

Krimpen aan den IJssel

Burgemeester Van Waninglaan 12



te>koop>

Vraagprijs
€ 849.000,- 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

Royaal wonen met comfort, rust en ruimte.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Ons droomhuis. We hebben hier met ons gezin met ontzettend veel plezier gewoond. Qua ligging één van de mooiste huizen in deze heerlijk rustige wijk. Als de zon er is, heb je hem op het terras en in de woonkamer. Wij zijn nu senioren geworden en moeten gelijkvloers en kleiner gaan wonen. Nieuwe bewoners gaan het hier heel erg naar hun zin hebben."

COMFORTABEL WONEN MET VEEL MOGELIJKHEDEN

Welkom in deze ruime semi-bungalow. Hier woon je niet alleen rustig, maar ook comfortabel, met alle voorzieningen al op de begane grond. Perfect voor wie op zoek is naar mogelijkheden voor werk, praktijk of hobby aan huis of juist een levensloopbestendig huis met het gemak van gelijkvloers wonen én een extra verdieping. Deze woning combineert stijl, licht en praktische leefruimte met een heerlijke zonnige tuin op het zuiden/zuidwesten.

Deze woning is solide gebouwd in 1991 en volledig geïsoleerd vanuit de bouw en heeft energielabel C. De woonkamer vormt het hart van dit huis. Dankzij de grote raampartijen valt het licht rijkelijk naar binnen. De ruimte is royaal opgezet en de indeling voelt logisch en prettig. De massiefhouten vloer draagt bij aan de warme sfeer van het huis en de stijlvolle open haard zorgt voor een gezellig middelpunt. De zithoek en eethoek lopen naadloos in elkaar over, waardoor je alle vrijheid hebt om je eigen sfeer te creëren. De woonkamer grenst aan de tuin, waardoor je vanuit de zithoek direct zicht hebt op het groen. Openslaande deuren geven toegang tot het onderheide terras – een fijne plek om te genieten van het buitenleven.

Aan de straatzijde van de woning bevindt zich de nette half open keuken, voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en aangrenzend vind je de praktische bijkeuken met o.a. wasmachineaansluiting.

Omschrijving

De grote slaapkamer op de begane grond grenst aan de tuin en vanuit de slaapkamer loop je zo de badkamer in. Ideaal voor mensen die graag gelijkvloers willen wonen of een werk-/praktijk- of hobbyruimte aan huis zoeken.

Tevens is er een grote aangebouwde stenen garage (van binnen uit bereikbaar) waar je de auto kunt stallen of spullen in kunt opbergen. Uiteraard zijn andere invullingen hier ook mogelijk!

Op de eerste verdieping zijn nog eens 3 grote slaapkamers, waarvan 2 met toegang tot een loggia/balkon en er is een 2e badkamer aanwezig.

De bergvliering (middels vlizotrap bereikbaar) biedt nog een zee aan bergruimte en hier staat de CV-ketel opgesteld.

Kortom, ruimte en mogelijkheden genoeg!

MOOI PERCEEL MET BESCHUTTE LIGGING

Ook de perceelafmeting is hier goed.

Aan de voorzijde een oprit voor de garage, zodat je kunt parkeren op eigen terrein.

En dan is er die heerlijke achter- en zijtuin, gelegen op respectievelijk zuid en zuidwest.

Door de beschutte ligging geniet je hier van veel privacy. Het onderheide terras biedt een solide basis en is ideaal voor een loungehoek of buitentafel.

Groene borders, volwassen beplanting en een verzorgde aanleg maken het plaatje compleet.

Of je nu graag in de ochtendzon een kop koffie drinkt of tot in de avond wilt borrelen met vrienden, deze tuin is daarvoor de ideale plek.

RUSTIGE EN CENTRALE LOCATIE

De Burgemeester Van Waninglaan ligt in een rustige buitendijkse wijk aan de Hollandse IJssel en is in de jaren '90 gebouwd is. De kleinschalige, verzorgde wijk staat bekend zijn vriendelijke uitstraling en fijne woonklimaat

Alle openbare voorzieningen zoals winkelcentrum De Korf, scholen, openbaar vervoer en sportgelegenheden liggen binnen handbereik.

Voor natuurliefhebbers is het genieten in de directe omgeving: de uiterwaarden van de Hollandse IJssel en het recreatiegebied Krimpenerhout met diverse wandel- en fietsroutes, surfplas en golfbaan zijn op korte afstand gelegen.

Bovendien ben je via de Algrabrug zo in Capelle aan den IJssel of Rotterdam.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ

- Vraagprijs: € 849.000,00 k.k.
- Semi-bungalow met garage
- Zonnige tuin op het zuiden/zuidwesten
- Woonoppervlakte: 178 m²
- Perceeloppervlakte: 425 m²
- Bouwjaar: 1991
- Aantal verdiepingen: 2
- Aantal kamers: 5
- Aantal slaapkamers: 4
- Aantal badkamers: 2
- Garage
- Onderheid terras
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel: C
- Oplevering: in overleg, voorkeur verkoper vanaf eind april 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

178 m²



Bouwjaar

1991



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

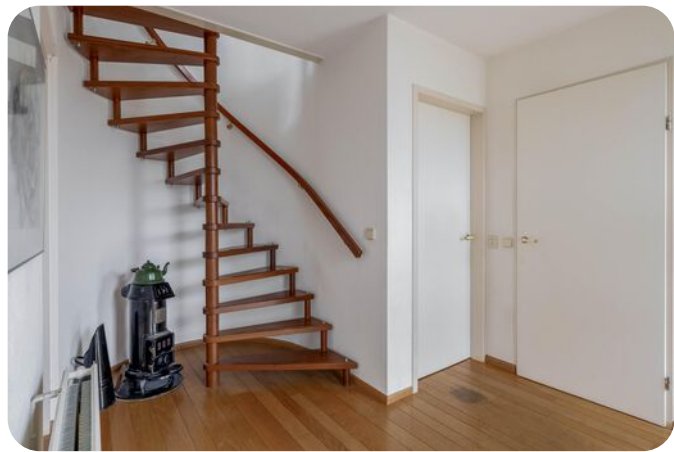
425 m²

Soort	villa
Type	geschakelde woning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	178 m ²
Perceeloppervlakte	425 m ²
Inhoud	759 m ³
Bouwjaar	1991
Verwarming	c.v.-ketel (2008)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

C











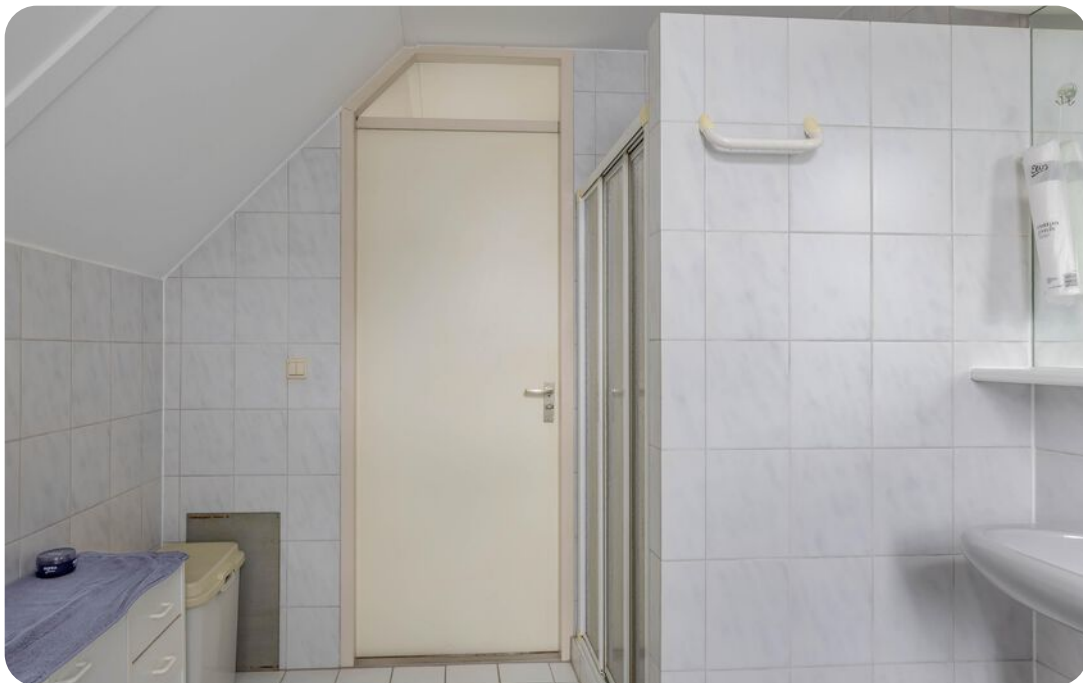














Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Burgemeester Van Waninglaan 12

Postcode/plaats

2924 AT Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 7604

Kadastraal eigendom

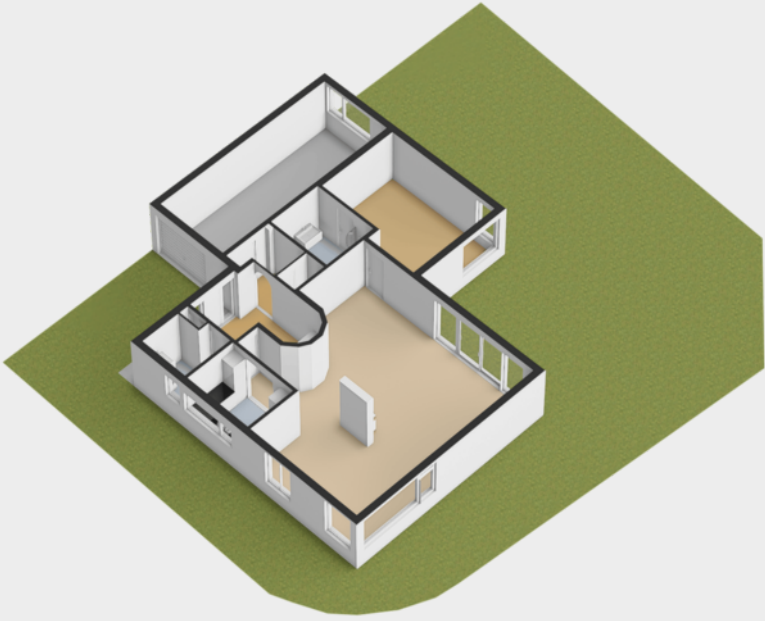
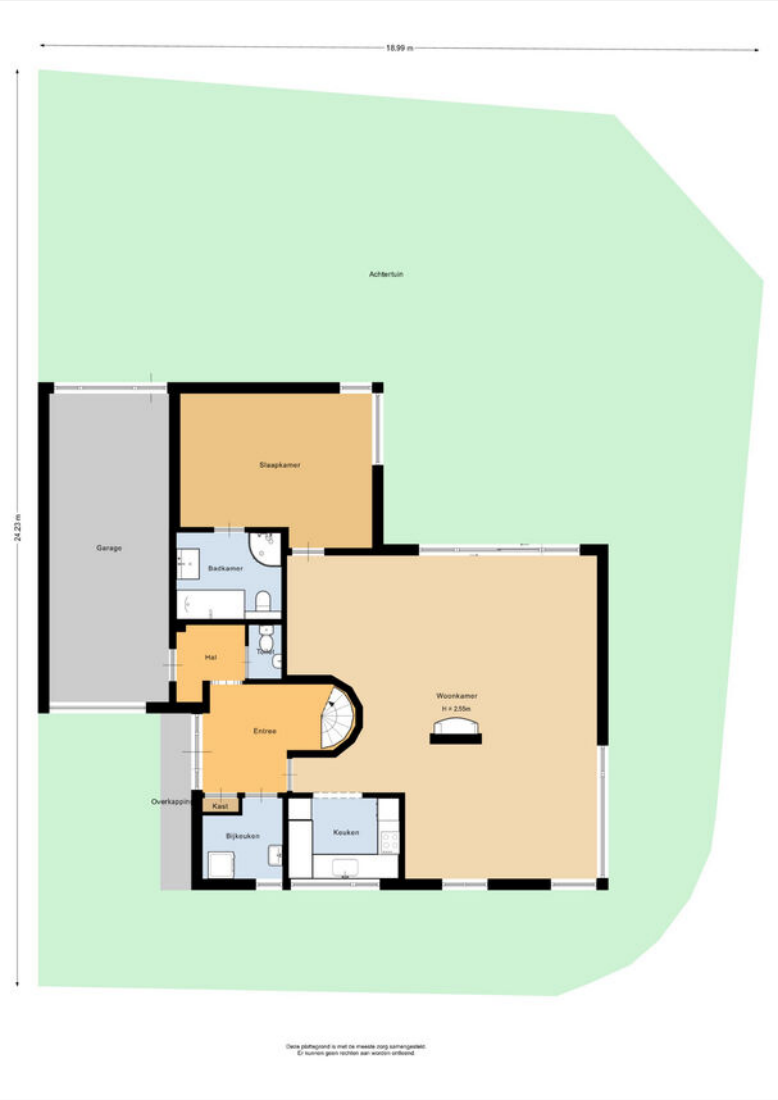
Volle eigendom

Perceelpervlakte

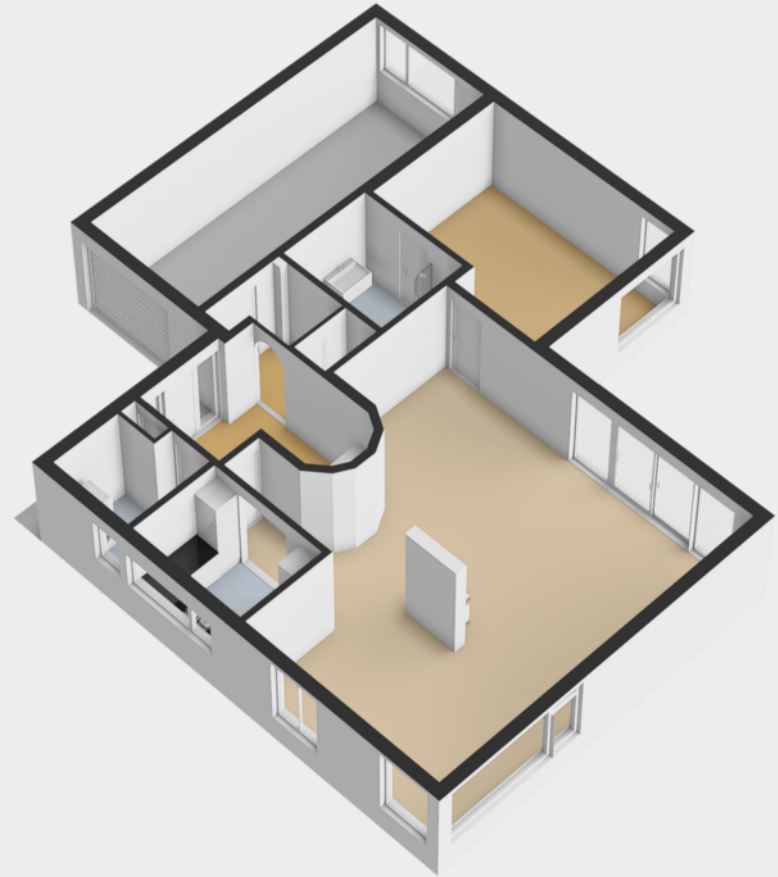
425 m²



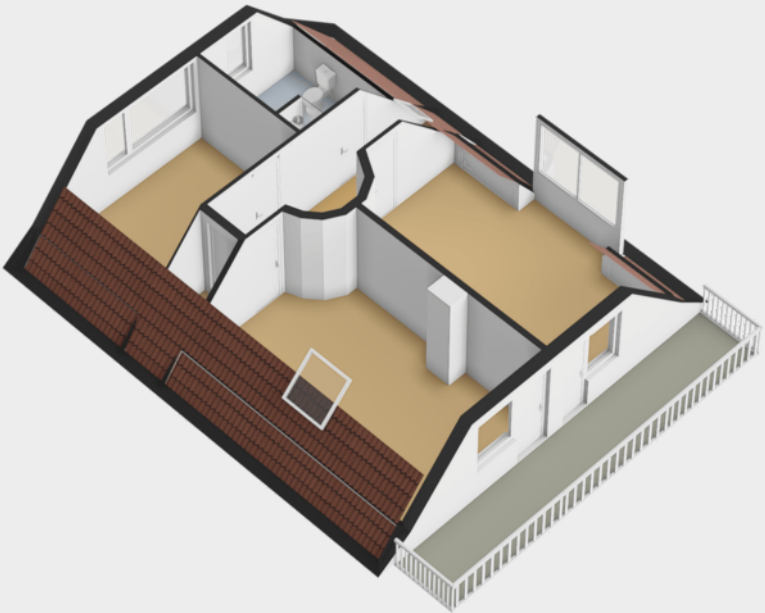
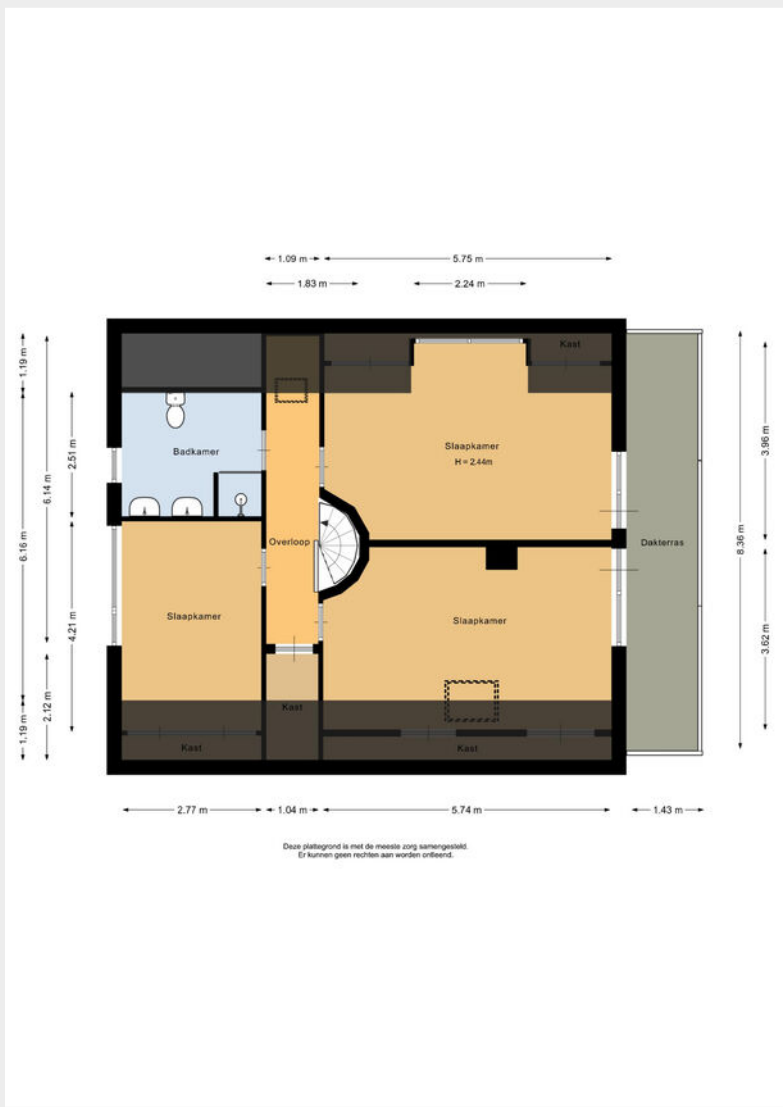
Plattegrond



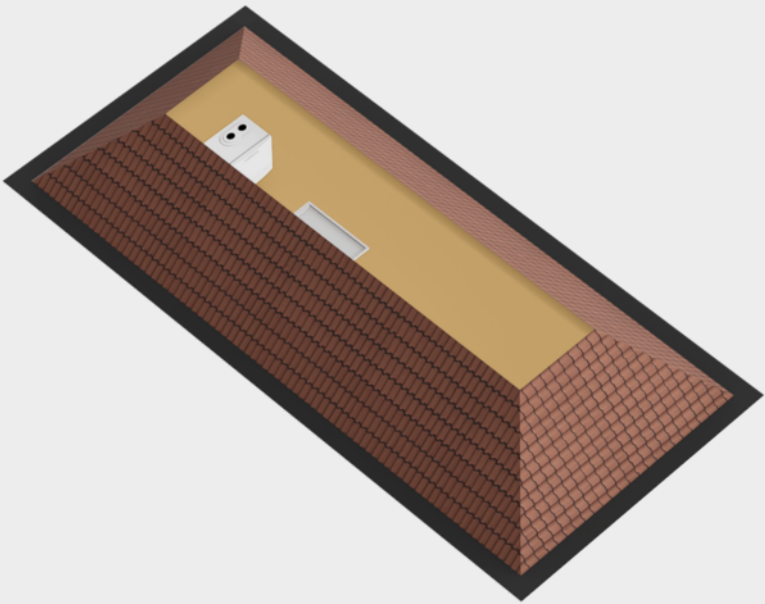
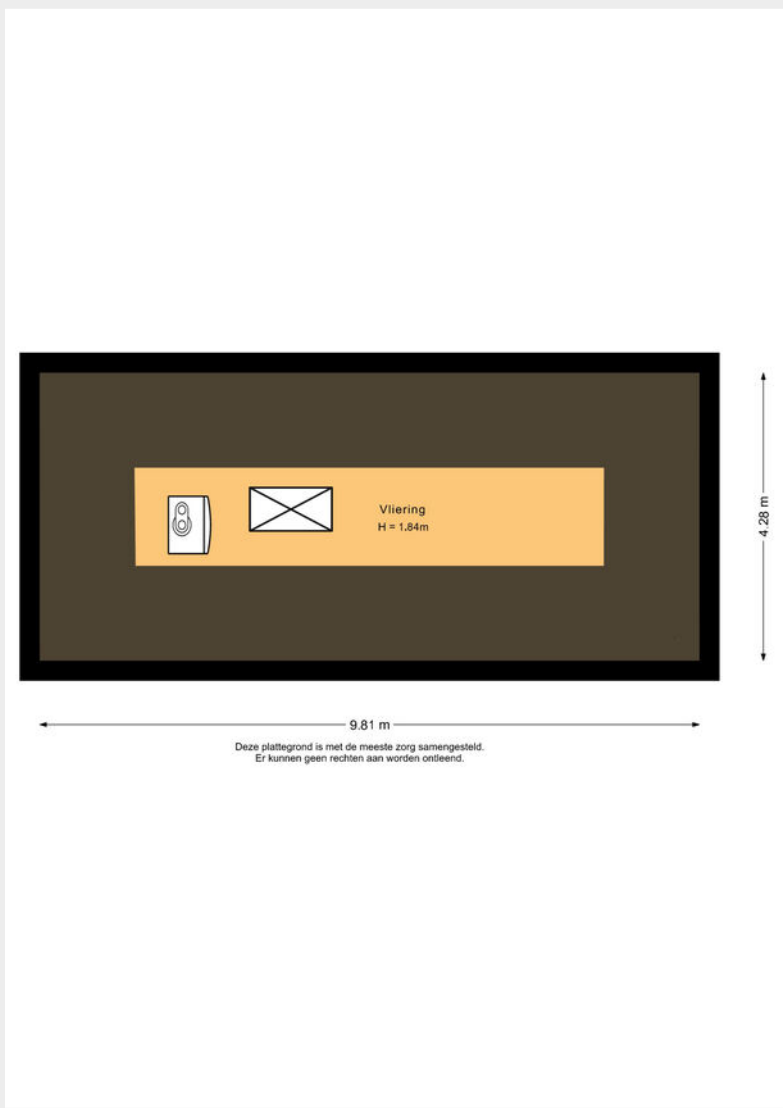
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- Tegelvloer garage	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Overig, te weten			
Designradiator(en)	X			- Legplanken Garage	X		
Verlichting, te weten				- Bureauopstelling + Legplank Computerkamer	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Keuken			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- kookplaat	X		
- Molteni wandkast en dressoir Zwart. (woonkamer)	X			- afzuigkap	X		
- Losse kasten op 1e Etage en in Garage	X			- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- koelkast	X		
- gordijnen	X			- vaatwasser	X		
- vitrages	X			- koffiezetapparaat		X	
- rolgordijnen	X			- Close-in boiler	X		
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- vloerbedekking	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- parketvloer	X			- toilet	X		
- plavuizen	X			- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X			Zonwering buiten	X		
- fontein	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
				Warmwatervoorziening, te weten			
Badkamer met de volgende toebehoren				- CV-installatie	X		
- ligbad	X			- boiler	X		
- douche (cabine/scherf)	X						
- wastafel	X			Tuin - Inrichting			
- wastafelmeubel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- planchet	X			Beplanting	X		
- toiletkast	X			Tuintafel, 4 stoelen en kruk	X		
- toilet	X						
- toilethouder	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletborstel(houder)	X			Buitenverlichting	X		
				Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuinverlichting	X		
Brievenbus	X						
Kluis	X						
(Voordeur)bel	X						
Alarminstallatie	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	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

