

Krimpen aan den IJssel

Breestraat 14



te>koop>

Vraagprijs
€ 750.000,- 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

WONEN OP EEN PRACHTIGE PLEK

Aan de rand van Krimpen aan den IJssel, nabij de polders van de Krimpenerwaard, staat dit royale huis op een perceel van 358 m² (exclusief stukje gemeentegrond in gebruik).

Het huis zelf biedt volop ruimte en een solide basis met vele mogelijkheden. Met een woonoppervlak van circa 161 m², verdeeld over drie woonlagen, een speelse indeling, een zeer riante garage, een heerlijk groene en zonnige tuin en een rustige ligging is dit een perfecte plek voor doorstromers en aanpakkers die graag hun eigen woonwensen realiseren.

GROTE LIVING EN ZÉÉR RUIME GARAGE

De begane grond verrast direct met een grote, lichte living die op een speelse manier overgaat in een eetgedeelte en aansluit op de keuken. Dankzij het split-level element in de woonkamer ontstaat er een gezellige dynamiek in de ruimte. De living heeft grote raampartijen, zicht op de tuin en een open haard als sfeervol middelpunt.

De keuken is royaal en biedt voldoende werkruimte, opbergruimte en potentie voor een luxe woonkeuken. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken.

Uniek aan dit huis is de enorme garage met hoog plafond, perfect voor het stallen van een camper of caravan, maar ook ideaal voor een werkruimte of praktijk aan huis. Wat je ook zoekt qua functionaliteit, deze ruimte kun je volledig naar je hand zetten.

4 SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS ÉN SAUNA

Op de eerste verdieping vind je vier volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk ruim bemeten. De grootste slaapkamer heeft toegang tot een van de dakterrassen – ideaal voor een momentje rust in de zon. Ook heeft deze slaapkamer een doorloop naar een eigen badkamer. Daarnaast zijn er op deze verdieping dus nog 3 slaapkamers en een badkamer. De aanwezigheid van een sauna maakt het comfort compleet. Via een vlizotrap bereik je de grote bergvliering. Hier vind je de opstelling van de Brink ketels voor de hete luchtverwarming en het warme water (beiden Brink, ca 2013).



Omschrijving

Op deze verdieping liggen nog volop kansen: met een vaste trap en wat aanpassingen creëer je eenvoudig extra slaapkamer(s), een werkkamer of hobbyruimte.

TUIN AAN DRIE ZIJDEN EN ALTIJD ZON

Zowel aan de voor-, zij- als achterkant ligt er tuin rondom het huis. Volgroeid groen, verzorgde borders en fijne terrassen maken dit tot een tuin om in te leven. Doordat je tuin aan drie zijden hebt, heb je altijd een plek in de zon – of juist in de schaduw. Ook hier weer geldt: de ligging maakt het verschil!

OVER DE WIJK EN OMGEVING

De Breestraat ligt in een rustige en groene woonwijk aan de rand van Krimpen aan den IJssel. Het is een plek waar kinderen nog buiten kunnen spelen en buren elkaar kennen. Vanuit de straat wandel je zo de uitgestrekte polders van de Krimpenerwaard in – ideaal voor een ochtendwandeling, een fietstocht of gewoon om even uit te waaien. Toch zit je hier niet afgelegen: op korte afstand zijn er scholen, winkels, sportclubs en openbaar vervoer. Via de Algerabrug ben je snel in Capelle aan den IJssel of Rotterdam. Deze combinatie van ruimte, rust en bereikbaarheid maakt de wijk geliefd bij jong en oud.

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 750.000,- k.k.
- Ligging: aan rustige straat
- Oriëntatie tuin: zuidoosten, zuidwesten
- Woonoppervlakte: ca. 161 m²
- Perceeloppervlakte: 358 m²
- Bouwjaar: 1979

- Aantal slaapkamers: 4 (meer mogelijk)
- Aantal badkamers: 2
- Energielabel: C
- Aantal zonnepanelen: 10 stuks
- Bouwkundig rapport aanwezig
- Oplevering: in overleg, 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."



Kenmerken



Woonoppervlakte

161 m²



Bouwjaar

1979



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

358 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	161 m ²
Perceeloppervlakte	358 m ²
Inhoud	726 m ³
Bouwjaar	1979
Tuin	zuidoost
Verwarming	hete lucht verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dubbel glas

C











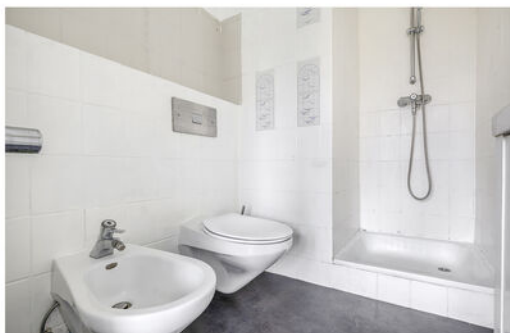


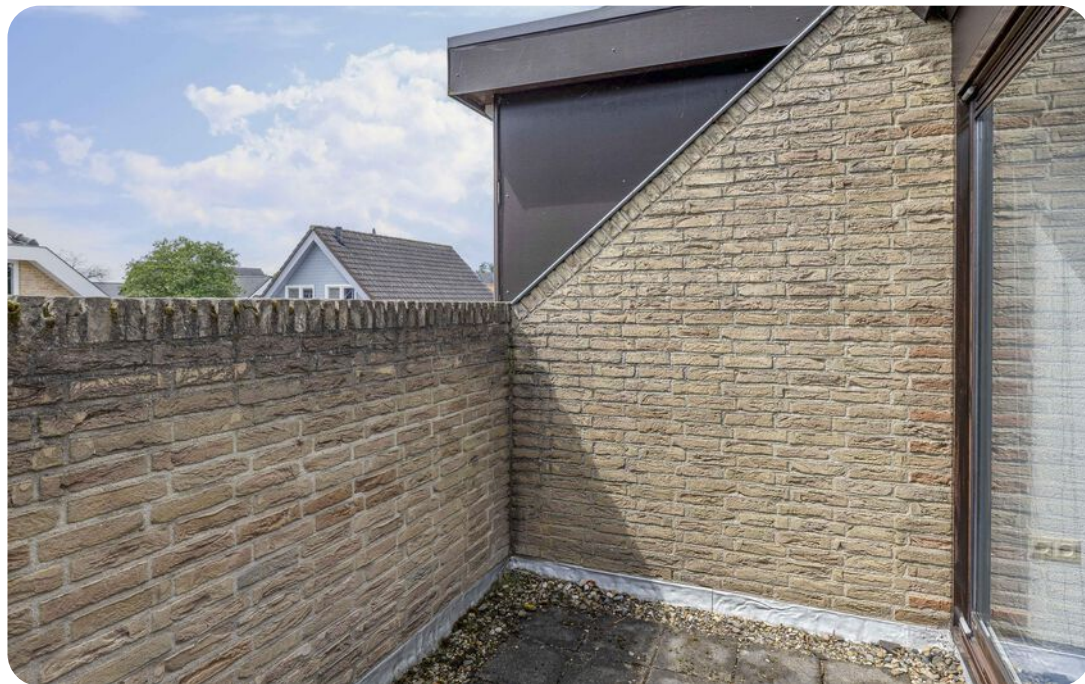
















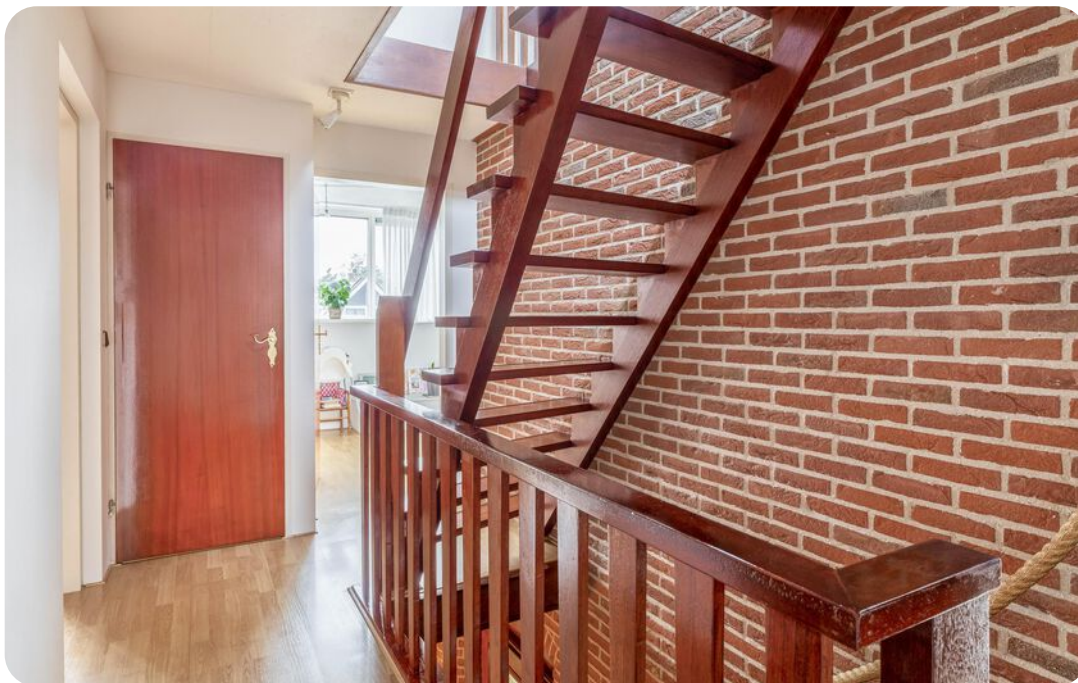


















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Breestraat 14

Postcode/plaats

2924 AC Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

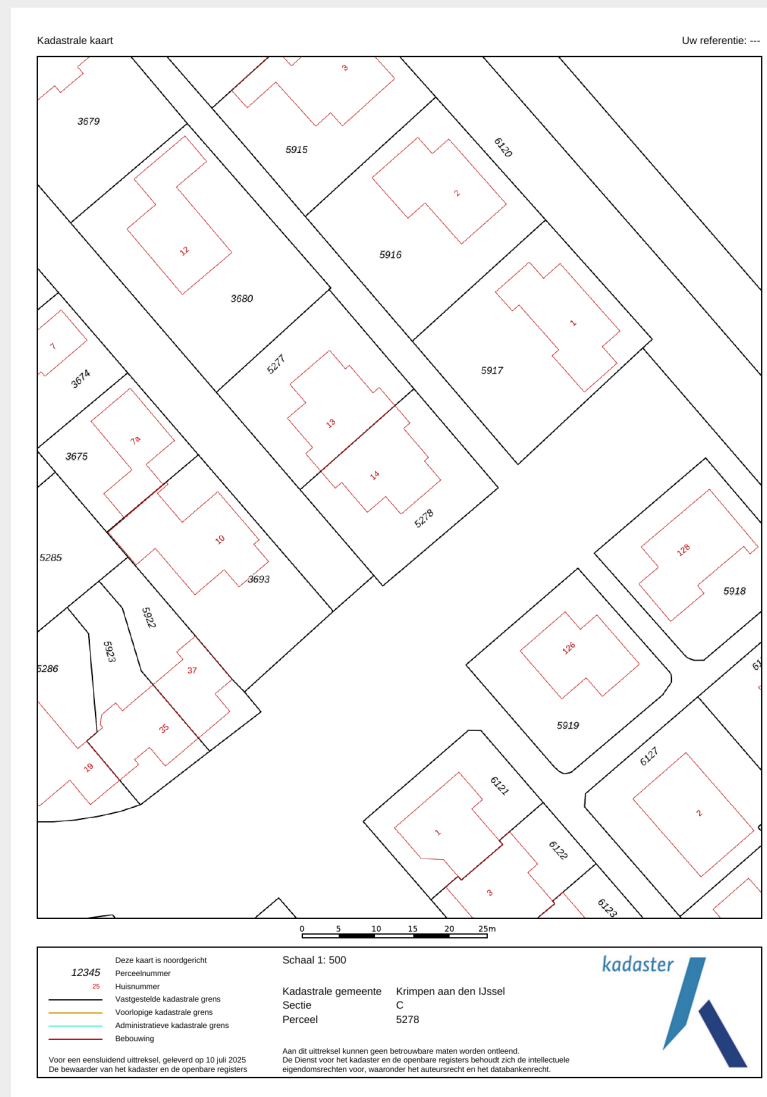
Sectie C, nummer 5278

Kadastraal eigendom

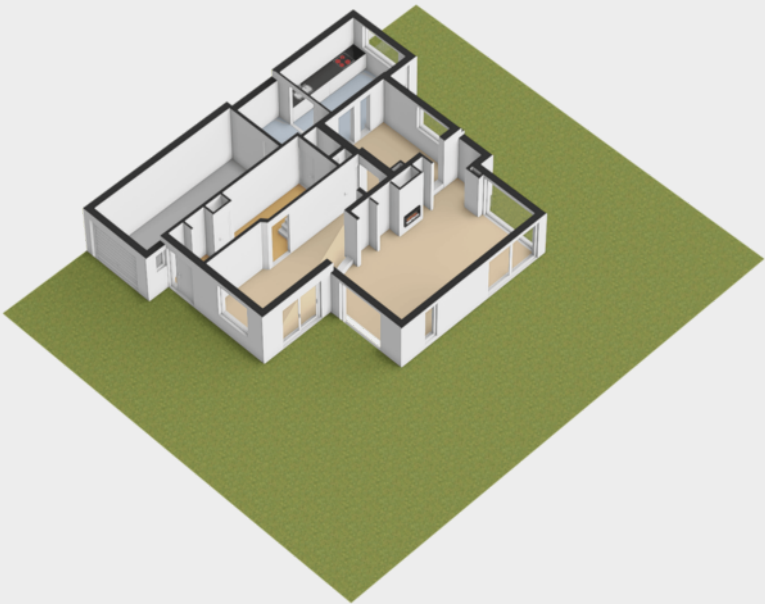
Volle eigendom

Perceelpervlakte

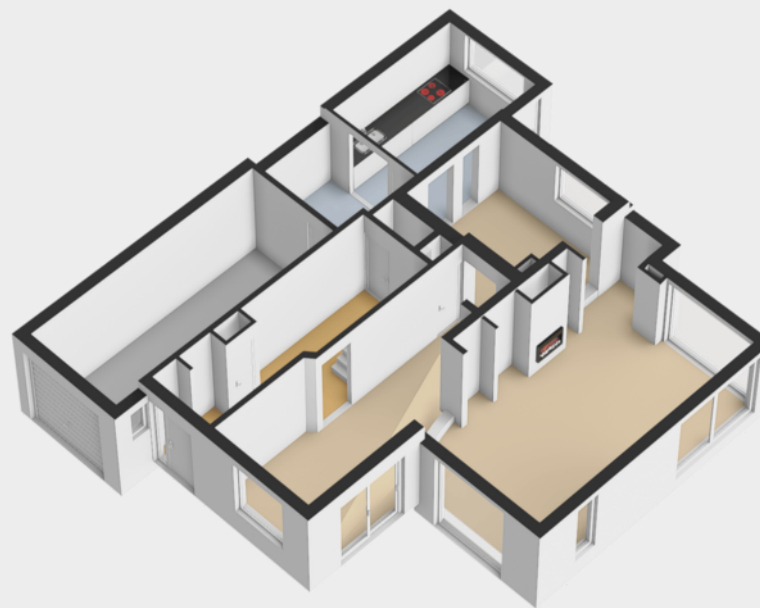
358 m²



Plattegrond



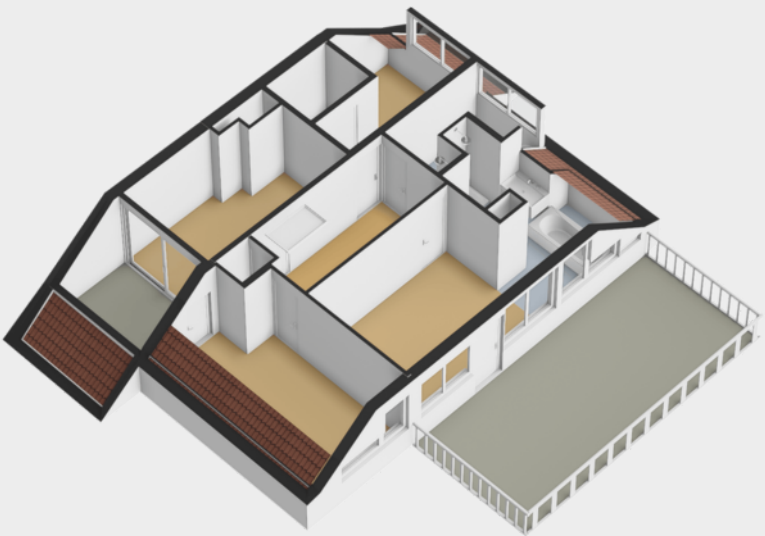
Plattegrond



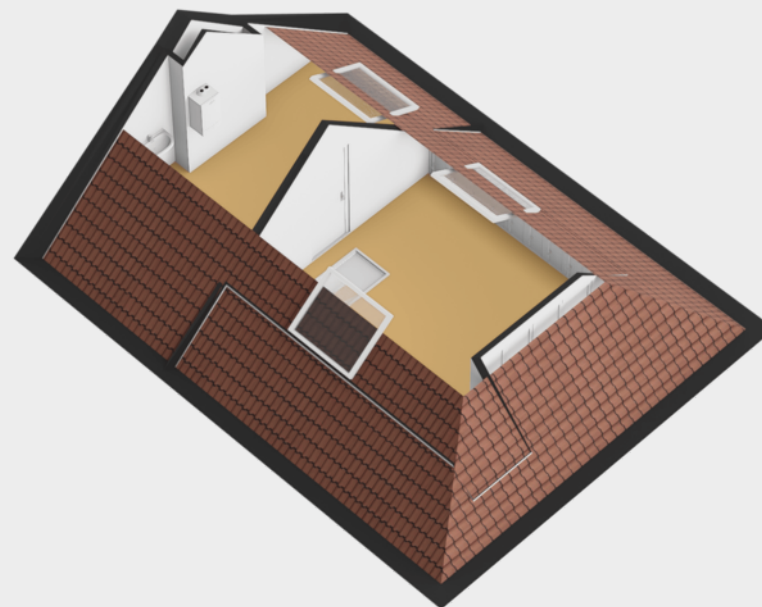
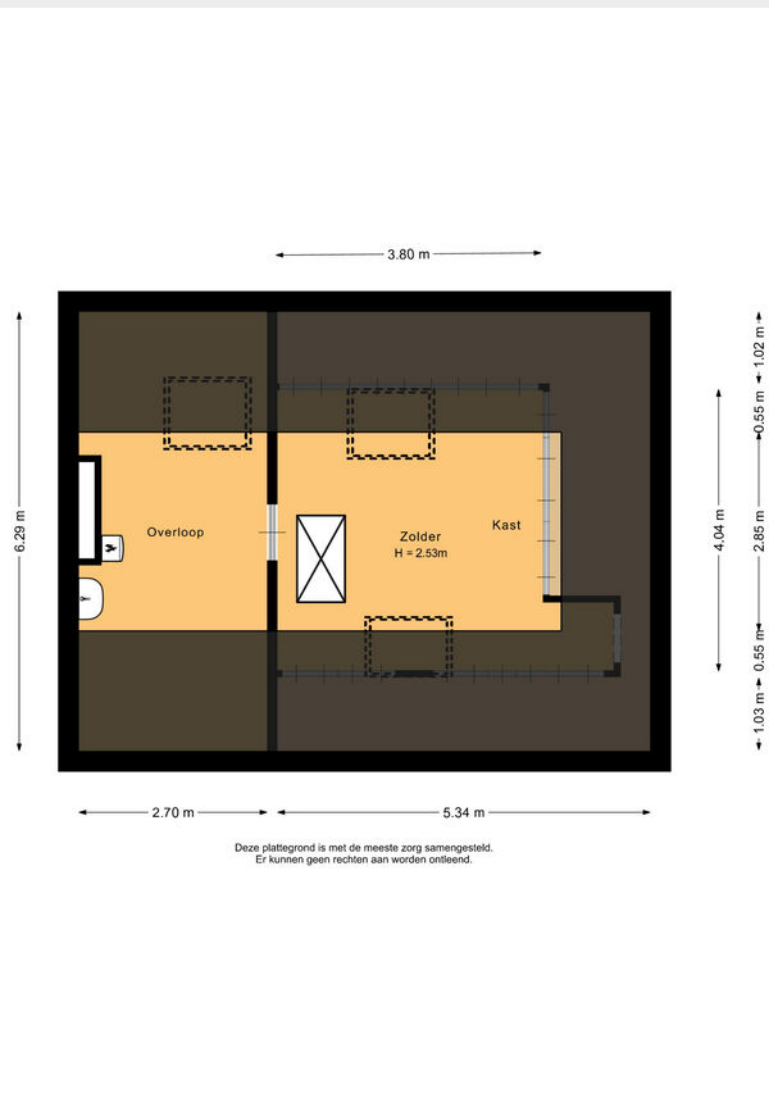
Plattegrond



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 - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- kookplaat	X		
- losse (hang)lampen	X			- afzuigkap	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- Kasten garage	X			Sauna met toebehoren	X		
- Kasten bijkeuken	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilet	X		
- rolgordijnen	X			- fontein	X		
- lamellen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- jaloezieën	X			- ligbad	X		
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- vloerbedekking	X			- wastafel	X		
- plavuizen	X			- wastafelmeubel	X		
- Zijl slaapkamers	X			- toiletkast	X		
Overig, te weten				- toilet	X		
- spiegelwanden	X			- toilettrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

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 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

