

Krimpen aan den IJssel

Oosterstraat 25



te>koop>

Vraagprijs
€ 399.000,- 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.



**Bart>
Brandse>**

NVM Register Makelaar-Taxateur

06 50 67 05 71
bbrandse@vanherk.nl

Omschrijving >

SFEERVOLLE JAREN '30 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

Aan een rustige en sfeervolle straat in Krimpen aan den IJssel staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit de jaren '30. Een huis dat direct de juiste indruk maakt: karakter, warmte en een fijne indeling komen hier mooi samen. Ideaal voor starters en jonge doorstromers die op zoek zijn naar een instapklaar huis met uitstraling én comfort.

De combinatie van authentieke details en modern wooncomfort zorgt ervoor dat je hier direct prettig woont. Denk aan hoge plafonds, veel lichtinval en een verzorgde afwerking die je in vrijwel elke ruimte terugziet.

LICHTE WOONKAMER MET WARME UITSTRALING

Bij binnenkomst valt meteen de gezellige en lichte woonkamer op. De houten vloer, het balkenplafond en de houtkachel geven de ruimte een warme en uitnodigende sfeer. Dit is zo'n plek waar je na een lange dag graag neerploft.

De eethoek ligt aan de voorzijde en biedt een leuk uitzicht op de straat. Aan de achterzijde is ruimte voor een zithoek, met zicht op de tuin. De open verbinding met de keuken zorgt ervoor dat het geheel ruim en betrokken aanvoelt. Dankzij de raampartijen aan beide zijden is er gedurende de dag prettig lichtinval.

VERZORGDE KEUKEN MET VEEL WERKRUIJME

De keuken is strak en praktisch ingericht, met aan beide zijden werkruimte en inbouwapparatuur. Hier kook je met gemak voor vrienden of familie, terwijl er voldoende plek is om spullen op te bergen. De lichtkoepel zorgt voor extra daglicht, wat de ruimte nog prettiger maakt. De (aangebouwde) keuken is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de berging.

De afwerking is netjes en sluit goed aan bij de stijl van het huis: verzorgd, modern waar nodig, maar met behoud van sfeer. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin, wat ideaal is tijdens de warmere dagen.



Omschrijving >

FIJNE SLAAPKAMERS EN NETTE BADKAMER

Op de verdieping vind je de slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte en voelt licht en rustig aan. De overige kamer(s) zijn goed te gebruiken als werkplek, logeerkamer of kinderkamer. Ook is er nog een volledig afgewerkte, geïsoleerde en verwarmde bergzolder die makkelijk als werkkamer gebruikt kan worden.

De badkamer is modern uitgevoerd met een dubbele wastafel en praktische indeling. Ook het separate toilet is netjes afgewerkt. Alles voelt hier verzorgd en klaar voor gebruik – precies wat je zoekt als je zonder grote klussen wilt verhuizen.

GEZELLIGE EN BESCHUTTE ACHTERTUIN

De achtertuin is een fijne verlenging van het huis. Hier zit je lekker beschut en privé, met voldoende ruimte voor een eettafel of loungeplek. De combinatie van bestrating en groen zorgt voor een onderhoudsvriendelijke maar sfeervolle buitenruimte. Achterin de tuin vind je een praktische overkapping/berging, fietsen of tuingereedschap. Dit maakt de tuin niet alleen gezellig, maar ook functioneel.

RUSTIG WONEN MET ALLES DICHTBIJ

De Oosterstraat ligt in een rustige en karakteristieke straat in Krimpen aan den IJssel. Een plek waar je prettig woont, met een gemoedelijke sfeer en voornamelijk bestemmingsverkeer. Ideaal voor wie rustig wil wonen, maar wel met alles binnen handbereik.

In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen en sportverenigingen. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld en binnen enkele minuten bereik je uitvalswegen richting Rotterdam. Hierdoor woon je hier centraal, maar zonder de drukte van de stad.

Daarnaast ligt de natuur van de Krimpenerwaard op korte afstand. Perfect voor een wandeling of fietstocht in het groen. De combinatie van rust, sfeer en bereikbaarheid maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor starters en jonge gezinnen.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Na 22 jaar met plezier in de Oosterstraat te hebben gewoond zijn wij toe aan een volgende stap maar dit fijne huis en omgeving zullen we zeker gaan missen. Ons huis hebben in de afgelopen jaren op alle punten voorzien van gemakken en hoogwaardige afwerking met luxe en comfort.

Door de 14 PV panelen is het energieverbruik volledig gecompenseerd en is er op de verdieping de mogelijkheid om te koelen en verwarmen via de airco."

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

Vraagprijs: € 399.000,- k.k.

Ligging: rustige en sfeervolle straat

Tuinligging: noordwest

Woonoppervlakte: ca. 84 m²

Perceeloppervlakte: ca. 140 m²

Bouwjaar: ca. 1930

Aantal verdiepingen: 2

Aantal kamers: 4

Aantal slaapkamers: 3

Energie label: C

Oplevering: in overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

84 m²



Bouwjaar

1935



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

140 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	84 m ²
Perceeloppervlakte	140 m ²
Inhoud	374 m ³
Bouwjaar	1935
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2014)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas







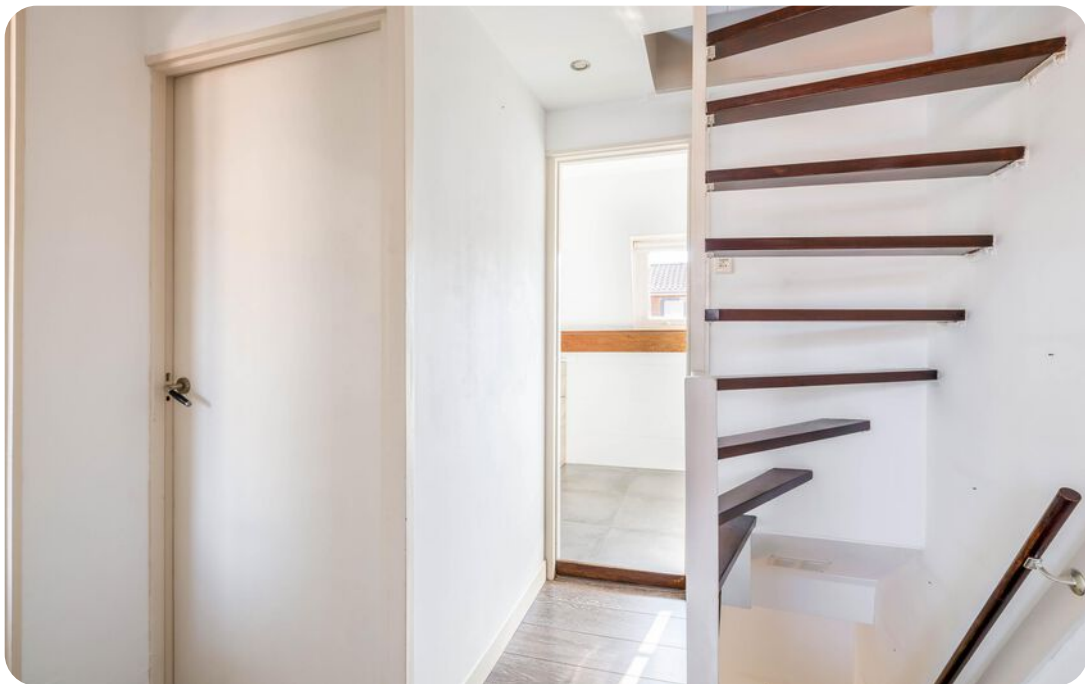




















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Oosterstraat 25

Postcode/plaats

2921 XD Krimpen aan den IJssel

Sectie/perceel

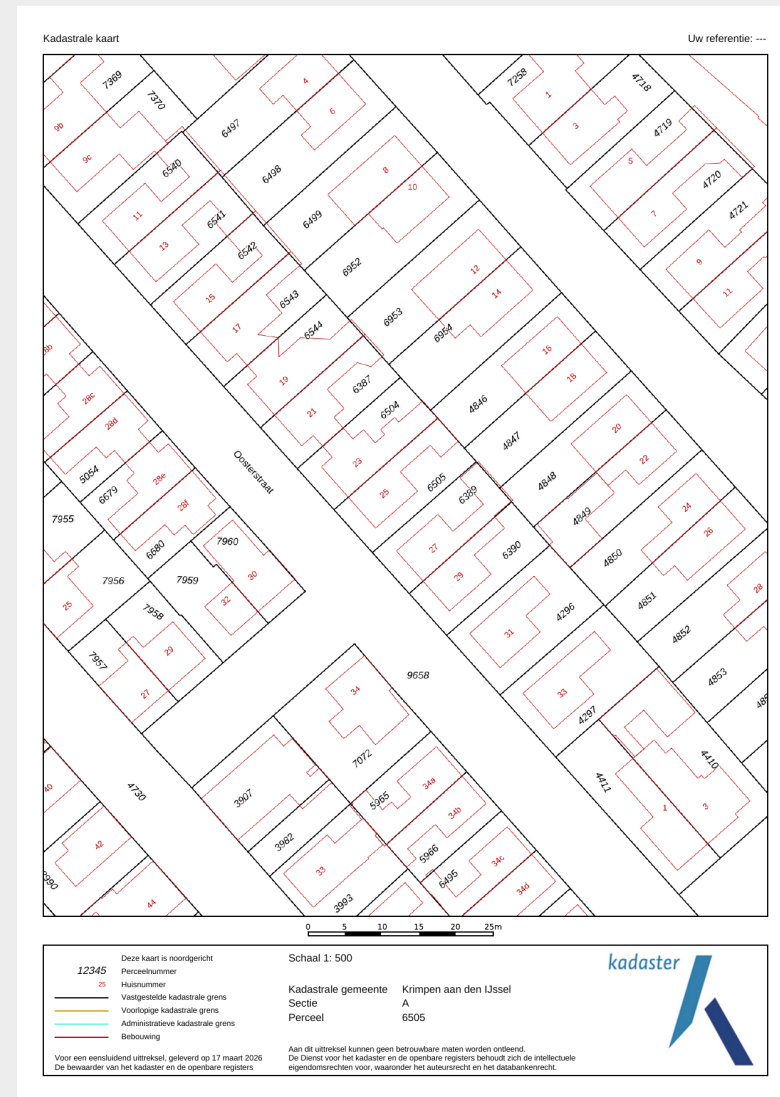
Sectie A, nummer 6505

Kadastraal eigendom

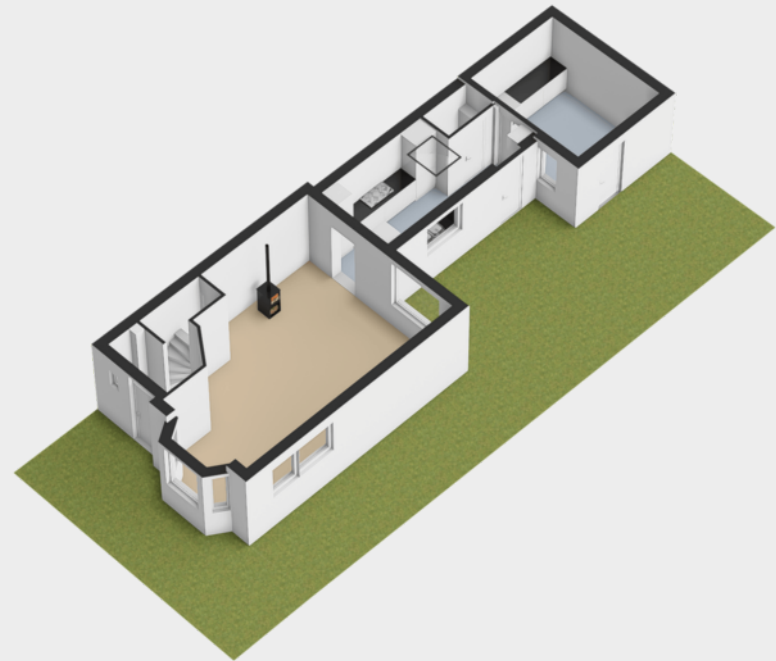
Volle eigendom

Perceelpervlakte

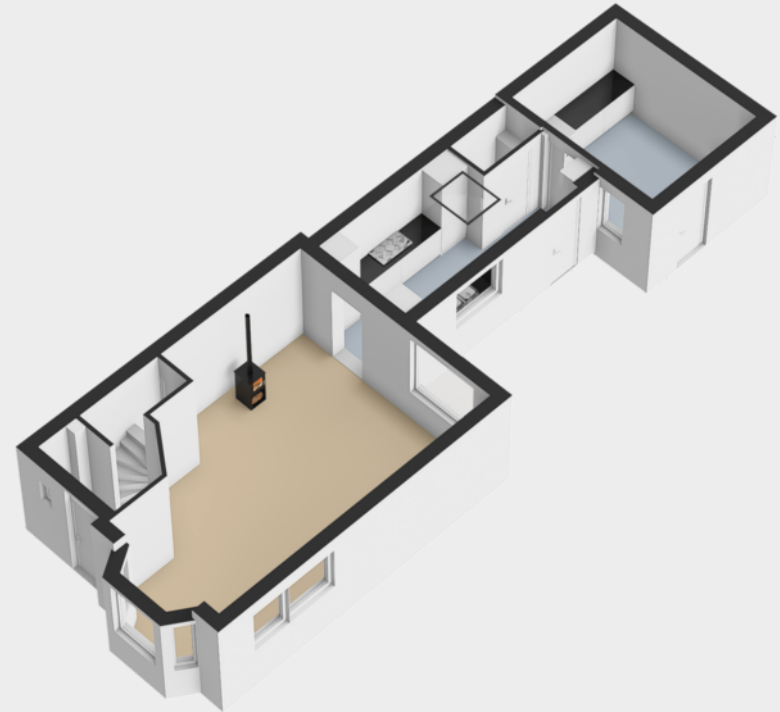
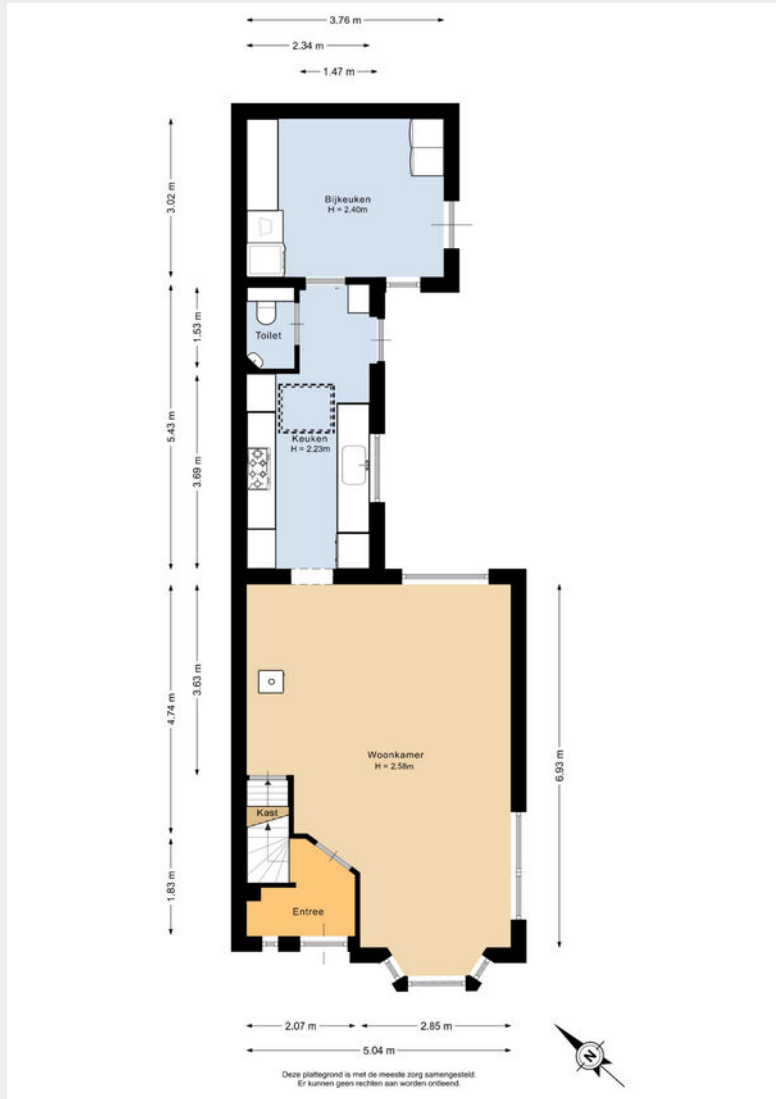
140 m²



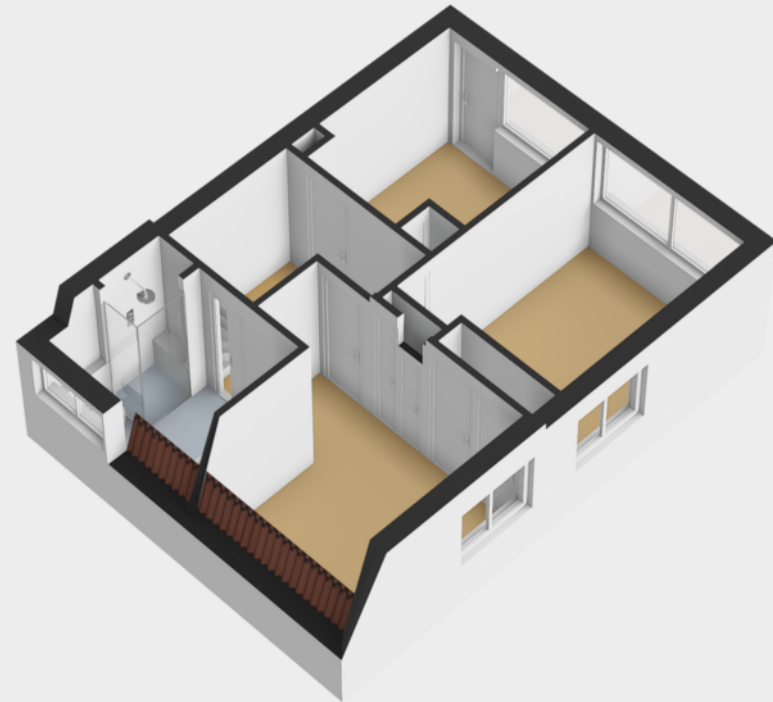
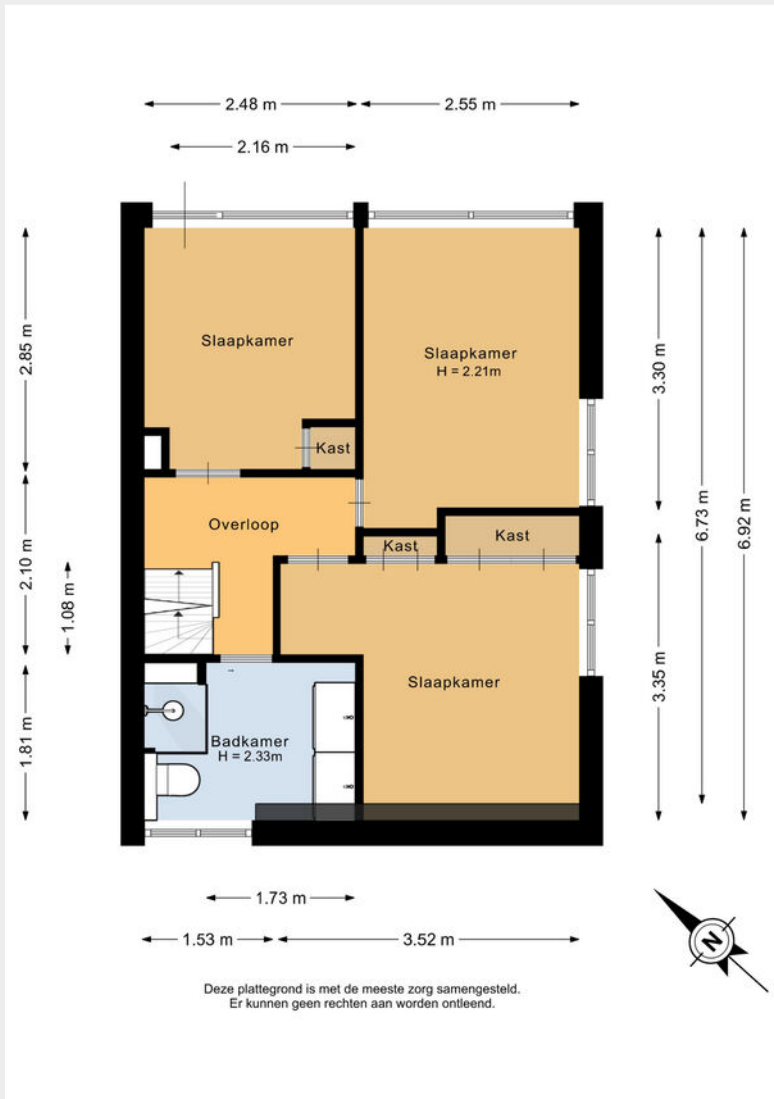
Plattegrond



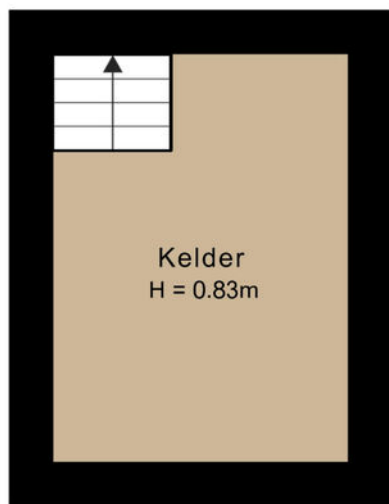
Plattegrond



Plattegrond



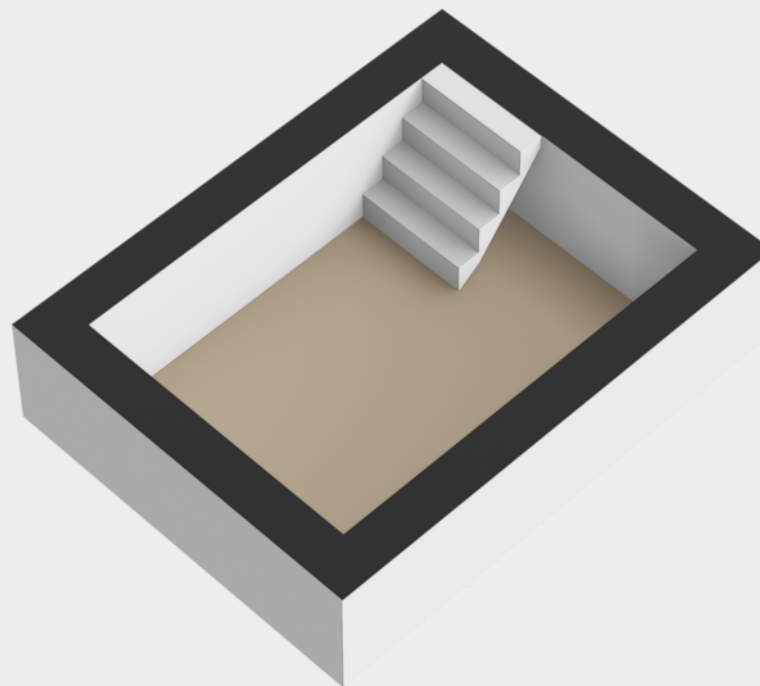
Plattegrond



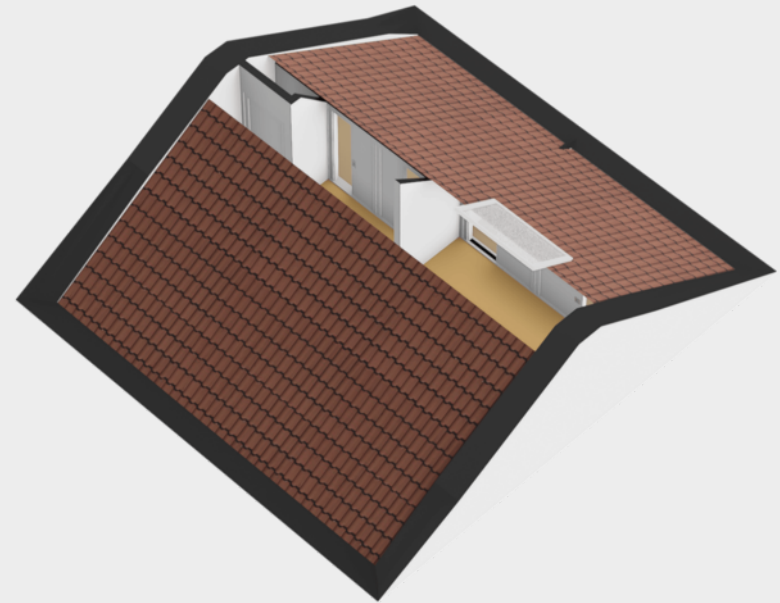
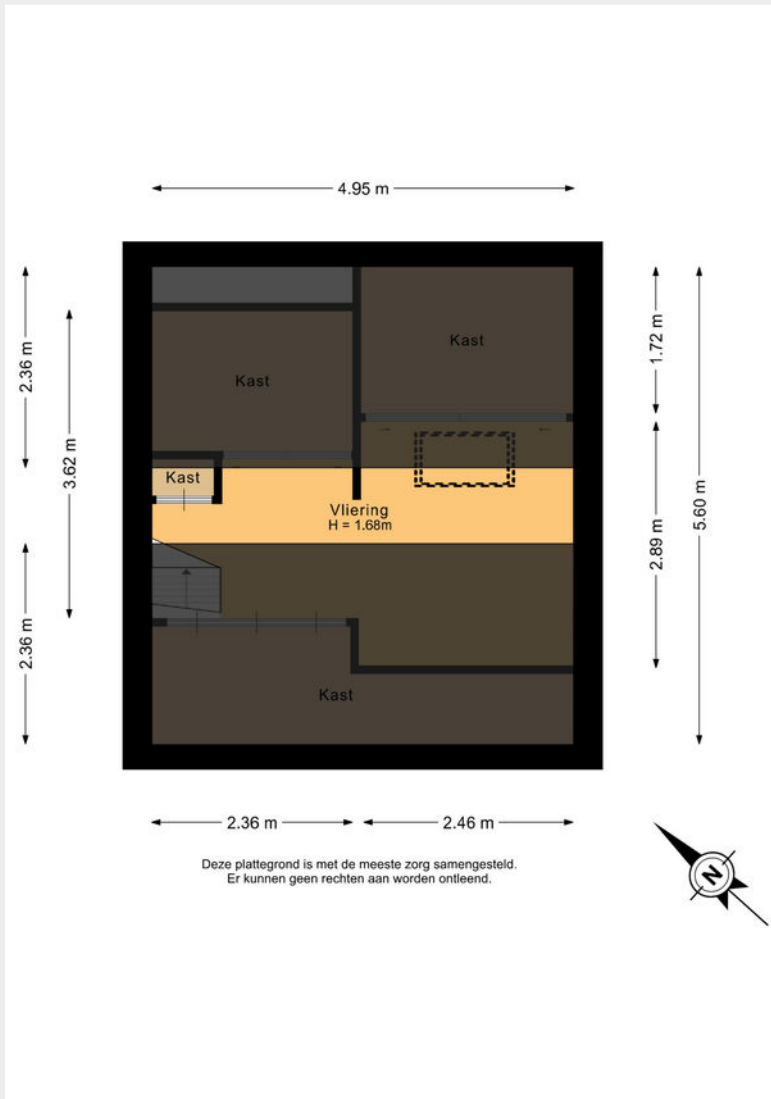
2.75 m

1.99 m

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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfboom (huwelijksgeschenk) gaat waarschijnlijk mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
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 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. 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 ontleen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

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

