

Krimpen aan den IJssel

IJsseldijk 238



te>koop>

Vraagprijs
€ 1.295.000,- 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

EEN "BUITEN"KANS AAN DE IJSSELDIJK IN KRIMPEN AAN DEN IJSSEL!

VERKOPER AAN HET WOORD

"Vanaf de allereerste keer dat wij via de hal de woonkamer binnenkwamen voelde het al goed. Heel veel licht en ruimte. Als je in huis of in de tuin bent heb je niet het idee dat je dichtbij de grote stad zit. Heerlijk rustig. Wij hopen dat de toekomstige bewoners er net zoveel woonplezier zullen als wij er hebben gehad. Wij weten zeker dat wij dit ook kunnen zeggen namens onze 3 kinderen die in 2004 als tieners met ons in dit huis kwamen wonen. Die waren heel blij met hun grote kamers!"

AUTHENTIEKE WOONBOERDERIJ MET KARAKTER EN RUIMTE

Aan de idyllische IJsseldijk in Krimpen aan den IJssel staat deze karakteristieke vrijstaande woonboerderij uit 1863. Een beeldbepalend pand met een rijke geschiedenis, dat met zorg is onderhouden en op meerdere punten is gemoderniseerd, zonder afbreuk te doen aan het oorspronkelijke karakter. Met een woonoppervlak van maar liefst 303 m², meerdere werk- en hobbyruimtes, een riante tuin met zonneterras én een grote garage met bergverlating, biedt dit huis volop mogelijkheden voor wie royaal wil wonen met sfeer, rust en comfort.

RUIMTELIJK WONEN MET SFEER EN COMFORT

De boerderij heeft een charmante zijentree en een aparte entree aan de voorzijde. Vanuit de hal met garderobe en toilet loop je door naar de werkkamer – een fijne plek met veel daglicht, originele schuiframen en vloerbedekking. De royale woonkamer is voorzien van een sfeervolle open haard (een bakkachel met vernieuwd rookkanaal) en staat in open verbinding met het eetgedeelte, waar dubbele openslaande deuren toegang geven tot de zonnige tuin.

Achterin in het huis ligt de ruime leefkeuken, die ongeveer acht jaar geleden is vernieuwd. Een luxe opstelling en moderne uitstraling met stenen blad, kookeiland met inductiekookplaat en afzuigkap, combioven, stoomoven, wijnklimaatkast, koelkast, vriezer en vaatwasser zorgen ervoor dat elke kookliefhebber hier z'n



Omschrijving

hart kan ophalen. Vanuit de keuken kijk je uit op het terras en de groene tuin rondom. In de aangrenzende bijkeuken vind je onder meer de wasmachine- en drogeraansluiting, extra bergruimte en de cv-installatie (ca. 2019).

Op de begane grond ligt grotendeels een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.

FIJNE SLAAPKAMERS EN VEEL GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Op de eerste verdieping bevinden zich vier riante slaapkamers, allemaal voorzien van een houten vloer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar een balkon, een inloopkast en directe toegang tot een ruime badkamer met ligbad (voorzien van jetstreams), douche, toilet, wastafel en designradiator.

De verdieping biedt daarnaast nog een tweede badkamer en een praktische hobbyruimte of werkplek. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping: een verrassend ruime zolderverdieping met sauna, extra berging en hobbyruimte. Hier zijn nog extra (slaap)kamers mogelijk!

GENIETEN VAN RUST, GROEN EN RUIMTE

Het perceel van ruim 1.800 m² biedt volledige privacy en heeft rondom volwassen beplanting, een boomgaardachtig gazon en meerdere terrassen. Het zonneterras ligt op het zuiden en is aangelegd op een betonnen plaat van de voormalige schuur. De huidige garage is in 2008 gebouwd, goed geïsoleerd, verwarmd en heeft een grote bergvliering.

Parkeren kan op eigen terrein via een gezamenlijke afrit met de burens, maar achterom is eveneens toegang mogelijk via de Kerkdreef. Het geheel ligt beschermt en

rustig, op een plek waar je het drukke leven even helemaal loslaat. En dat terwijl voorzieningen als winkels, scholen en openbaar vervoer goed bereikbaar zijn, zelf op loopafstand liggen.

WONEN AAN DE IJSSEL – GROEN EN TOCH CENTRAAL

Krimpen aan den IJssel is een waterrijke en groene gemeente op korte afstand van Rotterdam. Het dorp combineert landelijke charme met een uitstekend voorzieningenniveau. Supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn er in ruime mate aanwezig. Vanuit de IJsseldijk zit je binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting Rotterdam of de Krimpenerwaard. Ook fietsen langs de rivier of wandelen door het natuurgebied Krimpenerhout is hier een favoriete bezigheid. Ook de golfbaan vindt u in dit natuurgebied.

De locatie aan de IJssel geeft een gevoel van ruimte, rust en historie. Of je nu houdt van varen, fietsen, tuinieren of gewoon lekker thuiskomen in een huis met karakter: deze woonboerderij heeft het allemaal.

KENMERKEN

- Vrijstaande ligging, beschermt aan de dijk
- Prachtige tuin rondom
- Woonoppervlakte: 303 m²
- Perceeloppervlakte: 1.809 m²
- Oorspronkelijk bouwjaar: 1863
- Energielabel: C
- Diverse gebruiksmogelijkheden!
- Oplevering: In overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

303 m²



Bouwjaar

1863



Slaapkamers

6



Perceeloppervlakte

1809 m²

Soort	woonboerderij
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	8
Woonoppervlakte	303 m ²
Perceeloppervlakte	1809 m ²
Inhoud	1094 m ³
Bouwjaar	1863
Tuin	rondom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2019)
Isolatie	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

C















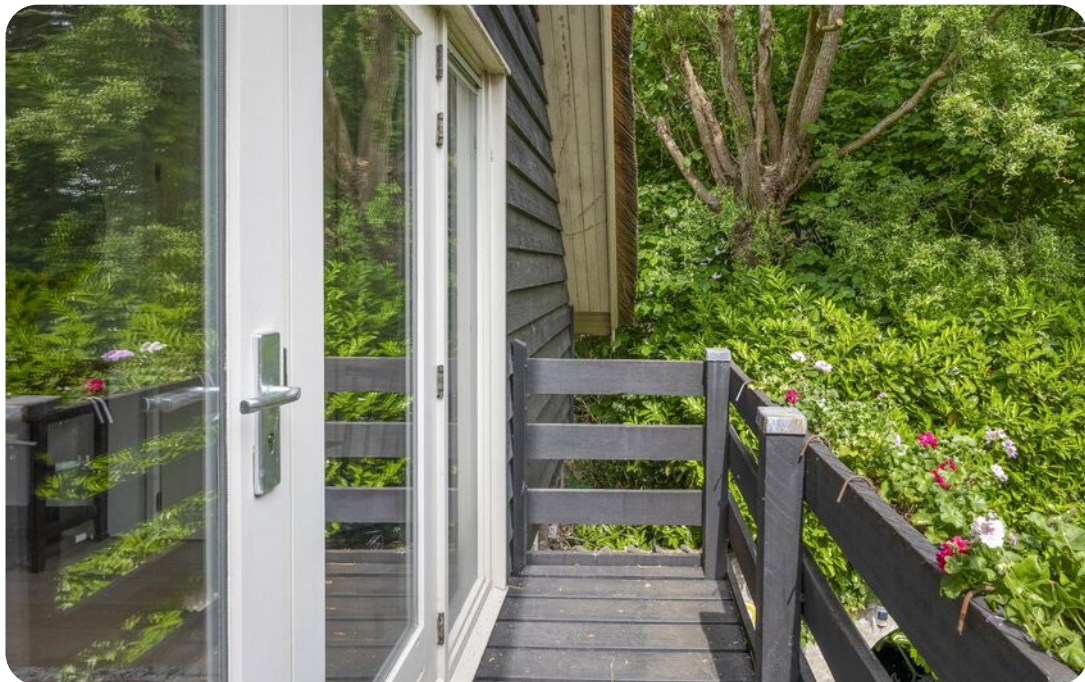
























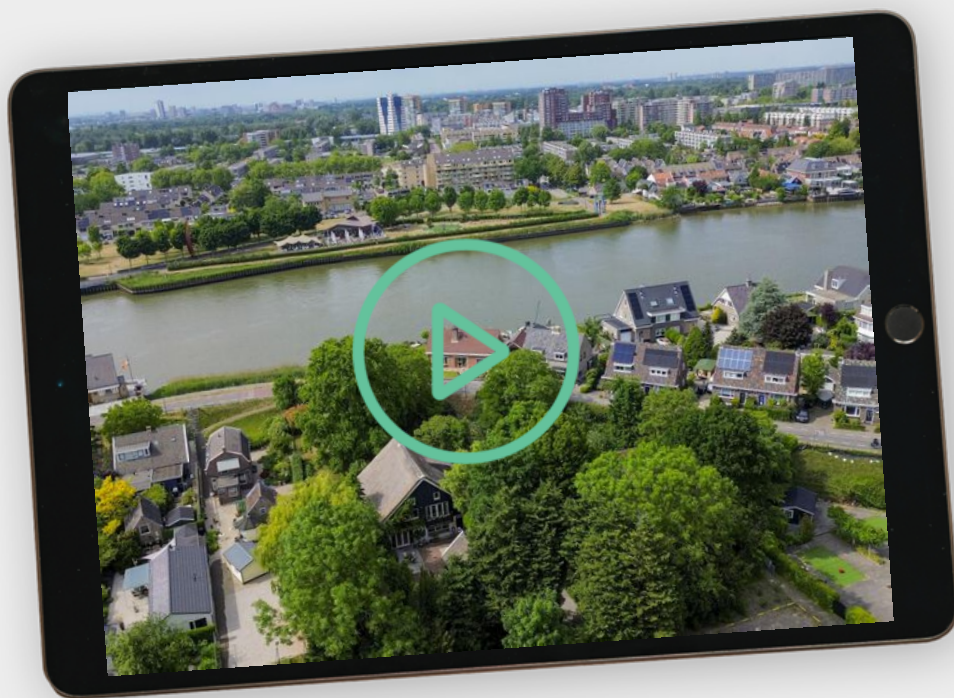




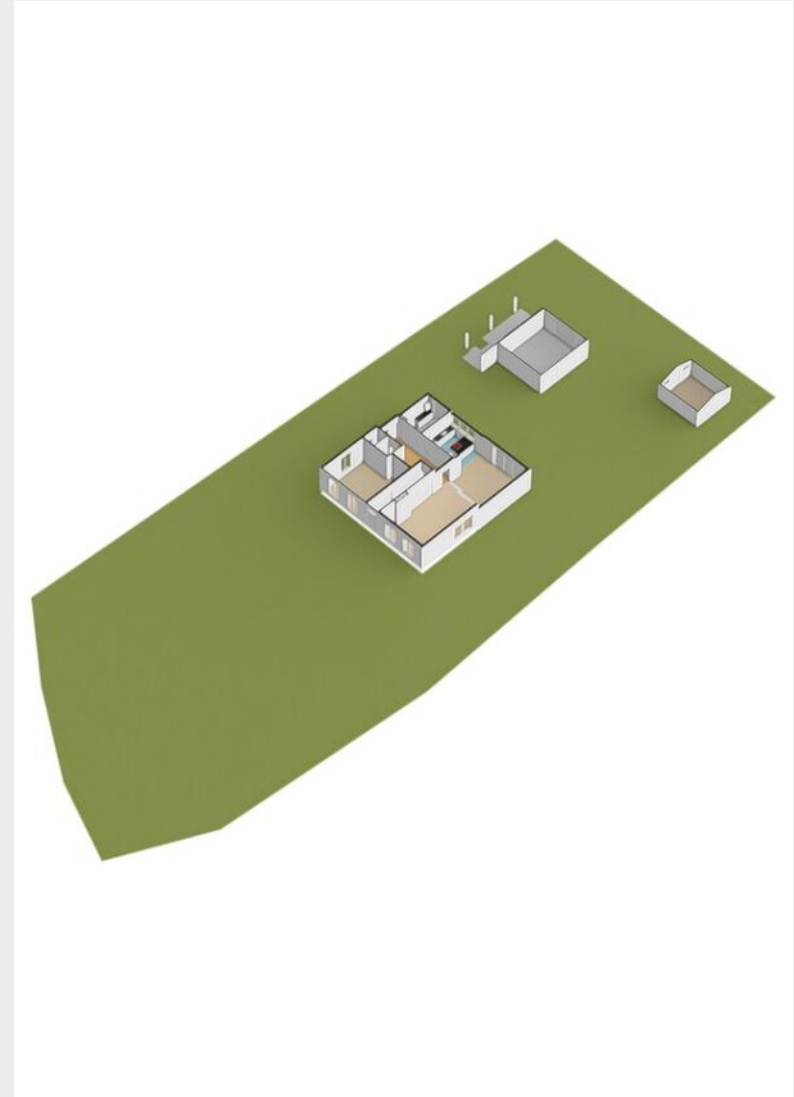
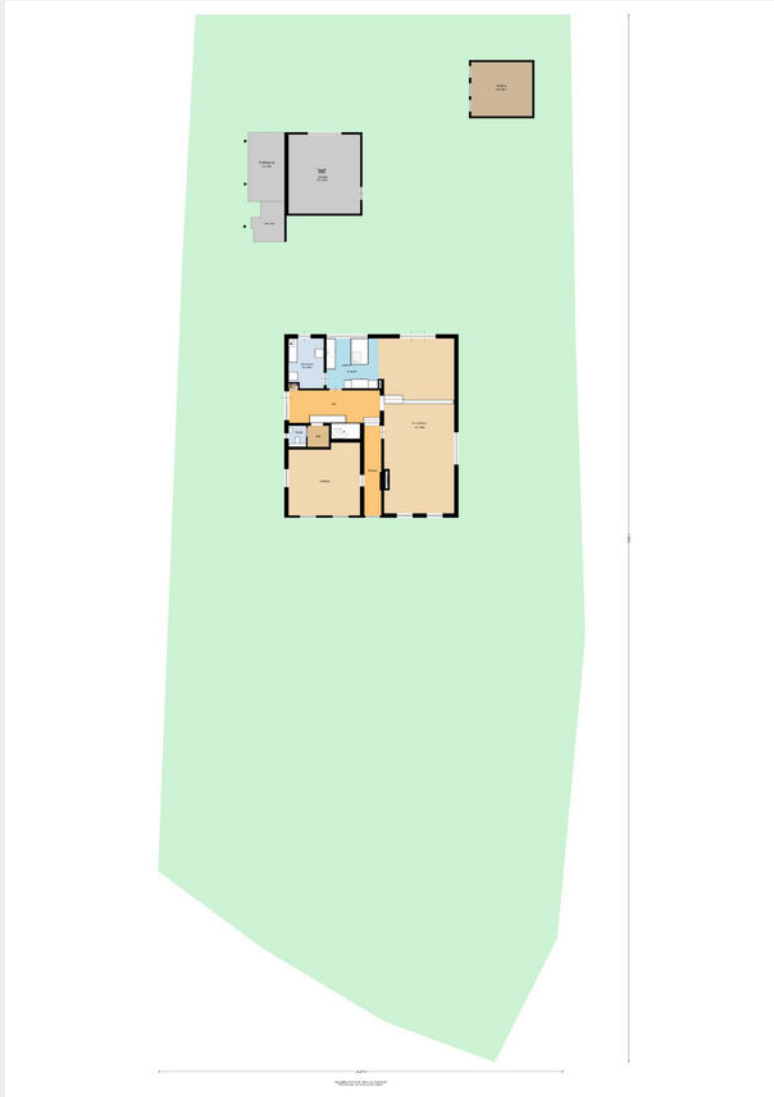


Virtueel>bezichtigen>

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



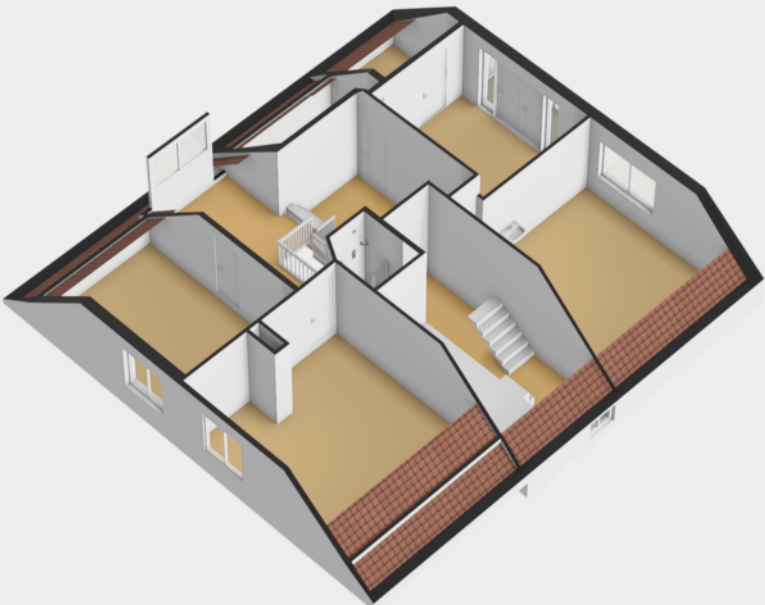
Plattegrond>



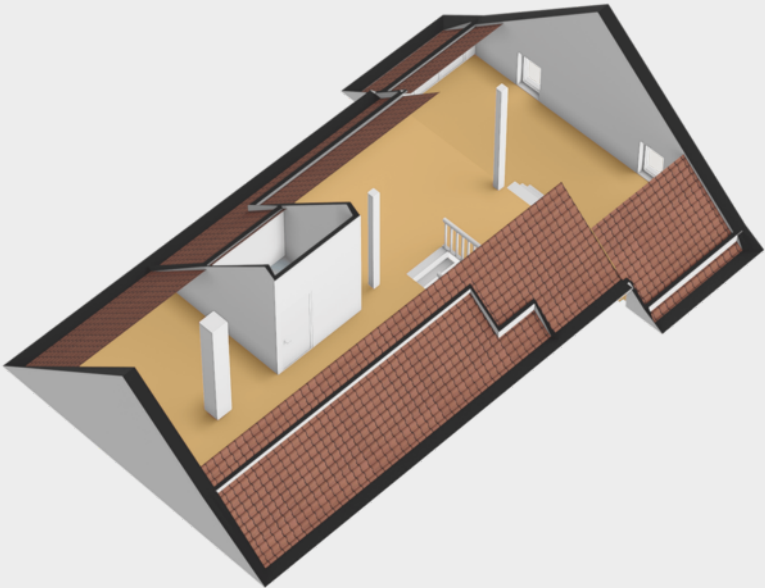
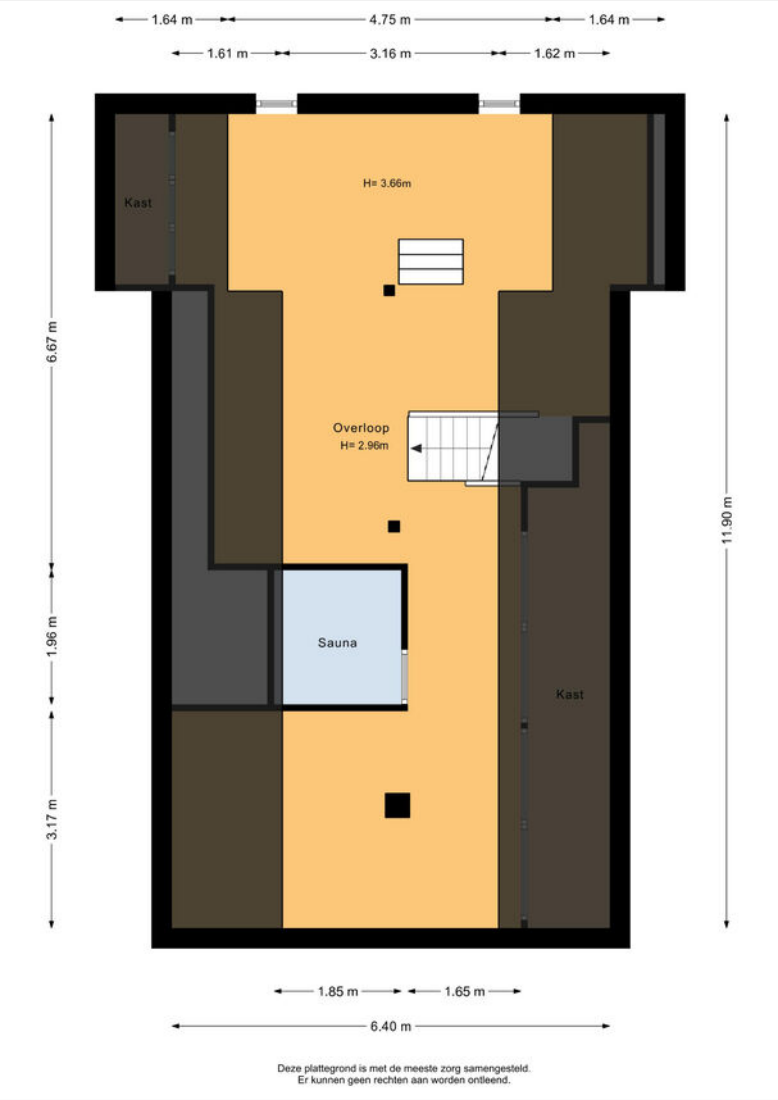
Plattegrond



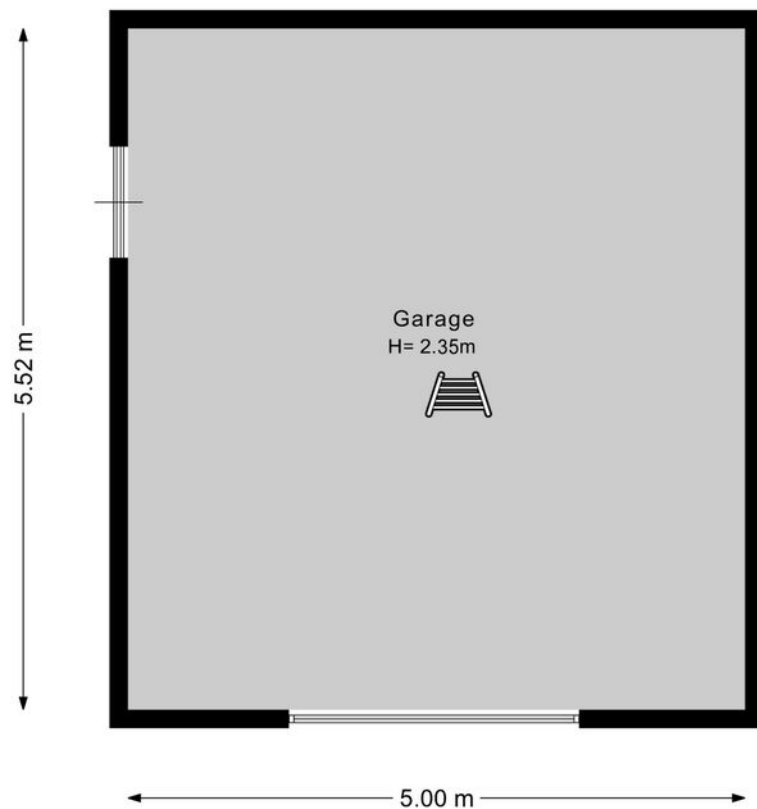
Plattegrond



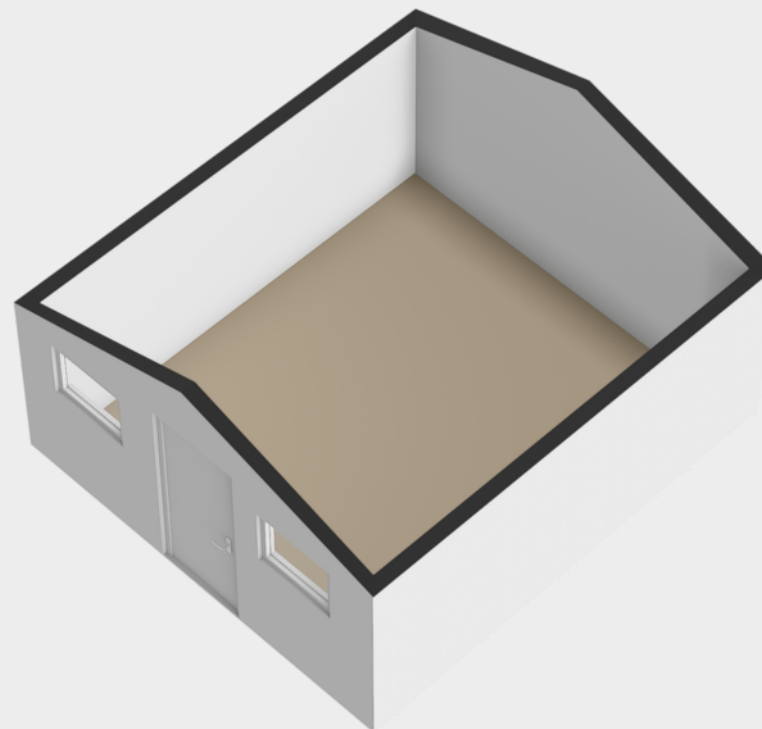
Plattegrond



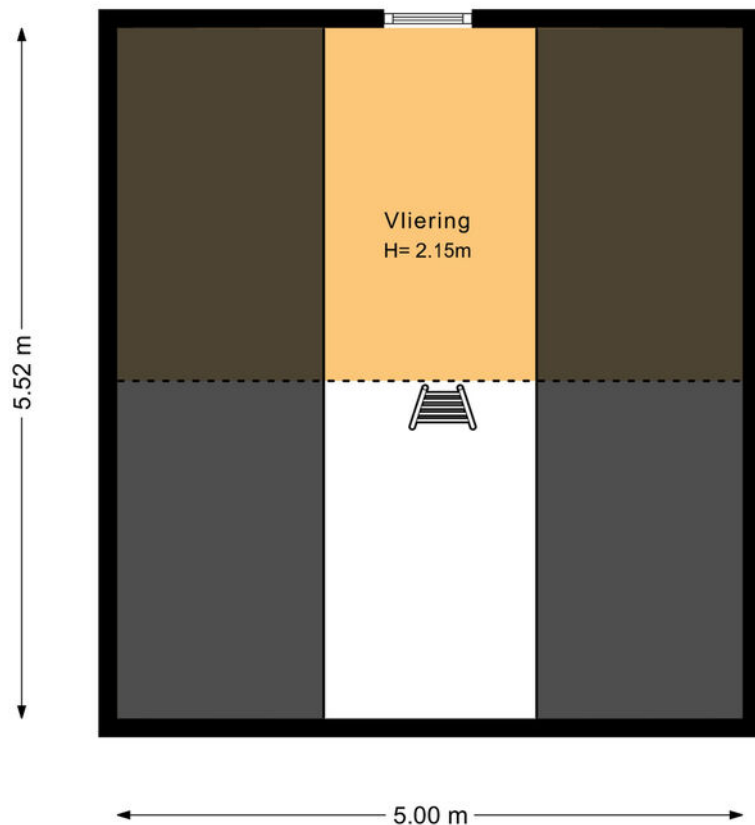
Plattegrond



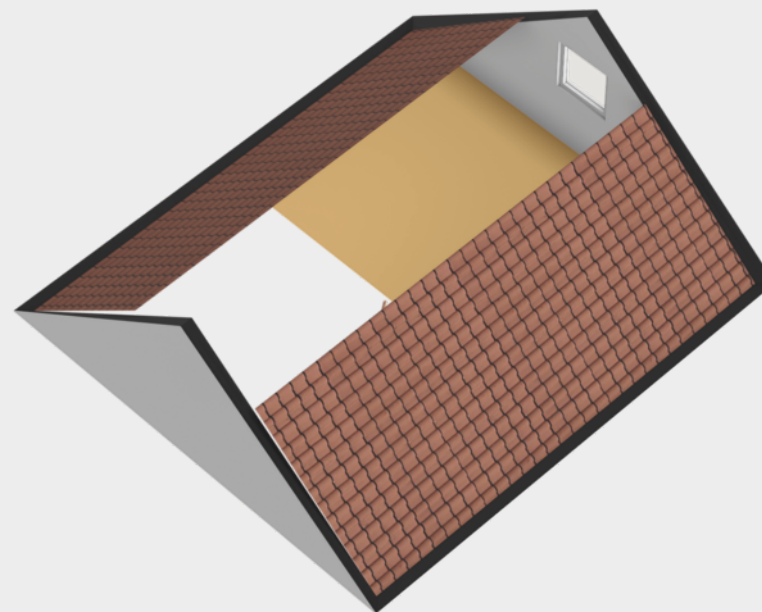
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



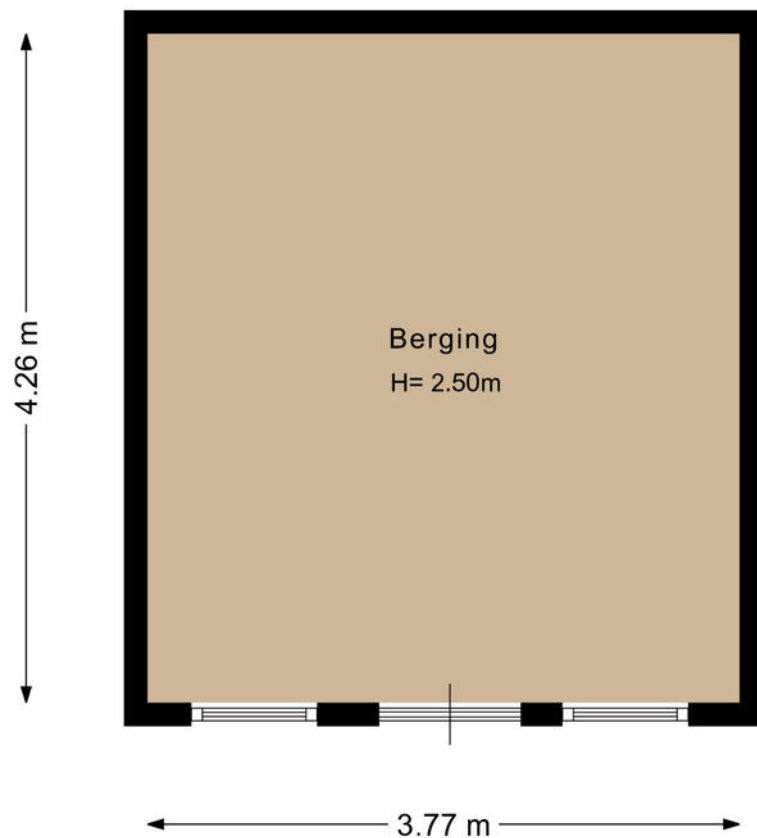
Plattegrond



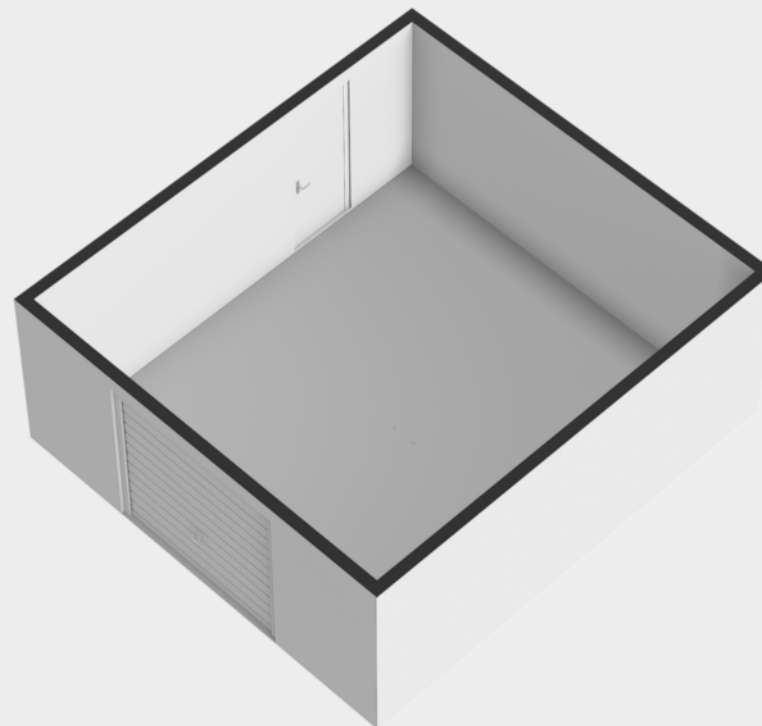
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



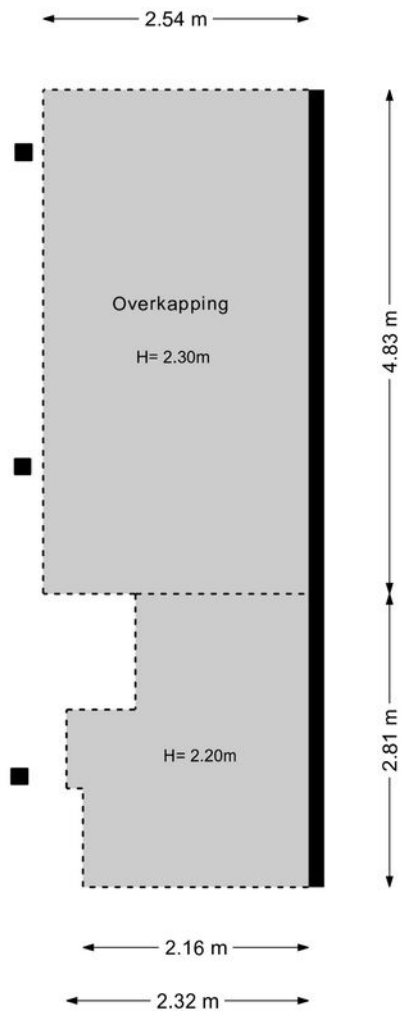
Plattegrond



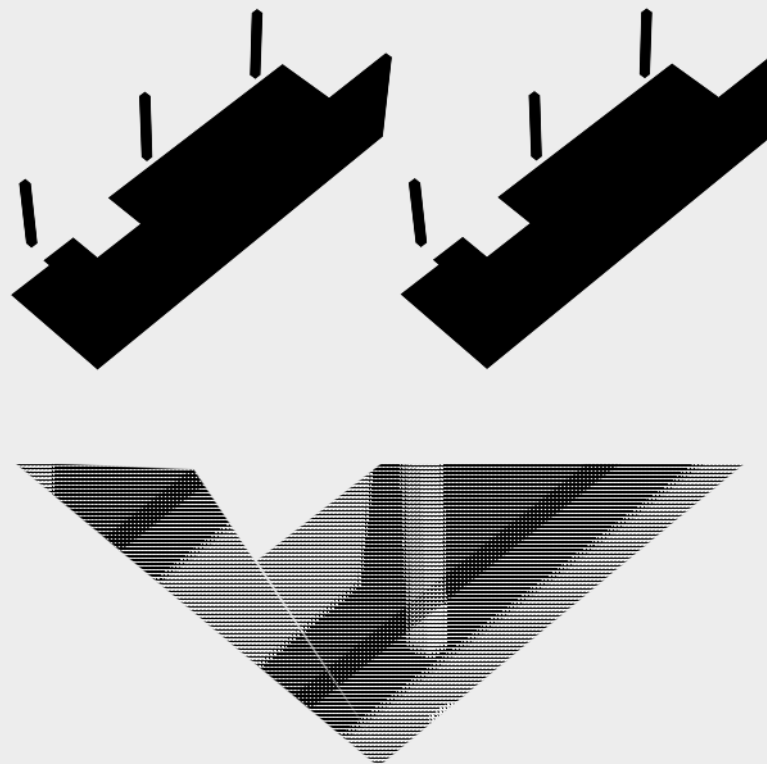
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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				Woning - Keuken			
Designradiator(en)	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen			X	- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- overgordijnen	X			- koelkast	X		
- vitrages	X			- vriezer	X		
- rolgordijnen	X			- koel-vriescombinatie	X		
- lamellen	X			- vaatwasser	X		
Vloerdecoratie, te weten				- Quooker	X		
- parketvloer	X			Woning - Sanitair/sauna			
- houten vloer(delen)	X			Sauna met toebehoren	X		
- plavuizen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Overig, te weten				- toilet	X		
- spiegelwanden	X			- fontein	X		
- Grote spiegel in hal			X	Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- jacuzzi/whirlpool	X			Beplanting	X		
- douche (cabine/schermb)	X						
- wastafel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- wastafelmeubel	X			Buitenverlichting	X		
- toilet	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Bebouwing			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		
Brievenbus	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(Voordeur)bel	X			Divers tuingereedschap			X
Alarminstallatie	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Overig			
Rookmelders	X			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	X			- houten tuinmeubelen			X
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							

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 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 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

