

Krimpen aan den IJssel

Wulpstraat 10



te>koop>

Vraagprijs
€ 399.000,- 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

INSTAPKLAAR GEZINSHUIS MET VEEL LICHT

Ben je op zoek naar een huis waar je direct kunt gaan wonen, zonder eerst te hoeven verbouwen? Dan is Wulpstraat 10 in Krimpen aan den IJssel zeker een bezichtiging waard. Deze tussenwoning is de afgelopen jaren op veel punten vernieuwd en verduurzaamd. De uitbouw uit 2018 zorgt voor een verrassend ruime woonkamer, terwijl de grote raampartijen en het smaakvolle kleurgebruik een lichte en warme sfeer creëren. Met drie slaapkamers, een moderne badkamer uit 2024, een zonnige tuin en een rustige ligging is dit een fijne plek voor starters die graag comfortabel willen wonen.

RUIME LEEFRUIMTE OM TE GENIETEN

Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de hal met vernieuwde meterkast, toiletruimte en trapopgang. Zodra je de woonkamer binnenloopt, valt direct op hoeveel ruimte de aanbouw uit 2018 heeft toegevoegd. Hierdoor is een royale leefruimte ontstaan waar een gezellige zithoek en een ruime eethoek moeiteloos samenkomen. De grote ramen aan de voor- en achterzijde laten veel daglicht binnen en zorgen voor een prettige, open sfeer.

De volledige begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Bovendien is de oorspronkelijke houten vloer vervangen door een geïsoleerde betonnen vloer, wat zorgt voor extra wooncomfort en een solide basis. De keuken is eveneens in 2018 vernieuwd en heeft een eigentijdse uitstraling met veel werk- en bergruimte. In 2026 zijn het werkblad en de achterwand vernieuwd, waardoor de keuken weer helemaal van deze tijd is. Vanuit de woonkamer loop je via de grote pui direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.



Omschrijving

MODERN AFGEWERKT EN GOED ONDERHOUDEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De twee overige kamers zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Op deze verdieping is bovendien een airco geplaatst, waardoor het ook tijdens warme zomerdagen aangenaam blijft.

De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en straalt luxe uit. De moderne tegelafwerking, ruime inloopdouche, stijlvol badkamermeubel en fraaie koperkleurige accenten zorgen voor een rustige en verzorgde uitstraling. Ook het toilet op de begane grond is in 2018 vernieuwd.

Dit huis is de afgelopen jaren niet alleen gemoderniseerd, maar ook flink verduurzaamd. Zo zijn in 2018 vrijwel alle kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Daarnaast beschikt het huis over tien zonnepanelen uit 2019, een elektrisch zonneschermb (2020), een rolluik aan de achterzijde op de eerste verdieping (2019) en een screen aan de voorzijde van de woning. De Keralit gevelbekleding is vernieuwd, de schuur is in 2025 opnieuw bekleed en het schilderwerk is recent uitgevoerd. Hierdoor verkeert het huis zowel binnen als buiten in een verzorgde staat.

FIJNE TUIN EN PRETTIGE WOONOMGEVING

De voor- en achtertuin zijn in 2025 volledig opnieuw aangelegd. De achtertuin ligt op het oostzuidoosten, waardoor je al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. Er is voldoende ruimte voor een loungeset of eettafel en dankzij de vrijstaande berging is er volop plaats voor fietsen en tuingereedschap.

De Wulpstraat ligt in een rustige en prettige woonwijk met veel groen. In de directe omgeving vind je diverse speeltuintjes, scholen, sportverenigingen en supermarkten. Ook winkelcentrum Crimpenhof en openbaar vervoer liggen op korte afstand. Via de uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting Rotterdam en de rest van de regio. Hierdoor woon je rustig, maar zijn alle dagelijkse voorzieningen altijd dichtbij.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Wij zijn op dit huis gevallen door de ruime benedenverdieping met veel lichtinval en de schuifpui waarmee je van buiten en binnen een geheel maakt. De uitbouw geeft veel extra ruimte, hierdoor is ook de keuken een fijne plek om uitgebreid te koken. Wij vinden de ligging van het huis perfect! Het is een rustige, groene en kindvriendelijke buurt. Op minuten loopafstand bevindt zich het winkelcentrum en in 15 minuten zit je in de stad."

Omschrijving

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 399.000,- k.k.
- Gelegen in een rustige en prettige woonwijk
- Achtertuin gelegen op het zuidoosten
- Woonoppervlakte: 81 m²
- Perceeloppervlakte: 120 m²
- Bouwjaar: 1964
- Eigen grond
- Twee woonlagen en een vliering
- Vier kamers
- Drie slaapkamers
- Energielabel C
- Aanbouw gerealiseerd in 2018
- Keuken vernieuwd in 2018, werkblad en achterwand vernieuwd in 2026
- Badkamer vernieuwd in 2024
- Volledige begane grond voorzien van vloerverwarming
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2018)
- Tien zonnepanelen (2019)
- Airco op de eerste verdieping
- Elektrisch zonnescherm (2020)
- Rolluik achterzijde eerste verdieping (2019)
- Screen aan de voorzijde van de woning (2020)
- Voor- en achtertuin opnieuw aangelegd (2025)
- Vrijstaande berging opnieuw bekleed in 2025
- Vernieuwde Keralit gevelbekleding
- Vernieuwde meterkast
- 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

1964



Slaapkamers

3



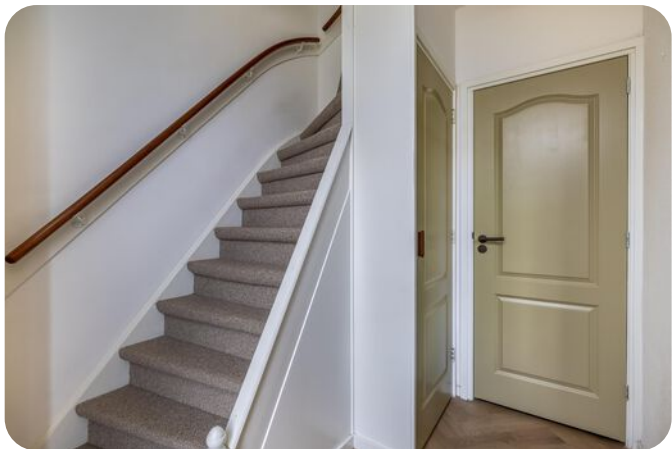
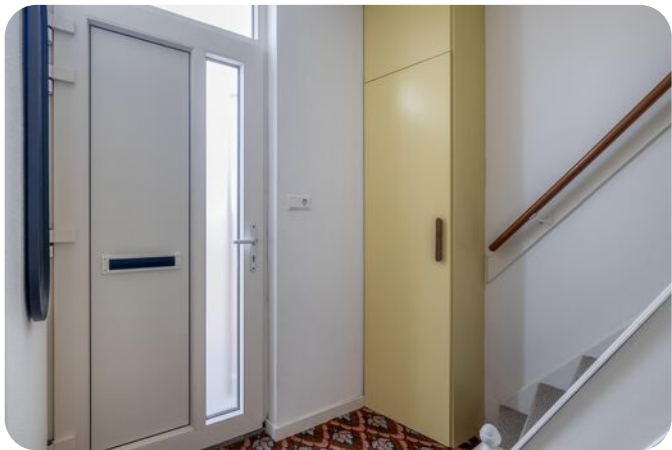
Perceeloppervlakte

120 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	81 m ²
Perceeloppervlakte	120 m ²
Inhoud	315 m ³
Bouwjaar	1964
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2018)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie

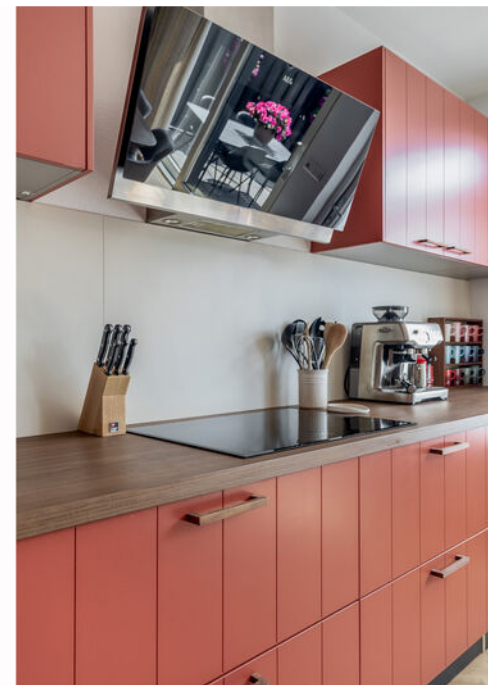
C



















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Wulpstraat 10

Postcode/plaats

2922 GS Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

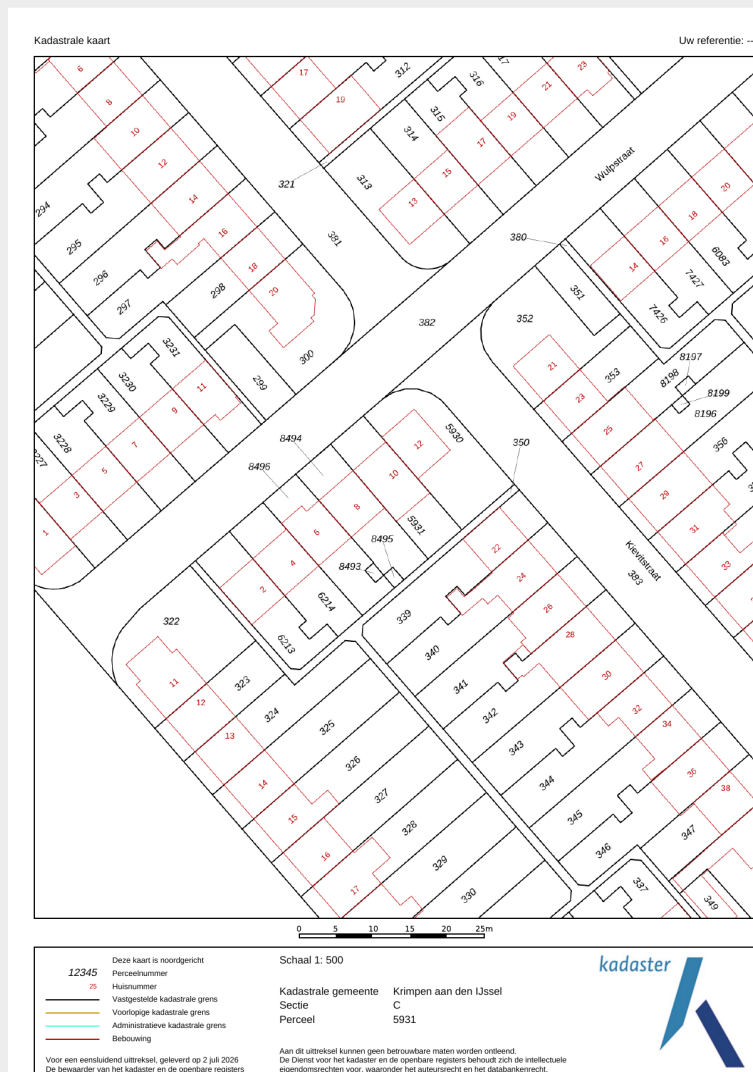
Sectie C, nummer 5931

Kadastraal eigendom

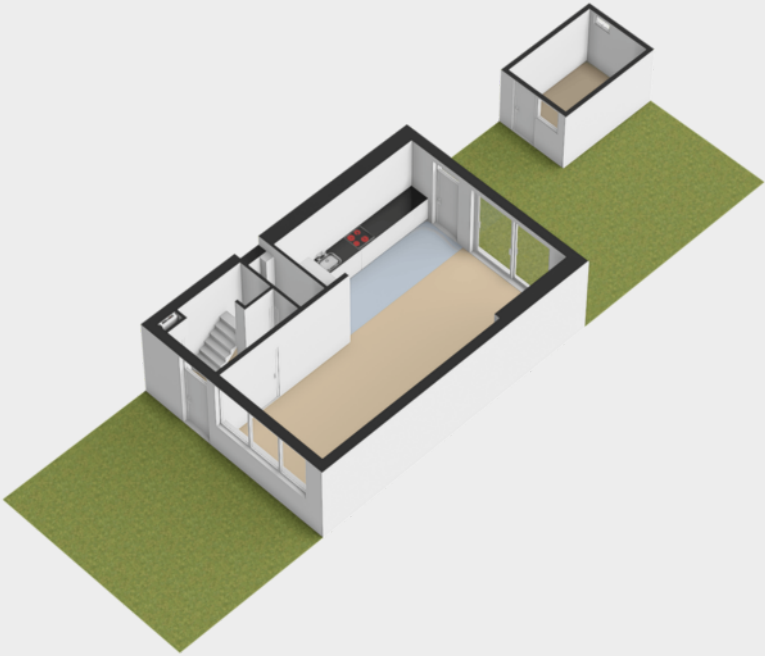
Volle eigendom

Perceelpervlakte

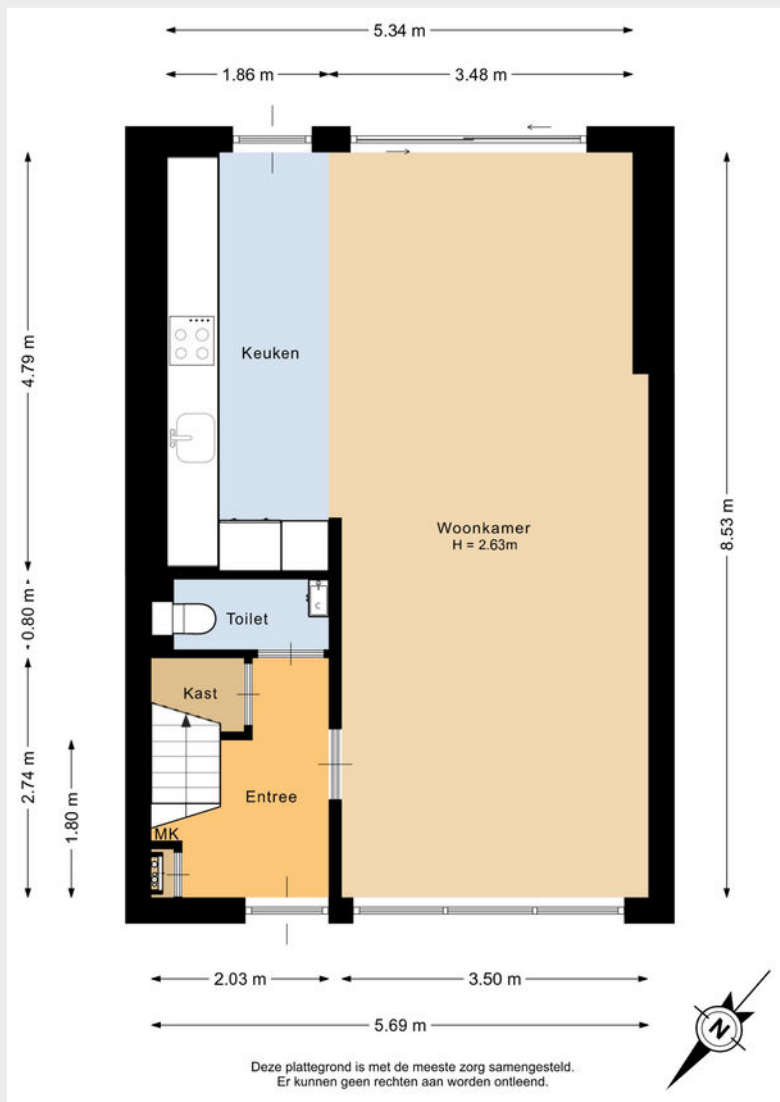
120 m²



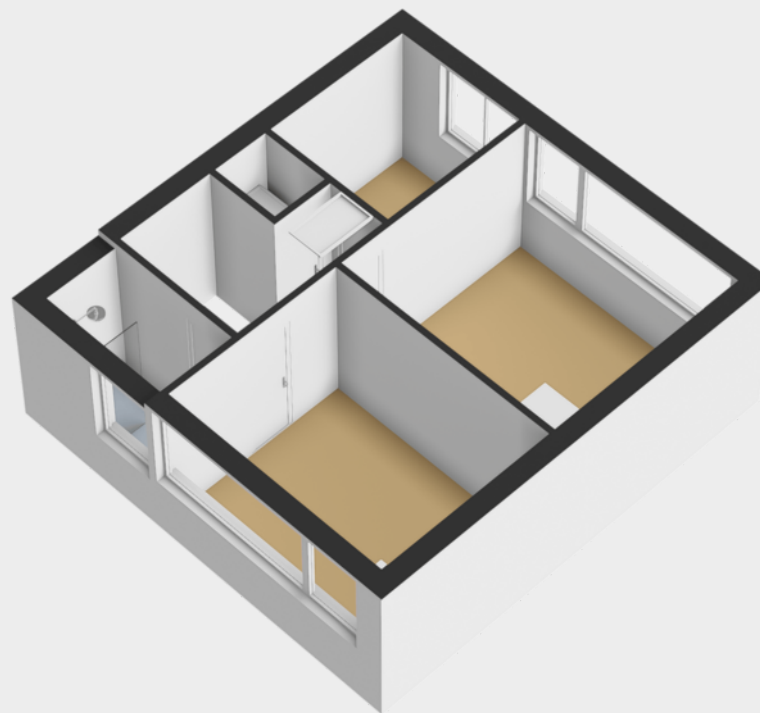
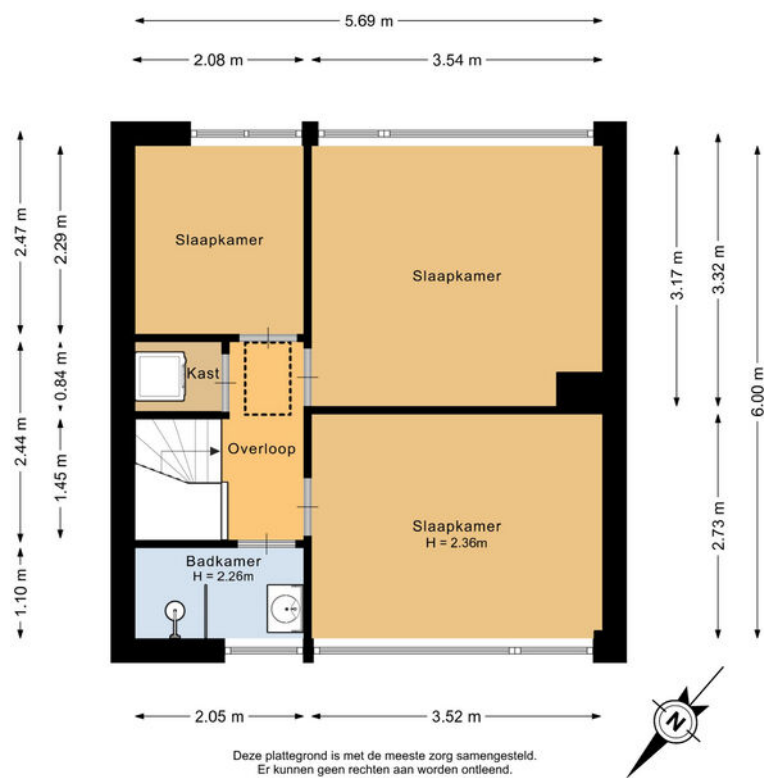
Plattegrond



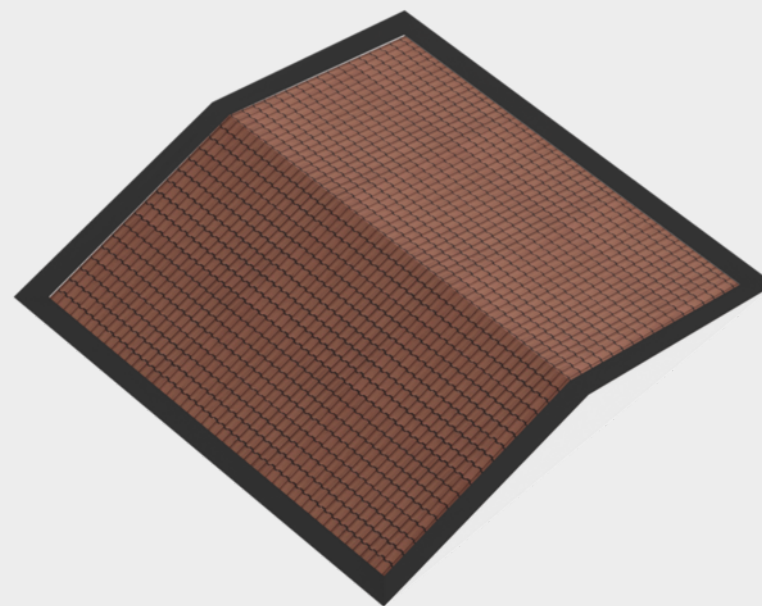
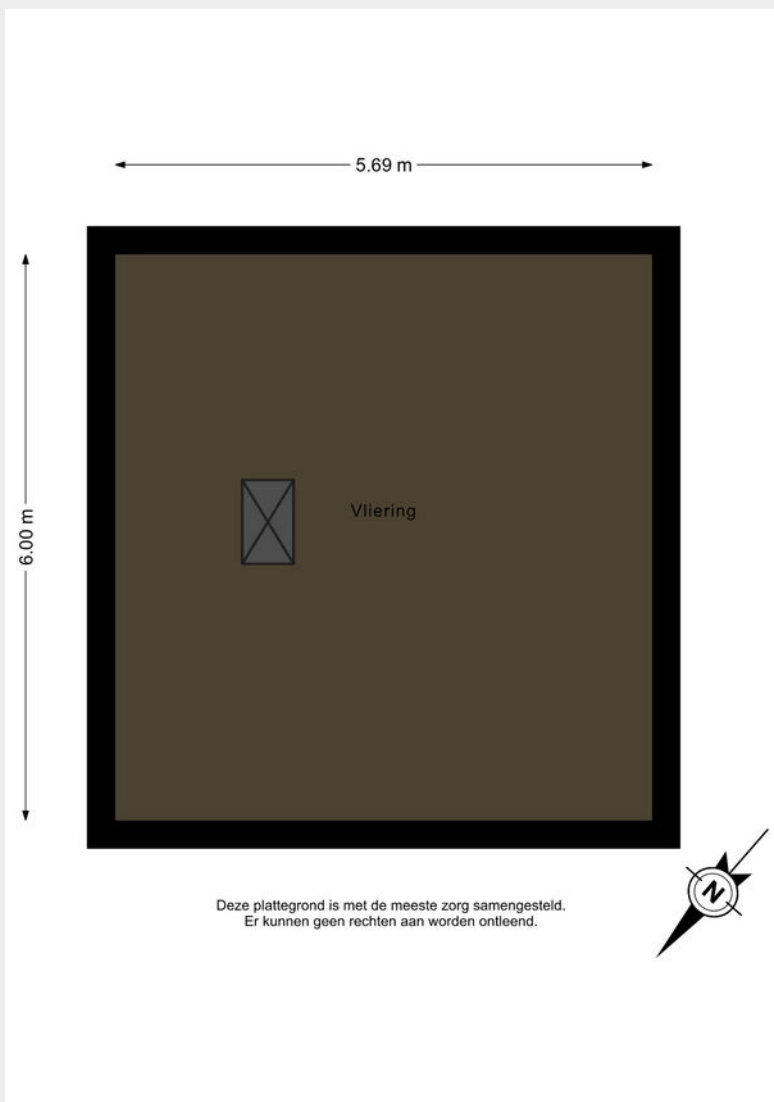
Plattegrond



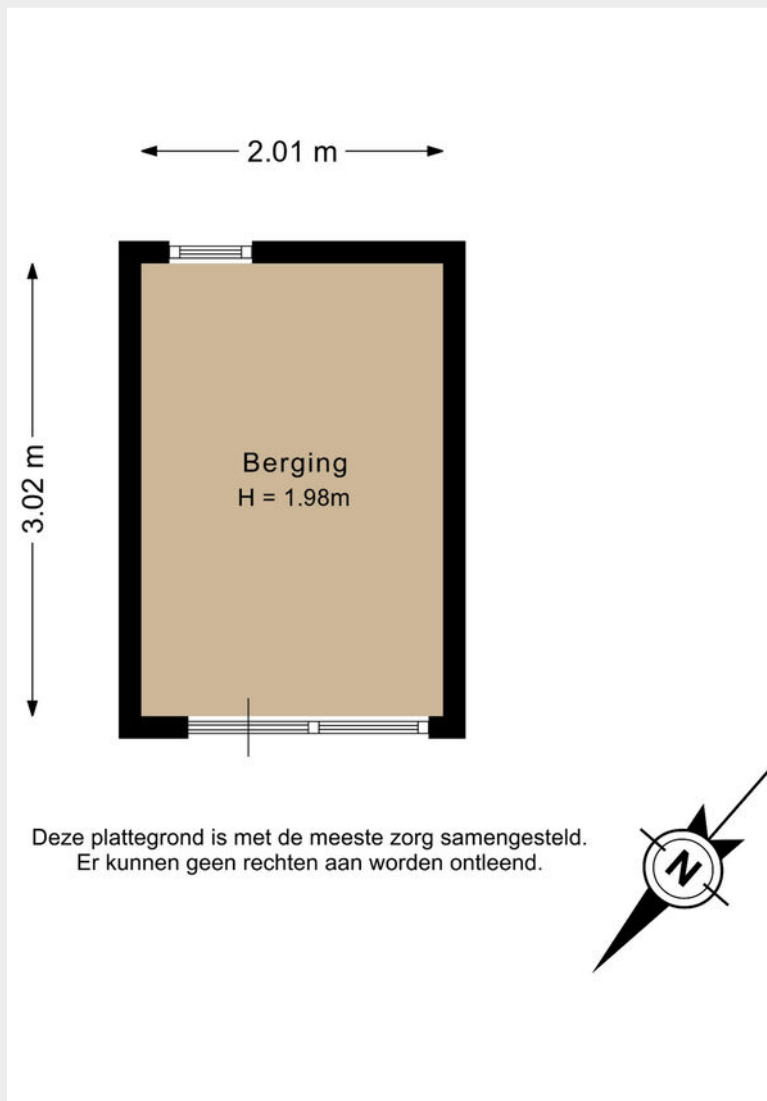
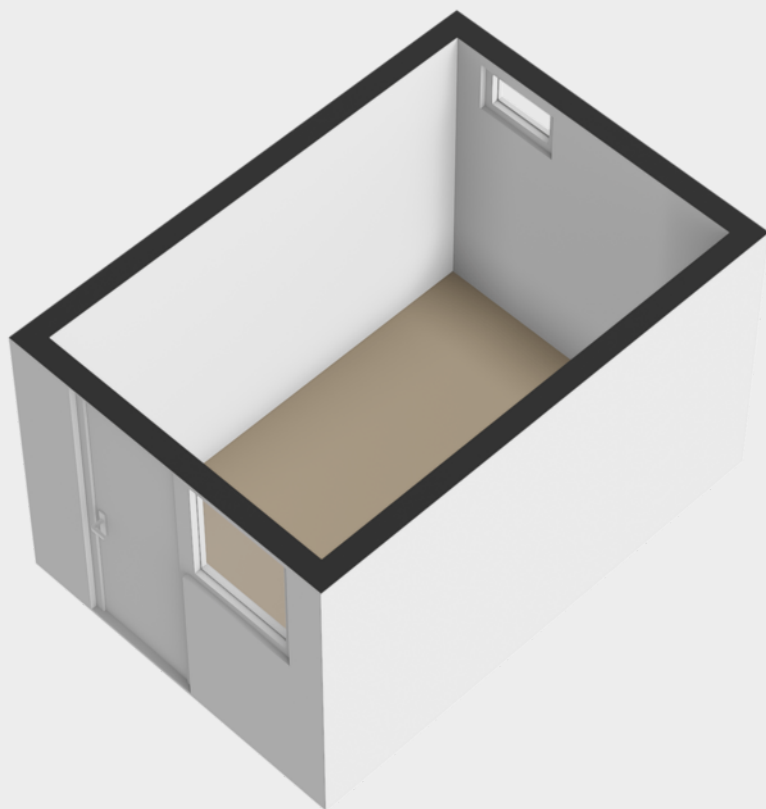
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- combi-oven/combimagnetron	X		
Verlichting, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- vaatwasser	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- Wijnklimaatkast			X
- losse (hang)lampen		X					
				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- gordijnen	X			- toilethouder	X		
- rolgordijnen	X			- toiletborstel(houder)	X		
- jaloezieën	X			- fontein	X		
- (losse) horren/rolhorren	X						
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- vloerbedekking	X			- wastafel	X		
- laminaat	X			- wastafelmeubel	X		
				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Woning - Keuken				Brievenbus	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			(Voordeur)bel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Rookmelders	X		
- kookplaat	X			(Klok)thermostaat	X		
- afzuigkap	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Screens	X						
Rolluiken	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tuin - Bebouwing							
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X					
Tuin - Overig							
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. 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 ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

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

