

# Krimpen aan den IJssel

Veerpad 4



te>koop>

Vraagprijs  
€ 359.000,- 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

## KARAKTERISTIEK VRIJSTAAND HUIS OP LEUKE PLEK NABIJ HET WATER

Aan het Veerpad in Krimpen aan den IJssel staat dit karakteristieke vrijstaande huis uit ca. 1915. Een huis met een eigen uitstraling, een verrassende indeling en een fijne ligging nabij de Hollandsche IJssel. Tegelijk woon je hier dicht bij winkelcentra, voorzieningen en uitvalswegen. Dat maakt deze plek aantrekkelijk voor starters, maar zeker ook voor doorstromers die juist wat kleiner willen wonen en daarbij op zoek zijn naar sfeer, karakter en een leuke plek.

Van buiten heeft het huis direct een vriendelijke en herkenbare uitstraling. De karakteristieke gevel, de kapvorm en de ligging geven het geheel een eigen gezicht. Binnen merk je meteen dat dit een net onderhouden huis is, met een indeling die anders is dan je misschien verwacht. Juist dat maakt het leuk: geen standaard huis, maar een plek met een eigen sfeer en identiteit.

## VERKOPER AAN HET WOORD

"In 2007 ben ik op slag verliefd geworden op dit huis en het voelde onmiddellijk als een warme deken. Door uitbreiding van het gezin en een mooie nieuwe kans die op ons pad kwam is het tijd voor een volgende stap. We hebben met ontzettend veel plezier hier gewoond en voor ons is het bitterzoet om dit prachtige, charmante huis te verlaten. We gaan de zin: "Wat wonen jullie hier toch leuk!" stiekem best missen."

## WOONKAMER MET LEUKE DOORKIJK NAAR ACHTERZIJDE

Binnenkomst is in de woonkamer, een fijne en lichte leefruimte waar je direct de prettige sfeer van het huis ervaart. Aan de voorzijde zorgen de ramen voor een mooie lichtinval en een open gevoel. Hier is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl de opstelling van de ruimte ook zorgt voor een natuurlijke overgang richting de achterzijde van het huis.

Via een doorgang loop je door naar de woonkeuken. Deze opzet geeft het huis een speels karakter en maakt de indeling verrassend leuk. De woonkamer voelt daardoor zelfstandig en gezellig aan, terwijl de keuken toch mooi in verbinding staat met het leefgedeelte.



# Omschrijving >

## WOONKEUKEN EN NETTE AFWERKING

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met een extra eet- of werkgedeelte, waardoor het een heerlijke leefkeuken is. Dat maakt deze ruimte meer dan alleen een plek om te koken. Je kunt hier ook prima een eettafel kwijt of een gezellige plek maken om de dag te starten met een kop koffie. De keuken heeft een praktische opstelling en kijkt uit op de buitenruimte, wat zorgt voor een prettige verbinding met buiten.

Ook de badkamer (2023) maakt een verzorgde indruk. De afwerking is netjes en modern, met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een frisse uitstraling. Daarmee is dit een huis waar de basis goed op orde is en waar je zonder grote ingrepen fijn kunt wonen. Juist die combinatie van karakter, onderhoud en bruikbare ruimtes maakt dit huis interessant voor een brede doelgroep.

## TWEE SLAAPKAMERS MET SPEELSE VERDIEPING

Op de verdieping zie je opnieuw dat dit huis net even anders is dan anders. Boven kom je in de grote ouderslaapkamer. Vanuit deze ruimte is er toegang tot de tweede slaapkamer.

In de grote slaapkamer bevindt zich een kleine bergruimte, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

## FIJNE PLEK DICHT BIJ WATER EN VOORZIENINGEN

Ook de ligging is een sterk punt van dit huis. Je woont hier vlak bij het vaarwater, wat de omgeving een open en ontspannen sfeer geeft. Even wandelen langs het water of genieten van de omgeving is hier heel vanzelfsprekend. Tegelijk woon je verrassend centraal, met winkelcentra en dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Daarmee heb je hier het beste van twee kanten: een leuke, bijna dorpse sfeer met alles wat je nodig hebt dichtbij.

Voor wie op zoek is naar een karakteristiek huis met een eigen indeling, een nette staat van onderhoud en een aantrekkelijke ligging, is dit een plek die direct opvalt. Geen standaard huis, maar juist een huis met karakter en een indeling die je in het echt moet ervaren.

## WONEN IN KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

Krimpen aan den IJssel is geliefd vanwege de combinatie van rust, water en een goede ligging ten opzichte van Rotterdam. De omgeving langs de Hollandsche IJssel geeft de plaats veel sfeer en maakt het aantrekkelijk voor mensen die prettig willen wonen met ruimte, groen en water in de buurt. Je kunt hier fijn wandelen en fietsen, terwijl dagelijkse voorzieningen gewoon dichtbij zijn.

In Krimpen aan den IJssel vind je winkelcentra, supermarkten, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden op korte afstand. Dat maakt de plaats niet alleen praktisch, maar ook prettig om in te wonen. Voor veel kopers is juist die combinatie aantrekkelijk: een rustige woonomgeving met alles voor het dagelijks leven in de buurt. Ook de bereikbaarheid is goed. Via de Algerabrug ben je snel onderweg richting Rotterdam en omliggende plaatsen. Daardoor is Krimpen aan den IJssel interessant voor mensen die rustig willen wonen, maar wel goede verbindingen willen houden met de stad en hun werk.

# Omschrijving

## KENMERKEN

Vraagprijs: € 359.000,- k.k.

Ligging: nabij vaarwater en voorzieningen

Tuin: gelegen op het noordoosten en zuidwesten

Woonoppervlakte: ca. 96 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 143 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1915

Aantal verdiepingen: 2 verdiepingen

Aantal kamers: 4

Aantal slaapkamers: 2

Energie label: G

Oplevering: in overleg, voorkeur verkopers is augustus 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.

## 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

**96 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1915**



Slaapkamers

**2**



Perceeloppervlakte

**143 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	96 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Inhoud	356 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1915
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2011)
Isolatie	gedeeltelijk 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

Veerpad 4

## Postcode/plaats

2924 AP Krimpen Aan Den IJssel

## Sectie/perceel

Sectie A, nummer 6035

## Kadastraal eigendom

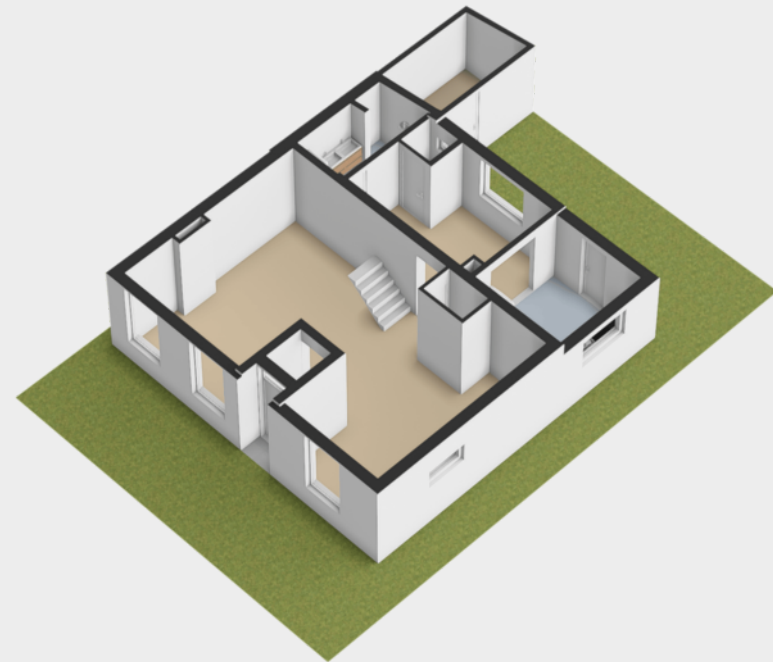
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

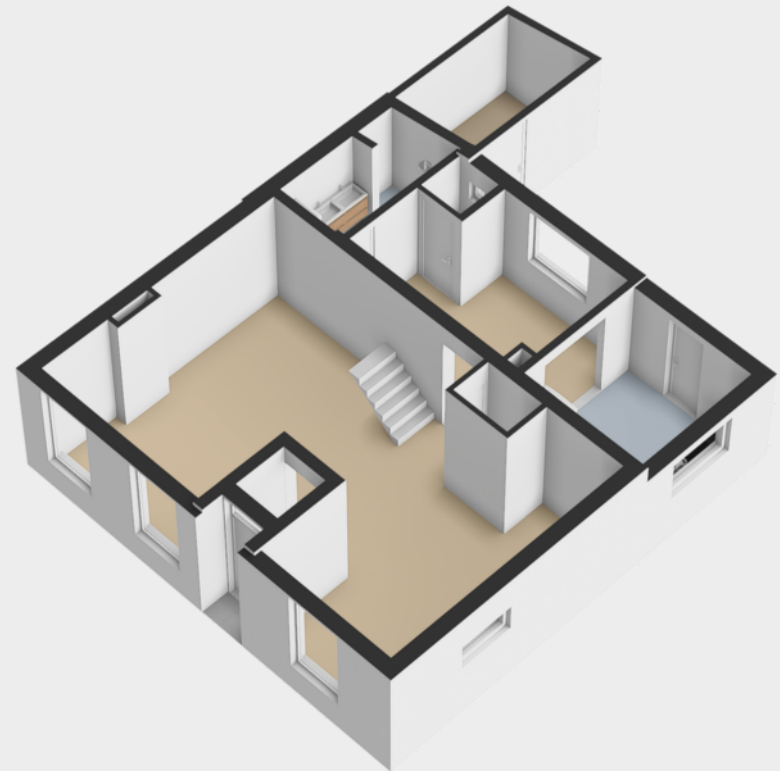
143 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Designradiator(en)	X			- kookplaat	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- magnetron		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- oven	X		
- losse (hang)lampen		X		- koel-vriescombinatie		X	
- Buitenlamp	X			- vaatwasser	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- Servieskast keuken			X	Keukenaccessoires, te weten			
- Kasten woonkamer		X		- Losse keukenkast boven vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- Keukenblok op wielen (in bijkeuken)		X	
- rolgordijnen	X			- Waterkoker		X	
- (losse) horren/rolhorren	X			- Airfryer		X	
Vloerdecoratie, te weten				- Keukenmixer		X	
- laminaat	X			- Boekenkasten in keuken		X	
- plavuizen	X			- Steelstofzuiger (in bijkeuken)		X	
<b>Woning - Keuken</b>				<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X		- CV-installatie	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- douche (cabine/scherm)	X			- Radiatorfolie (woonkamer)	X		
- wastafelmeubel	X			<b>Tuin - Inrichting</b>			
- Badkamermeubel (met spiegel)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- Wasmachine & Droger		X		Bepanting	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				Tuinset		X	
Brievenbus	X			<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
(Voordeur)bel	X			Buitenverlichting	X		
Rookmelders	X			<b>Tuin - Bebouwing</b>			
(Klok)thermostaat	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
Screens	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Zonwering buiten	X			<b>Tuin - Overig</b>			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			Overige tuin, te weten			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			- (sier)hek	X		
Waterslot wasautomaat	X						
Zonnedoek	X						
Palletkussens		X					
WLAN router/modem en TV kastje (KPN)		X					
Warmwatervoorziening, te weten							

# 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

