

Krimpen aan den IJssel

Rode Klaver 34



te>koop>

Vraagprijs
€ 775.000,- 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 >

ROYAAL WONEN MET VEEL PRIVACY, RUIMTE EN GROEN

Op een prachtige plek in een rustige woonwijk van Krimpen aan den IJssel staat deze luxe geschakelde woning. De woning beschikt over een royale inpandige garage met een ruime zolder, die volop mogelijkheden biedt voor opslag en extra bergruimte, een royale oprit én een uitzonderlijk grote tuin van maar liefst 534 m² eigen grond. Hier woon je in alle rust, omringd door volwassen groen en met een gevoel van vrijheid dat je niet vaak tegenkomt binnen een woonwijk.

Het huis is keurig onderhouden en biedt met circa 146 m² woonoppervlakte volop leefruimte. De combinatie van de royale woonkamer, de sfeervolle verlaagde zithoek, vijf slaapkamers en de indrukwekkende achtertuin maakt dit een ideale plek voor mensen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en een rustige woonomgeving.

SFEERVOLLE LEEFRUIMTE MET TUINCONTACT

Bij aankomst valt direct de ruime oprit op, die samen met de inpandige garage zorgt voor veel parkeergelegenheid op eigen terrein. Via de entree kom je binnen in een ruime hal met toiletruimte en toegang tot de verschillende leefruimtes.

De woonkamer is zonder twijfel één van de blikvangers van het huis. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht en een prachtig uitzicht op het groen rondom de woning. De karakteristieke verlaagde zithoek zorgt voor een speelse indeling en geeft de ruimte extra sfeer. Het is een fijne plek om te ontspannen terwijl je uitkijkt over de tuin. De woonkamer staat in verbinding met de halfopen keuken, waardoor er een prettige samenhang ontstaat tussen koken, eten en wonen. Vanuit de leefruimte biedt de schuifpui direct toegang tot het onderheide terras en de achtertuin. Op mooie dagen loopt binnen moeiteloos over in buiten.



Omschrijving

Extra comfortabel is de aanwezigheid van hoofdvloerverwarming op de begane grond. Daarnaast zijn het dak, de vloer en de spouwmuren nageïsoleerd, wat bijdraagt aan een prettig woonklimaat en een lager energieverbruik. Het energielabel C onderstreept dit.

VIJF SLAAPKAMERS EN VOLDOENDE RUIMTE

Op de verdieping beschikt het huis over maar liefst vijf slaapkamers. De grootste kamers bieden volop ruimte voor een royaal slaapvertrek, terwijl de overige kamers uitstekend geschikt zijn als logeerkamer, hobbyruimte, werkkamer of kleedkamer. Hierdoor kan de indeling eenvoudig worden aangepast aan veranderende woonwensen.

De badkamer bevindt zich centraal op de verdieping en is praktisch ingedeeld. Daarnaast zorgen diverse vaste kasten voor extra berging. De woning biedt hierdoor niet alleen veel leefruimte voor nu, maar ook flexibiliteit voor de toekomst. Dat maakt dit huis bijzonder aantrekkelijk voor mensen die graag royaal willen wonen zonder direct concessies te doen aan comfort of gebruiksgemak.

EEN TUIN DIE JE ZELDEN TEGENKOMT

De achtertuin vormt misschien wel het meest bijzondere onderdeel van dit huis. Zodra je naar buiten stapt, ervaar je direct de rust en privacy die deze plek te bieden heeft.

De tuin ligt gunstig op het zuidwesten waardoor je gedurende de dag volop van de zon kunt genieten. Tegelijkertijd zorgen de volwassen bomen, hagen en beplanting voor beschutting en een groene, natuurlijke sfeer. Hierdoor ontstaan meerdere fijne plekken om te zitten, zowel in de zon als in de schaduw.

De tuin is met veel aandacht aangelegd en onderhouden. Slingerende paden, kleurrijke borders, volwassen groen en verschillende terrassen zorgen voor een parkachtige uitstraling. Door de royale afmetingen voelt het perceel opvallend vrij aan en ontstaat er een bijna buitenachtig gevoel, terwijl alle voorzieningen gewoon binnen handbereik liggen. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande berging voor extra opslagruimte van tuinmateriaal en gereedschap.

RUSTIG WONEN IN KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

Rode Klaver ligt in een geliefde en groene woonomgeving van Krimpen aan den IJssel. De wijk kenmerkt zich door ruime opzet, veel openbaar groen en een rustige sfeer. Juist voor mensen die waarde hechten aan comfortabel wonen met privacy is dit een bijzonder aantrekkelijke locatie.

In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten, sportverenigingen, medische voorzieningen en openbaar vervoer. Ook het gezellige centrum van Krimpen aan den IJssel ligt op korte afstand. Voor een wandeling of fietstocht zijn de recreatiegebieden langs de Hollandsche IJssel en het nabijgelegen natuurgebied uitstekend bereikbaar.

Daarnaast zijn Rotterdam, Capelle aan den IJssel en de uitvalswegen richting de Randstad goed bereikbaar, waardoor je profiteert van een rustige woonomgeving zonder afstand te doen van stedelijke voorzieningen.

Omschrijving

KENMERKEN

- Vraagprijs € 775.000,- k.k.
- Gelegen in een rustige en groene woonwijk
- Achtertuin op het zuidwesten
- Woonoppervlakte circa 146 m²
- Perceeloppervlakte 534 m²
- Bouwjaar 1972
- Twee woonlagen met garage onder het huis
- Ruimte onder huis met betonnen vloer (zithoogte)
- 6 kamers
- 5 slaapkamers
- Energielabel C
- Inpandige grote garage met bergzolder
- Royale oprit op eigen terrein
- Hoofdvloerverwarming op de begane grond
- Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie
- Onderheid terras op het westen
- Grote zijtuin met afsluitbaar hek
- Vrijstaande berging in de achtertuin
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe huis altijd jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.

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.

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

146 m²



Bouwjaar

1972



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

534 m²

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	534 m ²
Inhoud	627 m ³
Bouwjaar	1972
Tuin	rondom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2011)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

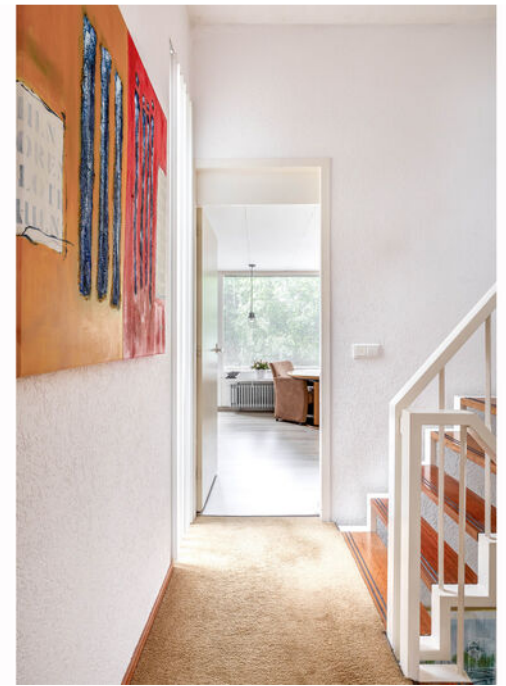
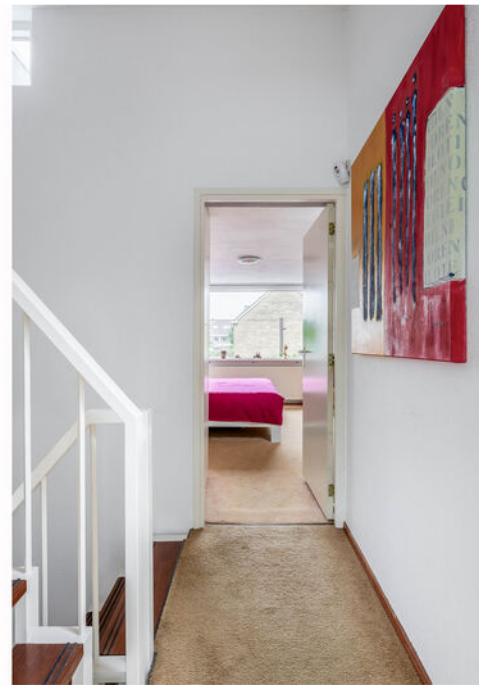
C

























Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Rode Klaver 34

Postcode/plaats

2923 GH Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 4822

Kadastraal eigendom

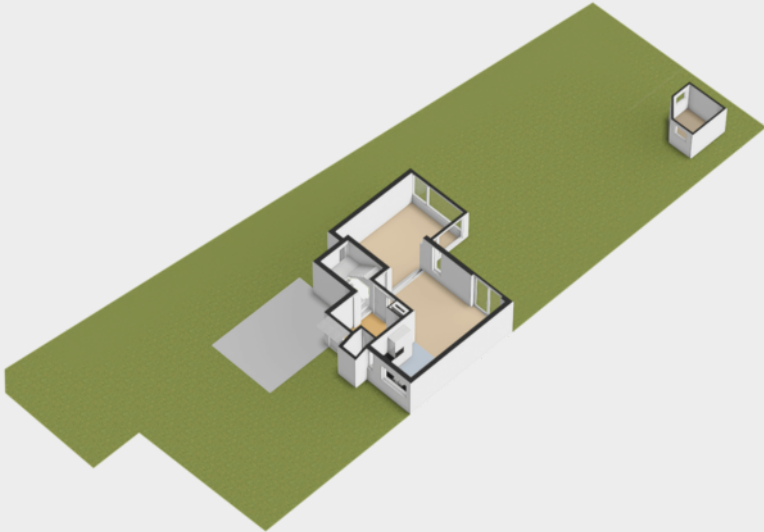
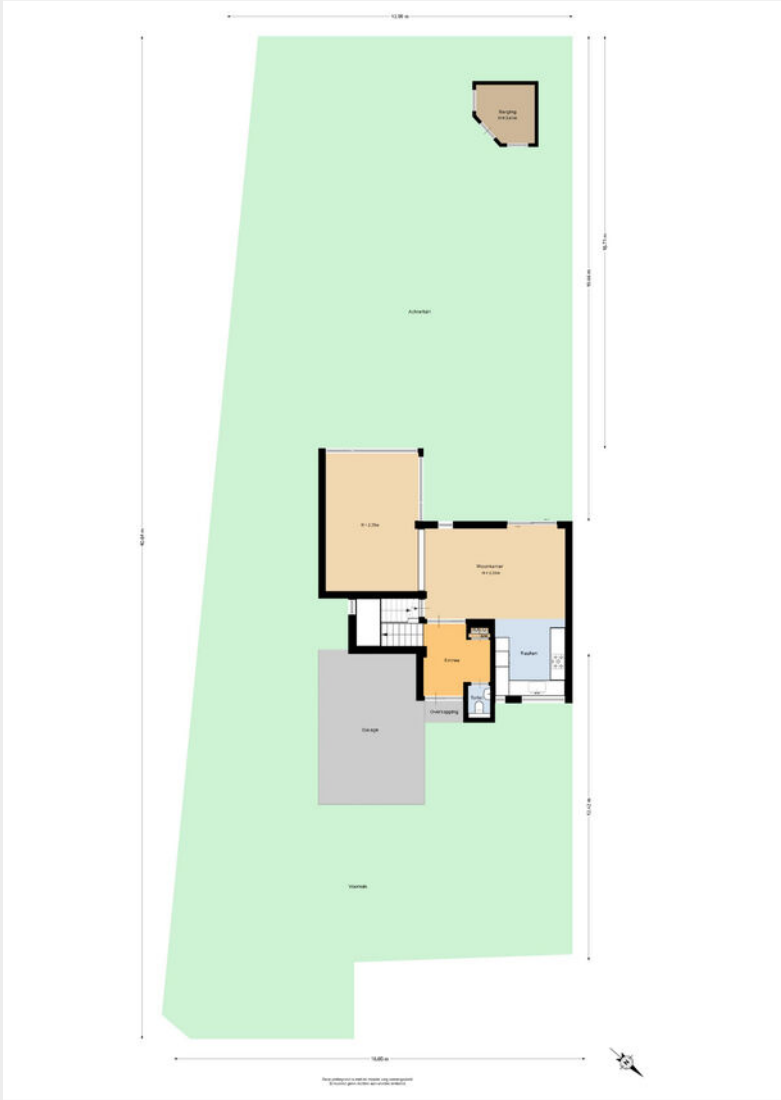
Volle eigendom

Perceelpervlakte

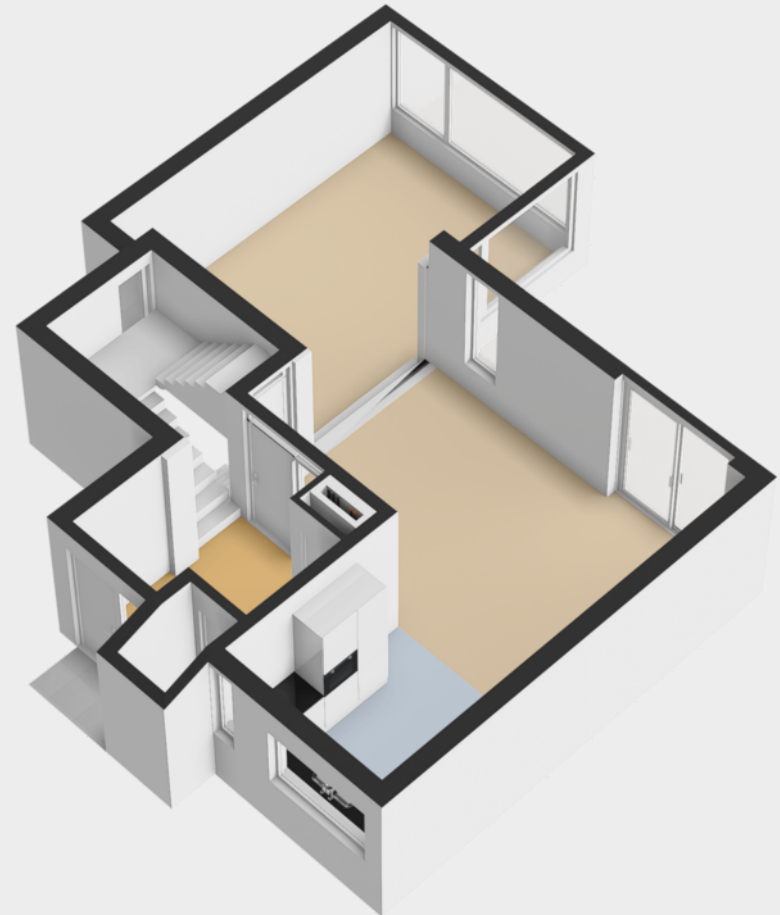
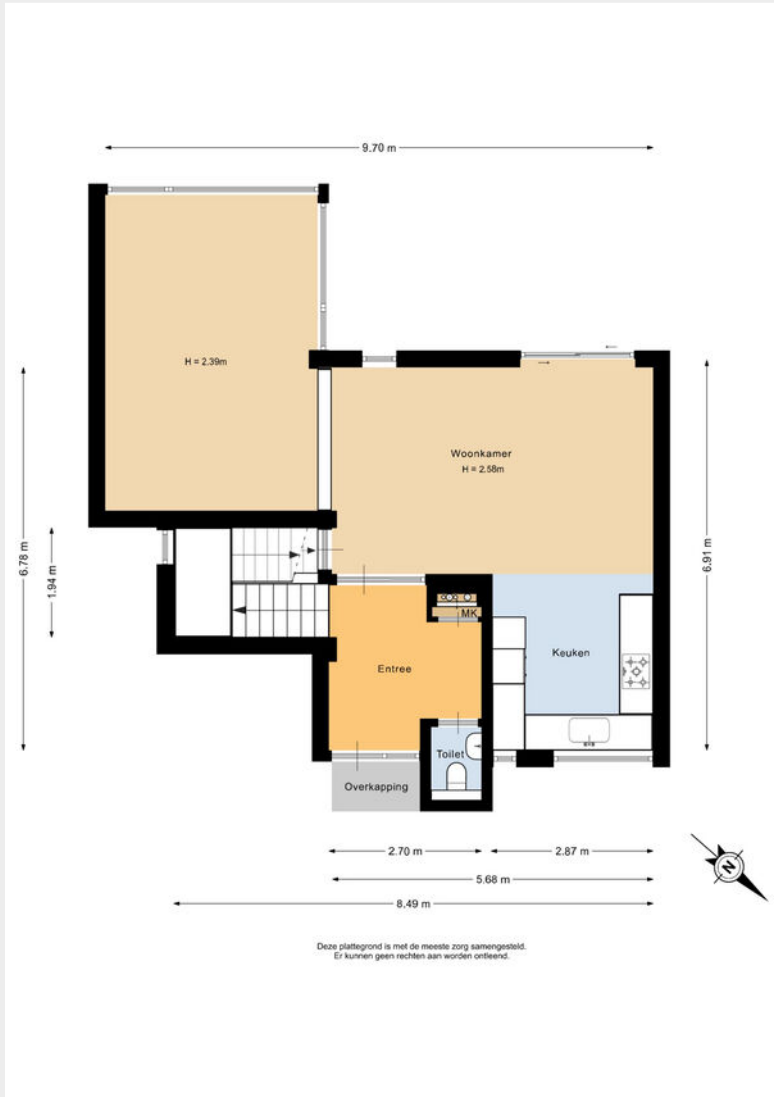
534 m²



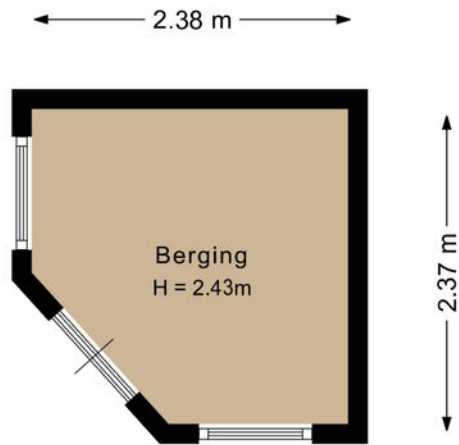
Plattegrond >



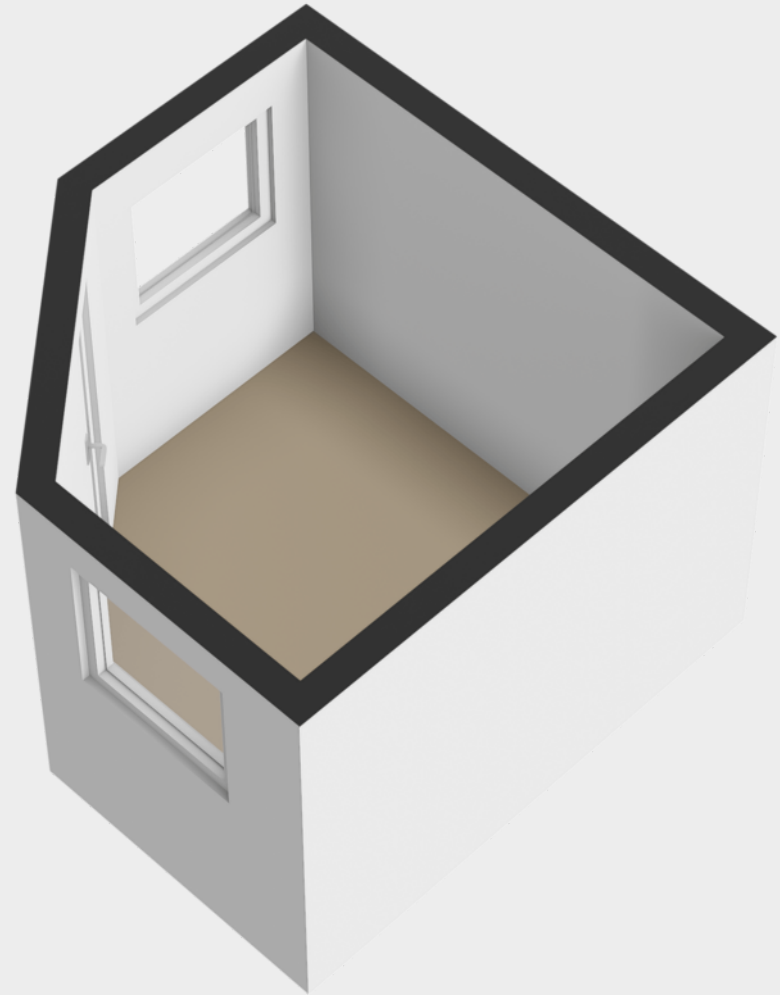
Plattegrond



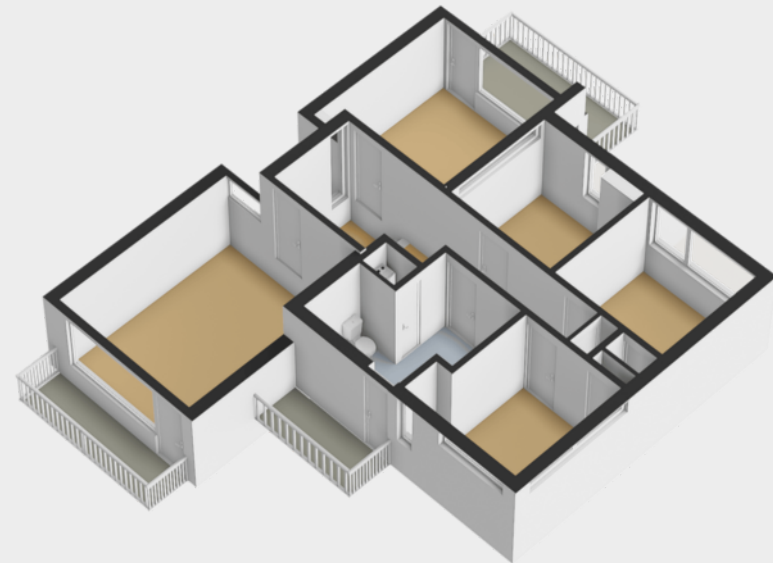
Plattegrond



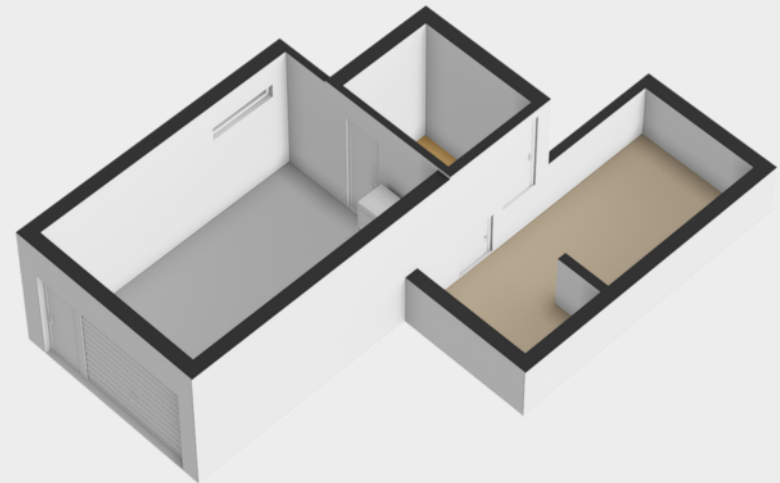
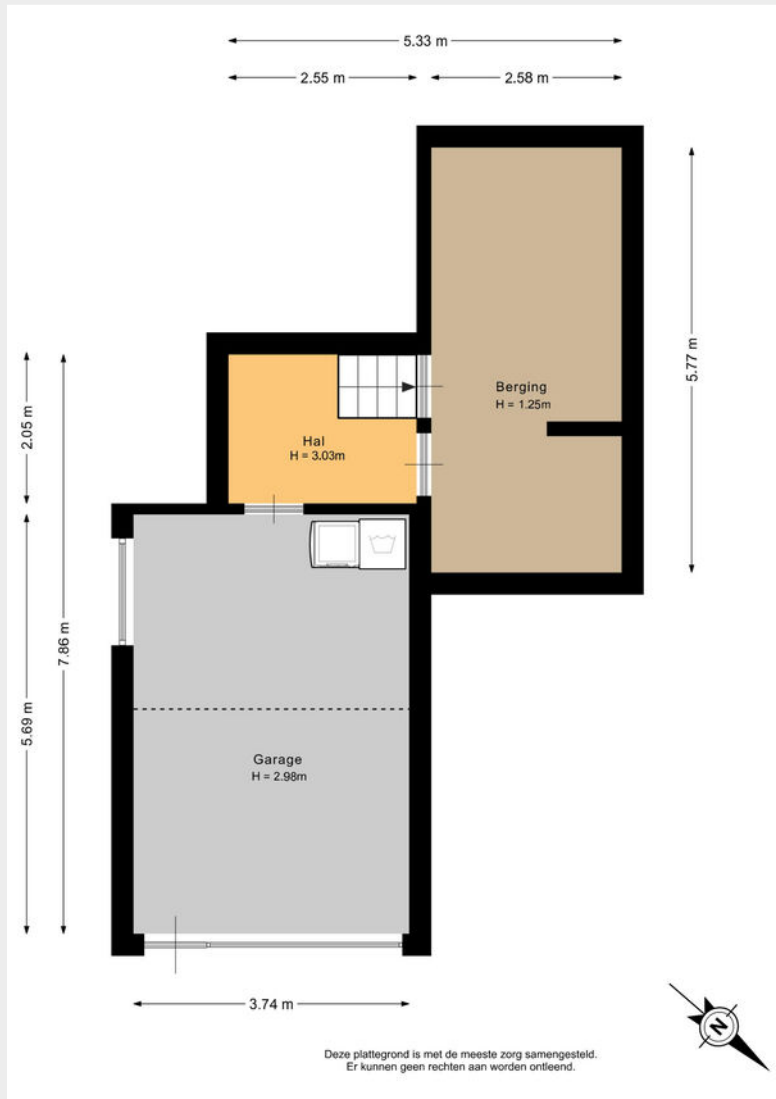
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Verlichting, te weten							
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- losse (hang)lampen		X		- afzuigkap	X		
				- combi-oven/combimagnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koelkast	X		
- gordijnrails		X		- vaatwasser	X		
- gordijnen		X		- koffiezetapparaat		X	
- vitrages		X		Woning - Sanitair/sauna			
- rolgordijnen		X		Toilet met de volgende toebehoren			
- lamellen	X			- toilet	X		
- jaloezieën		X		- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- fontein	X		
- vloerbedekking	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- ligbad	X		
- plavuizen	X			- wastafel	X		
Woning - Keuken				- wastafelmeubel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- planchet	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toiletkast	X		
				- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 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

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

