

Krimpen aan den IJssel

Jan Steenstraat 7



te>koop>

Vraagprijs
€ 435.000,- 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

VOLLEDIG GEMODERNISEERDE HOEKWONING MET GROTE TUIN

Ben je op zoek naar een instapklaar huis waar je direct kunt wonen zonder eerst te hoeven verbouwen? Dan is deze sfeervolle hoekwoning aan de Jan Steenstraat 7 in Krimpen aan den IJssel zeker een bezichtiging waard. Dit volledig gerenoveerde huis combineert een moderne afwerking met een fijne indeling, veel lichtinval en een verrassend grote tuin. Dankzij de hoekligging geniet je hier van extra privacy, meer buitenruimte én een prettige vrije ligging. Een ideaal huis voor starters en doorstromers die comfortabel willen wonen op een centrale plek in een rustige woonwijk.

VERKOPERS AAN HET WOORD

"Toen we als starters de woning binnenliepen, werden we direct verrast door de ruimte die we voelden in en rondom de woning. Er was plek voor een fijne zithoek, grote eettafel, voldoende slaapkamers, een ruime zolder en een ruime en zonnige voor- en achtertuin. In 2020 hebben we het huis met veel liefde en energie volledig verbouwd en modern ingericht. De open keuken zorgt voor verbinding met de woonkamer en voor contact met familie en vrienden tijdens het koken. Dankzij de en-suite badkamer voelt de slaapkamer ruim aan en ervaren we iedere dag een echt hotel gevoel. Het is een heerlijk huis waar we ons altijd thuis hebben gevoeld. De rustige straat, goede ligging en fijne buurt zorgen voor een prettige woonervaring en een veilig gevoel. Vrij onverwacht vonden wij een nieuwe woning die perfect past bij ons gezin. Daarom zetten we ons geliefde huis te koop. We hopen dat kopers met net zoveel woonplezier in het huis zullen gaan wonen."

LICHTE WOONKAMER MET LUXE DETAILS

Zodra je binnenkomt valt direct op hoe verzorgd en eigentijds het huis is afgewerkt. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde. De combinatie van strakke wanden, moderne vloeren, vloerverwarming en het open karakter zorgt voor een fijne sfeer waar je je direct thuis voelt. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek waar je met vrienden of familie uitgebreid kunt tafelen.



Omschrijving >

De moderne keuken sluit mooi aan op de woonruimte en is uitgevoerd in een eigentijdse stijl met veel kastruimte, diverse inbouwapparatuur, en een kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Vanuit de keuken heb je direct contact met de tuin, wat vooral in de zomermaanden erg prettig is. Tijdens de renovatie is veelvuldig gebruikgemaakt van natuursteen, wat het huis een luxe en warme uitstraling geeft. Zo zijn onder andere de vensterbanken en wastafels uitgevoerd in natuursteen, wat zorgt voor een stijlvolle en duurzame afwerking. De afwerking van het geheel laat goed zien dat het huis de afgelopen jaren volledig is aangepakt en met zorg is onderhouden.

DRIE RUIME SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van het huis en heeft een badkamer en-suite met ligbad, wastafel en airco, een ingebouwde ruime kledingkast en biedt tevens voldoende ruimte voor een groot bed. Door de rustige ligging is dit een fijne plek om je terug te trekken na een drukke dag. De andere kamer is multifunctioneel en ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

Ook de 2e badkamer is modern uitgevoerd en netjes onderhouden. De ruimte voelt fris en comfortabel aan en past goed bij de stijl van de rest van het huis. Dankzij de slimme indeling is iedere vierkante meter goed benut.

De tweede verdieping is voorzien van een nokverhoging en 2 dakkapellen en heeft een oppervlakte van circa 14 m². Deze verdieping is ideaal als 3e slaapkamer of hobbyruimte. Op de overloop is plaats voor de wasapparatuur.

GROTE TUIN MET VEEL PRIVACY

Een van de absolute pluspunten van dit huis is de ruime tuin. Door de hoekligging beschik je over extra buitenruimte en veel privacy. De tuin ligt op het noordwesten waardoor je gedurende de dag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. Er is volop ruimte voor een loungeset, een grote eettafel of speelruimte voor kinderen, tevens is er bergruimte aan de zijkant van de woning en staat er een vrijstaande berging in de achtertuin.

De tuin is verzorgd aangelegd en vormt echt een verlengstuk van het huis. Of je nu graag buiten eet, tuiniert of gewoon wilt ontspannen in de zon: hier kan het allemaal. Ook de praktische achterom maakt het extra comfortabel in dagelijks gebruik.

RUSTIG WONEN OP CENTRALE LOCATIE

De Jan Steenstraat ligt in een rustige en prettige woonwijk in Krimpen aan den IJssel. Hier woon je centraal met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand van het huis. Ook de bereikbaarheid richting Rotterdam is uitstekend via de Algerabrug en diverse uitvalswegen. De wijk kenmerkt zich door veel groen en een gemoedelijke sfeer. In de directe omgeving vind je verschillende wandel- en fietsmogelijkheden richting de Krimpenerwaard of langs de Hollandsche IJssel. Hierdoor woon je rustig, maar heb je toch alles dichtbij wat je nodig hebt. Een fijne combinatie voor starters en doorstromers die comfortabel willen wonen op een centrale locatie.

Omschrijving

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Energielabel: C
- Begane grond vloer met vloerverwarming
- Volledig gerenoveerd in 2020
- Keuken uit 2020
- 2 badkamers
- Zonnepanelen (2023)
- Airco (2023) in woonkamer en slaapkamer
- Dubbel glas-, dak- en gevel isolatie
- Gehele woning gestuukt
- Elektra vervangen
- Leidingen/ riolering vervangen
- Riolering vervangen
- Funderingslabel laag
- Prachtige natuurstenen details
- Oplevering: in overleg

In het "meetrapport", welke is in te zien in het verkoopdossier, wordt de 2e verdieping aangemerkt als "overig inpandige ruimte" omdat de hoogte ca. 1,98m is in plaats van de minimale 2,00m voor woonruimte, dit ten gevolge van extra dakisolatie en ondervloer. In de aanmelding hebben we deze verdieping wel meegerekend als woonoppervlakte, daar het gebruik ernaar is en de hoogte van 2.00m eenvoudig te realiseren is door het verwijderen van de extra ondervloer.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.

over

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

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 particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."



Kenmerken



Woonoppervlakte

100 m²



Bouwjaar

1962



Slaapkamers

4

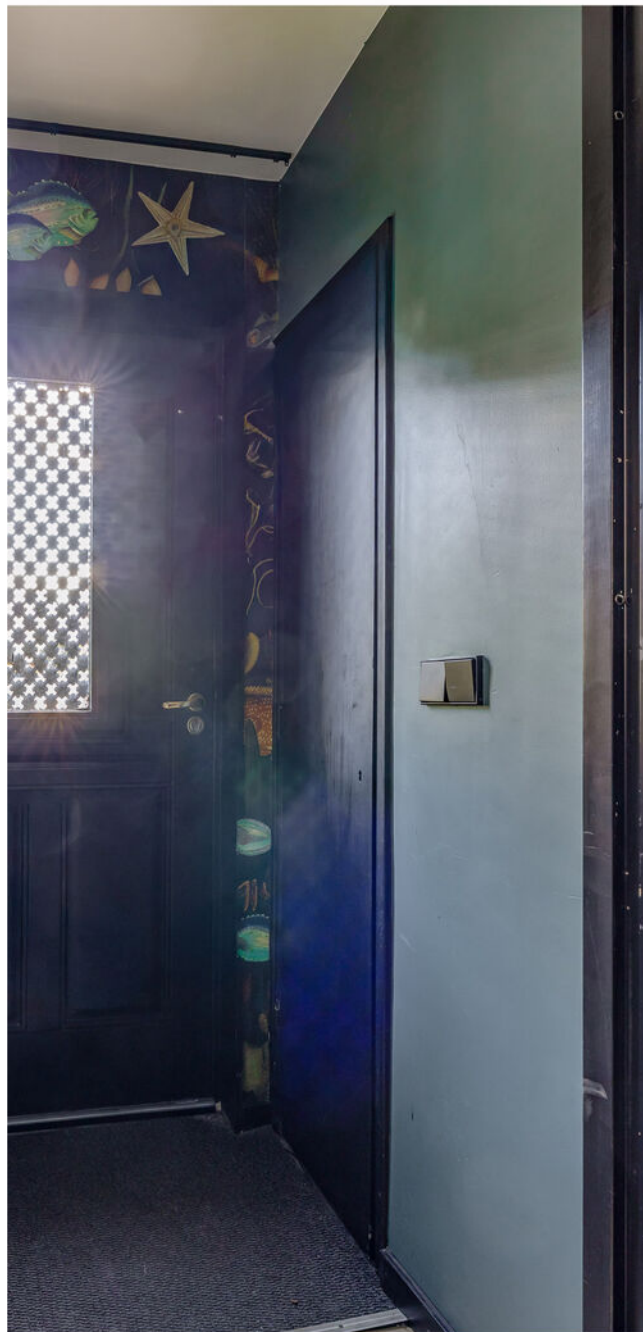


Perceeloppervlakte

201 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	100 m ²
Perceeloppervlakte	201 m ²
Inhoud	378 m ³
Bouwjaar	1962
Tuin	rondom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2020)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



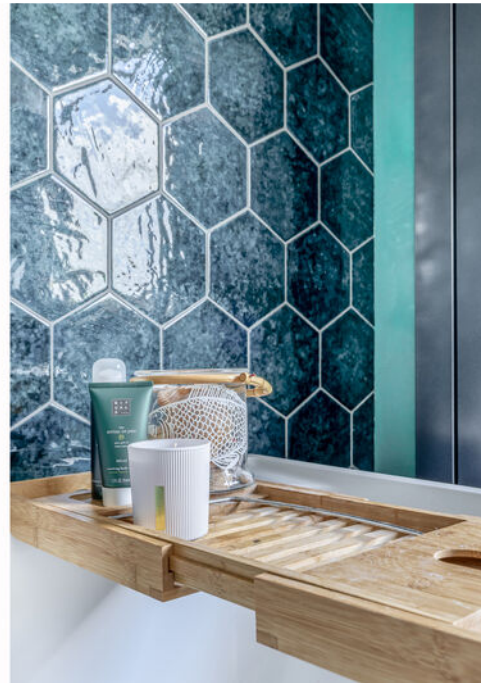








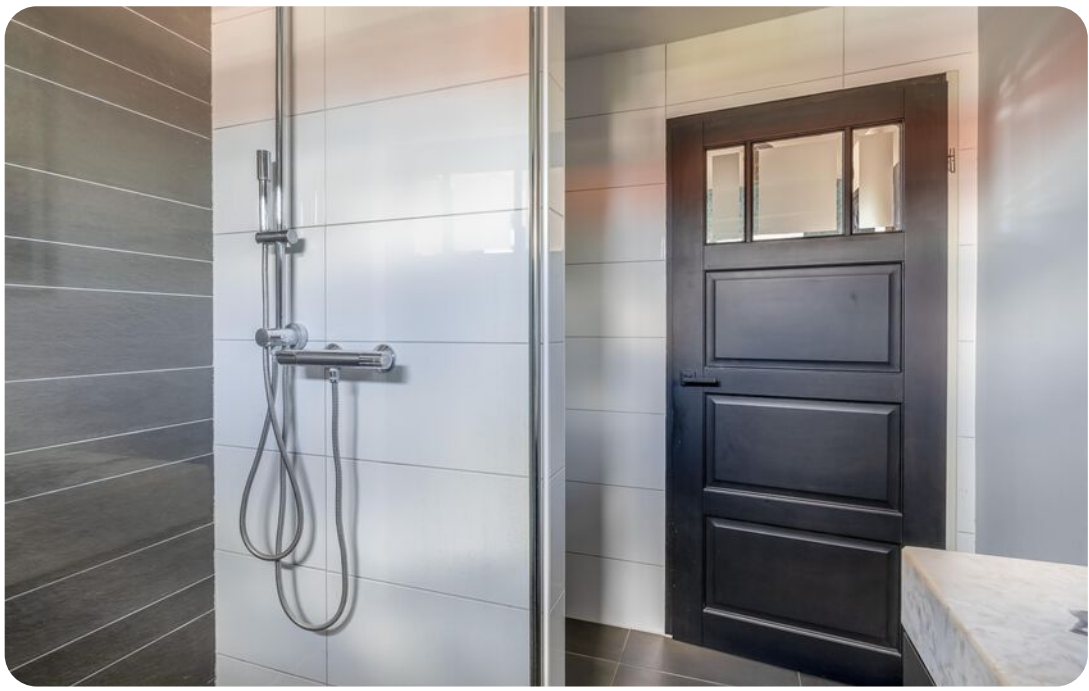
















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Jan Steenstraat 7

Postcode/plaats

2923 CN Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

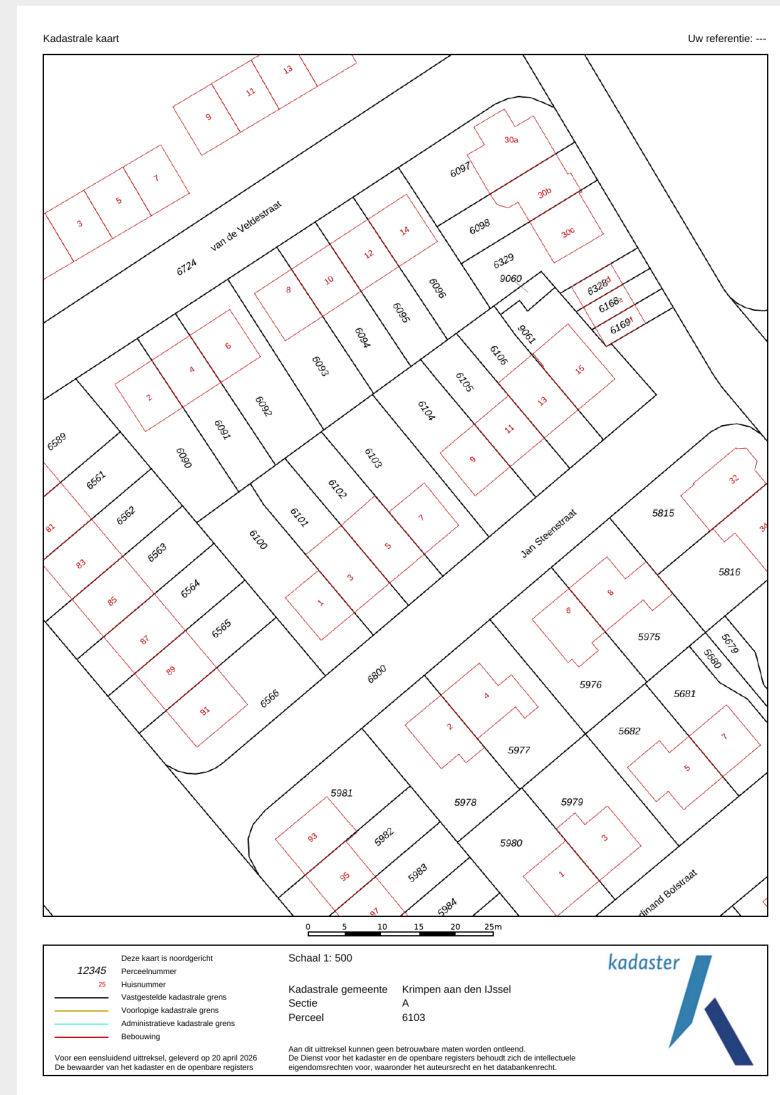
Sectie A, nummer 6103

Kadastraal eigendom

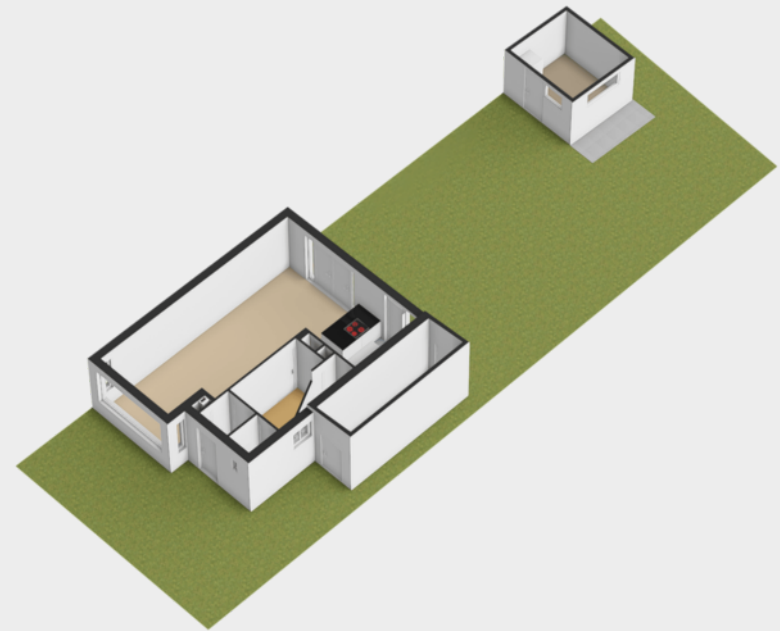
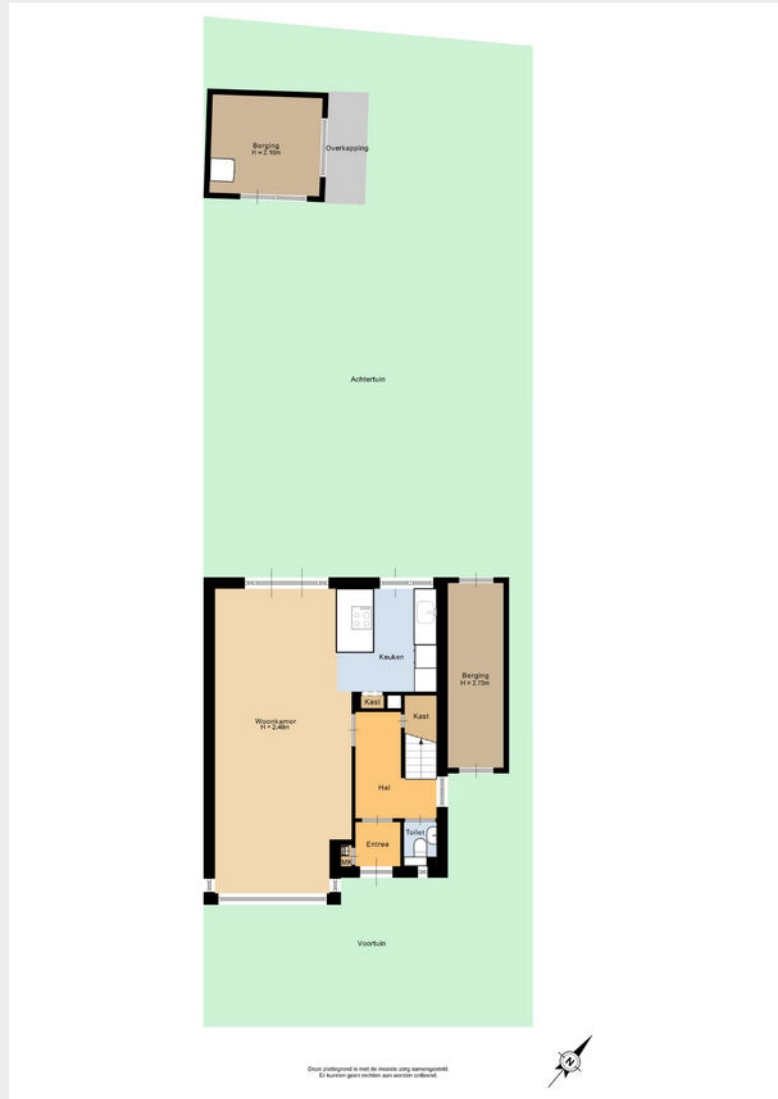
Volle eigendom

Perceelpervlakte

201 m²



Plattegrond



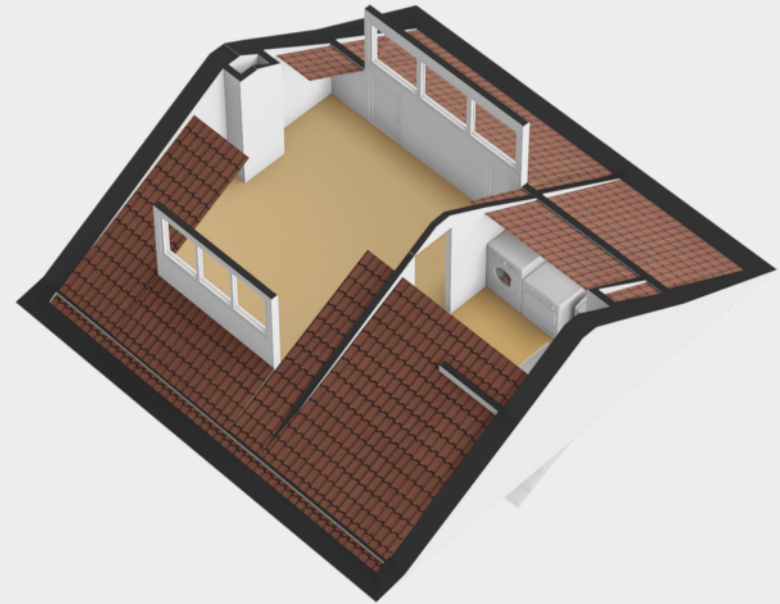
Plattegrond



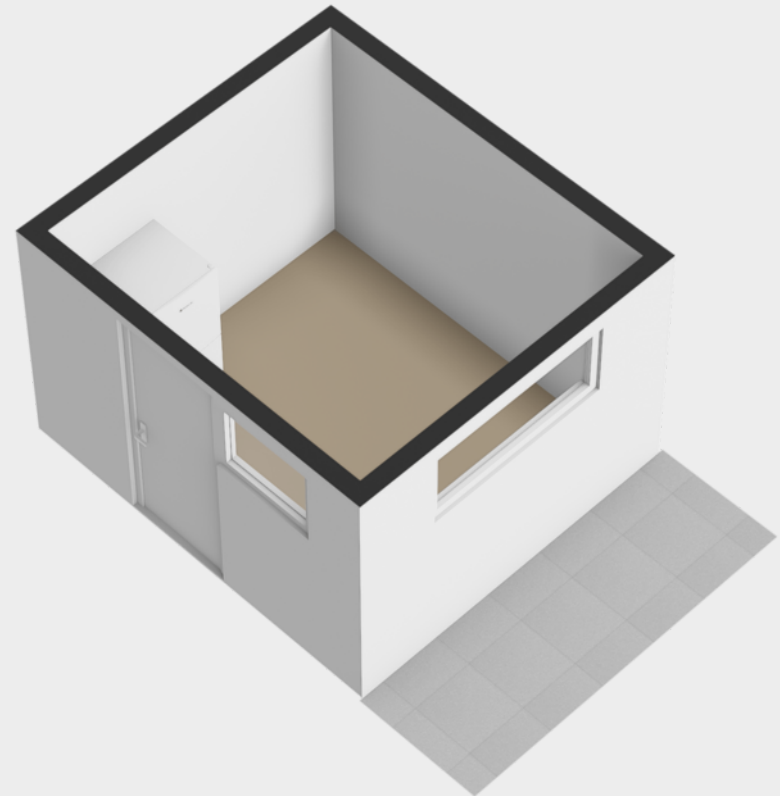
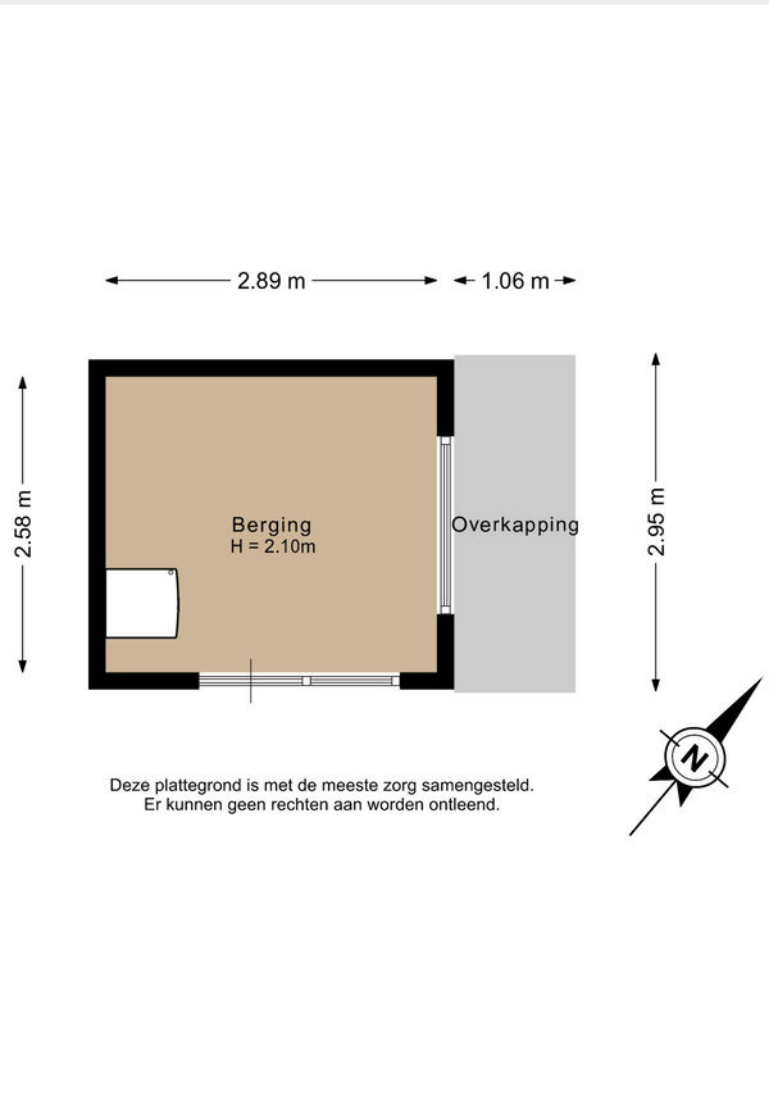
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Designradiator(en)	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Radiatorafwerking	X			- kookplaat	X		
Verlichting, te weten				- oven	X		
- inbouwspots/dimmers			X	- koelkast	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- vaatwasser	X		
- losse (hang)lampen		X		- Quooker	X		
- Buitenverlichting		X		- koffiezetapparaat		X	
				- Natuursteen in inbouwkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen		X		- toilet	X		
- jaloezieën	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- fontein	X		
- laminaat	X						
- PVC vloer beneden	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
				- ligbad	X		
Overig, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- spiegelwanden	X			- wastafel			X
Woning - Keuken				- wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X			Buitenverlichting		X	
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Bebouwing			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		
Brievenbus	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Voordeur)bel		X		Tuin - Overig			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- (sier)hek	X		
(Klok)thermostaat	X			- Haspel / tuinslang voor en achter		X	
Airconditioning	X						
Zonwering buiten	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							

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.



Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0180 53 00 00
krimpen@vanherk.nl
vanherk.nl

