

Krimpen aan den IJssel

Zonnebloem 87



te>koop>

Vraagprijs
€ 489.000,- 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 >

RUIM EN INSTAPKLAAR HOEKHUIS MET VEEL LICHT

Aan de Zonnebloem 87 in Krimpen aan den IJssel staat dit verrassend ruime en keurig afgewerkte hoekhuis met een woonoppervlakte van circa 128 m², gelegen op een perceel van 227 m² eigen grond. Dit huis is ideaal voor starters en doorstromers die nét wat meer ruimte zoeken en zonder klussen willen verhuizen. De hoekligging zorgt direct voor een fijne eerste indruk: veel lichtinval, een ruimtelijk gevoel en extra privacy. De woning is goed onderhouden, voorzien van kunststof kozijnen met triple glas en in de afgelopen jaren verder verbeterd met onder andere spouwisolatie en vernieuwd voegwerk. Hier woon je comfortabel én met oog op de toekomst.

VERKOPER AAN HET WOORD;

Toen wij hier in 1994 binnenstapten, wisten we het meteen. De rust in de straat, de kindvriendelijke buurt, de ruimte in en om het huis en de mooie tuin spraken ons onmiddellijk aan. Inmiddels zijn we jaren verder, maar is het gevoel onveranderd. Het is gewoon een hele fijne plek om te wonen.”

LICHTE WOONKAMER EN LUXE KEUKEN

Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast, modern toilet en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim en licht, met een praktische indeling en een inbouwkast. Via de deur loop je zo de tuin in, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De open keuken aan de voorzijde is modern en luxe uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Denk aan een inductiekookplaat, combimagnetron, stoomoven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker. Een fijne plek waar koken en gezelligheid samenkomen.

VIER SLAAPKAMERS EN COMPLETE BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee met een praktische inbouwkast. De kamers zijn goed van formaat en flexibel in te richten, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met vloerverwarming, een douchecabine, hoekbad, hangend toilet en een wastafelmeubel. Hier heb je alle comfort die je dagelijks nodig hebt.



Omschrijving

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte. Hier vind je een overloop met wasmachineaansluiting, de opstelplaats van de HR-combiketel en de omvormer voor de zonnepanelen. Daarnaast is er een vierde slaapkamer met dakkapel en bergkast. Deze verdieping is ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

FIJNE TUIN EN PRAKTISCHE BUITENRUIMTE

De woning beschikt over een prachtig aangelegde voor-, zij- en achtertuin. De hoofdtuin is gelegen op het noordoosten en biedt voldoende ruimte om meerdere zitplekken te creëren. Dankzij de hoekligging geniet je hier van extra ruimte en privacy.

In de tuin vind je een vrijstaande stenen berging en een aparte fietsenstalling. Daarnaast is er de mogelijkheid om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren, wat een fijne extra is.

Het huis is voorzien van 10 zonnepanelen (eigendom) en wordt verwarmd middels een HR-combiketel. In combinatie met de isolerende voorzieningen en energielabel B zorgt dit voor een comfortabel en energiezuinig geheel.

RUSTIG GELEGEN IN PRETTIGE WOONWIJK

De woning ligt in een rustige en groene woonwijk in Krimpen aan den IJssel. De straat is netjes opgezet en kenmerkt zich door weinig verkeer, waardoor het een fijne plek is voor gezinnen en stellen die rustig willen wonen.

In de directe omgeving vind je scholen, supermarkten, sportvoorzieningen en speelplekken. Alles wat je dagelijks nodig hebt is binnen handbereik. Daarnaast zijn er goede verbindingen richting Rotterdam, waardoor je profiteert van zowel rust als bereikbaarheid. Krimpen aan den IJssel staat bekend om zijn gemoedelijke karakter en goede voorzieningen. Je woont hier comfortabel met de stad dichtbij, maar zonder de drukte.

BIJZONDERHEDEN:

Gelegen in rustige woonwijk

Hoekwoning met vrijstaande berging en fietsenstalling

Bouwjaar: 1977

Tuin op het noordoosten

Kunststof kozijnen met triple glas

10 zonnepanelen (eigendom)

Energietabel: B

Oplevering: in overleg, (voorkeur: Januari 2027)



Kenmerken



Woonoppervlakte

128 m²



Bouwjaar

1977



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

227 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	227 m ²
Inhoud	446 m ³
Bouwjaar	1977
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2012)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

B

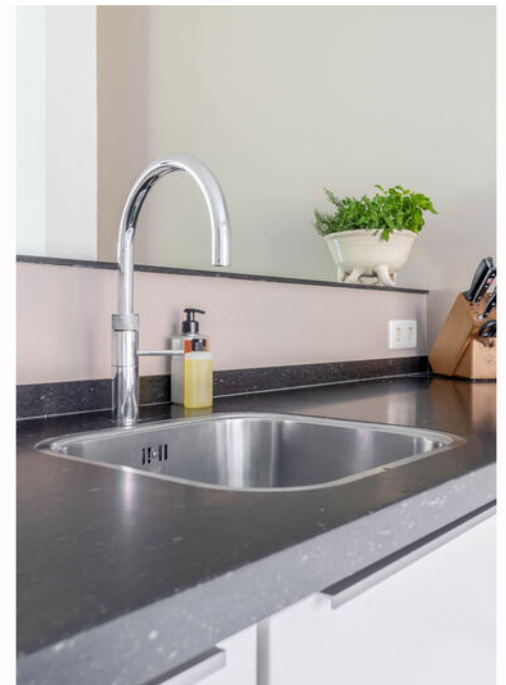






















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Zonnebloem 87

Postcode/plaats

2925 EZ Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 4924

Kadastraal eigendom

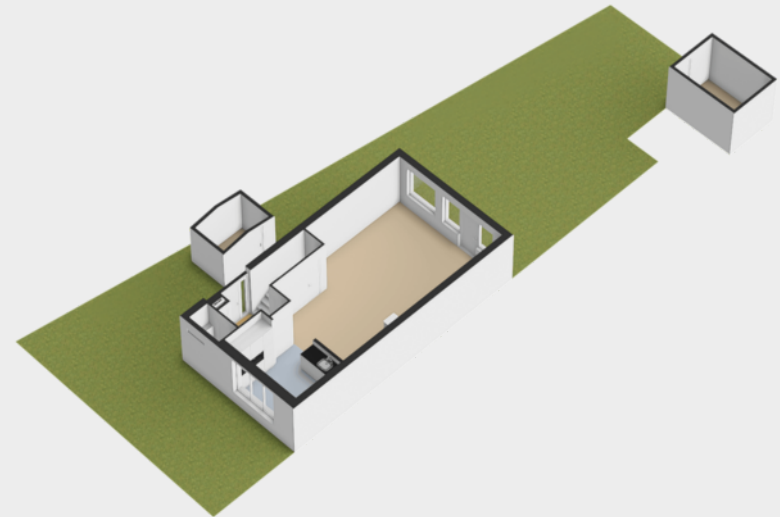
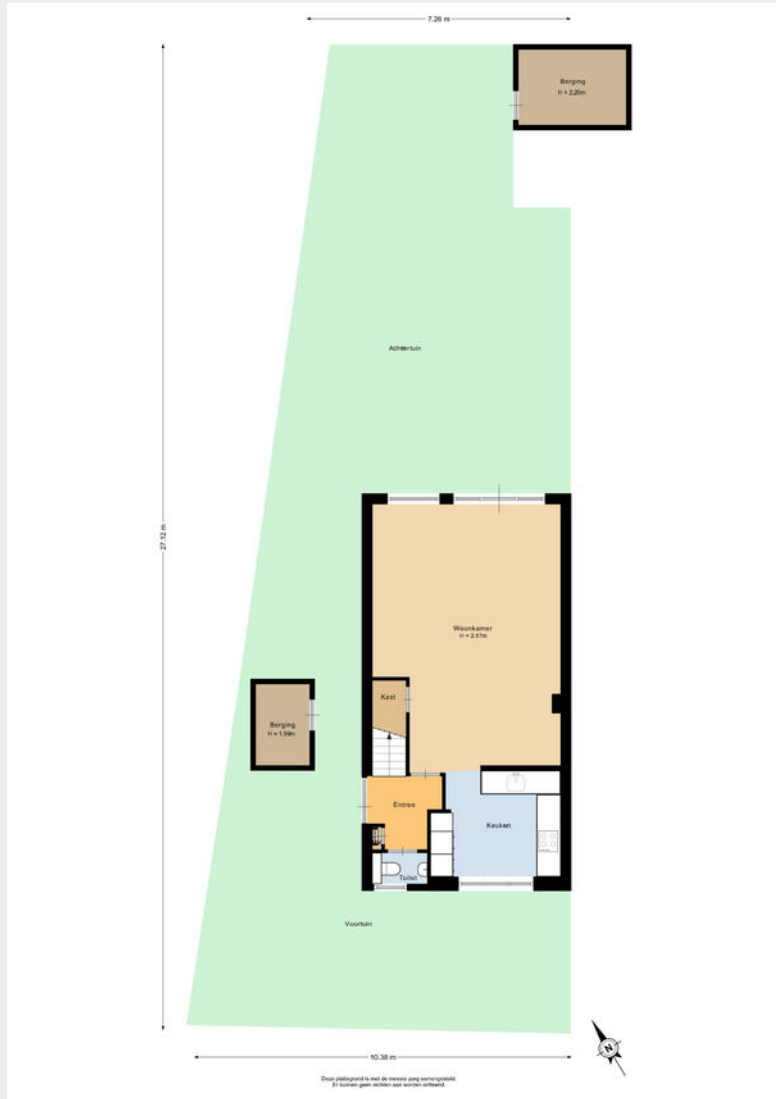
Volle eigendom

Perceelpervlakte

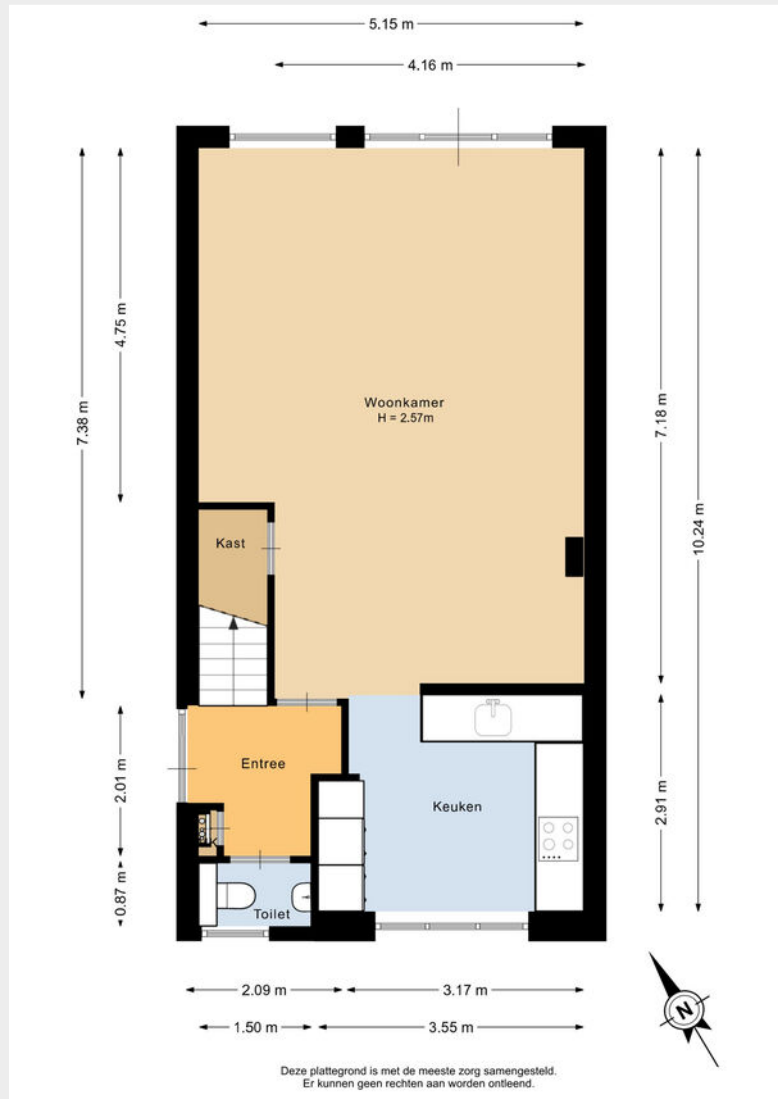
227 m²



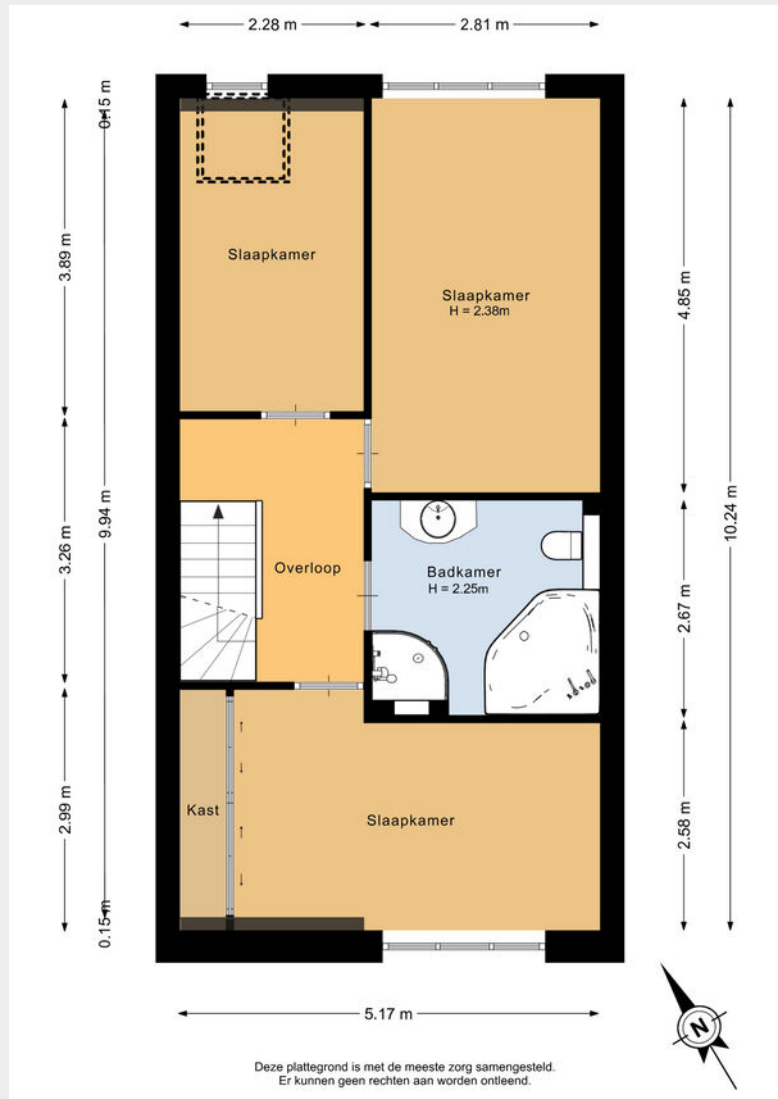
Plattegrond



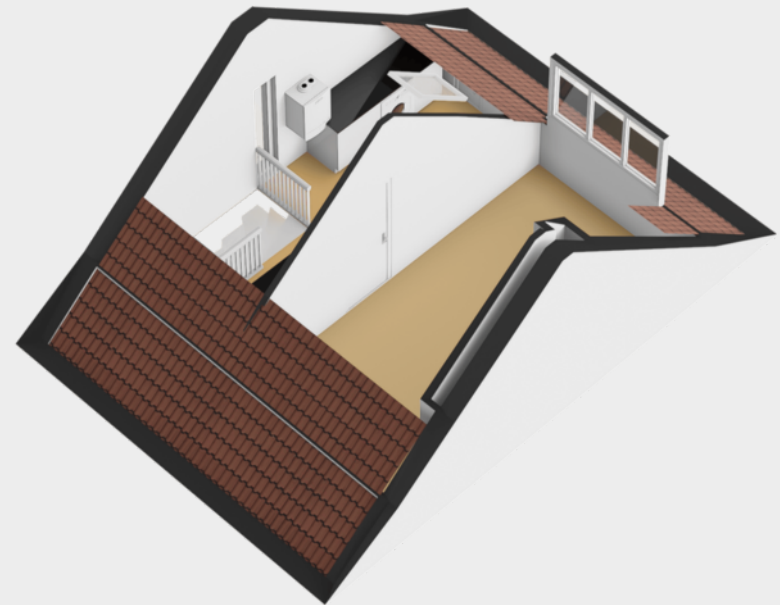
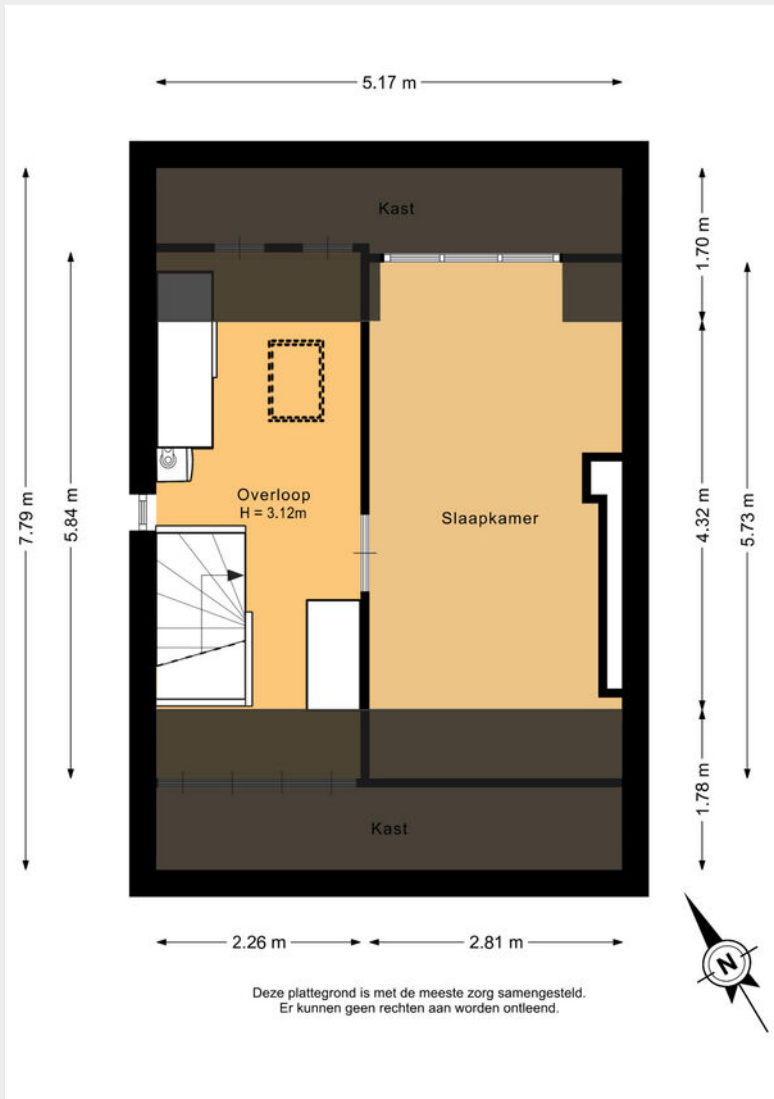
Plattegrond



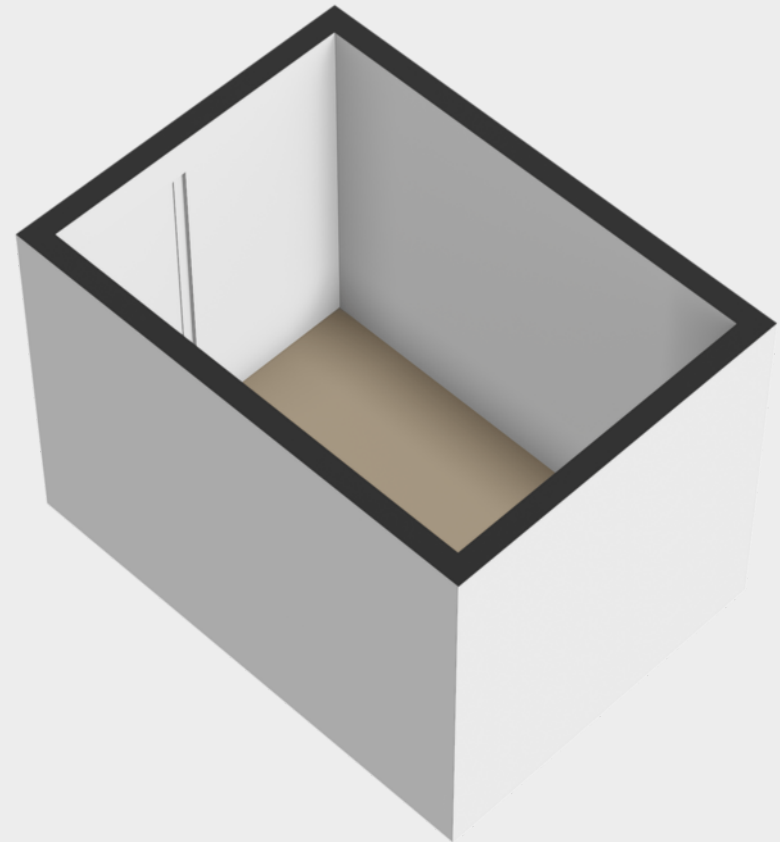
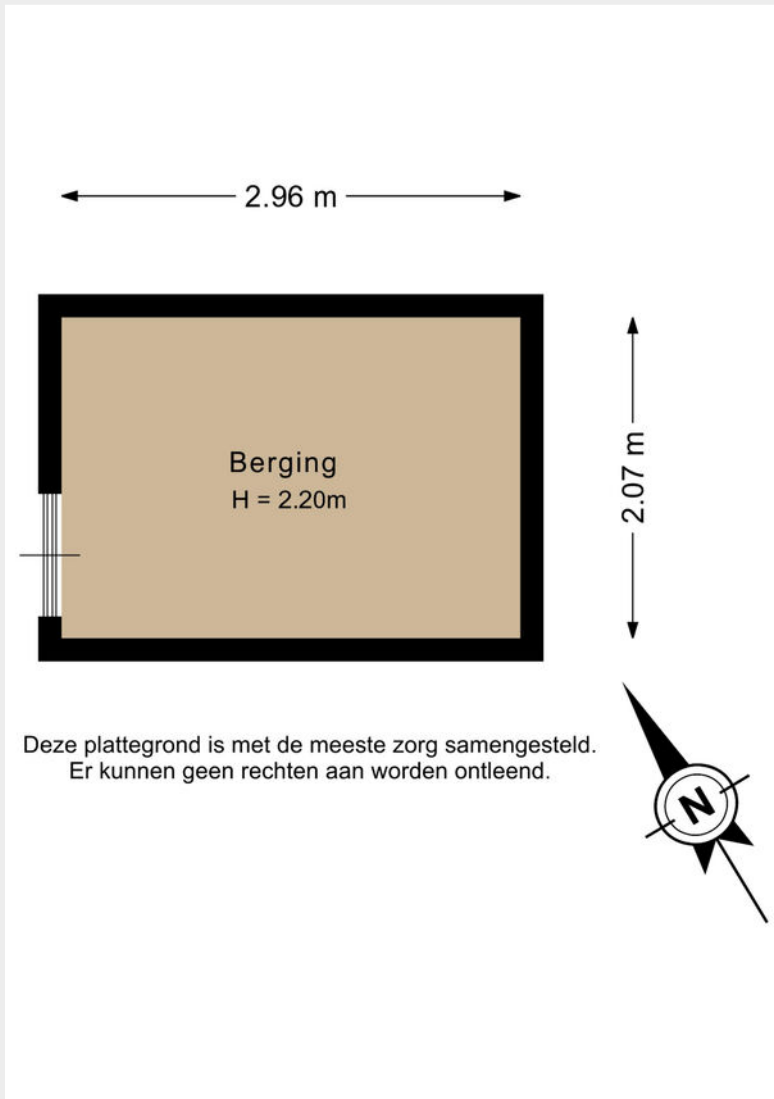
Plattegrond



Plattegrond



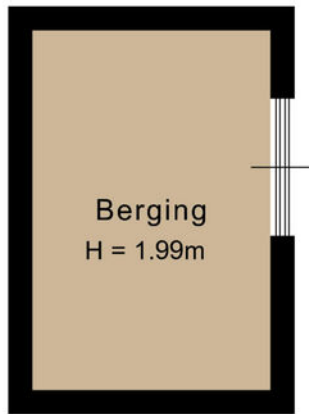
Plattegrond



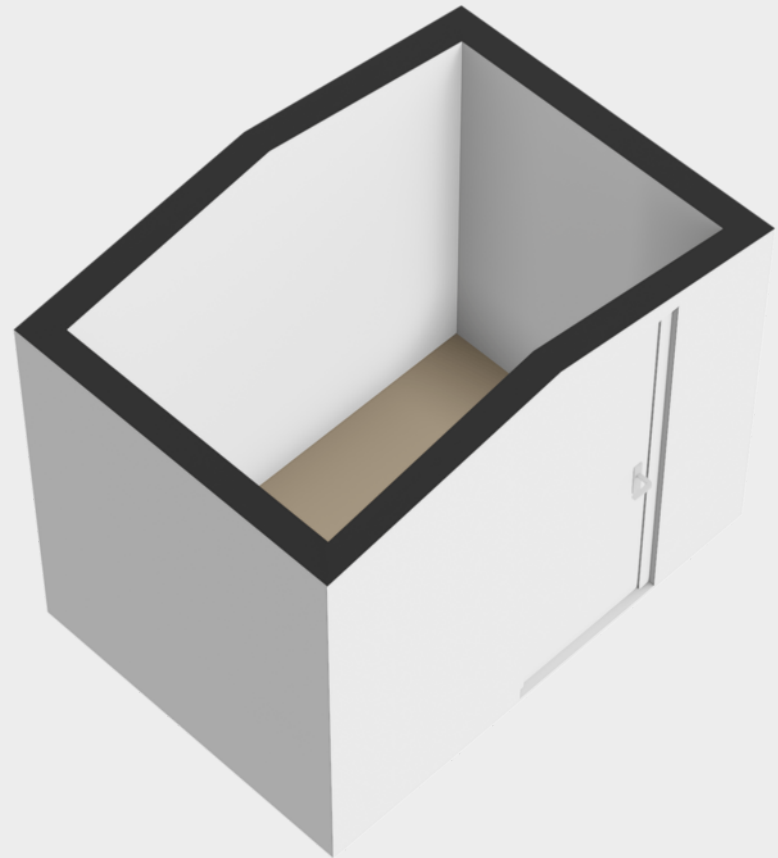
Plattegrond

← 1.48 m →

↑ 2.23 m ↓



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
Woning - Interieur							
Verlichting, te weten							
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- losse (hang)lampen		X		- afzuigkap	X		
				- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnen	X			- koelkast	X		
- overgordijnen	X			- vriezer	X		
- rolgordijnen	X			- koel-vriescombinatie	X		
- jaloezieën	X			- vaatwasser	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- Quooker	X		
				- koffiezetapparaat		X	
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- vloerbedekking	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- parketvloer	X			- toilet	X		
- laminaat	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Keuken				- fontein	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- ligbad	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Wasmachine en 3 delige aluminium ladder Altrex			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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. 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

