

Capelle aan den IJssel

Paradijsselpark 70



te>koop>

Vraagprijs
€ 650.000,- 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>

Goed onderhouden speels ingedeelde ruime split-level woning met schitterend uitzicht over de Hollandse IJssel. Dankzij de speelse niveauverschillen, hoge plafonds en meerdere buitenruimtes voelt de woning licht, ruim en comfortabel aan. Het huis is in uitstekende staat van onderhoud en is instapklaar.

De woning is gelegen in de groene en rustige wijk Paradijsseelpark in Capelle aan den IJssel. Hier woont u op korte afstand van de Hollandsche IJssel, recreatiegebieden, winkels, scholen, metrostation en uitvalswegen richting Rotterdam. De wijk staat bekend om de ruim opgezette straten, het vele groen en de prettige woonomgeving.

VERRASSEND RUIM EN SPEELS INGEDEELD:

U komt het huis binnen op de begane grond. Vanuit de entree vindt u een separaat toilet, verschillende praktische kasten en de trap naar boven. Wat deze verdieping extra handig maakt, is de inpandige garage die nu is opgesplitst in een berging en een royale tuinkamer. Hierdoor is er volop ruimte voor de fietsen en spullen die u graag uit het zicht wilt opbergen. De tuinkamer bevindt zich aan de achterzijde en beslaat een flink deel van de begane grond. Een praktische verdieping dus.

En hiervandaan loopt u zo de verzorgde en groene achtertuin in.

Op de tussenverdieping treft u een ruime slaapkamer aan die een fraai uitzicht biedt op de tuin en een mooie lichtinval heeft. Dat maakt deze ruimte ook ideaal voor een atelier of werkkamer.

Wanneer u nog een trapje hoger gaat komt u uit in de ruime luxe keuken. De opstelling biedt veel werk- en kastruimte en door het royale formaat is er voldoende plek om hier een grote eettafel neer te zetten. Daarmee ontstaat een echte woonkeuken waar u niet alleen kookt, maar ook gezellig met elkaar aan tafel kunt genieten. De keuken is zeer compleet en onder meer voorzien van een oven, inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser.



WOONKAMER MET SCHITTEREND UITZICHT:

Enkele treetjes hoger ligt de woonkamer met hoog plafond, groot raampartij en veel licht. De ruimte strekt zich uit over de volledige breedte van het huis, uw aandacht wordt direct getrokken door het schitterende uitzicht op de dijk en de Hollandsche IJssel. Vanuit de woonkamer stapt u direct het balkon op. Zo heeft u ook vanuit de belangrijkste leefruimte een fijne verbinding met buiten. Een zitje buiten, deur open en even genieten van de buitenlucht: het balkon vormt een verlengstuk van de woonkamer.

RUIIME SLAAPKAMERS EN DE VELE EXTRA'S:

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich (wederom een trapje omhoog) nog 2 slaapkamers.

Op de bovenste woonlaag bevindt zich de vierde slaapkamer. Door de ligging op een eigen verdieping heeft deze kamer een prettig privé-karakter. Daarmee telt het huis in totaal vier slaapkamers, verdeeld over drie verdiepingen.

Ook de badkamer bevindt zich op deze bovenste verdieping. Deze is compleet uitgevoerd met zowel een ligbad als een aparte douche en een wastafel. Daarnaast is er op deze verdieping een tweede separaat toilet, wat natuurlijk erg praktisch is.

En dan is er nog een buitenruimte die dit huis echt onderscheidt: het royale dakterras. Er is genoeg plaats voor een grote lounge set of eettafel en meerdere zitplekken. Samen met het balkon en de tuin op de begane grond beschikt het huis

daarmee over drie buitenruimtes verdeeld over drie verschillende verdiepingen.

WONEN IN HET PARADIJSSELPARK:

Paradijsselpark 70 biedt vooral veel ruimte en een bijzondere indeling. De verschillende woonlagen zorgen ervoor dat iedere functie binnen het huis een eigen plek heeft. Juist die combinatie maakt het huis interessant voor een gezin, maar ook voor mensen die graag extra kamers nodig hebben voor thuiswerken, logees of hobby's. Het huis is in uitstekende staat van onderhoud en is instapklaar.

Verkoper aan het woord:

Wij zijn gevallen voor het licht, de hoge plafonds en de speelse manier waarop de ruimtes met elkaar zijn verbonden. Maar ook de buitenruimtes op drie niveaus. Zo ligt de achtertuin heerlijk beschut onderaan de dijk, waardoor je er in het voor- en najaar al snel buiten kunt zitten. En het balkon is een heerlijke uitloop van de woonkamer. Maar de plek die we straks het meest gaan missen is het dakterras: op zonnige dagen geeft het een echt vakantiegevoel, lekker onderuit in een luie stoel of gezellig eten en drinken met uitzicht op de voorbijvarende bootjes op de IJssel en in de verte de skyline van Rotterdam. Wij hebben hier altijd met veel plezier gewoond en wensen de toekomstige bewoners ook veel woonplezier in dit fijne huis.

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar: 2000;
- Woonoppervlakte: 177 m²;
- Architect: Herman Herzberger;
- Prachtig uitzicht over het water;
- Speelse indeling verdeeld over meerdere woonniveaus;
- Royale woonkeuken;
- Lichte woonkamer met balkon;
- 4 slaapkamers;
- Tuinkamer grenzend aan tuin;
- Badkamer met ligbad, aparte douche en wastafel;
- 2 separate toiletten;
- Groot dakterras met geweldig uitzicht;
- Inpandige berging;
- Parkeerplek op eigen grond;
- Energielabel A;
- 8 zonnepanelen;
- Oplevering in overleg.

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

177 m²



Bouwjaar

2000



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

127 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	177 m ²
Perceeloppervlakte	127 m ²
Inhoud	619 m ³
Bouwjaar	2000
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2013)
Isolatie	volledig geïsoleerd

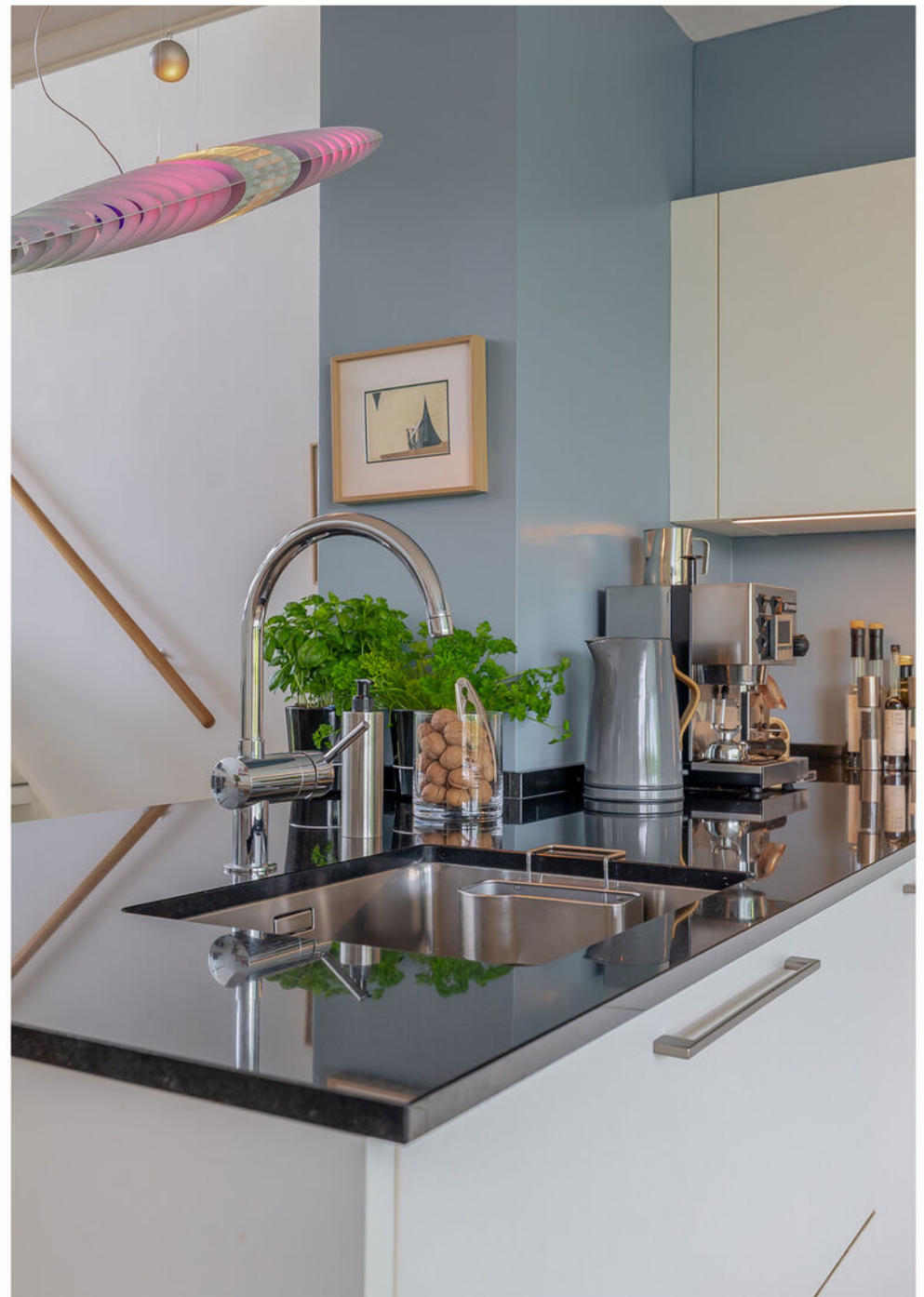














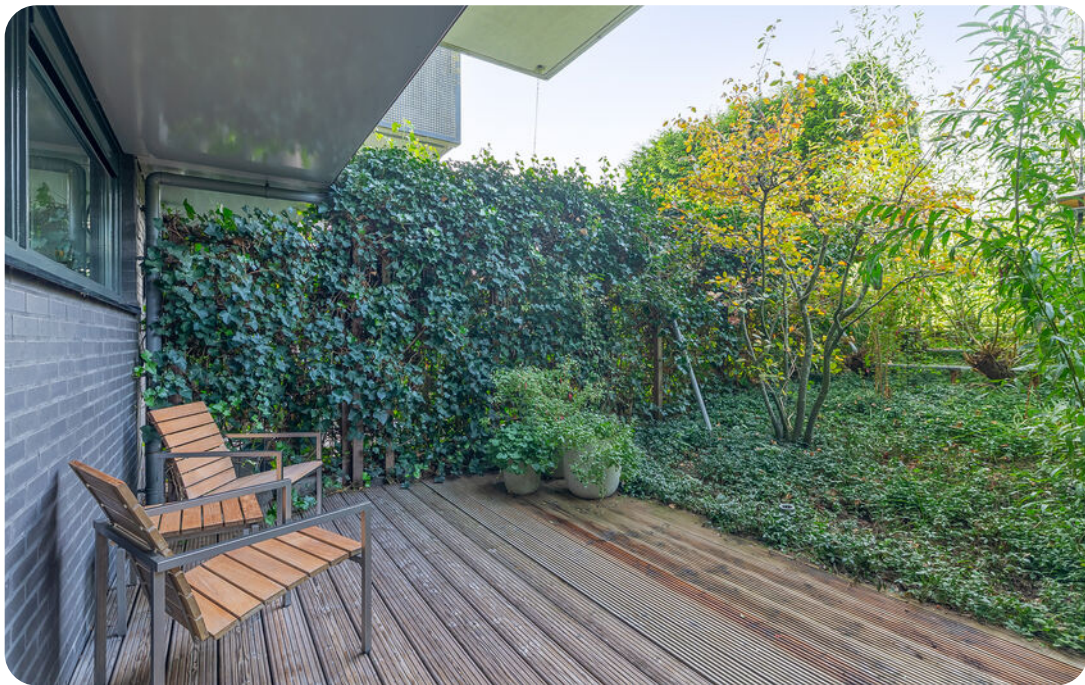


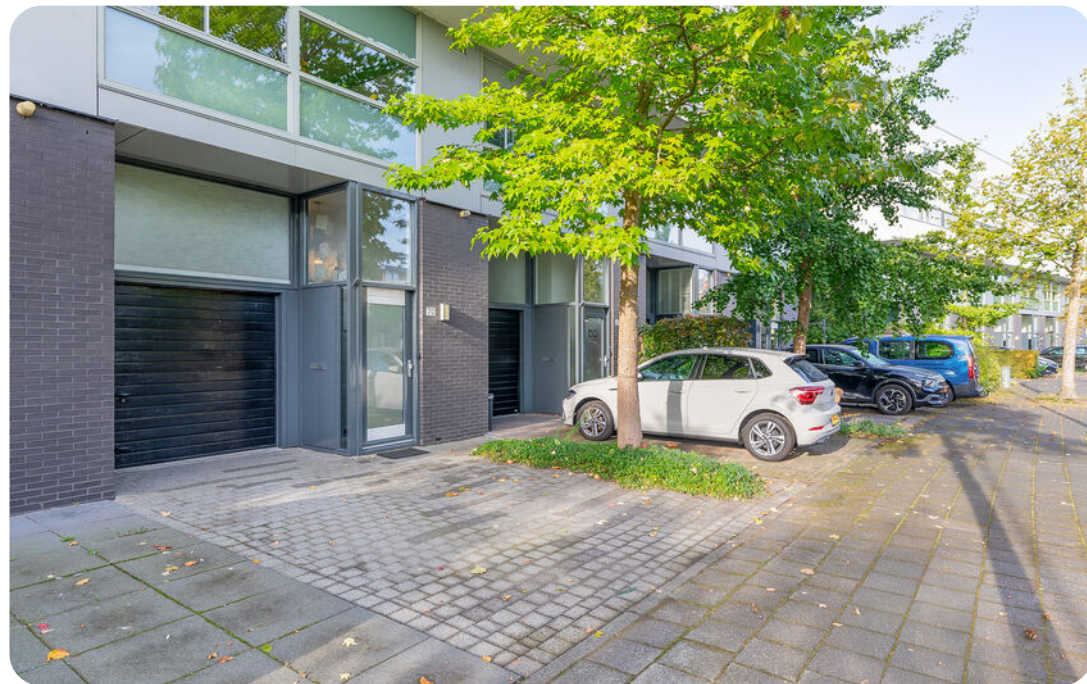
















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Paradijsseelpark 70

Postcode/plaats

2904 PA CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Sectie/perceel

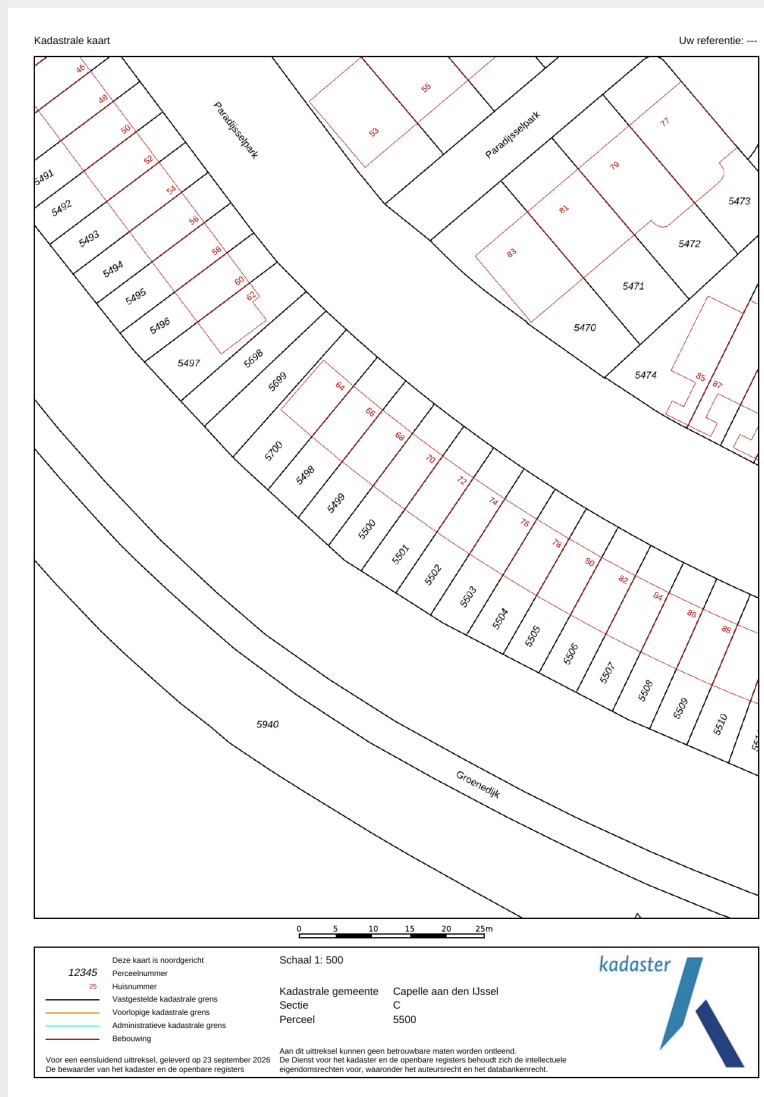
Sectie C, nummer 5500

Kadastraal eigendom

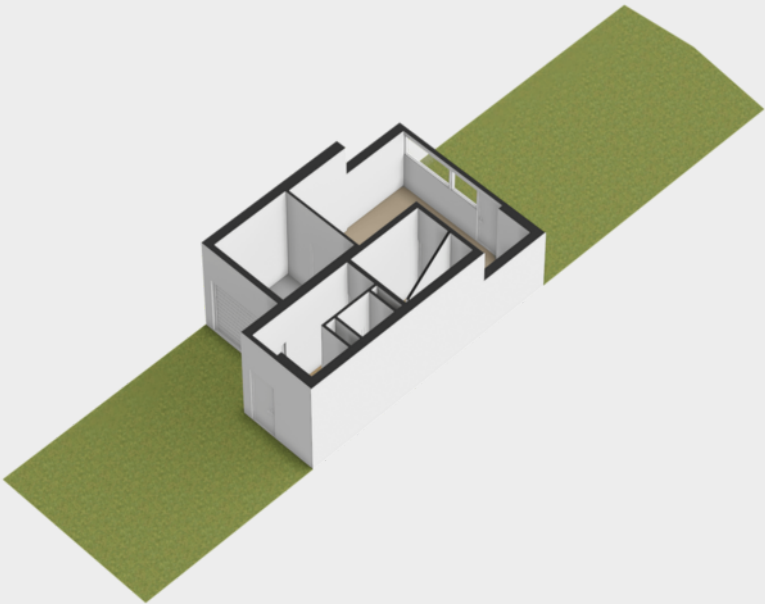
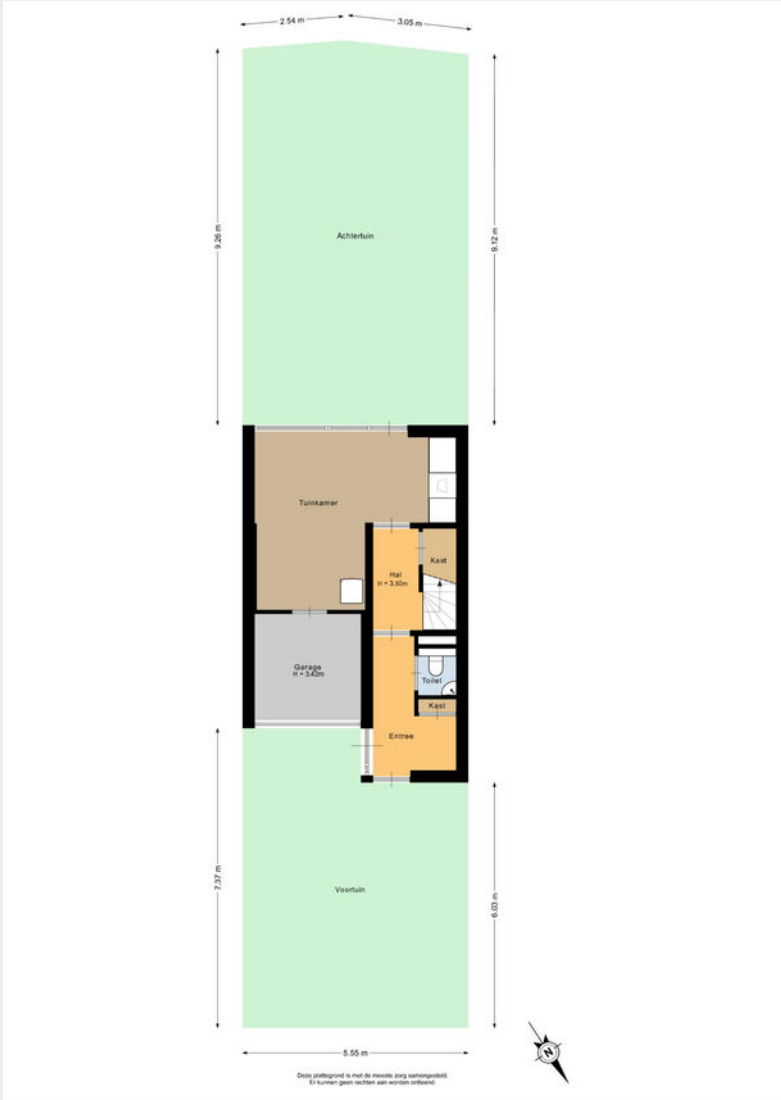
Volle eigendom

Perceelpervlakte

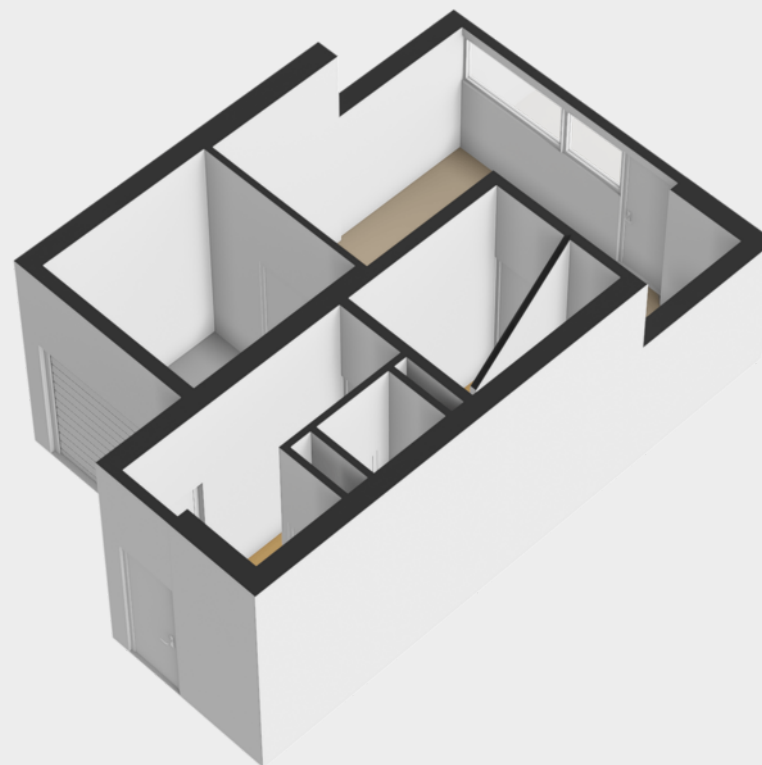
127 m²



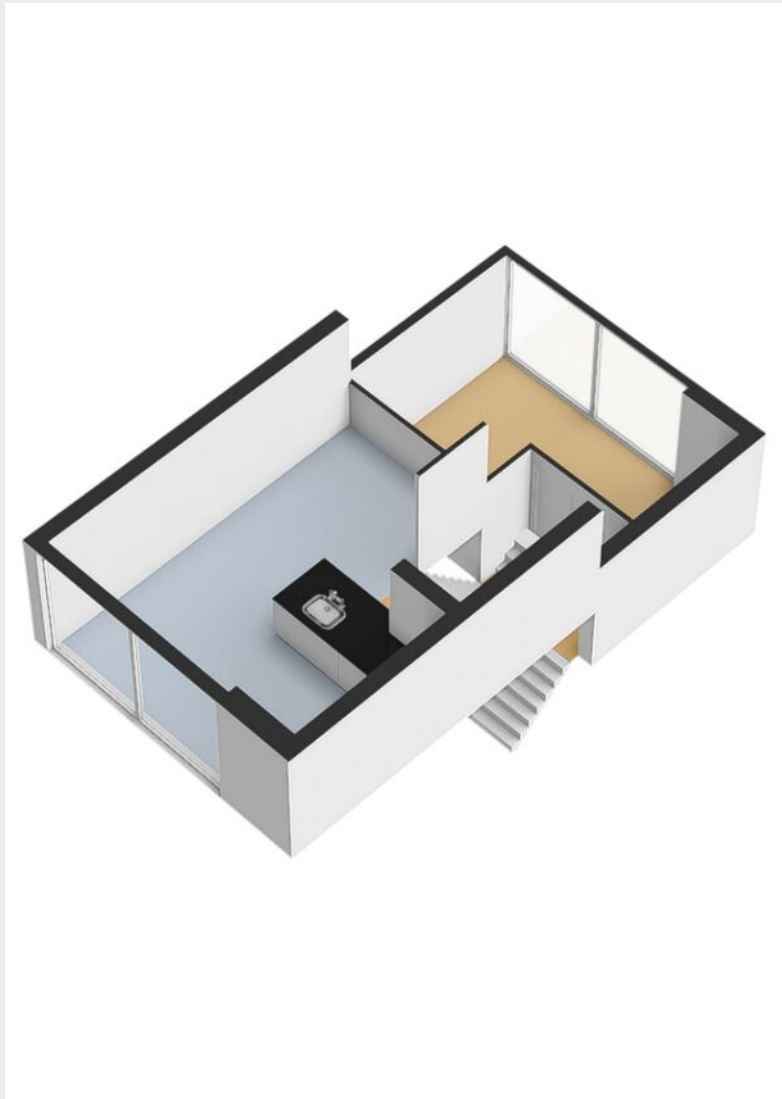
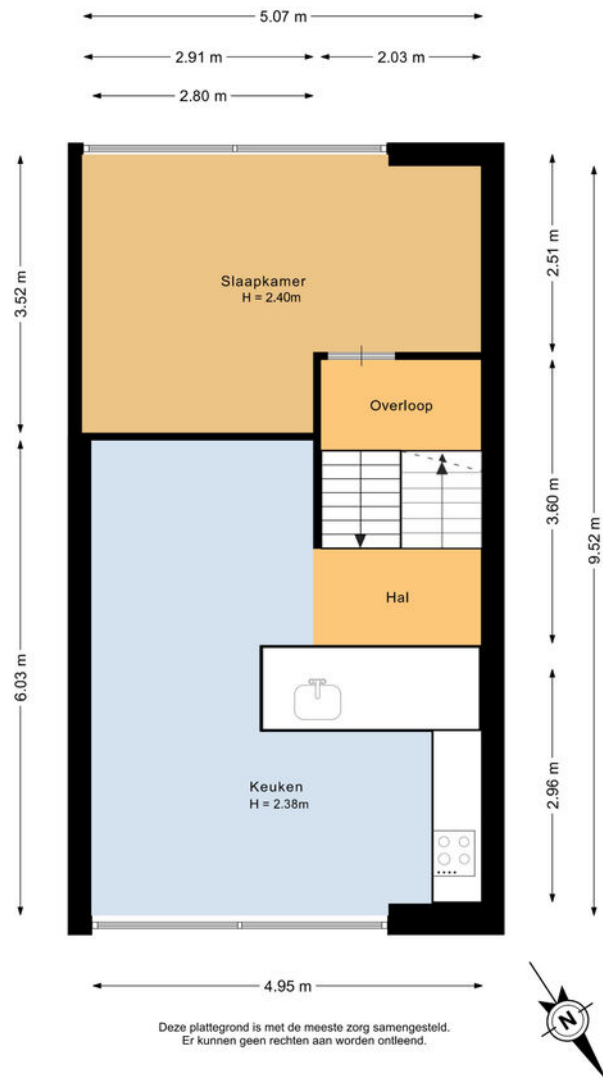
Plattegrond



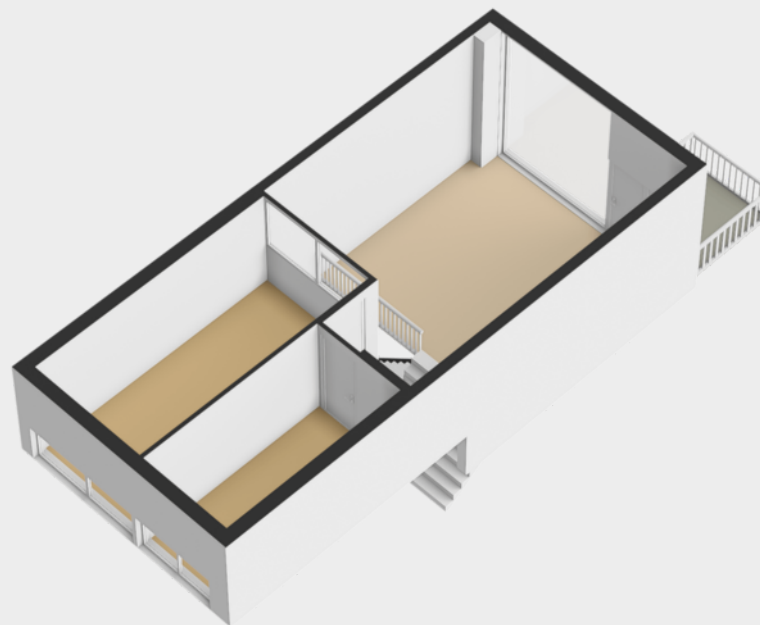
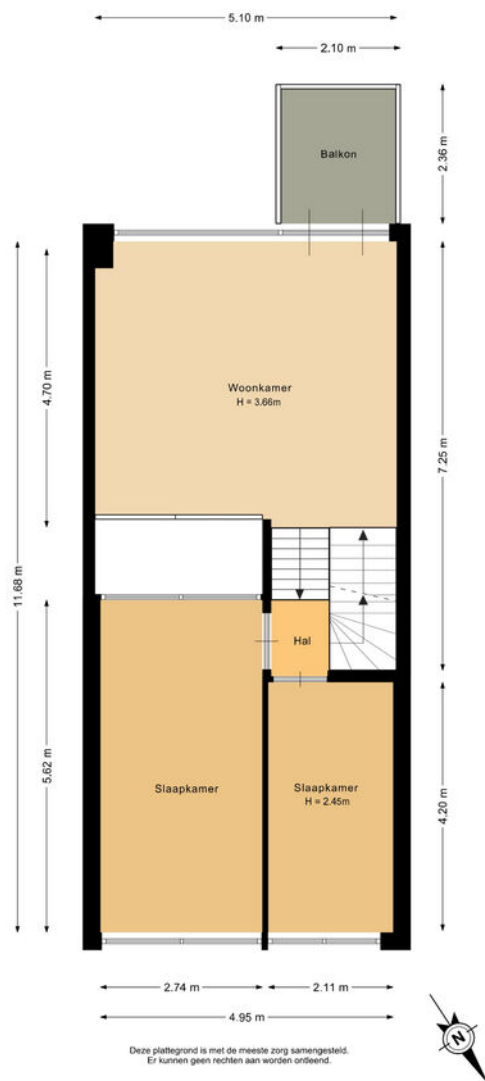
Plattegrond



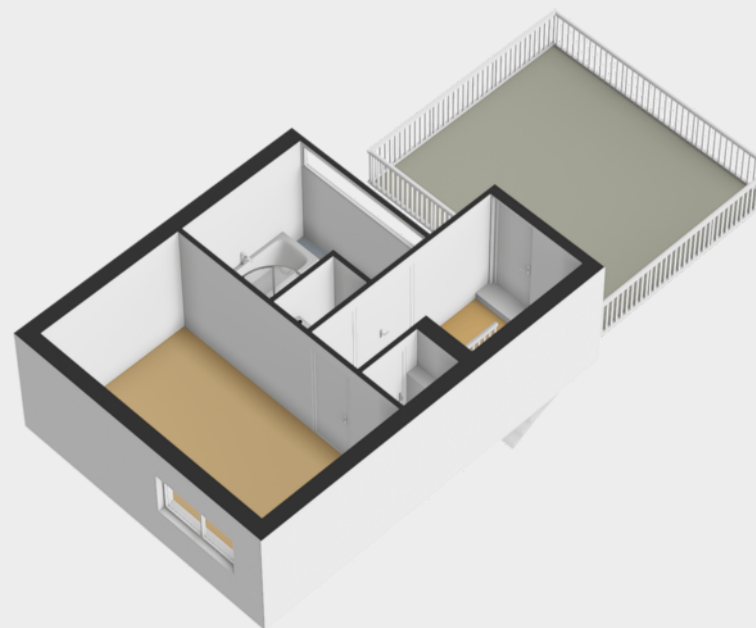
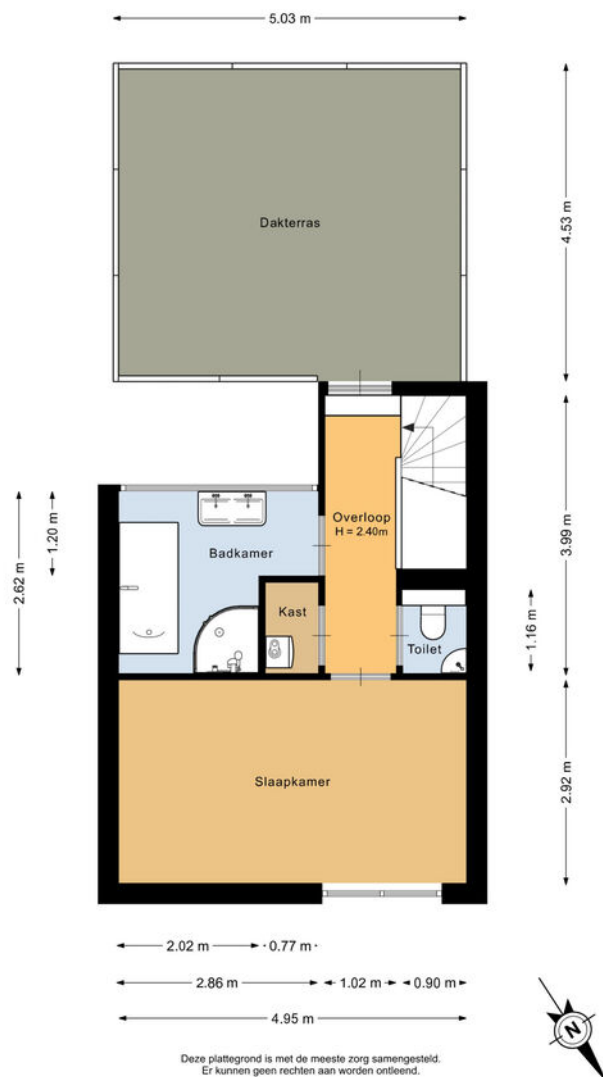
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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



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

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 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

