

Capelle aan den IJssel

Van Maerlantpark 7



te>koop>

Vraagprijs
€ 1.195.000,- 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

ROYALE EN LUXUEUS UITGEVOERDE WONING MET EEN BIJZONDER RUIME LEEFVERDIEPING, MOOIE WOONKEUKEN, 36 ZONNEPANELEN, AIRCONDITIONING EN EEN HEERLIJKE TUIN

Van Maerlantpark 7 is een woning die zich niet eenvoudig in een paar woorden laat vangen. De royale leefruimtes, de verzorgde en eigentijdse afwerking en het hoge voorzieningenniveau maken dit tot een bijzonder compleet familiehuus. De uitgebouwde woonkeuken vormt samen met de woonkamer een prachtige leefruimte, waarbij veel aandacht is besteed aan licht, ruimte en het contact met de tuin. Zo zorgen de brede achterpui met openslaande deuren en grote lichtkoepel boven het kookeiland voor een bijzonder prettige natuurlijke lichtinval.

Ook technisch heeft de woning veel te bieden. Zo zijn er maar liefst 36 zonnepanelen aanwezig, beschikken de slaapkamers over airconditioning en is de elektrische installatie voorzien van een moderne 3-fasen groepenkast. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing.

Een royaal en comfortabel huis waar ruimte, licht en hedendaags wooncomfort samenkomen.

LIGGING

De woning is gelegen aan het Van Maerlantpark in Capelle aan den IJssel. De opzet van de omgeving is ruim en groen, waardoor je hier prettig woont met de dagelijkse voorzieningen binnen bereik.

Voor gezinnen is de ligging bijzonder praktisch. Scholen, sportvoorzieningen en speelgelegenheden zijn in de omgeving te vinden en ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Daarnaast zijn zowel het centrum van Capelle aan den IJssel als Rotterdam goed bereikbaar. Met de auto zijn de omliggende uitvalswegen vlot te bereiken en ook het openbaar vervoer biedt goede verbindingen.

De combinatie van de rustige woonomgeving, het groen en de bereikbaarheid maakt dit een aantrekkelijke locatie voor wie royaal wil wonen zonder de voorzieningen van de stad te hoeven missen.



Omschrijving

BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de woning, waar direct duidelijk wordt hoeveel ruimte dit huis te bieden heeft. De begane grond heeft een royale opzet en vormt een prettige combinatie van verschillende leefgedeelten die tegelijkertijd mooi met elkaar in verbinding staan.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Door de brede opzet is er veel vrijheid in de inrichting en ontstaat een fijne plek om met het gezin te ontspannen of gasten te ontvangen.

Aan de achterzijde bevindt zich één van de absolute blikvangers van de woning: de royale woonkeuken. Deze ruimte is in 2023 uitgebouwd, waardoor een bijzonder ruime en sfeervolle leefkeuken is ontstaan. De keukenopstelling en inbouwapparatuur dateren eveneens uit 2023 en geven het geheel een moderne uitstraling.

Er is plaats voor een grote eettafel, waardoor dit bij uitstek een plek is waar het dagelijkse gezinsleven zich kan afspelen. Aan de achterzijde is in de keuken extra aandacht besteed aan de natuurlijke lichtinval. Boven de keuken bevindt zich een grote lichtkoepel, waardoor het daglicht van bovenaf de ruimte binnenvalt. In combinatie met de grote raampartijen aan de achterzijde zorgt dit voor een lichte en aangename sfeer.

Naast de royale leefruimtes beschikt de begane grond over twee volwaardige slaapgedeeltes met een ruime badkamer. Hierdoor biedt de woning niet alleen veel comfort voor een gezin, maar ook de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen.

De slaapkamer kan uiteraard ook uitstekend worden gebruikt als gastenverblijf, werkkamer of rustige privéruimte. De combinatie met de ruime badkamer op dezelfde verdieping maakt de indeling bijzonder veelzijdig en toekomstbestendig.

De achtergevel is bij de verbouwing voorzien van meerdere openslaande deuren over vrijwel de gehele breedte. Hierdoor kunnen binnen en buiten op mooie dagen optimaal met elkaar worden verbonden en krijgt de woonkeuken een sterk tuingericht karakter.

TUIN EN BUITENRUIMTE

Ook buiten zet het gevoel van ruimte zich voort. De tuin biedt volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren en vormt een aangename verlenging van de leefruimte binnen.

Dankzij de brede glazenraampartij en openslaande deuren vanuit de woonkeuken is er een directe verbinding met de tuin. In de zomer kunnen de deuren volledig worden geopend, waardoor keuken, eetgedeelte en buitenruimte als vanzelf in elkaar overlopen.

Een bijzondere aanvulling op de buitenruimte is het dakterras, waarmee de woning over nóg een fijne plek beschikt om buiten te verblijven. Daarnaast is er een hottub aanwezig, die het comfortabele en luxe karakter van de tuin verder versterkt.

Bij de woning is bovendien een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig. Of deze bij de verkoop achterblijft, is nader overeen te komen.

Omschrijving

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich de overige slaapkamers en de tweede badkamer. De slaapkamers zijn goed bemeten en bieden verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als slaap-, kinder-, kleding, werk- of logeerkamer.

Een belangrijk comfortelement is de aanwezige airconditioning in de slaapkamers. De LG aircosystemen zijn in april 2024 geplaatst en kunnen zowel koelen als verwarmen. Daarmee is ook tijdens warme zomerdagen een aangenaam binnenklimaat mogelijk.

De badkamer is circa 2024 vernieuwd en sluit qua uitstraling mooi aan bij het verzorgde karakter van de woning.

DUURZAAMHEID EN INSTALLATIES

Ook op het gebied van duurzaamheid en installaties is de woning opvallend compleet.

De woning is volledig geïsoleerd. De gevels zijn geïsoleerd en ook het dak is voorzien van isolatie. Daarnaast is er vloerisolatie aanwezig, waarbij isolatiemateriaal vanuit de kruipruimte tegen de vloer is aangebracht.

De gehele woning beschikt over isolerende beglazing in de vorm van HR++ glas. De kozijnen op de verdieping zijn uitgevoerd in kunststof; op de begane grond is sprake van een combinatie van hardhouten en kunststof kozijnen.

Op het dak liggen maar liefst 36 zonnepanelen. Hiervan zijn 16 panelen in 2014

geplaatst en 20 panelen in 2023. Het totale geïnstalleerde vermogen bedraagt circa 10000 Kwh.

Ook de elektrische installatie is aangepakt: in 2024 is een geheel nieuwe 3-fasen groepenkast geplaatst. Verder beschikt de woning over een domoticsysteem en glasvezelinternet.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Wat wij misschien wel het meest gaan missen aan ons huis, is de combinatie van ruimte, licht en het buitenleven. We hebben het huis en de tuin bewust zo ingericht dat binnen en buiten echt in elkaar overlopen. Over vrijwel de hele breedte van de woning zitten zes openslaande deuren naar de tuin. Zodra het weer het toelaat, staan die bij ons open en wordt de tuin echt een verlengstuk van de woonkamer. Een van de fijnste eigenschappen van het huis is dat we de hele dag van de zon kunnen genieten. In de ochtend komt de zon op aan de achterzijde en schijnt deze direct de tuin en het huis binnen. Wanneer de zon gedurende de dag naar het zuiden draait, wordt de achtertuin nog steeds volop door de zon verlicht. Doordat we een hoekhuis hebben, profiteert ook de zijkant van het huis van veel licht en zon. Later op de dag draait de zon richting de voorzijde, zodat we ook daar en op verschillende plekken in de achtertuin nog heerlijk van de avondzon kunnen genieten. Van 's ochtends vroeg tot 's avonds is er eigenlijk altijd wel ergens een zonnige plek rondom het huis.

De tuin hebben we echt gemaakt om in te leven. Er is volop ruimte voor verschillende zitplekken, tuinmeubilair en een grote tafel om buiten te eten of te barbecueën met familie en vrienden. Tegelijkertijd is er een groot stuk gras waar de kinderen heerlijk kunnen spelen. Met de zes deuren open, de zon in de tuin en de frisse lucht door het huis is het vooral in het voorjaar en de zomer een heerlijke plek om te wonen.

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar circa 1980;
- Royale en uitgebouwde woning;
- Woonkeuken in 2023 uitgebouwd;
- Moderne keukenopstelling en inbouwapparatuur uit 2023;
- lichtkoepel boven de keuken voor extra natuurlijke lichtinval;
- Brede achterpui met meerdere openslaande deuren;
- Goed onderhouden tuin met hottub;
- Badkamers in 2024 vernieuwd;
- LG aircosystemen geplaatst in 2024;
- Maar liefst 36 zonnepanelen in eigendom;
- Circa 11.660 Wp totaal geïnstalleerd vermogen;
- Volledig geïsoleerd;
- Gehele woning voorzien van HR++ beglazing;
- Nieuwe 3-fasen groepenkast uit 2024;
- Domoticsysteem aanwezig;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Laadpaal aanwezig, overname nader overeen te komen.
- Energie label B
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Wij adviseren je om bij de aankoop van deze woning je eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Een aankoopmakelaar behartigt jouw belangen en kan je adviseren tijdens het gehele aankoopproces.

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. Met andere woorden: er is pas sprake van een rechtsgeldige koop wanneer de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek.

Hoewel deze woninginformatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.



Kenmerken



Woonoppervlakte

225 m²



Bouwjaar

1970



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

445 m²

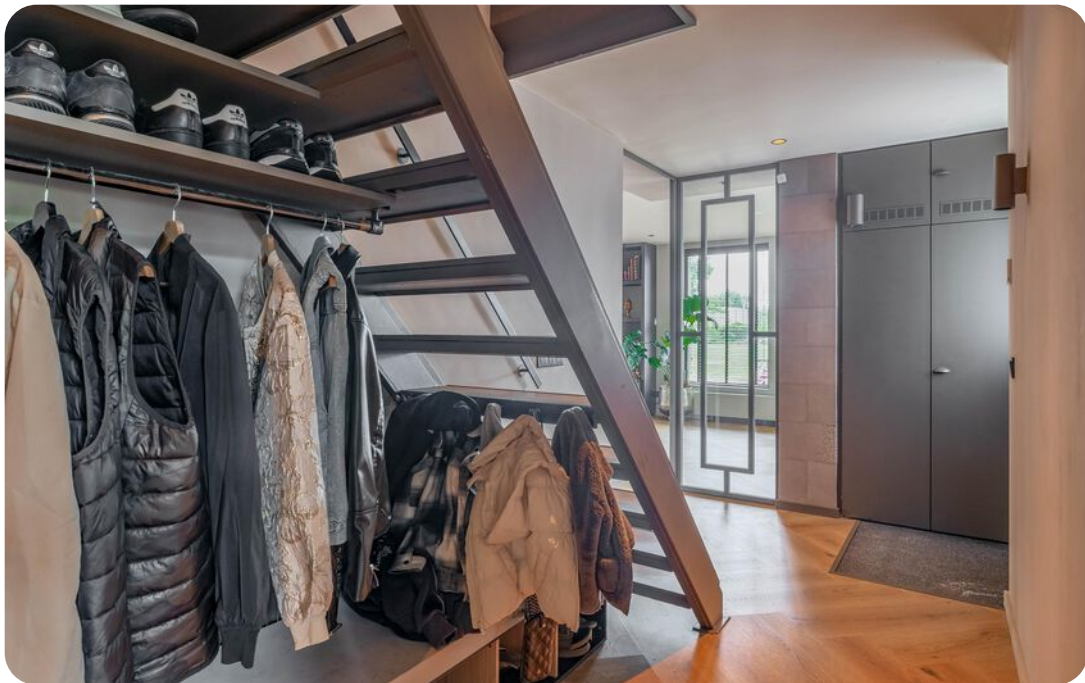
Soort	bungalow
Type	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	225 m²
Perceeloppervlakte	445 m²
Inhoud	791 m³
Bouwjaar	1970
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

B



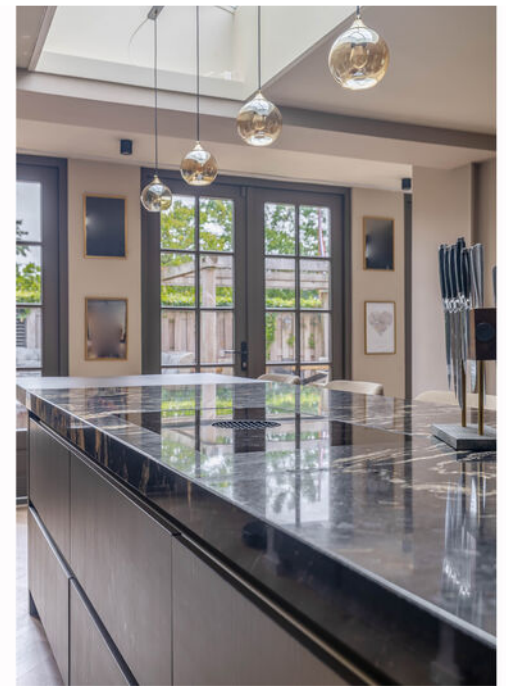










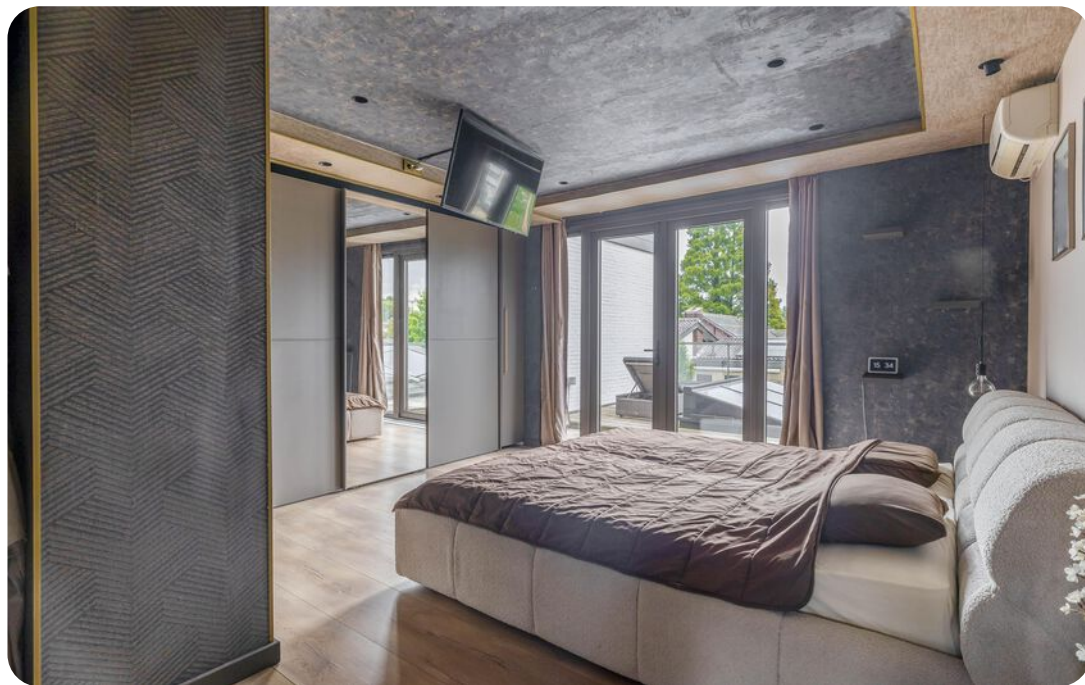


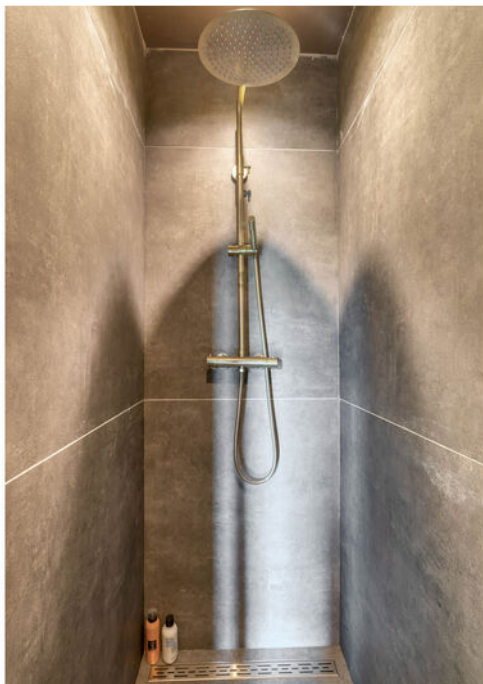










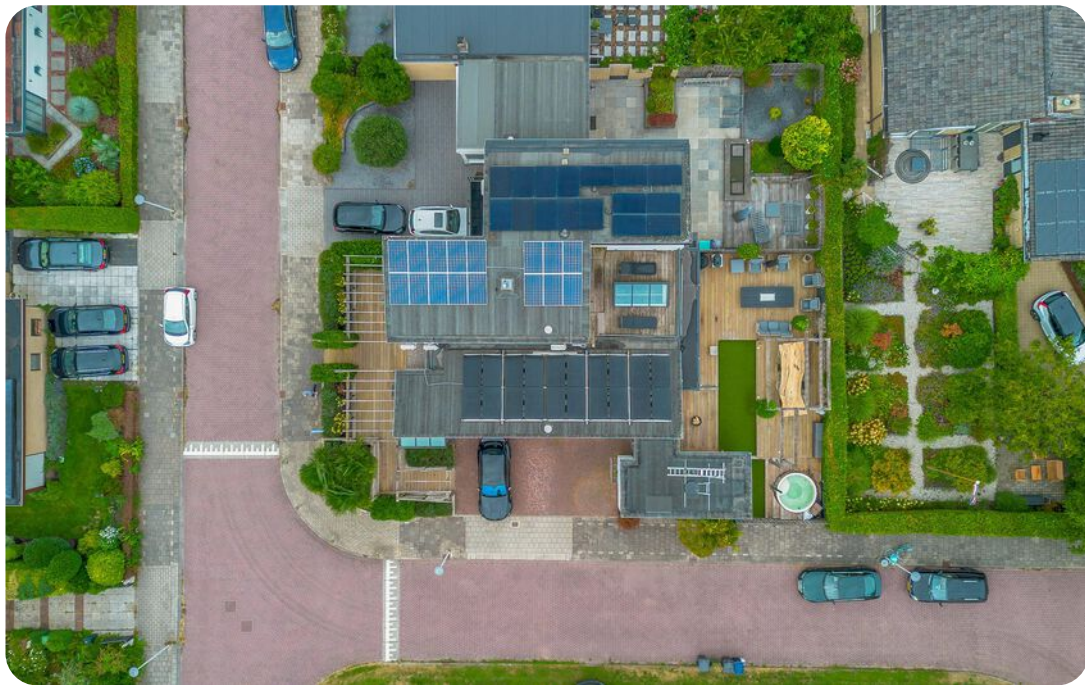














Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Van Maerlantpark 7

Postcode/plaats

2902 BR Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 776

Kadastraal eigendom

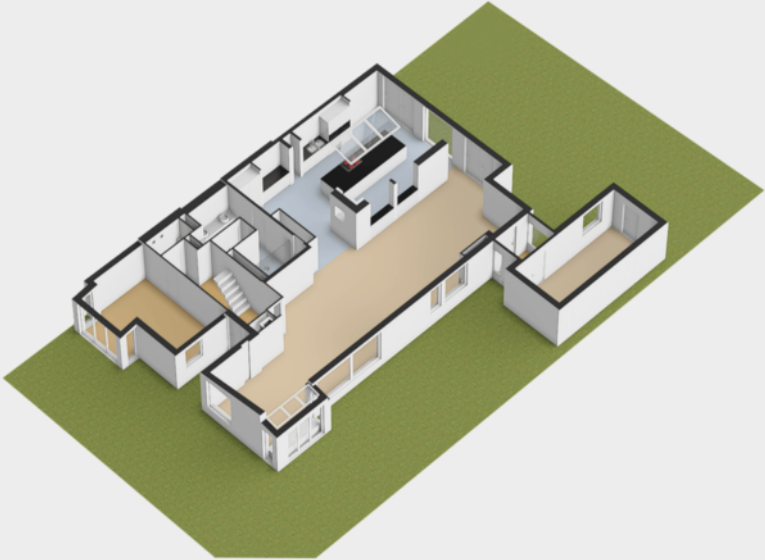
Volle eigendom

Perceelpervlakte

445 m²



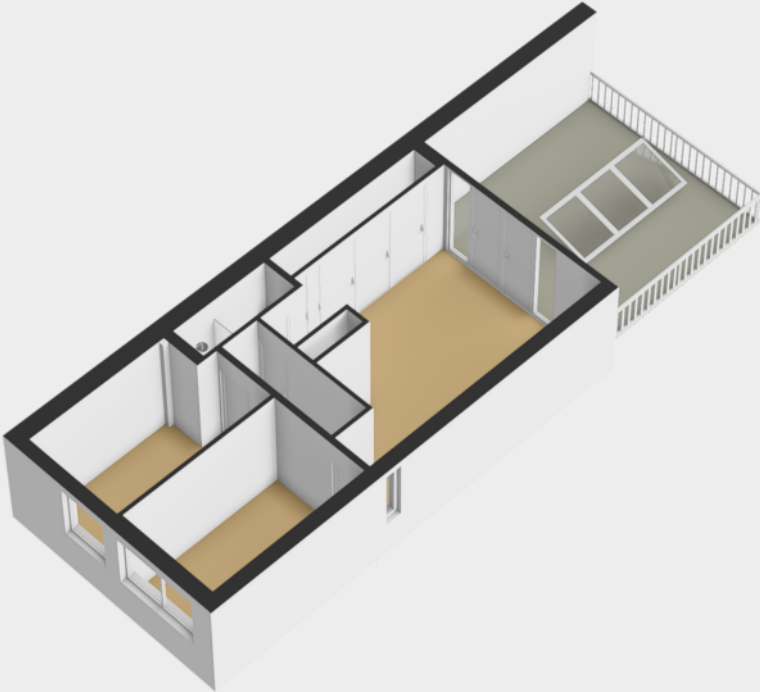
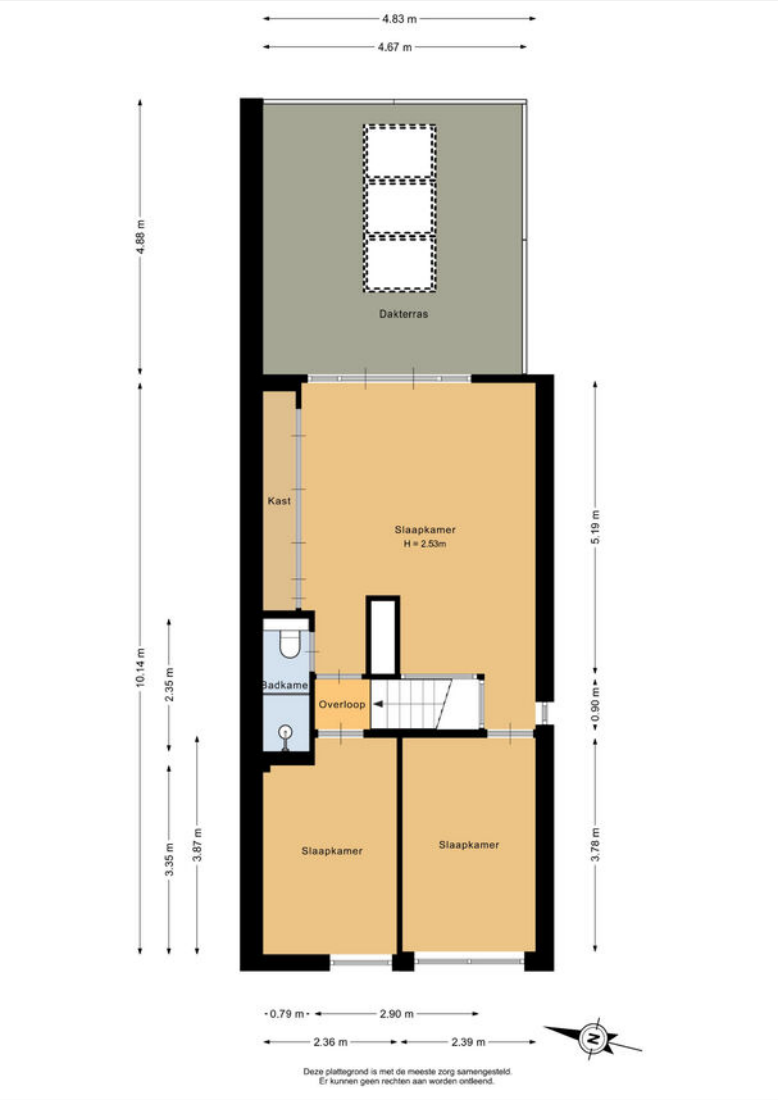
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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



Mirtha>
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 hypotheken, 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

