

Ouderkerk aan den IJssel

Karekiethof 1



te>koop>

Vraagprijs
€ 639.000,- 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

RUIIME TWEE-ONDER-EEN-KAP MET UITBOUW EN GARAGE

Aan de Karekiethof 1 in Ouderkerk aan den IJssel staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, en een zonnige tuin op het zuidwesten. Dit huis is perfect voor doorstromers die net wat meer ruimte zoeken, zowel binnen als buiten. Dankzij de uitgebouwde woonkamer, de rustige ligging en de nette afwerking voelt dit direct als een plek waar je je snel thuis voelt. De straat is rustig en overzichtelijk, met voornamelijk bestemmingsverkeer. Hier woon je comfortabel in een fijne woonwijk waar kinderen nog gewoon buiten kunnen spelen en je tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Met een dubbel gevoel zetten wij onze prachtige gezinswoning in de verkoop. Wij hebben hier als familie heerlijk gewoond door de fantastische centrale ligging en de zon overgoten tuin. Ook de uitbouw, met veel oog voor detail, is het hart van onze woning geworden. Wij hopen dat de kopers er net zo van zullen gaan genieten en de mooiste herinneringen gaan maken."

UITGEBOUWDE WOONKAMER MET VEEL LICHT

Zodra je binnenkomt valt direct op hoeveel ruimte en licht dit huis te bieden heeft. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd met een luxueuze uitbouw met aluminium kozijnen en prachtige, Franse eiken balken, wat zorgt voor een royale leefruimte met een prettige indeling. De grote raampartijen en de twee riante openslaande deuren naar de tuin laten het daglicht mooi naar binnen vallen en zorgen voor een fijne verbinding met buiten. De zithoek is ruim opgezet en sfeer vol ingericht, met een moderne haard als centraal punt. Dit maakt het een heerlijke plek om te ontspannen, zowel overdag als in de avond. Aan de voorzijde van de woonkamer is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waar je met gemak met familie of vrienden kunt zitten. De afwerking is verzorgd en warm, met een mooie vloer (met vloerverwarming) en rustige kleurstellingen die het geheel een eigentijdse uitstraling geven.



Omschrijving >

DRIE SLAAPKAMERS EN EXTRA MOGELIJKHEDEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarbij de grootste slaapkamer voldoende ruimte biedt voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. De overige kamers zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en profiteren van prettig daglicht. De tweede verdieping biedt extra mogelijkheden. Deze ruimte is groot genoeg om een extra slaapkamer te realiseren, wat dit huis extra interessant maakt voor gezinnen die behoefte hebben aan meer ruimte of een werkplek aan huis. Dankzij deze indeling groeit het huis eenvoudig mee met jouw woonwensen, nu én in de toekomst.

ZONNIGE TUIN EN GARAGE

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, wat betekent dat je hier volop van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne mix van groen en bestrating. Er is voldoende ruimte voor een eettafel, een loungeplek en eventueel speelruimte voor kinderen. Een echte eyecatcher is de sfeervolle overkapping achterin de tuin. Hier zit je beschut en kun je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten zitten. Of je nu wilt ontspannen met een kop koffie of gezellig wilt borrelen met vrienden, dit is zo'n plek waar je graag tijd doorbrengt. Daarnaast beschikt het huis over een garage. De garage is ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap of als extra opslagruimte.

RUSTIG WONEN IN OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Karekiethof 1 ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Ouderkerk aan den IJssel. De wijk is ruim opgezet en staat bekend om zijn fijne woonklimaat. Hier woon je in alle rust, terwijl voorzieningen zoals scholen, winkels en sportverenigingen op korte afstand liggen. Voor natuurliefhebbers is de omgeving een groot pluspunt. De Krimpenerwaard ligt praktisch om de hoek en biedt volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen in een groen en waterrijk landschap. Ook de verbinding richting Rotterdam is goed, waardoor je werk en ontspanning eenvoudig combineert.

Kortom, een ideale plek voor wie rustig wil wonen met alles binnen bereik.

BIJZONDERHEDEN:

- Prachtig uitgebouwde woonkamer.
- Garage.
- Zonnige achtertuin.
- Energielabel: B
- Oplevering: in overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

129 m²



Bouwjaar

1991



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

221 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	129 m ²
Perceeloppervlakte	221 m ²
Inhoud	485 m ³
Bouwjaar	1991
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2017)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

B





























Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Karekiethof 1

Postcode/plaats

2935 VW Ouderkerk Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 4181

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

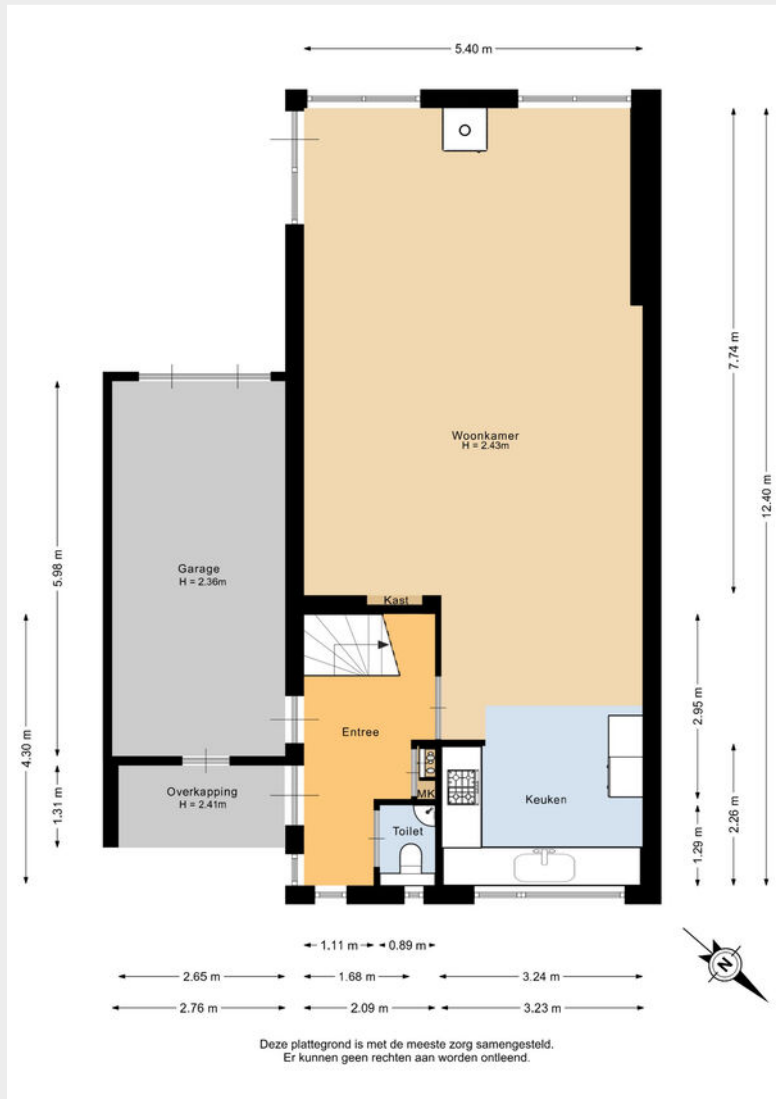
221 m²



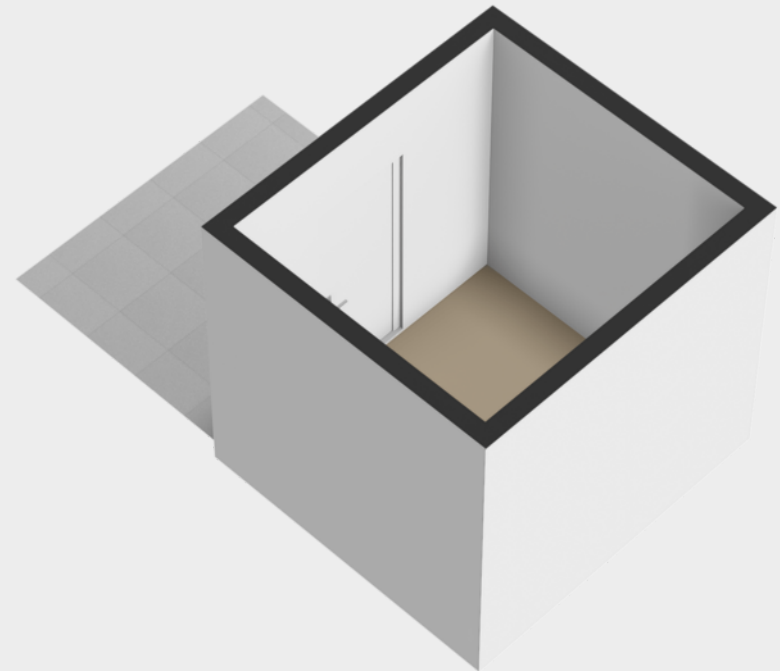
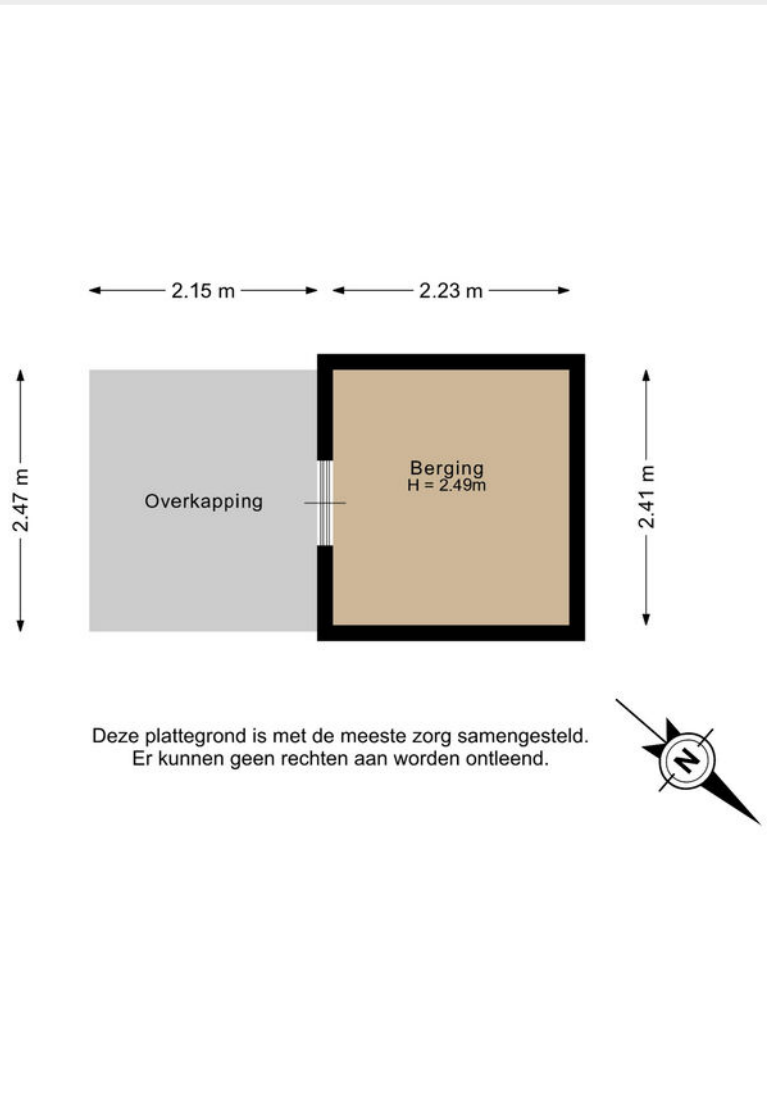
Plattegrond



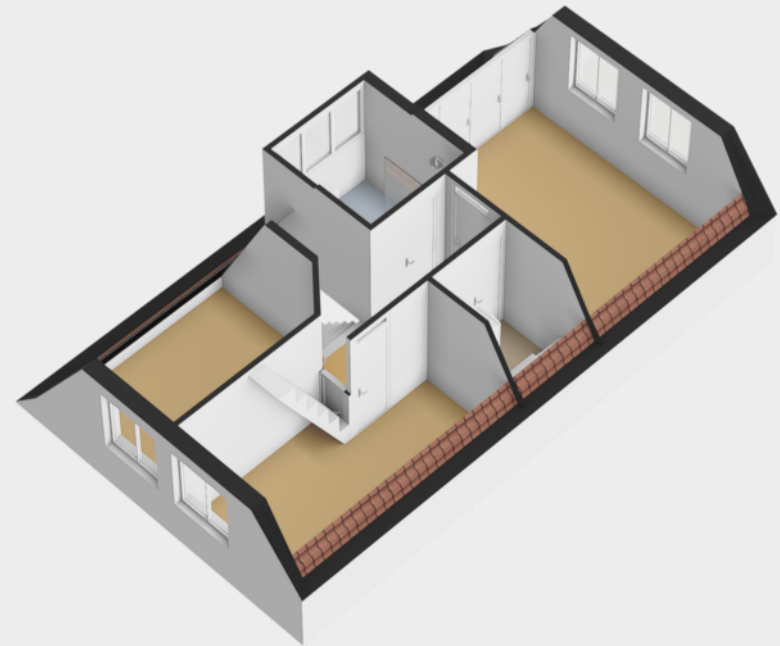
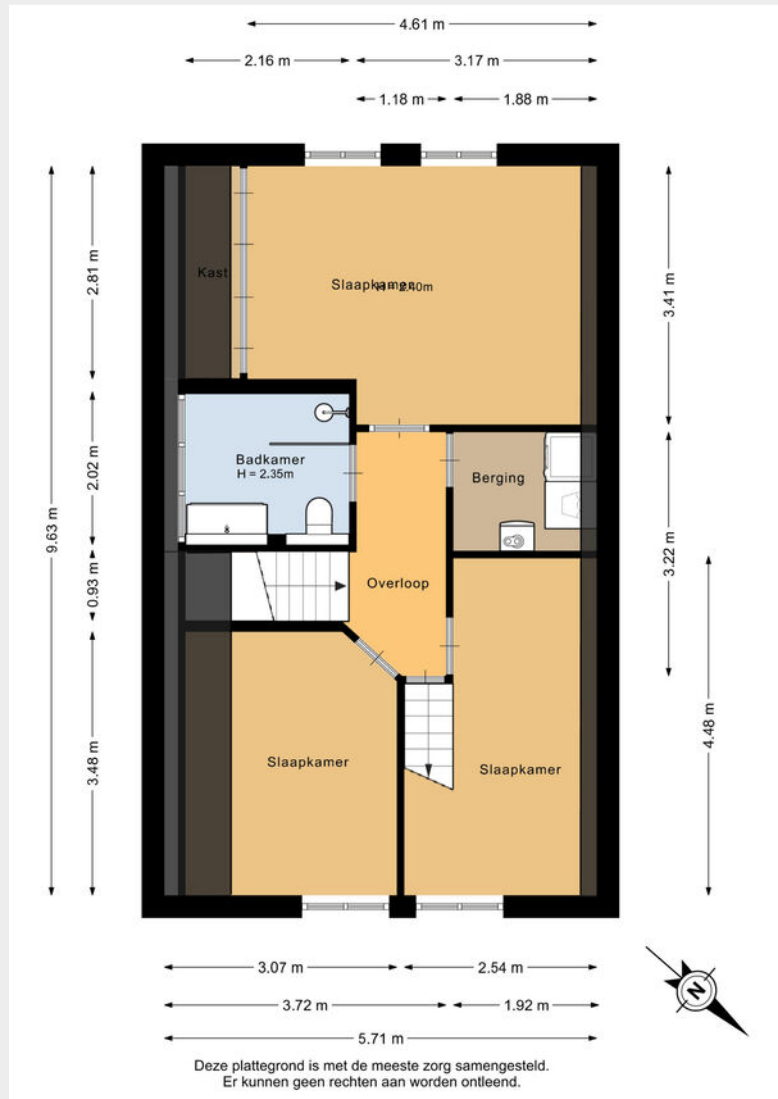
Plattegrond



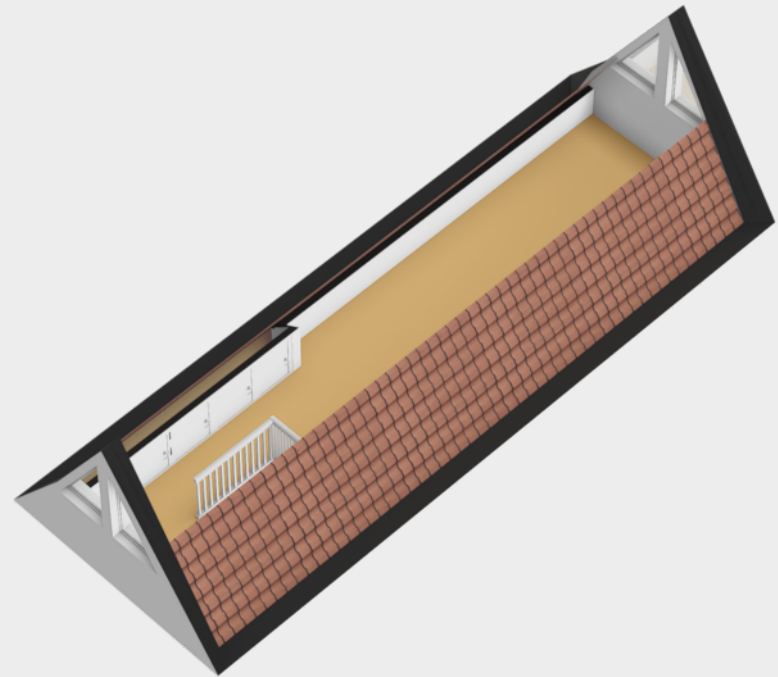
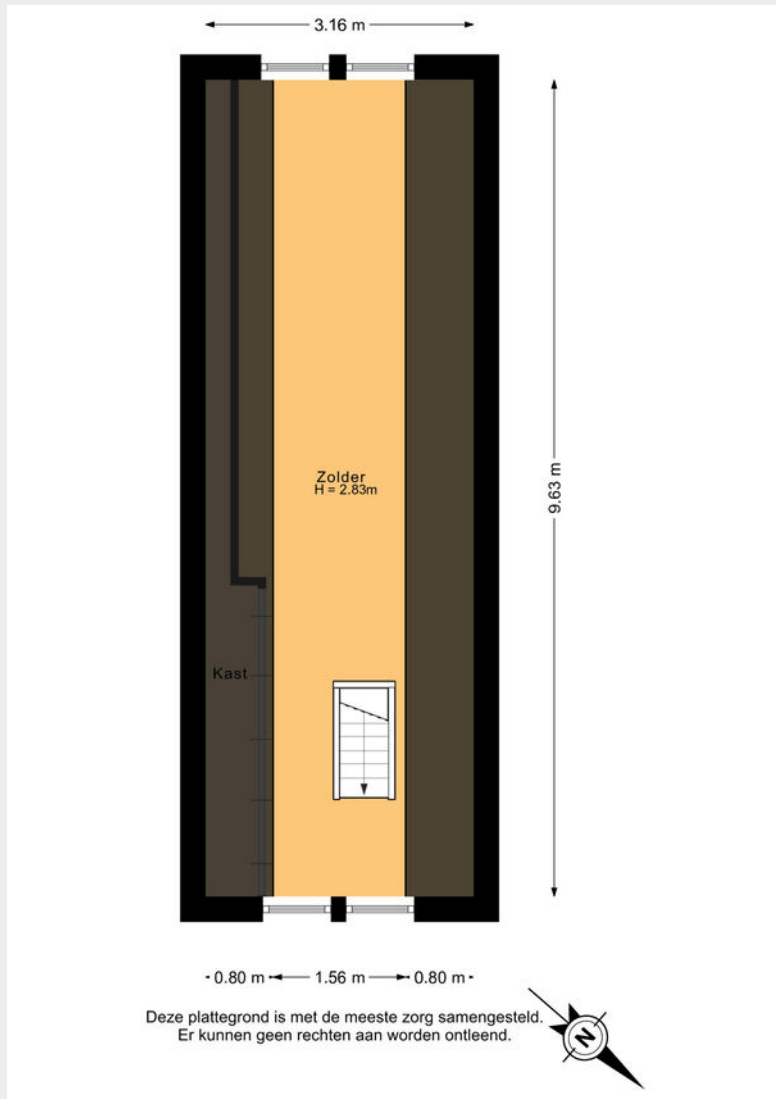
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zolder - wandkasten	X		
- Inbouw Kledingkast Slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- Plisségordijnen	X		
- Screens (buiten)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
- Vloerkleed		X	
Overig, te weten			
- Akoestische panelen	X		

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Doucherek driehoek tweelaags	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kunstgras	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuin meubels		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 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

