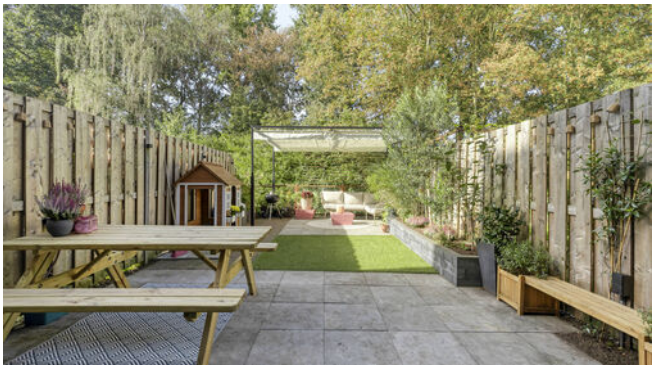
WONINGBROCHURE

Welkom thuis.

WAAIERDANS 48 • CAPELLE AAN DEN IJSSEL



Vraagprijs
€ 500.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS

“Hier zie ik mezelf wel wonen”

Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1979
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	zuidwest
Verwarming	stadsverwarming (, -)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren

woonoppervlakte
116 m²

perceeloppervlakte
125 m²

inhoud
412 m³

aantal woonlagen
3

slaapkamers
4

badkamer
1

inpandige ruimte
-

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang en de in 2024 vernieuwde toiletruimte.

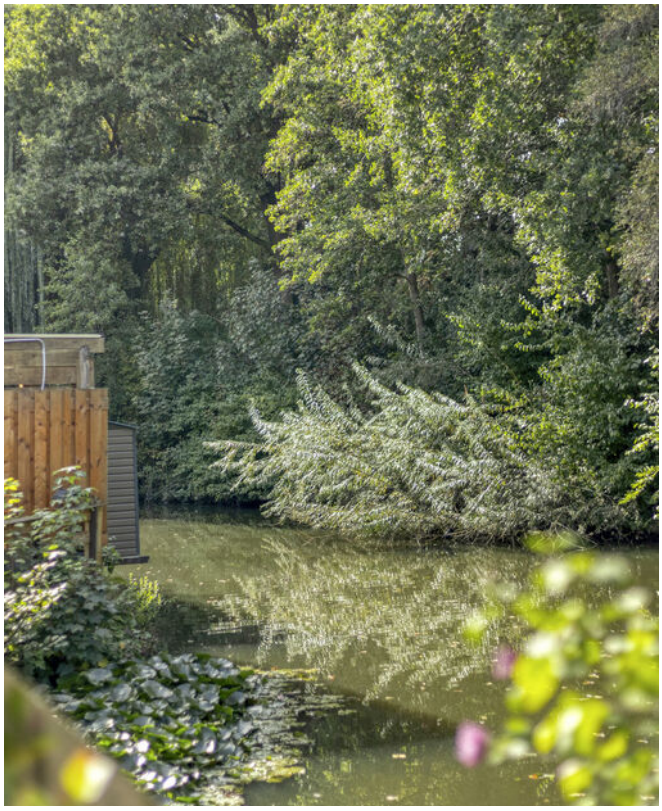
De woonkamer ligt aan de achterzijde en is prettig licht dankzij de brede, op maat gemaakte aluminium schuifpui van Belisol. Deze zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De woonkamer is daarnaast voorzien van airconditioning en het plafond is strak gestuct.

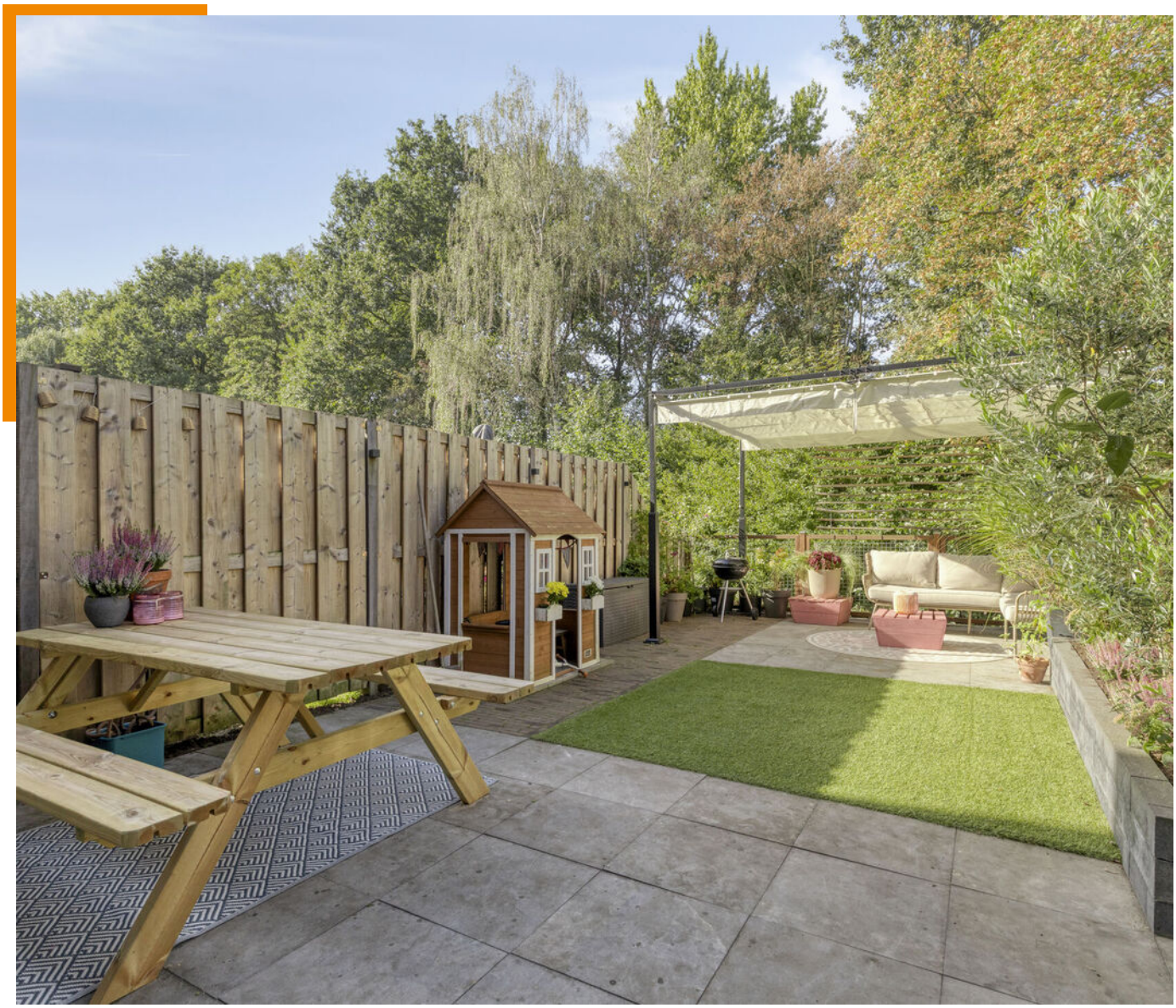
Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, eveneens vernieuwd in 2024. De keuken is uitgevoerd in een rustige, eigentijdse stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een extra brede koel-/vriescombinatie, Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, magnetron, combi-oven/magnetron en vaatwasser.

Tuin

De achtertuin ligt op het zuidwesten en grenst aan het water en veel groen. De tuin is in 2022 gerenoveerd en biedt meerdere fijne zitplekken. Ook de hardhouten beschoeiing is hierbij vernieuwd.

Daarnaast is de tuin voorzien van slimme verlichting die automatisch inschakelt bij schemering, vier stopcontacten en een buitenkraan. Aan de voorzijde is eveneens een buitenkraan aanwezig en is de verlichting voorzien van een sensor.

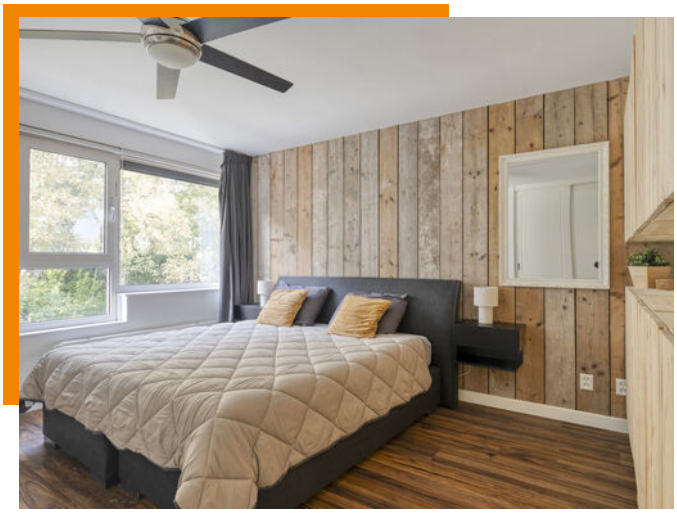


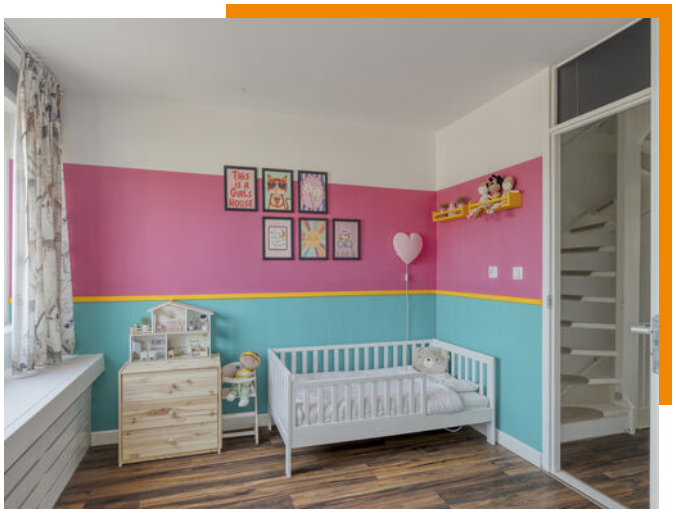


1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer.

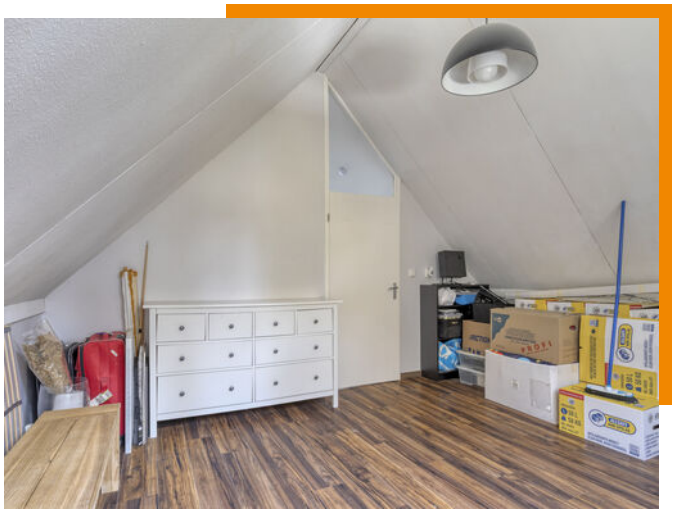
De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De mechanische ventilatie is voorzien van een vochtsensor en schakelt automatisch in wanneer dat nodig is.





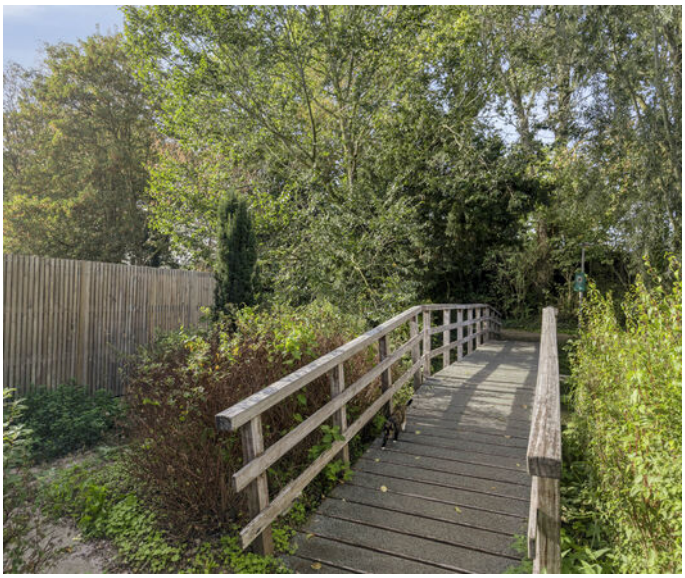
2e verdieping

De tweede verdieping biedt nog twee slaapkamers en een praktische bergruimte. Daarmee beschikt de woning in totaal over vier volwaardige slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.



Omgeving

De woning ligt in een prettige woonomgeving met veel groen en speelgelegenheid in de directe omgeving. Ook het Schollebos, winkels, scholen, openbaar vervoer en winkelcentrum Alexandrium zijn goed bereikbaar.

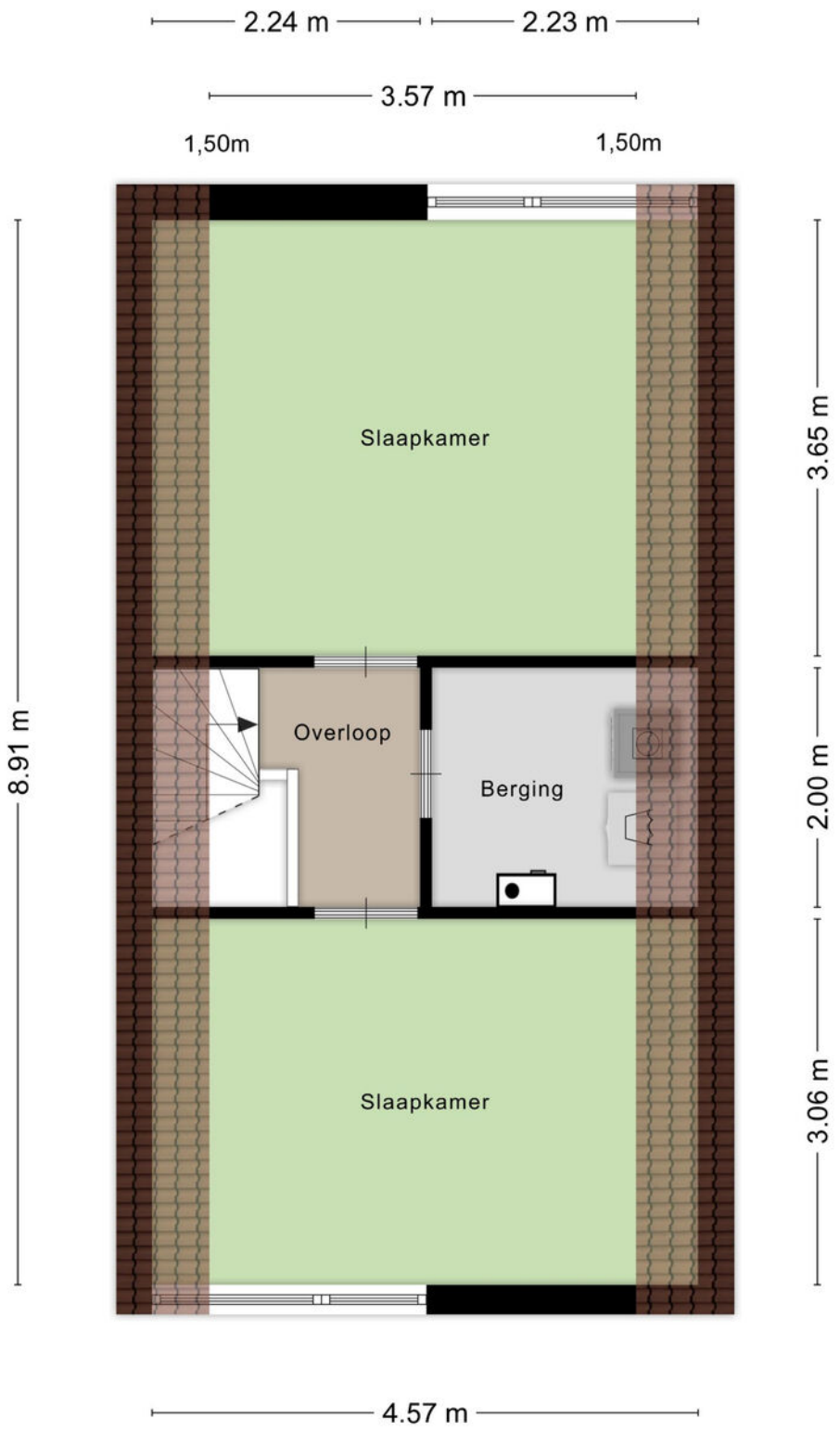


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

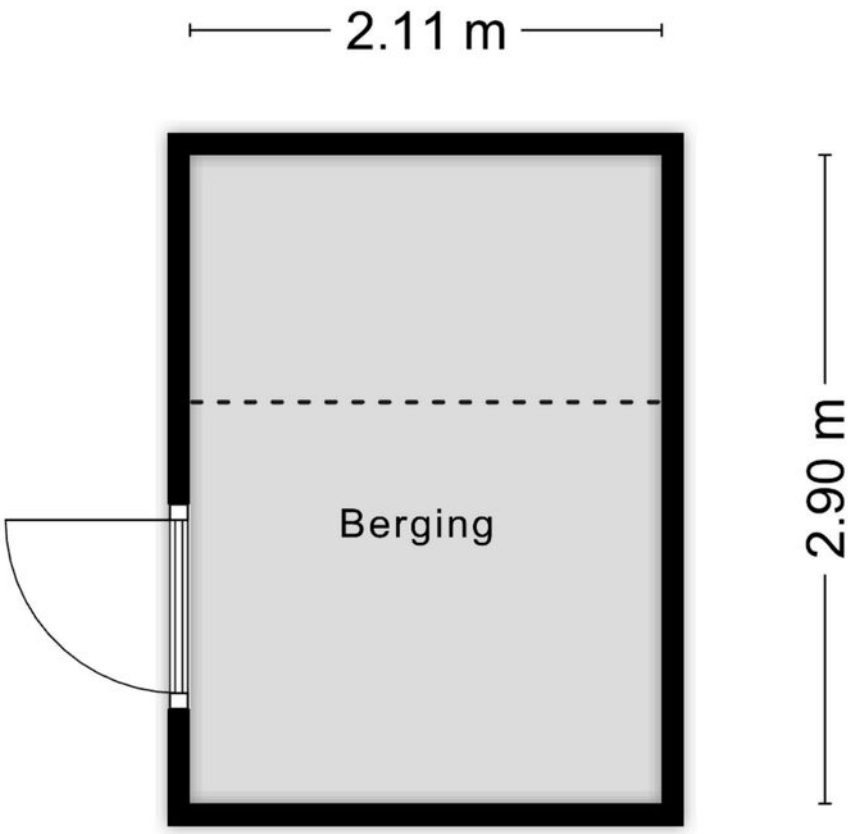
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Verzorgde en verrassend ruime eengezinswoning met vier slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een zonnige achtertuin aan het water!

Deze fijne tussenwoning beschikt over circa 116 m woonoppervlakte en is de afgelopen jaren op diverse punten vernieuwd. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer en toiletruimte gemoderniseerd, is er een nieuwe aluminium schuifpui geplaatst en beschikt de woning over acht zonnepanelen en twee airconditionings. De rustige en groene ligging, in combinatie met de praktische indeling, maakt dit een ideale gezinswoning.

De woning ligt in een prettige woonomgeving met veel groen en speelgelegenheid in de directe omgeving. Ook het Schollebos, winkels, scholen, openbaar vervoer en winkelcentrum Alexandrium zijn goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang en de in 2024 vernieuwde toiletruimte.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en is prettig licht dankzij de brede, op maat gemaakte aluminium schuifpui van Belisol. Deze zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De woonkamer is daarnaast voorzien van airconditioning en het plafond is strak gestuct.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, eveneens vernieuwd in 2024. De keuken is uitgevoerd in een rustige, eigentijdse stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een extra brede koel-/vriescombinatie, Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, magnetron, combi-oven/magnetron en vaatwasser.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De mechanische ventilatie is voorzien van een vochtsensor en schakelt automatisch in wanneer dat nodig is.

Tweede verdieping
De tweede verdieping biedt nog twee slaapkamers en een praktische bergruimte. Daarmee beschikt de woning in totaal over vier volwaardige slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Tuin
De achtertuin ligt op het zuidwesten en grenst aan het water en veel groen. De tuin is in 2022 gerenoveerd en biedt meerdere fijne zitplekken. Ook de hardhouten beschoeiing is hierbij vernieuwd.

Daarnaast is de tuin voorzien van slimme verlichting die automatisch inschakelt bij schemering, vier stopcontacten en een buitenkraan. Aan de voorzijde is eveneens een buitenkraan aanwezig en is de verlichting voorzien van een sensor.

In de voortuin is er een vrijstaande houten berging die extra praktische bergruimte biedt en is voorzien van elektra.

Bijzonderheden
- Bouwjaar 1979;
- Woonoppervlakte circa 116 m ;
- Energielabel B;
- Eigen grond;
- Acht zonnepanelen;
- Twee airco's, geschikt voor koelen en verwarmen;
- Keuken vernieuwd in 2024;
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2024;
- Aluminium schuifpui van Belisol geplaatst in 2024;
- Achtertuin op het zuidwesten, gelegen aan het water;
- Vrijstaande houten berging met elektra;
- Boeiboorden voor- en achterzijde vernieuwd in Keralit;
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- Nabij groen, winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen.
- Oplevering in overleg

DISCLAIMER
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

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.

De teksten en impressies zijn bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kast		X	
- tv meubel		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- rolgordijnen in woonkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- losse koelkast in washok gaat mee		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
olijfbomen + kersenbloesemboom + planten in potten gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

Vier tips.

1. Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

2. Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3. Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4 Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk
Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek
Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen
Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan gemiddeld
- Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- Lokale én regionale dekking en marketing

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

- We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

OOMS MAKELAARS

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen wij écht iedere wijk van Capelle aan den IJssel op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**

Rogier Kroese
NVM Makelaar Taxateur - Partner

06 - 53260813
088 - 424 0 123 | r.kroese@ooms.com

Sebastiaan Bodenstab
Financieel Adviseur

088 - 424 0206 | s.bodenstab@ooms.com

Marshano Birjda
NVM Makelaar

06 - 12525797
088-4240192 | m.birdja@ooms.com

Noa Poot
Kanidaat Makelaar

06 - 82688690
088-4240198 | n.poot@ooms.com

Lisa Emmen
Commercieel Medewerker Wonen

088-4240175 | l.emmen@ooms.com

Sanne Sipkar
Commercieel Medewerker Wonen

088-4240294 | s.sipkar@ooms.com

Lisanne Korzilius
Commercieel medewerker wonen

088 - 4240277 | l.korzilius@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste
Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud
De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid
De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding
De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht
Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop
Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning
De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte
Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

BLIJF OP DE HOOGTE

Ooms weet wat er **leeft**

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.

instagram.com/
ooms_makelaars

facebook.com/
oomsmakelaarscapelle

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit

Op huizenjacht?
Bel ons vandaag nog: 010 450 11 77

NVM funda DYNAMIS OOMS