

Ouderkerk aan den IJssel

Reigerlaan 10



te>koop>

Vraagprijs
€ 440.000,- 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

Een verrassend ruim huis met vier slaapkamers, een speelse indeling én een royale zonnige achtertuin op het zuidwesten. Aan de Reigerlaan 10 krijg je 119 m² woonoppervlakte verdeeld over drie woonlagen, waardoor er volop plek is voor nu én later. Het huis is keurig onderhouden en heeft dankzij het kleurgebruik, de open trap en de verbinding tussen de verschillende leefruimtes een eigen karakter. Tel daar de fijne ligging in een woonwijk bij op en je hebt een huis dat goed past bij starters die direct wat extra ruimte zoeken én doorstromers die toe zijn aan een volgende stap.

SPEELSE LEEFRUIMTE MET VEEL DAGLICHT

Binnen valt direct op dat dit geen standaard ingedeeld huis is. De woonkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plek voor een royale zithoek. Grote ramen aan de voorzijde zorgen voor veel daglicht en geven vanuit de zithoek zicht op het groen buiten. De open trap vormt een opvallend onderdeel van de ruimte en draagt bij aan het speelse karakter van de begane grond.

Richting de achterzijde loopt de leefruimte verder door en is er plaats voor een flinke eettafel. Hierdoor ontstaan verschillende plekken om te zitten zonder dat het contact tussen de ruimtes verloren gaat. Terwijl de één op de bank zit, kan de ander aan tafel werken, eten of uitgebreid tafelen met vrienden. Juist die indeling maakt de begane grond prettig voor dagelijks gebruik.

De woning is keurig onderhouden en vormt een fijne basis om naar eigen smaak verder af te werken. De basis biedt volop mogelijkheden om hier met relatief eenvoudige aanpassingen je eigen stijl van te maken. Dankzij de verbinding met de achtertuin voelt de begane grond bovendien ruim en prettig aan.



Omschrijving

VIER SLAAPKAMERS EN EXTRA BERGRUIMTE

De vier slaapkamers maken de woning flexibel in gebruik, bijvoorbeeld voor een gezin, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Dat maakt het interessant voor wie nu al behoefte heeft aan meerdere kamers, maar ook voor starters die rekening houden met hun woonwensen voor de komende jaren.

Naast slaapkamers kun je de ruimtes natuurlijk ook gebruiken als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer. De slaapvertrekken zijn verdeeld over de verdiepingen. De dakkapel aan de achterzijde zorgt op de bovenste woonlaag voor extra bruikbare ruimte en daglicht. Ook is hier een royale bergkast aanwezig. Handig voor spullen die je graag binnen handbereik houdt, maar niet iedere dag nodig hebt.

In totaal beschikt het huis over vijf kamers, waarvan vier slaapkamers. Met 119 m² woonoppervlakte is er genoeg ruimte om verschillende functies een eigen plek te geven. Dat maakt het huis flexibel: thuiswerken, gezinsuitbreiding of juist een aparte hobbykamer zijn hier goed in te passen.

ROYALE TUIN OP HET ZUIDWESTEN

Ook buiten is er volop ruimte: de royale achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten. Een fijne ligging voor wie na het werk nog graag buiten zit of in het weekend uitgebreid van de tuin wil genieten. De tuin is grotendeels bestraat en wordt afgewisseld met groen, waardoor er verschillende plekken zijn om een zit- of eethoek te maken.

Daarnaast is er een overkapping die een beschutte plek biedt. Zo kun je ook op dagen waarop het weer wat wisselvalliger is buiten zitten. Een grote tafel bij het huis, een loungeplek onder de overkapping of juist wat extra groen: de ruimte is er.

Met een perceel van 127 m² heb je hier een buitenruimte die echt onderdeel wordt van het dagelijks wonen. Zeker in combinatie met de ruime leefruimte binnen is dat prettig. De tuin sluit mooi aan op het karakter van het huis: verzorgd, gezellig en met verschillende plekken om te gebruiken.

FIJN WONEN DICHT BIJ VOORZIENINGEN

De Reigerlaan ligt in een woonwijk in Ouderkerk aan den IJssel. Je woont hier rustig, terwijl de dagelijkse voorzieningen van het dorp dichtbij zijn. Dat maakt de ligging praktisch voor zowel starters als doorstromers. Even boodschappen doen, sporten of naar school: veel voorzieningen zijn in en rond het dorp te vinden.

Ouderkerk aan den IJssel heeft een compact winkelcentrum met onder meer een supermarkt, bakker, slager, tandarts, kapper en verschillende andere winkels. Ook zijn er basisscholen, kinderopvang, een huisartsenpraktijk en diverse sportverenigingen. Voor een uitgebreider aanbod liggen onder andere Krimpen aan den IJssel, Capelle aan den IJssel en Gouda in de omgeving. Ook voor wie regelmatig richting de stad moet, is de ligging interessant. Via de provinciale wegen zijn plaatsen als Krimpen aan den IJssel, Capelle aan den IJssel, Gouda en Rotterdam bereikbaar. Ouderkerk heeft daarnaast een busverbinding richting Gouda en Capelsebrug.

Tegelijkertijd woon je hier midden in de Krimpenerwaard, een omgeving die bekendstaat om het open polderlandschap, water en het dorpse karakter. Daarmee combineert deze plek het gemak van voorzieningen in de buurt met de ruimte en rust van de omgeving. Precies die combinatie maakt Ouderkerk aan den IJssel aantrekkelijk wanneer je niet midden in de stad wilt wonen, maar de omliggende plaatsen wel goed wilt kunnen bereiken.

Omschrijving

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: 119 m²;
- Perceeloppervlakte: 127 m²;
- Bouwjaar: 1973;
- 4 slaapkamers;
- Speels ingedeeld;
- Keurig onderhouden;
- Achtertuin op het zuidwesten;
- Energielabel C;
- Oplevering mogelijk vanaf december.

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.”

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!



Kenmerken



Woonoppervlakte

119 m²



Bouwjaar

1973



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

127 m²

Soort eengezinswoning

Type tussenwoning

Aantal kamers 6

Woonoppervlakte 119 m²

Perceeloppervlakte 127 m²

Inhoud 403 m³

Bouwjaar 1973

Verwarming c.v.-ketel (2018)

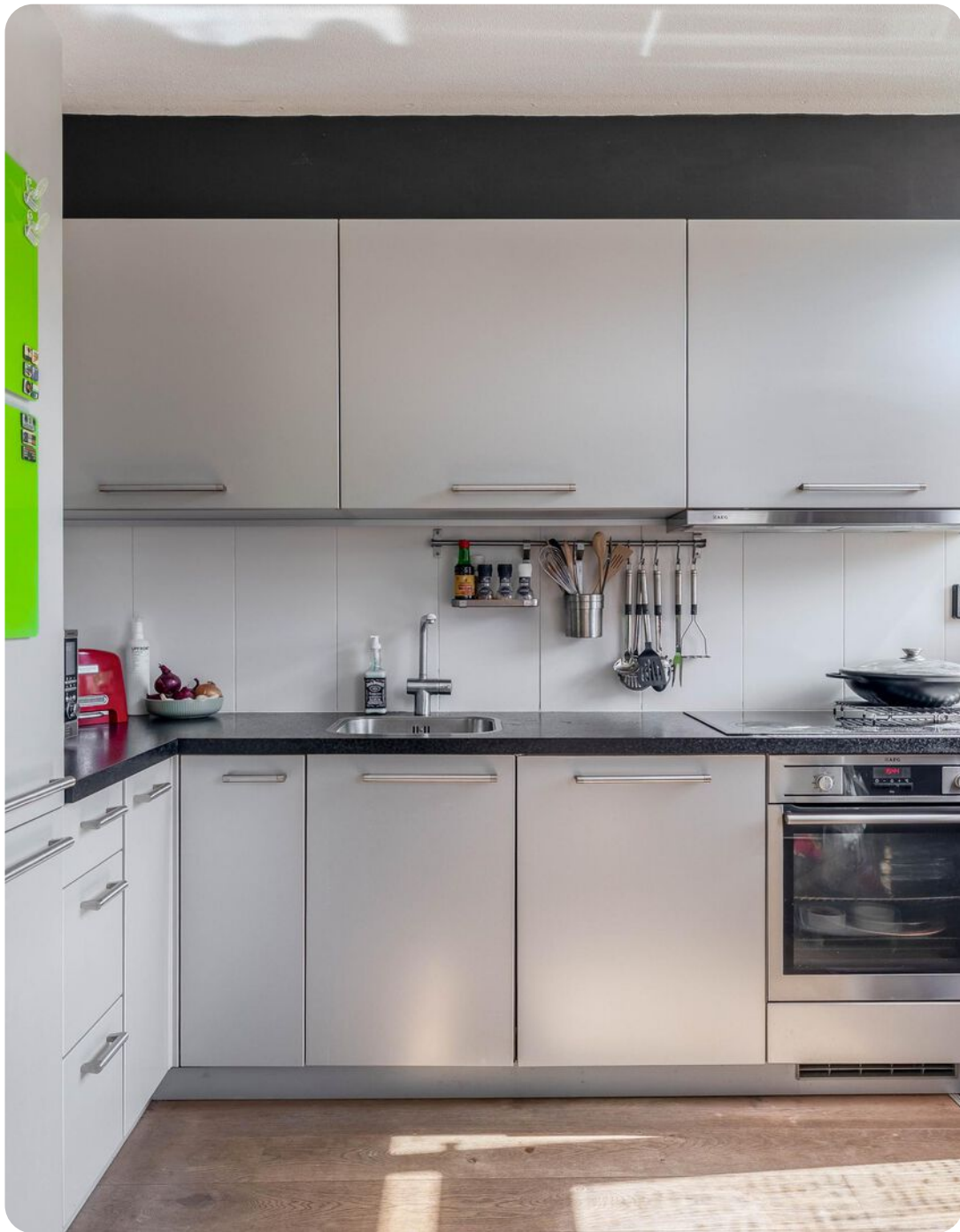
C













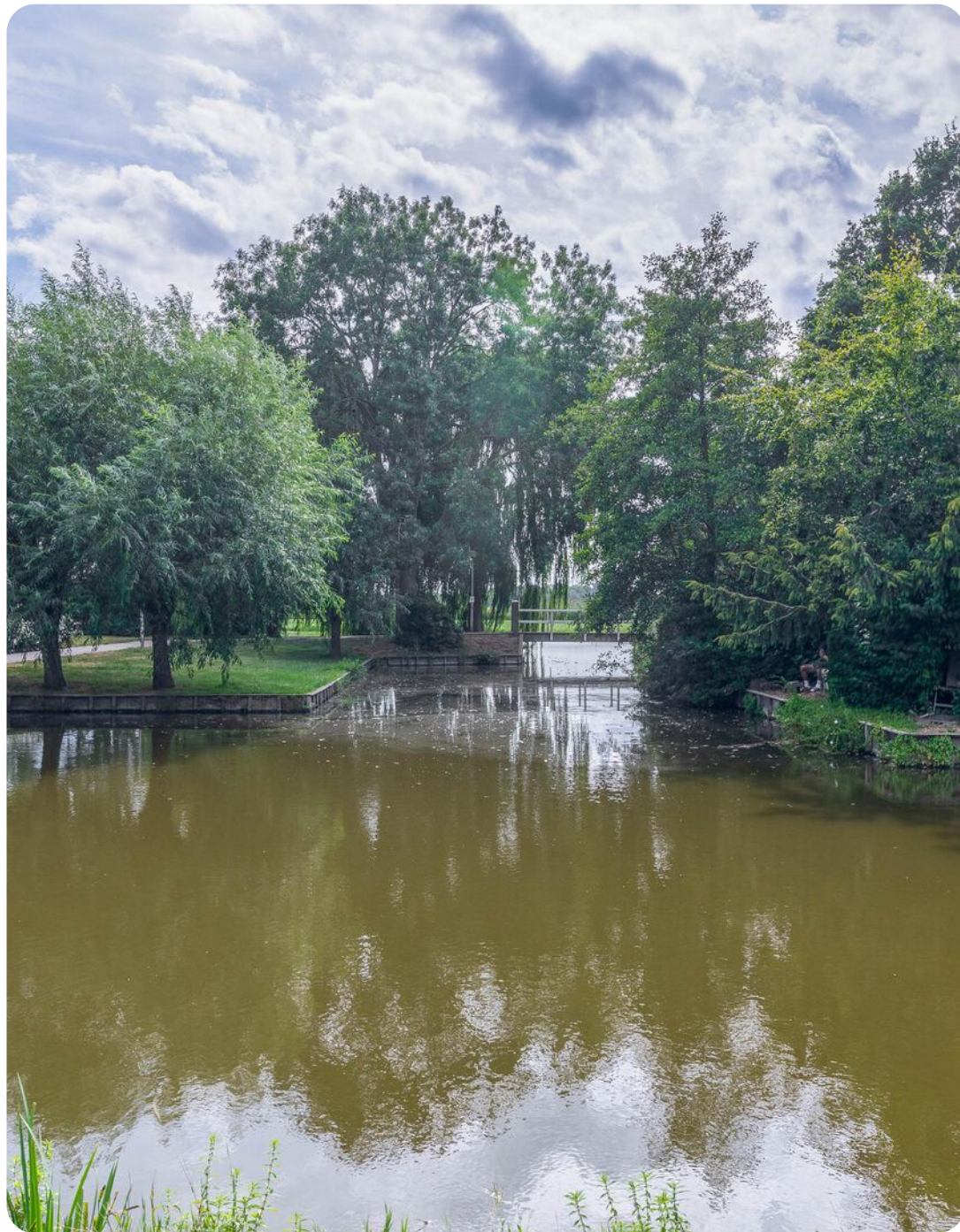














Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Reigerlaan 10

Postcode/plaats

2935 VM Ouderkerk Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 3181

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

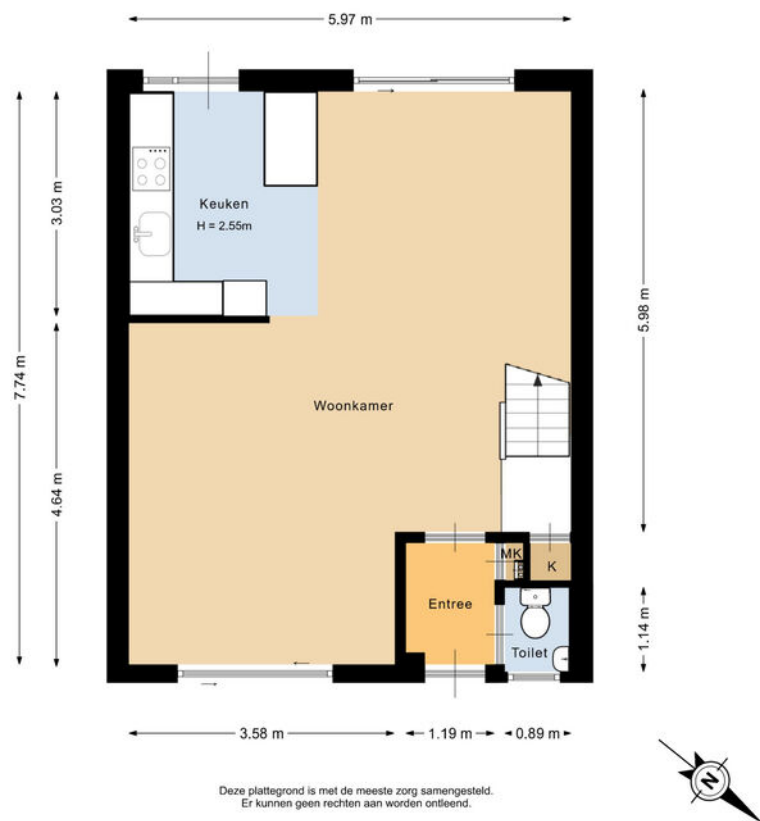
127 m²



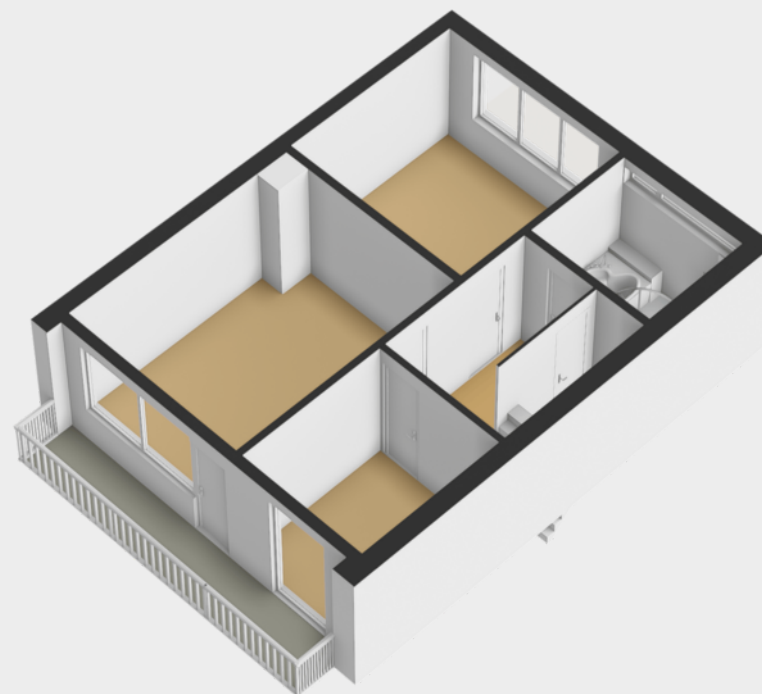
Plattegrond



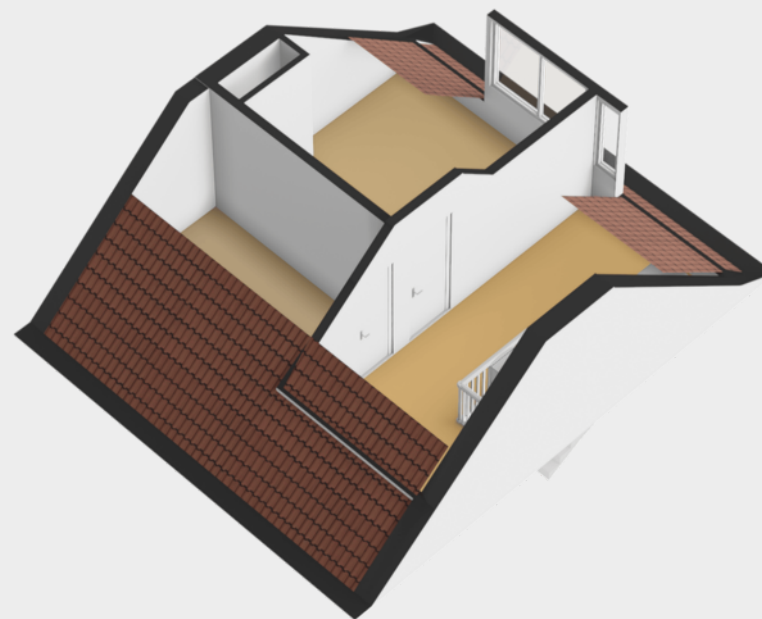
Plattegrond



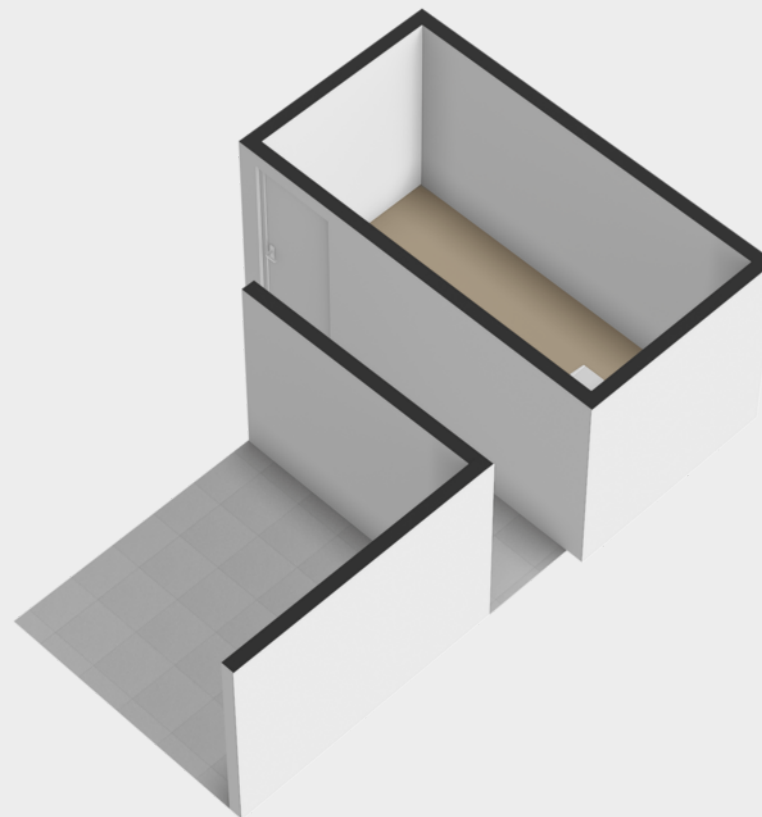
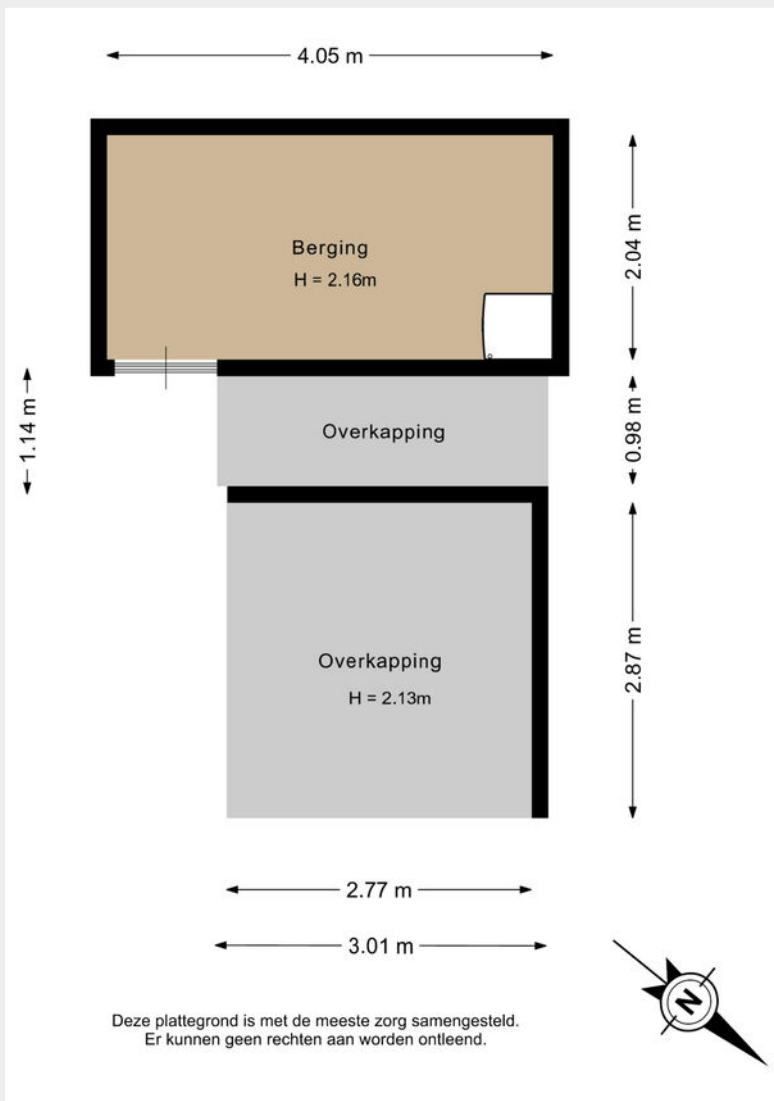
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- spiegelwanden	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen		X		Woning - Keuken			
- Hue verlichting		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- kookplaat	X		
- Kasten	X			- afzuigkap	X		
				- magnetron		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnen	X			- vaatwasser	X		
- overgordijnen	X						
- vitrages	X			Woning - Sanitair/sauna			
- rolgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- vloerbedekking	X			- toiletborstel(houder)	X		
- houten vloer(delen)	X			- fontein	X		
- laminaat	X						
- plavuizen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- douche (cabine/scherm)	X			Buitenverlichting	X		
- wastafel	X			Hue verlichting		X	
- wastafelmeubel	X						
- planchet	X			Tuin - Bebouwing			
- toilet	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- toiletrolhouder	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
- toiletborstel(houder)	X			Overkapping	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Overig			
(Voordeur)bel	X			Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- (sier)hek	X		
(Klok)thermostaat	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Zonwering buiten	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	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



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

