

# Krimpen aan de Lek

Rijnstraat 46



te>koop>

Vraagprijs  
€ 395.000,- 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

## FIJN GEZINSHUIS MET VRIJ UITZICHT EN ZONNIGE TUIN

Aan de Rijnstraat 46 vind je dit keurig onderhouden huis met verrassend veel ruimte, een diepe zonnige tuin en een heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde. Dit is zo'n plek waar je rustig woont, maar toch alles dichtbij hebt. Met maar liefst 131 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers (met mogelijkheid tot meer) en een prettige indeling is dit een ideale kans voor starters en doorstromers die hun eigen woonwensen willen realiseren.

## VERKOPER AAN HET WOORD

"Het is een fijn huis, gelegen in een fijne groene en rustige omgeving"

## LICHTE WOONKAMER MET DIRECT TUINCONTACT

Bij binnenkomst valt direct op hoe licht de woonkamer is. De grote (schuif)pui aan de achterzijde zorgt voor een fijne verbinding met de tuin en laat het daglicht rijkelijk binnenstromen. Hier creëer je moeiteloos een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De indeling voelt logisch en ruim aan, waardoor je hier alle kanten op kunt met je inrichting.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van het huis en kijkt uit over het groen en de watergang. Dat vrije uitzicht geeft nét dat extra stukje woonplezier. Het huis is altijd netjes onderhouden, maar biedt ook ruimte om het verder naar eigen smaak te moderniseren.

## DIEPE ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDWESTEN

De achtertuin is absoluut een van de sterke punten van dit huis. Met de ligging op het zuidwesten geniet je hier volop van de zon. De tuin is diep en verzorgd aangelegd met meerdere zitplekken, groenborders en voldoende privacy.

Direct aan de woning bevindt zich een terras waar je heerlijk kunt zitten, terwijl achterin de tuin nog volop ruimte is voor bijvoorbeeld een extra loungeplek, speelruimte voor kinderen of een moestuin. Dit is zo'n tuin waar je in elk seizoen iets mee kunt.



# Omschrijving

## RUIMTE EN MOGELIJKHEDEN OP VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping vind je 3 ruime slaapkamers, waarbij de grootste kamer zich uitstekend leent als master bedroom. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden voldoende ruimte voor een bed, kast en eventueel een werkplek.

De tweede verdieping biedt nog eens extra mogelijkheden. Nu vind je hier een royale 4e slaapkamer met dakkapel. Hier kun je eenvoudig een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte creëren. Ideaal voor wie net dat beetje extra ruimte zoekt of alvast vooruit wil denken richting de toekomst.

Met in totaal vier slaapkamers (en de mogelijkheid voor meer) is dit huis flexibel in te delen en geschikt voor verschillende woonfases.

## GROEN, RUST EN VOORZIENINGEN OM DE HOEK

De ligging van dit huis is erg prettig. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over groen en een watergang, wat zorgt voor een ruim en rustig gevoel. De straat zelf is kindvriendelijk en overzichtelijk, waardoor het een fijne plek is voor gezinnen.

Op korte afstand vind je het centrum van Krimpen aan de Lek met winkels, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen. Daarnaast ligt natuurgebied Krimpenerhout letterlijk op een steenworp afstand. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of even uitwaaien in het groen.

De combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid maakt dit een locatie waar je comfortabel woont met alles binnen handbereik.

## KENMERKEN:

Vraagprijs: € 395.000,-

Gelegen in kindvriendelijke woonwijk met vrij uitzicht aan de voorzijde

Tuin op het zuidwesten

Woonoppervlakte: ca. 131 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 174 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1975

Aantal verdiepingen: 3

Aantal kamers: 5

Aantal slaapkamers: 4 (meer mogelijk)

Energie label: C

Oplevering: in overleg.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**131 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1975**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

**174 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	131 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	174 m <sup>2</sup>
Inhoud	442 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1975
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2014)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas





















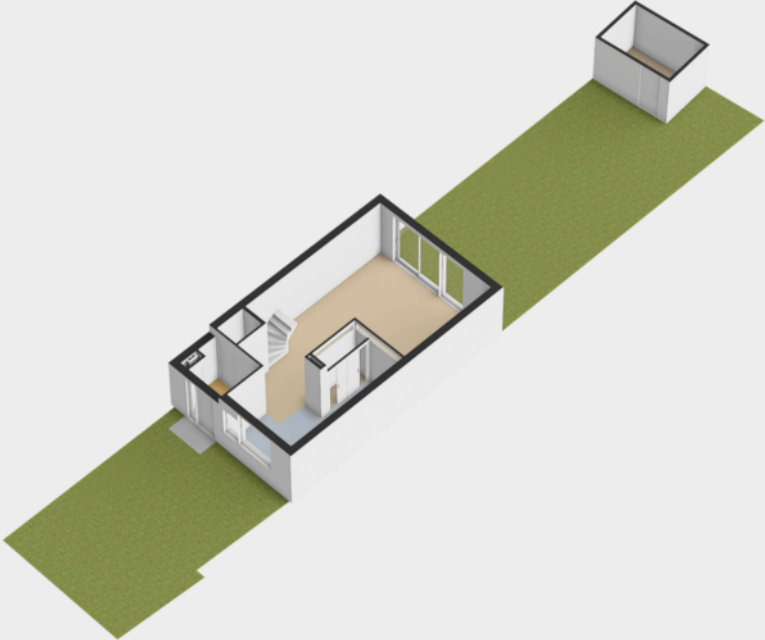
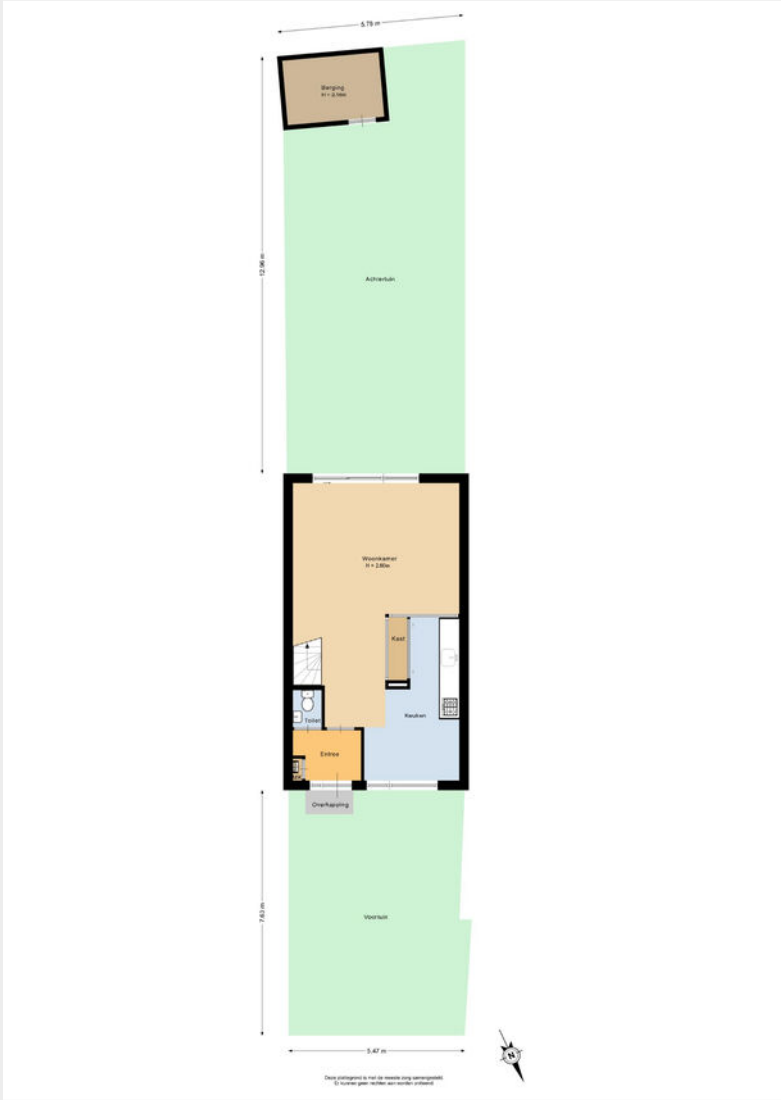
# Virtueel > bezichtigen >

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

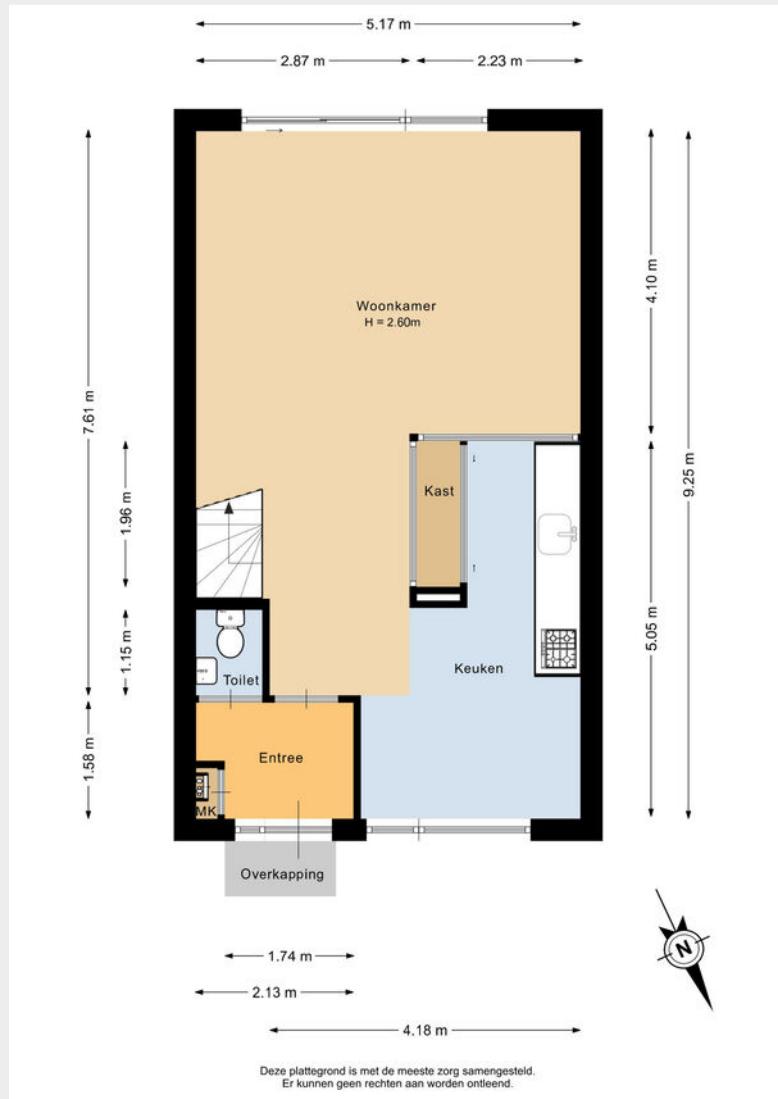




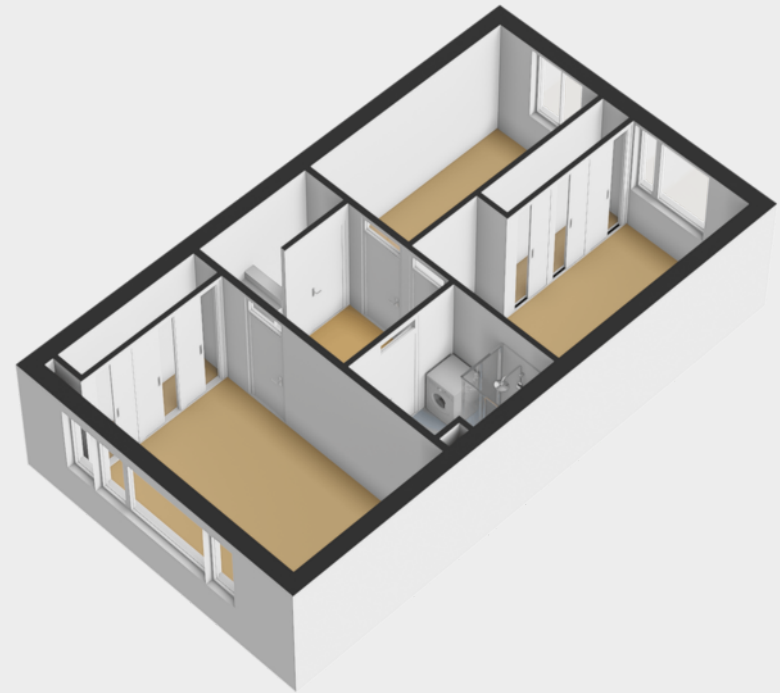
# Plattegrond



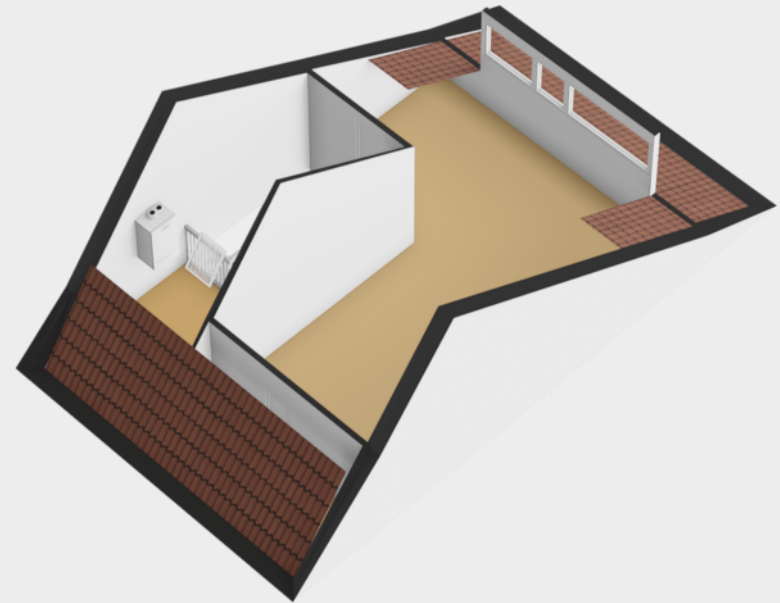
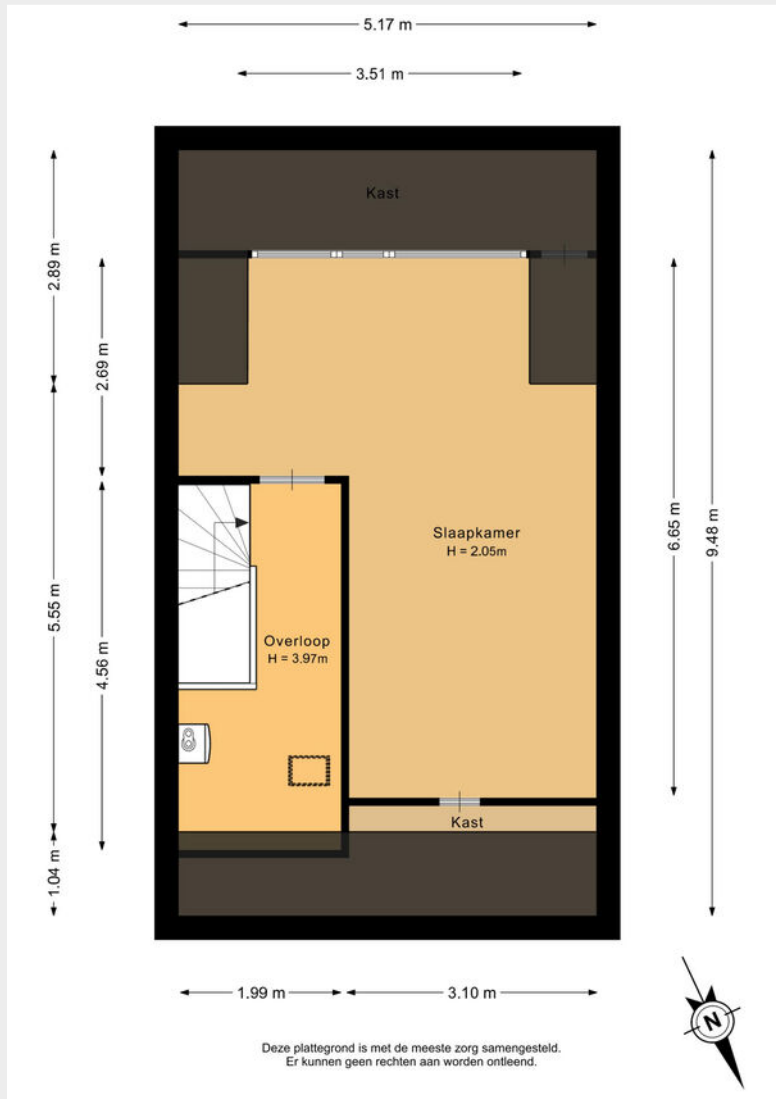
# Plattegrond



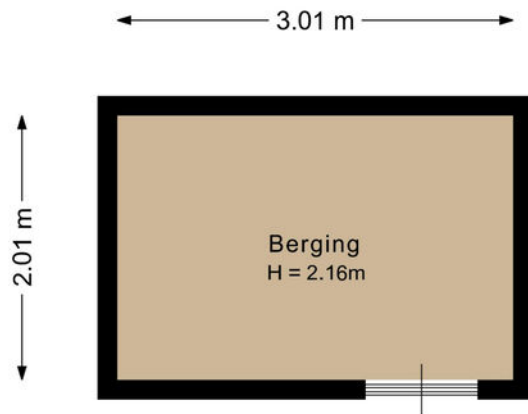
# Plattegrond



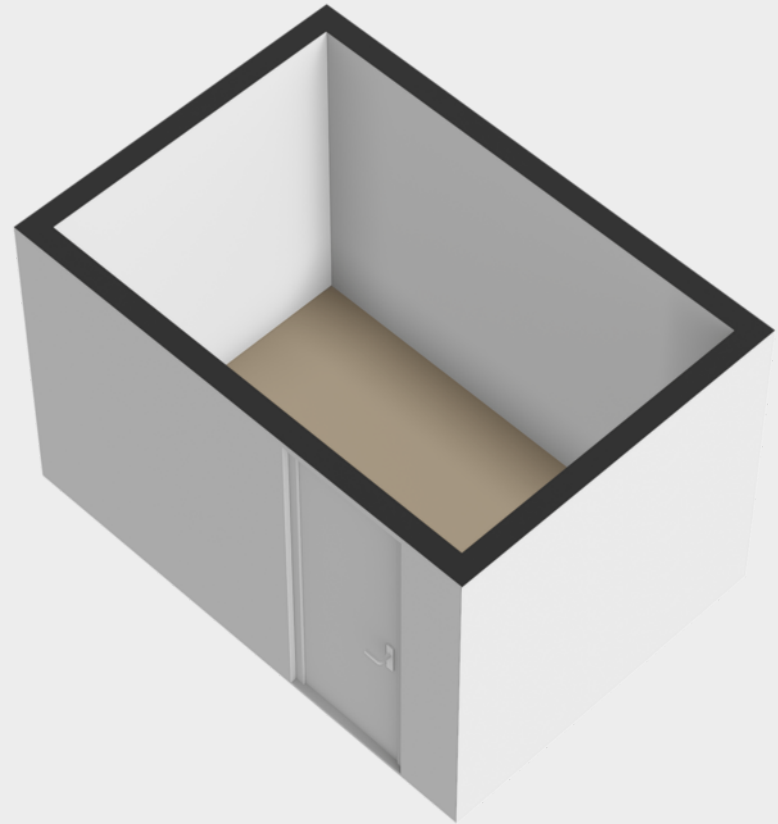
# Plattegrond



# Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- witte bergingskasten zolder / slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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		
- planchet	X		
- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

