

Krimpen aan den IJssel

Linde 32



te>koop>

Vraagprijs
€ 475.000,- 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

RUIM FAMILIEHUIS MET GARAGE EN VOLOP MOGELIJKHEDEN

Met circa 140 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers met de mogelijkheid voor een vijfde, een aangebouwde garage en een tuin op het westen heb je aan de Linde 32 verrassend veel ruimte tot je beschikking. Het huis staat in een rustige en groene woonomgeving in Krimpen aan den IJssel en is verdeeld over drie woonlagen. De basis is ruim en biedt volop mogelijkheden om het huis naar eigen smaak in te richten en te moderniseren. Een fijne combinatie voor starters die direct wat groter willen beginnen én doorstromers die vooral op zoek zijn naar extra leefruimte.

VEEL LEEFRUIMTE VOOR IEDEREEN

Bij binnenkomst merk je al snel dat ruimte hier een belangrijk pluspunt is. Met een woonoppervlakte van circa 140 m² hoef je niet snel te puzzelen met de indeling. De verschillende vertrekken bieden genoeg mogelijkheden voor een comfortabele zithoek, een ruime eettafel en een praktische indeling die past bij het dagelijks leven. Het huis dateert uit 1973 en is niet recent ingrijpend verbouwd. Dat betekent dat je hier juist de mogelijkheid hebt om zelf keuzes te maken. Wil je de keuken vernieuwen, de afwerking helemaal aanpassen aan jouw woonstijl of op termijn een andere indeling creëren? De beschikbare vierkante meters geven je daarvoor een goede basis.

Ook de aangebouwde garage is een groot voordeel. Natuurlijk kun je deze gebruiken voor de auto, fietsen en opslag, maar afhankelijk van je woonwensen zijn er meer mogelijkheden denkbaar. Een hobbyruimte, extra bergruimte of een plek om lekker te klussen: je hebt de ruimte direct bij het huis.

Aan de voorzijde ligt de hoofdtuin, waar het aanwezige groen voor een prettige uitstraling zorgt. De tuin is gelegen op het westen. Dat is fijn wanneer je na een werkdag graag nog buiten zit en van de middag- en avondzon wilt genieten. Een eettafel of fijne loungeset erbij en je hebt hier een heerlijke plek om met vrienden of familie de dag af te sluiten.



Omschrijving

VIER SLAAPKAMERS EN NOG MEER

Verspreid over de bovenliggende woonlagen vind je vier slaapkamers. Daarmee is het huis geschikt voor verschillende levensfasen. Wie met z'n tweeën begint, heeft direct ruimte voor een werkkamer, logeerkamer of hobbykamer. Voor een gezin zijn er meerdere volwaardige slaapvertrekken beschikbaar.

Een interessant extraatje is de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te realiseren. Daarmee kun je de indeling in de toekomst laten meegroeien met je situatie. Denk aan gezinsuitbreiding, vaker thuiswerken of simpelweg de wens om iedereen een eigen plek te geven.

In totaal telt het huis nu vijf kamers, waarvan momenteel vier slaapkamers. De combinatie van het ruime woonoppervlak en de verschillende kamers maakt Linde 32 interessant voor wie niet alleen kijkt naar wat vandaag nodig is, maar ook ruimte wil houden voor toekomstige woonwensen.

GARAGE, TUIN EN GROENE WOONOMGEVING

Niet alleen binnen is er veel ruimte. Ook rondom het huis zijn er verschillende praktische pluspunten. Het perceel meet circa 170 m² en de aangebouwde garage geeft je extra gebruiksruimte direct naast het huis.

De tuin op het westen vormt een fijne buitenplek. Er is veel groen rondom het huis aanwezig is. Volwassen bomen, hagen en beplanting bepalen mede het beeld van de directe omgeving. Dat past goed bij de rustige uitstraling van deze woonwijk.

Het huis biedt daarmee vooral een ruime basis waaraan je zelf verder invulling kunt geven dus als je een huis zoekt waar je jouw eigen ideeën kunt uitvoeren, biedt Linde 32 interessante mogelijkheden. Met circa 140 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een garage en drie woonlagen is er in ieder geval genoeg ruimte om mee te werken.

RUSTIG WONEN IN KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

Linde 32 ligt in Langeland, een woonwijk in Krimpen aan den IJssel. Het straatbeeld rondom het huis is groen en overwegend residentieel. Dat maakt de ligging prettig voor wie graag rustig woont, maar dagelijkse voorzieningen wel binnen bereik wil hebben.

Voor boodschappen en andere dagelijkse voorzieningen is de Jumbo op loopafstand maar zijn er in Krimpen meerdere mogelijkheden. Winkelcentrum Crimpenhof en de korf zijn ook dichtbij en bieden bijvoorbeeld verschillende supermarkten, winkels, speciaalzaken en horeca.

Ook voor gezinnen is Krimpen aan den IJssel praktisch ingericht. In Langeland zijn scholen en kinderopvang aanwezig; de gemeente werkt bovendien aan onderwijshuisvesting voor onder meer het Octaaf en Mozaïek in de wijk.

Wie regelmatig richting Rotterdam reist, woont hier aan de oostkant van de stad, met verbindingen richting de omliggende plaatsen en Rotterdam. Rond het centrum van Krimpen zijn verschillende busverbindingen beschikbaar, waaronder verbindingen richting Capelsebrug. Dat maakt de ligging interessant wanneer je de rust van een woonwijk zoekt en tegelijkertijd voor werk of vrije tijd regelmatig richting de stad gaat.

De groene uitstraling die op de foto's rondom Linde 32 zichtbaar is, sluit mooi aan bij het karakter van de directe woonomgeving. Je woont hier niet midden in de drukte, terwijl winkels en andere voorzieningen in Krimpen goed bereikbaar zijn. Voor starters die meteen voldoende ruimte voor de komende jaren willen én voor doorstromers die meer kamers, een garage en een eigen tuin zoeken, heeft deze plek daardoor veel te bieden.

Omschrijving

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte circa 140 m²;
- Perceeloppervlakte circa 170 m²;
- Bouwjaar 1973;
- Gelegen in een rustige, groene woonwijk;
- Tuin gelegen op het westen;
- Aangebouwde garage;
- Voorlopig energielabel C;
- 4 slaapkamers;
- Mogelijkheid voor een 5e slaapkamer op de 2e verdieping;
- Ouderdoms en asbest clause van toepassing
- Oplevering kan snel.

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

139 m²



Bouwjaar

1973



Slaapkamers

4

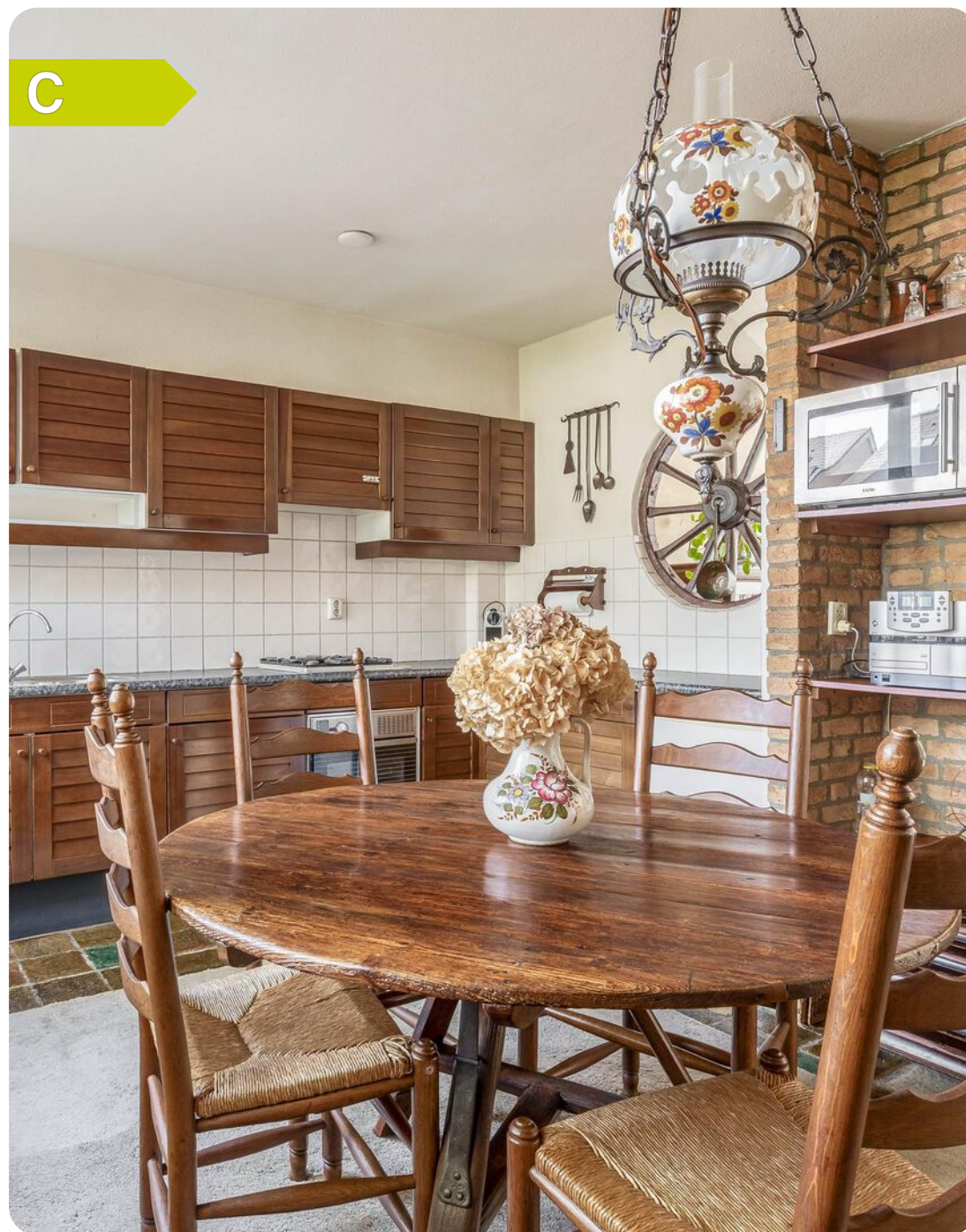


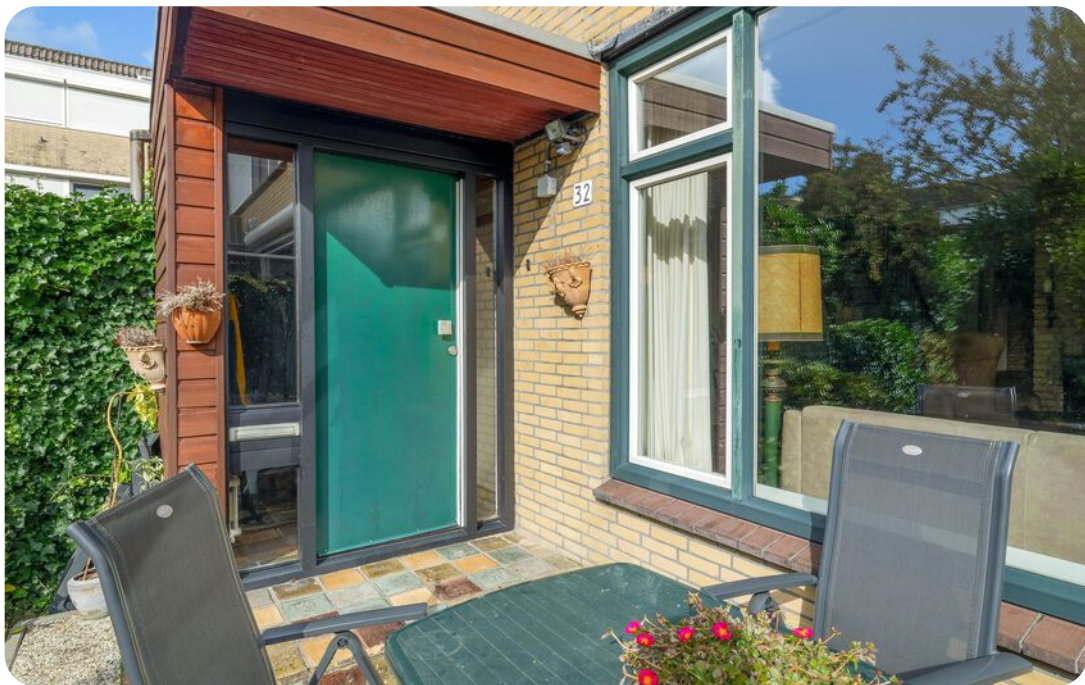
Perceeloppervlakte

170 m²

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	139 m ²
Perceeloppervlakte	170 m ²
Inhoud	551 m ³
Bouwjaar	1973
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2021)
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas

C























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Linde 32

Postcode/plaats

2925 CG Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 3083

Kadastraal eigendom

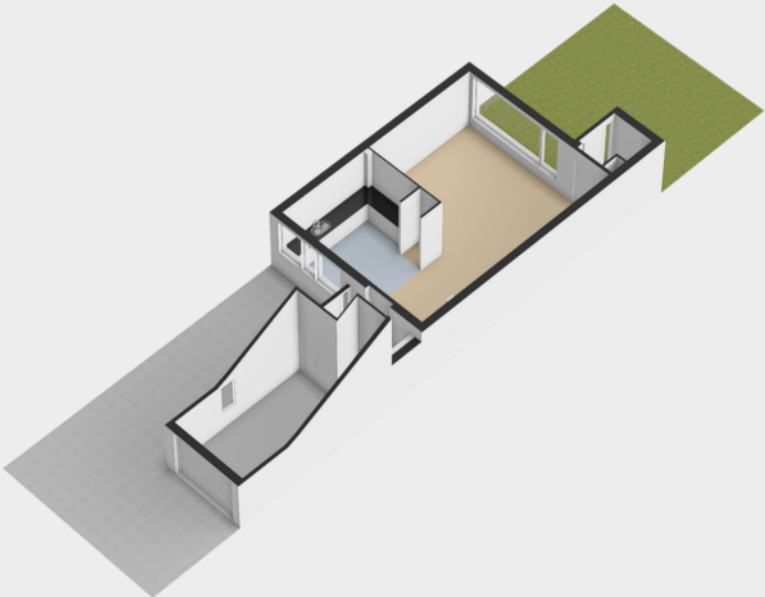
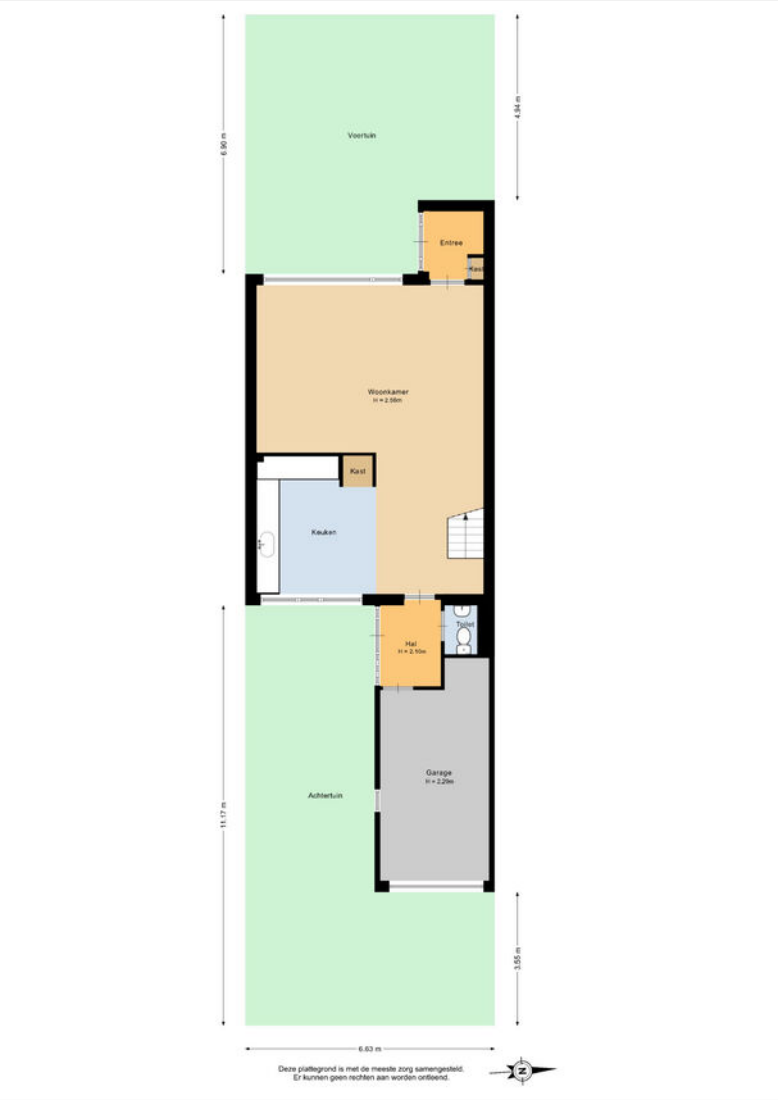
Eigendom belast met vruchtgebruik

Perceelpervlakte

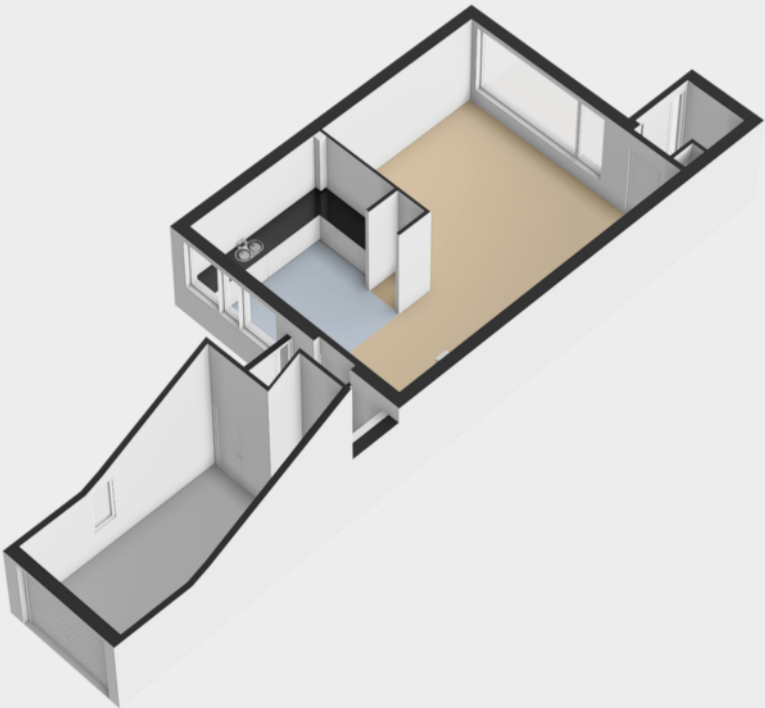
170 m²



Plattegrond



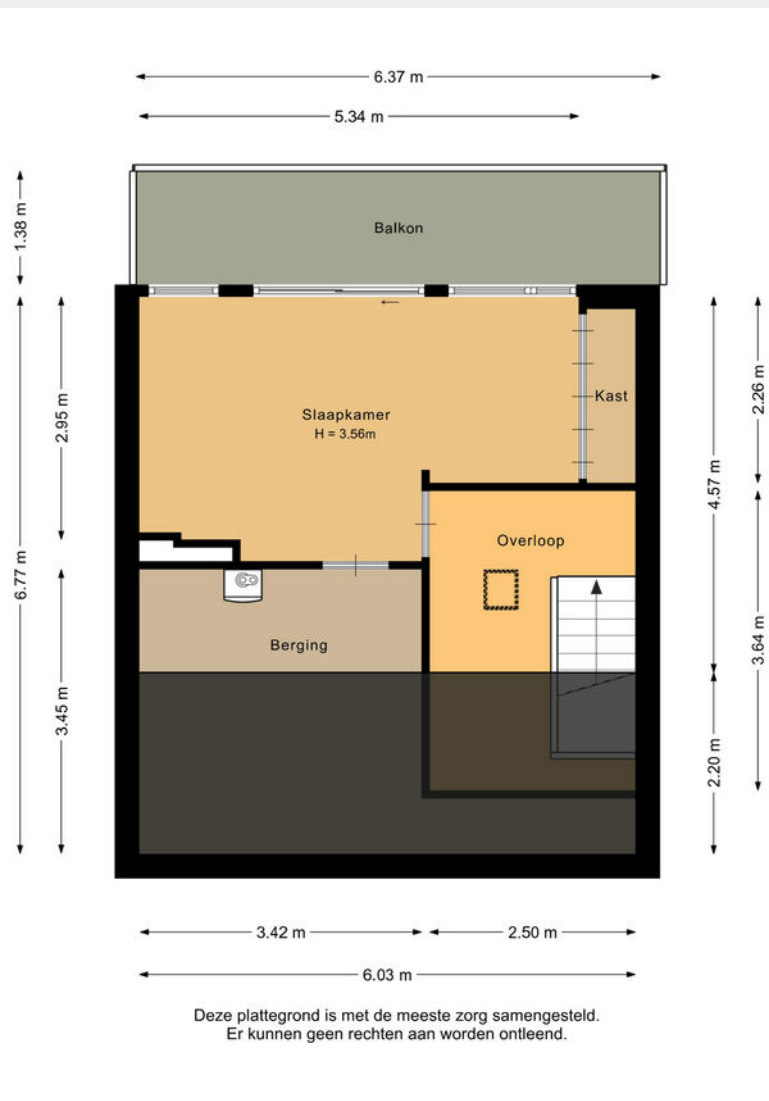
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Sanitair/sauna			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilet	X		
- gordijnrails	X			- toiletrolhouder	X		
- gordijnen	X			- toiletborstel(houder)		X	
- Gordijnen hoofdslaapkamer en woonkamer voor		X		- fontein	X		
- Gordijnrails hoofdslaapkamer en woonkamer voor	X						
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- plavuizen	X			- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				- toilet	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletrolhouder	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- kookplaat	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- (gas)fornuis	X			Brievenbus	X		
- afzuigkap	X			(Voordeur)bel	X		
- magnetron	X			Rookmelders	X		
- combi-oven/combimagnetron	X			(Klok)thermostaat	X		
- vriezer	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- vaatwasser	X			Warmwatervoorziening, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- vlaggenmast(houder)	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

