

Krimpen aan de Lek

Onder de Waal 77



te>koop>

Vraagprijs
€ 385.000,- 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

Een karakteristieke dijkwoning uit 1910, maar dan met het wooncomfort van nu. Onder de Waal 77 is zo'n huis waar oud en nieuw op een leuke manier samenkomen. Denk aan een sfeervol balkenplafond en de typische indeling van een dijkhuis, gecombineerd met een keuken uit 2022, een prachtige badkamer uit 2024 en een afwerking waardoor je hier eigenlijk direct kunt gaan wonen.

Met drie slaapkamers, een verrassend ruime eetkeuken, een woonkamer van ruim 24 m² en een tuin op het westen is er bovendien meer ruimte dan je vanaf de dijk misschien verwacht. De afgelopen jaren is er binnen én buiten veel aangepakt. Een mooie kans voor starters en jonge doorstromers die karakter zoeken, maar niet eerst maanden willen verbouwen.

KARAKTER BOVEN, COMFORT BENEDEN IN HUIS

Je komt binnen op dijkniveau. Vanuit de hal, waar ook het toilet te vinden is, stap je de woonkamer binnen. En daar zie je meteen waarom dit huis zo'n fijne sfeer heeft. De lichte afwerking, het balkenplafond en de grote raampartij geven de woonkamer een warm en karakteristiek gevoel. Met ruim 24 m² is er voldoende plek voor een comfortabele zithoek en extra kastruimte. De wanden zijn gestukt en geschilderd en op de vloer ligt een nette laminaatvloer.

Vanuit de woonkamer kun je twee kanten op. Naar boven vind je het slaapgedeelte, terwijl je beneden uitkomt in de eetkeuken. Juist die verdeling over verschillende niveaus maakt deze dijkwoning anders dan een doorsnee huis.

Op de bovenverdieping liggen drie slaapkamers. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, gevolgd door de slaapkamer aan de achterzijde en een derde kamer aan de voorzijde. Die laatste kan bijvoorbeeld ook prima worden ingericht als werkkamer of babykamer. Daarnaast is er via een vlizotrap toegang tot een bergzolder met circa 13,5 m² vloeroppervlakte. Handig voor koffers, kerstspullen en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.



Omschrijving

SAMEN ETEN IN DE WOONKEUKEN

Een verdieping lager wacht een tweede fijne leefruimte. De eetkeuken is ruim 15 m² groot en door de grote raampartij lekker licht. Er is volop plek voor een grote eettafel, waardoor dit al snel een plek wordt waar je niet alleen eet, maar ook uitgebreid koffie drinkt, thuiswerkt of met vrienden blijft hangen.

De keuken is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd met een inductiekookplaat, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en afzuigkap. Bij het plaatsen van de keuken is ook de groepenkast vernieuwd. De laminaatvloer op deze verdieping dateert eveneens uit 2022.

Naast de keuken bevindt zich een aparte wasruimte. Via de zijdeur en buitentrap loop je vanuit deze verdieping naar de tuin en de berging. Daardoor staat de keuken ook prettig in verbinding met buiten.

En dan de badkamer. Die verdient absoluut aandacht. Deze ruimte is in 2024 compleet vernieuwd en heeft een rustige, moderne uitstraling. De grote inloopdouche met regendouche, twee goudkleurige opzetkommen, bijpassende kranen, het houten badkamermeubel en de grote ronde spiegel vormen samen een stijlvol geheel. Ook zijn er een tweede toilet en een designradiator aanwezig.

VEEL AANGEPAKT, BINNEN ÉN BUITEN

Niet alleen het interieur heeft de afgelopen jaren aandacht gekregen. Ook aan de buitenkant is flink gewerkt. In 2024 is de voortuin opnieuw aangelegd met oude klinkertjes, passend bij het karakter van het huis. De buitenzijde is geschilderd, de boeiboorden zijn vervangen en beide dakkapellen hebben nieuwe dakbedekking gekregen en zijn geïsoleerd.

Het huis is voorzien van dubbele beglazing. Aan de achterzijde van de woonkamer en keuken en in de badkamer is de beglazing de afgelopen jaren vervangen door HR++ glas. Binnen zijn ook de trappen en het overige schilderwerk netjes aangepakt.

De tuin ligt op het westen en is in 2026 opgeknapt. Daarmee heb je aan het einde van de dag een fijne plek om buiten te zitten. Vanuit de tuin bereik je de berging van circa 10 m², waar ook de cv-ketel staat. Fietsen, gereedschap en tuinspullen kun je hier gemakkelijk kwijt.

Het resultaat is een huis uit 1910 dat zijn eigen karakter heeft behouden, maar waar tegelijkertijd al behoorlijk wat werk voor je is gedaan. Verhuizen, je spullen neerzetten en er je eigen plek van maken.

WONEN TUSSEN DORP, DIJK EN GROEN

Onder de Waal ligt in Krimpen aan de Lek, een dorp waar dagelijkse voorzieningen en de groene omgeving van de Krimpenerwaard dicht bij elkaar liggen. In het dorpshart vind je winkels en andere voorzieningen. Op vrijdag is er een weekmarkt in de Hoofdstraat en ook het openbaar vervoer is vanuit het dorp bereikbaar.

Voor wie graag buiten is, biedt de omgeving volop mogelijkheden. Natuureiland De Zaag ligt bij Krimpen aan de Lek en vormt een mooie plek voor een wandeling door het groen. Ook de polders van de Krimpenerwaard en recreatiegebieden in de omgeving zorgen ervoor dat je vanuit het dorp snel de natuur in kunt. Bijzonder is natuurlijk de ligging aan de Lek. Aan de overkant ligt Kinderdijk en vanuit Krimpen aan de Lek is er een veerverbinding richting dit bekende molengebied. Ook reizen over het water hoort bij deze regio: het Waterbusnetwerk verbindt onder meer Rotterdam, de Drechtsteden, Ridderkerk en de omgeving van Krimpen.

Omschrijving>

KENMERKEN:

- 69 m2 woonoppervlakte
- Bouwjaar 1910
- Karakteristieke dijkwoning
- Speels ingedeeld
- Moderne badkamer en keuken
- Keurig onderhouden
- Energielabel G
- Oplevering in overleg; 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

69 m²



Bouwjaar

1910



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

69 m²

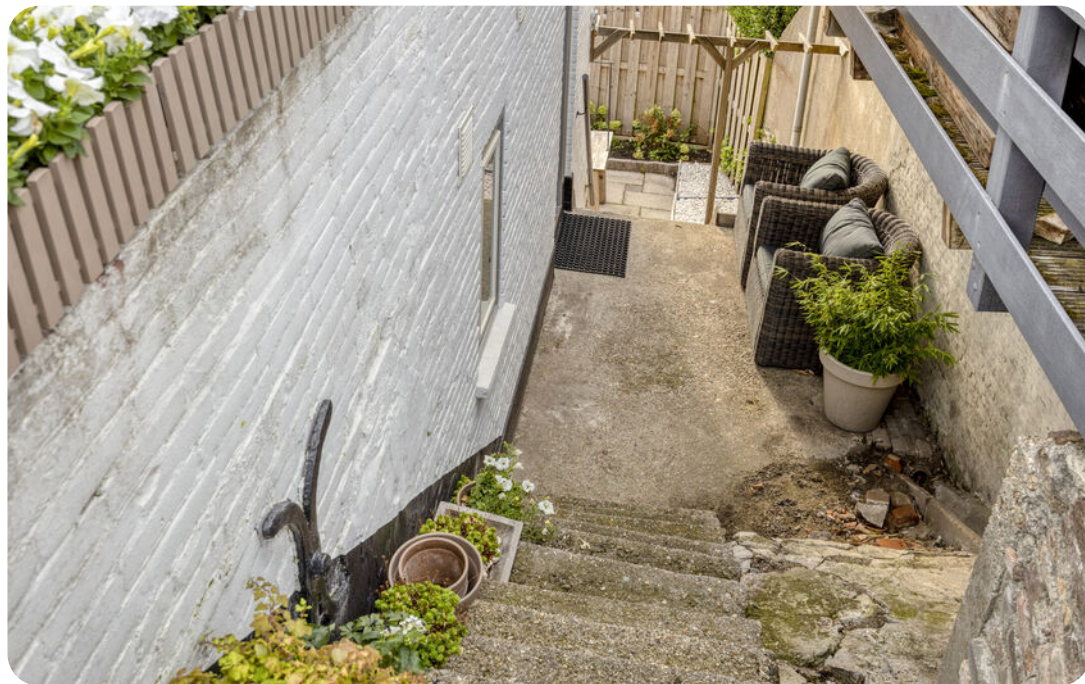
Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	69 m ²
Perceeloppervlakte	69 m ²
Inhoud	243 m ³
Bouwjaar	1910
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2017)
Isolatie	dubbel glas









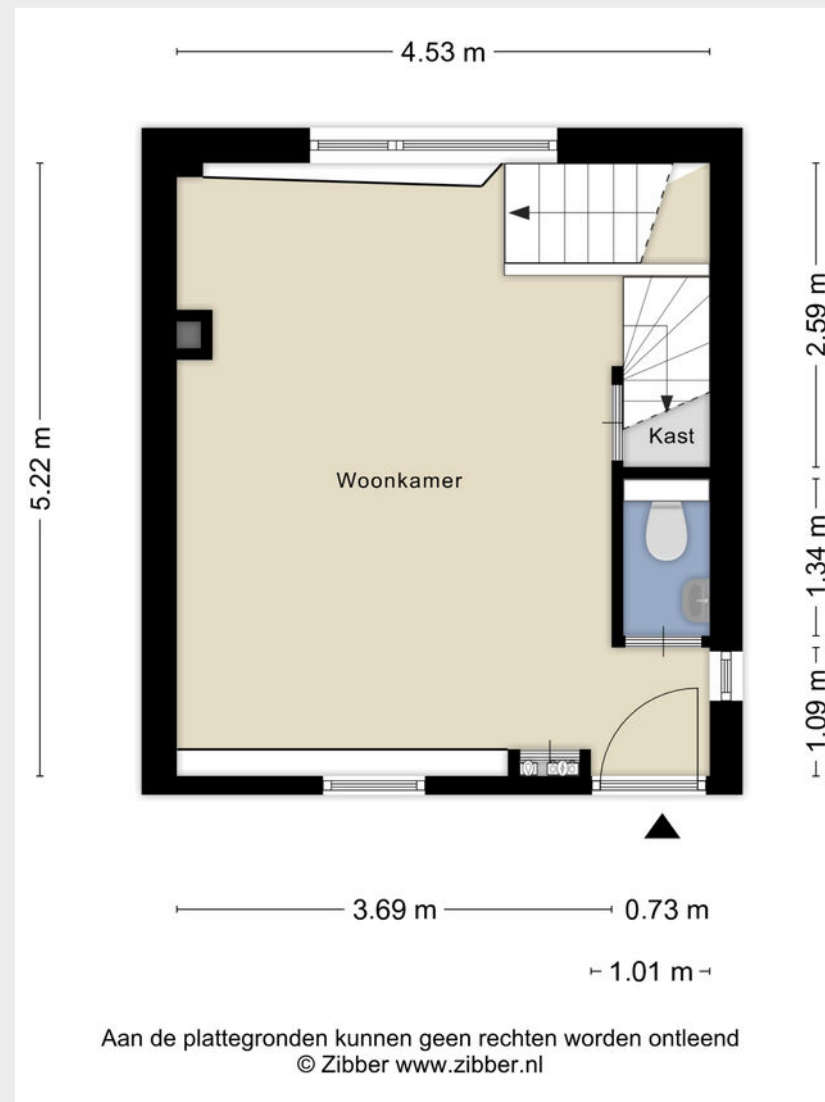


Virtueel>bezichtigen>

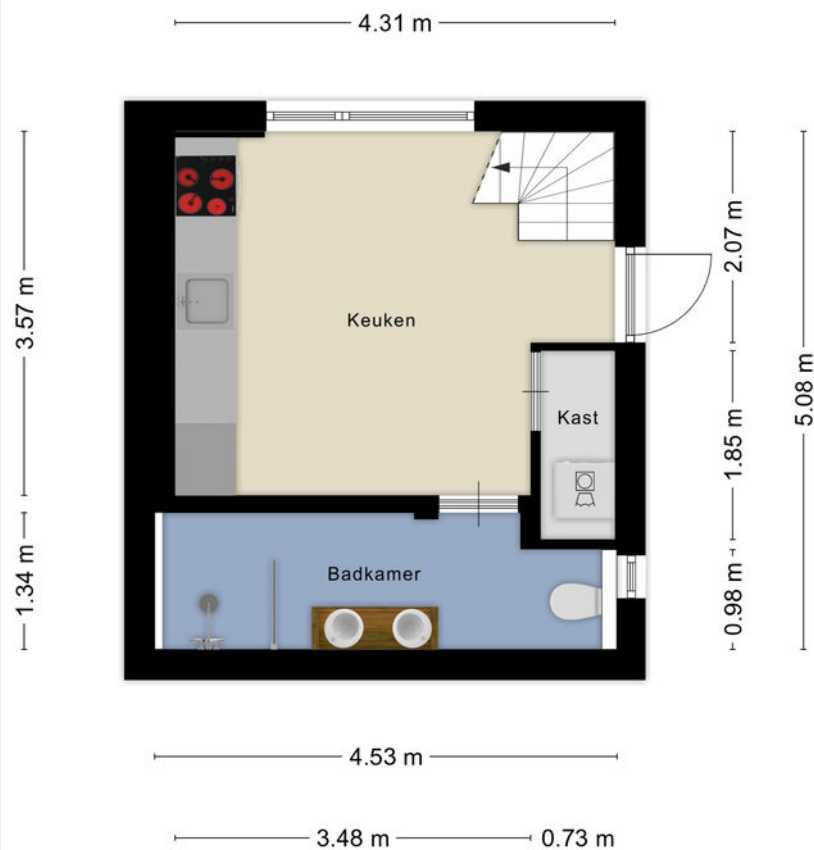
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



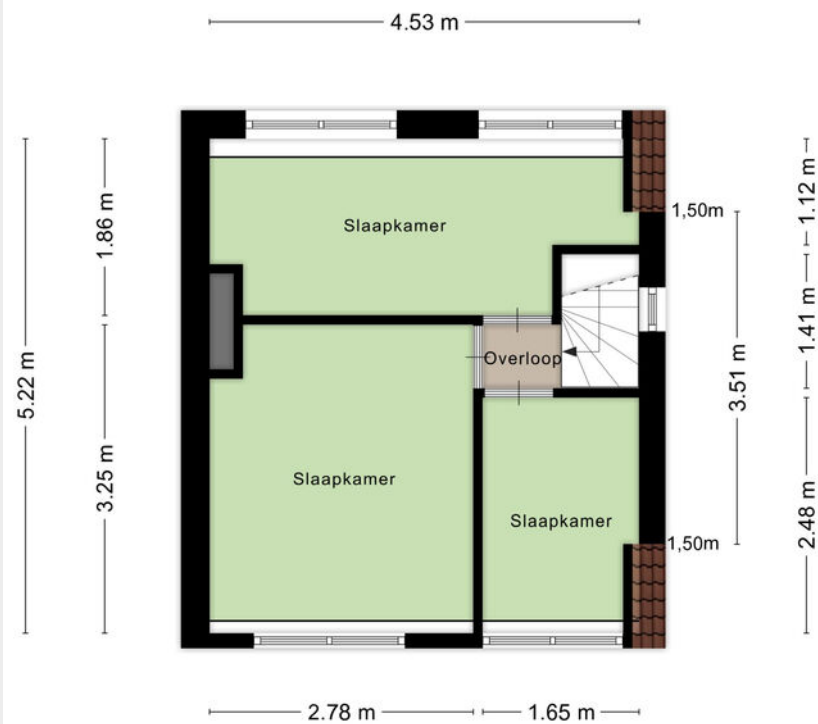
Plattegrond



Plattegrond

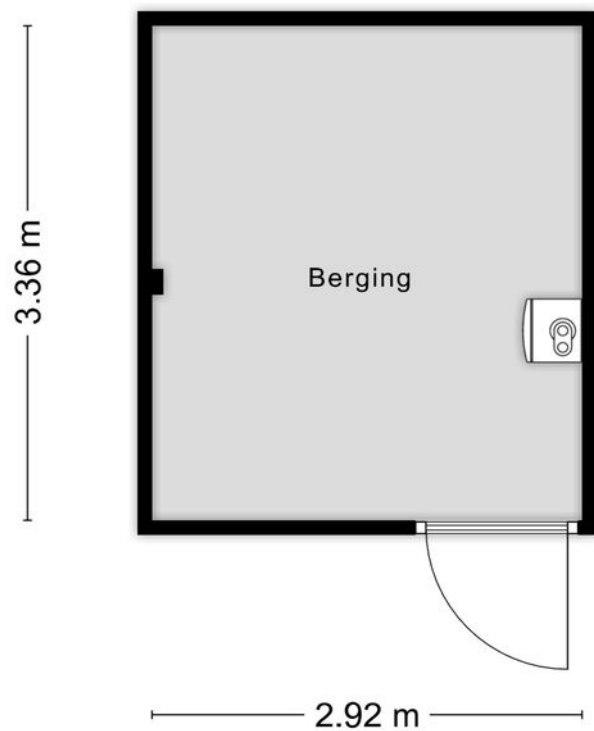


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- vaatwasser	X		
Designradiator(en)	X			Woning - Sanitair/sauna			
Radiatorafwerking	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Verlichting, te weten				- toilet	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	Badkamer met de volgende toebehoren			
- losse (hang)lampen			X	- douche (cabine/scherm)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- wastafel	X		
- gordijnrails			X	- wastafelmeubel	X		
- gordijnen			X	- toilet	X		
- rolgordijnen			X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Vloerdecoratie, te weten				(Klok)thermostaat	X		
- laminaat	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Woning - Keuken				Warmwatervoorziening, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- CV-installatie	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- boiler	X		
- kookplaat	X			Tuin - Inrichting			
- afzuigkap	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- combi-oven/combimagnetron	X			Beplanting	X		
- koel-vriescombinatie	X						

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- 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

