

# Krimpen aan de Lek

Molendijk 74



te>koop>

Vraagprijs  
€ 395.000,-

# 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

## KARAKTERVOL WONEN AAN DE DIJK

Sommige huizen hebben direct een eigen uitstraling. Molendijk 74 is daar een mooi voorbeeld van. Deze karakteristieke dijkwoning uit 1918 combineert de charme van vroeger met de verbeteringen en het wooncomfort van nu. De ligging aan de dijk zorgt voor een bijzonder woongevoel, met uitzicht op de rivier de Lek aan de voorzijde en het groene polderlandschap in de directe omgeving.

Bij binnenkomst valt direct de sfeervolle woonkamer op. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en bieden een mooi zicht op de verzorgde voortuin en de dijk. De houtkachel vormt hier het warme middelpunt van de ruimte en geeft het huis precies die sfeer die je verwacht bij een authentieke dijkwoning. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor een fijne leefruimte is ontstaan waar koken, eten en ontspannen moeiteloos samenkomen.

De keuken is in 2024 vernieuwd en uitgevoerd in een stijlvolle kleurstelling met houten werkbladen en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de praktische opstelling is er volop werk- en bergruimte aanwezig. Het geheel sluit mooi aan bij het karakter van het huis en vormt een eigentijdse aanvulling op de bestaande sfeer.

## RECENT VERNIEUWD EN GOED GEÏSOLEERD

Wie op zoek is naar een karakteristiek huis hoeft hier geen rekening te houden met grote verduurzamingswerkzaamheden. De afgelopen jaren is namelijk veel aandacht besteed aan isolatie en wooncomfort.

De gevels zijn geïsoleerd met PIR-platen (2022 en 2025) en er is een bodemisolatie uitgevoerd in 2023. Daarnaast beschikt het huis over HR++ beglazing en dubbele beglazing. De kozijnen zijn van houten (geschilderd in 2021 en 2024) en kunststof.

Ook de technische voorzieningen zijn grotendeels vernieuwd. Zo is de cv-ketel geplaatst in 2022, beschikt het huis over een airco uit 2024 en is de badkamer in 2023 volledig vernieuwd. De moderne HUE-verlichting uit 2024 zorgt voor extra comfort en sfeer in huis. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke combinatie van authentieke details en hedendaagse voorzieningen.



# Omschrijving

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over een fraaie kapconstructie die zichtbaar is gebleven en perfect aansluit bij het karakter van de woning. De overige kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De moderne badkamer is praktisch ingericht en biedt alle comfort voor dagelijks gebruik. Daarnaast beschikt het huis nog over een handige vliering voor extra bergruimte.

## DIEPE TUIN MET GEWELDIG TUINHUIS

Ook buiten heeft dit huis veel te bieden. Het perceel van circa 270 m<sup>2</sup> beschikt over een diepe achtertuin op het noorden. Dankzij de lengte van de tuin zijn er gedurende de dag verschillende plekken om van de zon of juist van de schaduw te genieten. Een absolute blikvanger is het royale tuinhuis achter op het perceel. Dit is veel meer dan een standaard berging. De sfeervolle inrichting met bar, zitgedeelte en buitenkeuken maakt dit een plek waar je graag samenkomt met vrienden en familie. Of het nu gaat om een zomerse barbecue, een gezellige borrel of een ontspannen avond bij de buitenkeuken; dit tuinhuis vormt echt een verlengstuk van het huis.

Daarnaast beschikt de tuin over een overkapping die circa drie jaar geleden is geplaatst. Hierdoor kun je ook tijdens minder mooie dagen comfortabel buiten zitten. De combinatie van de tuin, het tuinhuis en de landelijke omgeving zorgt voor een unieke woonbeleving die je niet snel tegenkomt.

## RUSTIG WONEN TUSSEN RIVIER EN POLDER

De Molendijk behoort tot de meest karaktervolle locaties van Krimpen aan de Lek. Hier woon je letterlijk tussen rivier en polder. Aan de voorzijde ligt de Lek met haar levendige scheepvaartverkeer en fraaie vergezichten. Aan de achterzijde ervaar je juist de rust van het open polderlandschap dat deze omgeving zo geliefd maakt.

Krimpen aan de Lek biedt een prettige combinatie van dorps wonen en goede bereikbaarheid. Voor dagelijkse boodschappen, scholen, sportverenigingen en horeca kun je terecht in het dorp zelf. Daarnaast zijn plaatsen als Krimpen aan den IJssel, Lekkerkerk, Schoonhoven en Rotterdam goed bereikbaar.

## KENMERKEN:

- Vraagprijs € 395.000,- k.k.
- Karakteristieke dijkwoning
- Landelijke ligging aan de Molendijk nabij de Lek
- Achtertuin gelegen op het noorden
- Woonoppervlakte ca. 85 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte ca. 270 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1918
- Twee verdiepingen en een vliering
- Vier kamers
- Drie slaapkamers
- Energielabel B
- Keuken vernieuwd in 2024
- Badkamer vernieuwd in 2023
- Cv-ketel uit 2022
- Airco uit 2024
- Gevel-, bodem- en dakisolatie aanwezig
- HR++ en dubbele beglazing
- Sfeervolle houtkachel
- Royale tuin met overkapping en tuinhuis
- Aangesloten op gemeentelijk riool
- Oplevering in overleg, voorkeur september



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**85 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1918**



Slaapkamers

**3**



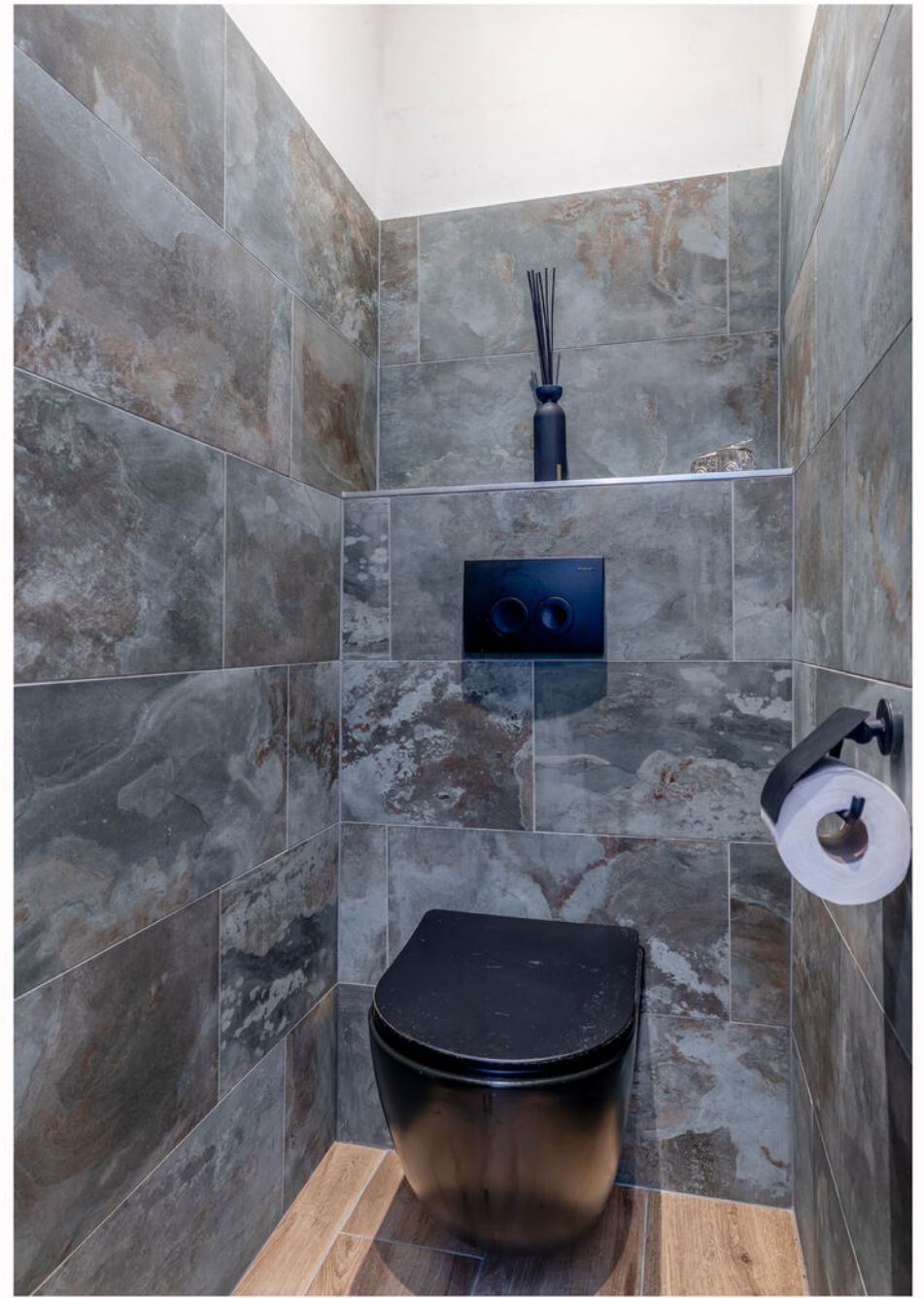
Perceeloppervlakte

**270 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	85 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	270 m <sup>2</sup>
Inhoud	323 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1918
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, elektrische verwarming (2022)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

B





























# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Molendijk 74

## Postcode/plaats

2931 SE Krimpen Aan De Lek

## Sectie/perceel

Sectie B, nummer 413

## Kadastraal eigendom

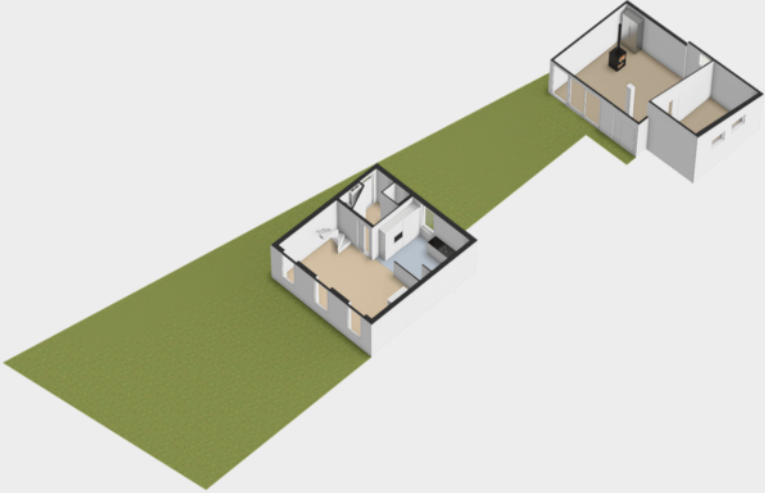
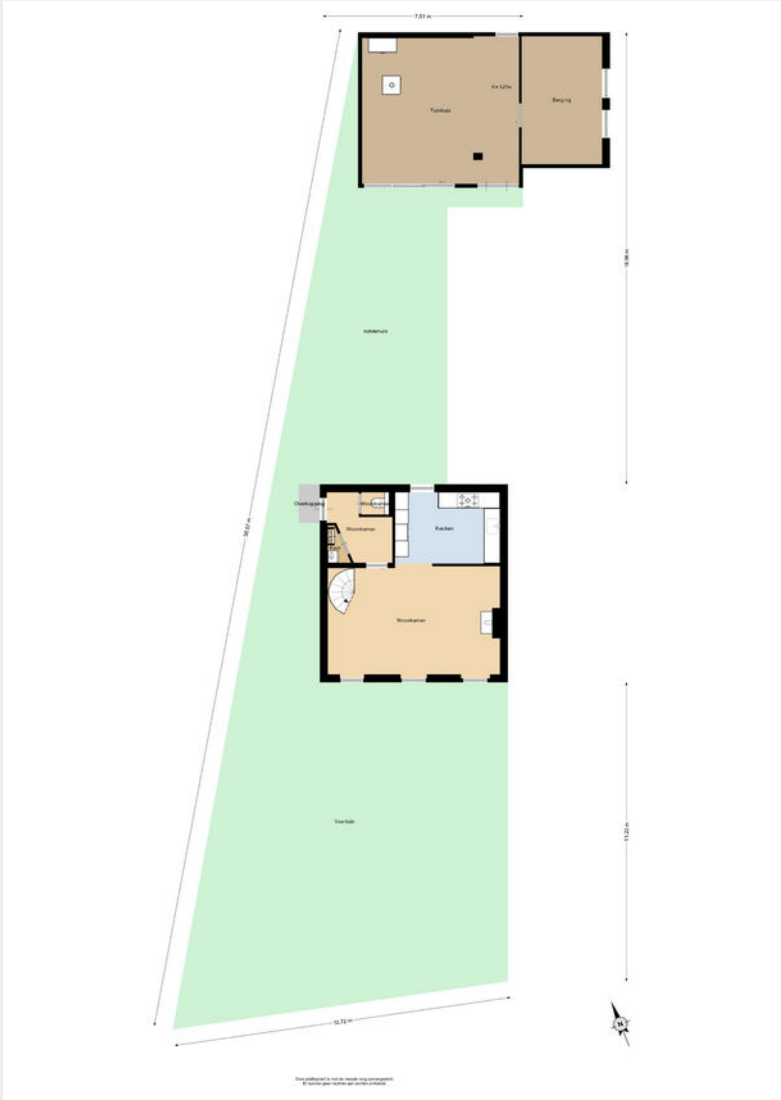
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

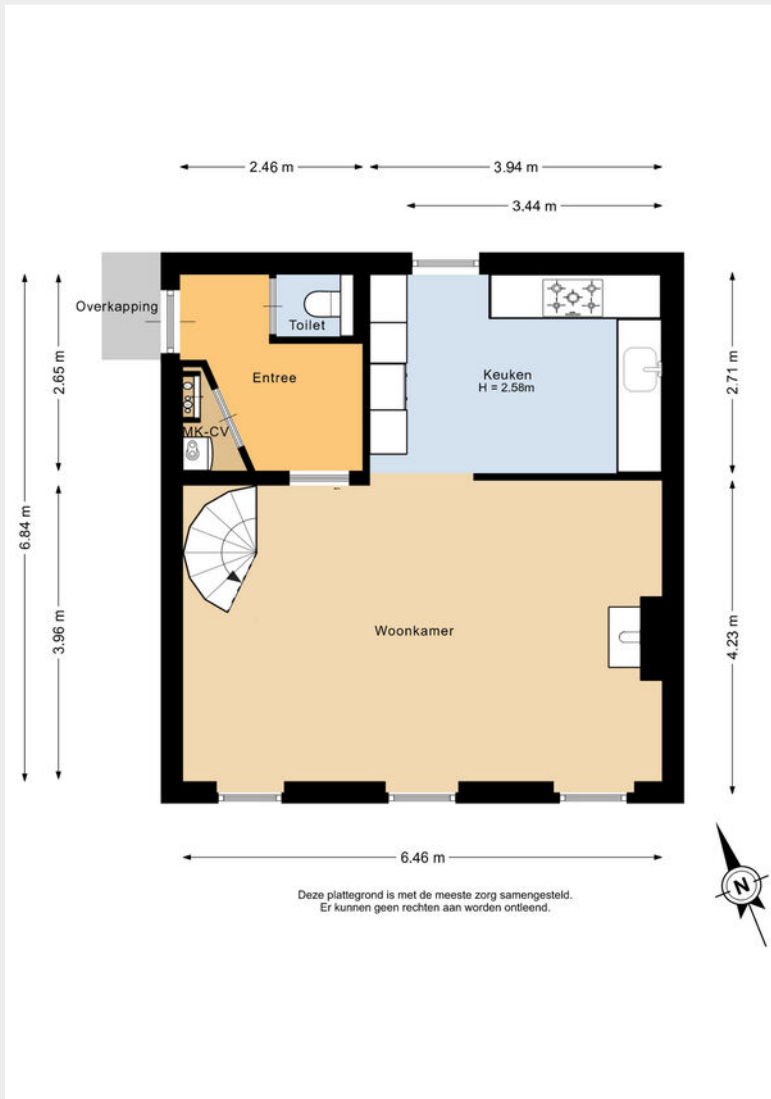
270 m<sup>2</sup>



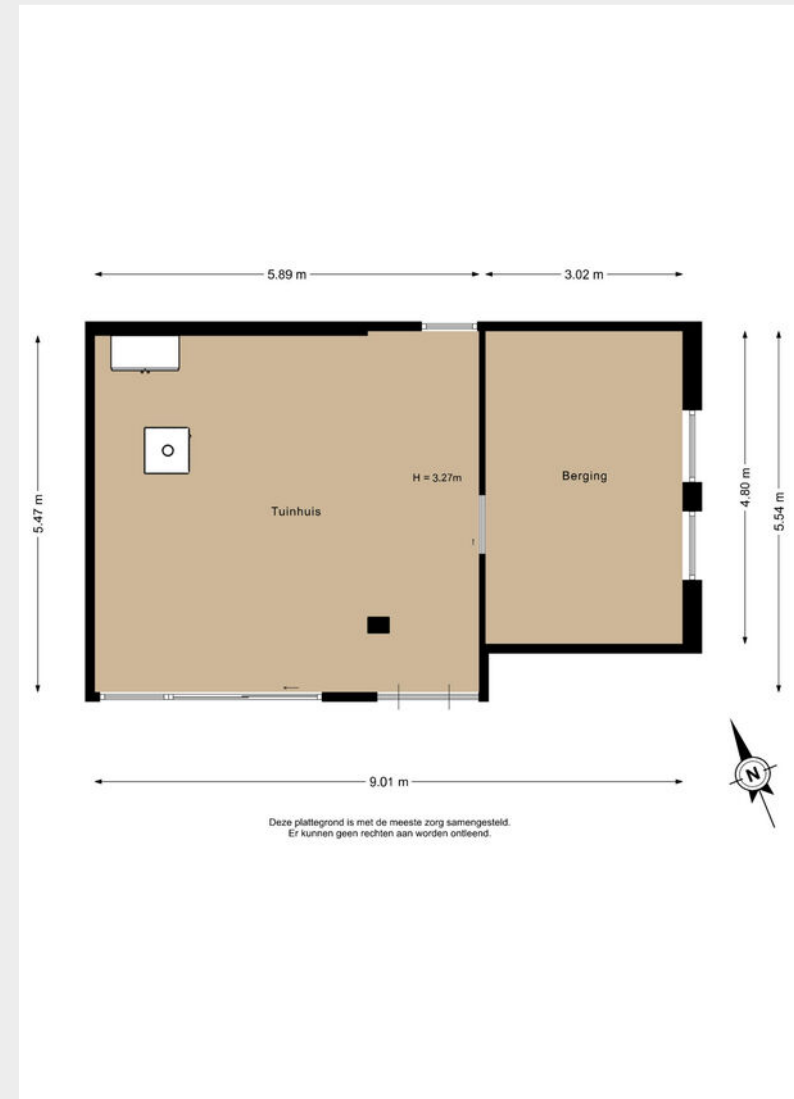
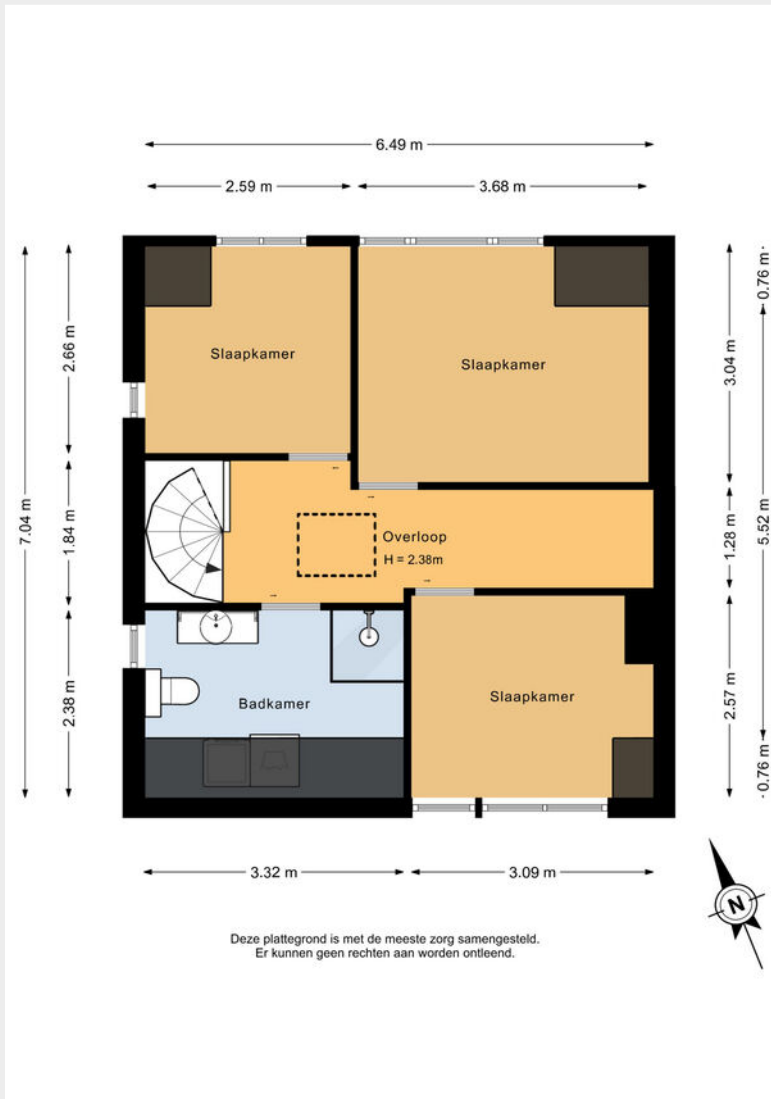
# Plattegrond



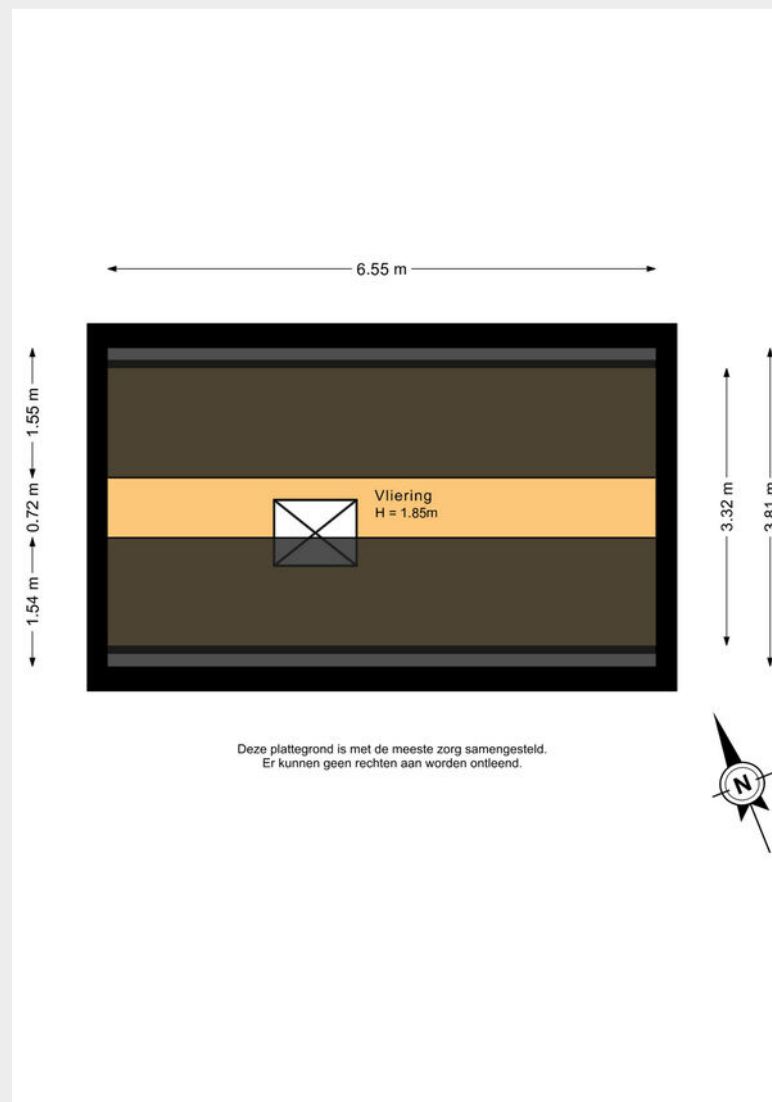
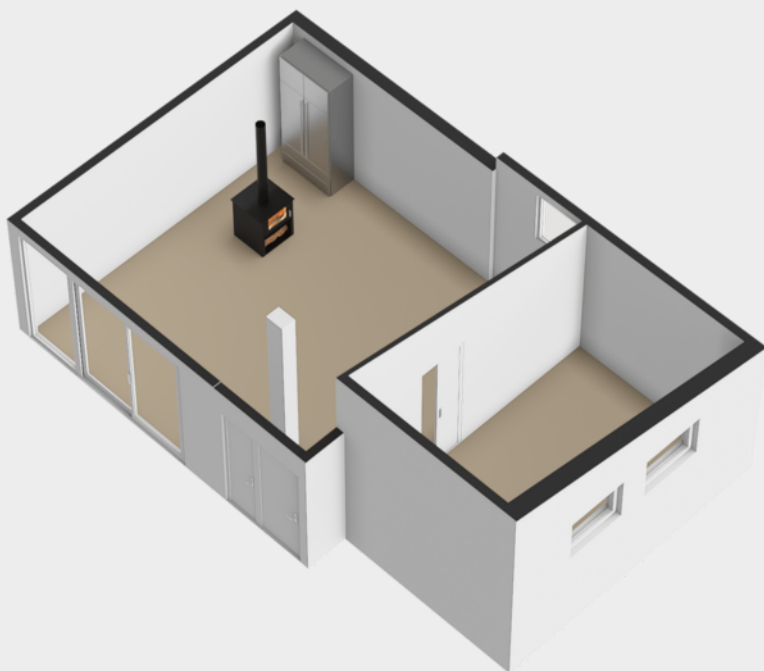
# Plattegrond



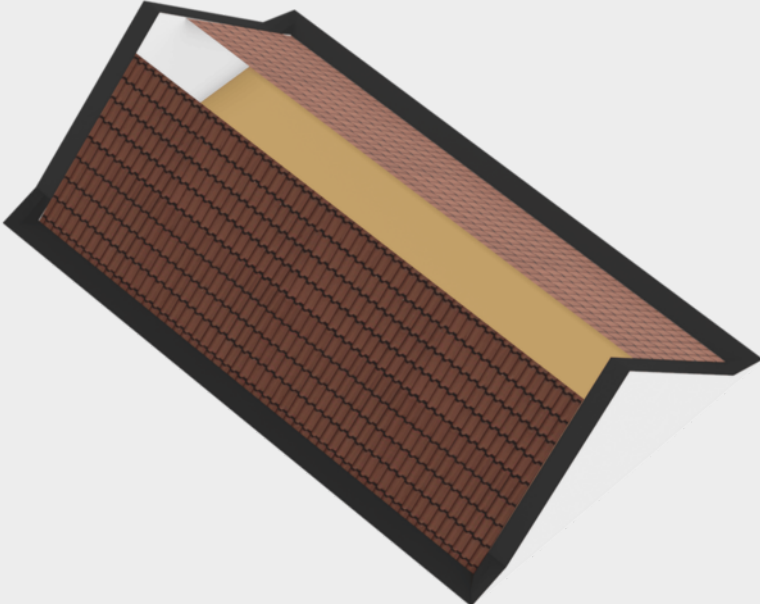
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
<b>Tuin - Inrichting</b>							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>							
Buitenverlichting	X						
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X						
<b>Tuin - Bebouwing</b>							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X				
<b>Tuin - Overig</b>							
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 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

