

Lekkerkerk

Julianastraat 86



te>koop>

Vraagprijs
€ 675.000,- 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 VRIJSTAAND HUIS MET VELE MOGELIJKHEDEN

Midden in de gezellige dorpskern van Lekkerkerk staat dit royale vrijstaande huis uit 2002. Een degelijk gebouwd huis met het comfort en de eigenschappen die je mag verwachten van een moderne bouwperiode: goede isolatie, een logische indeling en een solide basis. Dit is een huis dat niet alleen ruimte biedt, maar ook wooncomfort en vele gebruiksmogelijkheden!

Door de 2 (slaap)kamers op de begane grond is dit huis een kansrijke woning voor een brede doelgroep: gezinnen die ruimte en/of wat meer vrijheid zoeken, doorstromers die comfortabel willen wonen, mensen die graag een kantoor of praktijk aan huis zouden willen én afbouwers die gelijkvloers willen leven.

En dan is er ook nog eens die grote garage en parkeren op eigen terrein, kortom een huis met vele mogelijkheden!

PRAKTISCH WONEN MET VEEL LICHT

De woonkamer is ruim opgezet en profiteert optimaal van de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor valt het daglicht rijkelijk naar binnen en voelt de leefruimte de hele dag door aangenaam. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel, waar je met gemak met het hele gezin of vrienden samenkomt.

De halfopen woonkeuken sluit hier naadloos op aan. Deze opstelling zorgt voor een fijne verbinding tussen koken, eten en wonen, zonder dat alles volledig open is. Vanuit de keuken is er een directe doorloop naar de tuin, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt. De keuken is praktisch ingericht en biedt een goede basis om naar eigen smaak verder te moderniseren.

Op zonnige dagen zorgt het elektrische zonnescherf voor extra comfort en blijft het binnen aangenaam koel.



Omschrijving>

SLAPEN, WERKEN OF PRAKTIJK AAN HUIS

Een groot pluspunt van dit huis, zijn de 2 kamers op de begane grond, gecombineerd met een badkamer en separaat toilet. De kamer aan de tuinzijde is uitstekend te gebruiken als slaapkamer, waardoor het huis levensloopbestendig is. Vanuit deze slaapkamer met inloopkast loop je zo de luxe badkamer met ligbad, aparte douche, wastafel in toilet in.

De ruimte die grenst aan de keuken en garage is multifunctioneel, te denken valt een bijkeuken, praktijkruimte, hobby- of kantoorruimte aan huis.

De aangebouwde garage met elektrische garagedeur is naast het parkeren van de auto ook een ideale plek voor extra opslag.

Parkeren kan bovendien gewoon op eigen terrein, wat het dagelijkse gemak compleet maakt.

RUIMTE OP DE VERDIEPING

Op de verdieping bevinden zich nog twee goed bemeten slaapkamers. De grootste kamer leent zich uitstekend als comfortabele hoofdslaapkamer, terwijl de tweede kamer ideaal is als kinder-, werk- of logeerkamer. De overloop is ruim en overzichtelijk, wat opnieuw de praktische indeling van het huis onderstreept.

Ook vind je hier de 2e badkamer met douchecabine, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting.

Daarnaast beschikt het huis over een vliering, ideaal voor extra bergruimte. Hierdoor blijft het woonoppervlak optimaal benut.

VERZORGDE TUIN OP HET OOSTEN

De achtertuin is verzorgd aangelegd en gelegen op het oosten. Hierdoor geniet je vanaf de ochtend al van de zon. De tuin biedt meerdere zitplekken, voldoende privacy en is overzichtelijk van formaat. Groot genoeg om fijn buiten te zitten, maar zonder dat het veel onderhoud vraagt. Een prettige plek om de dag te beginnen met een kop koffie of juist rustig af te sluiten.

WONEN IN LEKKERKERK

Lekkerkerk staat bekend om zijn prettige dorps sfeer, actieve verenigingsleven en mooie ligging aan de Lek. Julianastraat 86 ligt in een fijne buurt, midden in de dorpskern. De Albert Heijn ligt letterlijk op een steenworp afstand en ook andere winkels, scholen, openbaar vervoer en overige voorzieningen liggen nabij.

Voor gezinnen zijn er diverse scholen en sportverenigingen in de directe omgeving. Afbouwers waarderen juist de bereikbaarheid en het gelijkvloerse woonprogramma. En voor wie werkt in de regio: met goede verbindingen richting onder andere Rotterdam en Gouda woon je hier rustig, maar ben je snel onderweg.

Deze combinatie van ruimte, ligging en indeling maakt dit huis tot een kansrijke woning voor een brede doelgroep.

Omschrijving

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Vraagprijs: € 675.000,-
- Ligging: in de dorpskern
- Oriëntatie tuin: Oost
- Woonoppervlakte: ca. 133 m²
- Perceeloppervlakte: 260 m²
- Bouwjaar: 2002
- Aantal verdiepingen: 2 verdiepingen + vliering
- Aantal kamers: 5
- Aantal slaapkamers: 4
- Garage: Aangebouwd, met elektrische garagedeur
- Extra's: Elektrisch zonneschermb
- Energielabel: C
- Oplevertermijn: 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

133 m²



Bouwjaar

2002



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

260 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	260 m ²
Inhoud	564 m ³
Bouwjaar	2002
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel, hete lucht verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk (2021)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

C



























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Julianastraat 86

Postcode/plaats

2941 BD Lekkerkerk

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 10058

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

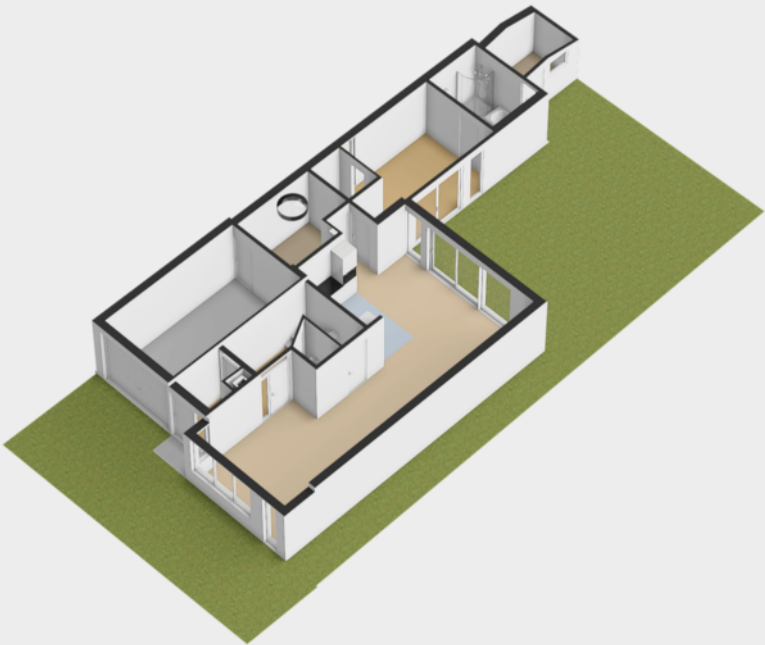
260 m²



Plattegrond



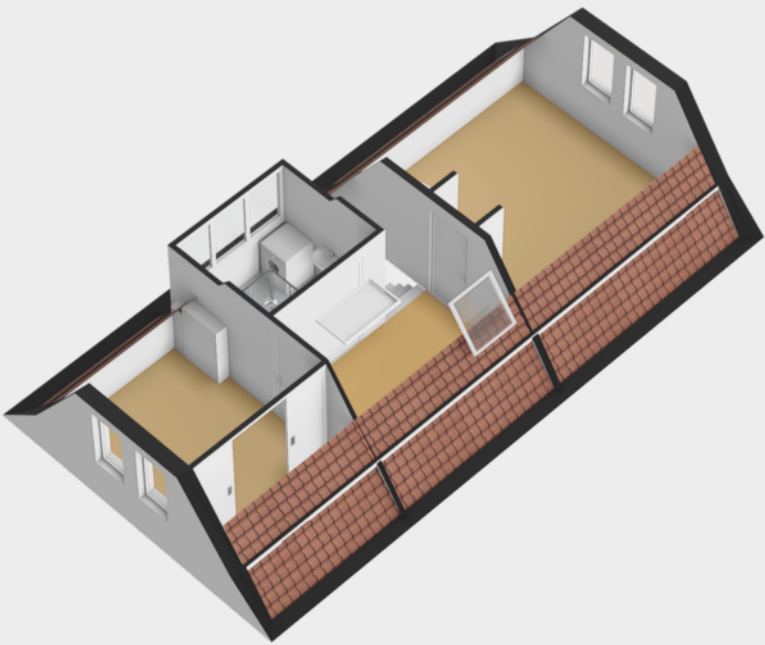
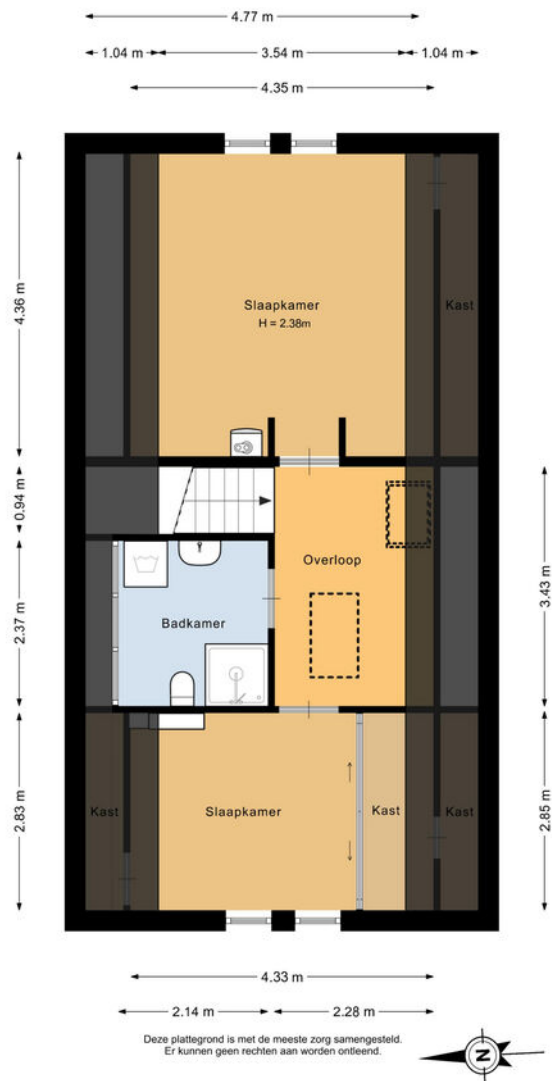
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



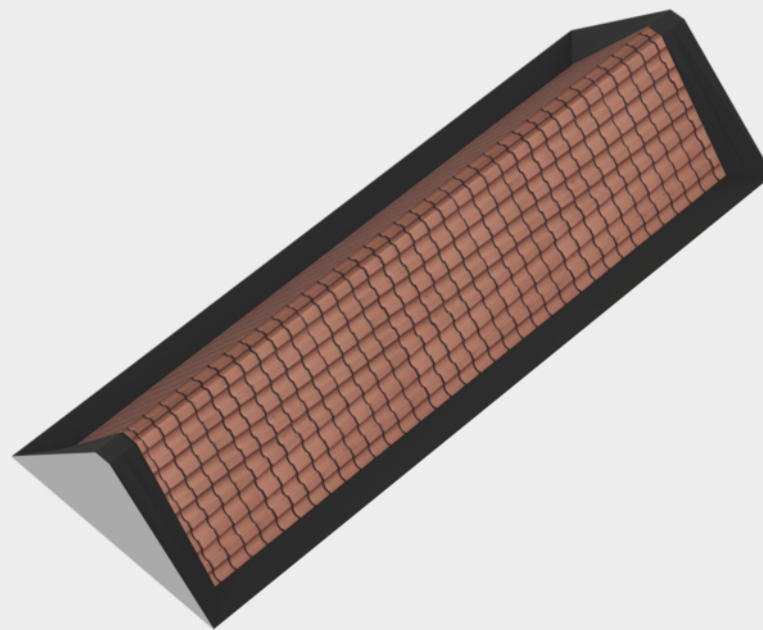
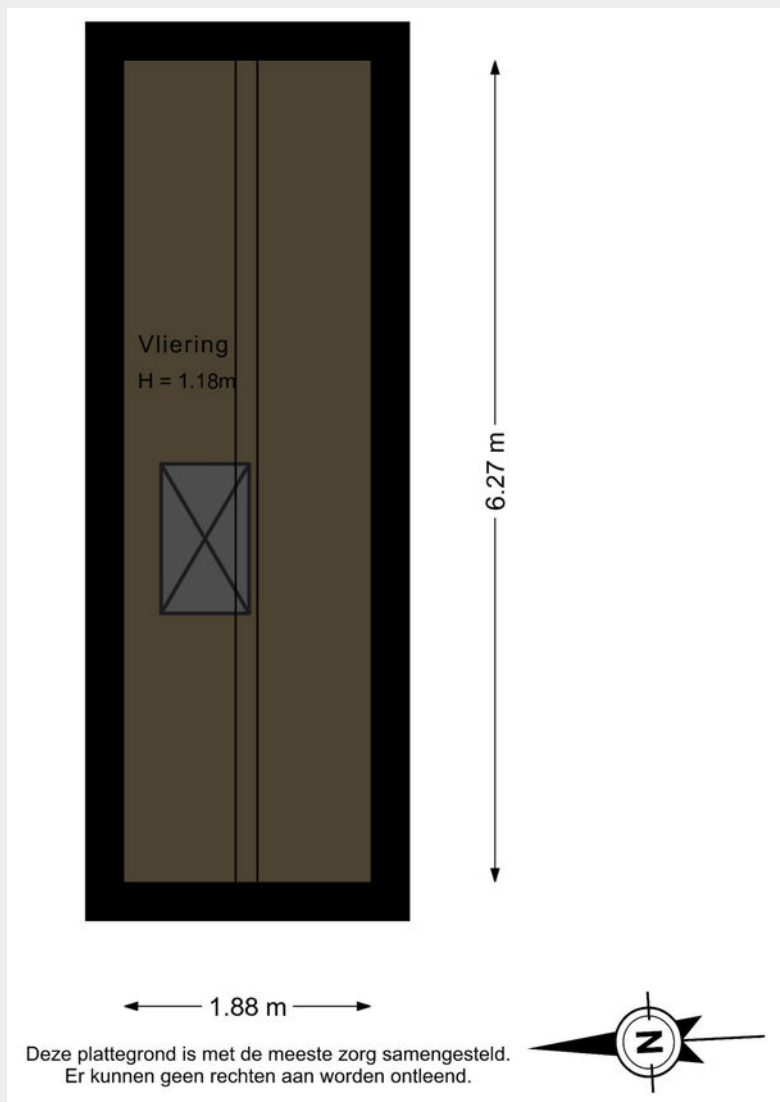
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- houten vloer(delen)	X		
Verlichting, te weten				- laminaat	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- plavuizen	X		
- losse (hang)lampen	X						
- Alle vaste verlichting	X			Overig, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- Meubels die nog staan (bank, salontafel, eetkamer meubels enz)			X
- legplanken grote slaapkamer boven, glazen planchets slaapkamer beneden, trapkast, garage	X						
- vaste muurkast woonkamer	X			Woning - Keuken			
				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- kookplaat	X		
- gordijnrails	X			- (gas)fornuis	X		
- gordijnen	X			- afzuigkap	X		
- overgordijnen	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- vitrages	X			- koel-vriescombinatie	X		
- rolgordijnen	X			- vaatwasser	X		
- lamellen	X						
- jaloezieën	X			Keukenaccessoires, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X			- lepelrek	X		
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- parketvloer	X			Toilet met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X			Tuin - Inrichting			
- toiletborstel(houder)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- fontein	X			Beplanting	X		
				tuinbeeld achtertuin	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Verlichting/installaties			
- douche (cabine/schermer)	X			Buitenverlichting	X		
- wastafel	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- wastafelmeubel	X						
- toilet	X			Tuin - Bebouwing			
- toiletrolhouder	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- toiletborstel(houder)	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
(Klok)thermostaat	X						
Screens	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	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 hypotheken, 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

