ROTTERDAM

Willem Coepijnstraat 4

van herk makelaars

te koop

Vraagprijs

€ 935.000,- 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.

Melvin Klop

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl

Omschrijving

Op zoek naar een ruime halfvrijstaande villa met vier slaapkamers, een royale tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein? Dan is deze prachtige woning aan de Willem Coepijnstraat 4 in Rotterdam absoluut een bezichtiging waard! Gelegen in een geliefde en groene woonomgeving biedt deze woning een heerlijke combinatie van ruimte, privacy en wooncomfort. Met een woonoppervlakte van circa 153 m², een slaapkamer op de begane grond en een praktische indeling is dit een woning die zich uitstekend leent voor verschillende woonwensen en levensfasen.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van de royale leefruimten en de fijne buitenruimte. Dankzij de kamers op de begane grond biedt de woning bovendien mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen. Of u nu op zoek bent naar een heerlijk gezinshuis, ruimte om thuis te werken of een woning waar u ook in de toekomst comfortabel kunt blijven wonen: hier zijn de mogelijkheden volop aanwezig!

Begane grond:

Via de entree betreedt u de ruime hal met de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.

De ruime woonkamer vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door de prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden. De ruime opzet biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek, waar u met familie en vrienden heerlijk kunt samenkomen. De aangename verbinding met de tuin versterkt het gevoel van ruimte en maakt dit tot een heerlijke plek om thuis te komen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de separate keuken, voorzien van een praktische keukenopstelling met diverse apparatuur en voldoende werk- en bergruimte. Aansluitend vindt u de bijkeuken en berging, een waardevolle toevoeging voor extra opslag en het plaatsen van huishoudelijke

van herk makelaars

Omschrijving

apparatuur.

Een bijzonder pluspunt is de aanwezigheid van een ruime slaapkamer op de begane grond. Deze kamer biedt volop mogelijkheden en is niet alleen geschikt als slaapkamer, maar kan ook uitstekend worden ingericht als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Hierdoor is de woning flexibel in gebruik en geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

Verder bevindt zich op de begane grond een separate toiletruimte met fonteintje.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en diverse praktische bergruimten.

De drie slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor het creëren van comfortabele slaapvertrekken. Of u nu ruimte zoekt voor een gezin, een werkplek aan huis of een extra logeerkamer, deze verdieping biedt alle flexibiliteit die u nodig heeft.

De badkamer is compleet ingericht en beschikt over een ligbad, een separate douche en een dubbele wastafel. Daarnaast is op deze verdieping een separate toiletruimte aanwezig.

De verschillende vaste kasten en bergruimten maken deze verdieping extra praktisch en zorgen ervoor dat u volop mogelijkheden heeft om uw spullen netjes op te bergen.

Tuin:

Ook buiten heeft deze woning bijzonder veel te bieden! De royale achtertuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven met ligging van de tuin op het westen.

De overkapping aan de zijkant van de woning vormt daarbij een praktische aanvulling. Daarnaast beschikt de woning over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor u uw auto comfortabel bij huis kunt parkeren.

Centrale locatie:
De woning is gelegen in de populaire en groene woonwijk 's-Gravenland in Rotterdam. Deze rustige en ruim opgezette wijk staat bekend om haar prettige woonklimaat, brede straten en de aanwezigheid van veel groen. De combinatie van ruimte, rust en een uitstekende bereikbaarheid maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woonomgeving. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder scholen, winkels, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden. Ook het nabijgelegen Kralingse Bos en de Kralingse Plas bieden volop gelegenheid om te wandelen, fietsen, sporten of simpelweg te genieten van de natuur. Tegelijkertijd zijn het centrum van Rotterdam, Capelle aan den IJssel en diverse winkelvoorzieningen goed bereikbaar. Op loopafstand komt u metro station Capelse Brug tegen en bent u binnen 10 minuten in het centrum van Rotterdam. Dankzij de gunstige ligging nabij de uitvalswegen A16 en A20 en de aanwezigheid van openbaar vervoer in de omgeving bent u bovendien snel onderweg naar uw bestemming.

Omschrijving

Bijzonderheden:

- Ruime halfvrijstaande villa in de geliefde wijk 's-Gravenland;
- Bouwjaar 1992;
- Woonoppervlakte circa 153 m²;
- Energielabel B, geldig tot 5-10-2036;
- Maar liefst vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond;
- Ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Badkamer voorzien van ligbad, separate douche en dubbele wastafel;
- Separate toiletruimte op beide verdiepingen;
- Overkapping aan de zijkant van de woning;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- ATAG cv-ketel uit 2021, in eigendom;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Oplevering in overleg

Een woning waar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving op een bijzondere manier samenkomen! Met vier slaapkamers, een royale woonkamer, een ruime tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein biedt deze halfvrijstaande villa alles voor jarenlang woonplezier. Een heerlijke plek om thuis te komen, met volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van uw nieuwe huis uw 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.”

van herk makelaars

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
153 m²	1992	4	287 m²

Soort	villa
Type	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	153 m²
Perceeloppervlakte	287 m²
Inhoud	602 m³
Bouwjaar	1992
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2021)
Isolatie	volledig geisoleerd

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

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

van›herk›
makelaars›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Willem Coepijnstraat 4

Postcode/plaats
3065 LB ROTTERDAM

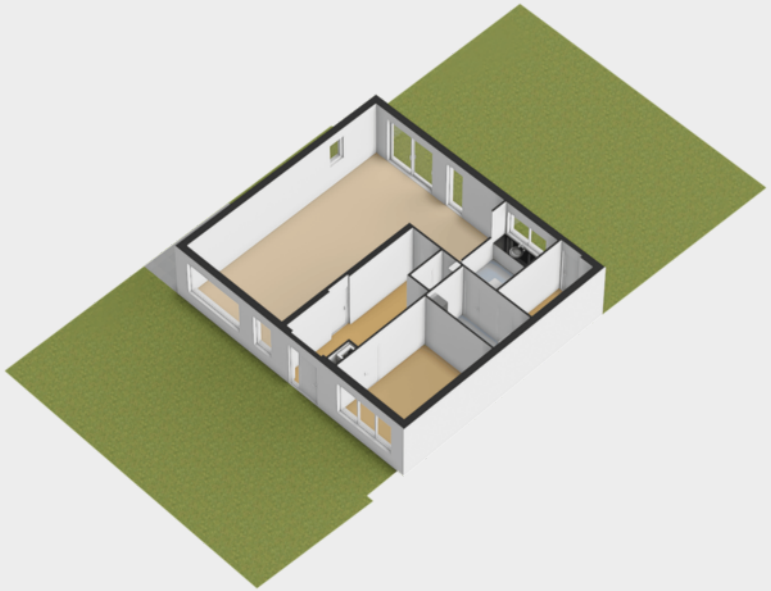
Sectie/perceel
Sectie D, nummer 10136

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
287 m²

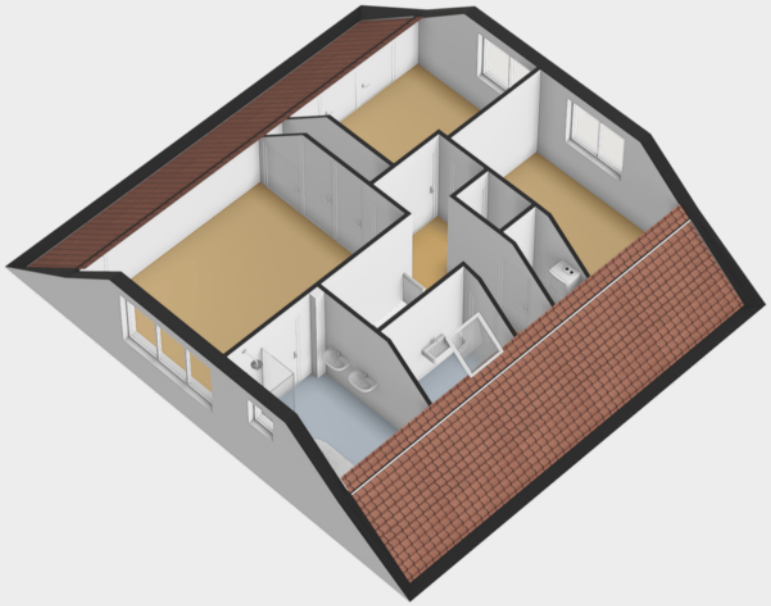
van›herk› makelaars›

Plattegrond



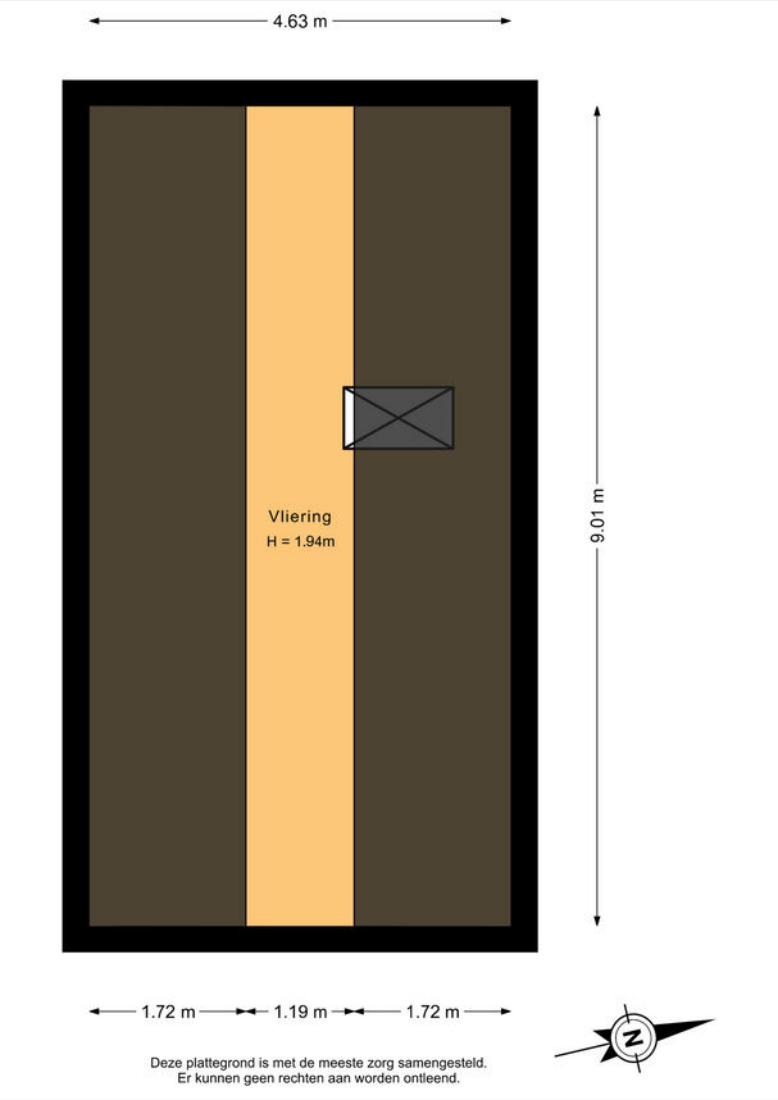
Plattegrond

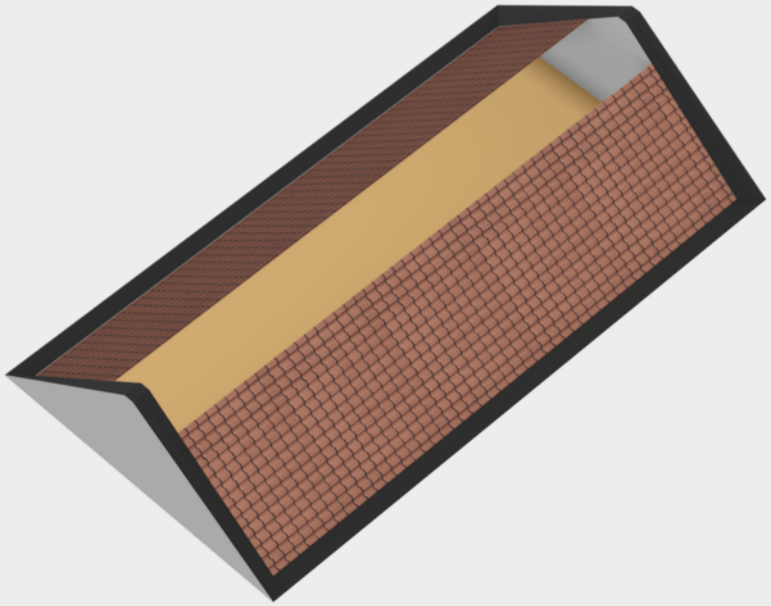
Plattegrond



van herk makelaars

Plattegrond





van herk makelaars

Lijst›van›zaken›

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Marmer en keramiek tegels	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rolluiken	X		

van›herk› makelaars›

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

van herk makelaars

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

van›herk› makelaars›

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.

van›herk› makelaars›

Ons team

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 258 2900
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

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
dvandorpk@vanherk.nl

Mirthe 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

Yara Wuijsman

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl

Xandra Bek

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

van herk makelaars

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 20 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.

van herk makelaars

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›

van herk makelaars

Contactgegevens

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

NVM