

Krimpen aan de Lek

Middelland 46



tekoop

Vraagprijs
€ 795.000,- 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

RUIMTE, VRIJHEID EN MOGELIJKHEDEN!

Dit huis is echt "one of a kind". Wat dit huis zo bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, vrijheid en mogelijkheden. Het is een plek waar wonen, werken/ondernemen en hobby's moeiteloos samenkomen. De grote schuur biedt enorm veel ruimte en mogelijkheden, terwijl het uitzicht over de polder en de ruime tuin iedere dag weer een gevoel van rust geven.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Wij hebben ruim 25 jaar mogen wonen op deze droomplek en hebben er in de loop van de jaren steeds meer ons eigen stek van mogen maken. Als je uit het raam kijkt of in de zomer op de vlonder zit, hoef je niet eens meer op vakantie, zeiden we altijd. De rust, de ruimte, de mogelijkheden geven alles waar je naar verlangt.

We weten zeker dat de nieuwe bewoners er met net zoveel plezier gaan wonen als wij"

KARAKTERISTIEKE DIJKWONING MET VEEL RUIMTE

Aan de Middelland in Krimpen aan de Lek staat deze karakteristieke dijkwoning met verrassend veel leefruimte en een perceel van maar liefst ruim 1.000 m². Een huis met karakter, waar ruimte, comfort en mogelijkheden samenkomen. Ideaal voor gezinnen die graag royaal willen wonen én ruimte zoeken voor hobby's, werk aan huis of ondernemen.

De indeling van het huis is speels en ruim opgezet. Op dijkniveau bevindt zich de entree en kom je direct in de lichte leefruimte van het huis. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een vrij en groen uitzicht over de polder. Hier ervaar je iedere dag opnieuw het gevoel van ruimte en rust. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het dakterras waar je in alle privacy van de buitenlucht kunt genieten.

De moderne woonkeuken is een fijne plek waar koken en samenzijn centraal staan. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel waar familie en vrienden gemakkelijk aanschuiven. De keuken vormt daarmee echt het hart van het huis.



Omschrijving

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een voormalige praktijkruimte met eigen entree. Deze ruimte is ideaal voor wie een praktijk aan huis wil beginnen, een kantoor nodig heeft of een hobbyruimte zoekt. Ook vind je op deze verdieping nog een extra werk- of slaapkamer.

VEEL SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Een verdieping hoger bevinden zich maar liefst drie slaapkamers. Dankzij de praktische indeling zijn de kamers goed te gebruiken als slaapkamers voor een gezin, maar ook als werkkamer of hobbyruimte.

De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een groot bed, is voorzien van airconditioning en heeft toegang tot een kleedkamer/walk-in-closet. De overige kamers zijn eveneens prettig van formaat en hebben een fijne lichtinval. Daarmee is dit huis bijzonder geschikt voor gezinnen die ruimte zoeken om te groeien.

De moderne badkamer is stijlvol en praktisch ingericht en voorzien van een douche, wastafelmeubel en alle comfort die je dagelijks nodig hebt. Ook is er een separaat toilet op deze verdieping. De indeling van deze verdieping maakt het geheel compleet en comfortabel voor een gezin.

ONDERHUIS EN GROTE SCHUUR MET MOGELIJKHEDEN

Een van de grote pluspunten van dit huis is het onderhuis en de enorme schuur op het perceel. Het onderhuis biedt veel praktische ruimte en kan op verschillende manieren worden gebruikt. Dankzij de grote garagedeur is deze ruimte uitstekend geschikt als garage, werkplaats of opslagruimte.

Op het ruime erf staat daarnaast een grote schuur van circa 140 m². De schuur is voorzien van krachtstroom, elektra en wateraansluiting. Deze ruimte biedt werkelijk talloze mogelijkheden. Denk aan een werkplaats, opslagruimte, atelier of een plek voor een uitgebreide hobby. Voor ondernemers of hobbyisten is dit een unieke kans om wonen en werken op één plek te combineren.

Daarnaast is er op het perceel ook nog een carport aanwezig met ruimte voor twee auto's en een aanpandige garage (met omvormer voor de zonnepanelen op de garage en voorbereiding voor elektrisch laden). De eigen afrit en het ruime erf zorgen ervoor dat parkeren op eigen terrein geen enkel probleem is.

GENIETEN VAN TUIN EN VRIJ UITZICHT

De tuin rondom het huis is royaal en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en buitenleven. Hier is ruimte genoeg voor een grote moestuin, speeltoestellen voor de kinderen of meerdere terrassen om van de zon te genieten.

Achter in de tuin staat een sfeervol prieel met houtkachel. Dit is een heerlijke plek waar je tot in de late uurtjes kunt genieten van lange zomeravonden met vrienden en familie. Vanaf hier kijk je uit over de polder en ervaar je de rust en vrijheid van het buitenleven.

De combinatie van een grote tuin, het vrije uitzicht en de ruimte op het perceel maakt dit een bijzonder fijne plek om thuis te komen.

Omschrijving

OMGEVING – RUSTIG WONEN IN KRIMPEN AAN DE LEK

Krimpen aan de Lek is een sfeervol en dorps dorp in de Krimpenerwaard, omringd door uitgestrekte polders en natuur. Het dorp staat bekend om zijn rustige woonomgeving, het groene karakter en de sterke gemeenschapszin. Tegelijkertijd zijn steden zoals Rotterdam en Gouda goed bereikbaar, waardoor je hier rustig woont met de stad binnen handbereik.

In het dorp zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder supermarkten, winkels, basisscholen en sportverenigingen. Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht in het dorpscentrum, terwijl ook recreatie en ontspanning dichtbij te vinden zijn. Wandelen of fietsen, de surfplas en de golfbaan, dit alles kan in het achterliggende natuurgebied Krimpenerhout.

De ligging aan de Lek en de nabijheid van natuurgebieden zorgen voor een prettige balans tussen wonen, natuur en bereikbaarheid. Daarmee is Krimpen aan de Lek een aantrekkelijke plek voor gezinnen die ruimte en rust zoeken, zonder volledig afgelegen te wonen.

KENMERKEN

Vraagprijs: € 795.000,- k.k.

Karakteristieke dijkwoning met vrij uitzicht over de polder

Grote schuur/loods van ca. 140 m² met vele mogelijkheden

Carport voor twee auto's en parkeren op eigen terrein

Inpandige garage in het onderhuis en separate garage op het erf

Woonoppervlakte: ca. 160 m²

Perceeloppervlakte: 1.074 m²

Bouwjaar: 1925

Aantal verdiepingen: 4

Aantal kamers: 6

Aantal slaapkamers: 5

Energie label: C

Tuinligging: Noordoost

Oplevering: in overleg, voorkeur verkoper oktober 2026

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.

over

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

160 m²



Bouwjaar

1925



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

1074 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	9
Woonoppervlakte	160 m ²
Perceeloppervlakte	1074 m ²
Inhoud	695 m ³
Bouwjaar	1925
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming (2021)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



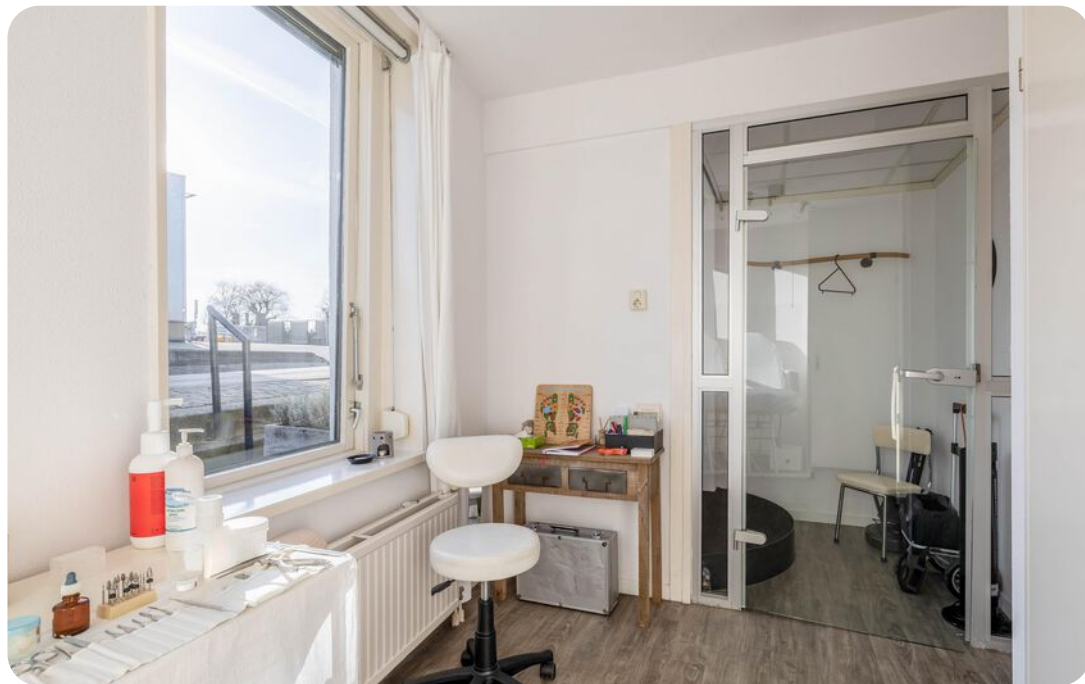




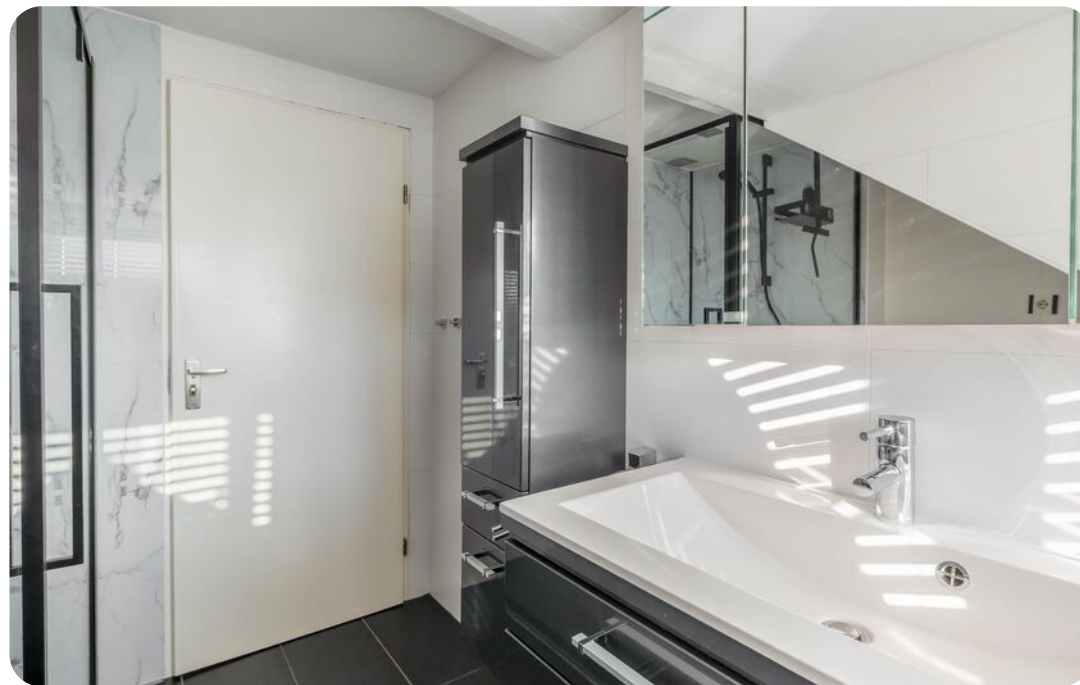


















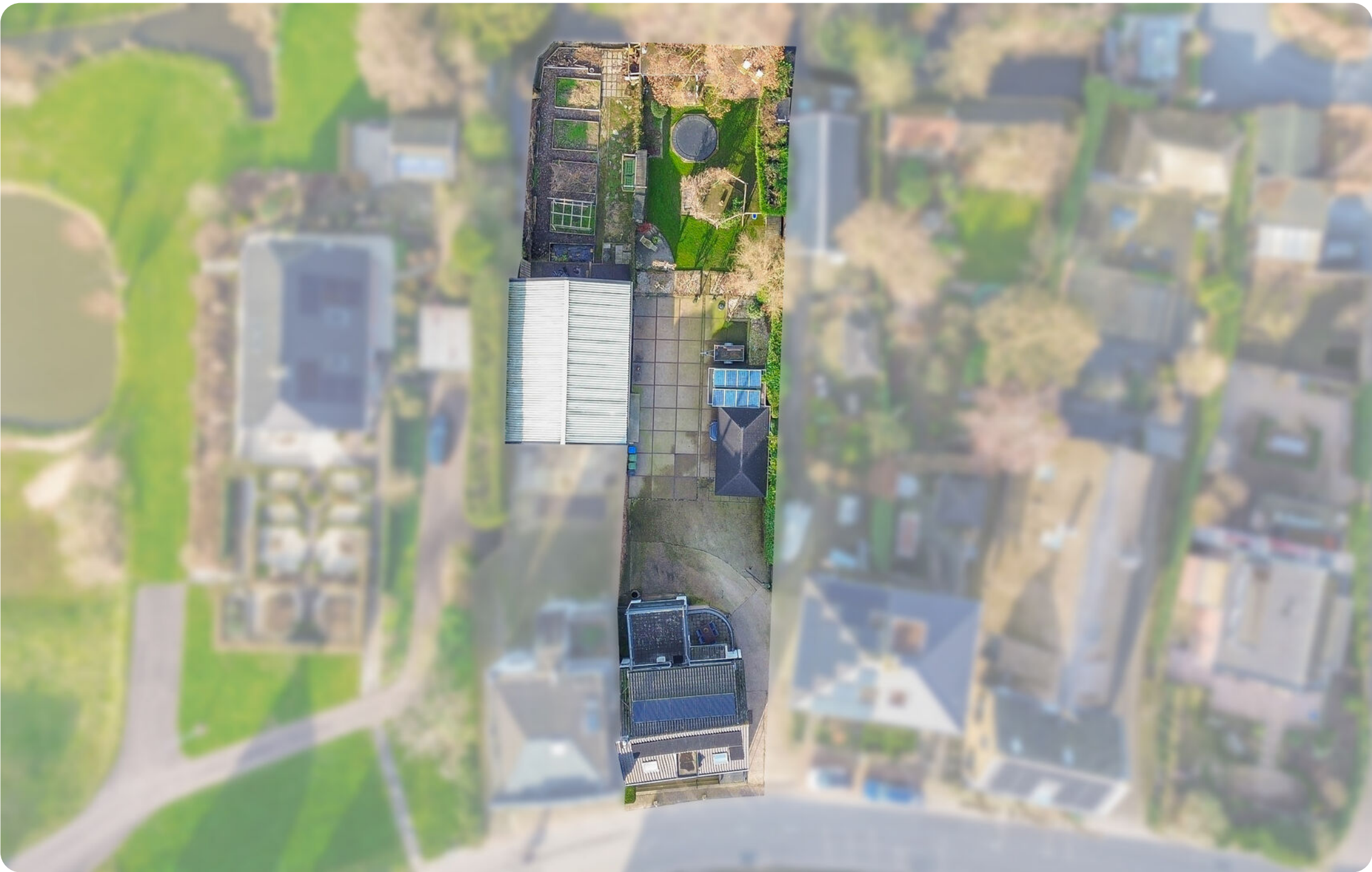












Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Middelland 46

Postcode/plaats

2931 AL Krimpen Aan De Lek

Sectie/perceel

Sectie B, nummers 497, 496, 481, 756

Kadastraal eigendom

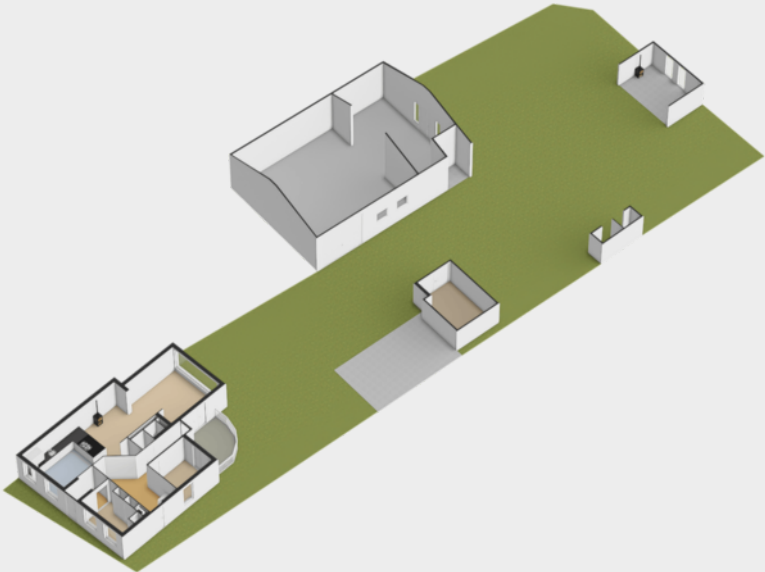
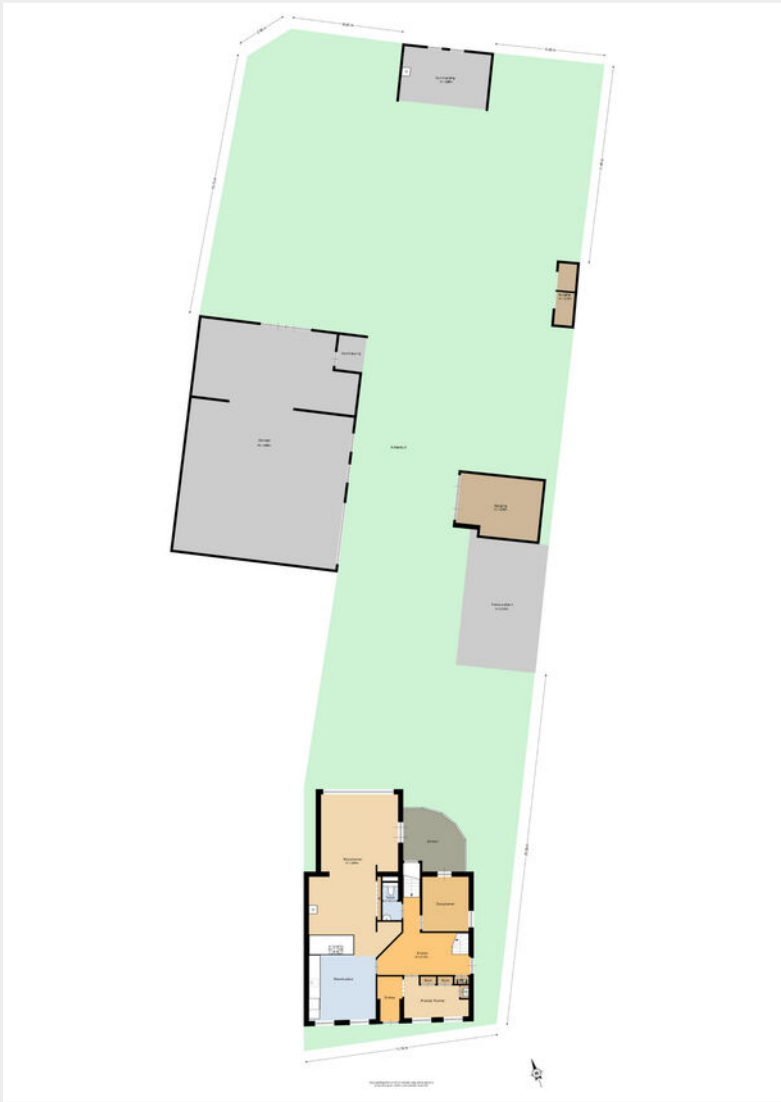
Volle eigendom

Perceelpervlakte

1074 m²



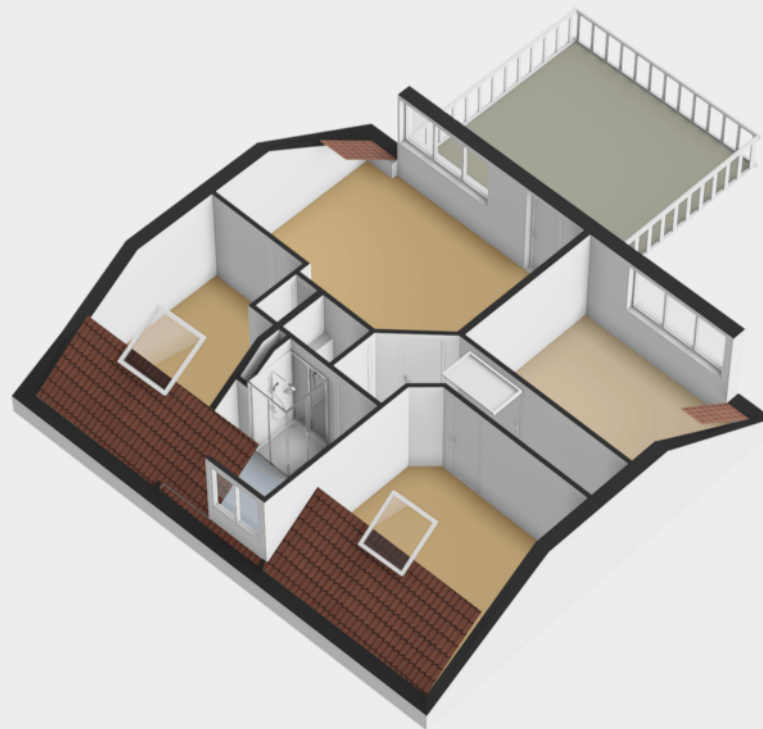
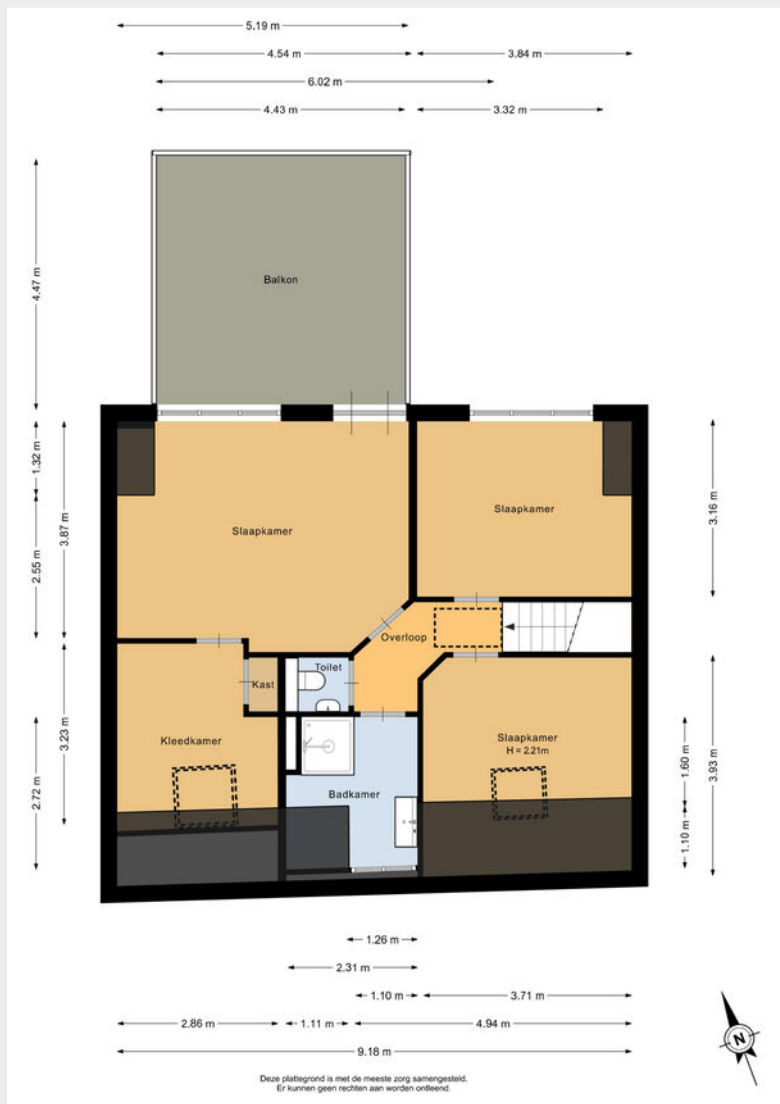
Plattegrond>



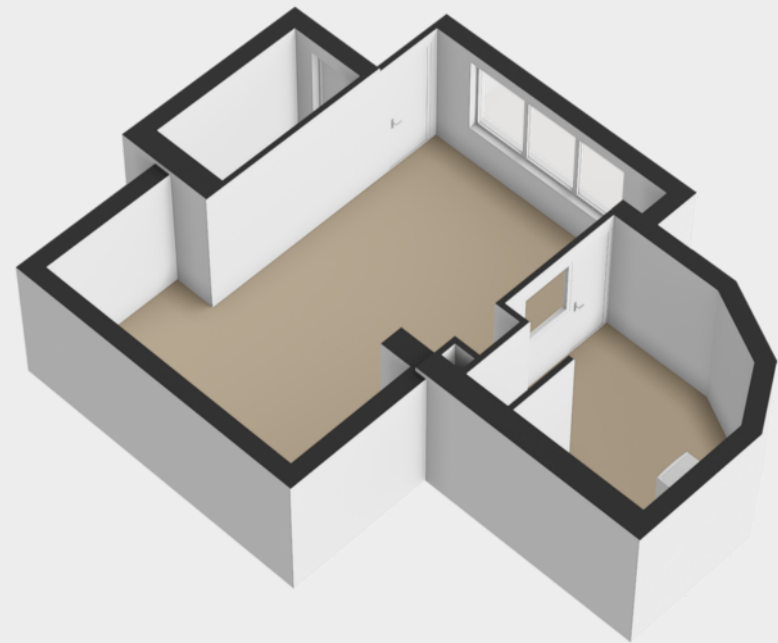
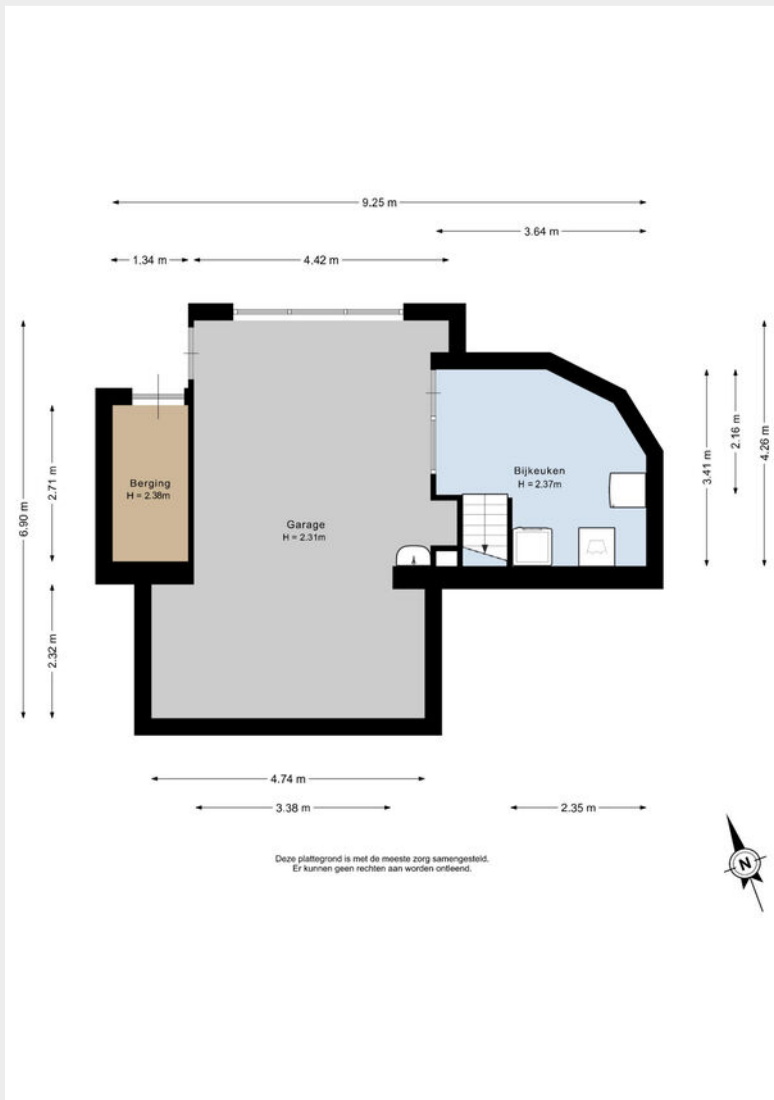
Plattegrond



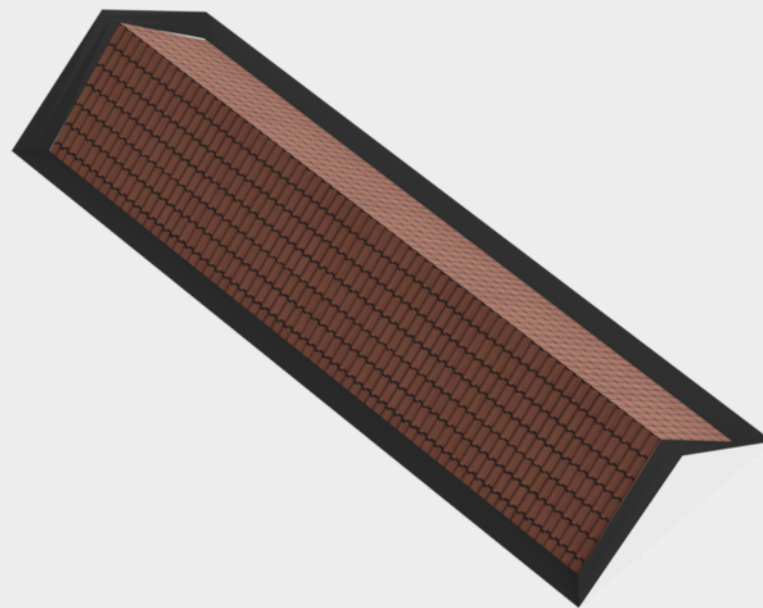
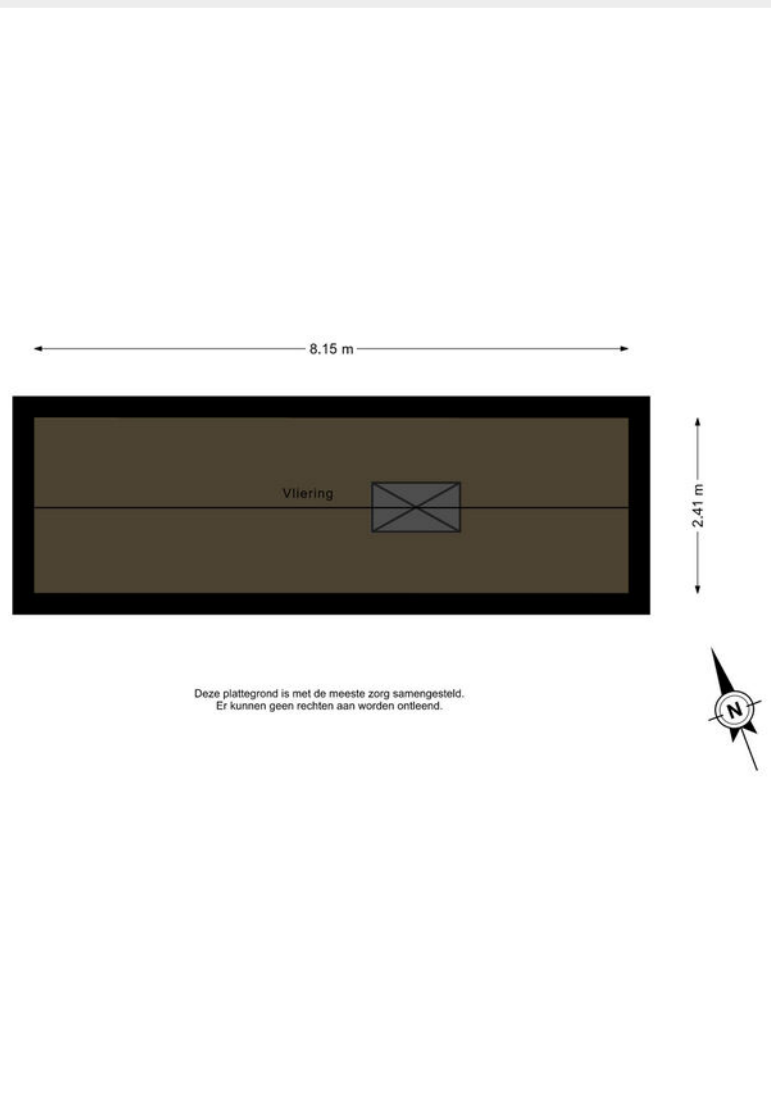
Plattegrond



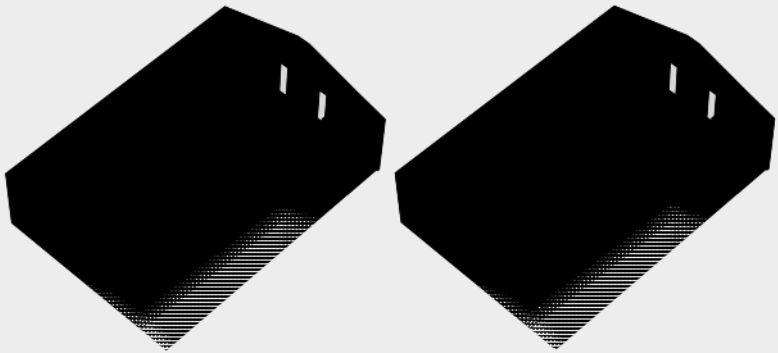
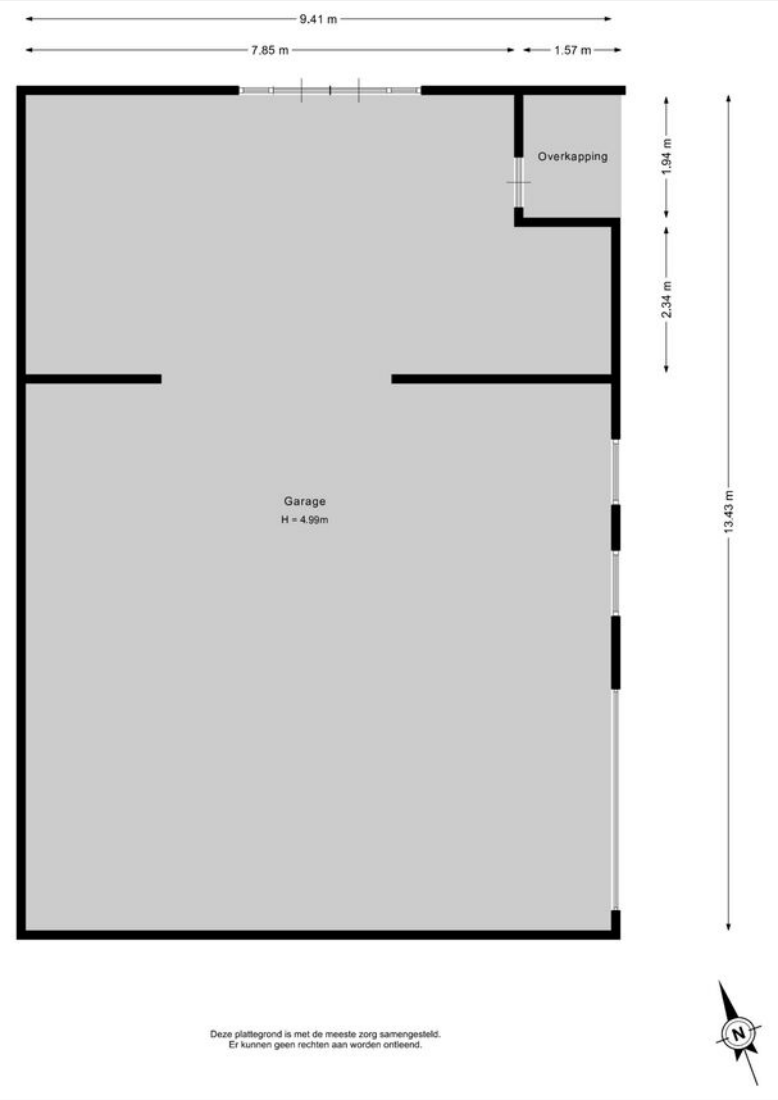
Plattegrond



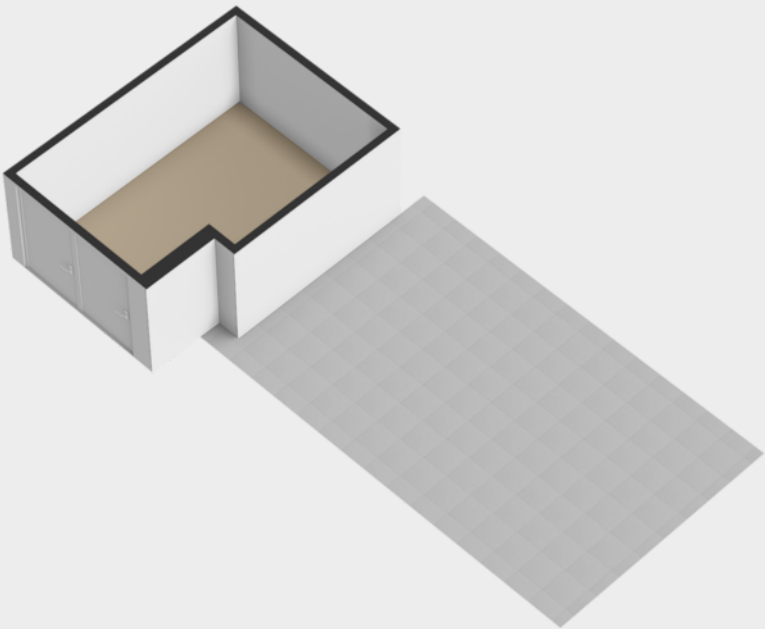
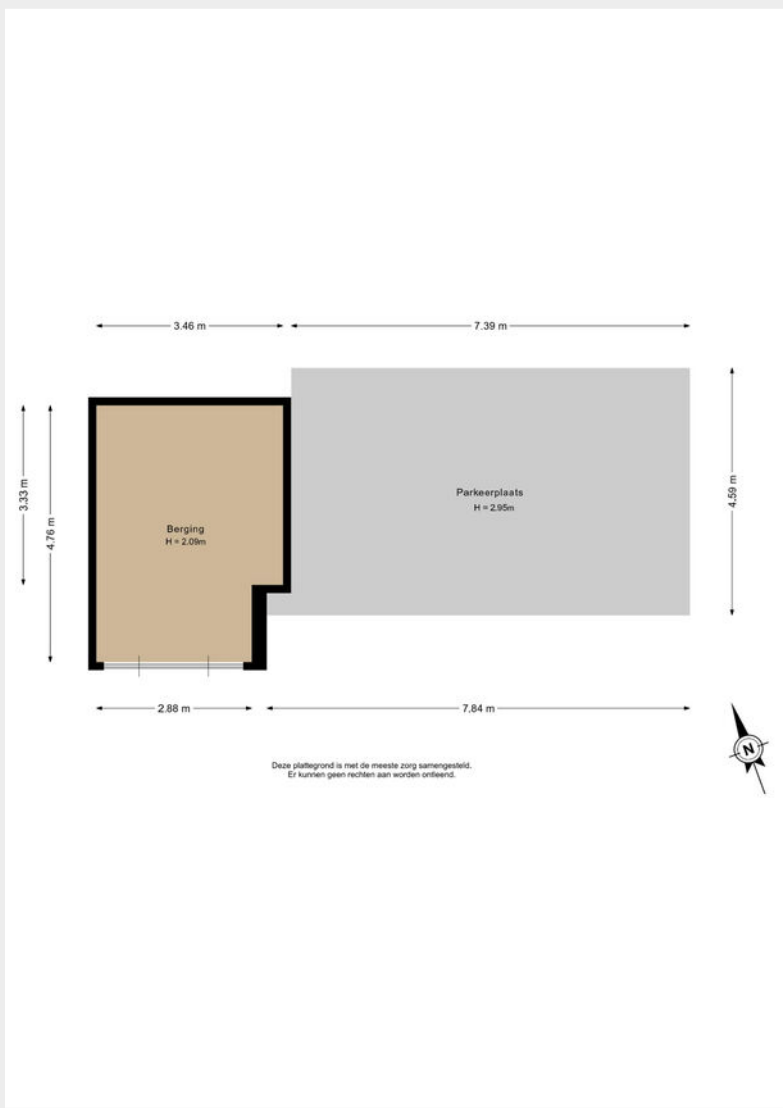
Plattegrond



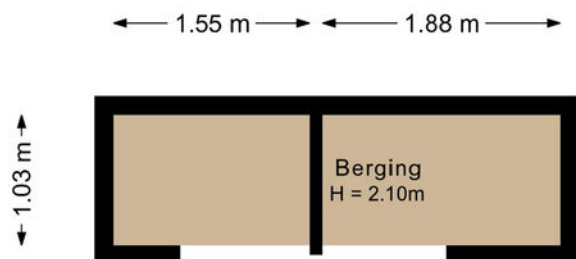
Plattegrond



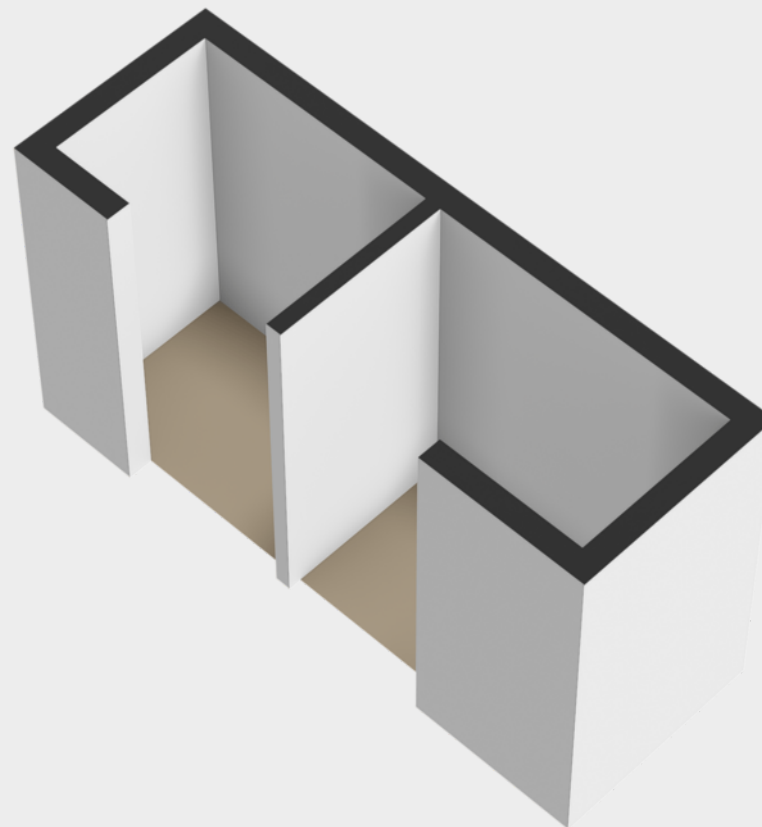
Plattegrond



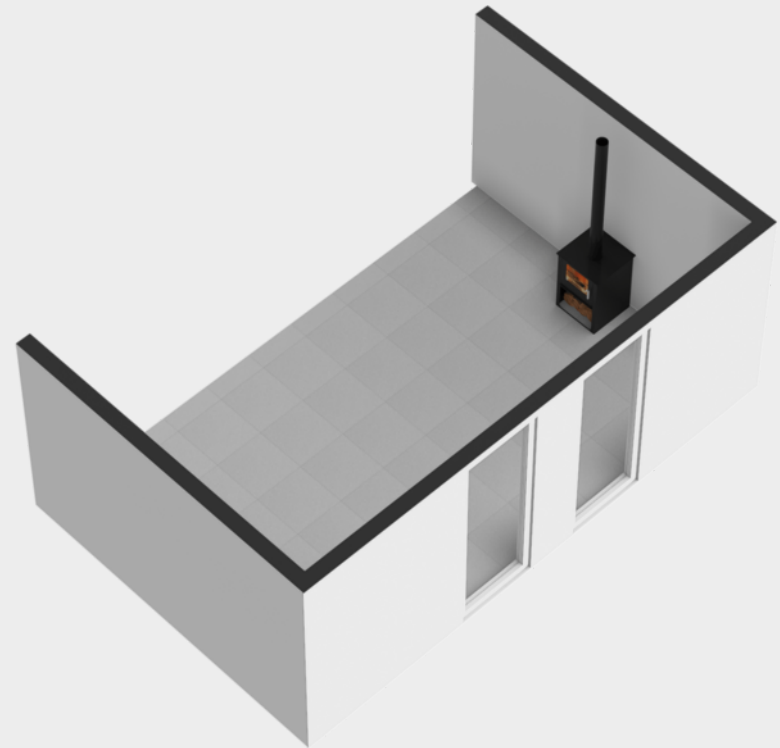
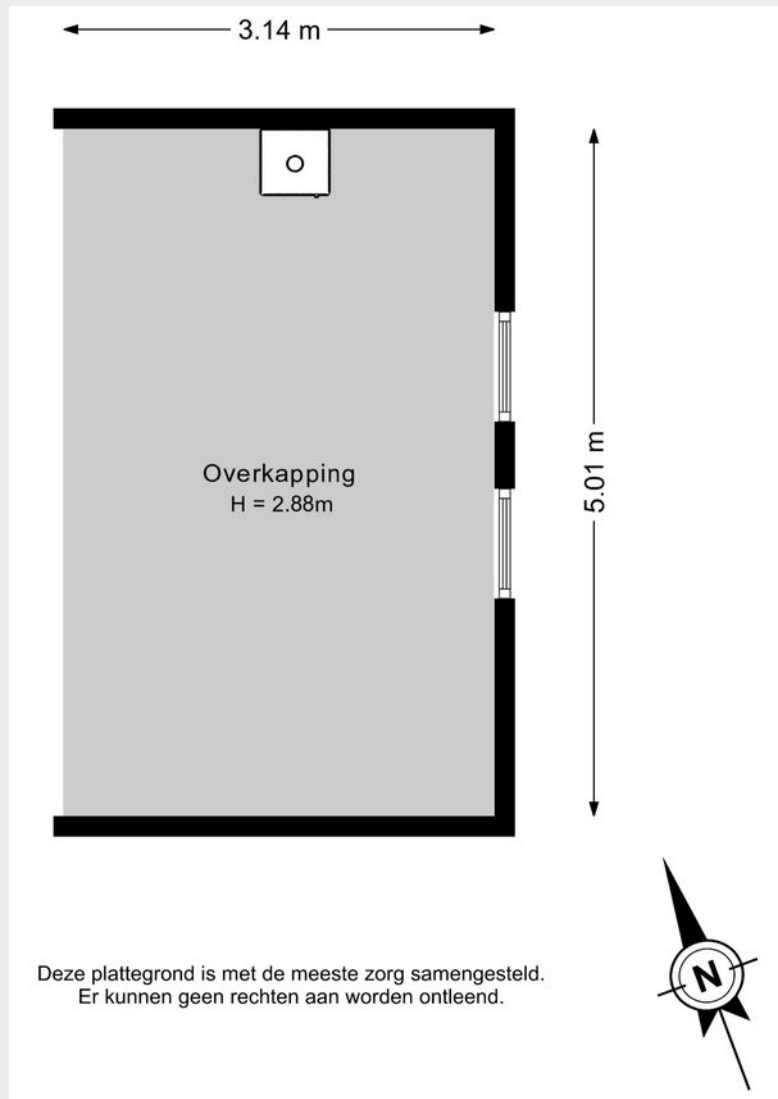
Plattegrond



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				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Houtkachel			X	- kookplaat	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koelkast	X		
- losse (hang)lampen		X		- vaatwasser	X		
				- Plintboiler	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails		X		Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen			X	- toilet	X		
- overgordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
- rolgordijnen	X			- toiletborstel(houder)	X		
- jaloezieën	X			- fontein	X		
- (losse) horren/rolhorren			X	Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- vloerbedekking	X			- wastafelmeubel	X		
- laminaat	X			- toiletkast	X		
- plavuizen	X			- toilet	X		
Woning - Keuken				- toiletrolhouder	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletborstel(houder)	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Airconditioning X

Screens X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat X

Waterslot wasautomaat 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

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek X

- vlaggenmast(houder) 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>

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. 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

