

# Krimpen aan de Lek

Dorpsstraat 68



te>koop>

Vraagprijs  
€ 499.000,- 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

Aan de Dorpsstraat in Krimpen aan de Lek staat dit karakteristieke huis uit 1920, waar sfeer, ruimte en comfort op een prettige manier samenkomen. Achter de gevel schuilt een verrassend royaal en warm thuis, met een mooie balans tussen authentieke details en hedendaagse luxe. Dit is een huis dat direct prettig aanvoelt: ruim opgezet, licht en met een indeling die past bij zowel doorstromers als afbouwers.

De ligging is bijzonder: onder aan de dijk (via een trap bereikbaar), waardoor je een mooi beschut perceel hebt en toch op loopafstand van alle openbare voorzieningen en het gezellige (winkel)centrum van Krimpen aan de Lek.

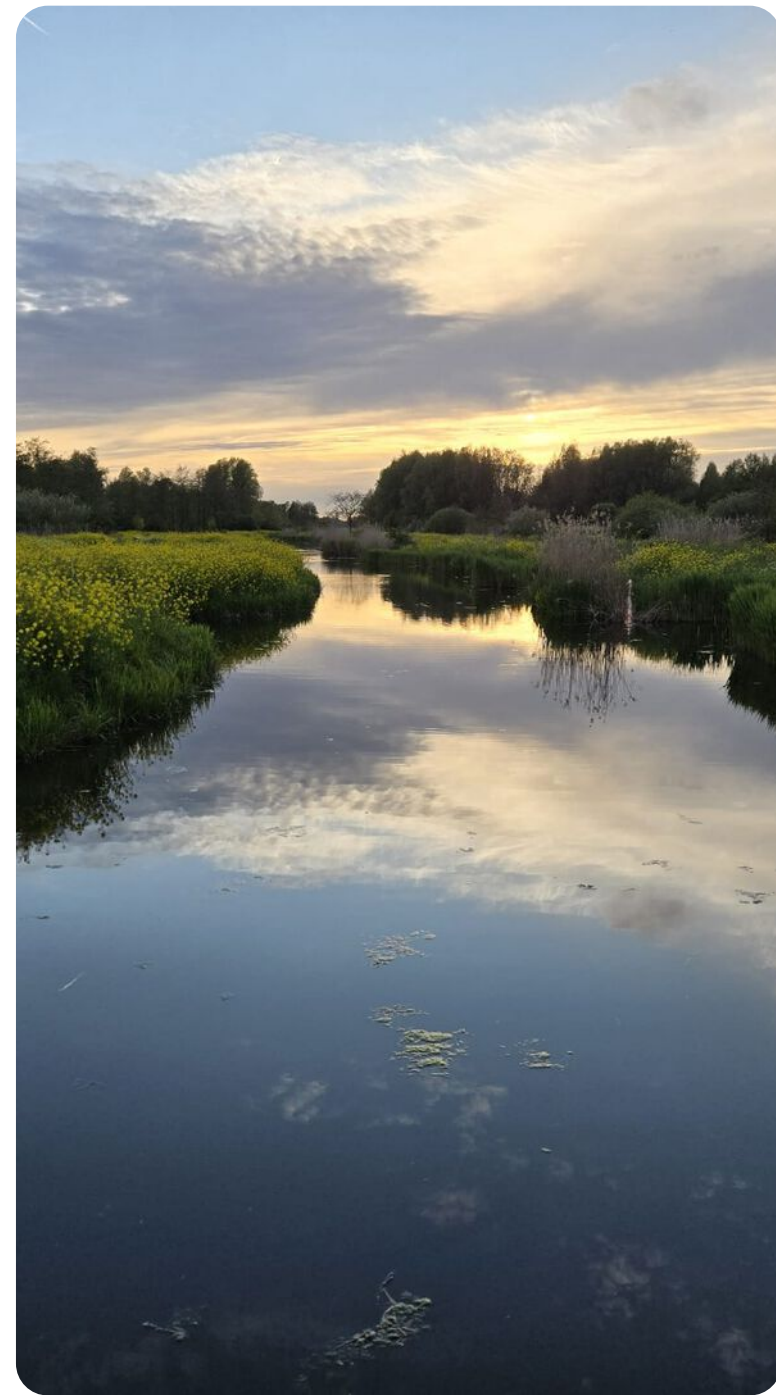
## COMFORTABEL WONEN MET GEMAK VOOR NU ÉN LATER

De begane grond vormt het hart van het huis. Woonkamer en leefkeuken lopen naadloos in elkaar over en creëren samen een royale leefruimte. De zichtbare houten balken zorgen voor karakter en warmte, terwijl de afwerking strak en verzorgd is. De zithoek is comfortabel ingericht met een haard als sfeervol middelpunt. Dankzij de airconditioning uit 2024 is het hier ook tijdens warme dagen aangenaam verblijven.

De leefkeuken is ruim opgezet en praktisch ingedeeld. Hier kook en leef je met uitzicht op de tuin, waarbij de schuifpui zorgt voor een mooie, open verbinding met buiten. Op zonnige dagen zet je de pui open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. Elektrische zonwering aan de binnenzijde zorgt voor extra comfort en controle over licht en temperatuur.

Een groot pluspunt van deze woning is de praktische indeling. Op de begane grond bevinden zich een slaapkamer en een moderne badkamer, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak in het dagelijks leven. Ideaal voor wie graag alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik heeft.

Daarnaast is de woning goed onderhouden en voorzien van diverse recente vernieuwingen. In 2025 is een nieuwe HR-e Vaillant cv-installatie geplaatst en in 2024 werd de meterkast vernieuwd, wat bijdraagt aan extra veiligheid en wooncomfort. Ook liggen er 14 zonnepanelen op het dak. Hierdoor kun je de woning zonder grote klussen direct betrekken.



# Omschrijving

Op de eerste verdieping verrast het huis met een ruime opzet. De overloop is royaal en kan op vele manieren gebruikt worden. Ook vind je hier een 2e toilet.

Daarnaast zijn er twee slaapkamers van goed formaat, geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte. De verdeling zorgt voor privacy en comfort, met volop mogelijkheden om de verdieping naar eigen wens in te richten.

## GROTE TUIN MET BUITENKAMER EN EXTRA RUIMTE

Het huis ligt op een royaal perceel van 332 m<sup>2</sup> en beschikt over een beschermt gelegen tuin. De tuin is ruim van opzet, biedt veel privacy en is onderhoudsvriendelijk ingericht. Er zijn meerdere fijne zitplekken, waardoor je op elk moment van de dag een prettig plekje vindt, zowel in de zon als de schaduw.

Achter in de tuin staat een sfeervol tuinhuis dat is ingericht als gezellige buitenkamer. Een plek waar je lange avonden doorbrengt, het hele jaar door. Ook een andere invulling, zoals bijvoorbeeld sportruimte kan hier overigens uitstekend!

En dan is er nog een groot bijgebouw, ideaal als berging, werkruimte of voor hobby's. Deze combinatie van binnen- en buitenruimtes maakt het perceel extra veelzijdig.

## DUURZAAM EN KLAAR VOOR DE TOEKOMST

Ook op het gebied van duurzaamheid is dit huis goed voorbereid. Het energielabel is C en het huis is voorzien van maar liefst 14 zonnepanelen. Dit zorgt voor lagere energielasten en draagt bij aan prettig en toekomstgericht wonen.

De ligging is centraal: in het centrum van Krimpen aan de Lek, in een woonwijk met een beschutte ligging. Voorzieningen, winkels en dagelijkse faciliteiten liggen op korte afstand, terwijl je thuis geniet van rust, ruimte en privacy.

## WONEN IN KRIMPEN AAN DE LEK

Krimpen aan de Lek is een dorp met een prettige, gemoedelijke sfeer. Je woont hier centraal in de Krimpenerwaard, met de Lek en het omliggende groen altijd dichtbij. Het dorp biedt een fijne combinatie van rust en bereikbaarheid. Zowel met ov als op de fiets en auto is Rotterdam goed en snel bereikbaar. Ook de omliggende, grotere plaatsen zoals Krimpen aan den IJssel, Capelle aan den IJssel zijn goed bereikbaar, terwijl je dagelijks profiteert van het dorpse karakter en binnen no time in natuurgebied Krimpenerhout, de Zaag en het Loetbos bent. Heel fijn in de zomer: Krimpen aan de Lek beschikt over een openlucht zwembad aan de Lek en een surfplas waar het fijn recreëren is.

In en rond het centrum vind je winkels voor de dagelijkse boodschappen, lokale speciaalzaken en horecagelegenheden. Sportverenigingen, scholen en recreatiemogelijkheden liggen binnen handbereik. De omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen langs dijken en polders. Een fijne woonomgeving voor wie comfortabel wil wonen, met alles dichtbij.

## Verkoper aan het woord:

"Hier in het groene hart hoor je nog de vogeltjes fluiten, terwijl we benedendijks vrijwel geen last hebben van het verkeer. Door het besloten karakter van de heerlijke tuin hebben we geen zicht op auto's, terwijl parkeren op de dijk vaak goed mogelijk is. Regelmatig hebben we genoten van de tuinkamer, waar het goed toeven is. Gezellig koffiedrinken, lunchen of bbq'en met zicht op de tuin maar toch beschermt. De combinatie van het knusse en gezellige karakter van het huis, de heerlijke tuin en de vele mogelijkheden om te wandelen en fietsen in een groene omgeving, met als bonus de dynamiek van Rotterdam in de buurt, maakt dat wij hier met veel plezier hebben gewoond."

# Omschrijving

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Vraagprijs: € 499.000,- k.k.
- Ligging: Centraal en beschutte ligging
- Woonoppervlakte: ca. 134 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 332 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1920
- Aantal verdiepingen: 2
- Aantal kamers: 4
- Aantal slaapkamers: 3
- Energielabel: C
- Tuinhuis en extra bijgebouw met diverse mogelijkheden!
- Oplevertermijn: in overleg
- Funderingsonderzoek aanwezig: laag risico

## 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

**134 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1920**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**332 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	134 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	332 m <sup>2</sup>
Inhoud	503 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1920
Tuin	rondom
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk (2025)
Isolatie	dubbel glas

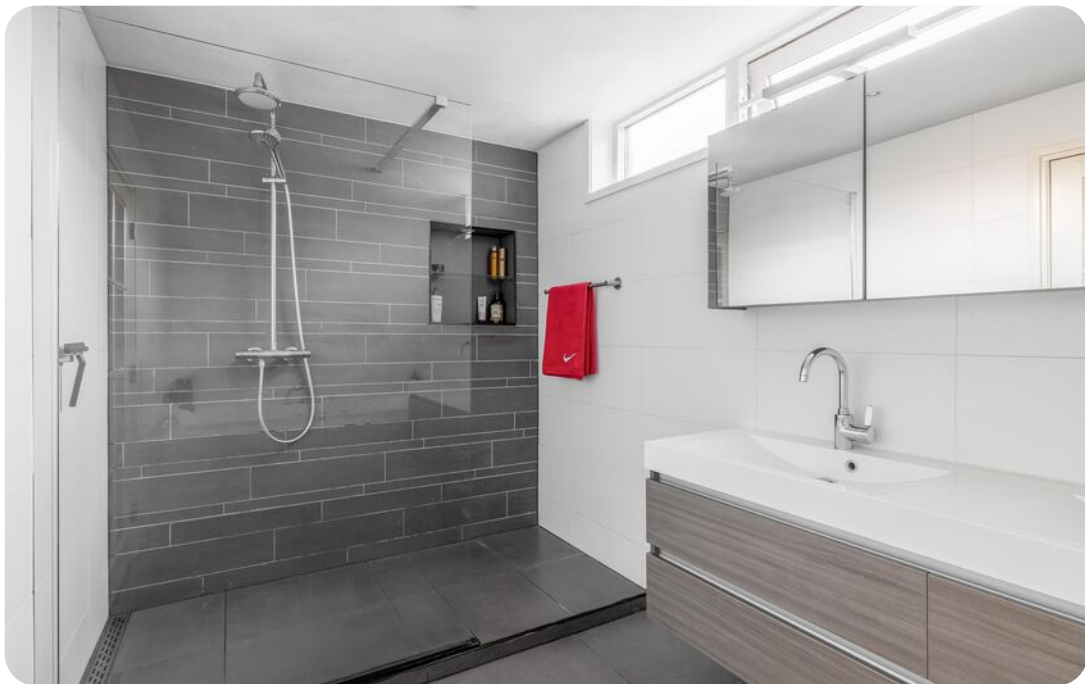










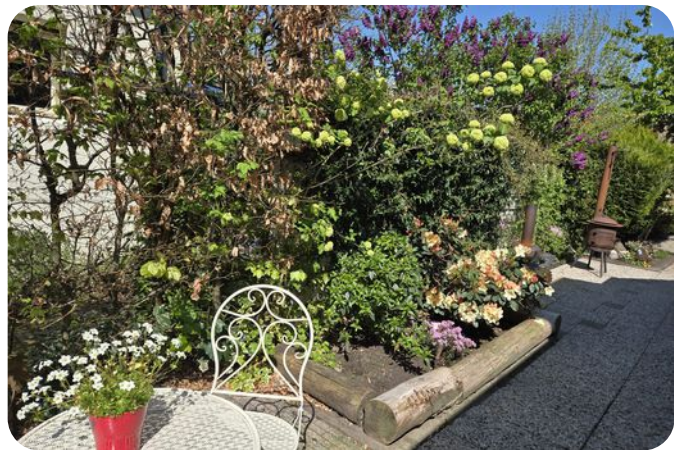




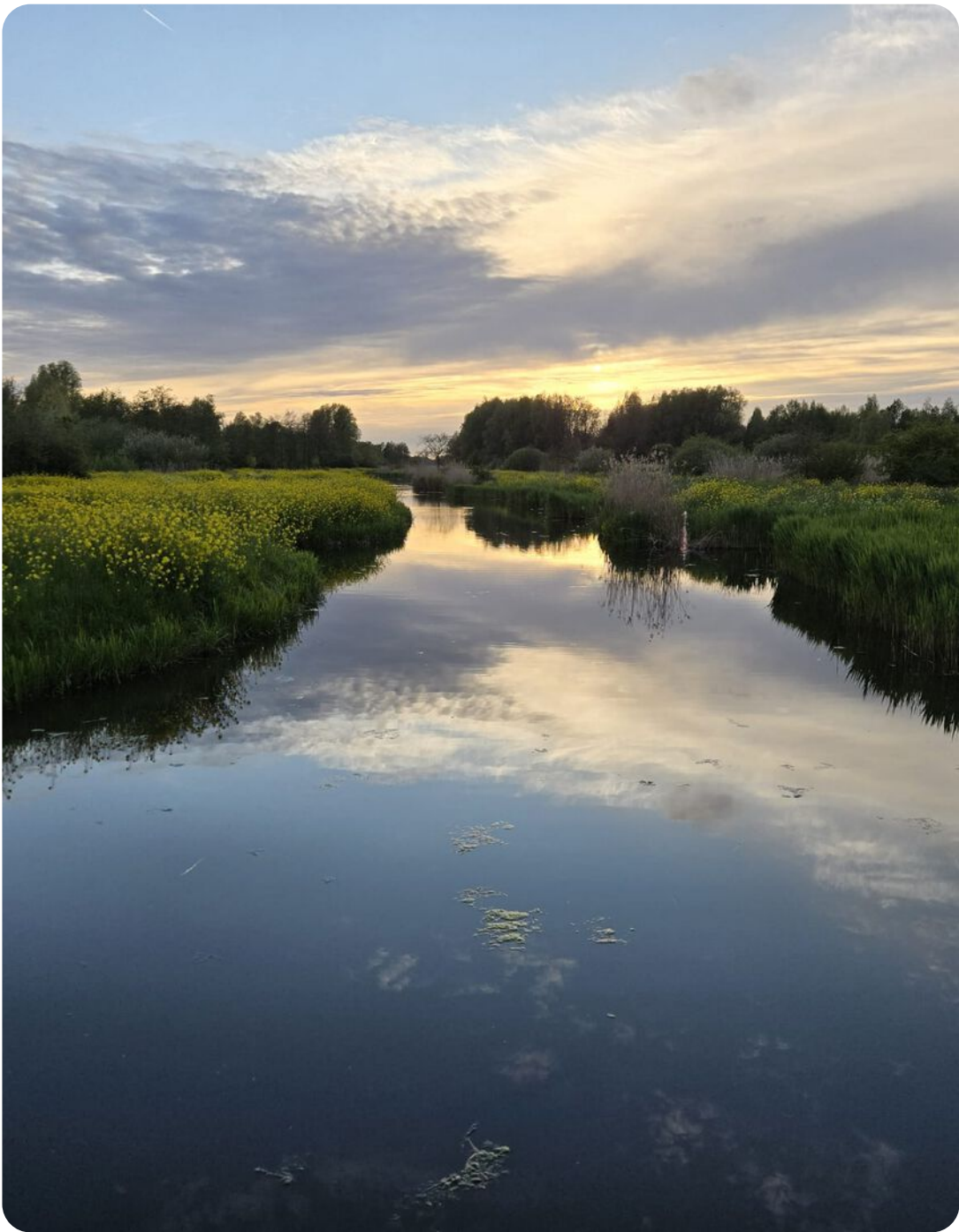












# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Dorpsstraat 68

## Postcode/plaats

2931 AE Krimpen Aan De Lek

## Sectie/perceel

Sectie A, nummers 8489, 8794

## Kadastraal eigendom

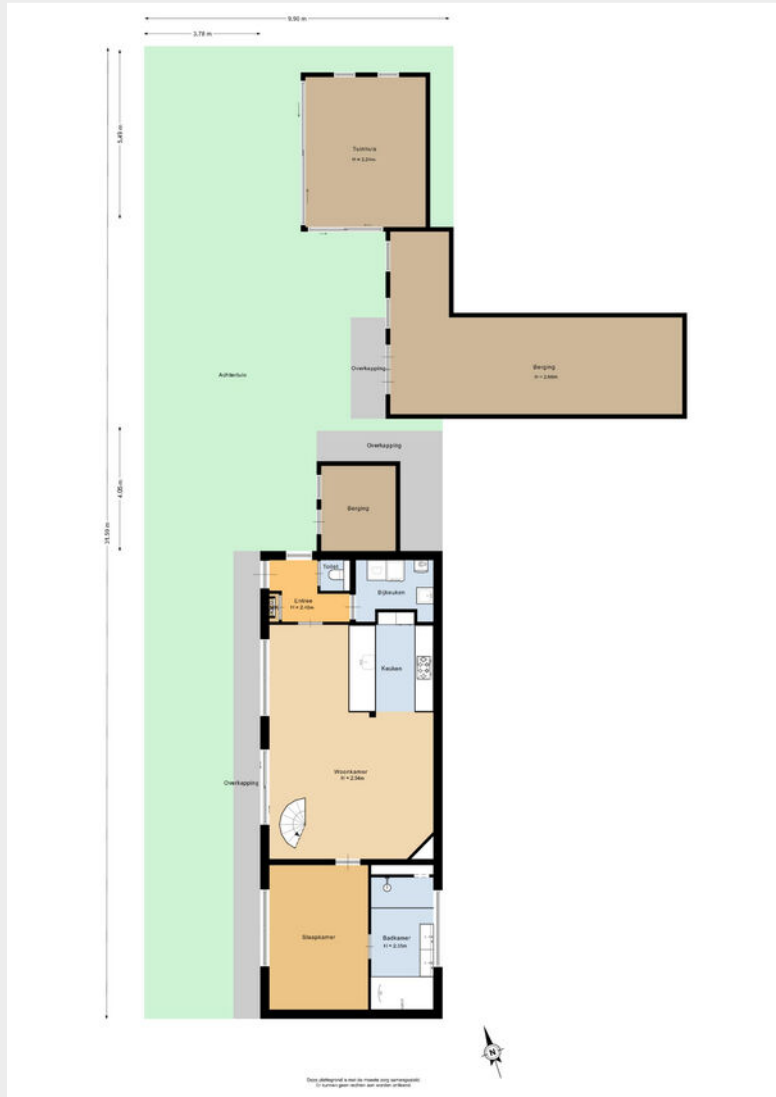
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

332 m<sup>2</sup>



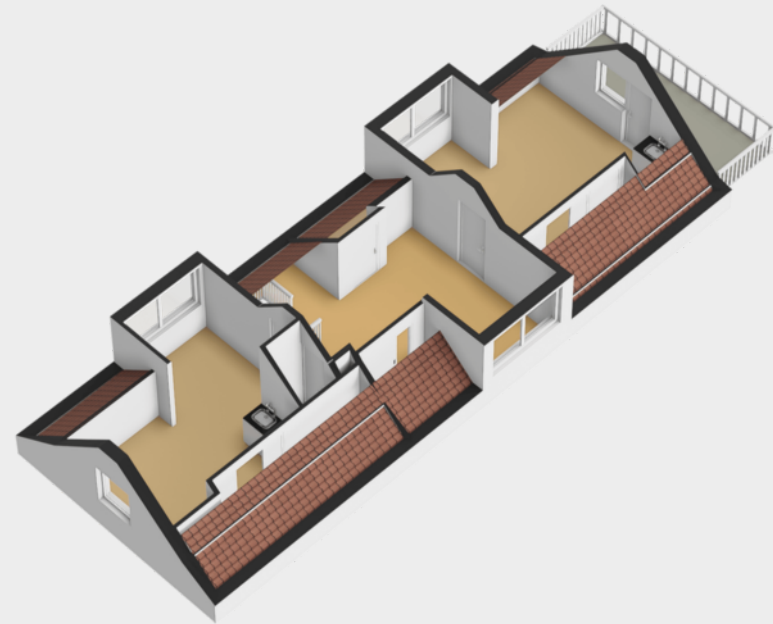
# Plattegrond



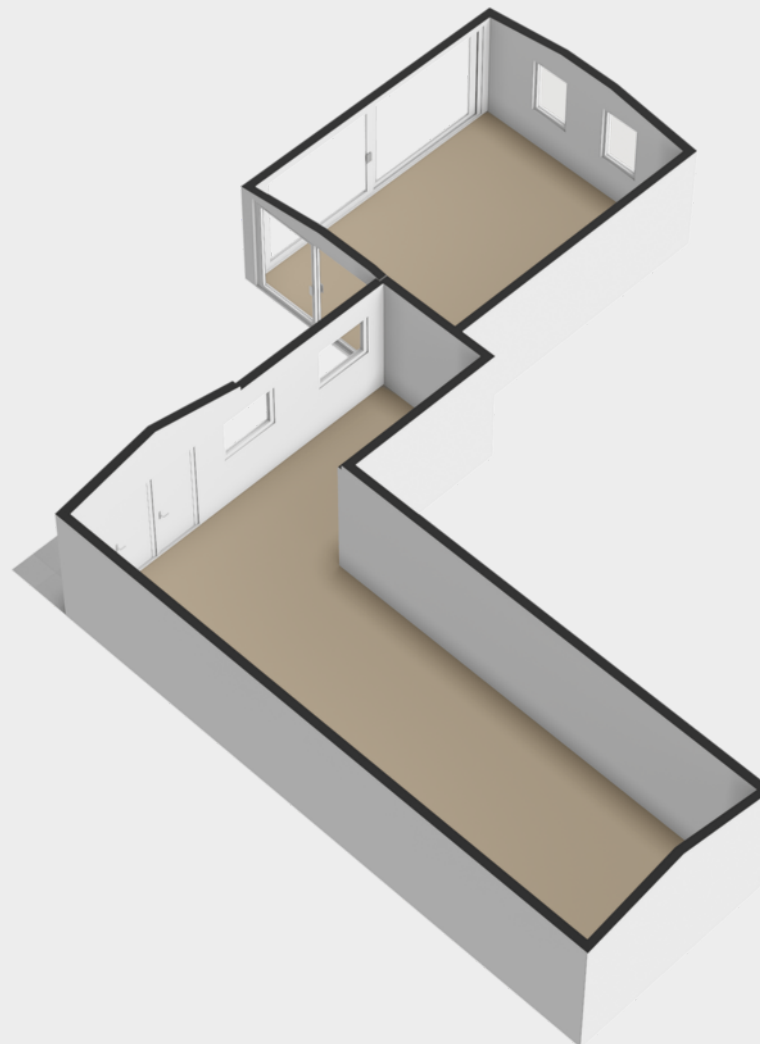
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- wandlampen woon- en slaapkamer bgg	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- Plissé gordijnen (elektrisch)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie		X	
(Klok)thermostaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
<b>Tuin - Inrichting</b>							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Losse potten inclusief beplanting		X					
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>							
Buitenverlichting	X						
Birra Morretti lantaarntjes		X					
<b>Tuin - Bebouwing</b>							
Tuinhuis/buitenberging	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 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



**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

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

