

Krimpen aan den IJssel

IJsseldijk 24



te>koop>

Vraagprijs
€ 459.000,- 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 >

LICHT, KARAKTER EN EEN BIJZONDERE LIGGING AAN DE DIJK

Karakter, sfeer en een verrassend fijne leefomgeving komen samen in deze geschakelde dijkwoning aan de IJsseldijk 24 in Krimpen aan den IJssel. Dit charmante huis uit 1927 staat op een perceel van maar liefst 409 m² en is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd, waarbij de authentieke uitstraling behouden is gebleven. Het karakteristieke mansardedak, de nette afwerking, de eigen oprit, de royale vrijstaande berging en het prachtige uitzicht over het water en het groen maken dit een huis dat je niet snel tegenkomt. Een ideale plek voor starters, doorstromers en liefhebbers van een unieke dijkwoning.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Voor ons is dit huis elke dag weer een heerlijke plek om thuis te komen. We genieten enorm van de warme sfeer in huis en de prachtige, groene tuin. Het is hier heerlijk wakker worden: iedere ochtend word je gewekt door het gezellige gekwetter van de mussen.

De locatie is perfect voor wie van de natuur houdt; zowel de IJssel als de uitgestrekte weilanden liggen op korte afstand. Daarnaast woon je hier in een hele fijne buurt waar mensen nog echt naar elkaar omkijken. Een heerlijke plek waar je je direct thuis voelt."

SFEERVOL WONEN MET VEEL DAGLICHT

Binnen word je direct verrast door de prettige sfeer en de hoeveelheid daglicht. Dankzij de ramen aan meerdere zijden voelt de woonkamer heerlijk licht en ruim aan. De combinatie van de warme vloer, de houtkachel en de rustige afwerking zorgt voor een gezellige leefruimte waar je je direct thuis voelt. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek, waardoor dit een fijne plek is om samen te eten, te ontspannen of vrienden te ontvangen. De keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is praktisch ingericht met voldoende werk- en bergruimte. Vanuit hier loop je zo naar buiten. De tuin is verdeeld over de voor-, zij- en achterzijde van het huis, waardoor je op ieder moment van de dag een fijne plek kunt vinden om buiten te zitten. De achtertuin ligt op het westen, zodat je hier volop van de middag- en avondzon geniet.



Omschrijving

De woning is in 2018 vrijwel volledig gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de badkamer vernieuwd, een Intergas HR-combiketel geplaatst en is veel aandacht besteed aan isolatie. De gevels zijn nageïsoleerd, zowel aan de binnen- als buitenzijde, het dak is voorzien van steenwolisolatie en ook de vloer is geïsoleerd. Daarnaast beschikt de gehele woning over HR-isolatieglas. In 2025 zijn de hardhouten kozijnen, ramen en deuren nog professioneel geschilderd.

TWEE SLAAPKAMERS MET PRACHTIG UITZICHT

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer is een heerlijke ruimte met volop plaats voor een tweepersoonsbed en een grote garderobekast. Vanuit het raam kijk je uit over een waal en het omliggende groen, een uitzicht dat nooit verveelt.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim en daardoor uitstekend geschikt als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. De badkamer is modern uitgevoerd en dateert uit circa 2018.

Een bijzonder extraatje is het dakterras. Hier geniet je in alle rust van de zon en het vrije uitzicht over de groene omgeving. Daarnaast beschikt de woning over een praktische vliering die ideaal is voor extra bergruimte.

EIGEN OPRIT EN ROYALE BERGING

Ook buiten heeft dit huis veel te bieden. Via de eigen oprit parkeer je gemakkelijk meerdere auto's op eigen terrein. De grote vrijstaande berging met overkapping is een enorme plus. Of je nu op zoek bent naar extra opslagruimte, een hobbyruimte of een plek voor fietsen en tuinmateriaal; hier is meer dan voldoende ruimte aanwezig. Het perceel is verzorgd aangelegd met groen, meerdere zitplekken en veel privacy. Door de combinatie van de verschillende buitenruimtes, het dakterras en het uitzicht over het water voelt het buitenleven hier minstens zo prettig als binnen.

Het karakter van de woning is bovendien goed bewaard gebleven. Het fraaie mansardedak geeft het huis een eigen uitstraling en vormt samen met de moderne afwerking een mooie combinatie van authentieke charme en hedendaags wooncomfort.

WONEN OP EEN MOOIE PLEK AAN DE IJSSELDIJK

De IJsseldijk is één van de meest karakteristieke locaties van Krimpen aan den IJssel. Hier woon je in een groene omgeving met uitzicht op water en volop ruimte om te wandelen of fietsen. Tegelijkertijd liggen winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden op korte afstand. Ook Rotterdam en Capelle aan den IJssel zijn dankzij de Algerabrug snel bereikbaar, waardoor je rustig woont zonder ver van de stad te zijn. Juist deze combinatie van karakter, rust en goede bereikbaarheid maakt deze locatie geliefd. Je woont hier op een plek met een eigen sfeer, waar het uitzicht ieder seizoen weer anders is en waar je iedere dag geniet van de ruimte om je heen.

Omschrijving

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 459.000,- k.k.
- Karakteristieke dijkwoning
- Gelegen aan de IJsseldijk met vrij uitzicht over water en groen
- Hoofdtuin op het westen, tuin rondom
- Woonoppervlakte: 81 m²
- Perceeloppervlakte: 409 m²
- Bouwjaar: 1927
- Drie woonlagen plus vliering
- 3 kamers
- 2 slaapkamers
- Energielabel C
- Eigen oprit met parkeergelegenheid
- Grote vrijstaande berging met overkapping
- In 2018 grotendeels gemoderniseerd
- Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 cv-ketel (2018)
- Volledig voorzien van HR-isolatieglas
- Gevel-, dak- en vloerisolatie
- Badkamer vernieuwd circa 2018
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- Oplevering in overleg

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

81 m²



Bouwjaar

1927



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

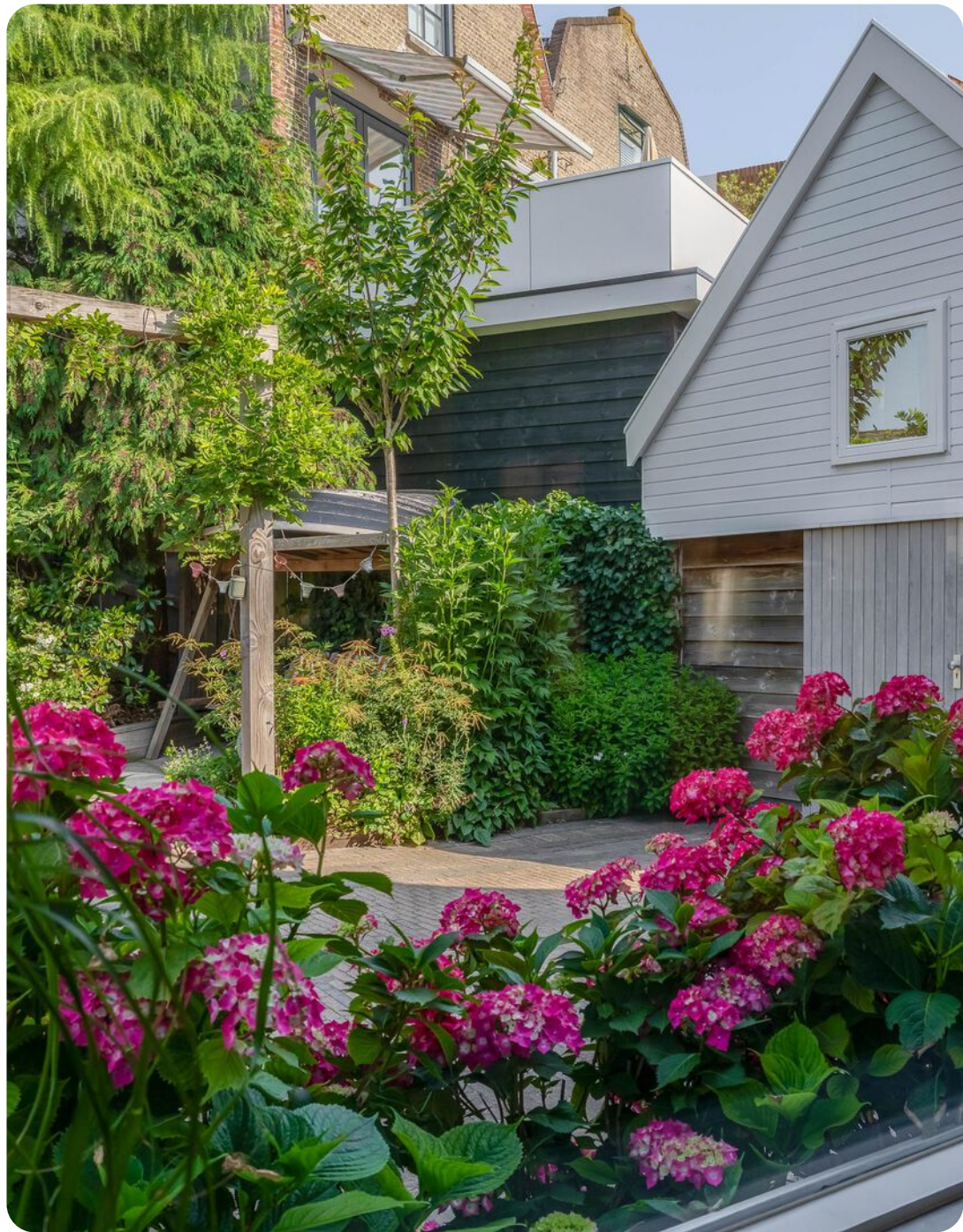
409 m²

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	81 m ²
Perceeloppervlakte	409 m ²
Inhoud	310 m ³
Bouwjaar	1927
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2018)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



























Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Ijsseldijk 24

Postcode/plaats

2924 AR Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummers 3651, 3650

Kadastraal eigendom

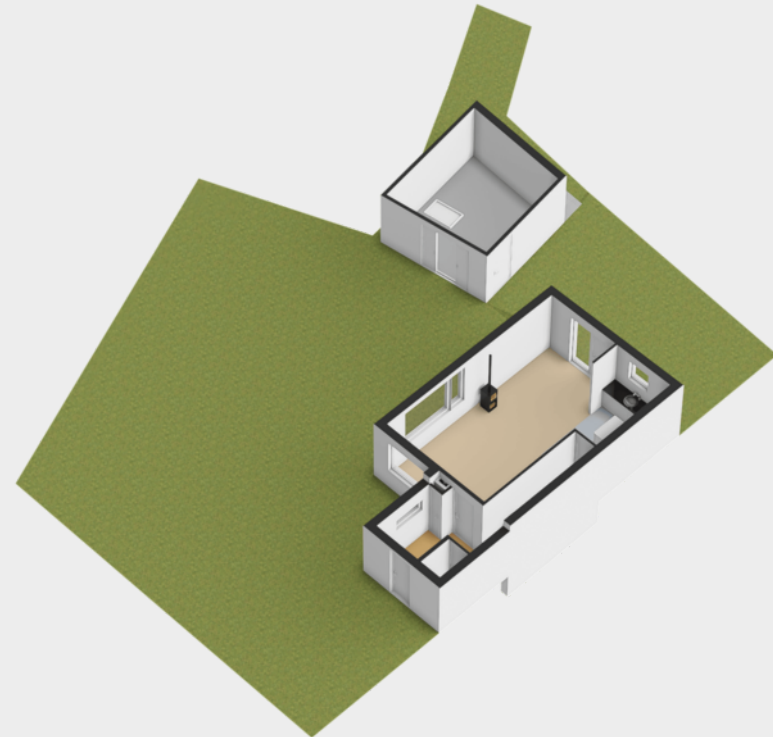
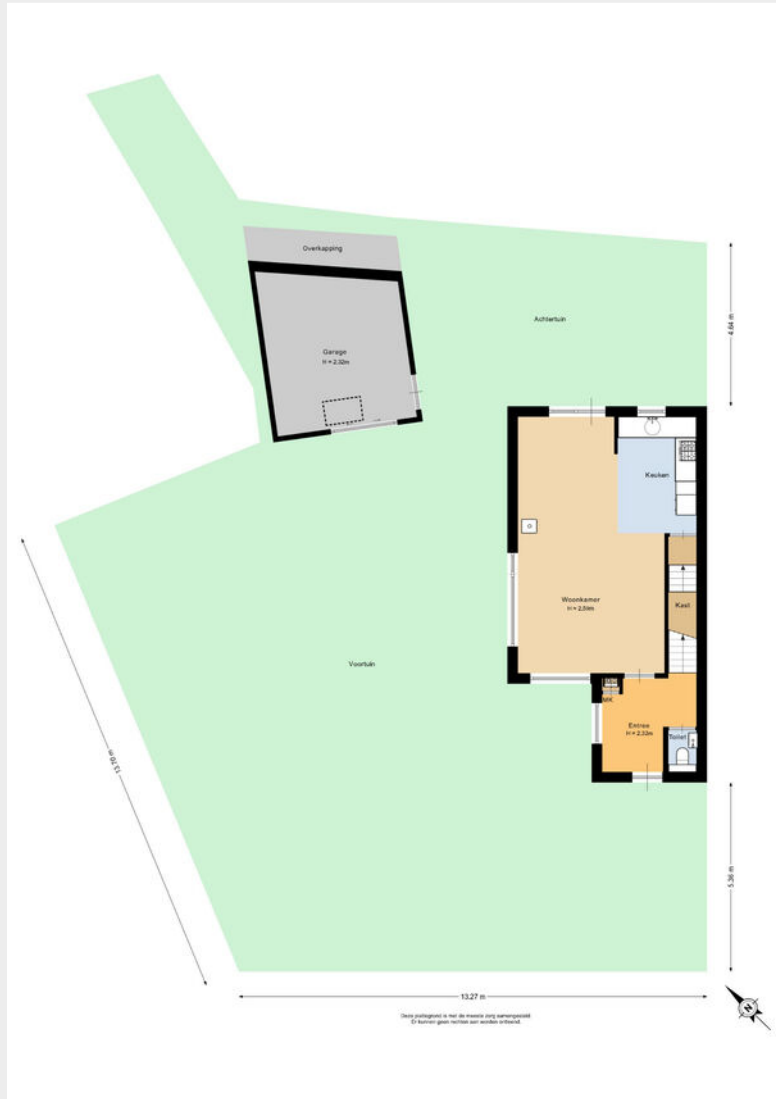
Volle eigendom

Perceelpervlakte

409 m²



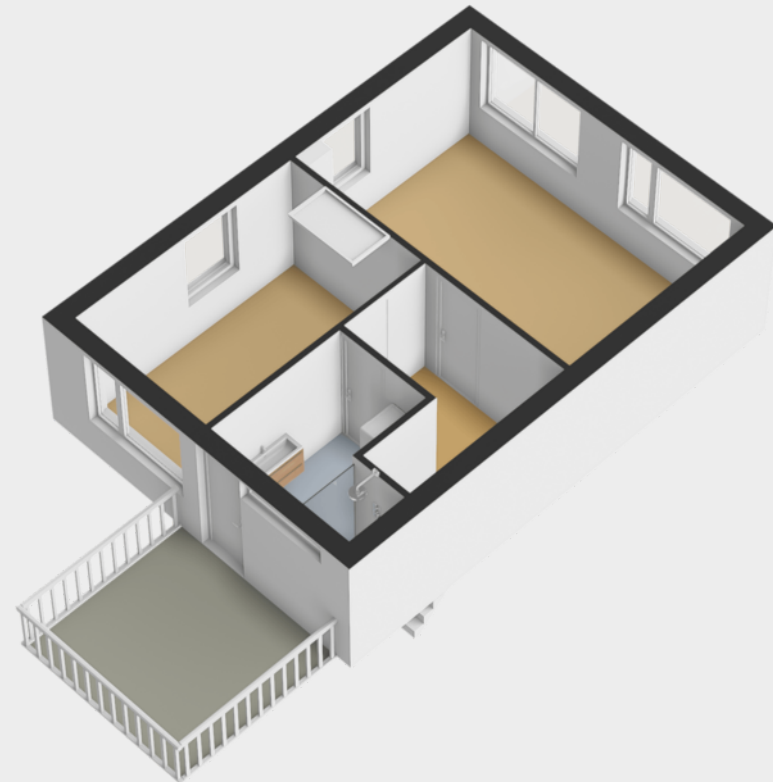
Plattegrond



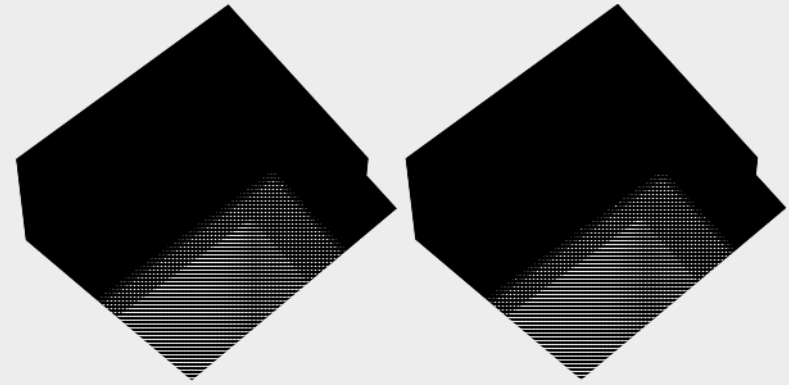
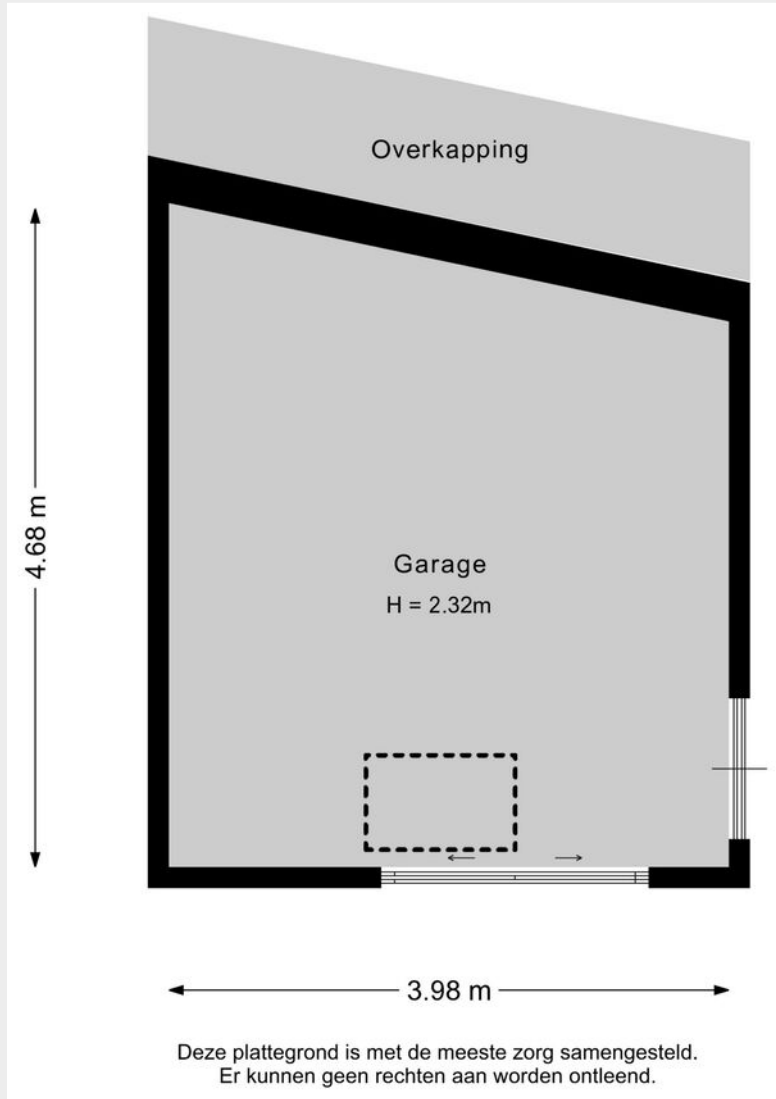
Plattegrond



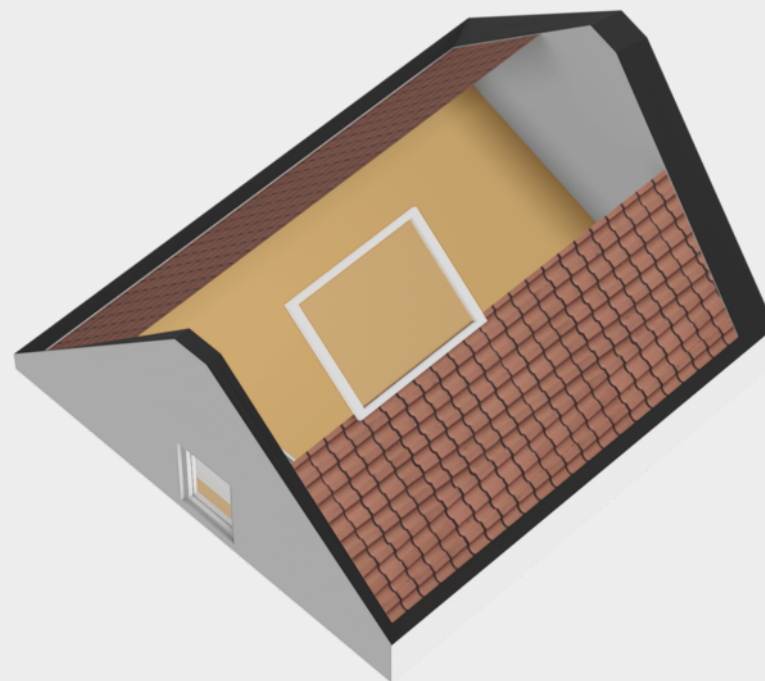
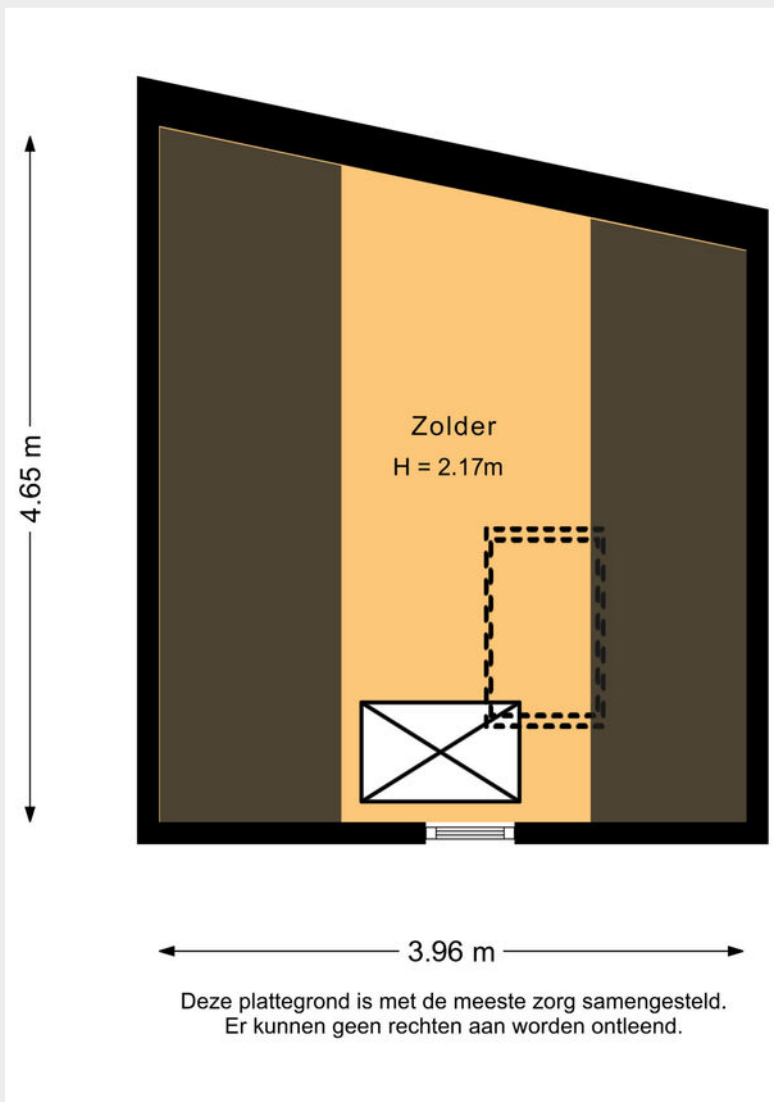
Plattegrond



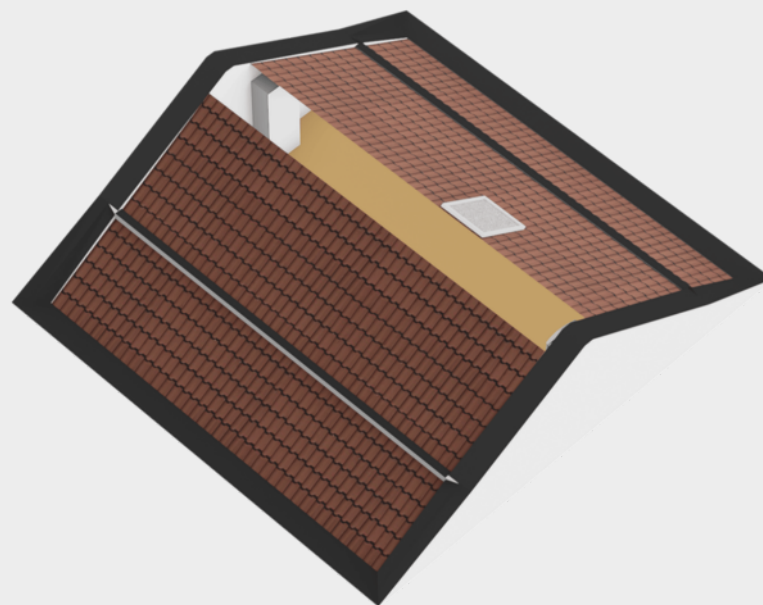
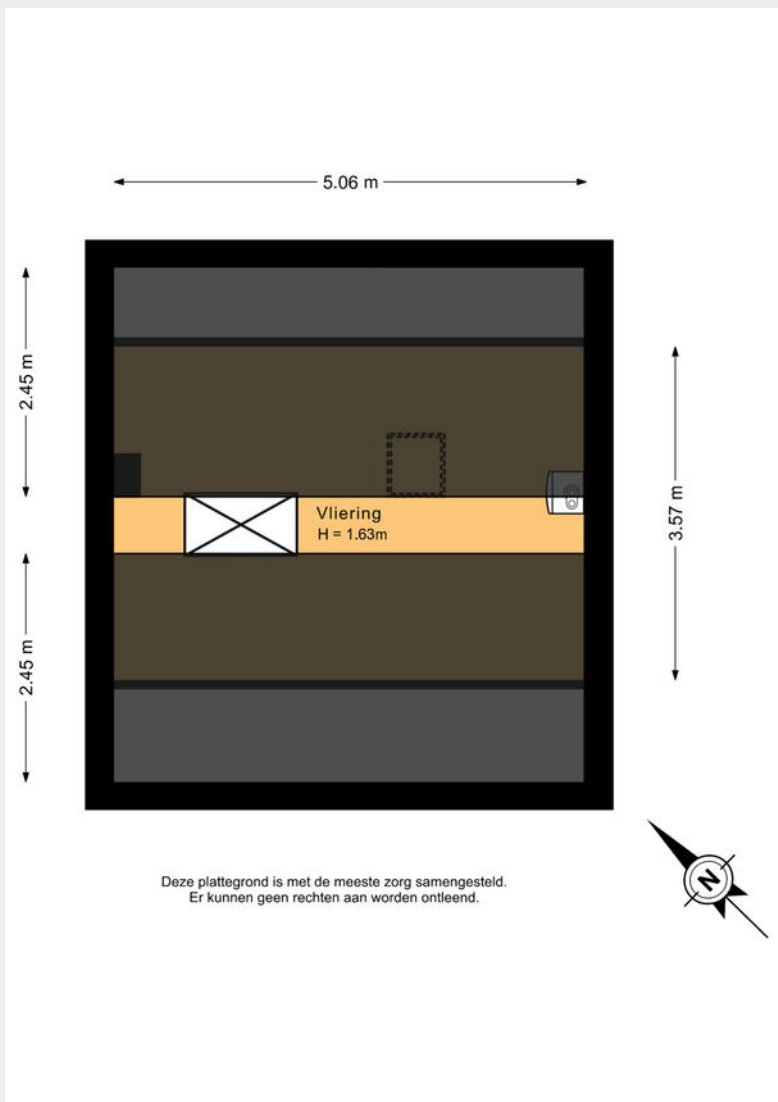
Plattegrond



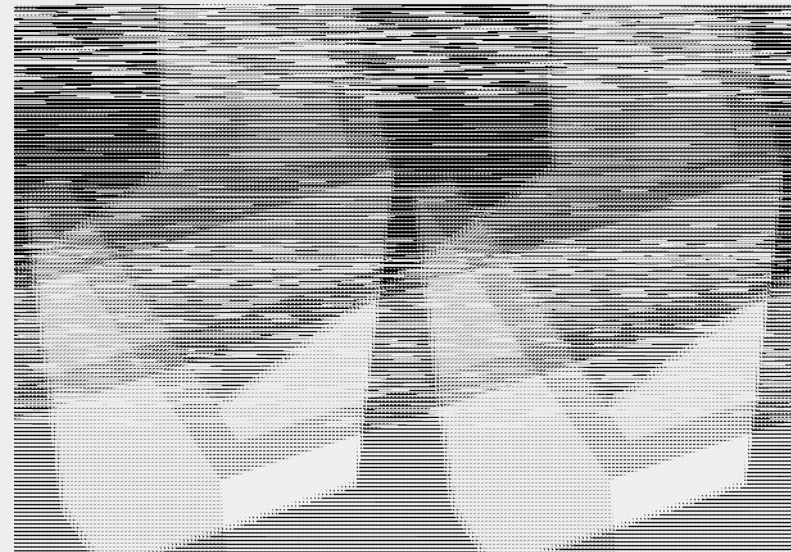
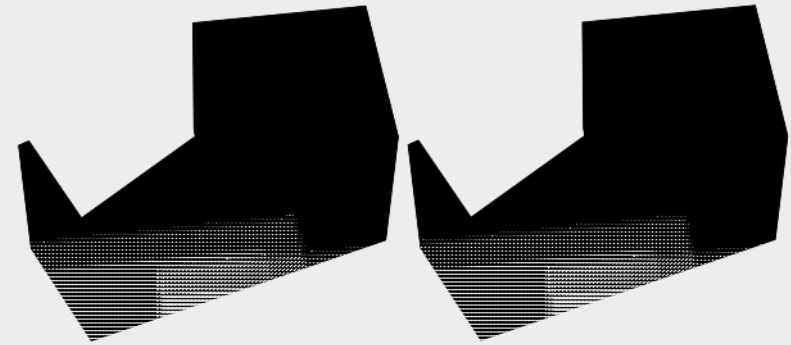
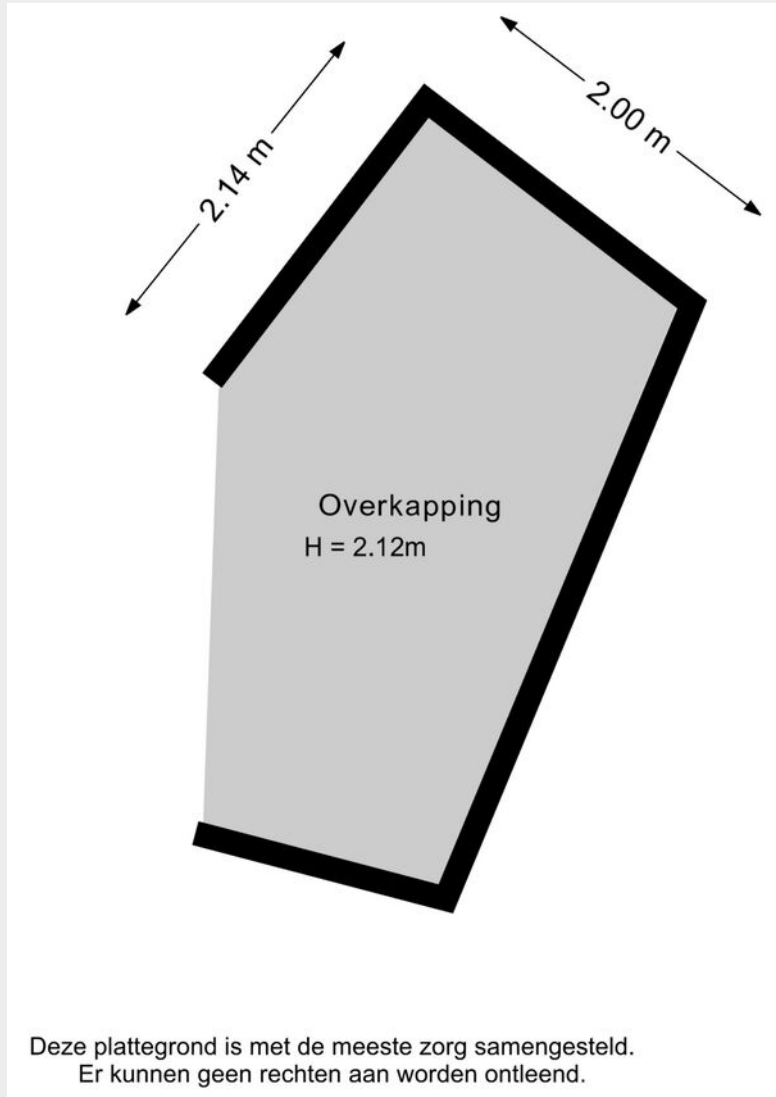
Plattegrond



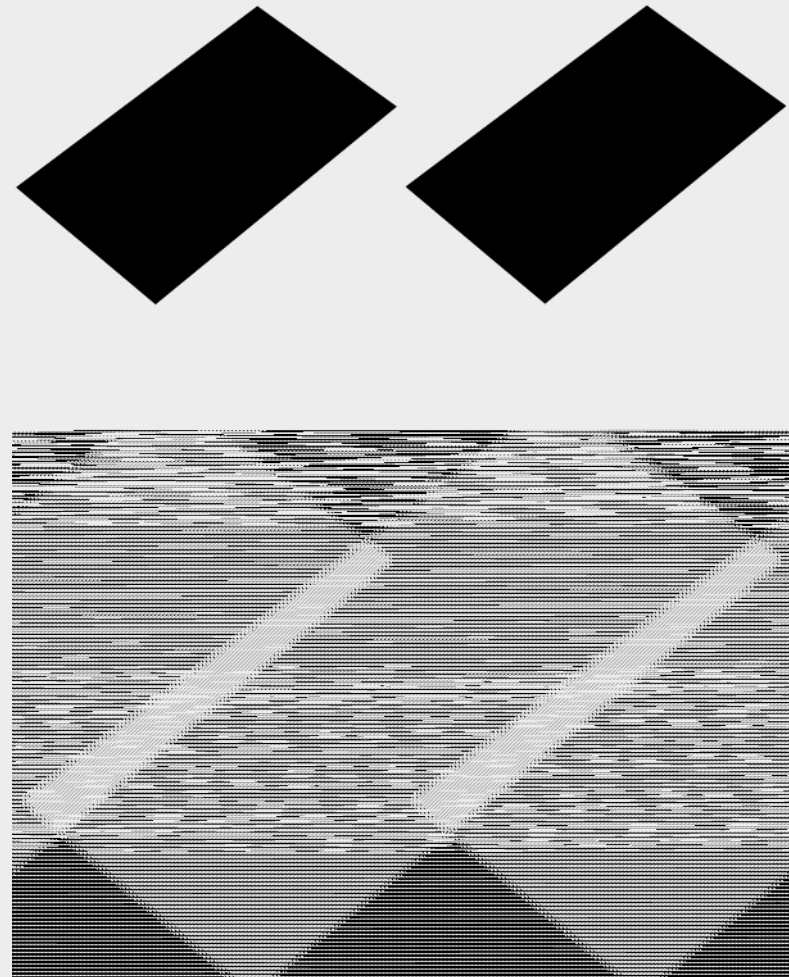
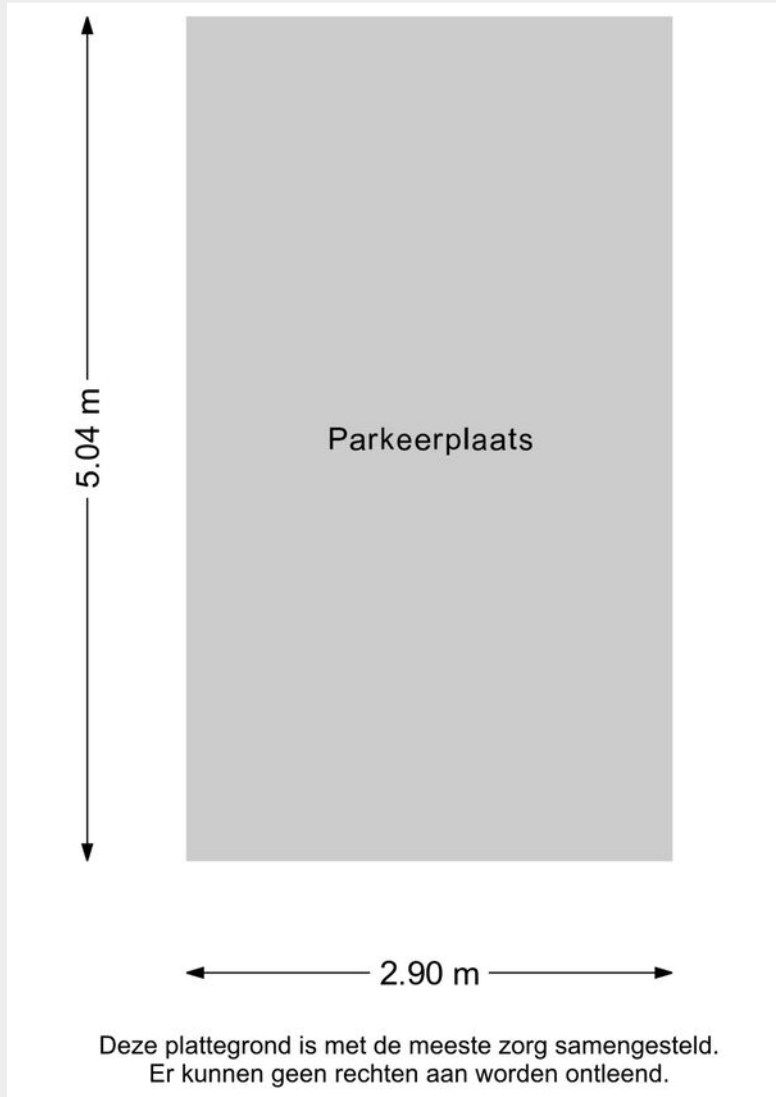
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Houtkachel	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Designradiator(en)	X			- (gas)fornuis	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koelkast	X		
- losse (hang)lampen		X		- vriezer	X		
				- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- gordijnrails	X						
- gordijnen			X	Woning - Sanitair/sauna			
- overgordijnen			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- vitrages	X			- toilet	X		
- rolgordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
- jaloezieën	X			- toiletborstel(houder)	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking	X			- douche (cabine/scherm)	X		
- Kurkvloer	X			- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken							

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Zonwerend folie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas		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. 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

