

Krimpen aan den IJssel

Steenbakkersstraat 41



te>koop>

Vraagprijs
€ 409.000,- 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

KARAKTERISTIEK HUIS MET MODERN WOONCOMFORT

Sommige huizen hebben direct een fijne uitstraling. Steenbakkersstraat 41 is zo'n huis. De karakteristieke gevel, de sfeervolle erker en de verzorgde afwerking zorgen ervoor dat je je hier meteen thuis voelt. Daarbij is dit huis de afgelopen jaren grondig aangepakt, waardoor je profiteert van de charme van bouwjaar 1935 én het comfort van nu.

Sinds 2019 hebben de huidige eigenaren vrijwel het complete huis onder handen genomen. De daken zijn geïsoleerd, er is glaswolisolatie aangebracht, de uitbouw is aan de buitenzijde voorzien van isolatieplaten en het huis beschikt grotendeels over HR++ beglazing. Diverse onderdelen zijn vernieuwd en gemoderniseerd. Het resultaat is een instapklaar huis waar je vooral hoeft te genieten.

De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont in een prettige woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Bovendien bereik je het centrum van Rotterdam binnen ongeveer twintig minuten, waardoor je profiteert van een rustige woonomgeving met de stad altijd dichtbij.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Het karakter en fijne gevoel dat dit huis ons gaf zorgde er meteen voor dat wij hier ons thuis voelden. Toen we in 2019 de sleutel kregen, zijn we gelijk begonnen met moderniseren. Nu zeven jaar later en twee kinderen verder wonen we hier nog steeds met veel plezier, maar zijn we toe aan de volgende stap. Dit huis heeft ons mooie herinneringen gegeven en we hopen dat de volgende bewoners zich hier net zo thuis zullen voelen als wij hebben gedaan."

LICHTE WOONKAMER MET FIJNE SFEER

Bij binnenkomst valt direct de prettige indeling op. De woonkamer heeft een aantrekkelijke L-vorm waardoor een natuurlijke verdeling ontstaat tussen het zit- en eetgedeelte. De karakteristieke erker aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht en geeft de ruimte extra sfeer en uitstraling.



Omschrijving >

De warme houten vloer, de neutrale afwerking en de gezellige houtkachel maken dit een plek waar je graag thuiskomt. In de zithoek geniet je van een rustige avond bij het vuur, terwijl er in het eetgedeelte voldoende ruimte is voor een grote eettafel om vrienden en familie te ontvangen.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor er een fijne doorloop ontstaat tussen de verschillende leefruimtes. Hierdoor voelt het geheel ruim en praktisch aan en is er volop contact tussen koken, eten en ontspannen.

MODERNE KEUKEN EN BADKAMER

De keuken is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, tijdloze stijl. Dankzij de strakke afwerking en de aanwezige inbouwapparatuur is dit een ruimte waar koken plezierig en comfortabel wordt. Het grote werkblad biedt volop ruimte voor het bereiden van maaltijden en via het raam kijk je prettig uit richting de tuin.

Aansluitend bevindt zich de badkamer, die in 2019 volledig is vernieuwd. De combinatie van lichte wandtegels, modern sanitair en een fraaie accentwand geeft de ruimte een frisse uitstraling. De badkamer is praktisch ingericht en sluit perfect aan bij de verzorgde staat van de rest van het huis.

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers, met de mogelijkheid tot drie. De grootste slaapkamer biedt verrassend veel ruimte en heeft dankzij de zichtbare kapconstructie extra karakter. De tweede slaapkamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Beide kamers zijn netjes afgewerkt en direct te gebruiken.

Ook op technisch vlak is veel aandacht besteed aan onderhoud. Zo zijn de loodslabben rondom de schoorsteen vervangen en zijn de rookkanalen in 2025 nog professioneel geveegd.

GROTE TUIN MET VEEL MOGELIJKHEDEN

Een van de absolute pluspunten van dit huis is de buitenruimte. Op een perceel van maar liefst 206 m² beschik je over een royale achtertuin op het noordoosten. Hierdoor heb je aanzienlijk meer buitenruimte dan je op het eerste gezicht zou verwachten.

De tuin biedt volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, gezinnen met kinderen of mensen die graag buiten zitten. Er is voldoende ruimte voor een terras, speeltoestellen, een moestuin of meerdere gezellige zitplekken. Achter in de tuin staat bovendien een praktische berging voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.

Een extra voordeel is het parkeren op eigen terrein. Dat betekent altijd een parkeerplek voor de deur, iets wat steeds waardevoller wordt.

Voor starters en jonge doorstromers die op zoek zijn naar een karakteristiek huis dat de afgelopen jaren grondig is gemoderniseerd, biedt Steenbakkersstraat 41 een bijzonder aantrekkelijk totaalplaatje.

FIJN WONEN IN KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

Krimpen aan den IJssel is geliefd vanwege de combinatie van rust, groen en uitstekende bereikbaarheid. De Steenbakkersstraat ligt in een prettige woonomgeving met veel voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand van het huis. Daarnaast biedt Krimpen aan den IJssel volop recreatiemogelijkheden. Langs de Hollandsche IJssel kun je heerlijk wandelen of fietsen en ook diverse natuur- en groengebieden liggen in de directe omgeving. Voor gezinnen zijn er meerdere speeltuinen, basisscholen en sportfaciliteiten aanwezig.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de Algerabrug ben je snel onderweg richting Rotterdam, Capelle aan den IJssel en de overige delen van de Randstad.

Omschrijving

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 409.000,- k.k.
- Gelegen in een prettige woonwijk in Krimpen aan den IJssel
- Achtertuin en zijtuin gelegen op het noordoosten
- Woonoppervlakte: circa 78 m²
- Perceeloppervlakte: 206 m²
- Bouwjaar: 1935
- Aantal kamers: 3
- Aantal slaapkamers: 2, met mogelijkheid tot 3
- Energielabel D
- Volledig gerenoveerd sinds 2019
- Keuken vernieuwd in 2023
- Badkamer vernieuwd in 2019
- HR++ beglazing en karakteristiek glas-in-lood
- Glaswolisolatie en geïsoleerde daken
- Uitbouw voorzien van buitengevelisolatie
- Schilderwerk uitgevoerd in 2021
- Parkeren op eigen terrein
- Grote achtertuin met berging
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning 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

78 m²



Bouwjaar

1935



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

206 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	78 m ²
Perceeloppervlakte	206 m ²
Inhoud	305 m ³
Bouwjaar	1935
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

























Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Steenbakkersstraat 41

Postcode/plaats

2922 XK Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 4609

Kadastraal eigendom

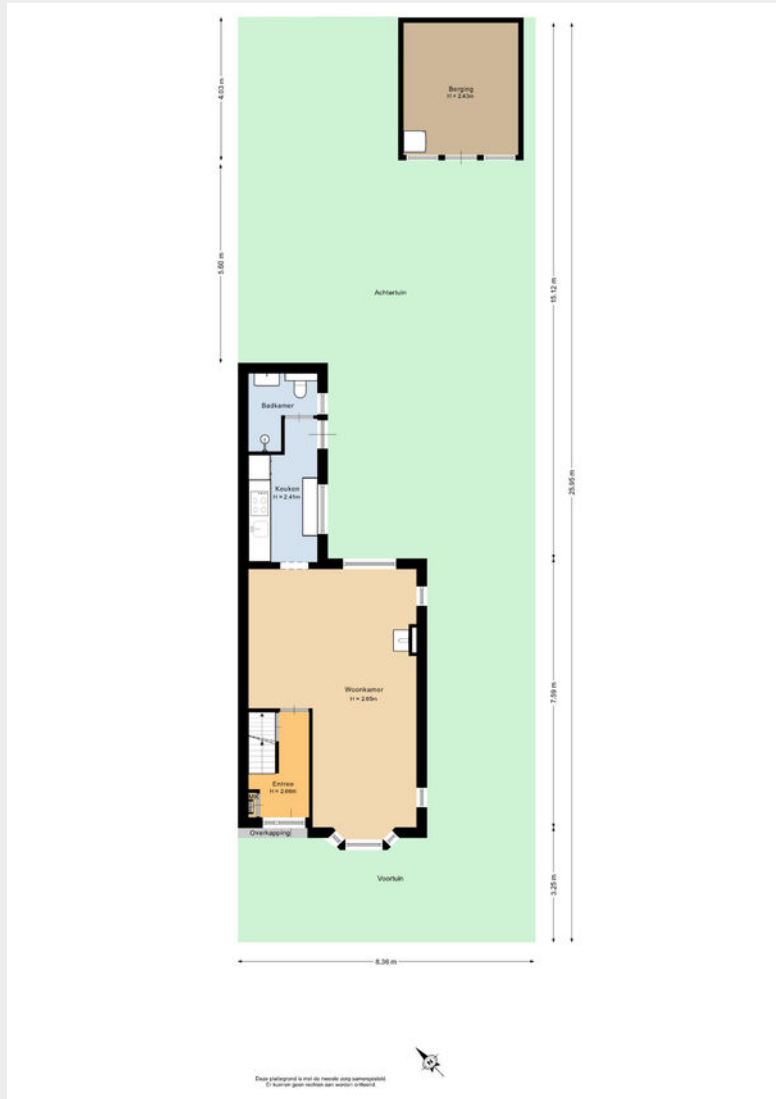
Volle eigendom

Perceelpervlakte

206 m²



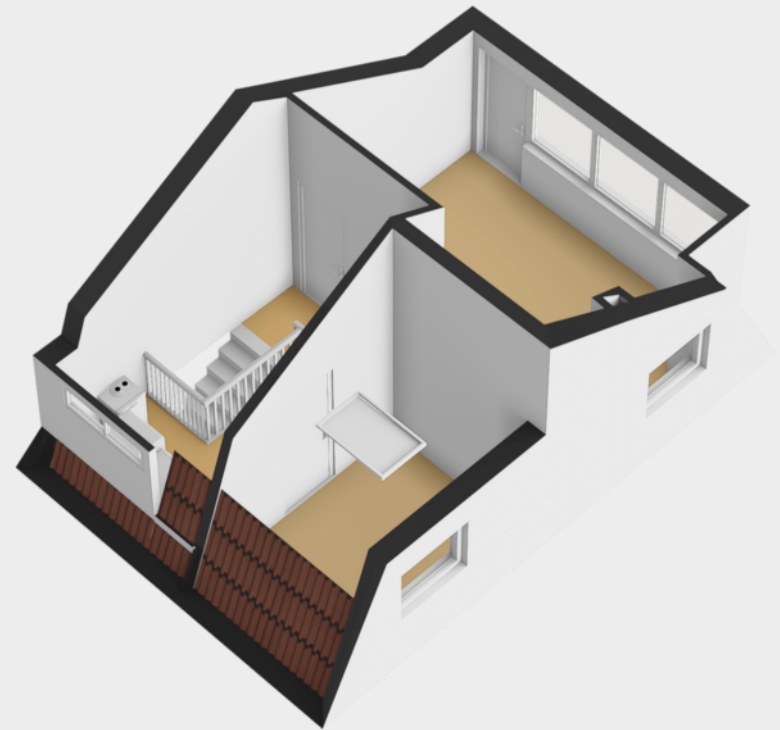
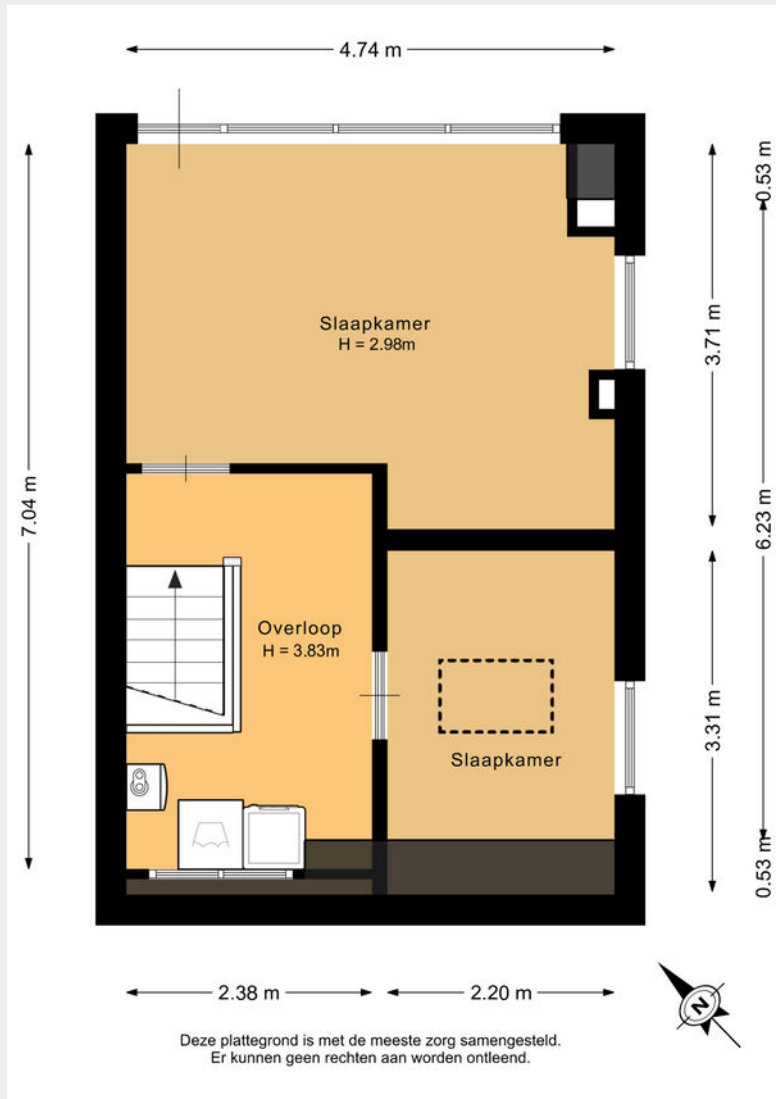
Plattegrond



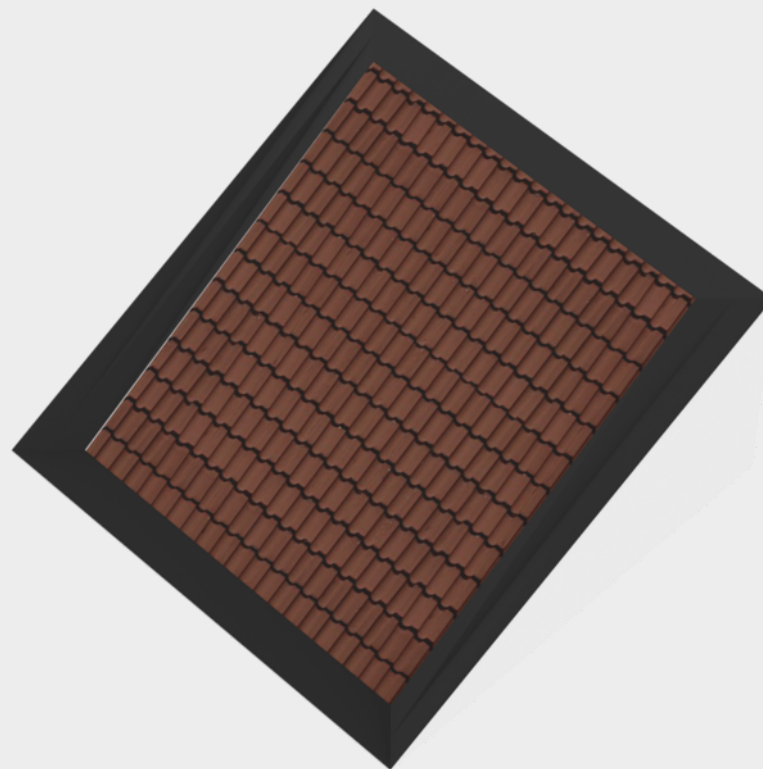
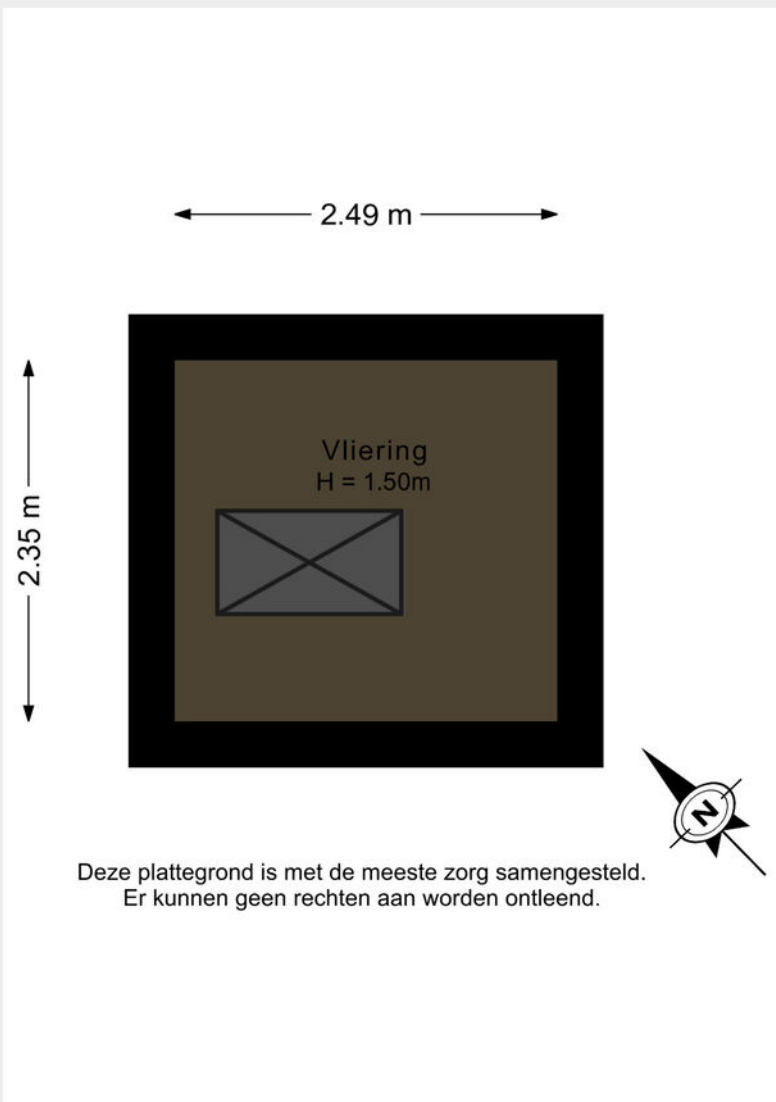
Plattegrond



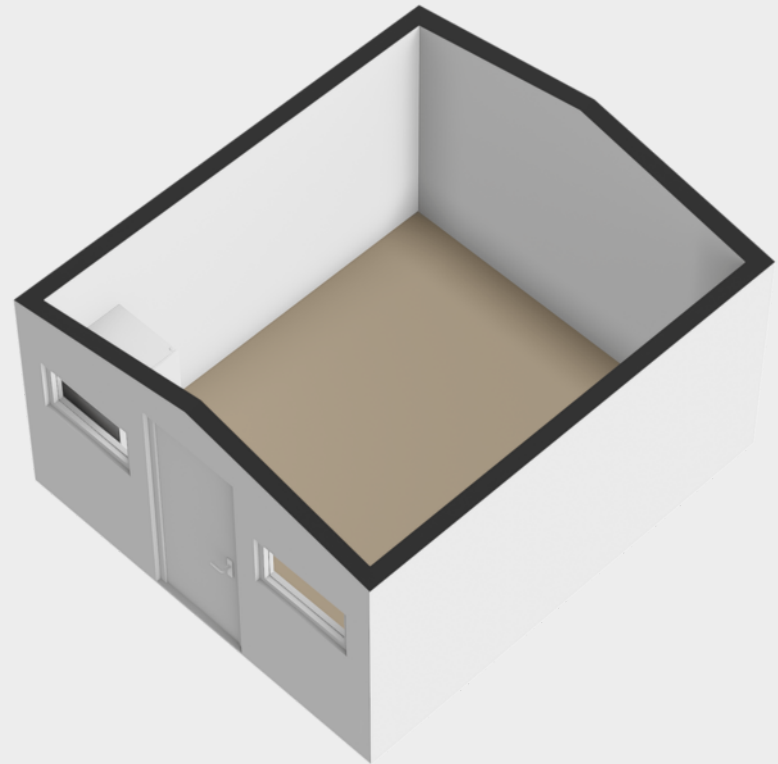
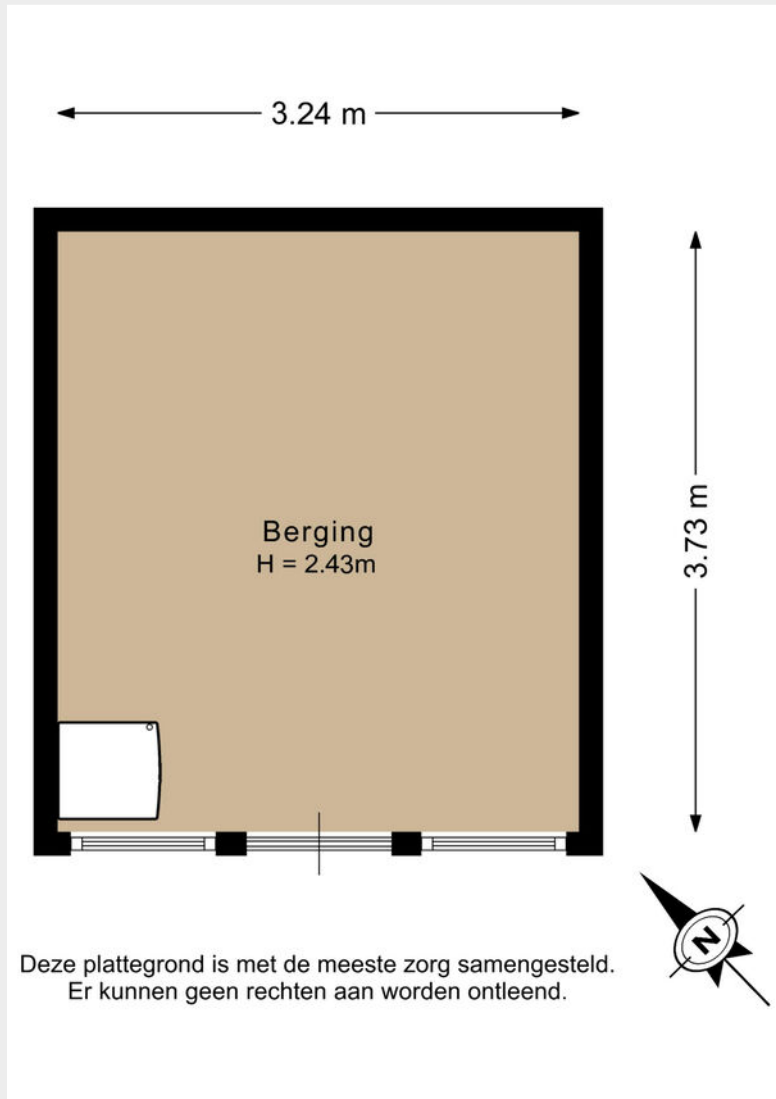
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Allesbrander	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas)kachels	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koelkast	X		
- losse (hang)lampen		X		- vriezer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vaatwasser	X		
- Kledingkasten boven		X		- koffiezetapparaat		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- rolgordijnen			X	- douche (cabine/scherm)	X		
- jaloezieën			X	- wastafel	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- wastafelmeubel	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- parketvloer	X			- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)		X	
- plavuizen	X			Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
				(Voordeur)bel	X		
				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X						
Rolluiken	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Losse plantenpotten en tuinmeubels		X					
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X				
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- Kippen-/konijnenhok			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

