

Krimpen aan den IJssel

Aquamarijn 2



te>koop>

Vraagprijs
€ 1.495.000,- 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

VERKOPER AAN HET WOORD

"Wat ons hier vanaf dag één heeft aangesproken, is de unieke ligging aan de Hollandse IJssel en de enorme ruimte die dit huis biedt. Ondanks de ruim 600 m² woonoppervlak zijn de energiekosten opvallend laag, dankzij duurzame technieken zoals de biomassa-installatie, het invertersysteem (lucht-lucht warmtepomp) van Mitsubishi Industrial en een elektrische boiler. We hebben hier met veel plezier gewoond, genoten van het uitzicht, de rust én de praktische indeling. Dit is een huis dat echt alles biedt."

WONEN OP EEN ABSOLUTE TOPLOCATIE AAN HET WATER

Stel je voor: elke ochtend wakker worden met vrij uitzicht over de Hollandse IJssel. Aquamarijn 2 is gelegen op een unieke plek in een buitendijkse woonwijk waar rust, ruimte en uitzicht samenkomen. Deze villa is ideaal voor wie royaal wil wonen én graag verbonden is met het water. Dankzij de meerdere terrassen aan de waterzijde en grote raampartijen, ervaar je hier altijd een vakantiegevoel. De omgeving is niet alleen stil en ruim, maar ook verrassend centraal: binnen circa 20 minuten sta je in hartje Rotterdam.

MEER DAN 600 M² COMFORTABEL WONEN

Met een woonoppervlakte van ruim 600 m² is dit een huis dat zich leent voor uiteenlopende woonwensen. De royale woonkamer met sfeervolle haard en directe toegang tot het enorme terras biedt volop plek voor grote gezelschappen of gezellige familiedagen. Aangrenzend vind je een ruime woonkeuken, perfect voor kookliefhebbers en gezinsmomenten. De acht slaapkamers en drie badkamers maken het huis geschikt voor grotere gezinnen, samengestelde gezinnen of mensen die wonen en werken willen combineren.

MULTIFUNCTIONEEL ONDERHUIS MET 9 EXTRA RUIMTES

Wat deze woning écht uniek maakt, is het onderhuis. Hier tref je maar liefst 9 kamers die op talloze manieren te gebruiken zijn: van hobbyruimte tot atelier, van fitness tot kantoor, van berging tot praktijk aan huis. Ideaal dus voor wie veel ruimte zoekt of zakelijk en privé wil combineren. Ook zijn er diverse dakterrassen, wat zorgt voor extra buitenruimte op verschillende niveaus. Deze ruimtes maken het huis flexibel en toekomstbestendig.



Omschrijving

DUURZAAM EN ENERGIEZUINIG WONEN

Laat je niet misleiden door de omvang van dit huis – het energielabel A is meer dan terecht. Dankzij een uitgekiend systeem met zowel een biomassa-installatie als een conventionele CV-ketel (beiden gekoppeld aan de verwarmingsinstallatie) én een lucht-lucht warmtepompsysteem van Mitsubishi Industrial, is het huis efficiënt te verwarmen en zelfs te koelen. Daarnaast is er een elektrisch verwarmd voorraadvat voor warm water. Dit alles maakt de woning niet alleen duurzaam, maar ook toekomstgericht.

De energierekening is dan ook verrassend laag!

DE LIGGING: BUITENDIJKS EN VERASSEND DICHTBIJ

Aquamarijn 2 ligt in een rustige, moderne wijk direct aan de Hollandse IJssel. Hier woon je letterlijk buitendijks: met uitzicht op het water en het groen, en tegelijk op korte afstand van alle voorzieningen. Scholen, winkels, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Met de auto ben je binnen 20 minuten in het centrum van Rotterdam, waardoor je de voordelen van rust en ruimte kunt combineren met de nabijheid van de stad. Krimpen aan den IJssel is geliefd vanwege het dorpse karakter, goede bereikbaarheid en groene omgeving. Voor natuurliefhebbers zijn er volop fiets- en wandelroutes langs de rivier en door het polderlandschap.

KENMERKEN

Vraagprijs: € 1.495.000

Ligging: Direct aan de Hollandse IJssel in buitendijkse woonwijk

Oriëntatie terrassen: Meerdere niveaus, altijd een plek in de zon of schaduw

Woonoppervlakte: ca. 600 m²

Perceeloppervlakte: 677 m²

Bouwjaar: 2000

Aantal verdiepingen: 4

Aantal kamers: ca. 20 (incl. 8 slaapkamers, 3 badkamers, meerdere woonruimtes en 9 multifunctionele kamers in het onderhuis)

Aantal slaapkamers: 8

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



Kenmerken



Woonoppervlakte

618 m²



Bouwjaar

2001



Slaapkamers

8

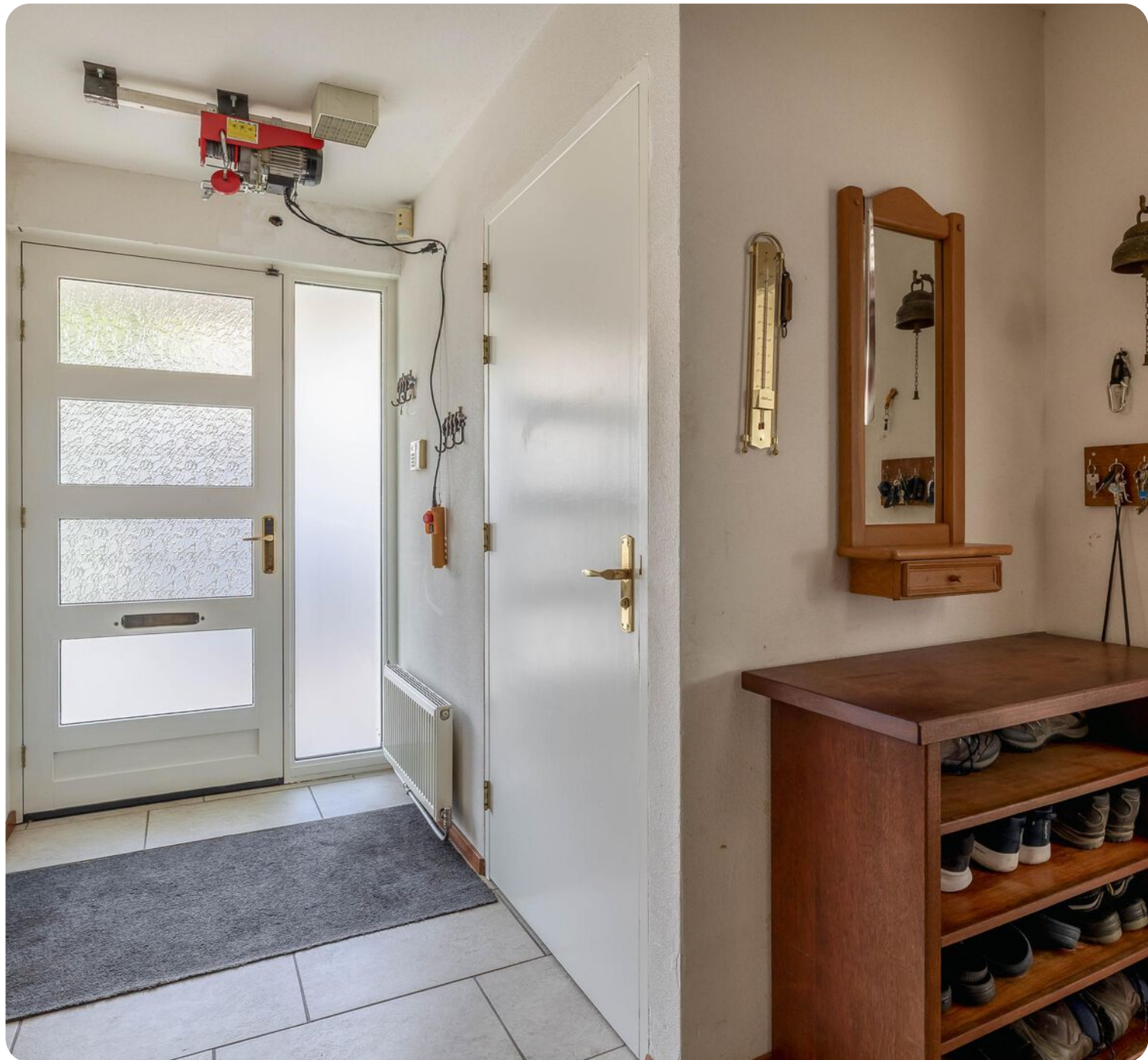


Perceeloppervlakte

677 m²

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	18
Woonoppervlakte	618 m ²
Perceeloppervlakte	677 m ²
Inhoud	2074 m ³
Bouwjaar	2001
Tuin	rondom
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk (2017)
Isolatie	volledig geïsoleerd





































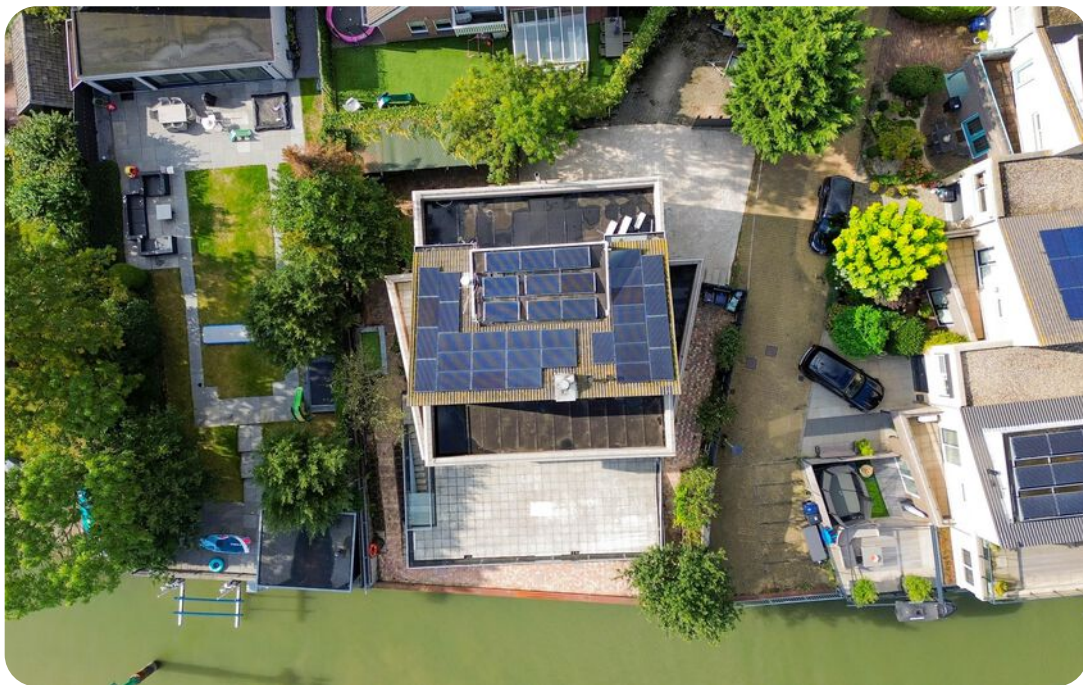
















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Aquamarijn 2

Postcode/plaats

2924 VR Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 7197, 7196, 6969

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

677 m²



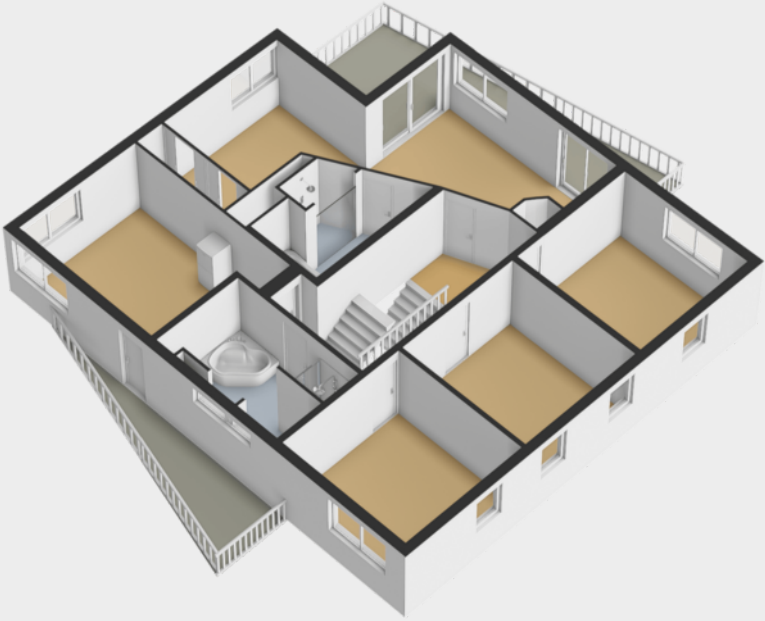
Plattegrond



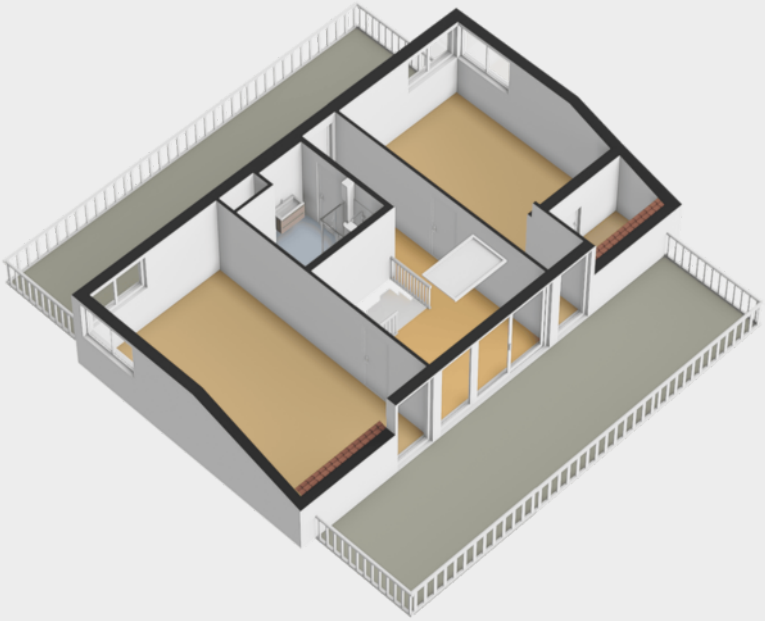
Plattegrond



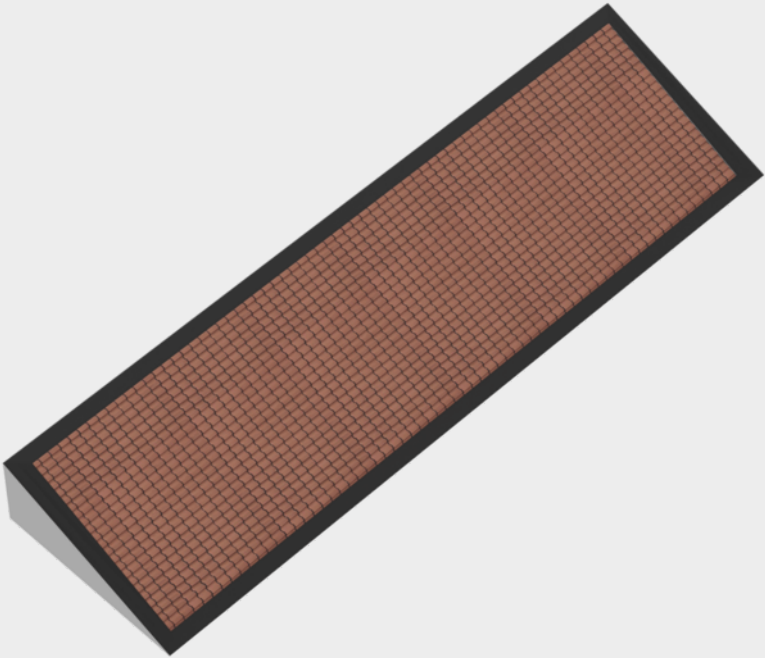
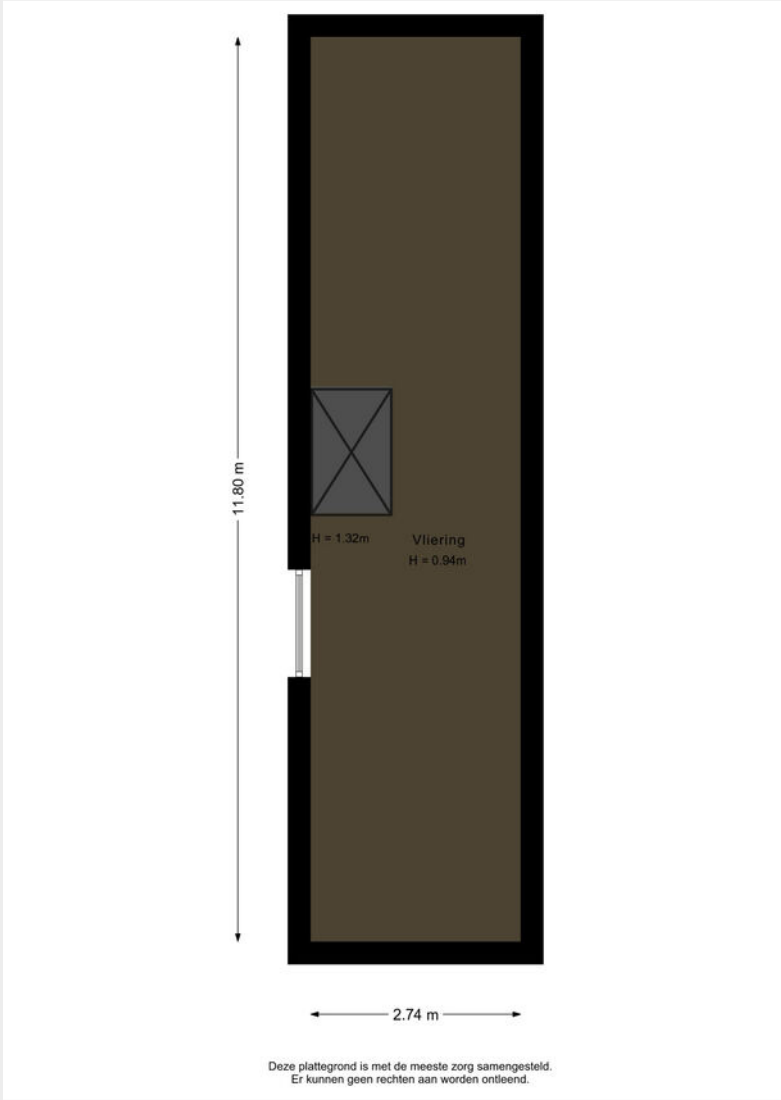
Plattegrond



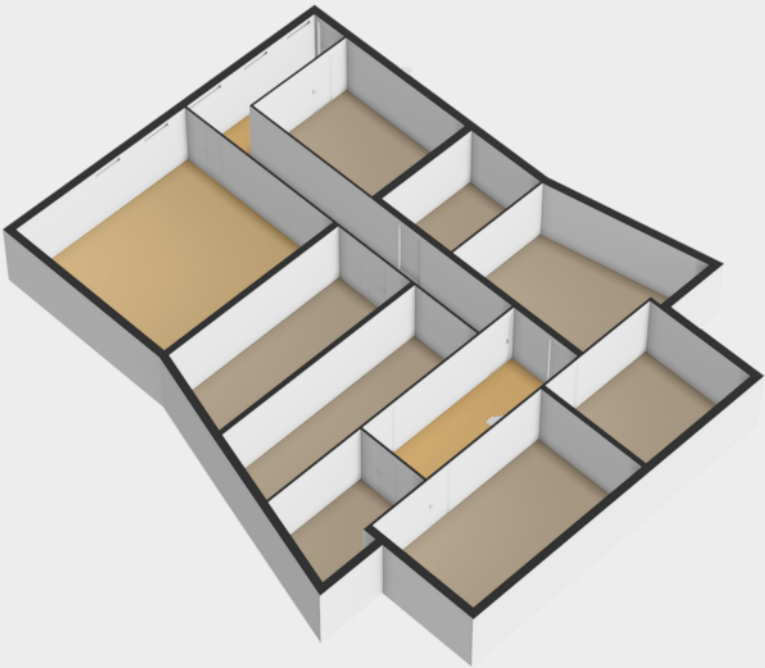
Plattegrond



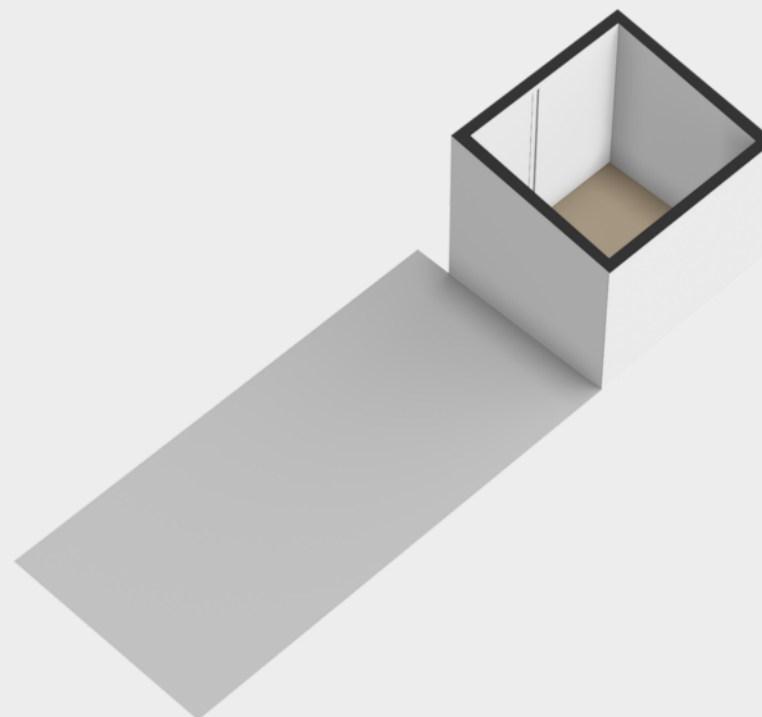
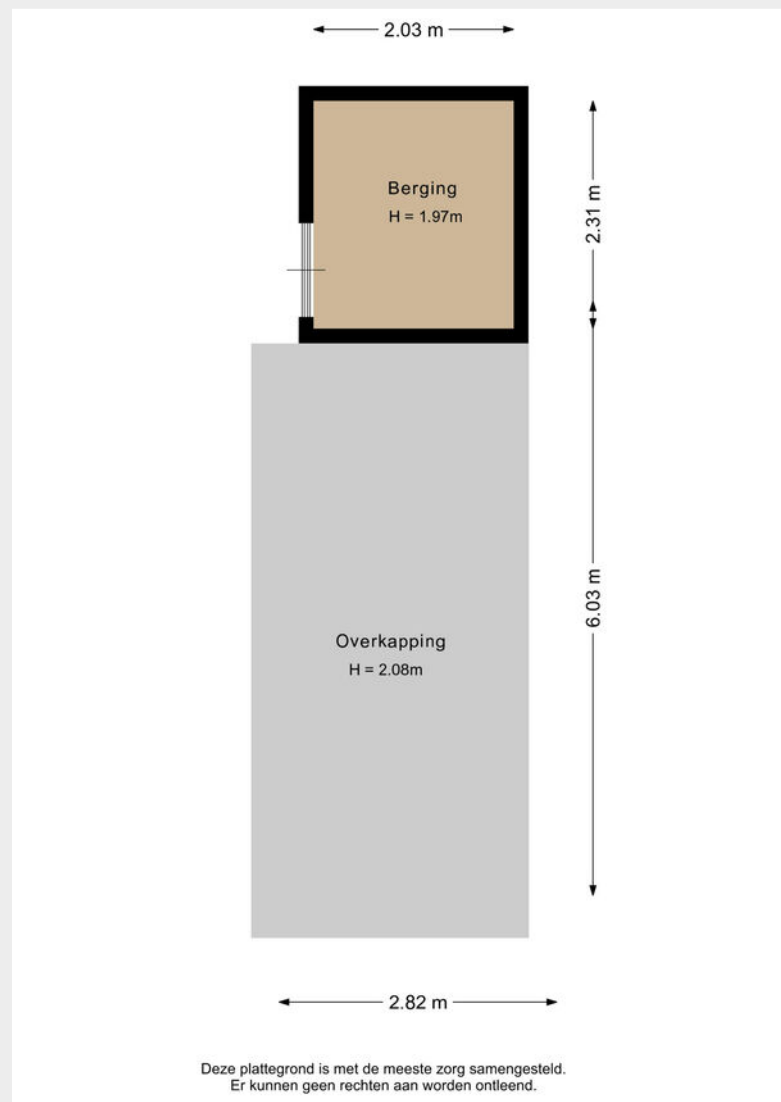
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Woning - Keuken			
Allesbrander	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Houtkachel	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Gas)kachels	X			- kookplaat	X		
Designradiator(en)	X			- afzuigkap	X		
Radiatorafwerking	X			- oven	X		
Verlichting, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koel-vriescombinatie	X		
- losse (hang)lampen	X			- vaatwasser	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- opslagrekken kelder	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- losse witte kasten 2e etage	X			- toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilettrolhouder	X		
- rolgordijnen	X			- toiletborstel(houder)	X		
- lamellen	X			- fontein	X		
- jaloezieën	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- ligbad	X		
Vloerdecoratie, te weten				- jacuzzi/whirlpool	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X			Tuin - Inrichting			
- planchet	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toiletkast	X			Beplanting	X		
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletborstel(houder)	X			Buitenverlichting	X		
				Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Schotel/antenne	X			Tuin - Bebouwing			
Brievenbus	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
(Voordeur)bel	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Alarminstallatie	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Overig			
Rookmelders	X			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	X			- (sier)hek	X		
Airconditioning	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	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

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

