Capelle aan den IJssel

Paradijsselpark 65

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 795.000,- 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 woning waar RUIMTE, RUST en COMFORT samenkomen op een prachtige, groene locatie? Dan is deze royale 2-onder-1-kapwoning in het geliefde Paradijsselpark absoluut een bezichtiging waard!

Met een woonoppervlakte van maar liefst 162 m², een garage van circa 18 m², vier slaapkamers, een riant dakterras van circa 49 m² én een heerlijke achtertuin direct aan het water biedt deze woning volop ruimte om comfortabel te wonen en te genieten.

De afgelopen jaren is bovendien flink geïnvesteerd in het verduurzamen en onderhoudsvriendelijk maken van de woning. Zo beschikt de woning onder andere over 14 zonnepanelen, kunststof kozijnen en kunststof gevelbekleding. Deze verduurzamingsmaatregelen dragen bij aan het mooie energielabel A.

Een ruime en comfortabele gezinswoning dus, met verrassend veel binnen- én buitenruimte, op een rustige plek waar groen, water en het gemak van de stad op een prettige manier samenkomen.

RUIMTE:

Ruimte is één van de grote pluspunten van deze woning. Met circa 162 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen, is er volop plek voor het hele gezin. De woning beschikt over drie slaapkamers op de eerste verdieping en een royale open ruimte op de tweede verdieping, die uitstekend als vierde slaapkamer, werk- of hobbyruimte kan worden gebruikt. Daarnaast is er een inpandig bereikbare garage van circa 18 m² en een riant dakterras van circa 49 m².

RUST:
Het Paradijsselpark is een groene en ruim opgezette woonomgeving waar rust en ruimte centraal staan. Ook in de achtertuin is het heerlijk genieten. De tuin grenst direct aan het water en beschikt over een terras en vlonder met composiet terrasplanken. Dankzij de verschillende zitplekken is er altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.



Omschrijving

COMFORT:
Ook aan comfort ontbreekt het niet. Er is flink geïnvesteerd in de verduurzaming en het onderhoudsvriendelijke karakter van de woning, wat mede heeft geresulteerd in energielabel A. Zo beschikt de woning onder andere over 14 zonnepanelen, kunststof kozijnen en kunststof gevelbekleding.

BEGANE GROND:

Bij binnenkomst bereikt u vanuit de hal het separate toilet met fontein en de verschillende vertrekken op de begane grond. De ruime keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron en biedt daarnaast plaats aan een vrijstaande Amerikaanse koelkast.

De royale woonkamer vormt een fijne leefruimte en is voorzien van airconditioning. De schuifpui zorgt voor veel lichtinval en geeft direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar worden verbonden.

Een praktisch pluspunt is de inpandig bereikbare garage. Deze beschikt over een elektrisch bedienbare garagedeur en een uitstortgootsteen.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning. De centrale badkamer beschikt over een dubbel wastafelmeubel, inloopdouche, toilet met handdouche en handdoekradiator. De ruime overloop biedt bovendien een leuke mogelijkheid voor het creëren van een werk- of studieplek.

TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping bestaat uit een verrassend royale open ruimte die naar eigen wens kan worden ingericht, bijvoorbeeld als vierde slaapkamer, werk-, speel- of hobbyruimte. Hier bevinden zich tevens de wasmachineaansluiting, cv-installatie en mechanische ventilatie.

Een echte blikvanger is het riante dakterras van circa 49 m²: een heerlijke extra buitenruimte met volop mogelijkheden om te ontspannen en te genieten.

LOCATIE:
Het Paradijsselpark is een aantrekkelijke, groene woonwijk nabij de Hollandsche IJssel. Hier woont u rustig en ruim, terwijl alle dagelijkse voorzieningen van Capelle aan den IJssel binnen handbereik zijn. Winkels, scholen, kinderopvang, openbaar vervoer en sport- en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand.

BIJZONDERHEDEN:
- Circa 162 m² woonoppervlakte exclusief de garage van circa 18 m²;
- Gelegen op circa 301 m² eigen grond;
- Riant dakterras van circa 49 m²
- Achtertuin direct aan het water met fraai aangelegd terras en vlonder;
- Duurzame woning met energielabel A, onder andere voorzien van 14 zonnepanelen, Kunststof kozijnen en kunststof gevelbekleding;
- Airconditioning in woonkamer en hoofdslaapkamer;
- Oplevering in overleg.

Omschrijving›

KORTOM:
Een royale en comfortabele gezinswoning met veel leefruimte, een garage, meerdere slaapkamers, een groot dakterras én een heerlijke tuin aan het water. In combinatie met energielabel A en de vele verduurzamingsmaatregelen is dit een woning met bijzonder veel te bieden.

IN DEZE BROCHURE IS GEBRUIKT GEMAAKT VAN IMPRESSIES. AAN DEZE IMPRESSIES KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

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.”

van›herk› makelaars›

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
162 m²	2000	4	301 m²

Soort	herenhuis
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	162 m²
Perceeloppervlakte	301 m²
Inhoud	654 m³
Bouwjaar	2000
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2013)
Isolatie	volledig geisoleerd



van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars





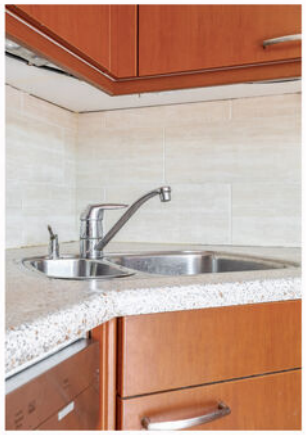




van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars

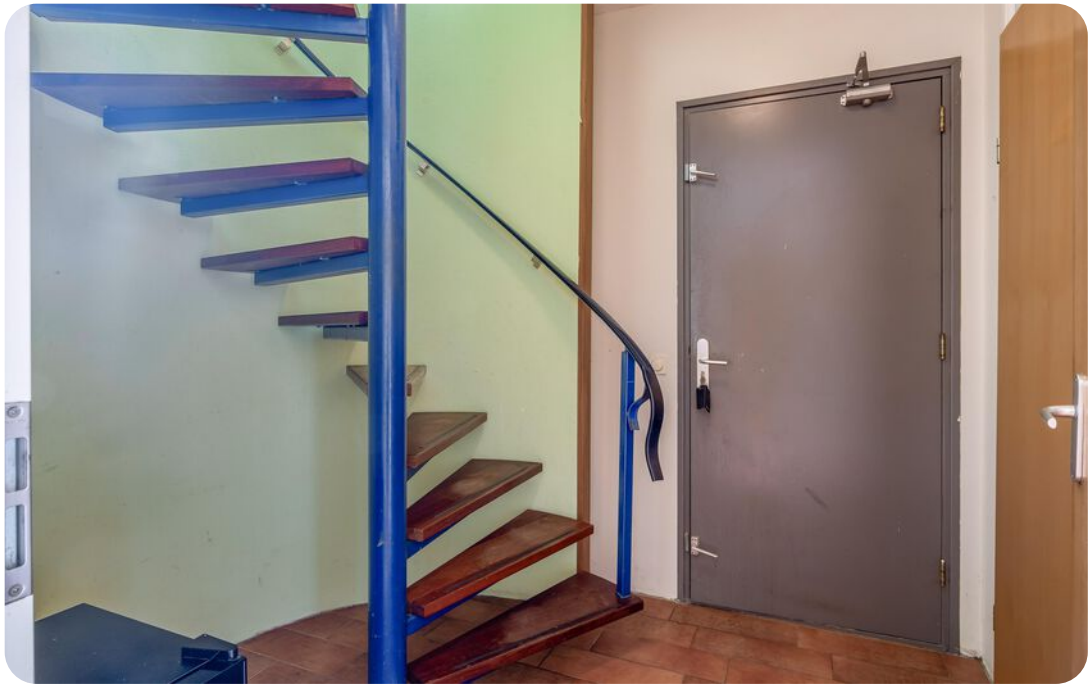








van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars









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›

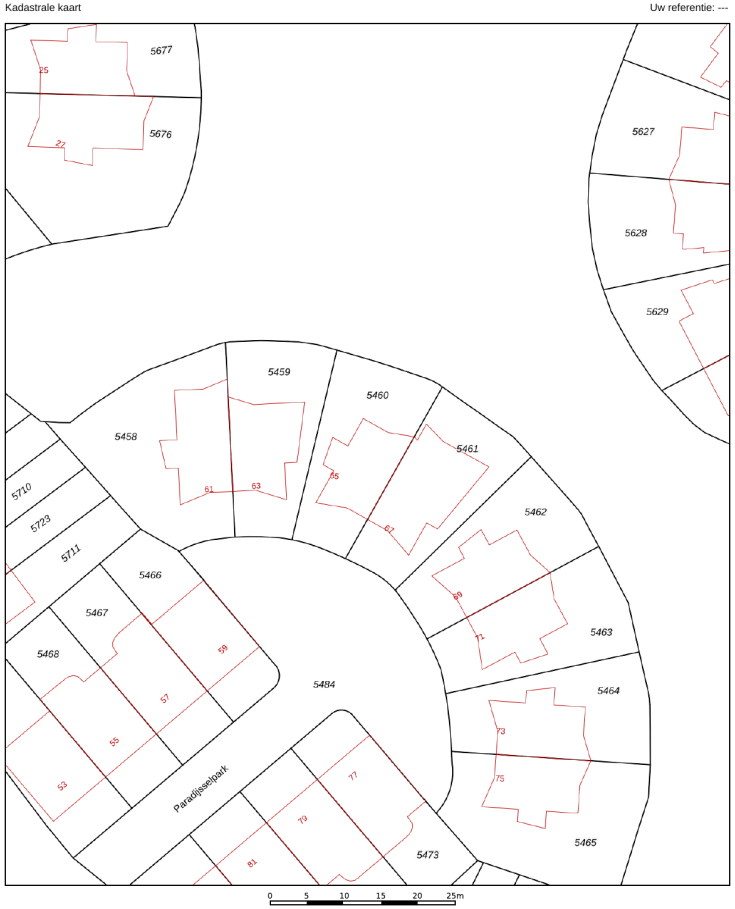
Adres
Paradijsselpark 65

Postcode/plaats
2904 PA CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Sectie/perceel
Sectie C, nummer 5460

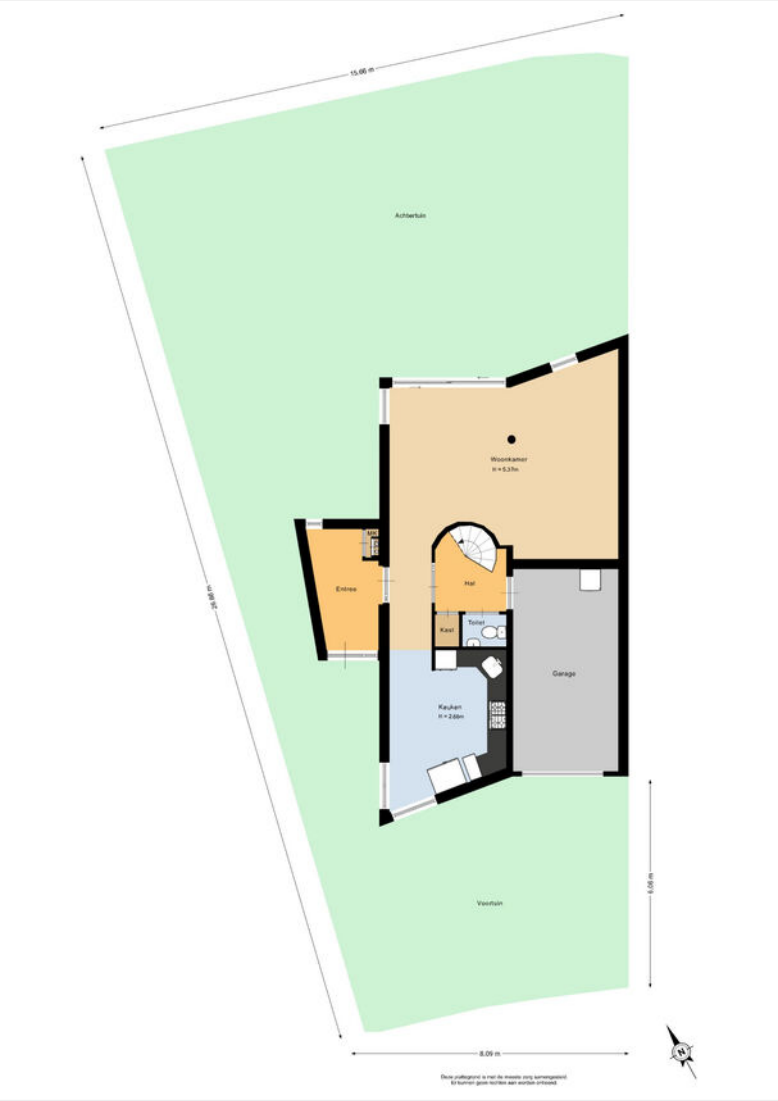
Kadastraal eigendom
Volle eigendom

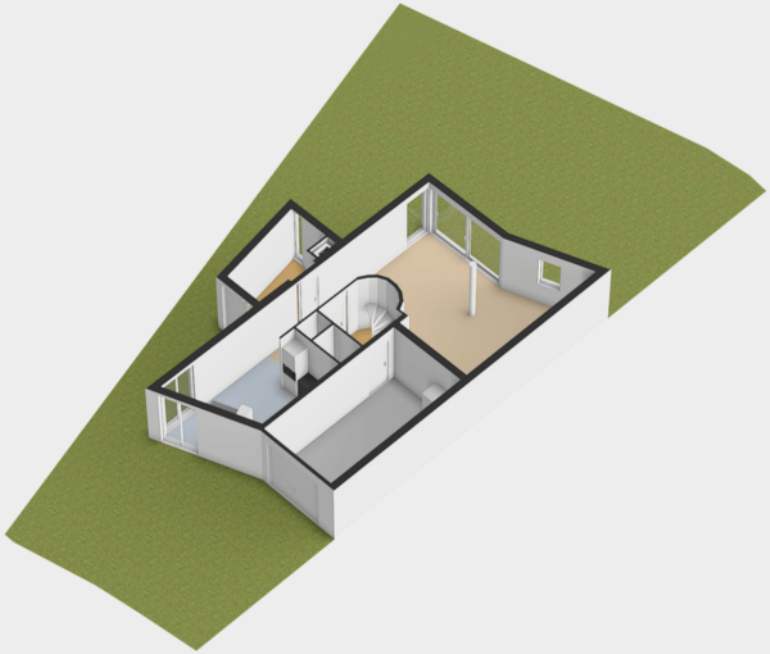
Perceelppervlakte
301 m²



van›herk makelaars›

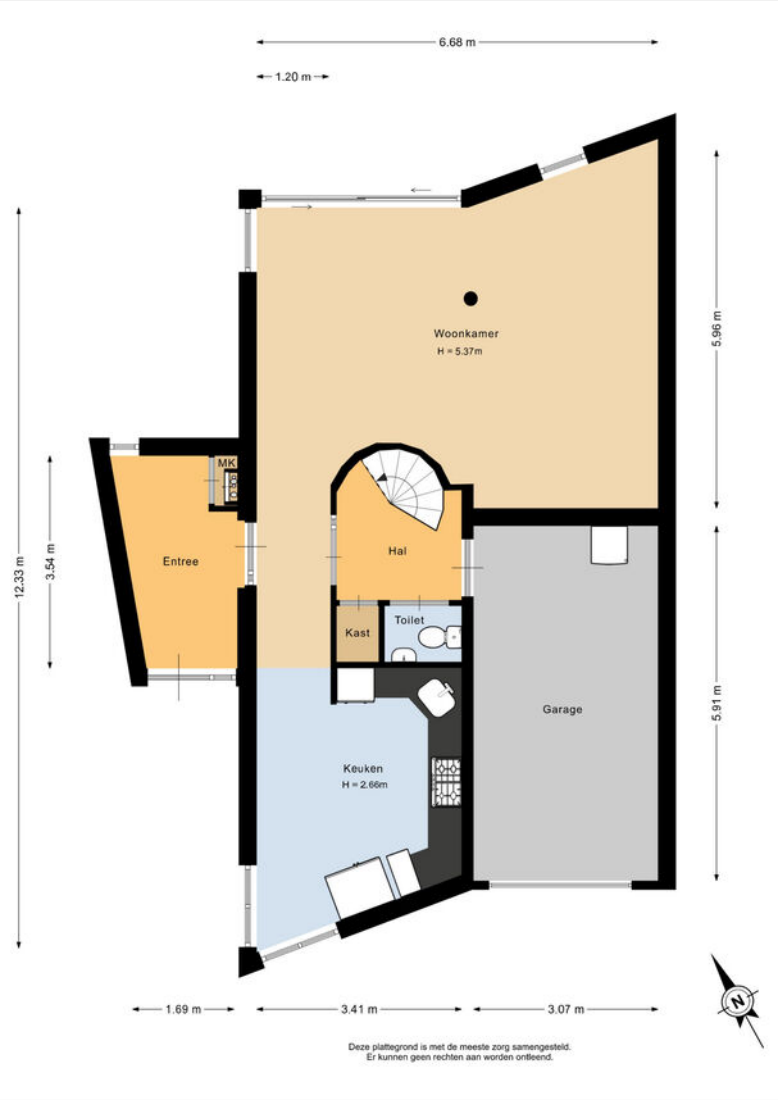
Plattegrond





van herk makelaars

Plattegrond›





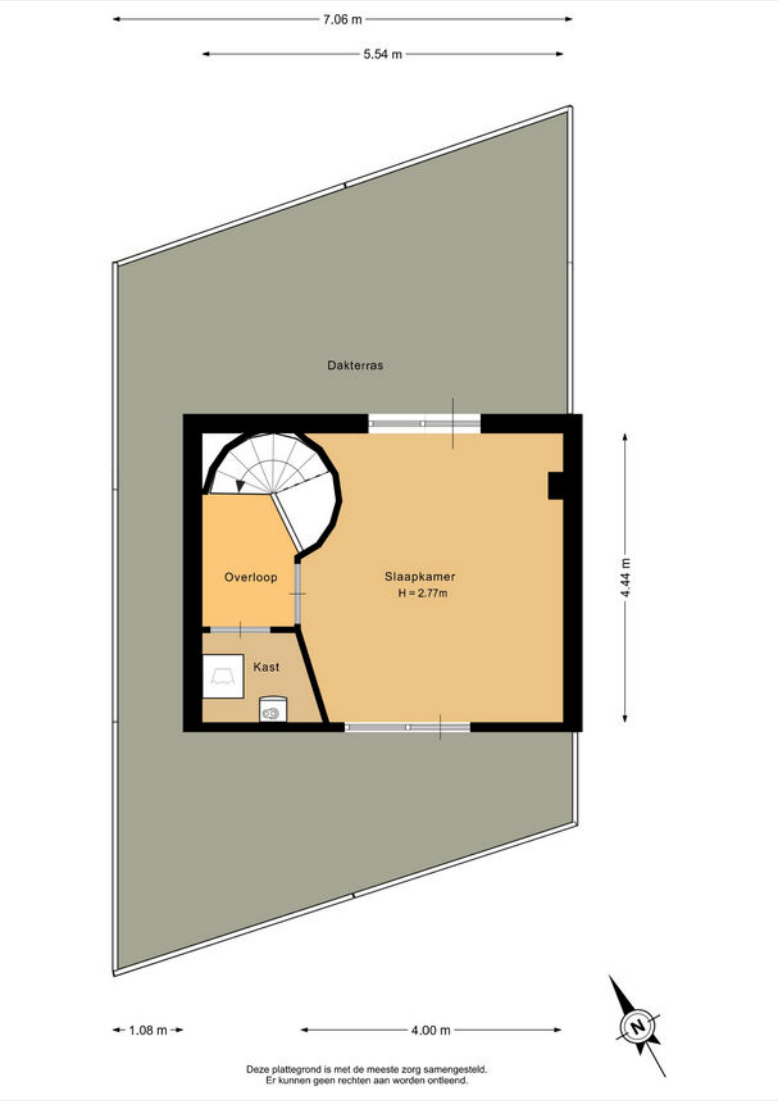
Plattegrond›

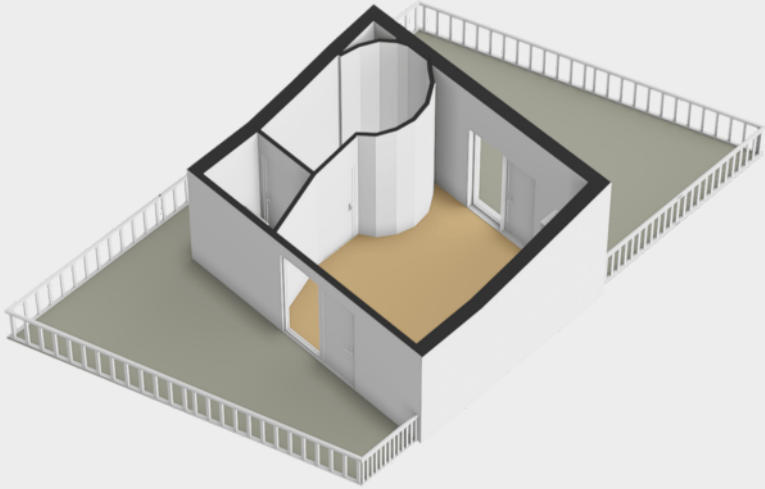




van›herk makelaars›

Plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	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		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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