

Krimpen aan den IJssel

Allegro 41



te>koop>

Vraagprijs
€ 459.000,- 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 EN KEURIG ONDERHOUDEN WONING

Ben je op zoek naar een ruim en verzorgd huis waar je zó in kunt trekken? Dan is Allegro 41 in Krimpen aan den IJssel zeker een bezichtiging waard. Dit fijne huis combineert een praktische indeling met een nette afwerking en diverse recente verbeteringen. Zo zijn in 2024 alle vloeren vernieuwd en is in 2025 de zolderkamer voorzien van een nieuwe dakkapel en verder afgewerkt tot een volwaardige verdieping. Met drie grote slaapkamers (meer mogelijk!), een lichte woonkamer, een woonkeuken en een verzorgde tuin op het westen biedt dit huis volop ruimte voor starters die vooruitkijken én voor doorstromers die meer wooncomfort zoeken.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Wij hebben met plezier gewoond aan de Allegro 41. De Korf is binnen handbereik als je snel iets nodig hebt, en door de groenstrook aan de zijkant is het altijd rustig vertoeven in huis en de tuin als het zonnetje lekker schijnt. Wat we altijd heel fijn aan dit huis hebben gevonden is dat alle kamers ruim zijn opgezet en er veel lichtinval is. We verhuizen dan ook met een lichte pijn in ons hart en hopen dat de volgende bewoners net zo gaan genieten van deze woning als wij!"

LICHTE WOONKAMER MET WOONKEUKEN

Via de entree kom je in de hal met de vernieuwde meterkast en toegang tot de woonruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkeuken. De keuken is opgesteld in een praktische L-vorm en is deels vernieuwd. Hier beschik je over een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en een koel-/vriescombinatie. Dankzij de pvc-vloer en de neutrale afwerking vormt dit een prettige ruimte om te koken en samen te komen.

Aan de achterzijde ligt de woonkamer. Direct valt op hoeveel licht hier binnenkomt dankzij de grote glaspartijen en de openslaande deuren naar de tuin. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en maakt deze ruimte ook tijdens de wintermaanden bijzonder gezellig. Er is voldoende plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. Onder de trap bevindt zich bovendien een handige voorraadkast.



Omschrijving

DRIE SLAAPKAMERS EN COMPLETE BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en profiteren van een prettige lichtinval. Hierdoor zijn ze uitstekend geschikt als slaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek.

De badkamer is compleet ingericht en voorzien van een ligbad, douche, tweede toilet en een dubbel wastafelmeubel. Deze moderne badkamer biedt alles wat een gezin nodig heeft.

De tweede verdieping is de afgelopen periode flink aangepakt. De ruime voorzolder dient momenteel als thuiswerkplek. Hier bevinden zich tevens de CV-ketel, de waskast en volop bergruimte.

De grote slaapkamer op deze verdieping is in 2025 voorzien van een nieuw dakkapel, waardoor extra ruimte en veel daglicht zijn ontstaan.

Kortom, deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor een groter gezin, logeerkamers of thuiswerkplekken.

FIJNE TUIN EN RUSTIGE WOONOMGEVING

De achtertuin ligt op het westen en is een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt voldoende ruimte voor een loungeset, speelplek of gezellige barbecue met vrienden en familie. Achterin staat een stenen berging en dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

Allegro ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Krimpen aan den IJssel. Scholen, winkels, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en winkelcentrum De Korf bevinden zich allemaal op korte afstand. Ook diverse speelgelegenheden en groenvoorzieningen liggen in de directe omgeving. Hierdoor woon je rustig en comfortabel, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

WONEN IN KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

Krimpen aan den IJssel is geliefd vanwege de combinatie van rust, ruimte en de gunstige ligging ten opzichte van Rotterdam. Voor jonge stellen en gezinnen biedt de gemeente een aantrekkelijke woonomgeving met veel groen, diverse sportverenigingen, goede scholen en uitgebreide winkelveorzieningen. Het nabijgelegen recreatiegebied langs de Hollandsche IJssel nodigt uit voor een wandeling, fietstocht of een moment van ontspanning aan het water.

De combinatie van een rustige woonomgeving en de nabijheid van stedelijke voorzieningen maakt Krimpen aan den IJssel een fijne plek om thuis te komen.

KENMERKEN

- Vraagprijs € 459.000,- k.k.
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Achtertuin op het westen
- Woonoppervlakte ca. 123 m²
- Perceeloppervlakte 118 m²
- Bouwjaar 1976
- Drie slaapkamers (meer mogelijk)
- Energielabel B
- Houten en kunststof kozijnen met grotendeels HR++ beglazing
- Stenen berging en achterom
- Oplevering: in overleg, voorkeur verkoper begin januari 2027



Kenmerken



Woonoppervlakte

123 m²



Bouwjaar

1976



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

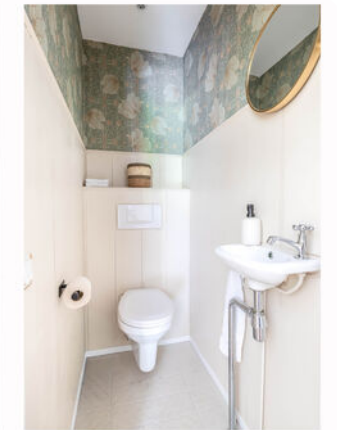
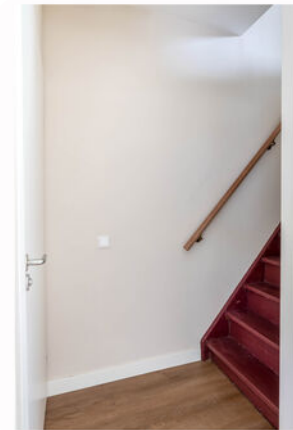
118 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	123 m ²
Perceeloppervlakte	118 m ²
Inhoud	424 m ³
Bouwjaar	1976
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel, open haard (2016)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

B





















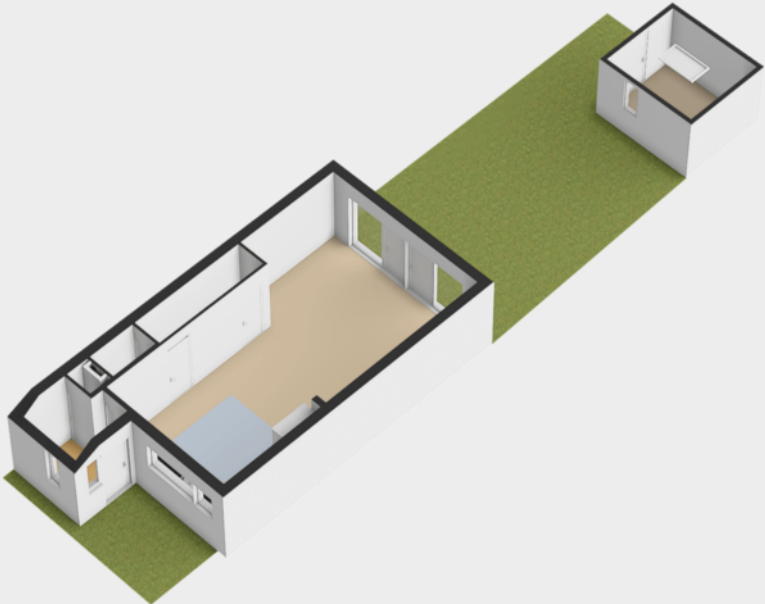
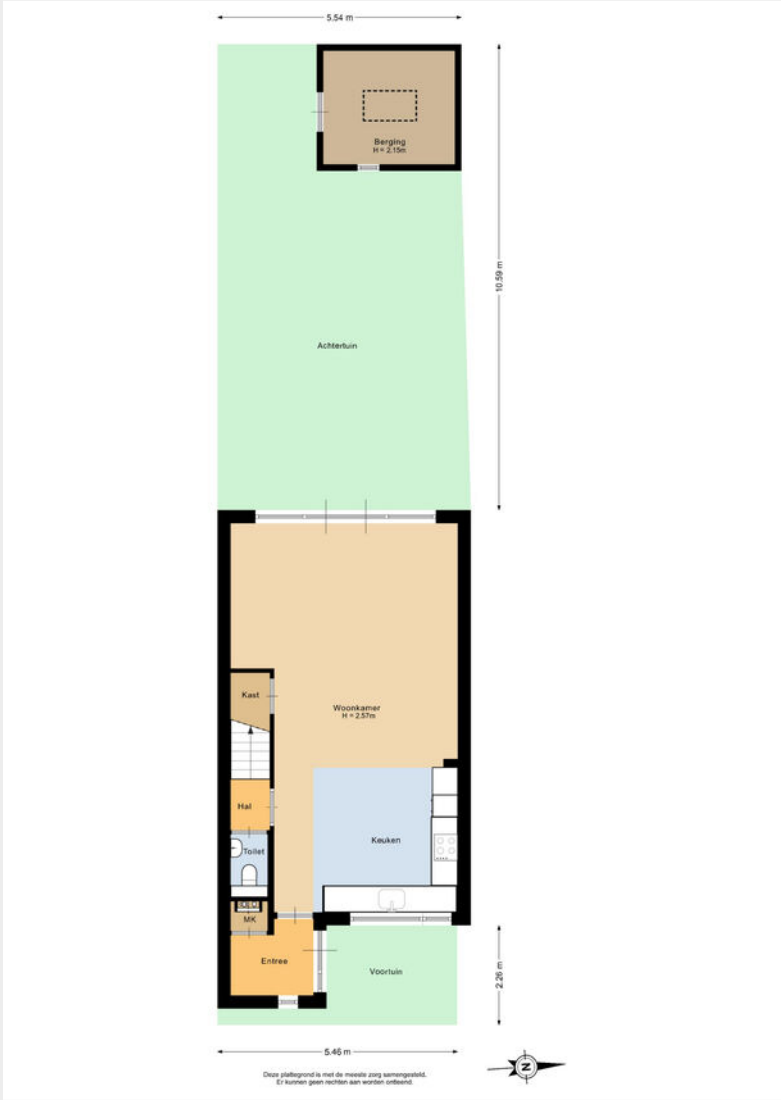


Virtueel>bezichtigen>

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



Plattegrond



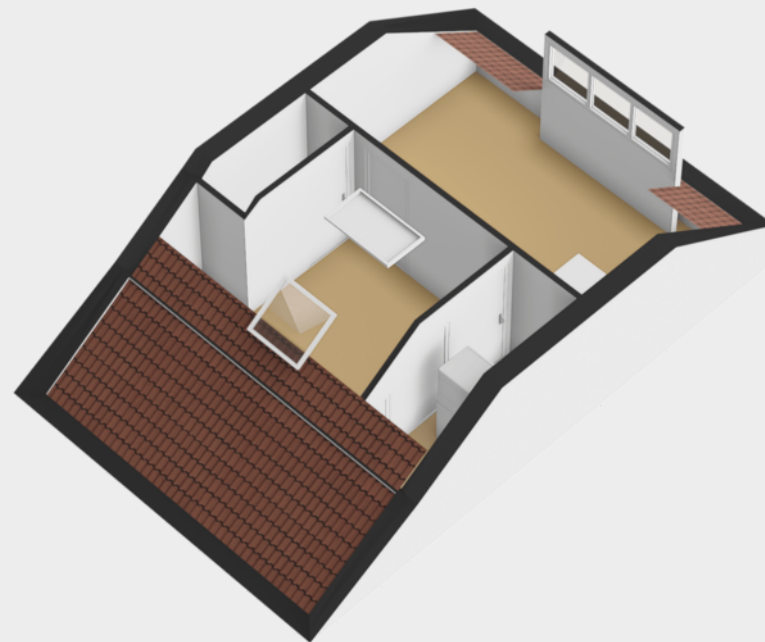
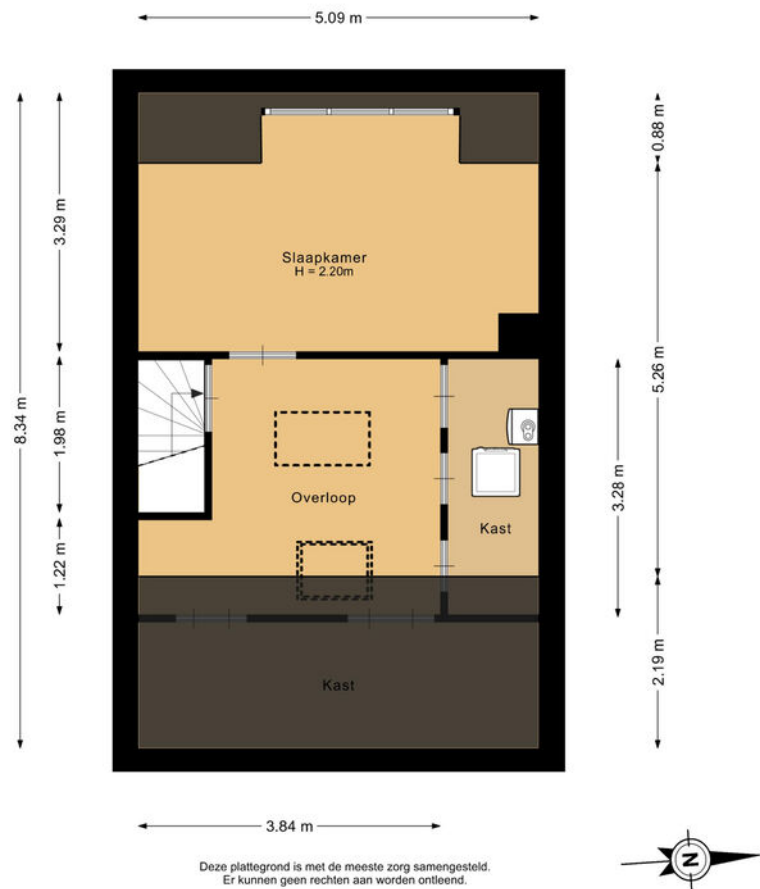
Plattegrond



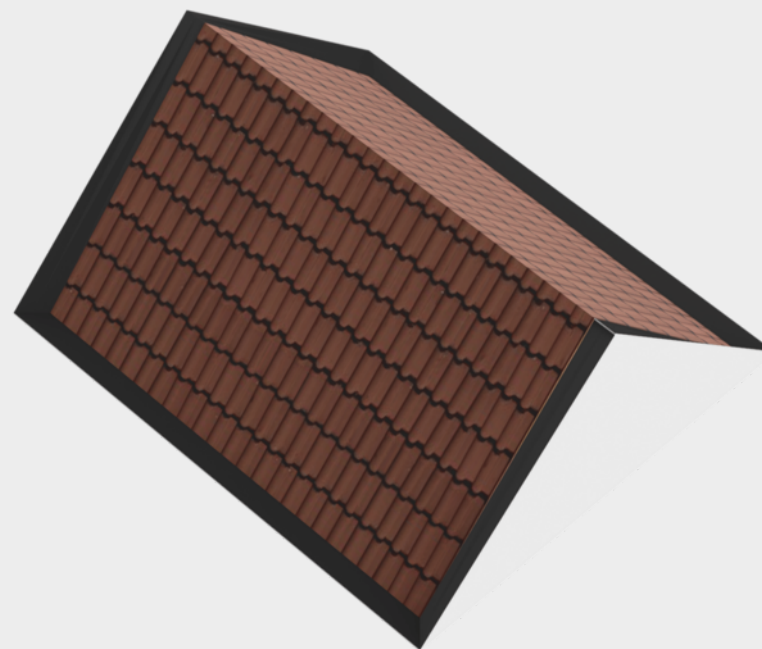
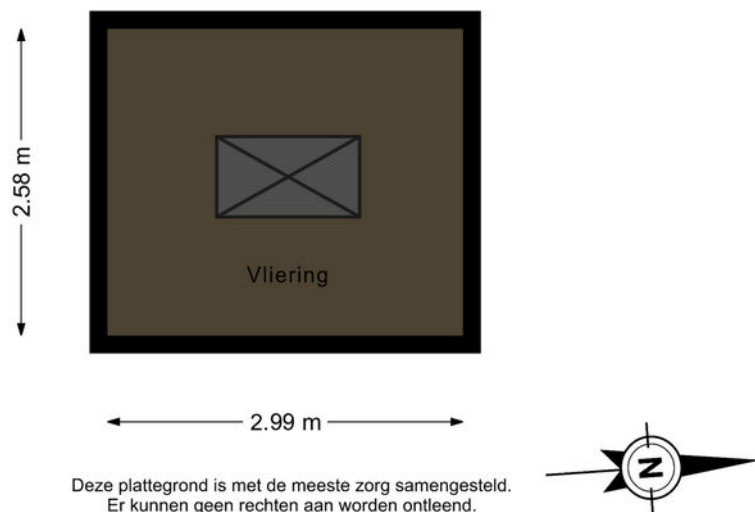
Plattegrond



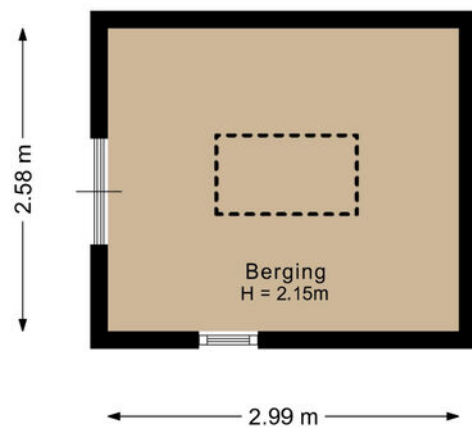
Plattegrond



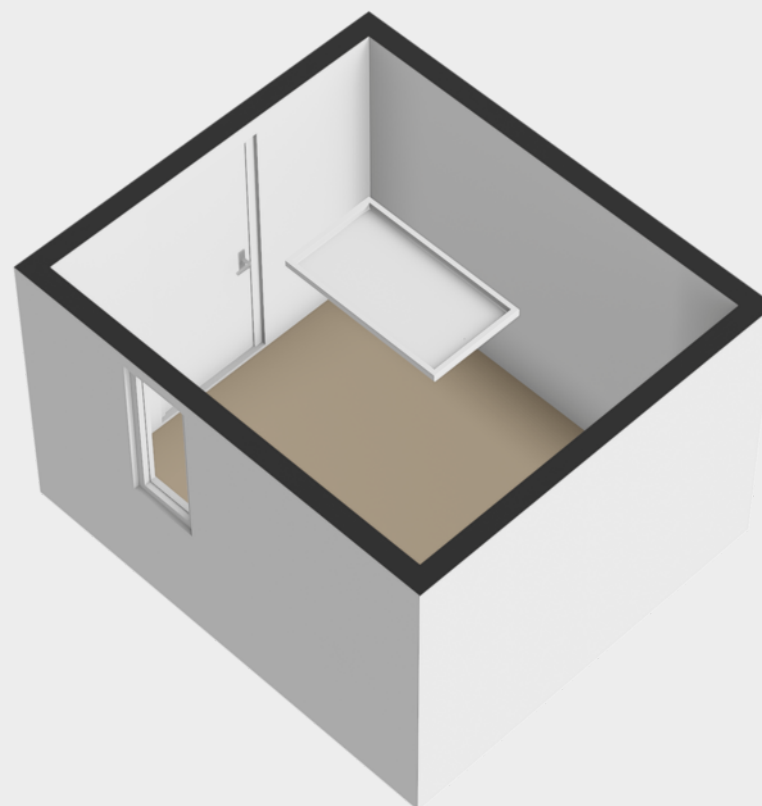
Plattegrond

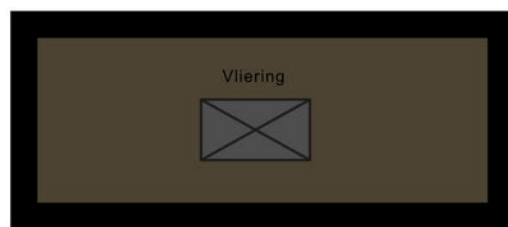


Plattegrond



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

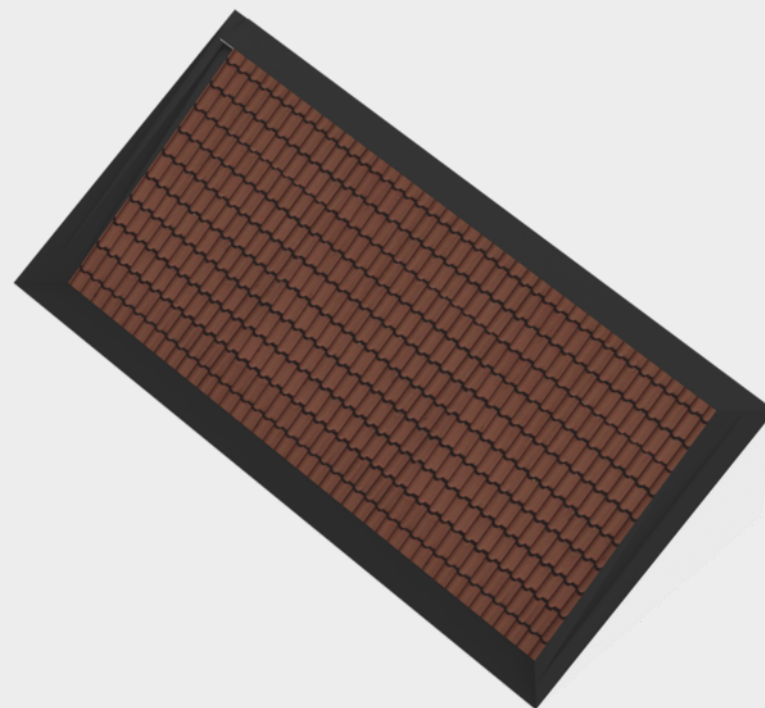




1.83 m

5.00 m

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				- PlakPVC beneden	X		
Houtkachel	X			- houten bedekking convectorput	X		
Designradiator(en)	X						
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- spiegelwanden	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- houten stelling badkamer		X	
- losse (hang)lampen		X		- wandplanken woonkamer en keuken hout, wandplank hal trap naar eerste verdieping, wandplank slaapkamer achterzijde, wandplanken zolderkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- loshangende spiegels, spiegel badkamer		X	
- alle losse kasten		X		- wandplanken keuken beige	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Keuken			
- gordijnrails	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- gordijnen		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- overgordijnen		X		- kookplaat	X		
- rolgordijnen		X		- afzuigkap	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- magnetron	X		
- plisse hoordeur klapdeuren begane grond	X			- oven	X		
- dakraam rolgordijn zolder	X			- koelkast	X		
				- vriezer	X		
Vloerdecoratie, te weten				- vaatwasser	X		
- laminaat	X			- koffiezetapparaat		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Boiler onder kraan	X			(Voordeur)bel		X	
Keukenaccessoires, te weten				Rookmelders	X		
- Alle keukenaccessoires		X		(Klok)thermostaat	X		
Woning - Sanitair/sauna				Rolluiken	X		
Toilet met de volgende toebehoren				Zonwering buiten	X		
- toilet	X			Telefoonaansluiting/internet aansluiting		X	
- toiletrolhouder	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- toiletborstel(houder)		X		- CV-installatie	X		
- fontein	X			Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
Badkamer met de volgende toebehoren				- voorzetramen hal begane grond	X		
- ligbad	X			Tuin - Inrichting			
- douche (cabine/schermb)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafel	X			Beplanting	X		
- wastafelmeubel	X			vijgenboom voortuin, planten in pot voortuin en achtertuin, plantenbakken aan muur achtertuin		X	
- toilet	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletrolhouder		X		Buitenverlichting	X		
- toiletborstel(houder)		X		Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
inhoud schuur m.u.v. de werkbank en trap naar vliering		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- tuinboog zwart		X	

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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 ontlenen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

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

