

# TE KOOP



**Wilhelminastraat 24**

Capelle Aan Den IJssel



**KETTNER**  
M A K E L A A R S



## Wilhelminastraat 24 Capelle a/d IJssel

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wow, wat een plaatje

Wonen in de oude dorpskern, waar sfeer en historie samenkomen én waar je toch alles dichtbij hebt. Wilhelminastraat 24 is zo'n huis dat je meteen omarmt: een karakteristiek en liefdevol hoekhuis met een fijne achtertuin op het zuidwesten, gelegen in een autoluwe straat. De woning is de afgelopen jaren met smaak gemoderniseerd, terwijl het authentieke gevoel en de charme zichtbaar en voelbaar zijn gebleven. Een heerlijke plek voor wie warm, centraal en rustig wil wonen.

De ligging is een groot pluspunt: in de oude historische dorpskern van Capelle aan den IJssel, in een straat met weinig verkeer. Op korte loopafstand vind je winkels, openbaar vervoer, theater én natuur- en recreatiemogelijkheden. Alles binnen handbereik, zonder de drukte voor de deur.

Wow, what a picture

Living in the old village centre, where atmosphere and history come together, while still having everything close by. Wilhelminastraat 24 is one of those homes that immediately embraces you: a characteristic and lovingly maintained corner house with a pleasant southwest-facing backyard, located in a quiet, low-traffic street. In recent years, the property has been tastefully modernised, while the authentic feeling and charm have remained clearly visible and tangible. A wonderful place for those who want to live warmly, centrally and peacefully.

The location is a major plus: in the old historic village centre of Capelle aan den IJssel, in a street with little traffic. Within walking distance you will find shops, public transport, theatre and nature and recreational facilities. Everything within reach, without the hustle and bustle at your doorstep.

Indeling:

Begane grond:

Je komt binnen in de hal met toilet, garderobe en meterkast.

Vanuit hier loop je door naar de ruime woonkamer ca. 7.70 x 3.90, een lichte, prettige leefruimte met houten vloeren, grote ramen en een mooi contact met de tuin.

De aangebouwde keuken ca. 3.00 x 1.70 is modern uitgevoerd en praktisch ingedeeld, met o.a. een inductiekookplaat, koelkast, vriezer en vaatwasser. Vanuit de keuken stap je zo de privacyvolle en zonnige tuin in.

Aansluitend bevindt zich een moderne badruimte ca. 1.70 x 1.40 met douche, wastafel en toilet.

De achtertuin ligt op het zuiden: een fijne middag- en avondzon-tuin waar je in alle rust kunt zitten. Via het zijpad is er een achterom, en er is een houten berging voor fietsen en extra opslag.

1e etage:

De overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en biedt toegang tot alle vertrekken.

Ruime slaapkamer I ca. 3.30 x 3.10 met een prettige lichtinval en voorzien van een vaste kast, ideaal voor extra opbergruimte.

Slaapkamer II ca. 3.20 x 2.30.

Slaapkamer III ca. 3.20 x 1.60.

Bergvliering:

Via de overloop bereikbare ruime bergvliering met verrassend veel opbergmogelijkheden.

Afmetingen: ca. 3.40 x 2.40.

Bijzonderheden:

Sfeervol en karakteristiek hoekhuis in de historische en karakteristieke dorpskern nabij alle denkbare grootstedelijke voorzieningen. Autoluwe ligging.

Waanzinnige locatie en echt een plaatje om te zien en om in te wonen!

Smaakvol gemoderniseerd met behoud van charme.  
Moderne keuken en moderne badkamer.

Mooie (parket)vloeren en strak gestucte wanden.

Zonnige achtertuin op het zuidwesten met achterom en grote houten berging.

3 ruime slaapkamers op de eerste etage en een ruime bergvliding op zolder.

Geheel voorzien van dubbele beglazing en verwarming en warm water middels cv-combiketel.

Energielabel F

Woonoppervlakte ca. 67m<sup>2</sup>.

Inhoud ca. 268 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte ca. 95m<sup>2</sup> eigen grond.

Bouwjaar ca. 1931.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaardij o.g. b.v. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kunnen aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatieverstrekking is niet als een aanbieding of offerte te beschouwen.



# Kenmerken

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 67 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 102 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 268 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1931               |



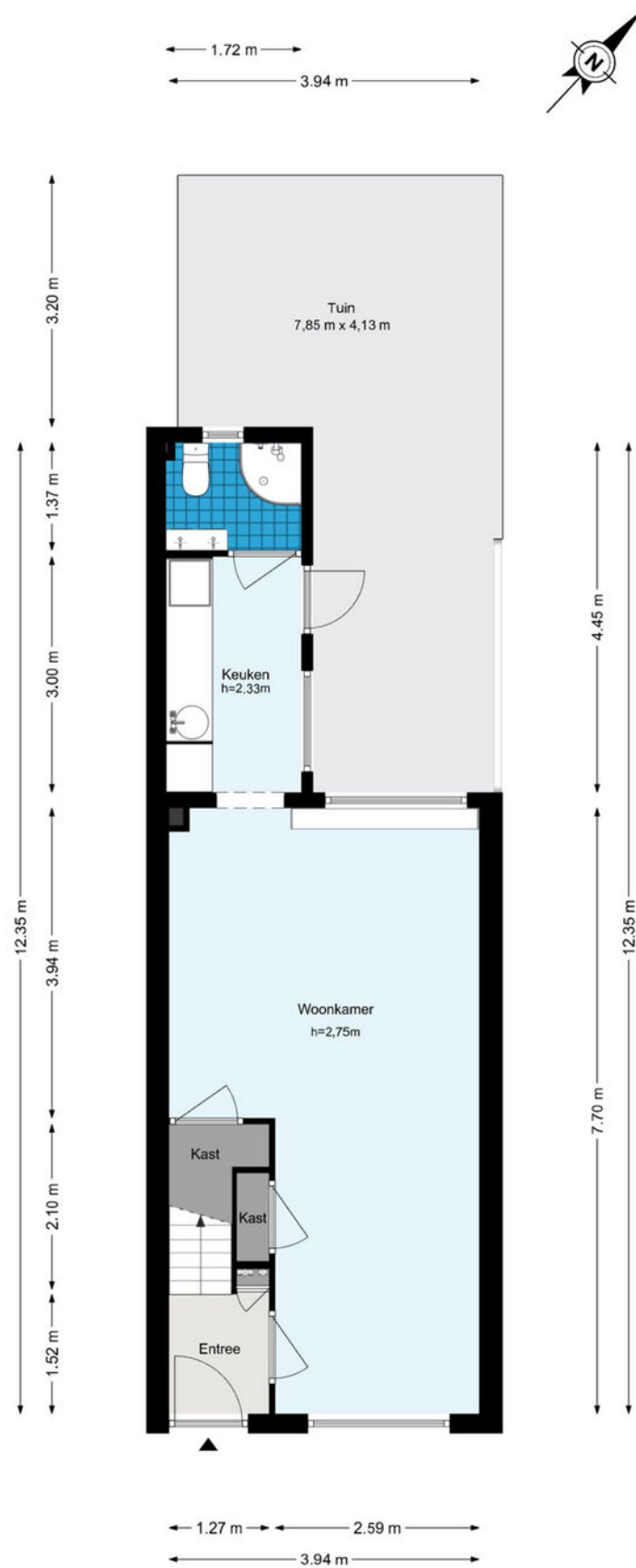








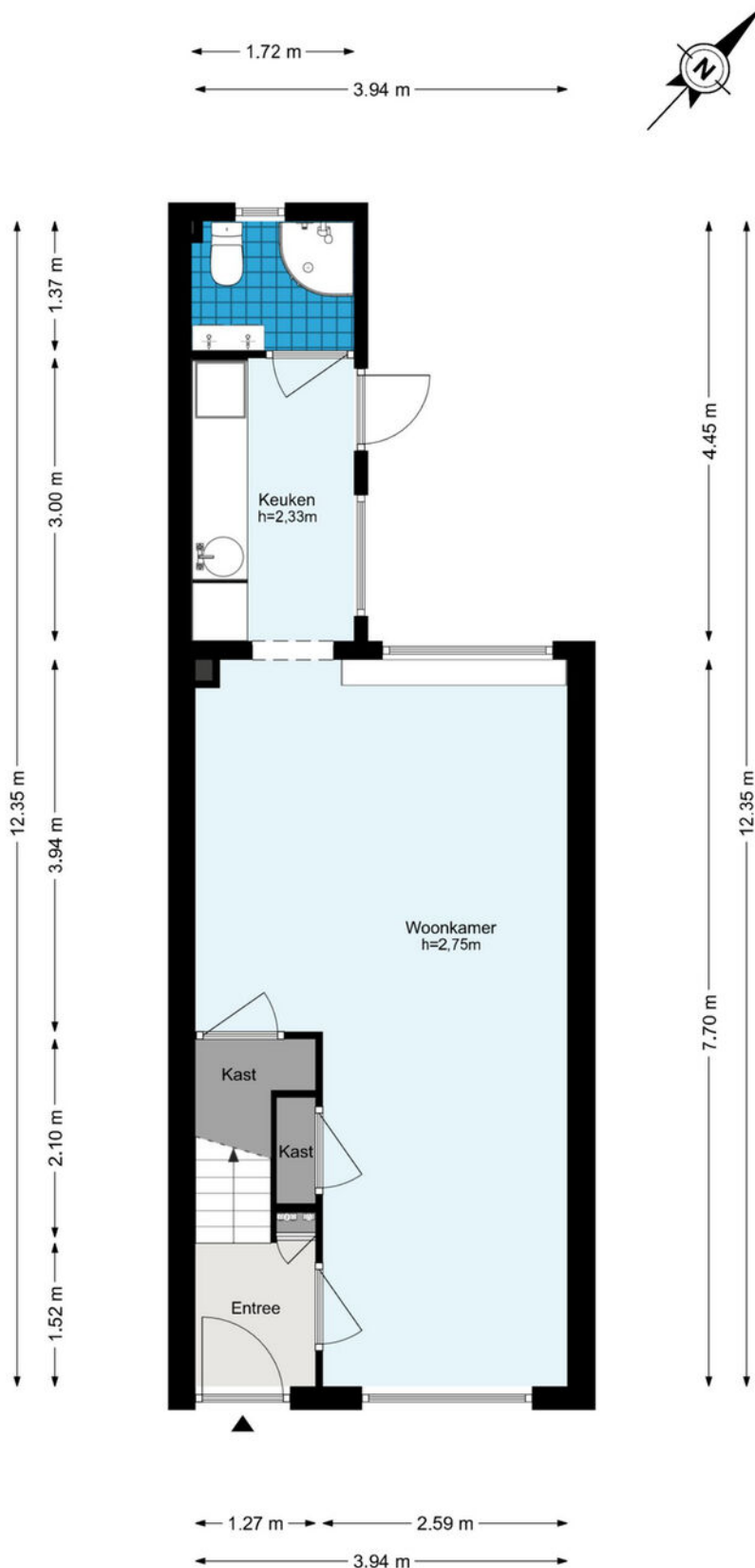
Wilhelminastraat 24 - Capelle aan den IJssel  
Perceeltekening



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Wilhelminastraat 24 - Capelle aan den IJssel  
Begane grond

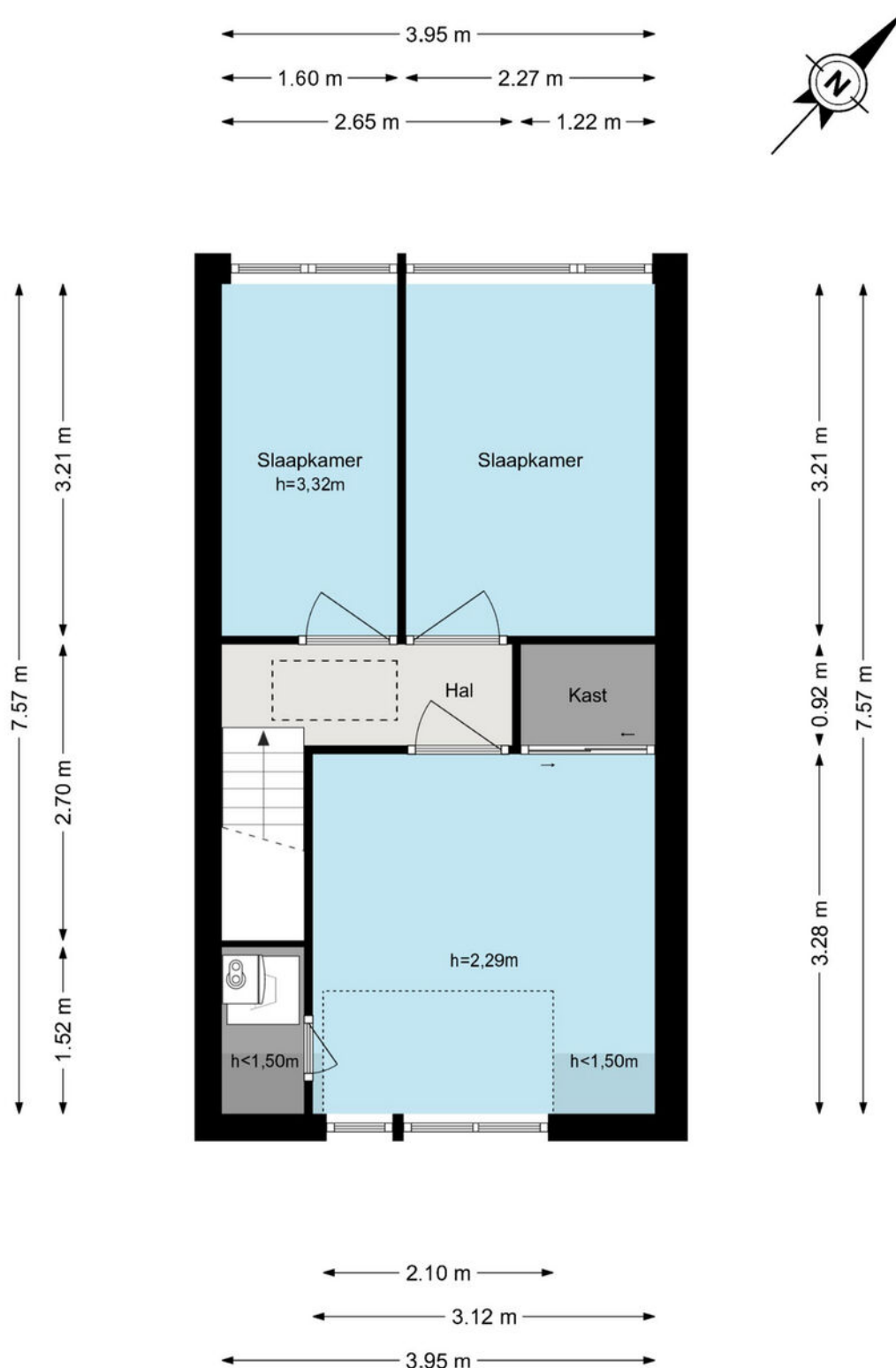


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Plattegrond

# Wilhelminastraat 24 - Capelle aan den IJssel

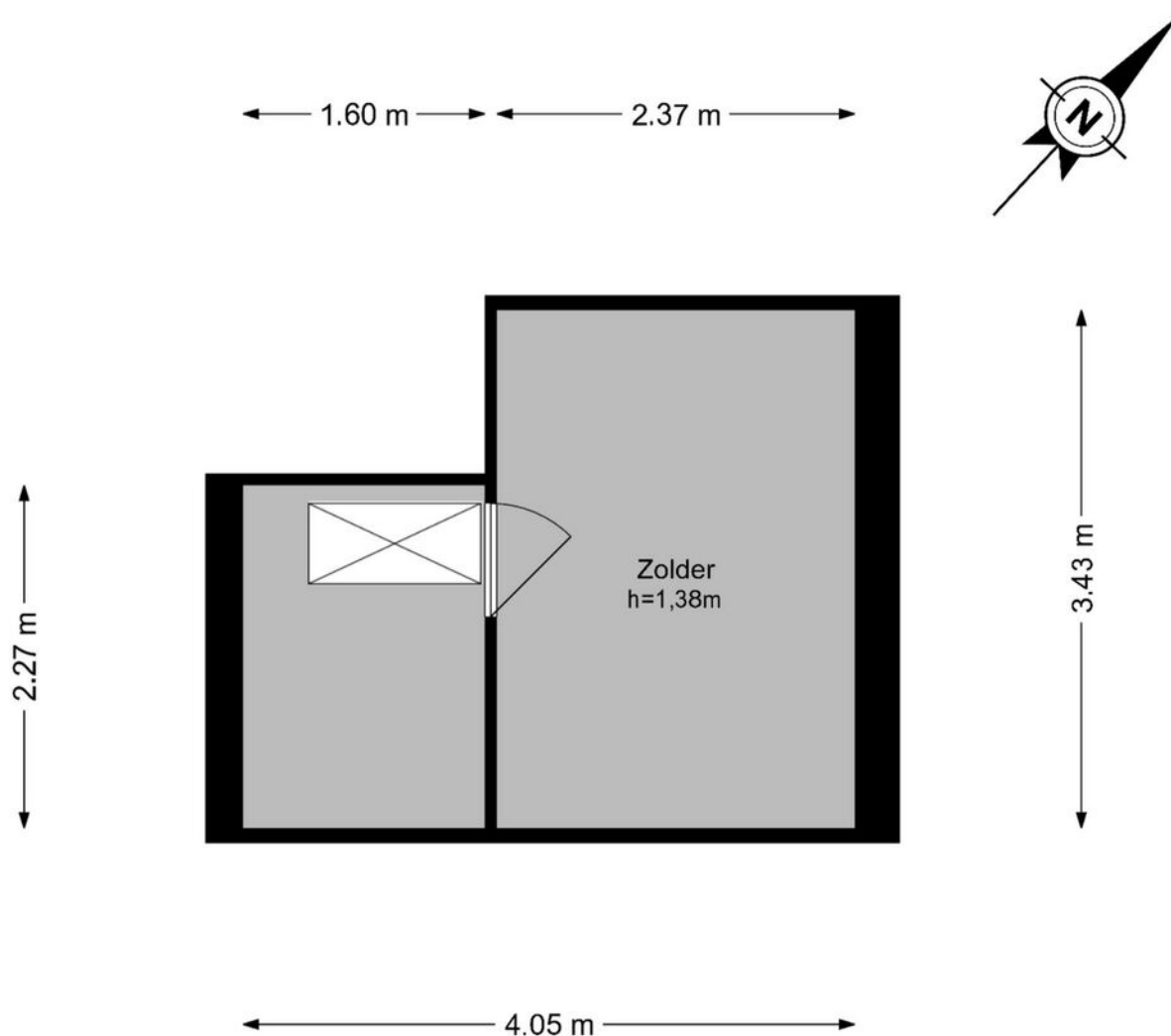
## Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Plattegrond

# Wilhelminastraat 24 - Capelle aan den IJssel Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Capelle aan den IJssel

B

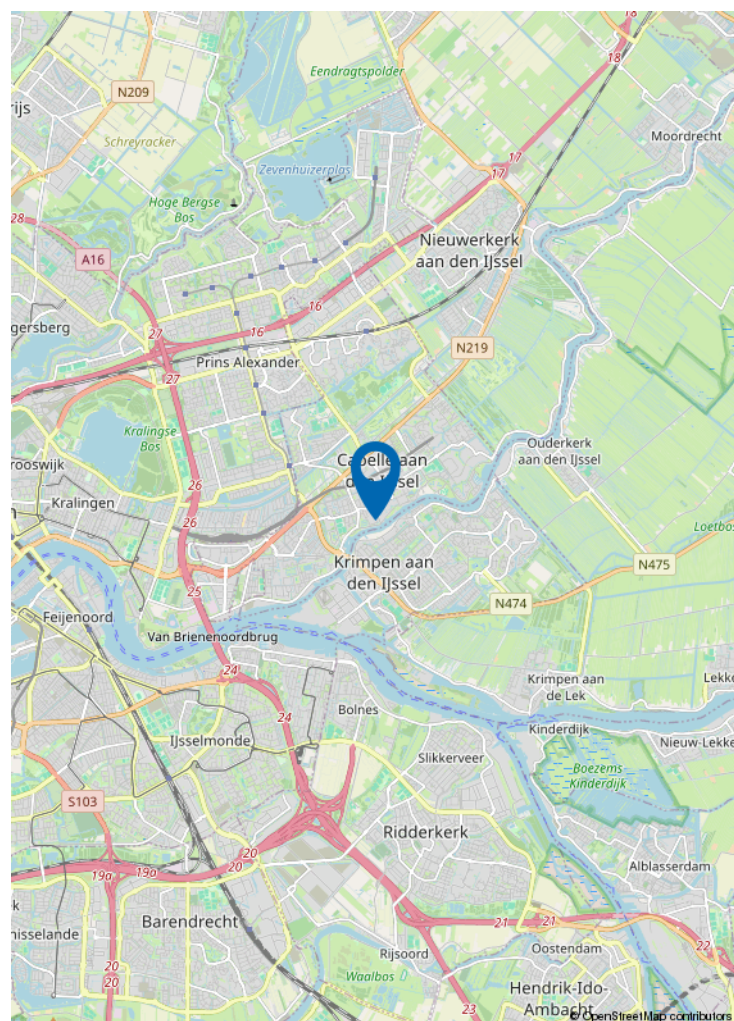
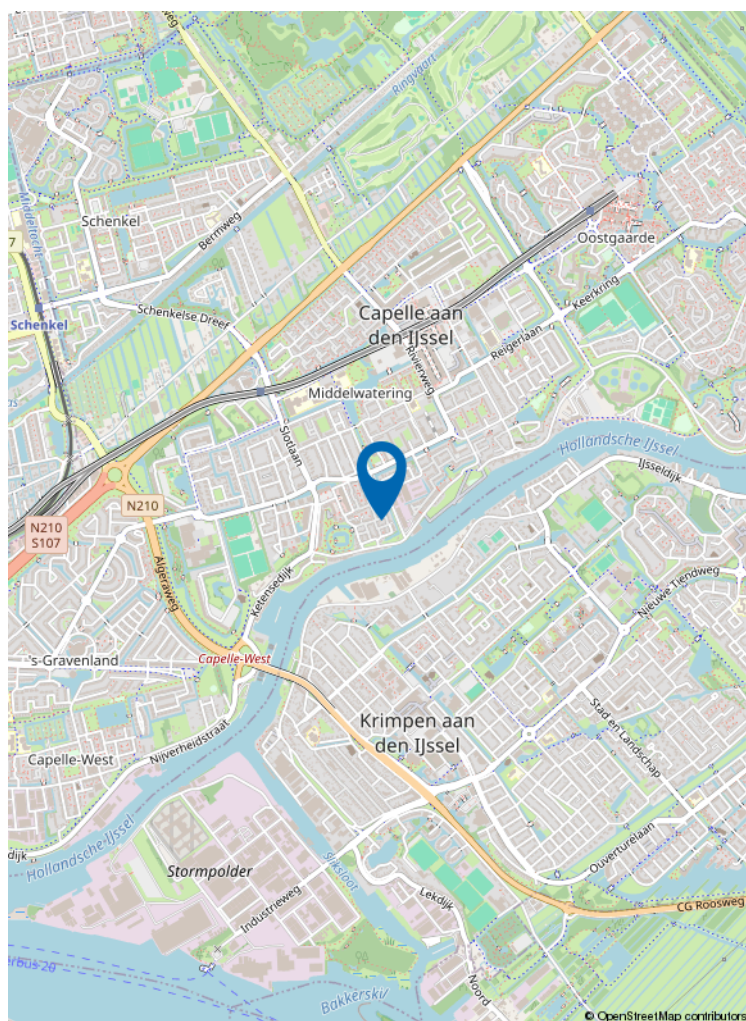
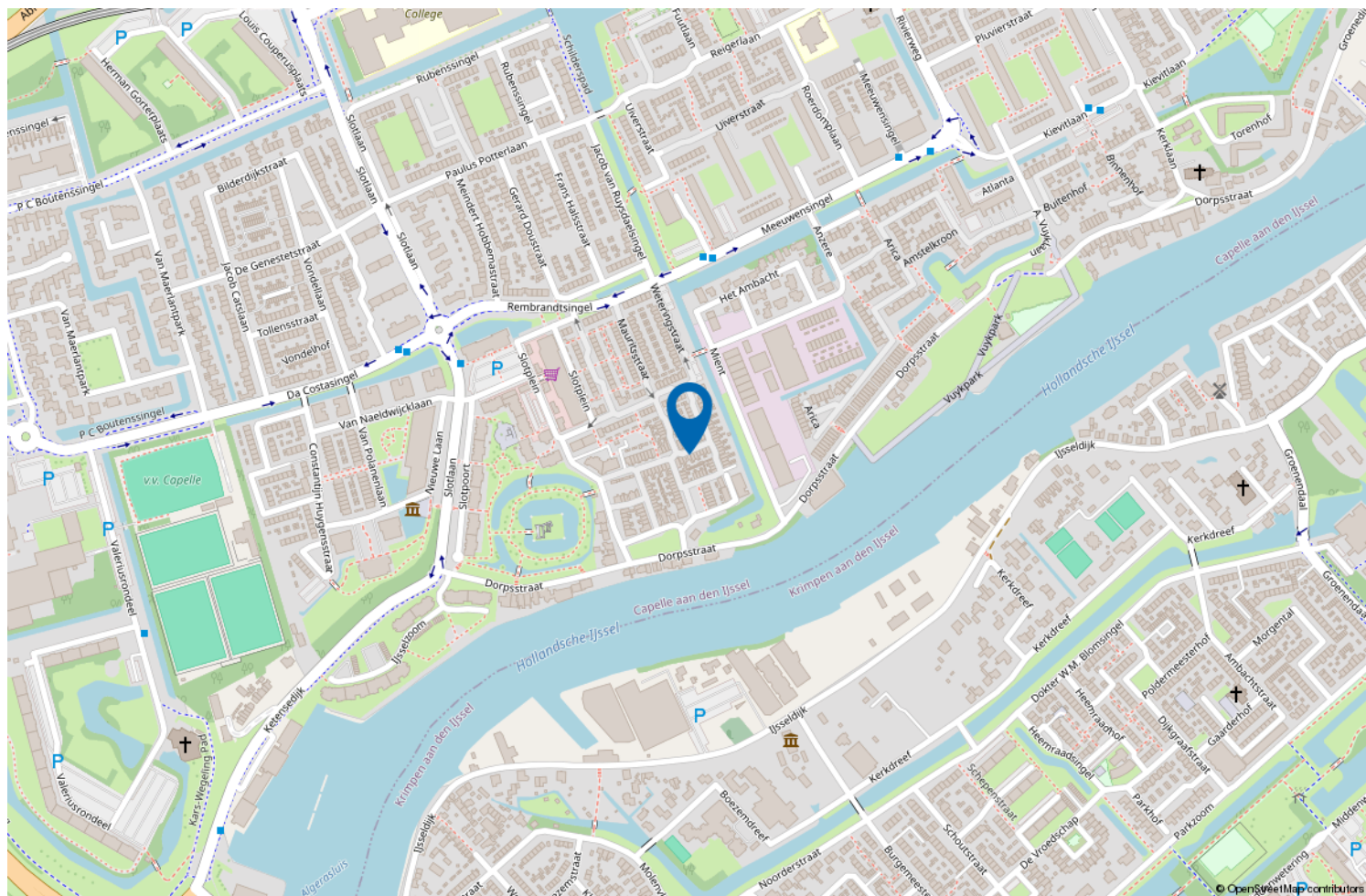
8245

Schaal 1: 500

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Locatie op de kaart



# Wonen in Capelle aan den IJssel

Op zoek naar rust, ruimte én een bruisende stad vlakbij? Capelle aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel bieden het allemaal.

Ideaal voor jonge gezinnen, stellen en professionals die dichtbij Rotterdam willen wonen, maar wél de voordelen van een groene, rustige omgeving waarderen.

De wijken zijn ruim opgezet, met een mix van moderne eengezinswoningen en stijlvolle appartementen, aangevuld met karakteristieke woningen uit de jaren '60. Overal vind je speeltuinen, parken en gezellige buurtvoorzieningen, waardoor de gemeenschappen warm en leefbaar aanvoelen.

Hier geniet je van dagelijkse gemakken: uitstekende scholen, winkels en sportvoorzieningen binnen handbereik, met bovendien een perfecte verbinding naar Rotterdam en snelwegen.

# Ons verkoop stappenplan

## Stap 1 De opname van uw woning

- We maken met u een vervolgafspraak om het verkoopdossier compleet te krijgen. Dit kan via MOVE(online) of tijdens een persoonlijke afspraak bij u thuis.
- Wij werken alleen met de beste woningfotografen in de markt. Zij maken vervolgens met u een afspraak voor de fotografie, videografie en het inmeten van uw woning. Samen met u maken we de definitieve selectie.



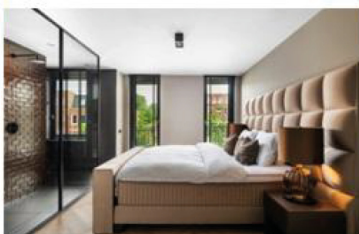
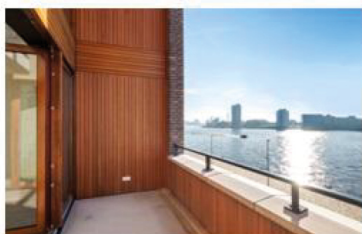
## Stap 2 uw woning te koop zetten

- Wij maken een uitgebreide full colour brochure met specificaties, omschrijving, foto's en plattegronden van uw woning.
- De brochure wordt gemaild aan alle geïnteresseerden uit het actuele zoekersbestand van Kettner Makelaars. Omdat wij zijn aangesloten bij de RVM (Rotterdamse Vereniging van Makelaars) zal uw woning met alle specifieke kenmerken ook binnen dit netwerk worden aangeboden. Op deze manier benaderen we voor de Funda presentatie al een belangrijke groep actuele zoekers.



- In overleg met u en afhankelijk van specifieke locatie wordt er een "te koop" tuinbord en/of V-bord geplaatst.

- Uw woning wordt aangemeld en opgenomen in het NVM uitwisselingsysteem en krijgt een TOP positie of Funda. Alle NVM en niet-NVM makelaars zijn nu op de hoogte dat uw woning te koop wordt aangeboden. Het systeem zorgt er automatisch voor dat alle geïnteresseerden die ingeschreven staan bij deze makelaars en/of een zoekaccount via Funda hebben, automatisch een link naar de woningpresentatie krijgen.
- Uiteraard zullen wij de belangrijkste zoekers uit ons uitgebreide netwerk persoonlijk benaderen en zijn wij via alle gangbare communicatiekanalen bereikbaar voor overige geïnteresseerden.



# Ons verkoop stappenplan

## Stap 3 Marketing

- Naast de toppositie op Funda wordt uw woning op onze website [kettner.nl](http://kettner.nl) geplaatst.
- Tevens wordt uw woning op [Pararius.nl](http://Pararius.nl) geplaatst, een woningwebsite zoals Funda maar vooral georiënteerd op internationale kopers. Onze brochure zal daarom deels ook in het Engels opgemaakt zijn.
- Wij plaatsen uw woning op alle genoemde websites op een extra bijzondere en opvallende wijze (een hoge ranking) door middel van o.a.:



**Een complete video** bij de presentatie op Funda brengt de sfeer van uw huis en de directe omgeving over. Met een Video kan men inzoomen op de mooiste en belangrijkste aspecten van de woning, zoals het uitzicht, de lichtinval of authentieke elementen. De online kijker ervaart zo de sfeer van het huis optimaal en krijgt een voorproefje op de werkelijke bezichtiging.

**Een plattegrond** helpt de online kijker om de potentie van een object in te schatten en zich de woning eigen te maken. Een Plattegrond geeft een overzicht van alle afmetingen en maakt inzichtelijk hoeveel vierkante meters de kamers zijn. Ook kan de online kijker de ruimte fictief inrichten met eigen meubels. Een Plattegrond biedt inzicht, interactie en ruimte om te dromen.



**De professionele fotoserie** geeft de kijker een accuraat en realistisch beeld van de afzonderlijke ruimtes en bijzondere kenmerken per ruimte. Met de nadruk op realistisch en zonder gebruik van enorme groothoeklenzen zorgen onze fotografen voor het beste resultaat.

# Ons verkoop stappenplan



## Social Media

Uw woning wordt op Facebook en Instagram geplaatst. Dit middels een betaalde advertentie zodat uw woning niet alleen met onze (duizenden) volgers gedeeld wordt maar bij Facebook gebruikers in de gehele regio zichtbaar is. Onze eigen volgers zijn mensen die oprecht geïnteresseerd zijn in woningen in de omgeving. Wij hebben geen volgers/likers gekocht.

## Stap 4 Bezichtiging / onderhandeling

- De bezichtigingen worden uitsluitend uitgevoerd door ervaren, gediplomeerde makelaars die dus ook onmiddellijk ter plaatse in staat zijn adviezen van bouwtechnische aard voor bijvoorbeeld verbouwingen te geven, kostenbegrotingen te maken, bestemmingsplannen uit te leggen en juridische zaken te verduidelijken.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen en houden u regelmatig op de hoogte van de vorderingen. Ook kunt u wekelijks (per mail) de beschikking krijgen over de funda- statistieken.
- Tijdens het biedingproces begeleiden wij u en adviseren welk tegenbod het beste kan worden uitgebracht aan de kandidaat koper.

## Stap 5 Verkocht

- Als de biedingen zijn afgerond maken wij de koopovereenkomst op en laten die op korte termijn ondertekenen, zodat de drie dagen termijn en de ontbindende voorwaarden zo snel mogelijk voorbij zijn.
- Wij zorgen voor een goede juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de door ons op te maken koopovereenkomst.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.



# Ons verkoop stappenplan

## Stap 6 ook na de verkoop

- Voor de financiering moet meestal een taxatie worden uitgevoerd. Wij zorgen voor de begeleiding van de taxateur. Hetzelfde geldt indien er een bouwtechnische keuring plaats vindt, u hoeft daar niet voor thuis te blijven.
- Wij plannen de eindinspectie voor de overdracht van uw woning en maken een afspraak bij de notaris voor de overdracht.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport, inspecteren wij de woning met u en de koper, lossen we eventuele problemen op en begeleiden of vertegenwoordigen u bij de notaris, mits deze binnen de regio Rotterdam is gevestigd

## Ons team



**Chantal – Babs – Melanie – Lex – Remco – Ivo – Marcha**

# Ons aankoop stappenplan

## Stap 1 Kwalificatie van de aankoopopdracht.

- U wordt door een ervaren Register Makelaar/Taxateur bij ons op kantoor ontvangen. Deze makelaar heeft niet alleen marktkennis en verstand van woningen, maar is daarnaast ook nog eens in staat u bouwtechnisch te adviseren en (ver)bouw begroting te maken.

## Stap 2 Het vinden van het juiste aanbod

### a. zelf zoeken met een beetje hulp (o.a via Internet en Funda)

- Op dit moment besluit u definitief om met de inmiddels verkregen informatie van Kettner Makelaardij zelf te gaan zoeken (met een beetje hulp van ons uiteraard). U krijgt van ons het nieuwste aanbod van 10 makelaarskantoren uit de omgeving voordat het op funda.nl staat. Vindt u een interessante woning dan kunnen we dus snel checken. U kunt ook eerst zelf een 1e bezichtigingsafpraak maken met de verkopende makelaar.
- Wilt u iets weten over een woning waarin u geïnteresseerd bent, maar heeft u twijfels of vragen over bijvoorbeeld de omgeving of over het nut van een bezichting, dan zijn wij uiteraard voor u bereikbaar.

## Stap 3 Bezichtigingen

- Indien u een woning heeft gevonden die interessant is voor een vervolgspraak dan belt u ons. Wij maken direct een 2e afspraak met de verkopend makelaar en gaan samen met u de woning nogmaals bezichtigen.
- Wij begeleiden en assisteren u tijdens deze bezichting en wijzen u op relevante zaken. Daarnaast zijn wij meteen in staat om adviezen te geven van bouwtechnische aard over bijvoorbeeld het opheffen van achterstallig onderhoud of voor kleine of grote verbouwingen of een herindeling en daarvan kostenbegroting te maken.
- Last but not least wordt er een waardeoordeel gegeven en indien dit aan de orde zou zijn ook over het gevolg voor de verkoopwaarde na een noodzakelijke of gewenste verbouwing.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen.

## Stap 4 Biedingsproces

- Tijdens het biedingsproces, dat wij met de verkopend makelaar ingaan, houden wij u vanzelfsprekend op de hoogte en adviseren wij u welk tegenbod en vervolgbiedingen het beste kunnen worden uitgebracht ("De biedingsstrategie").
- Eveneens worden daarbij aanvullende voorwaarden gesteld:  
Bijvoorbeeld leveringsdatum, voorbehoud hypotheek en nader bouwkundig onderzoek

# Ons aankoop stappenplan

- Tegelijkertijd doen wij onderzoek naar en adviseren wij onder andere de volgende zaken:

- Eigendomstitel
- Volle eigendom grond/erfpacht
- Erfdienstbaarheden
- Kwalitatieve verplichtingen
- Publiek-of privaatrechtelijke beperkingen
- Kettingbedingen
- Kadastrale recherche
- Monument of beschermd stadsgezicht
- Bodemrapportage / aanwezigheid van ondergrondse tanks

Bij appartementen ook de Vereniging van eigenaren:

- Splitsingakte
- Huishoudelijk reglement
- Financieel verslag en begroting
- Meerjarenonderhoudsbegroting
- Reservering onderhoud
- Notulen VvE

- Emotionele gevoelens en mooie verkooppraatjes zijn bij ons niet van invloed op dit proces.

## Stap 5 Aangekocht

- Als de biedingen succesvol zijn afgerond maakt de verkopende partij de koopovereenkomst op. Doet de verkopende partij dit niet dan zorgen wij daarvoor.
- Wij controleren of er een juiste juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst is gemaakt en in overleg met u wordt een notaris aangewezen.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk en uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.

## Stap 6 Nazorg

- Wij plannen de inspectie en het notarieel transport van de woning.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport inspecteren wij samen met u en de verkopende partij de woning. Wij lossen eventuele problemen ter plekke en in samenwerking met de notaris op een begeleiden u bij de notaris (mits deze in de regio Rotterdam is gevestigd).
- Het tekenen van de notariële akte en de sleuteloverhandiging vinden in onze aanwezigheid plaats.
- Daarna voegen wij u graag toe als supertevreden klant aan onze lange **klanttevredenheidslijst**, dat was juist ons beider **doel** in **stap 1**



Uw makelaar sinds 1980



Kettner Makelaardij o.g. b.v.  
Kralingse Plaslaan 9  
3062 DA Rotterdam  
010 452 65 55 | [info@kettner.nl](mailto:info@kettner.nl)