

Lekkerkerk

Kerkweg 239



te>koop>

Vraagprijs
€ 395.000,- 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

LICHT, SFEERVOL EN VRIJ UITZICHT AAN DE ACHTERZIJDE

Aan de Kerkweg 239 in Lekkerkerk staat dit gezellige jaren '30 huis met karakter én comfort. De combinatie van een instapklare afwerking, drie volwaardige slaapkamers en een achtertuin met vrij uitzicht over uitgestrekte weilanden maakt dit huis een ideale plek voor starters én jonge doorstromers. Dankzij de ligging aan de rand van het centrum woon je hier rustig, maar loop je zo naar de winkels, scholen of het openbaar vervoer.

De woonkamer is licht en sfeervol, met voldoende ruimte voor een zit- én eethoek. Vanuit de open keuken kijk je vrij weg aan de voorzijde, de moderne keuken is strak en neutraal uitgevoerd, praktisch ingericht gelegen aan de voorzijde. Dankzij het raam boven het aanrecht werk je altijd met daglicht. De vloeren zijn keurig afgewerkt en het geheel is fris, netjes en verzorgd: je kunt hier zó intrekken. Aan de achterzijde is toegang tot de praktische bijkeuken alwaar de aansluiting voor de wasmachine en droger en tevens toegang tot de aangebouwde praktische berging.

EEN FIJNE TUIN MET UITZICHT OP HET GROEN

De achtertuin is misschien wel het grootste pluspunt van dit huis. Door de ligging aan de weilanden heb je hier geen directe achterburen, wat zorgt voor veel privacy en een vrij gevoel. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met een terras en een fijne zitplek in de zon. De ligging op het westen betekent dat je hier vanaf de middag tot in de avond kunt genieten van de zon – perfect voor een barbecue of een borrel na het werk.

Ook parkeren is hier goed geregeld: op de oprit voor de deur kun je je auto gewoon kwijt op eigen erf. Ideaal, zeker als je vaker met boodschappen thuiskomt of kleine kinderen hebt. Daarbij is er ook aan bergruimte gedacht; de berging in de tuin biedt plek voor fietsen en tuingereedschap.



Omschrijving

DRIE GOEDE SLAAPKAMERS EN EEN FIJNE INDELING

Boven zijn er drie volwaardige slaapkamers verdeeld over de eerste verdieping. De kamers zijn stuk voor stuk licht en goed in te richten – ideaal voor een jong gezin, een thuiskantoor of hobbyruimte. De badkamer is functioneel ingedeeld en netjes onderhouden.

Op de tweede verdieping vind je een praktische bergvliering, bereikbaar via een vlizotrap. Hier kun je alles kwijt wat je niet dagelijks nodig hebt: van koffers tot kerstversiering.

KARAKTERISTIEK JAREN '30 HUIS IN HET HART VAN LEKKERKERK

Het huis stamt uit 1937, en dat zie je terug in de prettige sfeer en solide bouw. De gevel met het typische metselwerk en de kap met rode pannen zorgen voor een charmant aanzicht. In de rij van soortgelijke huizen heeft nummer 239 een eigen oprit en nette uitstraling. Met twee woonlagen en een bergvliering is dit huis compact maar verrassend ruim in gebruik.

Wat dit huis extra aantrekkelijk maakt, is dat het in een rustige straat ligt en toch dichtbij alle voorzieningen van het centrum van Lekkerkerk. Ideaal voor wie graag alles op loopafstand wil hebben, zonder in de drukte te wonen.

OVER DE OMGEVING: LANDELIJK EN CENTRAAL WONEN IN LEKKERKERK

Lekkerkerk is een levendig dorp in de gemeente Krimpenerwaard en staat bekend om zijn landelijke karakter, groene omgeving en prettige leefklimaat. Vanuit de Kerkweg wandel je zo het gezellige centrum in, waar je terecht kunt voor alle dagelijkse boodschappen, horeca en andere voorzieningen. Supermarkten, scholen, sportclubs en gezellige winkels liggen letterlijk om de hoek.

De combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid maakt Lekkerkerk bijzonder aantrekkelijk voor zowel jonge gezinnen als mensen die net een volgende stap zetten in hun wooncarrière. De omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of gewoon te genieten van het weidse uitzicht dat zo typerend is voor dit gebied.

Lekkerkerk is goed bereikbaar via de N210 en met openbaar vervoer ben je binnen no-time in Krimpen aan den IJssel, Rotterdam of Schoonhoven. Toch voelt het dorp nog echt dorps aan: de mensen kennen elkaar, de straten zijn rustig en je woont hier écht vrij, met de stad binnen handbereik.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- 75 m2 woonoppervlakte
- 209 m2 perceeloppervlakte
- 1937 bouwjaar
- Vrij gelegen aan de achterzijde, uitzicht over de weilanden
- 3 slaapkamers
- Zonnige achtertuin gelegen op het westen
- Oplevering: in overleg, richtlijn februari/maart 2026

Omschrijving

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

75 m²



Bouwjaar

1937



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

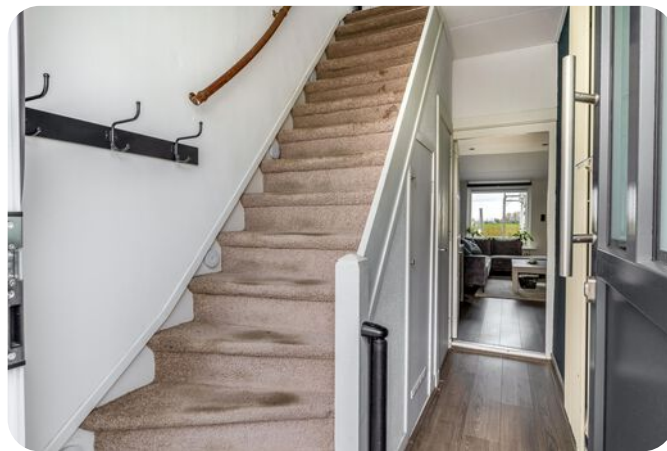
209 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	75 m ²
Perceeloppervlakte	209 m ²
Inhoud	329 m ³
Bouwjaar	1937
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie

E







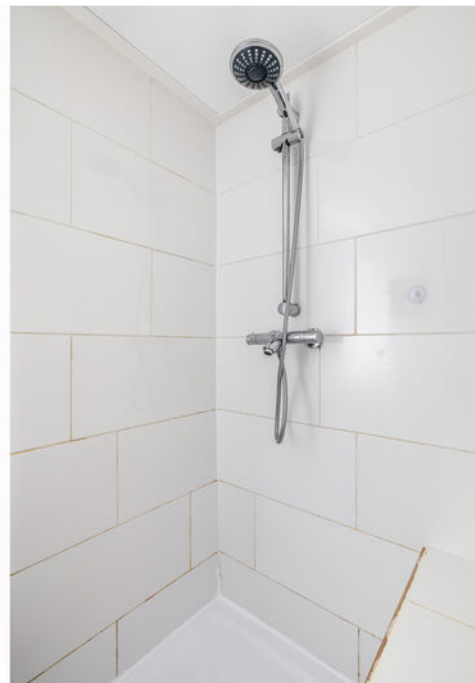




















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale gegevens

Adres

Kerkweg 239

Postcode/plaats

2941 BL Lekkerkerk

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 6449

Kadastraal eigendom

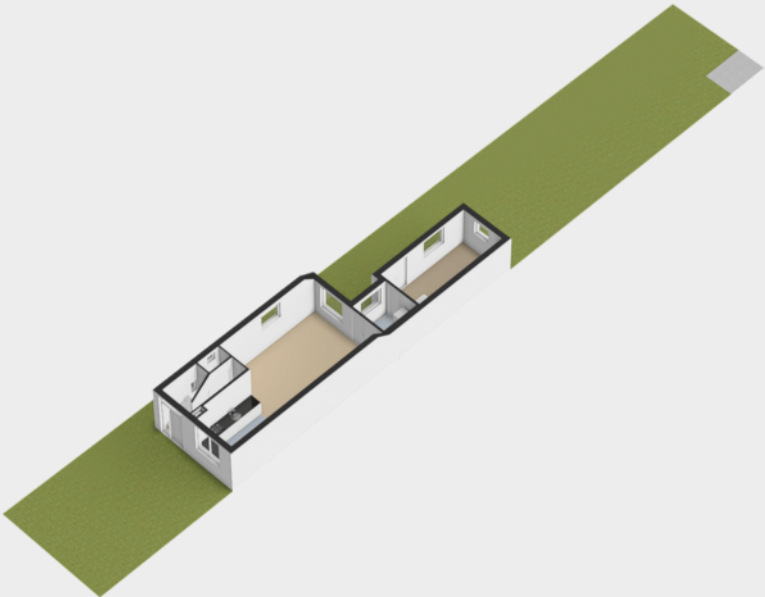
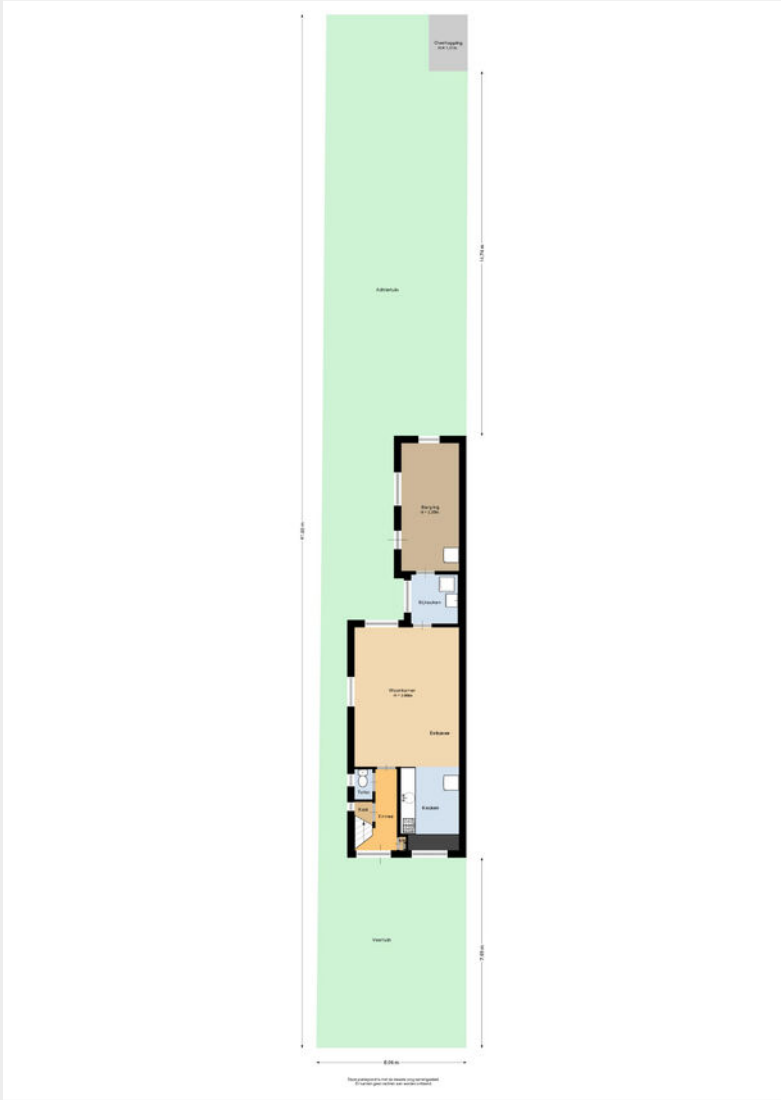
Volle eigendom

Perceelpervlakte

209 m²



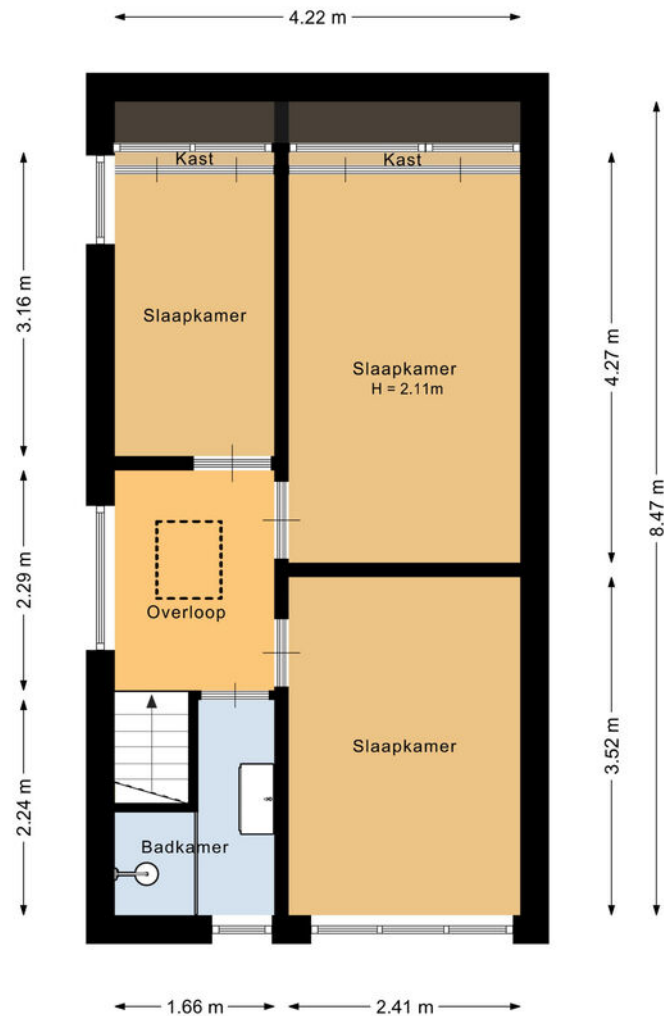
Plattegrond



Plattegrond



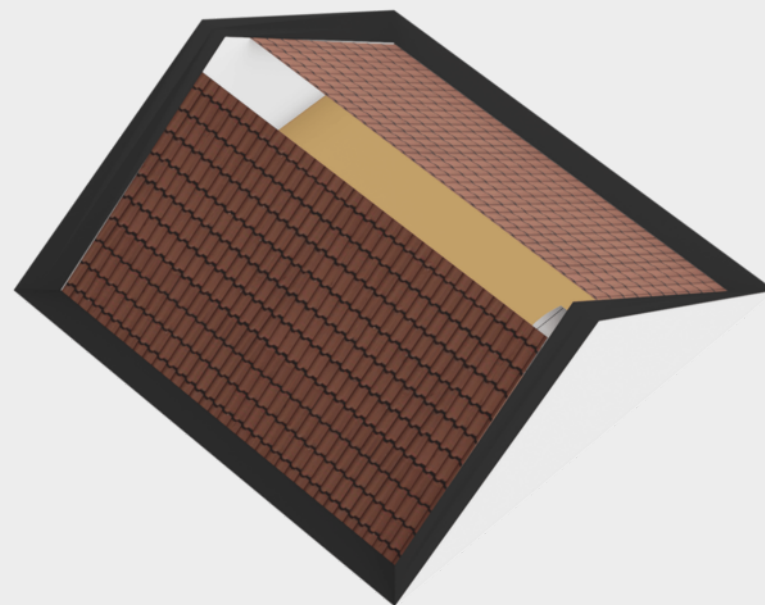
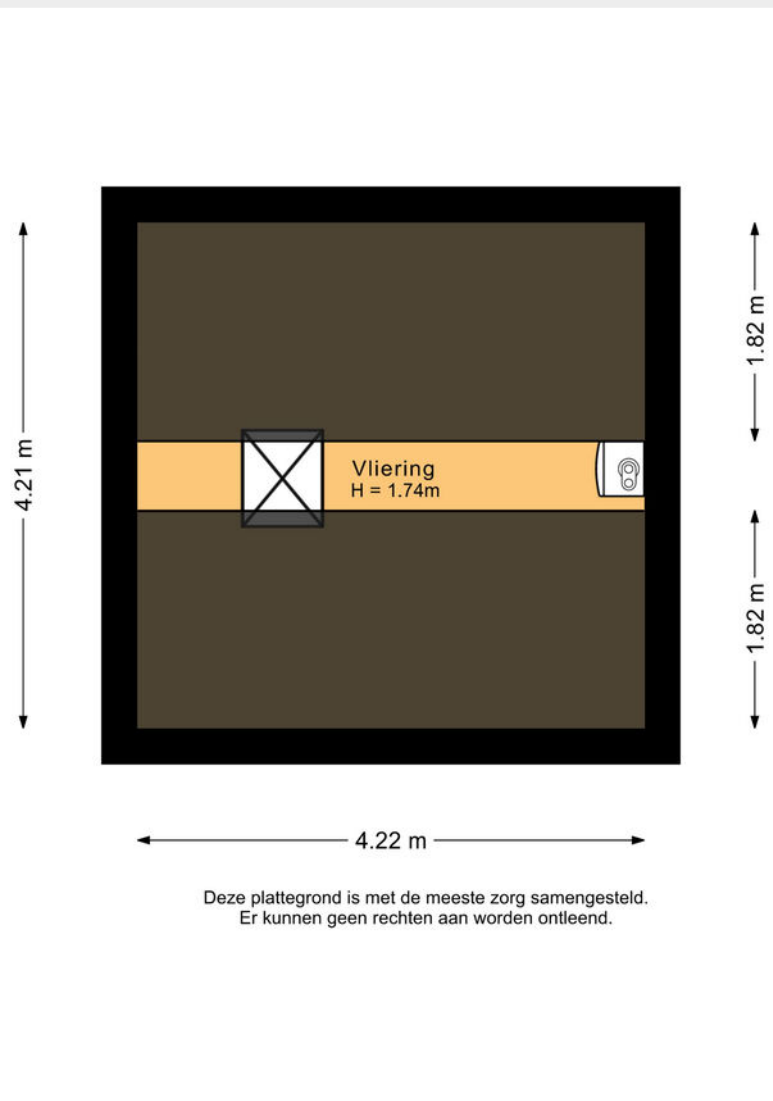
Plattegrond



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



Plattegrond



Plattegrond

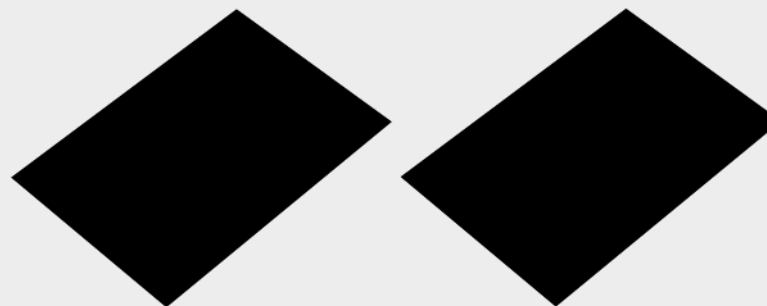
2.29 m



Overkapping
H = 1.81m

1.57 m

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			- (gas)fornuis	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- magnetron	X		
- Ventilator slaapkamer		X		- oven	X		
				- koelkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie		X	
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen	X			- koffiezetapparaat		X	
- overgordijnen	X						
- rolgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- (losse) horren/rolhorren	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- vloerbedekking	X			- toiletborstel(houder)	X		
- laminaat	X						
- plavuizen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
				- douche (cabine/scherf)	X		
Overig, te weten				- wastafel	X		
- spiegelwanden	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X			Tuin - Bebouwing			
				Tuinhuis/buitenberging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Brievenbus	X			Tuin - Overig			
(Voordeur)bel		X		Overige tuin, te weten			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			- (sier)hek	X		
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Screens	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting			X				
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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

