

Capelle aan den IJssel

Balearen 7



te>koop>

Vraagprijs
€ 675.000,- 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

ROYALE, UITSTEKEND ONDERHOUDEN HOEKWONING MET GARAGE, EIGEN OPRIT, VIER SLAAPKAMERS EN EEN SCHITTERENDE, GROENE TUIN OP HET ZONNIGE ZUIDWESTEN

Bent u op zoek naar een instapklare gezinswoning waar ruimte, comfort en een prachtige tuin samenkomen? Dan is Balearen 7 absoluut een bezichtiging waard. Deze verrassend ruime hoekwoning beschikt over een royale woonkamer met sfeervolle open haard, een moderne keuken en badkamer, vier volwaardige slaapkamers, een garage, parkeren op eigen terrein én een uitzonderlijk fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuidwesten.

De woning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden en biedt bovendien nog mogelijkheden om verder uit te breiden, zoals het realiseren van een tweede badkamer op de tweede verdieping. Een ideale woning voor gezinnen die nu én in de toekomst comfortabel willen wonen.

BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin met eigen oprit bereikt u de entree van de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, de inpandige garage en de royale woonkamer.

Direct bij binnenkomst valt op hoe licht en ruim de woning is. De woonkamer heeft een prettige indeling en biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Dankzij de brede schuifpui over vrijwel de volledige achtergevel loopt binnen naadloos over in buiten. Hierdoor geniet u het hele jaar door van een prachtig uitzicht op de groene tuin.

De sfeervolle open haard vormt een mooi middelpunt van de woonkamer en zorgt tijdens de wintermaanden voor extra warmte en gezelligheid.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. Deze is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling, beschikt over veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij het grote raam kijkt u uit over de voortuin, wat zorgt voor veel daglicht tijdens het koken.

EERSTE VERDIEPING

Omschrijving

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers die stuk voor stuk prettig van formaat zijn. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een gezin, een thuiswerkplek of hobbykamer.

De badkamer is modern afgewerkt en compleet ingericht met een ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een designradiator.

TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is een echte verrassing. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer met een indrukwekkende plafondhoogte van ruim vier meter, waardoor de ruimte nog groter aanvoelt. Via deze kamer is het balkon bereikbaar, gelegen aan de achterzijde op het zonnige zuidwesten. Een heerlijke plek om in alle rust van de middag- en avondzon te genieten.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime berging en een aparte kast.

Dankzij de aanwezige ruimte en indeling bestaat hier bovendien de mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt als ouderslaapkamer met eigen badkamer of als comfortabele gastenverdieping.

BUITENLEVEN

De achtertuin is zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. De tuin is uitzonderlijk diep, fraai aangelegd en wordt omringd door volwassen bomen, hagen en kleurrijke beplanting. Hierdoor geniet u van veel privacy en een groene, rustige omgeving. Dankzij de ligging op het zuidwesten kunt u vrijwel de hele dag genieten van de zon.

Er zijn meerdere terrassen gecreëerd, waardoor u altijd een fijne plek vindt om te ontspannen, te dineren of gezellig met familie en vrienden buiten te zitten. Of u nu houdt van tuinieren, lange zomeravonden of simpelweg wilt genieten van rust en natuur: deze tuin biedt het allemaal.

GARAGE EN PARKEREN

De woning beschikt over een ruime inpandige garage, ideaal voor het stallen van fietsen, opslag of het parkeren van een auto. Daarnaast kunt u meerdere auto's parkeren op eigen terrein, een luxe die steeds waardevoller wordt.

LIGGING

Balearen 7 is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk in Capelle aan den IJssel. In de directe omgeving bevinden zich diverse scholen, sportverenigingen, speeltuinen en winkelcentra. Ook het openbaar vervoer, uitvalswegen en recreatiegebieden zoals het Schollebos zijn eenvoudig bereikbaar. Hierdoor woont u hier heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Wij hebben hier altijd met ontzettend veel plezier gewoond. Wat deze woning voor ons zo bijzonder maakt, is de combinatie van rust, ruimte en de centrale ligging.

De woning is heerlijk ruim opgezet, met grote kamers en veel natuurlijk licht, waardoor het altijd prettig aanvoelt. De tuin is echt een van onze favoriete plekken. Door de privacy kunt u hier in alle rust genieten van het buiten zijn, zonder inkijk.

De wijk is rustig en prettig om in te wonen, terwijl u tegelijkertijd overal dichtbij bent. Er is een winkelcentrum op loopafstand, met de metro bent u snel in het centrum van Rotterdam en via diverse uitvalswegen bent u zo onderweg naar andere bestemmingen. Die combinatie van rust en uitstekende bereikbaarheid hebben wij altijd als een groot pluspunt ervaren.

Omschrijving>

Wij hopen dat de nieuwe bewoners hier net zo veel woonplezier zullen beleven als wij de afgelopen jaren hebben gedaan.

BIJZONDERHEDEN

Royale en uitstekend onderhouden hoekwoning

Eigen oprit met parkeergelegenheid

Inpandige garage

Royale woonkamer met veel lichtinval

Sfeervolle open haard

Grote schuifpui naar de tuin

Moderne keuken

Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel

Vier ruime slaapkamers

Royale tweede verdieping met veel mogelijkheden

Mogelijkheid tot het realiseren van een tweede badkamer

Balkon op de tweede verdieping gelegen op het zonnige zuidwesten

Zeer diepe, fraai aangelegde en groene achtertuin op het zuidwesten

Meerdere terrassen en veel privacy

Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving

EEN WONING WAAR RUIMTE, RUST EN KWALITEIT SAMENKOMEN

Balearen 7 is zo'n woning die u direct een gevoel van thuiskomen geeft. De combinatie van de royale leefruimte, de sfeervolle woonkamer met open haard, de prachtige zonnige tuin, de garage en de uitbreidingsmogelijkheden maakt dit een woning waar u jarenlang met veel plezier kunt wonen. Hier geniet u dagelijks van comfort, privacy en een heerlijke woonomgeving.

Maak daarom snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte en de bijzondere sfeer die deze woning te bieden heeft.

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

159 m²



Bouwjaar

1976



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

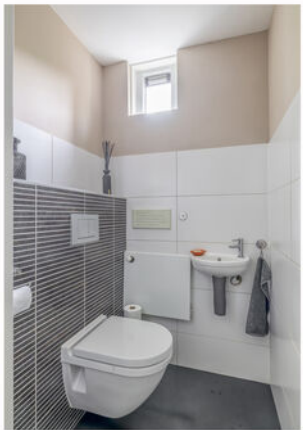
268 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	159 m ²
Perceeloppervlakte	268 m ²
Inhoud	645 m ³
Bouwjaar	1976
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	dubbel glas

B







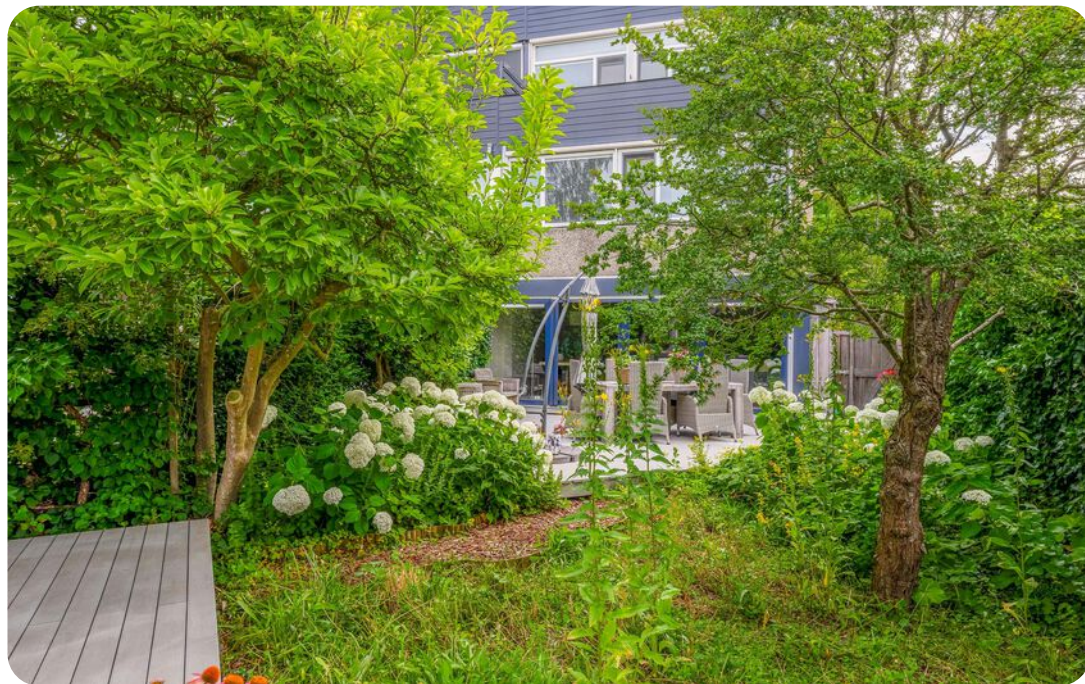
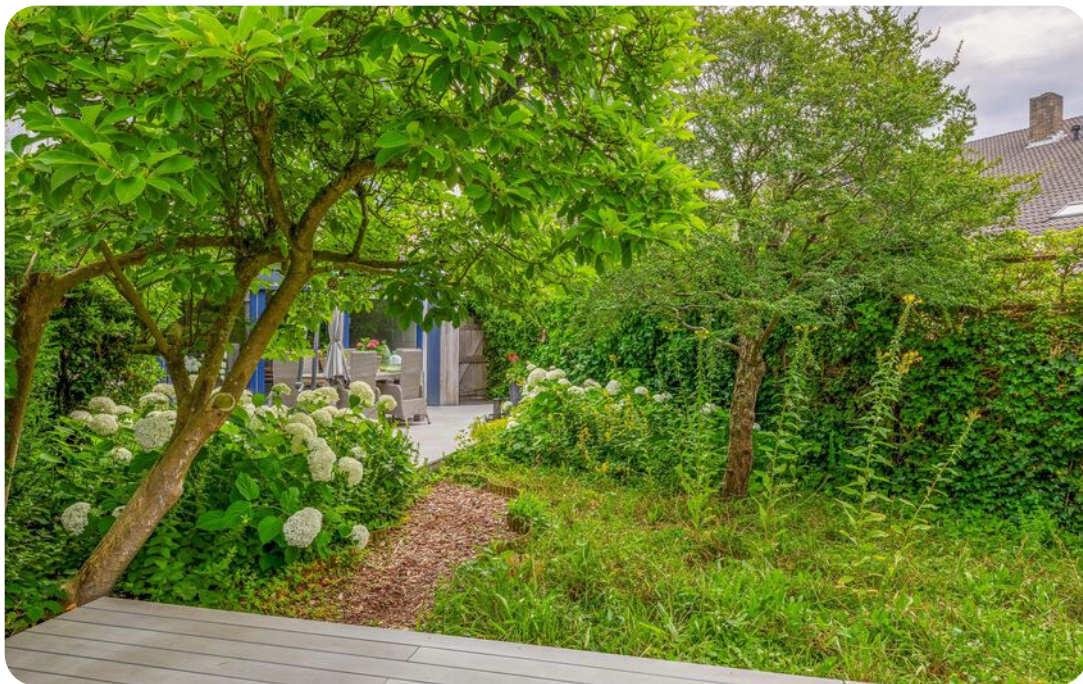




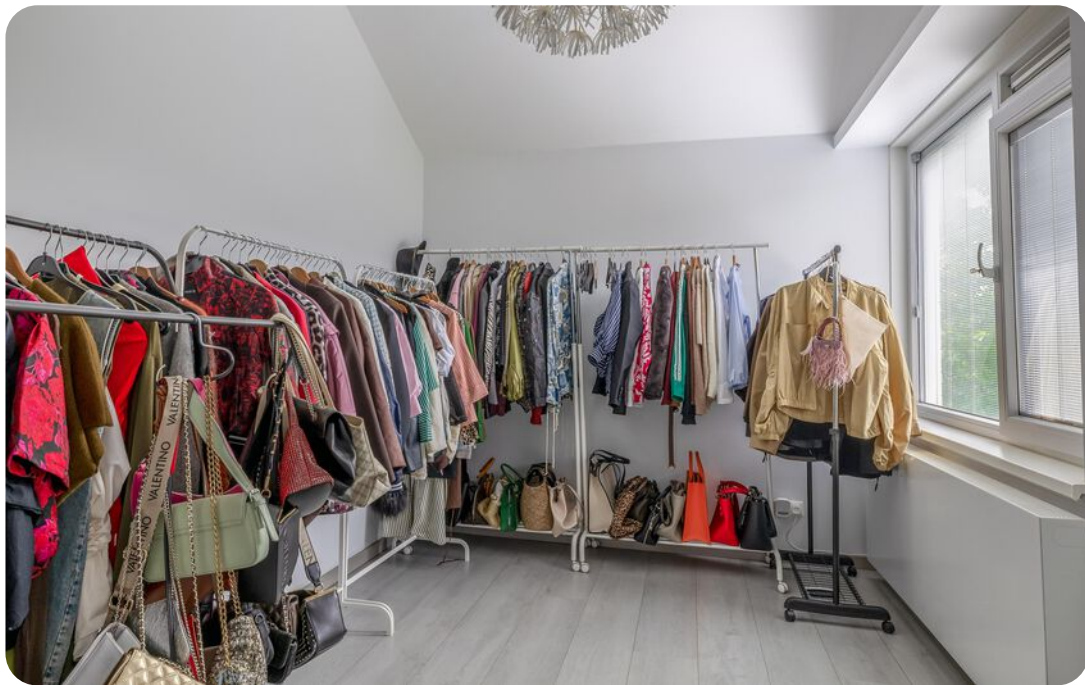
























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Balearen 7

Postcode/plaats

2904 VD Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, C, nummer 1777, 4284

Kadastraal eigendom

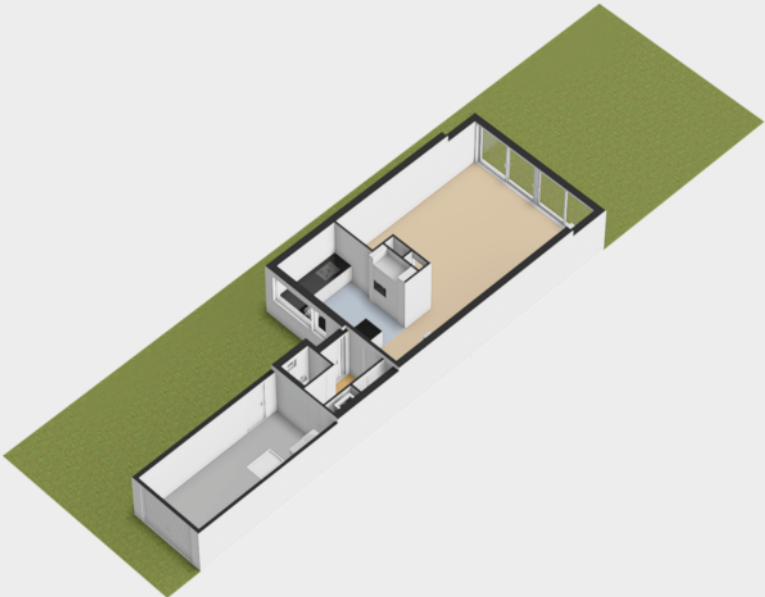
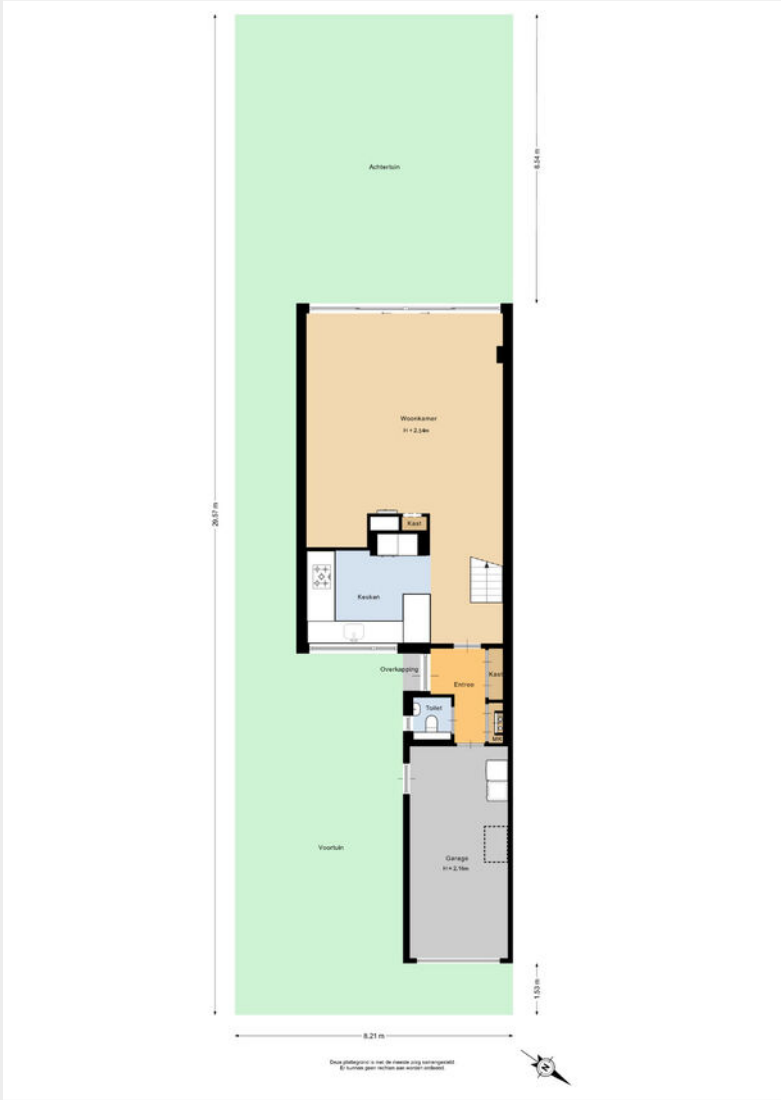
Volle eigendom, Volle eigendom

Perceelpervlakte

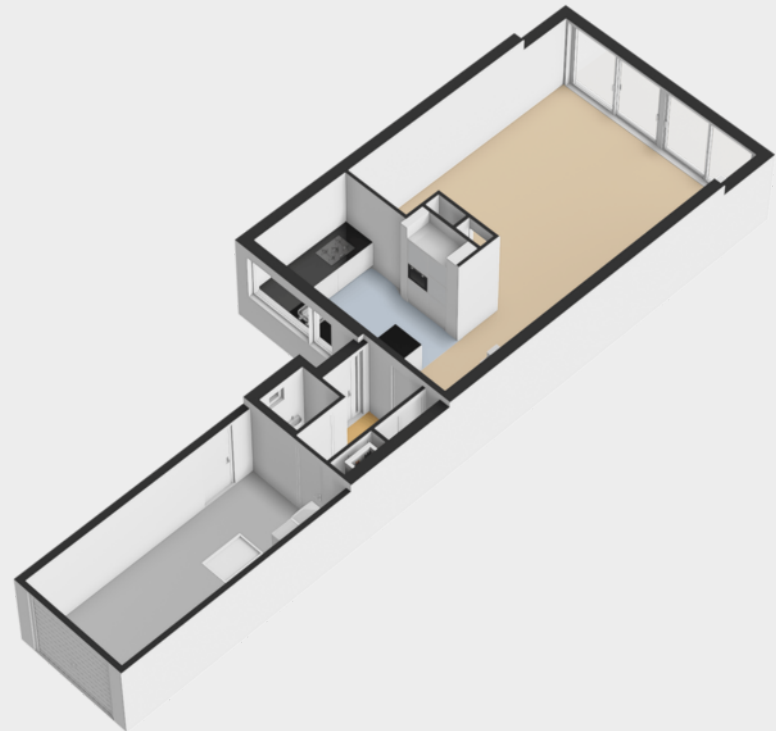
268 m²



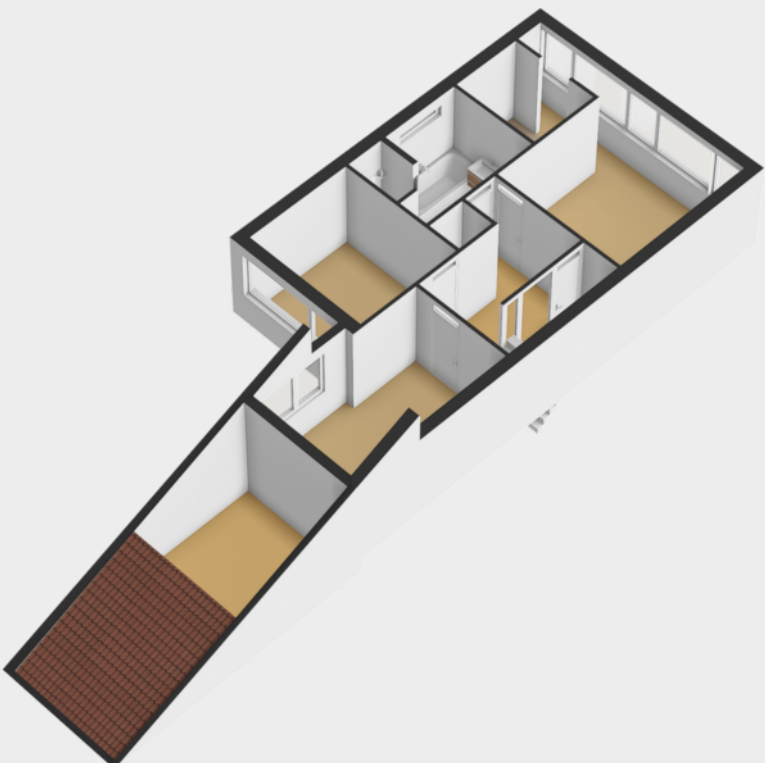
Plattegrond



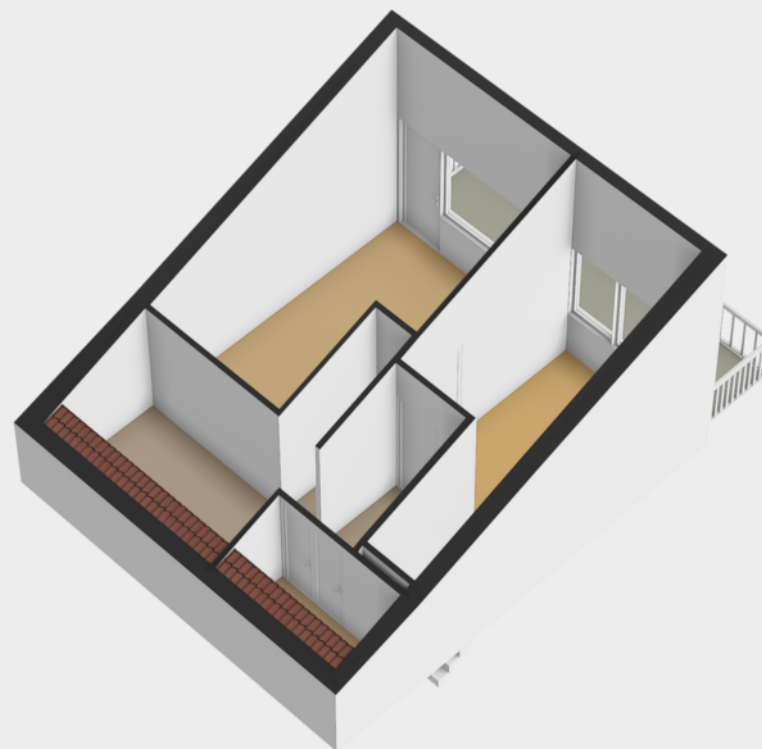
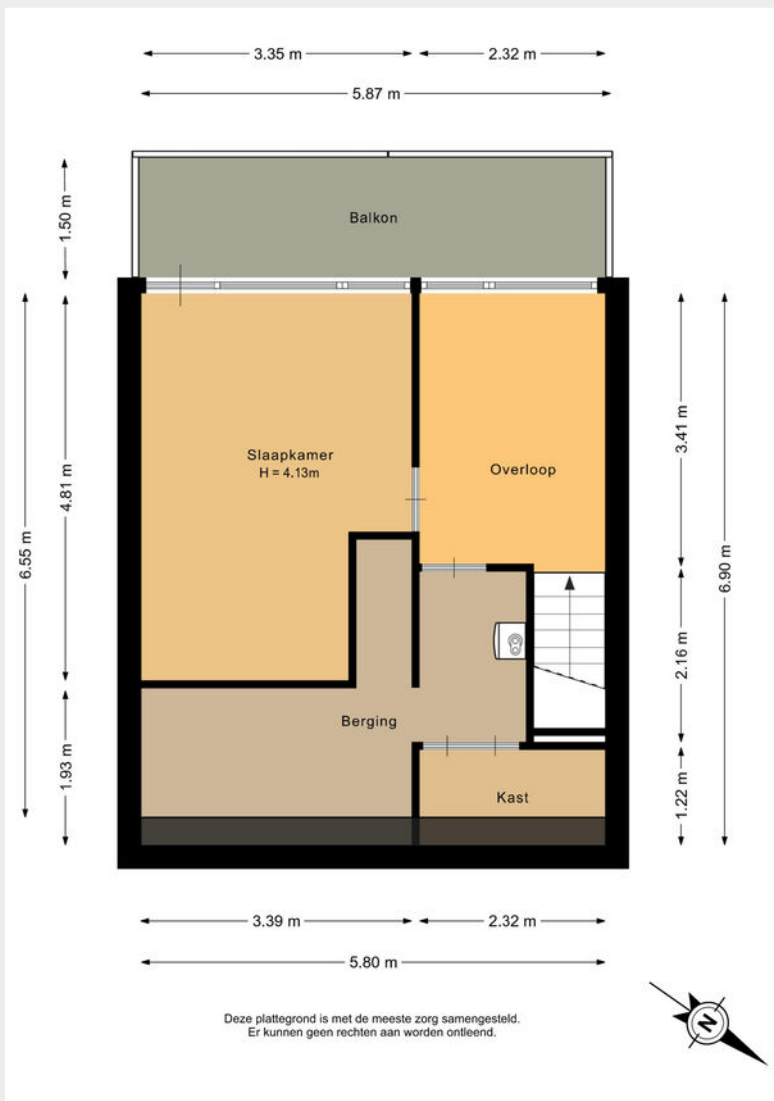
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Radiatorafwerking	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- magnetron	X		
- Tuinverlichting	X			- oven	X		
- Gevelverlichting	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- koelkast	X		
- Kledingkasten	X			- vaatwasser	X		
- TV-meubel			X	- koffiezetapparaat		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen			X	- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)		X	
- laminaat	X			- fontein	X		
				Badkamer met de volgende toebehoren			
				- ligbad	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X			Buitenverlichting	X		
- wastafel	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- wastafelmeubel	X						
- toilet	X			Tuin - Overig			
- toilethouder	X			Overige tuin, te weten			
				- vlaggenmast(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Screens	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X				
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							

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

