

# Krimpen aan de Lek

Prins van Oranje 21



te>koop>

Vraagprijs  
€ 450.000,- 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

## COMFORTABEL WONEN NABIJ DE LEK

Op een centrale plek in Krimpen aan de Lek ligt dit verzorgde en instapklare 3-kamerappartement op de 2e verdieping van een modern appartementencomplex uit 2012. Hier woon je comfortabel met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij én met natuurgebieden als de Krimpenerhout en de molens van Kinderdijk binnen handbereik. Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder, een berging in de onderbouw en een fijne westgerichte buitenruimte waar je in de middag en avond van de zon geniet.

Bij binnenkomst valt direct op hoe netjes het appartement is onderhouden. De lichte afwerking, de grote raampartijen en de strakke laminaatvloer zorgen voor een frisse en rustige uitstraling. Daarnaast is er nog diverse raambekleding aanwezig, waardoor je hier vrijwel direct kunt wonen zonder eerst te hoeven klussen. Dat maakt dit appartement aantrekkelijk voor mensen die op zoek zijn naar gemak, maar ook voor degenen die comfortabel en gelijkvloers willen wonen.

## RUIME LIVING MET VEEL LICHT

De woonkamer is ruim opgezet en heeft door de brede raampartijen een prettige hoeveelheid daglicht. De open indeling maakt het eenvoudig om een royale zithoek én een gezellige eethoek te creëren. Vanuit de woonkamer stap je zo het terras op, gelegen op het westen. Een fijne plek om aan het einde van de dag nog even buiten te zitten met uitzicht op de omgeving.

De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en is uitgevoerd in een nette, moderne opstelling met voldoende kast- en werkruimte. Dankzij de neutrale afwerking past deze keuken goed bij verschillende woonstijlen. Het appartement voelt hierdoor verzorgd en rustig aan, waardoor je met minimale aanpassingen snel jouw eigen plek creëert.

De combinatie van de moderne afwerking, de ruime woonkamer en het comfortabele woongevoel maakt dit een appartement waar veel doelgroepen zich direct thuis zullen voelen.



# Omschrijving

## MODERNE BADKAMER EN FIJNE SLAAPKAMERS

Ook de rest van het appartement is keurig onderhouden. De badkamer heeft een moderne uitstraling met een ruime douche, ligbad en stijlvol wastafelmeubel. De afwerking met grote wand- en vloertegels zorgt voor een luxe en rustige sfeer.

Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

Het appartement beschikt over twee goed bruikbare slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kledingkast. De tweede kamer is ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Juist die extra kamer maakt het appartement geschikt voor verschillende fases van het wonen; van starters die thuiswerken tot senioren die graag een extra kamer beschikbaar houden voor bezoek.

Verder beschik je hier over een praktische inpandige berging, een eigen berging in de onderbouw én een vaste parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder. Dat zorgt voor extra gemak en comfort in het dagelijks gebruik.

## CENTRALE LIGGING MET NATUUR DICHTBIJ

Het appartementencomplex ligt op een centrale locatie in Krimpen aan de Lek. Op loopafstand vind je winkels, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen. Hierdoor woon je rustig maar toch dichtbij alles wat je nodig hebt. Ook de verbinding richting omliggende plaatsen is prettig, waardoor je snel onderweg bent richting Rotterdam of de omliggende dorpen in de Krimpenerwaard.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt is de combinatie van voorzieningen en natuur. Binnen enkele minuten bereik je recreatiegebied de Krimpenerhout waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of ontspannen in het groen.

Ook de wereldberoemde molens van Kinderdijk liggen dichtbij en geven de omgeving een typisch Hollands karakter. De ligging aan de rivier de Lek zorgt daarnaast voor een open en ruimtelijk gevoel in de directe omgeving.

Krimpen aan de Lek staat bekend als een gemoedelijk dorp met een actieve gemeenschap en een prettige woonomgeving voor jong en oud. Juist die combinatie van rust, bereikbaarheid en voorzieningen maakt dit appartement interessant voor een brede doelgroep.

## KENMERKEN

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

Centraal gelegen appartementencomplex

Op loopafstand van het centrum van Krimpen aan de Lek

Dichtbij recreatiegebied Krimpenerhout en Kinderdijk

Terras gelegen op het westen

Woonoppervlakte: circa 88 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2012

3 kamers

2 slaapkamers

Energie label A

Eigen parkeerplaats in parkeerkelder

Berging in de onderbouw

Instap klaar appartement

Niet zelfbewoningsclausule van toepassing

Bijdrage VvE: € 164,28 per maand

Oplevering: in overleg, kan snel.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**88 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

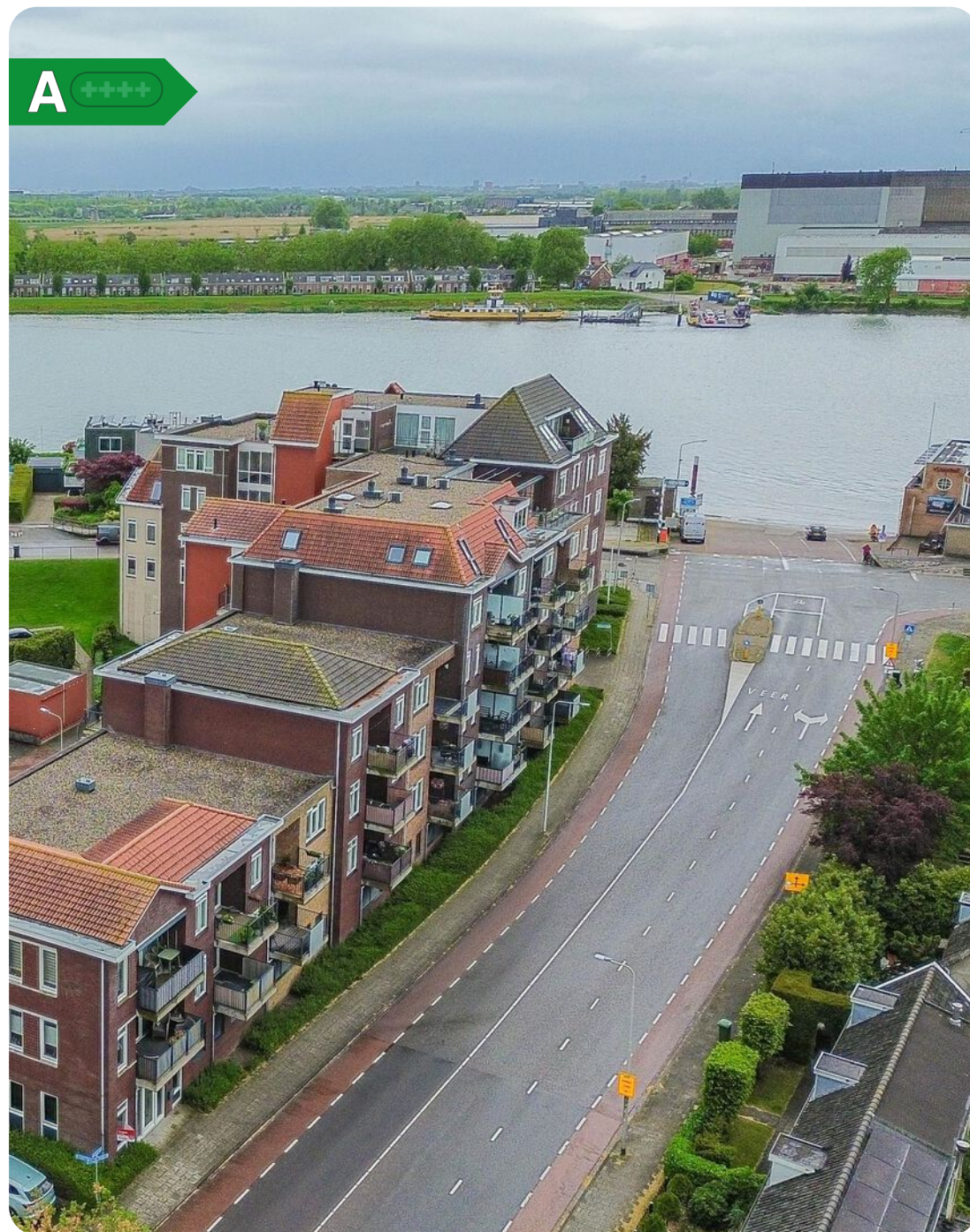
**2012**



Slaapkamers

**2**

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	88 m <sup>2</sup>
Inhoud	282 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2012
Verwarming	c.v.-ketel (2012)

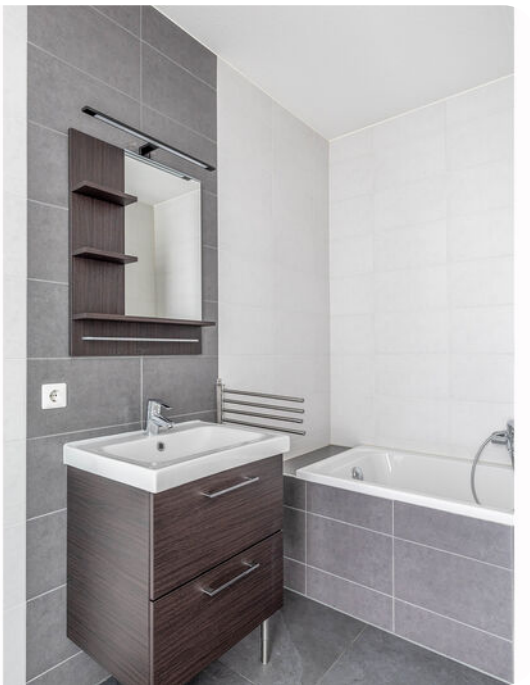




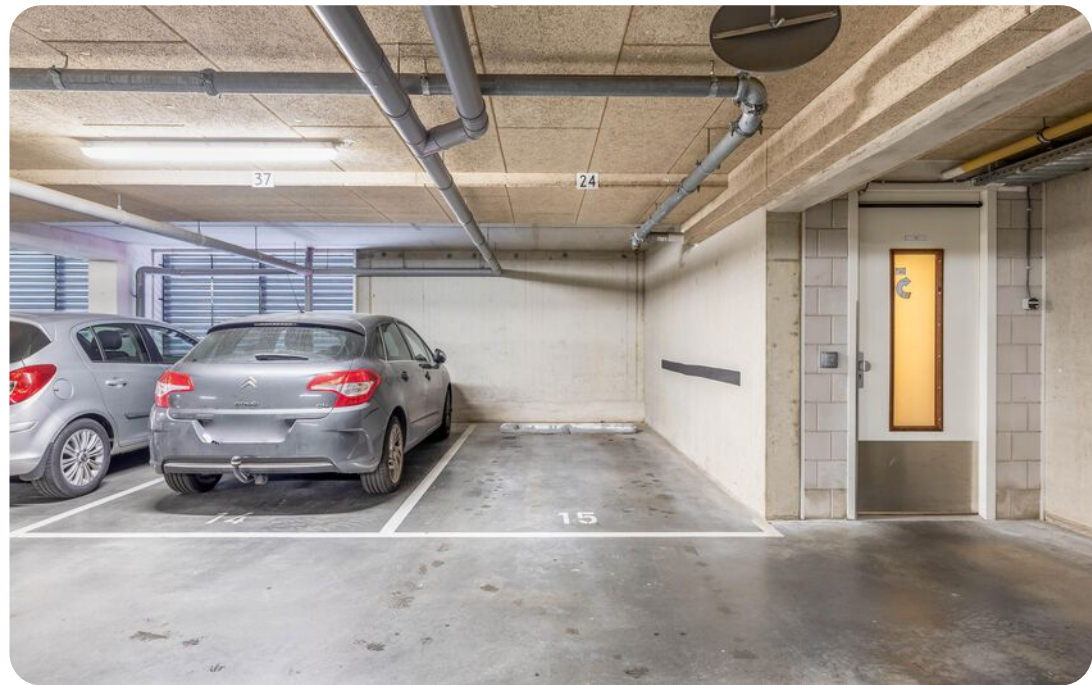
















# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Prins van Oranje 21

## Postcode/plaats

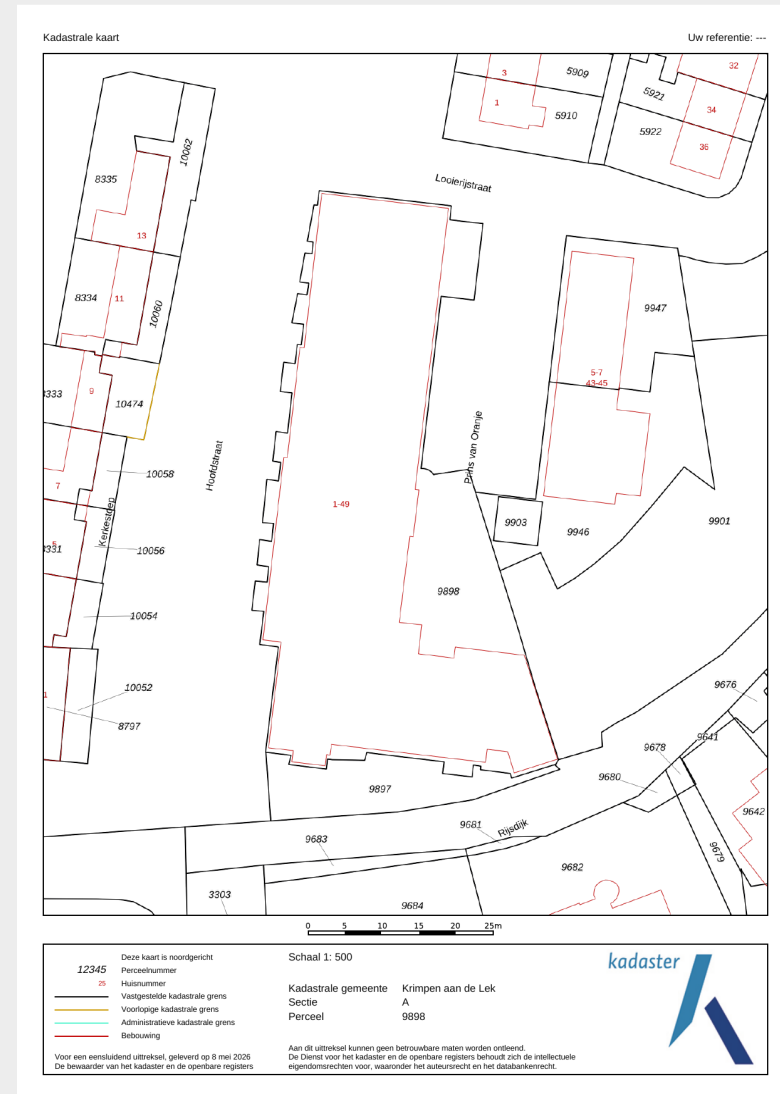
2931 WZ Krimpen Aan De Lek

## Sectie/perceel

Sectie A, nummer 9405,

## Kadastraal eigendom

Volle eigendom



# Plattegrond



# Plattegrond

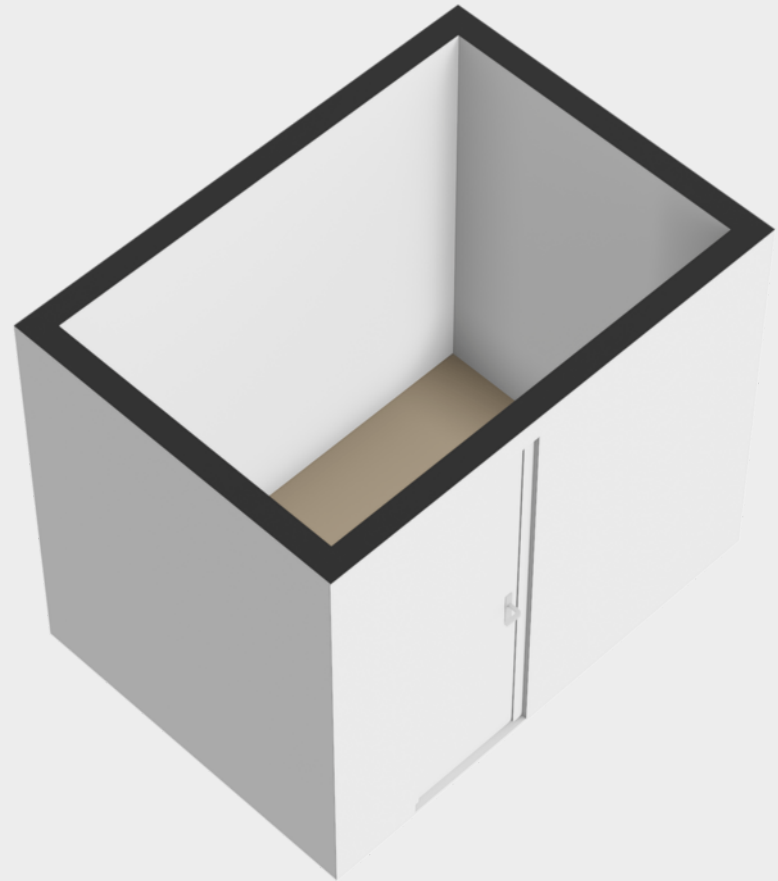
1.80 m



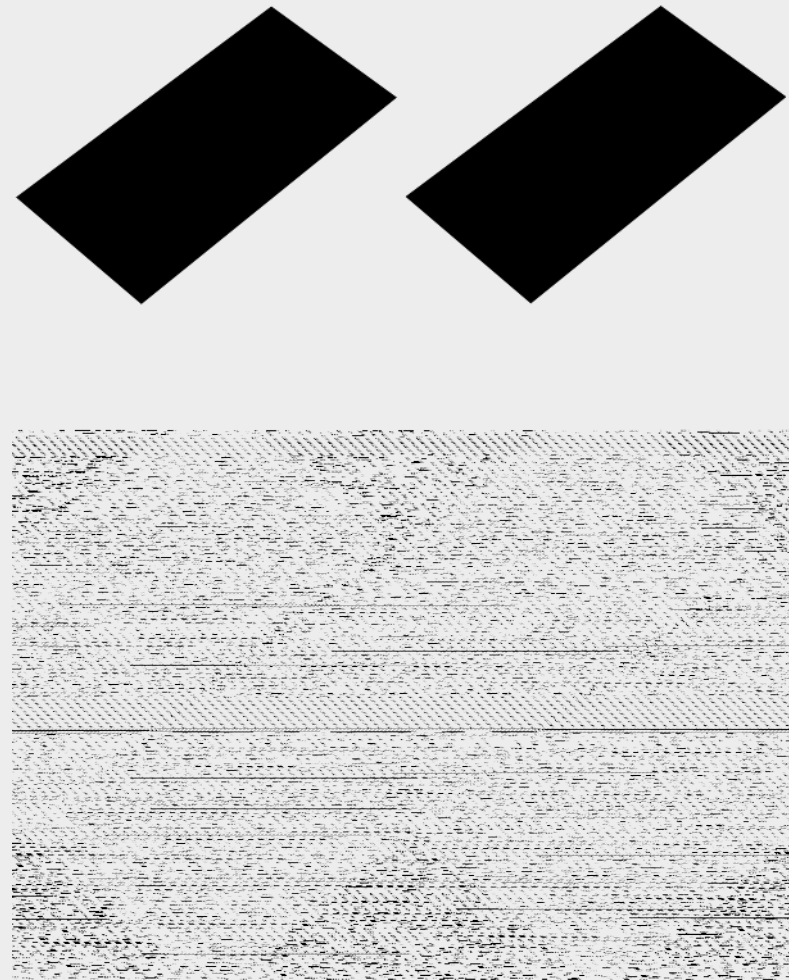
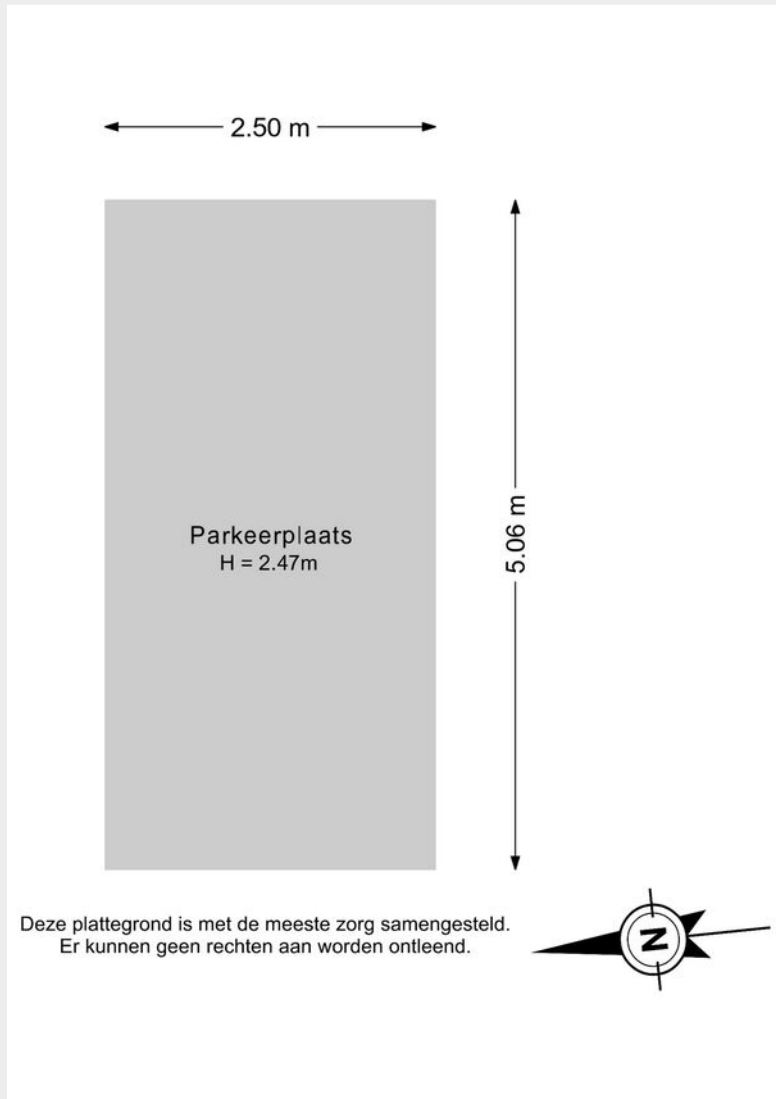
2.64 m

Berging  
H = 2.46m

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



# Plattegrond



# 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. Bezichtiging 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

## 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.



# 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

