

Krimpen aan de Lek

Papaverhof 5



te>koop>

Vraagprijs
€ 425.000,- 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

LICHT, COMFORT EN RUIMTE OP EEN FIJNE LOCATIE

Ben je op zoek naar een verzorgd huis waar je direct kunt wonen? Dan is Papaverhof 5 in Krimpen aan den Lek zeker een bezichtiging waard. Deze sfeervolle tussenwoning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer met karakteristieke erker, een nette keuken, een verrassend ruime luxe badkamer en drie volwaardige slaapkamers. Dankzij de vele verduurzamingen, waaronder 10 zonnepanelen, airconditioning, diverse isolatiemaatregelen en energielabel A, woon je hier bovendien comfortabel én energiezuinig. De rustige ligging in een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer maakt dit huis aantrekkelijk voor starters en jonge doorstromers die op zoek zijn naar een plek waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

LICHTE WOONKAMER MET SFEERVOLLE ERKER

Zodra je binnenkomt valt direct op hoe netjes dit huis is onderhouden. De doorzonwoonkamer voelt heerlijk ruim aan en dankzij de karakteristieke erker aan de voorzijde stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Hierdoor ontstaat een fijne leefruimte waar je met gemak een royale zithoek en een gezellige eethoek creëert. De airconditioning uit 2024 zorgt tijdens warme zomerdagen voor extra comfort en draagt ook in de overige seizoenen bij aan een prettig binnenklimaat.

De nette keuken sluit mooi aan op de woonkamer en heeft een eigentijdse uitstraling met donkere fronten en een houten werkblad. De sfeervolle gemetselde toog geeft de ruimte een warme, mediterrane uitstraling en zorgt voor net dat beetje extra karakter. Met volop werk- en bergruimte én een Quooker is ook aan het dagelijkse gemak gedacht. Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in.

Ook buiten is duidelijk zichtbaar dat de huidige eigenaren veel aandacht aan het onderhoud hebben besteed. Zowel de voor- als achtertuin zijn opnieuw aangelegd en vormen samen met de recent geschilderde kozijnen een verzorgde eerste indruk.



Omschrijving

ROYALE BADKAMER EN VEEL MOGELIJKHEDEN

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een badkamer die werkelijk het verschil maakt. De oorspronkelijke indeling is aangepast, waardoor een voormalige slaapkamer is omgebouwd tot een royale, luxe badkamer. Deze is voorzien van een ruime inloopdouche, een zwevend toilet, een dubbele wastafel met spiegelwand, luxe tegelwerk tot aan het plafond en stijlvolle inbouwverlichting. Een plek waar je iedere dag ontspannen begint of afsluit.

De voormalige badkamer is slim ingericht als een volledig betegelde wasruimte met een wastafel en aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger. Een praktische oplossing die zorgt voor extra comfort en een logische indeling van het huis.

De tweede verdieping is eveneens verrassend ruim. Hier vind je een royale derde slaapkamer, een ruime overloop met Velux-dakraam, veel bergruimte achter de knieschotten en een Intergas HRE HR-combiketel uit 2018. Ideaal voor een groeiend gezin of wanneer je behoefte hebt aan een thuiswerkplek of hobbyruimte.

ENERGIEZUINIG EN ZORGELOOS WONEN

De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in het verduurzamen en moderniseren van het huis. Zo zijn er in 2023 maar liefst tien zonnepanelen geplaatst en is in 2024 de meterkast vernieuwd, inclusief een glasvezelaansluiting. Daarnaast beschikt het huis over dubbele beglazing, spouwmuurisolatie (met uitzondering van de achtergevel) en is de bodem voorzien van isolerende EPS-parels. Dit alles resulteert in energielabel A, waardoor je profiteert van een comfortabel woonklimaat én lagere energielasten.

Ook het onderhoud is netjes bijgehouden. De kozijnen aan de voorzijde zijn de afgelopen jaren geschilderd en het huis maakt zowel binnen als buiten een bijzonder verzorgde indruk. De zonnige achtertuin op het zuidoosten is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een gezellige overkapping waar je al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. Daarnaast bevindt zich in de tuin bovendien een praktische berging voor fietsen en tuinspullen.

RUSTIG WONEN DICHT BIJ ALLE VOORZIENINGEN

Papaverhof ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Kinderen kunnen hier veilig buitenspelen en je woont op korte afstand van scholen, speelvoorzieningen en winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen. Ook sportverenigingen en openbaar vervoer zijn gemakkelijk bereikbaar.

Voor wie graag wandelt of fietst liggen de uitgestrekte polders en de rivier de Lek letterlijk om de hoek. Hier geniet je dagelijks van het open landschap, de natuur en de rust, terwijl steden als Rotterdam, Gouda en Capelle aan den IJssel uitstekend bereikbaar zijn. Krimpen aan den Lek combineert daarmee het dorpse karakter met alle voorzieningen die je dagelijks nodig hebt.

Omschrijving

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 425.000,- k.k.
- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Op korte afstand van scholen, winkelcentra en de polders
- Achtertuin op het zuidoosten
- Woonoppervlakte ca. 110 m²
- Perceeloppervlakte 152 m²
- Bouwjaar 1970
- Drie slaapkamers
- Ruime badkamer met dubbele wastafel en inloopdouche
- Aparte wasruimte
- 10 zonnepanelen (2023)
- Airconditioning in woonkamer en slaapkamer (2024)
- Bodemisolatie, spouwmuurisolatie en dubbele beglazing
- Energielabel A
- 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

110 m²



Bouwjaar

1970



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

152 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	152 m ²
Inhoud	426 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2018)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

A ++++









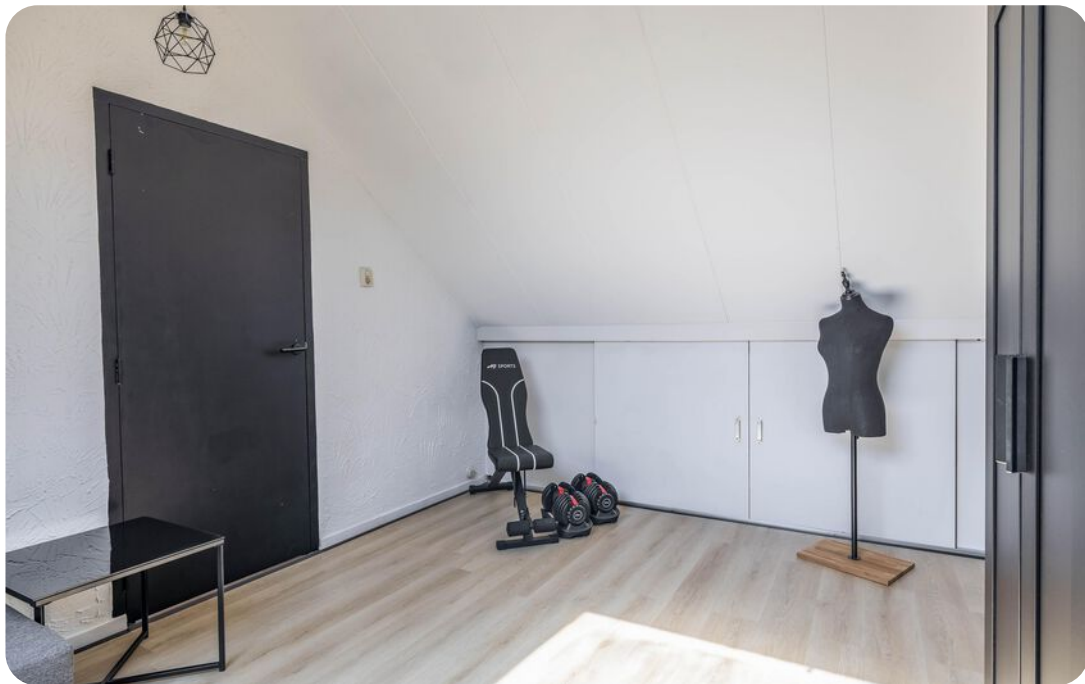










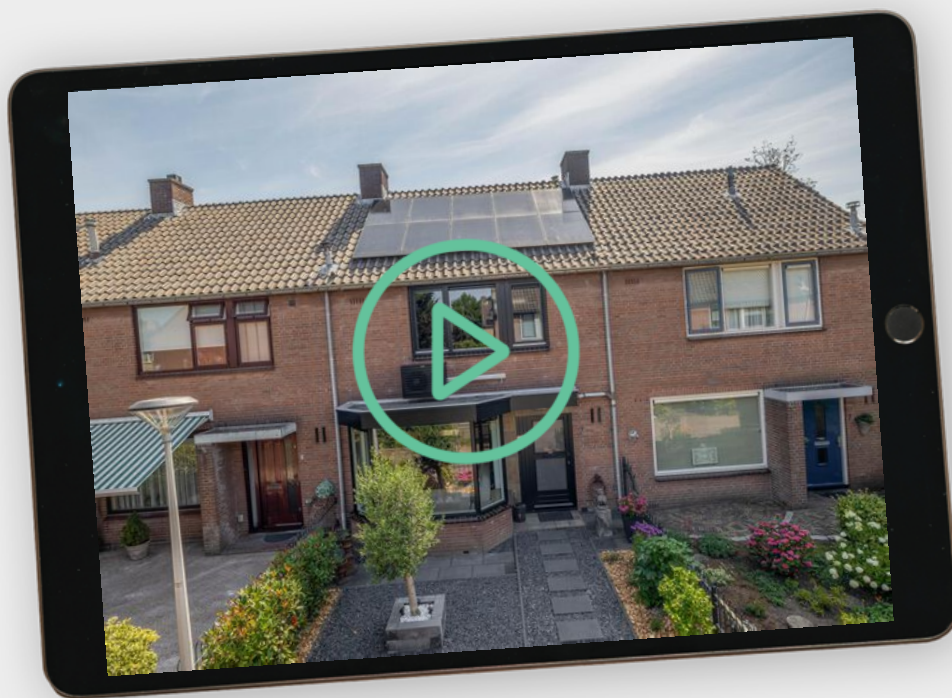






Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Papaverhof 5

Postcode/plaats

2931 TR Krimpen Aan De Lek

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 7371

Kadastraal eigendom

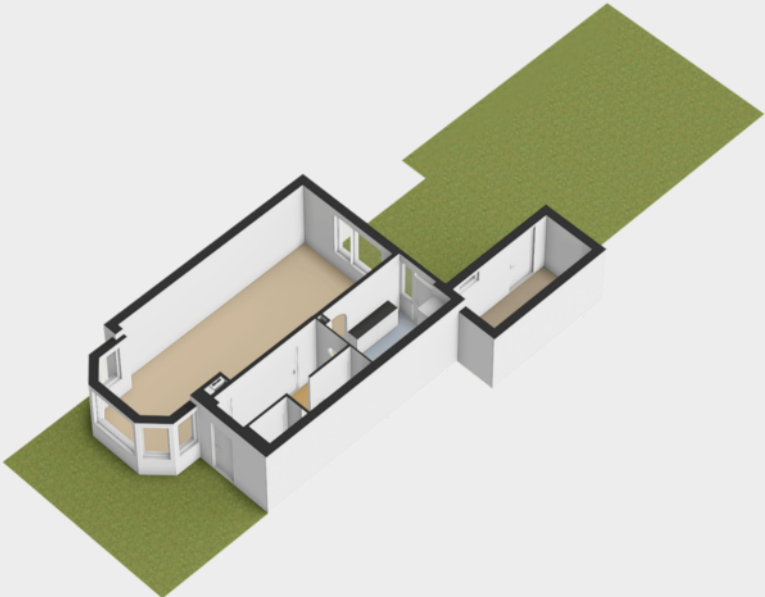
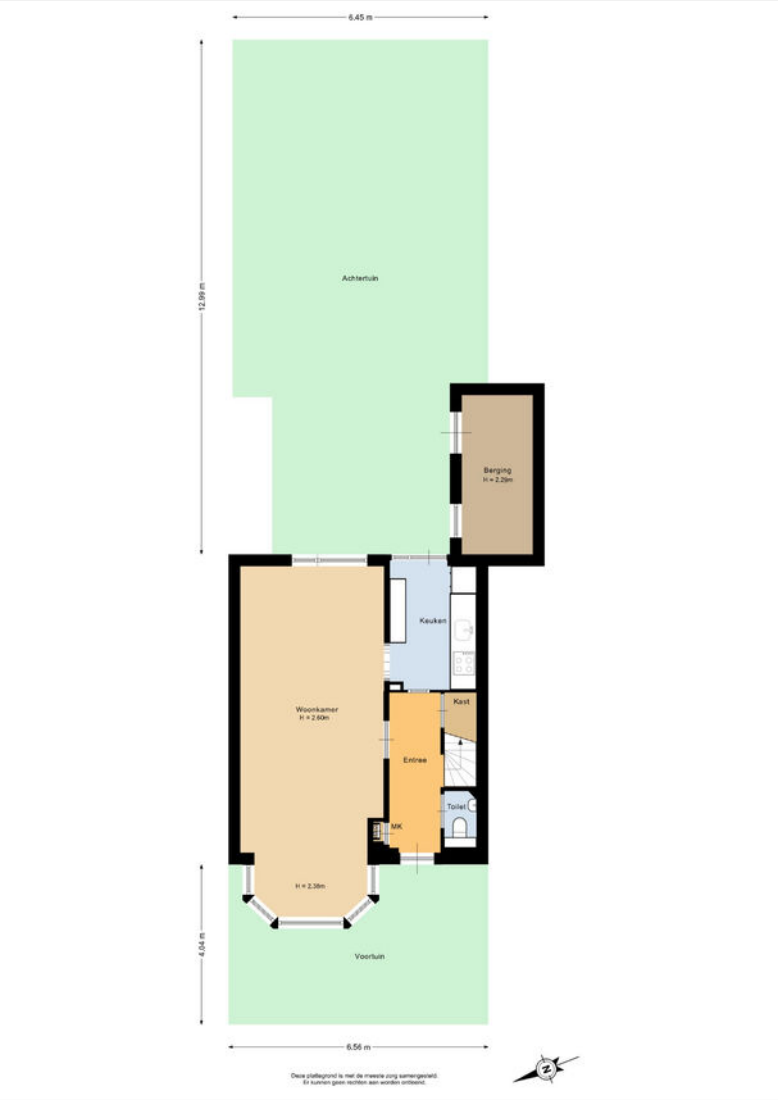
Volle eigendom

Perceelpervlakte

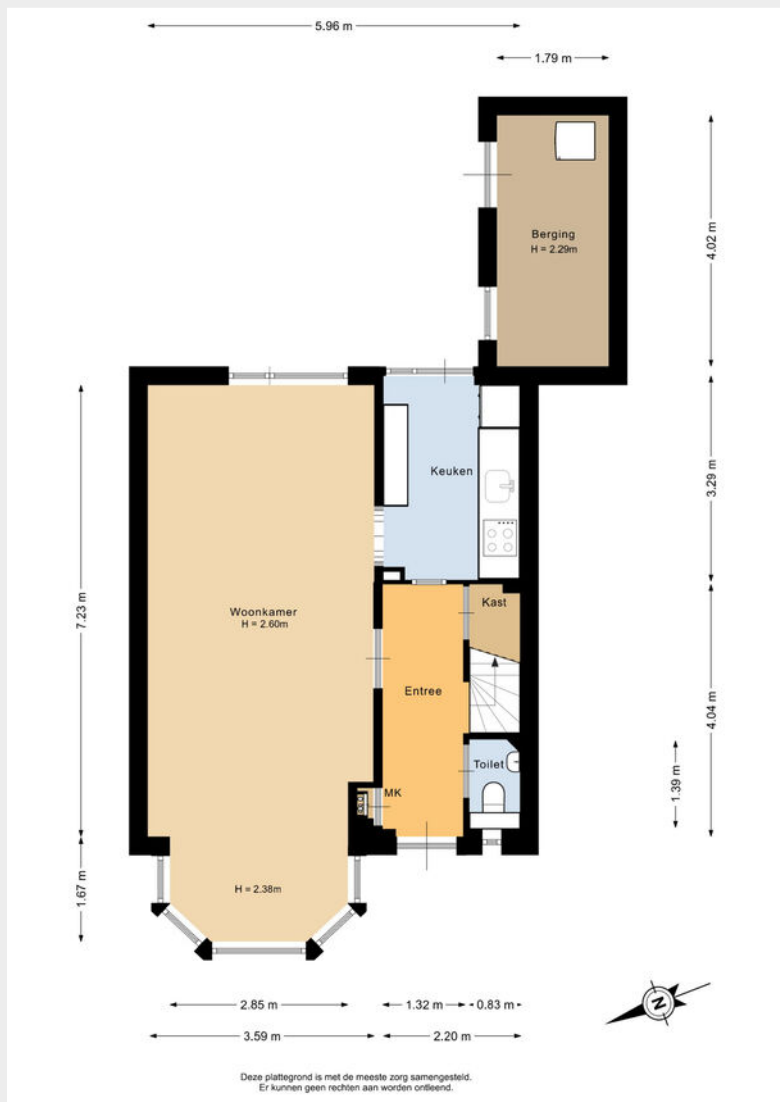
152 m²



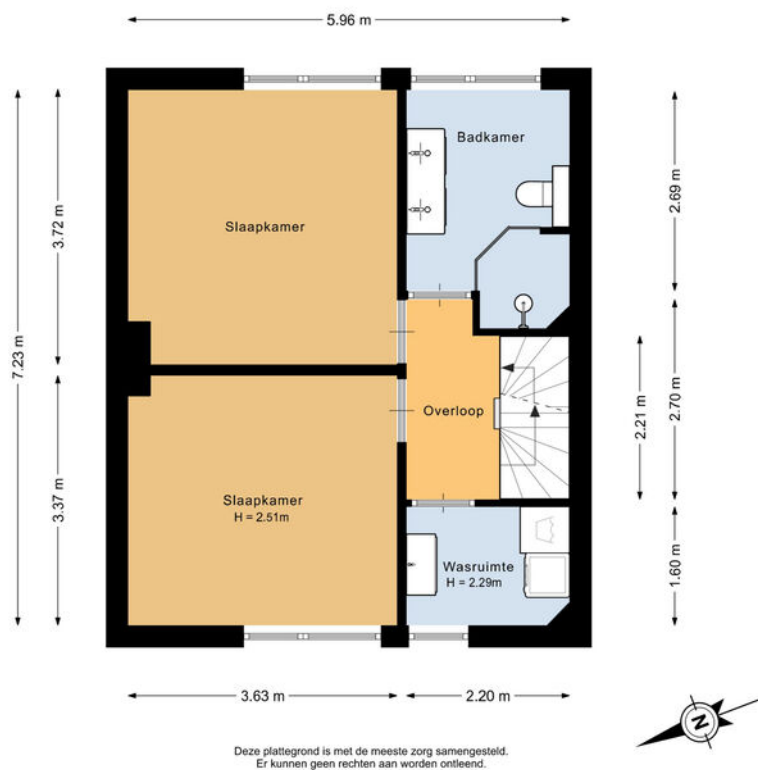
Plattegrond



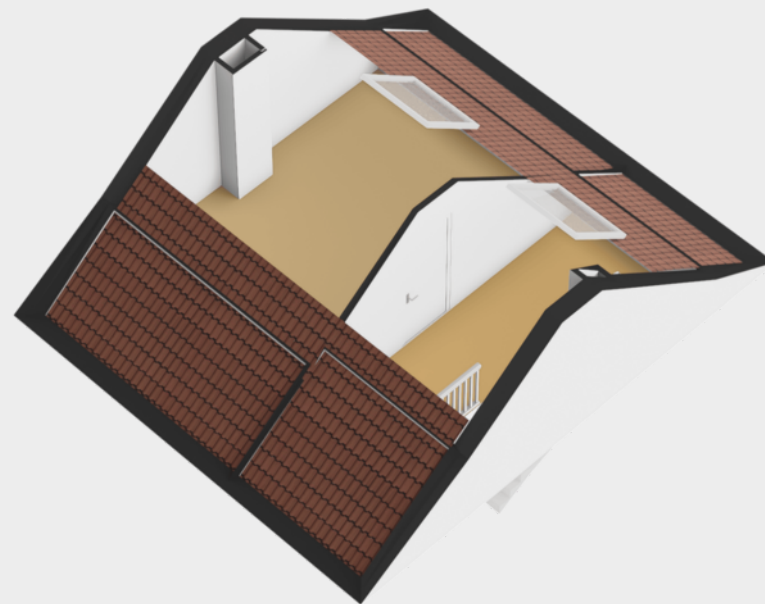
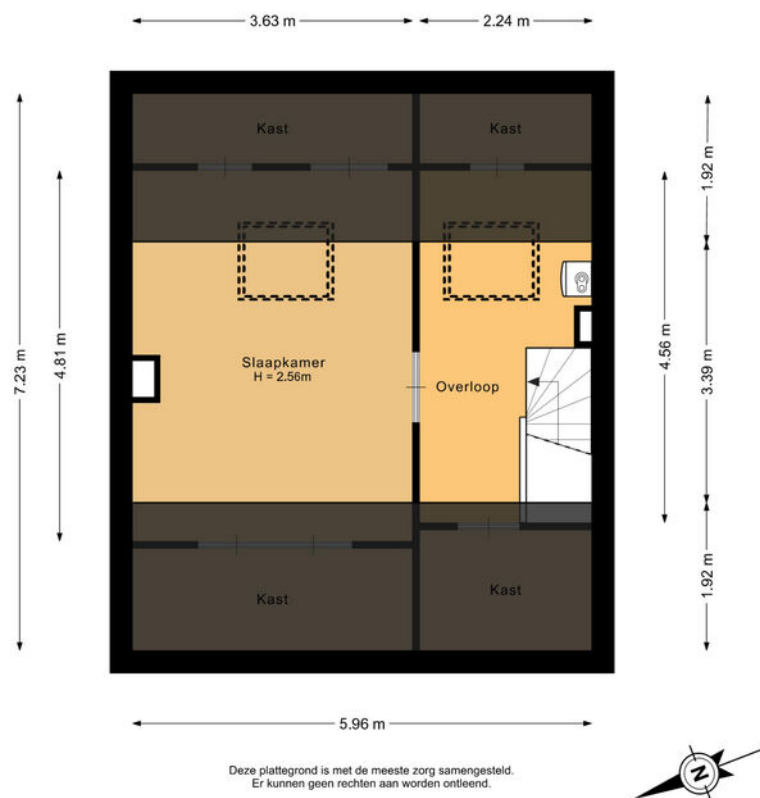
Plattegrond



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			- Vitrinekast woonkamer			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- 2 losse kledingkasten zolder	X		
- losse (hang)lampen	X			- Kledingkast kinderkamer (3deurs)			X
- Hanglamp gang begane grond		X		- Mangohouten tv meubel kinderkamer			X
- Hanglampen woonkamer		X					
				Woning - Keuken			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Malm ladekast woonkamer			X	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Mangohouten meubels (tv, salon en eettafel)			X	- kookplaat	X		
				- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- combi-oven/combimagnetron		X	
- gordijnen		X		- koel-vriescombinatie	X		
- rolgordijnen	X			- vaatwasser	X		
- lamellen	X			- Quooker	X		
- jaloezieën	X			- koffiezetapparaat		X	
- (losse) horren/rolhorren	X			- Kleine koelkast en kleine vriezer in de schuur	X		
				Woning - Sanitair/sauna			
Vloerdecoratie, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- laminaat	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X			Airconditioning	X		
- toiletrolhouder	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- toiletborstel(houder)	X			Zonnepanelen	X		
- fontein	X			Warmwatervoorziening, te weten			
				- CV-installatie	X		
Badkamer met de volgende toebehoren							
- douche (cabine/scherm)	X			Tuin - Inrichting			
- wastafel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafelmeubel	X			Beplanting	X		
- toilet	X			Olijfboom voortuin en olijfboom achtertuin		X	
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- Losse ladekast badkamer			X	Buitenverlichting	X		
- Droger + drogerkast washok	X						
				Tuin - Bebouwing			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		
Brievenbus	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Kluis	X						
(Voordeur)bel		X		Tuin - Overig			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- (sier)hek	X		
(Klok)thermostaat	X			- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Kussenbox	X						
- Lounge set achtertuin			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 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 ontleen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

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

