

Krimpen aan den IJssel

Treviso 22



te>koop>

Vraagprijs
€ 625.000,- 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

RUIIM WONEN AAN HET WATER

Ruimte voor een gezin, een grote garage én een achtertuin op het zuidwesten die direct aan het water grenst. Treviso 22 heeft precies die combinatie die je niet iedere dag tegenkomt. Het huis beschikt over circa 140 m² woonoppervlakte, drie ruime slaapkamers en een verrassend grote zolder waar nog eens twee slaapkamers gemaakt kunnen worden. Daar komt een inpandige garage van circa 52 m² bij. Met vier verdiepingen is er volop ruimte om wonen, werken, hobby's en het gezinsleven ieder hun eigen plek te geven.

Binnen tref je een fijne, open leefruimte waar de woonkamer, eethoek en keuken mooi met elkaar verbonden zijn. De keuken is in 2018 vernieuwd en heeft een open opstelling, waardoor je tijdens het koken gewoon onderdeel blijft van wat er aan tafel of in de woonkamer gebeurt. De brede raampartij zorgt voor prettig daglicht en vanuit de leefruimte kijk je uit op het groen. Een huis waarin je nu comfortabel woont, maar dat door de hoeveelheid ruimte ook goed kan meegroeien wanneer je woonwensen in de toekomst veranderen. Het huis biedt veel privacy, door de speelse indeling en omdat de woonverdieping een halve etage boven straatniveau is, ervaar je dit extra.

VIER SLAAPKAMERS EN NOG MEER RUIMTE

Met vier royale slaapkamers is Treviso 22 bijzonder geschikt voor een jong gezin dat toe is aan een volgende stap. Er is genoeg plek voor meerdere kinderkamers en daarnaast blijft er ruimte over voor bijvoorbeeld een werkkamer of logeerkamer. De bovenste verdieping maakt het huis extra interessant. Hier bevindt zich een grote multifunctionele zolderruimte met een glazen Velux dakserre. Deze verdieping wordt momenteel gebruikt als atelierruimte en laat goed zien hoeveel mogelijkheden je hier hebt. Wil je thuis een atelier, een ruime werkplek, speelkamer of hobbyruimte? Dan kan dat prima. Heb je juist behoefte aan nog meer slaapkamers, dan biedt de ruimte mogelijkheden om hier twee extra slaapkamers te realiseren. Zo kan het huis meegroeien van vier naar mogelijk zes slaapkamers.



Omschrijving

Ook de verdeling over vier niveaus is prettig. Hierdoor kun je functies goed van elkaar scheiden. Terwijl beneden ruimte is voor parkeren en opslag, speelt het dagelijkse gezinsleven zich op de woonverdieping af en bieden de verdiepingen erboven volop plek voor slapen, werken en hobby's.

GROTE GARAGE EN TUIN AAN WATER

Een van de grote pluspunten bevindt zich op het onderste niveau. Hier ligt de inpandige garage van circa 52 m². Die oppervlakte maakt de garage geschikt voor veel meer dan alleen het stallen van een auto. Fietsen, kinderwagens, gereedschap, sportspullen of een werkbank: je kunt hier flink wat kwijt. Voor iemand met een hobby die wat meer ruimte vraagt, is dit eveneens een interessante plek. De garage beschikt over een elektrische overheaddeur met geïntegreerde loopdeur, waardoor je gemakkelijk naar binnen en buiten loopt zonder steeds de volledige deur te openen. Ook de garage is multifunctioneel inzetbaar, denk aan het creëren van bedrijfsruimte aan huis, een grote hobbyruimte en wellicht een spa ruimte.

Aan de achterzijde wacht een heel andere kwaliteit: groen, zon en water. De achtertuin ligt op het zuidwesten en grenst direct aan het water. Vanuit de tuin loopt het groen richting de vlinder aan de waterkant. Daarmee heb je verschillende plekken om buiten te zitten. Vanaf het middaguur is er altijd wel een plekje in de zon te vinden totdat deze ondergaat. Zoek je de gezelligheid bij het huis of zit je liever met een kop koffie of drankje pal aan het water? Hier kan het allebei.

Juist voor een gezin is die buitenruimte een fijne aanvulling op het royale huis. Op zonnige dagen verplaatst het dagelijkse leven zich gemakkelijk naar buiten en door de ligging op het zuidwesten kun je hier tot later op de dag van de zon genieten. Het water geeft de achtertuin bovendien een vrij gevoel en groen karakter.

OMFORTABEL WONEN MET ENERGIELABEL A

Treviso 22 is gebouwd in 1995 en heeft energielabel A. Dat past goed bij wie op zoek is naar een ruim gezinshuis waarbij ook het energieverbruik een rol speelt. De keuken is in 2018 vernieuwd en vormt samen met de woonkamer een open leefruimte waar voldoende plek is voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek. Het ruime balkon grenzend aan de woonkamer betreft buiten gelijk met binnen.

De combinatie van 140 m² woonoppervlakte en de inpandige garage van circa 52 m² zorgt ervoor dat er in het dagelijks gebruik veel ruimte beschikbaar is. Daarbij maakt vooral de indeling het verschil.

De garage en bergruimte bevinden zich beneden, het wonen krijgt een eigen verdieping en op de hogere verdiepingen vind je de slaapkamers en de multifunctionele zolderverdieping welke naar eigen wens in te richten, de ruimte is vergroot middels een grote glazen dakserre en wordt nu als atelier gebruikt maar kan ook worden gebruikt als één of meerdere slaapkamers. Daardoor voelt het huis niet alleen ruim, maar kun je de verschillende verdiepingen ook heel gericht gebruiken.

Voor jonge doorstromers die hun huidige huis ontgroeien, biedt Treviso 22 daarmee veel mogelijkheden voor de langere termijn. Drie slaapkamers zijn er al, uitbreiding op zolder is mogelijk en ook voor thuiswerken of een hobby hoef je niet direct een slaapkamer op te offeren. Tel daar de zonnige ligging aan het water en de royale garage bij op en je hebt een huis waarin je voorlopig alle kanten op kunt.

Omschrijving

VERKOPER AAN HET WOORD:

"Toen we hier bijna 14 jaar geleden kwamen wonen, waren we meteen verkocht. Het huis is heerlijk groot, modern en ontzettend praktisch. Dankzij de grootte van het huis en zeker ook de garage en zolder kun je het helemaal indelen zoals je zelf wilt. Dat was precies wat we destijds zochten én vonden. Daarnaast is de tuin aan het water geweldig en vinden wij het huis op een ideale locatie staan. Je bent met de auto of het openbaar vervoer binnen een half uur in hartje Rotterdam, maar als je de andere kant op fietst sta je binnen 10 minuten tussen de weilanden met koeien. Ons volgende huis is een stuk minder praktisch; we weten nu al dat we deze fijne plek en alle voordelen ook nog wel eens enorm zullen gaan missen."

AANVULLEND – WONEN IN KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

Treviso ligt in een omgeving met relatief veel gezinnen en verschillende dagelijkse voorzieningen dichtbij. In de omgeving van de straat zijn een supermarkt, basisscholen en een bushalte op loopafstand te vinden. Dat maakt de ligging praktisch voor een gezin met schoolgaande kinderen.

Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Winkelcentrum Crimpenhof biedt onder meer supermarkten, verswinkels, winkels voor kleding en verzorging en verschillende horecagelegenheden. Bij het winkelcentrum ligt bovendien het busstation, met verbindingen richting de Krimpenerwaard en via de Algerabrug richting metrostation Capelsebrug waardoor Rotterdam goed bereikbaar is.

De combinatie van voorzieningen, scholen en openbaar vervoer maakt dit een praktische uitvalsbasis voor jonge doorstromers die graag wat ruimer willen wonen.

En dan is er natuurlijk de ligging van het huis zelf. Na een drukke werkdag kom je thuis op een plek waar de achtertuin niet eindigt bij een schutting, maar aan het water. Dat geeft Treviso 22 een kwaliteit die je pas echt ervaart wanneer je achter in de tuin staat.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: ca. 140 m²
- Perceeloppervlakte: 190 m²
- Bouwjaar: 1995
- Achtertuin en balkon gelegen op het zuidwesten en heerlijk aan het water
- Grote inpandige garage van ca 52 m² met elektrische overheaddeur inclusief loopdeur
- Drie ruime slaapkamers
- Grote zolderverdieping met glazen dakkapel
- Energielabel: A
- Oplevering: richtlijn maart 2027

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.

Omschrijving>

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

140 m²



Bouwjaar

1995



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

190 m²

Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	140 m²
Perceeloppervlakte	190 m²
Inhoud	624 m³
Bouwjaar	1995
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2013)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie







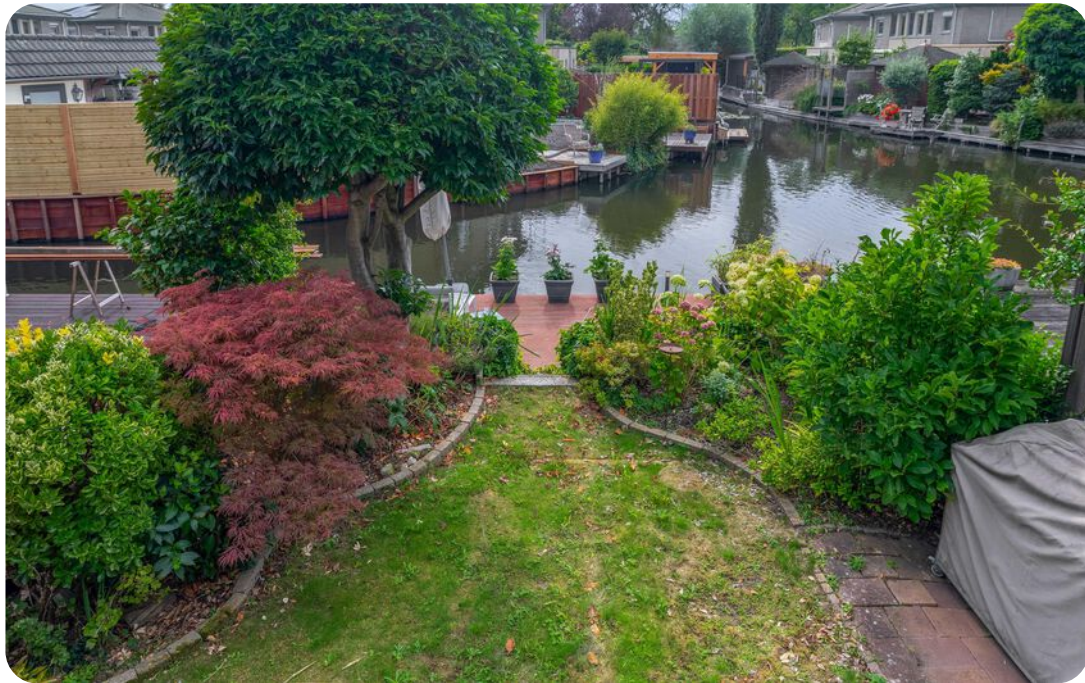


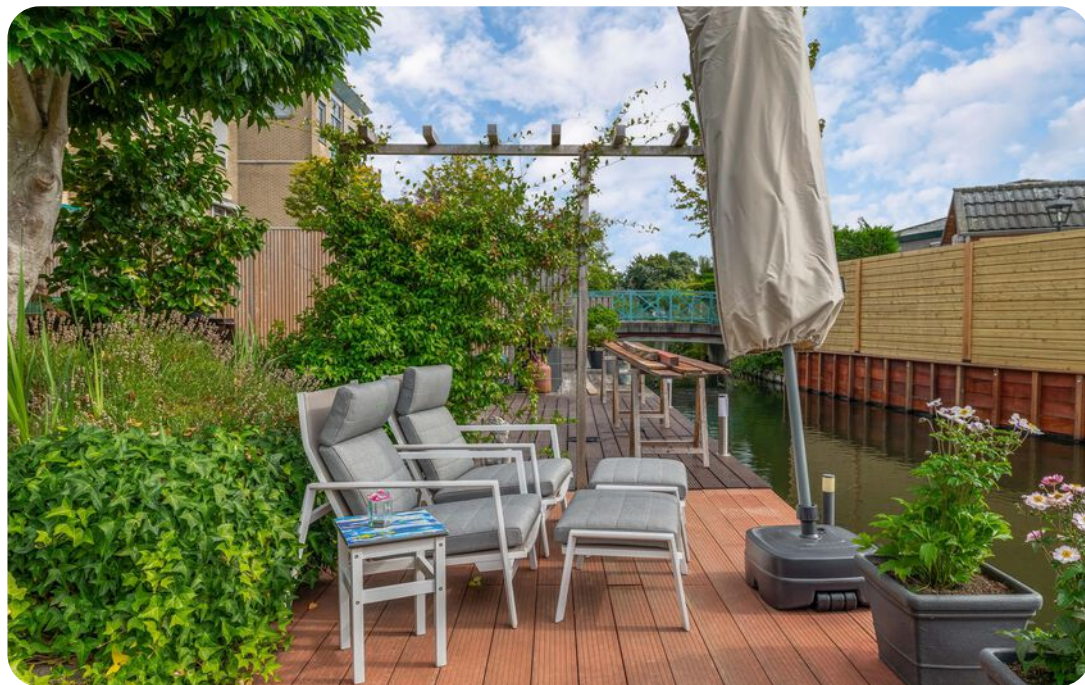














Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Treviso 22

Postcode/plaats

2921 BJ Krimpen aan den IJssel

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 7650

Kadastraal eigendom

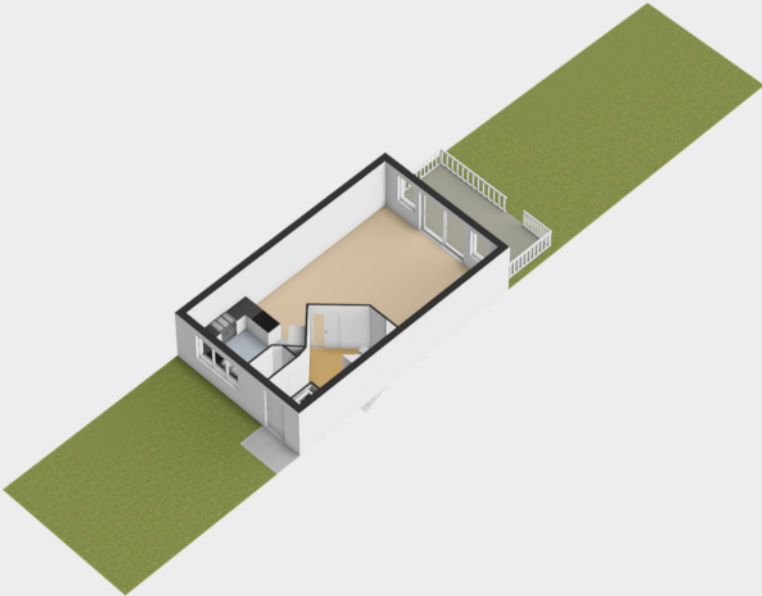
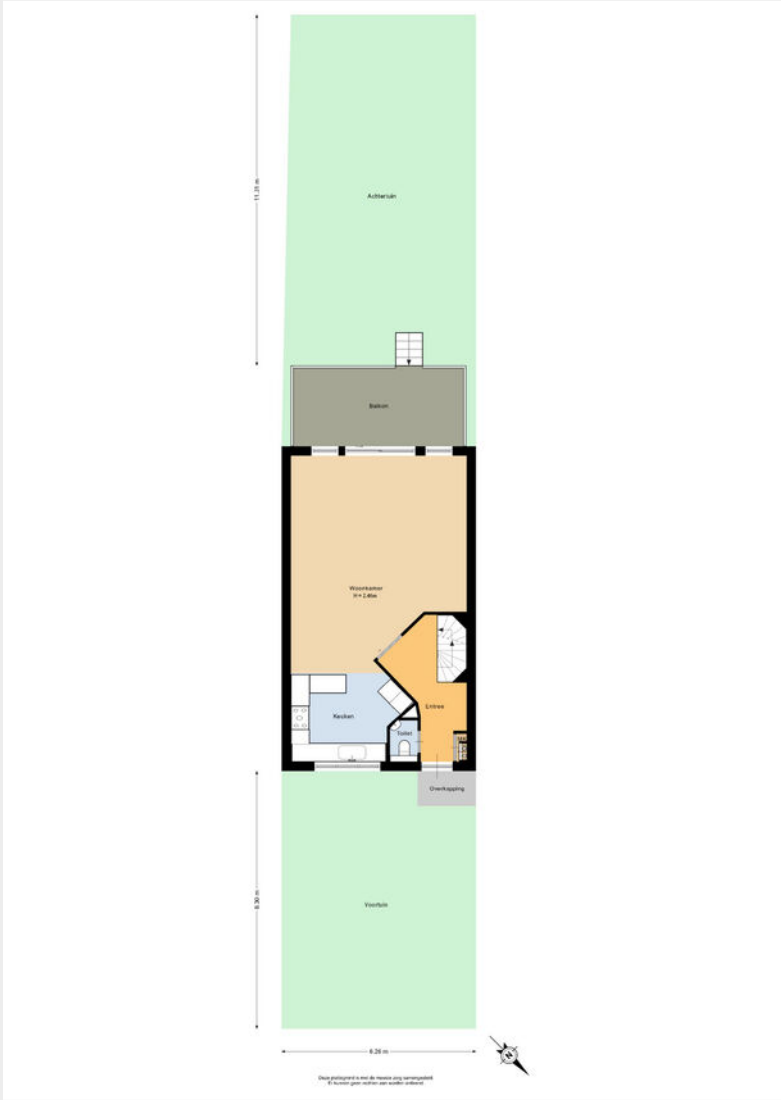
Volle eigendom

Perceelpervlakte

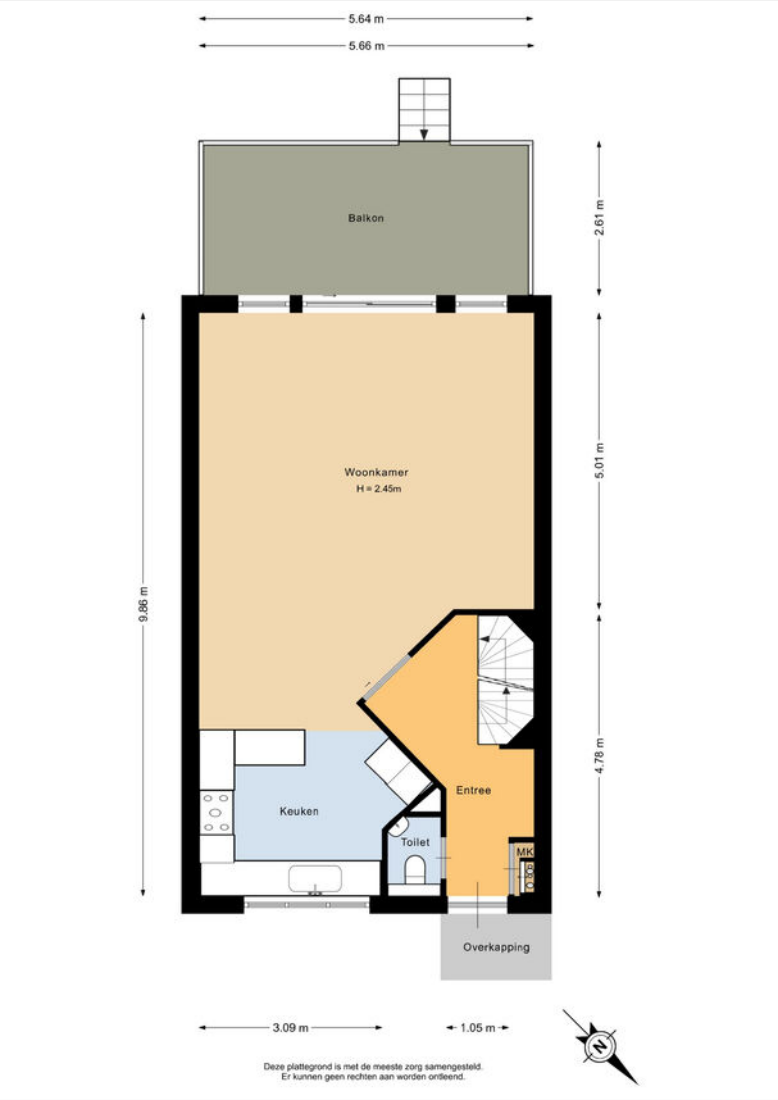
190 m²



Plattegrond



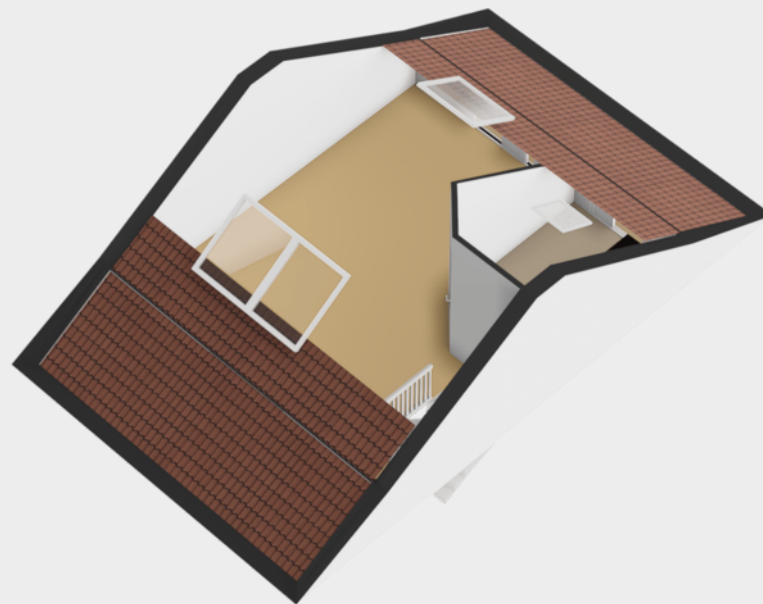
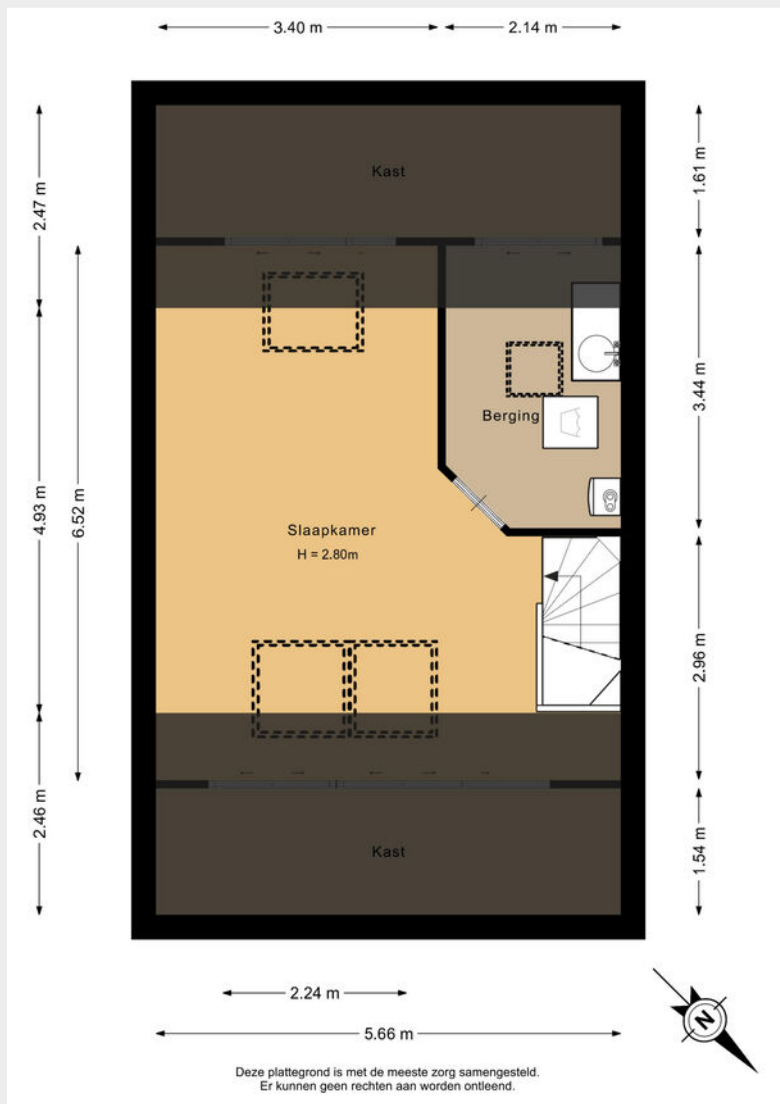
Plattegrond



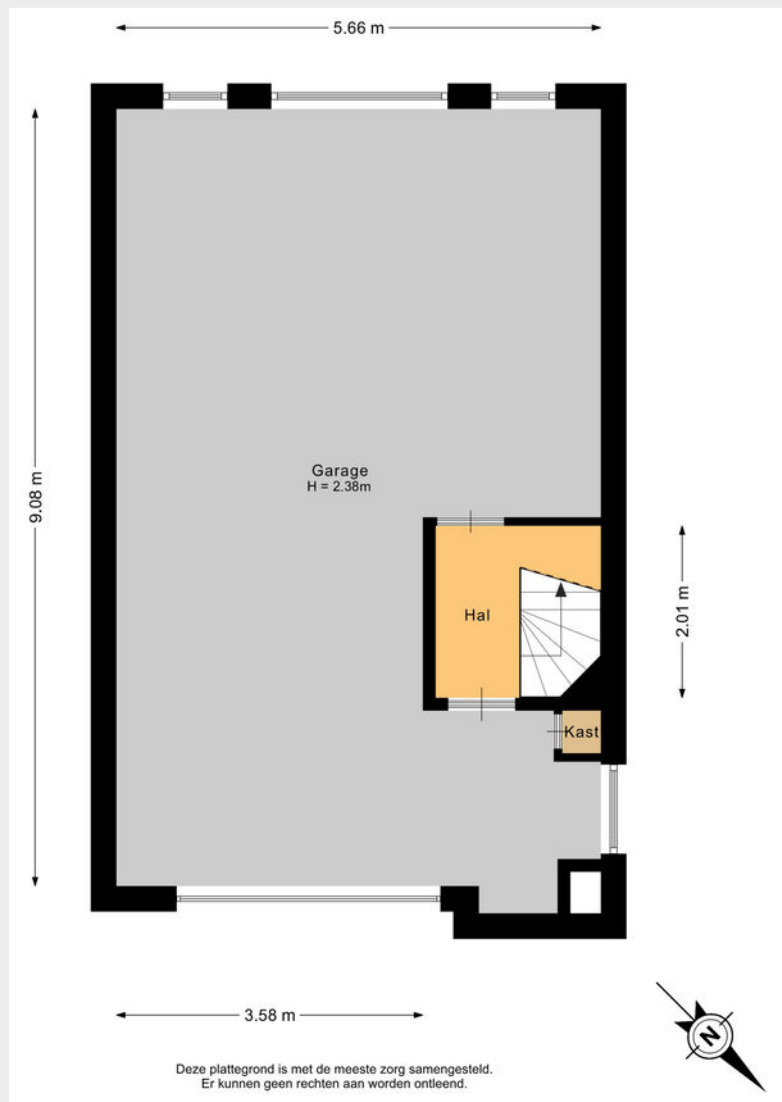
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

