Capelle aan den IJssel

Puccinistraat 19

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 495.000,- 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

WONEN AAN HET WATER MET EEN PRACHTIG UITZICHT, EEN ROYALE WOONKAMER EN EEN HEERLIJK DAKTERRAS! DEZE VERRASSEND RUIME WONING AAN DE PUCCINISTRAAT 19 BIEDT EEN BIJZONDERE INDELING OVER DRIE WOONLAGEN, TWEE SLAAPKAMERS, EEN SFEERVOLLE EETKAMER AAN HET WATER EN EEN INPANDIGE GARAGE. MET EEN BALKON OP DE BEGANE GROND EN EEN RUIM DAKTERRAS OP DE TWEEDE VERDIEPING KUNT U HIER OPTIMAAL GENIETEN VAN HET BUITENLEVEN!

Bent u op zoek naar een woning met veel leefruimte, een fijne ligging aan het water en een praktische indeling? Dan is Puccinistraat 19 absoluut een bezichtiging waard! Deze aantrekkelijke woning beschikt over drie woonlagen met ieder een eigen functie. Van de gezellige eetkamer met uitzicht op het water tot de royale woonkamer met open keuken en het heerlijke dakterras: hier vindt u een fijne combinatie van ruimte, comfort en buitenleven.

De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en laten u optimaal genieten van het uitzicht. Bovendien beschikt de woning over een inpandige garage en de mogelijkheid om voor de garage te parkeren. Een heerlijk huis met verrassend veel mogelijkheden!

LIGGING EN OMGEVING:
De woning is gelegen aan de Puccinistraat in Capelle aan den IJssel, op een rustige locatie direct aan het water. Hier geniet u van een vrij uitzicht en een prettige woonomgeving, terwijl verschillende dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

Winkelcentrum De Puccinipassage bevindt zich op korte afstand en biedt diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook voorzieningen zoals een huisarts, apotheek en fysiotherapeut zijn in de omgeving aanwezig.

Daarnaast is metrostation Capelsebrug goed bereikbaar, waardoor u eenvoudig richting het centrum van Rotterdam reist. Voor ontspanning in de buitenlucht kunt u terecht bij onder andere het Schollebos en de

Omschrijving

nabijgelegen recreatiegebieden.

Begane grond:
Via de entree aan de voorzijde betreedt u de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de overige vertrekken.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de inpandige garage. Aan de achterzijde bevindt zich een sfeervolle eetkamer met een prachtig uitzicht over het water. De ruimte is ingericht met een gezellige eethoek en vormt een heerlijke plek om samen te komen met familie en vrienden. Dankzij de grote glazen pui valt er veel natuurlijk licht naar binnen en staat de ruimte in directe verbinding met buiten.

Vanuit deze kamer heeft u toegang tot het balkon aan het water. Hier kunt u heerlijk ontspannen en genieten van het uitzicht. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen of gezellig buiten te zitten.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een toiletruimte met fonteintje.

Eerste verdieping:
Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich de royale woonkamer met open keuken bevindt.

De woonkamer is heerlijk ruim en licht! Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet u van een aangename lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De moderne afwerking en de donkere vloer geven de ruimte een verzorgde uitstraling.

Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, waar u heerlijk kunt ontspannen. De open indeling zorgt ervoor dat de woonkamer en keuken op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap en ovenapparatuur. Dankzij de ruime opstelling en de vele keukenkasten heeft u voldoende werk- en opbergruimte. Een fijne keuken voor iedereen die graag kookt!

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een separate toiletruimte en praktische bergruimte.

Tweede verdieping:
Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een airco en heeft grote glazen pui met toegang tot het dakterras. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Dankzij de directe verbinding met buiten geniet u hier van een heerlijk gevoel van ruimte.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is eveneens goed bemeten. Deze kamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een wastafelmeubel en een spiegel. De lichte wandafwerking in combinatie met de donkere accenten zorgt voor een frisse en verzorgde

Omschrijving›

combinatie met de donkere accenten zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en extra opbergmogelijkheden.

BALKON EN DAKTERRAS:
Een van de grootste pluspunten van deze woning zijn de twee fijne buitenruimtes aan de waterzijde!

Op de begane grond bevindt zich een balkon dat direct bereikbaar is vanuit de sfeervolle eetkamer. Hier kunt u genieten van het uitzicht over het water en de rustige omgeving.

Het royale dakterras op de tweede verdieping is bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer en biedt volop ruimte voor een comfortabele loungeset of een gezellige zithoek. Dankzij de vrije ligging geniet u hier van een weids uitzicht over het water en het omliggende groen.

Of u nu wilt genieten van een kop koffie in de ochtend of heerlijk buiten wilt ontspannen na een lange dag, deze buitenruimtes maken het wooncomfort compleet!

INPANDIGE GARAGE:
De woning beschikt over een ruime inpandige garage aan de voorzijde. Deze biedt niet alleen de mogelijkheid om uw auto overdekt te parkeren, maar ook voldoende ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen.

Daarnaast is het mogelijk om een auto voor de garage te parkeren. Een praktisch voordeel dat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

BIJZONDERHEDEN:
- Bouwjaar 1996;
- Energielabel B, geldig tot en met 11-11-2036;
- Verrassend ruime woning verdeeld over drie woonlagen;
- Gelegen op een rustige locatie direct aan het water;
- Sfeervolle eetkamer op de begane grond met uitzicht over het water;
- Royale en lichte woonkamer op de eerste verdieping;
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Twee slaapkamers op de tweede verdieping;
- Moderne badkamer met ruime inloopdouche en wastafelmeubel;
- Separate wasruimte;
- Balkon aan de waterzijde op de begane grond;
- Ruim dakterras met vrij uitzicht over het water;
- Verwarming en warm water middels CV ketel;
- Airco aanwezig;
- Inpandige garage met parkeermogelijkheid voor de deur;
- Diverse praktische bergruimtes;
- Winkelcentrum De Puccinipassage en openbaar vervoer in de omgeving;
- Oplevering in overleg.

KORTOM: EEN BIJZONDERE WONING MET EEN ROYALE WOONKAMER, EEN SFEERVOLLE EETKAMER AAN HET WATER, TWEE SLAAPKAMERS EN TWEE HEERLIJKE BUITENRUIMTES. DE INPANDIGE GARAGE EN DE GUNSTIGE LIGGING MAKEN HET PLAATJE COMPLEET!

van›herk makelaars›



Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
122 m²	1996	2	80 m²

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	122 m²
Perceeloppervlakte	80 m²
Inhoud	456 m³
Bouwjaar	1996
Verwarming	Cv ketel (-)
Isolatie	Volledig geisoleerd



van herk makelaars



















van herk makelaars



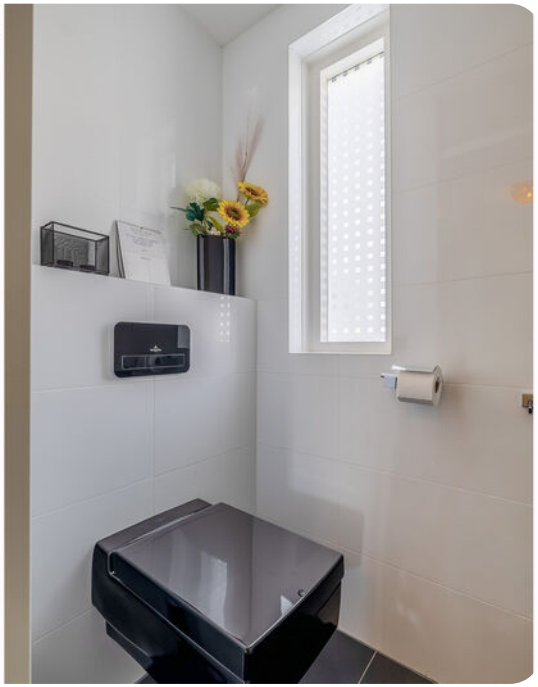






van herk makelaars









van herk makelaars



van herk makelaars









van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars





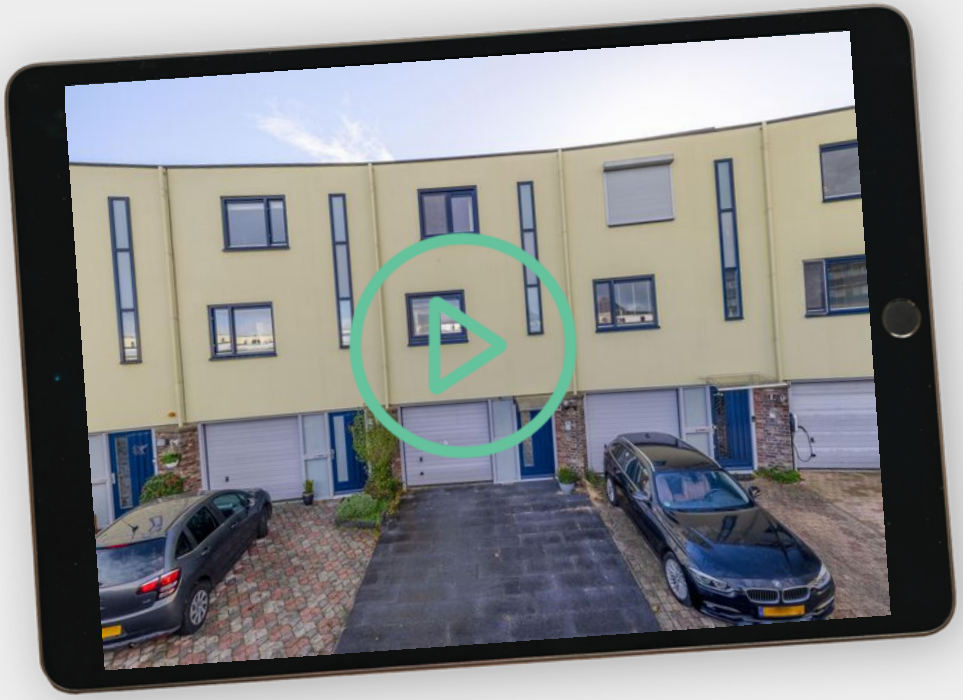




van herk makelaars

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
Puccinistraat 19

Postcode/plaats
2901 GL Capelle Aan Den Ijssel

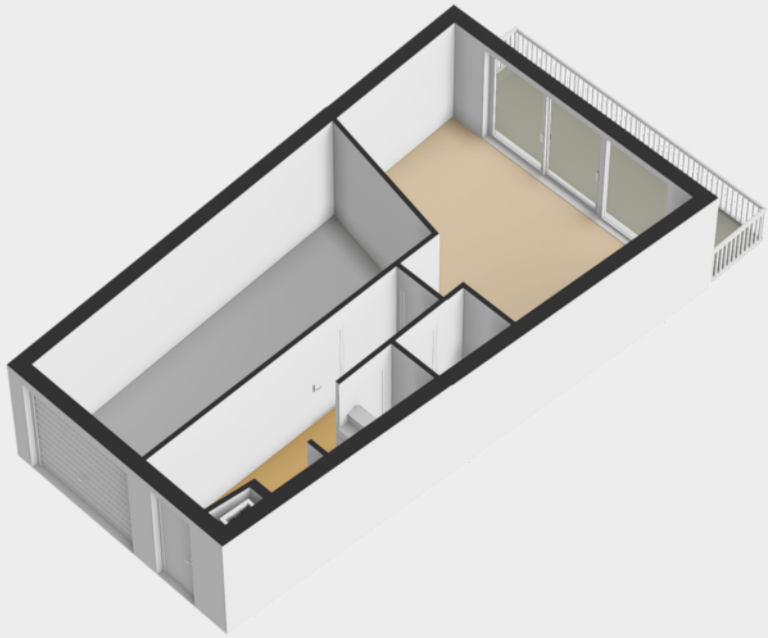
Sectie/perceel
Sectie E, nummer 1895

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

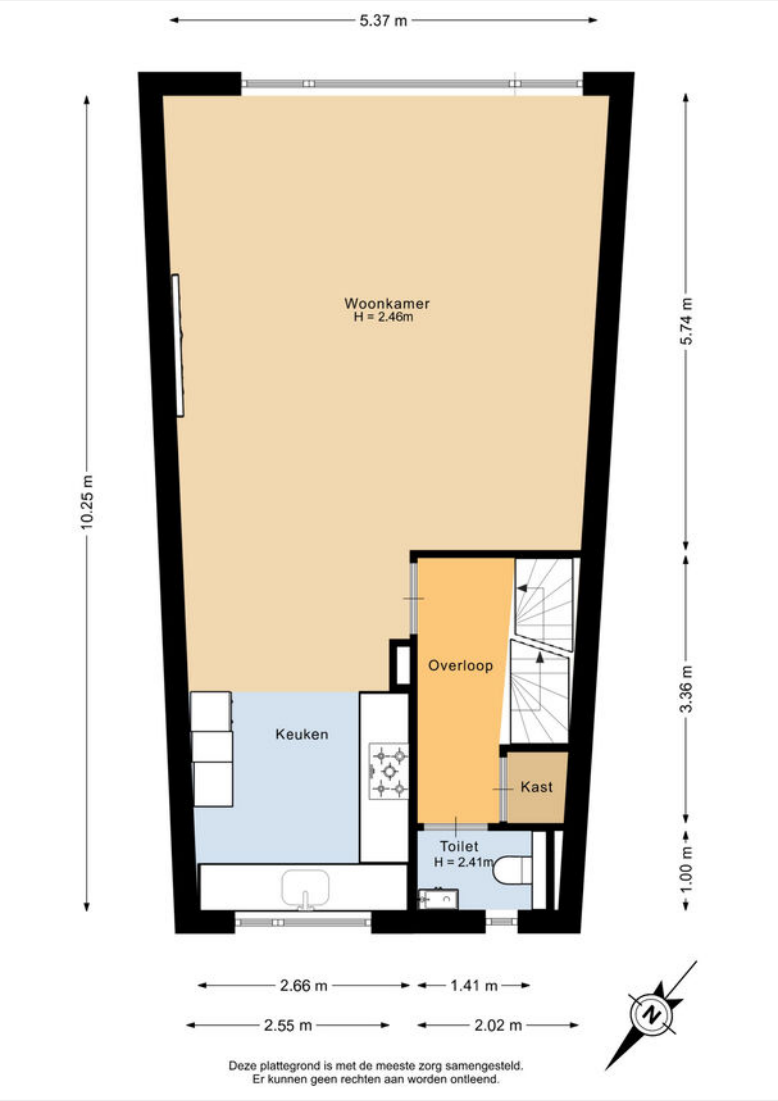
Perceelppervlakte
80 m²

Plattegrond›



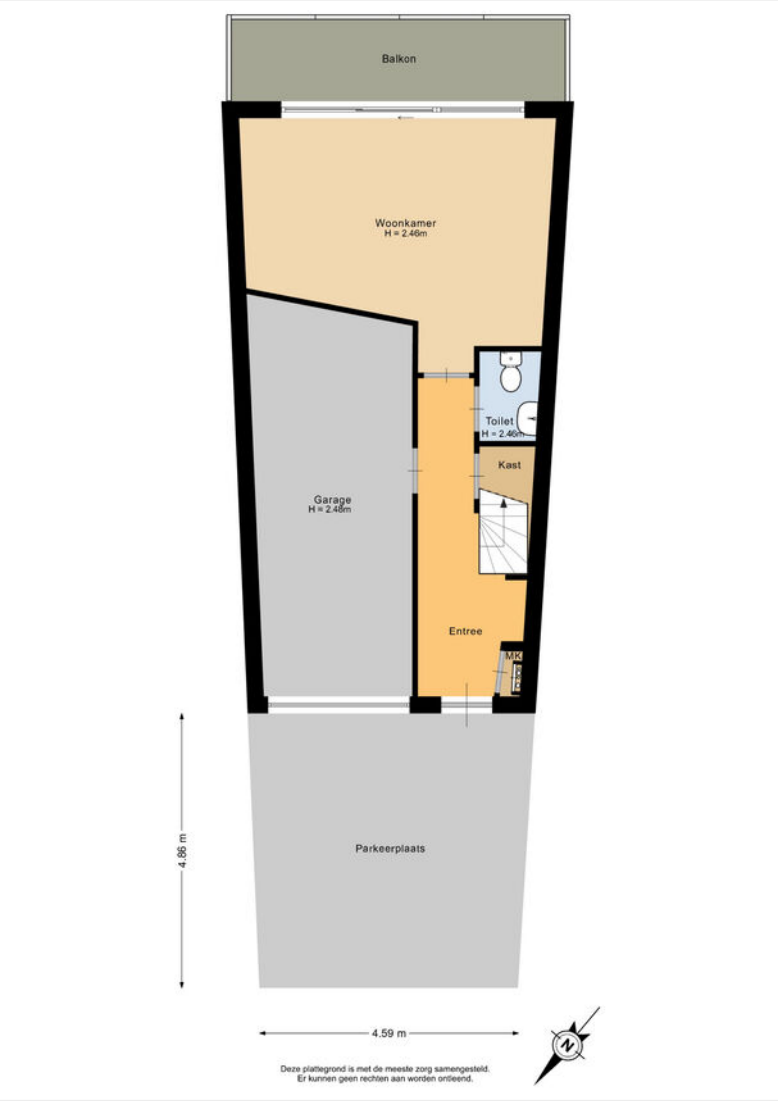


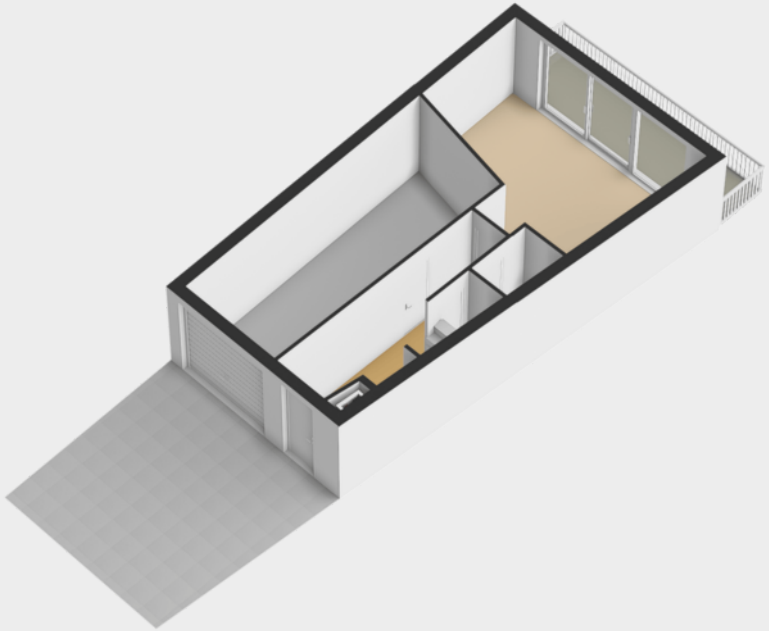
Plattegrond



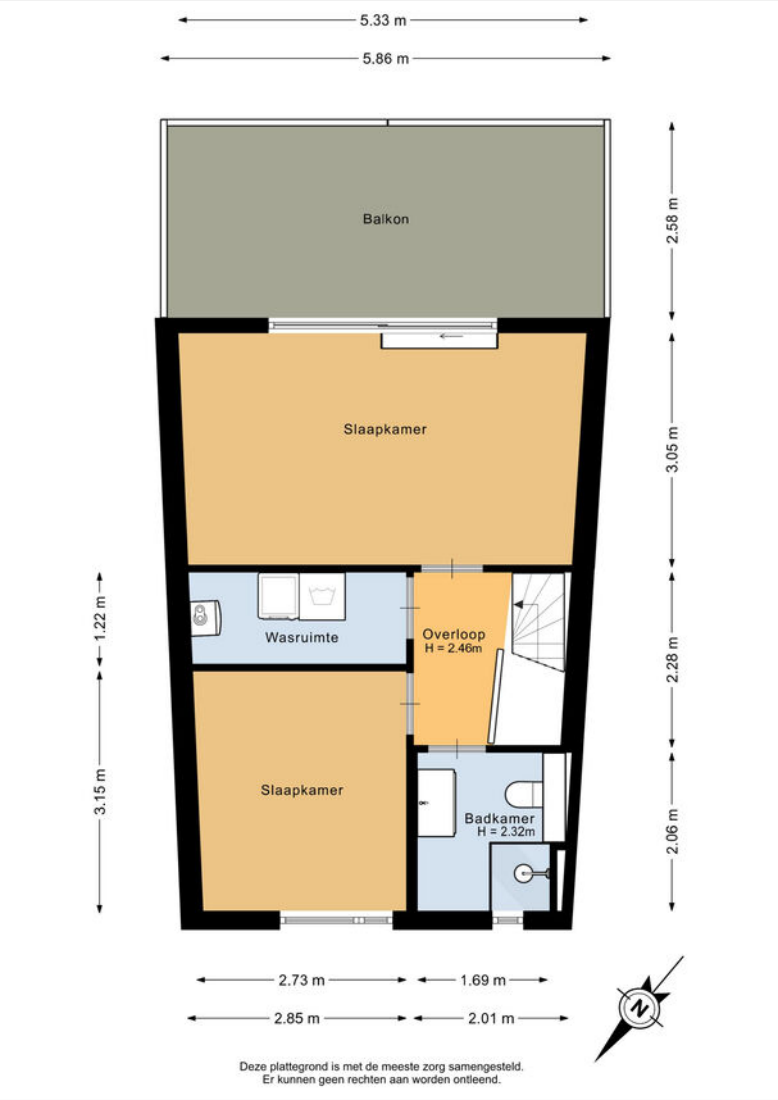


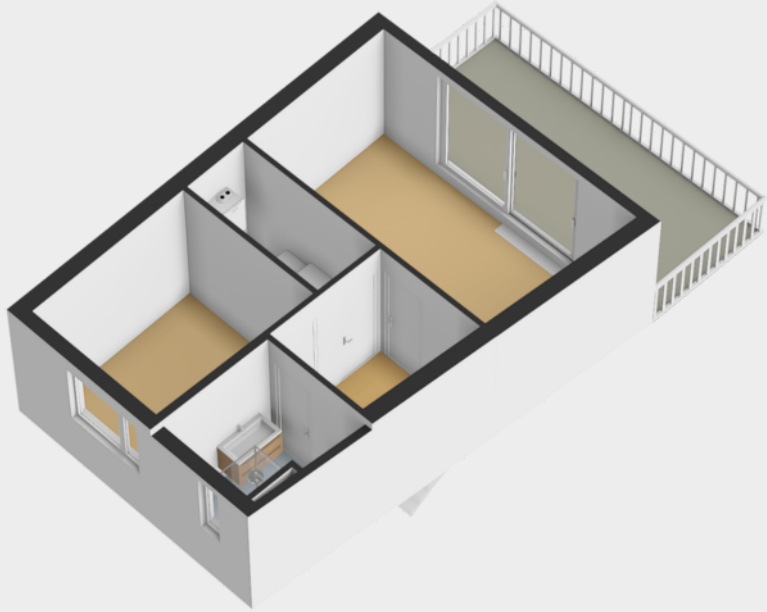
Plattegrond





Plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
(Losse) kasten, legplanken			
Gangkast en was hok	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Pvc zeil onderste verdieping	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron			x
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	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.

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