

Krimpen aan den IJssel

Hoge Vijver 47



te>koop>

Vraagprijs
€ 785.000,- 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

HOOG WONEN MET UITZICHT OVER TWEE WERELDEN

Op de 15e verdieping van een verzorgd appartementencomplex ligt dit royale appartement van maar liefst 153 m² woonoppervlakte. Hier geniet je dagelijks van een indrukwekkend uitzicht over de groene Krimpenerwaard aan de ene zijde en de skyline van Rotterdam aan de andere kant. De combinatie van ruimte, comfort, een eigen parkeerplaats in de parkeergarage, een berging op de begane grond en twee balkons maakt dit een bijzonder aantrekkelijk huis voor doorstromers en afbouwers die op zoek zijn naar zorgeloos wonen op niveau.

Met drie ruime slaapkamers, een lichte woonkamer, een nette keuken en badkamer en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik biedt dit appartement alles wat je nodig hebt voor jarenlang woonplezier.

LICHTE LIVING MET PANORAMISCH UITZICHT

Zodra je de woonkamer binnenstapt, wordt direct duidelijk wat dit appartement zo bijzonder maakt. De royale leefruimte profiteert van grote raampartijen waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt. Vanuit vrijwel iedere hoek van de woonkamer kijk je uit over de omgeving. Overdag geniet je van het weidse uitzicht over het groene landschap van de Krimpenerwaard, terwijl in de avond de verlichte skyline van Rotterdam voor een sfeervol decor zorgt.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Dankzij de directe verbinding met het balkon wordt binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden. Het balkon op het zuidoosten is een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon. Aan de andere zijde van het appartement bevindt zich een tweede balkon op het noordwesten, waar je juist kunt genieten van de middag- en avondzon.

De keuken is comfortabel en praktisch ingericht en biedt veel kastruimte waarbij alle beschikbare ruimte efficiënt en effectief wordt gebruikt. Hierdoor vormt de keuken een prettige plek voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreide diners met familie en vrienden.



Omschrijving

COMFORTABEL WONEN MET VEEL RUIMTE

Met een woonoppervlakte van 153 m² biedt dit appartement een hoeveelheid ruimte die maar zelden wordt gevonden in een appartement. De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk royaal van formaat. De grootste slaapkamer is bijzonder ruim opgezet en beschikt over voldoende plaats voor een groot bed, kledingkasten en een comfortabele zithoek. De grote raampartijen zorgen ook hier voor een aangename lichtinval en een prachtig uitzicht.

De twee overige slaapkamers zijn eveneens ruim bemeten en daardoor uitstekend geschikt als logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Hierdoor is het appartement niet alleen geschikt voor afbouwers die gelijkvloers willen wonen, maar ook voor doorstromers die extra ruimte wensen.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd, ruim en beschikt over alle voorzieningen voor dagelijks comfort. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig, wat extra praktisch is wanneer je gasten ontvangt.

EIGEN PARKEERPLAATS EN ZORGELOOS GEMAK

Comfort gaat hier verder dan alleen de ruimte binnen het appartement. Op de begane grond beschik je over een eigen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen die je niet dagelijks gebruikt.

Daarnaast behoort een eigen parkeerplaats in de parkeergarage tot het appartement. Hierdoor hoef je nooit op zoek naar een parkeerplek en stap je altijd comfortabel en droog uit de auto.

Het complex is gebouwd in 2006 en beschikt over een liftinstallatie waardoor alle verdiepingen eenvoudig bereikbaar zijn. Dat maakt het appartement zeer geschikt voor bewoners die graag ruim wonen zonder het onderhoud dat bij een traditioneel huis komt kijken.

De ligging is bovendien bijzonder praktisch. Winkelcentrum Crimpenhof, een supermarkt, openbaar vervoer, zorgvoorzieningen en horecagelegenheden bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast liggen er direct naast de woning een sportschool en tennisbanen. Ook vind u op 10 minuten loopafstand een golfbaan waardoor ook sport- en recreatiemogelijkheden binnen handbereik zijn. Alles wat je dagelijks nodig hebt ligt op korte afstand van huis.

UITZICHT, RUST EN VOORZIENINGEN DICHTBIJ

De locatie aan de rand van Krimpen aan den IJssel biedt een unieke combinatie van rust, groen en bereikbaarheid. Vanuit het appartement kijk je uit over de uitgestrekte polders van de Krimpenerwaard en vind u de surfplas, een gebied dat bekendstaat om zijn groene karakter, wandelroutes en recreatiemogelijkheden. Tegelijkertijd bevinden de voorzieningen van Krimpen aan den IJssel zich op korte afstand.

Met de nabijgelegen uitvalswegen zijn Rotterdam, Capelle aan den IJssel en de rest van de Randstad uitstekend bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld. Hierdoor woon je rustig en ruim, terwijl de dynamiek van de stad altijd binnen handbereik blijft.

Voor liefhebbers van wandelen, fietsen en recreëren vormt de Krimpenerwaard een verlengstuk van de achtertuin. Het contrast tussen het groene landschap en de stedelijke skyline maakt het uitzicht vanuit dit appartement iedere dag opnieuw bijzonder.

Omschrijving

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 785.000,- k.k.
- Gelegen in Krimpen aan den IJssel;
- Woonoppervlakte: circa 153 m²;
- Inhoud: circa 483 m³;
- Bouwjaar: 2006;
- Gelegen op de 15e verdieping;
- Energielabel A;
- Vier kamers;
- Drie ruime slaapkamers;
- Twee balkons;
- Balkon op het zuidoosten;
- Balkon op het noordwesten;
- Prachtig uitzicht over de Krimpenerwaard en de skyline van Rotterdam;
- Nette keuken;
- Verzorgde badkamer;
- Eigen berging op de begane grond;
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage;
- Lift aanwezig;
- Oplevering in overleg;
- Bijdrage VvE bedraagt circa €467,93 per maand

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

153 m²



Bouwjaar

2006



Slaapkamers

3

Soort portiekflat

Type appartement

Aantal kamers 4

Woonoppervlakte 153 m²

Perceeloppervlakte 0 m²

Inhoud 483 m³

Bouwjaar 2006

Verwarming c.v.-ketel (-)

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd











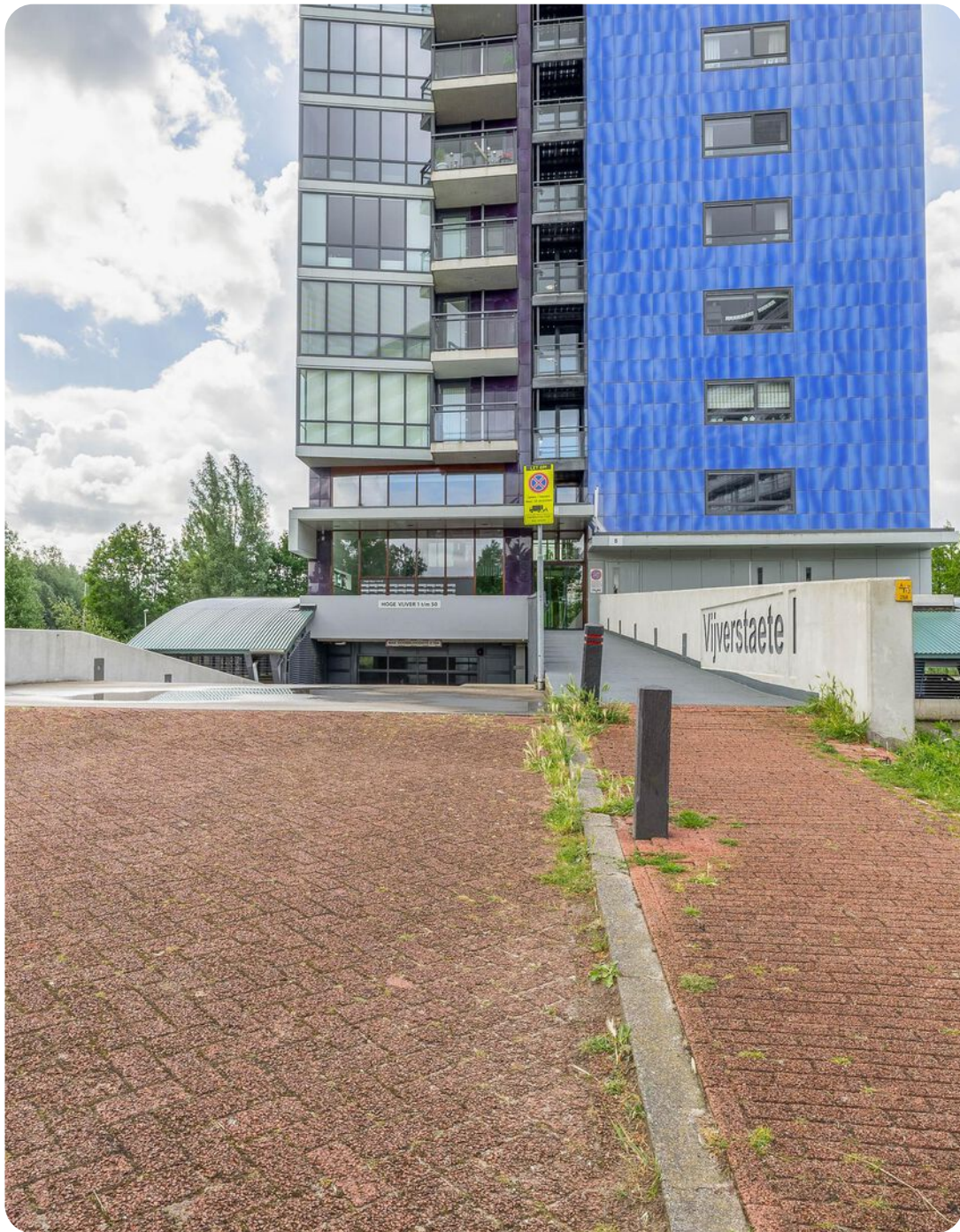
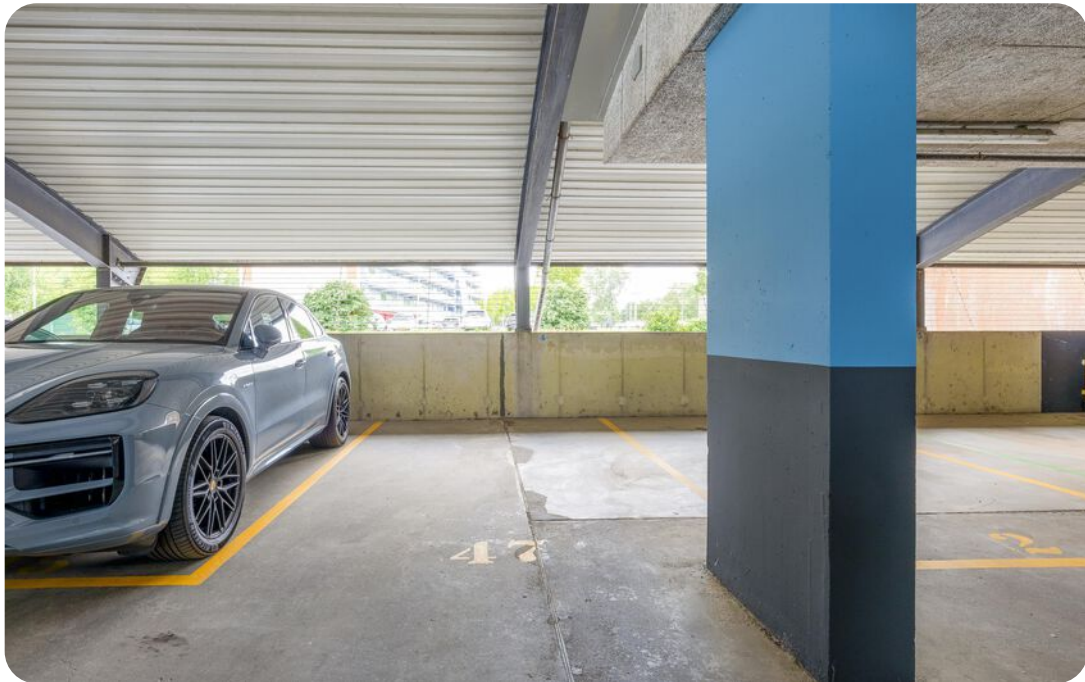
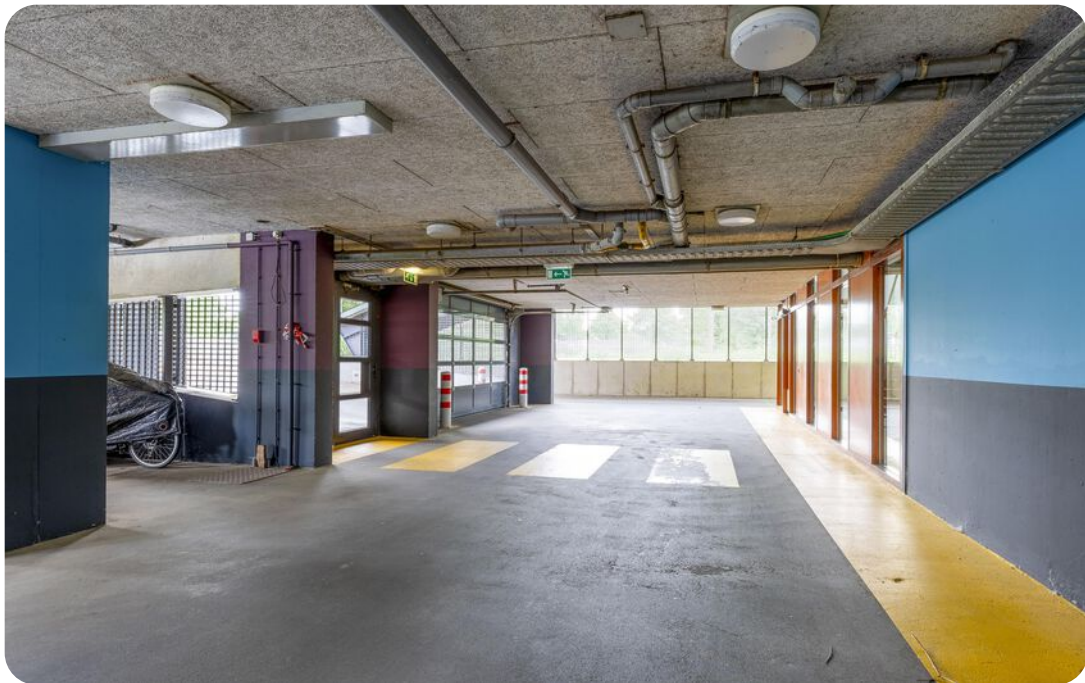
















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Hoge Vijver 47

Postcode/plaats

2923 VP Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

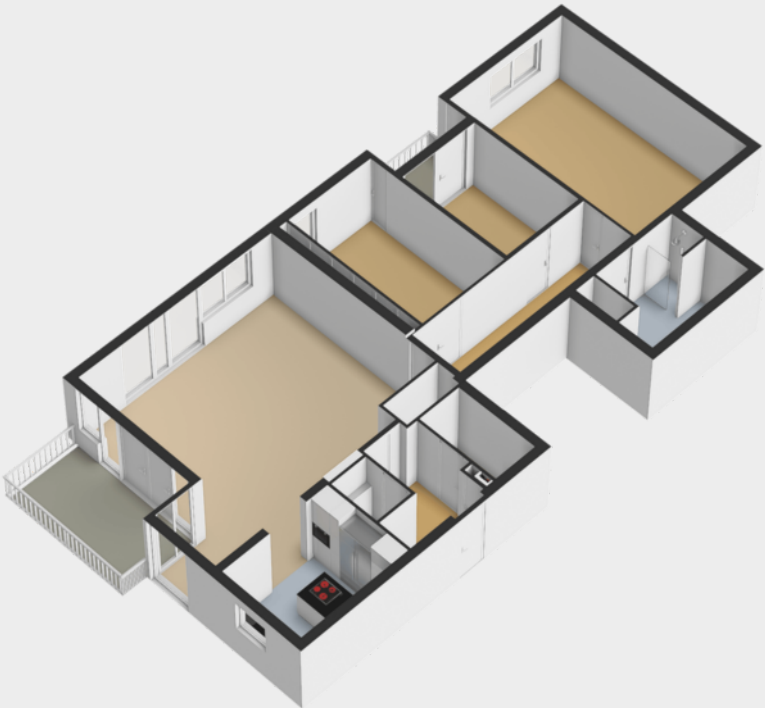
Sectie C, nummer 7303

Kadastraal eigendom

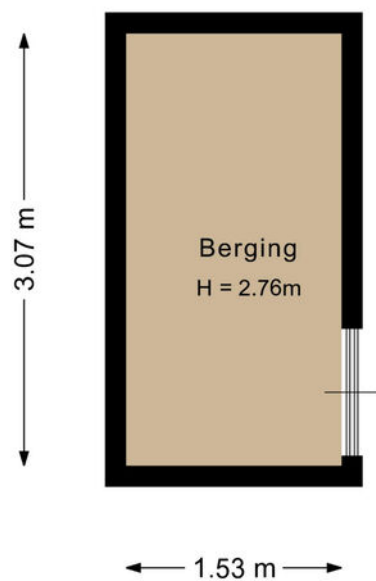
Volle eigendom



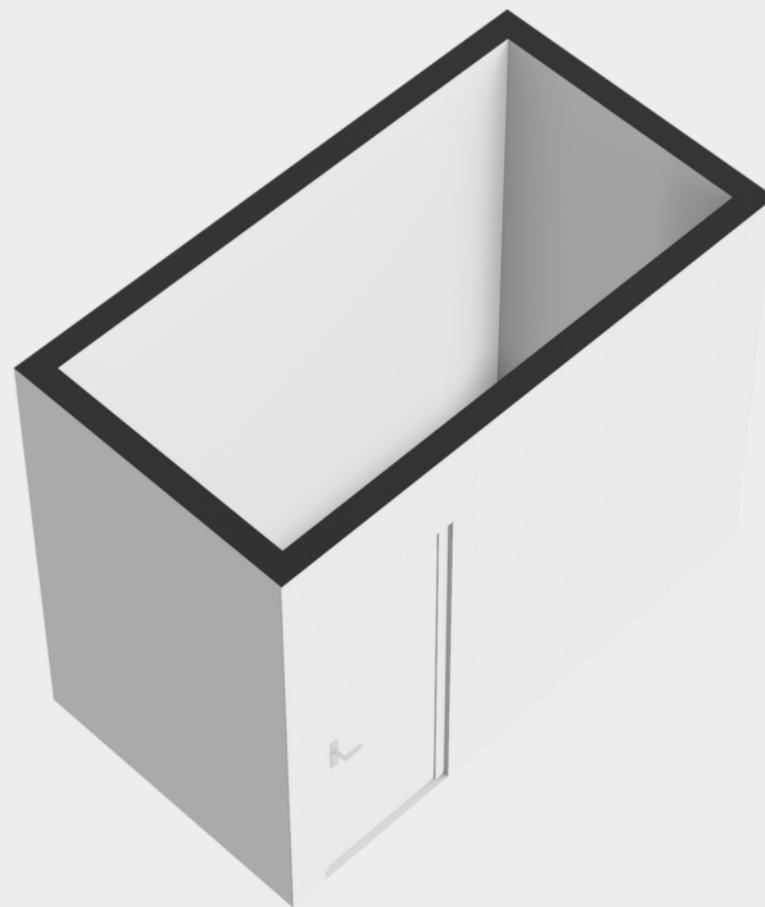
Plattegrond



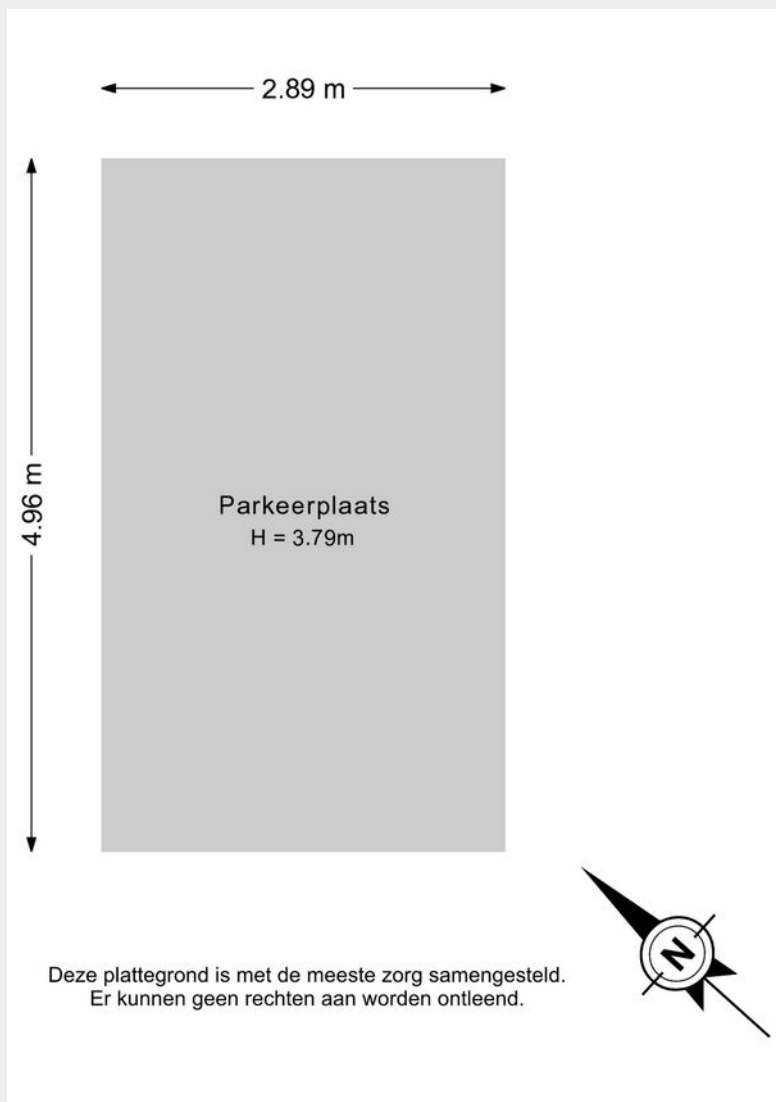
Plattegrond



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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Overig, te weten			
Designradiator(en)	X			- schilderij ophangstelsysteem			X
Verlichting, te weten				Woning - Keuken			
- inbouwspots/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen			X	- kookplaat	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
- planken in de berging in de flat	X			- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- magnetron	X		
- gordijnrails			X	- oven	X		
- gordijnen	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- overgordijnen	X			- koelkast	X		
- vitrages	X			- koel-vriescombinatie	X		
- jaloezieën			X	- vaatwasser	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- Quooker	X		
Vloerdecoratie, te weten				- koffiezetapparaat	X		
- PVC	X			Woning - Sanitair/sauna			
- er zijn ruim extra tegels, blijven achter.	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X			Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
Badkamer met de volgende toebehoren				-	X		
- douche (cabine/schermb)	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
- toilet	X						
- toilettrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat	X						
raamfolie woonkamer	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	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 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. 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 ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

0180 53 00 00
krimpen@vanherk.nl
vanherk.nl

