

# Ouderkerk aan den IJssel

IJsseldijk-Noord 220 b



te>koop>

Vraagprijs  
€ 449.000,- 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

TURN-KEY APPARTEMENT, VOLLEDIG GERENOVEERD IN 2022/2023 MET 3 SLAAPKAMERS EN DAKTERRAS

\*\* BIEDEN VANAF € 449.000 k.k. \*\*

Het appartement maakt onderdeel uit van een volledig gerenoveerd pand waarbij de nadruk ligt op een "high-end" afwerking met gebruikmaking van duurzame en hoogwaardige materialen. In 2023 zijn nog de laatste puntjes op de i gezet en dat maakt dit een buitengewoon modern appartement op een locatie waar je u tegen zegt. Aan de voorzijde kijk je uit over de Hollandsche IJssel en aan de achterzijde liggen de prachtige polders van de Krimpenerwaard.

De staat van onderhoud is goed te noemen; het pand is volledig voorzien van isolerende beglazing, dak-/muur- en vloerisolatie, de buitenzijde is gereinigd, geïmpregneerd en gevoegd, de kozijnen zijn grotendeels vernieuwd, maar ook intern zijn de appartementen geheel modern afgewerkt.

Het appartement ligt aan de dijk in Ouderkerk aan den IJssel tussen de dorpskernen Ouderkerk aan den IJssel en Gouderak in. Ouderkerk heeft een breed scala aan voorzieningen en heeft ook een rijk verenigingsleven. Voor dagelijkse behoeften en voorzieningen zoals supermarkten, scholen etc. kun je hier goed terecht, maar je bent ook zo in Gouda of Rotterdam voor de stedelijke voorzieningen en dankzij de brug bij Gouderak over de IJssel ben je binnen 20 minuten op de snelweg A12/A20.

Kortom er is een PRACHTIGE DIJKWONING omgetoverd tot 4 appartementen. Exclusieve kans om eigenaar te mogen worden van één van deze appartementen. Pak jij deze kans?



# Omschrijving

## INDELING

Via de ingang bovendien kom je in de gemeenschappelijke hal met meterkast. Van daaruit loop je door naar je eigen hal met glazen wand. De woonkamer is strak afgewerkt met gestucte wanden en is heerlijk licht door de vele raampartijen en lichtstraat. Een ruimte om verliefd op te worden. Vanuit de woonkamer kijk je uit over het polderlandschap. De keuken beschikt over een kookeiland en alle benodigde inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast, vriezer en voldoende opbergruimte. Het terras van ruim 15 M<sup>2</sup> is gelegen op het noord-oosten bereik je middels de glazen schuifpui. Ondanks de ligging kun je hier vanwege de hoogte vrijwel de gehele dag van de zon genieten.

De eerste en tevens hoofdslaapkamer van 13 M<sup>2</sup> kijkt uit over de IJssel. De tussengelegen tweede slaapkamer is 9 M<sup>2</sup> groot. De derde kamer (6 M<sup>2</sup>) is zeer geschikt als thuiswerkplek of kinderkamer. De badkamer is modern en voorzien van een wastafel met meubel, inloopdouche en een ligbad. In de hal vind je de aansluiting voor de wasmachine en een separaat toilet.

## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1971;
- Renovatiejaar 2022/2023;
- Eigen grond;
- Dakterras van ruim 15 M<sup>2</sup>;
- Eigen berging aanwezig;
- Woonoppervlakte 112 M<sup>2</sup>;
- Fantastische locatie, tussen het water en de polders;
- Volledig intern gerenoveerd, grotendeels extern gerenoveerd;
- Inclusief 1 parkeerplaats (mogelijkheid tot aankoop extra parkeerplaats);
- Moderne badkamer en keuken;
- Energielabel A;
- Bijdrage VVE € 174,- per maand.;
- Bieden vanaf € 449.000,- k.k.
- Aanvaarding in overleg, kan snel.

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**112 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1971**



Slaapkamers

**3**

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	112 m <sup>2</sup>
Inhoud	358 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1971
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2022)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas





























# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Ijsseldijk-Noord 220 b

## Postcode/plaats

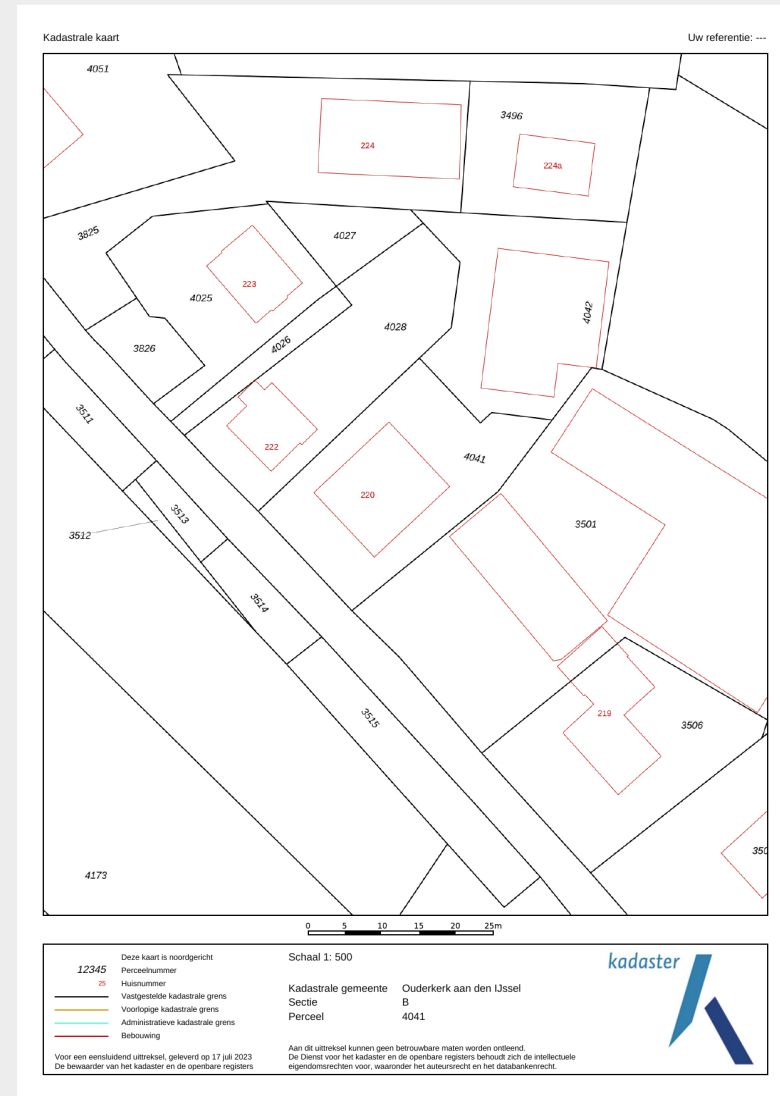
2935 BN Ouderkerk aan den IJssel

## Sectie/perceel

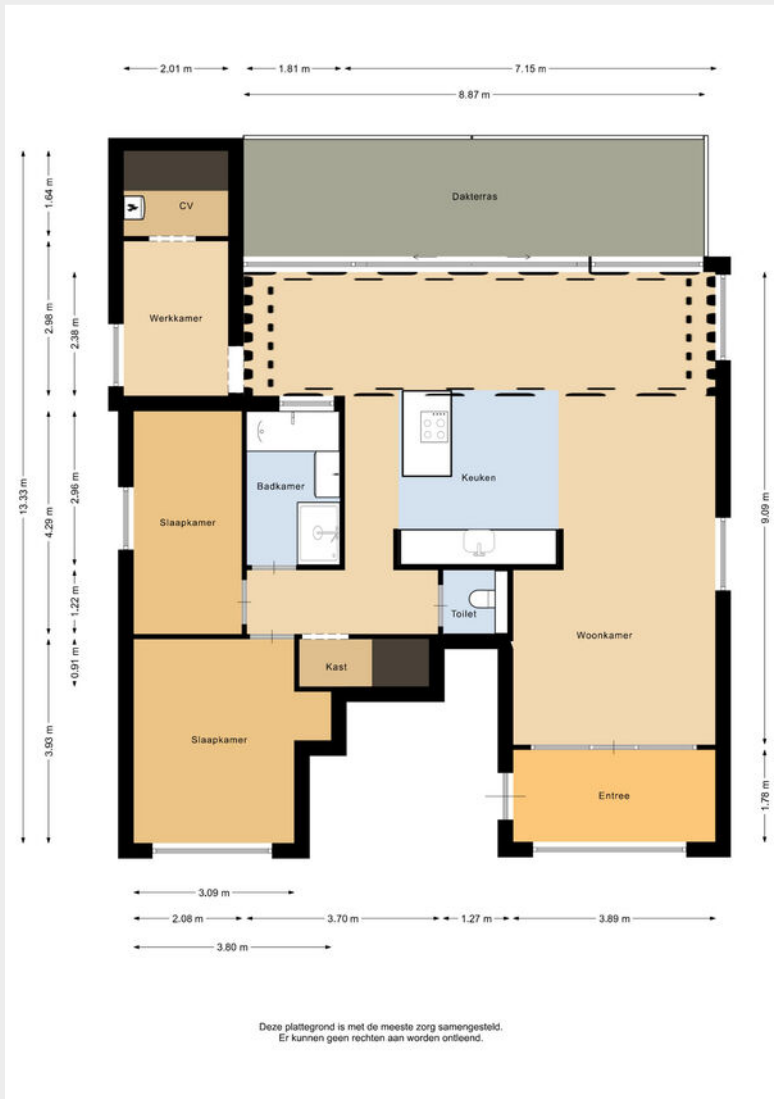
Sectie B, nummer 4395

## Kadastraal eigendom

Volle eigendom



# Plattegrond



# 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 NRVV 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 NRVV 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



**Xandra>**  
**Bek>**

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur  
06 53 63 49 09  
xbek@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. Beziichtiging 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 ontleen.





**van>herk>**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

0180 53 00 00  
krimpen@vanherk.nl  
vanherk.nl

