



# Hofje van Noblet 26

2926 RG Krimpen aan den IJssel

Vraagprijs:

**€ 489.000,- k.k.**





## **Perfect afgewerkte, tip-top verzorgde 5-kamer tussenwoning met luxe, recent vernieuwde keuken, badkamer en toilet en achtertuin met stenen berging op het zuidoosten.**

Inpakken en verhuizen maar! Deze uitstekende onderhouden tussenwoning is gebouwd in 2001 en gelegen op mooie en rustige locatie met aan de voorzijde groen en water. Deze fraai afgewerkte woning is op de begane grond geheel gemoderniseerd en in 2024 voorzien van een fraaie visgraat PVC vloer met vloerverwarming, een luxe, zeer complete, nieuwe keukeninrichting en een vernieuwde toiletinrichting. In 2025 is een stoere, zwart stalen taatsdeur geplaatst. Ook de badkamer op de 1<sup>e</sup> verdieping is smaakvol gerenoveerd in 2024 en op deze verdieping zijn 2 grote slaapkamers. Op de 2<sup>e</sup> verdieping beschikt de woning over nog 2 verrassend grote slaapkamers. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en beschikt over een stenen berging en achterom. De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Lansingh-Zuid nabij veel groen, een speelplein, diverse scholen, sportfaciliteiten, diverse winkelcentra en openbaar vervoer.

### **Kenmerken:**

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| vraagprijs:          | € 489.000,- kosten koper                             |
| type woning:         | tussenwoning, eengezinswoning                        |
| aantal kamers:       | 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers                      |
| inhoud woning:       | 406 m <sup>3</sup>                                   |
| perceel oppervlakte: | 100 m <sup>2</sup>                                   |
| gebruiksoppervlakte: | 121 m <sup>2</sup>                                   |
| externe bergruimte:  | 8 m <sup>2</sup>                                     |
| bouwjaar:            | 2001                                                 |
| ligging tuin:        | de achtertuin is gelegen op het zuidoosten           |
| isolatie:            | optimale isolatievoorzieningen                       |
| verwarming:          | verwarming middels cv-combiketel (Intergas HRE 2022) |
| energielabelklasse:  | de woning is voorzien van energielabelklasse A       |





### **Begane grond:**

- entree/hal met meterkast (12 groepen + aardlekschakelaar), modern toilet (2024) en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping;
- woonkamer voorzien van fraaie visgraat PVC vloer met vloerverwarming (2024), zwarte stalen taatsdeur (2025), strakke wandafwerking, bergkast en deur naar de achtertuin;
- open keuken aan de voorzijde voorzien van luxe, antraciet inrichting in U-opstelling (2024) met koelkast, vriezer, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasmachine en Quooker. Alle inbouwapparatuur is van A-merk kwaliteit Siemens met uitzondering van de koelkast, die is van het merk Liebherr.

### **Eerste verdieping:**

- overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2<sup>e</sup> verdieping;
- slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde voorzien van grote schuifkastenwand en PVC vloerafwerking;
- slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde voorzien van PVC vloerafwerking;
- moderne, in 2024 vernieuwde badkamer voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, dubbele wastafel met meubel en verwarmde spiegel, zwevend toilet, grote inloopdouche en design radiator.

### **Tweede verdieping:**

- overloop met Velux dakraam, hangplaats cv-combiketel (Intergas 2022), toegang tot bergruimte, extra vliering en toegang tot 2 slaapkamers;
- slaapkamer 3, verrassend ruimte slaapkamer gelegen aan de achterzijde voorzien van PVC vloer, airconditioning en dakkapel met kunststof kozijnen;
- slaapkamer 4 gelegen aan de voorzijde voorzien van PVC vloer en Velux dakraam.





### Tuin:

- achtertuin voorzien van sierbestrating en bloemborders gelegen op het zuidoosten. De woning is aan de achterzijde voorzien van een elektrisch zonneschermbalk en de achtertuin is voorzien van een stenen berging en achterom.

### Algemeen:

- de woning is gebouwd in 2001 en voorzien van optimale isolatievoorzieningen;
- nieuwe keuken, toilet en badkamer geplaatst in 2024;
- begane grondvloer voorzien van vloerverwarming en nieuwe PVC vloer in 2024;
- stalen taatsdeur begane grond geplaatst in 2025;
- de begane grond en de slaapkamer op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn voorzien van een elektrisch zonneschermbalk aan de achterzijde;
- energielabelklasse A, geldig tot 21-02-2034.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente Krimpen aan den IJssel, sectie **A**, nummer **8534**, groot **1 are (100 m<sup>2</sup>)** eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg (oktober 2026).





### **Diversen:**

**Advema NVM Makelaardij** behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

### **Waarborgsom:**

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

### **Afmetingen:**

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580.

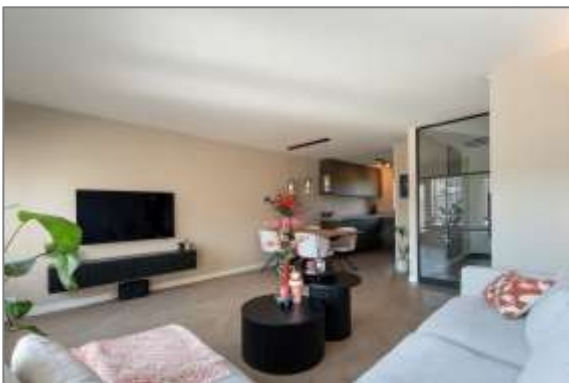
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas 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 van het 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.



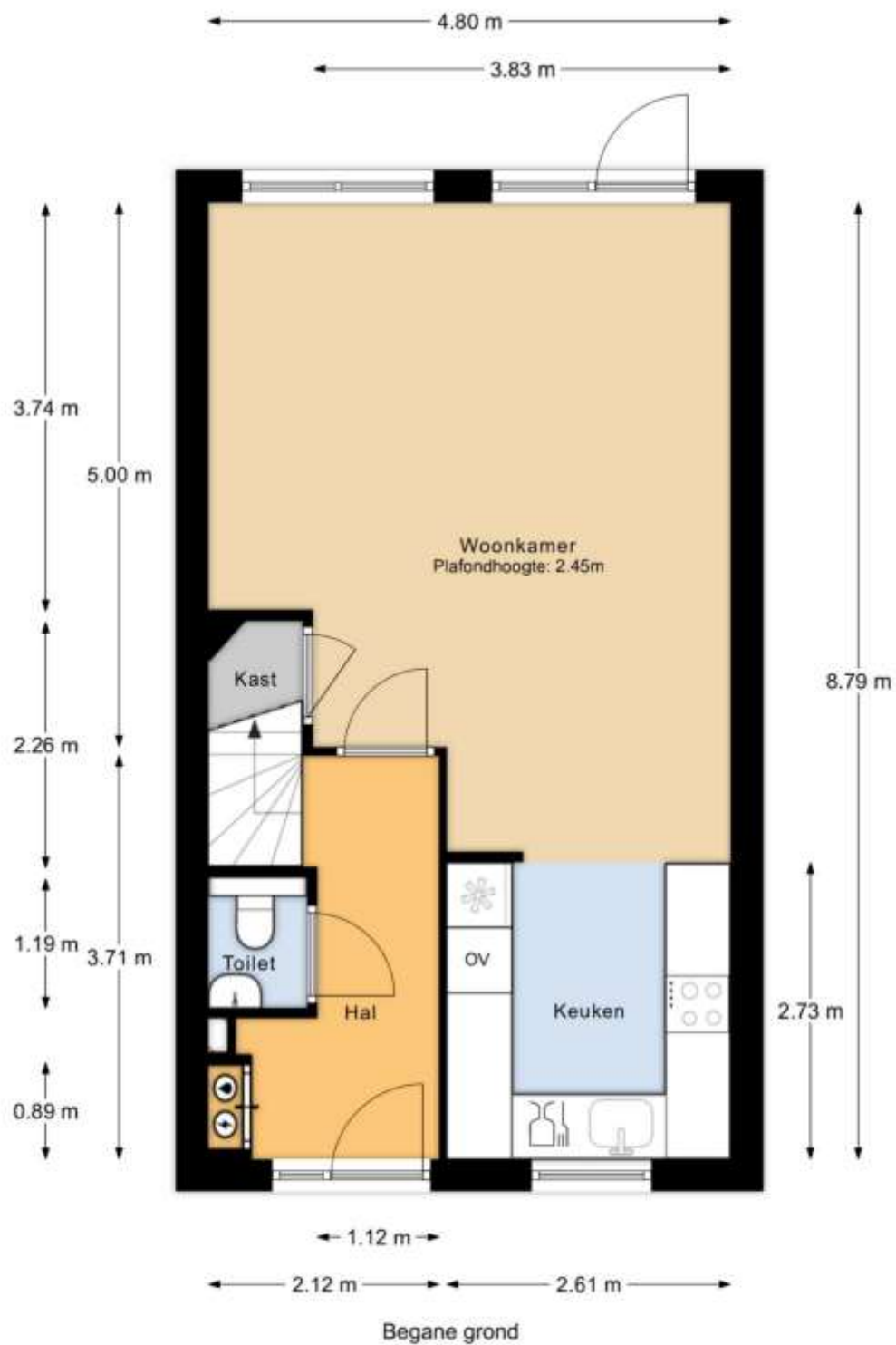






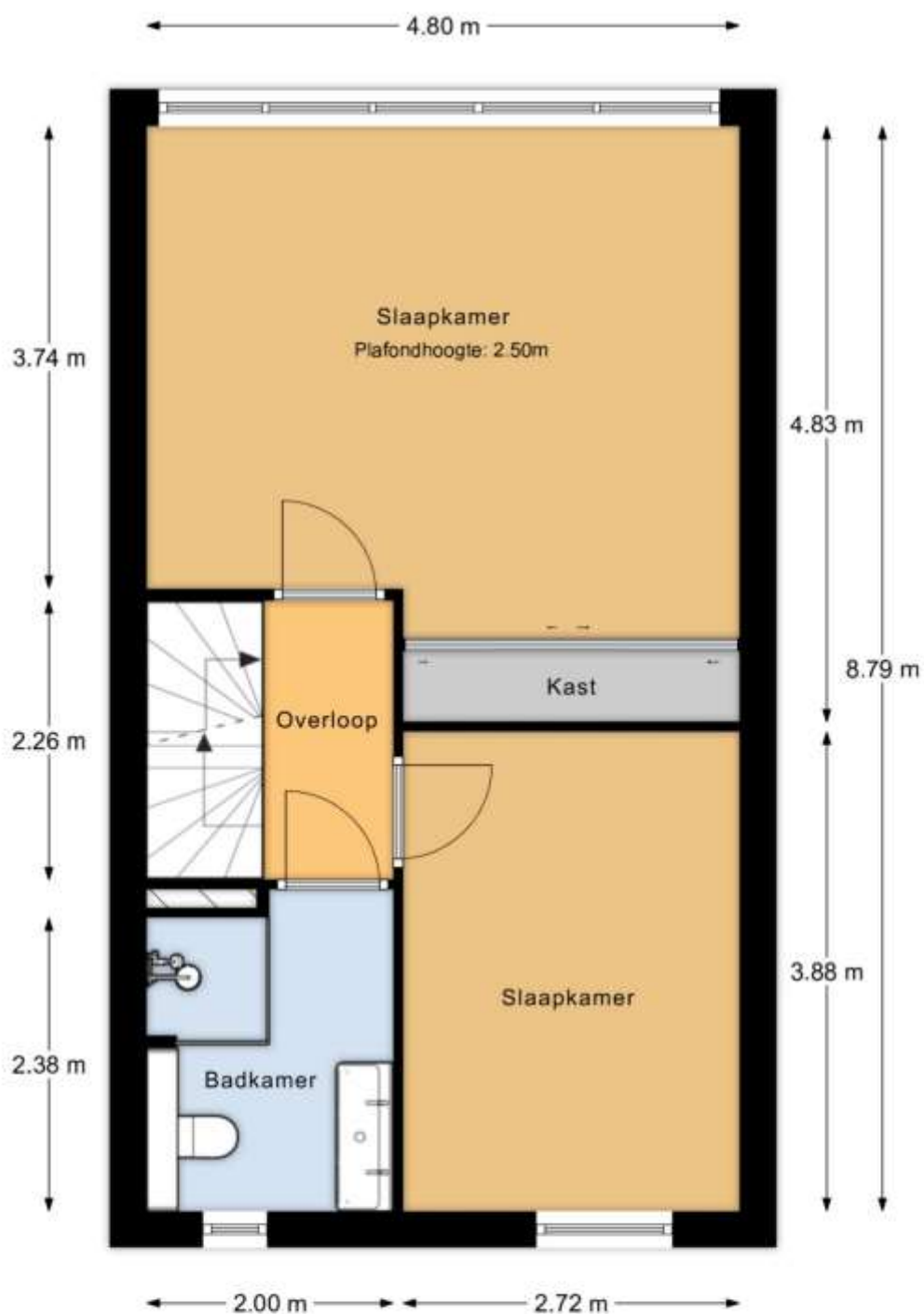


## Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

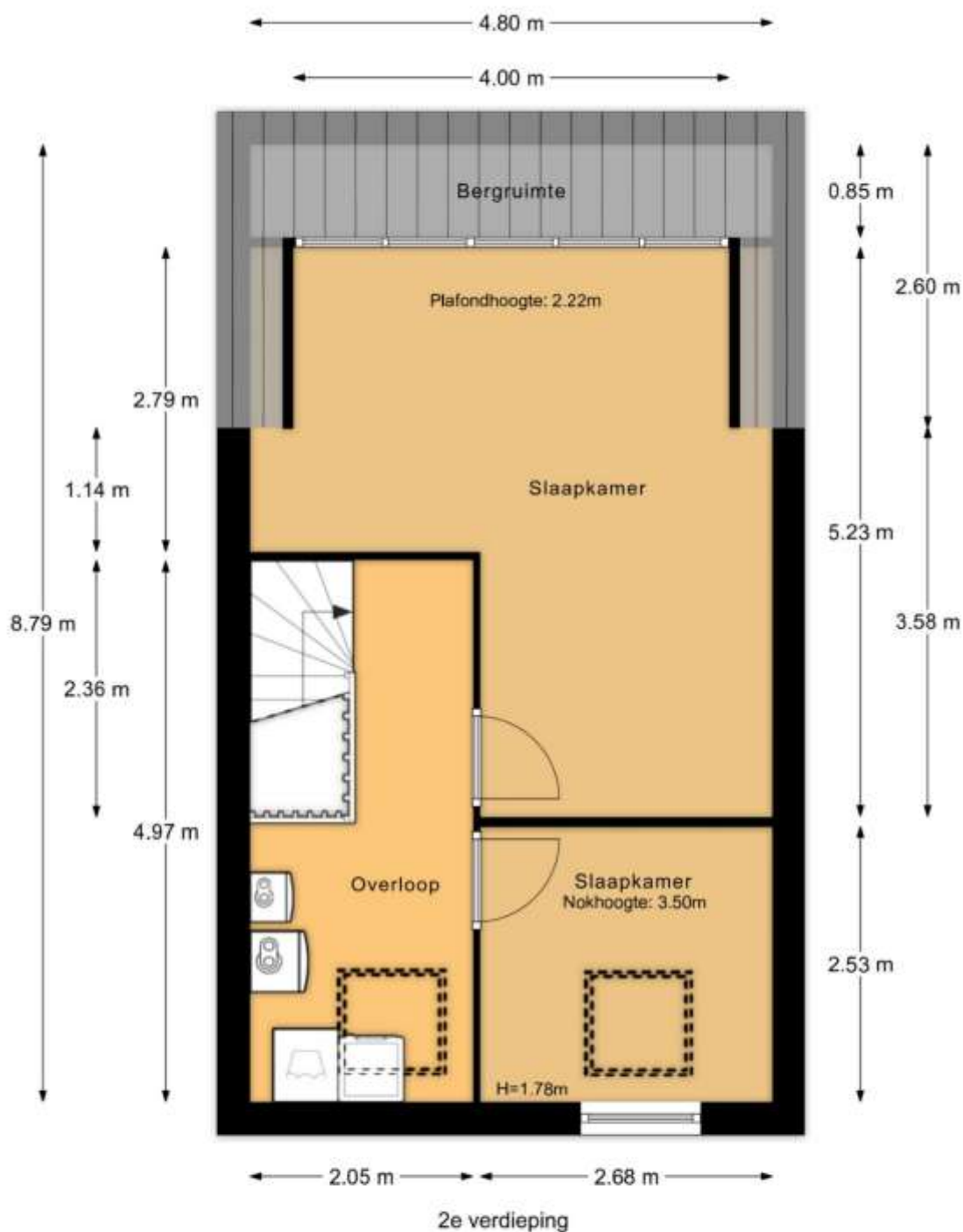




1e verdieping

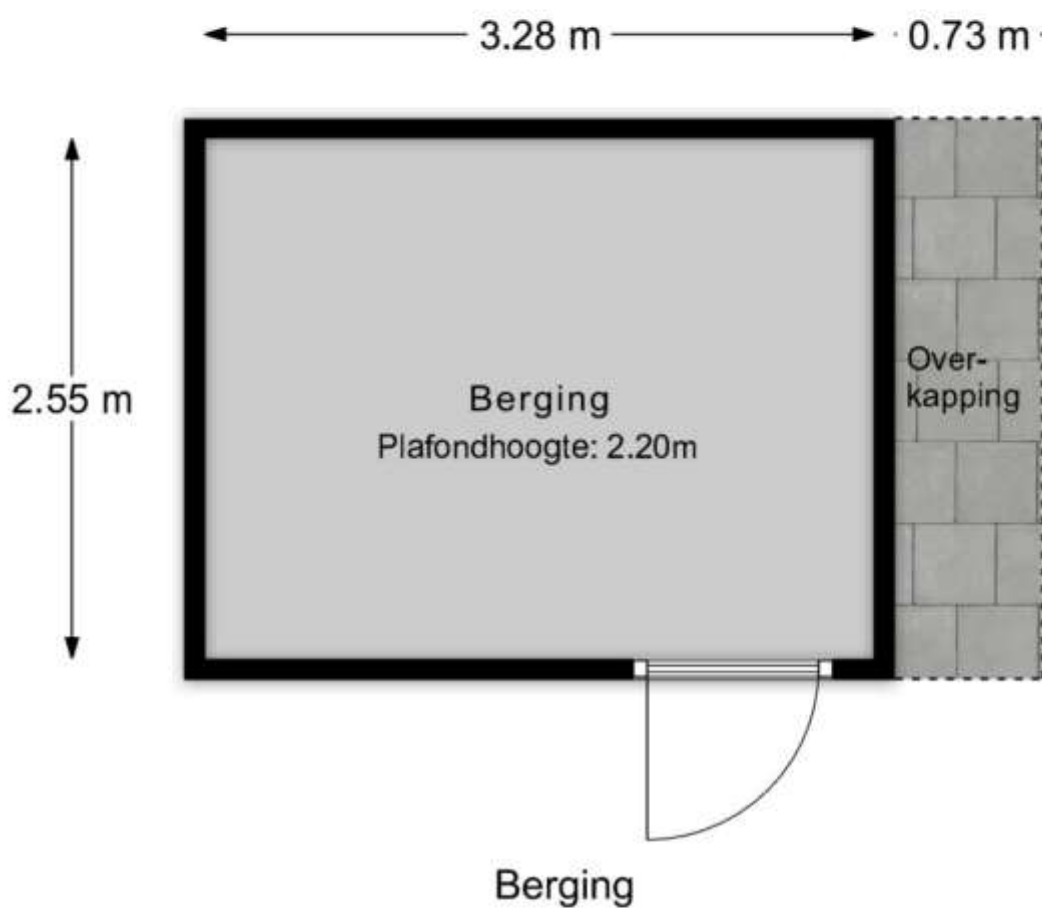
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





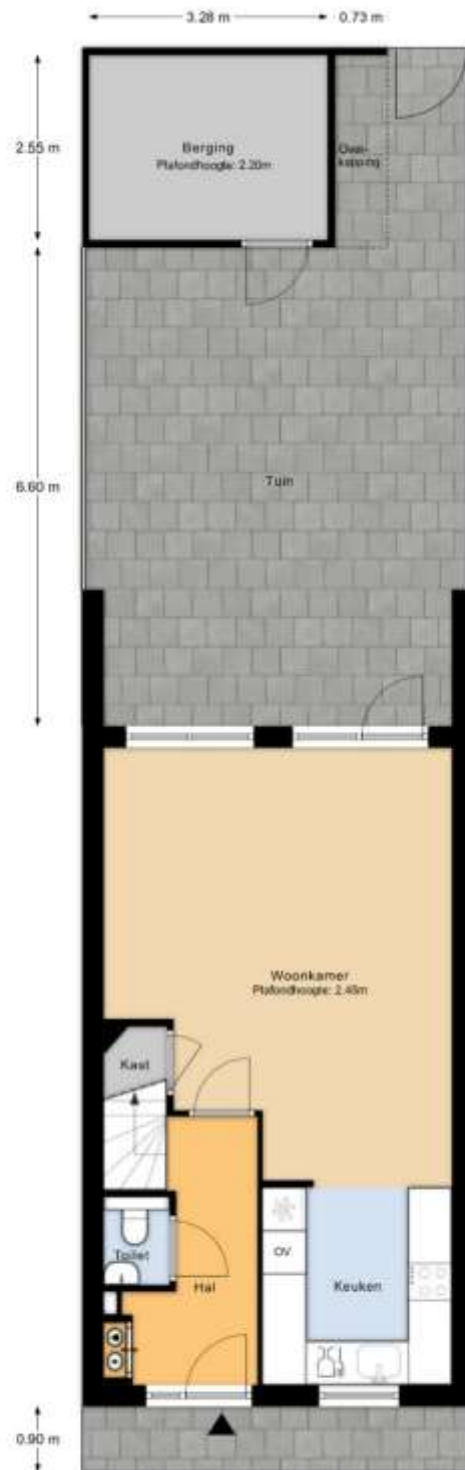
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





**MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF**  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





## Huis op de kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofje 26



|                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht.</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Beleegging</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Krimpen aan den IJssel</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 8534</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> | <p>kadaster</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

Voor een aanschaffend uittreksel, geldend op 22 mei 2025.  
De bevoegdheid van het kadastraal en de openbare registers

