

# Krimpen aan den IJssel

Jan van Goyenstraat 3



te>koop>

Vraagprijs  
€ 309.000,- 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.



## Marijke> Bodegom>

Vestigingsleider  
NVM Register Makelaar - Taxateur  
06 50 65 27 77  
mbodegom@vanherk.nl

# Omschrijving

## RUIMTE, RUST EN VOLDOENDE MOGELIJKHEDEN

Ben je op zoek naar een huis waar je direct kunt wonen én tegelijkertijd de kans krijgt om alles naar je eigen smaak aan te pakken? Dan is deze tussenwoning aan de Jan van Goyenstraat 3 zeker een bezichtiging waard. Met drie slaapkamers, een ruime voor- en achtertuin, een verrassende indeling en een rustige ligging in een groene woonomgeving biedt dit huis een uitstekende basis voor starters, jonge gezinnen of mensen die na een nieuwe levensfase op zoek zijn naar een fijne plek voor zichzelf en de kinderen.

De woning is netjes onderhouden, maar biedt volop mogelijkheden om deze helemaal naar de woonwensen van vandaag te brengen. Juist dat maakt dit huis zo interessant: je kunt hier stap voor stap jouw eigen thuis creëren. Daarbij is een snelle oplevering mogelijk, waardoor je snel aan de slag kunt.

## LICHTE WOONKAMER EN EIGEN INVULLING

Bij binnenkomst valt direct op dat de woning een prettige indeling heeft. De woonkamer aan de voorzijde beschikt over een grote raampartij waardoor veel daglicht naar binnen valt. Vanuit de woonkamer kijk je uit op het groen van de voortuin en de rustige straat. De ruimte voelt daardoor aangenaam licht en biedt voldoende mogelijkheden voor verschillende indelingen van een zit- en eethoek.

De huidige afwerking vormt een uitstekende basis voor kopers die graag hun eigen stijl aanbrengen. Of je nu kiest voor een moderne uitstraling, een warme familiesfeer of juist een strak interieur, de ruimtes lenen zich hier uitstekend voor. De woning biedt een mooie kans om zonder grote constructieve ingrepen een eigentijds thuis te realiseren dat volledig aansluit bij jouw wensen.

## DRIE SLAAPKAMERS EN FIJNE BUITENRUIMTE

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een gezin, een thuiswerkplek of een hobbykamer. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden diverse gebruiksmogelijkheden. Juist voor starters die gezinsuitbreiding verwachten of voor ouders die hun kinderen een eigen kamer willen geven, is dit een groot pluspunt.



# Omschrijving

Buiten profiteer je van een ruime voor- én achtertuin. De voortuin zorgt voor extra afstand tot de straat en draagt bij aan het vrije gevoel dat deze woning heeft. De achtertuin is gelegen op het oosten met een zuidelijke oriëntatie waardoor je gedurende een groot deel van de dag kunt genieten van de zon. Hier is voldoende ruimte voor een terras, speeltoestellen voor de kinderen of een fraaie tuin naar eigen ontwerp. Een plek waar je in alle rust kunt ontspannen of gezellig kunt samenkomen met familie en vrienden.

## GROENE WOONOMGEVING MET ALLES DICHTBIJ

De Jan van Goyenstraat ligt in een prettige, rustige en kindvriendelijke woonwijk van Krimpen aan den IJssel. Het vele groen, de brede straten en de aanwezige speelgelegenheden maken dit een fijne omgeving voor gezinnen. In de directe omgeving bevinden zich diverse scholen, sportverenigingen en winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen.

Ook qua bereikbaarheid ligt de woning gunstig. Binnen enkele minuten bereik je belangrijke uitvalswegen richting Rotterdam, Capelle aan den IJssel en de omliggende regio. Hierdoor combineer je de rust van een groene woonwijk met de voordelen van stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Voor kinderen is dit een heerlijke buurt om op te groeien. Er zijn verschillende speelplekken, groenstroken en wandelmogelijkheden in de directe omgeving. Daarnaast zorgen de aanwezige waterpartijen en plantsoenen voor een prettige woonbeleving. Het is een buurt waar bewoners elkaar kennen, waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en waar je dagelijks geniet van een ontspannen woonomgeving.

## OVER KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

Krimpen aan den IJssel is al jarenlang een geliefde woonplaats voor mensen die rustig willen wonen met Rotterdam binnen handbereik. De gemeente beschikt over uitgebreide voorzieningen, waaronder meerdere winkelcentra, scholen, kinderopvanglocaties, sportclubs en recreatiemogelijkheden. Langs de Hollandsche IJssel kun je heerlijk wandelen, fietsen of genieten van het uitzicht over het water.

Daarnaast kent Krimpen aan den IJssel een goede bereikbaarheid met zowel openbaar vervoer als de auto. Via de Algerabrug zijn Rotterdam en Capelle aan den IJssel snel bereikbaar. Hierdoor is de plaats populair bij forenzen die graag in een groene omgeving wonen maar dagelijks in de stad werken.

De combinatie van veel groen, water, goede voorzieningen en een actieve gemeenschap maakt Krimpen aan den IJssel tot een aantrekkelijke woonomgeving voor zowel starters als gezinnen. Hier woon je rustig, maar hoeft je nooit ver te reizen voor winkels, scholen, sport of ontspanning.

## KENMERKEN

- Vraagprijs: € 309.000,- k.k.
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk
- Achtertuin gelegen op het oosten/zuiden
- Woonoppervlakte: ca. 78 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 122 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1956
- Aantal verdiepingen: 2
- Aantal kamers: 4
- Aantal slaapkamers: 3
- Energielabel: G



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**78 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1956**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**122 m<sup>2</sup>**

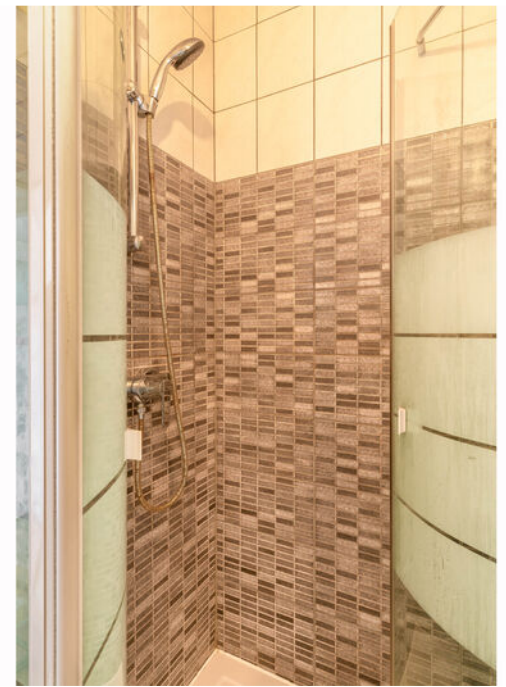
Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	78 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Inhoud	268 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1956
Tuin	zuidoost
Verwarming	gaskachels (-)
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

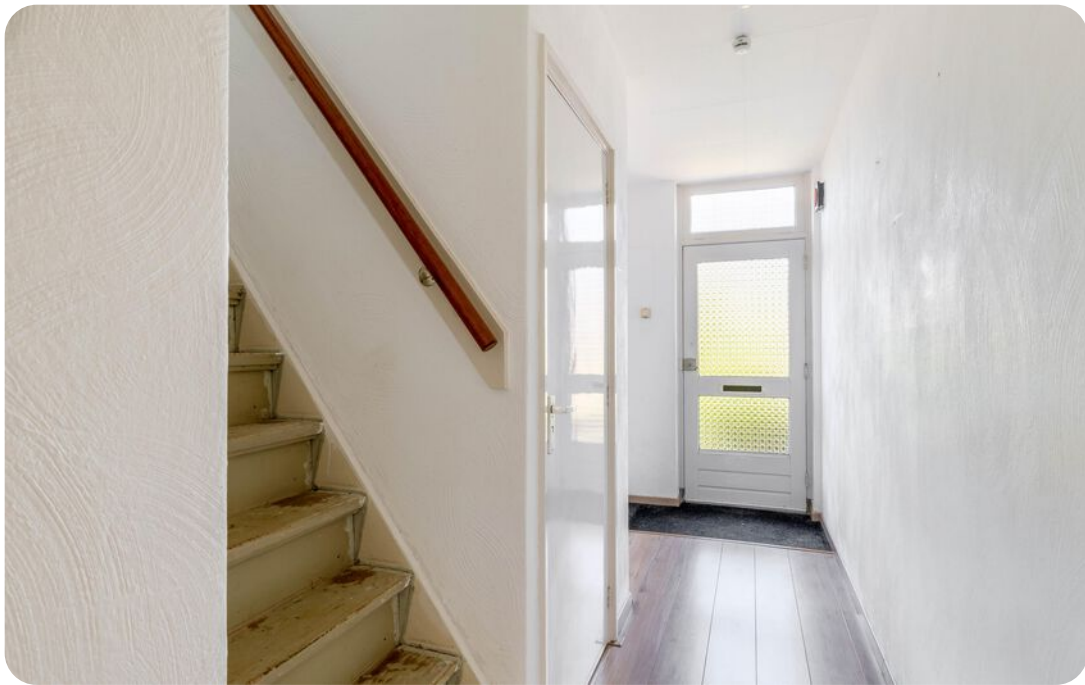
G

















# 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

Jan van Goyenstraat 3

## Postcode/plaats

2923 AD Krimpen Aan Den IJssel

## Sectie/perceel

Sectie A, nummer 8246

## Kadastraal eigendom

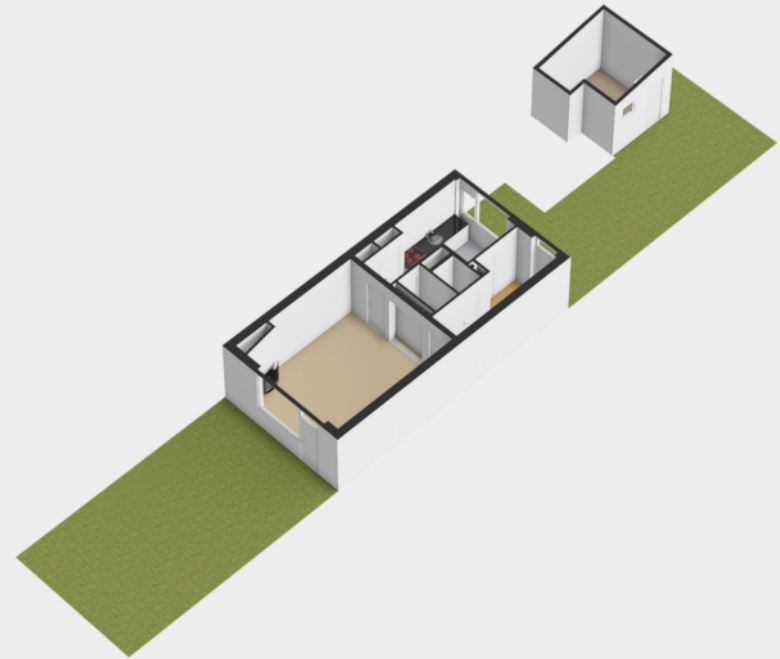
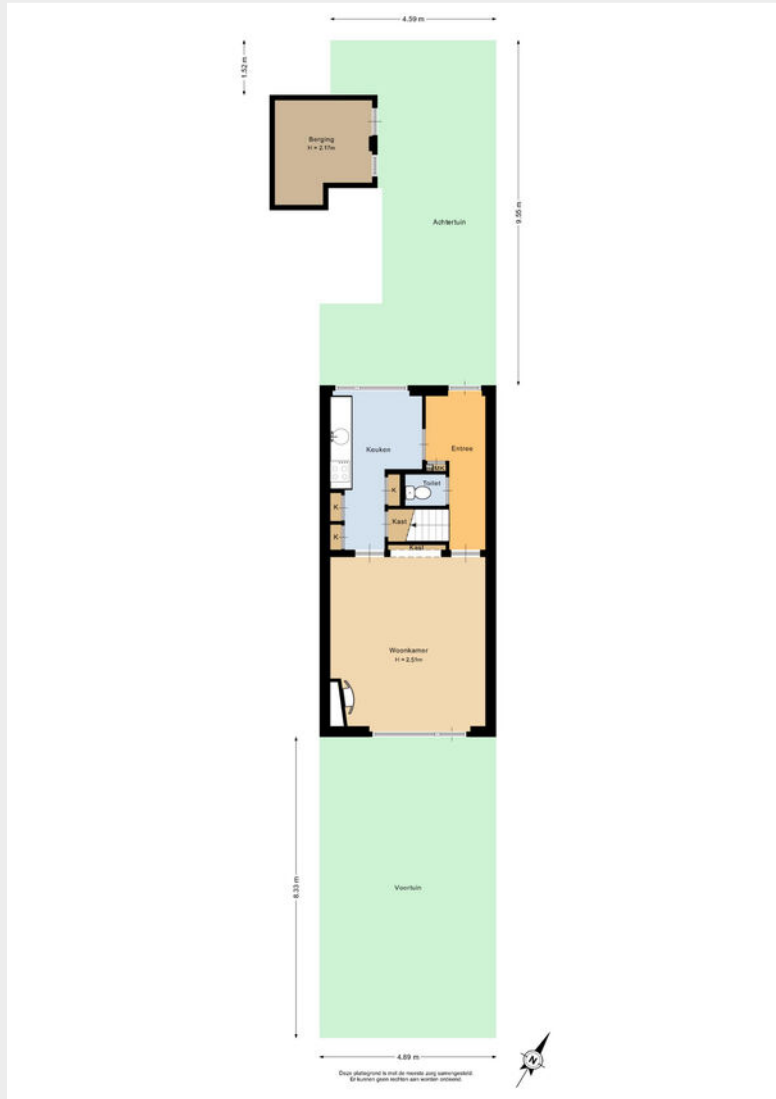
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

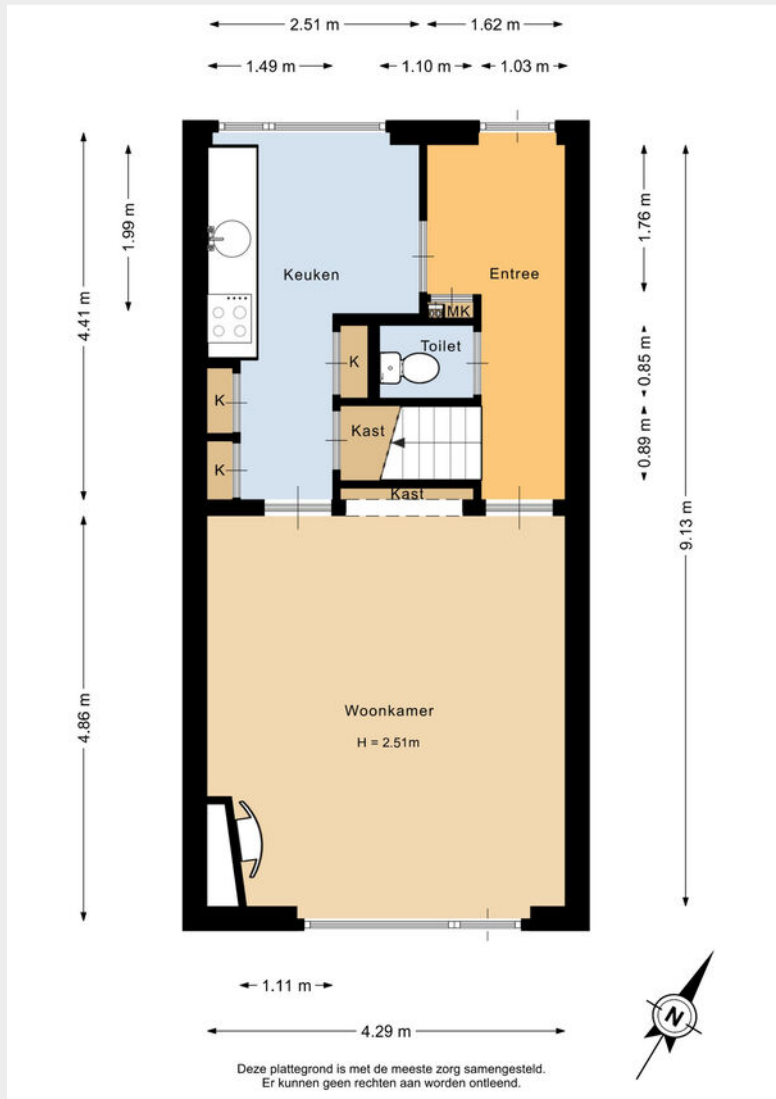
122 m<sup>2</sup>



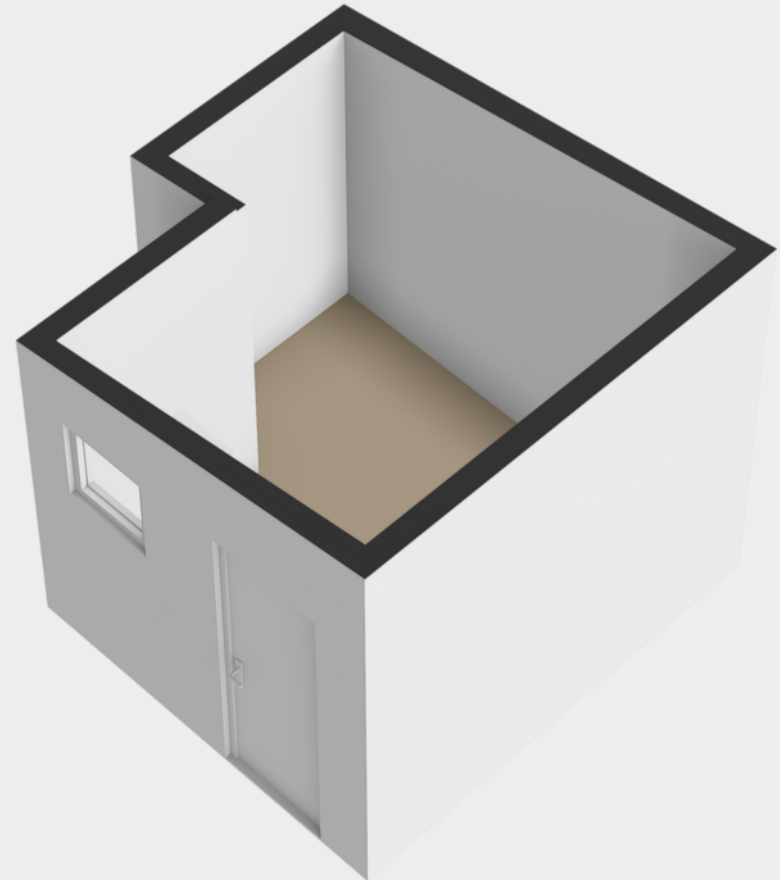
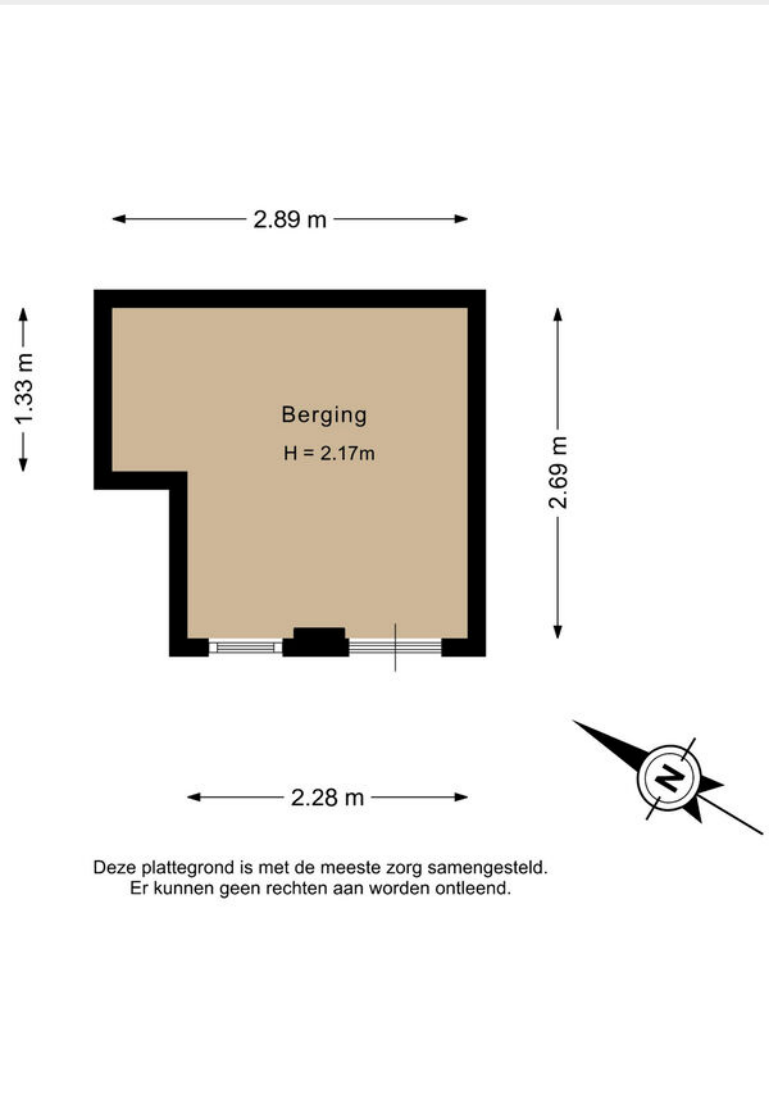
# Plattegrond



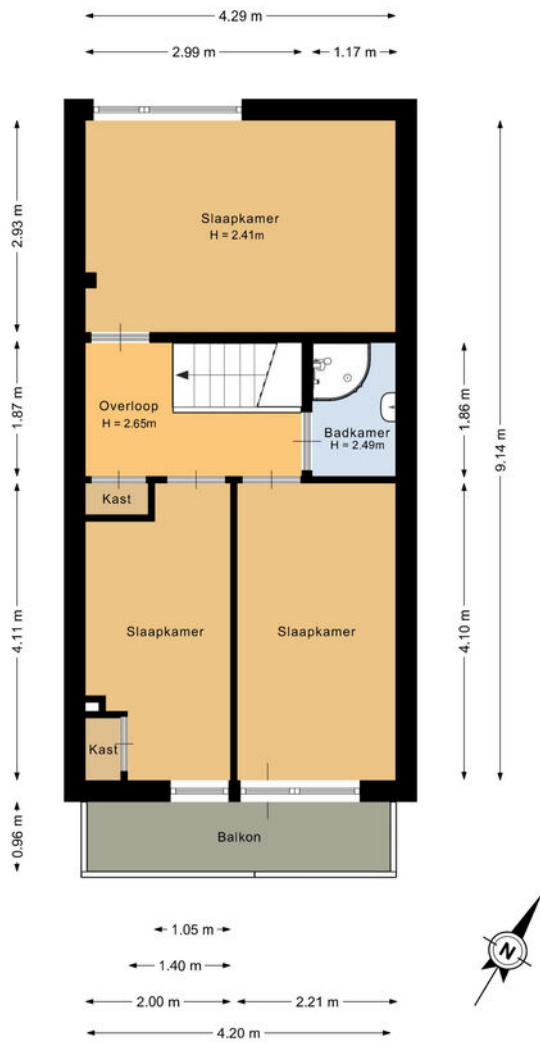
# Plattegrond



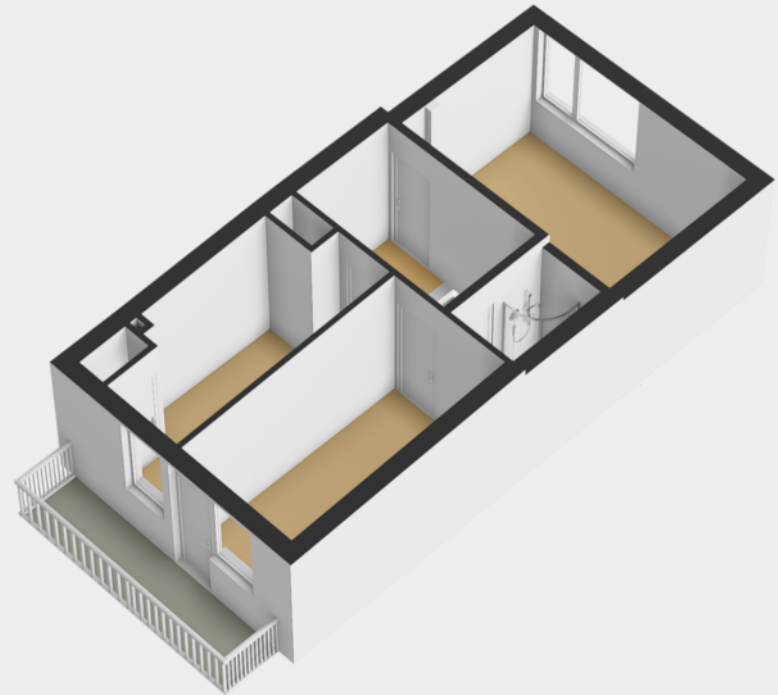
# Plattegrond



# Plattegrond



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



# 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. 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 ontleen.





**van>herk>**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

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

