

Krimpen aan de Lek

Smerenburg 47



te>koop>

Vraagprijs
€ 409.000,- 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.



**Bart>
Brandse>**

NVM Register Makelaar-Taxateur

06 50 67 05 71
bbrandse@vanherk.nl

Omschrijving

GEMODERNISEERD GEZINSHUIS MET ZONNIGE ACHTERTUIN

Een huis waar je zonder grote verbouwing kunt gaan wonen, met drie slaapkamers (mogelijkheid tot 4), een moderne keuken, vernieuwde badkamer én een zonnige achtertuin op het westen met overkapping/ pergola. Aan de Smerenburg 47 in Krimpen aan de Lek krijg je 103 m² woonoppervlakte verdeeld over drie woonlagen. Het huis is de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd en heeft energielabel B. De ligging maakt het plaatje compleet: direct voor de deur ligt een speelplek en de woonomgeving heeft een rustig en kindvriendelijk karakter. Een fijne combinatie voor starters die meteen goed willen beginnen én doorstromers die op zoek zijn naar meer ruimte.

LICHTE WOONKAMER MET TUINCONTACT

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen. De leefruimte heeft een prettige indeling en biedt voldoende plaats voor een royale zithoek. Aan de achterzijde zorgt de vernieuwde schuifpui voor veel daglicht en een directe verbinding met de tuin. Op mooie dagen schuif je de pui open en worden binnen en buiten vanzelf één geheel.

Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de moderne keuken. Deze is in een praktische hoekopstelling geplaatst en biedt volop werk- en kastruimte. De lichte fronten in combinatie met het donkere werkblad geven de keuken een rustige, eigentijdse uitstraling. Er is ruimte voor een goede eettafel, waardoor je hier gemakkelijk met het gezin, vrienden of familie aanschuift. Het huis is volledig gemoderniseerd en dat merk je aan de verzorgde uitstraling. Ook technisch is er geïnvesteerd: de cv-ketel is vernieuwd in 2025 en het huis beschikt over energielabel B.

DRIE SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers (mogelijkheid tot 3) en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en beslaat vrijwel de volledige breedte van het huis. Hierdoor is er naast een groot bed volop plaats voor bijvoorbeeld een kledingkast of extra meubel. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is eveneens van een goed formaat.



Omschrijving

De badkamer is in 2022 vernieuwd en sluit mooi aan bij de moderne uitstraling van het huis. De grote tegels en rustige kleuren zorgen voor een verzorgde sfeer. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met regendouche, twee wastafels met meubel, een hoge kast, designradiator en toilet.

De tweede verdieping vormt een mooie aanvulling op de beschikbare leefruimte. Hier vind je de derde slaapkamer. Dankzij de afmetingen is ook deze verdieping op meerdere manieren te gebruiken. Denk aan een slaapkamer voor een ouder kind, een rustige thuiswerkplek of een combinatie van slapen en werken. De vaste kast biedt daarbij extra bergruimte.

ZONNIGE TUIN EN SPELEN VOOR

Een van de sterke punten van dit huis is de achtertuin. Deze ligt op het westen, waardoor je hier juist later op de dag fijn van de zon kunt genieten. Ideaal als je na je werk nog buiten wilt eten of in het weekend graag lang in de tuin zit. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van groen langs de randen. Daardoor heb je verschillende mogelijkheden voor een loungehoek, grote eettafel of speelruimte.

Vanuit de woonkamer stap je via de vernieuwde schuifpui rechtstreeks naar buiten. Achter in de tuin staat een houten berging voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Open ligging aan de achterzijde.

Ook aan de voorzijde zit een pluspunt voor gezinnen. Vrijwel direct voor het huis ligt een speelplek met speeltoestellen. Kinderen kunnen daardoor lekker dichtbij spelen. In combinatie met het rustige karakter van de woonomgeving maakt dat Smerenburg 47 een aantrekkelijke plek voor wie graag in een woonwijk woont.

FIJN WONEN IN KRIMPEN AAN DE LEK

Krimpen aan de Lek heeft het karakter van een dorp, terwijl voorzieningen voor het dagelijks leven goed bereikbaar zijn. Dat maakt de plaats aantrekkelijk voor zowel starters als gezinnen die wat ruimer willen wonen. Vanuit Smerenburg woon je in een rustige woonomgeving waar groen en speelruimte onderdeel zijn van het straatbeeld. Voor dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kun je in het dorp terecht. Ook scholen, kinderopvang en sportmogelijkheden zijn in Krimpen aan de Lek en de directe omgeving aanwezig. Voor gezinnen is vooral de opzet van de buurt prettig: de woonstraten hebben een rustig karakter en de speelplek direct voor het huis maakt buiten spelen gemakkelijk.

Ook de ligging binnen de Krimpenerwaard is prettig. Vanuit Krimpen aan de Lek zijn omliggende plaatsen goed bereikbaar en via de veerverbinding over de Lek kun je richting de Alblasserwaard. Wie graag buiten is, vindt in de omgeving bovendien volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. De combinatie van dorp, rivier en het open landschap van de Krimpenerwaard zorgt voor een fijne afwisseling.

Deze woning combineert rust, met een zonnige tuin en ruimte voor het gezin, terwijl voorzieningen en verbindingen in de omgeving goed bereikbaar zijn.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Zowel voor als achter kijk je niet tegen huizen aan en de rust achter is heel fijn. Daarnaast is er met alle burens fijn contact. Ook is alles in de buurt en kan je op een paar honderd meter gelijk het natuurgebied in. Ook voor kinderen is de voetbalclub dichtbij. Dus erg fijn om hier te wonen maar helaas door mijn leeftijd gaan we weg omdat we gelijkvloers willen wonen."

Omschrijving

KENMERKEN:

- Rustig gelegen in een kindvriendelijke woonwijk;
- Speelvoorziening direct voor het huis;
- Achtertuin op het westen;
- Woonoppervlakte 103 m²;
- Perceeloppervlakte 104 m²;
- Bouwjaar 1981;
- 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 4);
- Energielabel B;
- Volledig gemoderniseerd;
- Moderne keuken;
- Badkamer vernieuwd in 2022;
- Vernieuwde schuifpui op de begane grond;
- Cv-ketel uit 2025 (huur ca. €45,- per maand);
- 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

103 m²



Bouwjaar

1981



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

104 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	104 m ²
Inhoud	387 m ³
Bouwjaar	1981
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2025)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

B

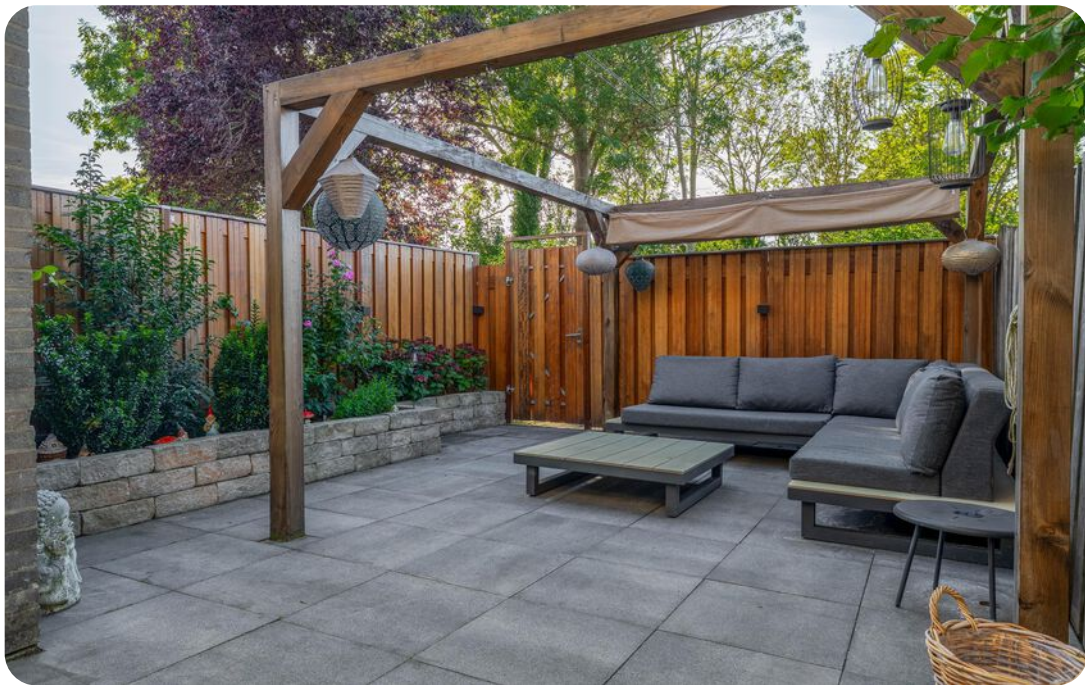


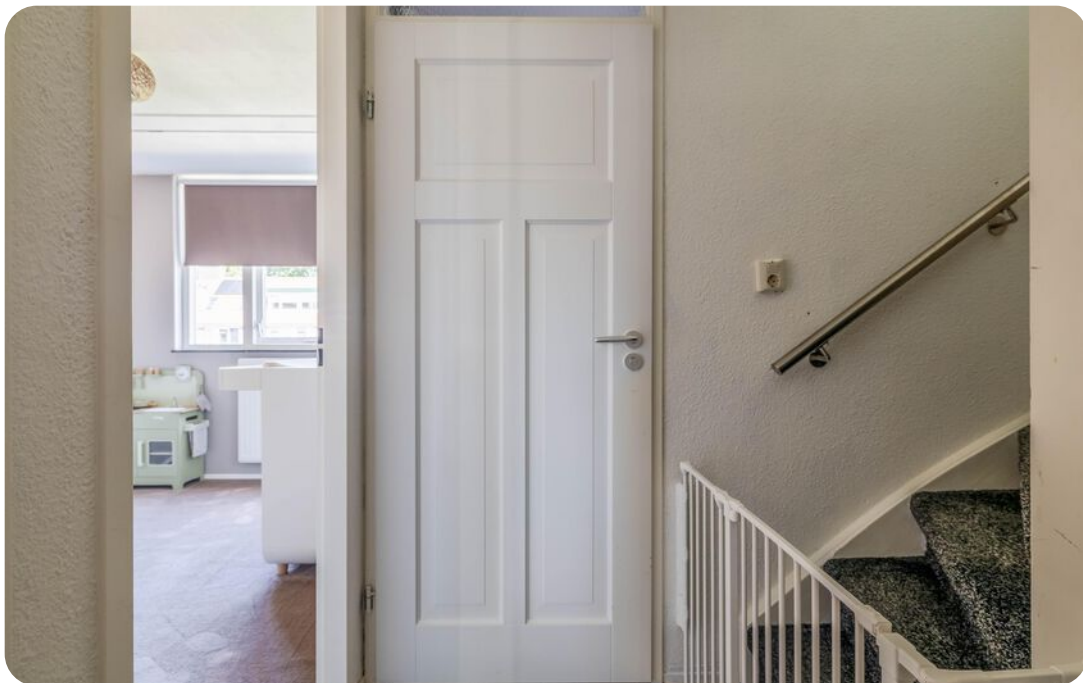


















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Smerenburg 47

Postcode/plaats

2931 RB Krimpen Aan De Lek

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 8905

Kadastraal eigendom

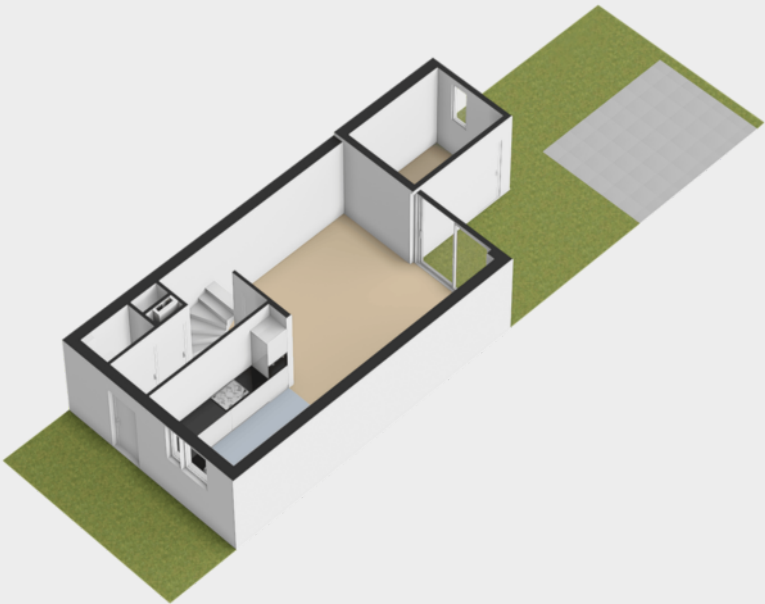
Volle eigendom

Perceelpervlakte

104 m²



Plattegrond



Plattegrond



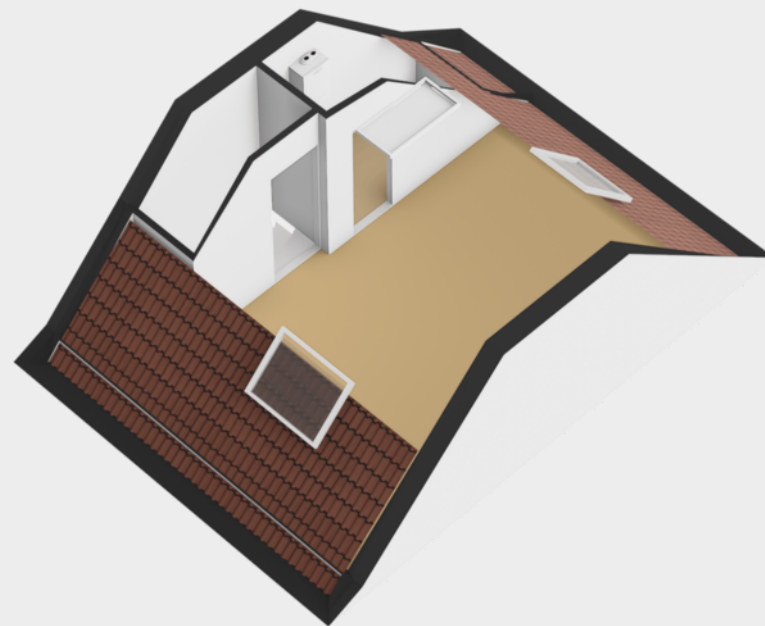
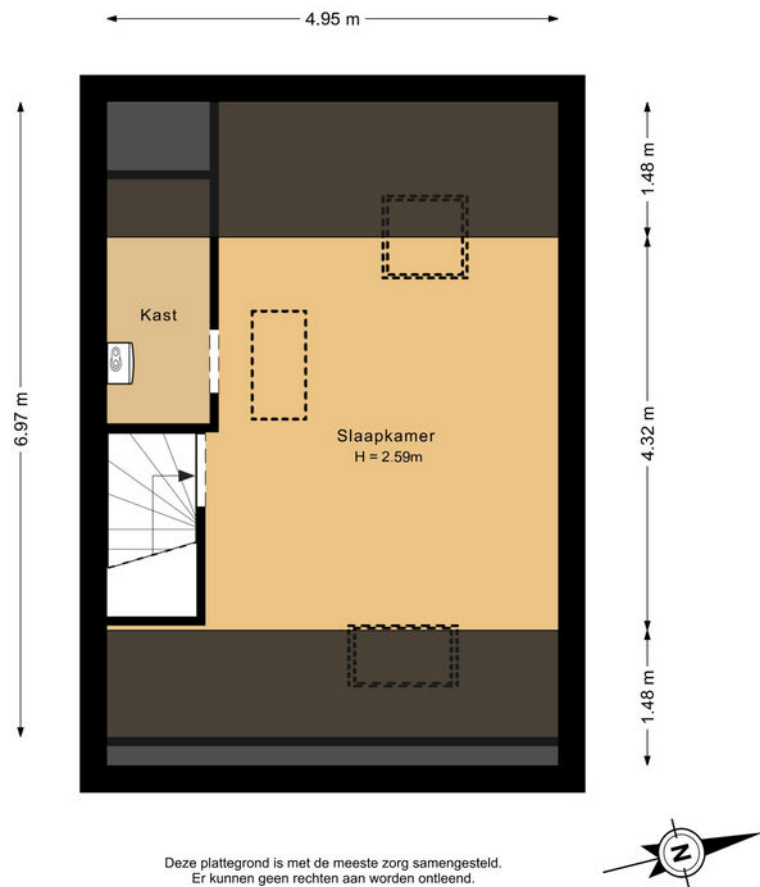
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



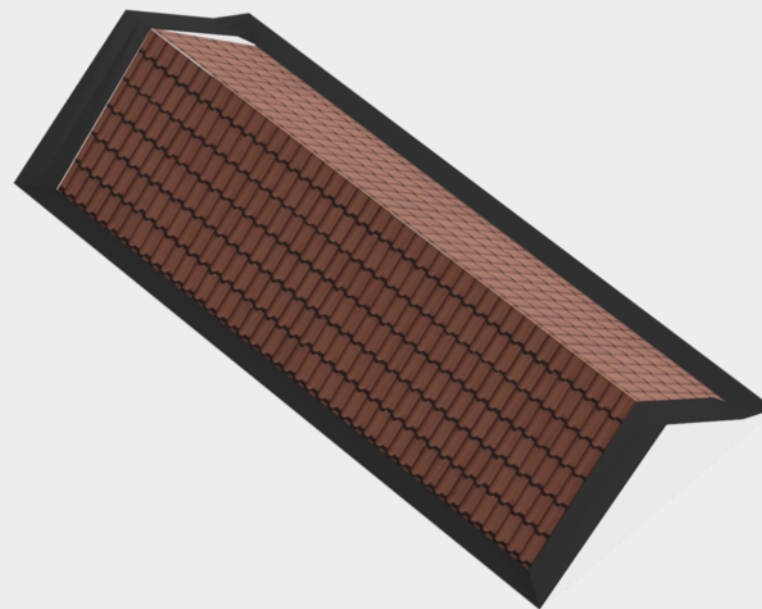
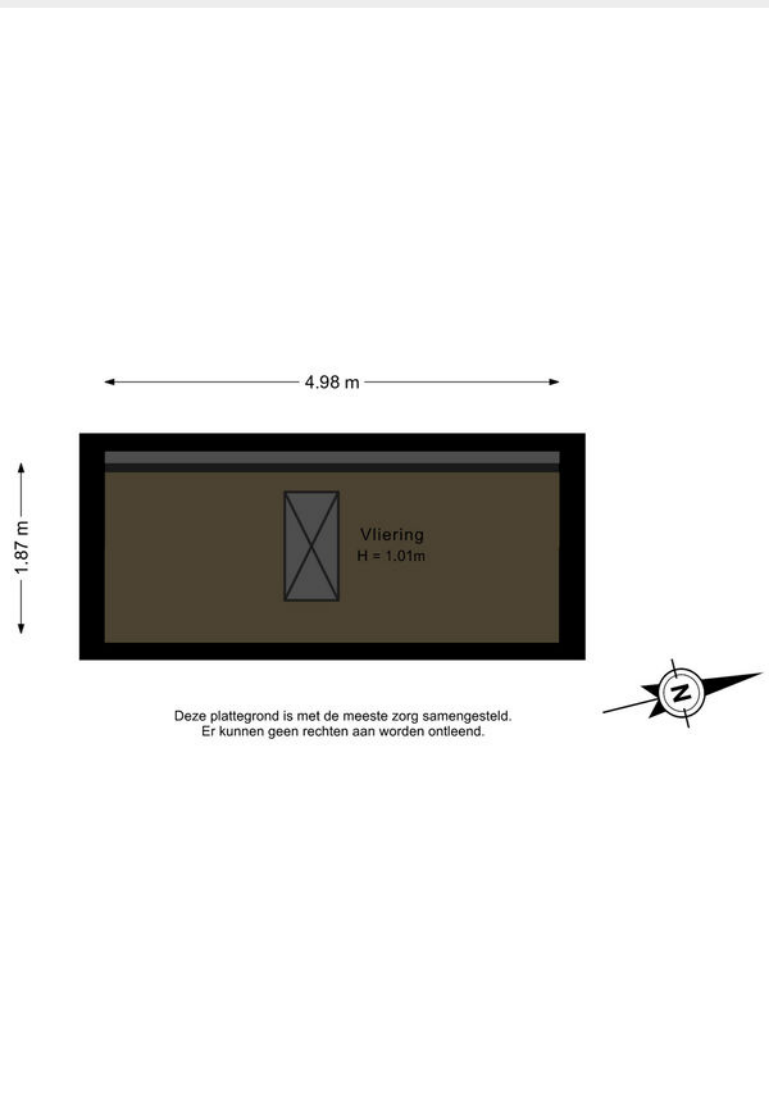
Plattegrond



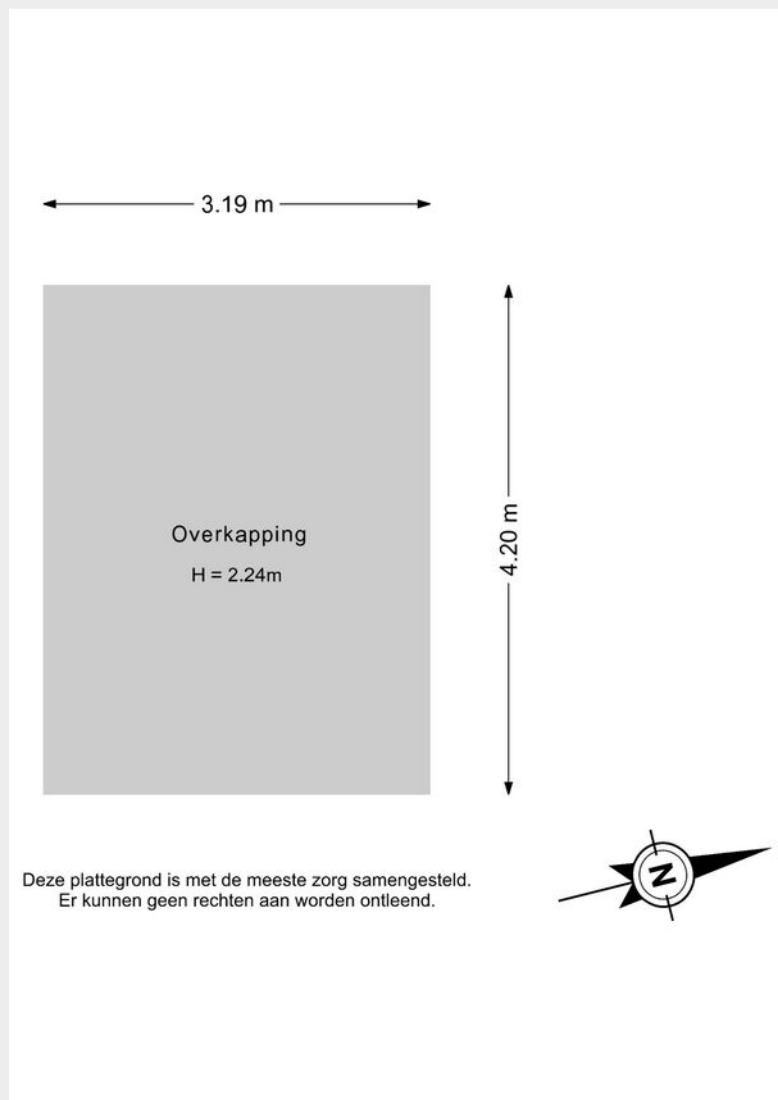
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- vaatwasser	X		
Designradiator(en)	X			Woning - Sanitair/sauna			
Verlichting, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- toilet	X		
- losse (hang)lampen		X		- toiletrolhouder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- gordijnrails	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- lamellen	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- wastafel	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafelmeubel	X		
- vloerbedekking	X			- toiletkast	X		
- laminaat	X			- toilet	X		
Woning - Keuken				- toiletrolhouder	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Brievenbus	X		
- (gas)fornuis	X			(Voordeur)bel		X	
- afzuigkap	X			Rookmelders	X		
- combi-oven/combimagnetron	X			(Klok)thermostaat	X		
- koelkast	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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 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 hypotheken, 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

