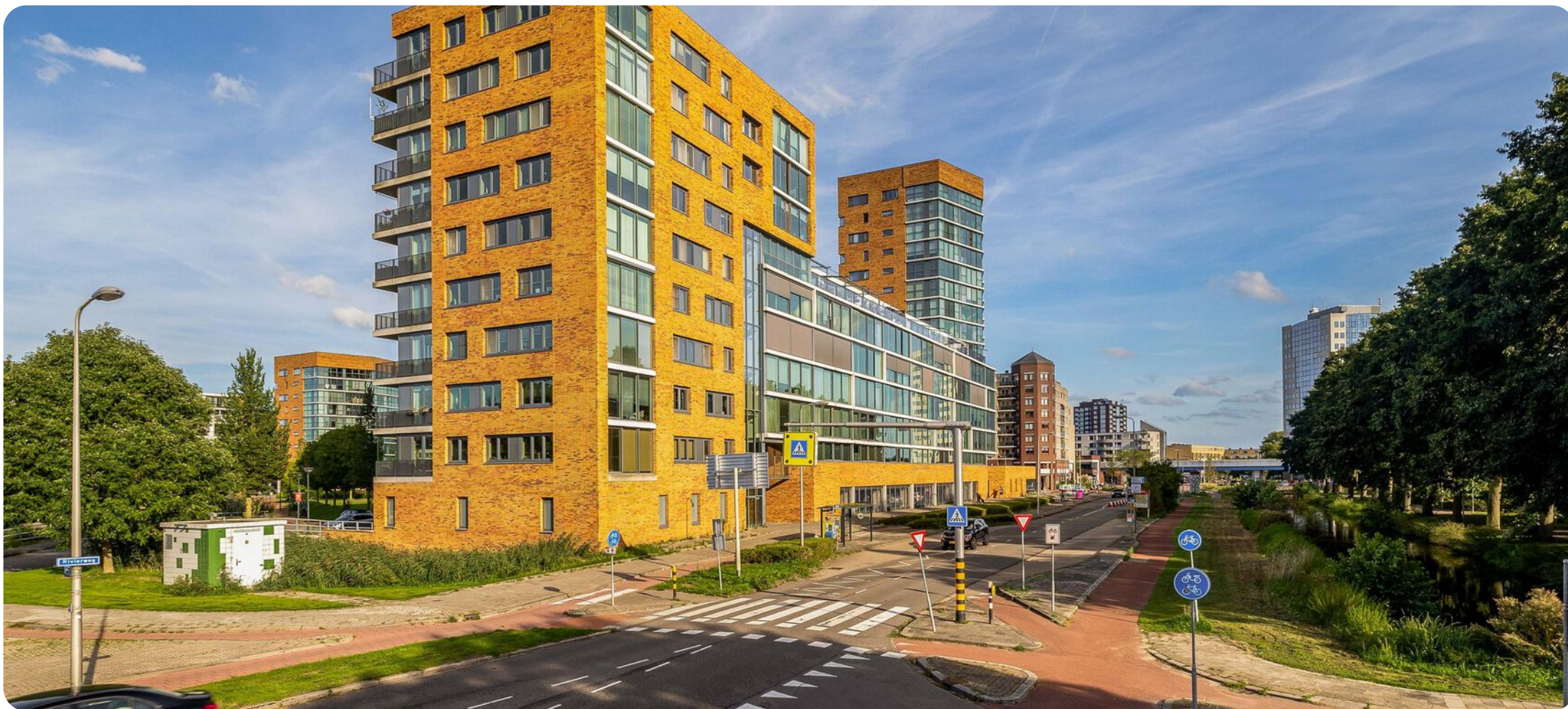


Capelle aan den IJssel

Buizerdhof 417



te>koop>

Vraagprijs
€ 470.000,- 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 EN LICHT 3-KAMERAPPARTEMENT VAN 103 M² IN HET STADSHART – MET EIGEN PARKEERPLAATS

Royaal wonen, volop daglicht, alle voorzieningen binnen handbereik én parkeren op je eigen plek? Aan de Buizerdhof 417 komt het allemaal samen. Dit ruime 3-kamerappartement van maar liefst 103 m² ligt op de 5e verdieping van een verzorgd appartementencomplex, op een steenworp afstand van winkelcentrum De Koperwiek en midden in het centrum van Capelle aan den IJssel.

Met twee volwaardige slaapkamers, een heerlijk lichte en ruime woonkamer, een open keuken, energielabel A+ én een eigen inpandige parkeerplaats biedt dit appartement alles voor comfortabel en zorgeloos wonen op een uitstekende locatie.

TWEE RUIME SLAAPKAMERS EN PRAKTISCHE INDELING

Via de ruime entree kom je binnen in de hal, waar direct de royale opzet van het appartement opvalt. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar.

Het appartement beschikt over twee volwaardige slaapkamers van circa 15 m² en 9 m². De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer is flexibel in te richten en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

LICHTE WOONKAMER, OPEN KEUKEN EN NETTE BADKAMER

De woonkamer vormt het hart van het appartement en is een heerlijke plek om thuis te komen. Dankzij de grote raampartij over vrijwel de volledige breedte valt er veel natuurlijk licht naar binnen. De open opzet geeft de woonkamer een ruimtelijk en uitnodigend karakter. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel.

De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, gaskookplaat met afzuigkap en combimagnetron. Zo vormen woonkamer en keuken samen een fijne leefruimte om te ontspannen, uitgebreid te tafelen of gezellig samen te zijn met familie en



Omschrijving

vrienden.

Ook aan praktisch comfort is gedacht. De nette badkamer beschikt over een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet. In de inpandige berging bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en de gloednieuwe Remeha cv-ketel uit 2026.

CENTRAAL WONEN MET ALLES BINNEN HANDBEREIK

De centrale ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten van dit appartement. Winkelcentrum De Koperwiek ligt op loopafstand, waardoor winkels, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Ook de metro en diverse busverbindingen zijn makkelijk te voet bereikbaar. Met de auto bereik je snel de omliggende uitvalswegen, waardoor Rotterdam en de rest van de regio goed bereikbaar zijn.

En thuiskomen betekent niet zoeken naar een parkeerplek. Bij het appartement hoort een eigen inpandige parkeerplaats, gunstig gelegen direct tegenover de roldeur van de parkeergarage. Hierdoor rijd je gemakkelijk in en uit en staat je auto altijd op je eigen plek – een extra voordeel op zo'n centrale locatie.

Voor extra gemak beschikt het complex bovendien over een gemeenschappelijke fietsenberging en een dubbele liftinstallatie.

Kortom, Buizerdhof 417 is een heerlijke plek voor wie royaal, comfortabel én energiezuinig wil wonen, met alle gemakken van het centrum binnen handbereik én een eigen parkeerplaats. Daarmee is dit appartement een fijne thuisbasis voor

starters, stellen en kleine gezinnen.

'Verkoper aan het woord'

Toen ik begin twintig was, kocht ik dit appartement als mijn eerste eigen huis. Inmiddels zijn we tien jaar verder en heb ik hier al die tijd met heel veel plezier gewoond. Er liggen hier dus ook heel wat mooie herinneringen.

Wat ik altijd fijn heb gevonden, is de ruimte en vooral het vele licht. In de ochtend schijnt de zon mooi de slaapkamers binnen en vanaf de middag tot in de avond is de woonkamer lekker licht. De woonkamer is ook echt groot genoeg om er van alles te kunnen doen. Ik heb hier heel wat verjaardagen gevierd en vaak vrienden en familie over de vloer gehad. Maar ik kon er net zo goed lekker op de bank hangen en naar buiten kijken. Je ziet vanuit de woonkamer de seizoenen echt veranderen. De bomen die in de lente weer gaan bloeien, volop zon in de zomer, alle verschillende kleuren in de herfst en, als je geluk hebt, sneeuw in de winter. Dat vond ik altijd mooi.

De berging in het appartement vond ik trouwens ook echt ideaal. Misschien niet het eerste waar je aan denkt, maar ik kon daar al mijn spullen kwijt die ik niet in het zicht wilde hebben. Daardoor bleef de rest van het huis lekker opgeruimd.

Met de burens op de verdieping heb ik het ook getroffen. De meesten wonen hier al bijna net zo lang als ik of langer. Het is gezellig en je maakt makkelijk even een praatje als je elkaar tegenkomt, maar iedereen laat elkaar ook lekker met rust. Die combinatie vond ik altijd heel prettig.

En de locatie is gewoon top. Voor de deur ligt een klein parkje waar je regelmatig konijntjes ziet rondrennen en kinderen ziet spelen. Voor boodschappen of kleding

Omschrijving

hoefde ik eigenlijk nooit ver, want het winkelcentrum zit er gewoon naast. Even met mijn partner of vrienden een terrasje pakken, sushi eten of gaan sporten: het kon allemaal naast de deur. En als ik naar Rotterdam wilde, pakte ik de metro en stond ik binnen ongeveer een kwartier in het centrum. Moest ik verder weg, dan zat ik met de auto binnen een paar minuten op de snelweg.

Na tien jaar zal het best gek zijn om hier weg te gaan. Eigenlijk zou ik hier met gemak nog heel lang kunnen blijven wonen. De enige reden dat ik vertrek, is omdat ik graag wat dichterbij mijn ouders wil wonen. Ik ga vooral de ruimte, het licht, het uitzicht en het gemak van alles zo dichtbij missen. Het was mijn eerste eigen huis en is in die tien jaar echt mijn thuis geworden.

BIJZONDERHEDEN

- Ruim en licht 3-kamerappartement met twee volwaardige slaapkamers;
- Maar liefst 103 m² woonoppervlakte;
- Gelegen in het stadshart van Capelle aan den IJssel;
- Winkelcentrum De Koperwiek en metro- en busverbindingen op loopafstand;
- Gelegen op de 5e verdieping;
- Bouwjaar 2010;
- Eigen inpandige parkeerplaats, gunstig gelegen direct tegenover de roldeur van de parkeergarage;
- Gemeenschappelijke fietsenberging;
- Dubbele liftinstallatie in het gebouw;
- Actieve VvE, bijdrage € 203,60 per maand;
- Gloednieuwe Remeha cv-ketel uit 2026;
- Energiezuinig wonen dankzij energielabel A+, geldig tot 18-08-2036;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;

-Oplevering in overleg.

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.

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'

"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

103 m²



Bouwjaar

2010



Slaapkamers

2

Soort

galerijflat

Type

appartement

Aantal kamers

3

Woonoppervlakte

103 m²

Inhoud

319 m³

Bouwjaar

2010

Verwarming

c.v.-ketel (2026)

Isolatie

geïsoleerd

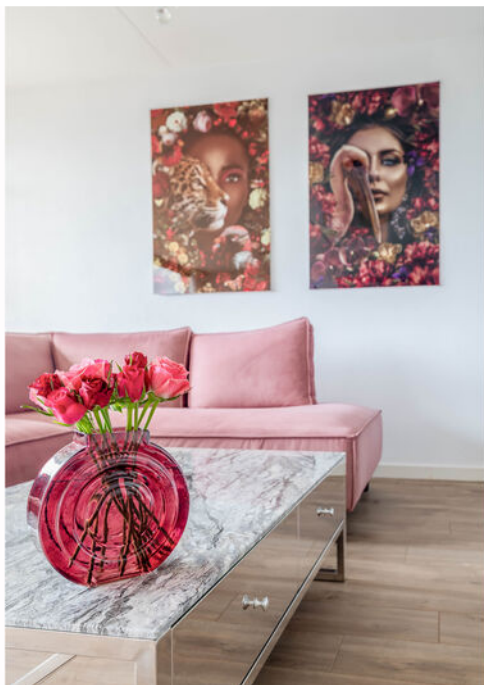




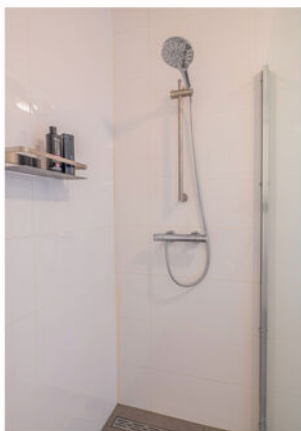




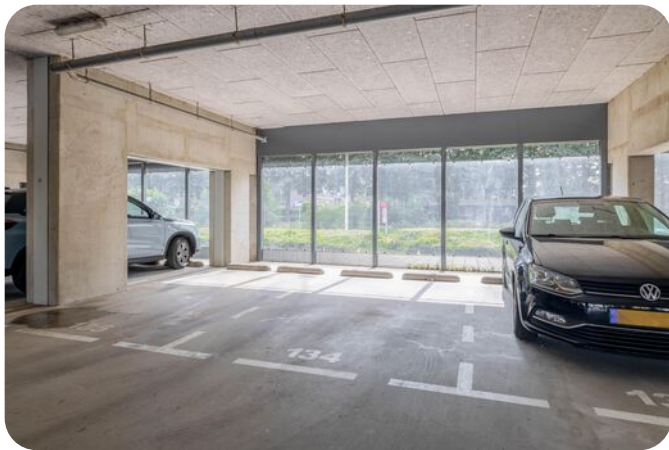




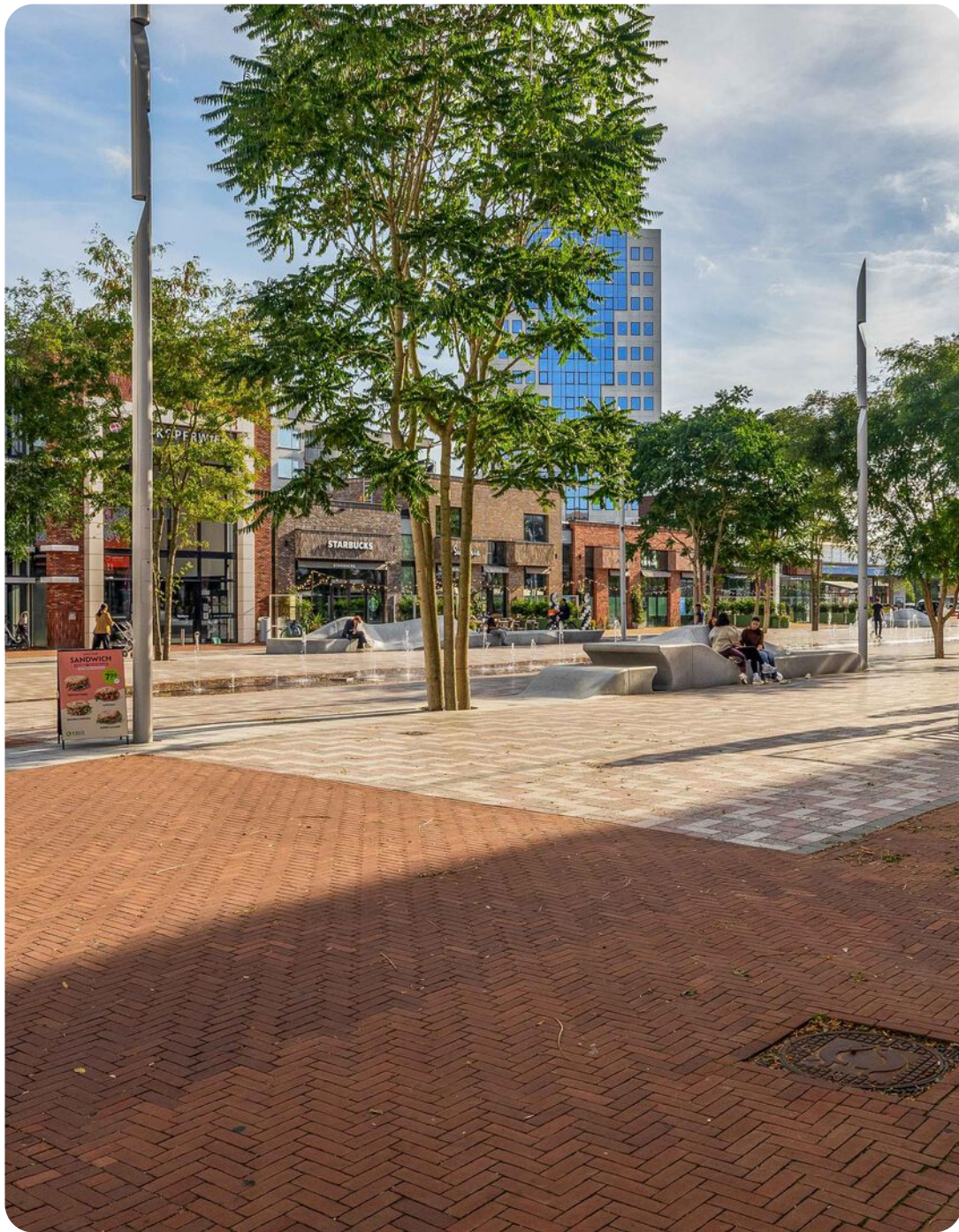












Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Buizerdhof 417

Postcode/plaats

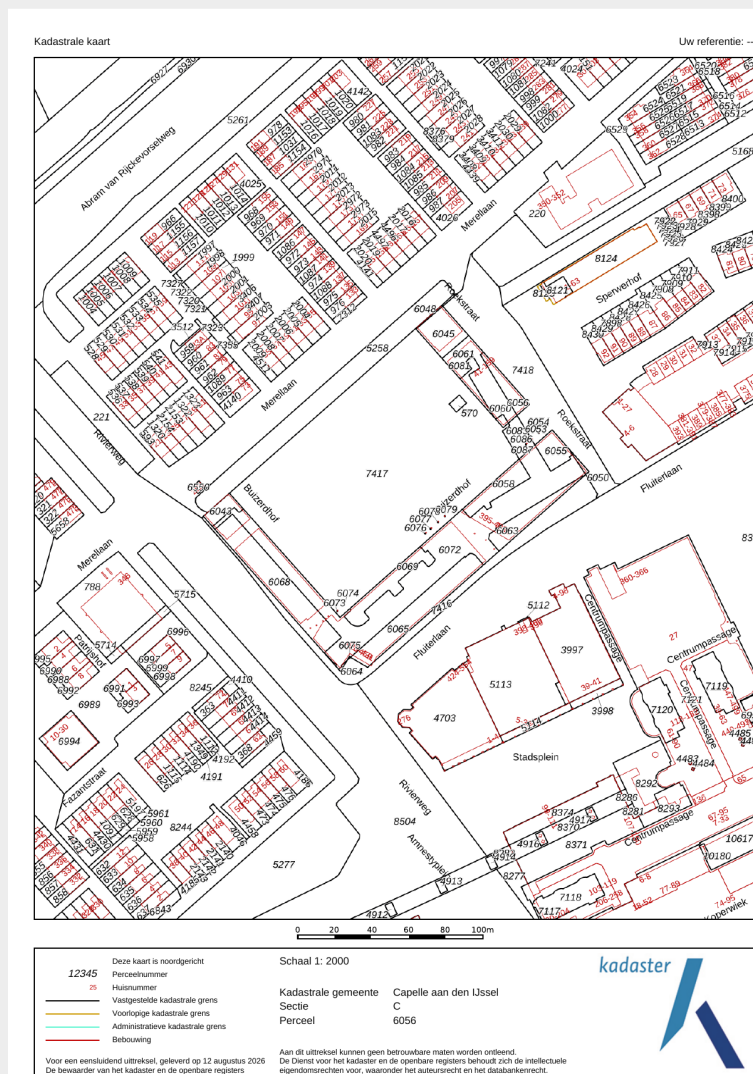
2903 GR Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

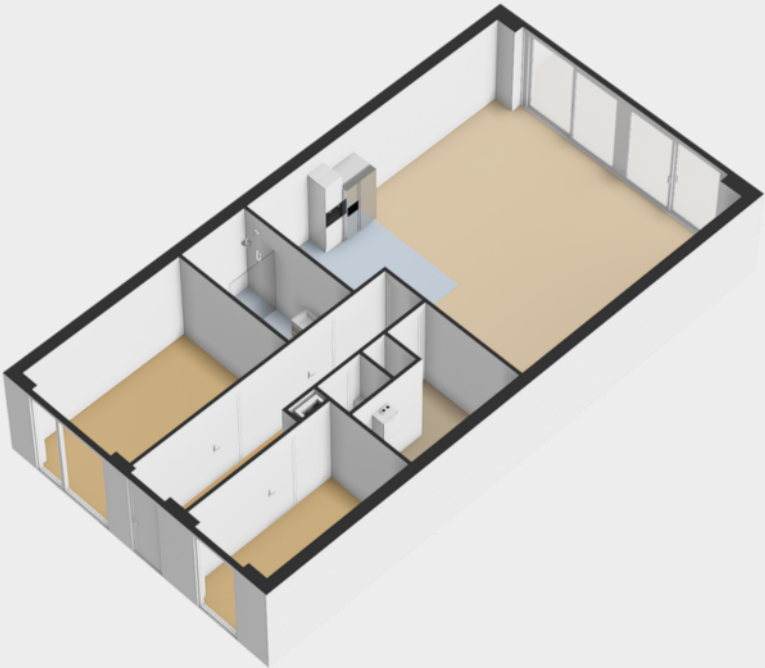
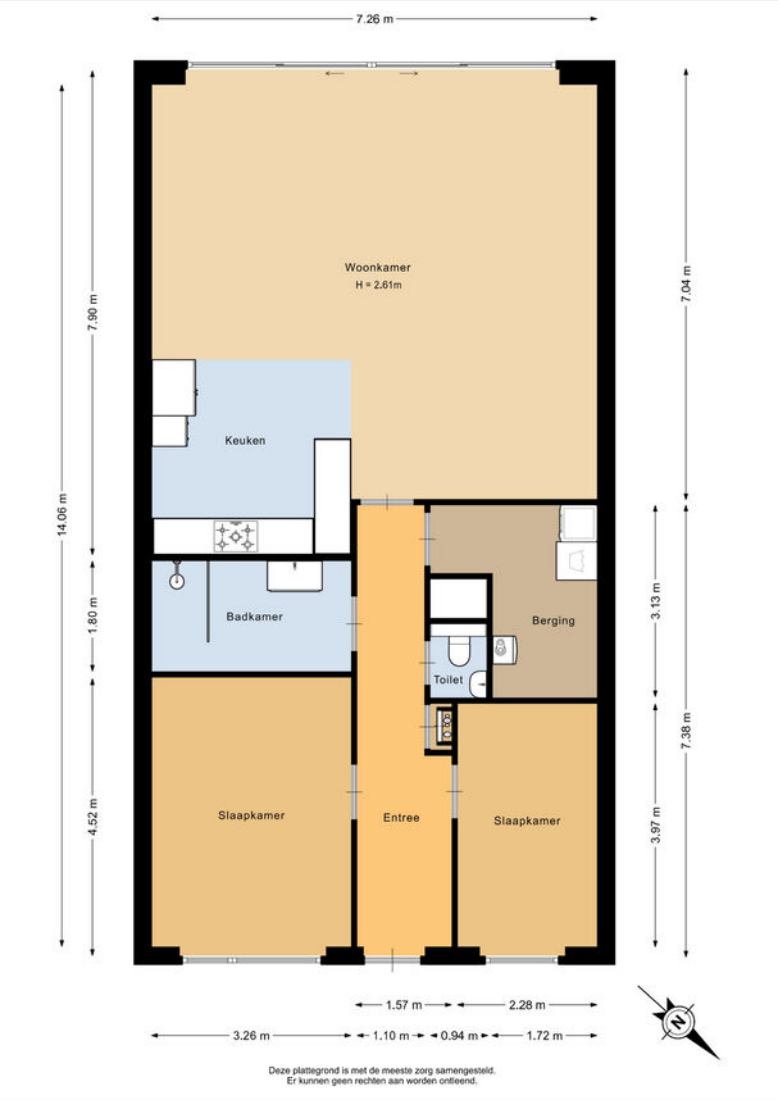
Sectie C, nummer 6092

Kadastraal eigendom

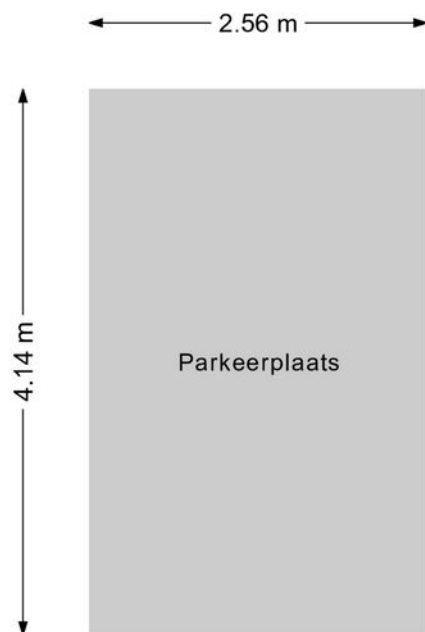
Volle eigendom



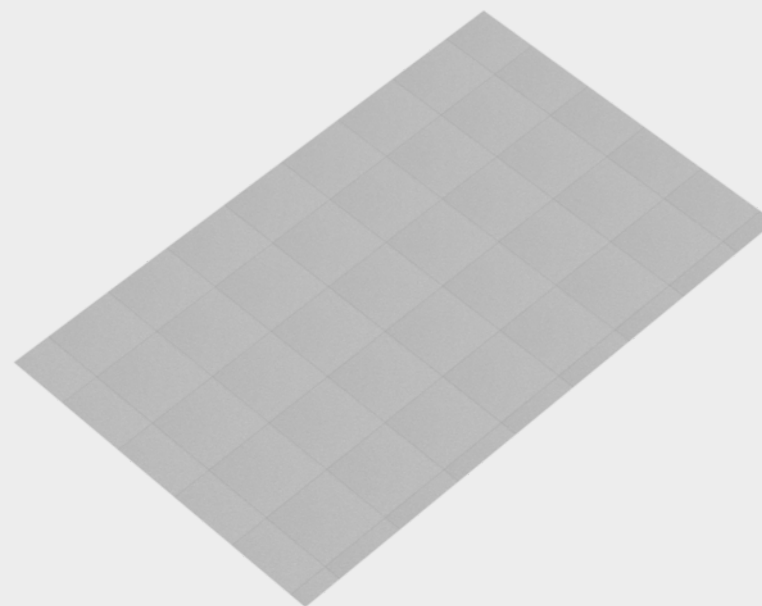
Plattegrond



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				Woning - Keuken			
Designradiator(en)	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- (gas)fornuis	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- afzuigkap	X		
-	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie		X	
- gordijnrails			X	- vaatwasser	X		
- gordijnen			X	Woning - Sanitair/sauna			
- rolgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren		X		- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)	X		
Overig, te weten				- fontein	X		
- Schilderijen woonkamer en/of hal		X		Badkamer met de volgende toebehoren			
- Spiegel hal			X	- douche (cabine/scherf)	X		
- Schoenenkast			X	- wastafel	X		
- Kapstok			X	- wastafelmeubel	X		
				- planchet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X						
- toilethouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
- Badkamer spiegel	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
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

