

Krimpen aan de Lek

Behouden Huis 5



te>koop>

Vraagprijs
€ 445.000,- 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 >

VERKOPER AAN HET WOORD

"Na 35 jaar gaan wij het huis op Behouden Huis 5 verlaten. Wij hebben hier al die jaren met veel plezier gewoond. Het is een fijn huis in een prettige buurt. De buurt is zelfs zo gezellig dat wij hier in de buurt blijven wonen. De mensen zijn betrokken met elkaar; als er iets is, staan de burens klaar voor elkaar. Onze dochter is in dit huis opgegroeid. De school is dichtbij en zij kon altijd buitenspelen in de speeltuin hier. Het is een kindvriendelijke buurt en er is geen doorgaand verkeer in de straat. Je loopt ook zo het bos in. Voor ons is dat ideaal omdat wij hier lekker kunnen wandelen met de hond."

RUSTIG WONEN MET VEEL GEMAK

Aan een rustige doodlopende straat staat deze verzorgde tussenwoning met zonnige achtertuin op het westen, aangebouwde stenen berging en een verrassend praktische indeling. Het huis is door de jaren heen netjes onderhouden en biedt starters en jonge gezinnen precies wat zij zoeken: een comfortabele woonomgeving, voldoende leefruimte en een fijne buurt waar kinderen veilig buiten kunnen spelen.

Bij aankomst valt direct de rustige ligging op. Er is geen doorgaand verkeer en de straat heeft een prettige, gemoedelijke uitstraling. Vanuit het huis wandel je binnen enkele minuten richting het groen en de natuur rondom Krimpen aan de Lek. Ook speelvoorzieningen, scholen en dagelijkse voorzieningen liggen dichtbij.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde. Vanuit de zithoek kijk je uit op de verzorgde tuin, terwijl de deur naar buiten zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De vaste kast in de woonkamer biedt handige extra bergruimte. Op de gehele begane grond ligt een massief eiken vloer, wat zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, vernieuwd in 2017. De keuken is uitgevoerd in een moderne stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast. Het marmeren werkblad geeft de ruimte een luxe uitstraling. Daarnaast is de keuken voorzien van een designradiator en voldoende werk- en bergruimte.



Omschrijving

De hal beschikt over een vernieuwde toiletruimte uit 2023 met een zwevend toilet en fonteintje. Ook zijn op de begane grond diverse binnendeuren vernieuwd, wat bijdraagt aan de verzorgde afwerking van het huis.

DRIE SLAAPKAMERS EN VEEL MOGELIJKHEDEN

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van praktische kastenwanden. Dankzij de royale afmetingen zijn deze kamers uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer en kinderkamer. De overloop beschikt daarnaast over een vaste kast voor extra opbergruimte.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, tweede toilet en een designradiator. Een complete ruimte waar het hele gezin comfortabel gebruik van kan maken.

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevindt zich een grote open zolderverdieping met dakkapel, de opstelplaats van de cv-ketel uit 2018 en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Aan de achterzijde is een ruime slaapkamer gerealiseerd, eveneens voorzien van een dakkapel. Dankzij de royale afmetingen van deze verdieping behoort het creëren van een extra slaapkamer tot de mogelijkheden. Hierdoor kan het huis eenvoudig meegroeien met veranderende woonwensen.

De aanwezigheid van twee dakkapellen zorgt bovendien voor extra lichtinval en een prettig ruimtelijk gevoel op de bovenste verdieping.

ZONNIGE TUIN OP HET WESTEN

De achtertuin is keurig aangelegd en ligt op het westen. Je geniet je hier vanaf de ochtend tot in de avond van de zon. Er is voldoende ruimte voor een gezellige loungeset, een eettafel of speelruimte voor kinderen.

De tuin beschikt over een achterom en een wateraansluiting. De aangebouwde stenen berging is voorzien van elektra en heeft in 2025 een volledig vernieuwde dakbedekking gekregen. Een ideale ruimte voor fietsen, gereedschap of extra opslag.

Voor extra comfort zijn diverse zonweringen aanwezig, waaronder een elektrisch zonnescerm aan de achterzijde van de woonkamer, een markies bij de keuken en een rolluik op de eerste verdieping aan de achterzijde.

Ook op technisch vlak is het huis goed onderhouden. Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2023, de cv-ketel is geplaatst in 2018 en het huis beschikt over dak-, vloer- en spouwmuurisolatie. Daarnaast zijn vrijwel alle ramen voorzien van dubbele beglazing.

GROEN EN KINDVRIENDELIJK WONEN

Behouden Huis is een geliefde woonlocatie in Krimpen aan de Lek. De straat kenmerkt zich door de rustige opzet, het ontbreken van doorgaand verkeer en de prettige sfeer tussen bewoners. Kinderen kunnen hier veilig buitenspelen en diverse speelvoorzieningen bevinden zich op korte afstand van het huis.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de directe nabijheid van natuur en recreatie. Vanuit de straat wandel je eenvoudig richting de groene gebieden rondom het dorp. Voor hondenbezitters, wandelaars en fietsers is dit een heerlijke omgeving. Tegelijkertijd zijn scholen, sportverenigingen, winkels en openbaar vervoer goed bereikbaar.



Kenmerken



Woonoppervlakte

101 m²



Bouwjaar

1985



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

117 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	117 m ²
Inhoud	336 m ³
Bouwjaar	1985
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2018)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie





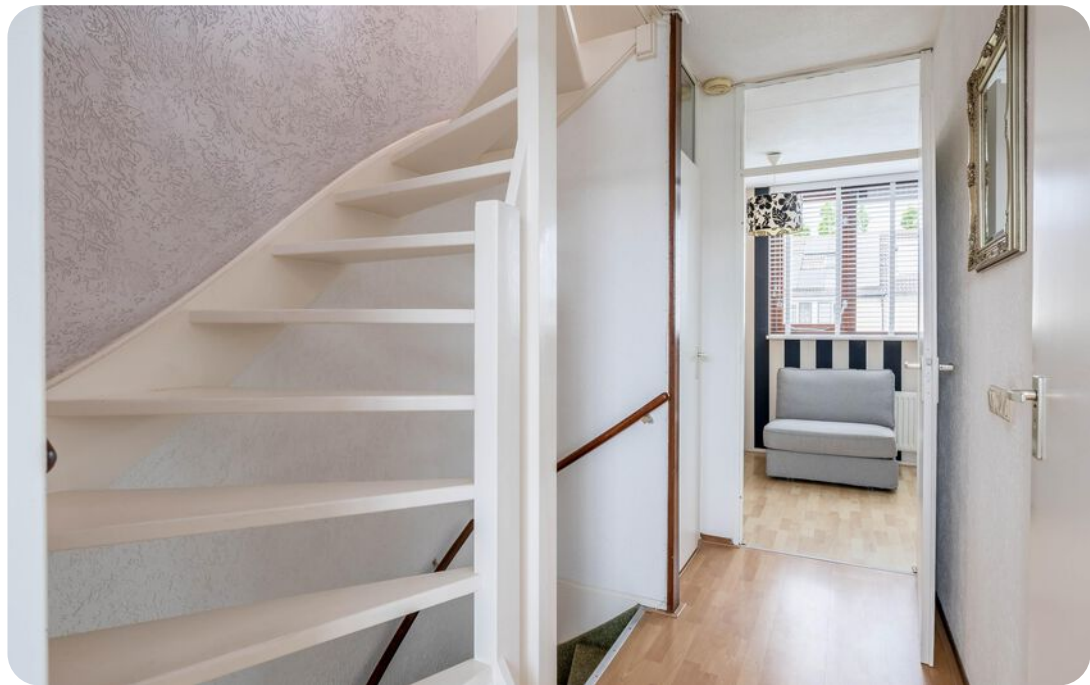




















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Behouden Huis 5

Postcode/plaats

2931 RG Krimpen Aan De Lek

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 8123

Kadastraal eigendom

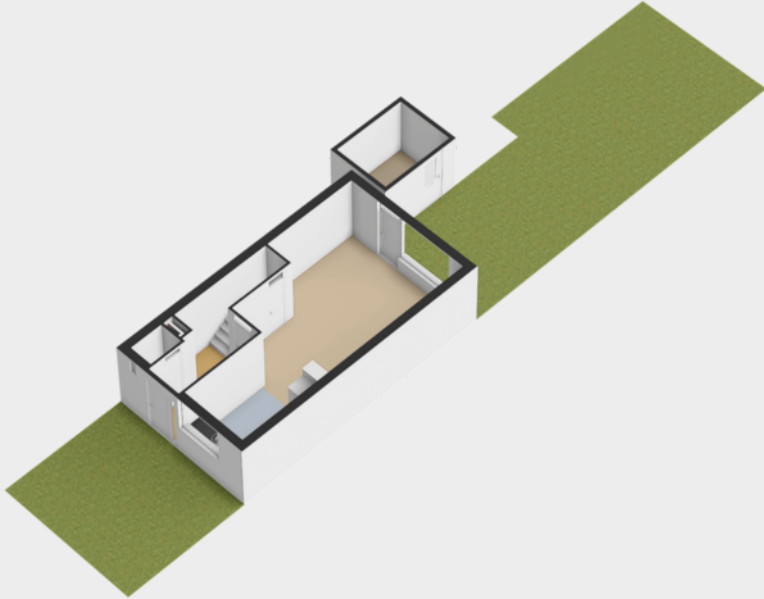
Volle eigendom

Perceelpervlakte

117 m²



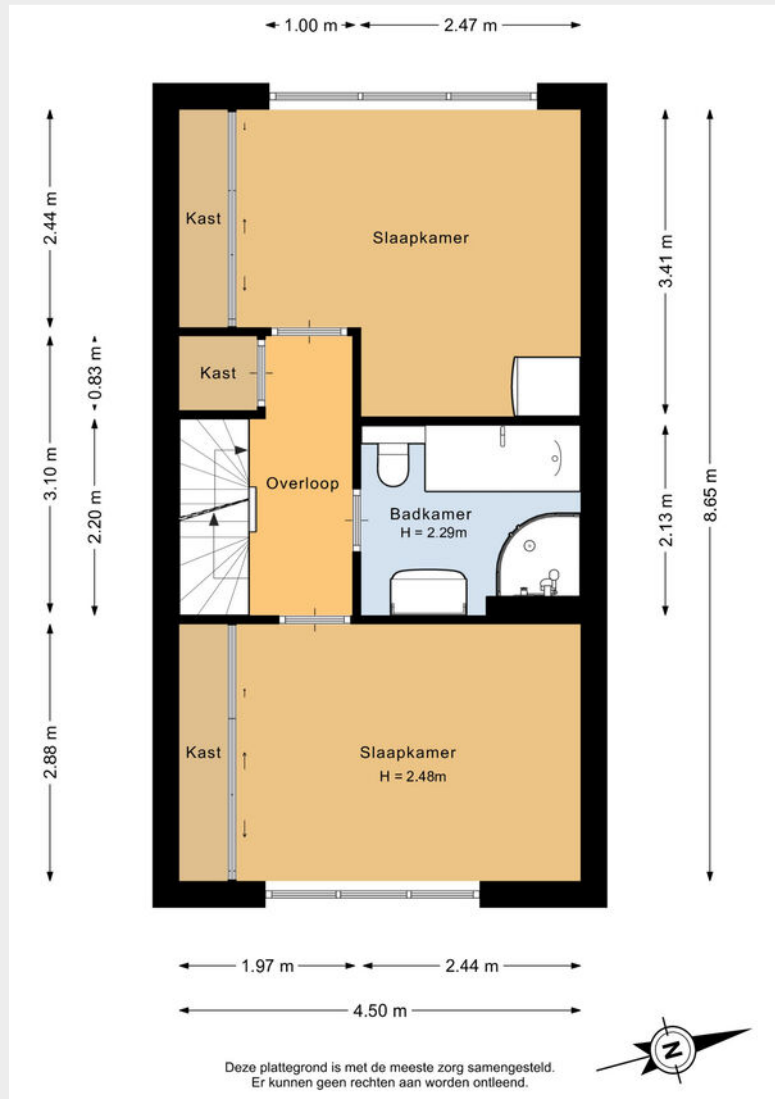
Plattegrond



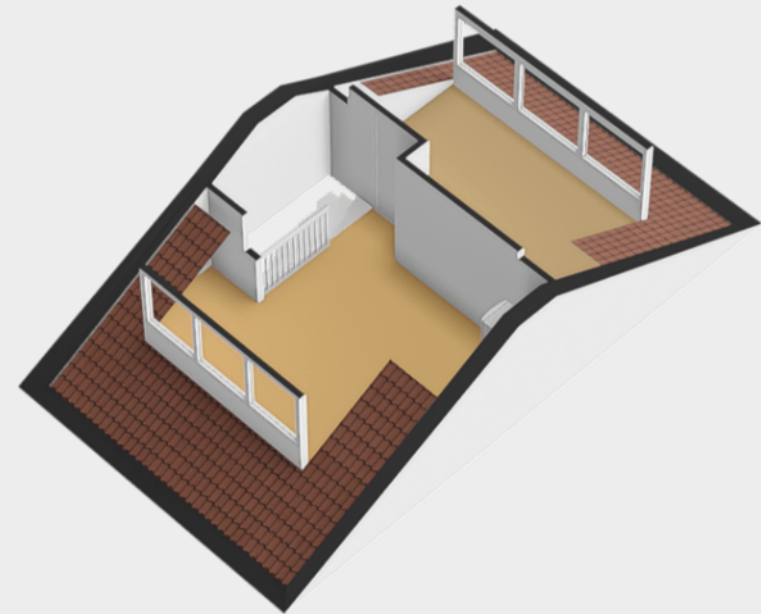
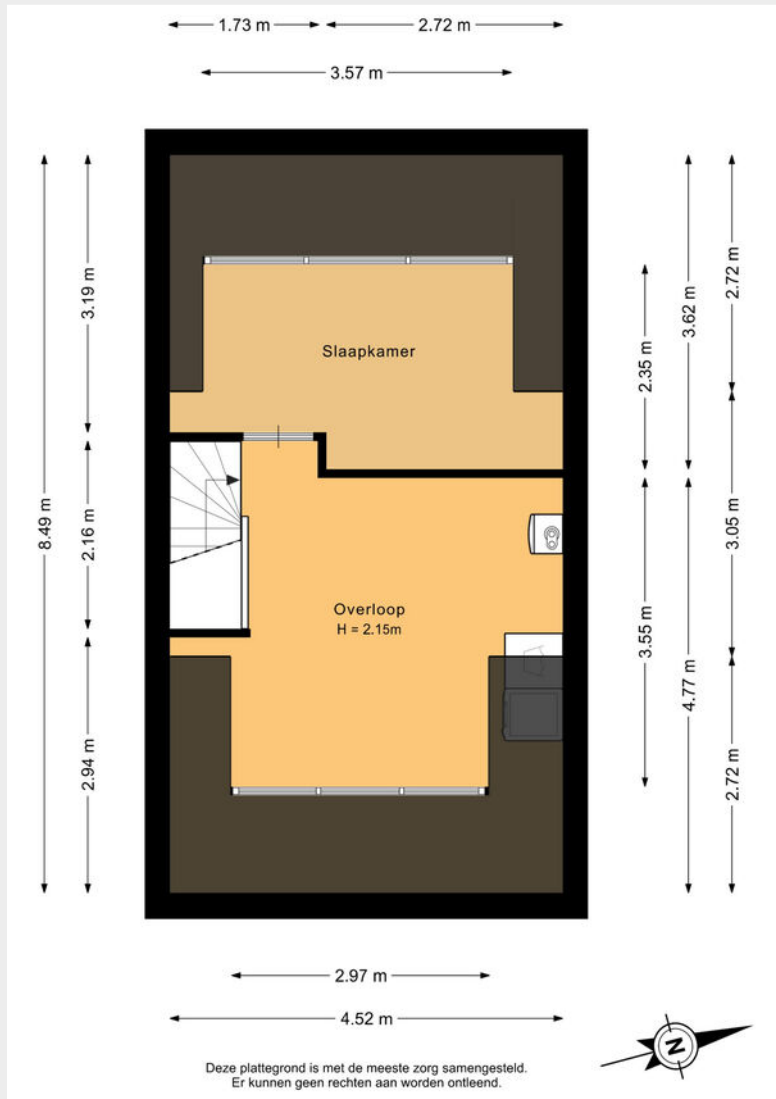
Plattegrond



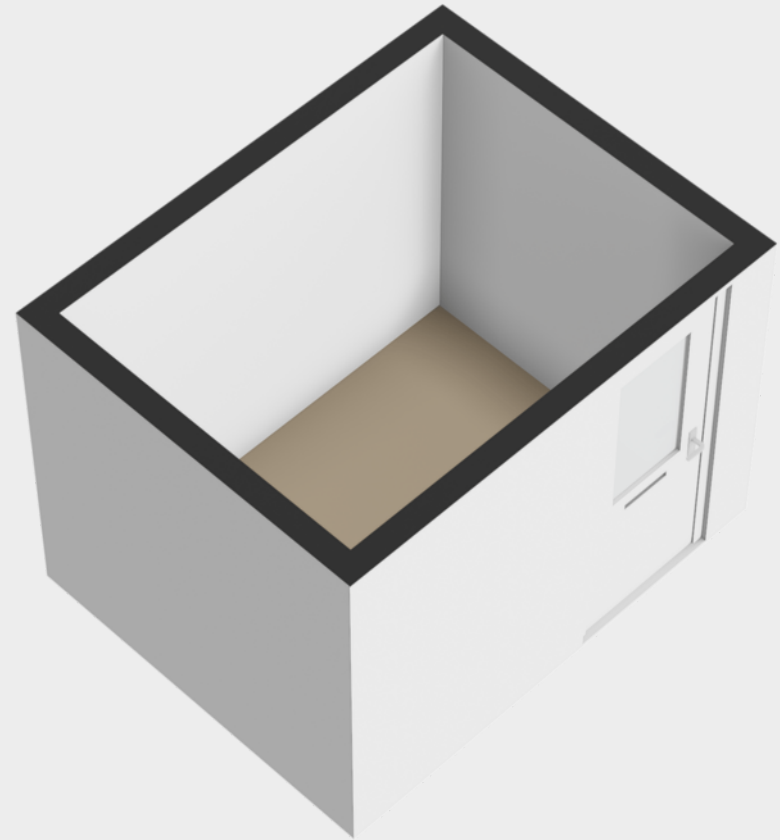
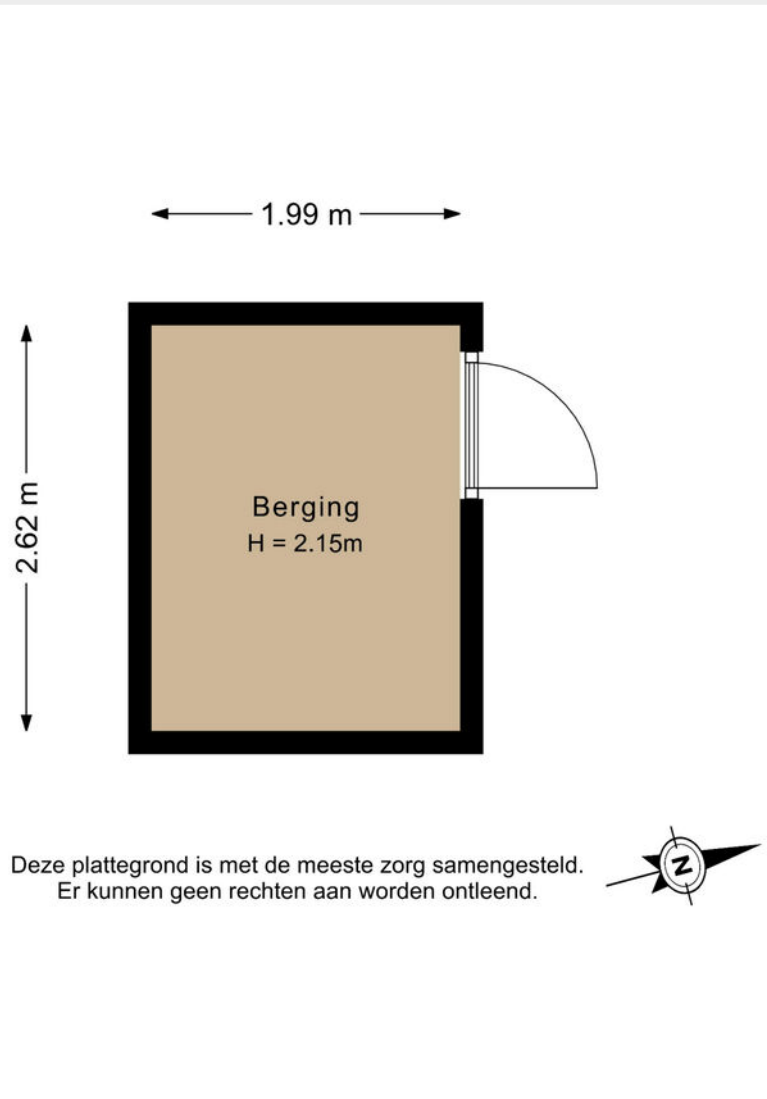
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Designradiator(en)	X			- kookplaat	X		
Verlichting, te weten				- (gas)fornuis	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- magnetron	X		
- losse (hang)lampen	X			- oven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- losse kasten	X			- koelkast	X		
				- vriezer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- rolgordijnen	X			- Quooker	X		
- lamellen	X			- koffiezetapparaat		X	
- jaloezieën	X						
- (losse) horren/rolhorren	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- houten vloer(delen)	X			- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- fontein	X		
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- ligbad	X		
				- douche (cabine/scherm)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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



Lucas>
van Herk>

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

