

TE KOOP

IJsselzoom 26

Capelle aan den IJssel



Vraagprijs

€ 725.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: IJsselzoom 26, Capelle aan den IJssel

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op een fantastische locatie aan De Hollandsche IJssel ligt dit mooie appartement op de tweede verdieping. Vanuit hier geniet je van een weids en levendig uitzicht over het water, met een afwisselend schouwspel van scheepvaart én zicht op het eerste Deltawerk, de stuw.

Vanaf het fraai afgewerkte en zonnige balkon ervaar je elke dag opnieuw het ultieme woongevoel op één van de mooiste plekken van Capelle aan den IJssel. Een zeldzame kans die je niet wilt missen!

Geniet van het comfort van een keurig onderhouden appartement met een nette keuken, drie slaapkamers, twee badkamers, een lift in het gebouw en een eigen berging op de begane grond. Dankzij de uitstekende ligging geniet je dagelijks van een weids, panoramisch uitzicht vanaf het royale balkon – de perfecte plek om te ontspannen na een lange dag.

De royale woonkamer biedt prachtig uitzicht over het water en zorgt voor een fijne, lichte leefruimte. Het appartement is volledig geïsoleerd, wat niet alleen



Woningbrochure: IJsselzoom 26, Capelle aan den IJssel

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bijdraagt aan comfortabel wonen, maar ook aan lage energielasten.

Het complex beschikt over een lift en een actieve Vereniging van Eigenaren. Op de begane grond vind je je eigen inpandige berging en rondom het gebouw is er volop gratis parkeergelegenheid.

Over het complex:

De IJsselzoom is een ruim opgezet en goed onderhouden appartementencomplex in het luxere segment. Het in 1996 gebouwde complex is de afgelopen jaren zorgvuldig onderhouden door de actieve VvE. In de directe omgeving vind je alle dagelijkse voorzieningen zoals winkelcentrum Slotplein, sportfaciliteiten, huisartsenpraktijk, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen.

Kortom: een royaal appartement met comfort, uitzicht én een toplocatie aan het water! Zie jij jezelf hier inmiddels wonen? Dat kunnen we ons goed voorstellen. Onze NVM-makelaar Clemens geeft je graag een rondleiding.

Indeling

Begane grond:

Verzorgde, afgesloten centrale entree met brievenbussen, bellentableau, trappenhuis, lift en toegang tot eigen bergingen.

2e verdieping:

Bij binnenkomst in het appartement kom je in een ruime en nette hal die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Vanuit hier loop je via twee stijlvolle openslaande deuren de lichte woonkamer en eetkamer in. Dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht binnen en geniet je van een prachtig, vrij uitzicht over de rivier – een levend schilderij dat ieder seizoen een ander aanzicht biedt.

De moderne keuken (geplaatst in 2019) is zowel via de hal als via de eetkamer bereikbaar. Deze is uitgerust met alle wenselijke inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser en een 5-pits

inductiekookplaat. Er is bovendien volop kast- en werkruimte, ideaal voor wie graag kookt en gezellig dineert met uitzicht op het water.

Vanuit de keuken én de eetkamer stap je zo het riante zonnige, overdekte balkon op, gelegen op het zuidoosten. Hier kun je in alle rust genieten van de zon, een kop koffie in de ochtend of een borrel aan het eind van de dag – altijd met dat fantastische uitzicht op De Hollandse IJssel.

Het appartement beschikt over drie comfortabele slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer (van ca.15m²) heeft een eigen badkamer en-suite, uitgerust met een ligbad, wastafel en toilet.. een fijne, privéplek om helemaal tot rust te komen.

De twee overige slaapkamers (van ca.14m² en ca.7m²) liggen eveneens aan de voorzijde en zijn ook ideaal als logeer- of werkkamer in te richten. De tweede badkamer is voorzien van een douche en wastafel, en biedt daarnaast ruimte voor de wasmachine en droger.

In de hal tref je ook nog een separaat toilet en een praktische berging met een royale kastenwand, perfect voor extra opbergruimte!

Berging:

De woning beschikt over een eigen berging van ca.4m², gelegen in de onderbouw.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1996
- Woonoppervlakte circa 142m²
- Verwarming en warm water middels CV-Combiketel (Remeha Avanta) uit 2015
- Voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
- Energielabel: A
- Woonkamer / eetkamer van circa 50m², voorzien van airconditioning (2021)
- Fraai afgewerkt balkon van circa 16m² met een waanzinnig uitzicht dat nooit verveelt
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €266,- per maand (inclusief eigen berging)

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Glasvezelkabel aanwezig
- Er zijn een Ouderdoms- en een Niet Zelfbewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg.



















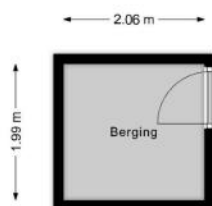




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	421 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	142 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	4 m ²

* 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, 2 wastafels, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Elektrische verwarming
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 266 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Capelle aan den IJssel B 9405 11

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

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Er is een Ouderdoms- en een Niet zelfbewoningsclausule (komt vanuit een nalatenschap, eigenaar heeft er nooit gewoond) van toepassing
- In de onderbouw de beschikking over een privé berging; nummer 11

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Meubilair wordt verwijderd, wasmachine en droger (Miele) kunnen achterblijven.



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?

Ouderdomsclausule

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

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

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.

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.