Capelle aan den IJssel

Kleine Inez erf 26

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 275.000,- 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›

STARTERS OPGELET! SFEERVOL WONEN MET EEN HEERLIJK DAKTERRAS, EEN EIGEN CARPORT EN ALLE DAGELIJKSE VOORZIENINGEN BINNEN HANDBEREIK! DIT VERZORGDE 2-KAMERAPPARTEMENT IN DE GROENE WIJK SCHOLLEVAAR BESCHIKT OVER EEN LICHTE WOONKAMER, EEN MODERNE OPEN KEUKEN, EEN FIJNE SLAAPKAMER EN EEN ROYAAL DAKTERRAS MET UITZICHT OVER DE OMGEVING. EEN IDEALE PLEK OM THUIS TE KOMEN!

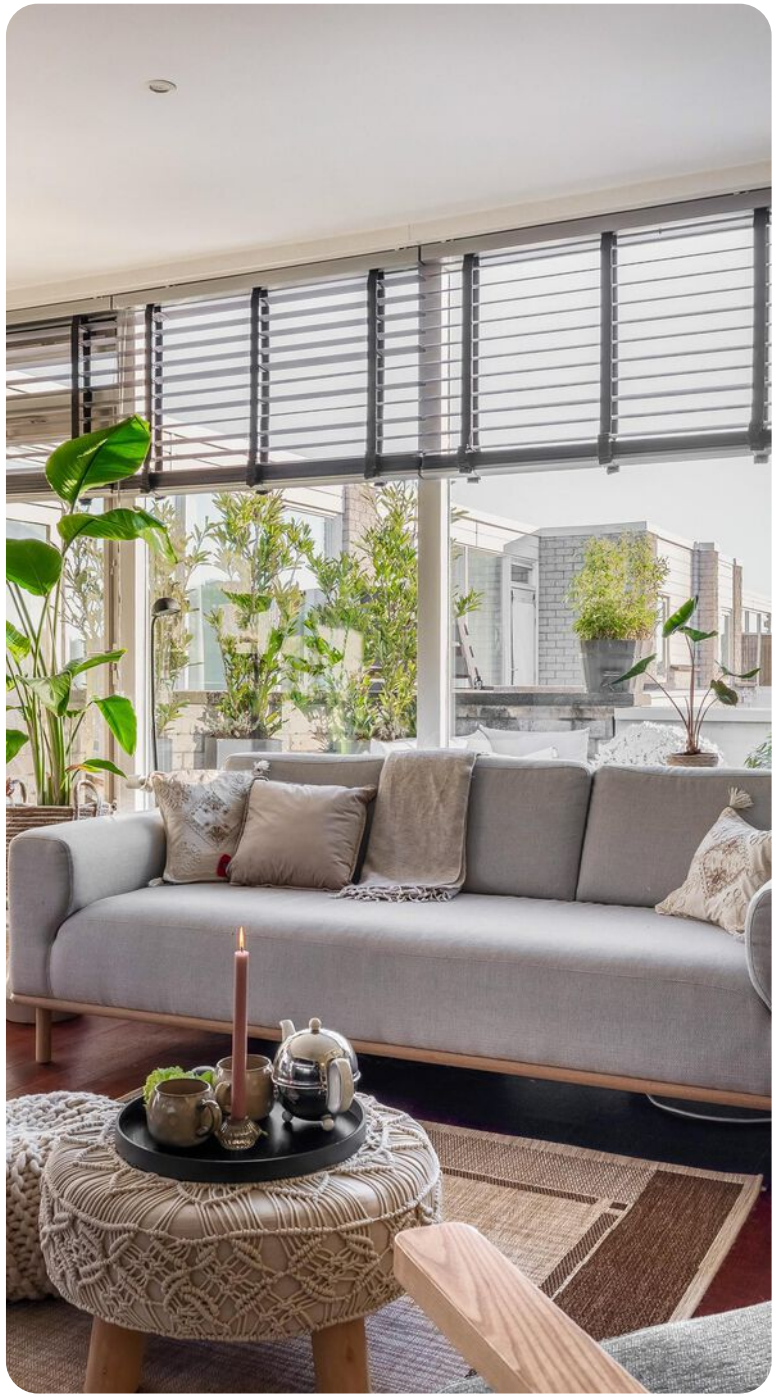
Bent u op zoek naar een sfeervol appartement met een praktische indeling en een fijne buitenruimte? Dan is Kleine Inez Erf 26 absoluut een bezichtiging waard! Dit aantrekkelijke appartement is gelegen op de derde verdieping en beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, één slaapkamer, een verzorgde badkamer en een heerlijk dakterras.

De woning heeft een warme en uitnodigende uitstraling dankzij de fraaie houten vloer, de lichte wandafwerking en de grote raampartijen. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en zorgt voor een gezellige leefruimte waar koken, eten en ontspannen samenkomen.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is het ruime dakterras. Hier kunt u heerlijk genieten van de buitenlucht en het uitzicht over de omliggende woonwijk. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen carport en een separate berging. Kortom, een fijne woning voor starters of eenpersoonshuishoudens die comfortabel willen wonen op een centrale locatie!

LIGGING EN OMGEVING:
Het appartement is gelegen in de groene en goed bereikbare wijk Schollevaar in Capelle aan den IJssel. De wijk staat bekend om haar speelse opzet, rustige woonstraten en de vele voorzieningen in de directe omgeving.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn diverse winkels en supermarkten op korte afstand aanwezig. Ook winkelcentrum PicassoPassage en winkelcentrum Alexandrium zijn gemakkelijk bereikbaar.



van›herk makelaars›

Omschrijving

De bereikbaarheid is uitstekend. In de omgeving vindt u diverse openbaarvervoersverbindingen, waaronder NS-station Capelle Schollevaar. Met de auto bereikt u bovendien eenvoudig de uitvalswegen richting Rotterdam en de A16 en A20.

Bent u graag buiten? Dan is het nabijgelegen Schollebos een heerlijke plek om te wandelen, fietsen of te ontspannen in het groen. Hier geniet u van een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

INDELING:
Bij het appartement behoort een eigen carport, waardoor u uw auto gemakkelijk overdekt kunt parkeren. Daarnaast beschikt de woning over een separate berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

Via de eigen entree komt u binnen in de woning. Vanuit de entree leidt een vaste trap naar de woonverdieping.

Bovenaan de trap komt u op de overloop, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van het appartement.

De woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen! Dankzij de brede raampartijen aan de zijde van het dakterras valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen. Dit zorgt voor een prettige en ruimtelijke sfeer. De warme houten vloer en de lichte wanden geven de woonkamer een sfeervolle uitstraling.

Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. Vanuit de woonkamer kijkt u uit over de omliggende bebouwing en het groen in de wijk. Een fijne plek om na een lange dag te ontspannen of gezellig gasten te ontvangen!

De open keuken vormt een mooi geheel met de woonkamer en is uitgevoerd met donkere kastfronten en een donker werkblad. De combinatie van de donkere keuken en de warme vloer geeft de ruimte een moderne uitstraling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven en spoelbak. Daarnaast is er voldoende kast- en werkruimte aanwezig.

De slaapkamer is gelegen aan de andere zijde van het appartement. Dankzij de praktische indeling is er voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte. De schuine daklijn en het dakraam geven deze kamer een knusse en karaktervolle uitstraling. Een heerlijke plek om tot rust te komen!

De badkamer is verzorgd afgewerkt met lichte wandtegels en beschikt over een douche met glazen douchewand en een wastafelmeubel. Daarnaast is er ruimte voor de wasmachine.

Verder beschikt het appartement over een separate toiletruimte met fonteintje en praktische kastruimte op de overloop.

HEERLIJK DAKTERRAS:
Een van de absolute pluspunten van deze woning is het ruime dakterras, dat direct vanuit de woonkamer bereikbaar is.

Hier kunt u heerlijk genieten van de buitenlucht, de zon en het uitzicht over de omliggende woonwijk. Het terras is ingericht met een gezellige zithoek en diverse

Omschrijving

planten, waardoor er een sfeervolle buitenruimte is ontstaan.

Er is voldoende ruimte voor een loungeset of een eettafel, zodat u hier tijdens de warmere maanden uitgebreid kunt ontspannen of gezellig buiten kunt eten. De ligging op de bovenste woonverdieping zorgt bovendien voor een prettig gevoel van vrijheid.

CARPORT EN BERGING:
Bij het appartement behoort een eigen carport. Hierdoor heeft u de mogelijkheid om uw auto overdekt te parkeren, wat natuurlijk erg prettig is.

Daarnaast beschikt de woning over een separate berging. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

VERKOPER AAN HET WOORD:
Vanaf het moment dat ik hier kwam wonen voelde dit appartement als een fijne plek om thuis te komen. Door de grote ramen en de ramen aan de zijkant is er de hele dag veel natuurlijk licht in huis. Mijn favoriete plek is het dakterras, waar ik graag met een kop thee van de zon geniet. Daarnaast woon je hier heerlijk rustig, terwijl winkels, trein, metro, bus en uitvalswegen dichtbij zijn. Ook ben je zo in het Schollebos voor een wandeling om even van het groen te genieten. Juist die combinatie van licht, rust en bereikbaarheid heeft ervoor gezorgd dat ik hier met veel plezier heb gewoond!

BIJZONDERHEDEN:
- Sfeervol en verzorgd 2-kamerappartement;
- Gelegen op de derde verdieping, met eigen entree op de tweede verdieping;
- Bouwjaar 1981;
- Energielabel C, geldig tot en met 02-01-2029;
- Lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Fraaie houten vloer in de woonkamer;
- Moderne open keuken;
- Eén slaapkamer met karakteristieke schuine daklijn;
- Verzorgde badkamer;
- Separate toiletruimte met fonteintje;
- Heerlijk ruim dakterras met uitzicht over de omgeving;
- Eigen carport en separate berging;
- Verwarming middels stadsverwarming;
- Voorzien van isolerende HR-beglazing;
- Maandelijkse VvE-bijdrage circa € 162,-;
- Gelegen in de groene wijk Schollevaar;
- Diverse winkels, openbaar vervoer en het Schollebos op korte afstand;
- Goede bereikbaarheid richting Rotterdam en diverse uitvalswegen;
- Oplevering in overleg.

KORTOM: EEN SFEERVOL EN PRAKTISCH INGEDEELD APPARTEMENT MET EEN HEERLIJK DAKTERRAS, EEN EIGEN CARPORT EN EEN FIJNE LIGGING IN SCHOLLEVAAR. EEN MOOIE KANS VOOR STARTERS DIE OP ZOEK ZIJN NAAR EEN EIGEN PLEK!

Bent u enthousiast geworden over Kleine Inez Erf 26? Dat begrijpen wij maar al te goed! De lichte woonkamer, de sfeervolle afwerking en het royale dakterras maken dit appartement absoluut een bezichtiging waard.

Neem daarom snel contact op met Van Herk Makelaars voor het plannen van een

Omschrijving

bezichtiging. Wij laten u deze leuke woning graag persoonlijk zien!

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!
Ons advies is om bij het kopen van uw nieuwe woning uw eigen NVM-aankoopmakelaar 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.

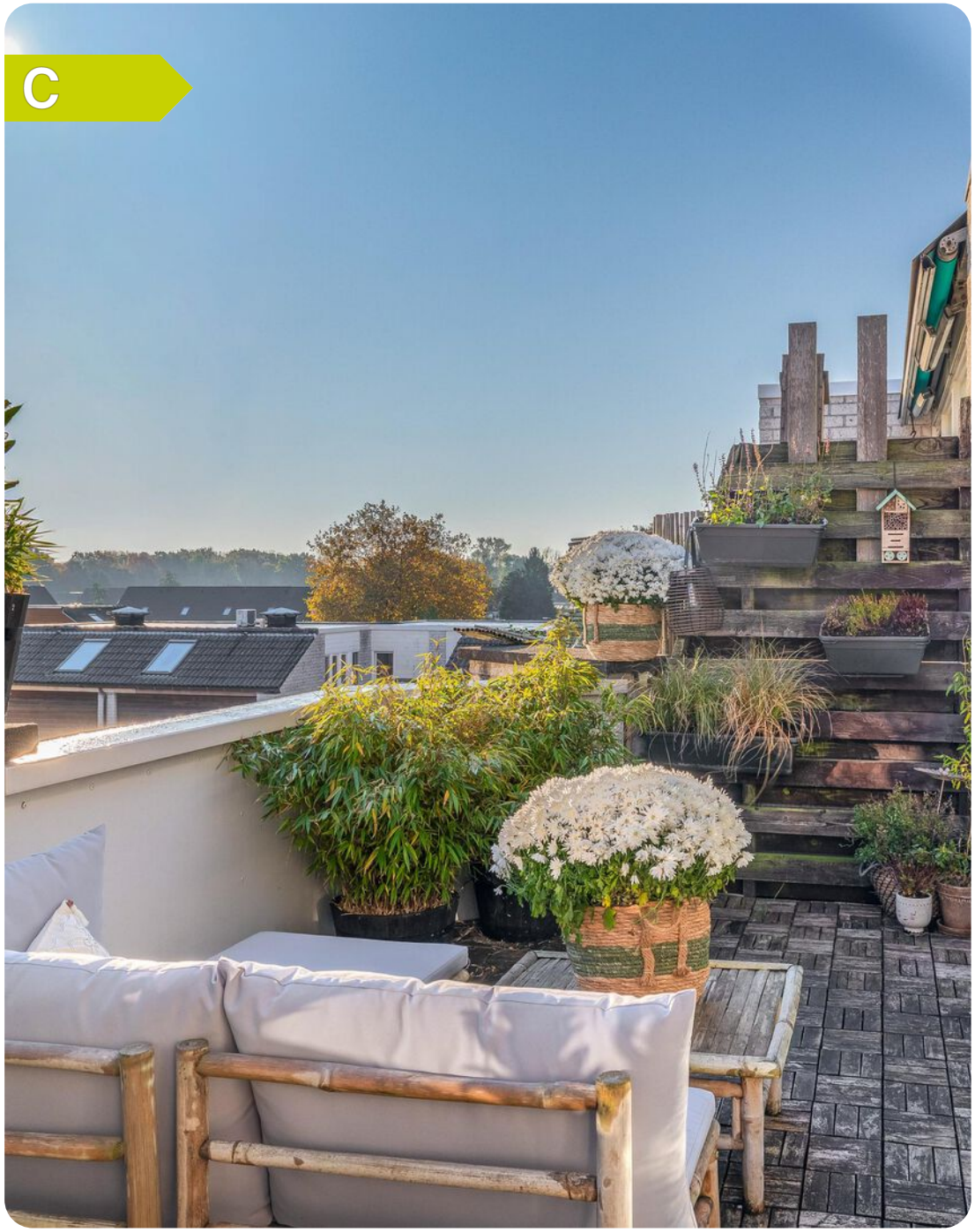
DISCLAIMER
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers
50 m²	1981	1

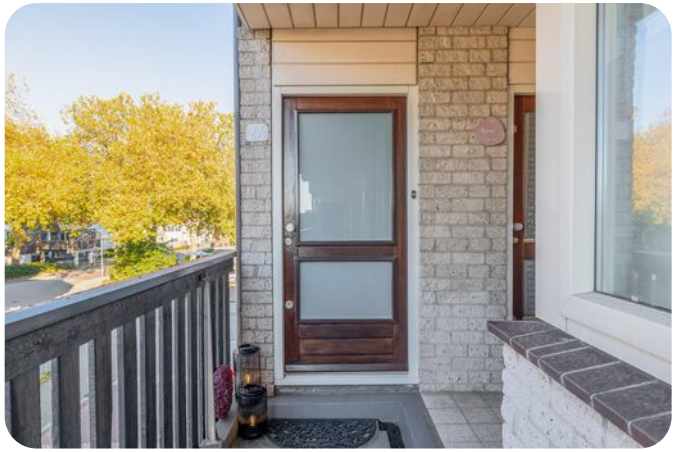
Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	2
Woonoppervlakte	50 m²
Inhoud	173 m³
Bouwjaar	1981
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	HR-glas

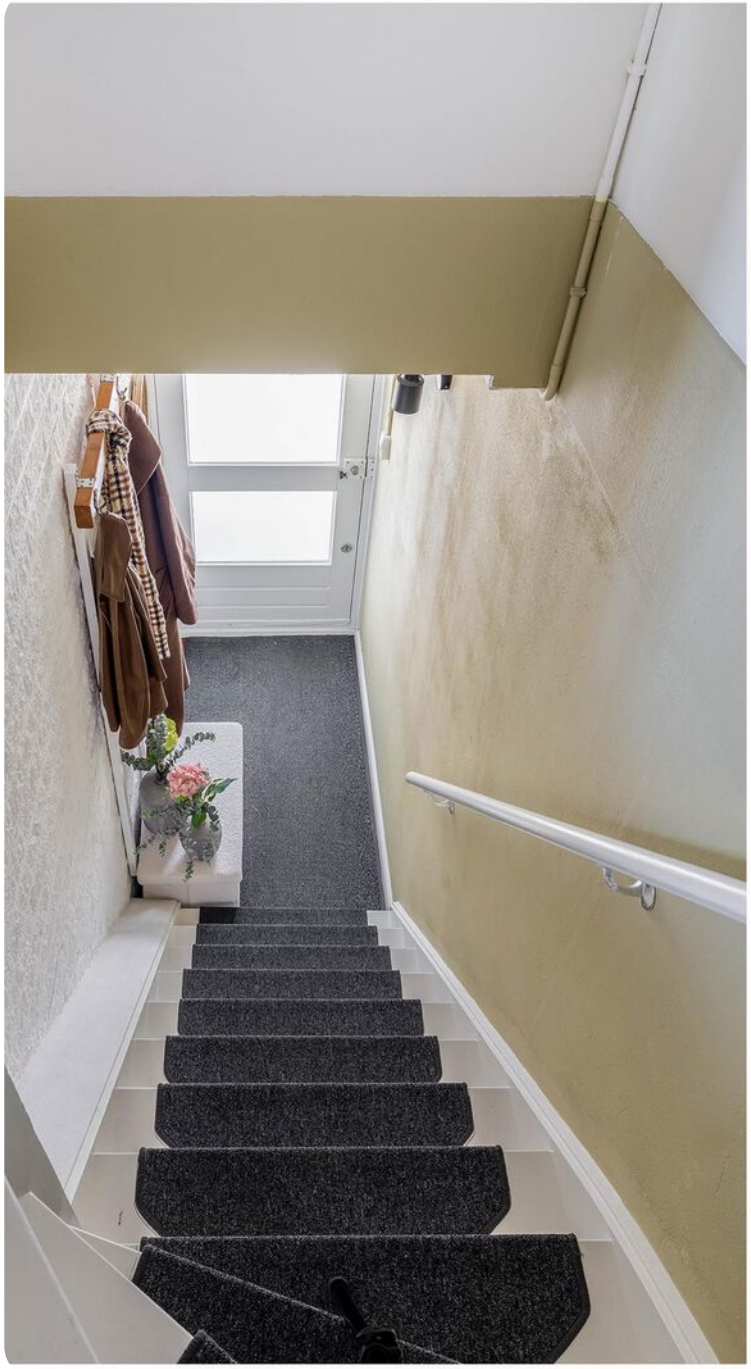


van herk makelaars











van herk makelaars







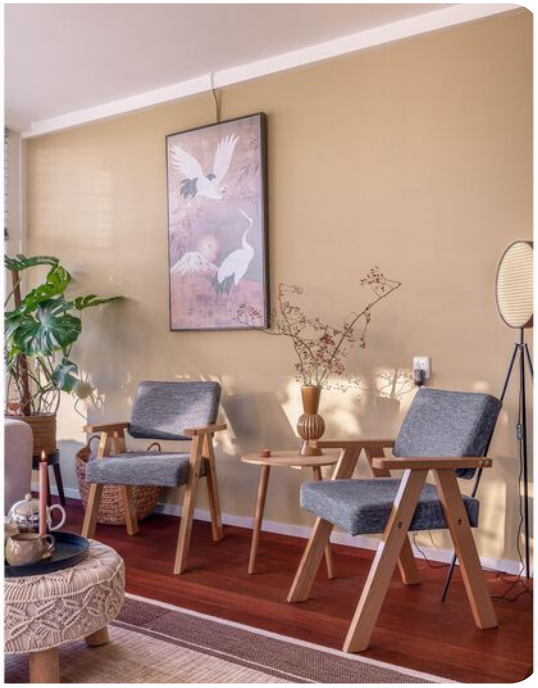


van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars



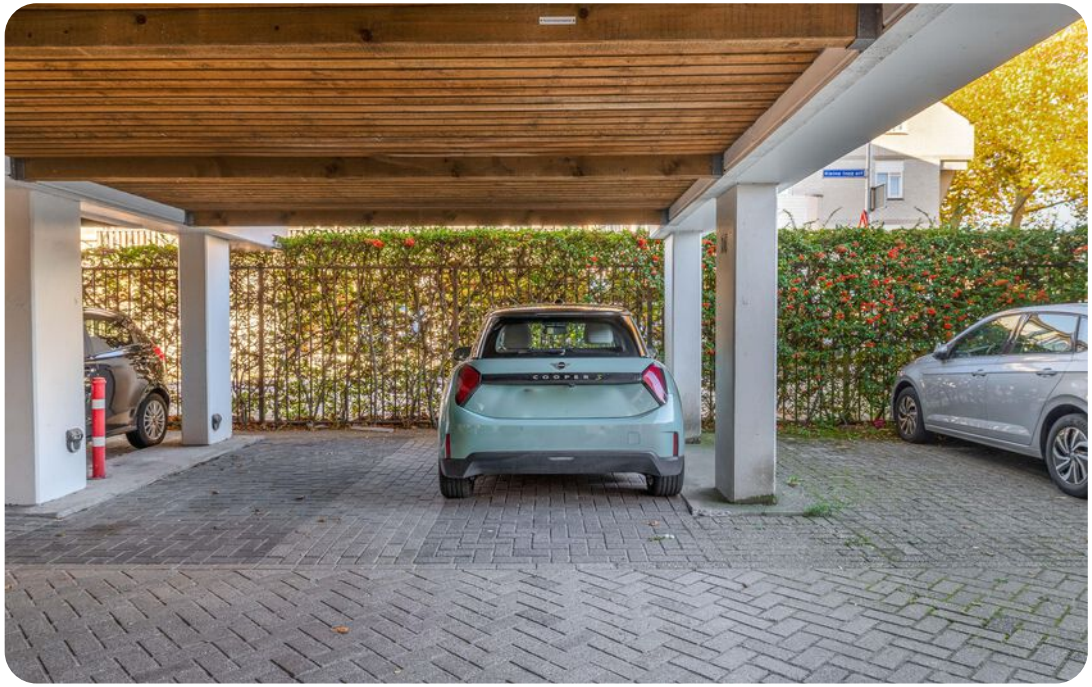






















van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.





van›herk› makelaars›

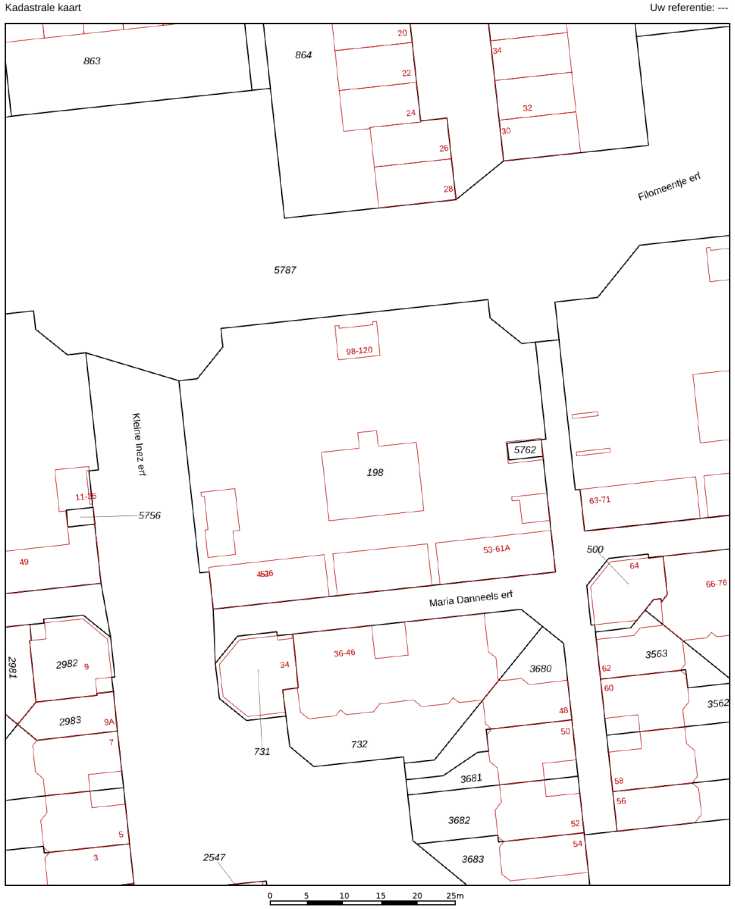
Kadastrale›gegevens›

Adres
Kleine Inez erf 26

Postcode/plaats
2907 ED Capelle aan den IJssel

Sectie/perceel
Sectie D, nummer 263

Kadastraal eigendom
Volle eigendom



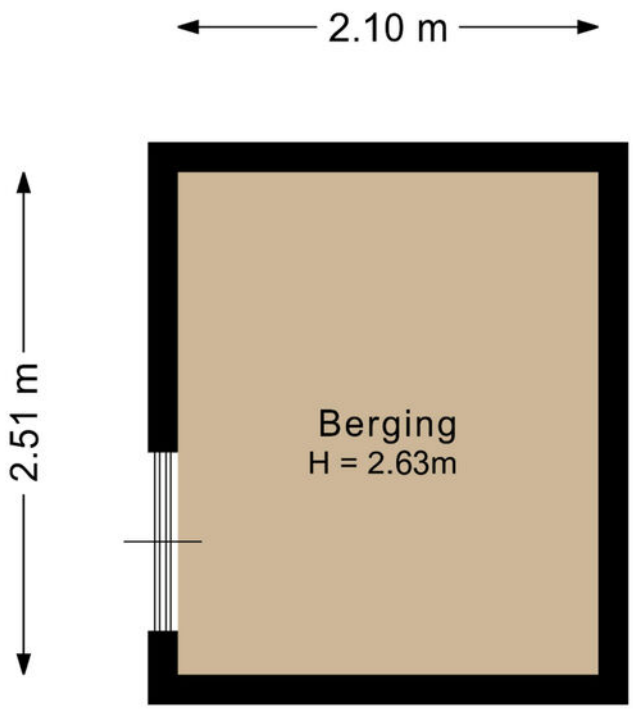
van›herk makelaars›

Plattegrond›

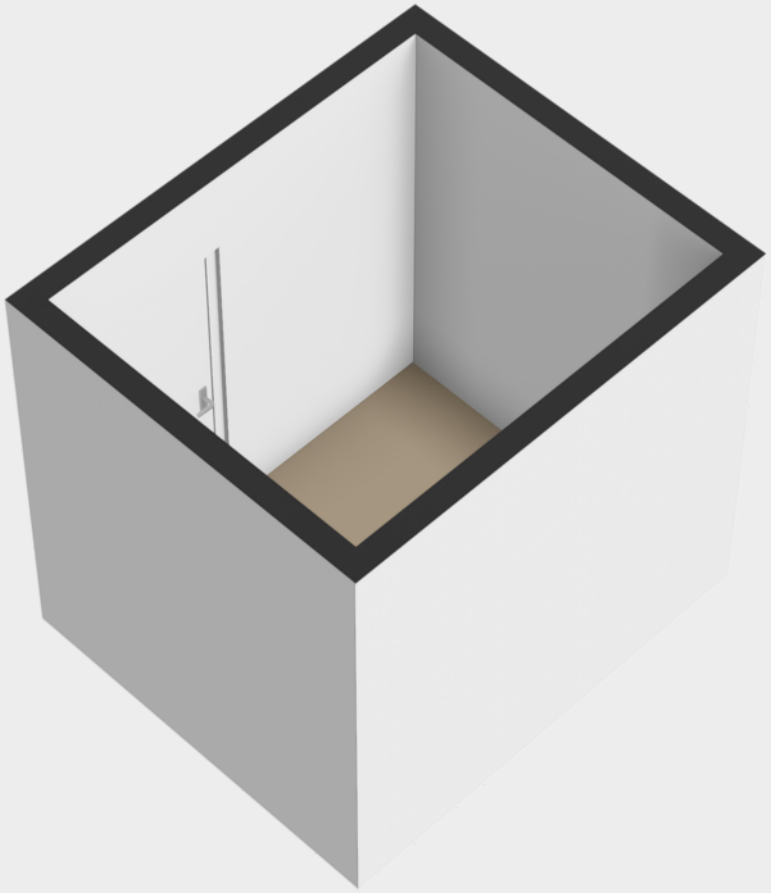




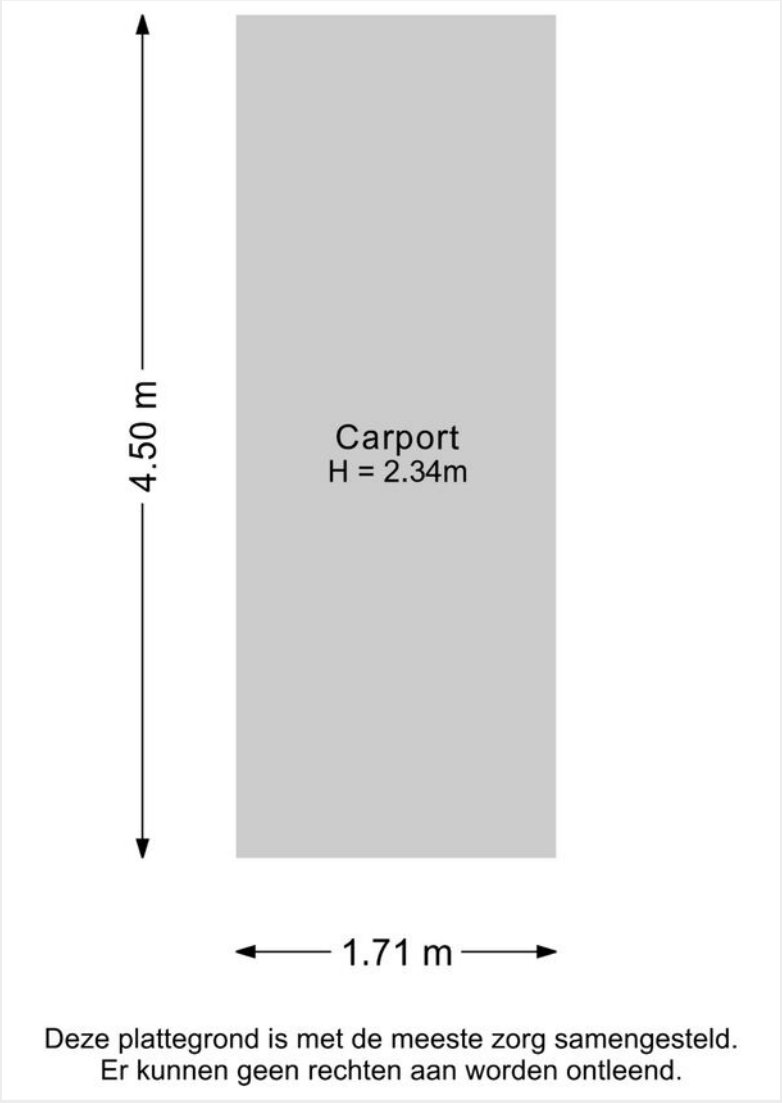
Plattegrond



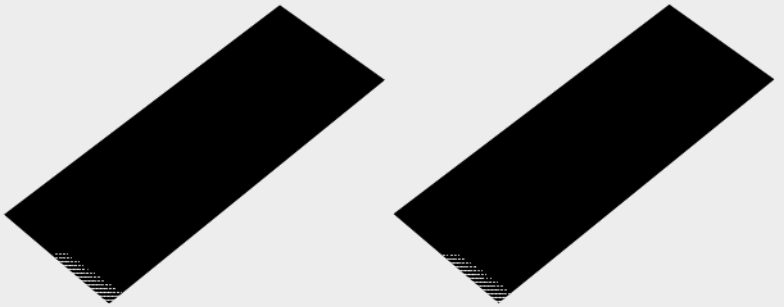
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond

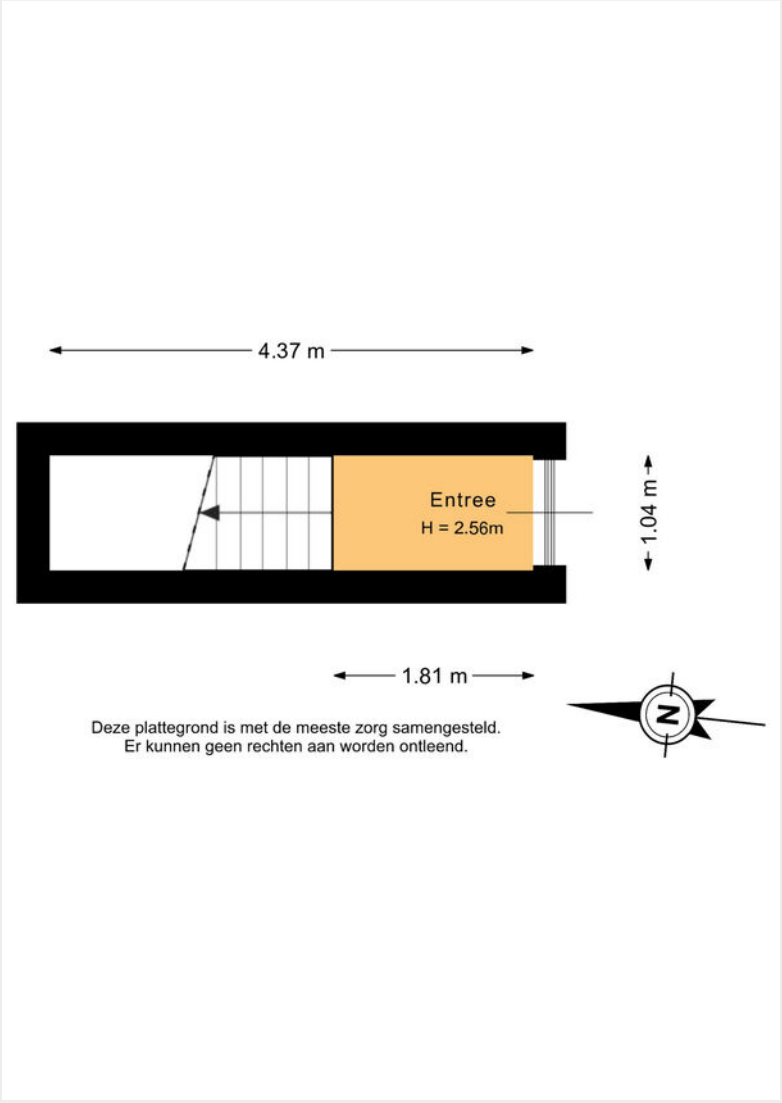


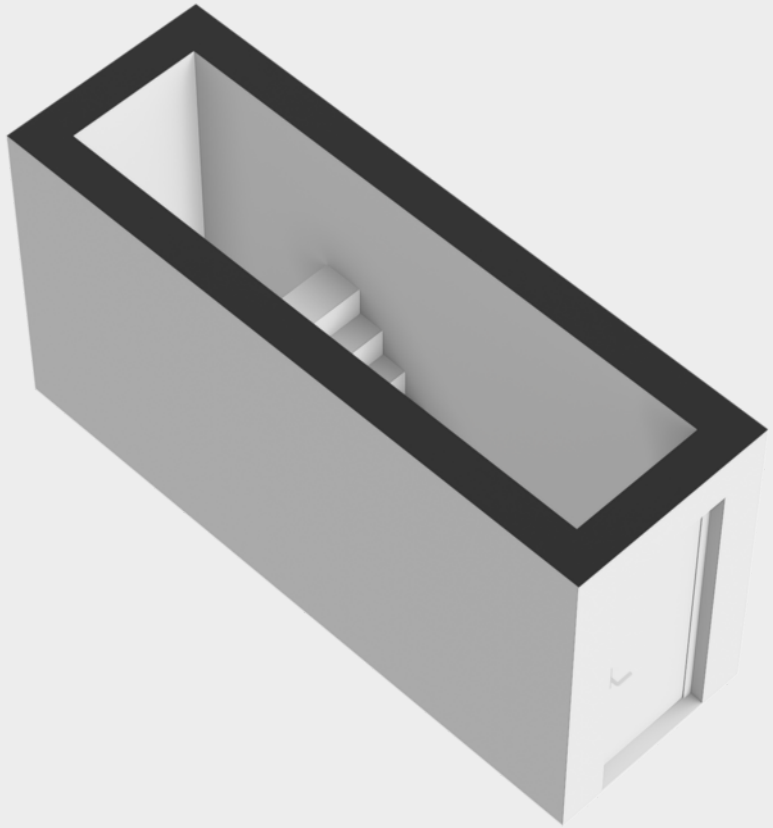
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Wasmachine			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		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