

Krimpen aan den IJssel

Oosterstraat 34 h



te>koop>

Vraagprijs
€ 379.500,- 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

KARAKTERVOL HUIS IN RUSTIG OUD KRIMPEN

In een rustige straat in het geliefde Oud Krimpen staat dit charmante huis met verrassend veel ruimte. De combinatie van karakter, veel daglicht en een praktische indeling maakt dit een ideale plek voor starters die n t wat meer zoeken dan een standaard huis.

De voorzijde heeft een karakteristieke uitstraling die goed past bij de bouwperiode van de jaren '30. Binnen merk je meteen dat dit huis met zorg is onderhouden en dat de ruimtes prettig op elkaar aansluiten. Dankzij de doorzonkamer en het extra zijraam valt het daglicht rijkelijk naar binnen, waardoor de leefruimte het hele jaar door een lichte en fijne plek is om te wonen.

Aan de achterzijde ligt een gezellige en zonnige tuin op het oostzuidoosten. Hier kun je al vroeg in de ochtend genieten van de eerste zonnestralen met een kop koffie. De tuin is verzorgd aangelegd met ruimte voor een zithoek en verschillende plantenbakken. Door de beschutte ligging is het hier al snel aangenaam om buiten te zitten.

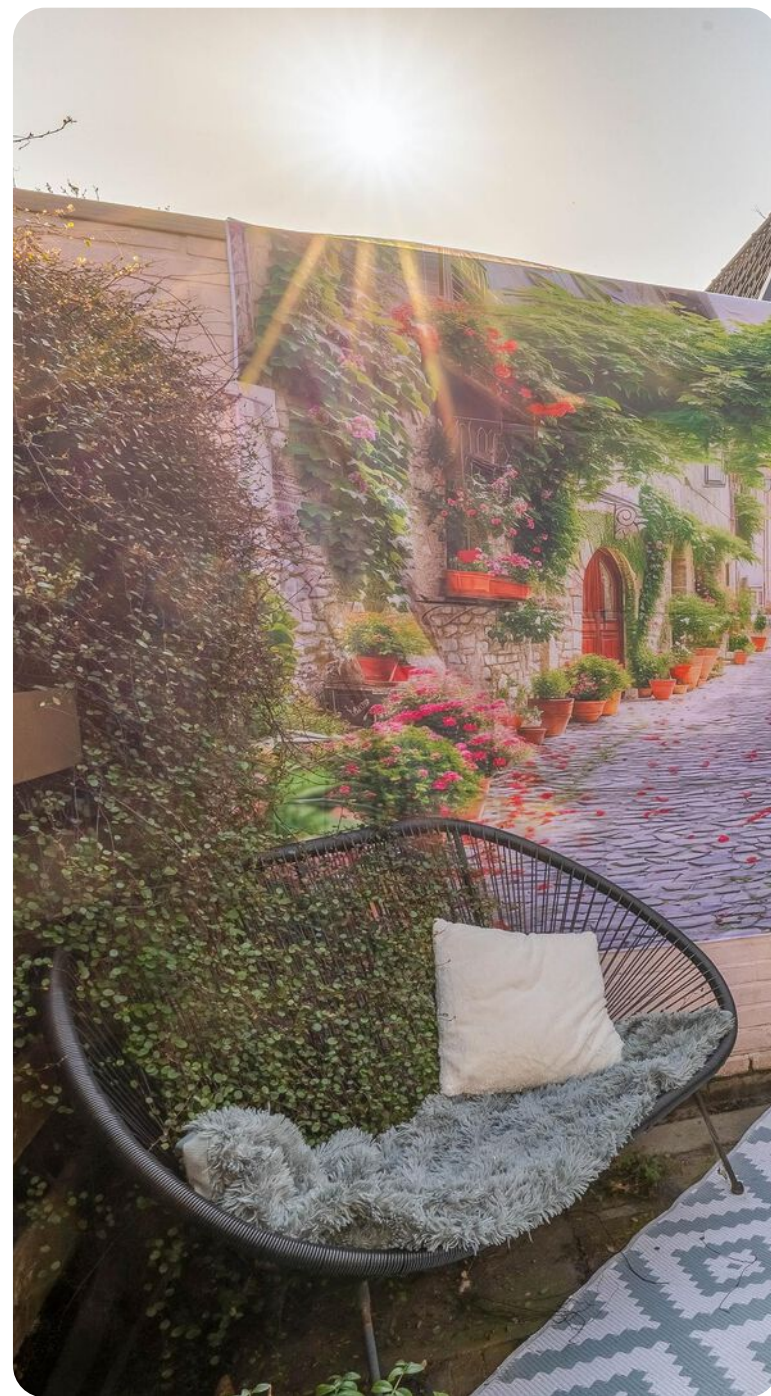
LICHTE DOORZONKAMER MET FIJNE SFEER

De woonkamer vormt het hart van het huis. De doorzonkamer zorgt voor een mooie verbinding tussen de voor- en achterzijde, waardoor de ruimte prettig open aanvoelt. Grote ramen aan beide kanten zorgen voor veel natuurlijk licht en een levendig uitzicht op de straat en de tuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, waar de karakteristieke details zoals de glas-in-loodramen meteen opvallen. Deze elementen geven het huis een warme en authentieke sfeer. Aan de achterzijde is ruimte voor een eettafel met zicht op de tuin.

De keuken ligt aan de achterzijde van het huis en staat in directe verbinding met de tuin. Dat maakt het makkelijk om binnen en buiten met elkaar te combineren, bijvoorbeeld tijdens een etentje met vrienden of familie. Het is praktisch ingericht en biedt voldoende werk- en kastruimte.

De badkamer op de begane grond is functioneel ingericht en voorzien van de benodigde voorzieningen voor dagelijks comfort.



Omschrijving

DRIE VERDIEPINGEN MET VIER SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is een comfortabele ruimte met voldoende plek voor een groot bed en een kledingkast. Aan de achterzijde ligt nog een fijne slaapkamer die ook goed gebruikt kan worden als werk- of hobbykamer.

De tweede verdieping is een echte verrassing. Dankzij de dakopbouw is hier een volwaardige extra verdieping ontstaan. Hierdoor is de zolder niet alleen een bergzolder, maar een volwaardige kamer met veel licht en een leuk uitzicht over de wijk. Deze ruimte is perfect als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

Door de indeling met meerdere slaapkamers is dit huis flexibel te gebruiken en kan het gemakkelijk meegroeien met nieuwe woonwensen.

FIJNE TUIN EN PRETTIGE BUITENRUIMTE

De achtertuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De combinatie van bestrating en groen zorgt voor een onderhoudsvriendelijke tuin waar je direct van kunt genieten.

Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een buitentafel, waardoor de tuin al snel een verlengstuk van de woonkamer wordt. Door de ligging op het oostzuidoosten profiteer je hier van veel zon gedurende de dag.

De tuin biedt daarnaast praktische ruimte voor fietsen, tuinspullen of een kleine berging. Dankzij de beschutte ligging kun je hier al vroeg in het seizoen comfortabel buiten zitten.

WONEN IN HET GEZELLIGE OUD KRIMPEN

Oosterstraat 34 H ligt in het karakteristieke Oud Krimpen, een van de meest geliefde delen van Krimpen aan den IJssel. Dit deel van het dorp staat bekend om zijn charmante straten, karakteristieke huizen en rustige woonomgeving.

De sfeer is dorps en gemoedelijk. Veel bewoners wonen hier al langere tijd en dat zorgt voor een prettige en betrokken buurt. Tegelijkertijd ligt het huis op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen. Supermarkten, winkels en horeca zijn eenvoudig bereikbaar, net als scholen en sportverenigingen.

Ook de ligging ten opzichte van Rotterdam is erg gunstig. Met de auto of het openbaar vervoer ben je binnen korte tijd in de stad. Hierdoor combineer je het rustige wonen van een dorp met de mogelijkheden van de stad binnen handbereik. Daarnaast liggen de rivier de Hollandse IJssel en verschillende dijken en groenstroken in de buurt. Dit maakt de omgeving ideaal voor een wandeling, een rondje hardlopen of een fietstocht langs het water.

Kortom: een fijne plek voor starters die rustig willen wonen, maar toch graag dichtbij voorzieningen en de stad blijven.

Omschrijving

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 379.500,- k.k.
- Gelegen in rustige straat in Oud Krimpen
- Tuinligging: oostzuidoost
- Woonoppervlakte: ca. 90 m²
- Perceeloppervlakte: 106 m²
- Bouwjaar: 1935
- Aantal verdiepingen: 3
- Aantal kamers: 5
- Aantal slaapkamers: 4
- Energielabel: F
- Oplevering: 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

90 m²



Bouwjaar

1935



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

106 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	90 m ²
Perceeloppervlakte	106 m ²
Inhoud	379 m ³
Bouwjaar	1935
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	dubbel glas

F





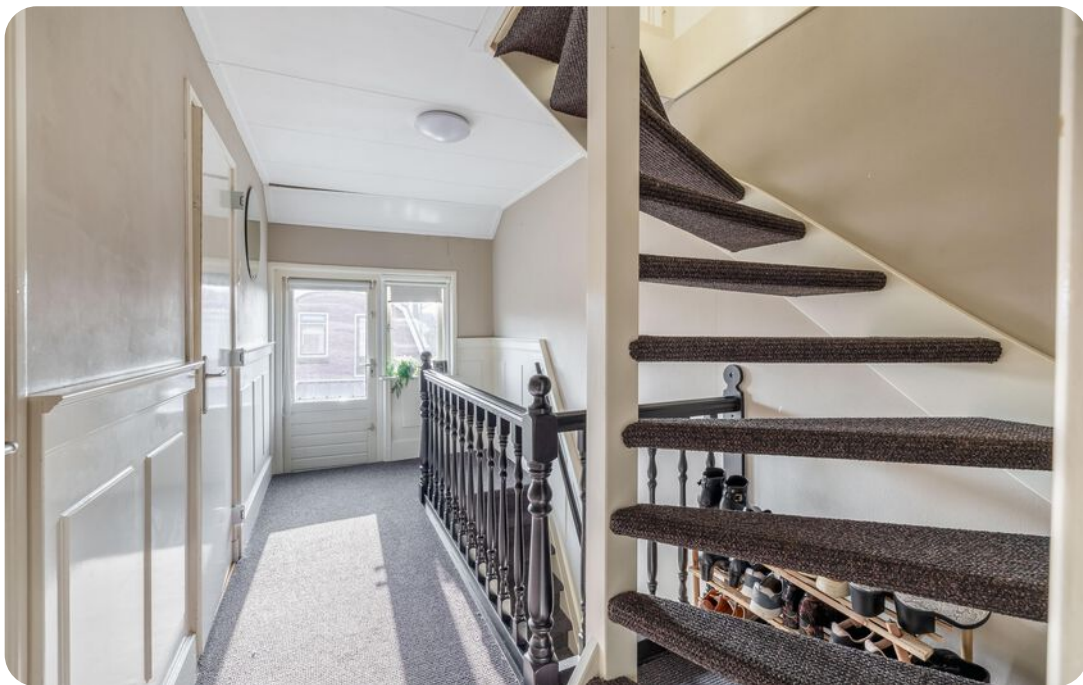




















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Oosterstraat 34 h

Postcode/plaats

2921 XG Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 6577

Kadastraal eigendom

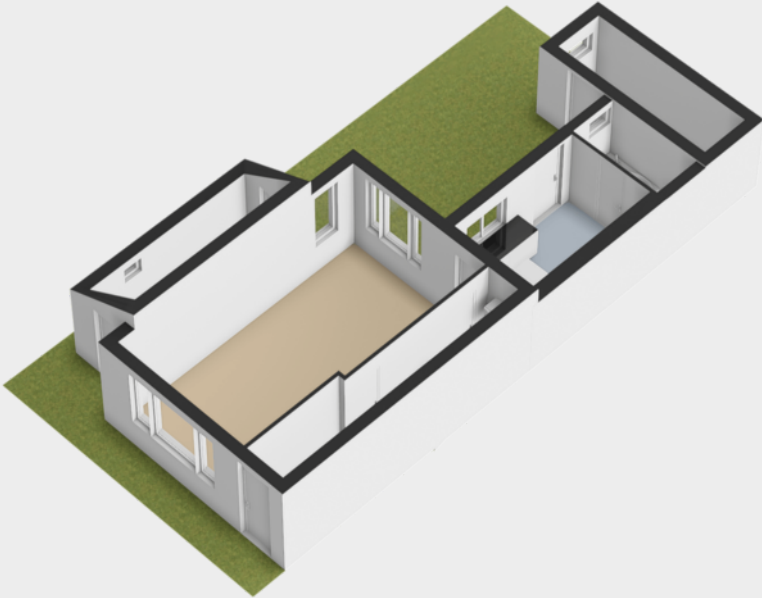
Volle eigendom

Perceelpervlakte

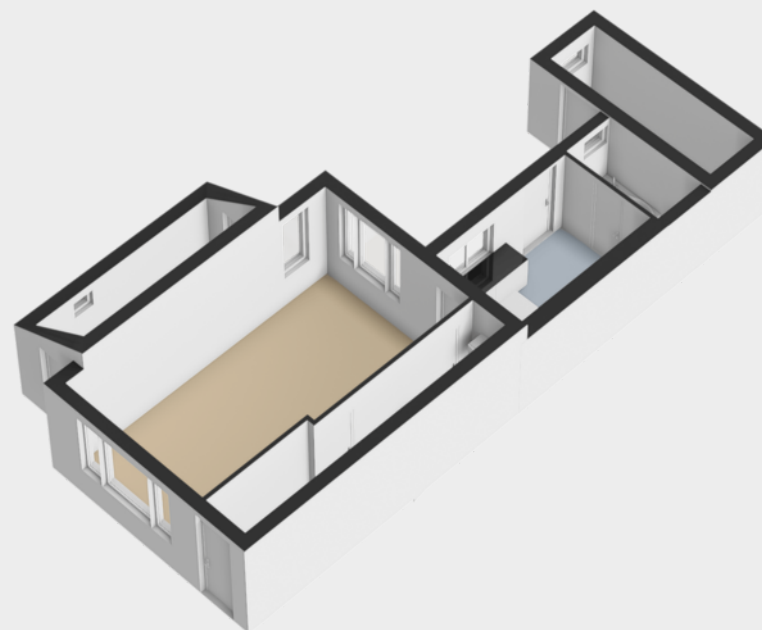
106 m²



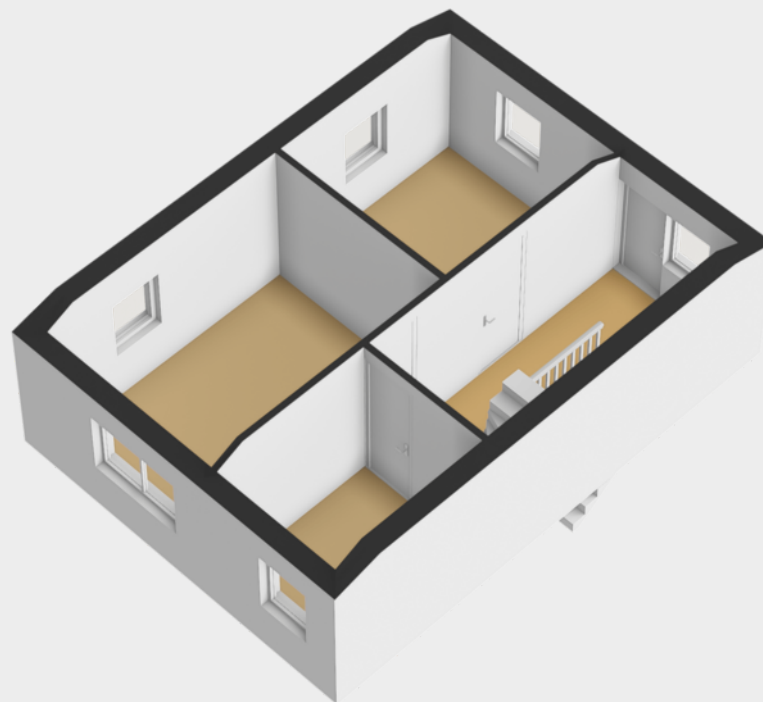
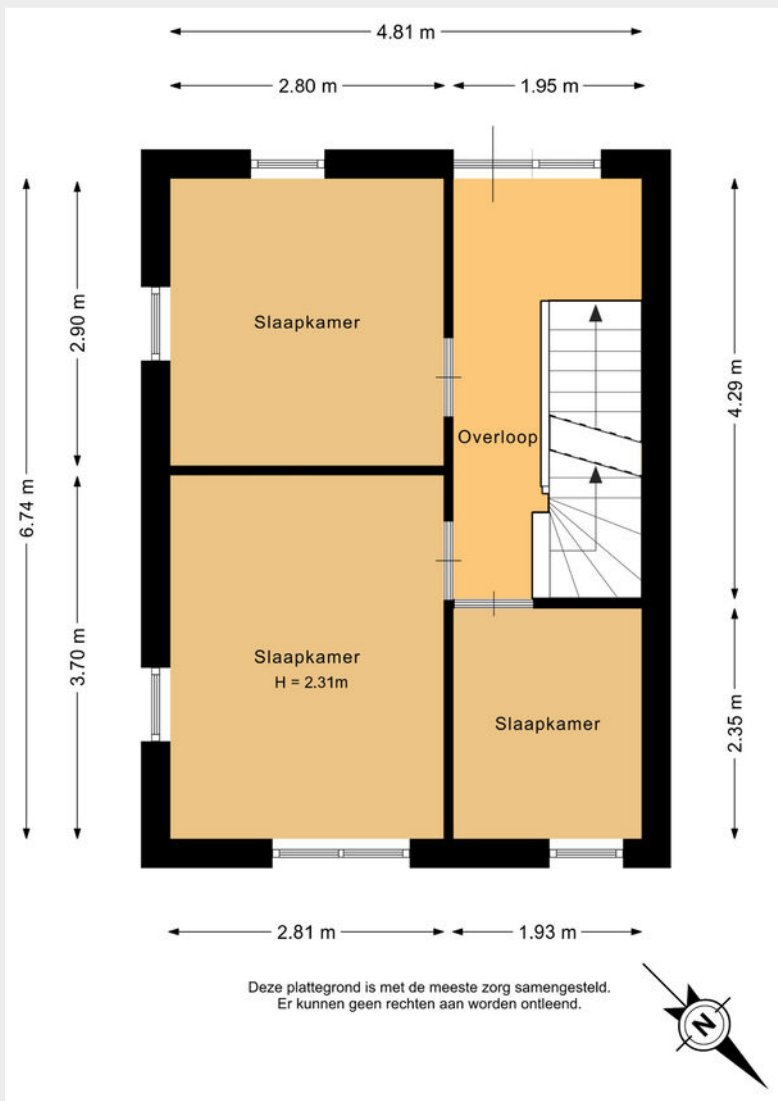
Plattegrond



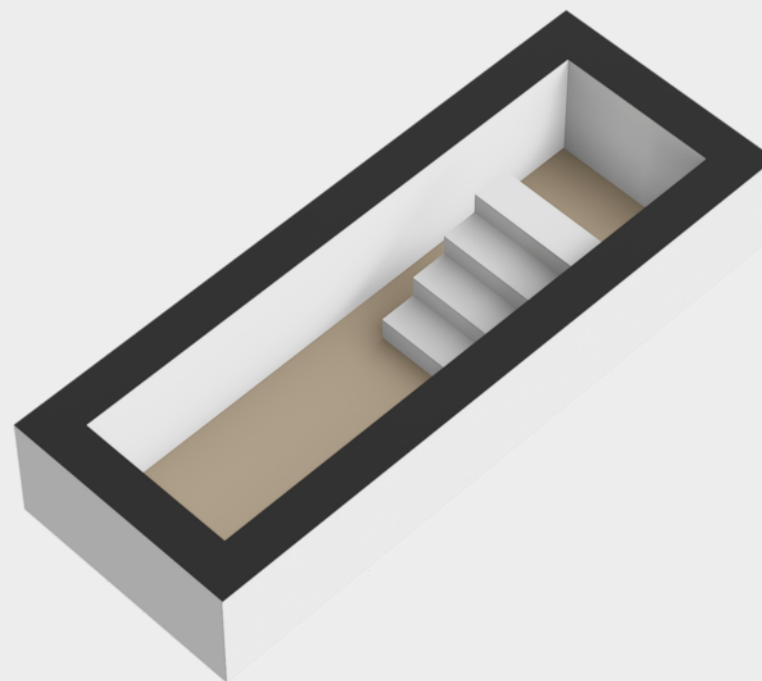
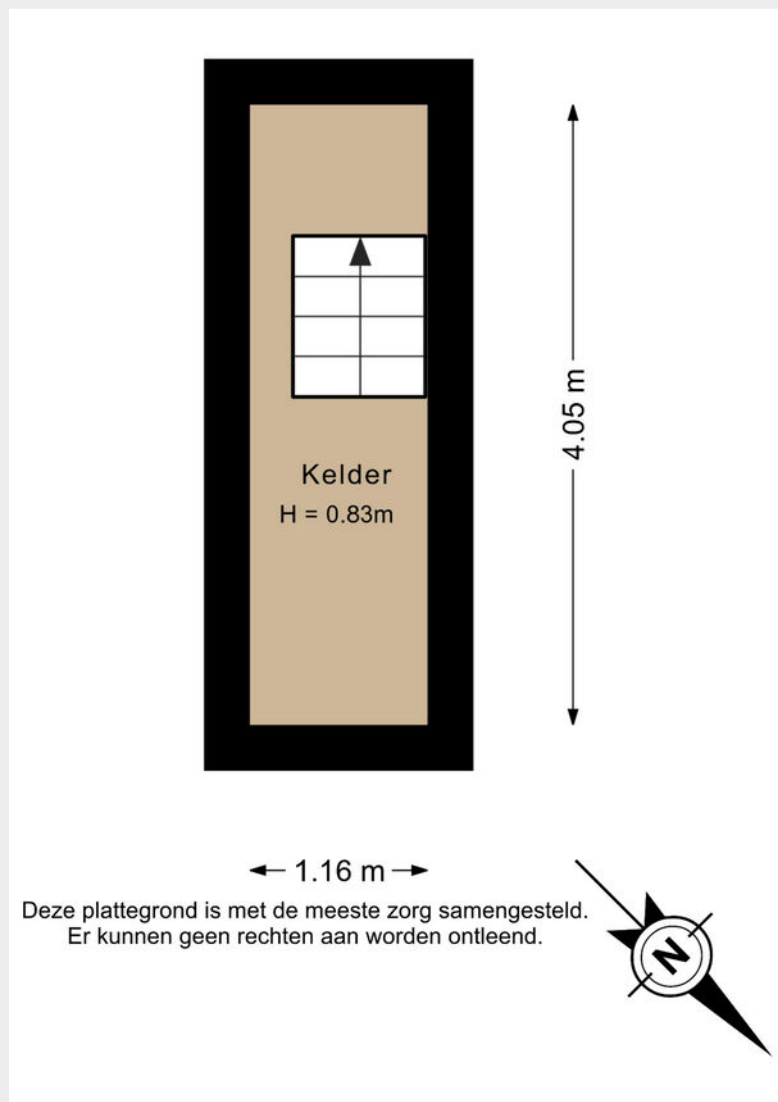
Plattegrond



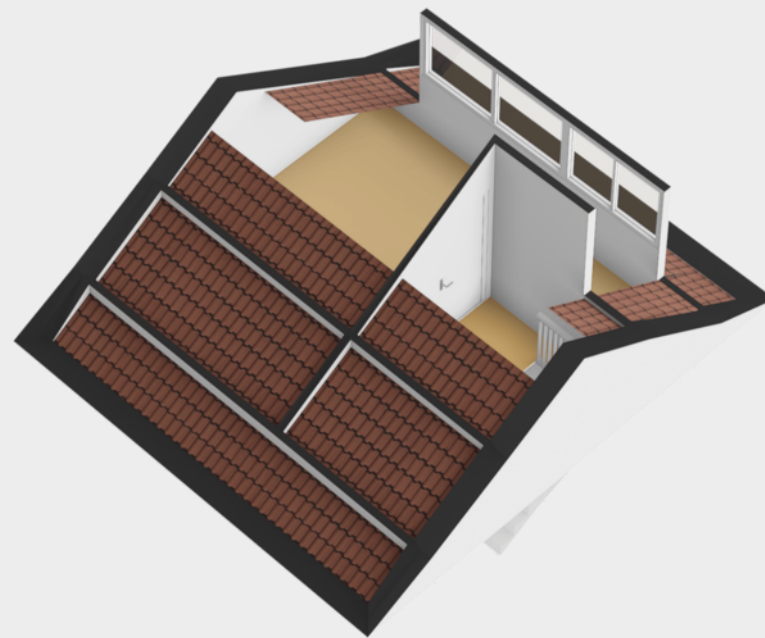
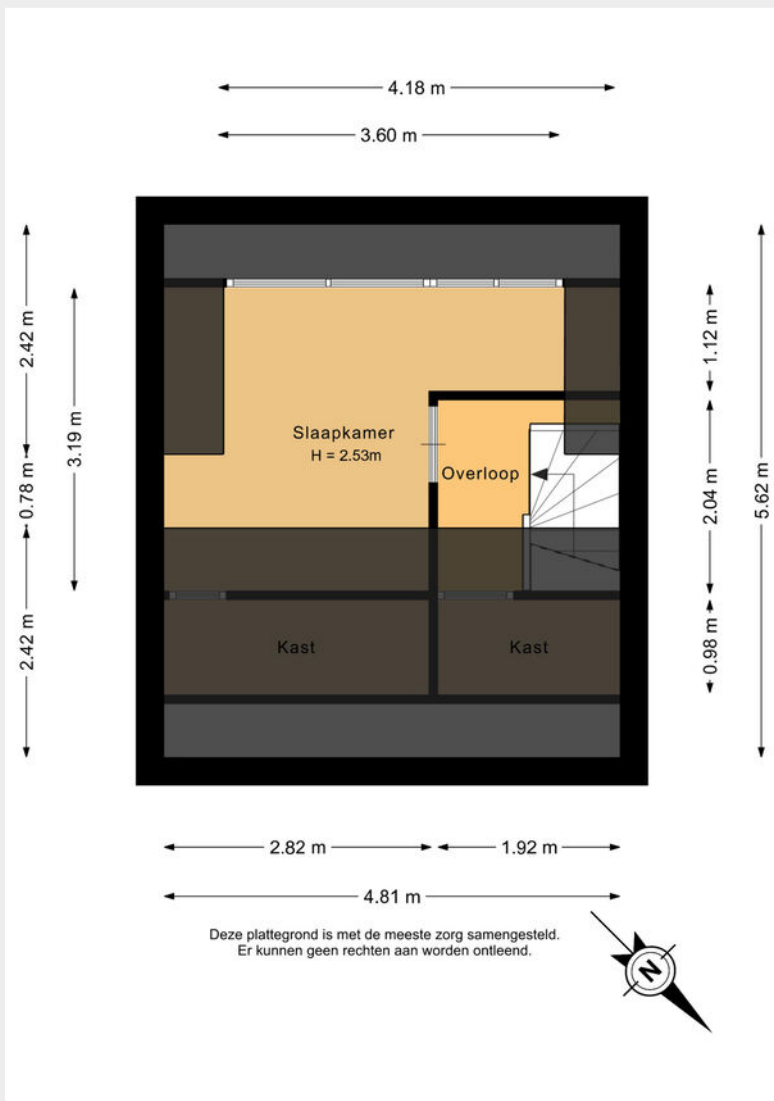
Plattegrond



Plattegrond



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 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

