

Capelle aan den IJssel

Hebriden 12



tekoop

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

NIEUW IN DE VERKOOP

Instapklare 5-kamer eengezinswoning met dubbele dakkapel, zonnige achtertuin op het zuidwesten en vrijstaande berging, gelegen in de geliefde wijk Oostgaarde!

Deze uitstekend onderhouden eengezinswoning beschikt over vier slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een royale tweede verdieping voorzien van een dubbele dakkapel. De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en beschikt over een vrijstaande berging met overkapping en een praktische achterom. Dankzij de verzorgde afwerking, de ruime indeling en de centrale ligging in de populaire wijk Oostgaarde is dit een ideale woning voor gezinnen en doorstromers.

LIGGING:

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Oostgaarde. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum De Terp, diverse basisscholen en middelbare scholen, sportvoorzieningen en recreatievoorzieningen. Ook metrostation De Terp is op korte afstand gelegen, waardoor zowel Rotterdam als omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar zijn. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Rotterdam, Gouda en Utrecht eenvoudig te bereiken.

INDELING:

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin met aangebouwde berging en parkeerplaats bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en de toiletruimte met fonteintje.

De moderne keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Inductiekookplaat, afzuigkap, aparte

Omschrijving

magnetron en oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.

De ruime, tuingerichte woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en biedt voldoende ruimte voor een royale zit- en eethoek. Vanuit de woonkamer is de fraai aangelegde achtertuin direct bereikbaar.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en vormt een heerlijke plek om gedurende een groot deel van de dag van de zon te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met meerdere terrassen, groenborders en een sfeervolle overkapping. Achter in de tuin bevinden zich de vrijstaande houten berging met gezellige overkapping en de praktische achterom.

1e verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie goed bemeten slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning.

De moderne, volledig betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche, tweede toilet en een wastafelmeubel.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de royale tweede verdieping. Dankzij de dubbele dakkapel is hier een ruime en lichte vierde slaapkamer gerealiseerd. Deze verdieping is multifunctioneel en uitstekend geschikt als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Tevens bevinden zich hier de opstelplaats voor de wasmachine, droger en de cv-installatie. De cv-installatie is weggewerkt in 1 van de op maat gemaakte

inbouwkasten die op de gehele verdieping aanwezig zijn. Op deze verdieping hangt ook een airco. Deze airconditioning unit is zo geplaatst dat hij de gehele zolder en 1e verdieping kan verkoelen(en verwarmen).

BIJZONDERHEDEN:

Vier slaapkamers waar er makkelijk 5 van kunnen worden gemaakt;

Parkeren op eigen terrein;

Royale tweede verdieping voorzien van een dubbele dakkapel;

Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;

Moderne badkamer;

Fraai aangelegde achtertuin gelegen op het zuidwesten;

Sfeervolle overkapping met berging in de achtertuin;

Praktische achterom;

Airco op de zolderverdieping die de zolder en ook 1e verdieping verkoelt (en ook kan verwarmen);

Zonnepanelen;

Berging aan de voorzijde van de woning;

Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Oostgaarde;

Nabij winkelcentrum De Terp, metrostation De Terp, scholen, recreatievoorzieningen en uitvalswegen;

Aan de achterzijde van het huis wordt een perceel grond gehuurd van circa 15 m2 tegen een prijs van € 320,- per jaar;

Energie label A;

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.

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

118 m²



Bouwjaar

1973



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

138 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	138 m ²
Inhoud	406 m ³
Bouwjaar	1973
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas

A

++++











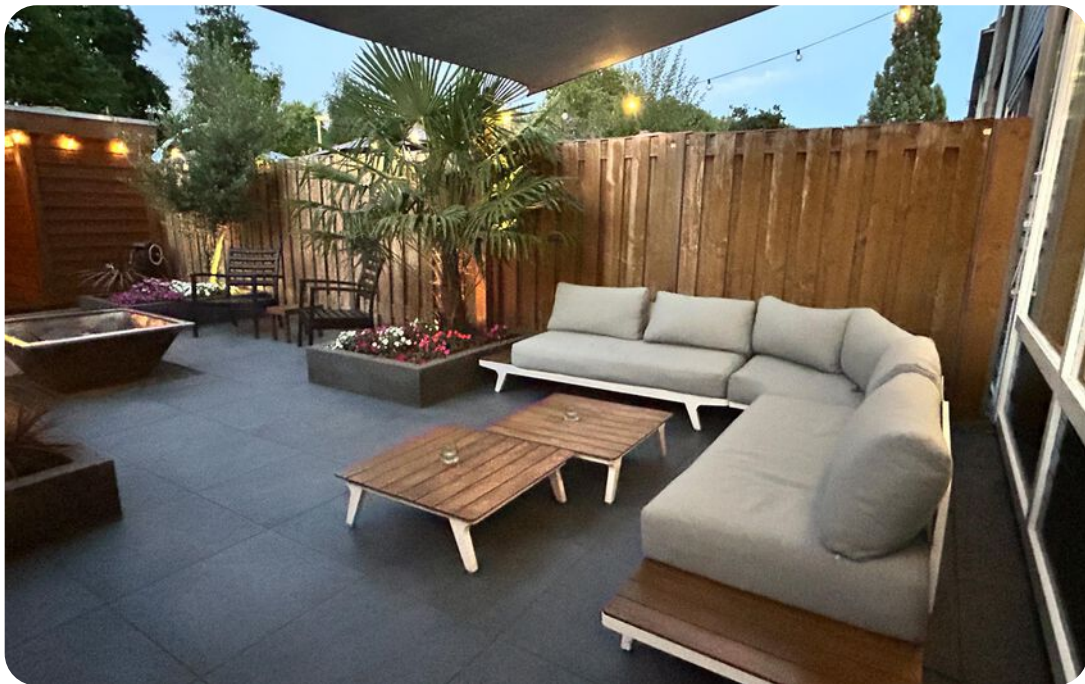


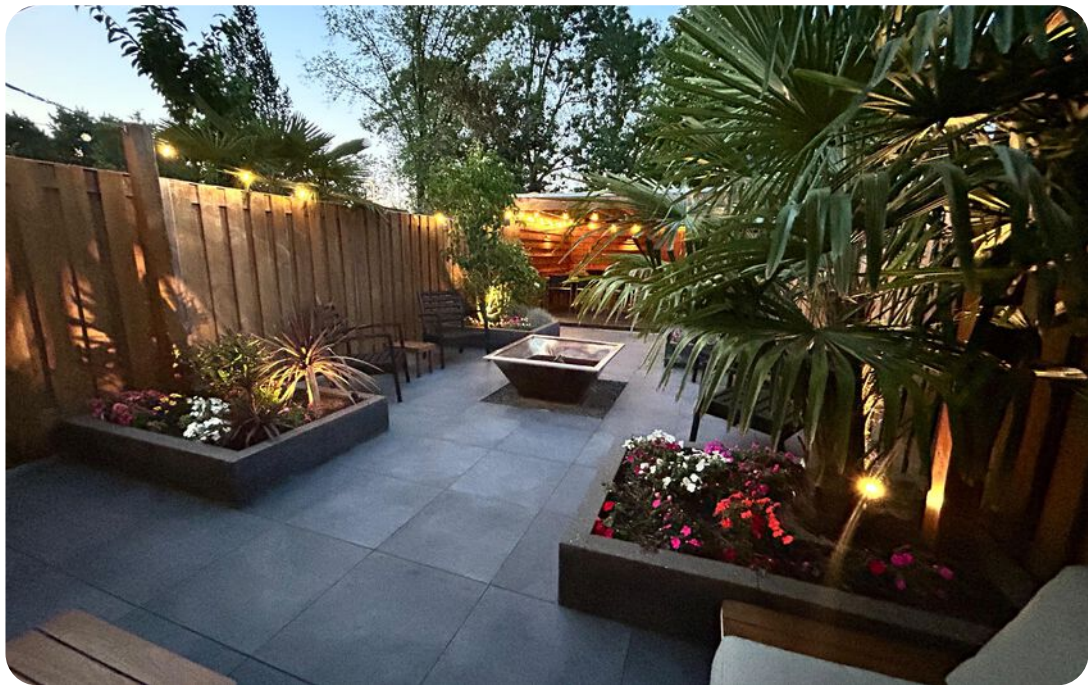












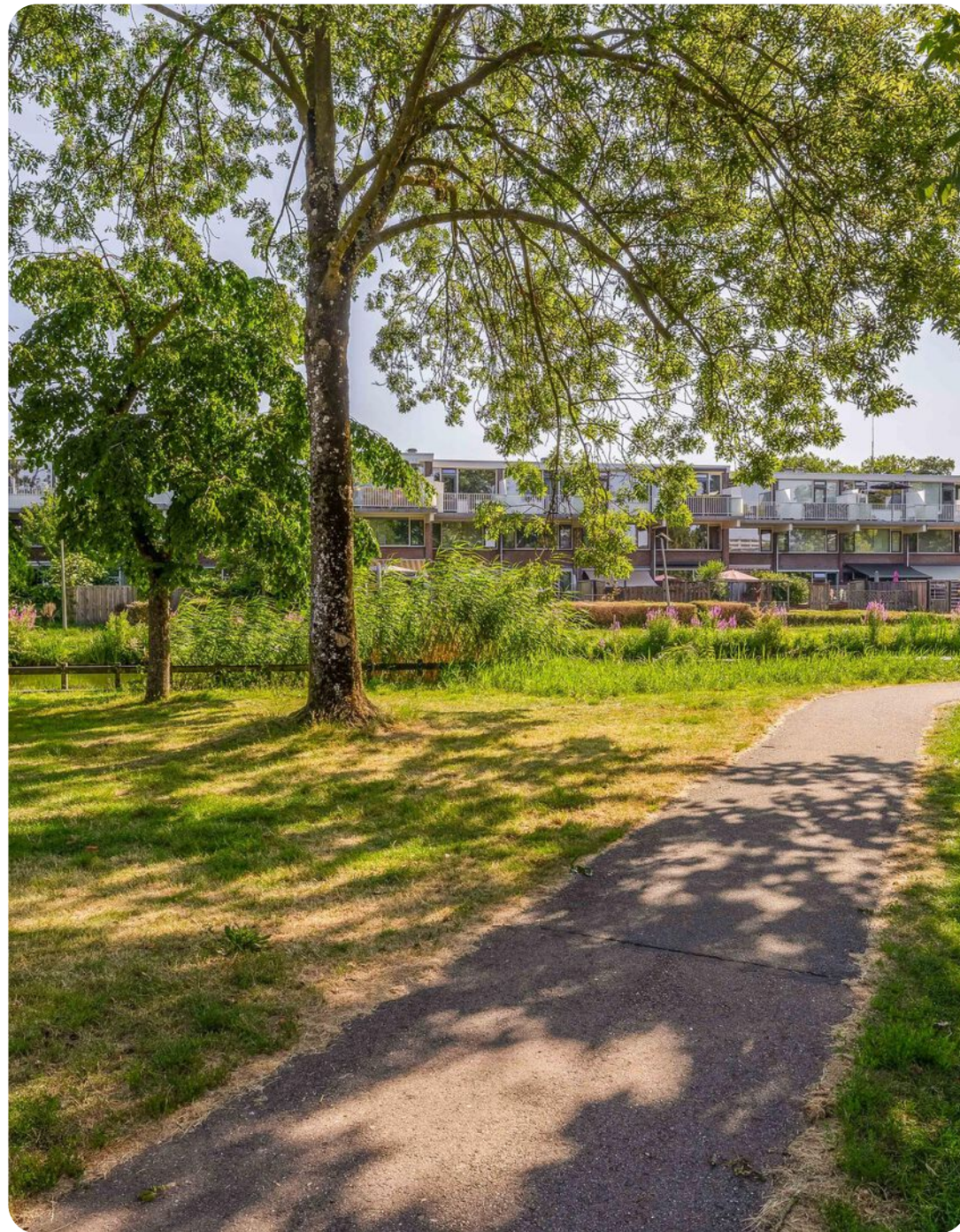










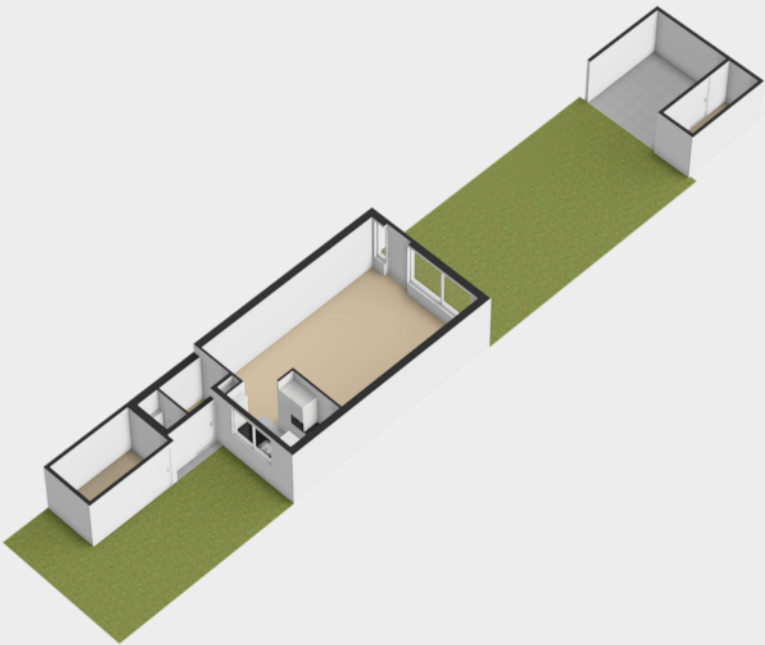
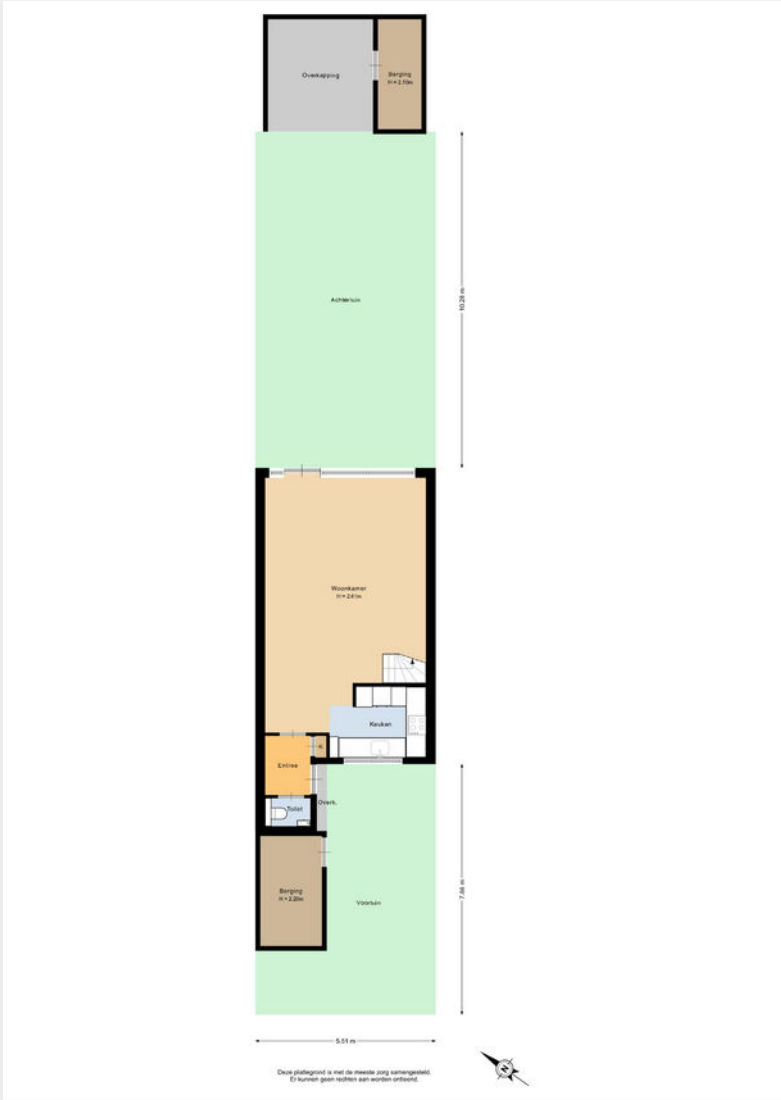


Virtueel>bezichtigen>

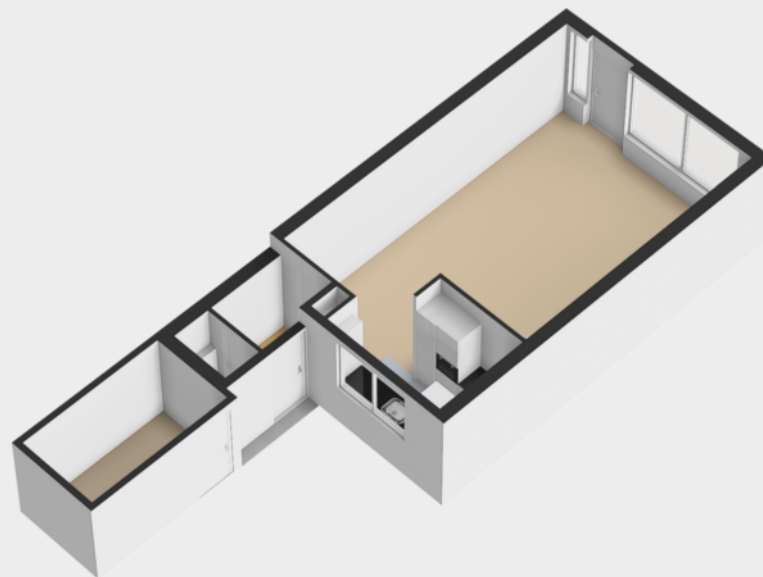
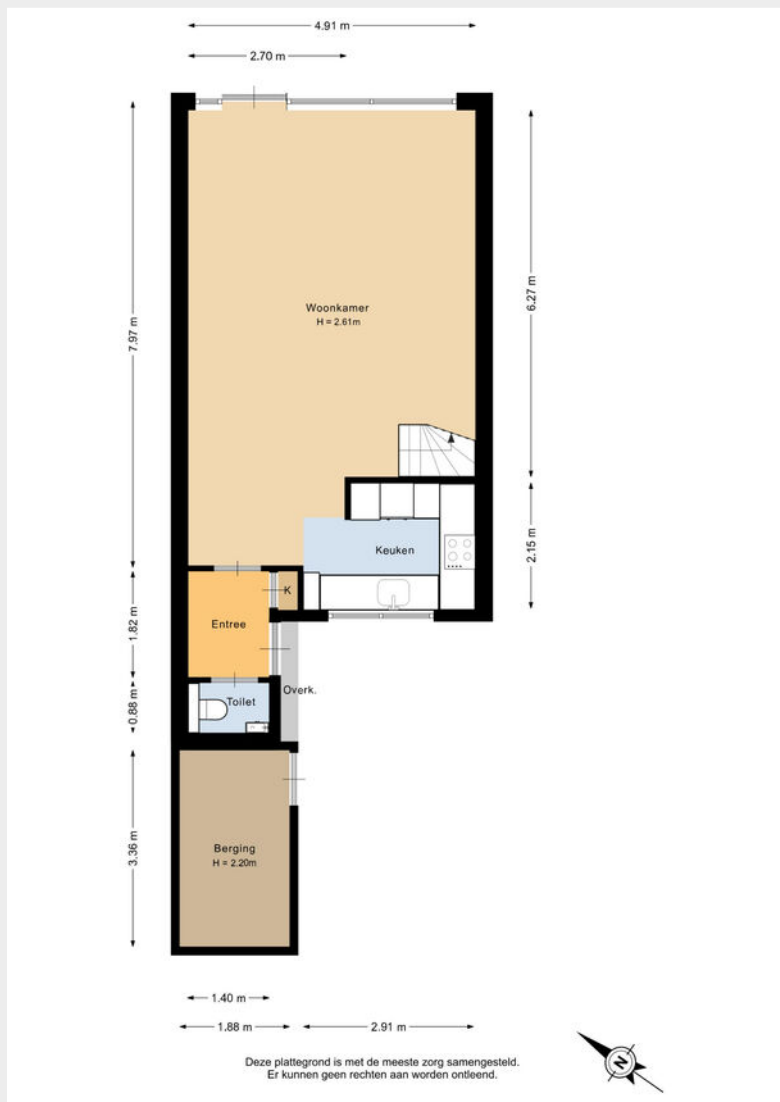
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



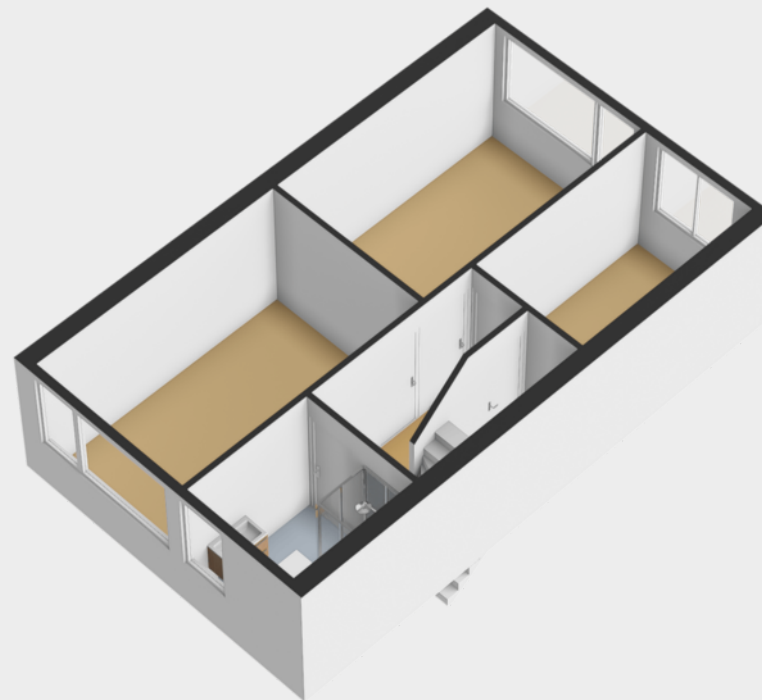
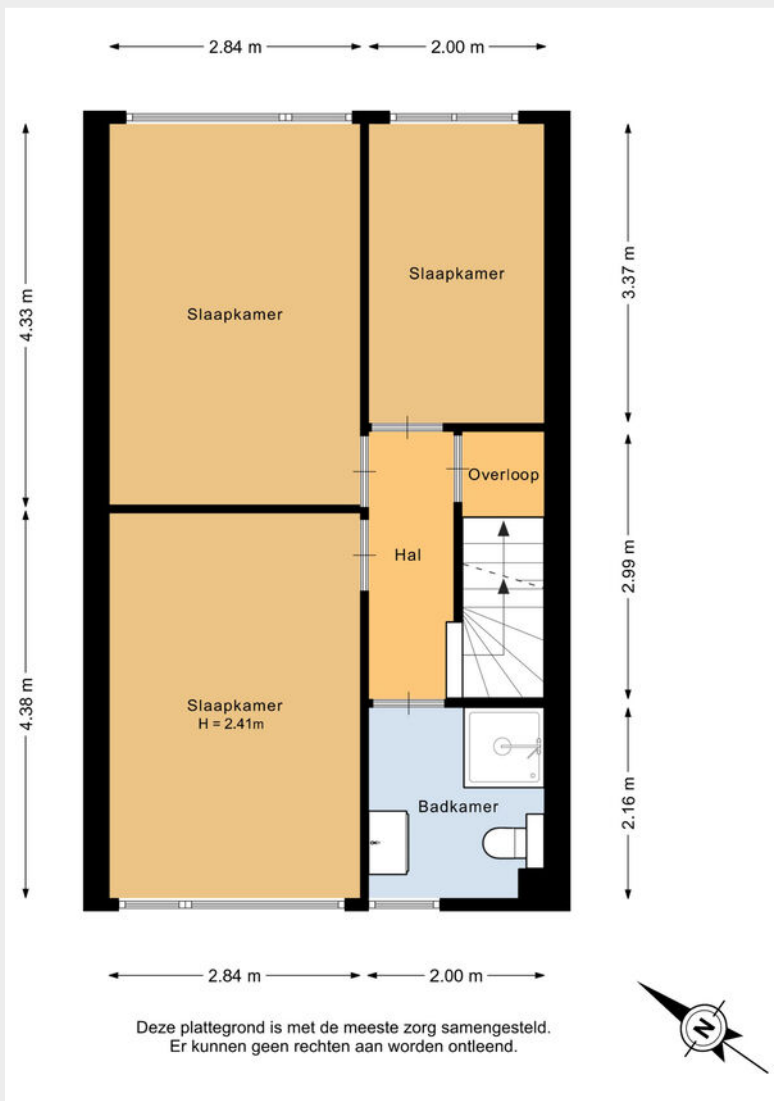
Plattegrond



Plattegrond



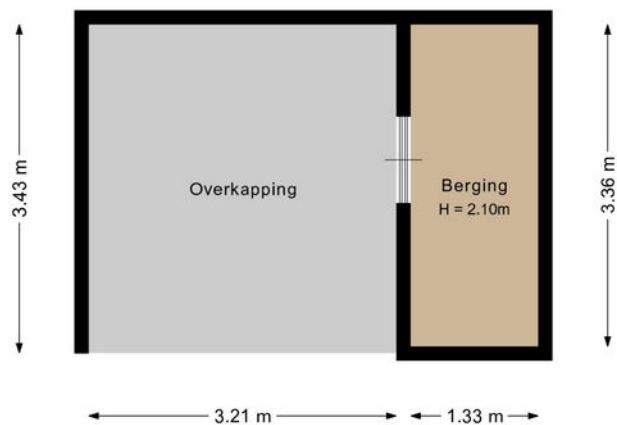
Plattegrond



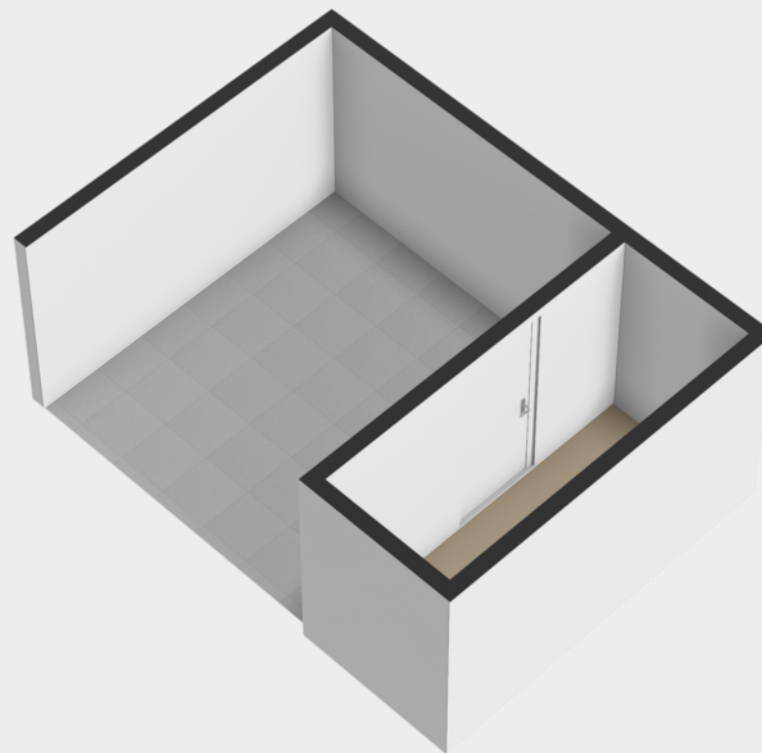
Plattegrond



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				- Droogloop mat hal	X		
Designradiator(en)	X			- PVC verlijmde vloer	X		
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- Kast en voetenbankje hal			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen		X					
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Keuken			
- Losse kasten woonkamer, slaapkamer, zolder. En Billy uit hobbykamer		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- T.V. meubel, kastenkamer alles, 2 hobbykamer kasten	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
				- kookplaat	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- afzuigkap	X		
- gordijnrails	X			- magnetron	X		
- gordijnen		X		- oven	X		
- overgordijnen		X		- koelkast	X		
- vitrages			X	- vriezer	X		
- rolgordijnen			X	- vaatwasser	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- koffiezetapparaat		X	
Vloerdecoratie, te weten				Keukenaccessoires, te weten			
- laminaat	X			- Losse apparaten en kastjes		X	
- plavuizen	X						
				Woning - Sanitair/sauna			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren				Waterslot wasautomaat		X	
- toilet	X			Zonnepanelen	X		
- toiletrolhouder	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- toiletborstel(houder)	X			- CV-installatie	X		
- fontein	X						
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- douche (cabine/scherf)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafel	X			Beplanting	X		
- wastafelmeubel	X			Olijfbom voortuin			X
- toiletkast	X						
- toilet	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletrolhouder	X			Buitenverlichting	X		
- toiletborstel(houder)	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
				Losse tijdschakelaars		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
(Voordeur)bel	X			Tuin - Bebouwing			
Rookmelders	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
(Klok)thermostaat	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Airconditioning	X						
Screens	X			Tuin - Overig			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			Overige tuin, te weten			
				- (sier)hek	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Design RVS Vuurkorf			X
- Lichtsnoeren voor en achter	X		
Overig - Contracten			
Huurcontract gemeenteground voor 15 m2 achtertuin	Ja		

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

