

Krimpen aan den IJssel

Noorderstraat 13



te>koop>

Vraagprijs
€ 439.000,- 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

RUIM 2-ONDER-1-KAP WONING MET GARAGE EN GROENE TUIN

Aan de Noorderstraat 13 staat een 2-onder-1 kapwoning met precies die eigenschappen waar veel jonge doorstromers én afbouwers naar zoeken: een eigen garage, een ruim perceel van 223 m² en een fijne achtertuin. Het huis heeft een woonoppervlakte van 98 m² en beschikt over drie slaapkamers.

LICHTE WOONKAMER MET PRETTIGE INDELING

Via de entree kom je binnen in de hal met de trap naar boven. De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte met ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor valt er gedurende de dag prettig daglicht naar binnen. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een goede eettafel, zodat wonen en eten hier mooi samenkomen.

De, uitgebouwde, keuken bevindt zich aan de achterzijde van het huis. Vanuit hier kijk je richting de tuin en is er een directe verbinding met buiten. De keuken is praktisch ingericht met voldoende werk- en kastruimte. Wie graag een nieuwe keuken naar eigen smaak uitzoekt, heeft hier een mooie basis om mee verder te gaan.

DRIE SLAAPKAMERS EN EXTRA BERGRUIMTE

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Daarnaast zijn er twee kamers die uitstekend kunnen dienen als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer. Dat maakt de indeling interessant voor verschillende levensfasen: van een jong gezin dat extra kamers nodig heeft tot een kleiner huishouden dat graag ruimte overhoudt voor gasten of thuiswerken.

Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping. Deze is praktisch ingericht met een douche en wastafel. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Hoewel deze ruimte niet als volwaardige woonverdieping wordt meegerekend, levert hij wel handige extra opbergruimte op. Ideaal voor spullen die je niet iedere dag nodig hebt, maar wel graag binnen handbereik houdt.



Omschrijving

Het huis dateert uit 1957 en heeft energielabel E. Voor een koper die zelf plannen heeft op het gebied van moderniseren of energiezuiniger wonen, liggen hier dan ook mogelijkheden om het huis stap voor stap aan de eigen wensen aan te passen.

EIGEN GARAGE EN RUIIME ACHTERTUIN

Een sterk punt van dit huis is de buitenruimte. Op een perceel van 223 m² beschik je over een ruime achtertuin op het noordwesten. De tuin is groen ingericht met verschillende planten, borders en bestrating. Er is plek genoeg voor meerdere zitjes, zodat je gedurende de dag een fijne plek buiten kunt opzoeken.

Achter in de tuin staat een houten berging. Handig voor tuingereedschap, fietsen en andere spullen die je graag droog wilt opbergen. Daarnaast beschikt het huis over een eigen garage. Die extra ruimte is prettig voor de auto, fietsen, hobby's of opslag. Zeker in combinatie met de twee-onder-een-kapligging geeft dit het huis net dat beetje extra vrijheid rondom.

Voor jonge doorstromers is vooral de combinatie van drie slaapkamers, tuin en garage aantrekkelijk. Voor afbouwers kan juist het overzichtelijke woonoppervlak interessant zijn, zonder dat je hoeft in te leveren op buitenruimte en praktische bergruimte.

FIJN WONEN IN KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

De Noorderstraat ligt in Krimpen aan den IJssel, een plaats waar je rustig kunt wonen met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De gemeente ligt direct aan de Hollandse IJssel en heeft een groen karakter, terwijl Rotterdam relatief dichtbij ligt. Hierdoor combineer je hier de ruimte en rust van Krimpen met de voorzieningen en werkgelegenheid van de stad.

De Noorderstraat wordt op dit moment geheel opnieuw ingericht. In het najaar worden er bomen en beplanting aangebracht. De riolering is begin dit jaar tot de voorgevel vervangen gelijktijdig met het vervangen van de hoofdriolering.

Voor dagelijkse boodschappen, scholen, sport en andere voorzieningen kun je in Krimpen zelf terecht. Ook voor gezinnen is de ligging prettig door het aanbod aan basisscholen, speelgelegenheden en sportverenigingen. Wie graag buiten is, vindt in en rond Krimpen verschillende mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Het waterrijke landschap en het groen in de omgeving zorgen ervoor dat je vanuit huis relatief snel de drukte achter je kunt laten.

De verbinding richting Rotterdam en omliggende plaatsen maakt Krimpen daarnaast interessant voor mensen die buiten de stad willen wonen, maar voor werk of ontspanning regelmatig richting Rotterdam gaan. Zo biedt de locatie een praktische combinatie voor verschillende levensfasen.

De Noorderstraat 13 is daarmee vooral een huis voor kopers die waarde hechten aan een eigen plek met buitenruimte en mogelijkheden. De garage, het perceel van 223 m², de drie slaapkamers en de twee-onder-een-kapligging vormen samen een fijne basis. Met een eigen invulling en eventuele modernisering kun je hier een huis creëren dat helemaal past bij de volgende stap in je wooncarrière.

VERKOPER AAN HET WOORD:

'Wat de buurt levendig maakt zijn de winkels op de andere hoeken van de straat en de markt op zaterdag onder de brug'.

Omschrijving

KENMERKEN:

Vraagprijs € 439.000,-;
2-onder-1-kapwoning;
Achtertuin op het noordwesten;
Perceeloppervlakte 223 m²;
Woonoppervlakte 98 m²;
Bouwjaar 1957;
2 woonverdiepingen en een bergzolder;
4 kamers;
3 slaapkamers;
Eigen garage;
Houten berging in de achtertuin;
Energie label E;
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

98 m²



Bouwjaar

1957



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

223 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	223 m ²
Inhoud	411 m ³
Bouwjaar	1957
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	dubbel glas

E

















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Noorderstraat 13

Postcode/plaats

2922 AB Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 5625

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

223 m²



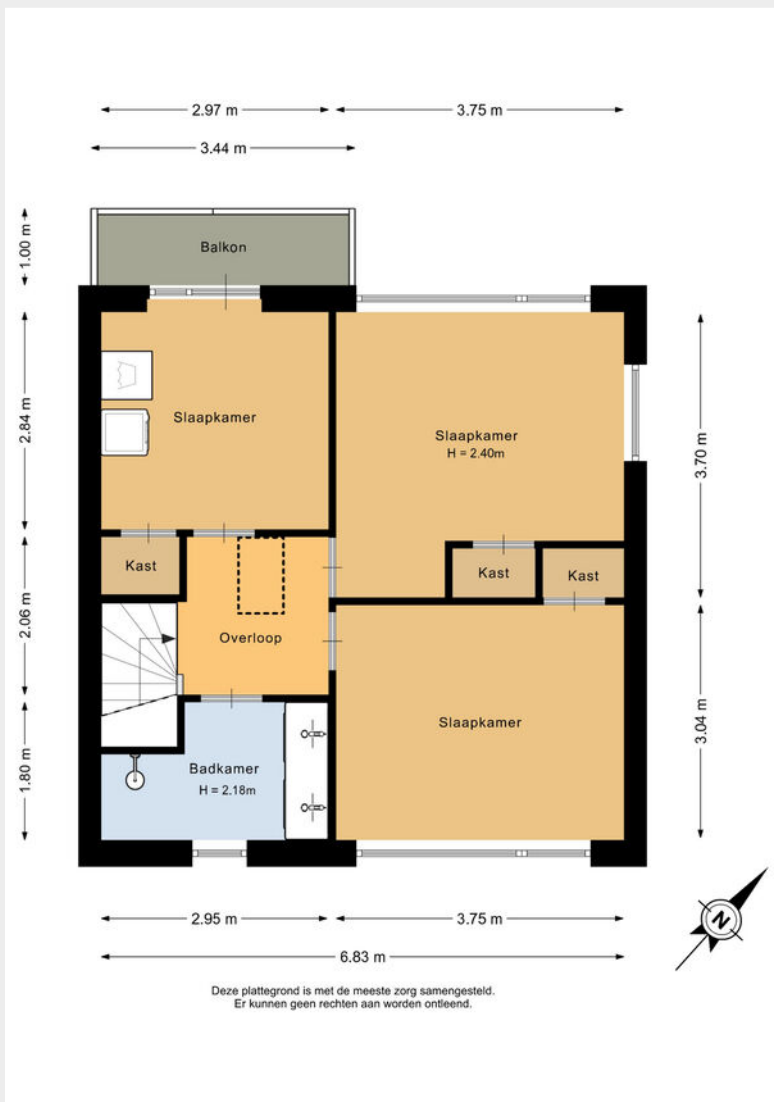
Plattegrond



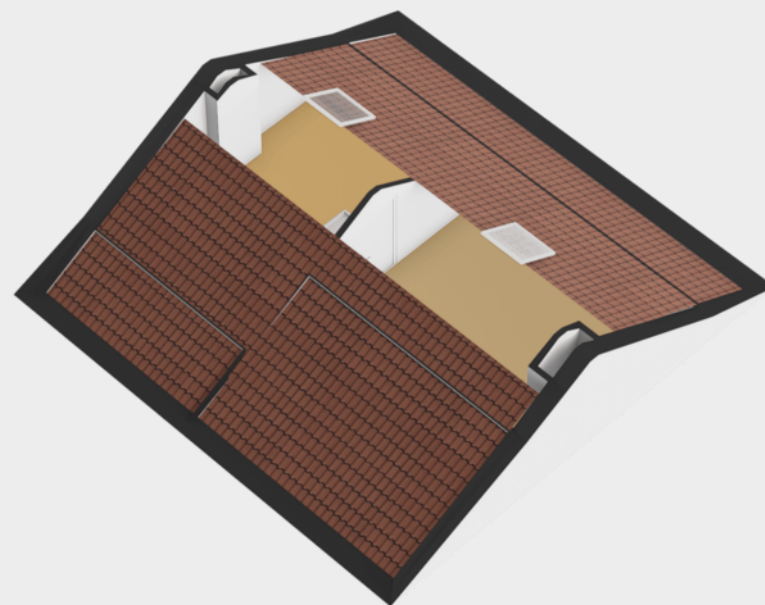
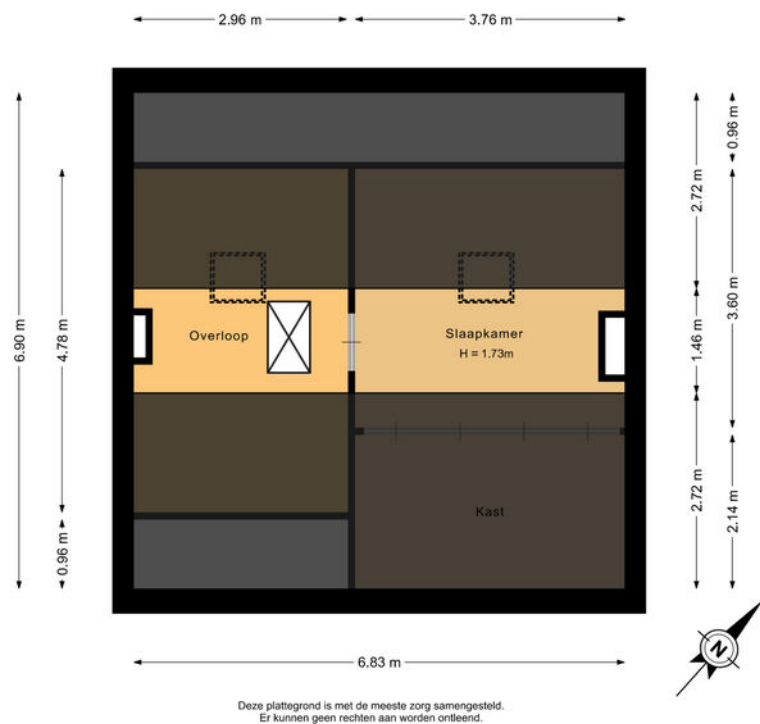
Plattegrond



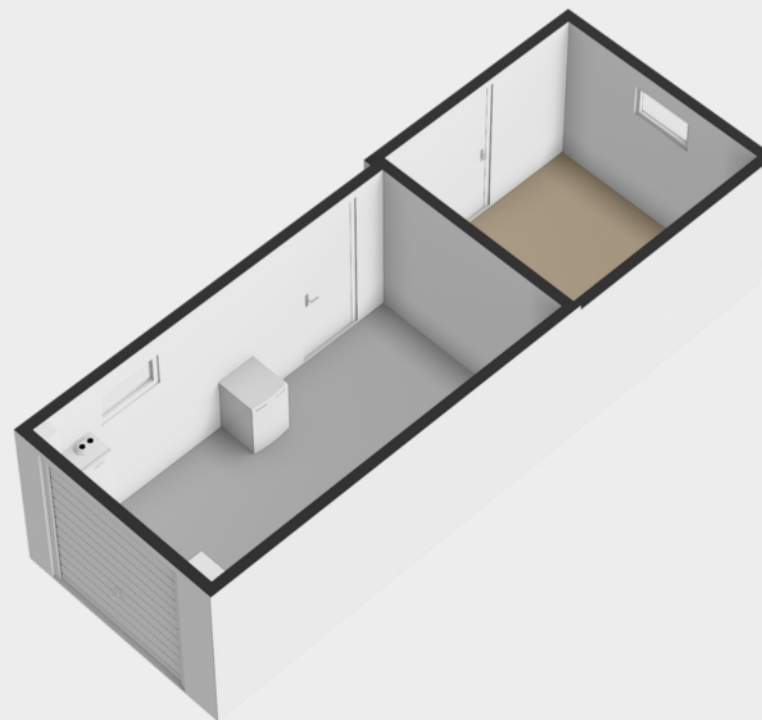
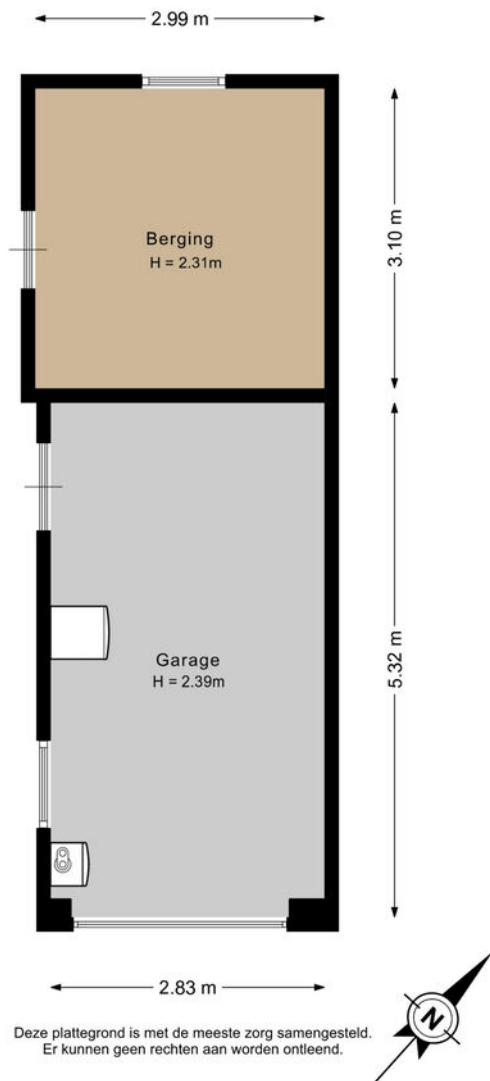
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- kookplaat	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- (gas)fornuis	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- magnetron	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- losse (hang)lampen		X		- koelkast	X		
				- koel-vriescombinatie	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser	X		
- gordijnrails		X		Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnen		X		Toilet met de volgende toebehoren			
- overgordijnen		X		- toilet	X		
- rolgordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- fontein	X		
- vloerbedekking	X						
- parketvloer	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- plavuizen	X			- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				(Voordeur)bel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tuin - Bebouwing							
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

