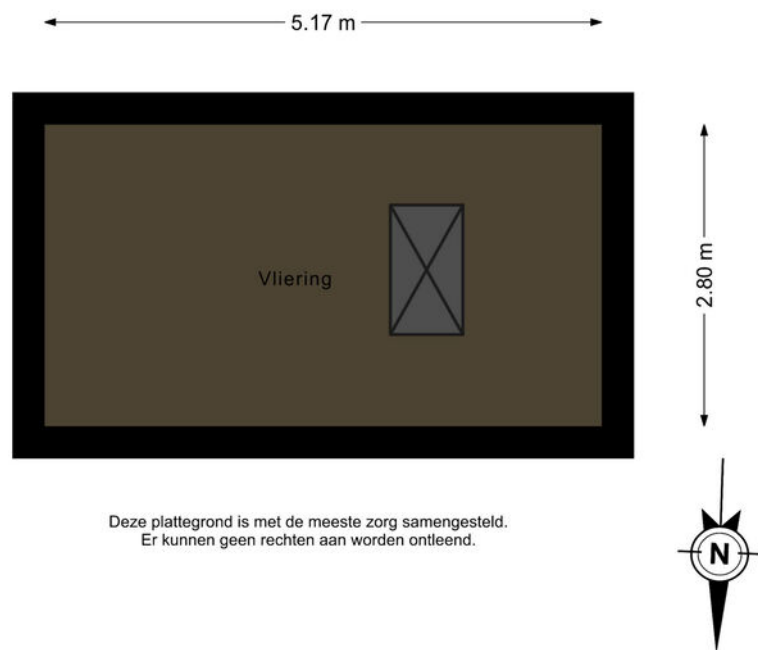
Plattegrond



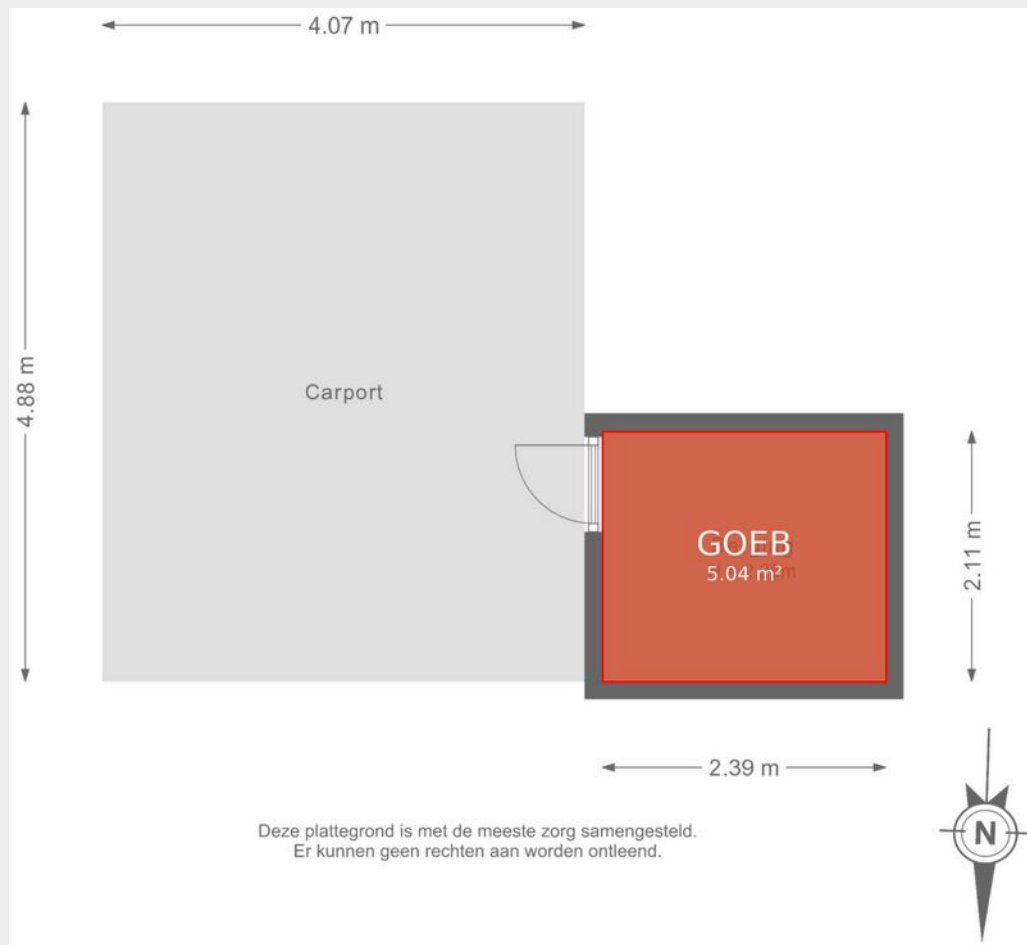
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Overig, te weten			
Verlichting, te weten				- schilderij ophangstelsysteem	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Keuken			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Hanglamp tweede verdieping		X		- (gas)fornuis	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- afzuigkap	X		
- Kasten schuifdeuren	X			- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen	X			- koffiezetapparaat		X	
- overgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- vitrages	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- lamellen	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilethouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)		X	
- laminaat	X			- fontein	X		
- Grindvloer	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
				- ligbad	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilet	X			Buitenverlichting	X		
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Bebouwing			
				Tuinhuis/buitenberging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Overig			
Rookmelders	X			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	X			- (sier)hek	X		
Rolluiken	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Oplaadpunt elektrische auto	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	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. 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

