CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Bernsteinstraat 44

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 649.000,- 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›

RUIM 4-KAMER PENTHOUSE MET DRIE SLAAPKAMERS, EEN LICHTE WOONKAMER, TWEE BADKAMERS EN EEN ROYAAL DAKTERRAS MET FRAAI UITZICHT!

DIT RUIME 4-KAMER PENTHOUSE BIEDT EEN PRETTIGE COMBINATIE VAN RUIMTE, LICHT EN COMFORT. MET EEN LICHTE WOONKAMER, EEN PRAKTISCHE KEUKEN, DRIE SLAAPKAMERS, TWEE BADKAMERS EN EEN GROOT DAKTERRAS IS DIT EEN APPARTEMENT MET VOLOP MOGELIJKHEDEN. DE GROTE RAAMPARTIJEN ZORGEN VOOR EEN AANGENAME LICHTINVAL EN BIEDEN EEN FRAAI UITZICHT OVER DE OMGEVING. DE PRAKTISCHE INDELING EN DE VERSCHILLENDE GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN MAKEN DIT EEN FIJNE PLEK OM TE WONEN.

DE WOONKAMER VORMT HET HART VAN HET APPARTEMENT EN BIEDT VOLDOENDE RUIMTE VOOR EEN COMFORTABELE ZITHOEK EN EEN GEZELLIGE EETHOEK. DE KEUKEN IS UITGEVOERD IN EEN PRAKTISCHE HOEKOPSTELLING EN BESCHIKT OVER DIVERSE INBOUWAPPARATUUR. DE DRIE SLAAPKAMERS HEBBEN VERSCHILLENDE AFMETINGEN EN ZIJN FLEXIBEL IN TE DELEN. DE AANWEZIGHEID VAN TWEE BADKAMERS, EEN SEPARAAT TOILET EN EXTRA BERGRUIMTE ZORGT VOOR AANVULLEND WOONGEMAK.

EEN FIJN PLUSPUNT IS HET GROTE DAKTERRAS DAT ZICH LANGS TWEE ZIJDEN VAN HET APPARTEMENT UITSTREKT. HIER IS VOLDOENDE RUIMTE VOOR MEERDERE ZITPLEKKEN EN KUN JE GENIETEN VAN HET UITZICHT OVER DE OMGEVING. OF JE NU RUSTIG BUITEN WILT ZITTEN, GEZELLIG WILT ETEN OF MET FAMILIE EN VRIENDEN VAN HET BUITENLEVEN WILT GENIETEN, HET DAKTERRAS BIEDT HIERVOOR VOLOP MOGELIJKHEDEN. DAARNAAST BESCHIKT HET APPARTEMENT OVER EEN PRAKTISCHE BERGING OP DE BEGANE GROND.

4-KAMER PENTHOUSE MET EEN PRAKTISCHE INDELING:

Begane grond:
Via de gezamenlijke entree van het appartementencomplex bereik je de centrale hal. De entree beschikt over grote glaspartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit de centrale hal zijn de verschillende verdiepingen van het complex bereikbaar.



Omschrijving›

Op de begane grond bevindt zich tevens de bij het appartement behorende berging. Deze biedt praktische ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Indeling:
Bij binnenkomst in het penthouse kom je in de entree met toegang tot de centrale hal. Vanuit deze hal zijn de verschillende vertrekken van het appartement bereikbaar, waaronder de woonkamer, slaapkamers, badkamers en overige voorzieningen. De indeling zorgt voor een prettige verdeling tussen de woon- en slaapgedeeltes.

De ruime woonkamer kenmerkt zich door de grote raampartijen en de aangename lichtinval. Dankzij de ramen aan de buitenzijde valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen, waardoor een lichte en open leefruimte ontstaat. De woonkamer biedt voldoende mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Door de praktische indeling is er ruimte voor verschillende meubelopstellingen en kan de woonkamer geheel naar eigen smaak worden ingericht.

Vanuit de woonkamer is het dakterras toegankelijk. De grote raampartijen zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten en bieden daarnaast een fraai uitzicht over de omliggende bebouwing en de omgeving.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met lichte keukenkasten, een donker werkblad en een bijpassende achterwand. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap en oven. De aanwezige boven- en onderkasten bieden voldoende werk- en opbergruimte. De keuken is functioneel ingericht en biedt mogelijkheden om deze desgewenst naar eigen smaak te moderniseren.

Het appartement beschikt over drie slaapkamers, die vanuit de centrale hal bereikbaar zijn. De kamers hebben verschillende afmetingen en beschikken over ramen die zorgen voor natuurlijke lichtinval.

De hoofdslaapkamer is ruim van formaat en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. Aansluitend bevindt zich een praktische inloopkast, waardoor er extra ruimte beschikbaar is voor het opbergen van kleding en persoonlijke spullen. Bij de hoofdslaapkamer bevindt zich tevens een badkamer, voorzien van een ligbad, douchevoorziening, wastafel en toilet. Hierdoor beschikt dit gedeelte van het appartement over verschillende praktische voorzieningen.

De tweede slaapkamer beschikt over een raam aan de zijde van het dakterras en biedt voldoende ruimte voor een bed en aanvullende meubels. Deze kamer is uitstekend geschikt als slaapkamer, maar kan ook worden ingericht als werk- of logeerkamer.

De derde slaapkamer bevindt zich naast de tweede slaapkamer en beschikt eveneens over natuurlijke lichtinval. Dankzij de indeling kan deze ruimte op verschillende manieren worden gebruikt, bijvoorbeeld als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer.

Centraal in het appartement bevindt zich de tweede badkamer. Deze is uitgevoerd met lichte wandtegels en beschikt over een douche en wastafel. De aanwezigheid van twee badkamers biedt extra gemak in het dagelijks gebruik. Daarnaast is er een

van›herk makelaars›

Omschrijving›

separaat toilet met fonteintje aanwezig, bereikbaar vanuit de hal.

Verder beschikt het appartement over een praktische inpandige bergruimte die vanuit de keuken toegankelijk is. Deze ruimte biedt extra mogelijkheden voor het opbergen van huishoudelijke spullen en voorraad. Ook is er een afzonderlijke ruimte aanwezig voor de cv-installatie.

ROYAAL DAKTERRAS MET FRAAI UITZICHT:
Het penthouse beschikt over een groot dakterras dat zich langs twee zijden van het appartement uitstrekt. Door de afmetingen biedt het terras volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren en op verschillende manieren van het buitenleven te genieten.

Het dakterras is grotendeels voorzien van bestrating en afgewerkt met een balustrade rondom. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een comfortabele loungeset, een grote buitentafel en aanvullende tuinmeubels. Hierdoor kan het terras geheel naar eigen smaak worden ingericht.

Vanaf het dakterras heb je een fraai uitzicht over de omliggende woonwijk en de aanwezige groenvoorzieningen. Door de verhoogde ligging ontstaat een ruimtelijk gevoel en kun je hier op een prettige manier van de buitenlucht genieten. De directe toegang vanuit de woonkamer zorgt bovendien voor een fijne verbinding tussen de binnen- en buitenruimte.

PRAKTISCHE BERGING OP DE BEGANE GROND:
Naast de bergruimten in het appartement beschikt het penthouse over een afzonderlijke berging op de begane grond van het appartementencomplex.

Deze berging is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van seizoensspullen, gereedschap en andere persoonlijke eigendommen. Hierdoor blijft er in het appartement meer ruimte beschikbaar voor de dagelijkse woonfuncties.

BIJZONDERHEDEN:
- Ruim 4-kamer penthouse;
- Bouwjaar: 1996;
- Energielabel B, Geldig tot en met 09-10-2036;
- Gelegen op de bovenste woonlaag van het appartementencomplex;
- Lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Fraai uitzicht over de omgeving;
- Keuken in hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Drie slaapkamers met verschillende indelingsmogelijkheden;
- Hoofdslaapkamer met aangrenzende inloopkast;
- Twee badkamers;
- Separaat toilet met fonteintje;
- Praktische inpandige bergruimte bereikbaar vanuit de keuken;
- Afzonderlijke ruimte voor de cv-installatie;
- Groot dakterras langs twee zijden van het appartement 47m2;
- Dakterras met voldoende ruimte voor meerdere zitgedeeltes;
- Afzonderlijke berging op de begane grond;
- VVE maandelijkse bijdrage €348,91;
- Mogelijkheden om het appartement naar eigen smaak te moderniseren;
- Oplevering in overleg.

Omschrijving›

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
145 m²	1996	3

Soort	penthouse
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	145 m²
Inhoud	445 m³
Bouwjaar	1996
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas, volledig geisoleerd



van›herk makelaars›




Artist impressions











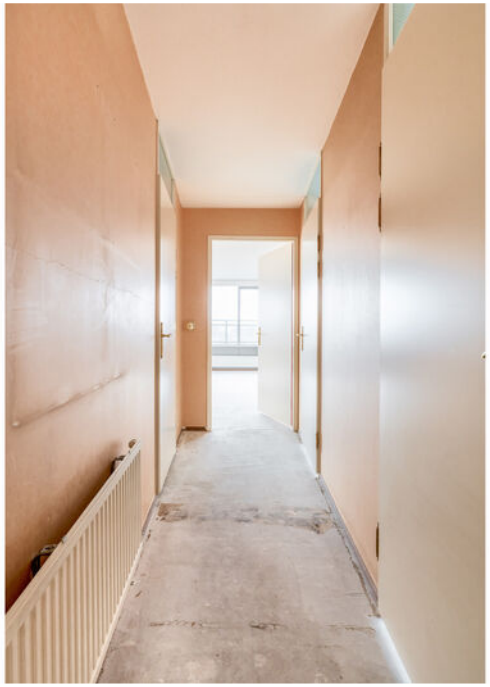


van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars




Artist impressions

















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
Bernsteinstraat 44

Postcode/plaats
2901 JH CAPELLE AAN DEN IJSSEL

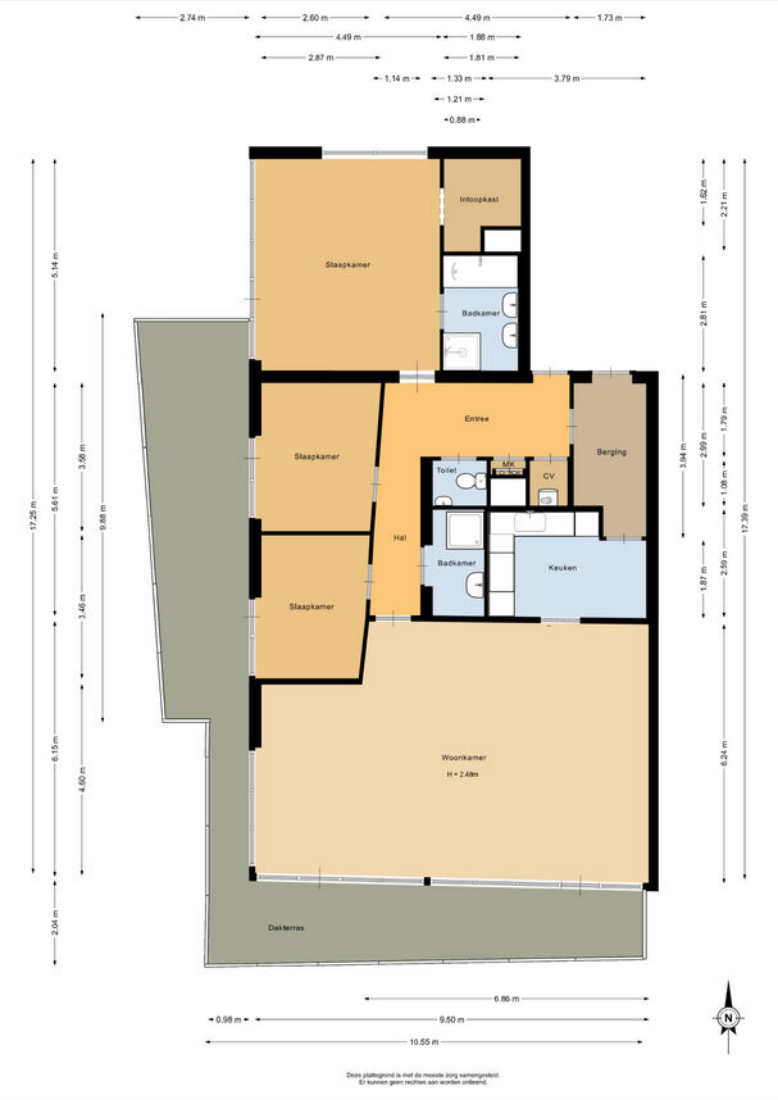
Sectie/perceel
Sectie E, nummer 1065

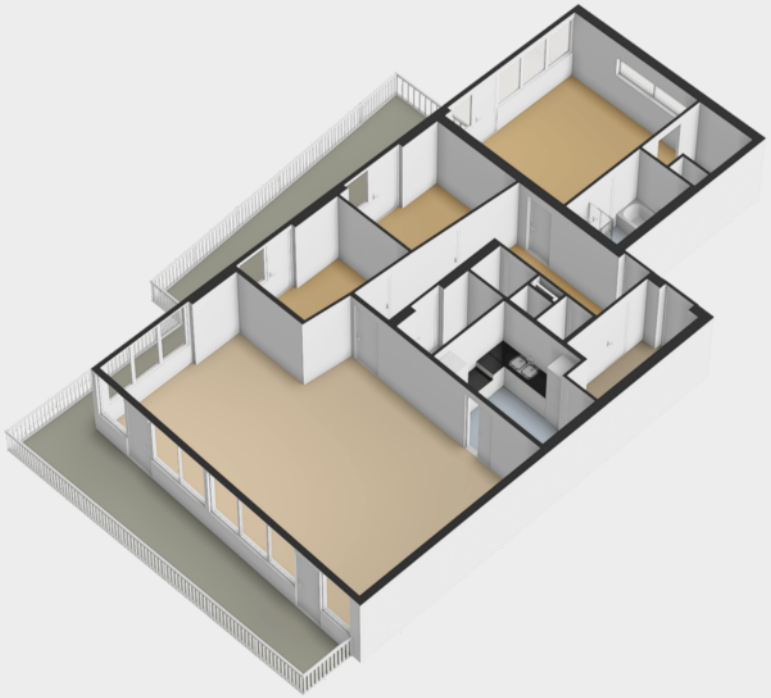
Kadastraal eigendom
Volle eigendom



van›herk makelaars›

Plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		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