

Lekkerkerk

Raadhuisplein 61



te>koop>

Vraagprijs
€ 439.000,- 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

HEERLIJK WONEN MIDDEN IN HET CENTRUM

Wonen in het hart van Lekkerkerk met alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek én genieten van verrassend veel ruimte? Dan is deze speelse maisonnette precies wat je zoekt. Verdeeld over twee woonlagen biedt dit goed onderhouden huis maar liefst 107 m² woonoppervlakte, drie ruime slaapkamers, twee terrassen en een moderne afwerking. De karakteristieke ronde gevel zorgt voor een speelse indeling en veel lichtinval, terwijl de keuken met kookeiland uit 2022, het vernieuwde toilet en badkamer, net als de 10 zonnepanelen zorgen voor comfortabel en toekomstgericht wonen. Dankzij de ligging boven de winkels heb je alles binnen handbereik, terwijl je vanuit de woonkamer juist een prettige vrije doorkijk hebt over de straat.

SPEELSE WOONKAMER MET VEEL LICHT

Via de entree, met natuurstenen vloer, kom je op de woonverdieping waar direct de ruimtelijkheid opvalt. De ronde gevel met grote raampartijen geeft de woonkamer een speels karakter en zorgt gedurende de dag voor veel natuurlijk licht. Hierdoor voelt de leefruimte open en prettig aan. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel, waardoor het een fijne plek is om samen te komen met familie of vrienden.

Vanuit de woonkamer stap je direct het eerste terras op. Hier kun je heerlijk buiten zitten en genieten van de levendigheid van het centrum, terwijl je toch voldoende privacy ervaart. De elektrische screens zorgen op zonnige dagen voor extra comfort. De woonkamer is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke marmoleumvloer die uitstekend past bij de moderne uitstraling van het huis.

Aansluitend ligt de keuken, die in 2022 volledig is vernieuwd. Het praktische kookeiland vormt het centrale punt van deze ruimte en maakt koken extra gezellig. De keuken is afgewerkt met een natuurstenen vloer. Alles is slim binnen handbereik, waardoor je tijdens het koken nauwelijks een stap hoeft te verzetten. Een detail waar je pas echt achter komt als je de keuken gebruikt, maar dat iedere kookliefhebber direct zal waarderen. De keuken is voorzien van twee fraaie composiet aanrechtbladen, een Quooker, een inductiekookplaat met 5 zones, afzuigkap met dimbare verlichting, combimagnetron en afwasmachine.



Omschrijving

DRIE ROYALE SLAAPKAMERS BOVEN

Op de bovenverdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, alle voorzien van onderhoudsvriendelijk marmoleum. De grootste slaapkamer beschikt over directe toegang tot het tweede terras, waardoor je ook hier heerlijk buiten kunt zitten. Door de royale afmetingen zijn alle slaapkamers uitstekend bruikbaar als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer is eveneens vernieuwd in 2022 en uitgevoerd in een rustige, moderne stijl. Hier beschik je over een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een eigentijdse afwerking. Daarnaast is er voldoende bergruimte aanwezig en zijn de vertrekken praktisch ingedeeld, waardoor deze verdieping optimaal benut wordt.

GOED ONDERHOUDEN EN ZORGELOOS WONEN

Dit huis is de afgelopen jaren met veel zorg onderhouden en op diverse onderdelen verbeterd. Zo zijn in 2022 zowel de keuken als de badkamer vernieuwd en zijn in 2023 maar liefst 10 zonnepanelen geplaatst. De dakbedekking is vernieuwd in 2016 en het buitenschilderwerk is in 2020 uitgevoerd. Ook staat het volgende onderhoud alweer gepland, waardoor het appartementencomplex verzorgd blijft ogen.

De elektrische screens op beide woonlagen verhogen het wooncomfort en met energielabel B woon je bovendien energiezuinig. De actieve Vereniging van Eigenaars draagt bij aan het goede onderhoud van het complex. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 166,-.

ALLES BINNEN HANDBEREIK IN LEKKERKERK

De ligging is een van de grootste pluspunten van dit huis. Je woont midden in het gezellige centrum van Lekkerkerk, waardoor een supermarkt, winkels, specialzaken, horeca en andere dagelijkse voorzieningen zich letterlijk op loopafstand bevinden. Ook scholen, medische voorzieningen, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn snel bereikbaar.

Lekkerkerk ligt centraal in de Krimpenerwaard en biedt een fijne combinatie van levendigheid en rust. Binnen enkele minuten wandel of fiets je langs de rivier de Lek of het uitgestrekte polderlandschap. Voor natuurliefhebbers zijn er volop recreatiemogelijkheden, terwijl steden als Rotterdam, Gouda en Capelle aan den IJssel uitstekend bereikbaar zijn. Hierdoor is deze locatie aantrekkelijk voor zowel starters als doorstromers die graag centraal wonen zonder de voordelen van een dorp te missen.

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 439.000,- k.k.
- Gelegen in het centrum van Lekkerkerk met vrije doorkijk over de straat.
- Twee terrassen, beide gelegen op het noorden.
- Woonoppervlakte: ca. 107 m².
- Bouwjaar: 1997.
- Verdeeld over 2 woonlagen.
- 4 kamers.
- 3 ruime slaapkamers.
- Energielabel B.
- Moderne keuken met kookeiland (2022), natuurstenen werkblad en Quooker.
- Badkamer vernieuwd in 2022.
- 10 zonnepanelen geplaatst in 2023.
- Marmoleumvloer in de woonkamer.
- Elektrische screens op beide woonlagen.
- Dakbedekking vernieuwd in 2016.
- Schilderwerk uitgevoerd in 2020.
- Actieve VvE, bijdrage € 166,- per maand.
- 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

107 m²



Bouwjaar

1997



Slaapkamers

3

Soort maisonnette

Type appartement

Aantal kamers 4

Woonoppervlakte 107 m²

Inhoud 330 m³

Bouwjaar 1997

Verwarming c.v.-ketel (2019)

Isolatie vloerisolatie

B























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Raadhuisplein 61

Postcode/plaats

2941 BS Lekkerkerk

Sectie/perceel

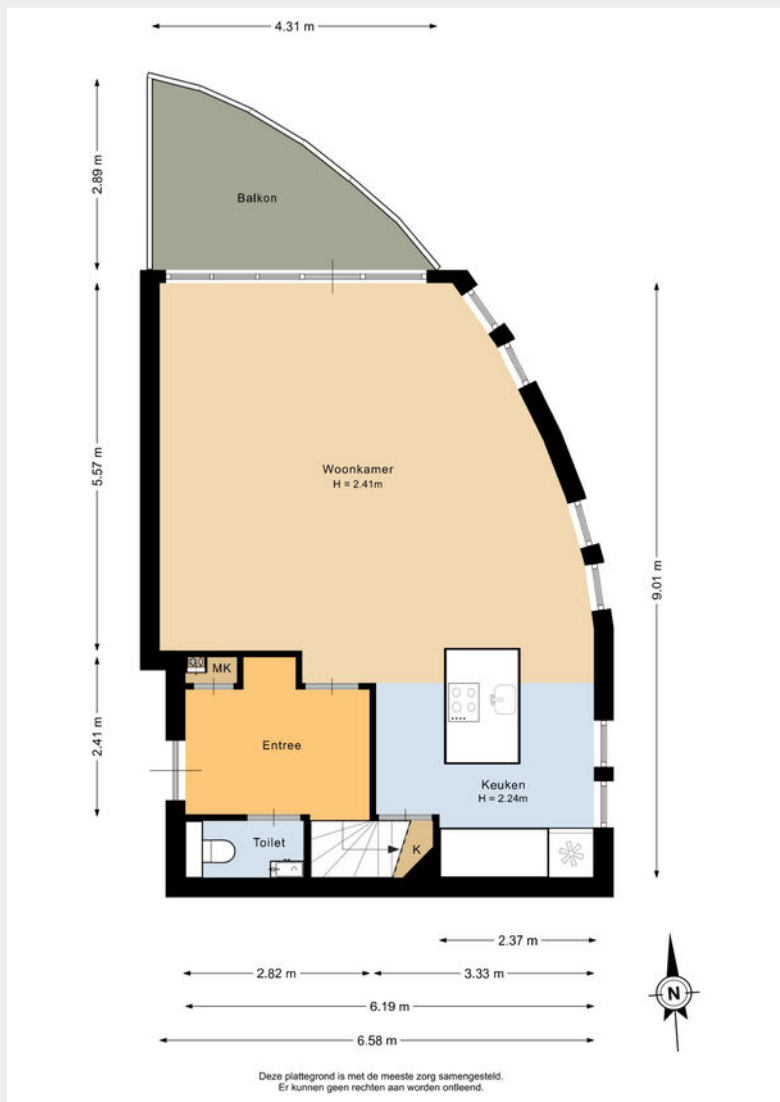
Sectie C, nummer 9614

Kadastraal eigendom

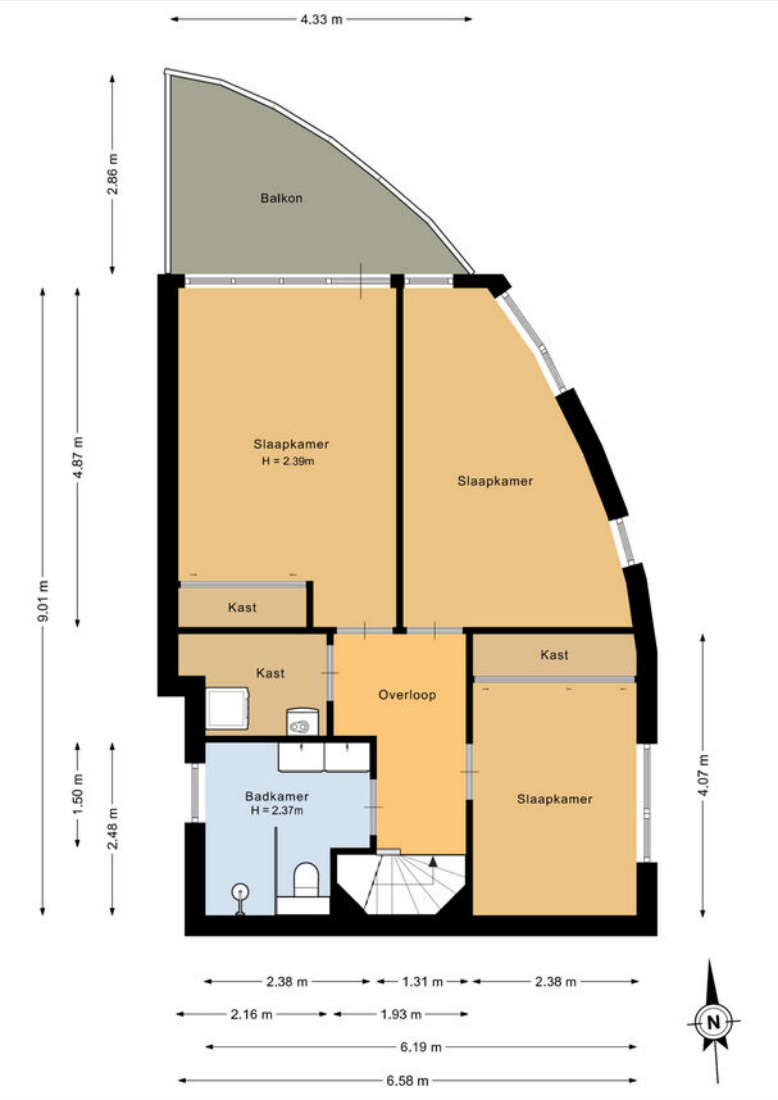
Volle eigendom



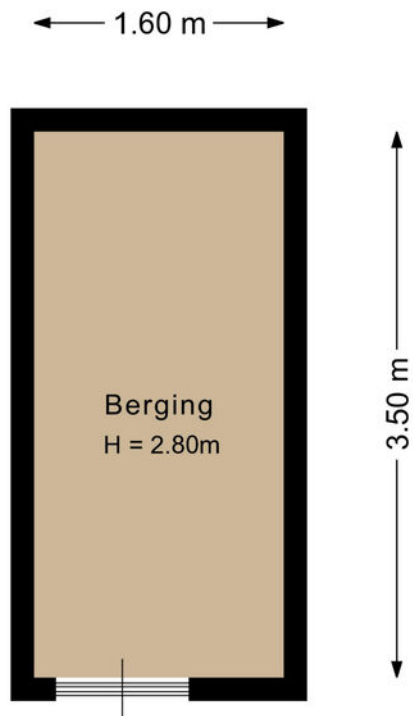
Plattegrond



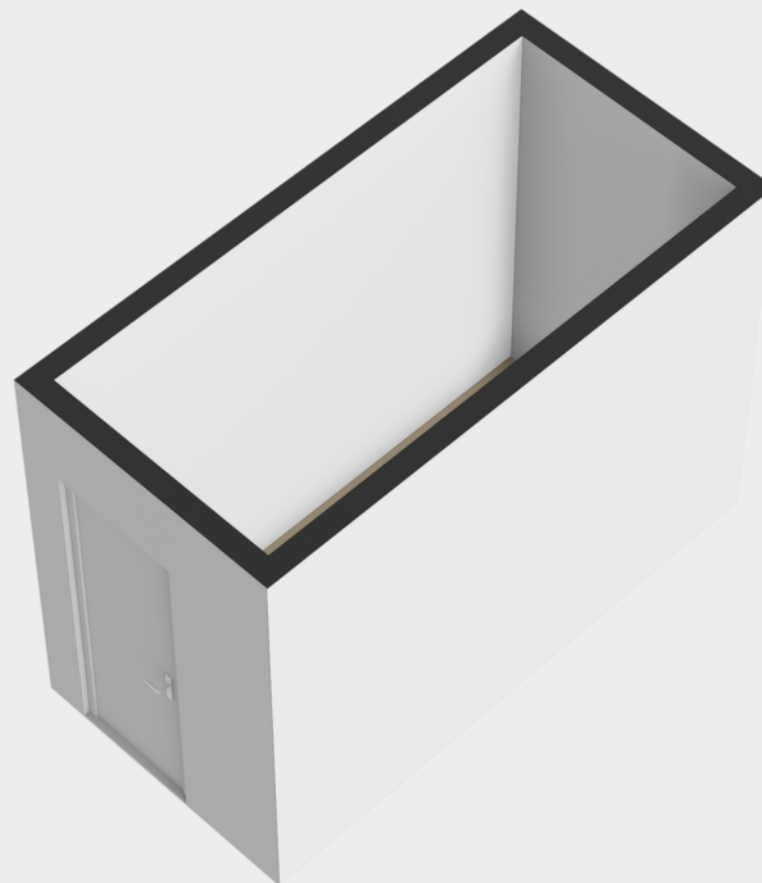
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X			- Marmoleum 1e en 2e verdieping	X		
Radiatorafwerking	X						
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- schilderij ophangstelsel	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X					
- losse (hang)lampen		X		Woning - Keuken			
				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- schuifdeurkasten in 2 slaapkamers	X			- kookplaat	X		
				- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnrails	X			- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnen		X		- vaatwasser	X		
- overgordijnen		X		- Quooker	X		
- vitrages		X					
- rolgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- (losse) horren/rolhorren	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- elektrische screens 1e etage	X			- toilet	X		
- elektrische screens 2e etage	X			- toiletrolhouder		X	
				- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				-		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- spiegel met verwarming en verlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 2 persoons tuin zitje (gedeeld met eigenaar nr 59)	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

