

Lekkerkerk

Berlagestraat 37



te>koop>

Vraagprijs
€ 415.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Krimpen aan den IJssel

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Krimpen aan den IJssel dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Marijke> Bodegom>

Vestigingsleider
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 50 65 27 77
mbodegom@vanherk.nl

Omschrijving>

INSTAPKLAAR WONEN MET RUIMTE EN COMFORT

Ben je op zoek naar een huis waar je zonder te klussen kunt intrekken? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning aan de Berlagestraat 37 precies wat je zoekt! De afgelopen jaren is het huis volledig en met veel aandacht gemoderniseerd. Denk aan een luxe keuken, stijlvolle badkamer, vloerverwarming op de begane grond, vernieuwde elektra, HR++ beglazing, vernieuwde dakkapellen en maar liefst acht zonnepanelen. Met vier slaapkamers, een royale achtertuin op het zuiden en een woonoppervlakte van 102 m² is dit een huis waar starters én doorstromers jarenlang met veel plezier kunnen wonen.

MODERNE LEEFRUIMTE MET VEEL WOONCOMFORT

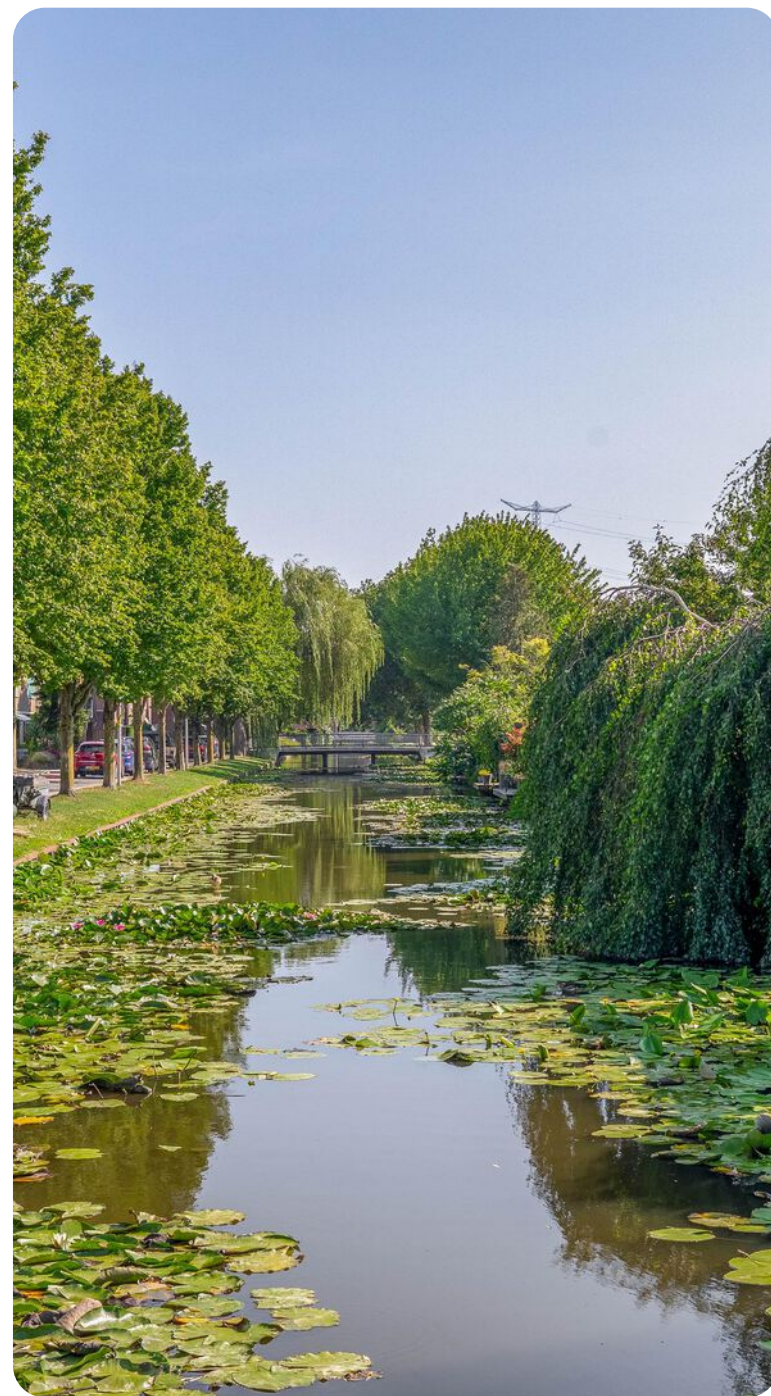
Zodra je binnenstapt valt direct op hoe verzorgd en eigentijds het huis is afgewerkt. In 2022 is de begane grond grondig aangepakt. De oorspronkelijke vloer is vervangen door een geïsoleerde broodjesvloer met comfortabele vloerverwarming en een moderne tegelvloer. De strak gestucte wanden en plafonds, de nieuwe binnendeuren en kozijnen en de vernieuwde elektra zorgen voor een rustige en luxe uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met veel lichtinval dankzij de grote raampartij. Via de openslaande deuren loop je direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Aan de voorzijde ligt de eetkamer in open verbinding met de moderne keuken uit 2022. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling met donkere fronten, volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur.

Ook het toilet is in 2022 volledig vernieuwd en uitgevoerd in dezelfde moderne stijl als de rest van het huis.

VIER SLAAPKAMERS EN LUXE BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waaronder de royale hoofdslaapkamer met een praktische inloopkast. Deze ruimte biedt volop plek voor kleding en zorgt voor een opgeruimde slaapkamer.



Omschrijving

De badkamer is eveneens in 2022 vernieuwd en stijlvol afgewerkt. Hier beschik je over een ligbad, een ruime inloopdouche, een modern wastafelmeubel, 2e toilet en comfortabele vloerverwarming. Dankzij de mechanische ventilatie is het bovendien een prettige en frisse ruimte.

De tweede verdieping is volledig afgewerkt en optimaal benut. Door de aanwezige dakkapellen zijn hier nog eens twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd. Ideaal voor een groter gezin, thuiswerkers of logees. Het bitumen van beide dakkapellen is in 2025 vernieuwd. Via een losse trap is bovendien de praktische bergvloering bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen.

ZONNIGE TUIN EN VEEL VERDUURZAAMD

De achtertuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de ligging op het zuiden profiteer je vrijwel de hele dag van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels, meerdere zitplekken, fraaie plantenborders en een pergola die voor extra sfeer zorgt. Achterin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met voldoende ruimte voor fietsen en tuingereedschap.

Ook op het gebied van duurzaamheid is veel geïnvesteerd. Het huis beschikt over een geïsoleerde begane grondvloer, HR++ beglazing, verdere na-isolatie en acht zonnepanelen die in 2023 zijn geplaatst. Dit alles heeft geresulteerd in energielabel B en zorgt voor een comfortabel woonklimaat én lagere energiekosten.

WONEN IN LEKKERKERK

De Berlagestraat ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Lekkerkerk. In de directe omgeving vind je speeltuinen, basisscholen, sportverenigingen en supermarkten, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Ook het gezellige dorpscentrum ligt op korte afstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen.

Lekkerkerk ligt centraal in de Krimpenerwaard en is geliefd vanwege de combinatie van rust, ruimte en natuur. Wandel- en fietsliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de omliggende polders en langs de rivier de Lek. Tegelijkertijd zijn plaatsen als Rotterdam, Gouda en Capelle aan den IJssel goed bereikbaar, waardoor je profiteert van een rustige woonomgeving zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.

Zo woon je in een fijne woonwijk met volop groen, alle voorzieningen dichtbij en uitstekende verbindingen naar de Randstad.



Kenmerken



Woonoppervlakte

102 m²



Bouwjaar

1967



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

130 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	102 m ²
Perceeloppervlakte	130 m ²
Inhoud	340 m ³
Bouwjaar	1967
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2022)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie

B



























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Berlagestraat 37

Postcode/plaats

2941 GB Lekkerkerk

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 6595

Kadastraal eigendom

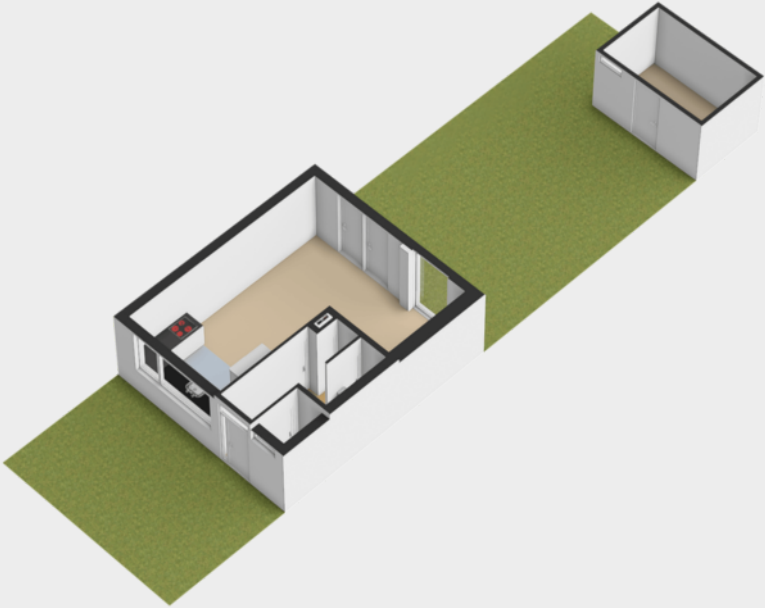
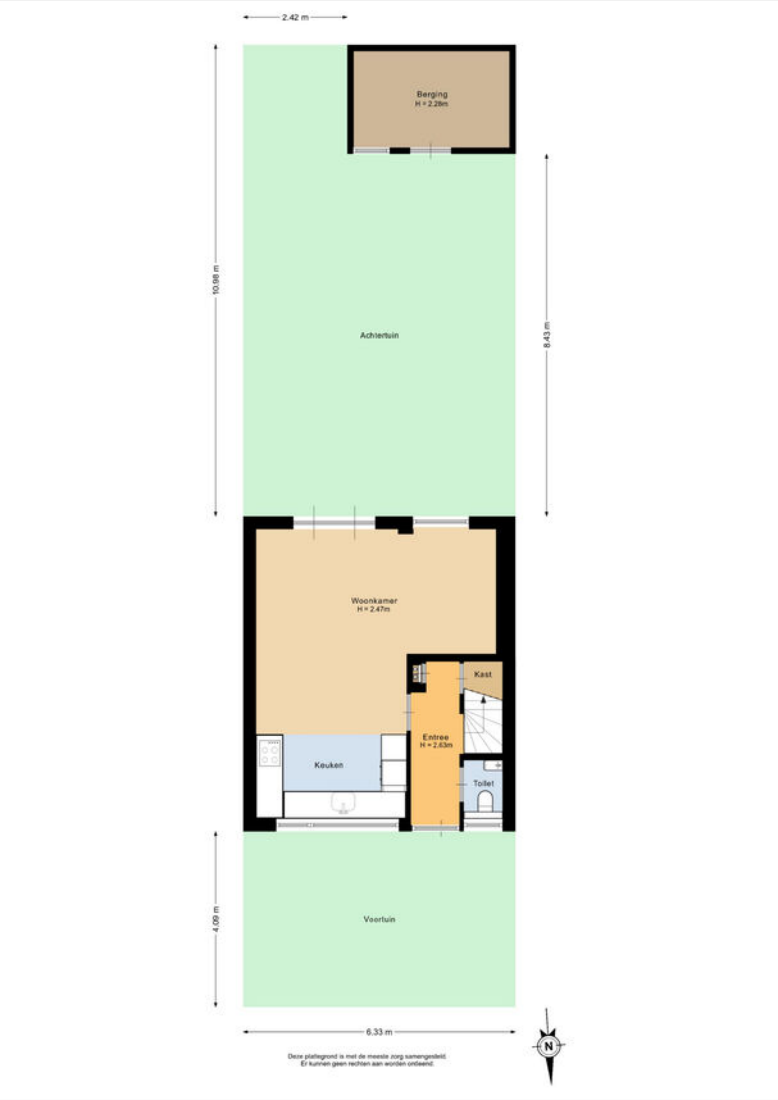
Volle eigendom

Perceelpervlakte

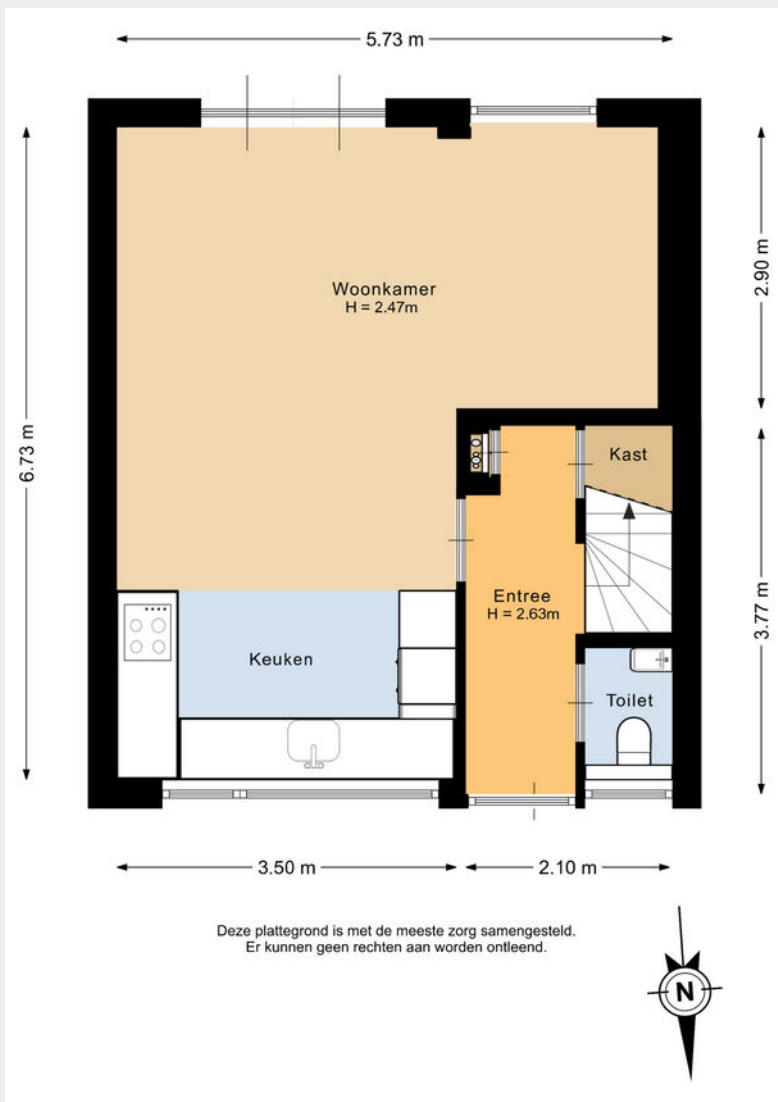
130 m²



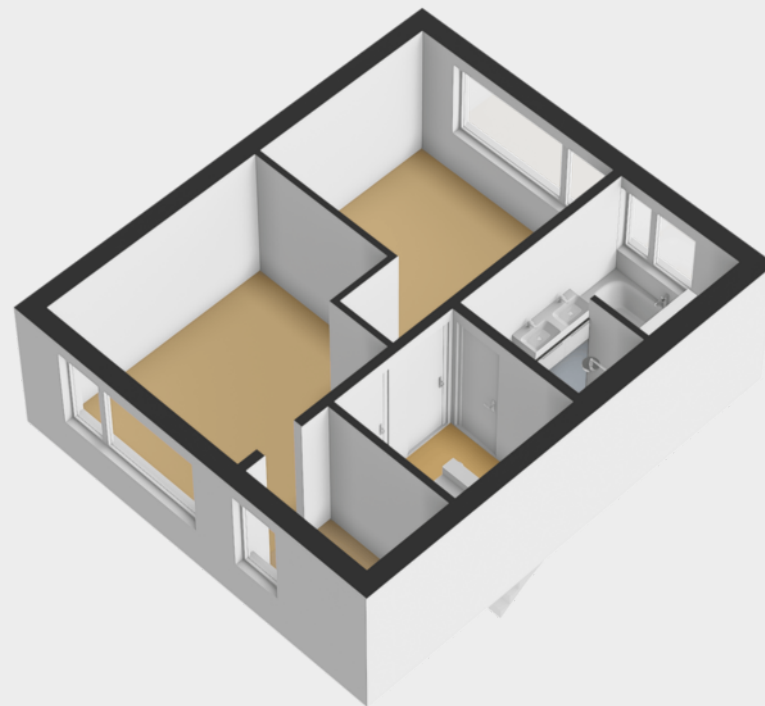
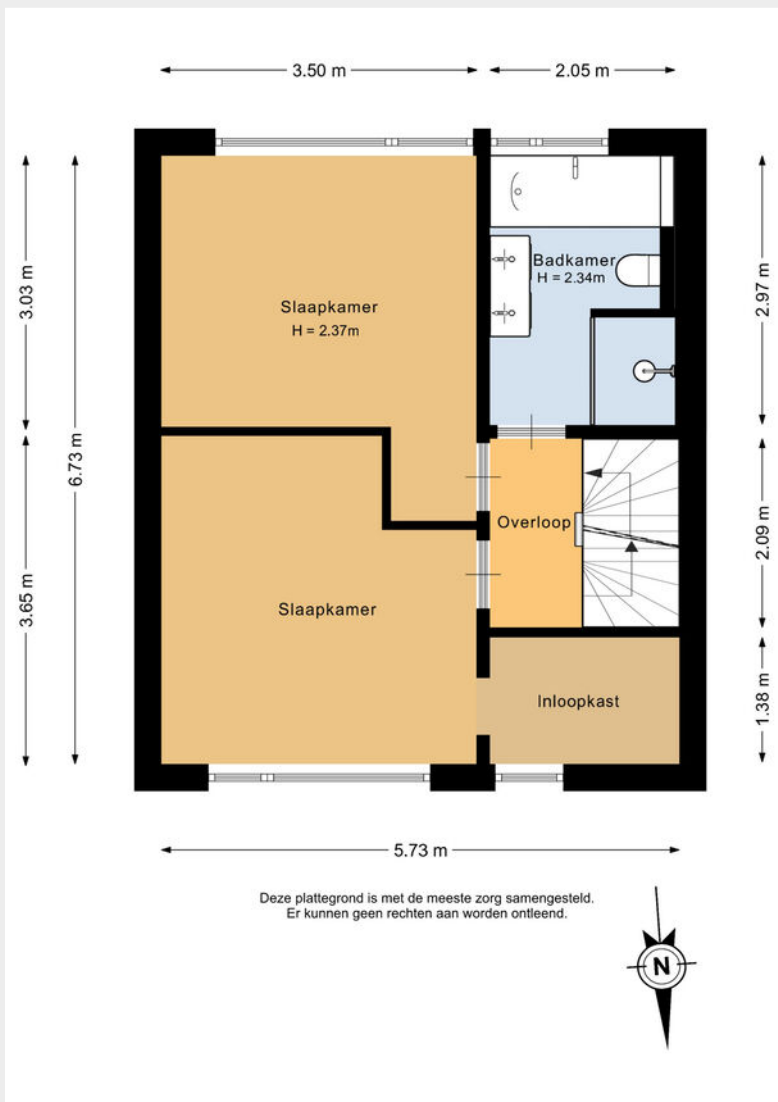
Plattegrond



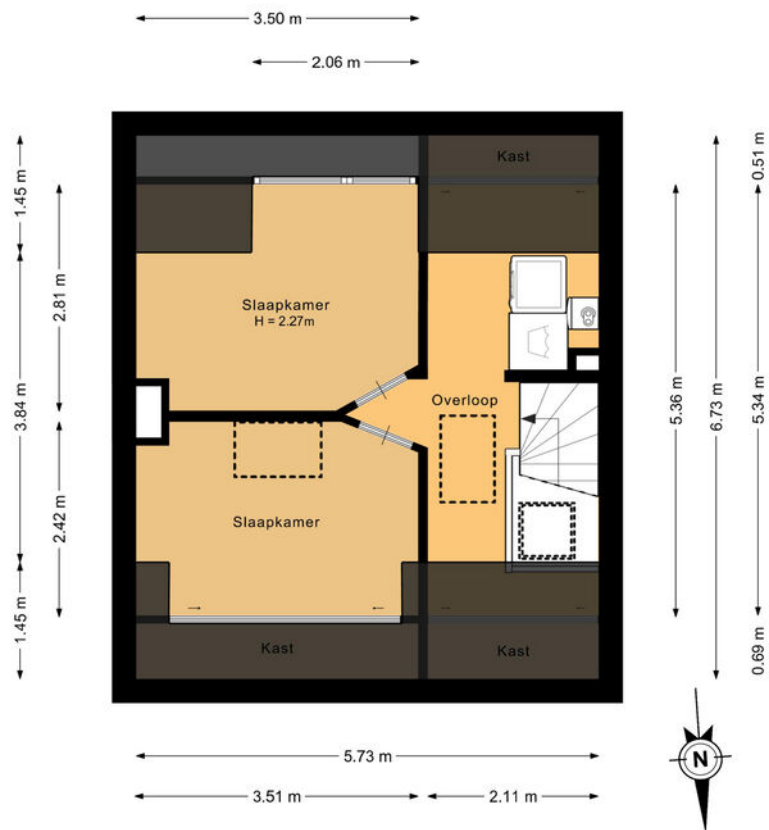
Plattegrond



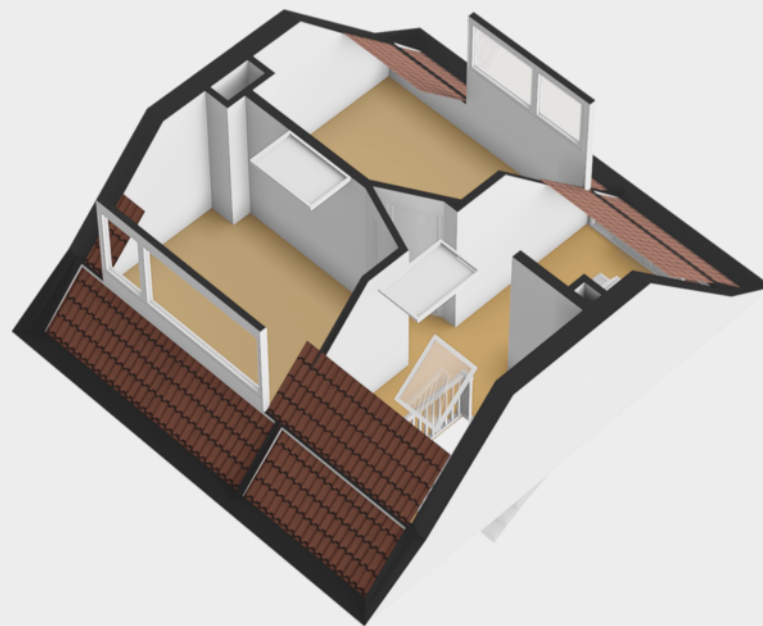
Plattegrond



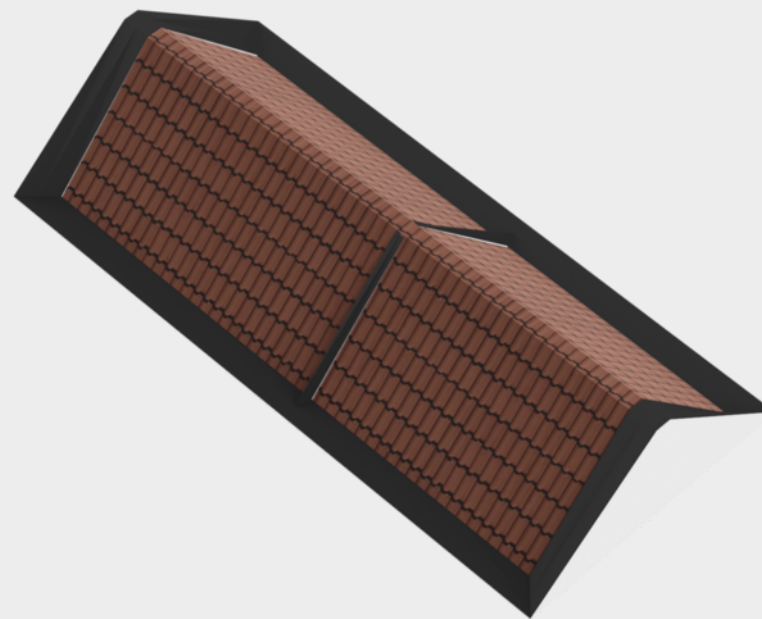
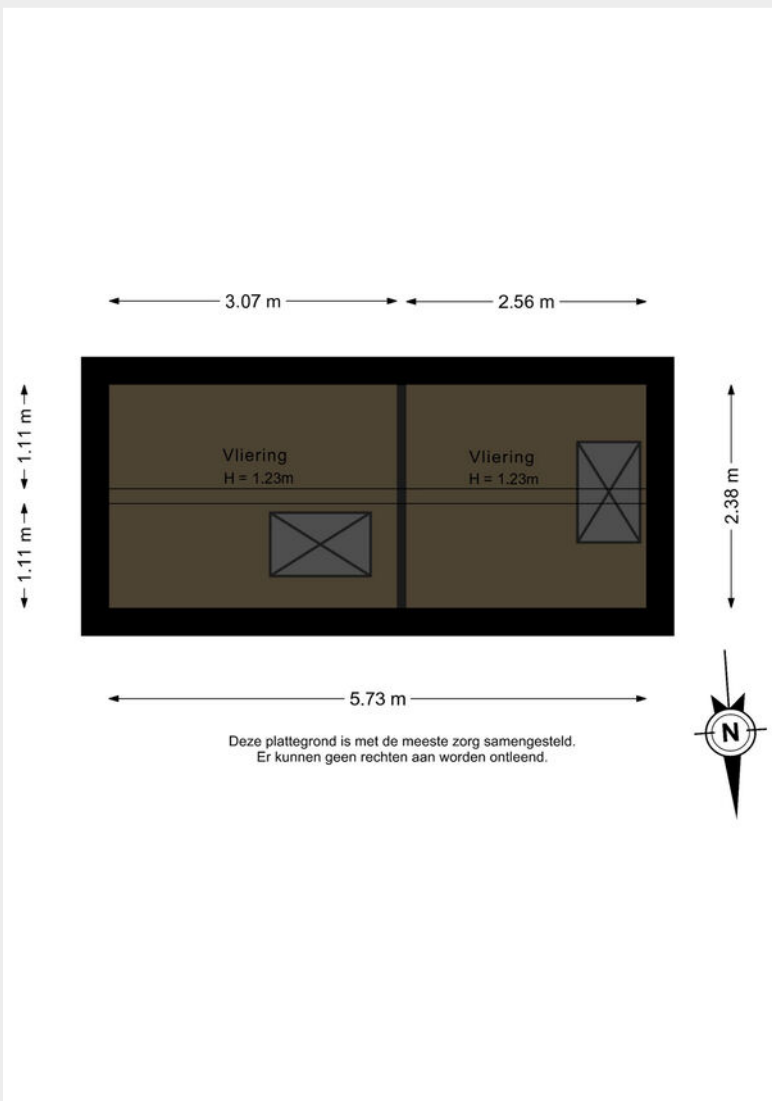
Plattegrond



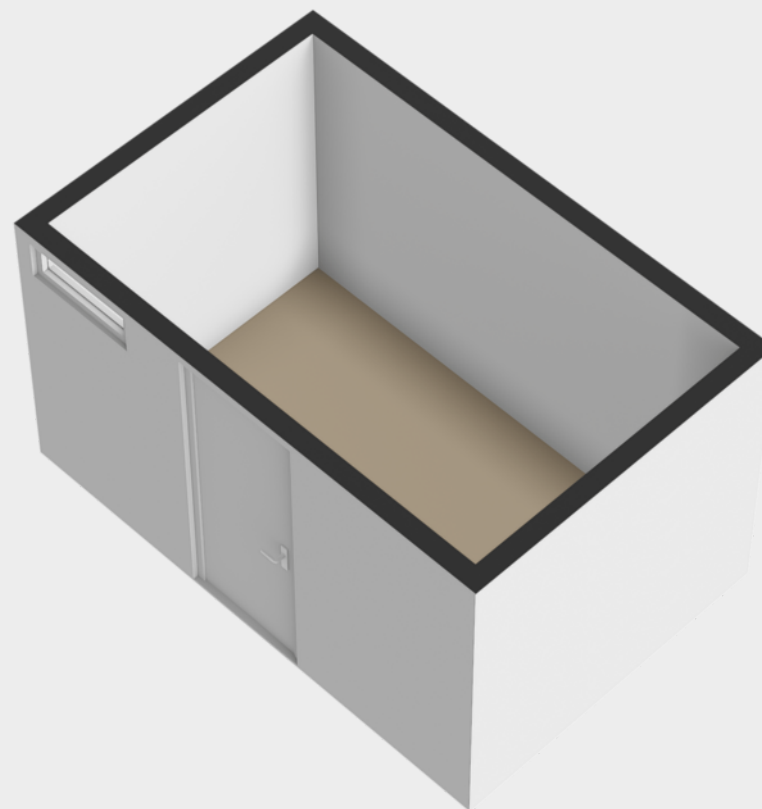
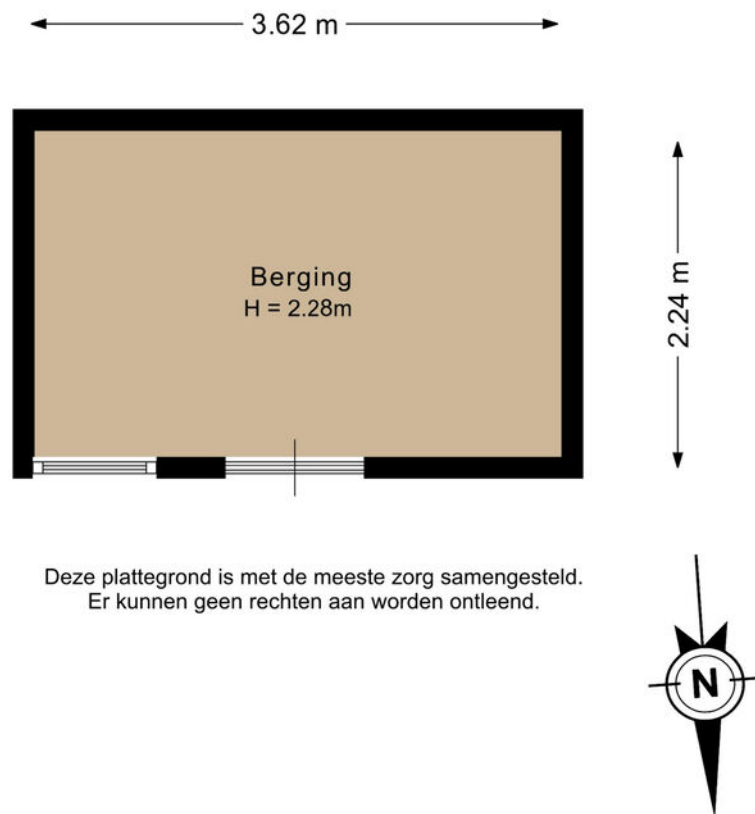
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Overig, te weten			
Designradiator(en)	X			- Losse spiegels		X	
Radiatorafwerking	X						
Verlichting, te weten				Woning - Keuken			
- inbouwspots/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
				- kookplaat	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
- Alle kasten en opzet planken		X		- afzuigkap	X		
				- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails		X		- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnen		X		- koelkast	X		
- overgordijnen		X		- vriezer	X		
- rolgordijnen	X			- koel-vriescombinatie	X		
- jaloezieën			X	- vaatwasser	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- koffiezetapparaat		X	
				- Losse koelkast en vriezer uit schuur		X	
Vloerdecoratie, te weten							
- laminaat	X			Keukenaccessoires, te weten			
- plavuizen	X			- Alle losse spullen uit de keuken		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna				Rookmelders		X	
Toilet met de volgende toebehoren				Airconditioning		X	
- toilet	X			Zonwering buiten			X
- toiletrolhouder	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
- toiletborstel(houder)		X		Zonnepanelen	X		
- fontein	X			Warmwatervoorziening, te weten			
				- CV-installatie	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				- boiler	X		
- ligbad	X						
- douche (cabine/scherm)	X			Tuin - Inrichting			
- wastafel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafelmeubel	X			Beplanting	X		
- toiletkast	X			Loungeset + tafels en stoelen		X	
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletborstel(houder)		X		Buitenverlichting		X	
				Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X			Tuin - Overig			
(Voordeur)bel		X		Overige tuin, te weten			
Alarminstallatie		X		- vlaggenmast(houder)	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	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

