

Lekkerkerk

Fortpad 3



te>koop>

Vraagprijs
€ 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

COMFORTABEL WONEN MET VERRASSEND VEEL RUIMTE

Aan het rustige Fortpad in Lekkerkerk staat dit ruime huis met een indeling die je niet iedere dag tegenkomt. Een veelzijdige woning met eigen oprit, ruime living, slaapkamer en badkamer op de begane grond, 2 slaapkamers op de verdieping (3 mogelijk) én een garage. Dat maakt het huis interessant voor wie alvast rekening wil houden met de toekomst, maar ook voor wie gewoon graag veel ruimte tot zijn beschikking heeft. De woonkamer staat via een brede schuifpui in contact met de verzorgde achtertuin op het westen. Bovendien zijn er drie slaapkamers aanwezig (4 mogelijk!). Een praktische combinatie, op een rustige en beschutte plek in het centrum van Lekkerkerk met alle voorzieningen op loopafstand.

ALLES WAT JE NODIG HEBT BENEDEN

Een sterk punt van dit huis is zonder twijfel de indeling van de begane grond. Naast de gebruikelijke leefruimtes vind je hier namelijk een ruime slaapkamer en badkamer. Hierdoor kun je wonen, slapen en douchen zonder afhankelijk te zijn van de verdieping.

De slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastenwand. Direct daarnaast ligt de badkamer. Deze is volledig betegeld en ingericht met een ruime inloopdouche, twee wastafels en een toilet. De douche is ruim opgezet en voorzien van een wandbeugel.

Via de entree kom je binnen in de hal met het separate toilet, meterkast en schoenenkast en toegang tot de overige vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en heeft veel kast- en werkruimte. Door het raam boven het aanrecht kijk je tijdens het koken prettig naar buiten. De keuken is onder meer voorzien van een gaskookplaat en oven. Extra praktisch is de aangebouwde garage. Deze is vanuit het huis bereikbaar en biedt ruimte voor bijvoorbeeld de auto, fietsen, gereedschap en andere spullen. Voor de garage is bovendien parkeerruimte op eigen terrein aanwezig.



Omschrijving

LICHTE WOONKAMER MET TUINCONTACT

De woonkamer is royaal van formaat, voorzien van een trapkast en biedt alle ruimte om een fijne zit- én eethoek in te richten. Wat hier direct opvalt, is het contact met buiten. Een brede schuifpui aan de achterzijde zorgt voor veel daglicht en geeft rechtstreeks toegang tot de tuin. Zodra het weer het toelaat, zet je de pui open en wordt de tuin vanzelf een verlengstuk van de woonkamer. De achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating, beplanting en verschillende groene borders. De bomen en struiken zorgen voor een beschutte uitstraling. Er is genoeg ruimte voor een grote tuintafel of meerdere zitplekken, zodat je gedurende de dag eenvoudig een fijn plekje buiten kunt zoeken.

De ligging op het westen is daarbij prettig voor wie graag van de middag- en avondzon geniet. Na het eten nog even buiten zitten of met familie en vrienden de dag afsluiten in de tuin: hier is daar alle gelegenheid voor. Ook de voortuin sluit goed aan bij het groene karakter van het geheel. Samen met de rustige ligging in het hofje geeft dit het huis een prettige en beschutte uitstraling. Het buitenschilderwerk is in 2025 nog uitgevoerd.

TWEE EXTRA SLAAPKAMERS OP VERDIEPING

Dat slapen en douchen al op de begane grond mogelijk is, betekent niet dat je boven ruimte tekortkomt. Integendeel: de verdieping telt nog eens 2 grote slaapkamers en een multifunctionele ruimte die goed als hobby-, werk- of slaapkamer zou kunnen worden ingericht. Daarmee komt het totale aantal slaapkamers op vier. Zo kun je de bovenverdieping precies gebruiken zoals dat bij jouw woonwensen past.

Op de overloop bevindt zich daarnaast de opstelplaats van de cv-installatie (Nefit, 2024). Door de combinatie van de ruime begane grond en drie kamers boven hoef je

bij een verhuizing naar een huis met voorzieningen beneden dus niet direct veel ruimte in te leveren.

Het huis is gebouwd in 1997 en beschikt over energielabel B. Met ca. 123 m² woonoppervlakte en een perceel van 221 m² krijg je hier een compleet huis met veel gebruiksmogelijkheden. De oplevering is in overleg en kan desgewenst snel plaatsvinden.

RUSTIG WONEN MET LEKKERKERK DICHTBIJ

Fortpad ligt in Lekkerkerk, onderdeel van de gemeente Krimpenerwaard. De rustige woonomgeving past goed bij wie graag wat beschutter woont, terwijl de dagelijkse voorzieningen binnen het dorp aanwezig zijn en op loopafstand van deze woning! Lekkerkerk beschikt over een redelijk divers aanbod aan maatschappelijke voorzieningen. Zo zijn er onder meer huisartsen, een apotheek, fysiotherapie, sportverenigingen en een zwembad. Voor de dagelijkse boodschappen kun je onder andere terecht bij Albert Heijn aan de Kerkweg. Op woensdag is er bovendien markt op het Raadhuisplein, met onder meer groente en fruit, brood, kaas, vis en bloemen. Ook winkels en horeca maken onderdeel uit van het centrumaanbod van Lekkerkerk.

Wie graag actief bezig is, heeft in Lekkerkerk volop mogelijkheden. Het dorp telt verschillende sportverenigingen en andere sportvoorzieningen. De ligging in de Krimpenerwaard zorgt daarnaast voor een omgeving waarin fietsen en wandelen een fijne manier zijn om eropuit te gaan. Zo combineer je hier het dorps karakter met de voorzieningen die je voor het dagelijks leven graag dichtbij hebt. Juist die combinatie past goed bij Fortpad 3: rustig thuiskomen in een groen hofje, een eigen tuin en veel ruimte in en om het huis, terwijl je voor boodschappen en andere dagelijkse voorzieningen gewoon in Lekkerkerk terechtkunt.

Omschrijving

KENMERKEN:

- Vraagprijs € 495.000,- k.k.;
- Beschut gelegen in een hofje;
- Achtertuin op het westen;
- Woonoppervlakte ca. 123 m²;
- Perceeloppervlakte 221 m²;
- Bouwjaar 1997;
- 3 slaapkamers (4 mogelijk), waarvan 1 op de begane grond;
- Badkamer op de begane grond;
- Ruime garage en parkeren op eigen terrein;
- Brede schuifpui vanuit de woonkamer naar de tuin;
- Verzorgd aangelegde achtertuin (recentelijk);
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;
- Energielabel B;
- Oplevering in overleg, kan snel.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van uw nieuwe woning uw 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

123 m²



Bouwjaar

1997



Slaapkamers

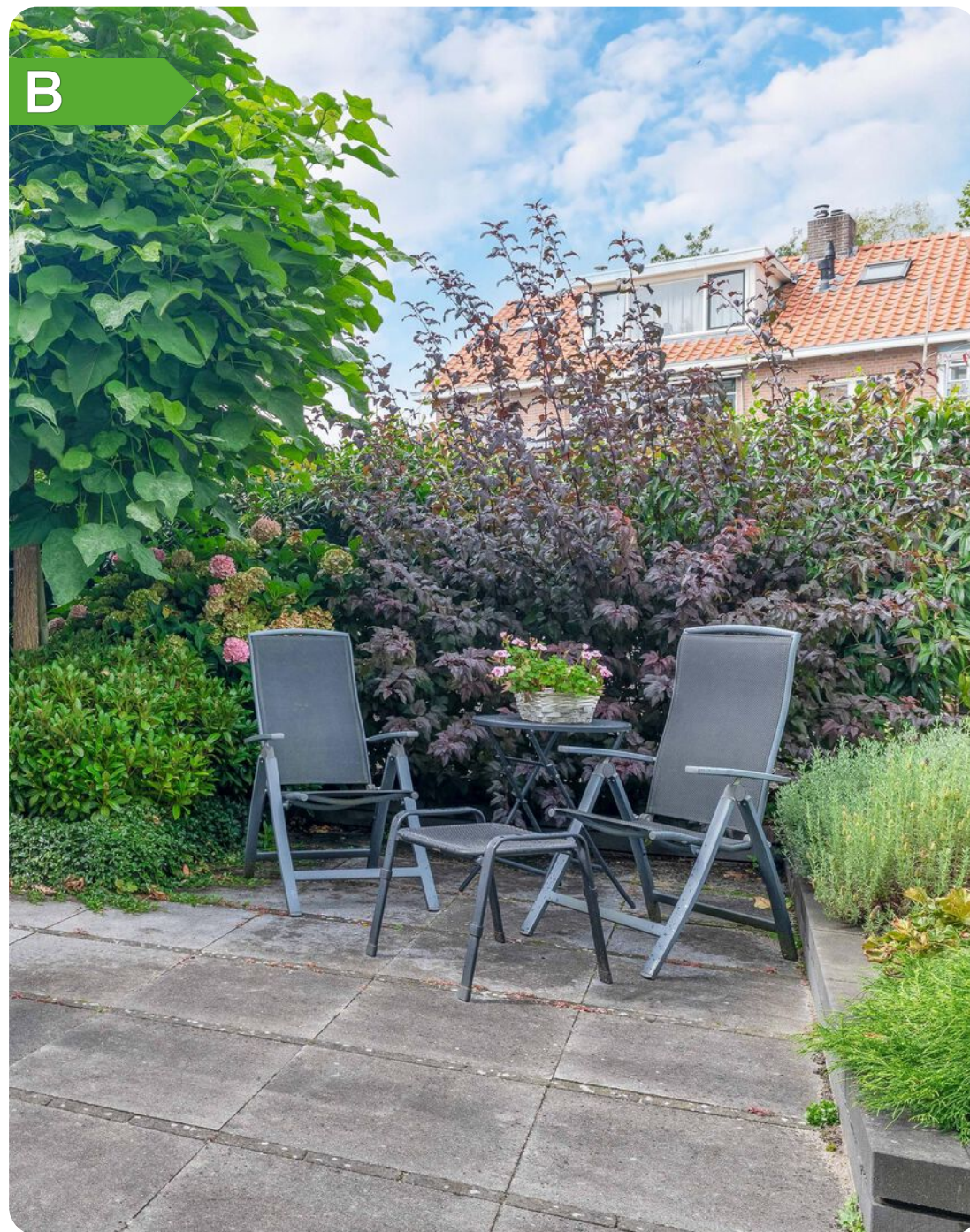
3



Perceeloppervlakte

221 m²

Soort	bungalow
Type	geschakelde woning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	123 m ²
Perceeloppervlakte	221 m ²
Inhoud	503 m ³
Bouwjaar	1997
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
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

Fortpad 3

Postcode/plaats

2941 EC Lekkerkerk

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 9671

Kadastraal eigendom

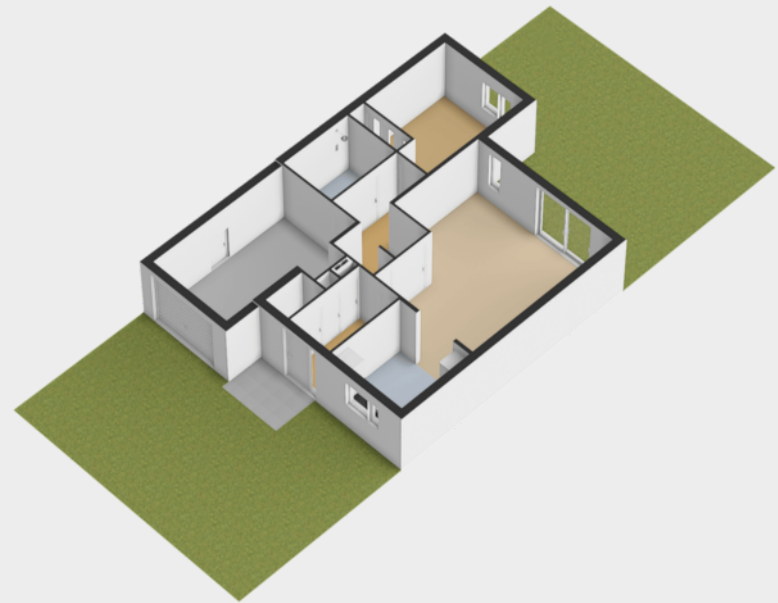
Volle eigendom

Perceelpervlakte

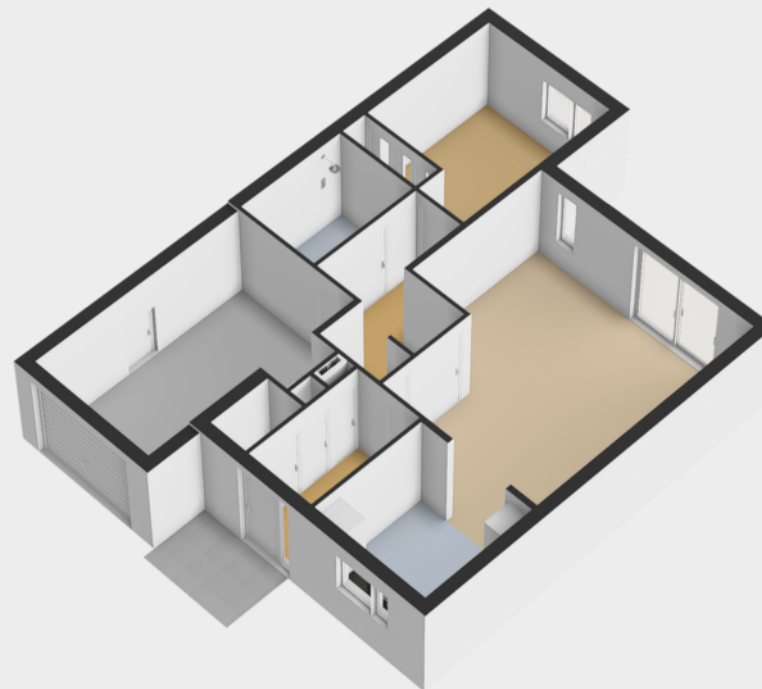
221 m²



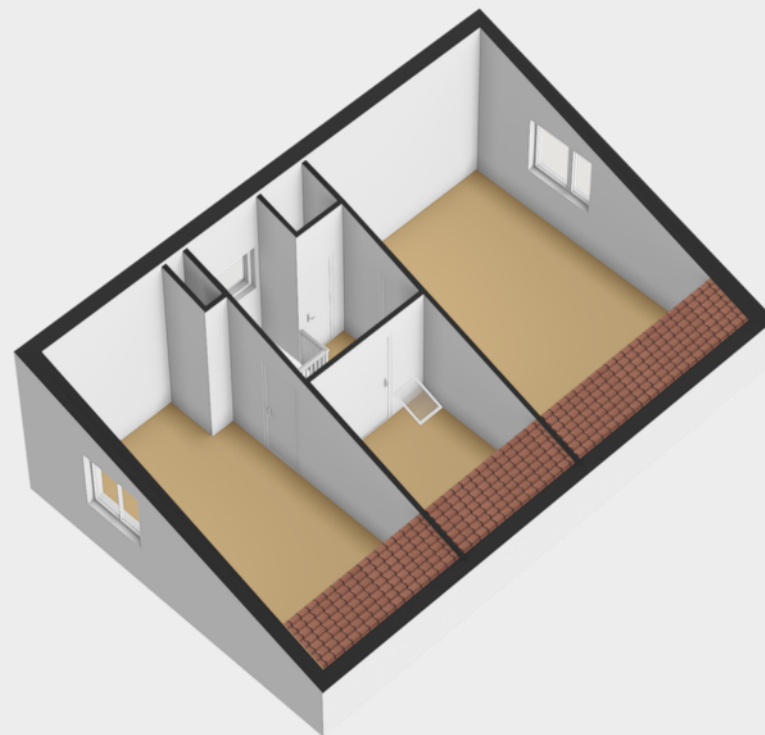
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- losse (hang)lampen		X		- afzuigkap	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- witte kasten boven en in garage	X			- koel-vriescombinatie	X		
- Schuifkast en bruine kast in slaapkamer	X			- koffiezetapparaat		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Keukenaccessoires, te weten			
- gordijnrails	X			- trolley	X		
- gordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- overgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- vitrages	X			- toiletrolhouder	X		
- rolgordijnen	X			- fontein	X		
- lamellen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- wastafel	X		
- vloerbedekking	X			- planchet	X		
- plavuizen	X			- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Zonwering buiten	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
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

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

