

# Krimpen aan den IJssel

Duindoorn 51



tekoop

Vraagprijs  
€ 479.000,- 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

## RUIIM WONEN IN GROENE WOONOMGEVING

Aan de Duindoorn 51 in Krimpen aan den IJssel vind je dit ruime huis, gelegen in een prettig opgezette en groene woonwijk. Hier woon je rustig, met veel privacy én alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Met een praktische indeling, een inpandig bereikbare garage en een royale achtertuin is dit een ideale plek voor doorstromers die nét wat meer ruimte zoeken – zowel binnen als buiten.

## VERKOPER AAN HET WOORD

"Bijna 20 jaar hebben wij met veel plezier gewoond aan de Duindoorn 51. Onze kinderen zijn hier opgegroeid, van peuters tot volwassenen. In al die jaren hebben we genoten van het huis en de rustige, groene ligging, met een fijne tuin en uitzicht op een mooie kastanjeboom.

Speel- en sportvoorzieningen zijn dichtbij en goed bereikbaar te voet of per fiets. Onze kinderen hebben hier nog steeds hun vrienden in de buurt. Waar vroeger een glijbaan stond, vind je nu een dartbord en een barbecue. We hopen dat de nieuwe bewoners zich hier net zo thuis zullen voelen. Voor ons voelt het huis inmiddels wat ruim, daarom hebben we besloten te verhuizen naar een appartement, eveneens in een groene omgeving."

## LICHTE WOONKAMER EN PRAKTISCHE INDELING

Bij binnenkomst valt direct de ruime opzet van het huis op. De woonkamer is prettig licht door de grote raampartijen en biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek. De indeling is logisch en zorgt voor een fijne verbinding tussen de verschillende leefruimtes. Aan de achterzijde kijk je uit op de tuin, wat zorgt voor een rustig en groen gevoel in huis.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en biedt leuk vrij uitzicht. Hier heb je voldoende werk- en opbergruimte. Vanuit de hal heb je bovendien direct toegang tot de garage, wat zorgt voor extra gemak – ideaal voor fietsen, opslag of het parkeren van een auto.



# Omschrijving

## MEERDERE SLAAPKAMERS EN VOLDOENDE RUIMTE

Op de verdieping(en) vind je meerdere slaapkamers (2, voorheen 3), stuk voor stuk van goed formaat. Beide slaapkamers zijn ruim en bieden volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand.

De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van de basisvoorzieningen. Hier geldt dat je met een eventuele update het geheel volledig naar eigen stijl kunt brengen. De tweede verdieping is voorzien van een dakkapel, wat wederom een ruime kamer tot gevolg, indien gewenst zijn er zelfs 2 kamer te realiseren.

## GROTE ACHTERTUIN EN INPANDIGE GARAGE

De achtertuin is een van de sterke punten van dit huis. Met een ruim perceel heb je hier volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Of je nu een grote eettafel wilt plaatsen, onder de overkapping wil zitten of ruimte zoekt voor kinderen om te spelen – het kan hier allemaal. De tuin biedt daarnaast voldoende privacy en is een fijne plek om tot rust te komen na een drukke dag.

De inpandig bereikbare garage maakt het geheel compleet. Deze ruimte is niet alleen geschikt voor het stallen van een auto, maar ook ideaal als berging, hobbyruimte of voor extra opslag. De combinatie van binnenruimte en praktische voorzieningen maakt dit huis extra aantrekkelijk.

## RUSTIG WONEN MET ALLES DICHTBIJ

De Duindoorn ligt in een rustige, groene woonwijk in Krimpen aan den IJssel. De omgeving staat bekend om de ruime opzet en het vele groen, wat zorgt voor een prettige woonbeleving. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer.

Ook voor ontspanning zit je hier goed. Er zijn volop wandel- en fietsmogelijkheden in de buurt, onder andere richting de Krimpenerwaard en langs de Hollandse IJssel. Daarnaast ben je binnen korte tijd in Rotterdam, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Hierdoor combineer je hier het rustige wonen met de voordelen van de stad dichtbij.

### Bijzonderheden:

- Inpandig bereikbare garage
- Dakkapel
- Overkapping in de achtertuin
- Diverse kunststof kozijnen
- Vrije ligging
- Energielabel: C
- Er wordt ca. 38m2 grond/tuin gehuurd van de gemeente (ca. €307,-- per jaar, huurovereenkomst aanwezig en overdraagbaar)
- Oplevering: in overleg



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**123 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1974**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**168 m<sup>2</sup>**

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Soort              | eengezinswoning                                 |
| Type               | tussenwoning                                    |
| Aantal kamers      | 4                                               |
| Woonoppervlakte    | 123 m <sup>2</sup>                              |
| Perceeloppervlakte | 168 m <sup>2</sup>                              |
| Inhoud             | 479 m <sup>3</sup>                              |
| Bouwjaar           | 1974                                            |
| Tuin               | zuidwest                                        |
| Verwarming         | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2012) |
| Isolatie           | dakisolatie, dubbel glas                        |

C























# 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

Duindoorn 51

## Postcode/plaats

2923 EC Krimpen Aan Den IJssel

## Sectie/perceel

Sectie C, nummer 2891

## Kadastraal eigendom

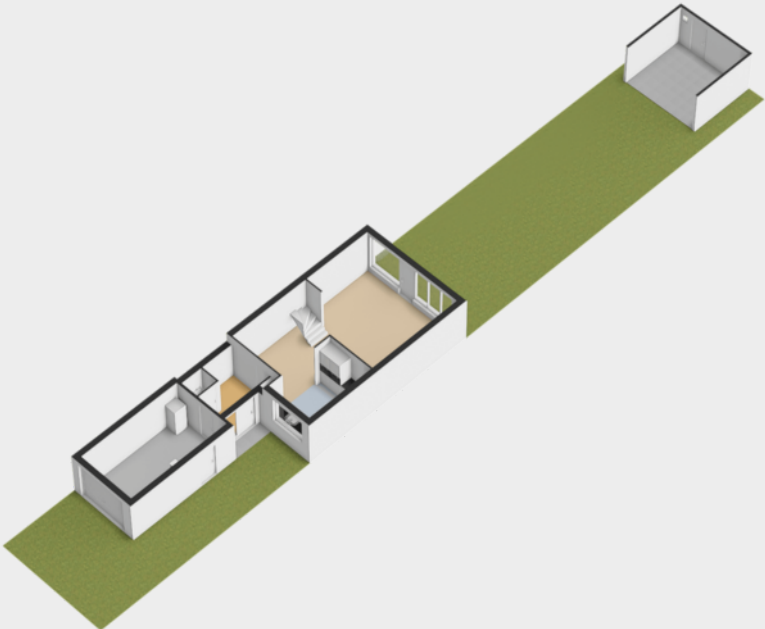
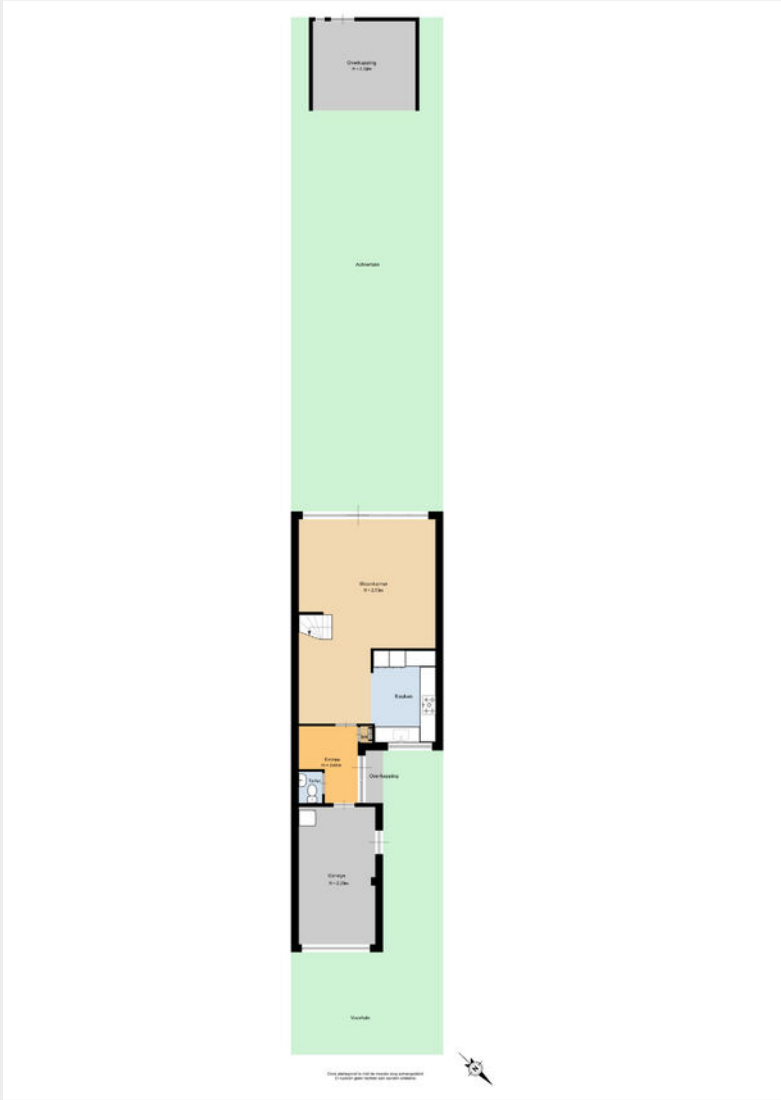
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

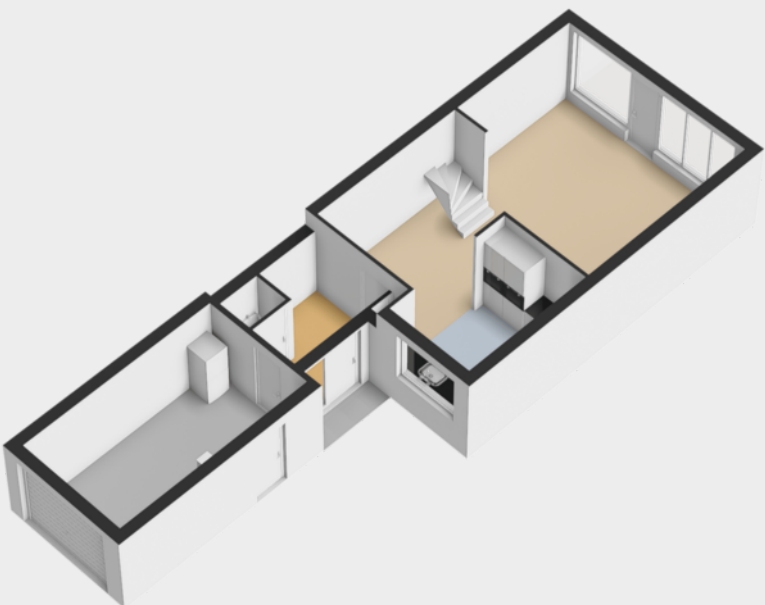
168 m<sup>2</sup>



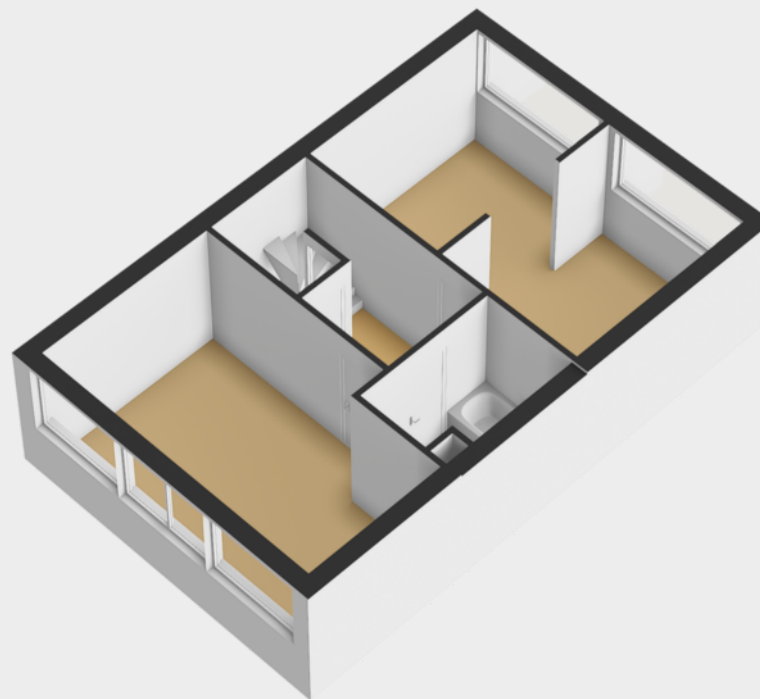
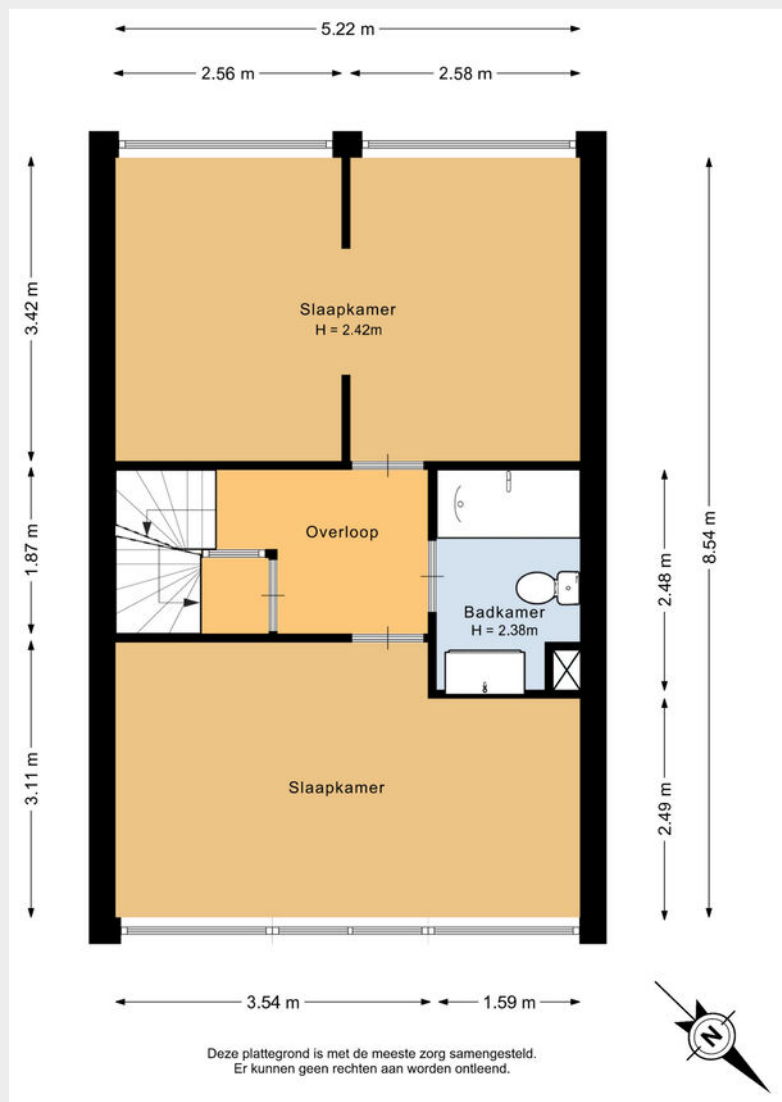
# Plattegrond



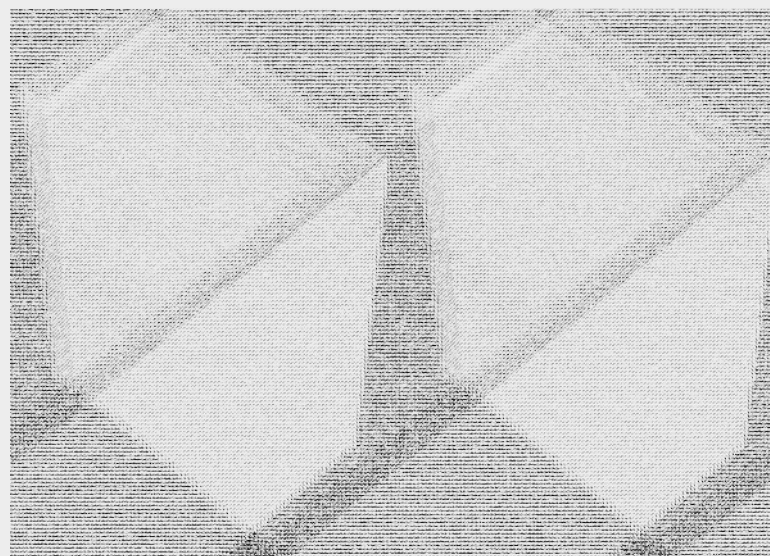
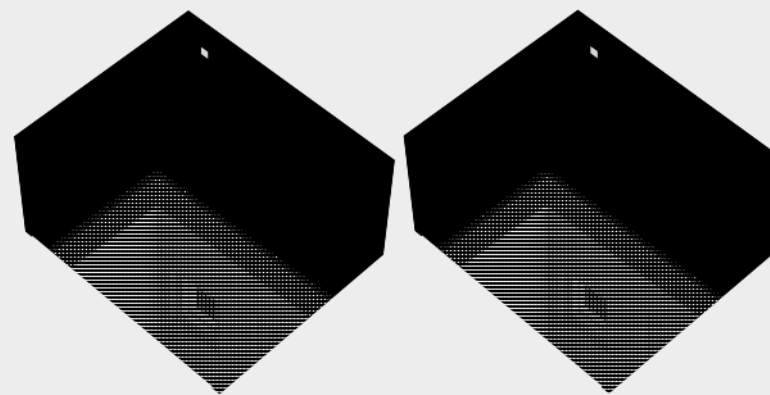
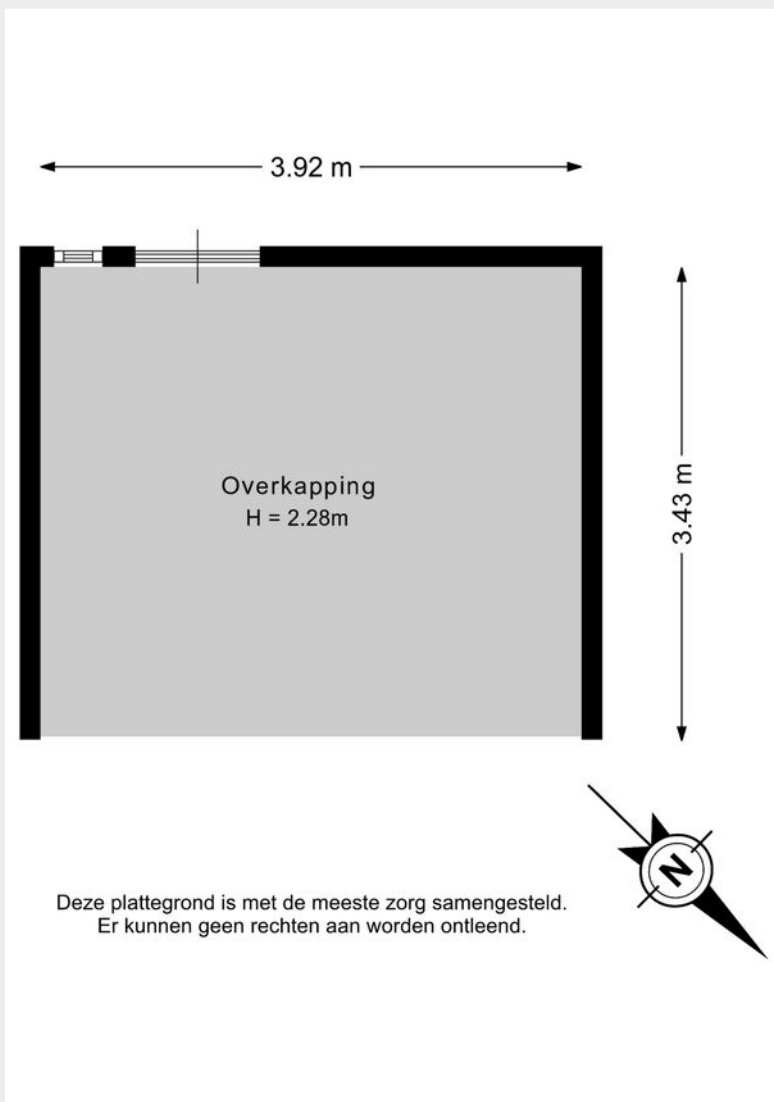
# Plattegrond



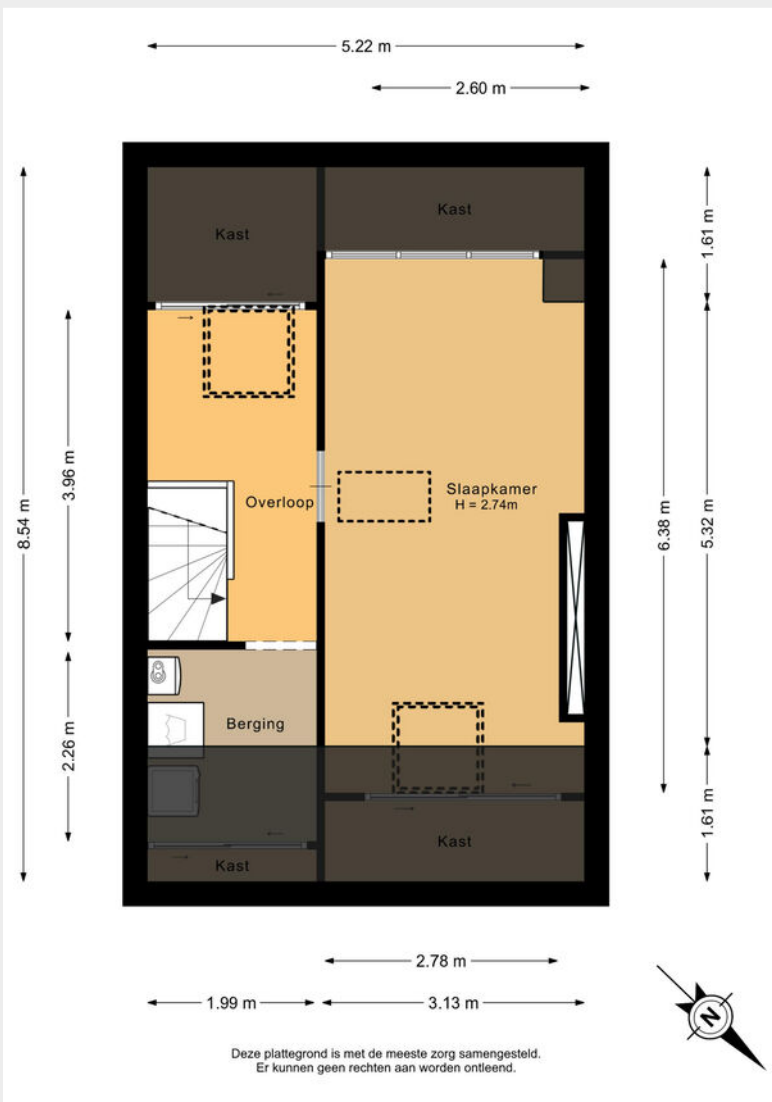
# Plattegrond



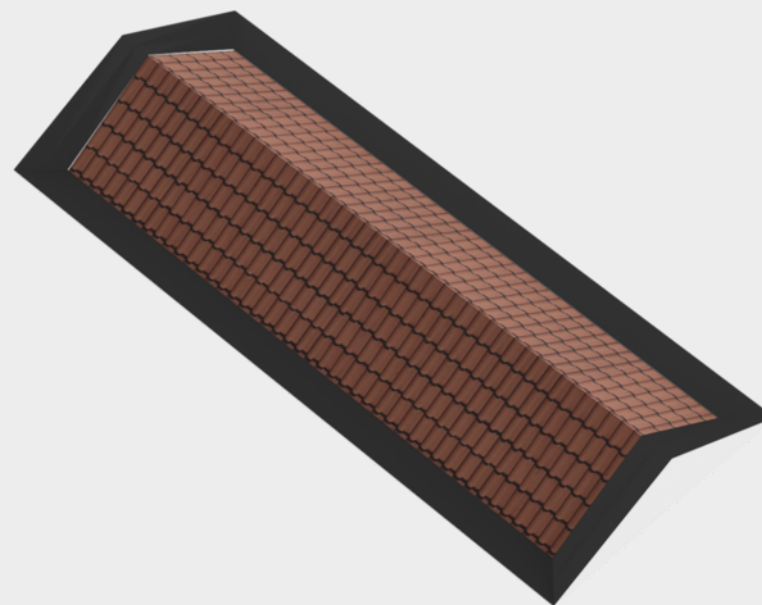
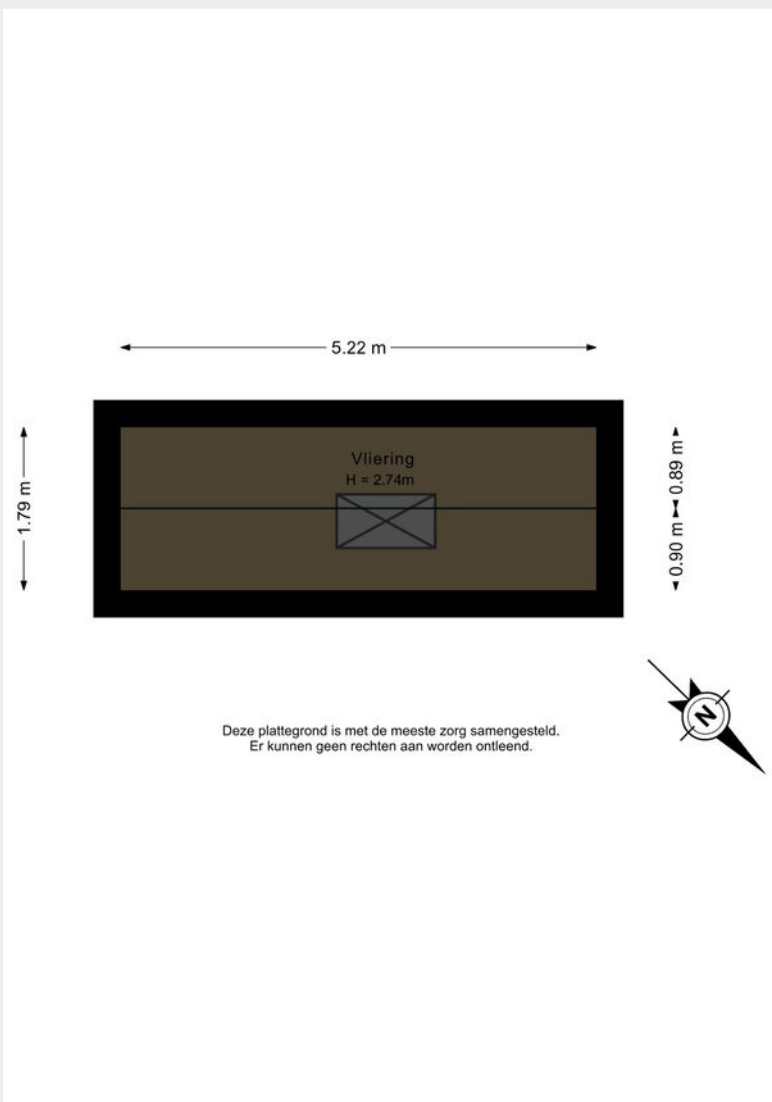
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 | Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |                  |             |                 |
| Radiatorafwerking                        | X                |             |                 | - kookplaat                         | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 | - (gas)fornuis                      | X                |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 | - afzuigkap                         | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 | - oven                              | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 | - combi-oven/combimagnetron         | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - koel-vriescombinatie              | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 | - vaatwasser                        | X                |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |                  |             |                 |
| - gordijnen                              | X                |             |                 | Toilet met de volgende toebehoren   |                  |             |                 |
| - overgordijnen                          | X                |             |                 | - toilet                            | X                |             |                 |
| - vitrages                               | X                |             |                 | - toiletrolhouder                   | X                |             |                 |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 | - toiletborstel(houder)             | X                |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 | - fontein                           | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | Badkamer met de volgende toebehoren |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 | - ligbad                            | X                |             |                 |
| - plavuizen                              | X                |             |                 | - wastafel                          | X                |             |                 |
| - Vinyl Bovenverdieping                  | X                |             |                 | - wastafelmeubel                    | X                |             |                 |
| - PVC Zolderverdieping                   | X                |             |                 | - toiletkast                        | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - toilet                            | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--|------------------|-------------|-----------------|
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                              | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Screens                                                                 | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Zonwering buiten                                                        | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                        | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                                   | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Beplanting                                                              | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                                 |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                                                  | 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](mailto: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

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 ontlenen.





**van>herk**  
makelaars

**Contactgegevens**

0180 53 00 00  
[krimpen@vanherk.nl](mailto:krimpen@vanherk.nl)  
[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

