



2903 AA CAPELLE AAN DEN IJSSEL

## DUIKERLAAN 22



VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



89 m<sup>2</sup> wonen



4 slaapkamers



1966



1e woonlaag



## OVER ONS

# DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

## ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op **[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**



## CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 275.000 k.k.
Oplevering	Direct

## BOUWVORM

Soort Object	Maisonnette
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1966
Soort Dak	Plat dak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	89 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	7 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	273 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Tv kabel, lift

## ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas 2020

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Capelle aan den IJssel, B, 10345, index 269
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 149,10 (woning) en € 11,22 (berging) per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het zuidoosten
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER DUIKERLAAN 22



## GEWILDE MAISONETTE IN HET HART VAN CAPELLE AAN DEN IJSSEL!

De Duikerlaan 22, een goed verzorgde twee laagse, 4 kamer woning met lift staat NU TE KOOP. De woning is gelegen op de eerste en tweede van een goed onderhouden appartementencomplex boven winkelcentrum De Koperwiek.

Je krijgt de beschikking over een ruime woonkamer met openslaande deuren naar het balkon wat is gelegen op het zuidoosten. Verder is er op de woonverdieping een gesloten keuken met functioneel keukenblok en een toiletruimte. Op de slaapverdieping zijn er 3 fijne slaapkamers en een badkamer met ligbad. Alle houten raamkozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing en de centrale verwarming is middels een eigen, jonge combiketel (2020). Ook is er een eigen berging op de begane grond.

De ligging direct boven winkelcentrum De Koperwiek is heel aantrekkelijk, want een scala aan winkels en andere voorzieningen zijn binnen handbereik. Ideaal zijn natuurlijk de opstapplaatsen voor metro en bus voor uitstekende verbindingen met de omgeving. Recent is het Stadsplein heringericht, wat nu een levendige 'huiskamer' van de stad wordt genoemd. Het plein biedt ruimte voor onder andere de markt, evenementen en horeca.

Graag nodigen wij je uit voor een vrijblijvende bezichtiging van deze maisonnette woning. Van harte welkom!

### Indeling:

\* Ruime entree op de begane grond met postbussen, videofoon, trapopgang, lift en toegang tot de bergingen.

\* Eigen berging op de begane grond.

### Eerste verdieping:verdieping:

- \* Galerij naar de woningentree; tochtportaal met meterkast en aparte kast en hal met de trapopgang naar de tweede verdieping.
- \* Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling, fonteintje en nette betegeling.
- \* Ruime, lichte woonkamer voorzien van laminaatvloer, behangwanden, een trapkast en openslaande deuren naar het balkon.
- \* Heerlijk balkon gelegen op het zuidoosten.
- \* Gesloten keukenruimte voorzien van functionele keukenopstelling met RVS-werkblad, spoelbak en lichte betegeling. Aansluiting voor de wasmachine en een vaste kast.

### Tweede verdieping:

- \* Overloop met toegang tot alle vertrekken.
- \* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke behangwanden, vaste kast met de opstelling van de combiketel en een deur naar badkamer.
- \* Badkamer voorzien van ligbad met douche, wastafel en witte betegeling.
- \* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, behangwanden en een vaste kast.
- \* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, behangwanden.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 6 november 2027.
- \* Geheel voorzien van houten raamkozijnen met

**VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER DUIKERLAAN 22



isolerende beglazing.

- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een eigen combiketel (Intergas, 2020).
- \* Naast een eigen berging op de begane grond is er ook een gezamenlijke fietsenstalling.
- \* Op dit moment inventariseert de VvE offertes om grootschalig gevelonderhoud te gaan uitvoeren.
- \* De eigendomsoverdracht van deze woning dient plaats te vinden bij een projectnotaris, Hermans & Schuttevaer.
- \* In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule, een anti-speculatiebeding, alsmede een artikel opgenomen dat kamerverhuur niet is toegestaan in onderhavig complex.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

- \* Wonen ca. 89 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 8 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 7 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 273 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 149,10 (woning) en € 11,22  
(berging) per maand  
Bouwjaar woning : 1966  
Oplevering : Direct

BADKAMER MET  
LIGBAD MET DOUCHE  
EN WASTAFEL





DIRECT BOVEN  
WINKELCENTRUM DE  
KOPERWIEK!







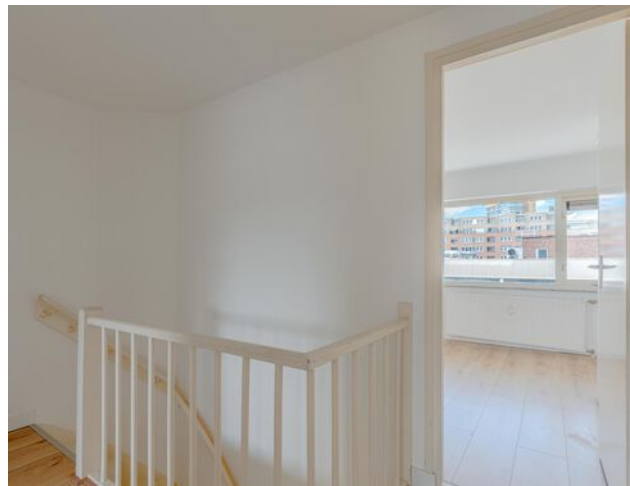


HET BALKON IS  
GELEGEN OP HET  
ZUIDOOSTEN



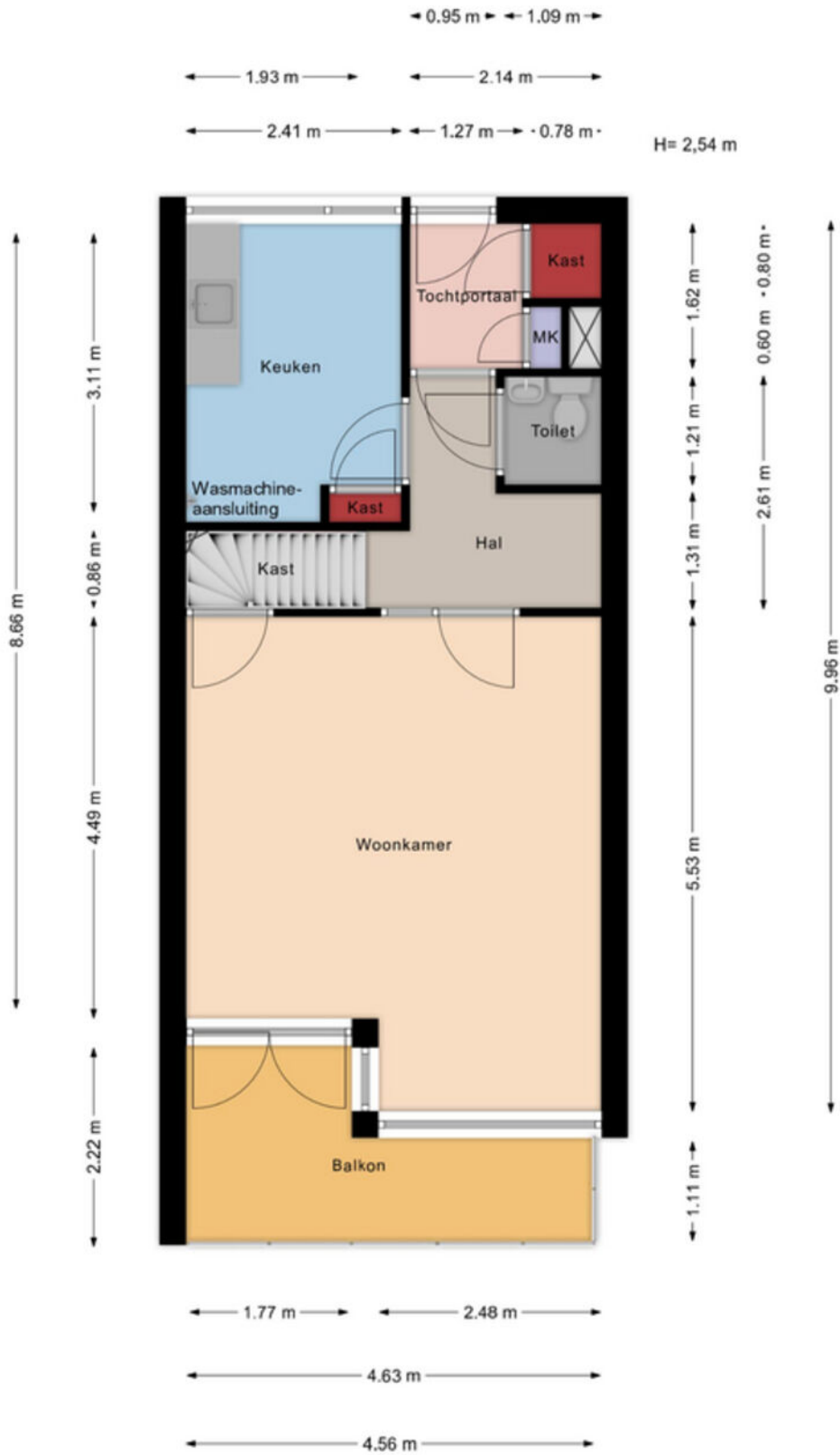


HET APPARTEMENT  
BESCHIKT OVER DRIE  
SLAAPKAMERS



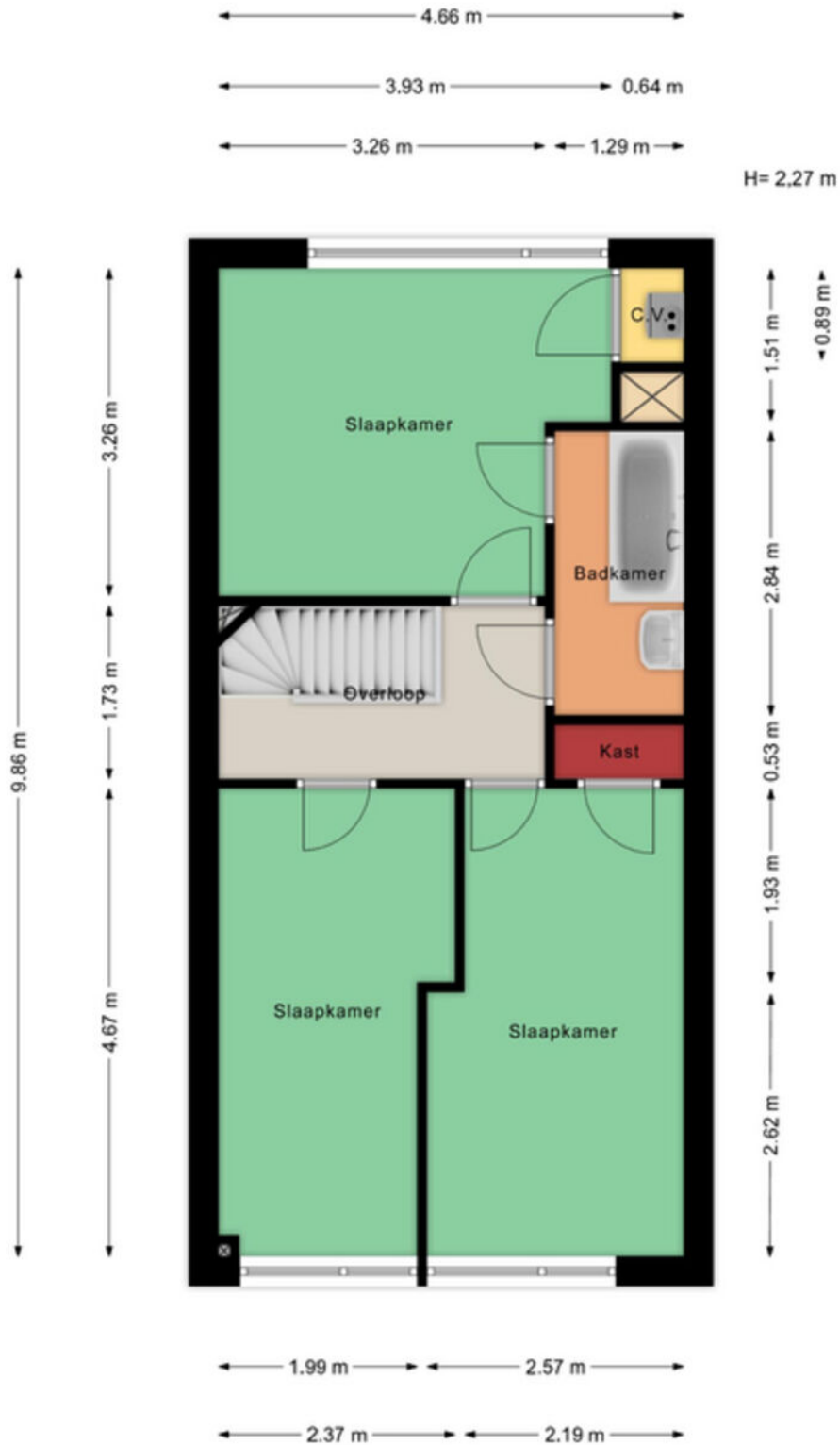


# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



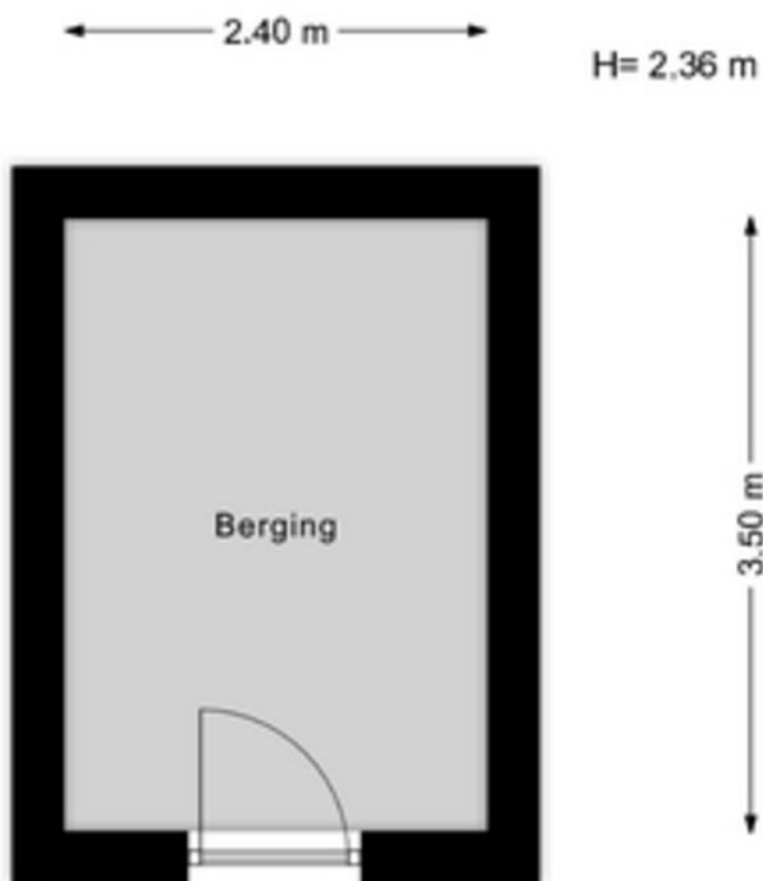
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



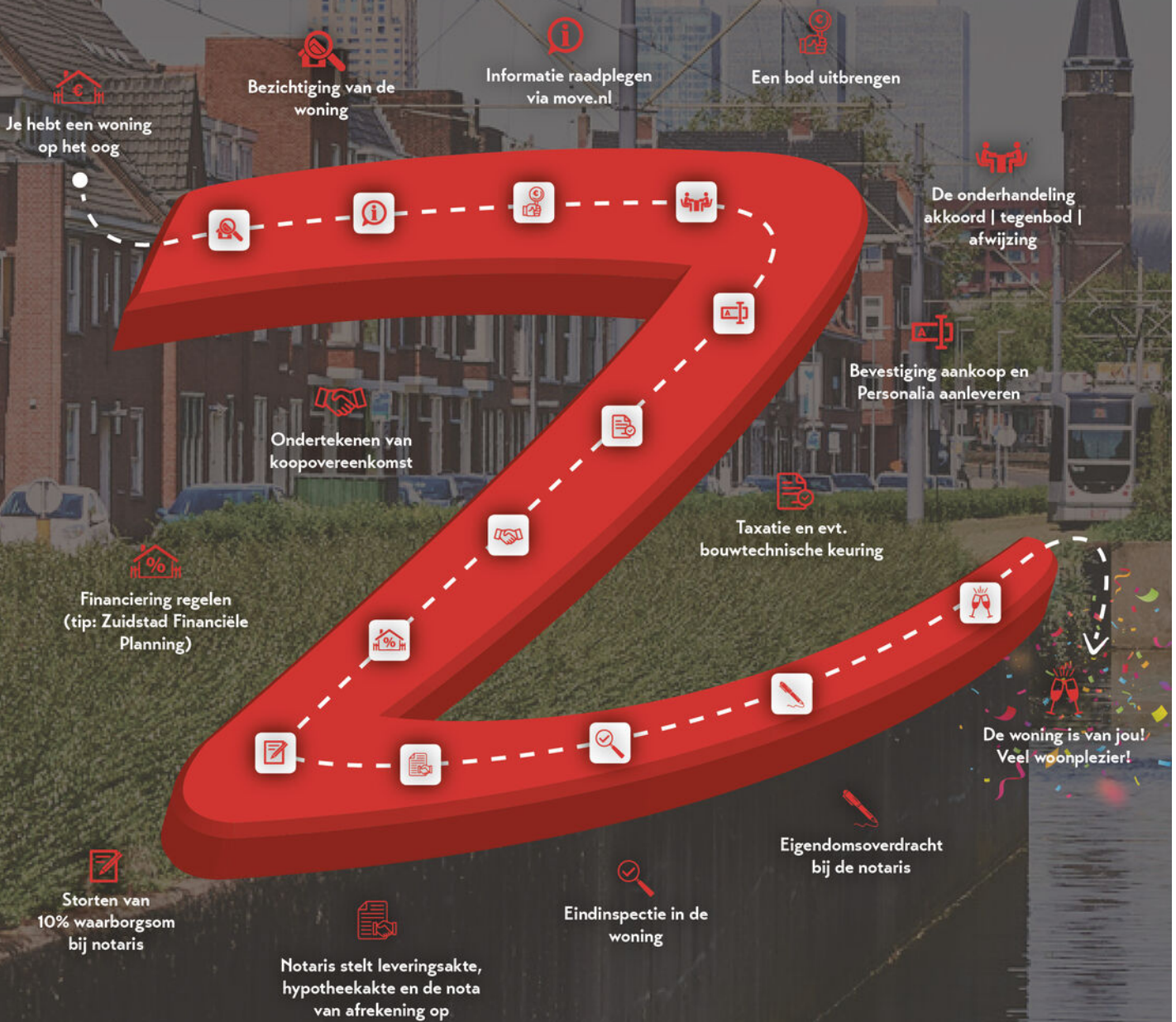
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - BERGING



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS





# MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



## STAP 1

### EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



## STAP 2

### DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



## STAP 3

### DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



## STAP 4

### DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

IIII NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto:slinge@zuidstadfp.nl)

 **zuidstad**  
financiële planning





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

## ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM  
010-240 41 42 | [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

