



DYNAMIS  
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



BERMWEG 20

2911 CA NIEUWERKERK A/D 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

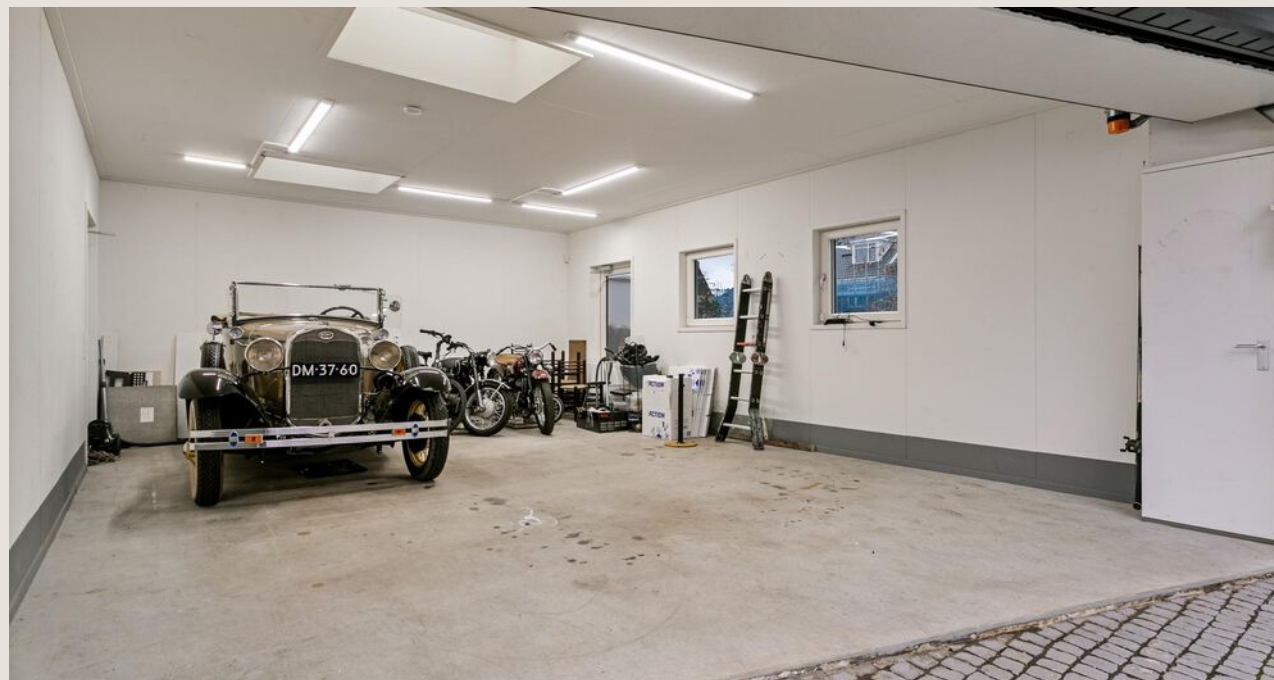
Prachtige vrijstaande villa in landhuisstijl | c.a. 229m<sup>2</sup> |  
Super grote dubbele garage | 5 slaapkamers | Tuin  
rondom

Vrijstaande villa in landhuisstijl uit 1999 welke  
fantastisch onderhouden is. De woning bevindt zich op  
een perceel van ca. 708 m<sup>2</sup> grond en kijkt aan de  
voorzijde vrij uit over een weiland met daarachter de dijk  
van de Ringvaart. Schuin achter de woning bevindt zich  
een flinke dubbele garage met lichtkoepel. Op de  
verdieping bevinden zich thans 5 ruime slaapkamers. Bij  
de achterdeur is er veel ruimte voor auto's op eigen  
onderheid terrein. Achter de woning ligt een heerlijke, op  
het noordwesten gesitueerde achtertuin waar heerlijk  
vertoeven is.

Zoekt u een ruime woning op een rustige plek gelegen?  
Aarzel dan niet en bel ons op voor het maken van een  
afspraak!







## KENMERKEN

|                    |                    |                     |        |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------|
| VRAAGPRIJS:        | € 1.150.000 k.k.   | AANTAL KAMERS:      | 7      |
| SOORT WONING:      | VILLA              | AANTAL SLAAPKAMERS: | 5      |
| BOUWJAAR:          | 1999               | AANTAL WOONLAGEN:   | 2      |
| WOONOPPERVLAKTE:   | 229 M <sup>2</sup> | TUINLIGGING:        | Rondom |
| PERCELOPPERVLAKTE: | 708 M <sup>2</sup> | WIJK:               | -      |
| INHOUD:            | 928 M <sup>3</sup> | ENERGIELABEL:       | A      |

# MEER INFORMATIE

Begane grond:

Entree, hal met de meterkast en het toilet (vergroot en verbouwd in 2022 met hangend toilet en meubel).

Kantoor met een voormalige archiefkast maar door het feit dat er een raam in zit is dit nu in gebruik als tweede kantoorruimte.

Vanuit de kantoorruimte is er een deur naar de bijkeuken waar zich een keukenblok bevindt net als een vaste schuifwandkast met daarin een waterontharder, de CV-installatie (2018) en de pomp van de vloerverwarming. Vanuit de bijkeuken is de tuin te bereiken.







## BIJZONDERHEDEN:

- De woning is gelegen op eigen grond. Er is een mandelig perceel van toepassing waar je met drie burens eigenaar van bent;
- Bouwjaar 1999;
- De gehele woning is voorzien van een hoogwaardig, modern afwerkingsniveau;
- De gehele woning is volledig geïsoleerd;
- Verwarming en warm water middels c.v. ketel;
- De woning is door ligging, isolatie en energiebesparende maatregelen zeer energiezuinig!
- Energielabel A;
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals basisscholen met buitenschoolse opvang, openbaar vervoer, winkels, horeca en een goede verbinding tot uitvalswegen;
- Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn indicatief;
- Oplevering in overleg; conform lijst roerende zaken.



Woonkamer met een open keuken (geplaatst in 2018) aan de achterzijde voorzien van een combi oven/magnetron, een inductie kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een quooker (2022) en een koelkast (de vriezer staat in de bijkeuken). Via dubbele deuren is het terras te bereiken, voorzien van een aluminium overkapping op een onderheid terras met zonwering aan zowel de zijkanten als het dak.

In het woongedeelte aan de voorzijde bevindt zich een open haard (op hout) en hier heeft u een prachtig groen uitzicht.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.





# KEUKEN















## EERSTE VERDIEPING

Overloop met een vlizo naar de vliering.

Twee slaapkamers aan de achterzijde met een wastafel.

Badkamer met een hangend toilet, een meubel met twee wastafels, een inloopdouche, vloerverwarming en een verlaagd plafond met spots.

Slaapkamer aan de voorzijde met een wastafel en een wasmachineaansluiting.

Derde slaapkamer aan de voorzijde met een wastafel.

Vierde slaapkamer aan de zijkant van de woning met een inloopkast en een wastafel.















## DE TUIN

Prachtig vormgegeven, onderhoudsvriendelijke tuin ontworpen door Cor van Gelderen.











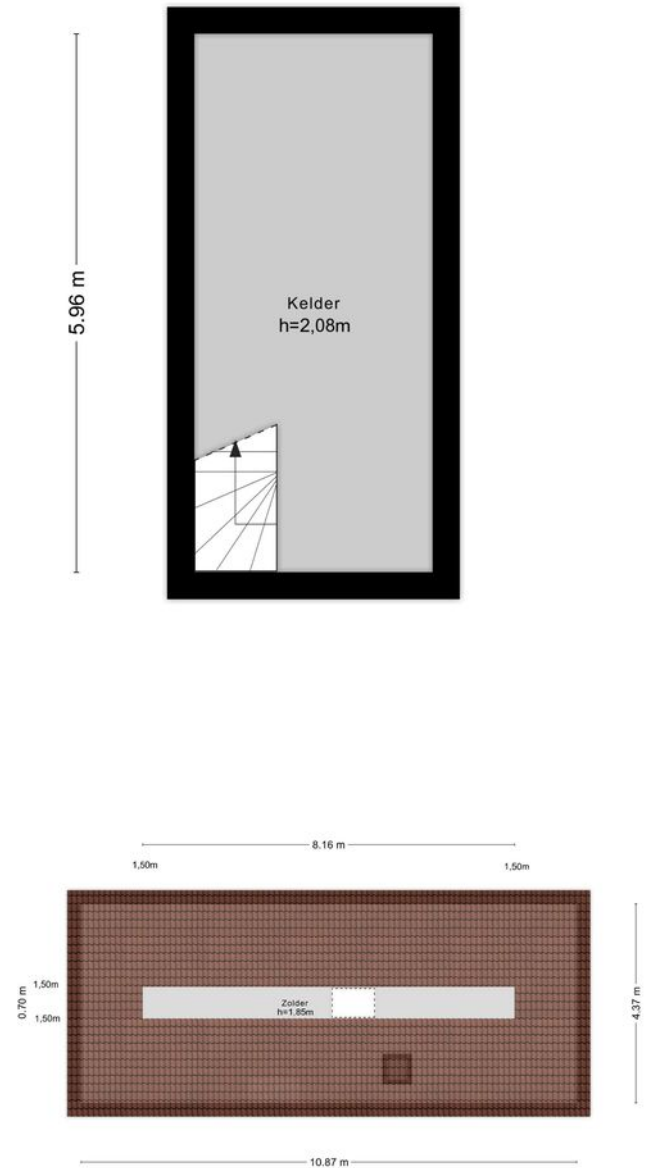
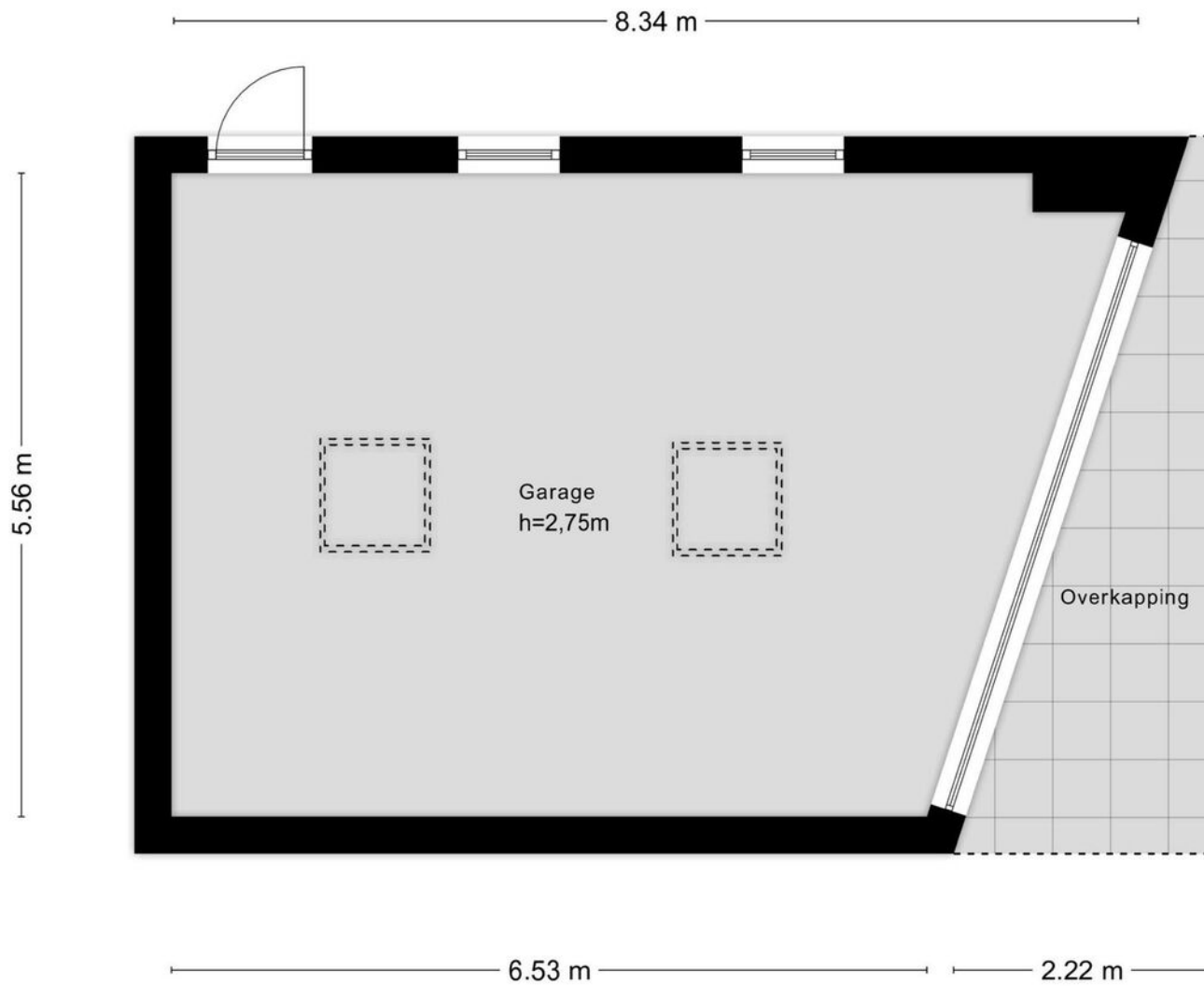


# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zieber www.zieber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



# LIJST VAN ZAKEN

|  | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME | NVT |  | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME | NVT |
|--|------------------|-------------|-----------------|-----|--|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>              |                  |             |                 |     | Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren     | X                |             |                 |     | - gordijnrails                           | X                |             |                 |     |
| Allesbrander                           |                  |             |                 | X   | - gordijnen                              | X                |             |                 |     |
| Houtkachel                             |                  |             |                 | X   | - overgordijnen                          | X                |             |                 |     |
| (Gas)kachels                           | X                |             |                 |     | - vitrages                               |                  |             |                 | X   |
| Designradiator(en)                     |                  |             |                 | X   | - rolgordijnen                           | X                |             |                 |     |
| Radiatorafwerking                      |                  |             |                 | X   | - lamellen                               |                  |             |                 | X   |
| Verlichting, te weten                  |                  |             |                 |     | - jaloezieën                             | X                |             |                 |     |
| - inbouwspots/dimmers                  | X                |             |                 |     | - (losse) horren/rolhorren               |                  |             |                 | X   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X                |             |                 |     | -  |                  |             |                 | X   |
| - losse (hang)lampen                   |                  |             |                 | X   | -  |                  |             |                 | X   |
| - in overeleg                          |                  |             |                 | X   |  |                  |             |                 |     |
| - in overleg                           |                  |             |                 | X   | Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |     |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten    |                  |             |                 |     | - vloerbedekking                         | X                |             |                 |     |
| - een aantal blijft achter in overleg  |                  |             |                 | X   | - parketvloer                            |                  |             |                 | X   |
| -                                      |                  |             |                 | X   | - houten vloer(delen)                    |                  |             |                 | X   |
|  |                  |             |                 |     | - laminaat                               |                  |             |                 | X   |
|  |                  |             |                 |     | - plavuizen                              | X                |             |                 |     |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME | NVT |                                    | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME | NVT |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| -                                   |                  |             |                 | X   | - oven                             |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   | - combi-oven/combimagnetron        | X                |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 |     | - koelkast                         | X                |             |                 |     |
| Overig, te weten                    |                  |             |                 |     | - vriezer                          | X                |             |                 |     |
| - spiegelwanden                     | X                |             |                 |     | - koel-vriescombinatie             |                  |             |                 | X   |
| - schilderij ophangstelsel          | X                |             |                 |     | - vaatwasser                       | X                |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   | - Quooker                          | X                |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   | - koffiezetapparaat                |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   | -                                  |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   | -                                  |                  |             |                 | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |                  |             |                 |     | <b>Keukenaccessoires, te weten</b> |                  |             |                 |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X                |             |                 |     | -                                  |                  |             |                 | X   |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |                  |             |                 |     | -                                  |                  |             |                 | X   |
| - kookplaat                         | X                |             |                 |     | -                                  |                  |             |                 | X   |
| - (gas)fornuis                      |                  |             |                 | X   | -                                  |                  |             |                 | X   |
| - afzuigkap                         | X                |             |                 |     | -                                  |                  |             |                 | X   |
| - magnetron                         |                  |             |                 | X   | -                                  |                  |             |                 | X   |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME | NVT |  | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME | NVT |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|--|------------------|-------------|-----------------|-----|
| -                                   |                  |             |                 | X   | - douche (cabine/scherf)                           | X                |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   | - stoomdouche (cabine)                             |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 |     | - wastafel   | X                |             |                 |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |                  |             |                 |     | - wastafelmeubel                                   | X                |             |                 |     |
| Sauna met toebehoren                |                  |             |                 | X   | - planchet   | X                |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 | X   | - toiletkast                                       | X                |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 | X   | - toilet   | X                |             |                 |     |
| Toilet met de volgende toebehoren   |                  |             |                 |     | - toiletrolhouder                                  | X                |             |                 |     |
| - toilet                            | X                |             |                 |     | - toiletborstel(houder)                            | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder                   | X                |             |                 |     | -  | X                |             |                 |     |
| - toiletborstel(houder)             | X                |             |                 |     | -  |                  |             |                 | X   |
| - fontein                           | X                |             |                 |     |  |                  |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   | <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/</b> |                  |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   | <b>energiebesparing</b>                            |                  |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 |     | Schotel/antenne                                    |                  |             |                 | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren |                  |             |                 |     | Brievenbus   | X                |             |                 |     |
| - ligbad                            |                  |             |                 | X   | Kluis  |                  |             |                 | X   |
| - jacuzzi/whirlpool                 |                  |             |                 | X   | (Voordeur)bel                                      | X                |             |                 |     |



# LIJST VAN ZAKEN

|   | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME | NVT |  | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME | NVT |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|--|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Alarminstallatie                                |                  |             | X               |     | Warmwatervoorziening, te weten                                       |                  |             |                 |     |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X                |             |                 |     | - CV-installatie   | X                |             |                 |     |
| Rookmelders                                     | X                |             |                 |     | - boiler   |                  |             |                 | X   |
| (Klok)thermostaat                               | X                |             |                 |     | - geiser   |                  |             |                 | X   |
| Airconditioning                                 | X                |             |                 |     | -  |                  |             |                 | X   |
| Screens   | X                |             |                 |     | -  |                  |             |                 | X   |
| Rolluiken                                       |                  |             |                 | X   | -  |                  |             |                 | X   |
| Zonwering buiten                                | X                |             |                 |     |  |                  |             |                 |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | X                |             |                 |     | Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie<br>etc.), te weten |                  |             |                 |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat               |                  |             |                 | X   | -  |                  |             |                 | X   |
| Waterslot wasautomaat                           | X                |             |                 |     | -  |                  |             |                 | X   |
| Zonnepanelen                                    |                  |             |                 | X   |  |                  |             |                 |     |
| Oplaadpunt elektrische auto                     |                  |             |                 | X   |  |                  |             |                 |     |
|   |                  |             |                 | X   | <b>Tuin - Inrichting</b>   |                  |             |                 |     |
|   |                  |             |                 | X   | Tuinaanleg/bestrating  | X                |             |                 |     |
|   |                  |             |                 | X   | Bepanting  | X                |             |                 |     |
|   |                  |             |                 | X   |  |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |  |                  |             |                 |     |



# LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT GAAT TER NVT  
 ACHTER MEE OVERNAME

BLIJFT GAAT TER NVT  
 ACHTER MEE OVERNAME

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

X

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

## Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# 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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT 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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT 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)

