

Ouderkerk aan den IJssel

Vliethof 12



te>koop>

Vraagprijs
€ 535.000,- 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

RUIMTE, COMFORT EN EEN FIJNE WOONPLEK

Op zoek naar een huis waar je de komende jaren goed vooruit kunt? Vliethof 12 combineert een rustige ligging met verrassend veel leefruimte. Dit verzorgde huis is gebouwd in 2005, heeft een woonoppervlakte van ca. 122 m² en staat op een perceel van 161 m². Met drie slaapkamers én de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te maken, is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of logees. Tel daar de uitgebouwde woonkamer, sfeervolle open haard, ruime voor- en achtertuin en energielabel A bij op en je hebt een huis dat uitstekend past bij jonge doorstromers die op zoek zijn naar een volgende stap.

De verzorgde uitstraling begint al aan de voorzijde. Hier ligt een ruime voortuin op het zuidwesten, waardoor je een extra fijne plek hebt om buiten te zitten wanneer de zon zich laat zien. Binnen valt direct op hoeveel ruimte de begane grond biedt. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en voelt daardoor royaal aan. Er is meer dan genoeg plek voor een grote zithoek en een eettafel waar je met familie en vrienden uitgebreid kunt tafelen. De houten vloer geeft het geheel een warme uitstraling en de open haard vormt een sfeervol middelpunt in de woonkamer. Via de achterzijde stap je zo de tuin in. Daardoor lopen binnen en buiten op mooie dagen prettig in elkaar over.

DRIE SLAAPKAMERS EN NOG MEER MOGELIJK

De ruimte houdt niet op bij de begane grond. Het huis telt drie woonlagen en beschikt momenteel over vier kamers, waarvan drie slaapkamers. Dat maakt de indeling geschikt voor verschillende levensfasen. Naast een ruime hoofdslaapkamer zijn er kamers die gebruikt kunnen worden als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Wie behoefte heeft aan nóg een extra slaapkamer, heeft bovendien de mogelijkheid om het huis in te delen met vier slaapkamers. Handig wanneer het gezin groeit of wanneer je graag een vaste werkplek in huis wilt creëren zonder daarvoor een slaapkamer op te geven.

Tevens bevindt zich op de tweede verdieping een royale vliering over de gehele breedte van de woning welke bereikbaar is middels een vlizotrap. Dus ook aan bergruimte geen gebrek.



Omschrijving

Het bouwjaar 2005 brengt daarbij een aantal prettige eigenschappen met zich mee. Het huis is vanuit de bouw geïsoleerd en beschikt over energielabel A. Dat past bij comfortabel wonen en zorgt ervoor dat dit huis qua energieprestaties een goede basis heeft. Ook de staat van onderhoud is verzorgd. Je krijgt hier dus niet alleen veel vierkante meters, maar vooral een huis waar met aandacht voor is gezorgd. De combinatie van ruimte, drie verdiepingen en de flexibele kamerindeling maakt Vliethof 12 interessant voor wie nu én later voldoende plek wil hebben.

EEN TUIN AAN BEIDE ZIJDEN

Ook buiten is er meer dan genoeg ruimte. De achtertuin ligt op het noordoosten en biedt plek voor een royale eettafel, een loungehoek of speelruimte voor de kinderen. De tuin is verzorgd aangelegd en heeft een praktische stenen berging. De groene erfafscheiding en beplanting zorgen voor een prettige, beschutte sfeer. Hier kun je in alle rust buiten eten, barbecueën of gewoon even zitten met een kop koffie.

Een mooi extraatje is de ruime voortuin op het zuidwesten. Daarmee heb je aan beide kanten van het huis buitenruimte en kun je gedurende de dag verschillende plekjes opzoeken. Waar de achtertuin fijn aansluit op de woonkamer en veel gebruiksmogelijkheden biedt, is de voortuin juist een prettige plek om van de middag- en avondzon te genieten. Zeker voor jonge gezinnen is het fijn dat er niet alleen binnen, maar ook rondom het huis voldoende leefruimte is.

RUSTIG WONEN IN EEN JONGE WIJK

Vliethof 12 ligt in een rustige, kindvriendelijke omgeving in een van de nieuwere delen van Ouderkerk aan den IJssel. De buurt kent relatief veel gezinnen en de Vliethof wordt omschreven als een rustige woonomgeving. Dat sluit goed aan bij jonge doorstromers die graag wat ruimer willen wonen, maar voorzieningen wel binnen bereik willen houden.

Ouderkerk aan den IJssel heeft een compact dorpscentrum met onder meer een supermarkt, bakker, slager, tandarts, lunchroom. Ook stopt buslijn 196 bij het winkelcentrum, met een verbinding tussen Gouda en Capelsebrug. Voor gezinnen is het prettig dat het dorp meerdere basisscholen en verschillende kinderopvanglocaties heeft. Zo combineer je hier de rust van een dorp met de praktische voorzieningen die je in het dagelijks leven graag dichtbij hebt.

Ook voor sport en ontspanning hoef je het dorp niet uit. Ouderkerk aan den IJssel kent verschillende sportvoorzieningen en verenigingen, waaronder voetbal, tennis en gymnastiek. Met de Hollandsche IJssel en het groene landschap van de Krimpenerwaard in de omgeving is er daarnaast volop gelegenheid om te wandelen en fietsen. Via de N210 zijn plaatsen als Krimpen aan den IJssel, Capelle aan den IJssel, Gouda en Rotterdam bereikbaar.

Omschrijving

Vliethof 12 is daarmee een huis waar ruimte en een rustige woonomgeving mooi samenkomen. De uitgebouwde woonkamer, drie slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde, twee fijne buitenruimtes en energielabel A geven je een goede basis voor jarenlang woonplezier.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: ca. 122 m²
- Perceeloppervlakte: 161 m²
- Bouwjaar: 2005
- Ligging: rustig gelegen in een jonge, kindvriendelijke woonwijk
- Achtertuin gelegen op noordoosten
- Ruime voortuin op het zuidwesten met leuk zitje en privacy
- Drie slaapkamers met de mogelijkheid tot een vierde
- Royale vliering over de gehele breedte van het huis
- Woonkamer uitgebouwd voorzien van sfeervolle openhaard
- Warm water wordt o.a. voorzien middels een zonneboiler
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel: A
- Oplevering in overleg

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.

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

122 m²



Bouwjaar

2005



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

161 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	161 m ²
Inhoud	429 m ³
Bouwjaar	2005
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel, open haard (2023)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie



























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Vliethof 12

Postcode/plaats

2935 RC Ouderkerk Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 4680

Kadastraal eigendom

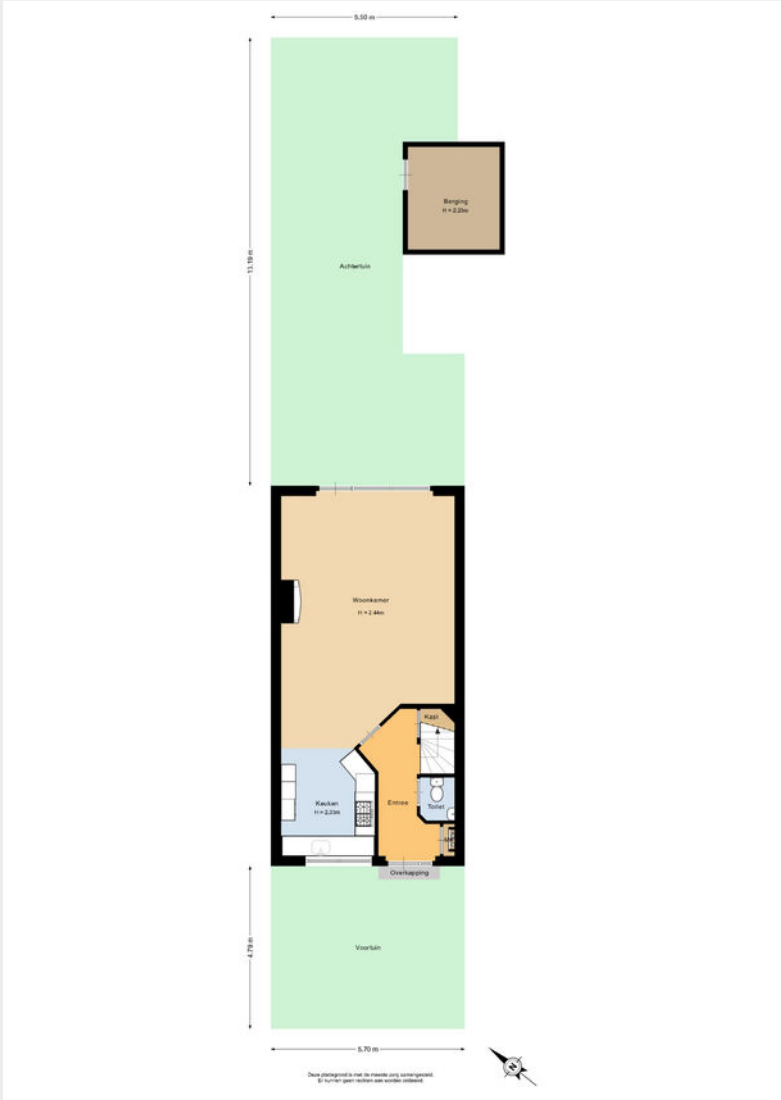
Volle eigendom

Perceelpervlakte

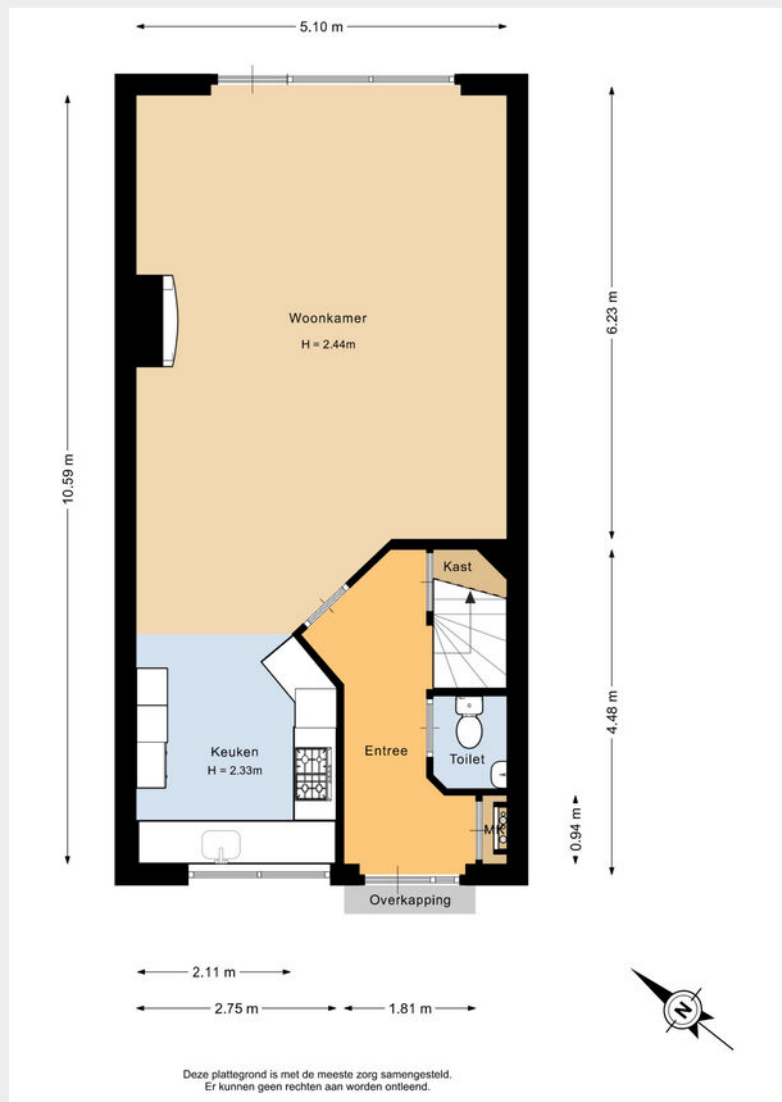
161 m²



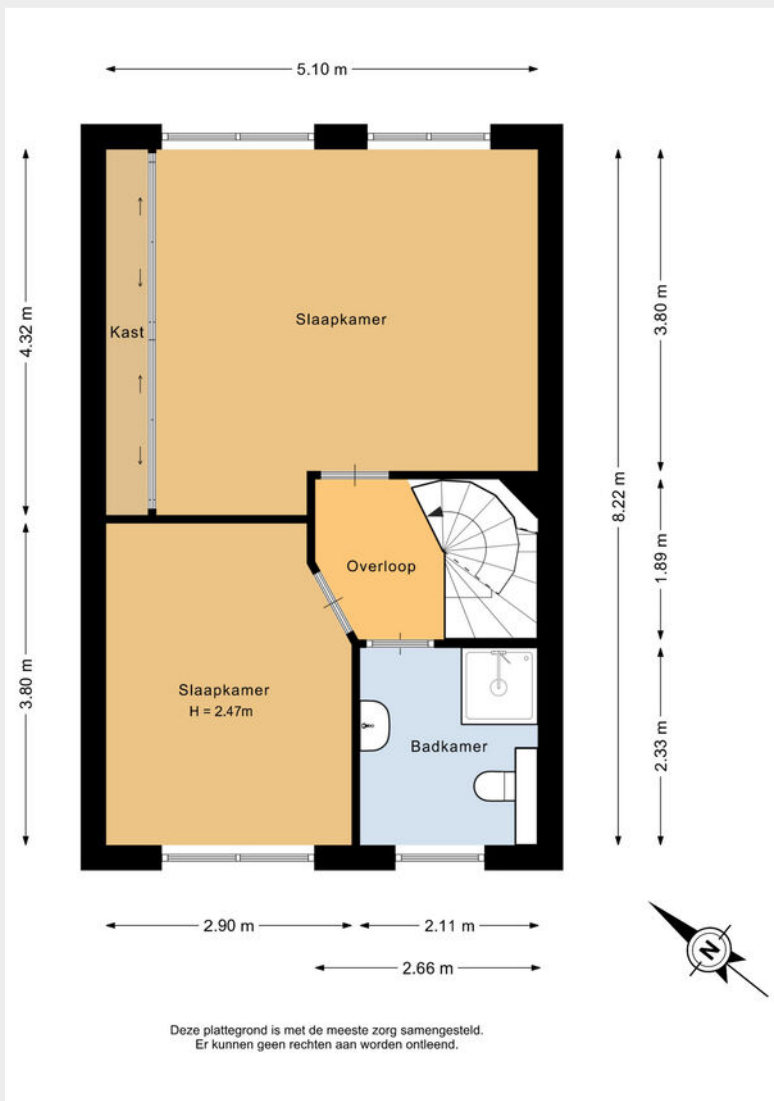
Plattegrond



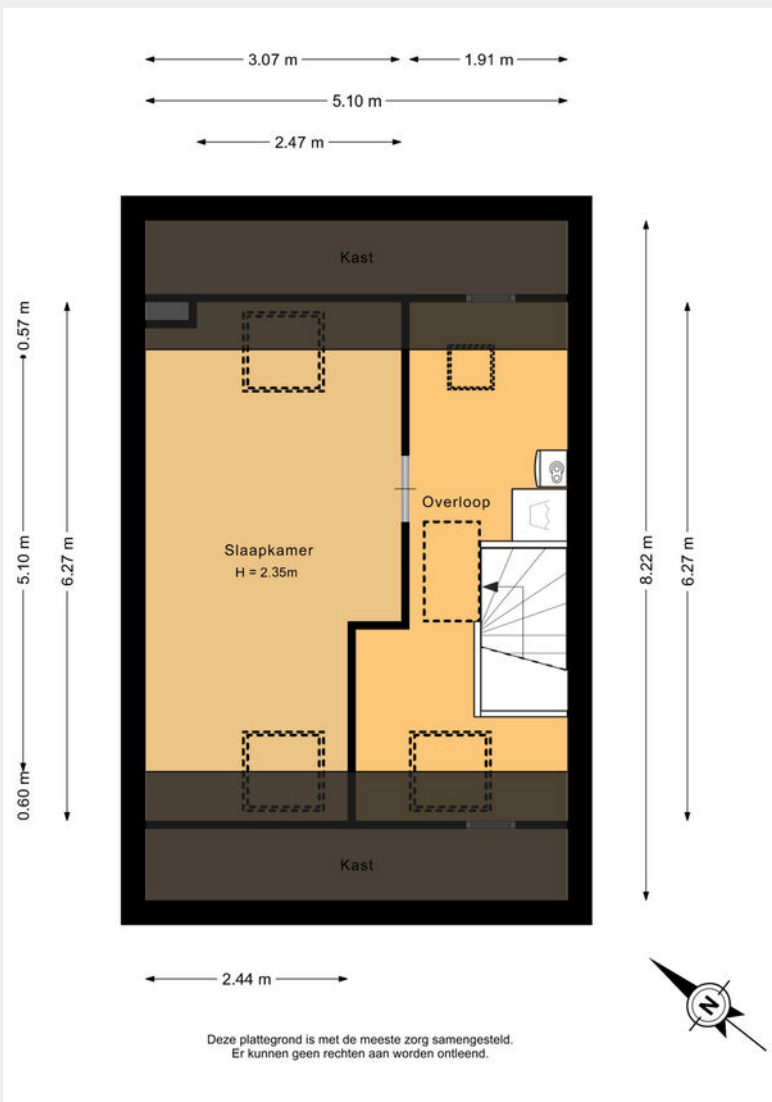
Plattegrond



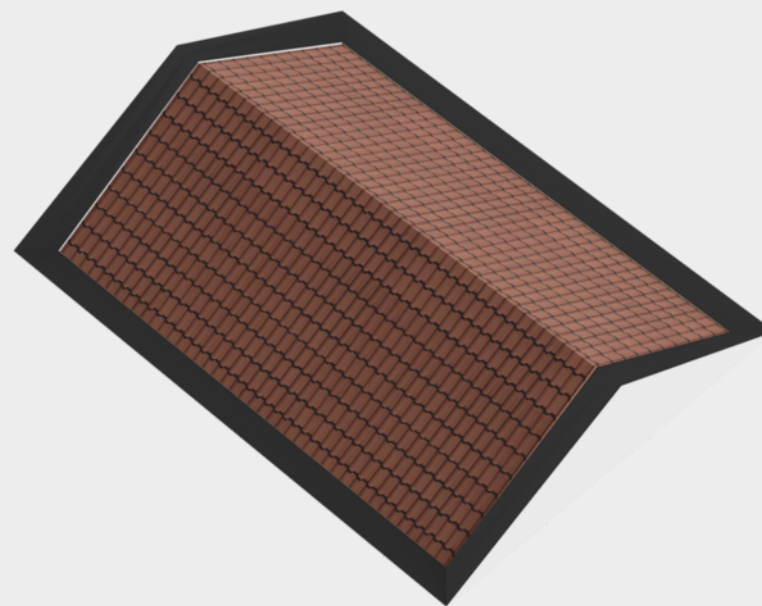
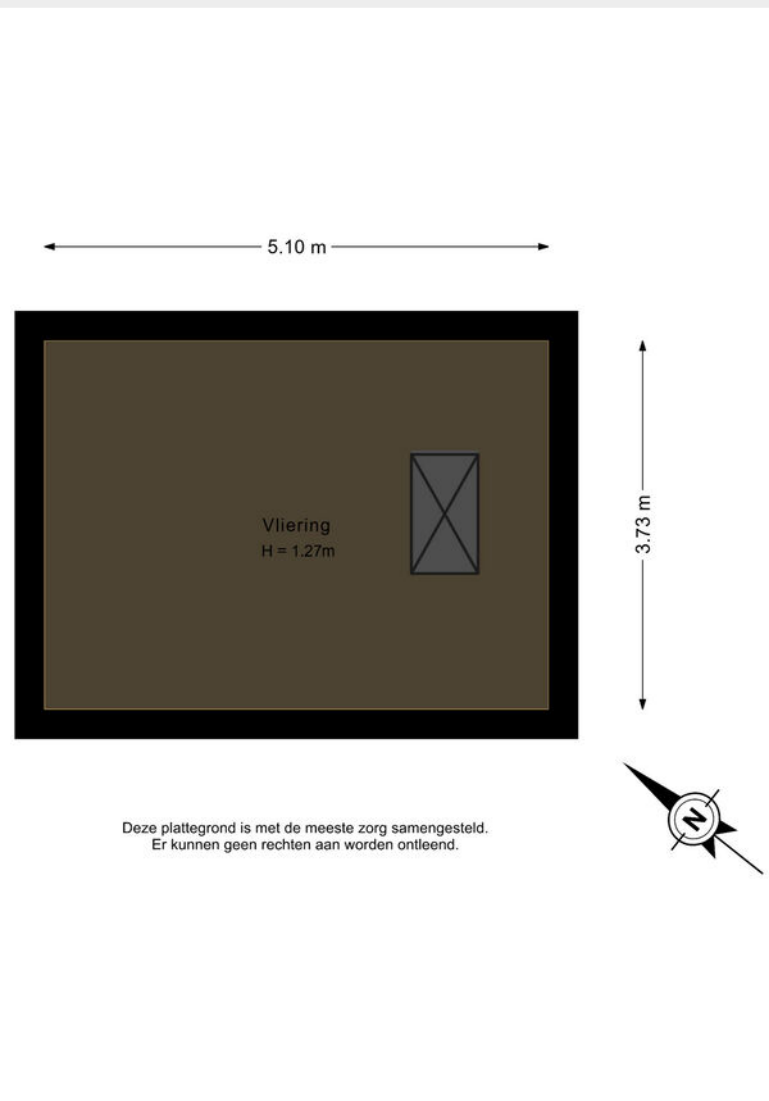
Plattegrond



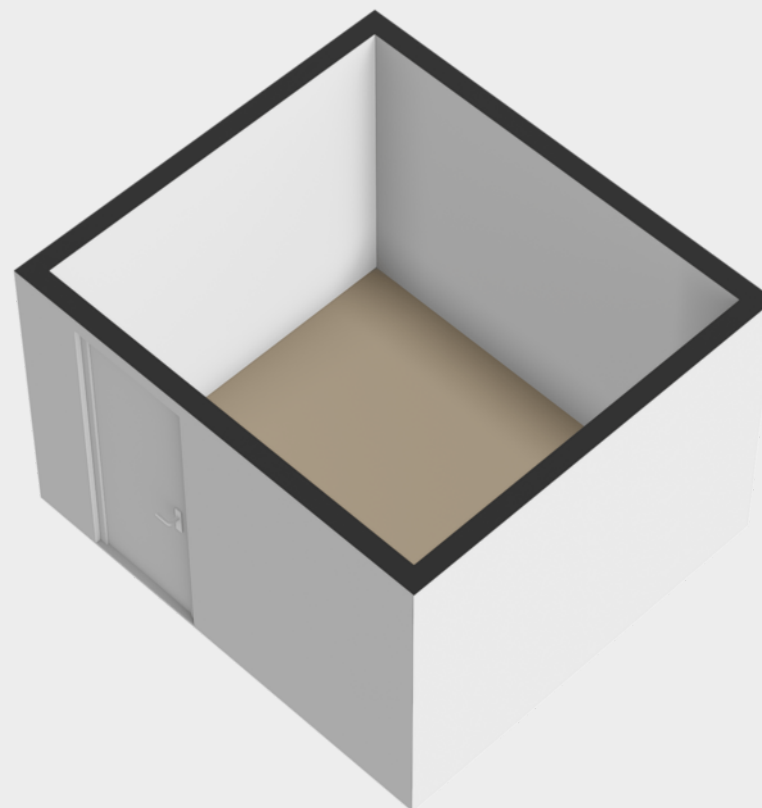
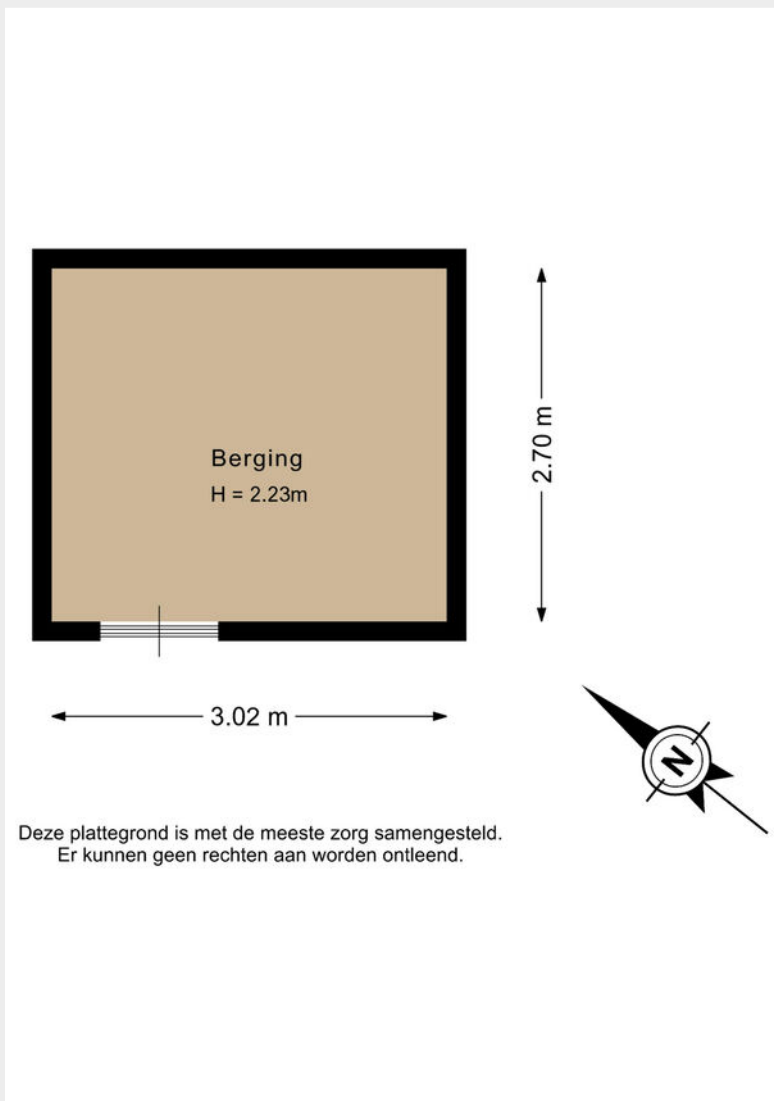
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- parketvloer	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- laminaat	X		
Radiatorafwerking	X			- plavuizen	X		
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- Kapstok in de gang	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Woning - Keuken			
- losse (hang)lampen		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
-	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
- Inbouwkast slaapkamer (excl. ladeblokken)	X			- afzuigkap	X		
- Teakhouten kast woonkamer			X	- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnen	X			- vaatwasser	X		
- overgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- rolgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- jaloezieën	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X			- boiler	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- douche (cabine/schermb)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafel	X			Beplanting	X		
- wastafelmeubel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- planchet	X			Buitenverlichting	X		
- toiletkast	X			Tuin - Bebouwing			
- toilet	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- toilethouder	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Overig			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Overige tuin, te weten			
(Voordeur)bel	X			- (sier)hek	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			- BBQ houten ombouw + houthok	X		
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat		X					
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	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

