

Capelle aan den IJssel

Rietkraag 8



te>koop>

Vraagprijs
€ 775.000,- 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

COMFORTABEL, RUIM EN HELEMAAL KLAAR VOOR DE TOEKOMST! DEZE MODERNE WONING AAN DE RIETKRAAG COMBINEERT EEN ROYALE LEEFRUIMTE MET VIJF SLAAPKAMERS, EEN EIGENTIJDSE KEUKEN EN EEN MODERNE BADKAMER. MET ENERGIELABEL A+++, EEN WARMTEPOMP, VLOERVERWARMING (EN KOELING) DOOR DE GEHELE WONING, HR+++ BEGLAZING EN 7 ZONNEPANELEN IS HIER AL VOLOP GEÏNVESTEERD IN ENERGIEZUINIG EN COMFORTABEL WONEN.

BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal stap je de royale leefruimte binnen.

De woonkamer is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Dankzij de breedte van de woning en de grote raampartijen is het geheel prettig licht. De uitgebouwde woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor beneden een fijne en vooral ruime verdieping is ontstaan.

De moderne keuken dateert uit 2023 en is praktisch opgesteld met veel werk- en bergruimte. De inbouwapparatuur is eveneens uit 2023 en als extra is er een 4-liter Quooker kraan aanwezig. Vanuit de keuken en woonkamer blijft er prettig contact met de rest van de leefruimte.

Vanuit de woonkamer is de ruime achtertuin bereikbaar. Hier is volop ruimte voor verschillende zitplekken, een eettafel en speelruimte voor kinderen. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Ook aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime tuin, waardoor de entree prettig aanvoelt.

Een groot pluspunt is het comfortniveau: de gehele woning is voorzien van vloerverwarming op warm water, waardoor radiatoren niet nodig zijn en de ruimtes vrij kunnen worden ingericht.



Omschrijving

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De twee slaapkamers aan de rechterzijde van de woning zijn royaal van formaat en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten. De derde slaapkamer is eveneens een volwaardige kamer en kan uitstekend worden gebruikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is circa drie jaar oud en compleet ingericht met een ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel. Daarmee is ook deze verdieping praktisch afgestemd op een gezin.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, waaronder een royale slaapkamer over vrijwel de volledige breedte van de woning. Daarnaast is er een praktische wasruimte met de aansluitingen voor de was apparatuur en ruimte voor de technische installaties. Daarmee is deze verdieping uitstekend geschikt voor extra slaapkamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

DUURZAAM EN KLAAR VOOR DE TOEKOMST

Op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning bijzonder veel te bieden. Met energielabel A+++ is het huis uitstekend voorbereid op energiezuinig wonen. De gevels, vloer en het dak zijn volledig geïsoleerd en de gehele woning is voorzien van HR+++ beglazing.

Voor de verwarming beschikt de woning over een Mitsubishi warmtepomp met een capaciteit van 300 liter, die in 2024 is geplaatst. Deze installatie is eigendom. In

combinatie met de zowel de vloerverwarming als koeling door de gehele woning zorgt dit voor een comfortabel binnenklimaat zonder gasaansluiting voor de verwarming.

Daarnaast zijn er 7 zonnepanelen van ieder 400 Wp, goed voor een totaal opgesteld vermogen van circa 2.800 Wp. De zonnepanelen zijn eigendom en blijven bij de woning achter.

Ook aan hedendaags gebruiksgemak is gedacht. Zo beschikt de woning over mechanische ventilatie, glasvezelinternet en een laadpaal in de voortuin. In juli 2026 is bovendien zonwering geplaatst.

BUITENRUIMTE

De woning staat op een perceel van 250 m² eigen grond. De tuin vormt een fijne verlenging van de leefruimte en biedt voldoende plaats voor meerdere zitplekken. Aan de voorzijde is ruimte voor de auto en bevindt zich tevens de laadvoorziening voor elektrisch rijden. De tuin is gelegen op het zeer zonnige zuid/zuidwesten. Een praktisch pluspunt is dat de achtertuin ook via de zijkant van de woning bereikbaar is.

LIGGING

De Rietkraag ligt in Capelle aan den IJssel op een prettige locatie met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Verder loop je zo het schollebos is en betreft het een autoluwe wijk. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam en omliggende plaatsen zijn vlot te bereiken. Daarmee combineert de woning een rustige woonomgeving met de praktische bereikbaarheid die prettig is in het dagelijks leven. Verder is de metro en

Omschrijving

de koperwiek om de hoek.

BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A+++;
- Bouwjaar 2023
- Perceeloppervlakte 250 m² eigen grond;
- Een uitgebouwde woonkamer van 1,2m;
- Vijf ruime slaapkamers;
- Moderne keuken uit 2023 met inbouwapparatuur;
- 4-liter Quooker;
- Badkamer circa 3 jaar oud;
- Mitsubishi 300 liter warmtepomp uit 2024;
- Vloerverwarming en vloerkoeling door de gehele woning;
- Volledig geïsoleerd;
- Volledig voorzien van HR+++ beglazing;
- 7 zonnepanelen van 400 Wp per stuk (2.800 Wp totaal);
- Zonnepanelen en warmtepomp zijn eigendom;
- WTW ventilatie;
- Laadpaal in de voortuin, blijft achter;
- Zonwering geplaatst in juli 2026;
- Rookmelders op iedere verdieping;
- Oplevering in overleg

diverse overdraagbare garanties op onder meer de warmtepomp, keukenapparatuur, mechanische ventilatie, vloerverwarming en zonwering.

Kortom: een ruime en moderne gezinswoning waarbij niet alleen is gekeken naar het

wooncomfort van vandaag, maar ook naar de energievoorziening van morgen. Met A+++, een warmtepomp, volledige vloerverwarming, uitstekende isolatie en zonnepanelen is Rietkraag 8 in dat opzicht helemaal klaar voor de toekomst.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang 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. Met andere woorden: 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.

DISCLAIMER

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

149 m²



Bouwjaar

2023



Slaapkamers

5

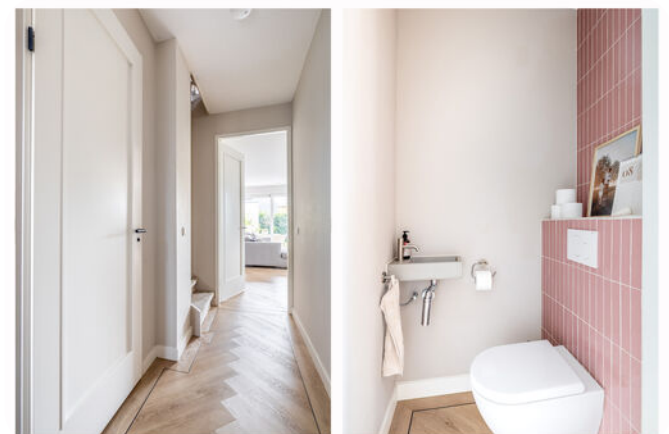


Perceeloppervlakte

250 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	149 m ²
Perceeloppervlakte	250 m ²
Inhoud	556 m ³
Bouwjaar	2023
Tuin	zuidoost
Verwarming	vloerverwarming geheel
Isolatie	volledig geïsoleerd

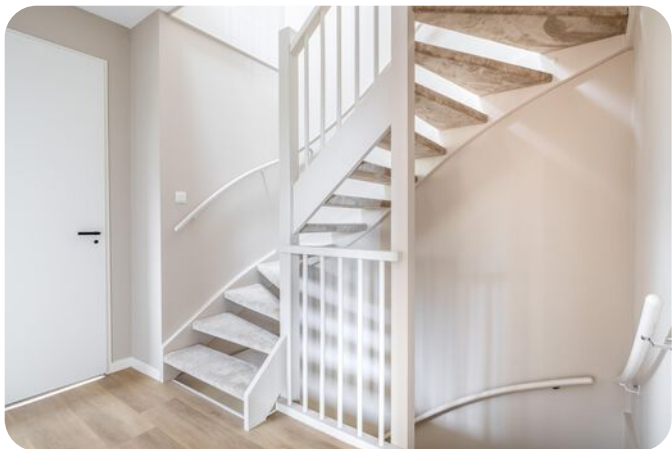






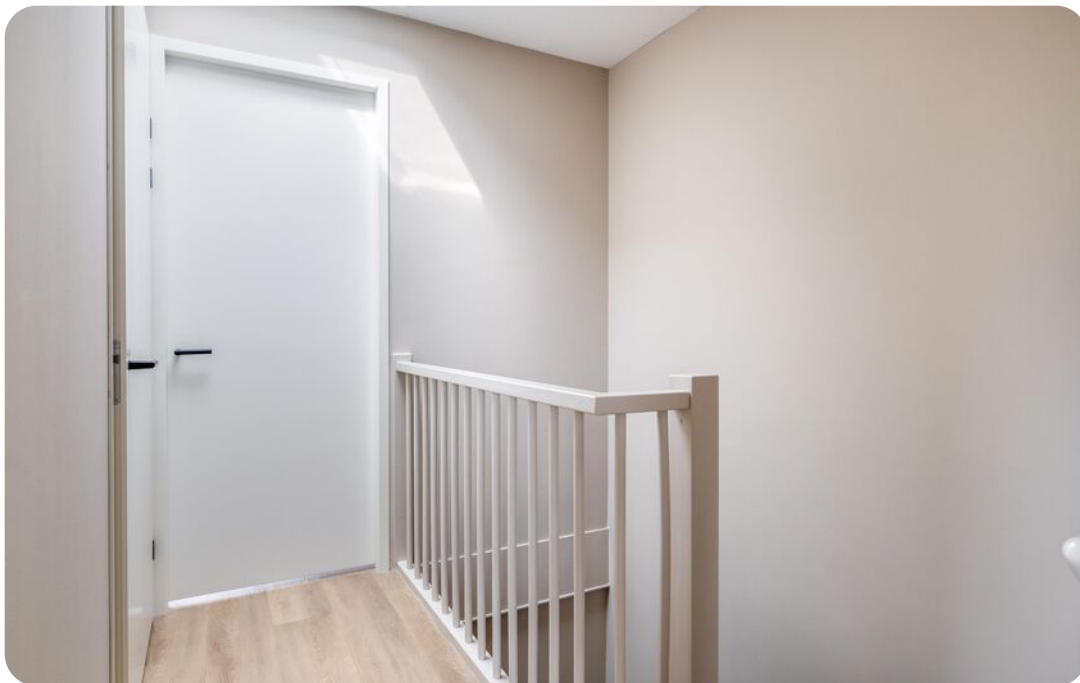




















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Rietkraag 8

Postcode/plaats

2903 LT Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 7867

Kadastraal eigendom

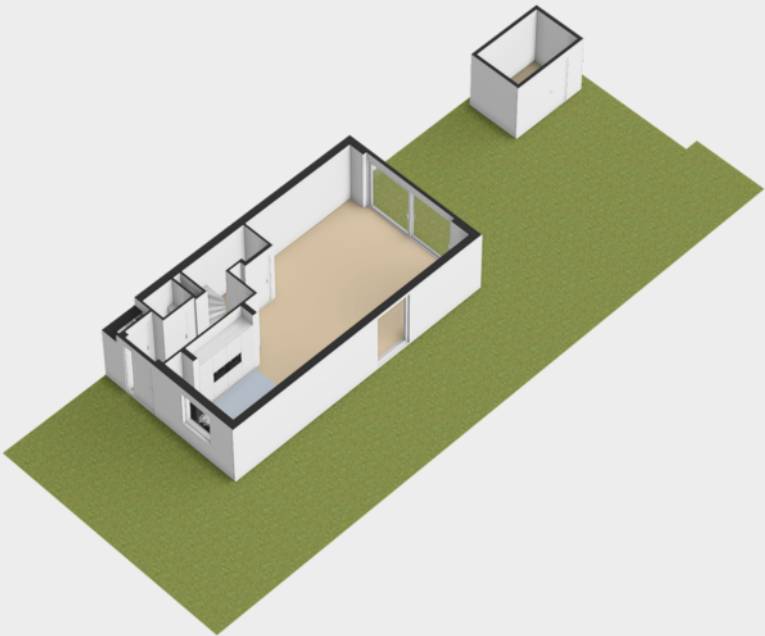
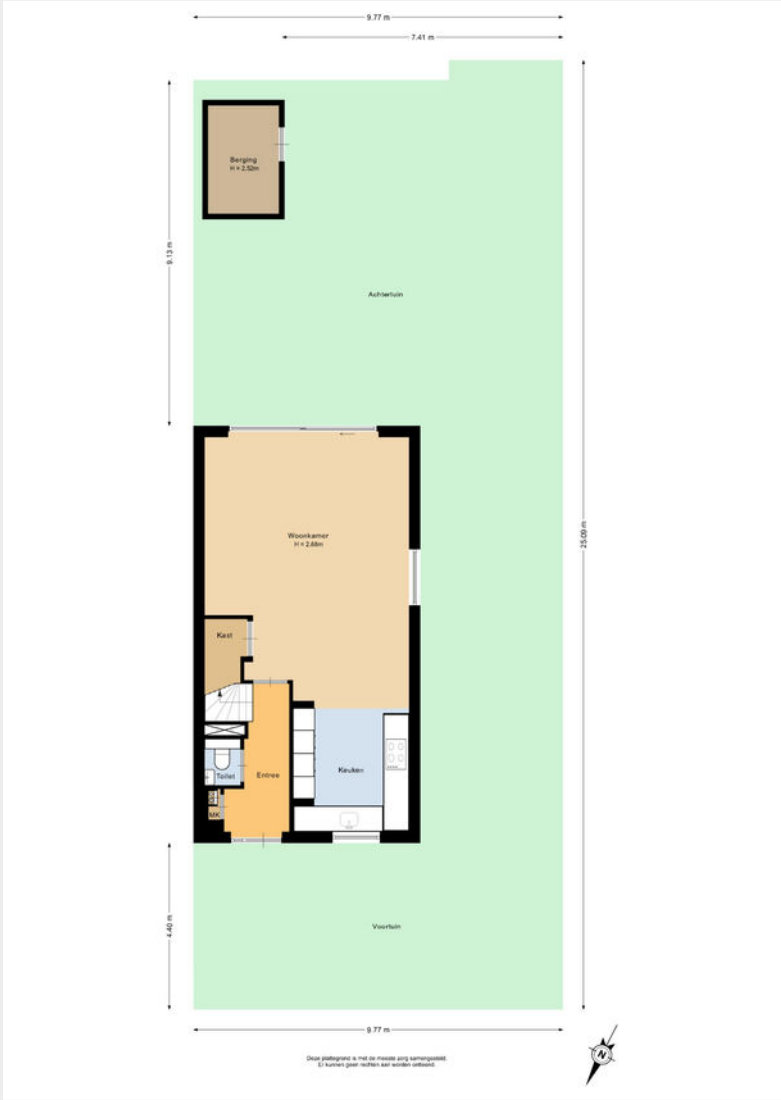
Volle eigendom

Perceelpervlakte

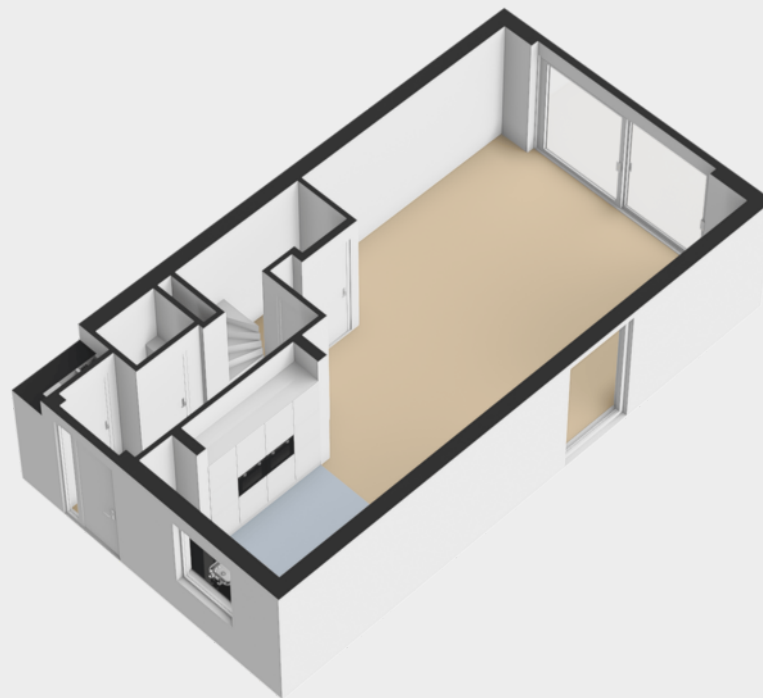
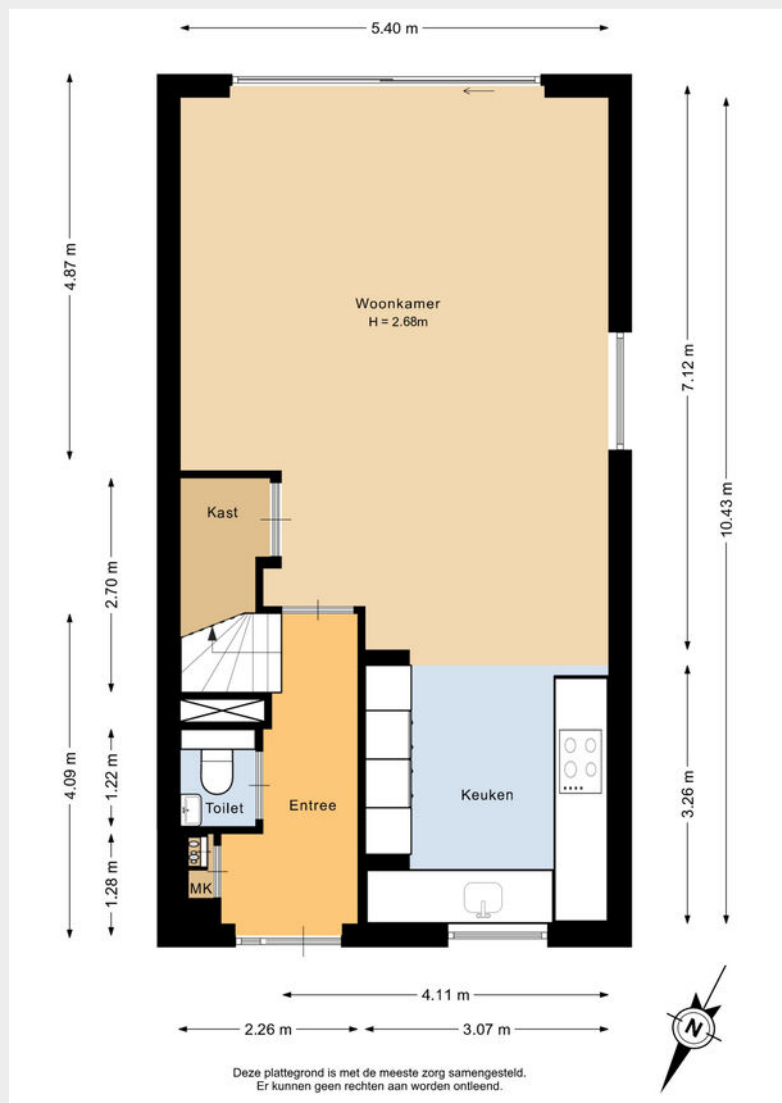
250 m²



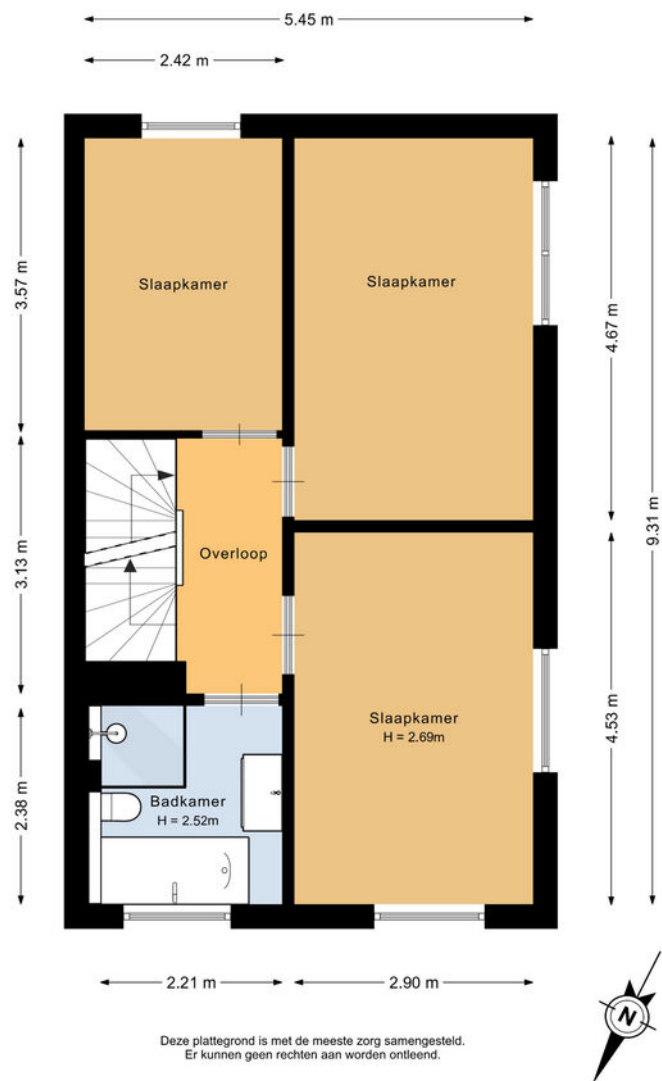
Plattegrond



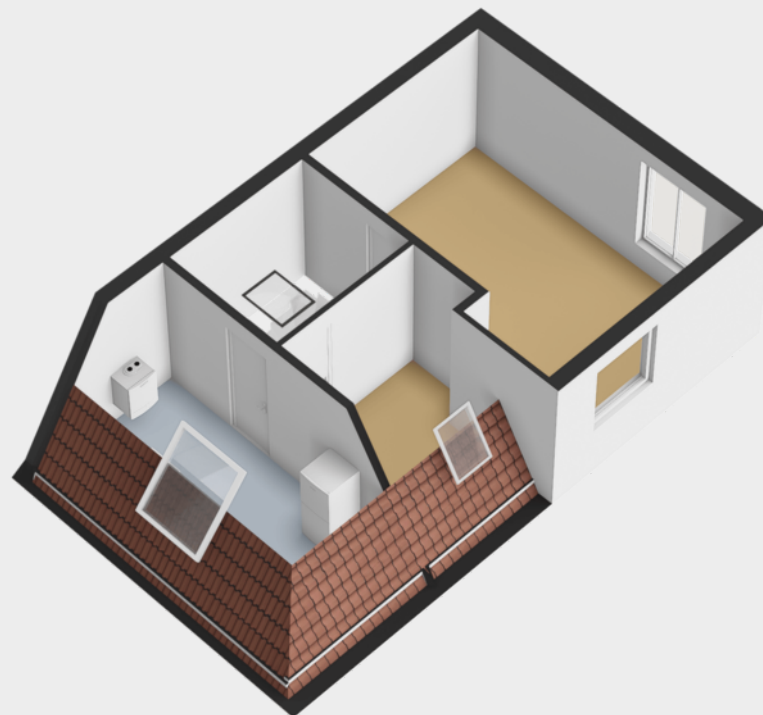
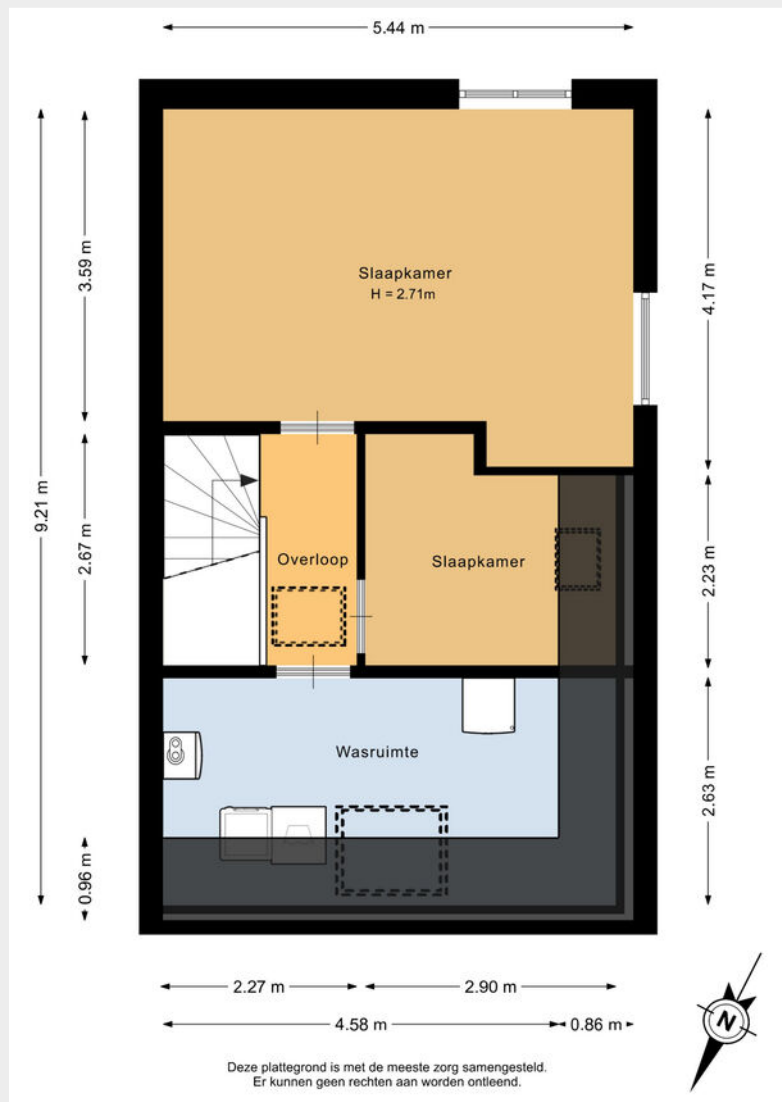
Plattegrond



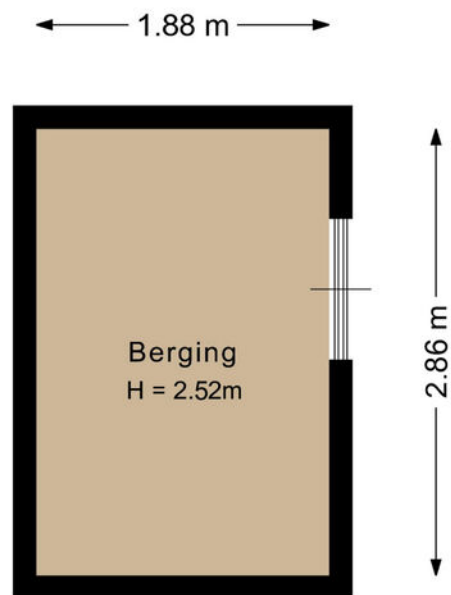
Plattegrond



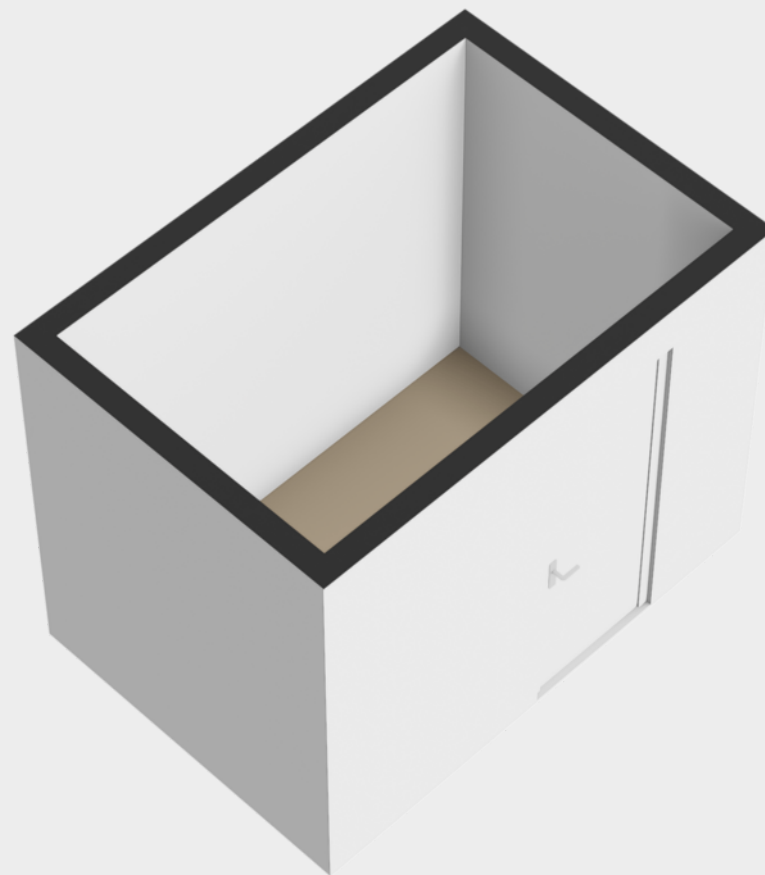
Plattegrond



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				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- combi-oven/combimagnetron	X		
- losse (hang)lampen		X		- koel-vriescombinatie	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vaatwasser	X		
- Kledingkast slaapkamer 1, 2 en 3 (1e verdieping)			X	- Quooker	X		
- Kledingkast slaapkamer 4 (zolder)			X	- Stoomoven	X		
				- Wijnklimaatkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen			X	- toilet	X		
- overgordijnen			X	- toiletrolhouder	X		
- vitrages			X	- toiletborstel(houder)		X	
- jaloezieën			X	- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- PVC	X			- ligbad	X		
				- douche (cabine/scherf)	X		
Woning - Keuken				- wastafel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X			Tuin – Bebouwing			
- toilettrolhouder	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- toiletborstel(houder)		X		Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin – Overig			
(Voordeur)bel			X	Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- (sier)hek	X		
(Klok)thermostaat	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X					
Zonnepanelen	X						
Oplaadpunt elektrische auto	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- Lucht water warmtepomp	X						
Tuin – Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin – Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	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



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 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

