CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Ranonkelstraat 20

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 415.000,- 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.



Desley van Dorp

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl

van herk makelaars

Omschrijving

VERZORGDE EENGEZINSWONING MET EEN LICHTE WOONKAMER, OPEN KEUKEN, TWEE SLAAPKAMERS, EEN EXTRA KAMER OP ZOLDER EN EEN PRETTIGE ACHTERTUIN MET BERGING. RANONKELSTRAAT 20 IS EEN FIJNE WONING MET EEN PRAKTISCHE INDELING EN AIRCONDITIONING.

Deze verzorgde woning heeft een praktische indeling verdeeld over drie woonlagen. Binnen valt direct de prettige lichtinval op, met een ruime woonkamer aan de voorzijde en een open keuken met eetgedeelte aan de achterzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping biedt daarnaast een extra kamer die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden. Ook buiten is het prettig vertoeven dankzij de achtertuin met bestrating, groen en een vrijstaande berging.

BEGANE GROND
Entree in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen, waar de grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor prettig veel daglicht. Voorzien van elektrisch bedienbare screens (zonwering) aan de voorzijde van de woning. De woonkamer heeft een verzorgde uitstraling en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. De houtgekleurde vloer geeft het geheel een warme uitstraling en de airconditioning uit 2025 zorgt voor extra comfort.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met eetgedeelte. De keuken is uitgevoerd met lichte fronten, een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur waarbij de vaatwasser in 2024 en de afzuigkap in 2025 zijn vernieuwd. Dankzij de ramen aan de achterzijde is ook dit gedeelte van de woning aangenaam licht. Er is voldoende plaats voor een eettafel, waardoor de keuken en woonkamer samen een fijne leefruimte vormen. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING
Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers beschikken over een prettige lichtinval en zijn praktisch in te delen. De ruime slaapkamer aan de voorzijde biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Buitenkant van de ruime slaapkamer is voorzien van een rolluik



Omschrijving›

die gebruik maakt van een afstandsbediening. Rolluik is in 2023 geïnstalleerd. De kamer aan de achterzijde is momenteel een inloopkast met een make-uptafel en spiegel. Deze plek is ruim genoeg om gebruikt te worden als een zelfstandige werkplek.

De badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De inloopdouche is in 2021 vernieuwd. De combinatie van lichte en grijze tegels geeft de badkamer een verzorgde uitstraling. Dankzij het aanwezige raam komt er bovendien natuurlijk daglicht binnen. Daarnaast is er ruimte voor de wasapparatuur

TWEEDE VERDIEPING
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een extra kamer met een dakraam en een dakkapel, waardoor er prettig daglicht binnenkomt. Deze ruimte is geschikt om bijvoorbeeld in te richten als werk-, hobby- of logeerkamer.

Er zijn ook mogelijkheden om spullen op te bergen via een bergruimte achter een schuifdeur. Hierdoor vormt ook deze verdieping een praktische aanvulling op de woning.

TUIN
De achtertuin is grotendeels bestraat en beschikt over verschillende groene elementen. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een gezellige zithoek of een eettafel om buiten te eten. De combinatie van bestrating en planten zorgt voor een prettige buitenruimte met de ligging op het noordoosten. De tegels zijn voorzien van grondspots die automatisch oplichten wanneer het donker wordt. Verder zijn diverse tuinspots geplaatst in de tuin voor verdere verlichting. De tuin is ook voorzien van een wateraansluiting.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. De berging is ook voorzien van elektra. De tuin is daarnaast bereikbaar via een achterom.

Naast de vrijstaande berging bevindt zich ook een houten berging, ideaal om spullen op te bergen, zoals tuingereedschap en huishoudelijke spullen.

LIGGING
Ranonkelstraat 20 is gelegen in een woonomgeving met groen in de directe omgeving. De woning ligt in een straat met voornamelijk woningen en heeft een prettige ligging voor wie op zoek is naar een combinatie van wonen en dagelijkse voorzieningen. De omgeving biedt mogelijkheden om te wandelen en buiten te ontspannen. Een fijne plek voor wie graag in een bestaande woonwijk woont met verschillende voorzieningen zoals een supermarkt op loopafstand en een winkelstraat met o.a. een bloemenwinkel, een traiteur, een groenteboer, twee kapperszaken, een vishandel en een cadeauwinkel die tevens fungeert als pakketpunt binnen bereik.

VERKOPER AAN HET WOORD:
Wij hebben hier de afgelopen tien jaar met ontzettend veel plezier gewoond. Wat ons direct aansprak, is de rust en het vele groen in de omgeving, met verschillende bossen en natuurgebieden op loopafstand. Het huis is goed onderhouden en heeft dankzij de open keuken, woonkamer en grote ramen een lichte, warme en gezellige sfeer. Door de jaren heen hebben we veel tijd en aandacht besteed aan het creëren van een moderne en comfortabele leefruimte. Een van onze favoriete momenten is 's ochtends genieten van een kop koffie, het mooie licht en de rust in de tuin, waar in

Omschrijving

de lente en zomer heerlijk van de zon kan worden genoten. Ook de voor- en achtertuin bieden volop ruimte om te tuinieren en te genieten van de bloemen en planten. De buurt is gezellig en praktisch, met winkelcentra, supermarkten en de sfeervolle Bermweg met haar lokale ondernemers op korte afstand. Bovendien is de bereikbaarheid uitstekend: Rotterdam ligt om de hoek en zowel met de auto als het openbaar vervoer ben je er zo.

BIJZONDERHEDEN
- Bouwjaar 1953;
- Energielabel D, geldig tot en met (21-08-2036);
- 78 m² woonoppervlakte;
- Lichte woonkamer met open keuken;
- Afzuigkap vernieuwd in 2025;
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping;
- Extra kamer op de tweede verdieping;
- Remeha Avanta cv-ketel (2010);
- Mitsubishi Heavy Industries airconditioning uit 2025 in woonkamer;
- Achter tuin gelegen op het noordoosten;
- Achtertuin met vrijstaande berging;
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!
Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige meetmethode 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 oppervl

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
78 m²	1953	3	134 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	78 m²
Perceeloppervlakte	134 m²
Inhoud	319 m³
Bouwjaar	1953
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2010)
Isolatie	dubbel glas



van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars





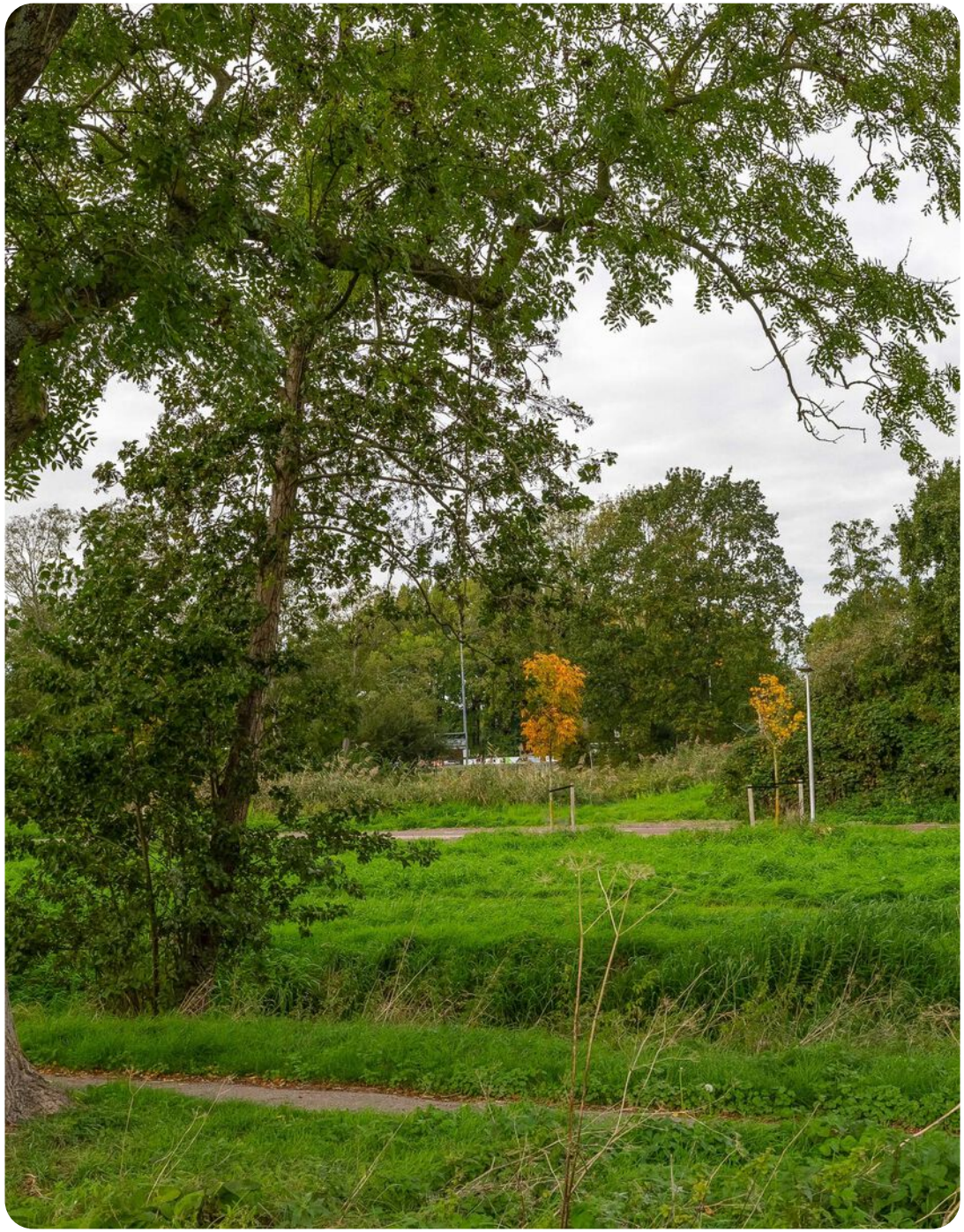




van herk makelaars



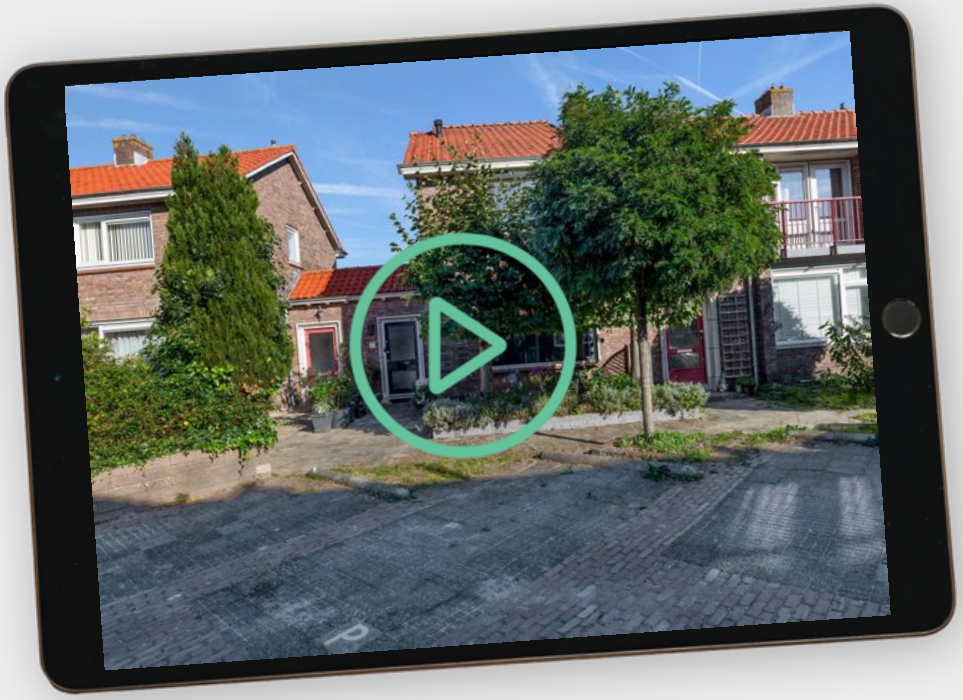




van herk makelaars

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
Ranonkelstraat 20

Postcode/plaats
2906 ED CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Sectie/perceel
Sectie A, nummer 5265

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
134 m²



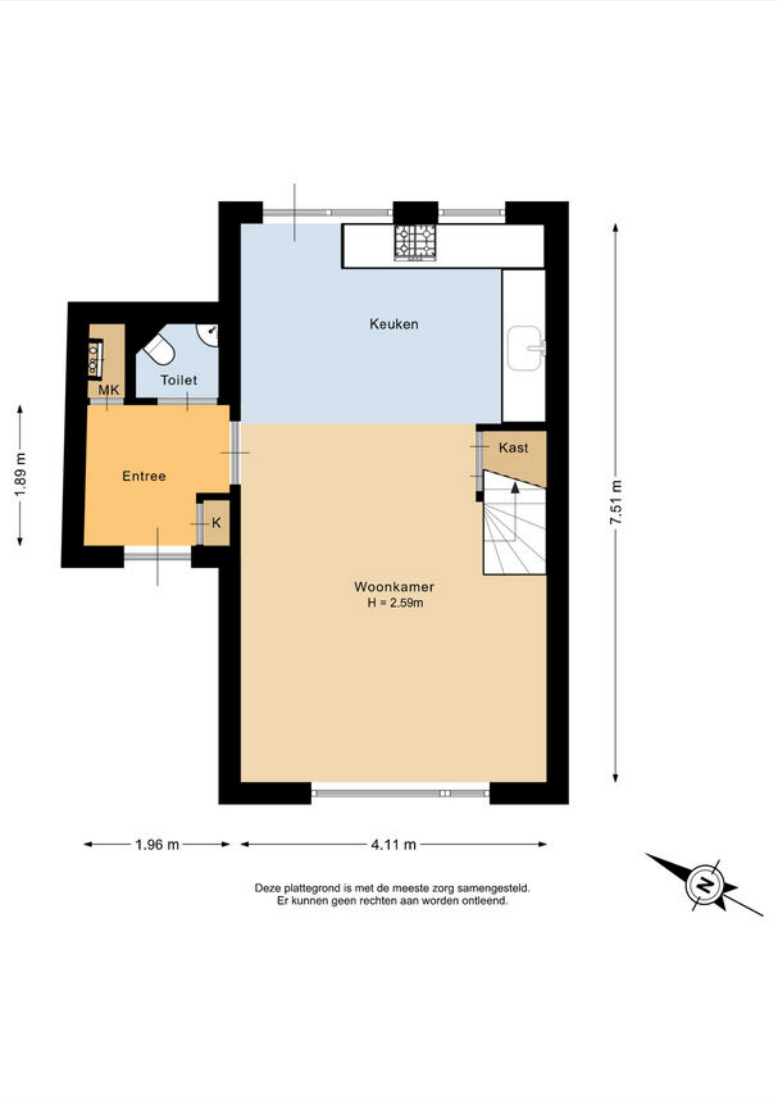
van›herk makelaars›

Plattegrond





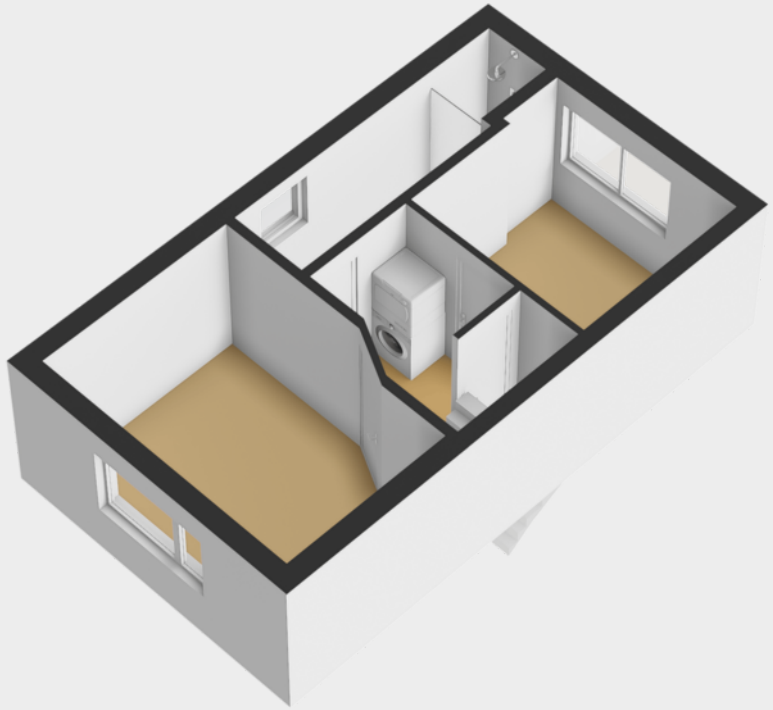
Plattegrond›



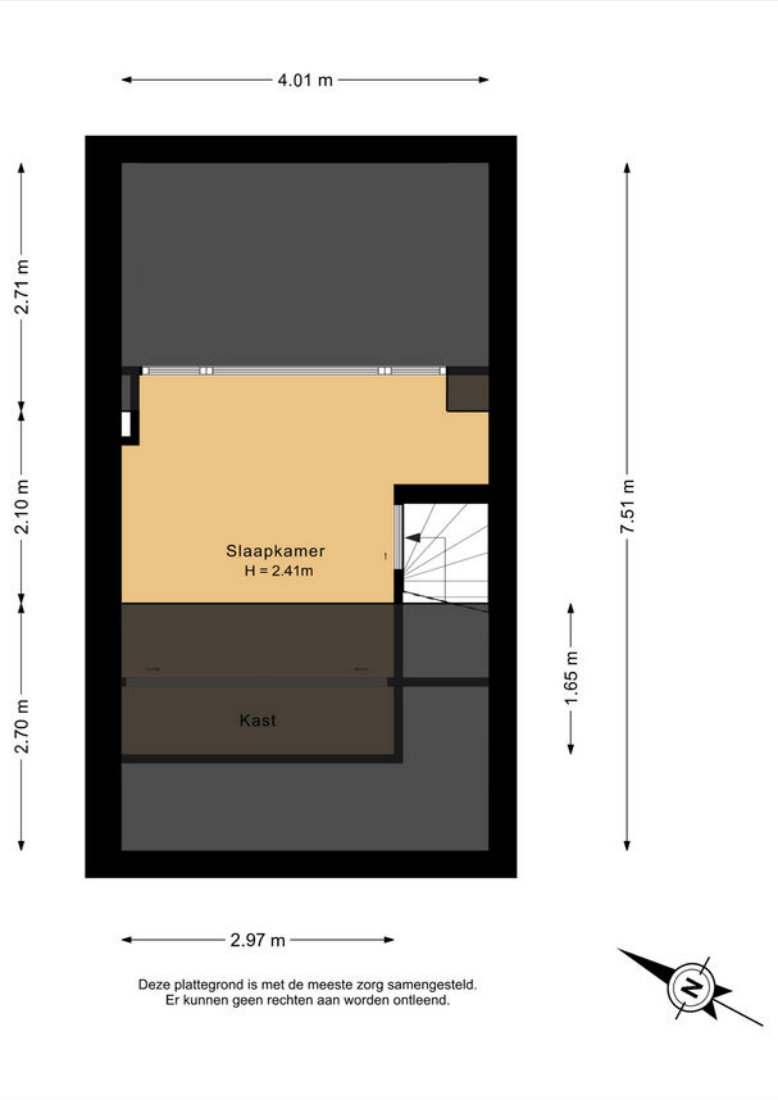


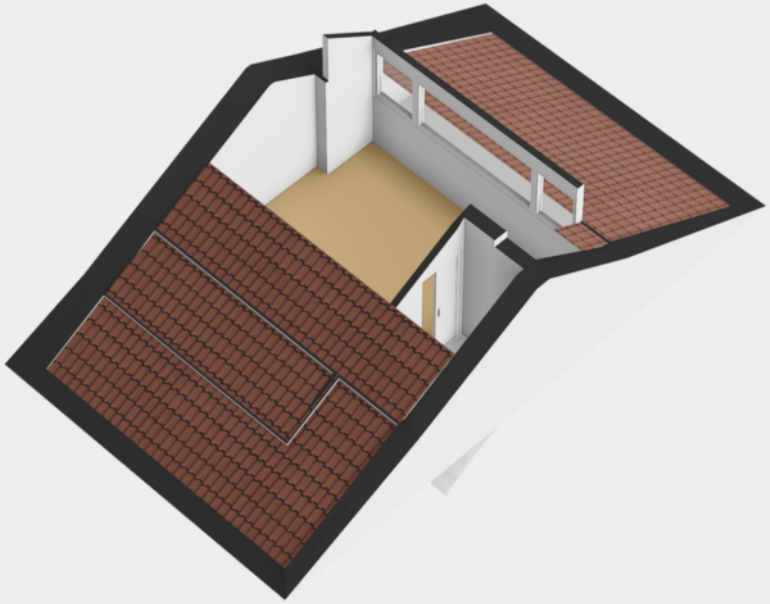
Plattegrond





Plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- wandlamp (ingang en trap)		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 metalen legplanken in de keuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Bidet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

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