

Capelle aan den IJssel

Talingstraat 10



te>koop>

Vraagprijs
€ 575.000,- 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 UITBOUW, VIJF SLAAPKAMERS, RUIME LEEFKEUKEN IN EEN HELE GEZELLIG BUURT IN CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Op zoek naar een huis waar je als gezin echt de ruimte hebt? Talingstraat 10 biedt circa 137 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en verrassend veel leefruimte verdeeld over drie woonlagen. De begane grond is uitgebouwd en vormt samen met de grote open keuken een heerlijke plek voor het dagelijkse gezinsleven. Boven zorgen onder meer de dubbele dakkapel, het balkon met middag- en avondzon en de vele vaste kasten voor extra wooncomfort. Met daarnaast een achtertuin op het zuidoosten, een eigen achterom en een vrijstaande stenen berging staat hier een compleet en goed onderhouden huis in een gezellige woonomgeving.

VERRASSEND RUIME EN SFEERVOLLE LEEFRUIMTE

Je komt binnen via de entree met garderoberuimte, meterkast, trapopgang en toilet. Vanuit de hal stap je de open leefruimte binnen. Door de uitbouw aan de achterzijde is hier een opvallend ruime woonkamer ontstaan. Er is volop plek voor een grote zithoek en een royale eettafel, zonder dat de ruimte vol aanvoelt. De open haard vormt een sfeervol middelpunt in het zitgedeelte en maakt het hier ook op koudere dagen extra gezellig.

Grote raampartijen en de openslaande deuren richting de achtertuin zorgen voor veel daglicht en een fijne verbinding met buiten. De woonkamer, eetkamer en keuken lopen prettig in elkaar over, waardoor de begane grond echt als één grote leefverdieping voelt. Een indeling die goed past bij een gezin: samen zijn wanneer je wilt en tegelijkertijd genoeg ruimte om ieder je eigen plek te vinden.

Aan de voorzijde ligt de royale open keuken. Deze is uitgevoerd in een rustige, donkere kleurstelling en beschikt over veel werk- en kastruimte. De ruime opstelling loopt langs meerdere wanden en biedt daardoor volop plek om uitgebreid te koken. Het grote werkblad met zitgedeelte maakt de keuken bovendien tot meer dan alleen een plek om maaltijden te bereiden. Even ontbijten, huiswerk maken of met een kop koffie

Omschrijving

aanschuiven terwijl er wordt gekookt: het kan hier allemaal.

VIJF SLAAPKAMERS EN VEEL RUIMTE

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. Aan de voorzijde ligt een tweede ruime slaapkamer met toegang tot het balkon. Een fijne extra buitenplek waar je juist later op de dag van de middag- en avondzon kunt genieten. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en leent zich goed als kinder-, werk- of logeerkamer.

Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping. Deze is uitgevoerd in een rustige grijze kleurstelling en voorzien van een ligbad met whirlpool, aparte douche, wandcloset en wastafelmeubel. Het raam zorgt voor prettig daglicht. Daarnaast zijn op deze woonlaag meerdere vaste kasten aanwezig, waardoor er voldoende ruimte is om spullen netjes uit het zicht op te bergen.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier komt één van de sterke punten van dit huis duidelijk naar voren: de dubbele dakkapel. Hierdoor is de bovenste woonlaag aanzienlijk ruimer en beter bruikbaar geworden. Je vindt hier nog twee slaapkamers, waarmee het totaal op vijf komt. Ideaal voor een groter gezin, maar ook wanneer je één of meerdere kamers wilt gebruiken als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Ook op deze verdieping is aan bergruimte gedacht met verschillende vaste kasten. Vanuit de overloop is bovendien de vliering bereikbaar. Spullen die je niet iedere dag nodig hebt, kun je daardoor gemakkelijk apart opbergen.

TUIN, BALKON EN EIGEN BERGING

Vanuit de uitgebouwde woonkamer stap je via de openslaande deuren zo de achtertuin in. De tuin ligt op het zuidoosten en is grotendeels bestraat. Hierdoor is er voldoende plek voor een grote tuintafel, loungeset of speelruimte voor kinderen. Het aanwezige groen geeft de tuin een verzorgde en gezellige uitstraling.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van circa 6 m². Hier kun je fietsen, tuingereedschap en andere spullen gemakkelijk kwijt. De eigen achterom is daarbij een praktische toevoeging, zeker voor een gezin waarbij fietsen dagelijks worden gebruikt.

En er is nog een tweede buitenplek. Aan de voorzijde van de eerste verdieping beschikt het huis over een balkon. Hier profiteer je juist van de middag- en avondzon. Zo kun je op verschillende momenten van de dag een fijne plek buiten opzoeken.

GEZELLIG WONEN MET ALLES DICHTBIJ

De Talingstraat ligt in een gezellige woonomgeving in Capelle aan den IJssel. De straat heeft door de voortuinen, het groen en de opzet een prettige uitstraling. Voor doorstromers is vooral de combinatie van de hoeveelheid ruimte in huis en de woonomgeving interessant. Met vijf slaapkamers, een grote leefverdieping, een eigen voor- en achtertuin en veel praktische bergruimte is er volop plek voor het gezinsleven.

Capelle aan den IJssel biedt daarbij een prettige combinatie van wonen en voorzieningen. Gelegen op loopafstand van een uitgebreid speelterrein met speeltuin, basketbal-, en voetbalvelden, winkelcentrum- en metrostation De Koperwiek, scholen kinderdagopvang, gezondheidszorg en uitvalswegen. Ook

Omschrijving

Rotterdam ligt dichtbij, waardoor je de voorzieningen van de stad binnen bereik hebt terwijl je thuis juist geniet van meer ruimte.

Het huis zelf onderscheidt zich vooral door de extra vierkante meters die zijn gecreëerd. De uitbouw maakt de begane grond tot een royale leefverdieping en dankzij de dubbele dakkapel is ook de tweede verdieping goed bruikbaar. Tel daar de grote open keuken, vijf slaapkamers, open haard, twee buitenplekken en de berging bij op en je hebt een huis waar een gezin jarenlang mee vooruit kan.

KENMERKEN:

- Vraagprijs € 575.000,- k.k.
- Gelegen in een gezellige woonstraat in Capelle aan den IJssel
- Achtertuin op het zuidoosten
- Woonoppervlakte circa 137 m²
- Perceeloppervlakte 158 m²
- Bouwjaar 1966
- Drie woonlagen en een vliering
- 6 kamers
- 5 slaapkamers
- Energielabel C
- Uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren, vloerverwarming en open haard
- Royale open keuken met schiereiland, volledig voorzien van alle comfort
- Begane grond met elektrische zonwering aan de voor- en achterzijde
- Dubbele dakkapel op de tweede verdieping, met elektrische zonwering aan de voorzijde
- Balkon aan de voorzijde met middag- en avondzon

- Achtertuin op het zuidoosten, onderhoudsvriendelijk met eigen achterom
- Vrijstaande stenen berging van circa 6 m²
- Eigen grond
- Goede staat van onderhoud
- Oplevering in overleg

Nieuwsgierig naar de ruimte van Talingstraat 10? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat dit huis te bieden heeft.



Kenmerken



Woonoppervlakte

137 m²



Bouwjaar

1966



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

158 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	137 m²
Perceeloppervlakte	158 m²
Inhoud	461 m³
Bouwjaar	1966
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2011)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

A ++++



















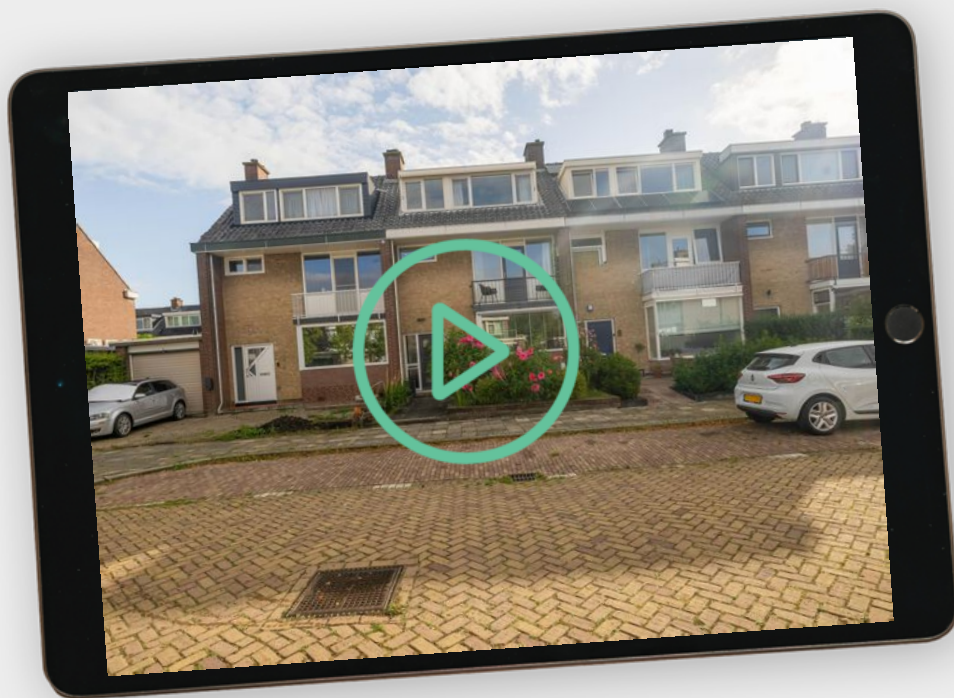






Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Talingstraat 10

Postcode/plaats

2903 ET Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 149

Kadastraal eigendom

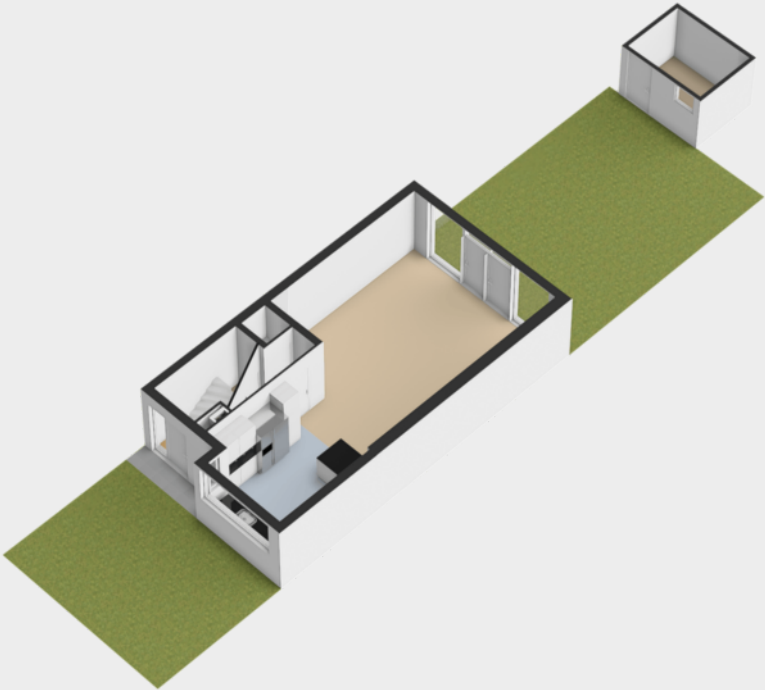
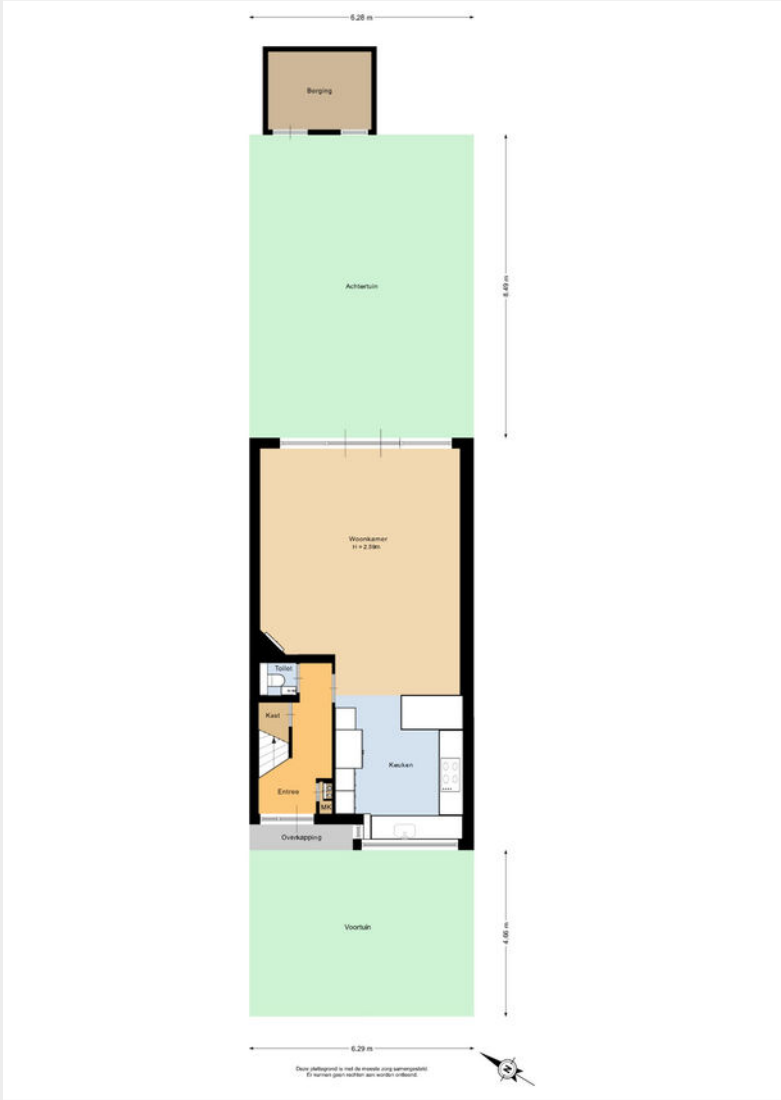
Volle eigendom

Perceelpervlakte

158 m²



Plattegrond



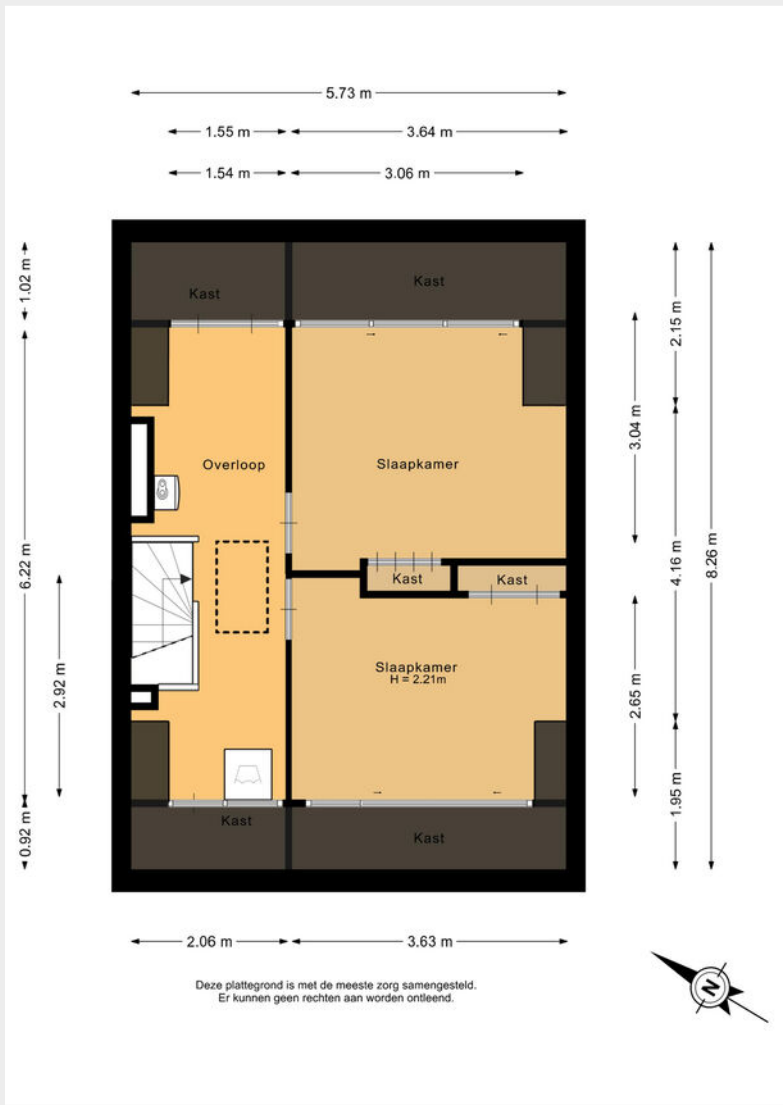
Plattegrond



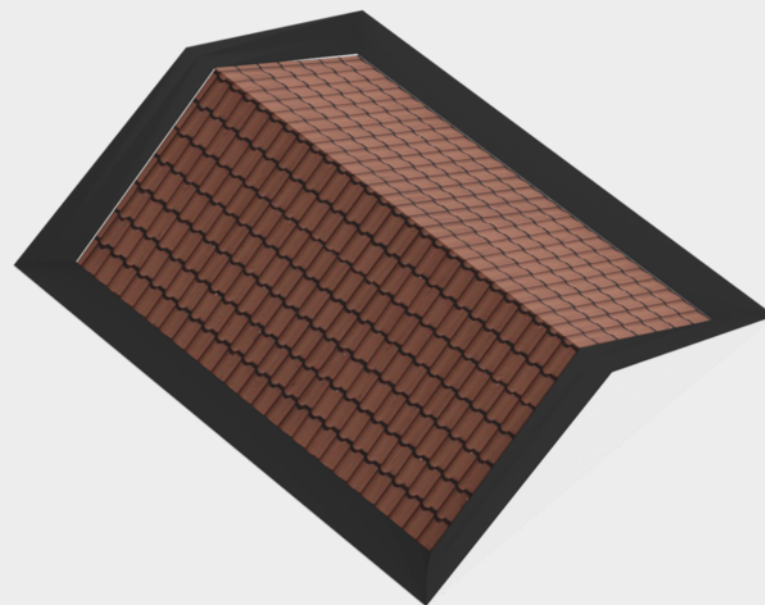
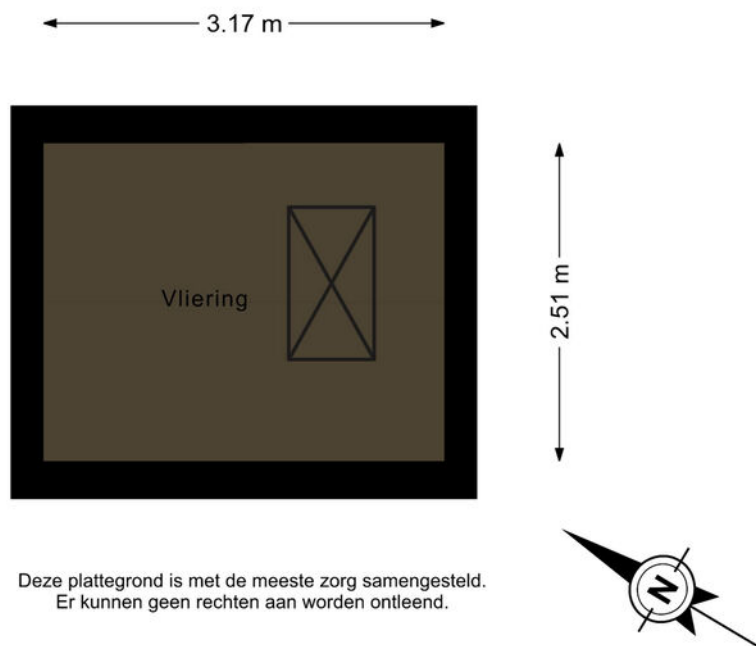
Plattegrond



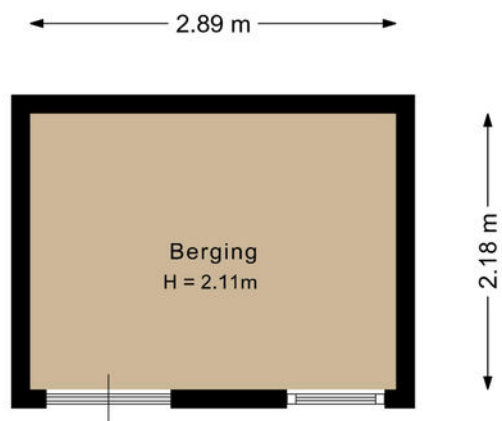
Plattegrond



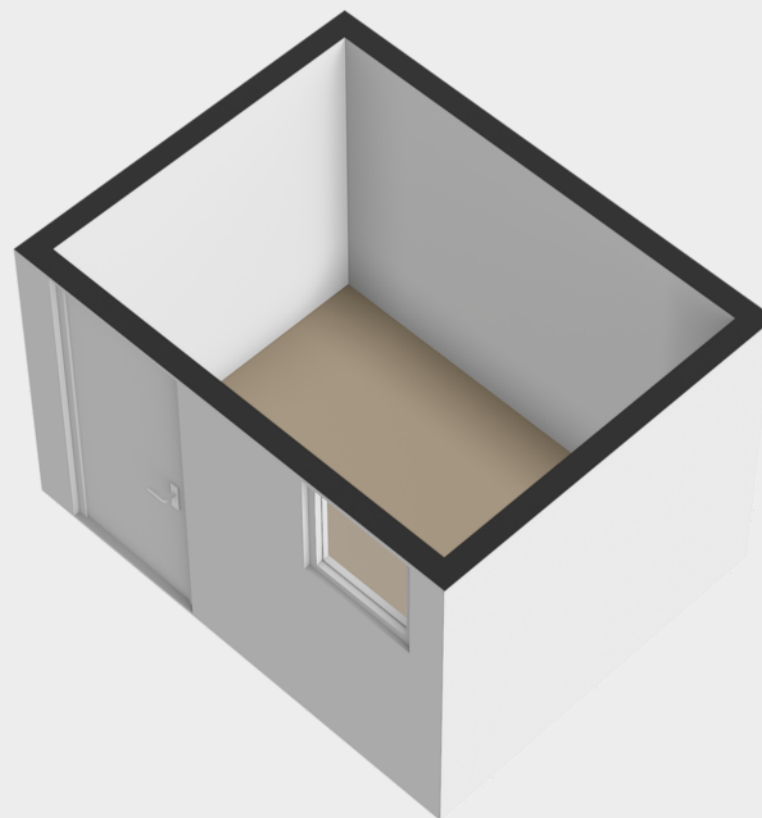
Plattegrond



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				Vloerdecoratie, te weten			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- vloerbedekking	X		
Designradiator(en)	X			- laminaat	X		
Radiatorafwerking	X			- Vloerbedekking PVC	X		
Verlichting, te weten				- Vloerkleed woonkamer			X
- inbouwspots/dimmers	X						
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Overig, te weten			
- Buitenverlichting	X			- schilderij ophangstelsysteem	X		
				- Deurspiegels	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- Barkrukken			X
- Garderobe kasten	X			- Eettafel met 6 stoelen			X
- Losse kast en bureaus			X	- Salontafel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Keuken			
- gordijnrails	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- gordijnen			X	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- rolgordijnen	X			- kookplaat	X		
- jaloezieën	X			- afzuigkap	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- Jaloezieën woonkamer			X	- koel-vriescombinatie			X
- Raamfolie	X			- vaatwasser	X		
				- Quooker	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna				(Klok)thermostaat	X		
Toilet met de volgende toebehoren				Screens	X		
- toilet	X			Zonwering buiten	X		
- toiletrolhouder	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- fontein	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- Toiletaccessoires	X			- CV-installatie	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- jacuzzi/whirlpool	X			- Vloerisolatie	X		
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X			Tuin - Inrichting			
- planchet	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toiletkast	X			Beplanting	X		
- toilet	X						
- Badkameraccessoires	X			Tuin - Verlichting/installaties			
				Buitenverlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Brievenbus	X			Tuin - Bebouwing			
(Voordeur)bel	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Alarminstallatie			X	Tuin opbergboxen			X
Rookmelders	X						
				Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Loungeset en tuinstoelen			X
- Parasol met verrijdbare voet			X

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
dvandorpk@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

