



'S-GRAVENWEG 347 B

2905 LB CAPELLE AAN DEN IJSSEL



ROGIER KROESE

NVM RM RT MAKELAAR - Manager Wonen Capelle aan den IJssel

r.kroese@ooms.com / capelle@ooms.com

06-53260813 / 010-4501177

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	08
2de verdieping	10
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Deze prachtige woning ligt in de zogenaamde 2e lijn ten opzichte van de 's-Gravenweg. De woning kijkt uit over een breed water dat achter de buurkavels aan de 's-Gravenweg ligt, terwijl het eigen kavel daar met de tuin iets in "uitbuikt". De extra brede en diepe tuin ligt op het zuidwesten en biedt een prachtig panorama met uitzicht op het water, op het polderlandschap en de groene, met bomen omzoomde randen van de golfbaan.





KENMERKEN

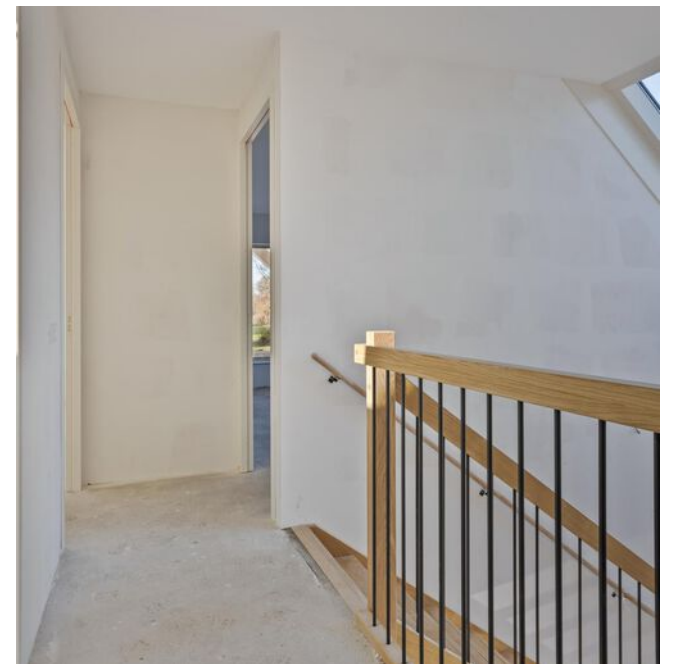
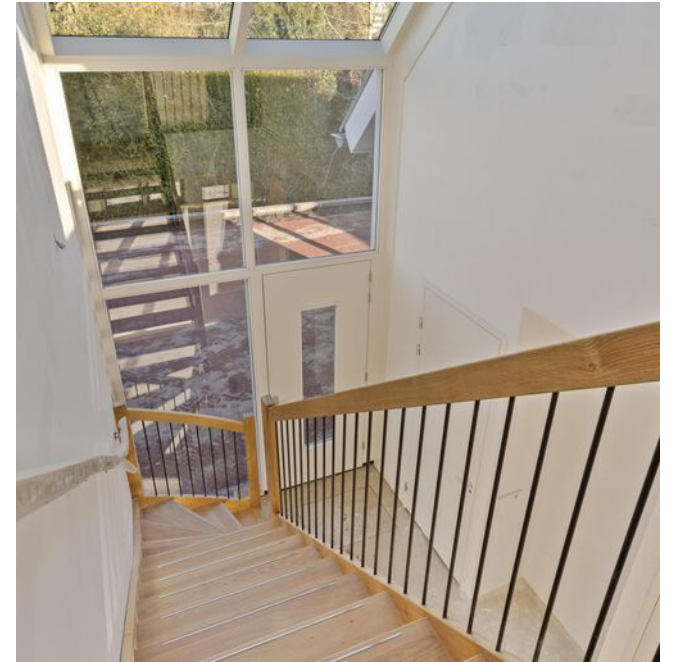
VRAAGPRIJS:	€ 1.440.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	4
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	2023	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	208 M ²	TUINLIGGING:	
PERCEELOPPERVLAKE:	778 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	735 M ³	ENERGIELABEL:	A+++





BIJZONDERHEDEN:

- Energiezuinige woning met energielabel A+++ voorzien van warmtepomp
- In totaal zijn er 22 zonnepanelen. Hiervan zijn 16 panelen pal op de zuidwest zijde aangebracht hetgeen betekent dat het energieverbruik zeer gering is / richting '0 op de meter' zal zijn;
- Volledige pand is qua kruipruimte toegankelijk;
- Aparte groepen voor de vloerverwarming en topkoeling individueel per ruimte aan te sturen. Dat geldt ook voor de ruimten aan de rechterzijde van de woning;
- Extra afzuiging per ruimte;
- De rechterzijde van de begane grond kan vanwege de toegankelijkheid tot de kruipruimte en de separate groepen voor verwarming en koeling, voor meerdere doeleinden worden ingedeeld. Bijv. deels berging, deels tuinkamer en/of slaapkamer. Zelfs een semi zelfstandige woonruimte (woonkamer, badkamer en slaapkamer) kan eenvoudig worden gerealiseerd. Zie de stippellijnen op de tekening van de begane grond;
- Mogelijkheid tot een onderheid terras. De betonnen palen hiervoor zijn geslagen;
- Eikenhouten trap is voorzien van een profiel;
- Mantelbuizen in de fundering voor latere aanleg van elektra / water etc;
- OB / BTW ten gunste van verkoper;
- Overdracht via de projectnotaris;
- op loopafstand zijn er 2 golfbanen, 2 winkelcentra (beide met metro aansluitingen naar Rotterdam Centrum / reistijd is circa 15 minuten) en 2 grote parken (Hitlandbos en Schollebos)
- Zeer snelle bereikbaarheid naar de A16/A20. De aansluiting A20 is binnen 5 minuten te bereiken maar geen geluidshinder;
- De nieuwbouwvilla is recent opgeleverd en is per direct beschikbaar!



BEGANE GROND

Deze prachtige energiezuinige nieuwbouwwoning met energielabel A+++ ligt op een toplocatie aan de fameuze 's-Gravenweg in een villaproject op eigen grond. Het betreft de locatie waar de voormalige Johannahoeve in Capelle aan den IJssel gevestigd was. In het project zijn totaal zes woningen gebouwd.

Het terrein is geheel omgeven door water en is dus alleen toegankelijk via de recent aangelegde brug met een op afstand bedienbaar hekwerk. Rust verzekerd.



WOONKAMER







DE TUIN

De extra brede tuin van de woning heeft een rustige ligging aan het water met schuin zicht op de golfbaan. De kavel die bij deze woning hoort is 778 m² groot. Een deel van de kavel is ingericht als mandelig erf waarover de andere bewoners van het plangebied bij hun woning kunnen komen, met enkele extra parkeerplaatsen voor de bewoners of hun visite. Hier geldt dus een recht van overpad. De gezamenlijke 6 eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van het gehele erf.





	schuifpomp		koelkast		toilet
	schuifpomp wand		spiegelkast		foraen tuba
	schuifpomp enkel		koelkast		wastafel
	schuifpomp dubbel		wasbak		bad
	wand schuifpomp		wandpomp		douche
	schuifpomp / me schuifpomp enkel		wastafel		handbedrader
	central aardpunt				
	wandcontactdoos enkel + aarde		warmtepomp / warmtepompkast		bed
	wandcontactdoos dubbel + aarde		vat / warmtepomp		bedrukker
	aardpunt (hoof)		verder oeververwarming		rookmelder
	aardpunt (bedrukker)		afzuig / warmtepompkast		mech. luchtverfuer
	buitenkraan met binnen afzuig		bruyfuk		mech. luchtverfuer
	oeververwarming (extra L.A., standaard)				



valkenburg bv

BOUWBEDRIJF
Postbus 24 • 2910 AA Nieuwerkerk a/d IJssel
Tel. 0180 - 312544 - Fax 0180 - 312941

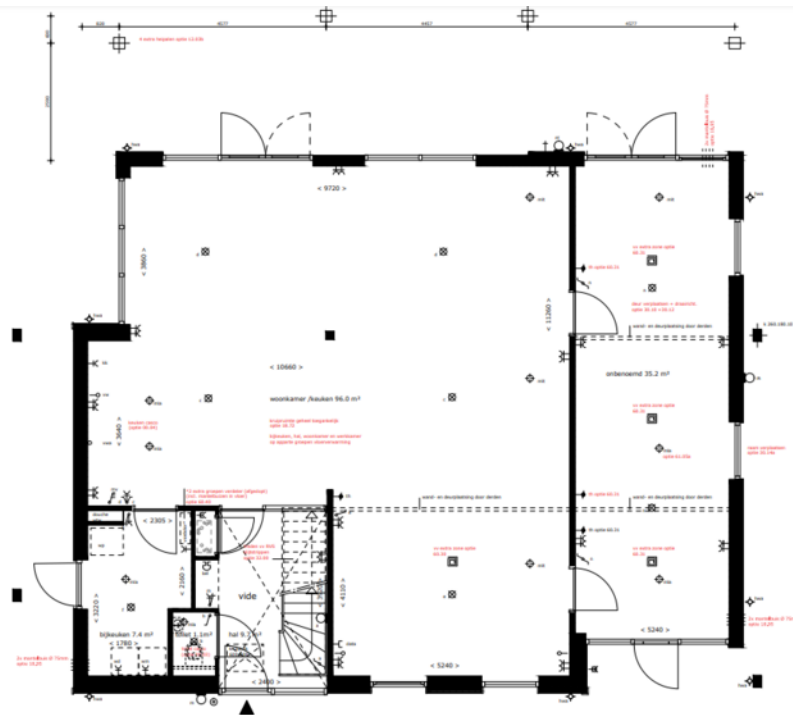
project: Johannhoeve, Capelle a.d. IJssel

opdracht: Visie-R vastgoedontwikkeling BV

onderwerp: plattegrond verdieping woning B kopersoptietekening

schaal:	datum:	wijz.	get	JR	blad
1:50	25-11-2022		form	A2	VKT-PLG-01A

PLATTEGRONDEN



LEGENDA

[illegible]

valkenburg bv BOUWBEDRIJF Postbus 24 - 2910 AA Nieuwerkerk a/d IJssel Tel. 0180 - 312544 - Fax 0180 - 312941				
project:		Johannahove, Capelle a.d. IJssel		
opdracht: Visie-R vastgoedontwikkeling BV				
onderwerp: plattegrond beganegrond woning B kopersopstelteking				werk: 21372
schaal:	datum:	wjz.	get	ak
1:50	24-01-2022		form	A2
				VKT-PLG-008

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

KANAALWEG 61

2903 LR CAPELLE AAN DEN IJSSEL

☎ 010-4501177

✉ CAPELLE@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

