

Krimpen aan den IJssel

Una-Corda 23



te>koop>

Vraagprijs
€ 535.000,- 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

LICHTE HOEKWONING MET GROTE ZONNIGE TUIN EN GARAGE OP EIGEN TERREIN

Op een fijne locatie in Krimpen aan den IJssel staat deze ruime hoekwoning met oprit, aangebouwde stenen garage en een heerlijke zonnige zij- en achtertuin. Hier woon je met veel ruimte om je heen, een lichte woonkamer, moderne leefkeuken, moderne badkamer én vier grote slaapkamers. Dankzij de hoekligging geniet je binnen van veel lichtinval en buiten van extra privacy en een verrassend ruime tuin rondom het huis.

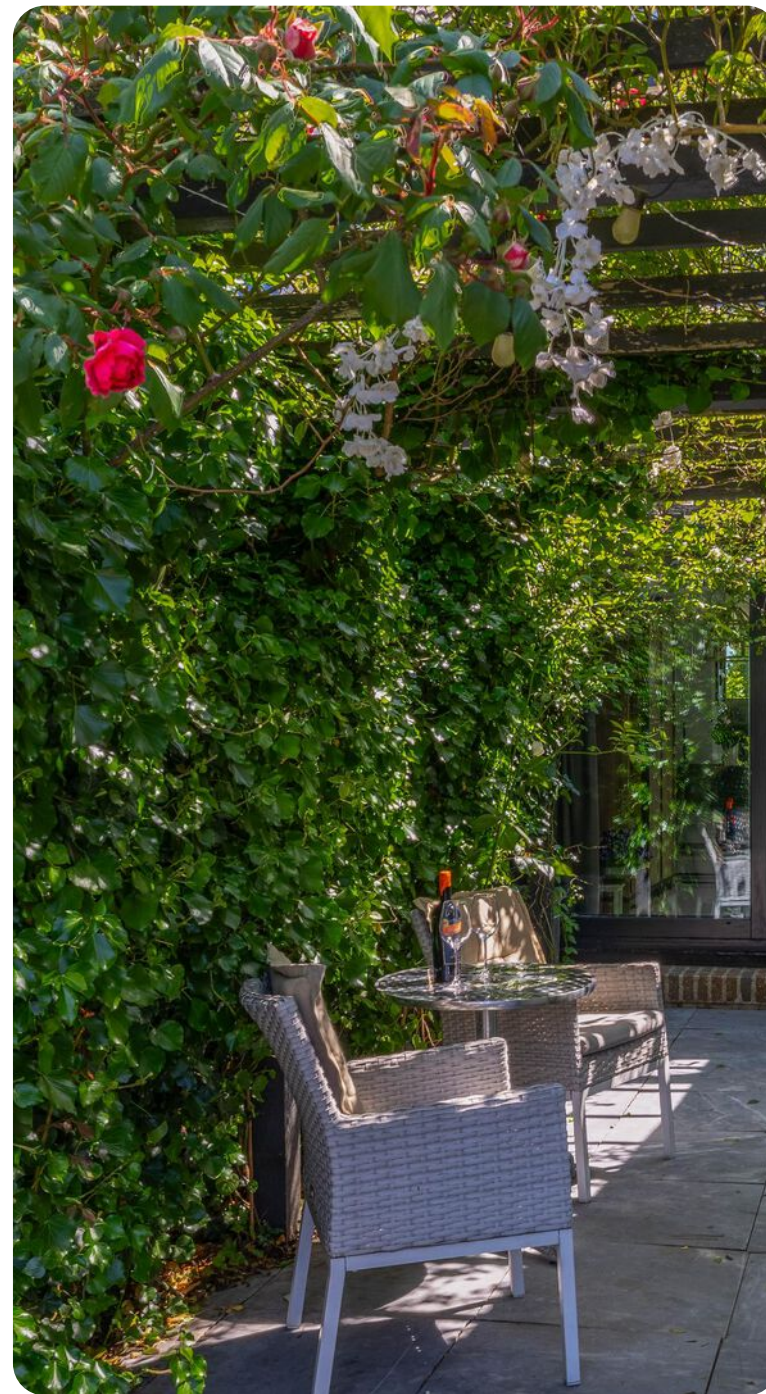
De ligging is daarnaast ideaal voor gezinnen en doorstromers. Winkelcentrum De Korf, scholen, speeltuinen en openbaar vervoer liggen allemaal op korte afstand.

RUIME EN LICHTE LEEFRUIMTE

Bij binnenkomst valt direct op hoe licht dit huis is. De grote raampartijen aan de voor-, zij- en achterkant zorgen gedurende de hele dag voor prettig daglicht in de woonkamer. De sfeervolle woonkamer heeft een moderne uitstraling met rustige kleuren en een strakke afwerking. Door de hoekligging voelt het extra ruimtelijk aan en kijk je prettig weg richting het groen rondom het huis.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne leefkeuken. Dit is echt een plek waar je met familie of vrienden samenkomt. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en via de openslaande deuren loop je direct de tuin in. Binnen en buiten lopen hierdoor mooi in elkaar over. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling en biedt volop werk- en opbergruimte.

De combinatie van de lichte woonkamer en de open leefkeuken maakt dit een huis waar je direct het gevoel krijgt thuis te zijn.



Omschrijving

VERKOPER AAN HET WOORD

"Wij zijn voor dit huis gevallen vanwege de super mooie tuin, als het mooi weer is, zijn we er altijd te vinden. De tuin beschikt over vele zitjes, je kan er een zwembad kwijt en onder de overkapping kan je heerlijk zitten.

Daarnaast is de woning leuk ingedeeld, niet een standaard L-vormige woonkamer. En de zolderkamer is schitterend met 6 dakramen, wat de kamer een mooie uitstraling geeft. Wij hebben er met heel veel plezier gewoond."

GENIETEN VAN DE ZONNIGE TUIN

Een van de absolute pluspunten van dit huis is de royale tuin rondom de woning. Door de hoekligging beschik je over een brede zijtuin op het zuiden én een achtertuin op het westen. Hierdoor vind je altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw.

De tuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen, overkapping, buitendouche en voldoende ruimte voor een grote loungeset, zwembad of buitentafel. Hier geniet je van lange zomeravonden, een barbecue met vrienden of gewoon rustig van een kop koffie in de zon. Dankzij de vrije ligging voelt de tuin verrassend privé aan.

Ook praktisch is er veel ruimte. De aangebouwde stenen garage biedt volop mogelijkheden. Uiteraard voor het stallen van fietsen of scooters, maar ook als hobbyruimte, werkplek aan huis of extra opslagruimte. Indien gewenst kan de garage eenvoudig weer worden ingericht voor het parkeren van een auto. Daarnaast beschikt het huis over een eigen oprit waardoor parkeren altijd eenvoudig is.

VIER GROTE SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de verdiepingen bevinden zich maar liefst vier ruime slaapkamers. Door de praktische indeling zijn de kamers goed in te richten en ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer. De grootste slaapkamer bevindt zich op de eerste verdieping en biedt volop ruimte voor een groot bed en beschikt over de volledige wand over een mooie inbouwkast. Tevens is de zolderkamer nu ingericht als grote slaapkamer.

De moderne badkamer heeft een verzorgde uitstraling en is compleet ingericht. Hier beschik je over alle comfort die je dagelijks nodig hebt.

Dankzij de twee volledige woonlagen heeft het huis een fijne en praktische indeling waarbij iedere gezinslid voldoende eigen ruimte heeft.

RUSTIG WONEN NABIJ ALLE VOORZIENINGEN

Deze hoekwoning ligt in een geliefde en kindvriendelijke wijk in Krimpen aan den IJssel. In de directe omgeving vind je groen, speelvoorzieningen en brede straten. Winkelcentrum De Korf ligt op loopafstand voor de dagelijkse boodschappen en ook scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn dichtbij.

Krimpen aan den IJssel is geliefd vanwege de centrale ligging nabij Rotterdam gecombineerd met het rustige wonen en de vele groenvoorzieningen. Via de uitvalswegen bereik je snel Rotterdam, Capelle aan den IJssel en de omliggende regio. Daarnaast zijn er volop wandel- en recreatiemogelijkheden langs de Hollandsche IJssel en in de nabijgelegen groengebieden.

Omschrijving

KENMERKEN:

Vraagprijs € 535.000,- k.k.;

Hoekwoning;

Woonoppervlakte ca. 121 m²;

Perceeloppervlakte ca. 286 m²;

Bouwjaar 1973;

Energie label C;

Lichte woonkamer met grote raampartijen;

Moderne leefkeuken;

Moderne badkamer;

Vier ruime slaapkamers;

Zonnige zijtuin op het zuiden;

Achtertuintje op het westen;

Aangebouwde stenen garage met veel mogelijkheden;

Oprit en parkeren op eigen terrein;

Gelegen in kindvriendelijke wijk;

Winkelcentrum De Korf op loopafstand;

Oplevering in overleg.

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

121 m²



Bouwjaar

1973



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

286 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	121 m ²
Perceeloppervlakte	286 m ²
Inhoud	482 m ³
Bouwjaar	1973
Tuin	rondom
Verwarming	c.v.-ketel (2026)

C





















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Una-Corda 23

Postcode/plaats

2925 BW Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 3407

Kadastraal eigendom

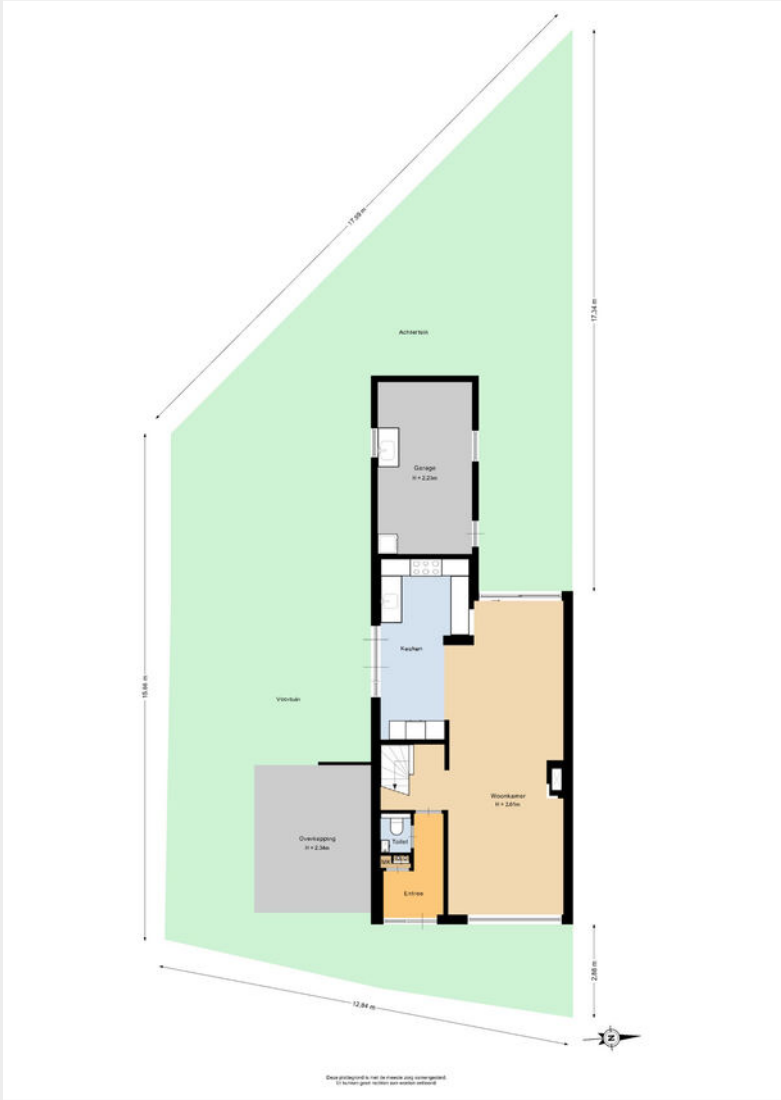
Volle eigendom

Perceelpervlakte

286 m²



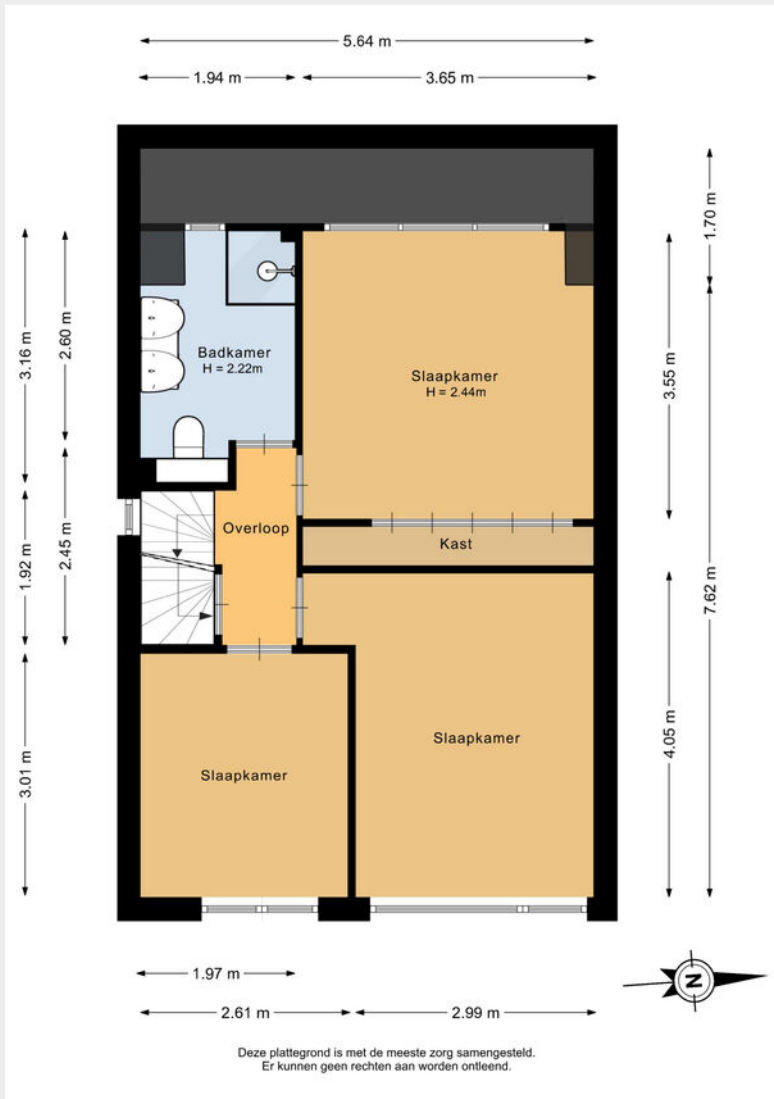
Plattegrond



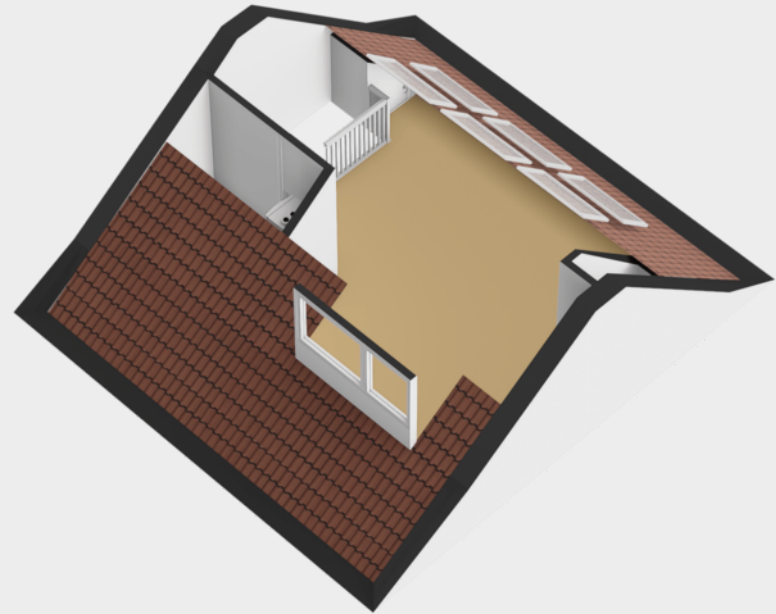
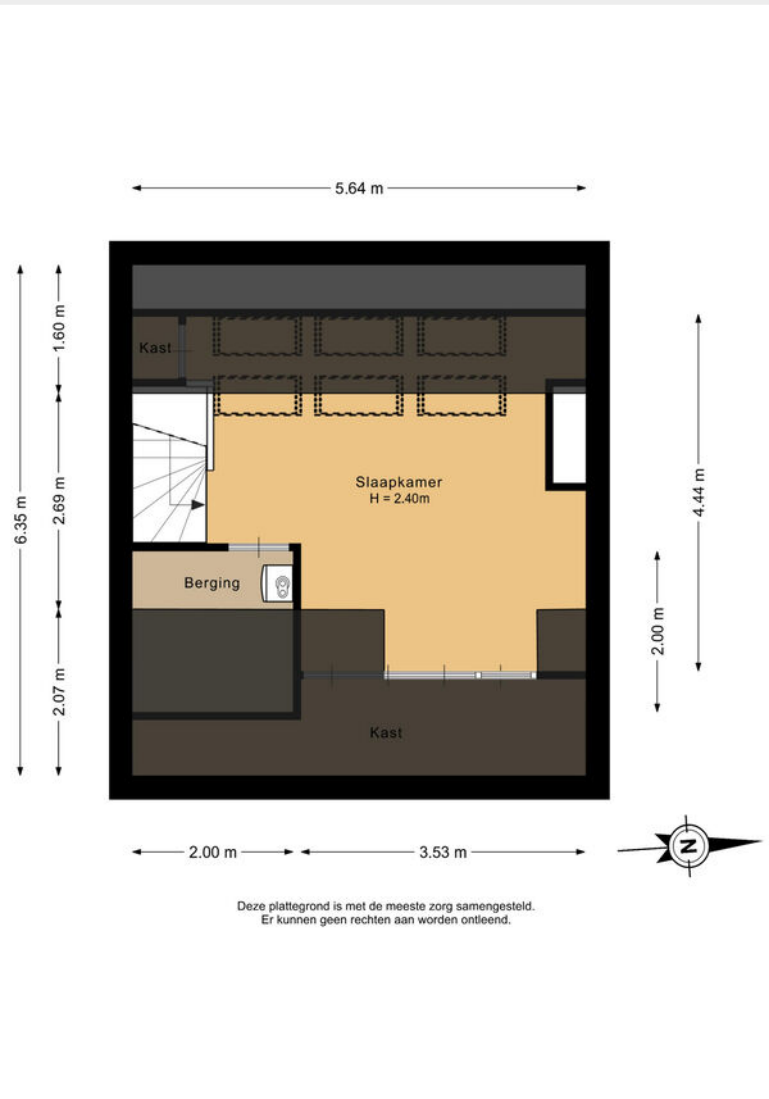
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- (gas)fornuis	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- magnetron	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koelkast	X		
- losse (hang)lampen		X		- vriezer	X		
				- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- Quooker	X		
- gordijnrails	X			- koffiezetapparaat			X
- overgordijnen			X				
- rolgordijnen			X	Woning - Sanitair/sauna			
- jaloezieën			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- houten vloer(delen)	X			- fontein	X		
- laminaat	X						
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- wastafelmeubel	X		
- kookplaat	X			- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Indien de palmboom in gras niet gewenst is nemen we die mee	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- (sier)hek	X						
- vlaggenmast(houder)	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 NRVT 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 NRVT 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

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

