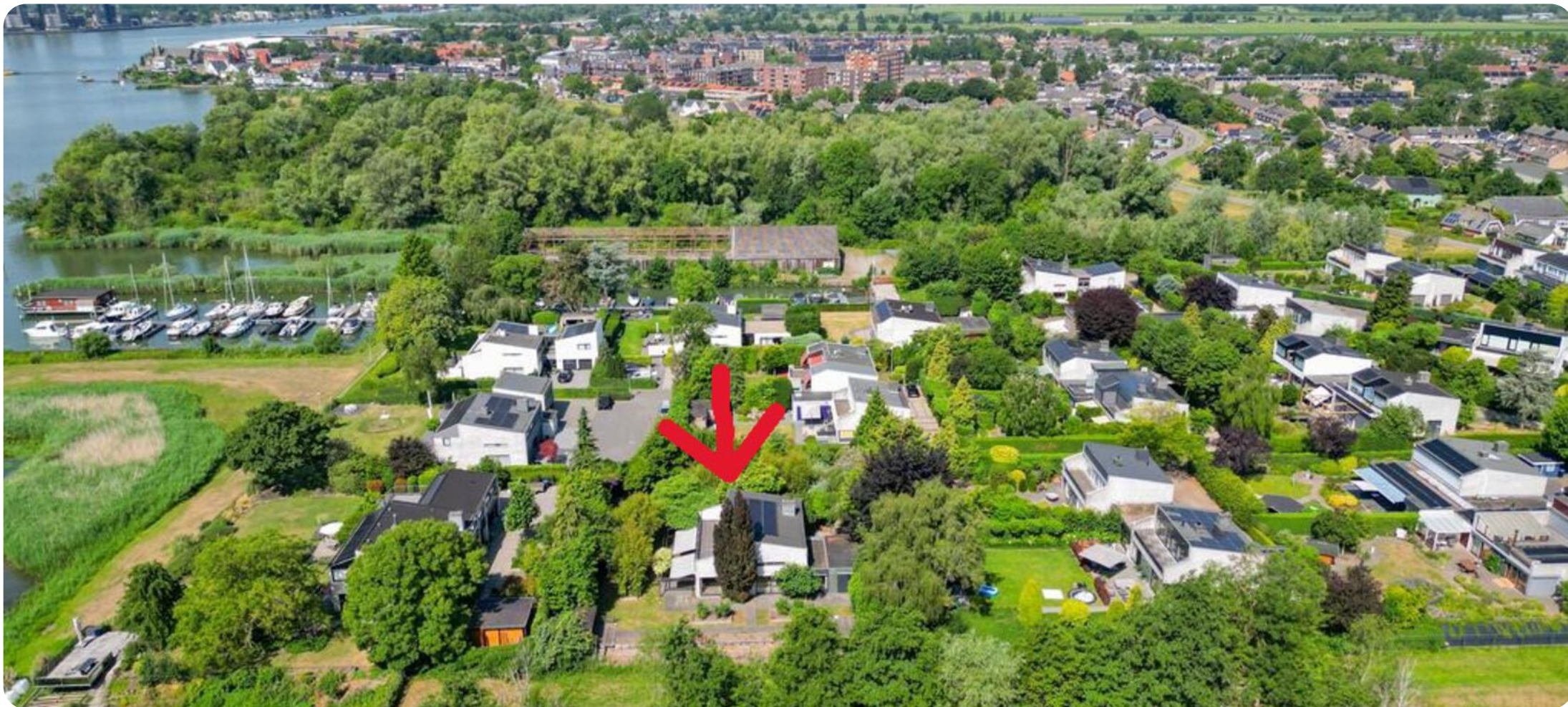


Krimpen aan de Lek

Lekdreef 13



te>koop>

Vraagprijs
€ 1.100.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Krimpen aan den IJssel

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Krimpen 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.



Marijke> Bodegom>

Vestigingsleider
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 50 65 27 77
mbodegom@vanherk.nl

Omschrijving

RIANT VRIJSTAAND HUIS MET GROTE TUIN EN UITZICHT OP RIVIER DE LEK

Ben je op zoek naar ruimte, rust en vrijheid, met alle voorzieningen op korte afstand? Dan is deze vrijstaande woning op Lekdreef 13 in Krimpen aan de Lek echt iets voor jou. Dit huis ligt op een perceel van maar liefst 1.482 m², aan de rand van een kleinschalig villapark wat grenst aan rivier de Lek. De woning biedt volop mogelijkheden voor wie wil moderniseren en is ideaal voor doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, privacy en potentie!

GROTE TUIN EN PRIVACY IN HET GROEN

Het huis ligt volledig vrij, omgeven door groen, met een tuin rondom. Hierdoor is er altijd wel een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden. Via het elektrische toegangshek en de royale oprit met ruimte voor meerdere auto's én een laadpaal, kom je bij de grote dubbele garage. Perfect voor autoliefhebbers, hobby of werk aan huis of extra bergruimte. De tuin is volwassen en biedt volop mogelijkheden voor wie van tuinieren houdt, maar ook voor wie gewoon lekker wil relaxen in alle rust. De ligging op het buitendijkse villapark zorgt voor een unieke sfeer: veel privacy, weinig verkeer en een gevoel van vrijheid. Vanaf het riante dakterras op de eerste verdieping kijk je direct over rivier de Lek naar de molens van Kinderdijk.

FIJN FAMILIEHUIS MET MOGELIJKHEDEN

Binnen vind je een riante tuingerichte woonkamer met grote raampartijen en uitzicht op het groen rondom. De sfeer is warm en er is volop ruimte om verschillende indelingen te maken, passend bij jouw woonwensen. De aangrenzende leefkeuken is royaal van opzet en vormt het hart van het huis. De begane grond biedt daarnaast een multifunctionele kamer, geschikt als werkplek, hobbyruimte of slaapkamer. Extra prettig: er is ook al een badkamer op de begane grond aanwezig. Dit maakt gelijkvloers wonen mogelijk.

Op de verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, stuk voor stuk goed bemeten. Vanaf de overloop is er toegang tot een dakterras met een prachtig uitzicht op de rivier de Lek – een heerlijke plek om je dag te beginnen of af te sluiten. Ook is er boven een tweede badkamer, ideaal voor grotere gezinnen of logees.



Omschrijving

EXTRA'S

Deze woning combineert ruimte met duurzaamheid: zo is het energielabel C en zijn er maar liefst 18 zonnepanelen aanwezig. Daarmee is de basis gelegd voor energiezuinig wonen. Verder zijn er twee badkamers, een grote garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. Het huis is traditioneel gebouwd in 1970 en biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. Er is een elektrisch toegangshek aanwezig, een laadpaal en alarminstallatie.

RUSTIG WONEN NABIJ VOORZIENINGEN

Lekdreef 13 ligt in Krimpen aan de Lek, een dorp dat bekend staat om zijn rustige sfeer, goede voorzieningen en de ligging aan de rivier de Lek. Het centrum met winkels, supermarkten, horeca en scholen is op korte afstand bereikbaar. Ook sportverenigingen, wandelroutes langs het water en het openbaar vervoer zijn binnen handbereik. Door de centrale ligging ben je bovendien snel in de omliggende plaatsen zoals Krimpen aan den IJssel, Capelle aan den IJssel en Rotterdam. Een ideale combinatie van landelijk wonen met stedelijke voorzieningen dichtbij. Rotterdam ligt op ca. 20 autominuten.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

Vraagprijs: € 1.100.000,- k.k.

Ligging: op kleinschalig villapark nabij centrum, aan de rand van rivier de Lek

Tuin: rondom de woning, altijd zon of schaduw

Woonoppervlakte: 284 m²

Perceeloppervlakte: 1.482 m²

Bouwjaar: 1970

Aantal verdiepingen: 2

Aantal kamers: 6

Aantal slaapkamers: 4 (extra mogelijk op begane grond)

Aantal badkamers: 2

Dubbele garage en grote oprit met laadpaal

Energielabel: C

Duurzaam met 18 zonnepanelen

Oplevering: in overleg, kan snel

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

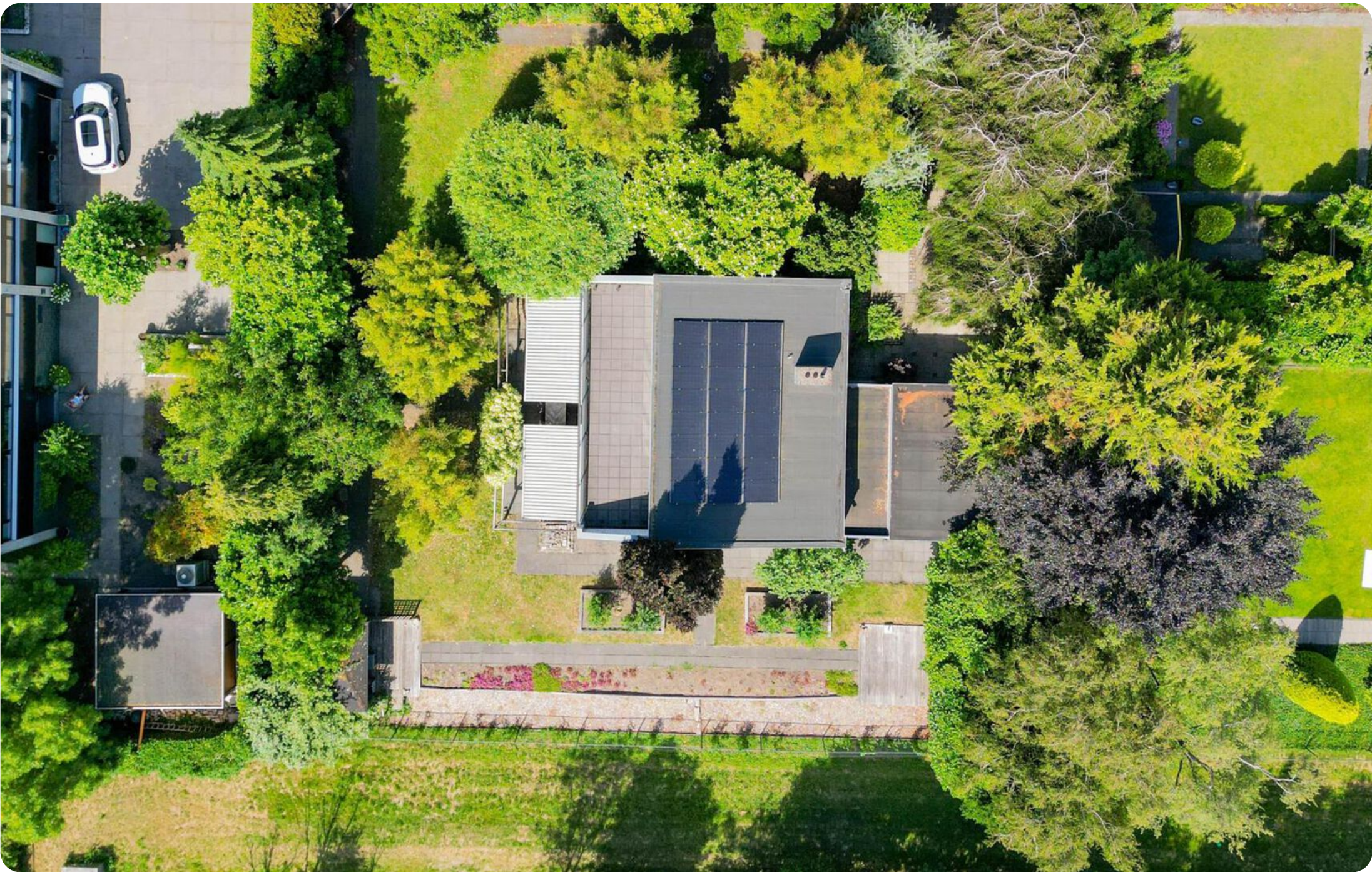
Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe huis altijd jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'



Kenmerken



Woonoppervlakte

244 m²



Bouwjaar

1970



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

1482 m²

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	244 m ²
Perceeloppervlakte	1482 m ²
Inhoud	946 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	rondom
Verwarming	c.v.-ketel (2019)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

C









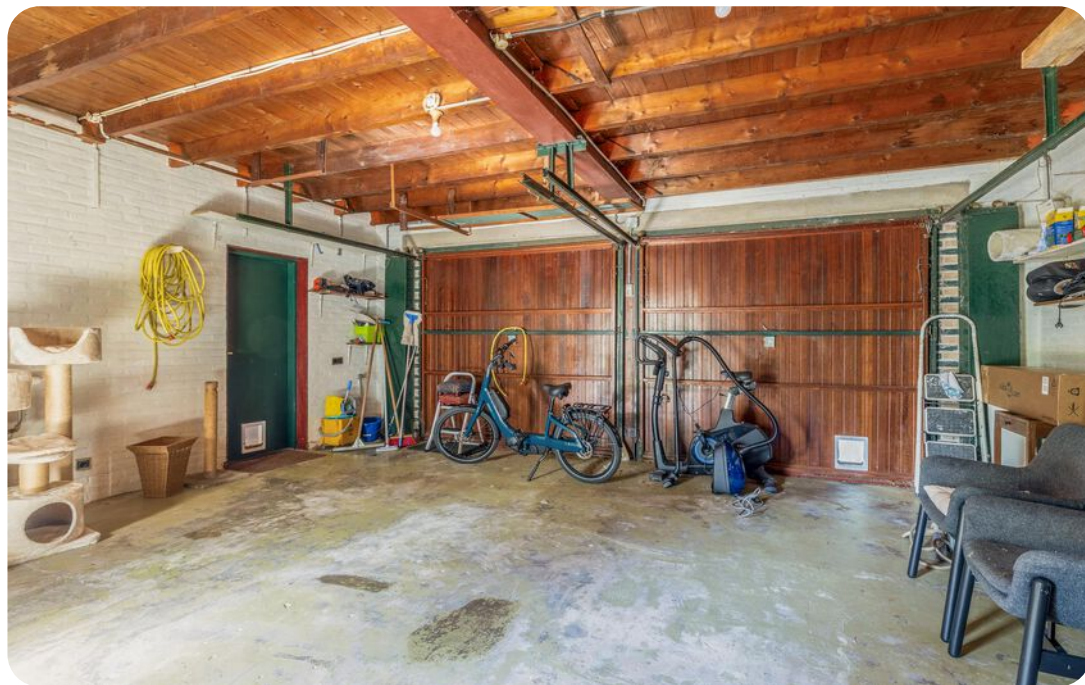


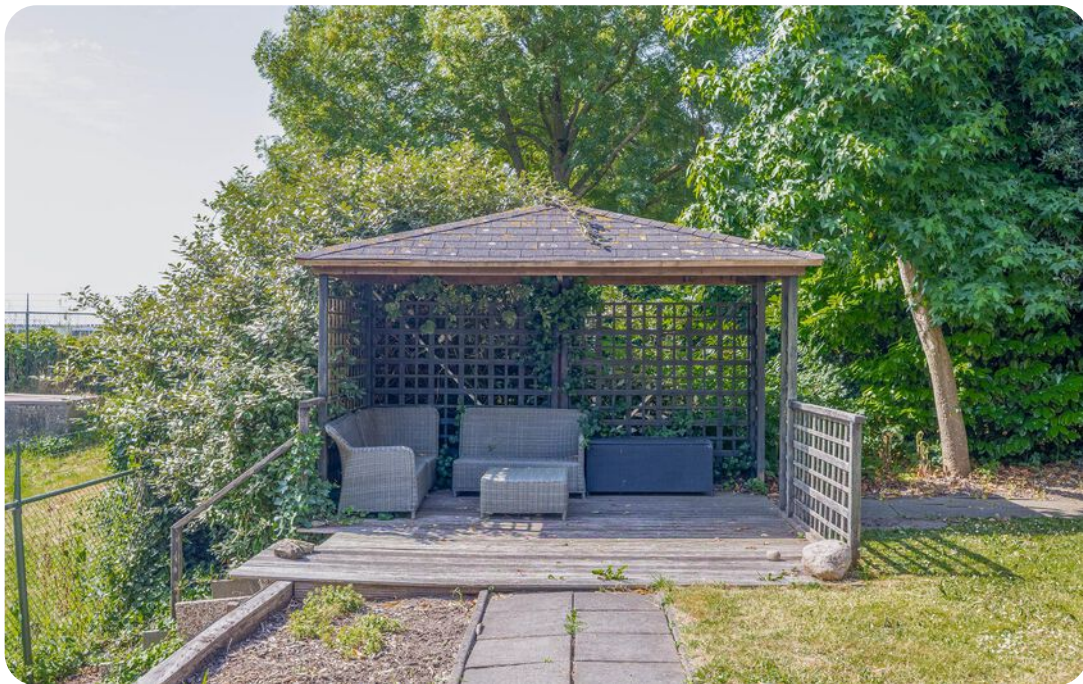


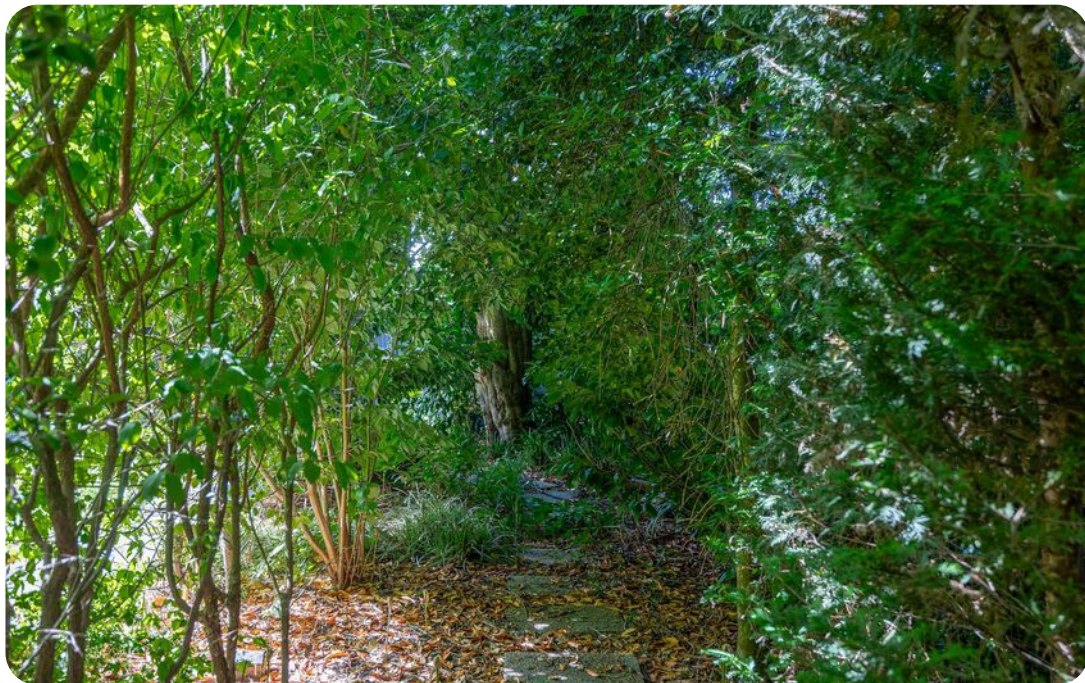
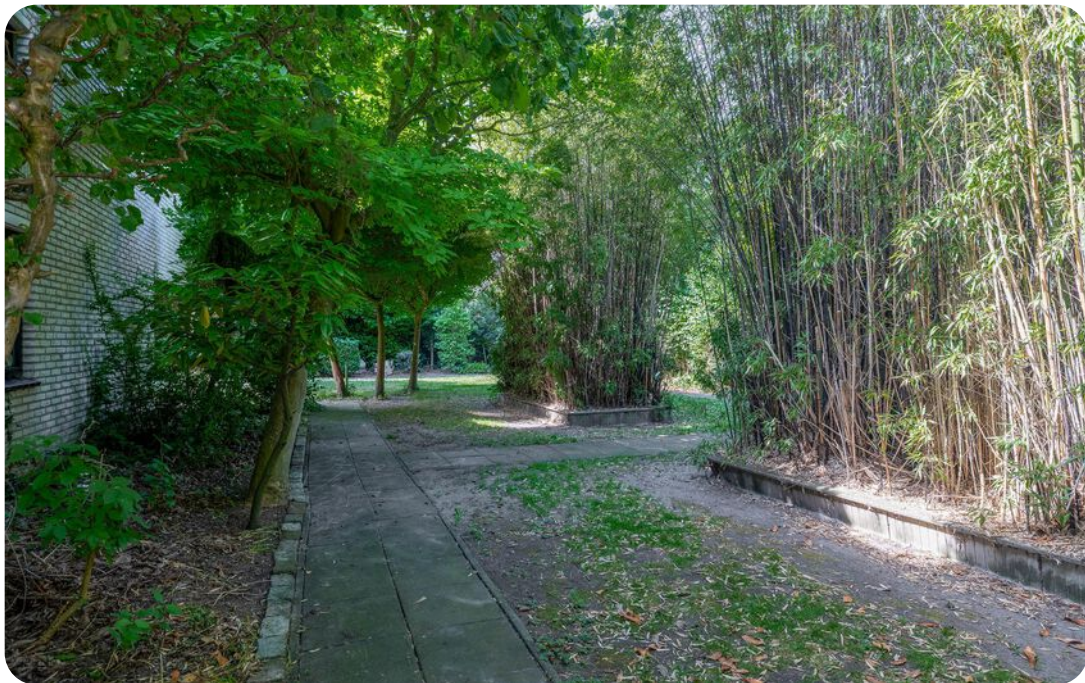


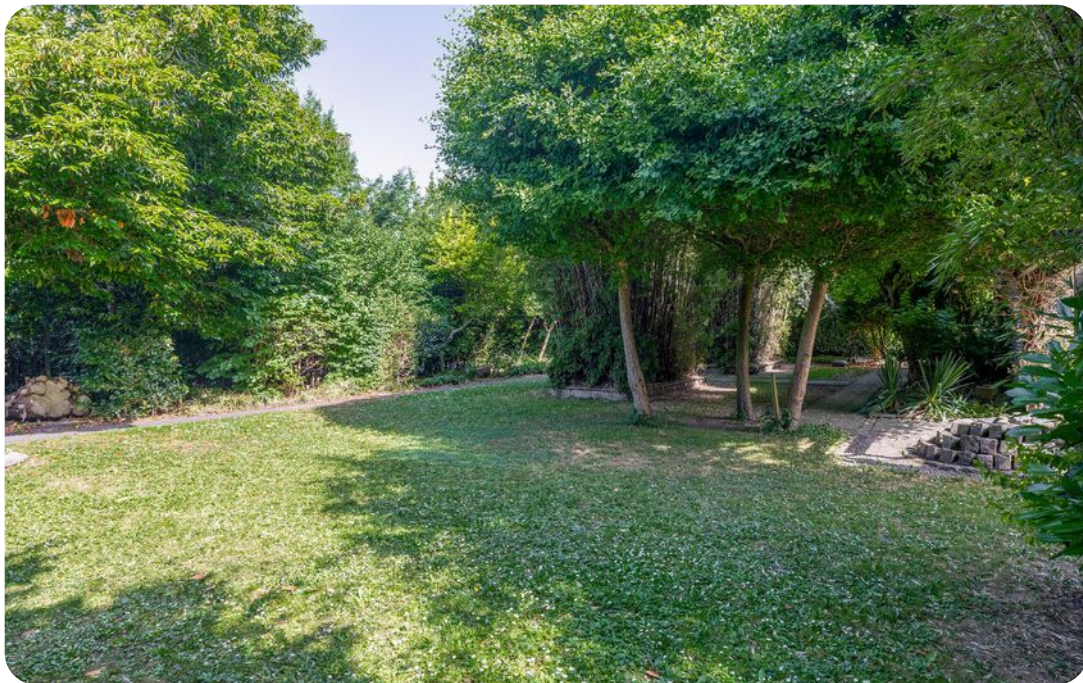






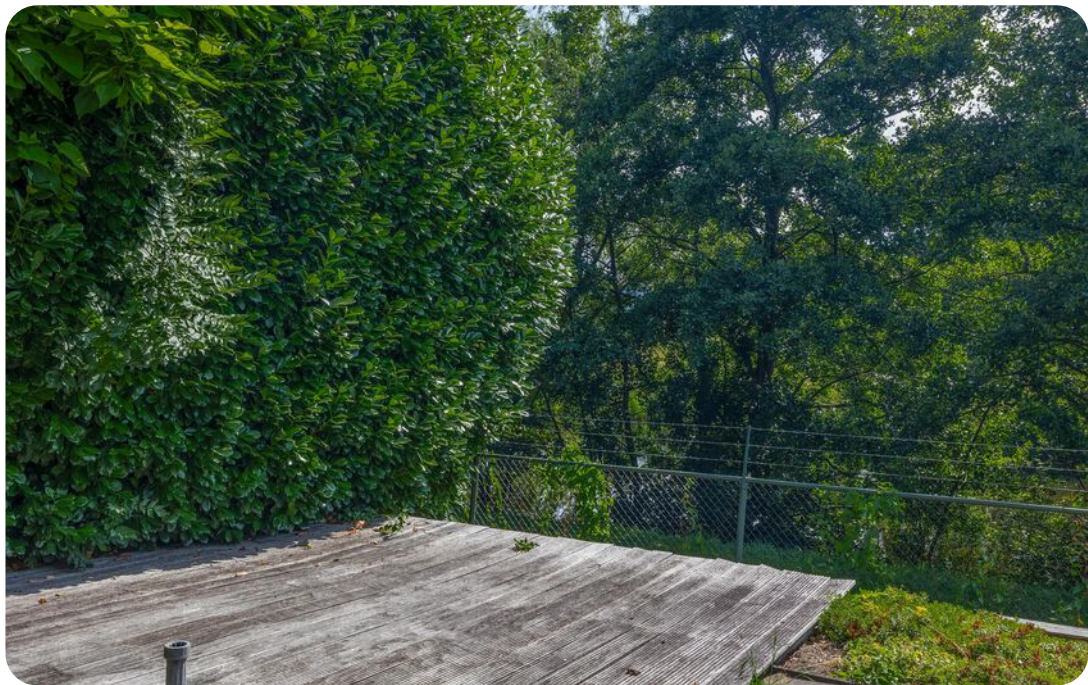




















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Lekdreef 13

Postcode/plaats

2931 AH Krimpen Aan De Lek

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 6699

Kadastraal eigendom

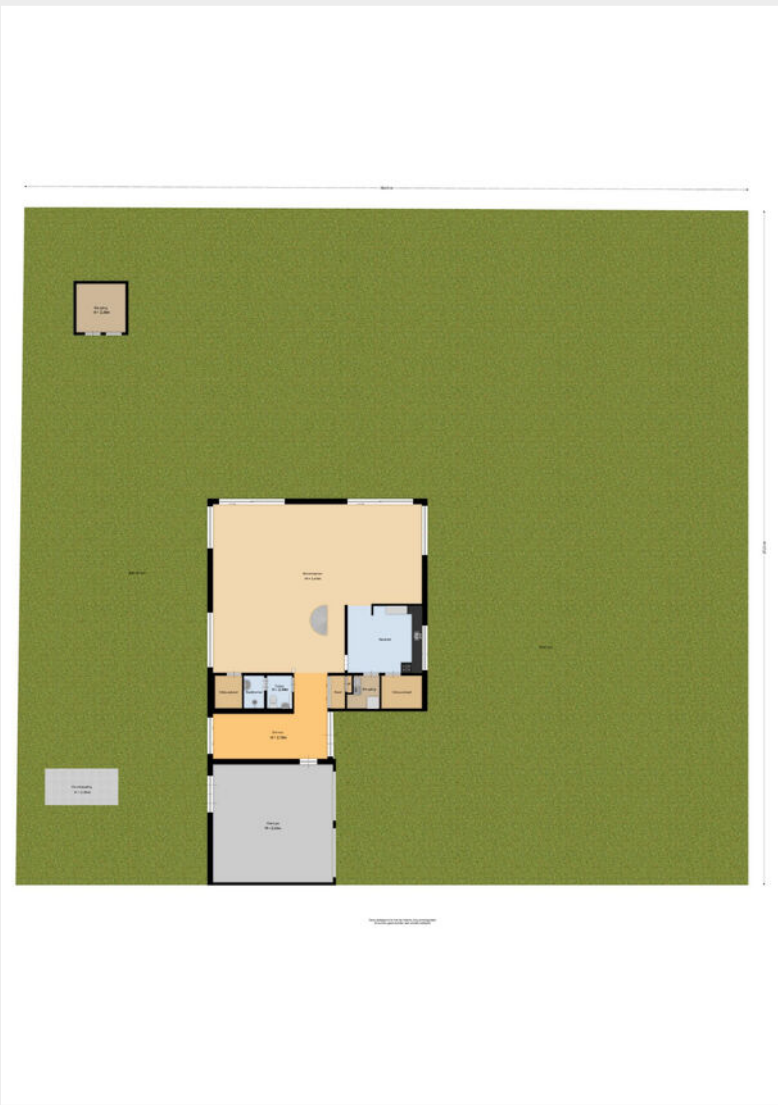
Volle eigendom

Perceelpervlakte

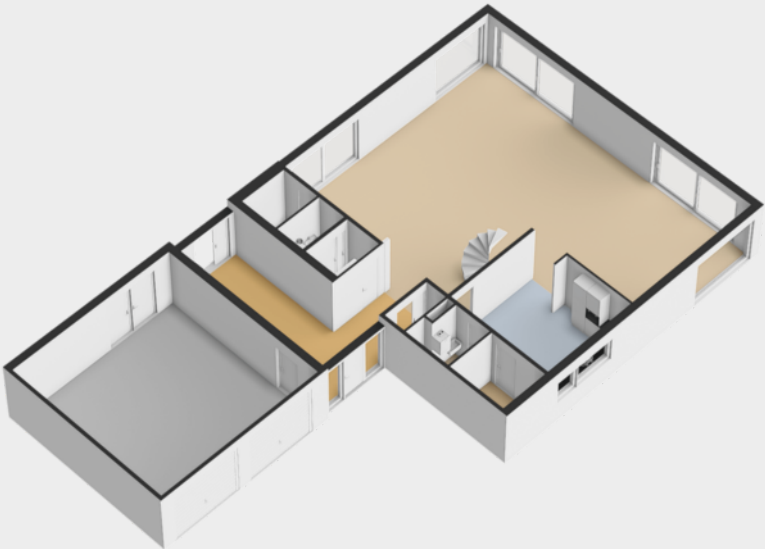
1482 m²



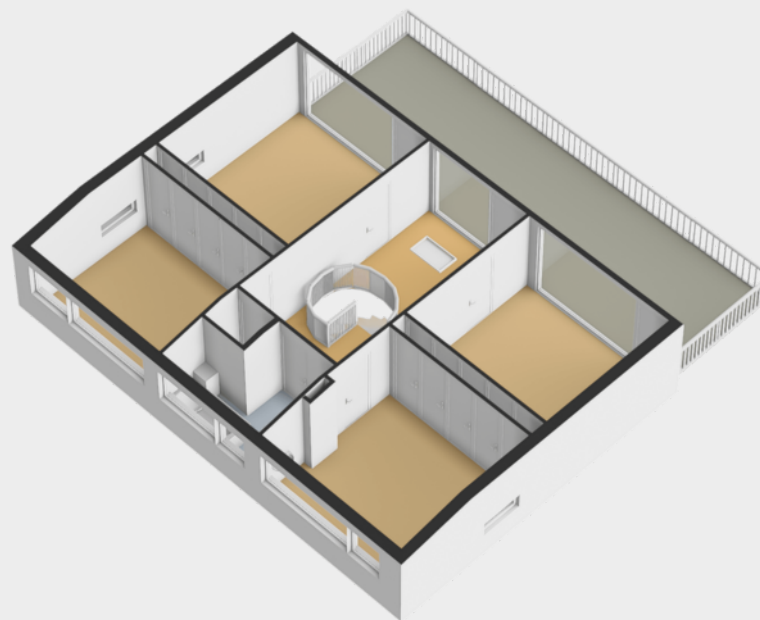
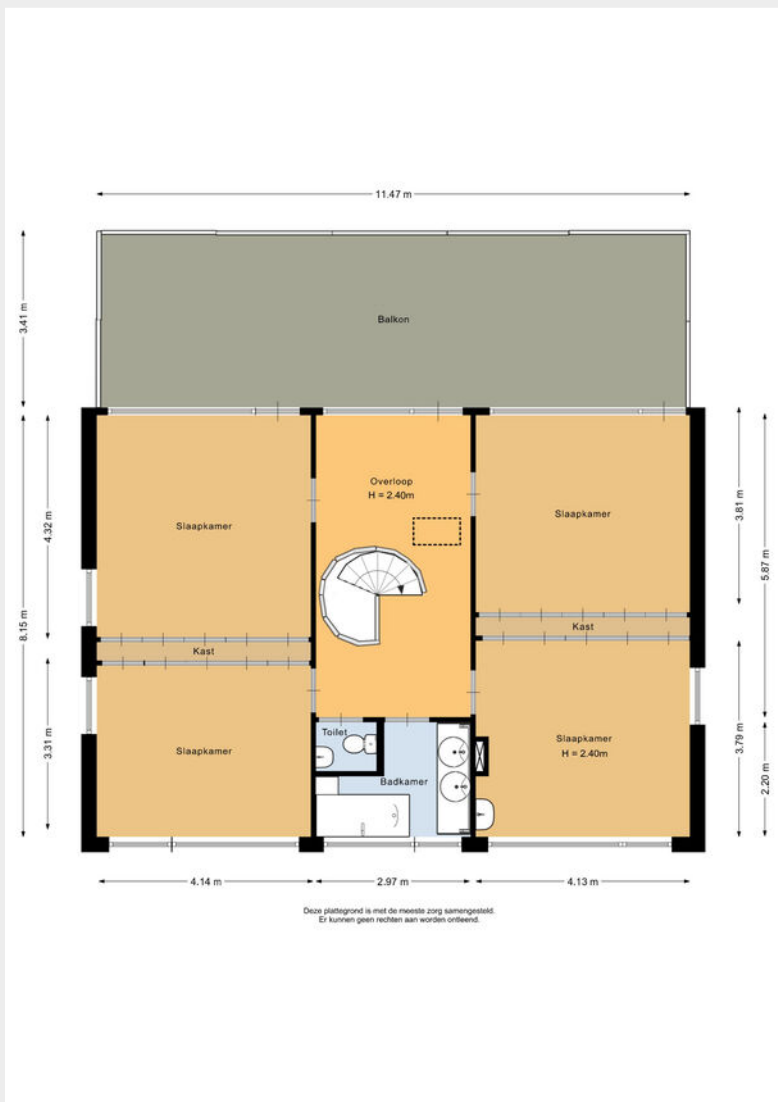
Plattegrond



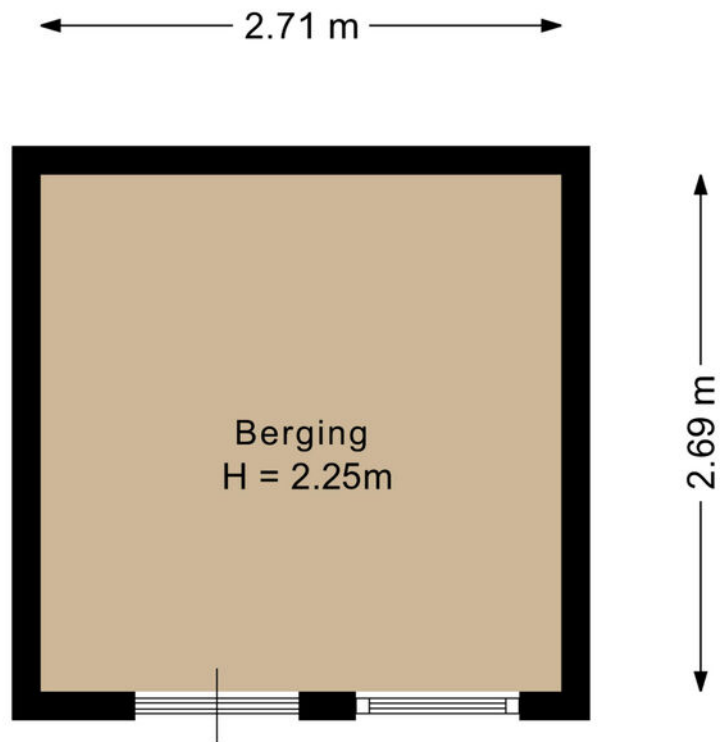
Plattegrond



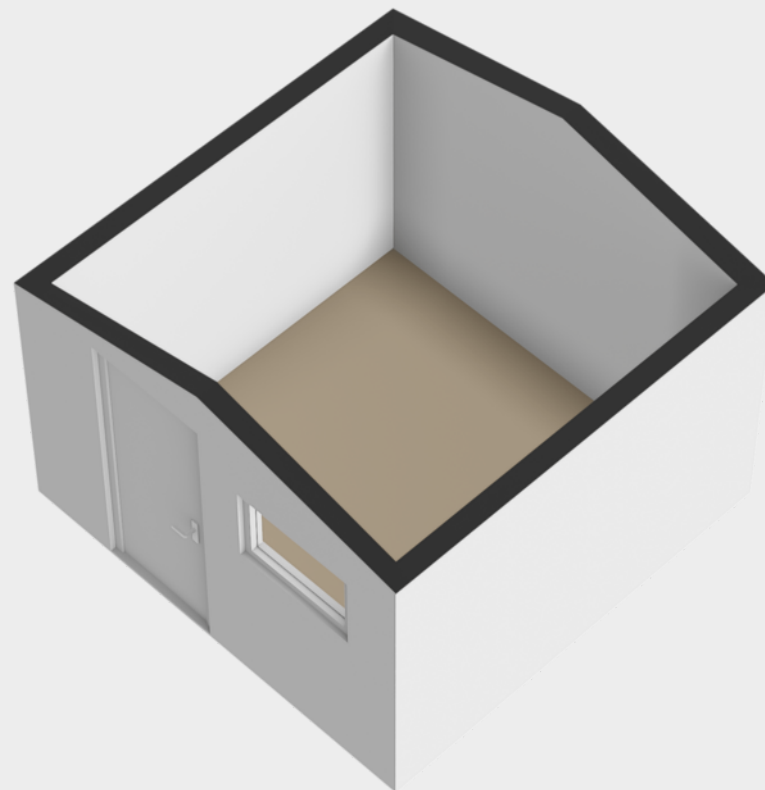
Plattegrond



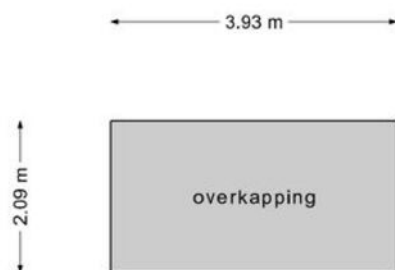
Plattegrond



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

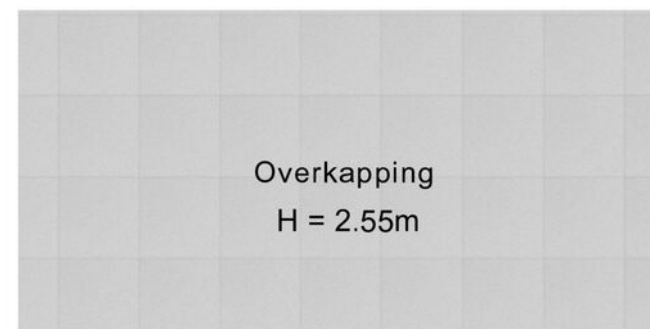


Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

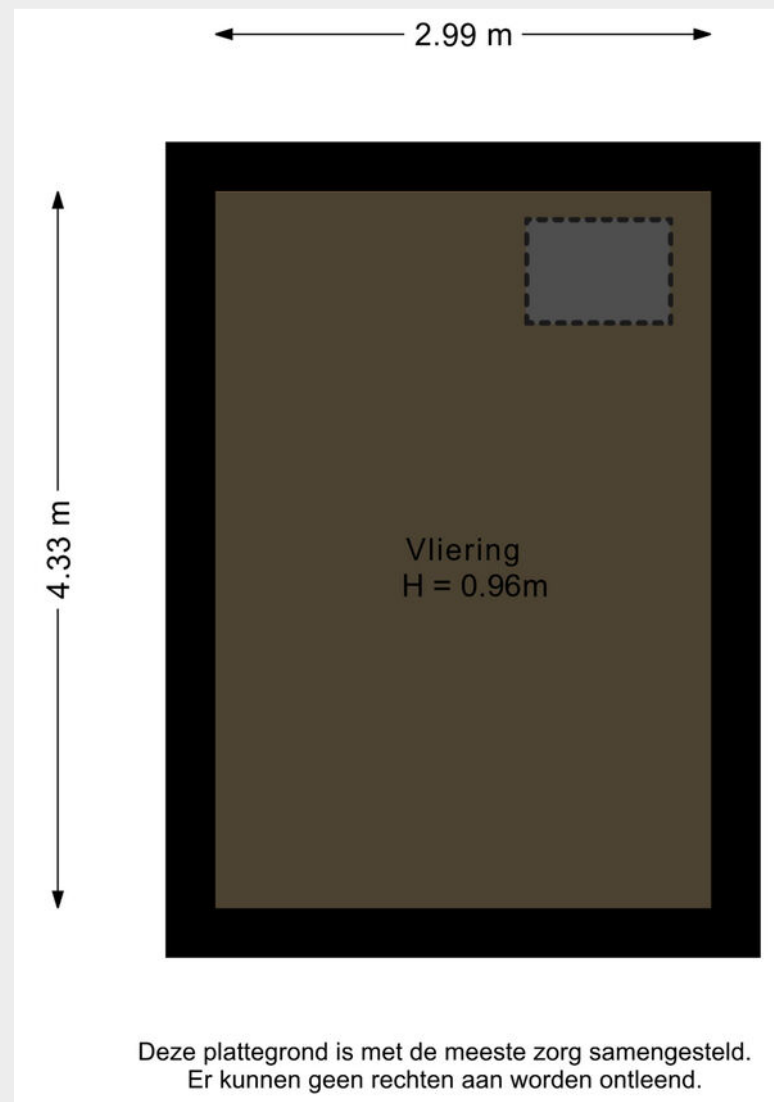
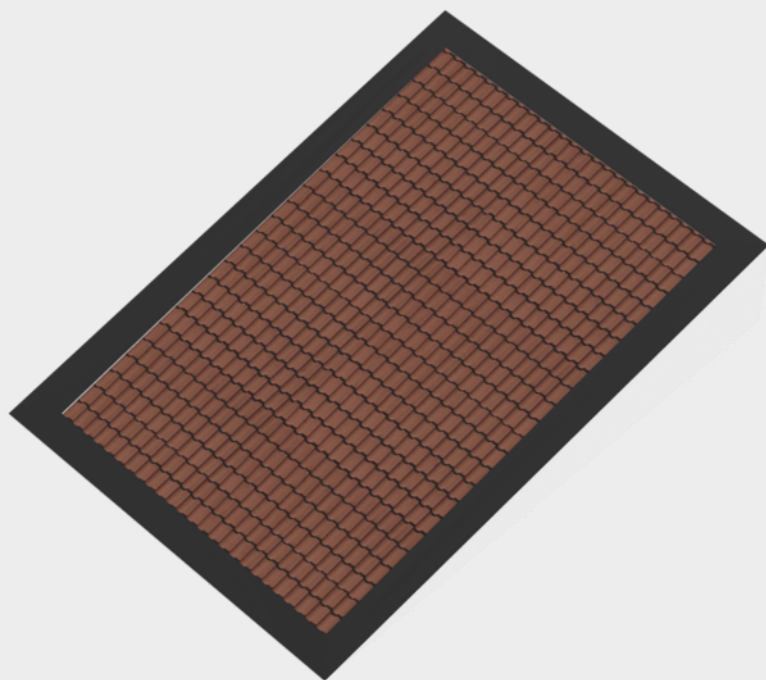
4.02 m



2.01 m

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

Plattegrond



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 Krimpenerwaard en vergoten 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
Kon. Wilhelminaplein 5
2921 AB Krimpen aan den IJssel

0180 530 000
krimpen@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.

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.





Marijke>
Bodegom>

Vestigingsleider
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 50 65 27 77
mbodegom@vanherk.nl



Lisanne>
Nomen-Jansen>

Vastgoedadviseur
06 30 33 09 33
lnomen@vanherk.nl



Renata>
Fontijne>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 53 00 00
krimpen@vanherk.nl



Maartje>
Dijkstra>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 53 00 00
krimpen@vanherk.nl



Chimay>
van der El>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 53 00 00
krimpen@vanherk.nl



Britney>
de Vos>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 53 00 00
krimpen@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0180 53 00 00
krimpen@vanherk.nl
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 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 Burgelijk 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>

0180 53 00 00
krimpen@vanherk.nl
vanherk.nl

