

Krimpen aan den IJssel

De Vroedschap 11



te>koop>

Vraagprijs
€ 475.000,- 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 >

SPEELS INGEDEELD HUIS MET VIJF SLAAPKAMERS

Aan een rustige straat in een fijne, kindvriendelijke woonwijk staat dit verrassend ruime huis met een speelse indeling, vijf slaapkamers en een verzorgde achtertuin op het noordwesten. Het huis is modern en goed onderhouden, waardoor je hier vrijwel direct kunt intrekken. Met onder andere twee dakkapellen (2025), dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en zes zonnepanelen is er ook aandacht besteed aan duurzaamheid en comfort. Je woont hier bovendien op een prettige plek: een park ligt op korte afstand en ook winkels en dagelijkse voorzieningen zijn snel bereikbaar. Dat maakt dit huis een aantrekkelijke plek voor zowel starters als doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, licht en een fijne woonomgeving.

VERKOPER AAN HET WOORD:

"Voor ons voelt dit huis echt als thuiskomen. Op mooie dagen zitten we graag op het terras in de avondzon, terwijl de kinderen nog even op de trampoline spelen in de tuin. Dat zijn vaak de momenten waarop we extra genieten van deze plek.

Binnen is het huis altijd comfortabel. In de winter is het dankzij de vloerverwarming lekker warm en behaaglijk. De kamers zijn ruim, waardoor iedereen zijn eigen plek heeft om zich even terug te trekken. De zolder gebruiken we onder andere als werkplek. Omdat deze verdieping apart ligt, kun je er in alle rust werken. Met de airco blijft het er bovendien het hele jaar door een fijne temperatuur. Wat we vooral waarderen aan het huis is de combinatie van ruimte, comfort en de fijne sfeer.

Het is een plek waar we met veel plezier hebben gewoond."

LICHTE WOONKAMER MET OPEN KEUKEN

Bij binnenkomst valt direct de prettige indeling op. De woonkamer aan de voorzijde heeft een grote erker dat zorgt voor veel daglicht en een vrij uitzicht over de straat. Hierdoor voelt de ruimte licht en open aan. Het is een fijne plek om een comfortabele zithoek te creëren waar je samenkomt na een lange dag. Aan de achterzijde van het huis bevindt zich de open keuken. Deze is netjes uitgevoerd in een lichte kleurstelling en heeft een ruime opstelling met voldoende werkruimte en kastruimte. Dankzij de open verbinding met het eetgedeelte blijf je altijd in contact met je gasten of gezin tijdens het koken.



Omschrijving

De begane grond voelt ruim en overzichtelijk aan en biedt verschillende mogelijkheden om een gezellige woon- en eetruimte in te richten. Vanuit de keuken loop je bovendien zo de tuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

VEEL RUIMTE VERDEELD OVER VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 grote slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van het huis en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een kledingkast. Ook de overige kamers op deze verdieping zijn prettig van formaat en daardoor geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De tweede verdieping is een echte verrassing. In 2025 zijn hier twee dakkapellen geplaatst, waardoor er extra ruimte en licht is ontstaan. Hierdoor zijn er nog meer mogelijkheden ontstaan voor slaapkamers, een werkplek of een hobbyruimte. Er zijn hier nu extra 2 slaapkamers (beiden voorzien van airconditioning). Dit maakt het huis bijzonder geschikt voor gezinnen of voor mensen die thuiswerken.

Daarnaast is het dak na geïsoleerd, de vloer is geïsoleerd (Tonzon) en er liggen zes zonnepanelen op het dak van de berging. Dat zorgt niet alleen voor meer comfort in huis, maar helpt ook bij het verlagen van de energiekosten.

Boven de tweede verdieping bevindt zich nog een praktische vliering. Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

VERZORGDE TUIN MET VEEL ZON

De achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt op het noordwesten. Dankzij de combinatie van groen, bestrating en een houten vlonder is er ruimte voor zowel een

loungeplek als een eettafel.

De tuin biedt genoeg plek om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te eten met vrienden en familie. Achterin de tuin is een overkapping en staat een praktische berging voor fietsen en tuingereedschap.

Doordat de tuin goed is omsloten, voelt het hier prettig privé aan. Een fijne plek om in de warmere maanden echt buiten te leven.

WONEN IN KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

Krimpen aan den IJssel is een prettige plaats om te wonen, met een goede balans tussen rust, groen en voorzieningen. De Vroedschap ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk waar vooral bestemmingsverkeer komt. Dat maakt het een fijne plek voor gezinnen, maar ook voor starters die hun eerste huis kopen.

Op korte afstand liggen verschillende parken en groenstroken waar je kunt wandelen, sporten of gewoon even naar buiten kunt gaan. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er meerdere winkelcentra in de buurt, waardoor je alles snel bij de hand hebt.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. Met de auto ben je in korte tijd in Rotterdam of op de uitvalswegen richting andere steden in de regio. Daarnaast zijn er goede busverbindingen naar onder andere metrostation Capelsebrug, waardoor ook het openbaar vervoer een prima optie is.

Krimpen aan den IJssel staat bekend om zijn groene karakter, ruime opzet en de vele voorzieningen voor gezinnen, zoals scholen, sportverenigingen en speeltuinen. Dat maakt het een plek waar veel mensen graag blijven wonen.

Omschrijving

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Vraagprijs: € 475.000,-
- Ligging: rustige, kindvriendelijke woonwijk nabij park en winkelcentra
- Tuinligging: noordwest
- Woonoppervlakte: ca. 135 m²
- Perceeloppervlakte: 147 m²
- Bouwjaar: 1967
- Aantal verdiepingen: 3 verdiepingen + vliering
- Aantal kamers: 6
- Aantal slaapkamers: 5
- Energielabel: C
- Oplevering: In overleg, voorkeur verkoper half april

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

135 m²



Bouwjaar

1967



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

147 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	147 m ²
Inhoud	456 m ³
Bouwjaar	1967
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2020)
Isolatie	dakisolatie, 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

De Vroedschap 11

Postcode/plaats

2922 VB Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

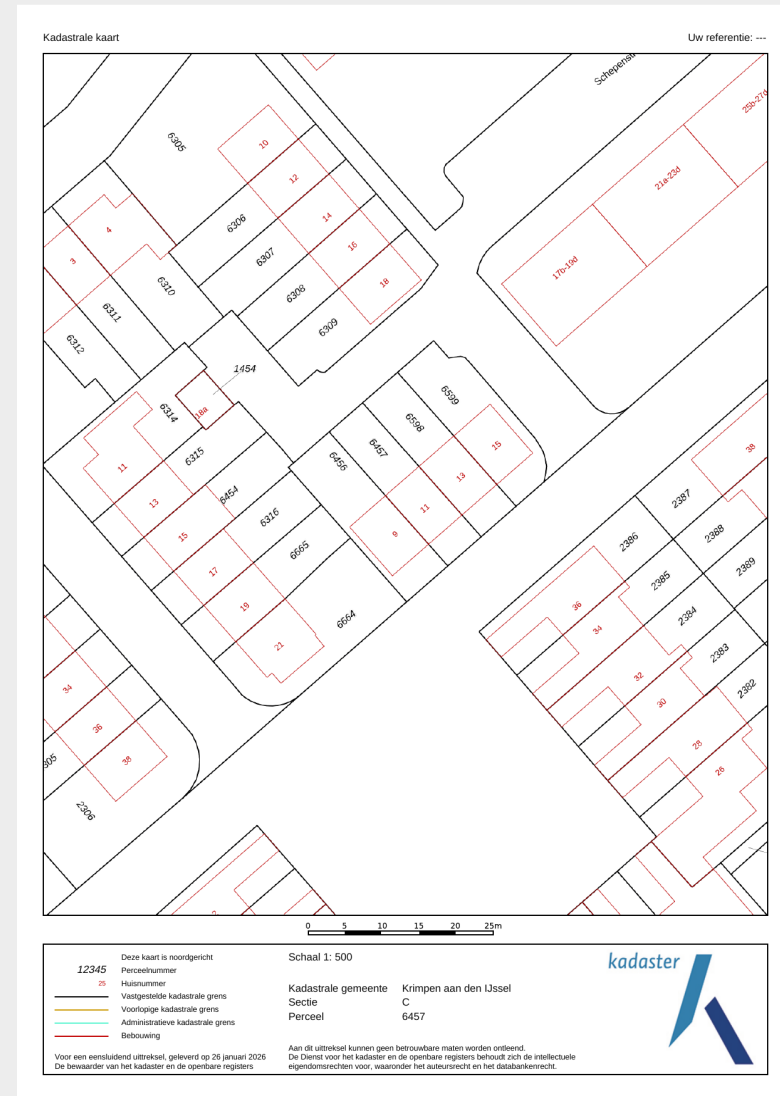
Sectie C, nummer 6457

Kadastraal eigendom

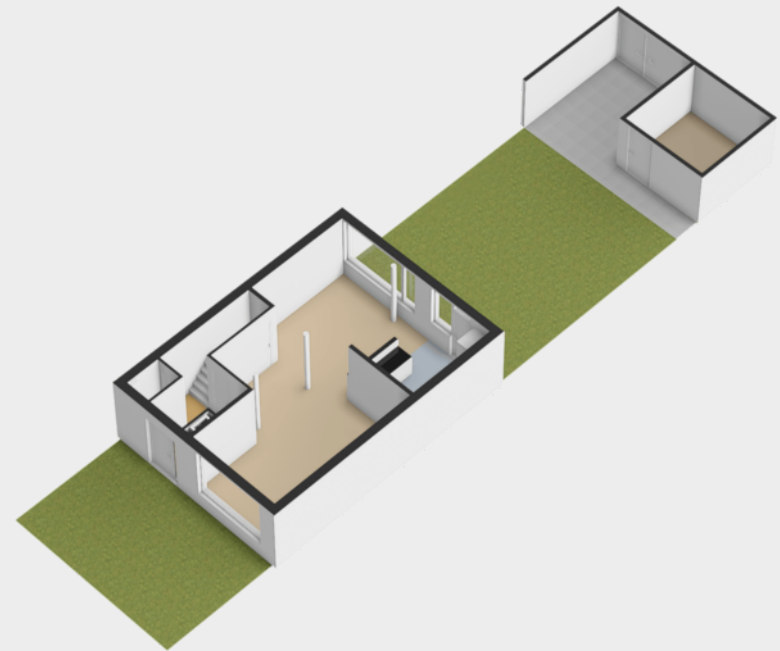
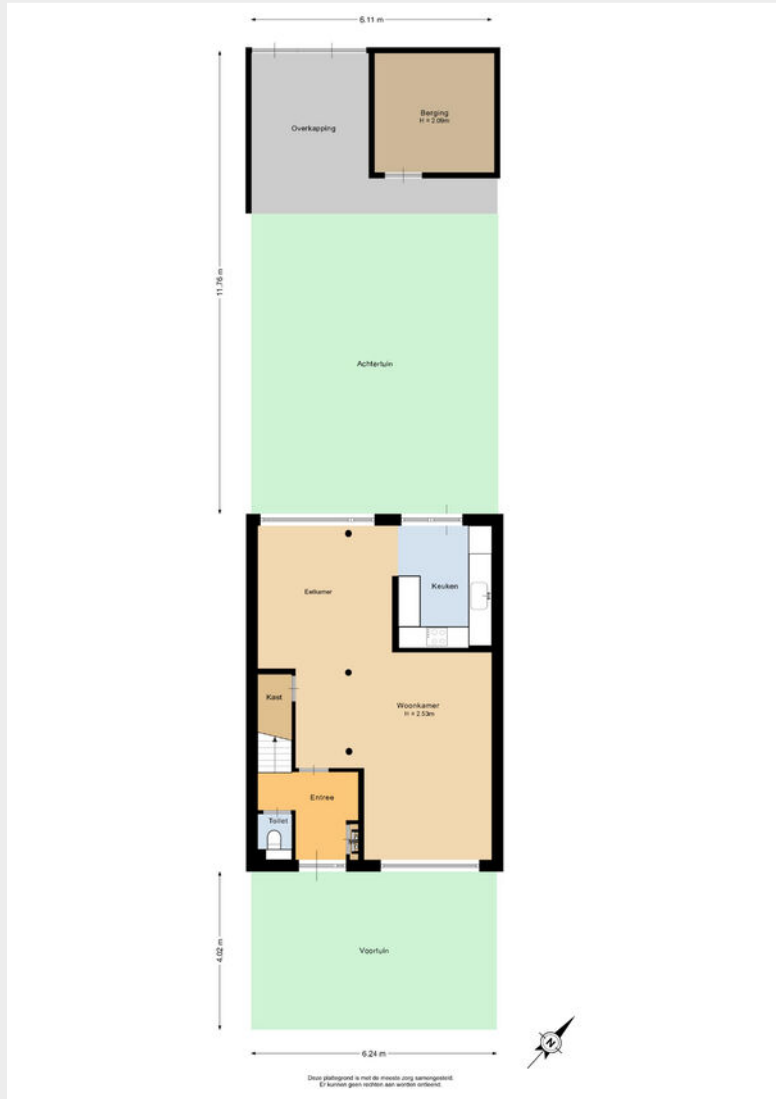
Volle eigendom

Perceelpervlakte

147 m²



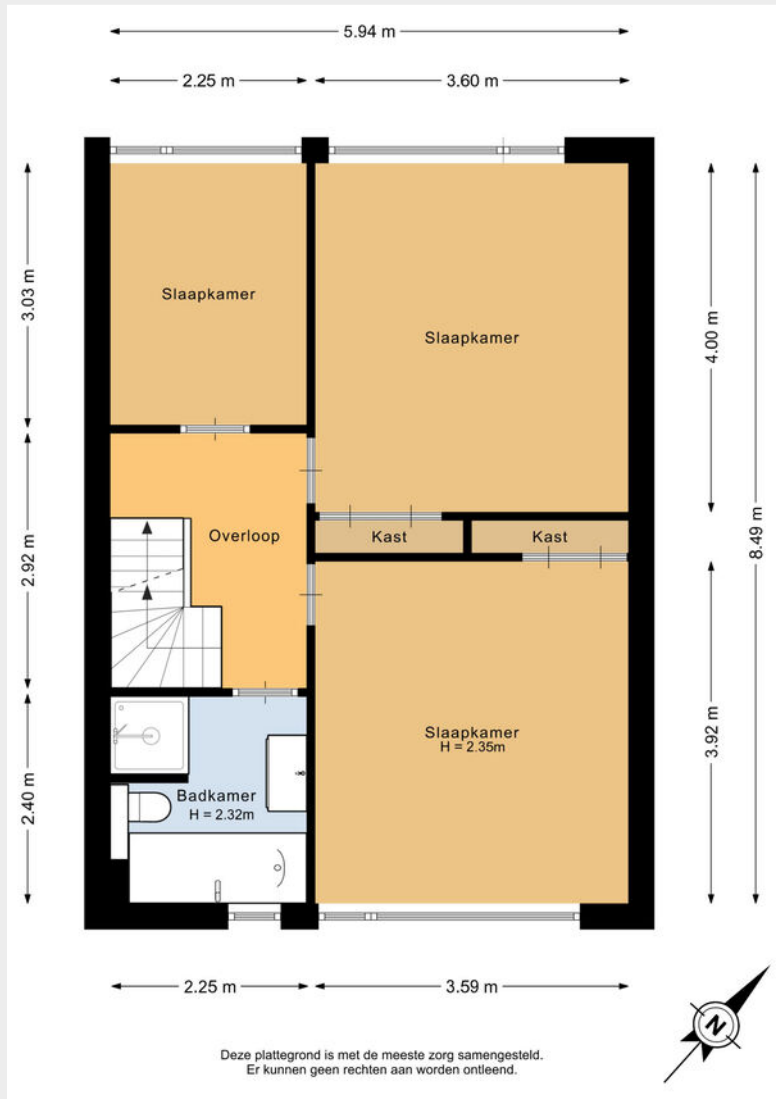
Plattegrond



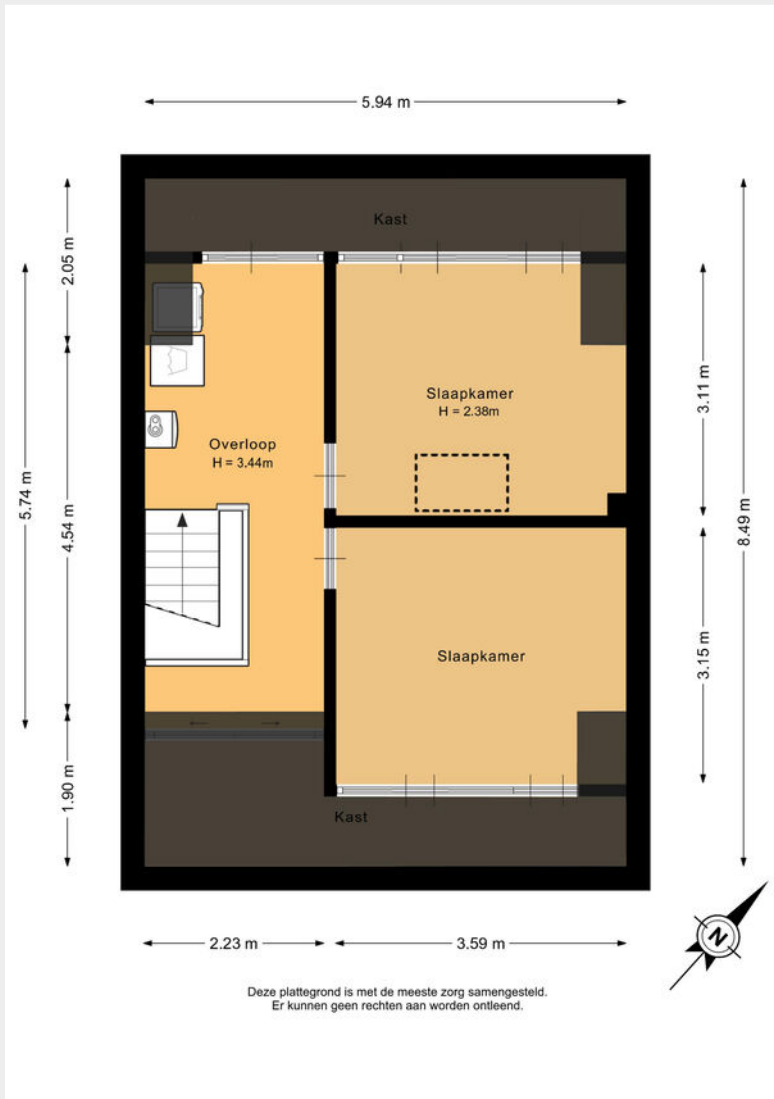
Plattegrond



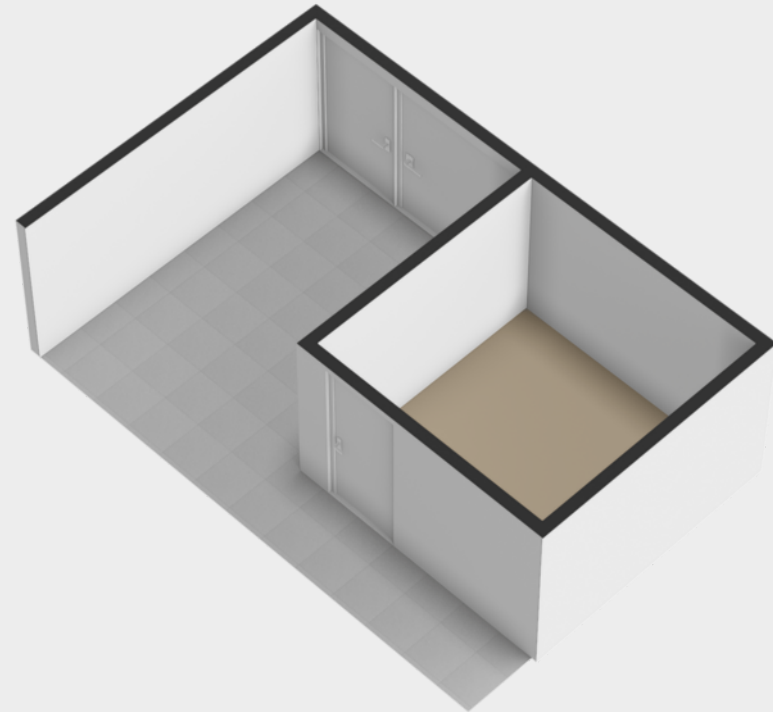
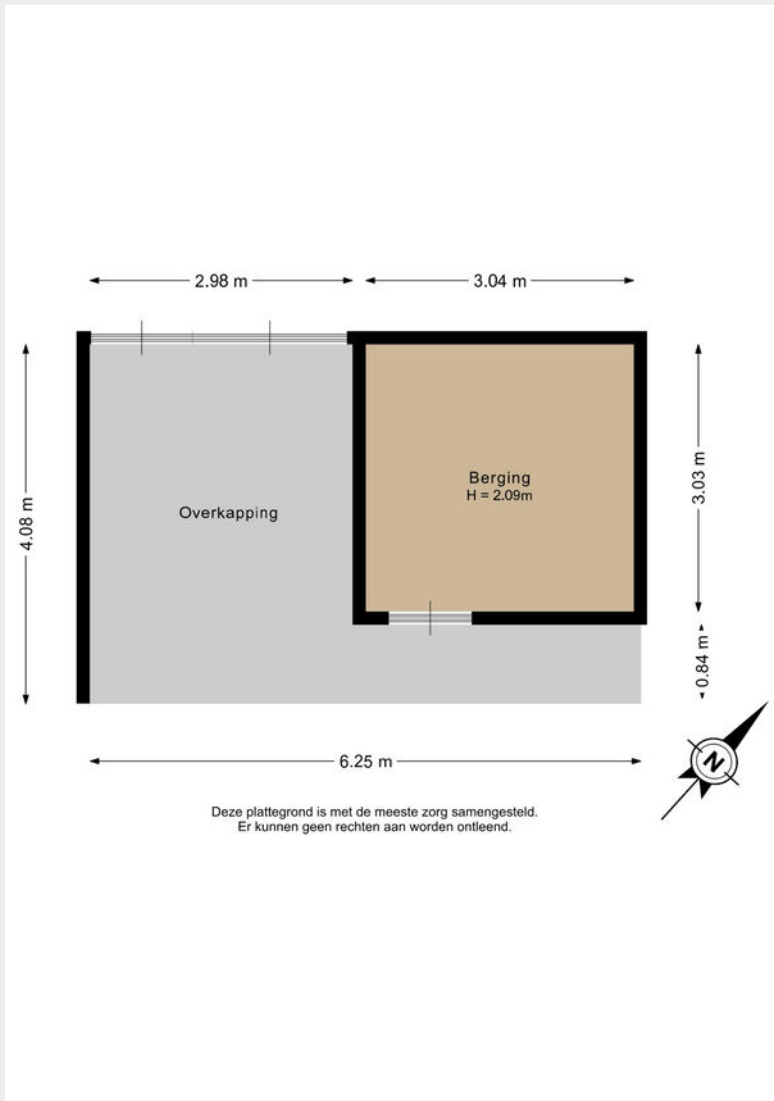
Plattegrond



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. 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

