

Krimpen aan den IJssel

Hobbemalaan 49



te>koop>

Vraagprijs
€ 299.000,- 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.



Lisanne>
Nomen-Jansen>

Vastgoedadviseur

06 30 33 09 33
lnomen@vanherk.nl



Omschrijving

GEZELLIG EN LICHT STARTERSHUIS MET TUIN

Ben jij op zoek naar een fijn huis waar je zó in kunt trekken en je je eigen draai nog aan kan geven? Dan is dit leuke huis aan de Hobbemalaan 49 zeker het bekijken waard. Deze tussenwoning uit 1957 is in de afgelopen jaren al gedeeltelijk aangepakt: zo is de keuken vernieuwd, is de badkamer vergroot en biedt de woning verrassend veel ruimte voor starters. Met een lichte doorzonwoonkamer, twee ruime slaapkamers, én een voor- en achtertuin heb je hier alles in huis voor een fijne start op de woningmarkt.

LICHTE WOONKAMER EN MODERNE KEUKEN

Zodra je binnenkomt valt de open indeling direct op. De woonkamer is lekker licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, en biedt genoeg plek voor een zithoek en een eettafel. De moderne keuken aan de voorzijde is recent vernieuwd en voorzien van een strak, greepeloos ontwerp met veel opbergruimte en inbouwapparatuur. Dankzij het grote raam kijk je uit op de achtertuin en stap je via een deur zo je achtertuin in.

VERGROTE BADKAMER EN RUIME SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. De grootste ligt aan de voorzijde van het huis en biedt meer dan genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is ook volwaardig, en ideaal als logeer-, werk- of kinderkamer. De badkamer is een prettig extraatje in dit huis: deze is namelijk vergroot, waardoor er nu ruimte is voor een douche, wastafel en toilet – strak afgewerkt en klaar voor gebruik.

TUIN AAN VOOR- EN ACHTERZIJDE

Zowel aan de voorzijde als aan de achterkant van het huis heb je een eigen tuin. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt op het zuidwesten: ideaal dus om in de middag en avond van de zon te genieten. Er is een achterom aanwezig en voldoende plek om een loungeset of eettafel neer te zetten. Aan de voorzijde is eveneens een nette tuin met eigen toegangspoort, wat zorgt voor een vriendelijke en open uitstraling.



Omschrijving

FIJNE LIGGING IN KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

De Hobbemalaan ligt in een gezellige, kindvriendelijke woonwijk in Krimpen aan den IJssel. De buurt is ruim opgezet en biedt volop parkeergelegenheid. Winkels, scholen, openbaar vervoer en sportvoorzieningen zijn allemaal in de buurt te vinden. Binnen enkele minuten fietsen bereik je winkelcentrum De Korf of de Krimpenerwaard voor een wandeling. Ook uitvalswegen richting Rotterdam en Gouda zijn snel bereikbaar. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen maar toch alles binnen handbereik wil hebben.

KENMERKEN

- Woonoppervlakte 61 m²;
- Perceeloppervlakte 92 m²;
- Bouwjaar 1957;
- Moderne keuken (2023) en badkamer;
- Centraal gelegen in een kindvriendelijke en gezellige woonwijk
- Achtertuin op het zuidwesten
- Energielabel: E
- i.v.m. bouwjaar ouderdoms clausule en asbest clausule van toepassing
- Oplevering: kan snel

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."

Wil je dit huis met eigen ogen ervaren? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging – we laten het je graag zien!



Kenmerken



Woonoppervlakte

61 m²



Bouwjaar

1957



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

92 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	61 m ²
Perceeloppervlakte	92 m ²
Inhoud	211 m ³
Bouwjaar	1957
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2008)
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

E





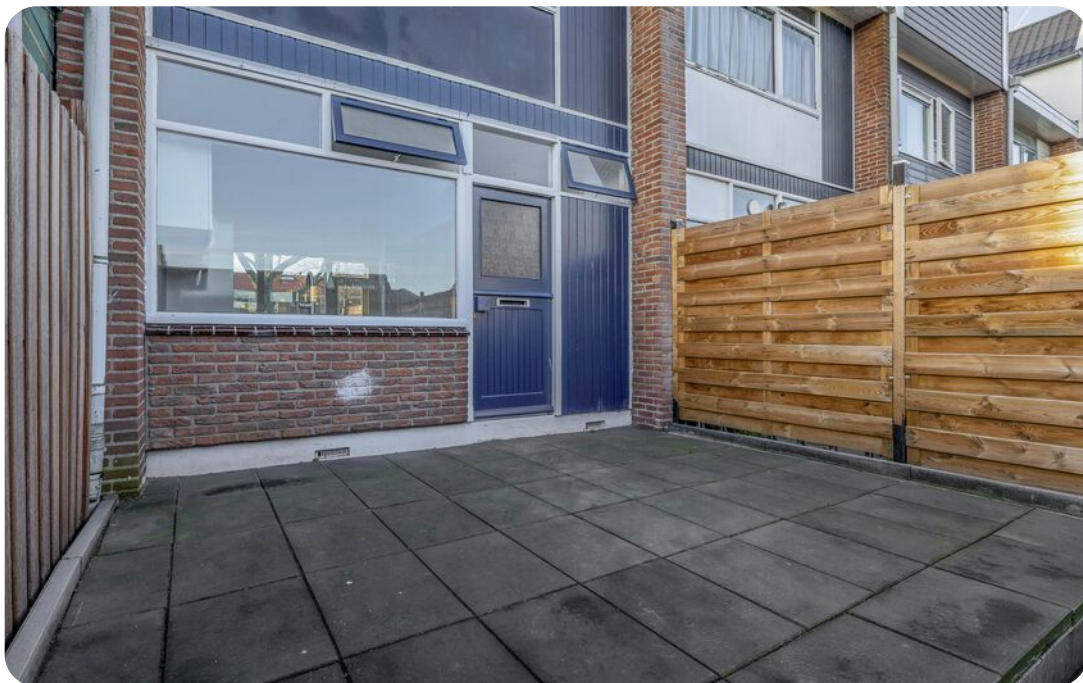
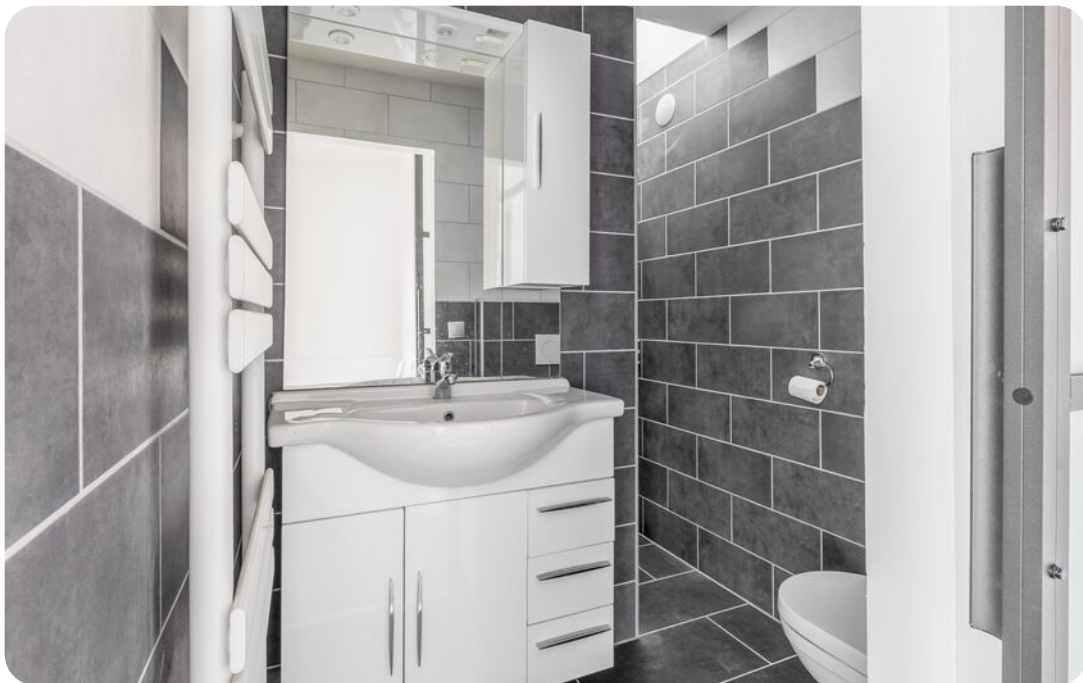


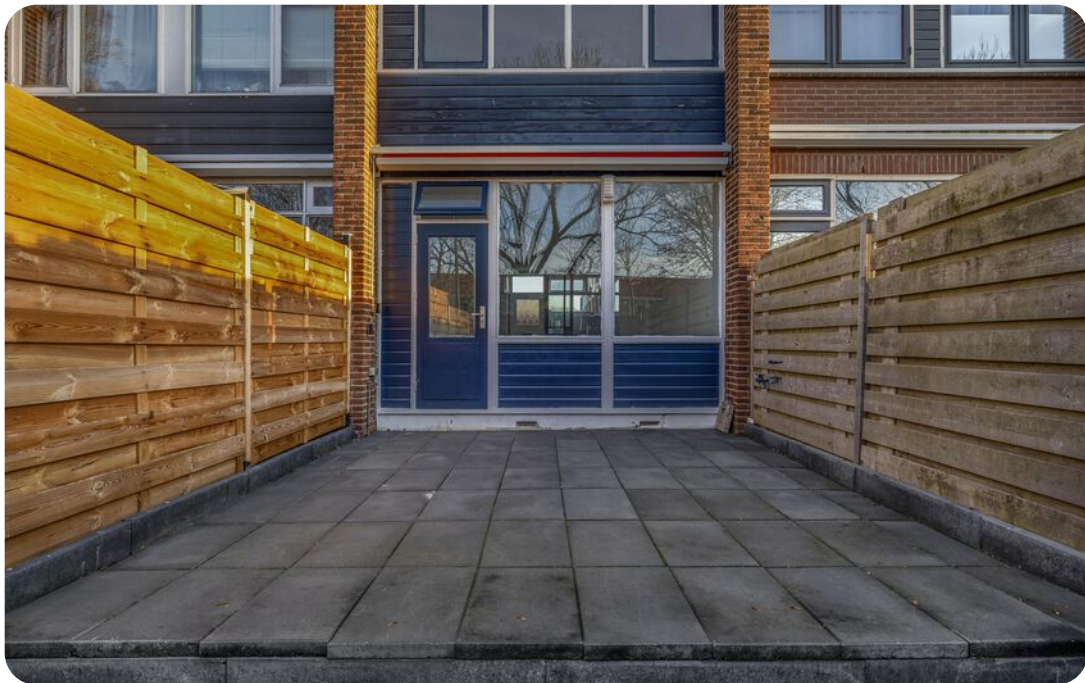












Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Hobbemalaan 49

Postcode/plaats

2923 XE Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 158

Kadastraal eigendom

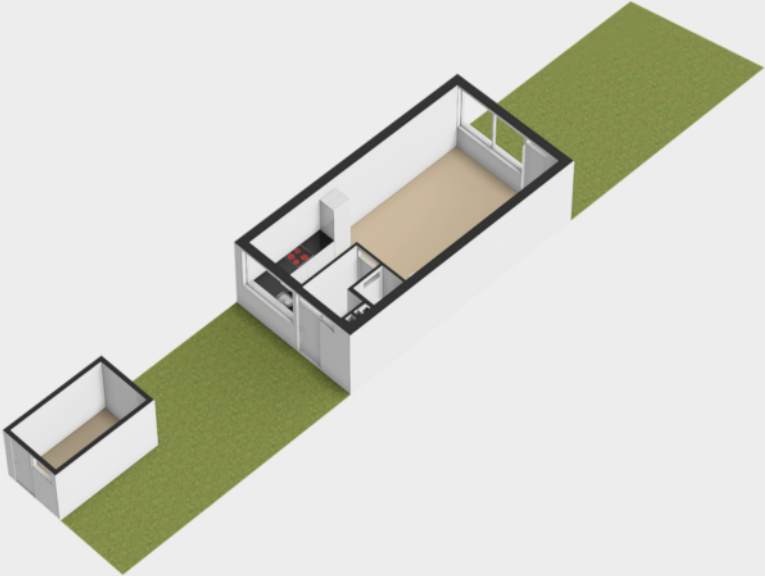
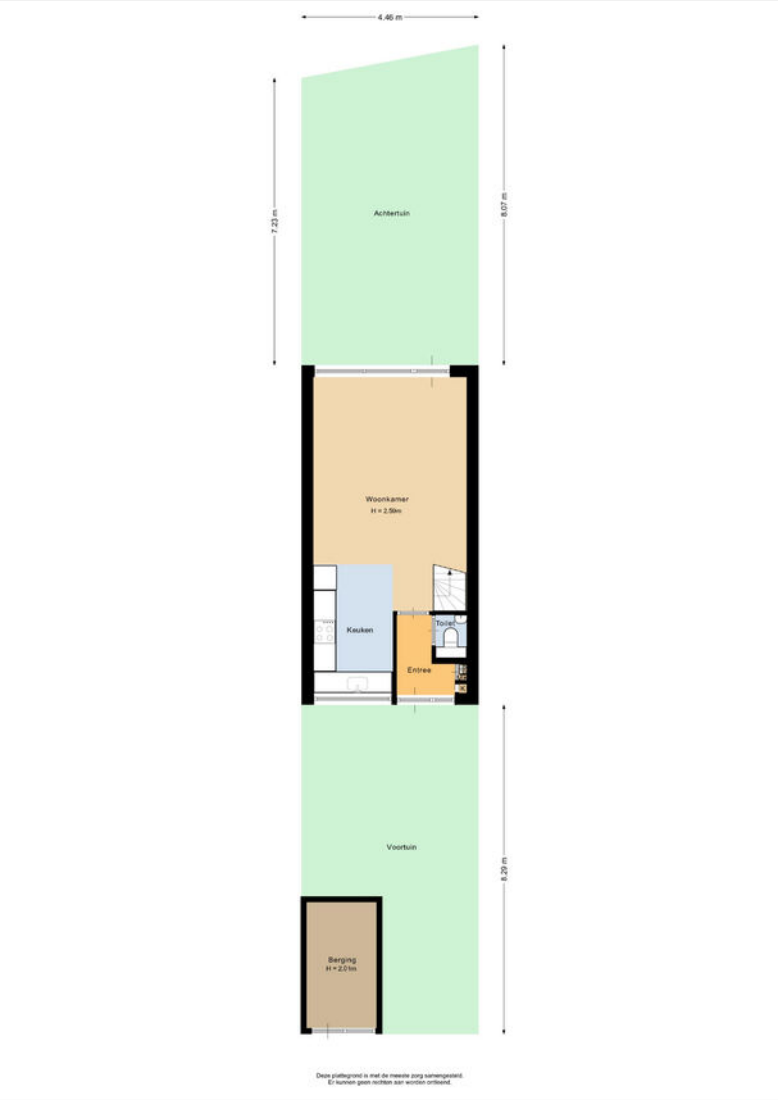
Volle eigendom

Perceelpervlakte

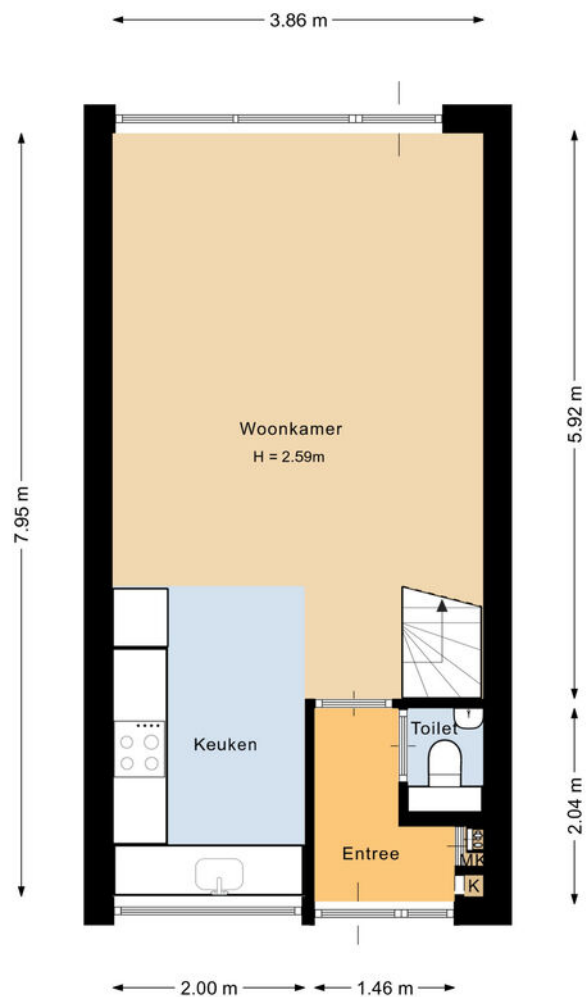
92 m²



Plattegrond



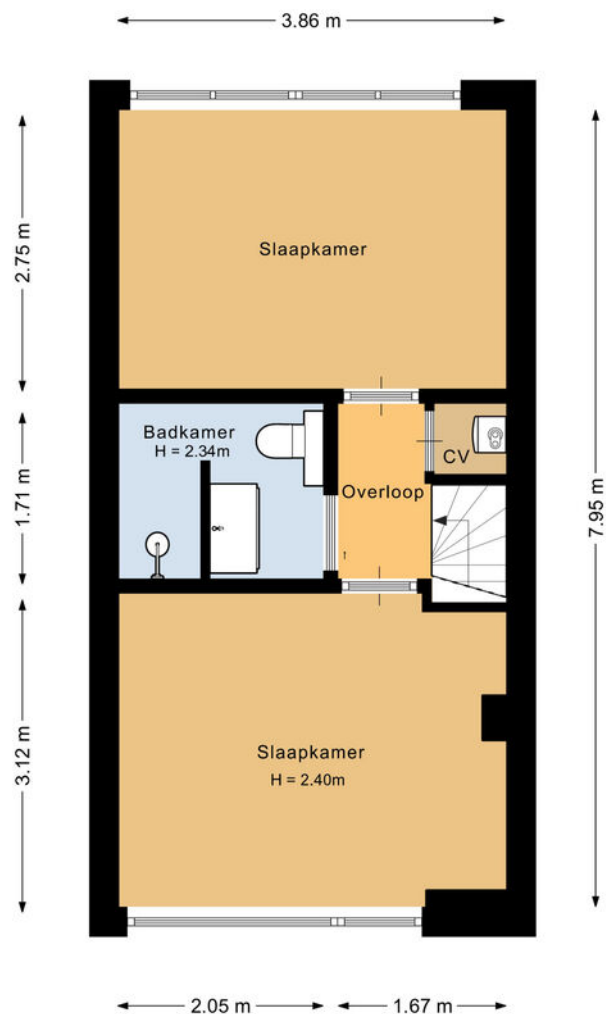
Plattegrond



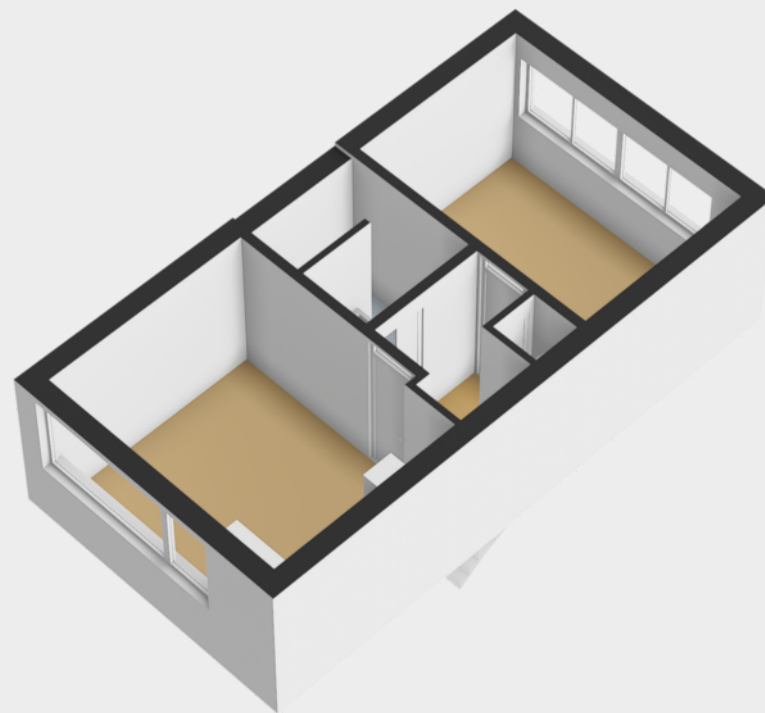
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



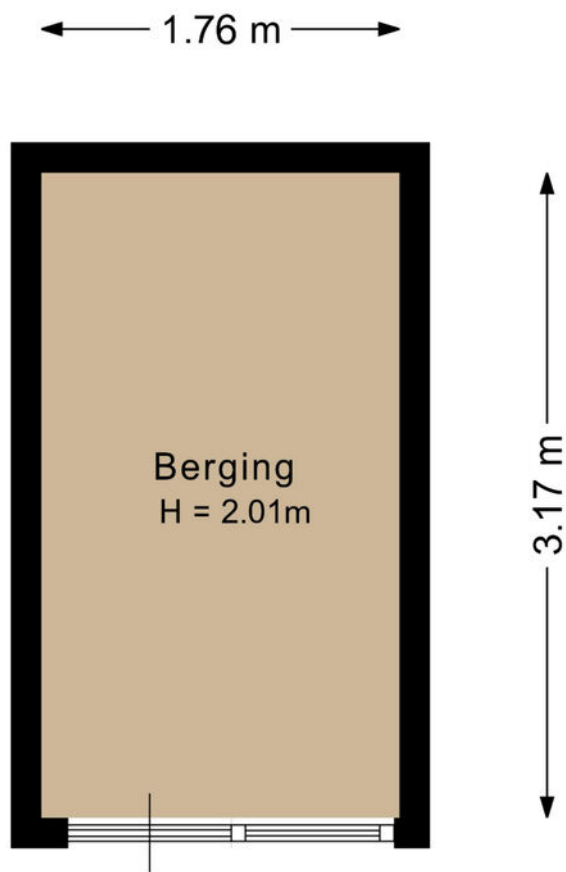
Plattegrond



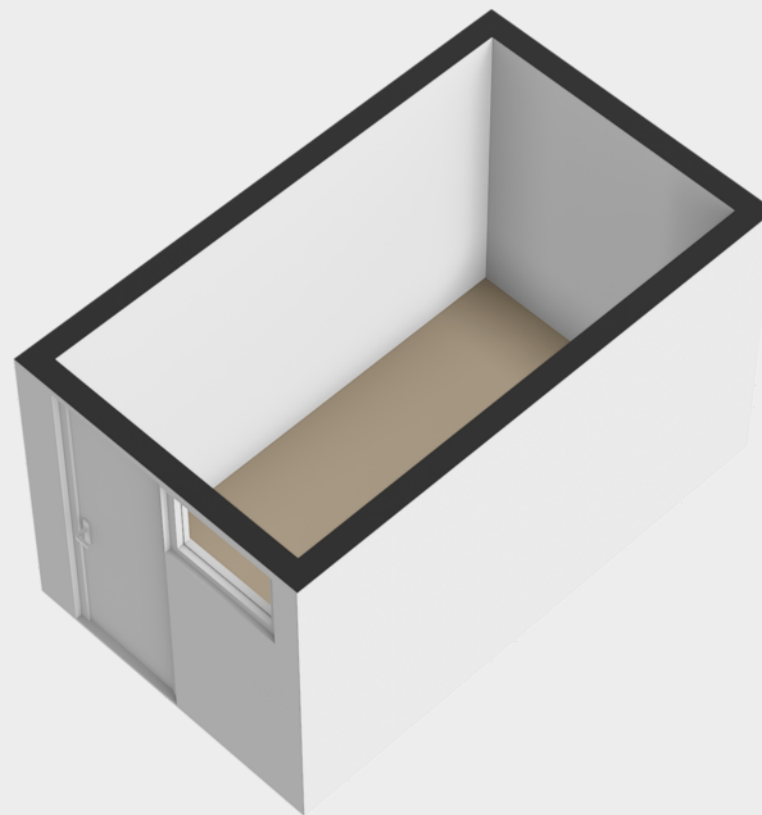
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Sanitair/sauna			
Radiatorafwerking	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Verlichting, te weten				- toilet	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- toiletrolhouder	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- toiletborstel(houder)	X		
- losse (hang)lampen	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- laminaat	X			- wastafel	X		
Woning - Keuken				- wastafelmeubel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toilet	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toiletrolhouder	X		
- kookplaat	X			- toiletborstel(houder)	X		
- (gas)fornuis	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- afzuigkap	X			Brievenbus	X		
- magnetron	X			(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- oven	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X			- CV-installatie	X		
- koel-vriescombinatie	X			- boiler	X		
- vaatwasser	X						

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

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 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



Bart>
Brandse>

NVM Register Makelaar-Taxateur
06 50 67 05 71
bbrandse@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

