Nieuwerkerk aan den IJssel

Ir Lelystraat 16

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 335.000,- k.k.

Omschrijving›

Ruim wonen op twee verdiepingen met een grote woonkamer, drie slaapkamers, een zonnig balkon en groen uitzicht!

Ruimte, rust en een fijne ligging komen samen in deze 4-kamermaisonnette aan de Ir. Lelystraat 16 in Nieuwerkerk aan den IJssel! Met 87 m² woonoppervlakte, een grote en lichte woonkamer, drie slaapkamers en een balkon op het zuidoosten biedt deze woning volop wooncomfort. Dankzij de indeling over twee verdiepingen geniet je van een prettige scheiding tussen wonen en slapen. Het groene uitzicht, de rustige omgeving en de ligging op loopafstand van winkels en het treinstation maken dit een heerlijke plek om thuis te komen!

VERKOPERS AAN HET WOORD:
"Toen wij dit appartement kochten, waren we al meteen enthousiast over de ruimte en de mogelijkheden. Zowel beneden als boven hebben we heerlijk veel leefruimte. De benedenverdieping biedt volop mogelijkheden om er echt je eigen plek van te maken en de drie slaapkamers boven waren voor ons destijds een belangrijke reden om voor dit appartement te kiezen. We hebben hierdoor altijd alle ruimte gehad om comfortabel te wonen.
Ook de ligging heeft ons altijd erg aangesproken. Het treinstation met directe verbindingen naar Rotterdam en Amsterdam, winkelcentrum Reigerhof en de winkels in Dorrestein liggen allemaal op loopafstand. Tegelijkertijd woon je in een rustig appartementencomplex met voldoende ruimte om je heen.
Daarnaast vonden we het prettig dat we op verschillende momenten van de dag van de zon konden genieten, zowel op het balkon aan de achterzijde als aan de voorzijde van het appartement.
We hebben hier met ontzettend veel plezier gewoond en kijken terug op een hele fijne tijd. Inmiddels hebben we een nieuw huis gekocht in Zevenhuizen en zijn we toe aan een volgende stap. We hopen dat de nieuwe bewoners hier net zo fijn zullen wonen als wij"

RUIME WOONKAMER MET GROEN UITZICHT EN EEN ZONNIG BALKON
De ruime woonkamer biedt volop plek voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de



Omschrijving

grote raampartijen geniet je van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op het groen. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op het zuidoosten op, waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Aan de andere zijde bevindt zich de nette, complete keuken met onder andere een vaatwasser, combi-oven/magnetron en inbouwkoelkast. Verder beschikt deze woonlaag over een ruime hal, praktische bergruimte en een separaat toilet.

TWEE WOONLAGEN MET DRIE GOEDE SLAAPKAMERS
De woning is verdeeld over de eerste en tweede verdieping, waardoor je het gevoel van een eengezinswoning ervaart. Op de bovenverdieping bevinden zich drie slaapkamers van goede afmetingen, ideaal voor een gezin of voor wie graag een extra werk- of logeerkamer heeft. De ruime badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. Daarnaast is er een praktische vaste kast met wasmachineaansluiting. Een fijne, functionele indeling met ruimte voor verschillende woonwensen!

RUSTIG EN GROEN WONEN MET FIJNE PLEKKEN OM BUITEN TE ZITTEN
De maisonnette ligt in een rustige woonomgeving met veel groen rondom het complex. Naast het balkon op het zuidoosten beschikt het complex over een gemeenschappelijke grastuin van de VvE. Ook aan de voorzijde kun je in de zomer heerlijk op een bankje genieten van de avondzon. Zo zijn er op verschillende momenten van de dag fijne plekken om buiten te ontspannen.

CENTRALE LIGGING MET ALLES OP LOOPAFSTAND
Hier woon je rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Winkelcentrum Reigerhof, de winkels in Dorrestein en het treinstation liggen op loopafstand. Met directe treinverbindingen naar Rotterdam en Amsterdam is de locatie bovendien ideaal voor forenzen. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Parkeren kan op het terrein van het complex en voor extra opslag is er een eigen afsluitbare berging met elektra op de begane grond.

Nieuwsgierig geworden? Plan een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, het groene uitzicht en de fijne ligging van deze maisonnette aan de Ir. Lelystraat 16!

KENMERKEN:
- Bouwjaar 1964;
- Woonoppervlakte circa 87 m²;
- 4-kamermaisonnette op de eerste en tweede verdieping;
- Grote, lichte woonkamer met groen uitzicht;
- Drie goede slaapkamers;
- Nette keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Ruime badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel;
- Twee toiletten, waarvan één separaat;
- Balkon op het zuidoosten;
- Gemeenschappelijke tuin van de VvE;
- Kunststof kozijnen met HR+ glas aan de achterzijde;
- Houten kozijnen met enkel glas aan de voorzijde;
- Verwarming middels blokverwarming;
- Eigen afsluitbare berging met elektra;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- VvE-bijdrage € 245,- per maand;
- Voorschot stookkosten en water € 116,- per maand;
- Gelegen op eigen grond;
- Rustige en groene woonomgeving;

Omschrijving›

- Winkels en treinstation op loopafstand;
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!
Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw 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.”



Kenmerken

Woonoppervlakte
87 m²

Bouwjaar
1964

Slaapkamers
3

Soort	maisonnette
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	87 m²
Inhoud	270 m³
Bouwjaar	1964
Verwarming	blokverwarming
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas



van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars


16
HAKUNA
MATATA


16
16















van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars











van herk makelaars





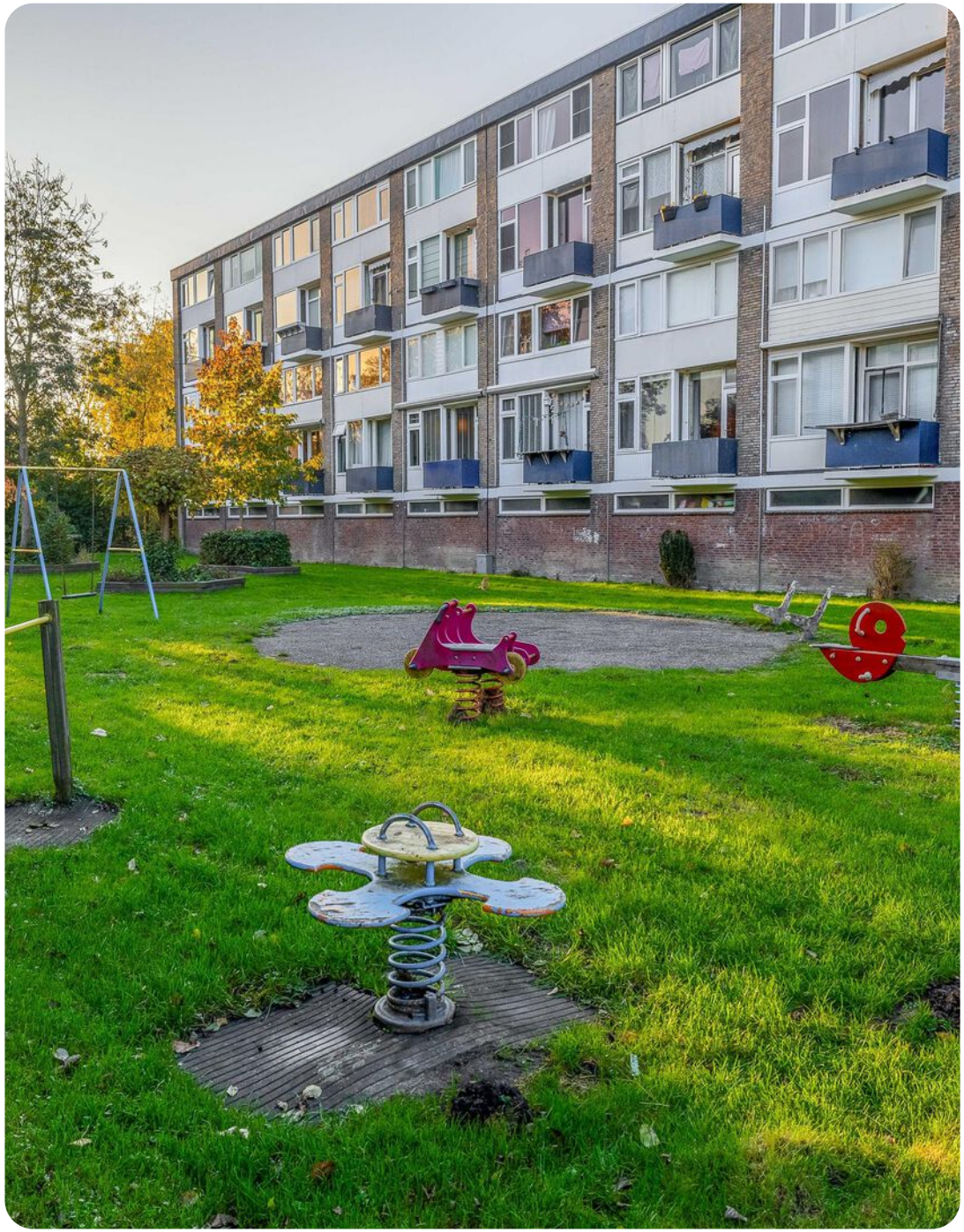




van herk makelaars







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
Ir Lelystraat 16

Postcode/plaats
2912 CH NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

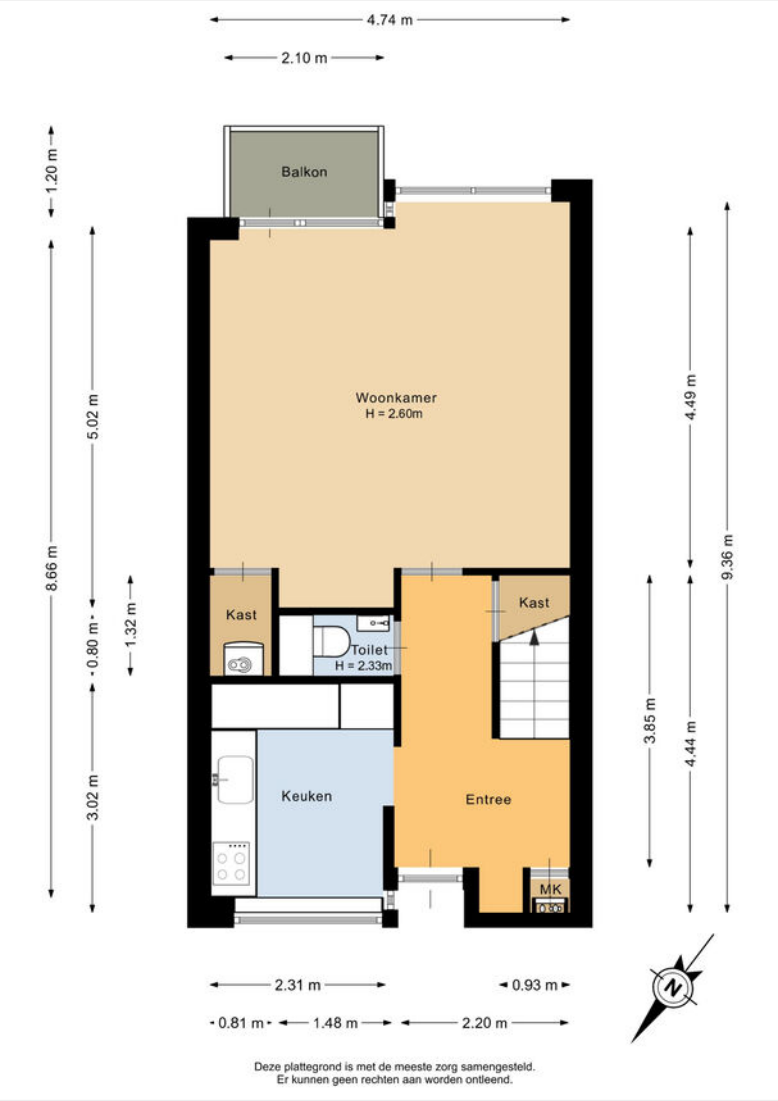
Sectie/perceel
Sectie A, nummer 5187

Kadastraal eigendom
Volle eigendom



van›herk makelaars›

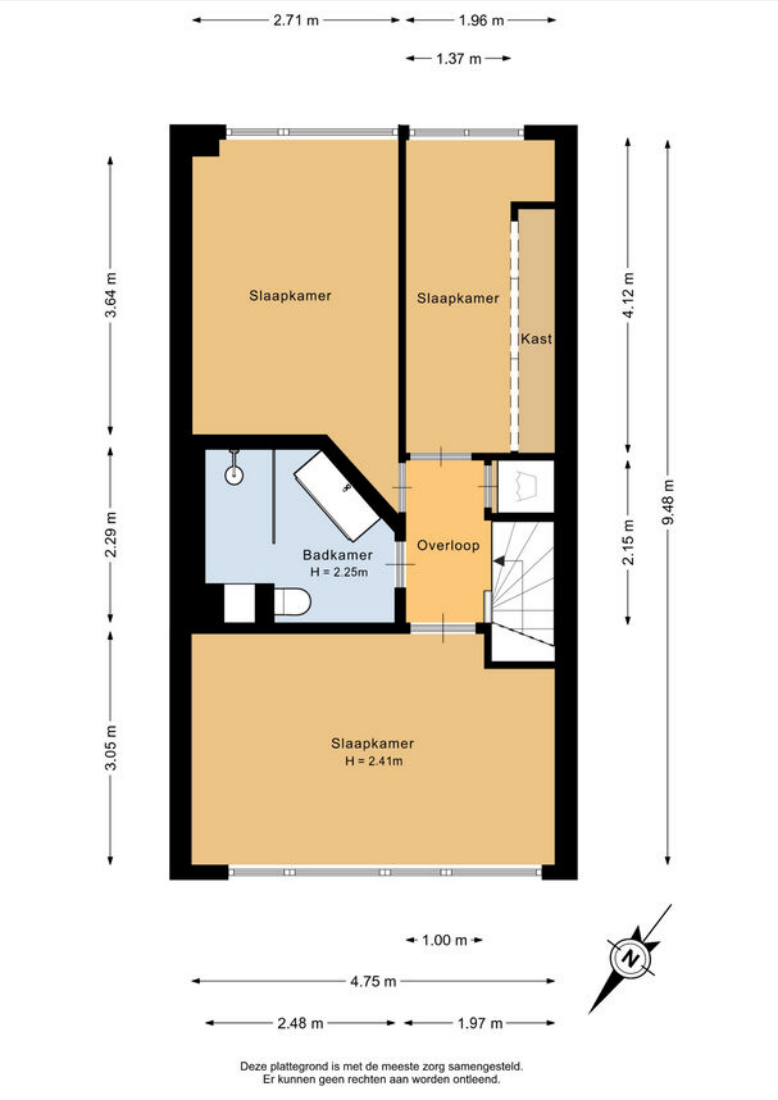
Plattegrond›

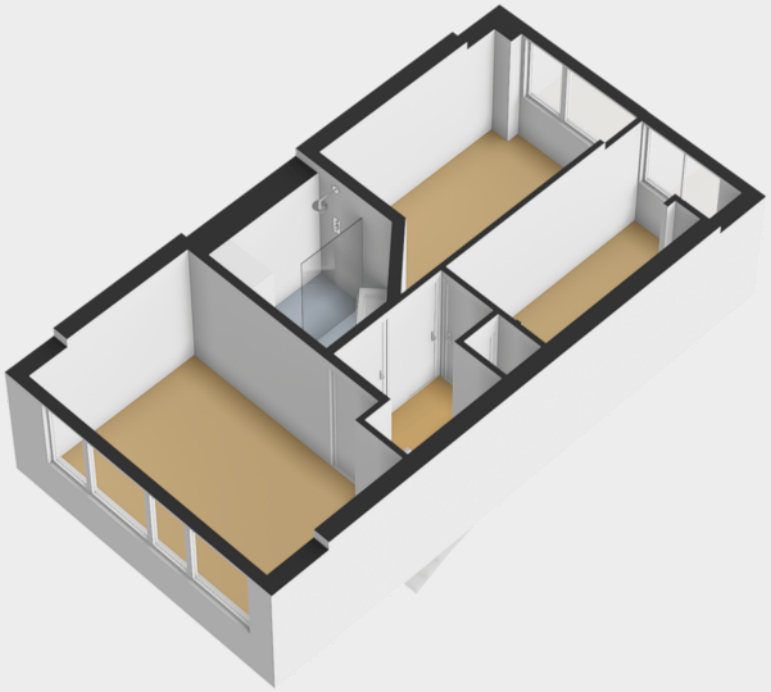




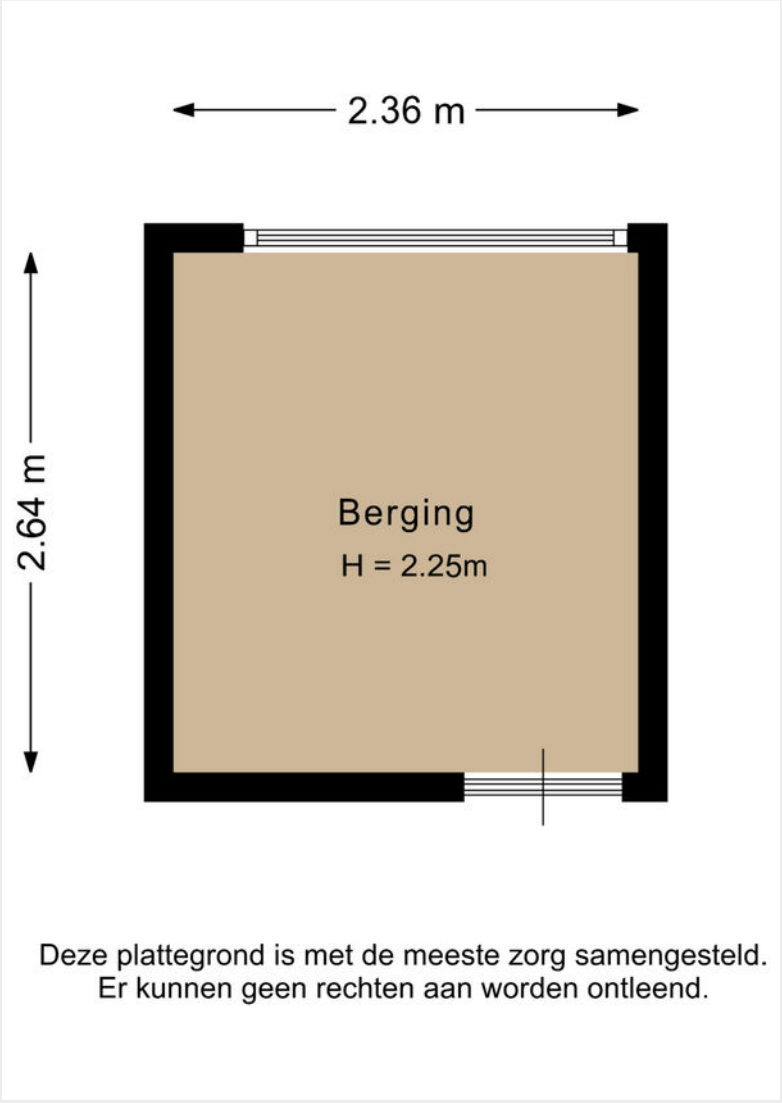
van›herk makelaars›

Plattegrond

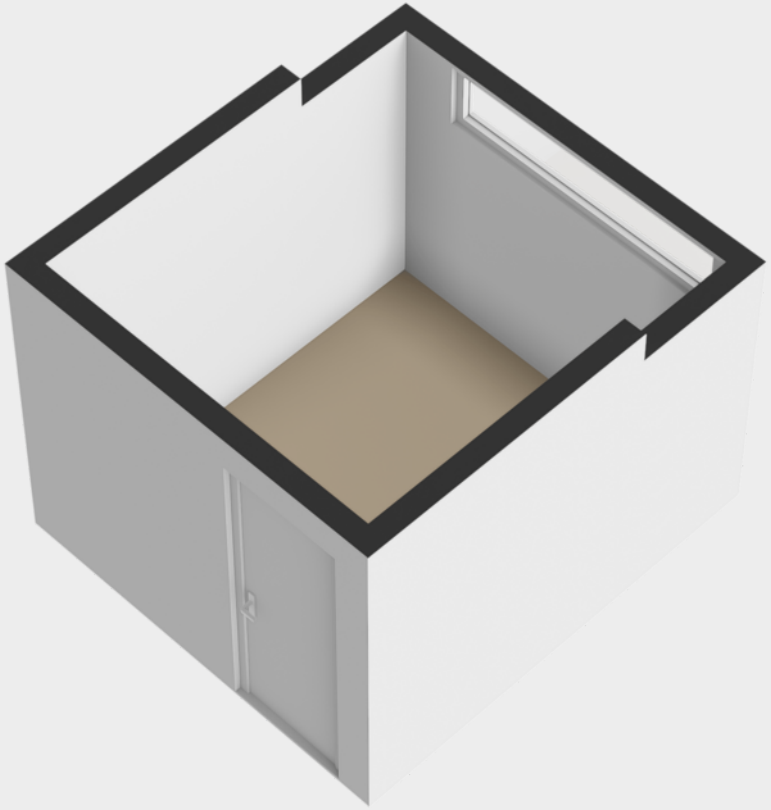




Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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	
- Hanglamp boven eettafel (excl. lampen zelf)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- 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		

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Plantenbak balko	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Boiler: Moet worden overgenomen			

| | 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