

Capelle aan den IJssel

Duikerlaan 344 B



te>koop>

Vraagprijs
€ 450.000,- 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.



Melvin>
Klop>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl

Omschrijving>

NIEUW IN DE VERKOOP

DROOM JE VAN EEN INSTAPKLAAR APPARTEMENT MET EEN RIAANT DAKTERRAS WAAR JE DE HELE DAG KUNT GENIETEN VAN RUST, RUIMTE EN VRIJ UITZICHT? DAN IS DIT JE KANS! OP DE 4E VERDIEPING VAN DIT MODERNE APPARTEMENTENCOMPLEX LIGT DIT FRAAIE 3-KAMERAPPARTEMENT MET EEN UNIEK DAKTERRAS VAN MAAR LIEFST CIRCA 24 M². EEN HEERLIJKE BUITENRUIMTE WAAR BINNEN EN BUITEN OP MOOIE DAGEN MOEITeloos IN ELKAAR OVERLOPEN. EN WAT EEN WOONCOMFORT HEEFT DIT APPARTEMENT TE BIEDEN MET VLOER KOELING- EN VERWARMING EN EEN ENERGIELABEL VAN MAAR LIEFST A++++.

GELEGEN OP DE 4E VERDIEPING:

Via de afgesloten centrale entree met videofooninstallatie, brievenbussen en liftinstallatie bereik je comfortabel de vierde verdieping.

Bij binnenkomst kom je in de hal die toegang geeft tot de beide slaapkamers, het separate toilet met fonteintje, de badkamer, de inpandige berging en de woonkamer met open keuken.

De woonkamer vormt het hart van de woning en staat in directe verbinding met de moderne open keuken. Deze is compleet uitgevoerd met een koelkast, combimagnetron, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat en afzuigkap. Een praktische en eigentijdse keuken waar je direct mee uit de voeten kunt.

EEN DAKTERRAS DAT ECHT HET VERSCHIL MAAKT:

De absolute blikvanger van dit appartement is zonder twijfel het royale dakterras van circa 24 m². Dankzij de ligging op het noordoosten geniet je hier van een heerlijk uitzicht en een ruimtelijk gevoel dat je niet snel bij een appartement tegenkomt.

Omschrijving

Er is volop ruimte voor een comfortabele loungeset, een grote eettafel of een combinatie van beide. Of je nu rustig een kop koffie drinkt in de ochtendzon, uitgebreid dineert met vrienden of gewoon wilt ontspannen in de buitenlucht: dit terras biedt alle mogelijkheden. Bovendien zijn er praktische stopcontacten aanwezig, waardoor ook buiten elektrisch apparatuur eenvoudig gebruikt kan worden.

Wat dit appartement extra bijzonder maakt, is dat beide slaapkamers directe toegang hebben tot het dakterras. De grote slaapkamer beschikt over draai-/kiepramen en een draai-/kiepdeur naar buiten, waardoor je iedere ochtend wakker wordt met het gevoel van ruimte en vrijheid. Ook de tweede slaapkamer heeft een eigen draai-/kiepdeur naar het terras en is daardoor uitstekend geschikt als slaapkamer, werk- of hobbykamer.

BADKAMER:

Centraal in de woning bevindt zich de moderne badkamer. Deze is uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een spiegel voorzien van zowel verlichting als verwarming, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet met fonteintje.

PRAKTISCHE BERGING:

De inpandige berging biedt volop bergruimte en is voorzien van de aansluiting voor de wasmachine en droger. Tevens bevinden zich hier de technische installaties van de woning, waaronder de omvormer van de vier zonnepanelen.

Op de begane grond beschikt het appartement daarnaast over een eigen privéberging van circa 5 m², ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van seizoensspullen.

COMFORTABEL EN DUURZAAM WONEN:

Het appartement is voorzien van vier zonnepanelen, warmtepomp, boiler, WTW-unit en vloer verder waarmee wordt bijgedragen aan een lagere energierekening en een duurzamer wooncomfort.

BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen op de 4e verdieping;
- Woonoppervlakte circa 73 m²;
- Zeer royaal dakterras van circa 24 m² met een heerlijk vrij uitzicht. Het terras is tevens vanuit de beide slaapkamers toegankelijk;
- Moderne open keuken voorzien van koelkast, combimagnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap;
- Badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en verwarmde/verlichte spiegel;
- Separaat toilet met fonteintje;
- Inpandige berging met wasmachineaansluiting;
- Het appartement beschikt over vier eigen zonnepanelen;
- Privéberging op van circa 5 m²;
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage circa € 150,42 (€ 125,59 appartement en € 24,83 garage);
- Voorzien van energielabel A++++;
- Oplevering in overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

73 m²



Bouwjaar

2021



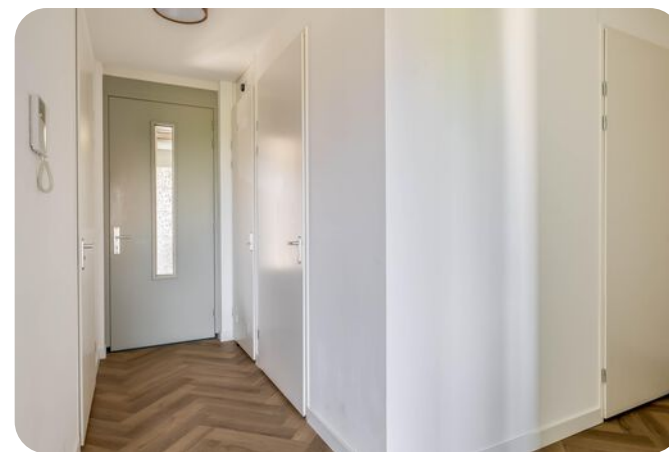
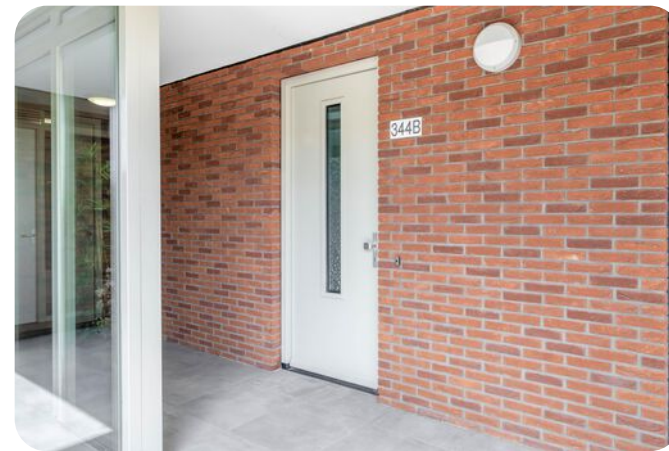
Slaapkamers

2

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	73 m ²
Inhoud	237 m ³
Bouwjaar	2021
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd







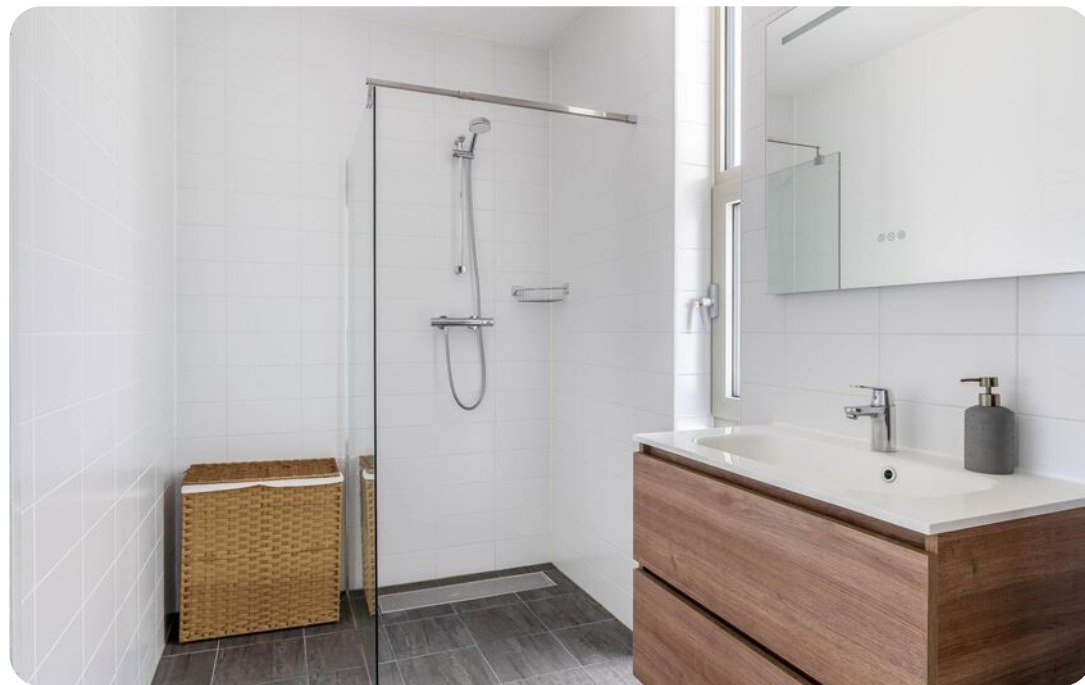




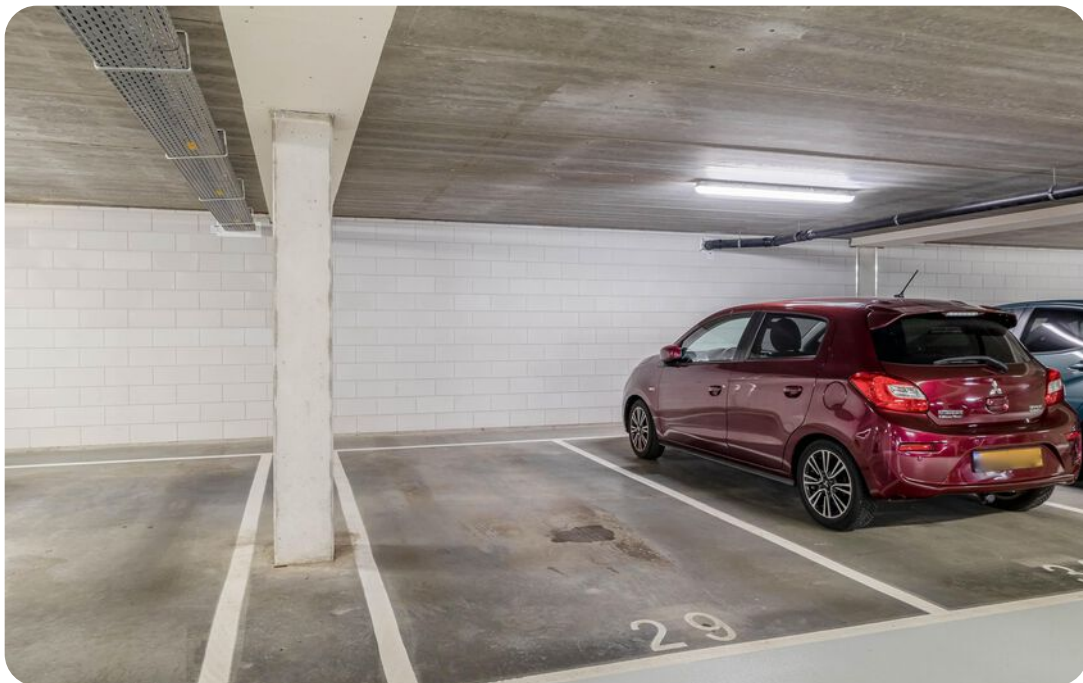


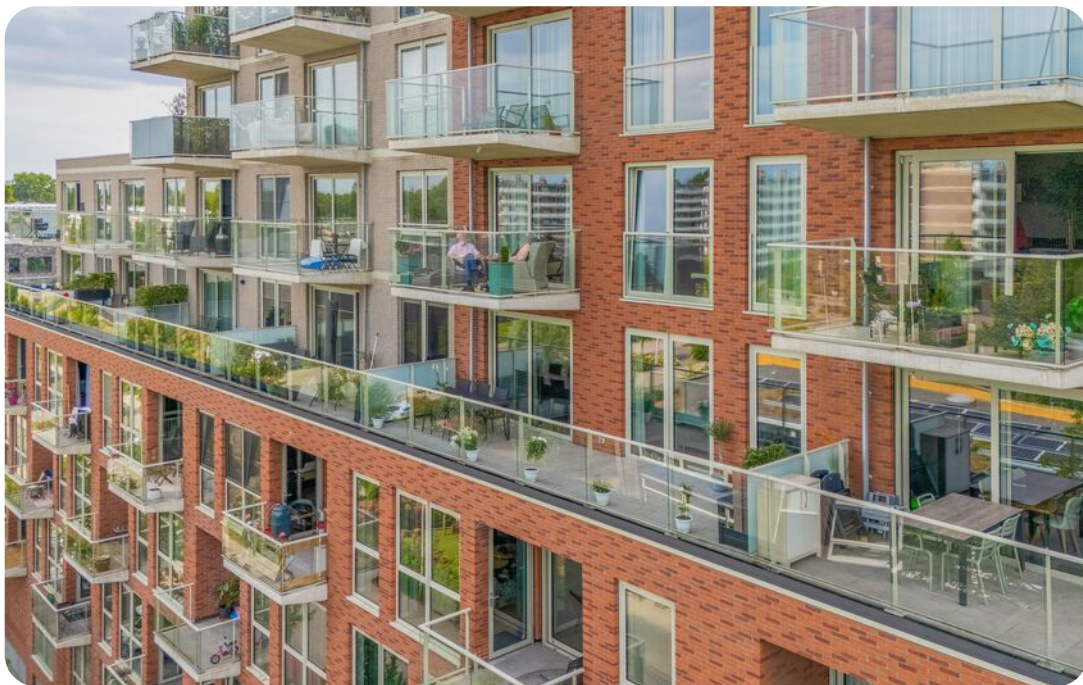






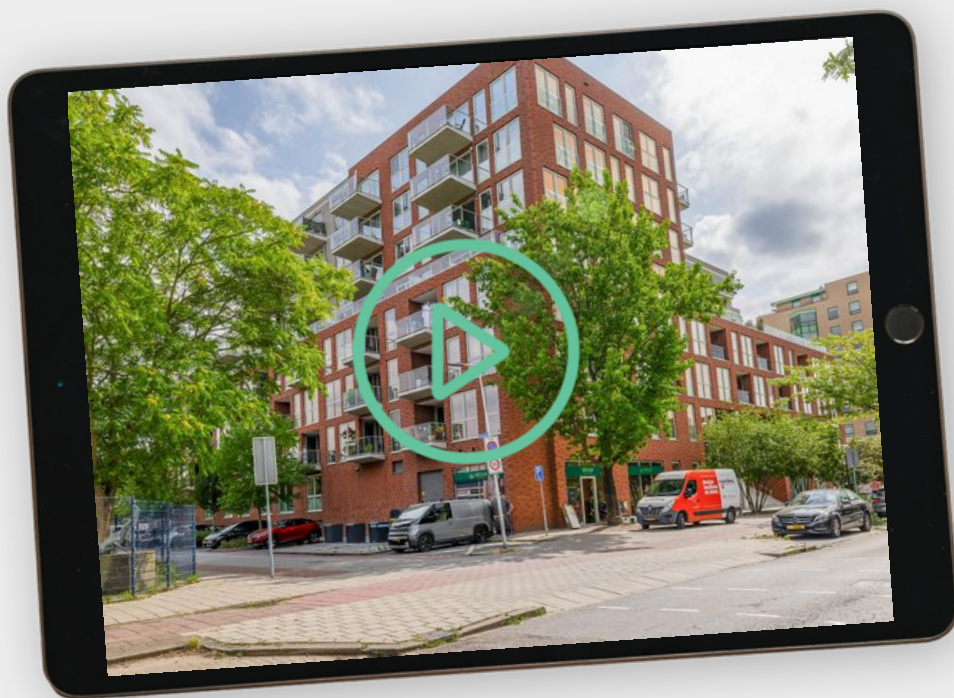






Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Duikerlaan 344 B

Postcode/plaats

2903 AC Capelle Aan Den IJssel

Sectie/perceel

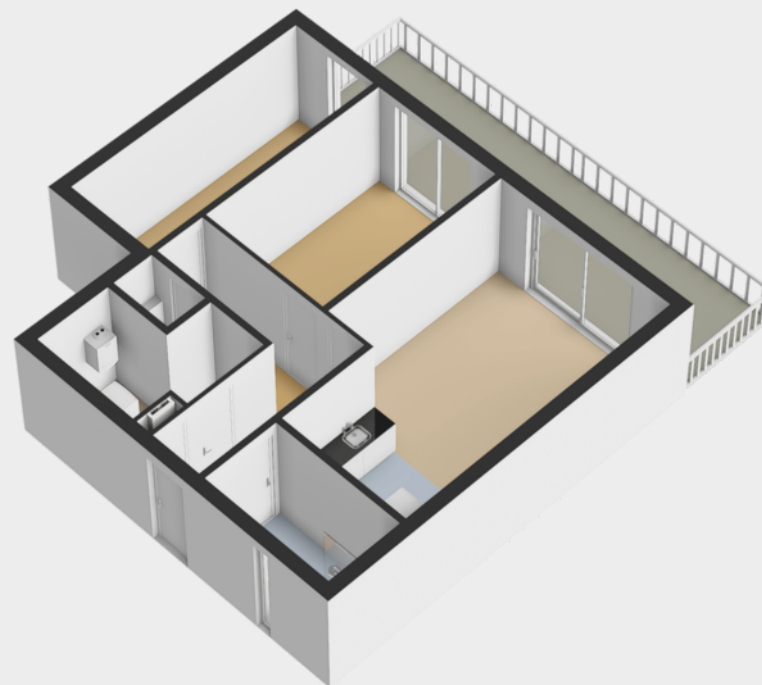
Sectie C, C, C, nummer 7313, 7313, 7313

Kadastraal eigendom

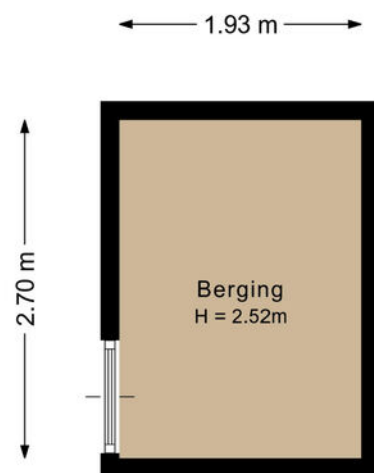
Volle eigendom, Volle eigendom, Volle eigendom



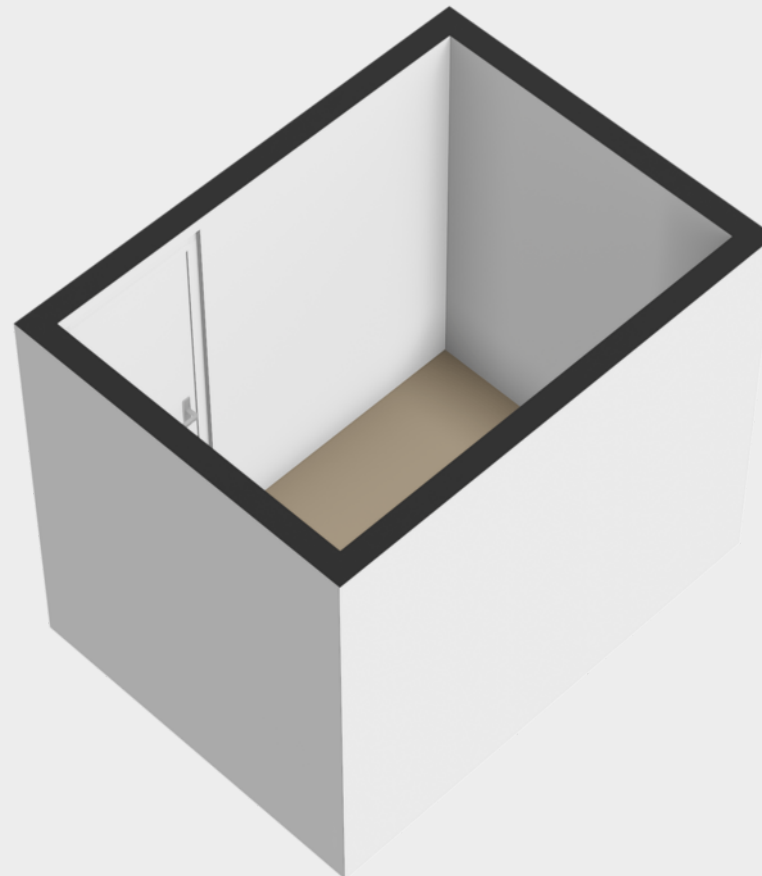
Plattegrond



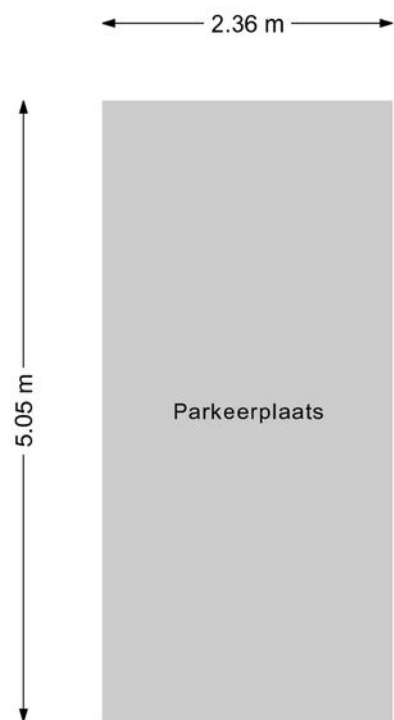
Plattegrond



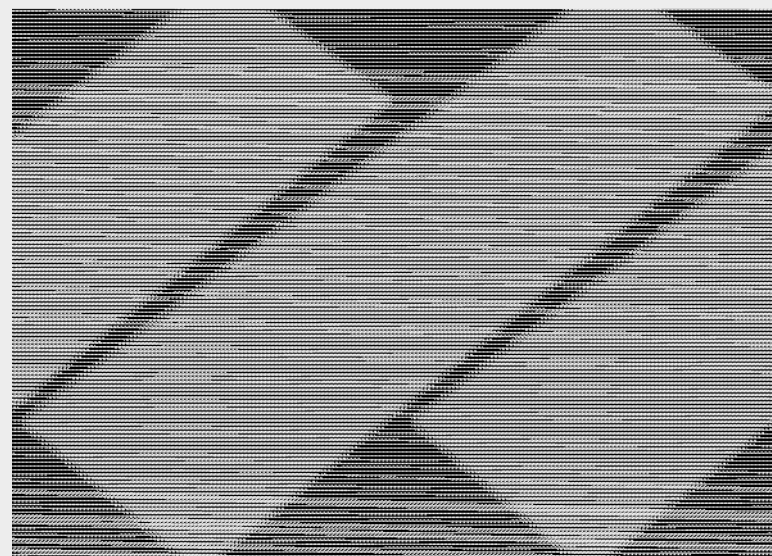
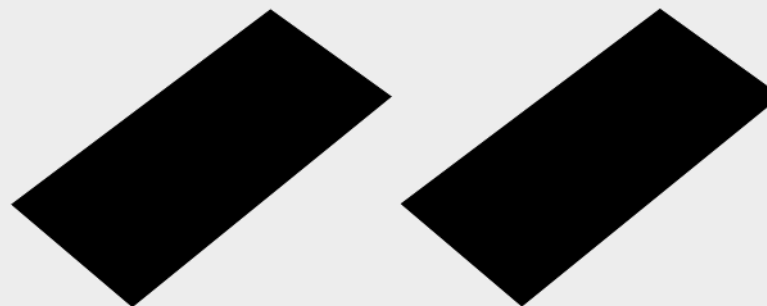
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Designradiator(en)	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- inbouwspots/dimmers		X		- afzuigkap	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- combi-oven/combimagnetron	X		
- losse (hang)lampen		X		- koel-vriescombinatie	X		
- Led spotjes onder keukenkastjes	X			- vaatwasser	X		
- Tastdimmer onder keukenkastje	X						
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- Kledingkast 4 deuren in achterste slaapkamer			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- Kledingkast 3 deuren 1e slaapkamer			X	- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- gordijnrails	X			- fontein	X		
- gordijnen	X			- Zeepompje op muur	X		
- jaloezieën	X						
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- PVC vloer	X			- douche (cabine/scherm)	X		
				- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				- Spiegel met verlichting en verwarming	X		
				- Hangkast 2 deurs naast wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- boiler	X						
- Warmtepomp	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Dimmers in keuken van HUE, oude schakelaars worden terug geplaatst		X					
Tuin - Bebouwing							
Berging in garage	X						

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



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.





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
dvandorp@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



Sanne>
Kooistra>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

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 ... 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 hypotheek, 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

Contactgegevens

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

