

Krimpen aan de Lek

Molendijk 56



te>koop>

Vraagprijs
€ 450.000,- 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>

NVM Makelaar

06 30 33 09 33
lnomen@vanherk.nl



Omschrijving

Molendijk 56 Krimpen aan de Lek

WONEN MET UITZICHT OVER WATER EN GROEN

Aan de karakteristieke Molendijk staat dit sfeervolle huis uit 1925 gelegen aan vaarwater en het groen. Met aan de voorzijde een panoramisch beeld over de rivier en aan de andere kant een vrij uitzicht over groene weilanden. Een plek waar je iedere dag het gevoel hebt dat je net even vrijer woont.

Dit huis combineert karakter met comfort. De hoge plafonds, zichtbare balken en warme houten vloeren geven direct sfeer, terwijl het geheel in de afgelopen jaren is gemoderniseerd. Met 105 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een multifunctionele ruimte en een zonnige voortuin op het zuidwesten en fijne achtertuin met berging is dit een ideale plek voor starters en jonge doorstromers die nét wat meer ruimte zoeken.

SFEERVOLLE LEEFKEUKEN MET EIGEN KARAKTER

De woonkeuken is zonder twijfel één van de blikvangers van het huis. Het kookeiland in diepblauw contrasteert prachtig met de lichte wandtegels en het warme hout van de vloer. De open schappen, het royale werkblad en de ruimte rondom het eiland maken dit een plek waar je niet alleen kookt, maar ook samenkomt.

De zichtbare balken en het kleurgebruik geven de ruimte een eigen identiteit; modern, maar met respect voor het bouwjaar van het huis.

De keuken staat in directe verbinding met de woonkamer, waardoor het geheel open en ruim aanvoelt. Ideaal voor wie houdt van gezelligheid en een praktische indeling.

LICHTE WOONKAMER MET HOUTKACHEL

De woonkamer ademt sfeer. De hoge plafonds met balken, de houten vloer en de houtkachel zorgen voor warmte en karakter. Door de ligging op de dijk profiteer je van veel lichtinval en een vrij gevoel. Aan de voorzijde heb je fijn zicht op groen en over de dijk heen kijk je vrij uit over het vaarwater de Lek – elk seizoen een ander uitzicht.



Omschrijving

De ruimte is groot genoeg voor een royale zithoek én een aparte werk- of speelhoek. Dat maakt het huis geschikt voor verschillende levensfasen. Of je nu net start of met een jong gezin een volgende stap zet, hier kun je alle kanten op.

DRIE SLAAPKAMERS EN EXTRA RUIMTE

Op de verdiepingen bevinden zich in totaal drie slaapkamers en een multifunctionele ruimte. De grootste slaapkamer gelegen aan de achterzijde biedt volop plek voor een tweepersoonsbed en kastruimte en geeft tevens een heerlijk uitzicht over het groen. De andere slaapkamers zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De multifunctionele ruimte geeft net dat beetje extra flexibiliteit. Denk aan een thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer. Juist voor starters die vooruitdenken of doorstromers die meer ruimte zoeken, is dit een groot pluspunt.

Met drie verdiepingen is de indeling speels en praktisch tegelijk. Iedere laag heeft zijn eigen functie, waardoor wonen hier logisch en comfortabel aanvoelt.

ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDWESTEN

Aan de voorzijde van het huis ligt de voortuin op het zuidwesten. Door de ligging op de dijk is dit een verrassend fijne en goed te gebruiken hoofdtuin. Hier geniet je vanaf de middag tot in de avond van de zon. Een plek voor een loungeset, een grote tafel of gewoon een stoel.

De combinatie van zon, uitzicht en groen maakt dit een plek waar je graag buiten bent. Of het nu voorjaar, zomer of nazomer is – hier zit je goed. Aan de achterzijde bevindt zich ook een fijne tuin met berging.

WONEN IN HET KARAKTERISTIEKE KRIMPEN AAN DE LEK

Molendijk 56 ligt op een prachtige plek in Krimpen aan de Lek. Dit is een dorp waar rust, ruimte en betrokkenheid samenkomen. Je woont hier aan de rivier, met veel groen om je heen en toch met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkt, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden liggen op korte afstand.

De dijk zelf geeft een uniek woongevoel. Wandelen langs het water, een rondje hardlopen of simpelweg genieten van de voorbijvarende boten; het hoort hier bij het dagelijks leven. Tegelijkertijd ben je goed verbonden met omliggende plaatsen zoals Krimpen aan den IJssel en Rotterdam. Zo combineer je het vrije buitengevoel met uitstekende bereikbaarheid. Bovendien sta je met de waterbus binnen 30 minuten midden in de stad.

Voor starters is dit een mooie kans om karaktervol te wonen op een bijzondere plek. Voor doorstromers biedt dit huis nét die extra ruimte, sfeer en ligging die je niet snel opnieuw tegenkomt.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: 105 m²
- Perceeloppervlakte: 185 m²
- Bouwjaar 1925
- Recent gemoderniseerd en onderhouden
- Gelegen aan de dijk met uitzicht over water en groen
- 3 slaapkamers en multifunctionele ruimte
- Energielabel C
- Oplevering: richtlijn begin augustus
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing

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

105 m²



Bouwjaar

1925



Slaapkamers

3



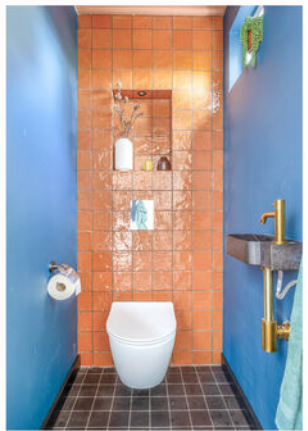
Perceeloppervlakte

185 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	185 m ²
Inhoud	384 m ³
Bouwjaar	1925
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2016)
Isolatie	dubbel glas











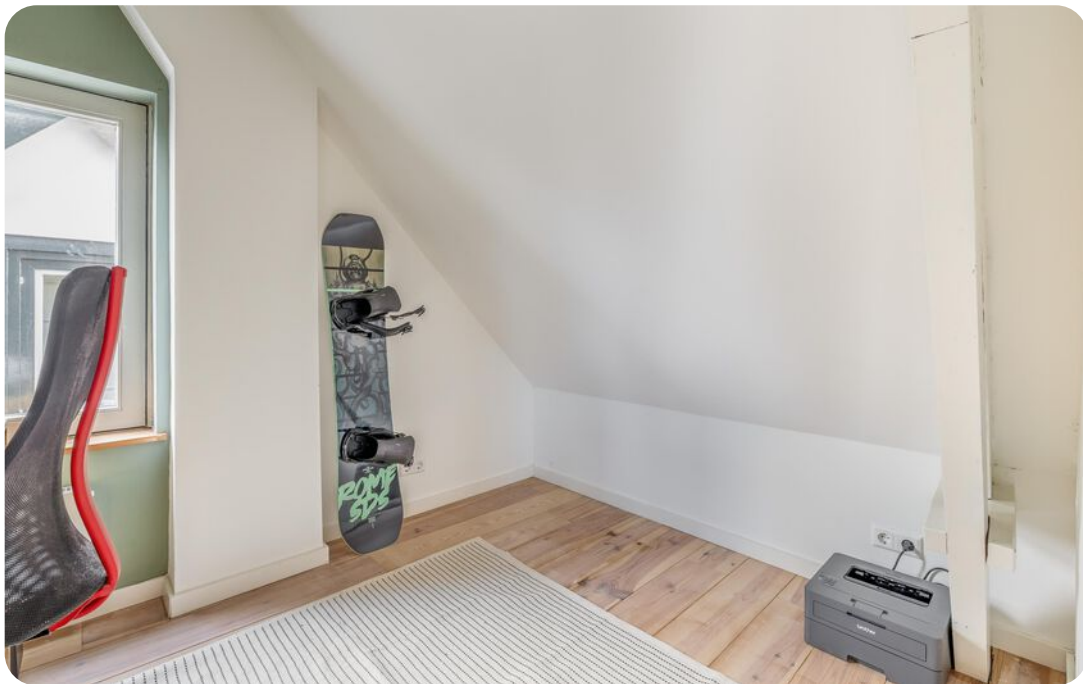














Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Molendijk 56

Postcode/plaats

2931 SE Krimpen Aan De Lek

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 439

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

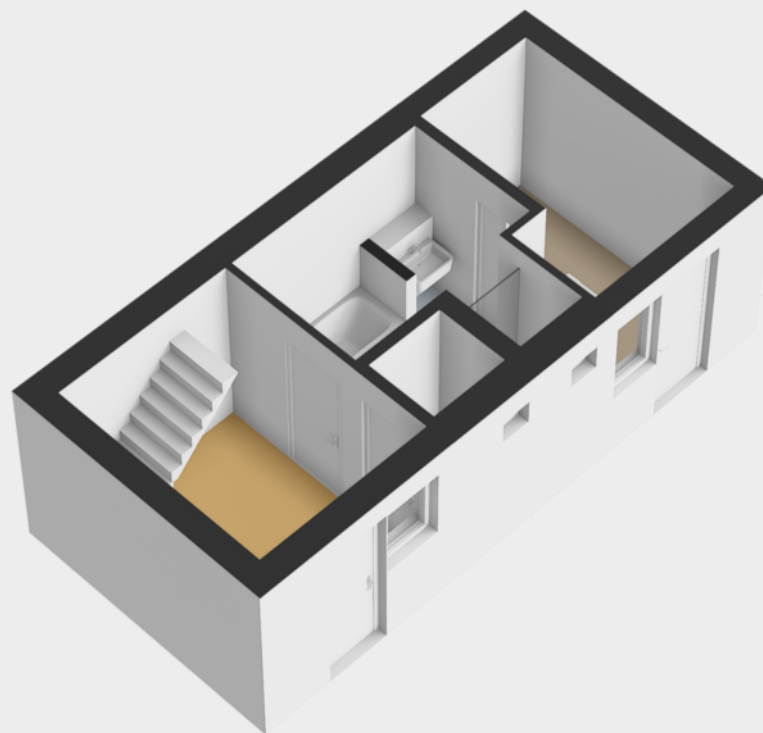
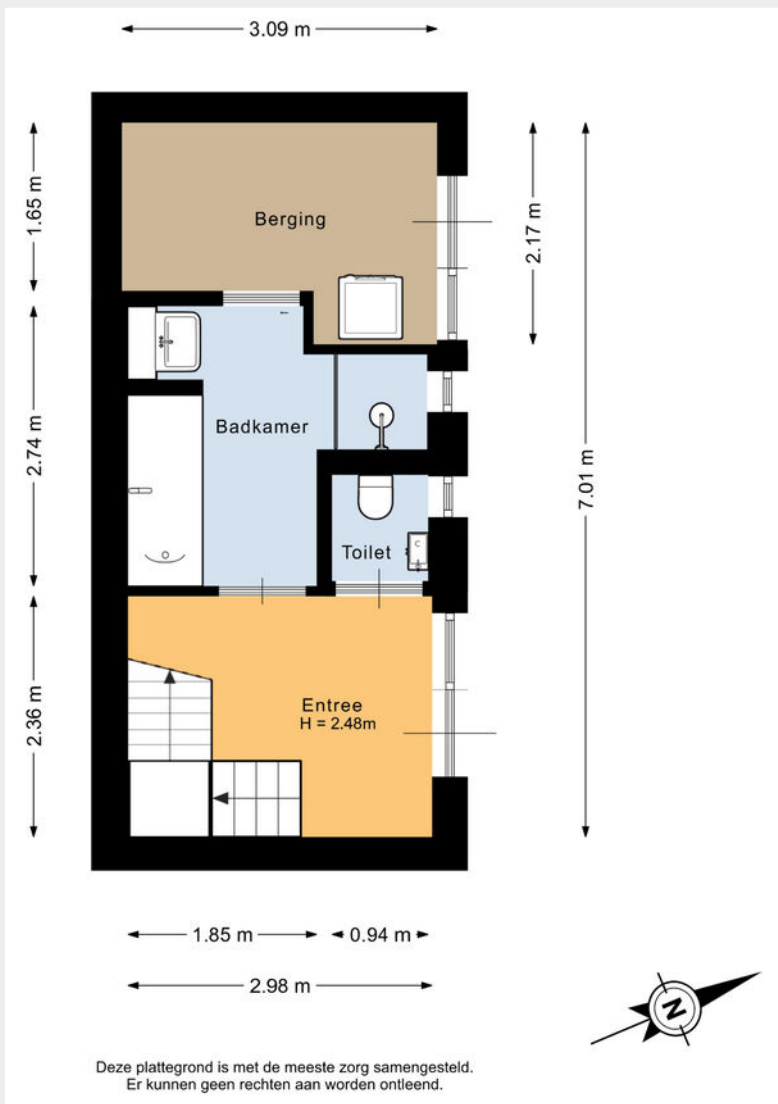
185 m²



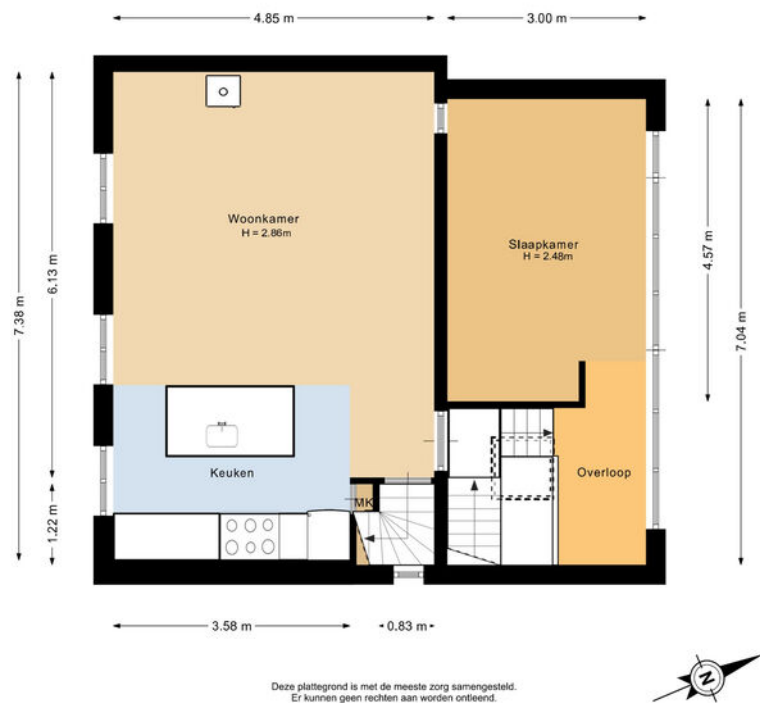
Plattegrond



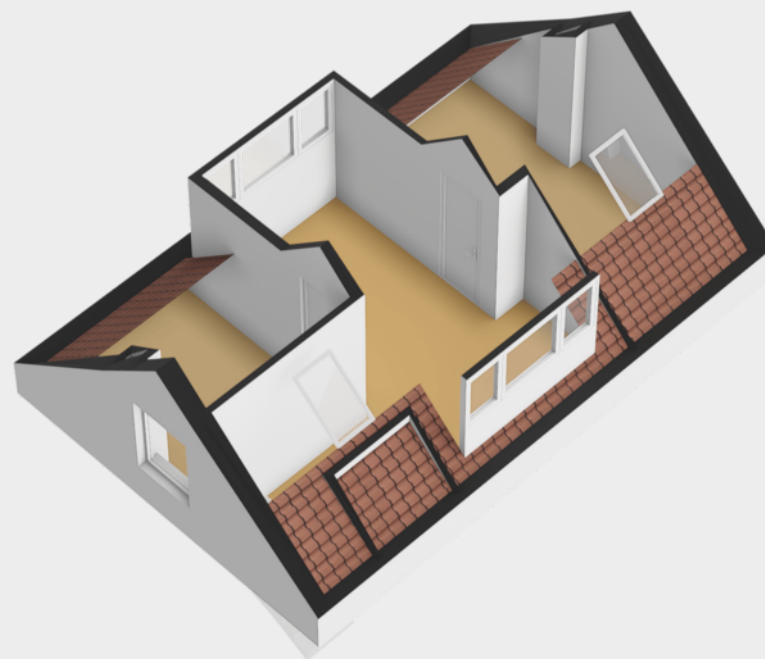
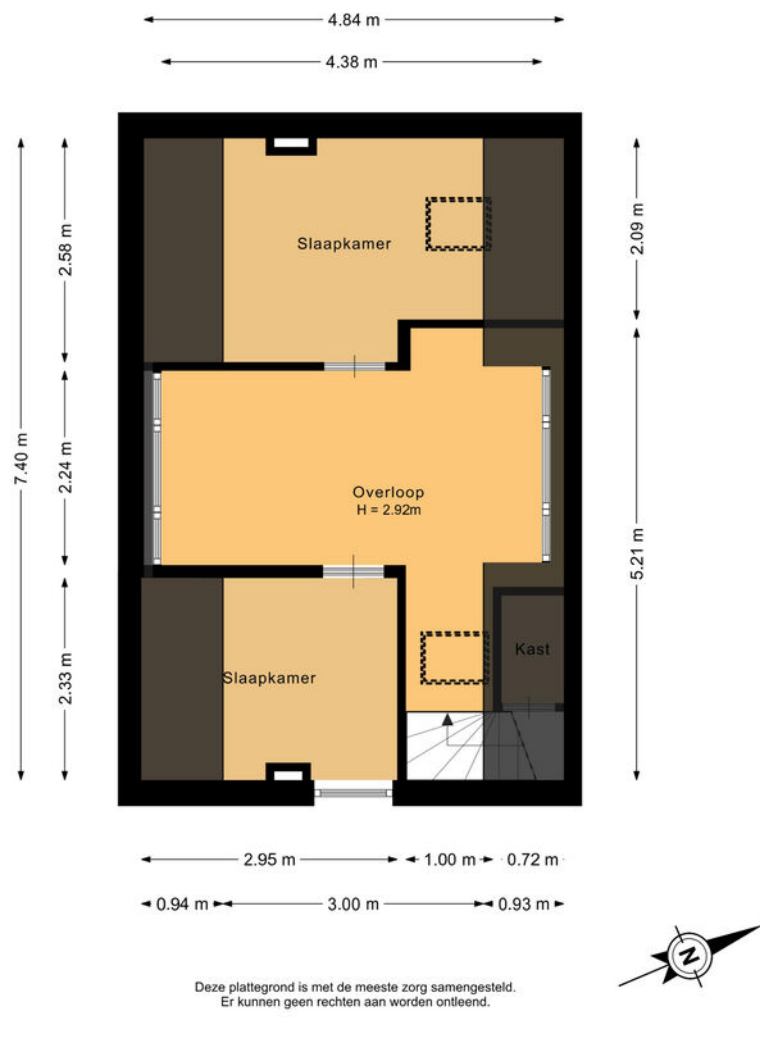
Plattegrond



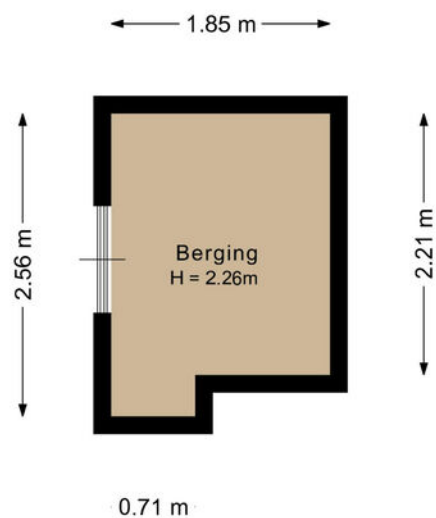
Plattegrond



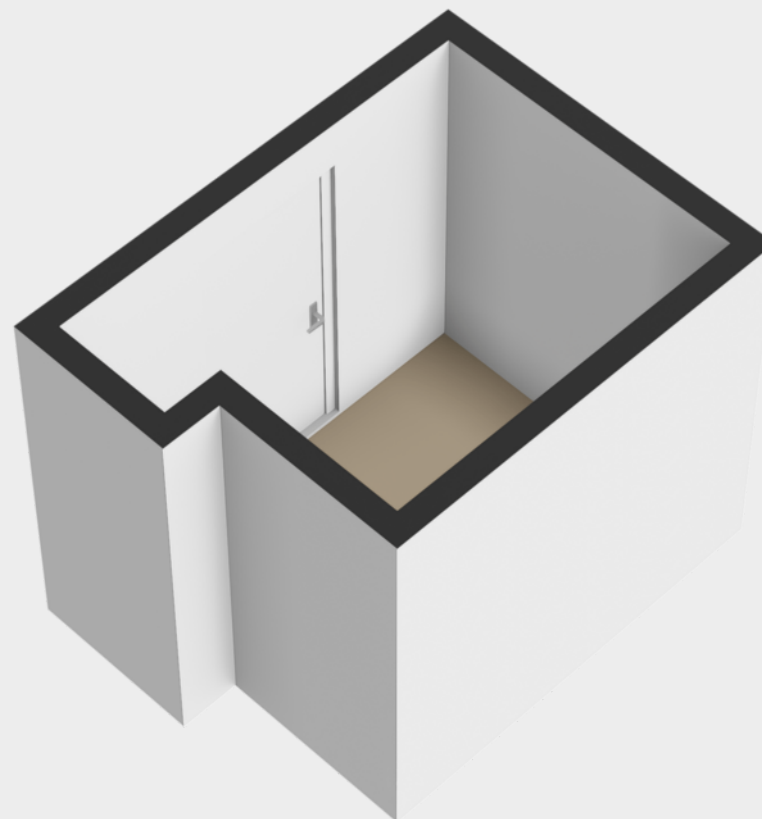
Plattegrond



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				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Houtkachel	X			- kookplaat	X		
Designradiator(en)	X			- (gas)fornuis	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koel-vriescombinatie	X		
- losse (hang)lampen		X		- vaatwasser	X		
				- koffiezetapparaat		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- Kasten in washok	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletrolhouder	X		
- gordijnrails	X			- fontein	X		
- gordijnen			X	Badkamer met de volgende toebehoren			
- rolgordijnen	X			- ligbad	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- douche (cabine/scherf)	X		
				- wastafel	X		
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- houten vloer(delen)	X			Brievenbus	X		
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	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>

NVM Makelaar
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

