

Nieuwerkerk aan den IJssel

Dieze 25



te>koop>

Vraagprijs
€ 825.000,- 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

ROYAAL EN COMFORTABEL WONEN AAN HET WATER MET VIJF SLAAPKAMERS, EEN INPANDIGE GARAGE EN EEN MODERNE KEUKEN UIT 2022!

Aan de Dieze 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel staat deze verrassend ruime gezinswoning met een praktische indeling, vijf slaapkamers, een inpandig bereikbare garage en een achtertuin aan het water. De woning is gebouwd in 2009 en beschikt over energielabel A. Binnen vallen onder meer de ruime woonkamer, de in 2022 vernieuwde open keuken en de goede hoeveelheid leef- en bergruimte op. Een fijne woning voor wie op zoek is naar ruimte voor het hele gezin en tegelijkertijd graag rustig woont.

Binnen vormt de ruime leefruimte het hart van het huis. De moderne keuken uit 2022 is compleet uitgevoerd en sluit aan bij het niveau van de woning, terwijl de woonkamer aan de achterzijde juist volop gericht is op de tuin en het water. Met vijf slaapkamers, een goed onderhouden badkamer en veel praktische ruimte is dit een woning die uitstekend past bij een gezin dat comfortabel en ruim wil wonen.

LIGGING

Dieze 25 ligt in de geliefde wijk Esse, een ruim opgezette en groene woonomgeving in Nieuwerkerk aan den IJssel. Waterpartijen, groenstroken en rustige woonstraten bepalen hier voor een belangrijk deel het straatbeeld. De ligging van de woning aan het water versterkt dat gevoel van ruimte en rust.

Tegelijkertijd woon je hier praktisch. Scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkels zijn goed bereikbaar en ook het centrum van Nieuwerkerk aan den IJssel ligt op korte afstand. Met zowel openbaar vervoer als de belangrijkste uitvalswegen in de omgeving zijn Rotterdam, Gouda en andere plaatsen in de regio goed bereikbaar. Daarmee biedt deze locatie een prettige combinatie van rustig wonen en een centrale ligging.

Omschrijving>

BEGANE GROND

Via de voortuin met eigen oprit bereik je de entree van de woning. Vanuit de hal zijn onder andere het toilet, de trapopgang en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Aan de achterzijde zorgen de brede raampartijen en openslaande deuren voor veel natuurlijk licht en een directe verbinding met de tuin. Vanuit de woonkamer kijk je richting het water aan de achterzijde, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de in 2022 vernieuwde keuken. De donkere fronten en het royale werkblad geven de keuken een moderne uitstraling. De opstelling biedt veel kast- en werkruimte en is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. Een bijzonder detail is het in het werkblad geïntegreerde afzuigstelsel, waardoor een traditionele afzuigkap ontbreekt en het geheel een rustige uitstraling behoudt. Daarnaast is er een kraan aanwezig voor kokend, koud én bruisend water.

De woonkamer en gang zijn voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan het wooncomfort.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de strakke badkamer. De kamers hebben goede afmetingen en zijn flexibel te gebruiken als slaap, werk of logeerkamer.

De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een brede kastopstelling. Ook de overige slaapkamers zijn volwaardige kamers,

waardoor de woning uitstekend geschikt is voor een gezin of voor wie thuis graag over een aparte werkruimte beschikt.

De badkamer is goed onderhouden en compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douche, wastafel en toilet. De neutrale afwerking en de praktische indeling zorgen ervoor dat de ruimte ook na verloop van tijd nog verzorgd oogt.

TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt nog een ruime vierde en vijfde slaapkamer. Door de hoogte van de kap en de natuurlijke lichtinval voelt deze verdieping prettig ruim aan.

Juist deze extra verdieping maakt de woning veelzijdig. Daarnaast is er nog een multifunctionele ruimte die te gebruiken is als werkkamer, gastenverblijf of chill ruimte. Daarnaast is er ruimte voor de technische voorzieningen en extra bergruimte.

TUIN AAN HET WATER

Ook buiten heeft deze woning iets extra's te bieden. De achtertuin vormt een prettige verlenging van de leefruimte en biedt meerdere mogelijkheden om een zit- of eethoek te creëren.

De ligging direct aan het water geeft de tuin een open karakter. In plaats van direct tegen een volgende achtertuin aan te grenzen, vormt het water de natuurlijke afscheiding van het perceel. Een fijne plek om op mooie dagen buiten te eten, met vrienden te borrelen of simpelweg van de rust te genieten.

Omschrijving>

GARAGE

en groot pluspunt is de garage. Deze biedt ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en overige spullen en is daarnaast geschikt als praktische werk of hobbyruimte. Dankzij de directe ligging bij de woning is dit een waardevolle aanvulling op de beschikbare bergruimte.

Ook is de garage voorzien van elektriciteit en water.

De combinatie van een royale woning, vijf slaapkamers, een eigen garage én een tuin aan het water maakt het geheel bijzonder compleet.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2009;
- Energie label A;
- Vier slaapkamers;
- Moderne keuken en inbouwapparatuur uit 2022;
- Goed onderhouden en compleet uitgevoerde badkamer;
- Vloerverwarming in de woonkamer en gang;
- Nefit cv-installatie in eigendom;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Isolerende beglazing in de gehele woning;
- Houten buitenkozijnen, geschilderd in 2022;
- Inpandige garage;
- Achtertuin direct grenzend aan het water;
- Gelegen in een aantrekkelijke, groene woonomgeving.
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige meetmethode 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. 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.

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

163 m²



Bouwjaar

2009



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

248 m²

Soort	eengezinswoning
Type	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	248 m ²
Inhoud	661 m ³
Bouwjaar	2009
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



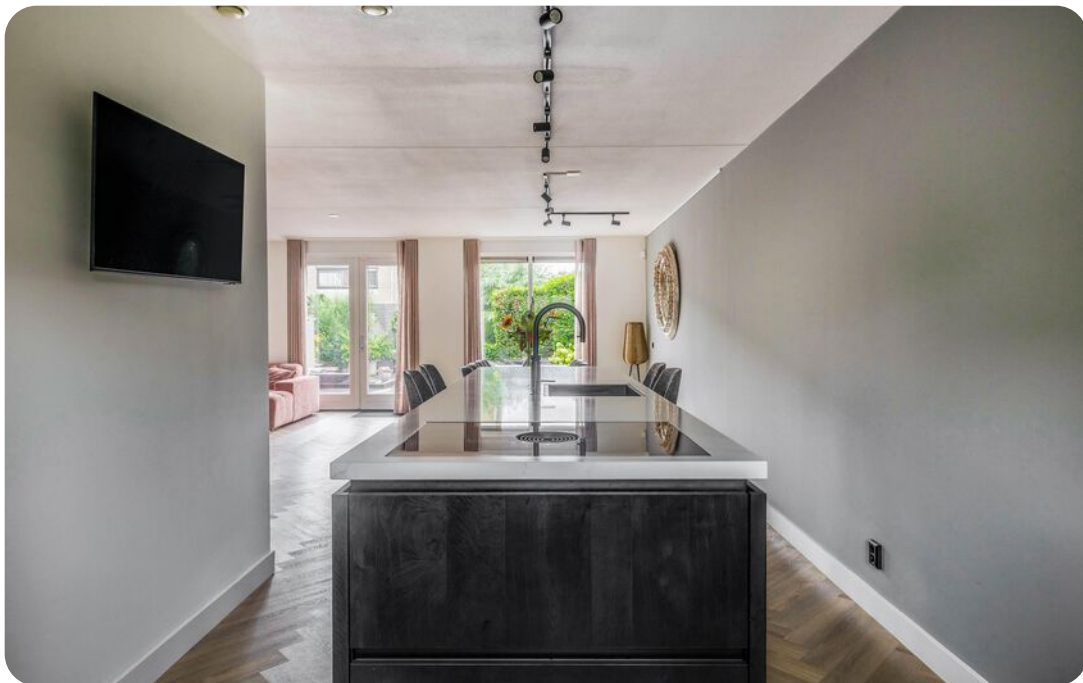




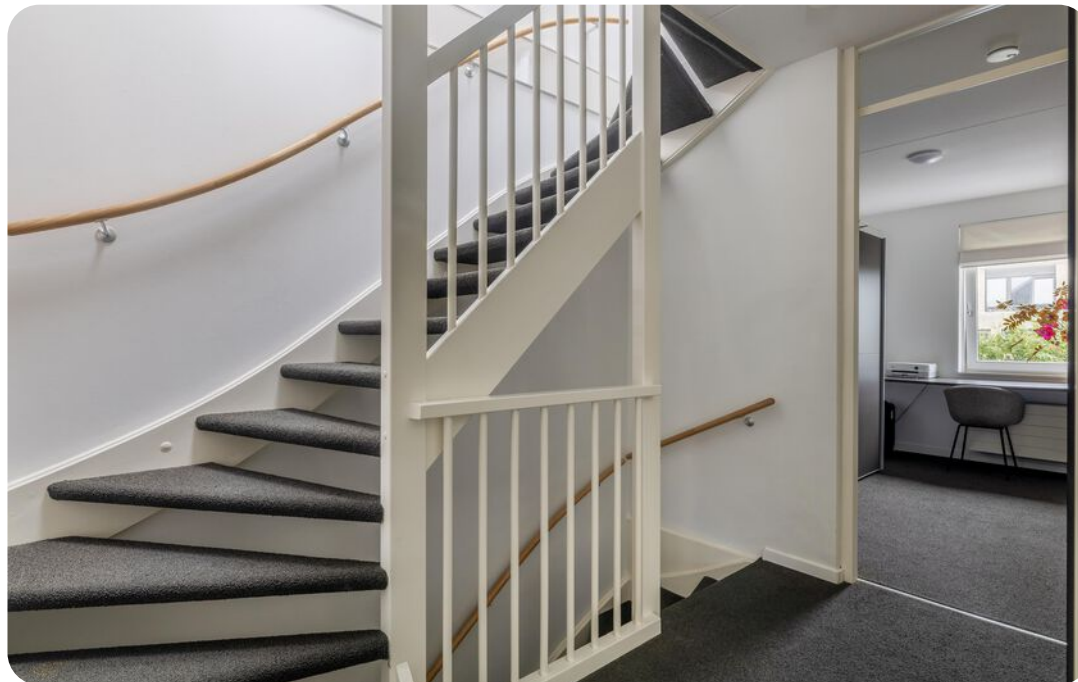


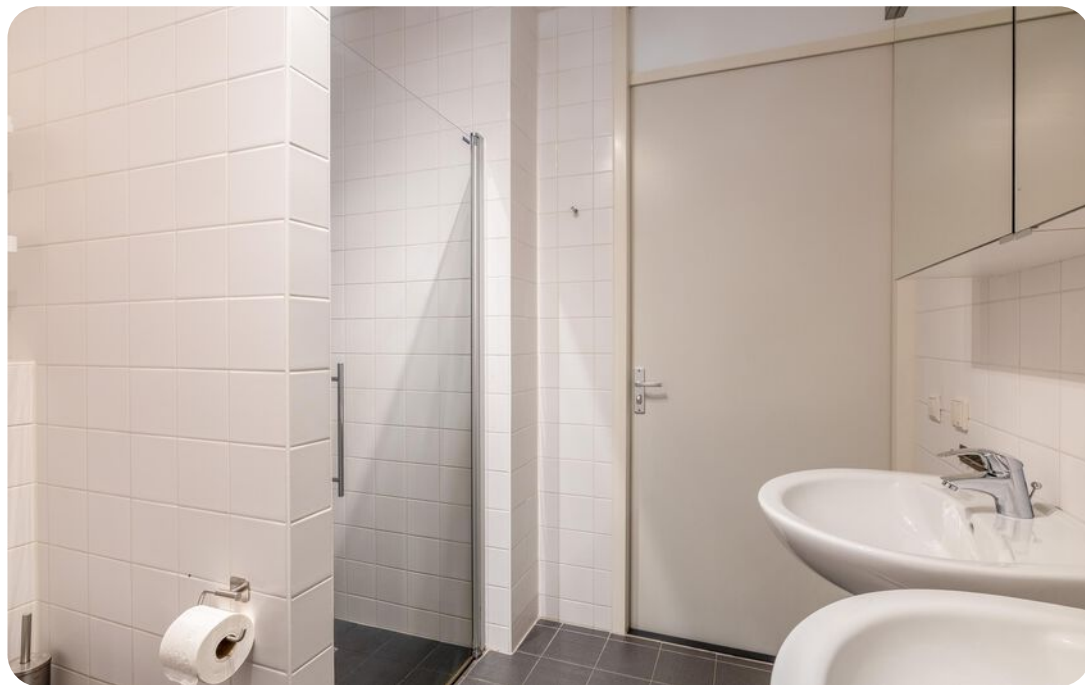
























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Dieze 25

Postcode/plaats

2911 CS Nieuwerkerk Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie E, nummer 1132

Kadastraal eigendom

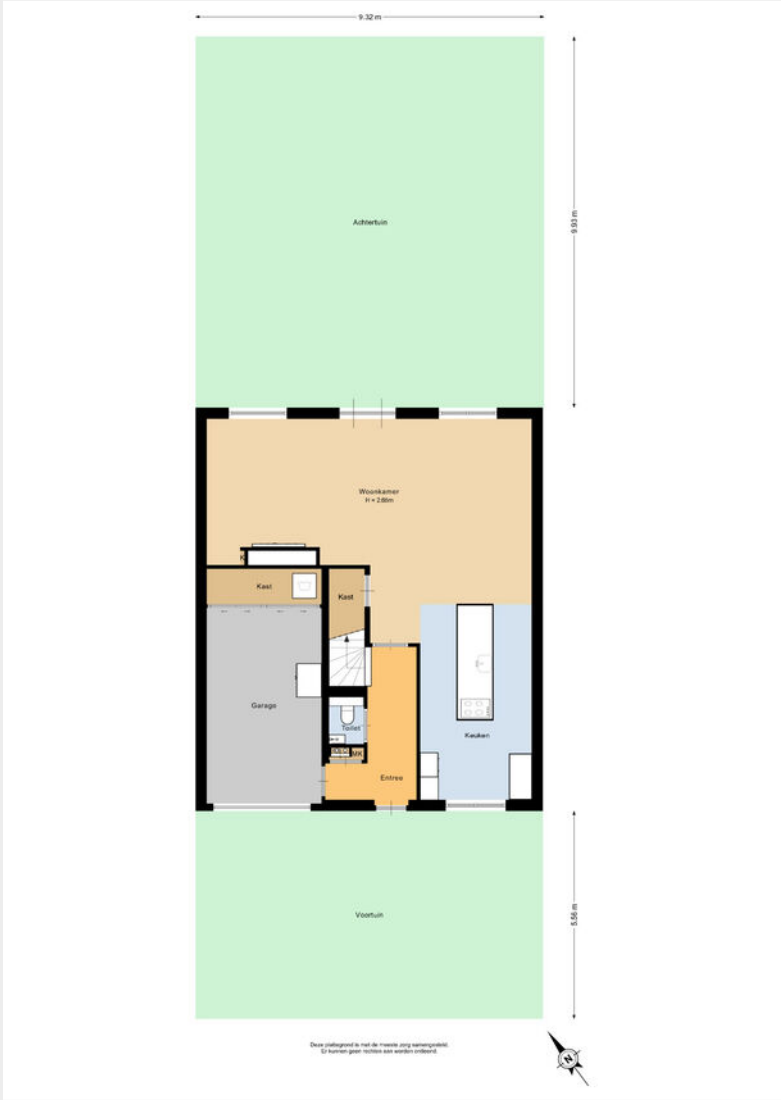
Volle eigendom

Perceelpervlakte

248 m²



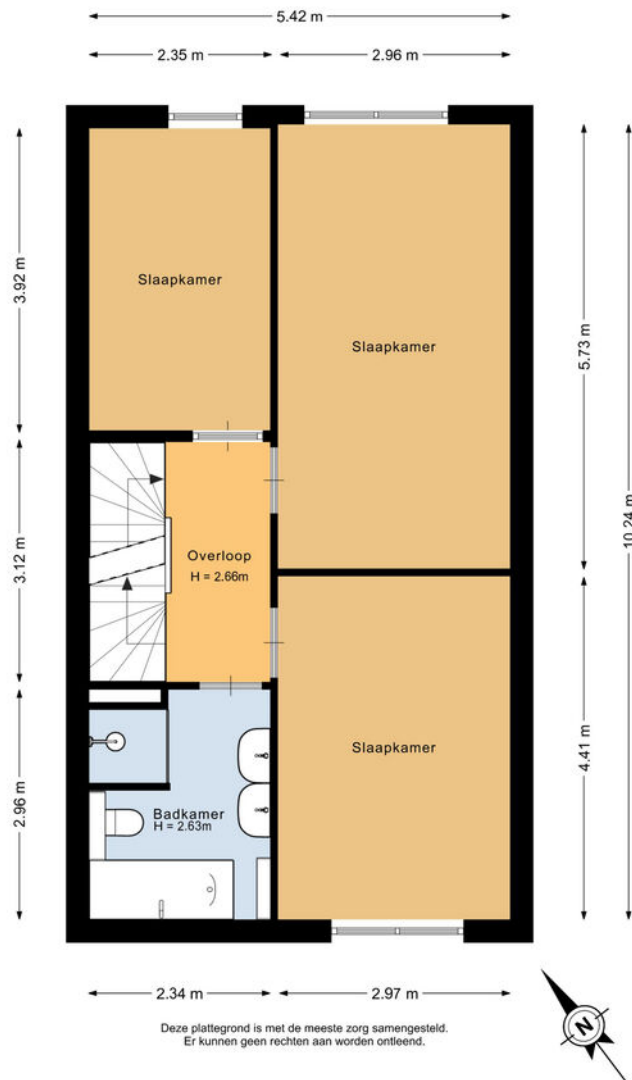
Plattegrond



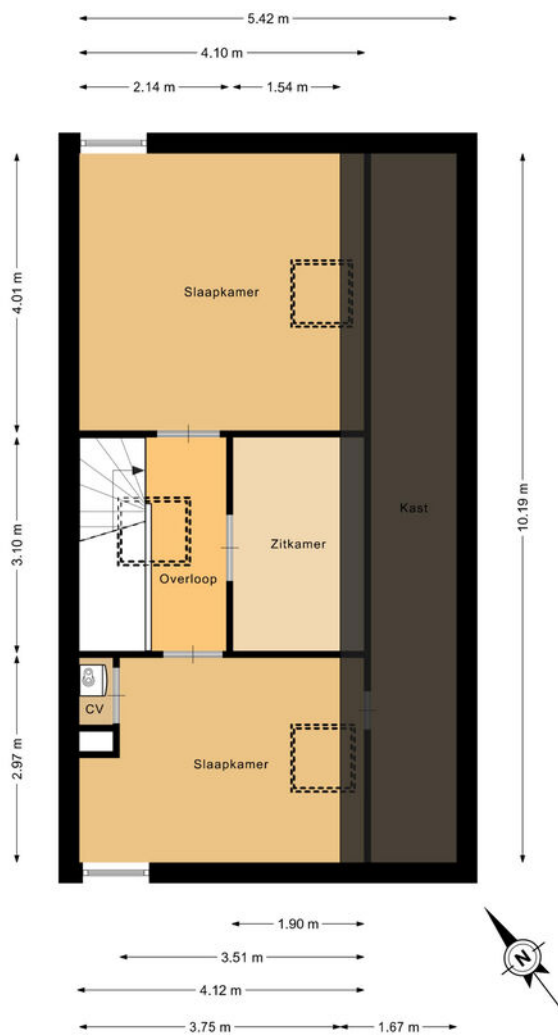
Plattegrond



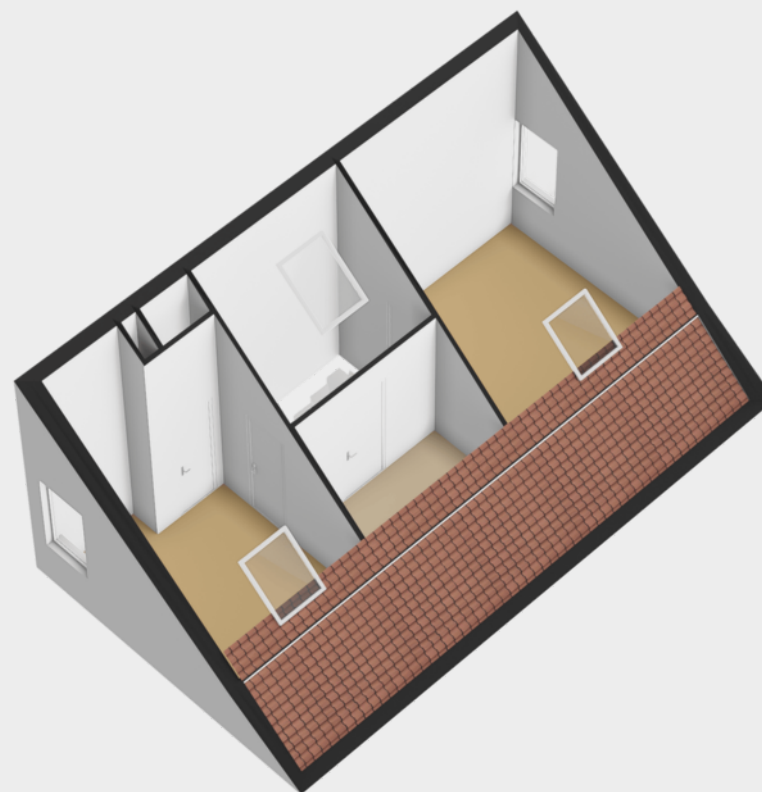
Plattegrond



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							
(Gas)kachels	X			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			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- kookplaat	X		
- kast in garage	X			- (gas)fornuis	X		
- witte kast met vakken in 5e slaapkamer	X			- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- magnetron	X		
- gordijnrails			X	- oven	X		
- gordijnen			X	- combi-oven/combimagnetron	X		
- overgordijnen			X	- koel-vriescombinatie	X		
- vitrages			X	- vaatwasser	X		
- rolgordijnen	X			- Quooker	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- koffiezetapparaat		X	
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- vloerbedekking	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X			- CV-installatie	X		
- fontein	X						
				Tuin - Inrichting			
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuinaanleg/bestrating	X		
- ligbad	X			Beplanting	X		
- douche (cabine/schermb)	X						
- wastafel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- wastafelmeubel	X			Buitenverlichting	X		
- toilet	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toiletrolhouder	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
(Voordeur)bel	X						
Alarminstallatie	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Rolluiken	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X					
Waterslot wasautomaat		X					
Warmwatervoorziening, te weten							

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

