

**PADMOS.**  
MAKELAARDIJ

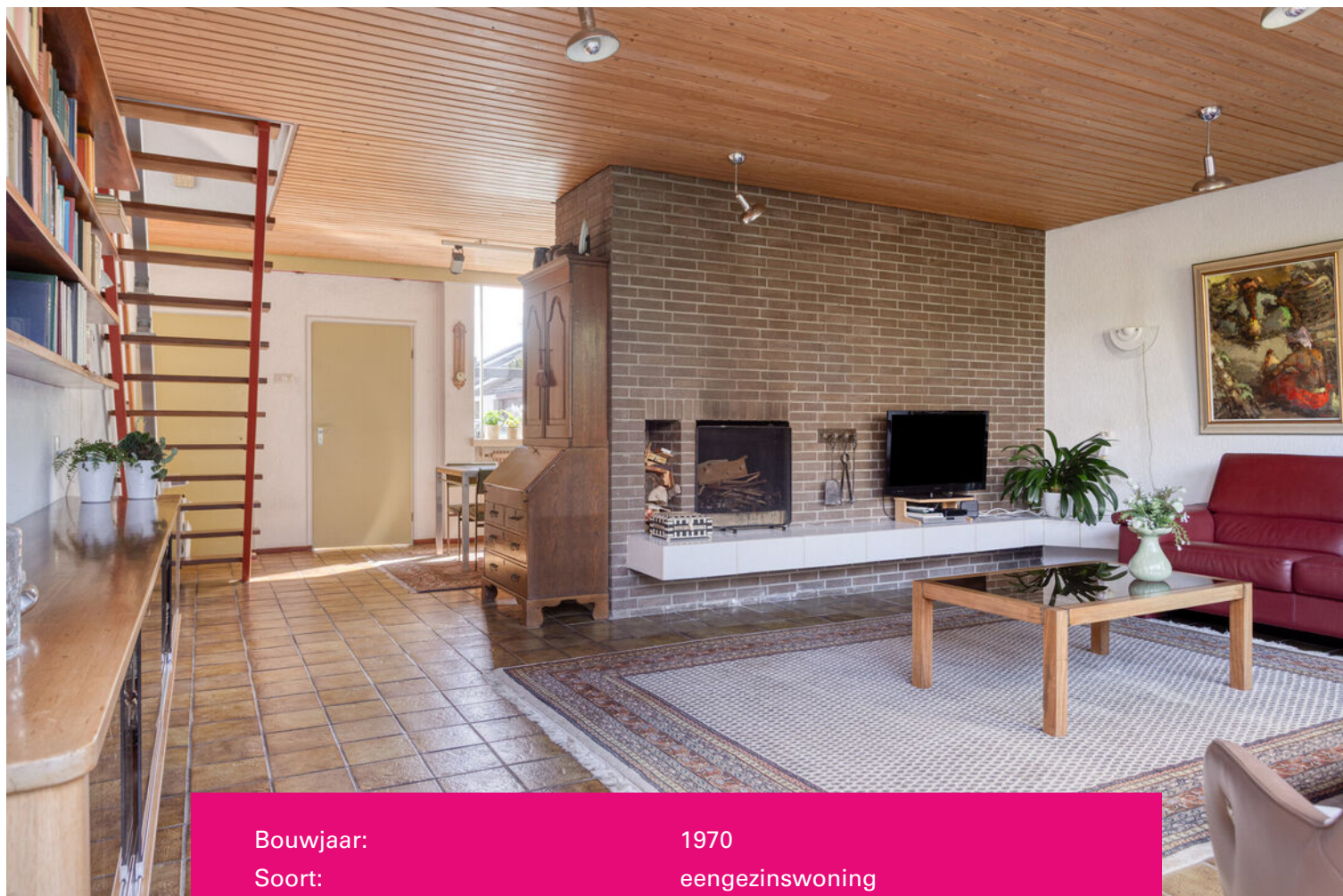


**KRIMPEN A/D IJSSEL | De Vroedschap 10**

**vraagprijs € 475.000 k.k.**

**TE KOOP**

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	644 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	151 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	190 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	31 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

## II ZEER RUIME WONING MET GARAGE II

Wat een ruimte! Deze ruime woning ligt op een gezellig en rustig autoluw pleintje en heeft alles in huis om er een heerlijk eigen thuis van te maken. Een ruim huis met een grote en lichte woonkamer aan de achterzijde met schuifpui naar de groene en zonnige achtertuin waar je al vroeg in het seizoen heerlijk beschut buiten kunt zitten. Een garage die van binnenuit te bereiken is en maar liefst vijf (slaap)kamers, eventueel uit te breiden naar zeven. Een huis met volop mogelijkheden voor wonen en eventueel werken. De eigenaren zijn de eerste bewoners en eigenlijk zegt dat al genoeg.

De woning is altijd keurig onderhouden, maar biedt tegelijkertijd volop kansen om het geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. De basis is in ieder geval goed!

En de locatie? Die is simpelweg perfect! De woning is gunstig gelegen, winkelcentrum 'De Crimpenhof', scholen en openbaar vervoer zijn op steenworp afstand te vinden. En het pleintje is heerlijk voor kinderen om er veilig te spelen.

Kortom: een heerlijk huis met veel licht, ruimte én een fijne ligging!

### Indeling

#### Begane grond

- Entree/hal met kapstok, toiletruimte en toegang tot de woonkamer en garage.
- Garage (ca. 5.98 m. x 2.67 m.) met een extra loopdeur en een zolder.
- Toiletruimte (ca. 1.65 m. x 0.87 m.) voorzien van een toilet en wastafel.
- Open keuken (ca. 3.67 m. x 2.20 m.) gesitueerd aan de voorzijde van de woning met een keukenblok die nog uit het bouwjaar dateert, een groene met een teakhouten aanrechtblad. Hier bevindt zich ook een voorraadmast, meterkast en de open trap naar de verdieping.
- Woonkamer (ca. 8.38 m. x 6.11 m.) voorzien van een open haard en een grote kunststof pui met schuifdeur naar de zonnige en beschutte achtertuin.

#### Eerste verdieping

- Trapopgang, overloop met toegang tot de diverse vertrekken.
- Slaapkamer I (ca. 3.71 m. x 2.51 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning met een speels schuin raam.
- Slaapkamer II (ca. 3.33 m. x 2.66 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een vaste kast en wastafel.
- Slaapkamer III (ca. 6.05 m. x 3.52 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van 2 vaste kasten en kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Dit waren vroeger 2 slaapkamers.
- Badkamer (ca. 3.33 m. x 2.68/2.00 m.) gelegen in het midden van de woning en voorzien van inbouwspots, een ligbad, toilet, inloopdouche en wastafel met meubel.

#### Tweede verdieping

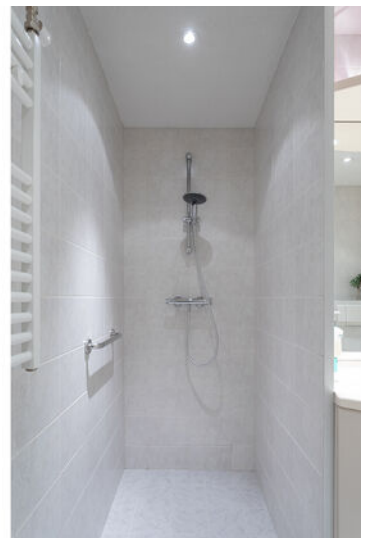
- Trapopgang, grote open ruimte doordat het balkon bij de woning is getrokken, te gebruiken als werk-/hobbyruimte, maar er is ook eenvoudig een slaapkamer van te maken, hier is aansluiting voor de wasmachine en droger en is extra opbergruimte in de nok van de woning gemaakt.
- Bergkamer (ca. 2.79 m. x 2.57 m.) voorzien van C.V. installatie, 2024, eigendom.
- Slaapkamer IV (ca. 5.63 m. x 3.38 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van vaste kasten en wastafel.
- (Slaap)kamer V (ca. 2.77 m. x 2.56 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een dakraam en vaste kasten.

#### Bijzonderheden

- De woning beschikt over 5 (slaap)kamers.
- Garage met zolder.
- De woning heeft een energielabel B.
- De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing, deels HR++
- Zonnescherm aan achterzijde en rolluik aan de voorzijde.
- De woning ligt heel centraal op een gezellig autoluw hofje.
- Fijne en diepe achtertuin op het zuidwesten
- Oplevering kan per direct.

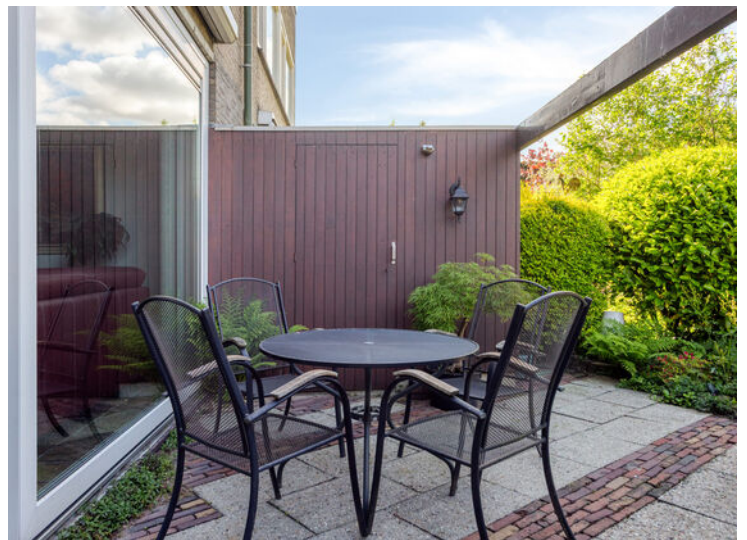


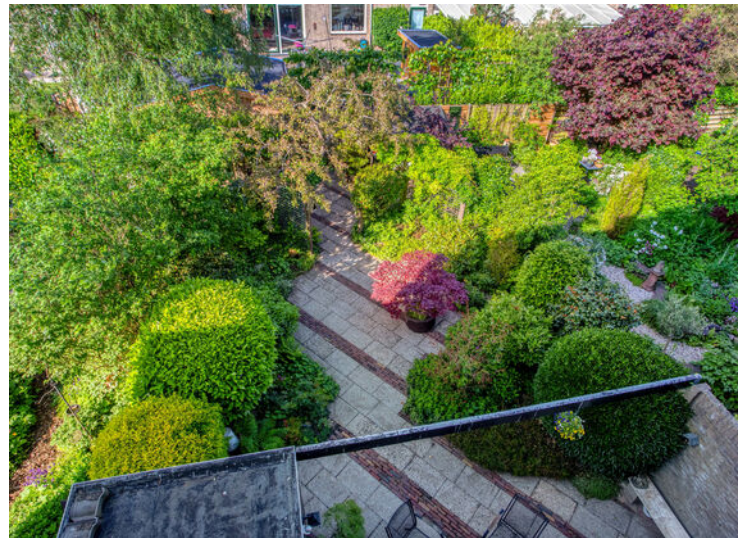
















# Plattegrond



# Plattegrond

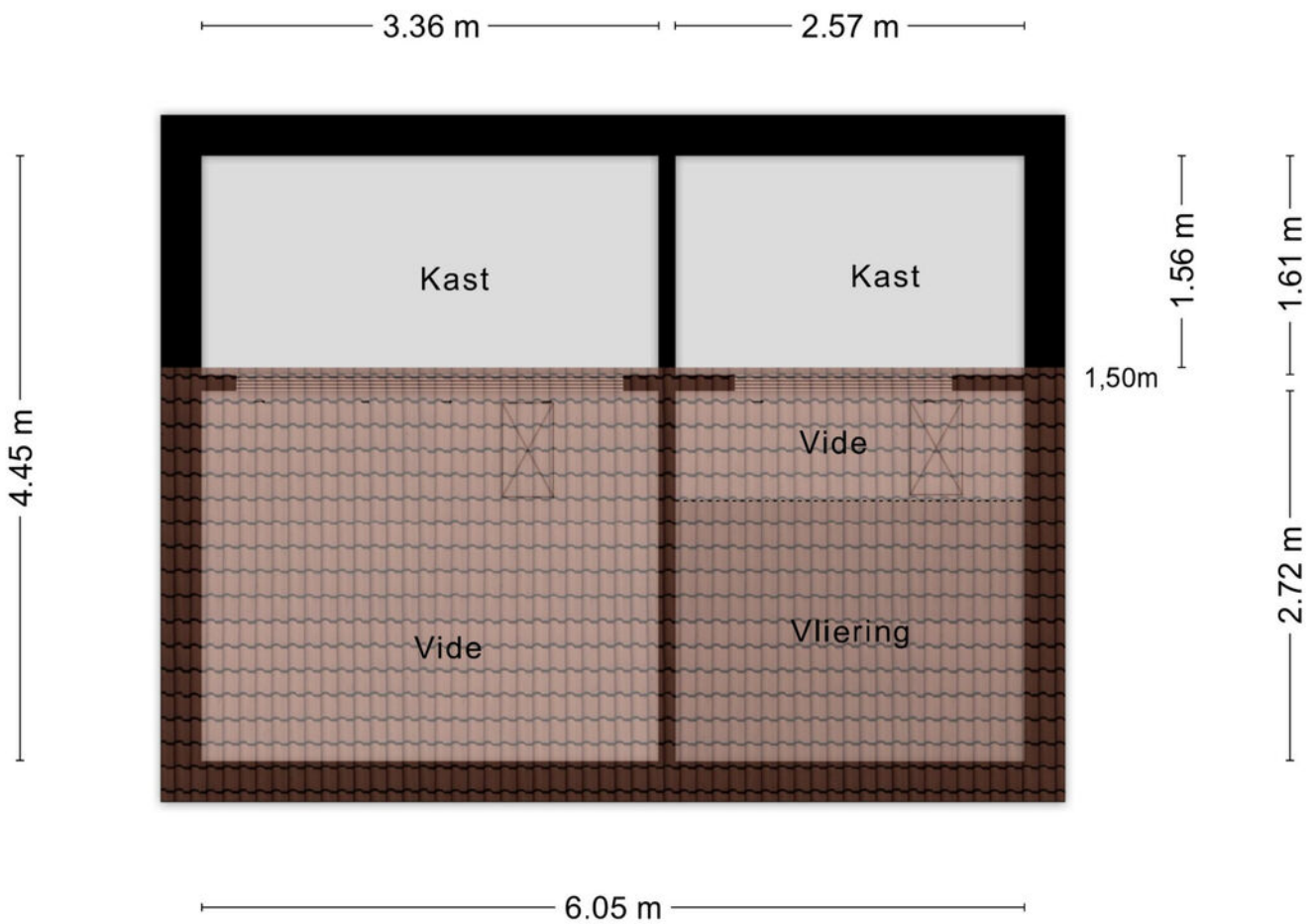


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

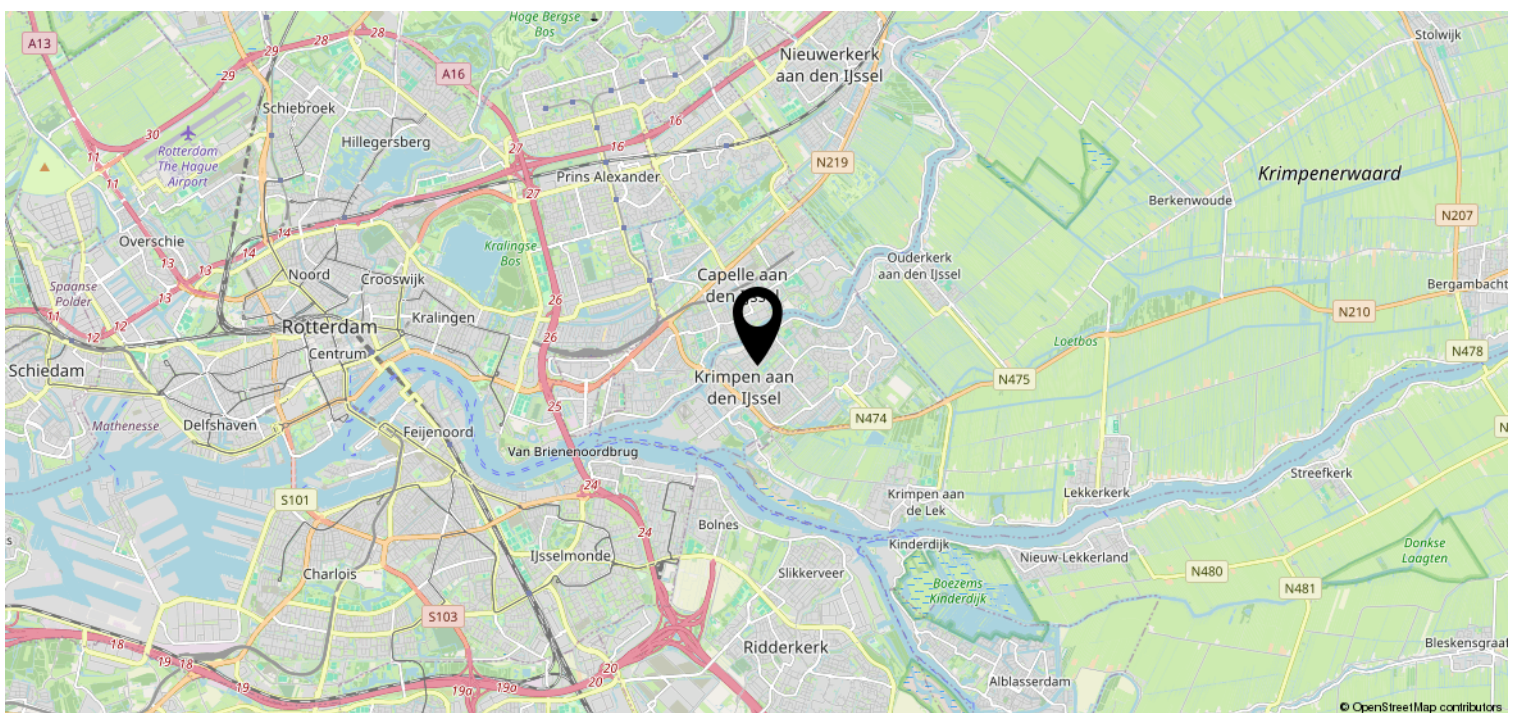
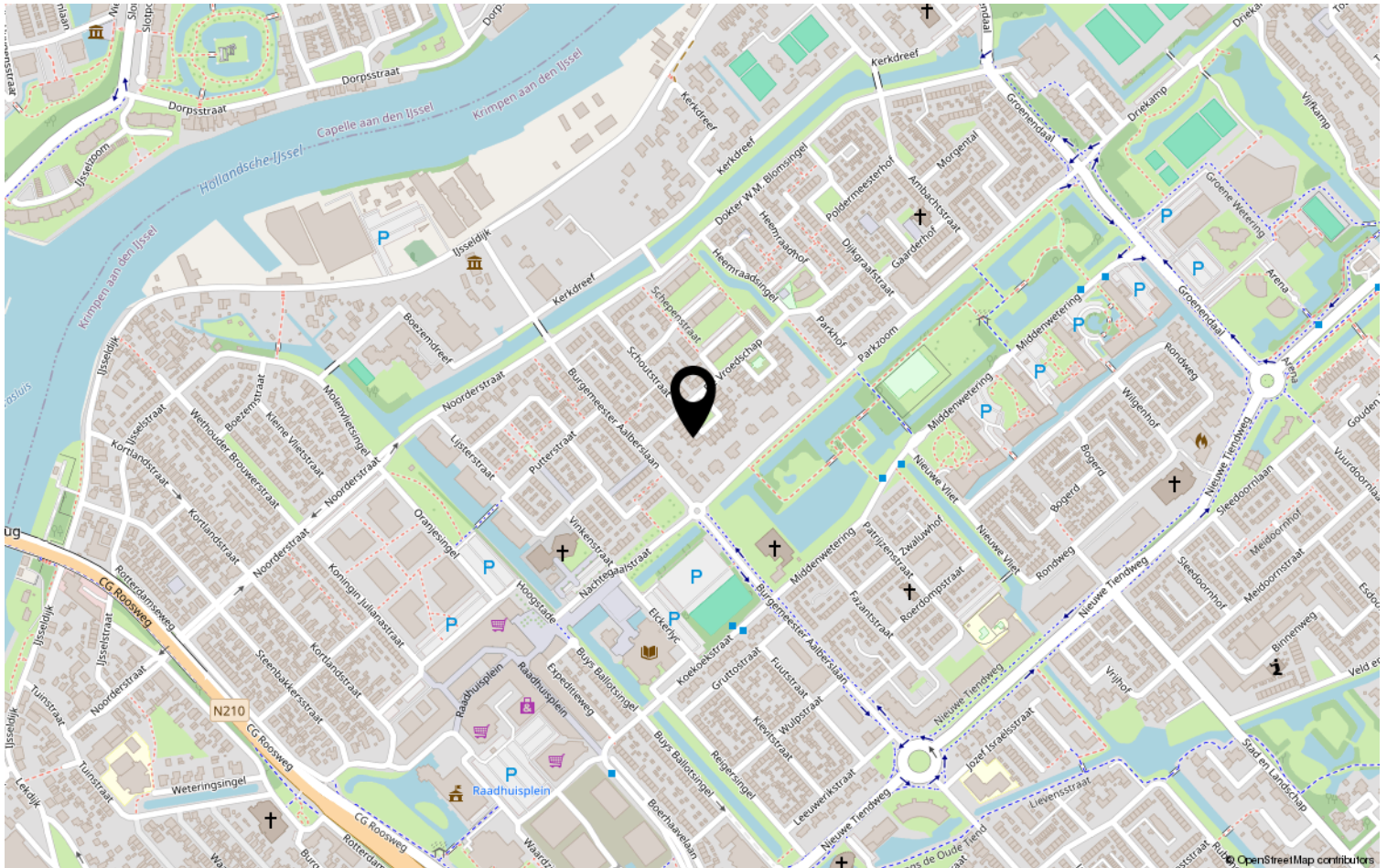
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Locatie op de kaart



# Overige informatie

## **Wilt u meer informatie ontvangen over de woning?**

In ons dossier hebben wij nog meer relevante documenten omtrent de woning. Heeft u daar interesse in? Deze verstrekken wij u graag per e-mail.

## **Deze woning is gemeten conform de Meetinstructie NEN2580**

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de afmetingen. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Informatieplicht verkoper**

De verkoper is wettelijk verplicht om de eventuele gebreken van de woning te melden en welke gebreken dit zijn. Een eventuele opsomming van gebreken betekent niet dat de verkoper of makelaar garandeert dat de woning voor het overige vrij is van gebreken.

## **Onderzoeksplicht koper**

Als makelaar en verkoper gaan wij er vanuit, dat u onderzoekt heeft verricht naar alle aspecten die van belang kunnen zijn voor de aankoop van de woning. Tevens raden wij altijd aan om een bouwkundige keuring uit te laten voeren, of een aankoopmakelaar in te schakelen. De kosten hiervan komen voor rekening van de koper.

## **Bieding**

Het uitbrengen van een bod kan zowel schriftelijk als telefonisch, al raden wij altijd aan om het bod schriftelijk te bevestigen. Een bod dient minimaal te bestaan uit een koopsom en opleveringsdatum. Wilt u aanvullende informatie of een voorbehoud in de koopovereenkomst op laten nemen? Maak dat ook kenbaar bij het uitbrengen van een bod.

## **Kosten koper**

De koopsom wordt vermeerderd met kosten koper. Deze kosten, die bij de notaris in rekening worden gebracht, bestaan uit de overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

## **Bedenkijd**

Een consumentkoper heeft 3 dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst. Op deze bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Van de 3 dagen bedenktijd moeten er minimaal 2 dagen geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn.

## **Disclaimer**

De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Hierbij is de grootst mogelijk nauwkeurigheid nagestreefd. Voor de juistheid van deze informatie, waarvoor wij in belangrijkste mate afhankelijk zijn van derden, aanvaardt Padmos Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid.



## WIJ STAAN VOOR U KLAAR.

Padmos Makelaardij is gevestigd in Krimpen aan den IJssel en is voornamelijk actief in Krimpen aan den IJssel, de Krimpenerwaard en Capelle aan den IJssel. Louise Padmos is oprichter en tevens de drijvende kracht achter Padmos Makelaardij.

Louise: "Na ervaring te hebben opgedaan bij makelaarskantoren in Rotterdam en Krimpen aan den IJssel heb ik in 2018 de grote stap genomen om een eigen makelaardij op te richten. Als geboren en getogen Krimpenaar ben ik altijd op de hoogte van alle ontwikkelingen op de lokale woningmarkt en ken ik alle ins en outs van Krimpen aan den IJssel en de omliggende gemeentes. Door mijn eigen makelaardij op te richten kan ik deze kennis maximaal inzetten om mijn klanten geheel de ontzorgen bij de verkoop en/of aankoop van hun woning."



Bent u, naar aanleiding van deze brochure of een bezichtiging, enthousiast geworden over deze woning? Wij vernemen graag wat wij voor u kunnen betekenen.