

Krimpen aan de Lek

Speenhoffstraat 63



te>koop>

Vraagprijs
€ 295.000,- 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.



Lisanne>
Nomen-Jansen>

NVM Makelaar

06 30 33 09 33
lnomen@vanherk.nl



Omschrijving

LICHT EN GELIJKVLOERS WONEN MET EEN ROYAAL BALKON

Op zoek naar je eigen plek, met lekker veel licht én een flink balkon? Dan is Speenhoffstraat 63 in Krimpen aan de Lek zeker het bekijken waard. Dit appartement heeft een woonoppervlakte van circa 65 m², 2 slaapkamers en ligt op de bovenste verdieping van het complex. Dat betekent gelijkvloers wonen zonder bovenburen en met een prettig vrij gevoel.

De woonkamer valt direct op door de grote raampartij over vrijwel de volle breedte. Hierdoor komt er veel daglicht naar binnen en heb je vanuit de woonkamer direct contact met het balkon. En dat balkon mag er zijn: het strekt zich uit over de gehele breedte van het appartement, is deels overdekt en ligt op het zuidwesten. Een fijne plek om na je werk nog even buiten te zitten.

Ook de ligging maakt dit appartement interessant. Je woont in een rustige woonomgeving, terwijl de winkels en dagelijkse voorzieningen van het dorp dichtbij zijn. Tegelijkertijd is er volop groen in de omgeving. Zo combineer je hier het gemak van centraal wonen met de ruimte en rust die bij Krimpen aan de Lek passen.

VEEL DAGLICHT EN PRETTIG WONEN

De woonkamer is een van de sterke punten van dit appartement. De brede raampartij zorgt voor een lichte uitstraling en geeft de ruimte een open karakter. Er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een eettafel, zodat je de kamer makkelijk naar eigen smaak kunt indelen. De neutrale basis maakt het bovendien eenvoudig om hier je eigen woonstijl van te maken.

Vanuit de woonkamer stap je rechtstreeks het balkon op. Daardoor worden binnen en buiten op zonnige dagen vanzelf met elkaar verbonden. De ligging op de bovenste verdieping zorgt daarbij voor een vrijer uitzicht over de groene woonomgeving. Je kijkt niet direct tegen een volgende woonlaag aan en hebt geen bovenburen.



Omschrijving

Het appartement telt in totaal 3 kamers, waarvan 2 slaapkamers. Daarmee is de indeling voor een starter verrassend praktisch. De grootste slaapkamer gebruik je natuurlijk als hoofdslaapkamer vanuit hier heb je ook toegang tot het balkon. De tweede kamer kan meerdere functies krijgen. Denk aan een thuiswerkplek, logeerkamer, kledingkamer of misschien een hobbyruimte. Juist die extra kamer geeft je de mogelijkheid om het appartement mee te laten groeien met je woonwensen.

Alle belangrijke woonfuncties bevinden zich op dezelfde woonlaag. Geen trappen binnenshuis dus, maar een overzichtelijke indeling waarbij woonkamer, keuken, slaapkamers en sanitaire ruimtes bij elkaar liggen.

ROYAAL BALKON OP HET ZUIDWESTEN

Buitenruimte bij een appartement is fijn, maar een balkon van dit formaat maakt echt verschil. Het balkon aan de Speenhoffstraat is royaal van opzet en loopt over de gehele breedte. Vanuit de woonkamer en je slaapkamer stap je er gemakkelijk naartoe. De zuidwestelijke ligging is daarbij een mooi pluspunt. Vooral later op de dag kun je hier bij gunstige weersomstandigheden van de zon genieten. Zet een fijne loungeset of een kleine buitentafel neer en je hebt een heerlijke plek voor een kop koffie, een borrel of een maaltijd buiten. Doordat het balkon overdekt is, voelt het bovendien beschut aan.

Vanaf het balkon kijk je uit over de woonomgeving met veel volwassen groen. De combinatie van de bovenste verdieping, het groen en de open ruimte rondom het complex geeft het appartement een prettig gevoel van vrijheid.

Bij het appartement hoort daarnaast een eigen berging op de begane grond. Handig voor je fiets en voor spullen die je niet iedere dag in huis nodig hebt. Zo houd je de 65 m² woonoppervlakte ook daadwerkelijk beschikbaar om te wonen.

RUSTIG WONEN DICHT BIJ ALLES

De Speenhoffstraat ligt prettig in Krimpen aan de Lek. Hier woon je rustig, maar hoeft je voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen niet ver. Dat maakt de locatie aantrekkelijk wanneer je graag de rust van een dorp combineert met praktisch wooncomfort.

Het appartement maakt deel uit van een appartementencomplex uit 1972. De Vereniging van Eigenaren is op orde en de maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 125,-. Zo wordt het gezamenlijke beheer en onderhoud van het complex georganiseerd.

Met een woonoppervlakte van circa 65 m², 2 slaapkamers, een eigen berging en een royaal balkon krijg je hier als starter een compleet appartement. Daarbij is een snelle oplevering mogelijk. Dat kan prettig zijn wanneer je niet maanden wilt wachten voordat je de sleutel van je eerste eigen huis krijgt.

DORPS WONEN MET GROEN DICHTBIJ

Krimpen aan de Lek biedt een fijne combinatie van een dorpse woonomgeving, dagelijkse voorzieningen en veel groen. Vanaf de Speenhoffstraat zijn de winkels en voorzieningen in het dorp goed bereikbaar. In de dorpskern vind je bij De Markt onder meer winkels voor de dagelijkse boodschappen, horeca en andere speciaalzaken. Ook stopt de bus bij het winkelcentrum, wat handig is wanneer je regelmatig met het openbaar vervoer reist.

Omschrijving>

Wie na een werkdag of in het weekend graag naar buiten gaat, heeft in en rond Krimpen aan de Lek genoeg mogelijkheden. De Krimpenerwaard staat bekend om het open polderlandschap en de vele mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Ook recreatiegebied Krimpenerhout ligt bij het dorp. Hier vind je onder meer wandelmogelijkheden, een surfplas, ligweide en verschillende recreatieve voorzieningen.

Juist die combinatie past goed bij de ligging van het appartement. Je woont niet midden in de drukte, maar de dagelijkse voorzieningen zijn wel dichtbij. Even boodschappen doen, een rondje wandelen of op de fiets de groene omgeving in: het kan allemaal vanuit het dorp.

Krimpen aan de Lek ligt bovendien aan de Lek en heeft een herkenbaar dorps karakter. Voor starters die graag wat rustiger willen wonen, maar winkels en voorzieningen wel binnen bereik willen houden, is dit een prettige uitvalsbasis. Na thuiskomst wacht vervolgens je eigen plek op de bovenste verdieping, waar je vanaf het balkon uitkijkt over het groen van de buurt.

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 65 m²
- Bouwjaar 1972
- 2 slaapkamers
- Royaal balkon gelegen op het zuidwesten
- Rustig gelegen nabij groen, winkels en voorzieningen
- Energielabel D
- Actieve VVE met een maandelijkse bijdrage van €125,-
- Oplevering kan snel
- Niet-zelf bewoningsclausule van toepassing
- Asbest clausule van toepassing

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.

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.



Kenmerken>



Woonoppervlakte

65 m²



Bouwjaar

1972



Slaapkamers

2

Soort galerijflat
Type appartement

Aantal kamers 3

Woonoppervlakte 65 m²

Inhoud 206 m³

Bouwjaar 1972

Verwarming c.v.-ketel (2007)

Isolatie dubbel glas

D





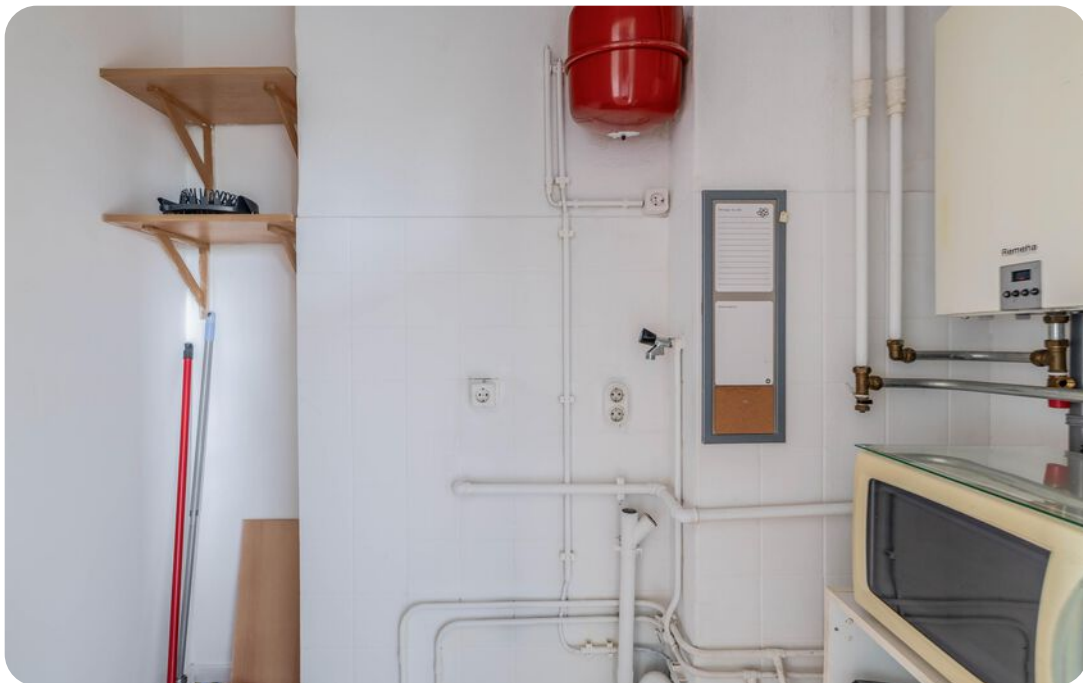
















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Speenhoffstraat 63

Postcode/plaats

2931 XX Krimpen Aan De Lek

Sectie/perceel

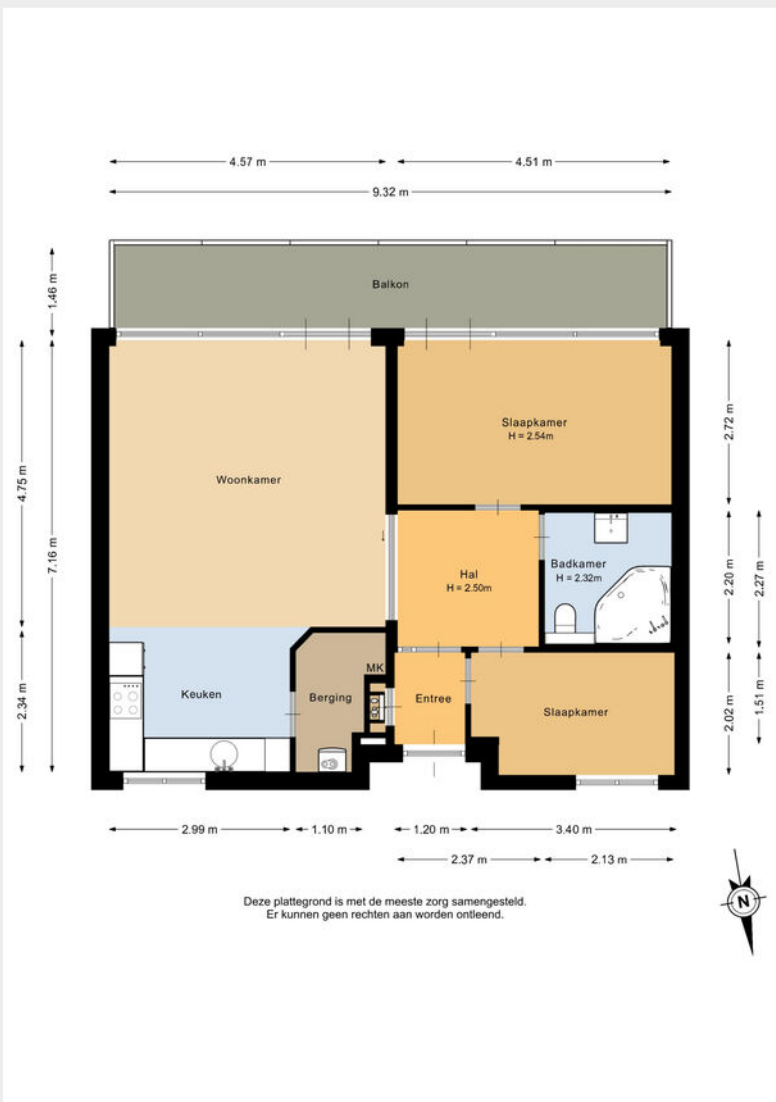
Sectie A, nummer 7875

Kadastraal eigendom

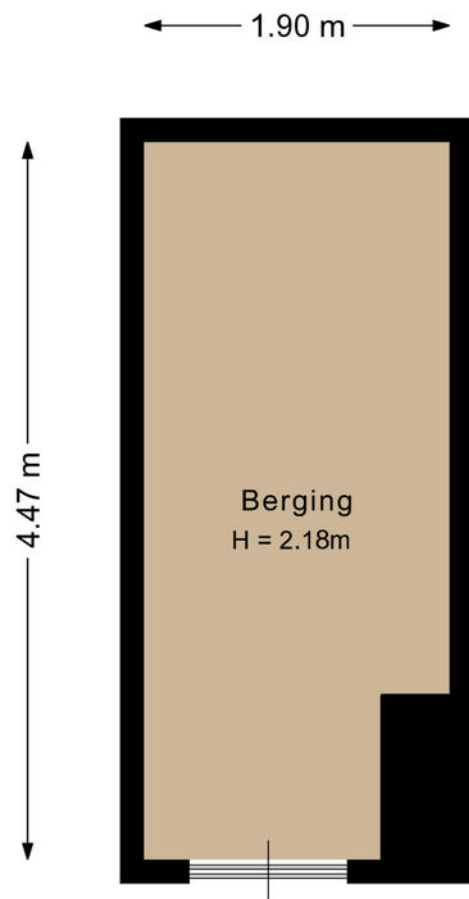
Volle eigendom



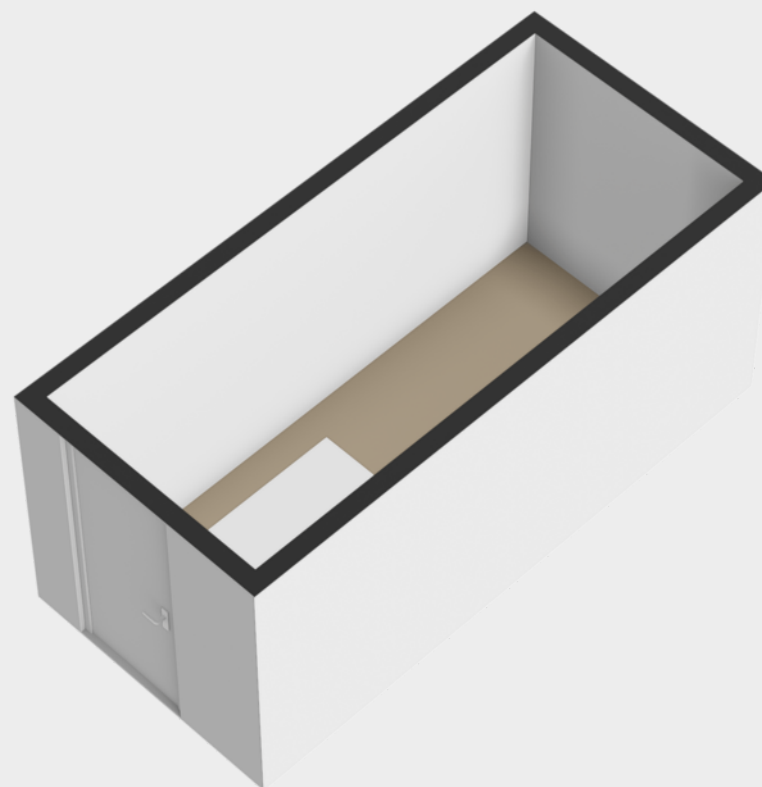
Plattegrond



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				- koel-vriescombinatie	X		
Verlichting, te weten				- vaatwasser	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Sanitair/sauna			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- losse (hang)lampen	X			- toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletrolhouder	X		
- gordijnrails	X			- fontein	X		
- rolgordijnen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- ligbad	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafel	X		
- laminaat	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- plavuizen	X			Brievenbus	X		
Woning - Keuken				(Voordeur)bel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Rookmelders	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				(Klok)thermostaat	X		
- kookplaat	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- afzuigkap	X			- CV-installatie	X		
- magnetron	X			Tuin - Inrichting			
- oven	X						

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	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

