

Krimpen aan den IJssel

Rotterdamseweg 1



te>koop>

Koopsom
€ 479.000,- 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

HOEKHUIS MET GROTE TUIN EN GARAGE

Wie op zoek is naar een volgende stap met meer ruimte, vindt aan de Rotterdamseweg 1 een huis met veel mogelijkheden. Dit hoekhuis uit 1957 heeft circa 101 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping en vooral opvallend veel ruimte rondom het huis. De grote tuin en de vrijstaande garage met berging maken het geheel extra interessant.

Binnen tref je een praktische indeling met een lichte woonkamer en keuken op de begane grond. Boven zijn drie slaapkamers aanwezig en de zolder biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer of werkplek. Het huis heeft energielabel D en biedt een goede basis om het helemaal naar eigen smaak te maken.

VEEL BUITENRUIMTE RONDOM HET HUIS

De hoekligging is hier direct een pluspunt. Aan de voor- en zijkant is ruimte rondom het huis en achter wacht een opvallend royale tuin. Hierdoor voelt het perceel ruim en vrij aan. De tuin ligt op het noordoosten en biedt dankzij zijn formaat verschillende mogelijkheden voor de inrichting. Denk aan een ruim terras bij het huis, een speelplek voor de kinderen of meerdere zitplekken. Vanuit de woonkamer kijk je via de grote raampartij de achtertuin in. De deur vanuit de keuken zorgt daarnaast voor een directe verbinding met buiten. Hierdoor is de tuin echt onderdeel van het dagelijkse wonen. Zeker voor doorstromers die nu nog weinig buitenruimte hebben, is dat een fijne stap vooruit. Achter in de tuin staat de garage met aangrenzende berging. Deze ruimte is niet alleen praktisch voor het stallen van een auto, fietsen en gereedschap, maar kan ook interessant zijn voor iemand die graag klust of behoefte heeft aan extra opslag. De garage is bovendien via de achterzijde bereikbaar.



Omschrijving

LICHTE WOONKAMER EN PRAKTISCHE KEUKEN

Op de begane grond kom je binnen in de hal met de trapopgang en het toilet. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen. Deze loopt over vrijwel de volledige lengte van het huis en heeft aan zowel de voor- als achterzijde grote ramen. Dat zorgt voor prettig daglicht en een open blik richting de tuin.

De ruimte biedt voldoende mogelijkheden om een royale zithoek en een aparte eethoek te creëren. Aan de achterzijde vormt de grote raampartij een mooie verbinding met buiten. Met een eettafel richting de keuken ontstaat hier een fijne plek voor het dagelijkse gezinsleven, van rustig ontbijten tot uitgebreid tafelen.

De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en heeft een lichte uitstraling met witte fronten en een donker werkblad. De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en voorzien van onder meer een fornuis met oven en afzuigkap. Vanuit de keuken kijk je de tuin in en loop je rechtstreeks naar buiten. Wie op termijn een andere indeling wenst, heeft hier een huis dat mogelijkheden biedt om de begane grond verder bij de eigen woonwensen te laten aansluiten.

DRIE SLAAPKAMERS EN RUIME ZOLDER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft toegang tot het balkon. De overige twee slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde. Daarmee is er ruimte voor een gezin, maar ook voor een combinatie van slapen, thuiswerken en logeren. De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping. De indeling is compact en praktisch, waardoor de beschikbare ruimte vooral aan de slaapkamers ten goede komt.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze verdieping geeft het huis extra mogelijkheden. De zolder heeft een nokhoogte van circa 2,32 meter en dankzij de aanwezige dakramen komt er daglicht binnen. Hier kan bijvoorbeeld een extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte worden gemaakt. Voor een gezin dat in de komende jaren meer ruimte nodig heeft, is juist deze verdieping interessant.

De combinatie van drie bestaande slaapkamers en de mogelijkheden op zolder maakt het huis geschikt voor verschillende levensfasen. Je kunt hier direct met meerdere slaapkamers uit de voeten en hebt tegelijkertijd ruimte om later iets aan de indeling toe te voegen.

KENMERKEN:

Vraagprijs € 479.000,- k.k.;

Hoekhuis met veel ruimte rondom;

Grote tuin op het noordoosten;

Vrijstaande garage met aangrenzende berging;

Woonoppervlakte circa 101 m²;

Bouwjaar 1957;

3 woonlagen;

4 kamers, waarvan 3 slaapkamers;

Ruime zolderverdieping met mogelijkheid voor een extra slaapkamer;

Energie label D;

Oplevering in overleg.

Kenmerken>



Woonoppervlakte

101 m²



Bouwjaar

1957



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

241 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	1
Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	241 m ²
Inhoud	364 m ³
Bouwjaar	1957
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2022)
Isolatie	dubbel glas

D





















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Rotterdamseweg 1

Postcode/plaats

2922 AM Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

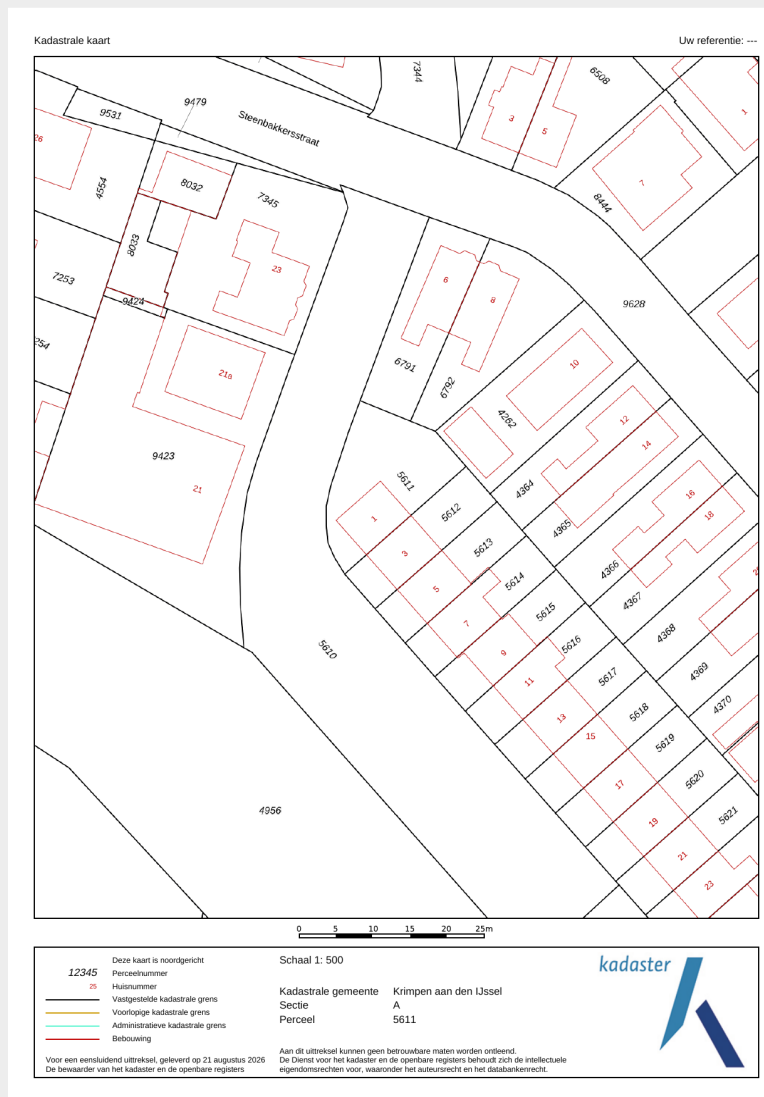
Sectie A, nummer 5611

Kadastraal eigendom

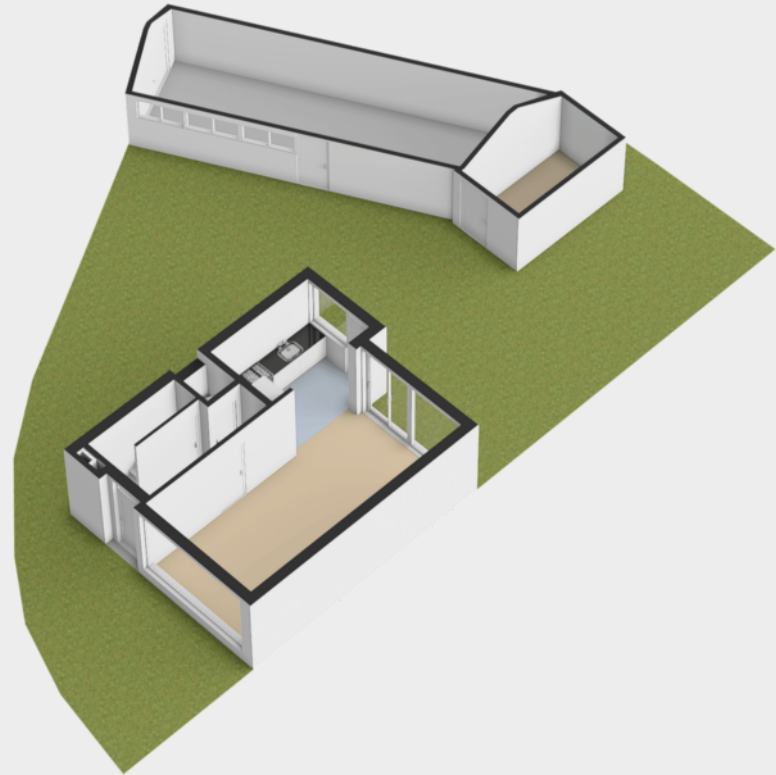
Volle eigendom

Perceelpervlakte

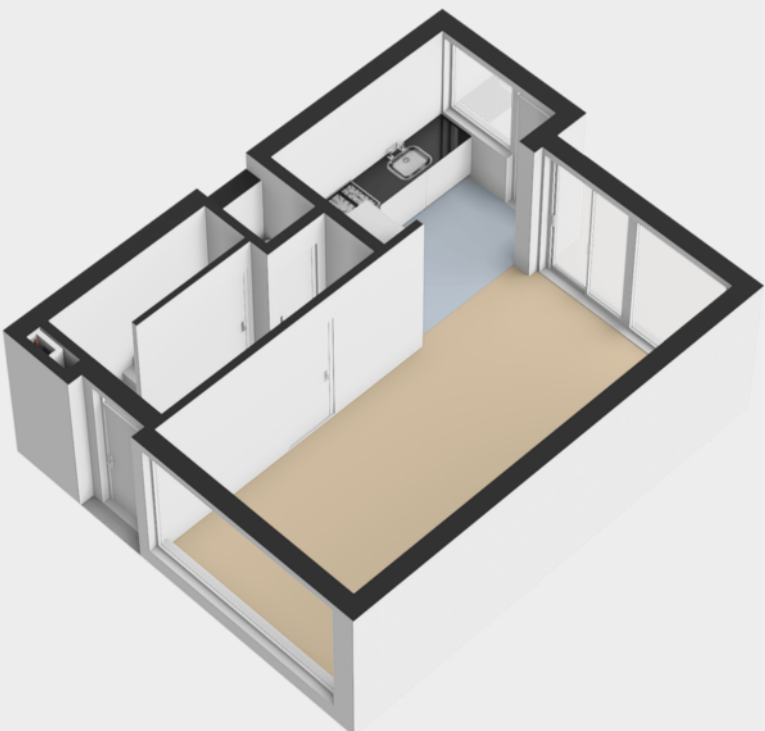
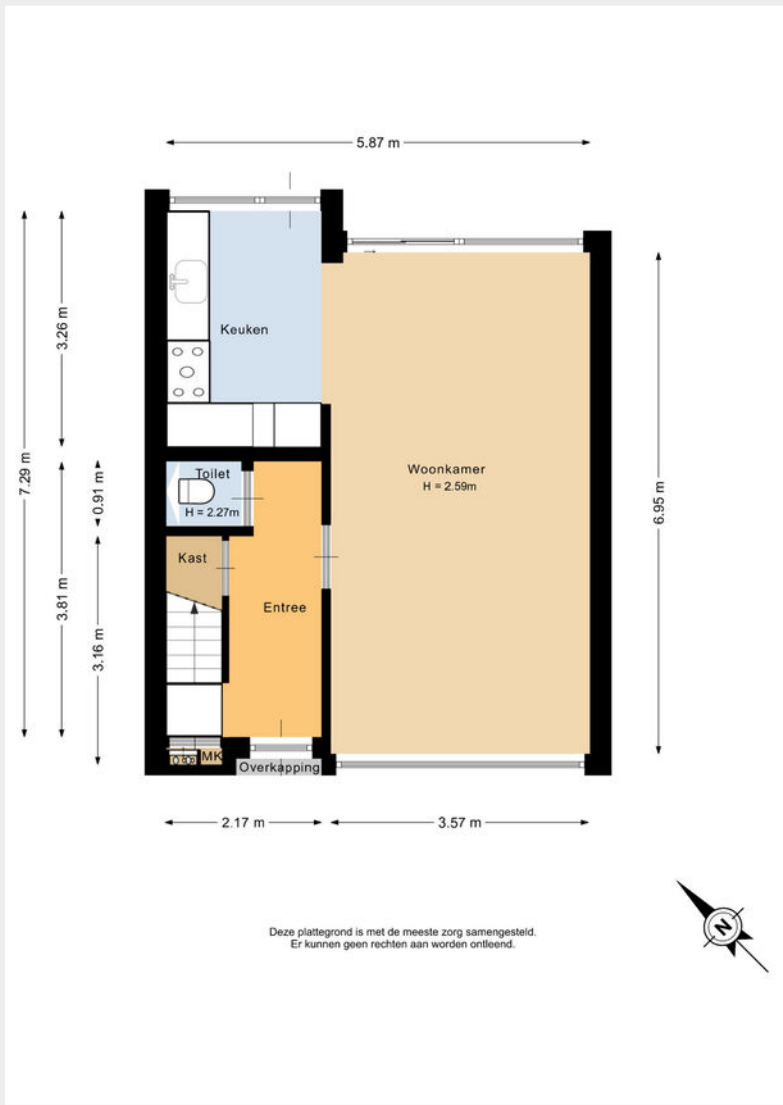
241 m²



Plattegrond



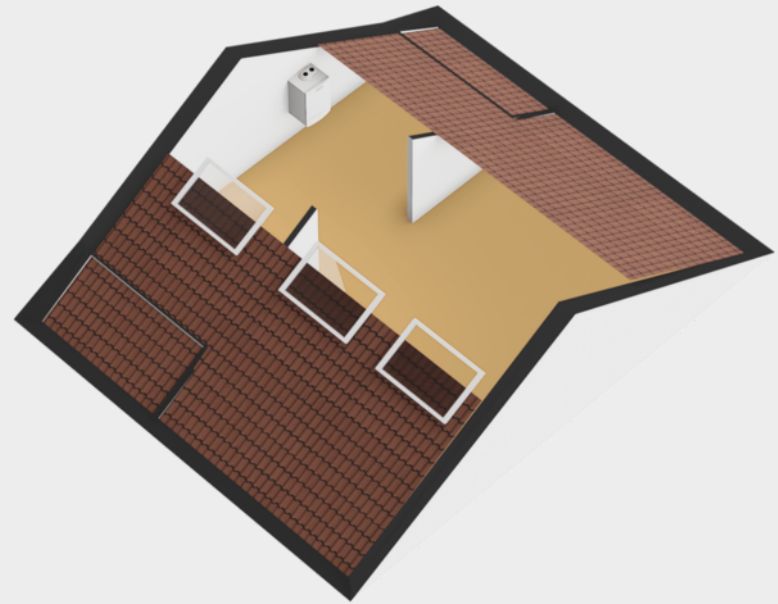
Plattegrond



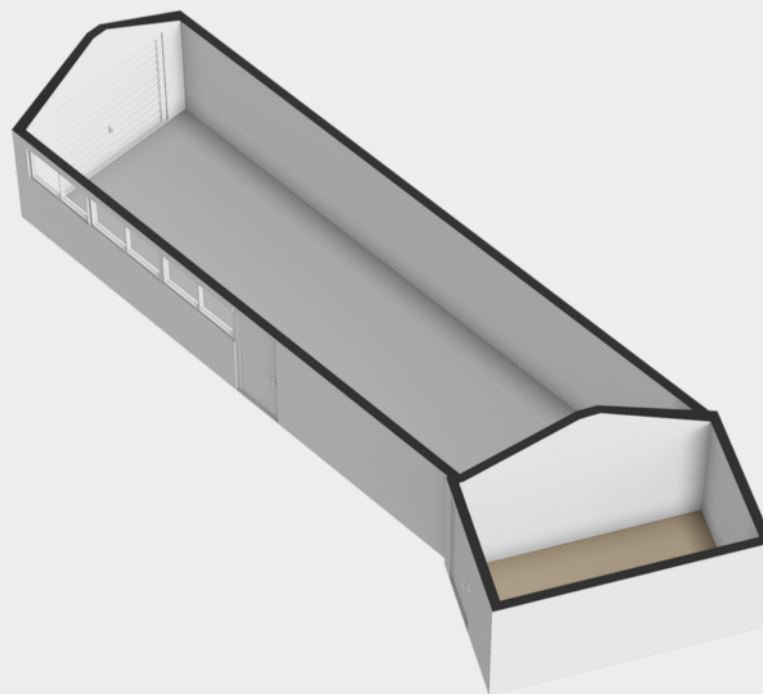
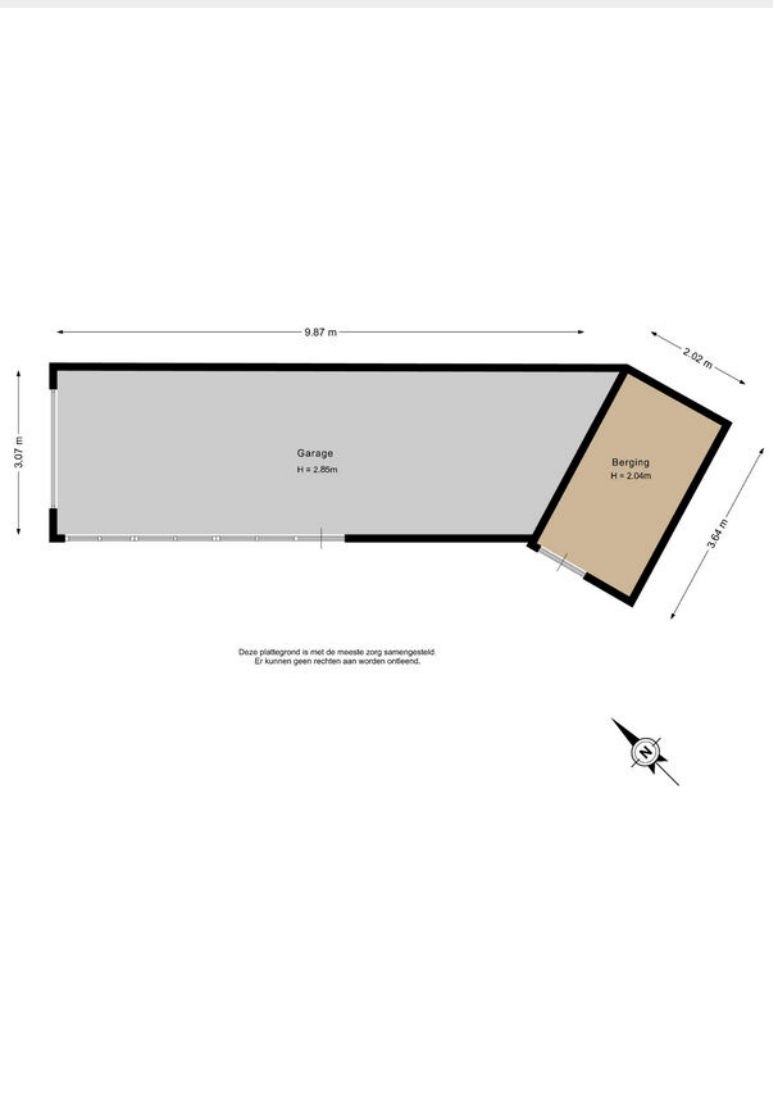
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Radiatorafwerking	X			- (gas)fornuis	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koel-vriescombinatie	X		
				- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
- vitrages	X			- toiletrolhouder	X		
- lamellen	X						
- jaloezieën	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletkast	X		
- laminaat	X						
				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Overig, te weten				Brievenbus	X		
- Kastenwand slaapkamer	X			(Voordeur)bel	X		
				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Woning - Keuken				(Klok)thermostaat	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X						

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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 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

