

Krimpen aan den IJssel

IJsseldijk 327



te>koop>

Vraagprijs
€ 469.000,- 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

KARAKTERISTIEK WONEN AAN DE IJSSELDIJK MET TUIN EN SOUTERRAIN

Wonen op de dijk betekent vrij uitzicht, een karakteristieke ligging en een gevoel van ruimte dat je niet snel ergens anders vindt. Deze 2-onder-1 kapwoning met eigen parkeerterrein aan de IJsseldijk combineert dat gevoel met verrassend veel praktische ruimte. Met een grote tuin, een volwaardig souterrain, zonnepanelen én een moderne badkamer is dit een plek waar je direct prettig woont, maar ook nog mogelijkheden hebt om het helemaal naar je eigen hand te zetten. Ideaal voor doorstromers die nét wat meer ruimte zoeken.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Na 31 jaar wordt het tijd om mijn huis te verruilen voor een kleinere woning. Het gaat mij wel aan het hart, want waar vind ik zoveel rust, zoveel tuin en een huis wat mij echt helemaal 'past'. Wat ik vooral zal missen is de heerlijke zonnige tuin, de vogels die tot aan het raam komen eten en de huismereel die gewoon blijft zitten als ik langsliep. Maar ook de gezellige woonkamer met openhaard en de bedrijvigheid op de dijk als ik op de bank zit.

Kortom: ik ga een heel fijn huis achterlaten en hoop dat een volgende bewoner er net zoveel van geniet als ik gedaan heb."

LICHTE WOONKAMER MET FIJNE INDELING

Bij binnenkomst valt direct de prettige lichtinval op. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en kijkt uit over de dijk, wat zorgt voor een levendig en vrij uitzicht. De ruimte is praktisch ingedeeld met een duidelijke zit- en eethoek, waarbij de houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden. De afwerking is verzorgd en neutraal, waardoor je hier eenvoudig je eigen stijl aan kunt geven.

Aan de achterzijde van het huis bevindt zich de keuken. De indeling is functioneel en biedt voldoende werk- en opbergruimte. Vanuit hier loop je zo via het balkon de tuin in, wat vooral in de zomermaanden echt een pluspunt is.



Omschrijving

TWEE SLAAPKAMERS, ZOLDER EN SOUTERRAIN

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers, waarvan de grootste aan de achterzijde ligt. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. De tweede slaapkamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en vormt echt een pluspunt van het huis. Met een ruime inloopdouche, strak wastafelmeubel en eigentijdse afwerking is dit een comfortabele en frisse ruimte waar je de dag goed begint en ontspannen afsluit. Daarnaast beschikt het huis over een zolderkamer, die te bereiken is via een vaste trap. Deze ruimte is ideaal als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

Het souterrain maakt dit huis echt onderscheidend. Deze verdieping biedt verrassend veel extra ruimte en is geschikt voor meerdere doeleinden: denk aan een werkruimte aan huis, opslag, hobbyruimte of zelfs een praktijk aan huis. Ook voor afdouwers biedt dit mogelijkheden om wonen en slapen meer naar de begane grond te verplaatsen.

DIEPE EN GROENE TUIN MET PRIVACY

De achtertuin is een van de grote pluspunten van dit huis. Met een perceel van 231 m² heb je hier volop ruimte om te genieten van het buitenleven. De tuin is groen aangelegd met meerdere zitplekken, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden.

De volwassen beplanting zorgt voor privacy en een beschut gevoel, terwijl er tegelijkertijd voldoende open ruimte is voor bijvoorbeeld een speelplek, moestuin of extra terras. Aan de achterzijde ervaar je rust en ruimte, iets wat perfect aansluit bij de ligging op de dijk.

WONEN AAN DE IJSSELDIJK IN KRIMPEN

De IJsseldijk is een geliefde plek in Krimpen aan den IJssel. Je woont hier met een karakteristiek straatbeeld en vaak vrij uitzicht, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. In de directe omgeving vind je winkels, supermarkten, scholen en sportverenigingen. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld en brengt je snel richting Rotterdam.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van levendigheid en rust. Aan de ene kant woon je aan een dijk met historie en karakter, aan de andere kant ben je zo in het groen of langs het water voor een wandeling of fietstocht. De nabijheid van de Algerabrug zorgt ervoor dat je ook met de auto snel de stad in en uit bent.

BIJZONDERHEDEN:

- Fraaie locatie
- Ruime tuin
- Zonnepanelen
- Souterrain
- eigen parkeerterrein met parkeergelegenheid voor 2 auto's;
- Energielabel: D
- Oplevering: In overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

92 m²



Bouwjaar

1940



Slaapkamers

3



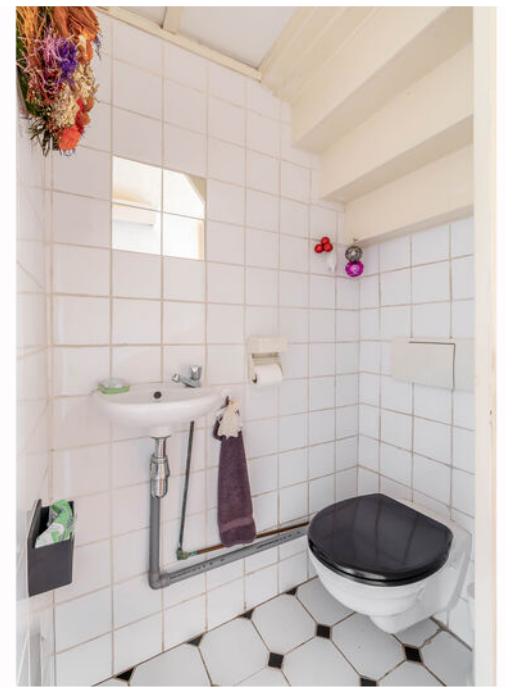
Perceeloppervlakte

231 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	92 m ²
Perceeloppervlakte	231 m ²
Inhoud	435 m ³
Bouwjaar	1940
Tuin	noord
Verwarming	c.v.-ketel, open haard (2020)
Isolatie	dakisolatie

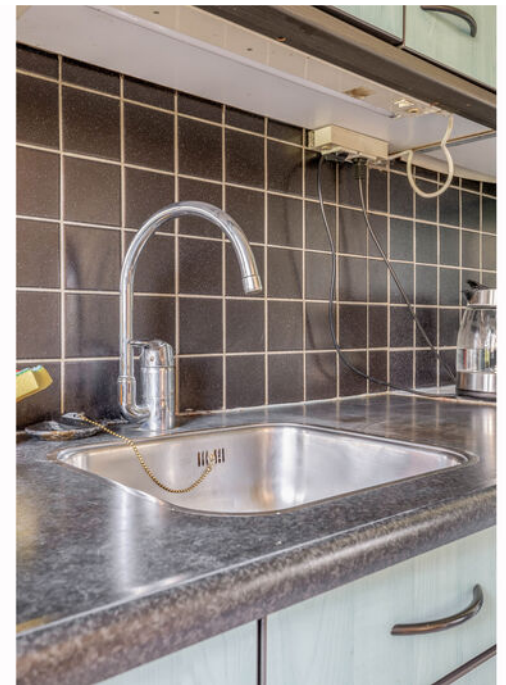
































Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Ijsseldijk 327

Postcode/plaats

2922 BJ Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

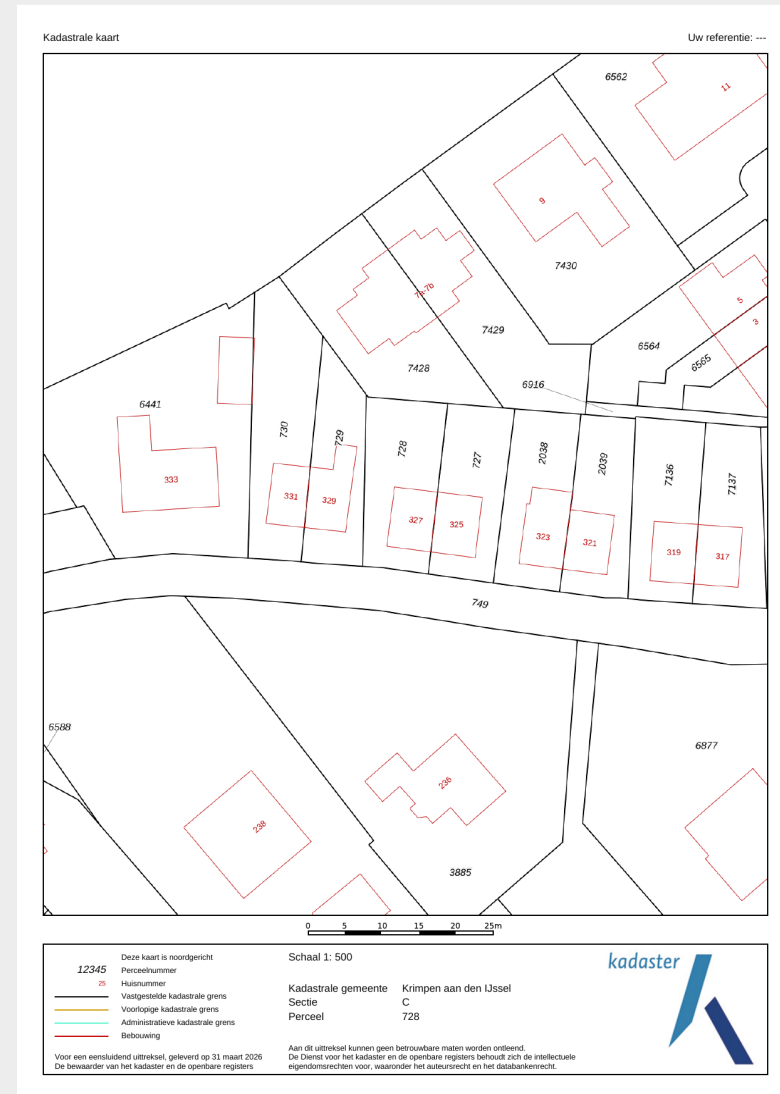
Sectie C, nummer 728

Kadastraal eigendom

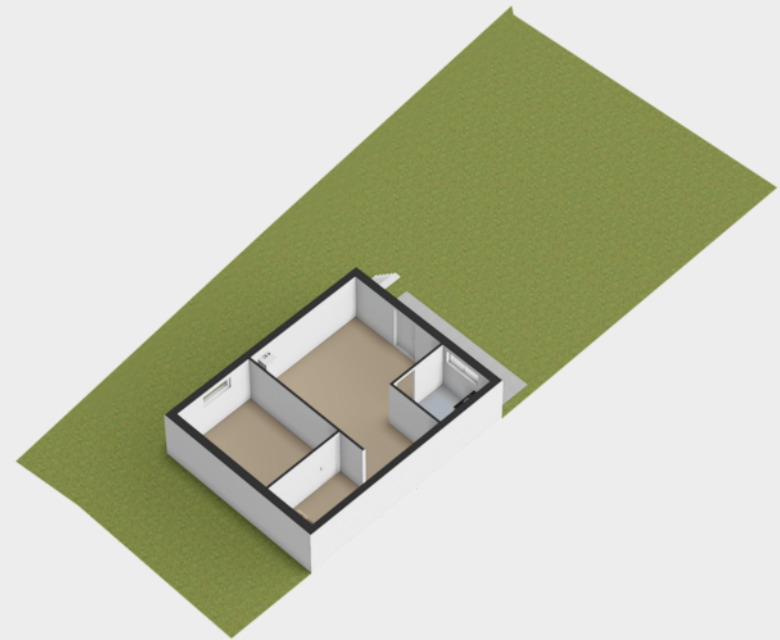
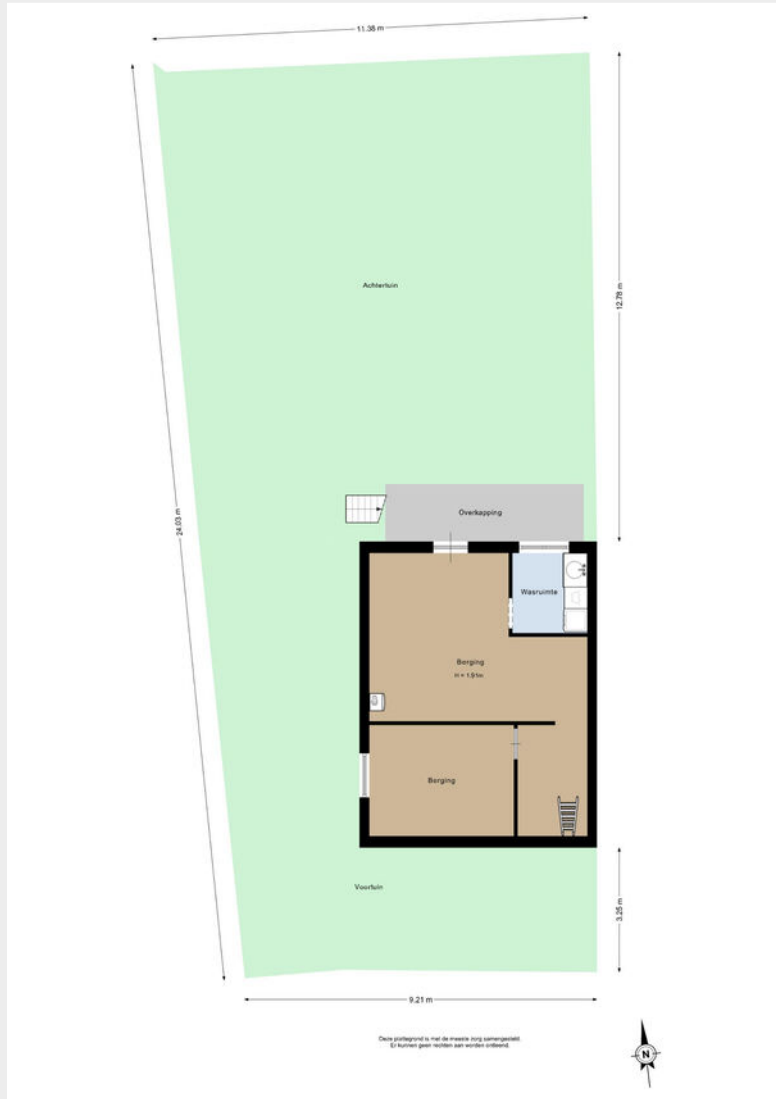
Volle eigendom

Perceelpervlakte

231 m²



Plattegrond



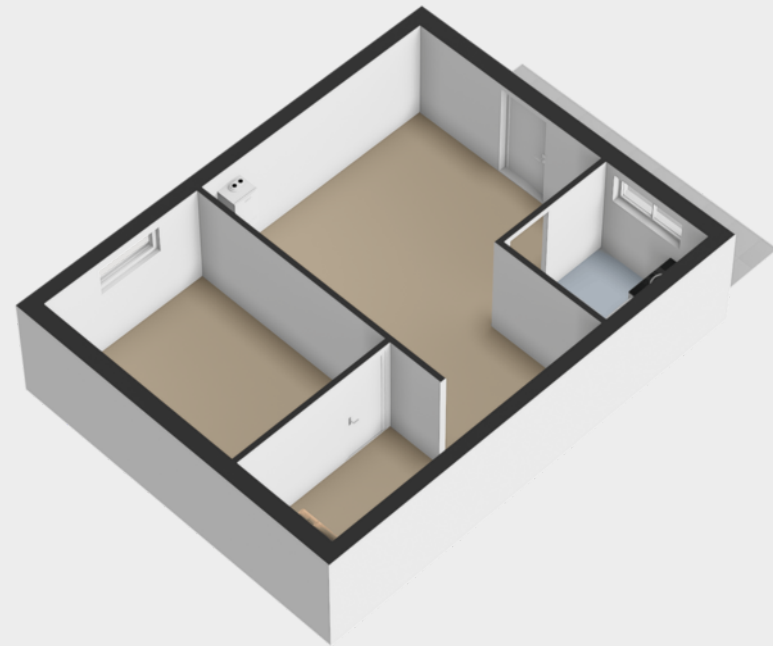
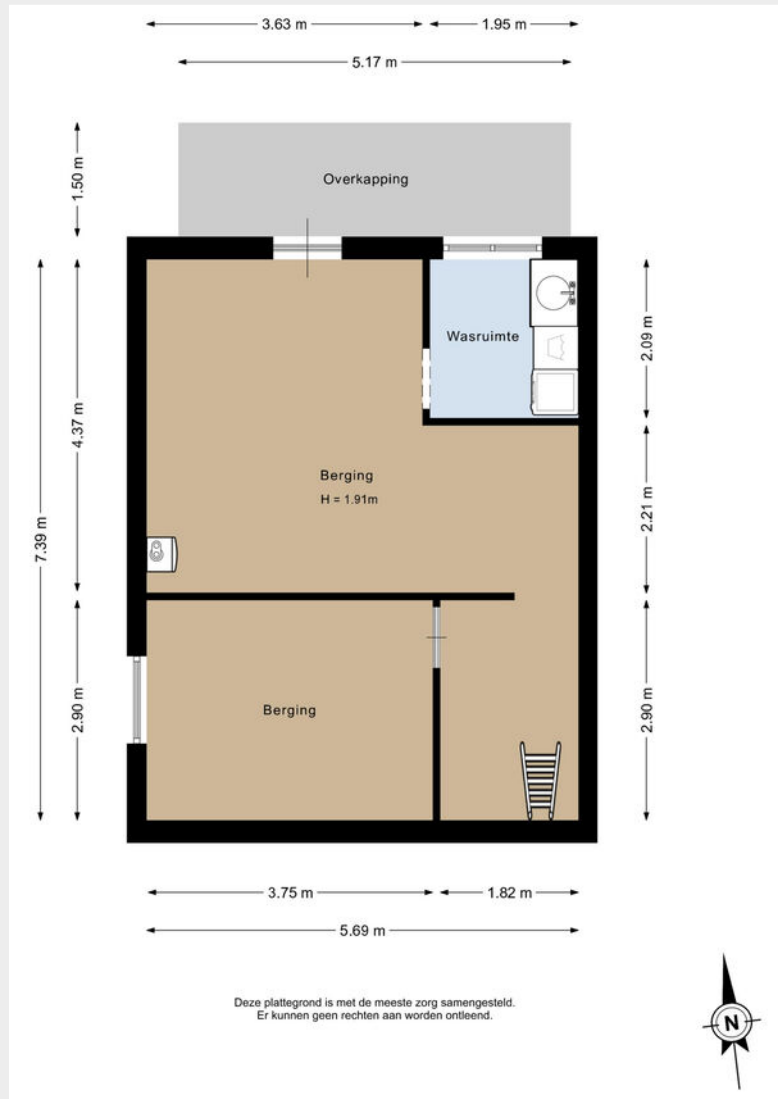
Plattegrond



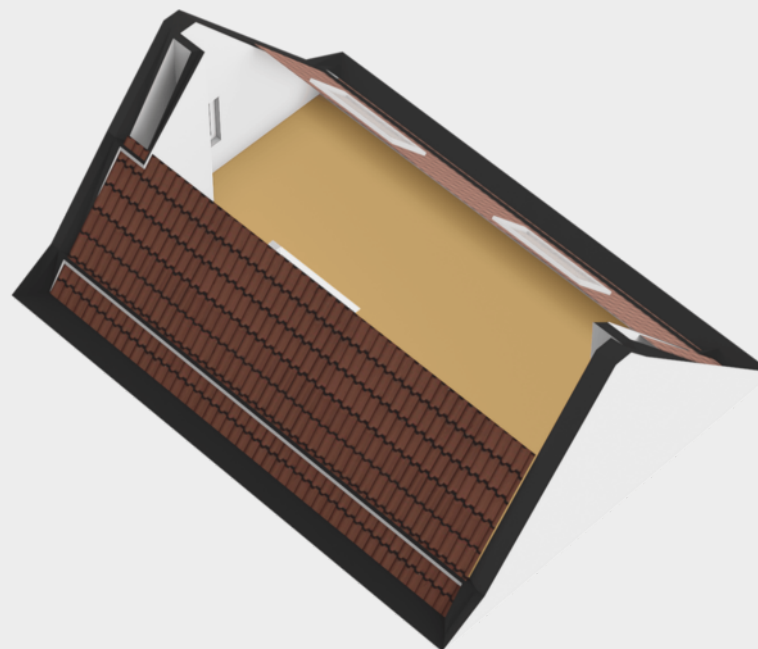
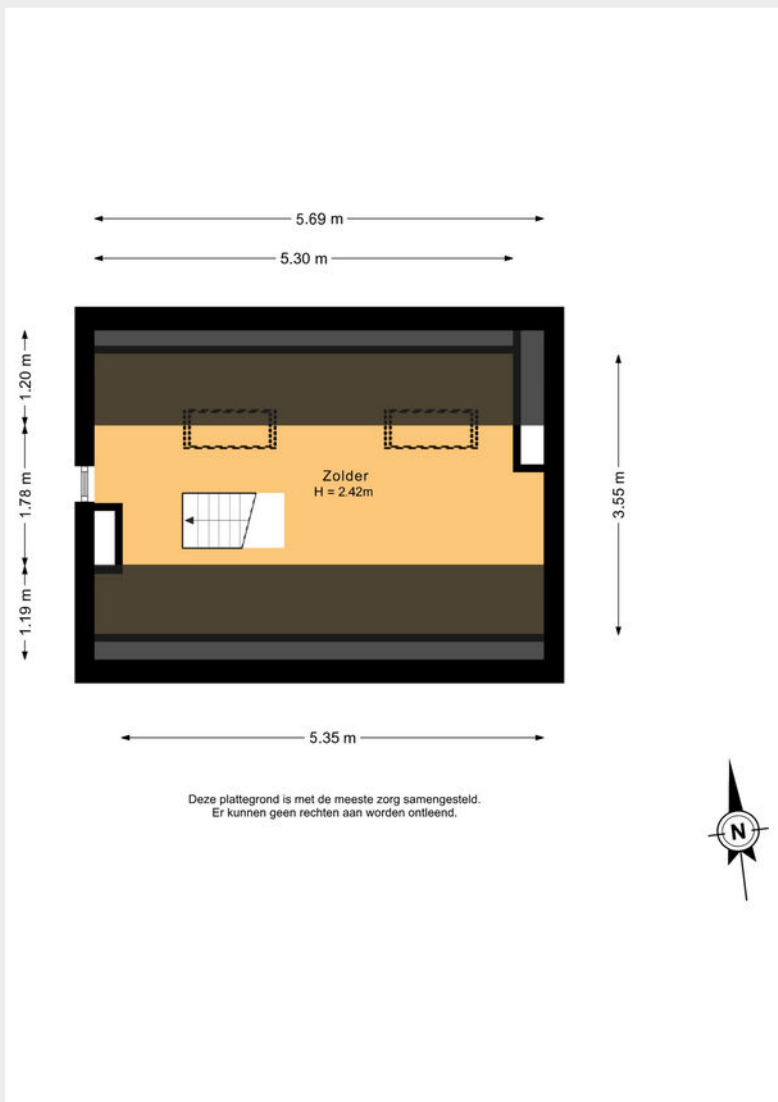
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuinbeelden		X					
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- houten tuinbanken 2 stuks	X						
- parasol en bbq	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

