maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal



JULIANASTRAAT 4
2902 HH CAPELLE AAN DEN IJSSEL
VRAAGPRIJS € 395.000,- K.K.

010 - 81 81 487
rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl

Vastgoed Ned.



KENMERKEN

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	83 m^2
Inhoud	319 m^3
Bouwjaar	1931
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv ketel
Energielabel	C

OMSCHRIJVING

Een eengezinswoning om verliefd op te worden! Dit is een woning met sfeer, karakter en een leuke achtertuin van ca. 34 m2. De lichte woonkamer met fraaie visgraatvloer, de nette afwerking en de drie slaapkamers maken dit tot een heerlijk geheel. Dat alles op een fijne plek in het karakteristieke Capelle-West!

Capelle-West is een karakteristieke en sfeervolle wijk waar het authentieke karakter van Capelle aan den IJssel nog altijd voelbaar is. Hier geniet je van een gemoedelijke woonomgeving, met de Hollandsche IJssel op korte afstand en de levendigheid van Rotterdam binnen handbereik. De wijk kenmerkt zich door karakteristieke bebouwing, een prettige dorpse sfeer en volop mogelijkheden om langs het water te wandelen. Winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn dichtbij en ook op culinair gebied valt er genoeg te ontdekken! Denk aan het gerenommeerde Restaurant Perceel in het sfeervolle Oude Dorp of de hippe koffiebars en gezellige terrassen in het nabijgelegen Kralingen. Dankzij de gunstige ligging en goede bereikbaarheid geniet je hier van het beste van twee werelden: de rust en charme van een vertrouwde woonomgeving met alle gemakken van de stad binnen handbereik!

Indeling
Begane grond:
Bij binnenkomst in de entree loop je direct door naar het fijne leefgedeelte. De grote raampartijen aan beide zijden zorgen voor een prachtige lichtinval en geven de ruimte een heerlijk ruimtelijk gevoel. Tel daar de keurige afwerking en de fraaie houten visgraatvloer bij op en je hebt een woonkamer waar je je direct thuis voelt! Dankzij de prettige indeling is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Beide sluiten mooi op elkaar aan en vormen samen één fijne, open leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven met magnetron, koel- en vriescombinatie en een vaatwasser. Vanuit hier is het separate toilet met de cv-opstelling te bereiken, evenals de achtertuin.

Ook de achtertuin (noordoosten) is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een mooie combinatie van groen, bestrating en diverse beplanting. Dankzij de langgerekte indeling zijn er verschillende fijne plekjes om op diverse momenten van de dag heerlijk buiten te zitten. Een fijne plek om te ontspannen en te genieten van je eigen stukje buitenruimte! Achterin bevindt zich een houten berging van ca. 6 m2, ideaal voor het opbergen tuinspullen.

Eerste etage:
Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van een nette laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over airconditioning en een vaste kast. In de slaapkamer aan de achterzijde vind je de aansluiting voor de wasmachine en de trap naar de tweede verdieping. Ook de badkamer sluit qua nette afwerking mooi aan bij de rest van de woning. Deze is compleet ingericht met een ligbad, douchecabine met rainshower, wastafel met meubel en een toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming en inbouwspots.

Tweede etage (top-etage):
Op deze verdieping bevindt zich thans de hoofdslaapkamer, voorzien van inbouwspots. De houten balken zijn hier nog mooi in het zicht en creëren een extra sfeervolle uitstraling.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1931
- Woonoppervlakte circa 83 m2
- Inhoud circa 319 m3
- Eigen grond
- Fundering risico-indicator B, wat duidt op een laag risico
- Energielabel C
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2018) en airconditioning
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Recht van overpad door de achtertuin, dit geldt voor de buren op nummer 6 en nummer 8
- Openbaar parkeren in de straat
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

Wij nodigen je van harte uit om deze eengezinswoning in Capelle aan den IJssel met eigen ogen te bewonderen.

Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.

maarten
makelaardij





maarten
makelaardij

















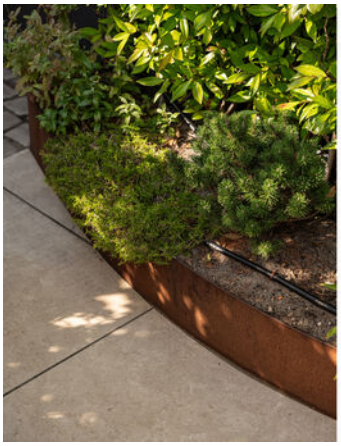
maarten
makelaardij

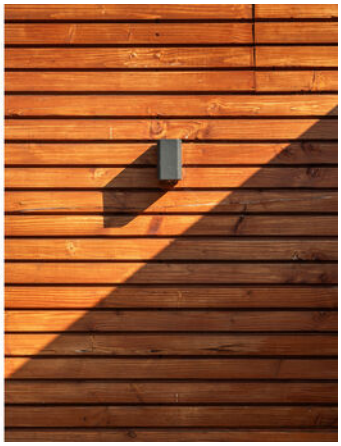




































maarten
makelaardij





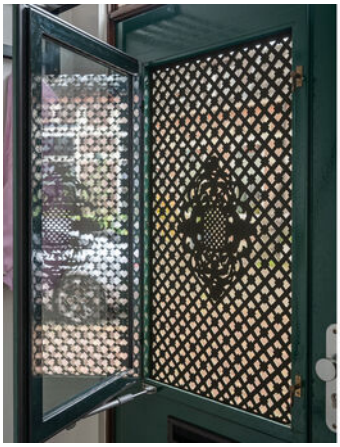















4





maarten
makelaardij









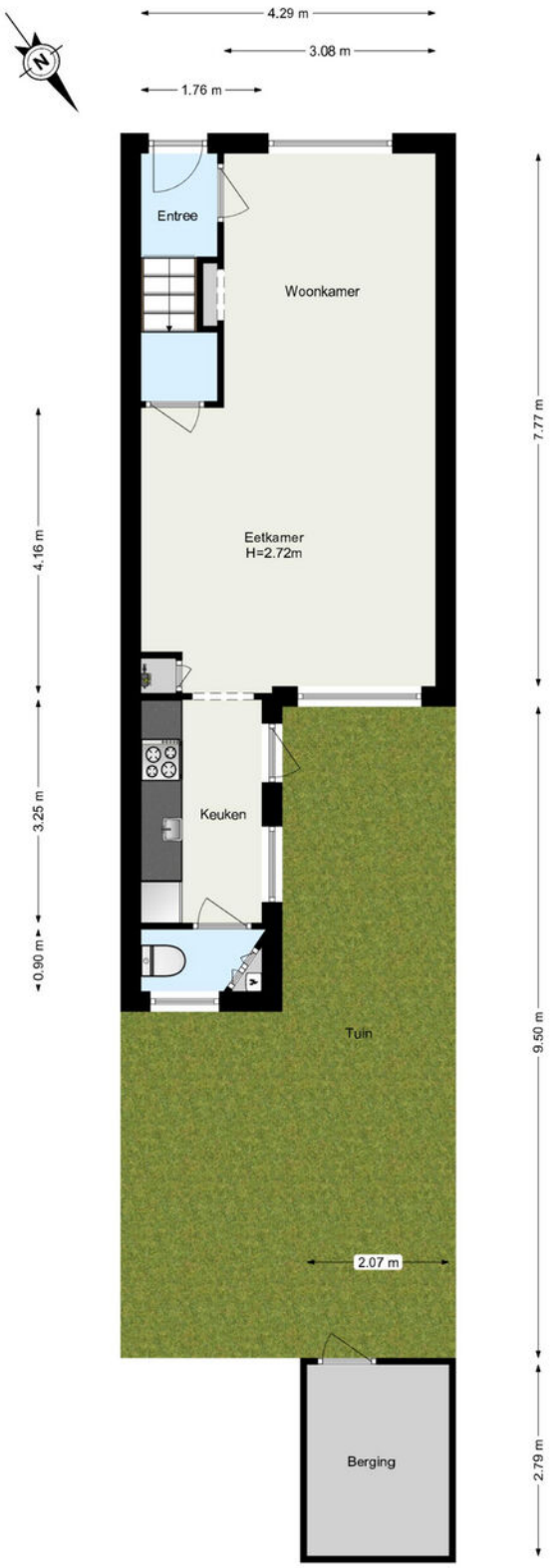


maarten
makelaardij



maarten
makelaardij

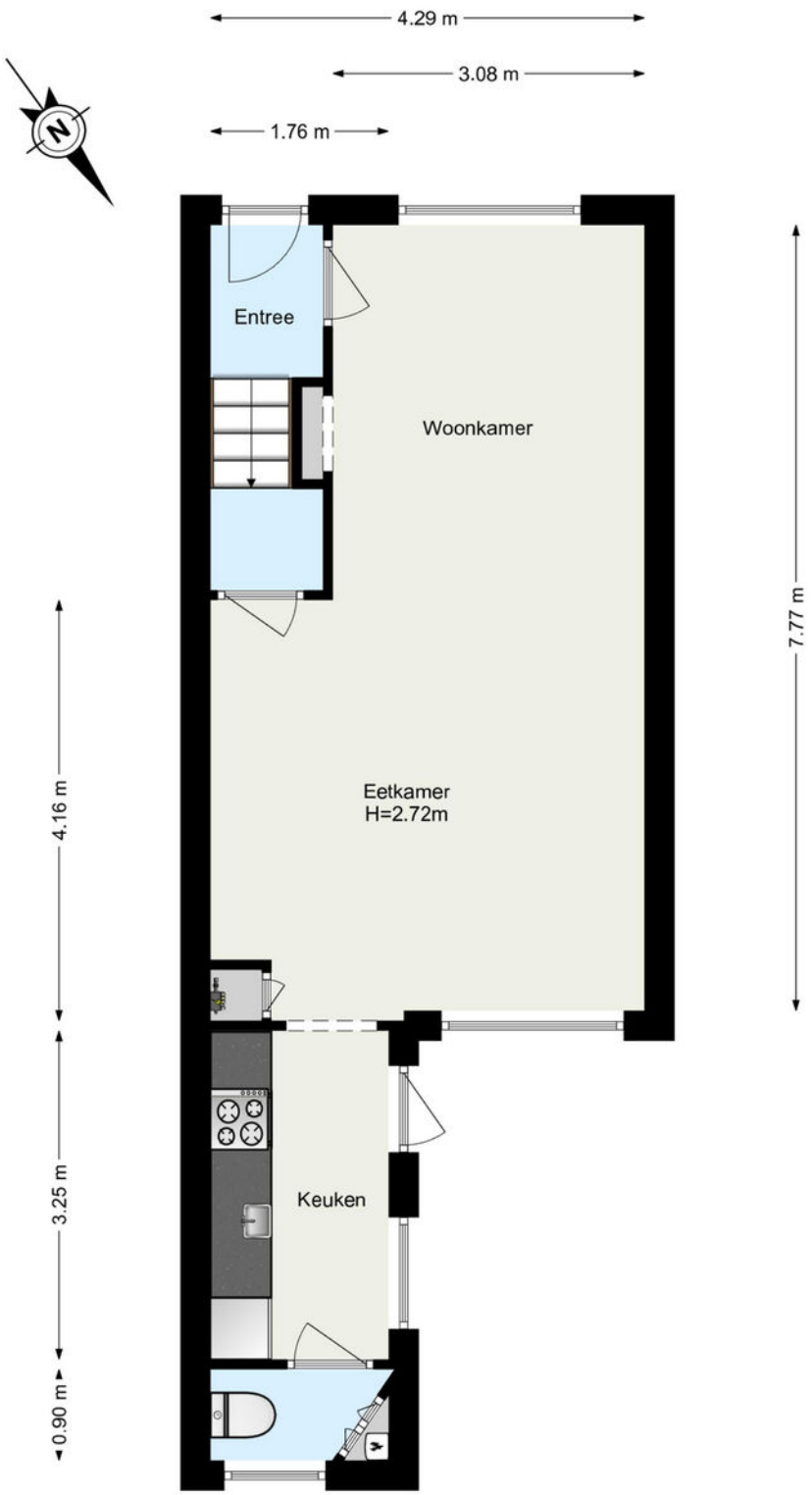
PLATTEGROND



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

maarten
makelaardij

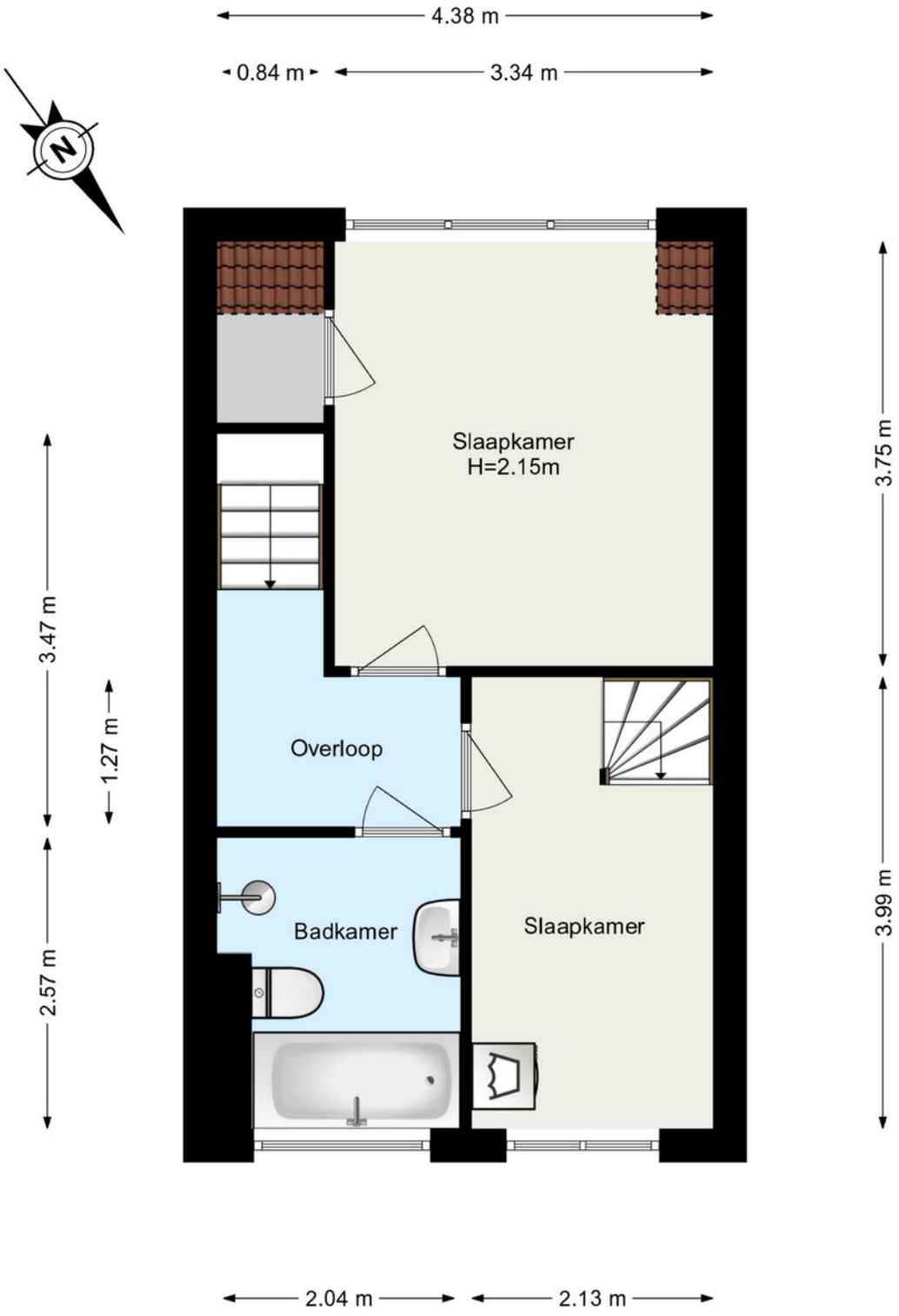
PLATTEGROND



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

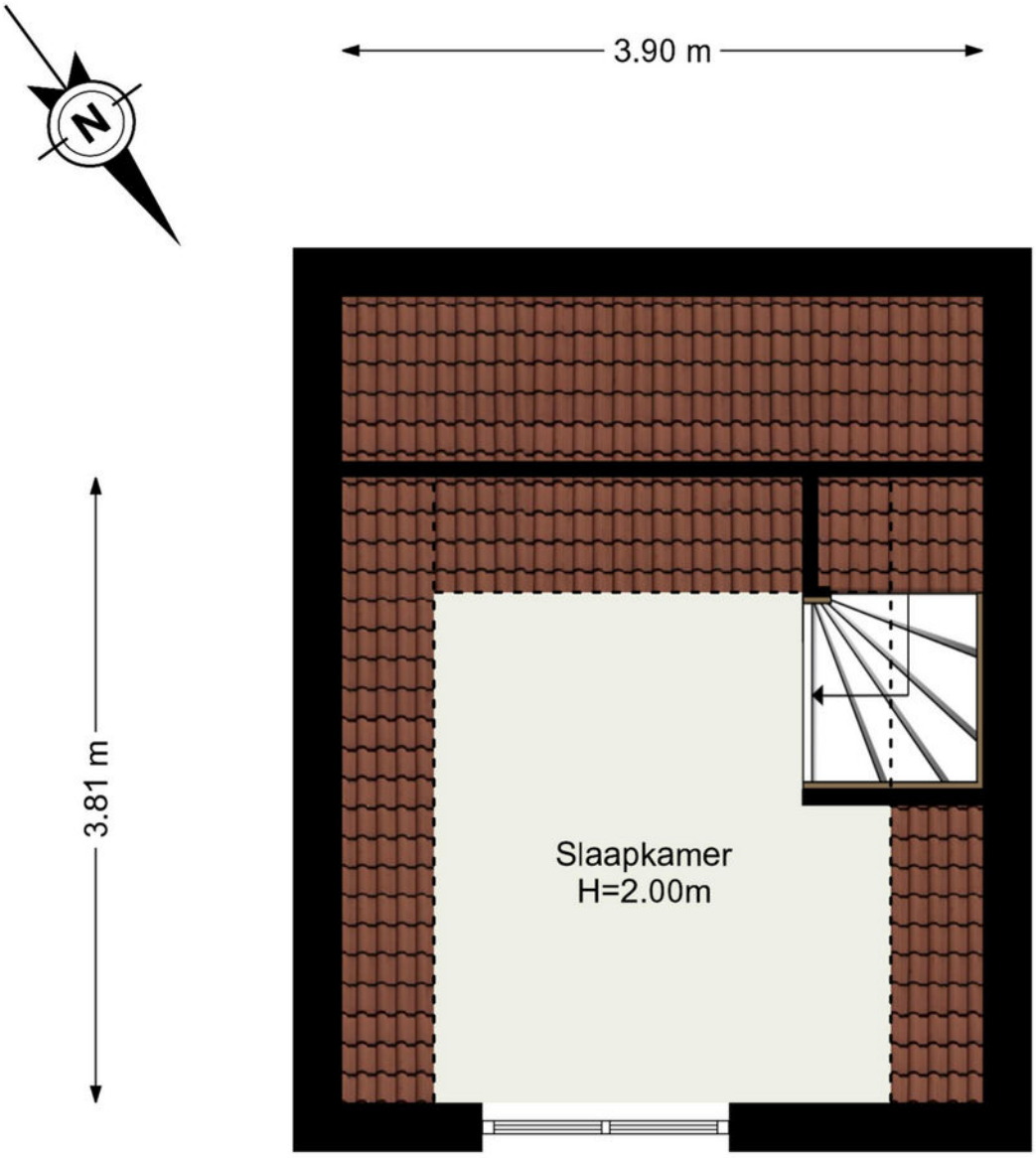
maarten
makelaardij

PLATTEGROND



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

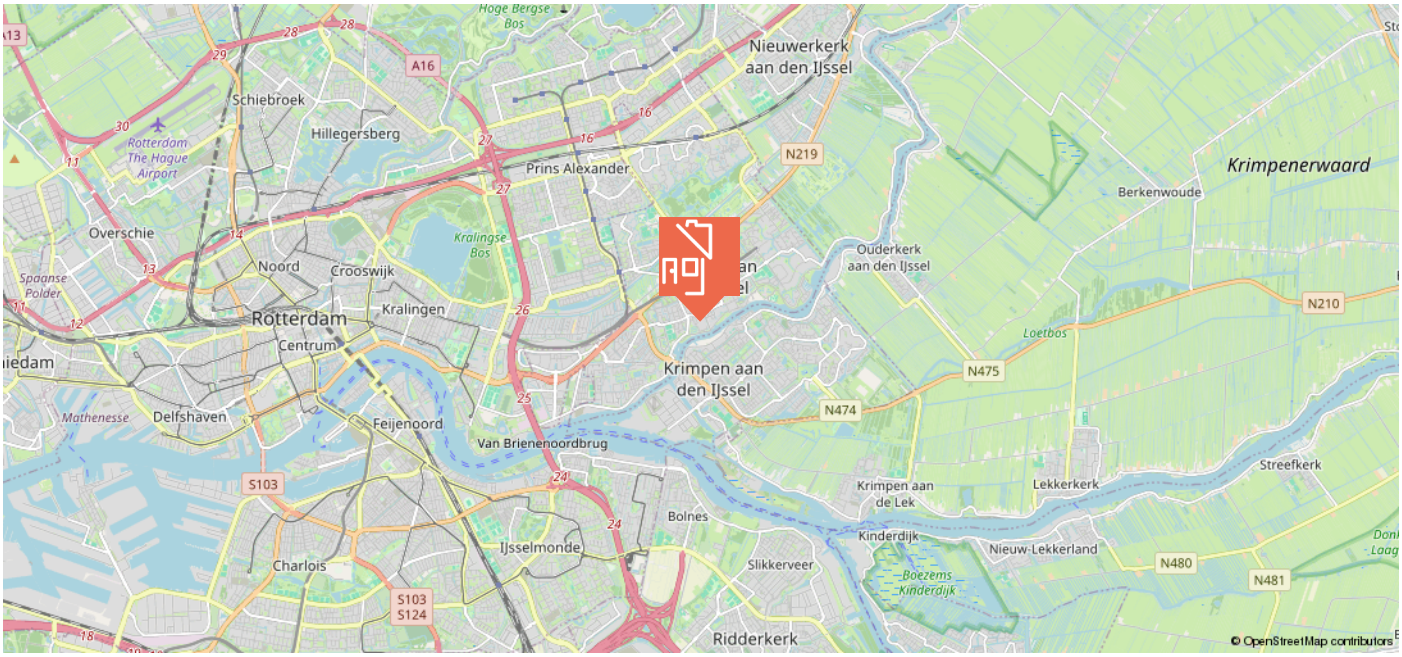
PLATTEGROND



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

maarten
makelaardij

LOCATIE





Capelle-West

Capelle-West is een karakteristieke en sfeervolle wijk waar de dorpse charme van Capelle aan den IJssel nog altijd voelbaar is. Hier geniet je van een rustige en gemoedelijke woonomgeving, met de Hollandsche IJssel op korte afstand en de levendigheid van Rotterdam binnen handbereik. De wijk kenmerkt zich door karakteristieke bebouwing, gezellige woonstraten en mooie wandelmogelijkheden langs het water. Winkels, scholen en sportvoorzieningen liggen dichtbij en ook aan gezellige horeca is geen gebrek. Denk aan Restaurant Perceel in het Oude Dorp of de leuke terrassen in het nabijgelegen Kralingen. Dankzij de gunstige ligging en goede bereikbaarheid combineer je hier het beste van twee werelden: de rust van een dorpse omgeving met alle gemakken van de stad dichtbij!

maarten
makelaardij

ieder
huis,
eigen
verhaal



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd de manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld.

Ben jij al ingeschreven als woningzoekende? Schrijf je nu in en ontvang gratis als eerste al ons aanbod dat voldoet aan jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!

Volg jij ons al?

Klikbaar

VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken.

Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

BOUWKUNDIGE KEURING

Voorbehoud bouwkundige keuring
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij.

Er kan een termijn worden opgenomen (eventueel in de koopovereenkomst) waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering.

Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn, deze digitaal ter beschikking worden gesteld.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

VERDERE INFORMATIE

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

HANDIGE WEBSITES

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.dcmr.gisinternet.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.verbeterjehuis.nl
www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl

NOG VRAGEN? SCAN DE QR CODE VOOR ONZE FAQ!



maarten
makelaardij

ieder
huis,
eigen
verhaal



Heb je interesse in deze woning?
Plan dan direct je bezichtiging online in!
kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging
Maaskade 121
3071NK Rotterdam

@maartenmakelaardij.rdam

Vastgoed Ned.

010 - 81 81 487 • rotterdam@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie