

Welkom thuis.



IJSSELDIJK 404 • KRIMPEN AAN DEN IJSSEL



Vraagprijs
€ 610.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Wonen op een unieke locatie aan het
water!

Aan de prachtige IJssel ligt deze
karakteristieke dijkwoning met een
fenomenaal uitzicht op de rivier en de
oudste deltawerken van Nederland: De
Hollandsche IJsselkering. De woning is
verdeeld over vier verdiepingen en biedt
een ideale combinatie van comfort, sfeer
en ruimte.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1955
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	rondom
Verwarming	c.v.-ketel (, 2009)
Parkeergelegenheid	2 eigen parkeerplaatsen



woonoppervlakte
109 m²



perceeloppervlakte
397 m²



inhoud
420 m³



aantal woonlagen
4



slaapkamers
2



badkamer
1



in pandige ruimte
10 m²





Begane grond

Bij binnenkomst in de hal vindt u het toilet. Vanuit de lichte woonkamer heeft u een fantastisch uitzicht op de IJssel. De woonkamer is sfeervol ingericht met een houthaard en beschikt over een balkon aan de achterzijde, dat uitkijkt op de fraai aangelegde en gezellige tuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een praktische parkeerplaats op eigen terrein. Aan het einde van de dag kunt u hier bovendien genieten van een prachtige zonsondergang.

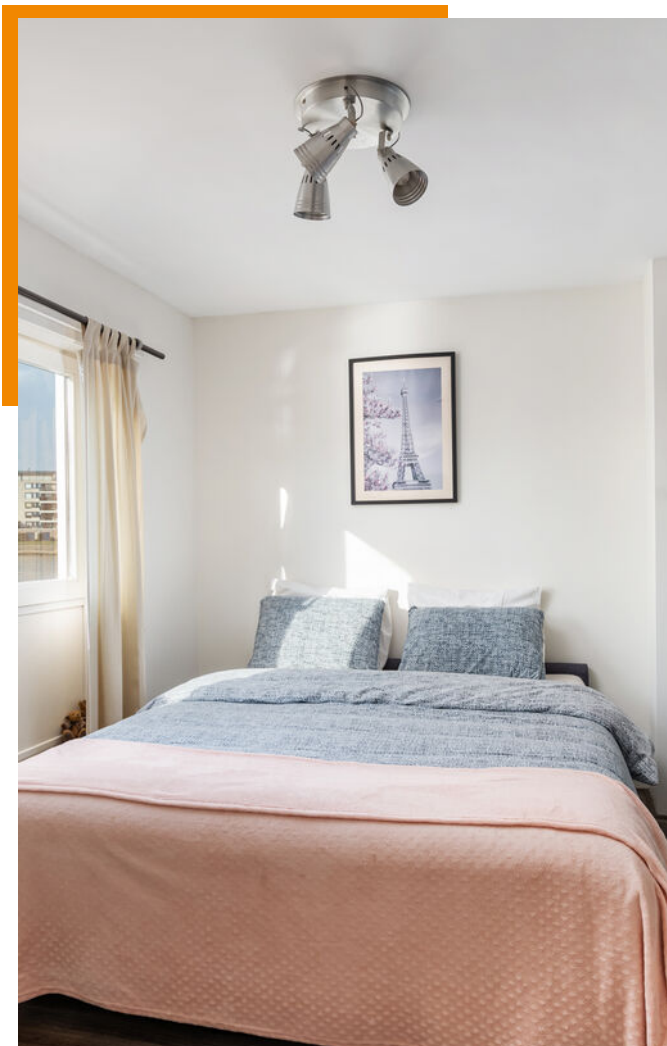
Via de trap bereikt u het souterrain, waar de royale leefkeuken is gesitueerd. Deze is voorzien van een oven, magnetron, vaatwasser, spoeliland en gaskookplaat met afzuiging. Dubbel openslaande deuren geven toegang tot het terras en creëren een perfecte verbinding tussen binnen en buiten. Tevens bevinden zich hier een tweede toilet, wijnopslag, (was-/droogopstelling is ook mogelijk op



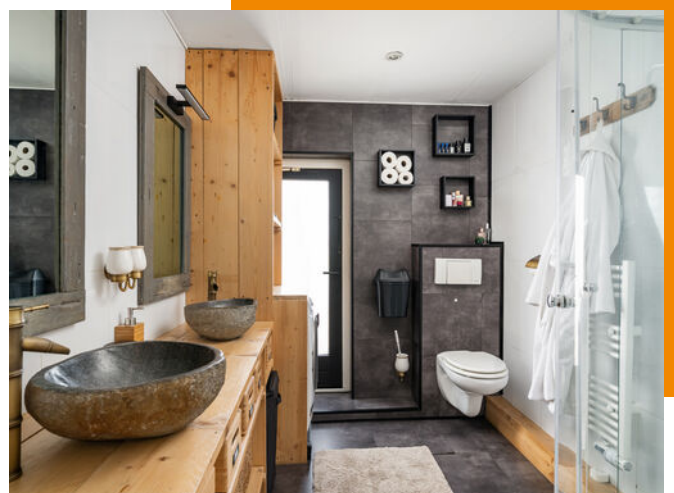


1e verdieping

Op de eerste verdieping vindt u twee ruime slaapkamers, een inloopkast en een moderne badkamer.



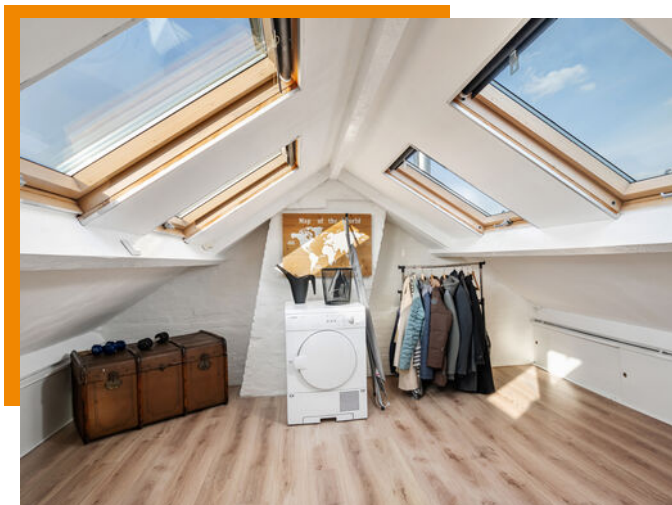
De badkamer is uitgerust met een derde toilet, een dubbel wastafelmeubel, een inloopdouche, wasmachineaansluiting en een handdoekradiator. Vanuit de badkamer heeft u ook toegang tot het tweede balkon, handig voor extra ventilatie.



2e verdieping

De zolderverdieping beschikt over zes grote kiep-dakramen met zonwering aan zowel de binnen- als buitenzijde en is voorzien van radiatoren. Hierdoor is het een lichte en comfortabele ruimte die veelzijdig gebruikt kan worden, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Let op: deze verdieping is niet meegerekend in de officiële woonoppervlakte.



Tuin

Het perceel is royaal en fraai aangelegd. Vanuit het souterrain loopt u zo het terras op, waarna u via een trap de tuin bereikt. Hier vindt u meerdere fijne plekken om te zitten, een ontspannende sauna en een carport met een praktische schuur. De tuin biedt volop ruimte voor ontspanning, recreatie en gezelligheid – uw eigen wellnessplek aan huis.





Volledige woning informatie

IJsseldijk 404 – Dijkwoning met adembenemend uitzicht op de IJssel en De Hollandsche IJsselkering

Wonen op een unieke locatie aan het water!

Aan de prachtige IJssel ligt deze karakteristieke dijkwoning met een fenomenaal uitzicht op de rivier en de oudste deltawerken van Nederland: De Hollandsche IJsselkering. De woning is verdeeld over vier verdiepingen en biedt een ideale combinatie van comfort, sfeer en ruimte.

Indeling van de woning

Begane grond (dijkniveau):

Bij binnenkomst in de hal vindt u het toilet. Vanuit de lichte woonkamer heeft u een fantastisch uitzicht op de IJssel. De woonkamer is sfeervol ingericht met een houthaard en beschikt over een balkon aan de achterzijde, dat uitkijkt op de fraai aangelegde en gezellige tuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een praktische parkeerplaats op eigen terrein. Aan het einde van de dag kunt u hier bovendien genieten van een prachtige zonsondergang.

Souterrain:

Via de trap bereikt u het souterrain, waar de royale leefkeuken is gesitueerd. Deze is voorzien van een oven, magnetron, vaatwasser, spoeliland en gaskookplaat met afzuiging. Dubbel openslaande deuren geven toegang tot het terras en creëren een perfecte verbinding tussen binnen en buiten. Tevens bevinden zich hier een tweede toilet, wijnopslag, (was-/droogopstelling is ook mogelijk op deze verdieping) en CV-installatie.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u twee ruime slaapkamers, een inloopkast en een moderne badkamer. De badkamer is uitgerust met een derde toilet, een dubbel wastafelmeubel, een inloopdouche, wasmachineaansluiting en een handdoekradiator. Vanuit de badkamer heeft u ook toegang tot het tweede balkon, handig voor extra ventilatie.

Tweede verdieping (zolder):

De zolderverdieping beschikt over zes grote kiep-dakramen met zonwering aan zowel de binnen- als buitenzijde en is voorzien van radiatoren. Hierdoor is het een lichte en comfortabele ruimte die veelzijdig gebruikt kan worden, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Let op: deze verdieping is niet meegerekend in de officiële woonoppervlakte.

Tuin:

Het perceel is royaal en fraai aangelegd. Vanuit het souterrain loopt u zo het terras op, waarna u via een trap de tuin bereikt. Hier vindt u meerdere fijne plekken om te zitten, een ontspannende sauna en een carport met een praktische schuur.

De tuin biedt volop ruimte voor ontspanning, recreatie en gezelligheid – uw eigen wellnessplek aan huis.

Extra bijzonderheden

Adembenemend uitzicht op de IJssel en Hollandsche IJsselkering

Vier verdiepingen met veel licht en ruimte

Sfeervolle houthaard en royale leefkeuken

Fraai aangelegde tuin met terras

Veelzijdige zolderruimte

Deze woning biedt een unieke kans voor wie rust, ruimte en historie wil combineren met modern woongenot. Wonen op de dijk betekent elke dag genieten van water, natuur en historie!

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond 397m ;
- Woonoppervlakte 109m ;
- Parkeerplaats aan de voorzijde en achterzijde van de woning;
- Energielabel C;
- Bouwjaar 1955;
- 12 Zonnepanelen in eigendom;
- Keuken en woonkamer voorzien van vloerverwarming;
- Achtertuin op het zuidoosten;
- Verwarming en warmwatervoorziening door middel van cv;
- In de directe omgeving van winkelcentrum Crimpenhof, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden;
- Ruime woning met alle ruimte en mogelijkheden tot aanpassen;
- Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn indicatief;
- Oplevering in overleg, conform lijst roerende zaken.

Ooms behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden".

Woning - Interieur		
Houtkachel	X	
(Gas)kachels	X	
Designradiator(en)	X	
Verlichting, te weten		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X
(Losse)kasten, legplanken, te weten		
-	X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten		
- gordijnrails	X	
- gordijnen	X	
- overgordijnen	X	
- rolgordijnen	X	
- jaloezieën	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	
Vloerdecoratie, te weten		
- vloerbedekking	X	
- laminaat	X	
- plavuizen	X	
- vloerverwarming keuken en woonkamer	X	
Woning - Keuken		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten		
- kookplaat	X	
- afzuigkap	X	
- magnetron	X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Alle losse apparaten gaan mee		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
antieke deuren			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Sauna	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Capelle aan den IJssel op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Rogier Kroese

NVM Makelaar Taxateur – Partner

06 – 53260813
088 – 424 0 123 | r.kroese@ooms.com



Sebastiaan Bodenstab

Financieel Adviseur

088 – 424 0206 | s.bodenstab@ooms.com



Marshano Birjda

NVM Makelaar

06 – 12525797
088-4240192 | m.birdja@ooms.com



Noa Poot

Kandidaat Makelaar

06 – 82688690
088-4240198 | n.poot@ooms.com



Lisa Emmen

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240175 | l.emmen@ooms.com



Sanne Sipkar

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240294 | s.sipkar@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

BLIJF OP DE HOOGTE —



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarscapelle](https://www.facebook.com/oomsmakelaarscapelle)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 010 450 11 77

