

Krimpen aan de Lek

De Eendracht 45



te>koop>

Vraagprijs
€ 635.000,- 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

RUIMTE, COMFORT EN DUURZAAMHEID IN EEN MOOI OPGEZETTE EN FAMILIEVRIENDELIJKE WOONWIJK!

Mooi aangelegd en zonnige tuin met diverse plekken om heerlijk te zitten. Zonwering aanwezig aan de achterzijde. Heerlijk ruime woonkamer met (klik)PVC-vloer in visgraatmotief, een stoere en moderne keuken met alle benodigde inbouwapparatuur en zelfs een wijnklimaatkast. Met vijf slaapkamers zijn er volop mogelijkheden voor een gezin of mensen met hobby's. De woning ligt in een nieuwe en zeer kindvriendelijke woonwijk. De wijk is mooi ingericht met water en groen en ligt op loopafstand van het centrum van Krimpen aan de Lek. De woning heeft aangebouwde stenen garage met een doorgang vanuit de woonkamer, een ruime oprit met laadpaal en nog diverse andere voorzieningen zoals zonwering, rolluiken, alarm, airconditioning en vloerverwarming in het woongedeelte maken het wooncomfort helemaal af.

RUIME EN LICHT LEEFVERDIEPING MET MODERNE AFWERKING

Zodra je binnenkomt valt direct op hoe ruim en licht de begane grond is. De woonkamer strekt zich uit over de volle breedte van het huis, waardoor je een royale leefruimte hebt die ideaal is voor gezinnen en iedereen die graag de ruimte om zich heen heeft. De grote ramen en openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de achtertuin en brengen veel daglicht naar binnen.

De klik-PVC vloer in visgraatmotief geeft de woonkamer een moderne, rustige uitstraling. Door de vloerverwarming voelt deze verdieping bovendien heerlijk comfortabel aan. De zithoek is ruim opgezet en goed in te delen, terwijl er aan de voorzijde plek is voor een grote eettafel waar je met gemak met familie en vrienden aanschuift. Het geheel oogt verzorgd en eigentijds, precies zoals je graag ziet in een huis dat echt af is.

De keuken sluit perfect aan bij deze stijl. Het is een moderne, strakke keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur: een 5-pits kookplaat, oven, vaatwasser, koelkast én – als luxe extra – een wijnklimaatkast. Hierdoor is dit dé plek waar je met gemak een snelle maaltijd maakt of juist uitgebreid kookt voor een etentje.



Omschrijving

VIJF SLAAPKAMERS EN EEN UITGEBOUWDE ZOLDERVERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarbij de grootste kamer aan de achterzijde ligt. Alle kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden voldoende ruimte voor slapen, spelen, werken of hobby's. De badkamer is netjes afgewerkt en compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en 2e toilet. Hierdoor kun je 's ochtends soepel van start – ook met een groter gezin.

De tweede verdieping is een enorme bonus. Dankzij de dubbele dakkapel aan de achterzijde heb je hier twee extra slaapkamers met veel licht en sta-hoogte. Deze verdieping is daarmee ideaal voor kinderen die graag hun eigen plek willen, thuiswerkers die rust zoeken of hobby's die wat meer ruimte vragen. De technische installaties zijn netjes weggewerkt, en er is nog ruimte voor opslag.

ZONNIGE TUIN, RIANTE GARAGE EN EEN EIGEN OPRIT VOOR TWEE AUTO'S

De achtertuin ligt op het noordwesten en er is de gehele dag wel een plekje in de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met meerdere fijne zitplekken, zodat je altijd wel ergens een zonnig of juist schaduwrijk plekje vindt. Het geheel voelt groen en ruim aan, met veel privacy. Dat maakt de tuin een heerlijke plek om te ontspannen, te barbecueën of de kinderen vrij te laten spelen.

Aan de zijkant van het huis bevindt zich de aangebouwde stenen garage, die via een deur in de woonkamer bereikbaar is. Deze is volledig voorzien van verwarming, water en elektra, waardoor het niet alleen een ideale plek is voor auto of fietsen, maar ook voor klussen, opslag of hobby's of wellicht als verlengstuk van de woonkamer. De oprit biedt plek voor twee auto's achter elkaar. Aan de gevel hangt bovendien een laadpaal, perfect voor wie elektrisch rijdt.

De voorzijde van het perceel oogt verzorgd met een brede stoep en een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Hierdoor ervaar je hier de sfeer van een rustige woonwijk, terwijl alle voorzieningen toch dichtbij zijn.

ENERGIEZUINIG, DUURZAAM EN MET MODERNE VOORZIENINGEN

Het huis is gebouwd in 2011 en voldoet daarmee aan de moderne eisen op het gebied van isolatie en energiezuinigheid. Het energielabel A spreekt voor zich. In 2022 zijn er maar liefst 16 zonnepanelen geplaatst, die zorgen voor een lage energierekening en een toekomstbestendige woning.

Daarnaast zijn er diverse extra's die het wooncomfort verhogen zoals vloerverwarming in de woonkamer, airconditioning in de woonkamer en op de tweede etage, een alarmsysteem, rolluiken achter en diverse (elektrische) zonwering.

FIJNE LIGGING IN EEN GROENE EN KINDVRIENDELIJKE WIJK

De Eendracht maakt deel uit van een van de jongste woonwijken van Krimpen aan de Lek. De buurt is ruim opgezet met veel groen, waterpartijen en brede straten. Je ziet hier vooral gezinnen, en dat merk je aan de rustige en veilige sfeer. Speelplekken liggen verspreid door de wijk en scholen en kinderopvang zijn goed bereikbaar. Het centrum van Krimpen aan de Lek ligt op loopafstand. Hier vind je een compleet aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en horeca. Je kunt er terecht voor dagelijkse boodschappen én een gezellig kopje koffie. Ook sportverenigingen en recreatiemogelijkheden zijn volop aanwezig in de directe omgeving, waardoor dit een ideale uitvalsbasis is voor werk en ontspanning. Rotterdam ligt op ca. 25 autominuten. Kortom, een heerlijke en centrale stek!

Omschrijving

Wie graag de natuur in gaat, zit hier goed. De rivier de Lek ligt op korte afstand, net als recreatiegebied Krimpenerhout, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of spelen met kinderen. Grote steden zoals Rotterdam, Gouda en Dordrecht zijn bovendien goed bereikbaar met de auto of het openbaar vervoer, waardoor dit een ideale uitvalsbasis is voor werk en ontspanning. Kortom, een heerlijke en centrale stek!

VERKOPER AAN HET WOORD:

"Dit huis voelt elke dag als thuiskomen. De lichte woonkamer met grote raampartijen heeft een fijne indeling waardoor het geheel ruim en open aanvoelt. De tuin is voor ons echt het hoogtepunt: volledig privé, met zorg aangelegd en dankzij de lage bebouwing op het westen heerlijk zonnig tot in de late uurtjes. We hebben hier vele avonden buiten gezeten met een goed glas wijn, genietend van de rust en het groen. De combinatie van licht, de natuurlijke ruimtelijkheid van het huis en een tuin die als een verlengstuk van de woonkamer voelt, maakt dit voor ons zo'n bijzondere plek om te wonen.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Vraagprijs: € 650.000
- Ligging tuin: noordwest
- Woonoppervlakte: 126 m²
- Perceeloppervlakte: 262 m²
- Bouwjaar: 2011
- Verdiepingen: 3
- Kamers: 6
- Slaapkamers: 5
- Energielabel: A
- Oplevering: In overleg, voorkeur verkoper vanaf januari 2026

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'

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."



Kenmerken>



Woonoppervlakte

126 m²



Bouwjaar

2011



Slaapkamers

5



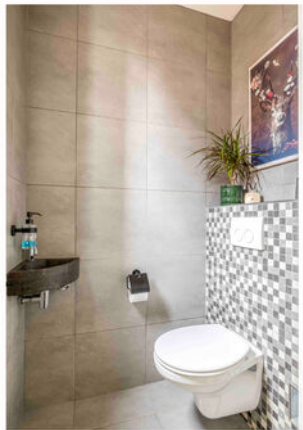
Perceeloppervlakte

262 m²

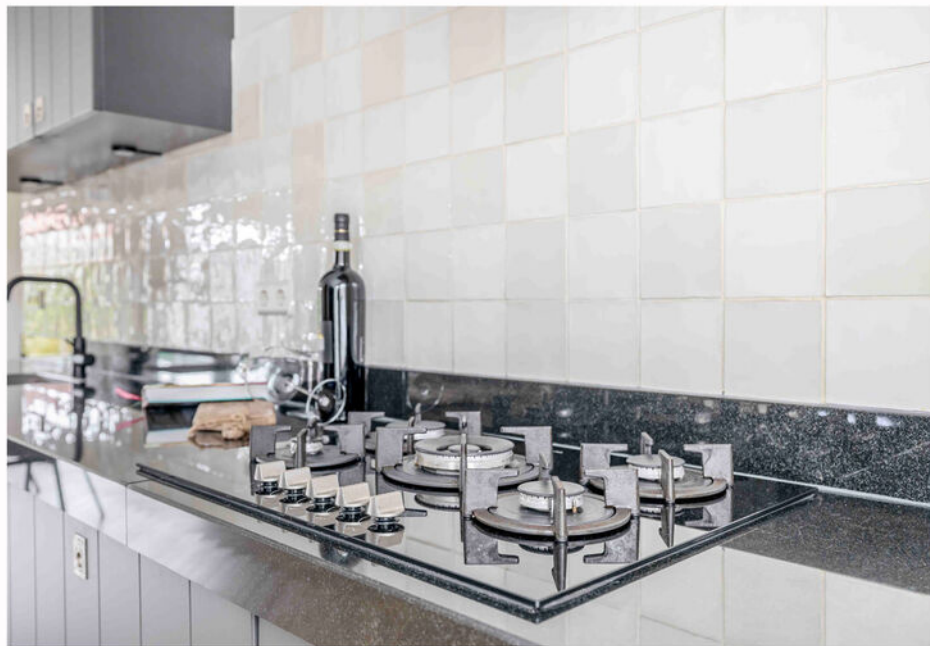
Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	262 m ²
Inhoud	532 m ³
Bouwjaar	2011
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2016)
Isolatie	volledig geïsoleerd

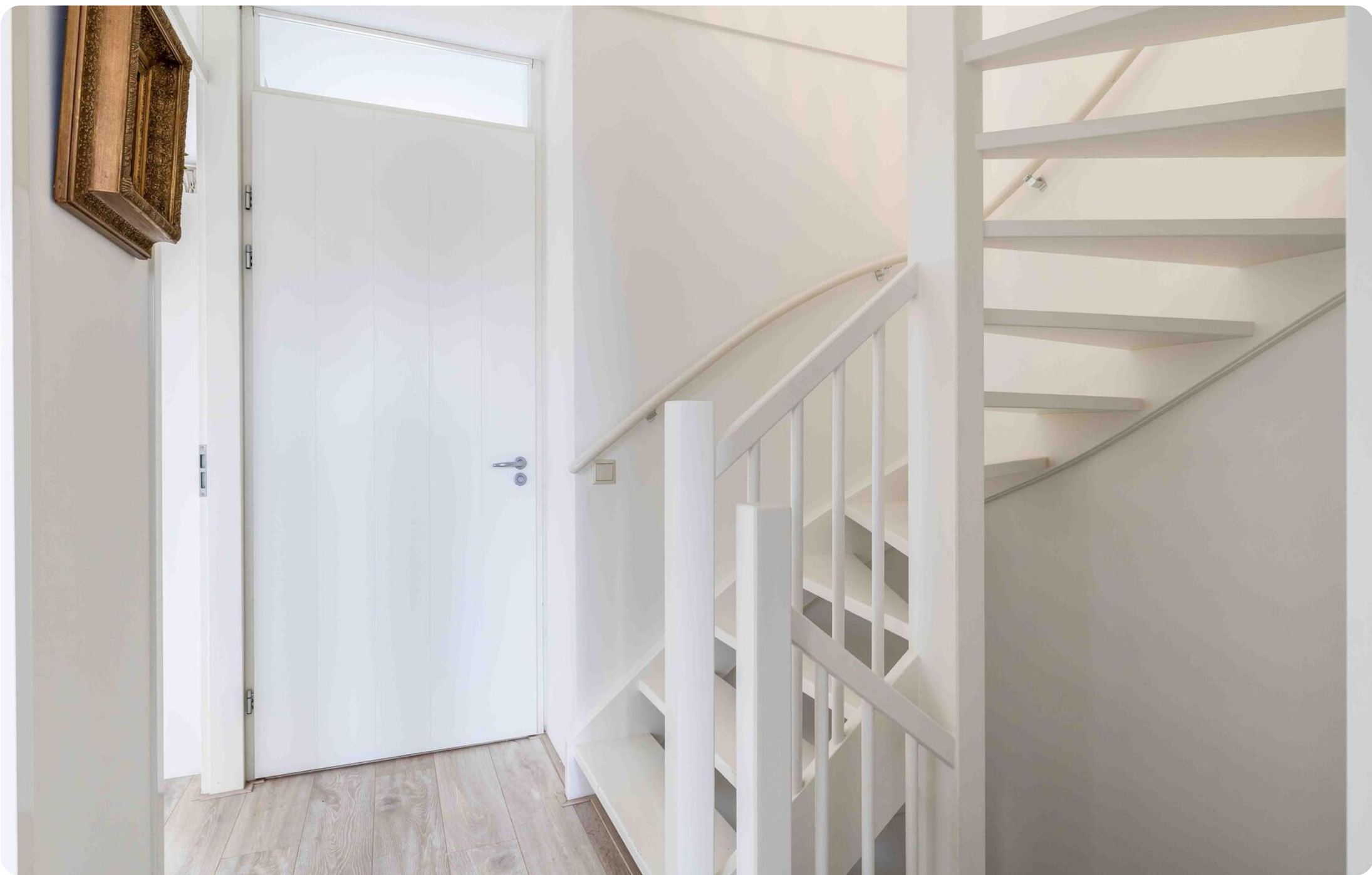


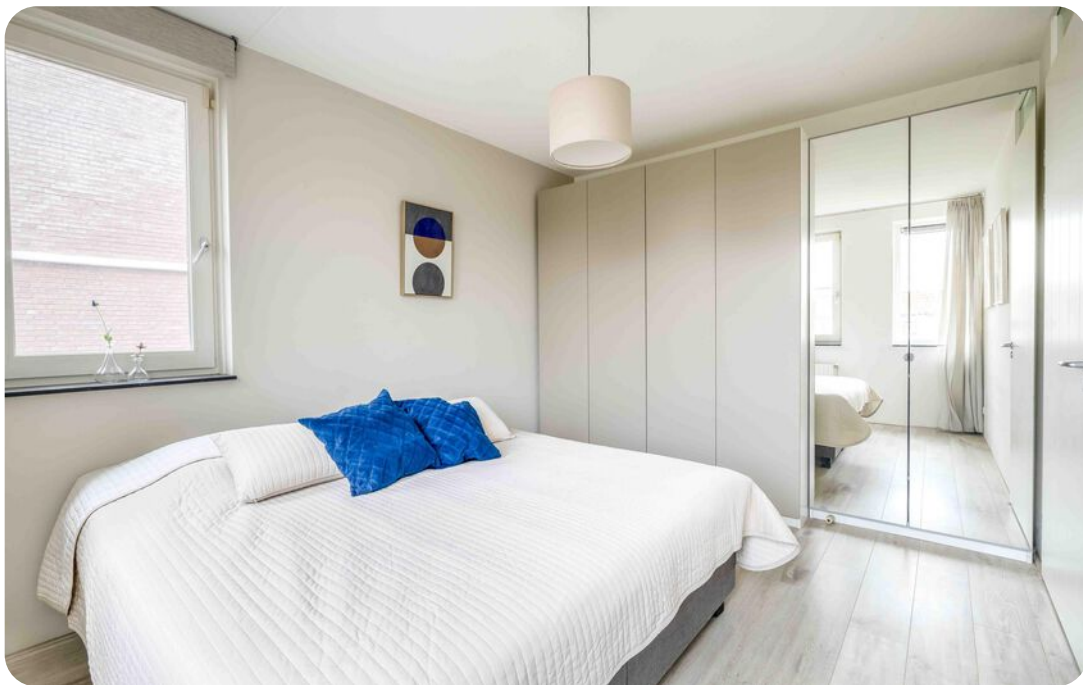




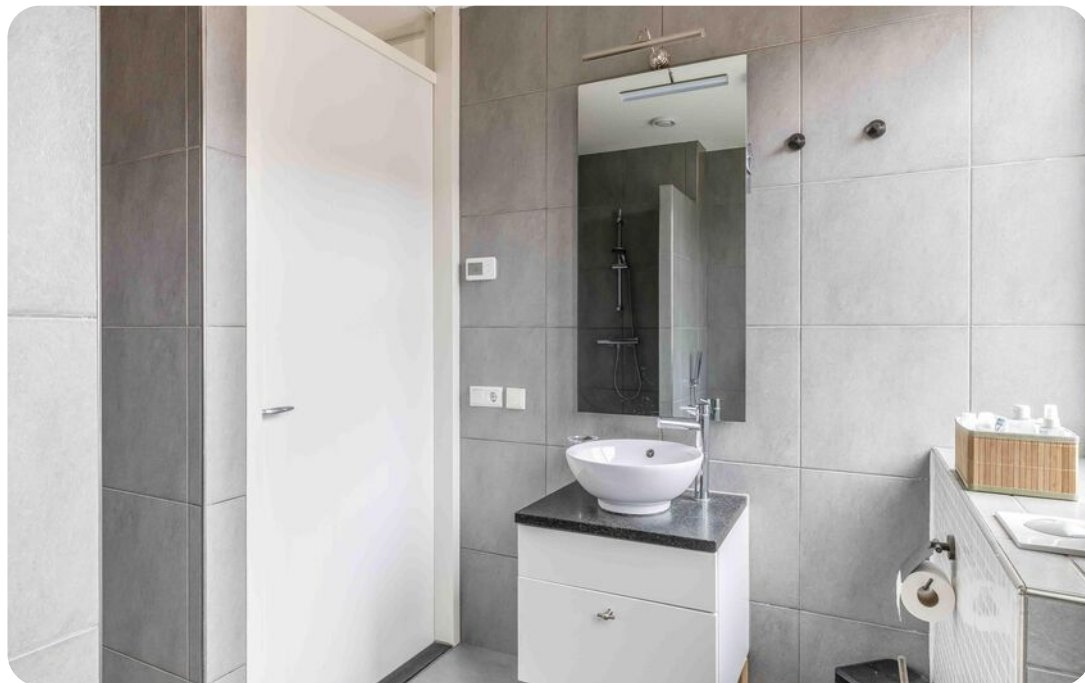


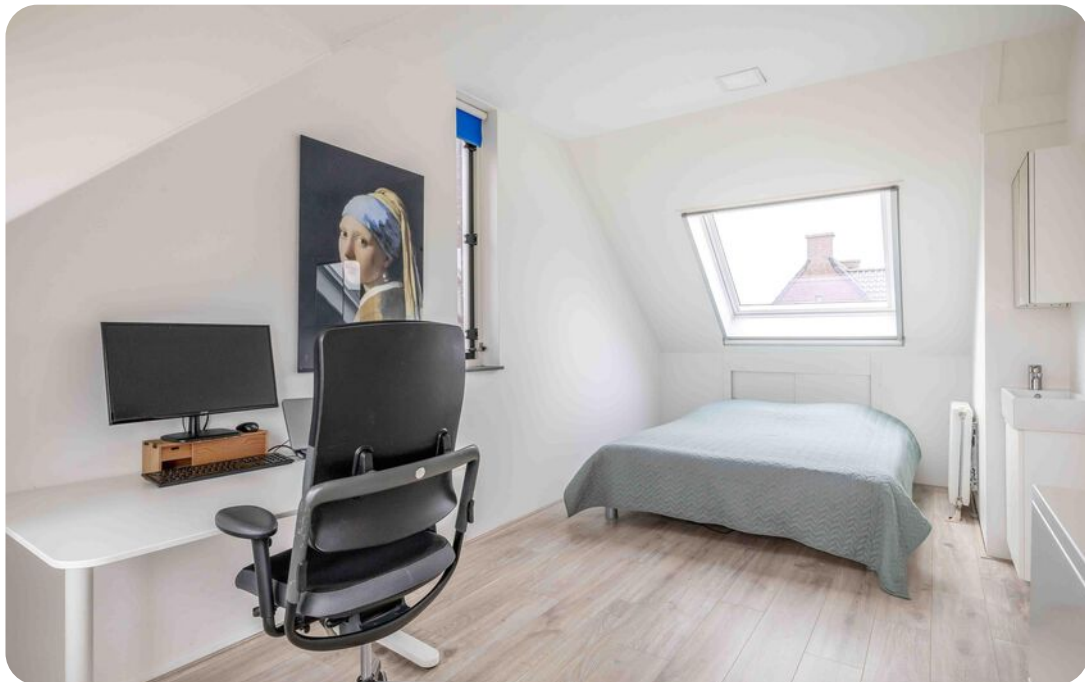






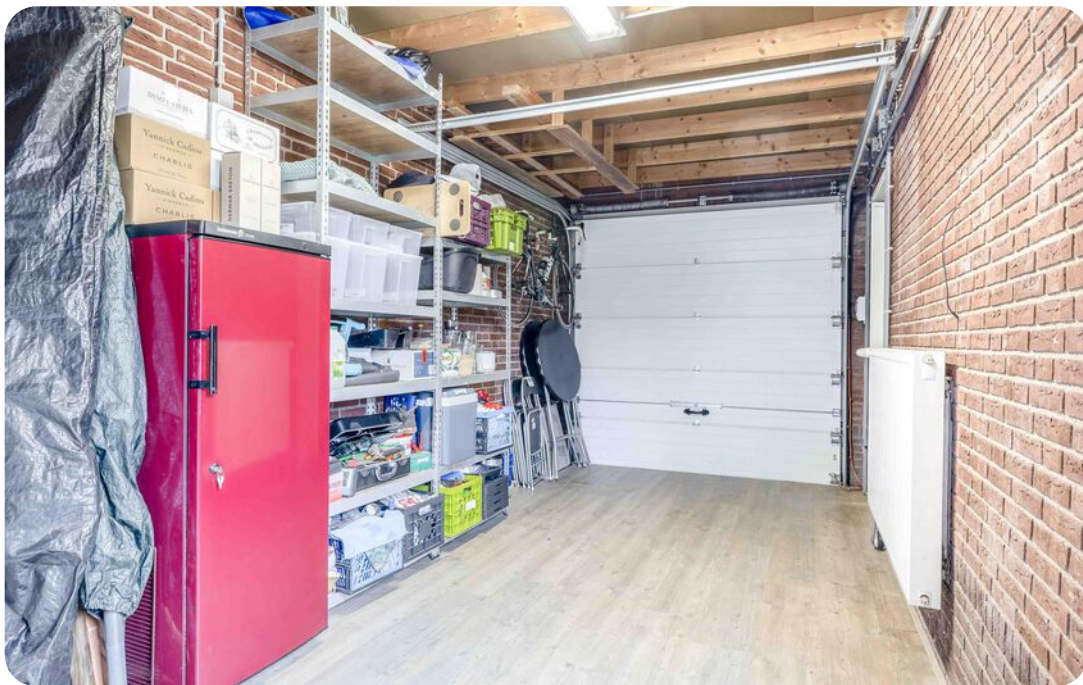












Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

De Eendracht 45

Postcode/plaats

2931 HV Krimpen Aan De Lek

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 9562

Kadastraal eigendom

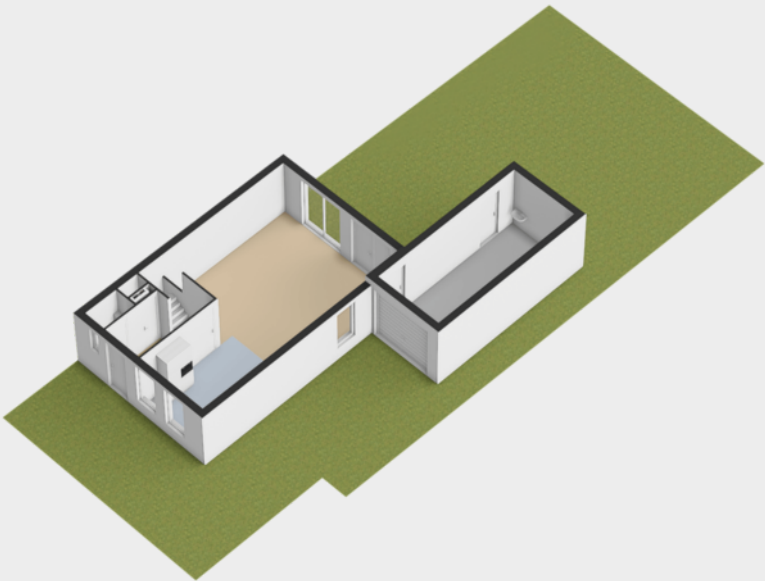
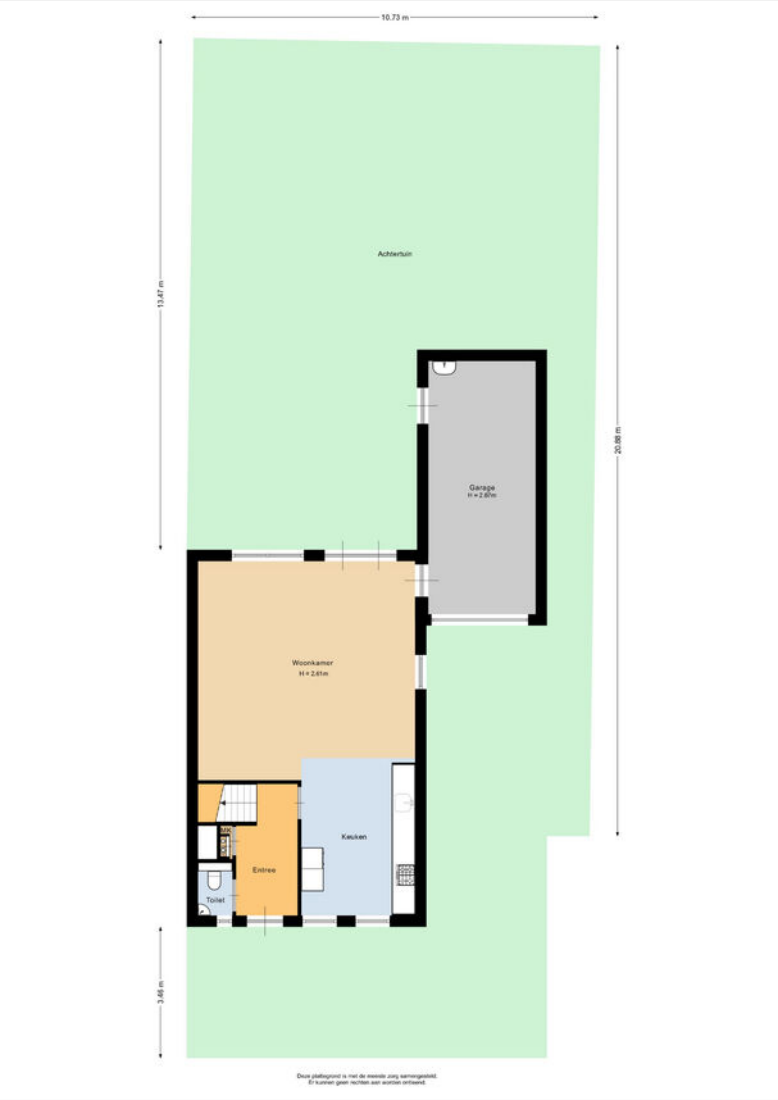
Volle eigendom

Perceelpervlakte

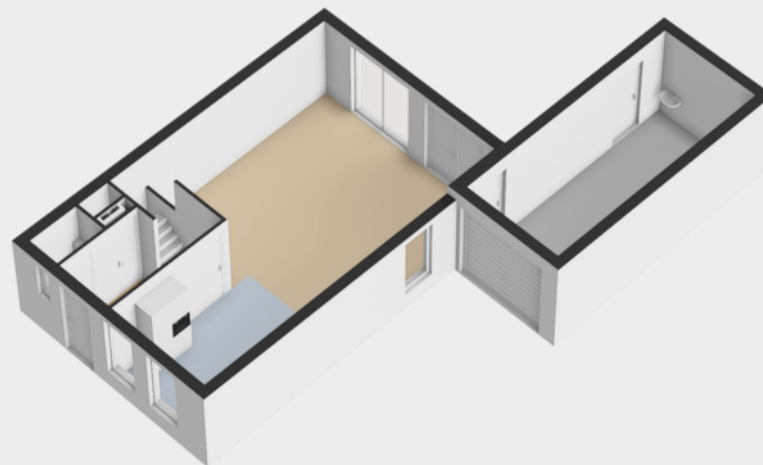
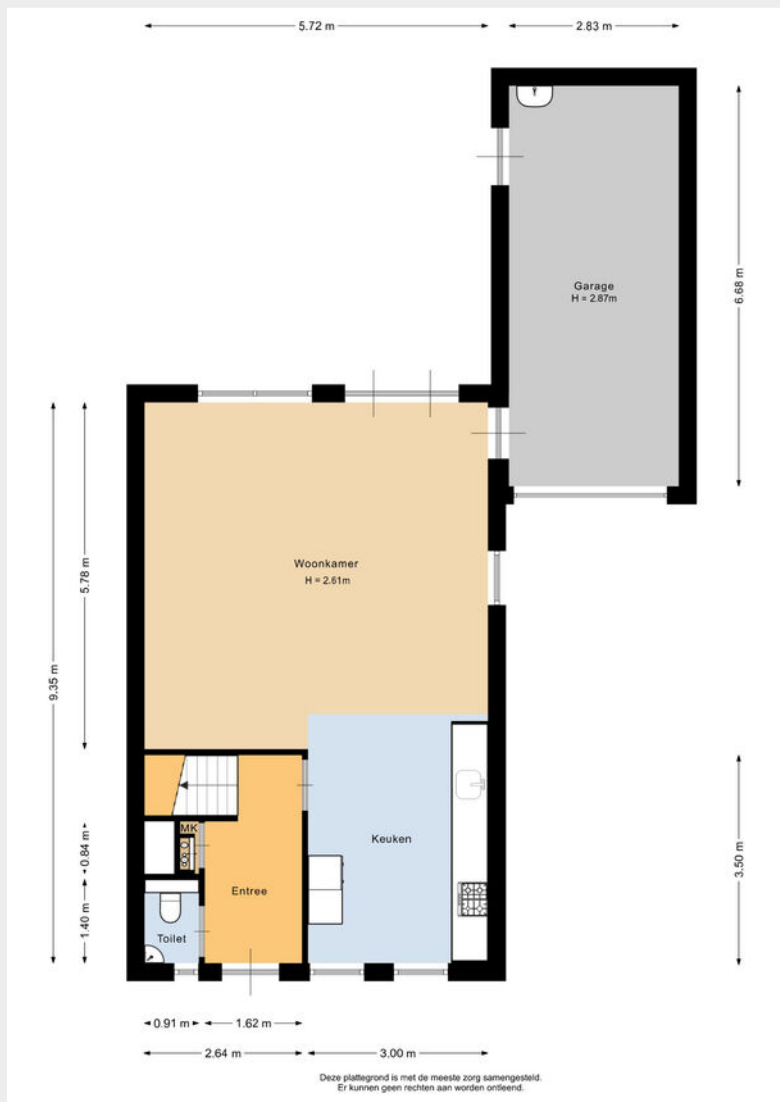
262 m²



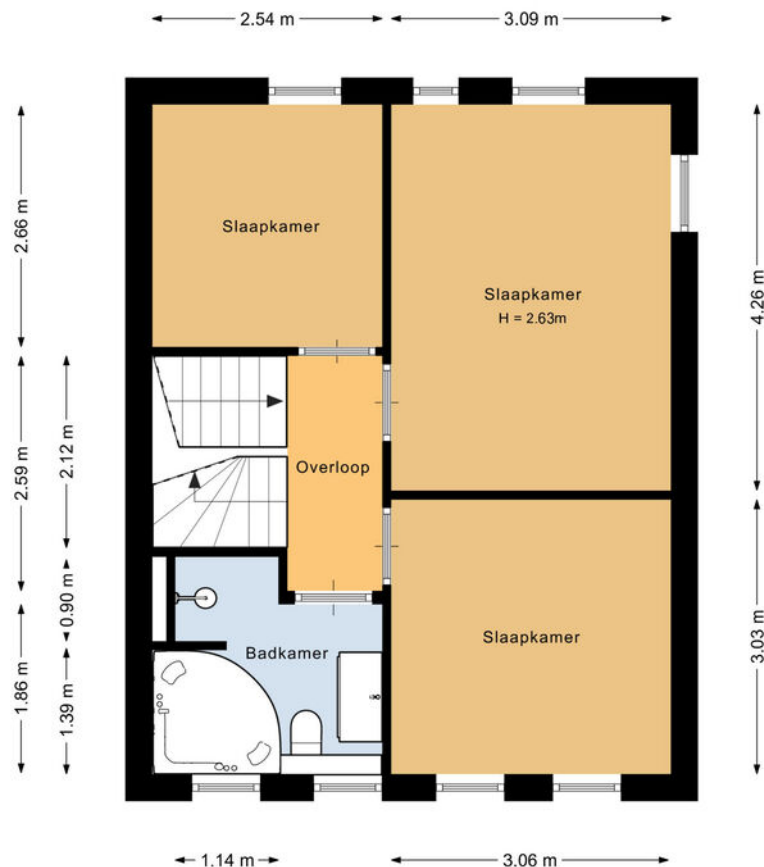
Plattegrond



Plattegrond



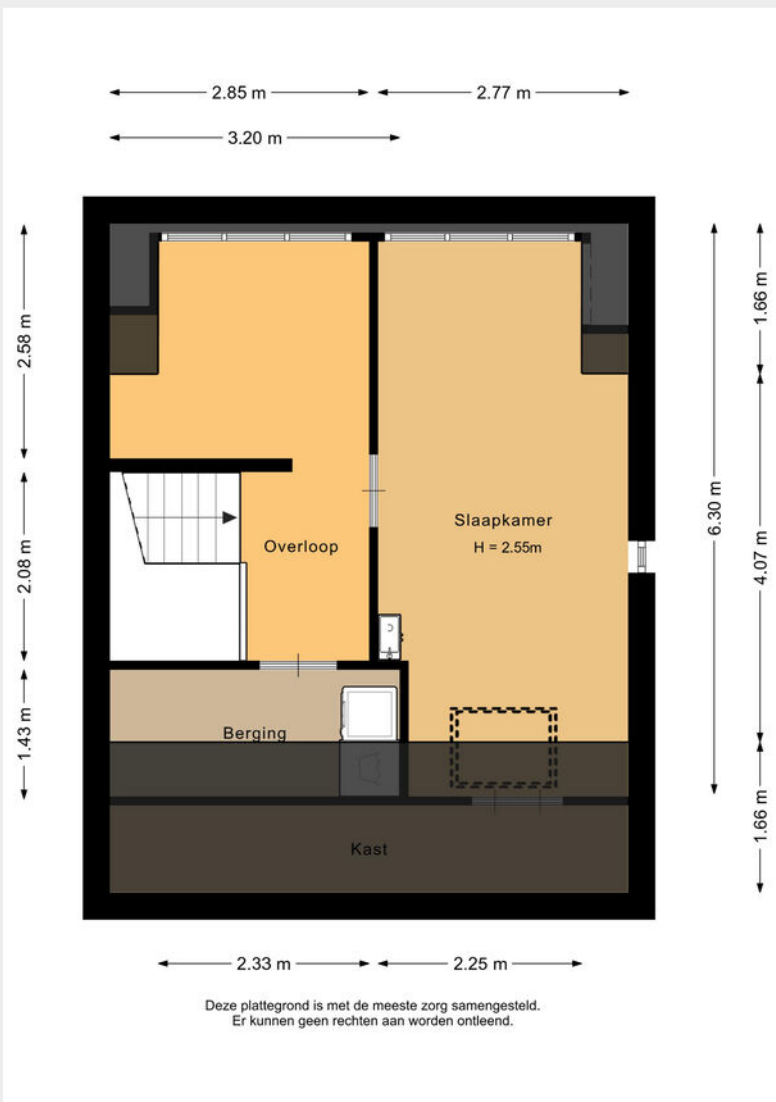
Plattegrond



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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- lamellen	X			- toiletrolhouder	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking	X			- ligbad	X		
- parketvloer	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- laminaat	X			- wastafel	X		
- plavuizen	X			- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				- toilet	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletrolhouder	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- kookplaat	X			Alarminstallatie	X		
- (gas)fornuis	X			(Klok)thermostaat	X		
- afzuigkap	X			Airconditioning	X		
- oven	X			Rolluiken	X		
- koelkast	X			Zonwering buiten	X		
- vaatwasser	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- koffiezetapparaat		X					

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
(muv japanse esdoorn)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Pegola (muv verlichting en schaduwdoek)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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



Niels>
Portegies>

Vastgoedadviseur
06 20 99 45 05
nportegies@vanherk.nl



Chimay>
van der El>

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

