

Nieuwerkerk aan den IJssel

Waterschapsweg 15



te>koop>

Vraagprijs
€ 798.000,- 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.



Melvin>
Klop>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl

Omschrijving

NU IN VERKOOP

EEN UNIEKE COMBINATIE WAARBIJ JE LANDELIJK WONEN KAN COMBINEREN MET ALLE VOORDELEN VAN DE GEWILDE EN POPULAIRE WOONWIJK ESSE HOOG. DEZE FRAAIE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING HEEFT EEN WOONOPPERVLAKTE VAN CIRCA 141 M2 EXCLUSIEF DE ROYALE GARAGE VAN CIRCA 21M M2 EN IS GELEGEN OP EEN RUIM PERCEEL VAN CIRCA 389 M2 EIGEN GROND. DE WONING IS ZOWEL AAN DE VOORZIJDEN ALS AAN DE ACHTERKANT GELEGEN AAN HET WATER EN ER IS GELEGENHEID VOOR HET PARKEREN OP EIGEN TERREIN.

LOCATIE:

De Waterschapsweg vormt als het ware de grens van de wijk Esse Hoog.

De weg is aan het einde afgesloten voor evt. sluipverkeer, waardoor er enkel wandelaars, (brom)fietzers en bestemmingsverkeer passeert. Kortom een heerlijk rustige weg die toch wel vrij centraal ligt.

Vanaf deze locatie zijn diverse dagelijkse behoeften binnen 5 minuten per fiets of auto bereikbaar.

Te denken valt aan scholen, dagopvang, winkels, sportaccommodaties, medische zorg en O.V. (bus & trein).

INDELING:

BEGANE GROND:

Via een gemeenschappelijke brug bereiken we de voortuin waar gelegenheid is voor het parkeren van 2 auto's op eigen terrein. Naast de overdekte entree bevindt zich de garage welke thans dienst doet als berging.

Deze garage is voorzien van elektra, water en een handmatig bedienbare garagedeur.

Via de entree bereiken we de hal met garderobehoek, toilet, inpandige deur naar garage en deur naar de living.



Omschrijving

De living is opgedeeld in een tuingerichte woonkamer aan de achterzijde en een woonkeuken aan de voorzijde.

De woonkamer (ca.30m²) met trap naar eerste etage is voorzien van een sfeervolle gashaard en schuifpui naar de achtertuin. De woonkeuken (ca.16m²) is een zeer lichte ruimte, voorzien van een grote raampartij in de erker.

In deze woonkeuken is gekozen voor een licht keukenblok met natuursteen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, te weten een 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, boiler, oven, magnetron, koffiemachine en warmhoudlade.

1E VERDIEPING:

Via de gestoffeerde trap in de woonkamer bereiken we de eerste etage waar we allereerst de overloop treffen, waarvandaan toegang tot een afgesloten hal. Vanuit deze hal is er toegang tot 2 (voorheen 3) slaapkamers en een ruime badkamer.

De masterbedroom bestond voorheen uit 2 slaapkamers en heeft een oppervlakte van maar liefst circa 24m² is gelegen aan de achterzijde. Dit is eenvoudig weer terug te brengen naar de originele situatie met 2 slaapkamers aan de achterzijde (zie hiervoor ook de indicatieve plattegrond).

Aan de voorzijde ligt de 2e slaapkamer welke thans in gebruik is als kantoor.

De centraal gelegen badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een tweede toilet, douchecabine, wastafelmeubel en ligbad. Via een hoger geplaatst raam is er voldoende lichtinval en natuurlijke ventilatie aanwezig.

Op de overloop en de slaapkamers is gekozen voor een laminaatvloer.

2E VERDIEPING:

Op de tweede verdieping treffen we allereerst op de overloop een wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine.

Hier vandaan komen we terecht in de 3e slaapkamer die het huis telt: een grote zolderkamer van ca. 17m² met 2 dakramen. Tenslotte treffen we hier de tweede badkamer welke is voorzien van een toilet, douche, wastafel en handdoekradiator. Ook op deze verdieping kunt u relatief eenvoudig een extra slaapkamer realiseren waardoor er zelfs 5 slaapkamers mogelijk zijn in de woning.

ACHTERTUIN:

Weer terug beneden nemen we via de schuifpui in de woonkamer een kijkje in de achtertuin. Dankzij de royale afmeting van circa 210 M2 is er altijd een plekje in de zon te vinden. De tuin is opgedeeld in 2 terrassen, een gazon en diverse plantenperken met vaste, kleurrijke beplanting.

Langs het water is een steiger aangelegd. De tuin is ook vanuit de garage en via de zijtuin bereikbaar.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Door de grote raampartijen laat het huis aan twee kanten veel licht naar binnen. We worden door de ligging aan het water zowel voor als achter het huis intens betrokken bij de watervogels en vogels in de tuin. Park Hitland is om de hoek.

Omschrijving

SPECIFICATIES:

- Bouwjaar circa 1995;
- Woonoppervlakte circa 141m² exclusief de inpandige garage van circa 21m²;
- Gelegen op een perceel eigen grond van circa 389m²;
- Volledig geïsoleerde woning;
- Verwarming & warm water middels eigen C.V. ketel (Intergas) welke in 2011 is geplaatst;
- Mechanische ventilatie aanwezig welke regelmatig onderhouden wordt;
- De woning beschikt over 11 zonnepanelen welke in 2017 zijn geplaatst;
- De woning beschikt over een energielabel A welke geldig is tot en met 02-03-2036;
- In de woonkamer zijn de ramen voorzien van rolluiken;
- Oplevering in overleg, dit kan op korte termijn.

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

141 m²



Bouwjaar

1995



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

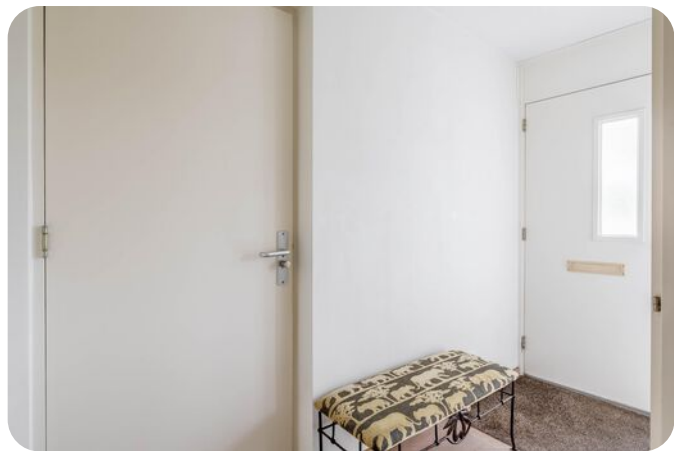
389 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	141 m²
Perceeloppervlakte	389 m²
Inhoud	546 m³
Bouwjaar	1995
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2011)
Isolatie	volledig geïsoleerd

A ++++



































Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Waterschapsweg 15

Postcode/plaats

2911 CR Nieuwerkerk Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 6279

Kadastraal eigendom

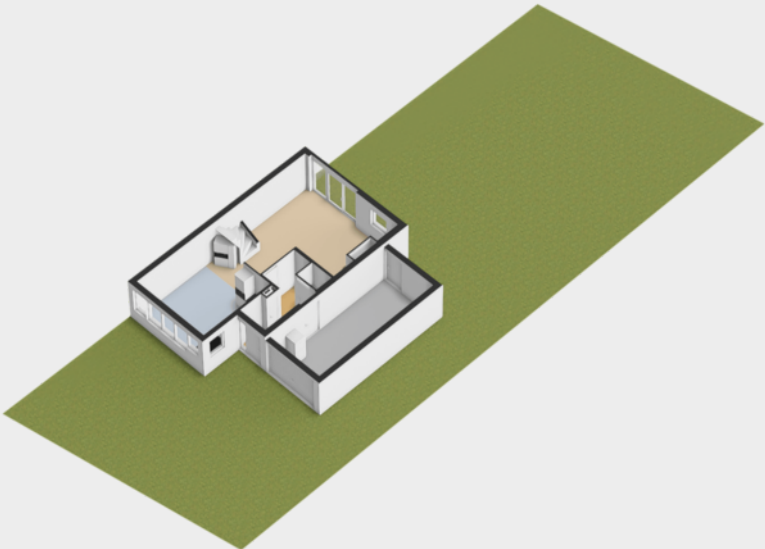
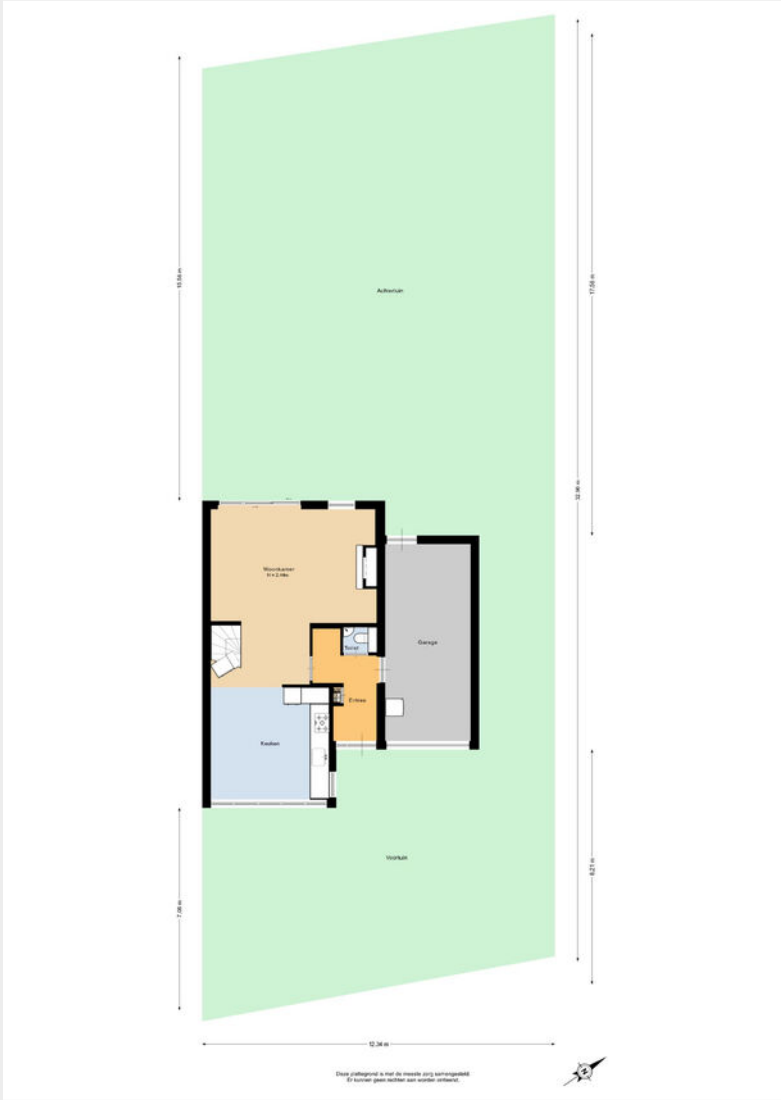
Volle eigendom

Perceelpervlakte

389 m²



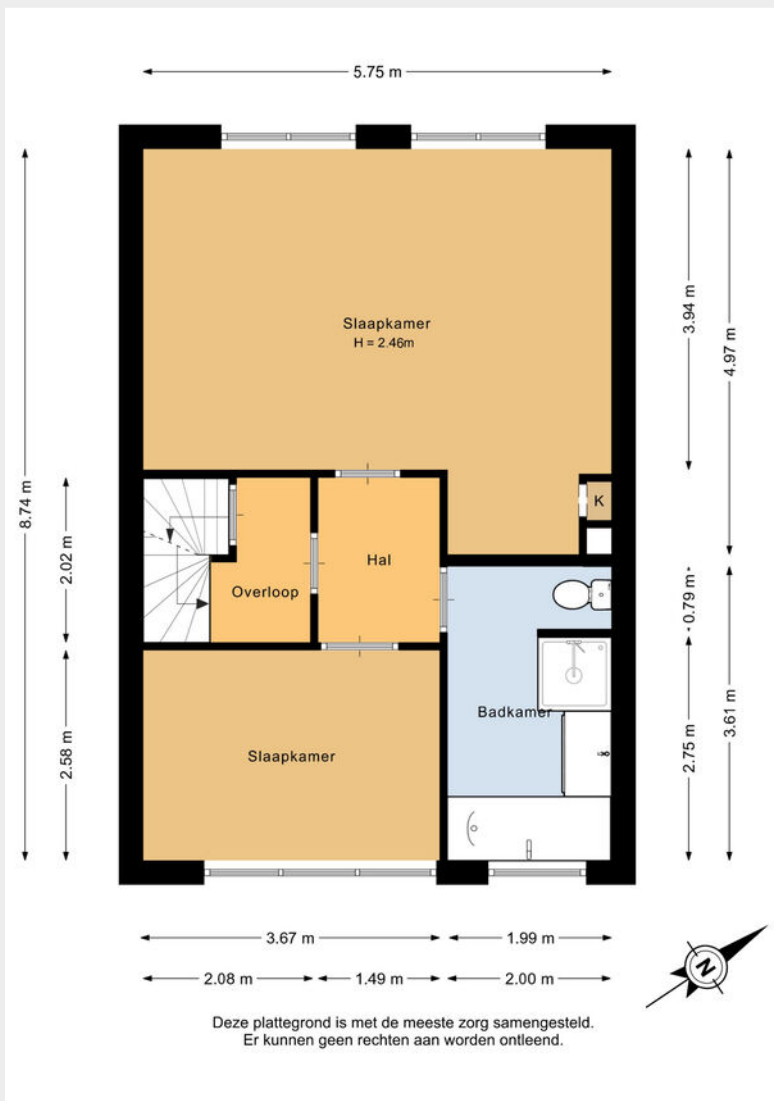
Plattegrond



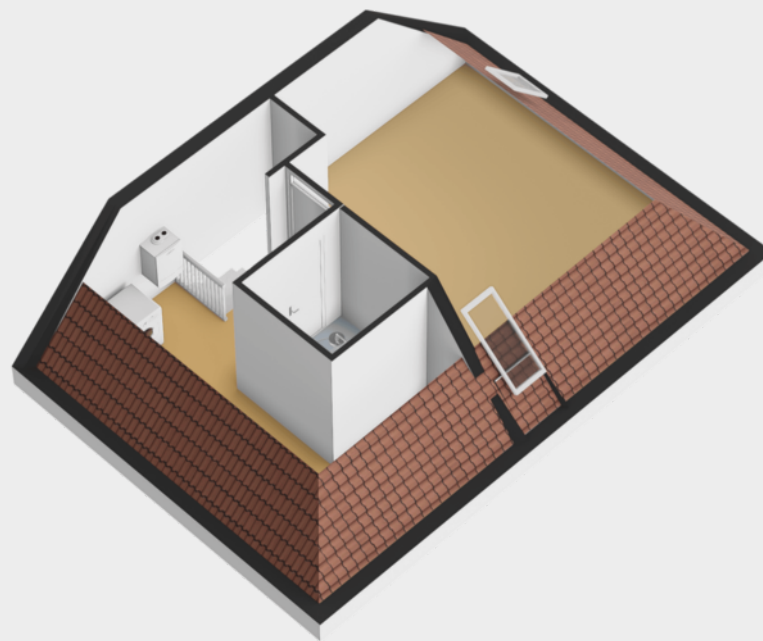
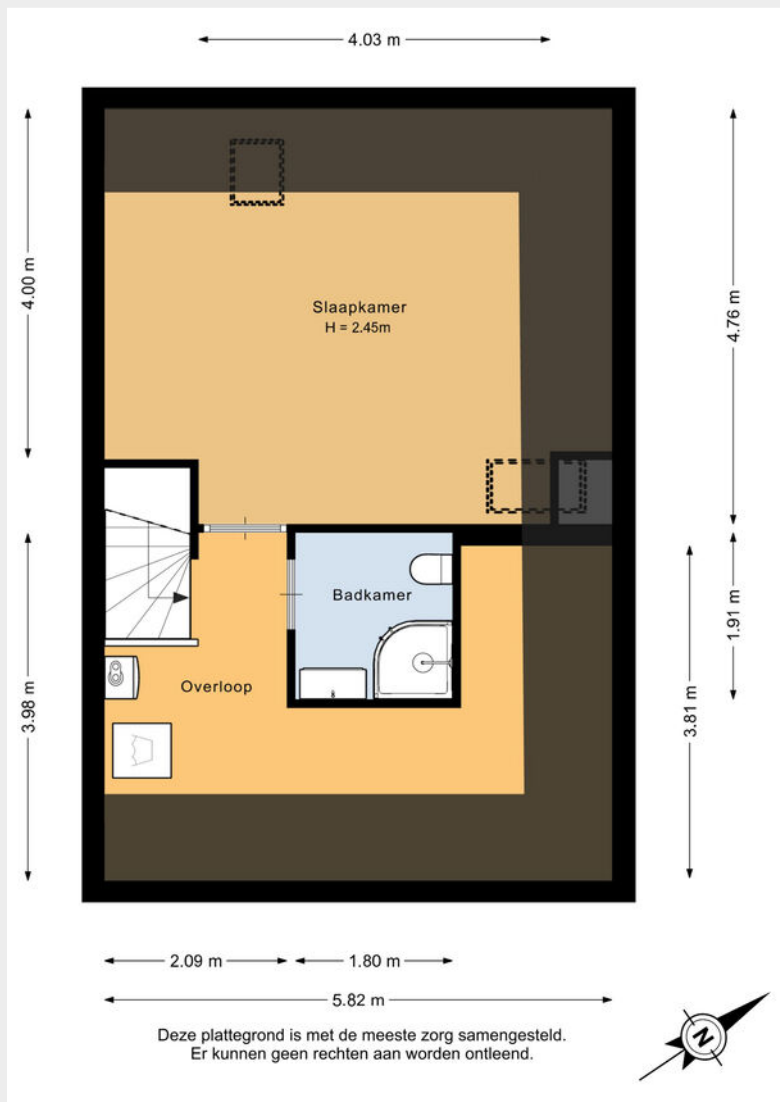
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- schilderij ophangstelsysteem	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Woning - Keuken			
Designradiator(en)	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		
				- oven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnrails	X			- koelkast	X		
- gordijnen	X			- vriezer	X		
- overgordijnen	X			- koel-vriescombinatie	X		
- vitrages	X			- vaatwasser	X		
- rolgordijnen	X			- koffiezetapparaat	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- vloerbedekking	X			- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)	X		
Overig, te weten							

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

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



Xandra>
Bek>

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
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

