

**TE KOOP**

## **Evertsenstraat 3 J**

Capelle aan den IJssel



Vraagprijs  
**€ 498.000**  
kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 12 |
| Kenmerken                  | 14 |
| Zakenlijst                 | 18 |
| Algemene informatie        | 20 |
| Informatie voor kopers     | 21 |



Woningbrochure: Evertsenstraat 3 J, Capelle aan den IJssel

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Modern, duurzaam en instapklaar wonen met vrij uitzicht!

Op de vierde verdieping van het moderne appartementencomplex De Commandeur ligt dit fraai afgewerkte 3-kamerappartement uit 2021. Een woning die duurzaamheid, comfort en gemak moeiteloos combineert. Dankzij de grote raampartijen, twee Franse balkons en het ruime balkon (ca.8m<sup>2</sup>) op het zuidoosten geniet je hier van een prachtige lichtinval, een vrij uitzicht en een bijzonder ruimtelijk gevoel.

Met een energielabel A+++, een warmtepomp, vloerverwarming, zonnepanelen en een eigen parkeerplaats met laadvoorziening is dit een woning die volledig voorbereid is op de toekomst. Bovendien is het appartement instapklaar, waardoor je hier direct zorgeloos kunt wonen.

De ligging is bijzonder prettig: rustig wonen in een omgeving met een dorpse sfeer, terwijl winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en het centrum van



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Capelle aan den IJssel binnen handbereik zijn. Ook Rotterdam is snel en eenvoudig bereikbaar.

## Begane grond:

Via de verzorgde en afgesloten entree met video-intercom, brievenbussen, lift en trappenhuis bereik je het appartement. Op de begane grond beschik je over een eigen berging van ca.5m<sup>2</sup> met elektra. Op het afgesloten privéterrein bevindt zich een eigen parkeerplaats voorzien van een laadpunt voor een elektrische auto. Daarnaast zijn er meerdere bezoekersparkeerplaatsen aanwezig.

## Vierde verdieping:

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking en praktische indeling op. De hal biedt toegang tot de twee slaapkamers, de moderne badkamer, het separate toilet, de technische ruimte en een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

De woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de royale glaspartijen en de ligging op de hoek is dit een heerlijk lichte leefruimte. De stijlvolle PVC-vloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort. Via de grote schuifpui bereik je het balkon van ca.8m<sup>2</sup> op het zuidoosten, waar je vrijwel de hele dag kunt genieten van zon en uitzicht.

De open keuken heeft een moderne uitstraling en is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur van Miele en Siemens. Onder andere een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie zijn aanwezig. Het gezellige barretje biedt een fijne plek voor een ontbijt, kop koffie of een goed gesprek tijdens het koken.

Het appartement beschikt over twee volwaardige slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer biedt voldoende plaats voor een groot bed en royale kastruimte. De tweede kamer is ideaal als werk-, logeer- of extra slaapkamer en beschikt over openslaande deuren naar een Frans balkon. Hierdoor is deze ruimte ook perfect geschikt als comfortabele

thuiswerkplek.

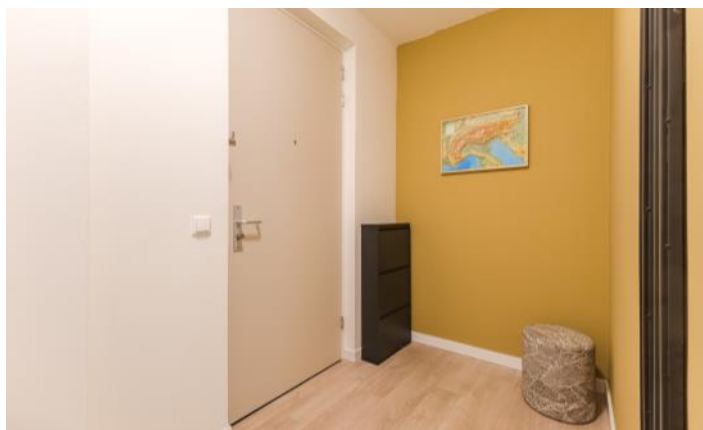
De badkamer is uitgevoerd in een tijdloze lichte kleurstelling en beschikt over een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator.

De gehele woning, behalve de natte ruimtes, is afgewerkt met een verzorgde pvc-vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2021
- Woonoppervlakte circa 83m<sup>2</sup>
- Energie label A+++
- Volledig gasloos
- Warmtepomp en vloerverwarming
- 3 zonnepanelen
- Balkon van circa 8m<sup>2</sup> op het zuidoosten
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein, met laadpunt voor elektrische auto
- 7 bezoekersparkeerplaatsen aanwezig
- Eigen berging met elektra van circa 5m<sup>2</sup>
- Actieve Vereniging van Eigenaren; bijdrage €173,- per maand
- Gelegen in een leuke en kindvriendelijke woonwijk. In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, winkels, horeca, recreatiemogelijkheden en goede verbinding tot uitvalswegen en het openbaar vervoer
- Oplevering in overleg.



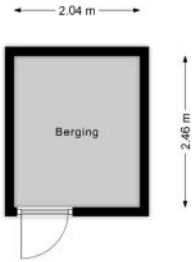








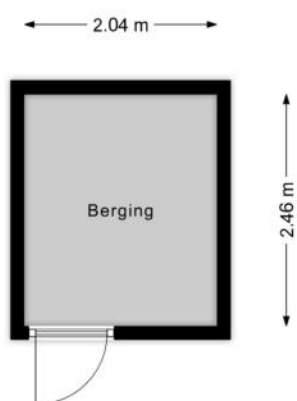




# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| Soort appartement | Portiekflat, Appartement                                    |
| Bouwworm          | Bestaande bouw                                              |
| Bouwjaar          | 2021                                                        |
| Specifiek         | Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen |
| Keurmerken        | Woningborgcertificaat                                       |
| Soort dak         | Plat dak                                                    |
| Materiaal dak     | Bitumineuze dakbedekking                                    |

## Oppervlakten en inhoud

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 274 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 83 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 8 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 5 m <sup>2</sup>  |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)                                                                                                  |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet                                                                                                      |
| Badkamervoorzieningen | Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche                                                                                            |
| Aantal woonlagen      | 1 woonlaag                                                                                                                        |
| Gelegen op woonlaag   | 4                                                                                                                                 |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Schuifpui, Frans balkon, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie |

## Energie

|              |                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------|
| Energielabel | A+++                                                       |
| Isolatie     | Volledig geïsoleerd, HR-glas                               |
| Verwarming   | Vloerverwarming geheel, Elektrische verwarming, Warmtepomp |
| Warm water   | Elektrische boiler eigendom                                |

## Buitenruimte/omgeving

|                  |                                             |
|------------------|---------------------------------------------|
| Ligging          | Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht |
| Balkon/Dakterras | Balkon aanwezig, frans balkon aanwezig      |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Inpandig             |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |

## Garage

|               |               |
|---------------|---------------|
| Soort         | Parkeerplaats |
| Voorzieningen | Elektra       |

## Parkeergelegenheid

|                          |                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein, Op afgesloten terrein |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|

## Servicekosten

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Bijdrage VvE | € 173 per maand |
|--------------|-----------------|

# KENMERKEN

## Kadastrale gegevens

### Capelle aan den IJssel B 10706 18

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |
|-------------------|----------------|

### Capelle aan den IJssel B 10706 40

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |
|-------------------|----------------|

### Capelle aan den IJssel B 10706 73

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |
|-------------------|----------------|

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - In de koopsom is de privé parkeerplaats (met laadpunt) op het afgesloten terrein inbegrepen

# ZAKENLIJST

|                              | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten         |                  | ●           |                 |
| Buitenverlichting            | ●                |             |                 |
| Rookmelder                   | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten voor        | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                 | ●                |             |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto  | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig             | ●                |             |                 |
| Laminaat                     | ●                |             |                 |
| Boiler                       | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat            | ●                |             |                 |
| Kookplaat                    | ●                |             |                 |
| Koelkast                     | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron             | ●                |             |                 |
| Vrieskast                    | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                   | ●                |             |                 |
| Quooker                      | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur     | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting            | ●                |             |                 |
| Losse kasten                 | ●                |             |                 |
| Boeken-, legplanken          |                  | ●           |                 |
| Wastafelaccessoires          | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires            | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires          | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie         | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat            |                  | ●           |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Meubilair kan in overleg worden overgenomen:

- Kledingkast
- TV meubel / TV / Soundbar
- Bank
- Stoel
- Bed
- Losse lampen
- Schoenenkast



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.