

Krimpen aan den IJssel

Rondo 98



te>koop>

Vraagprijs
€ 595.000,- 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.



Marijke> Bodegom>

Vestigingsleider
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 50 65 27 77
mbodegom@vanherk.nl

Omschrijving

VERKOPER AAN HET WOORD

"Een huis waar we met heel veel plezier hebben gewoond! Ruim 12 jaar geleden kwamen we aan de Rondo 98 wonen. We waren op zoek naar een gezellig en ruim gezinshuis, een plek waar we onze kinderen groot konden brengen. We vielen meteen voor dit huis – en eigenlijk genieten we er nog steeds iedere dag van. Toen we onlangs onze eigen Funda-presentatie en foto's zagen, was onze eerste gedachte zelfs: "Waarom gaan we hier eigenlijk weg?" Maar er is een tijd van komen en een tijd van gaan. Onze kinderen zijn inmiddels bijna allemaal uitgevlogen en voor ons is het tijd voor een nieuwe stap. Met een beetje pijn in het hart, maar vooral met heel veel goede herinneringen, dragen we ons huis graag over aan een nieuwe generatie. En we weten zeker dat ook zij hier met heel veel plezier zullen wonen".

ROYAAL GEZINSHUIS MET SPEELSE INDELING EN VIJF SLAAPKAMERS

Ben je op zoek naar een ruim gezinshuis waar je direct kunt wonen én de ruimte hebt om jarenlang vooruit te kijken? Dan is dit royale herenhuis aan de Rondo 98 precies wat je zoekt! Met maar liefst 169 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een heerlijk ruime living, een moderne leefkeuken uit 2022 en een zonnige achtertuin op het zuidwesten met sfeervolle overkapping, is dit een huis dat comfort en leefruimte op een fijne manier samenbrengt. De ligging aan een rustig hofje in een kindvriendelijke buurt maakt het plaatje compleet.

HEERLIJKE LEEFRUIMTE VOOR ELKE DAG

Bij binnenkomst valt direct de speelse indeling van het huis op. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een prettig uitzicht op het groen en de rustige woonomgeving. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel waar je gezellig met familie en vrienden kunt samenkomen. De voormalige keuken is nu een multifunctionele ruimte waar je alle kanten mee op kunt. Aansluitend bevindt zich de moderne leefkeuken, die in 2022 is vernieuwd. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling met een koffiecorner, veel kastruimte en een royaal werkblad en voorzien diverse inbouwapparatuur (Neff) zoals een inductie kookplaat met afzuiging, oven, combimagnetron, vaatwasser, quooker en Amerikaanse koelkast.



Omschrijving

Dankzij de lichtstraat valt er extra daglicht naar binnen en ontstaat een fijne plek waar koken, eten en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen. Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in.

Praktische voorzieningen zoals de berging, het moderne toilet en de eigen oprit maken het dagelijks gebruik extra comfortabel.

RUIMTE VOOR HET HELE GEZIN

Ook op de verdiepingen is ruimte in overvloed aanwezig. Verdeeld over de eerste en tweede verdieping beschikt het huis over maar liefst vijf slaapkamers. Hierdoor groeit het huis moeiteloos mee met veranderende woonwensen.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een douchecabine, een wastafelmeubel, een tweede toilet en vloerverwarming. Door de royale opzet is dit een prettige ruimte waar het hele gezin comfortabel gebruik van kan maken.

Ook aan duurzaamheid is gedacht. De cv-ketel is in 2025 vervangen en op het dak liggen tien zonnepanelen, die circa vijf jaar geleden zijn geplaatst. Dat draagt bij aan lagere energielasten en maakt het huis klaar voor de toekomst. Daarnaast is aan de achterzijde een screen geplaatst (2025) voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

ZONNIGE TUIN MET VEEL SFEER

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de ligging op het zuidwesten profiteer je volop van de middag- en avondzon. Het terras biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel, terwijl de fraaie overkapping zorgt voor een verlengstuk van het wooncomfort.

Onder de overkapping is een houtkachel aanwezig, waardoor je hier ook tijdens koelere avonden gezellig kunt zitten. Of je nu wilt barbecueën, borrelen met vrienden of rustig een boek wilt lezen, deze tuin biedt alle mogelijkheden. De combinatie van privacy, groen en een verzorgde uitstraling maakt dit een plek waar je graag tijd doorbrengt.

Ook is er nog een ruime voortuin aanwezig, hier is een overkapping gemaakt voor de fietsen en plek om de auto op eigen terrein te plaatsen.

RUSTIG WONEN MET ALLES DICHTBIJ

Rondo is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Krimpen aan den IJssel. Het autoluwe hofje zorgt voor een veilige woonomgeving waar kinderen fijn buiten kunnen spelen. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen en diverse speelvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn snel bereikbaar.

Krimpen aan den IJssel staat bekend om de combinatie van veel groen, goede voorzieningen en de centrale ligging ten opzichte van Rotterdam. Binnen enkele minuten bereik je het recreatiegebied Krimpenerhout en vandaar uit maak je een wandeling of fietstocht door de Krimpenerwaard. Via de Algerabrug ben je bovendien snel onderweg richting Rotterdam en de omliggende gemeenten. Openbaar vervoer is eveneens goed geregeld, waardoor ook zonder auto de bereikbaarheid uitstekend is.

Deze combinatie van rust, ruimte en uitstekende voorzieningen maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor doorstromers en gezinnen die comfortabel willen wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Omschrijving

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 595.000,- k.k.
- Gelegen aan een rustig hofje in een kindvriendelijke wijk;
- Achtertuin op het zuidwesten met sfeervolle overkapping met houtkachel;
- Woonoppervlakte: ca. 169 m²;
- Perceeloppervlakte: 209 m²;
- Bouwjaar: 1970;
- Drie woonlagen;
- 5 slaapkamers;
- Energielabel C;
- Moderne keuken uit 2022;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Grotendeels nieuw HR++ glas op begane grond (2024)
- CV-ketel vernieuwd in 2025;
- 10 zonnepanelen (2020)
- Eigen oprit;
- Funderingsrapport aanwezig, laag risico;
- Oplevering in overleg, voorkeur verkoper is 6-8 weken na oplevering nieuwe appartement verkoper (planning Q3 2027), doch uiterlijk 30-11-2027.

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.

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

169 m²



Bouwjaar

1970



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

209 m²

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	169 m ²
Perceeloppervlakte	209 m ²
Inhoud	579 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2025)
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas

C

































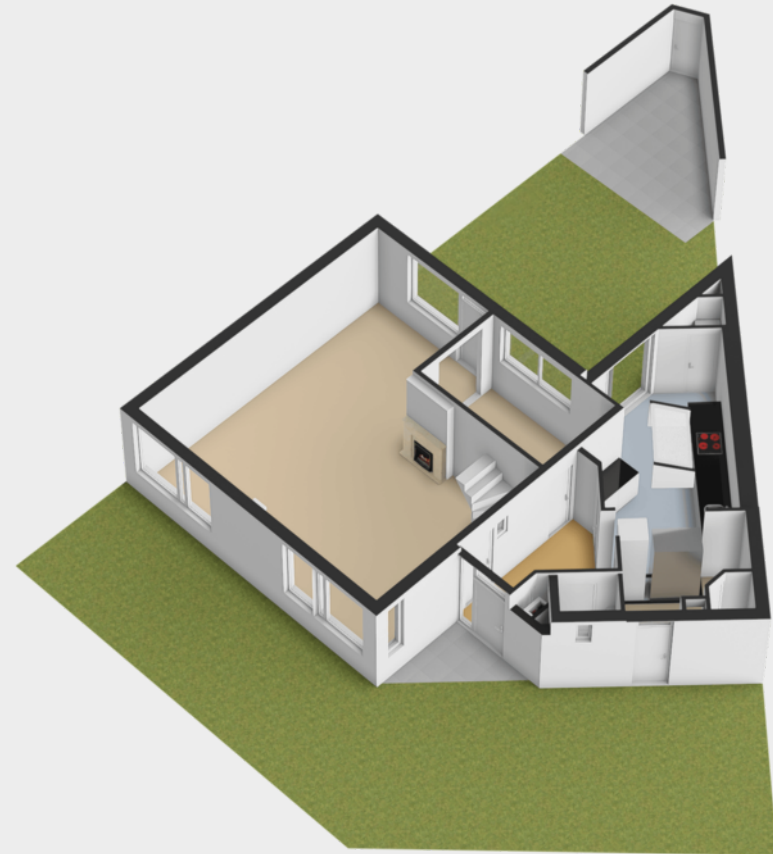
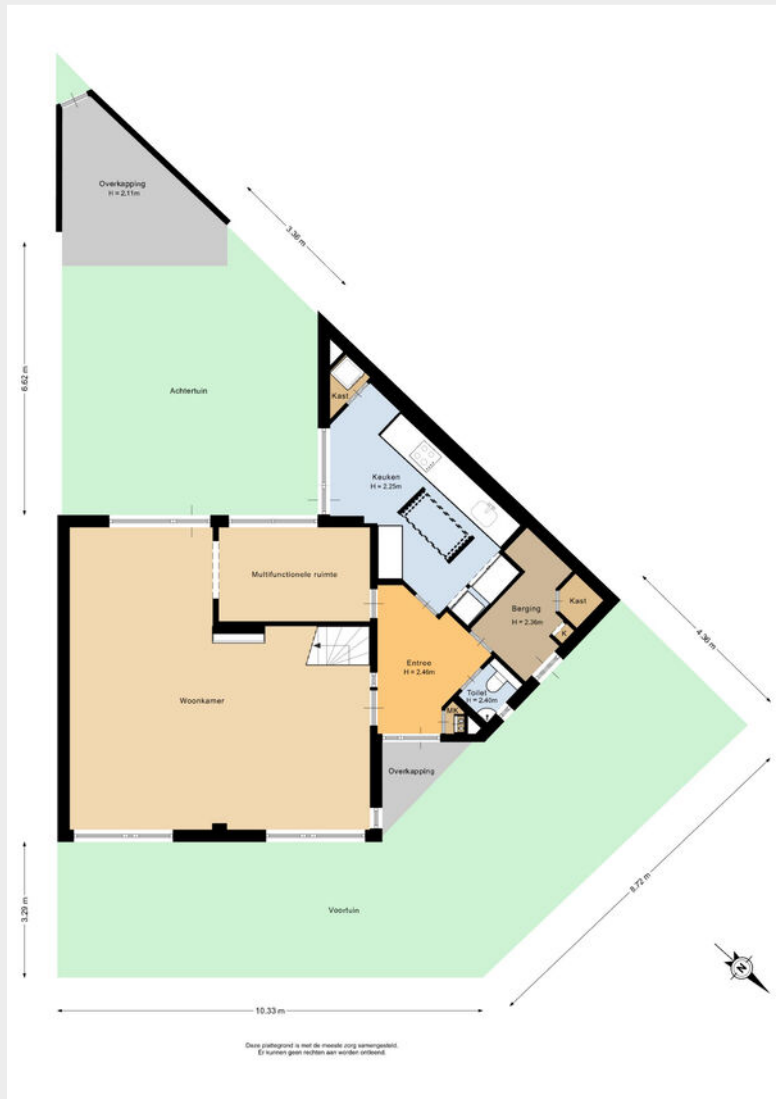


Virtueel>bezichtigen>

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



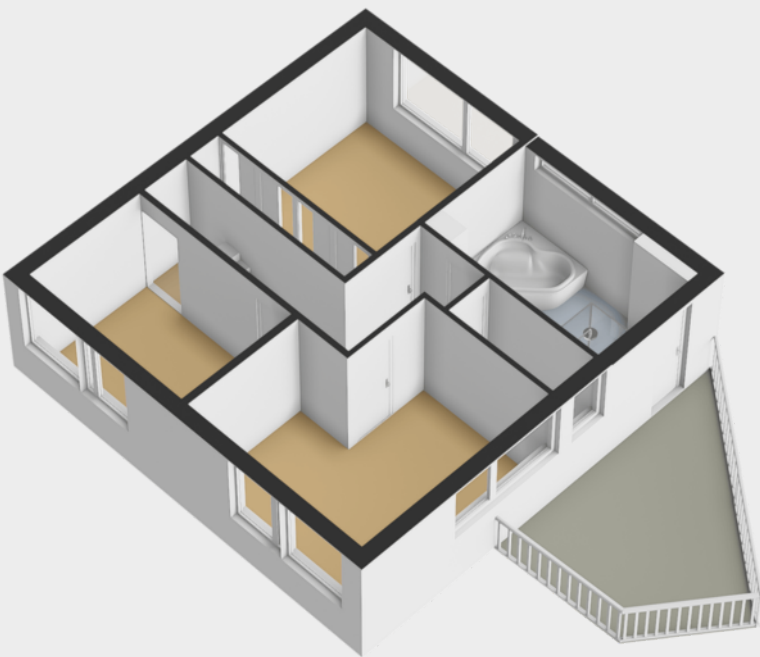
Plattegrond



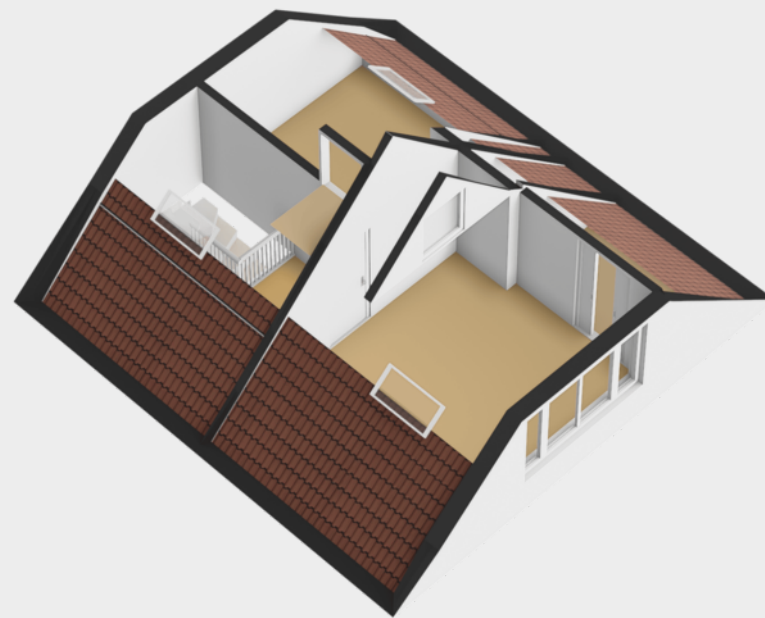
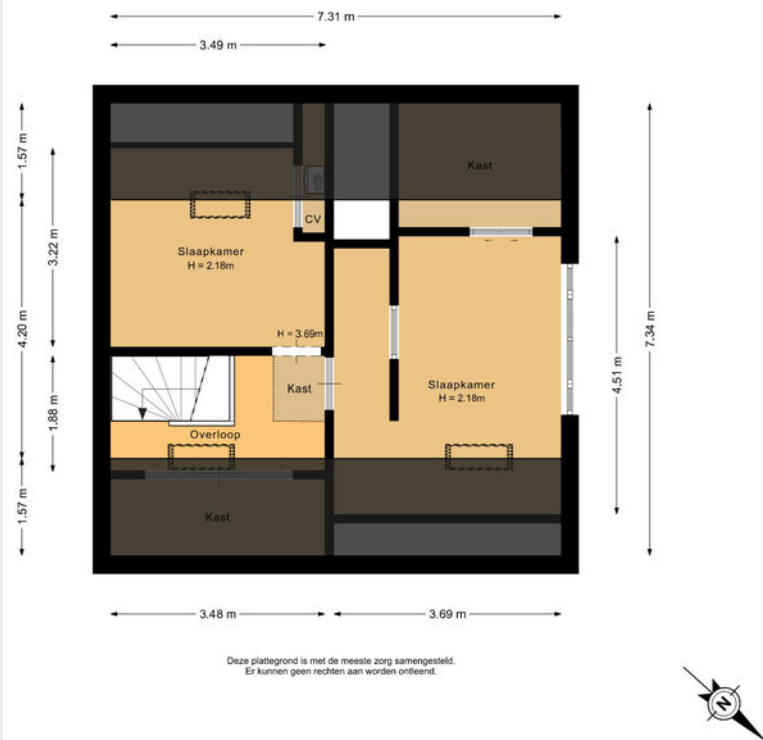
Plattegrond



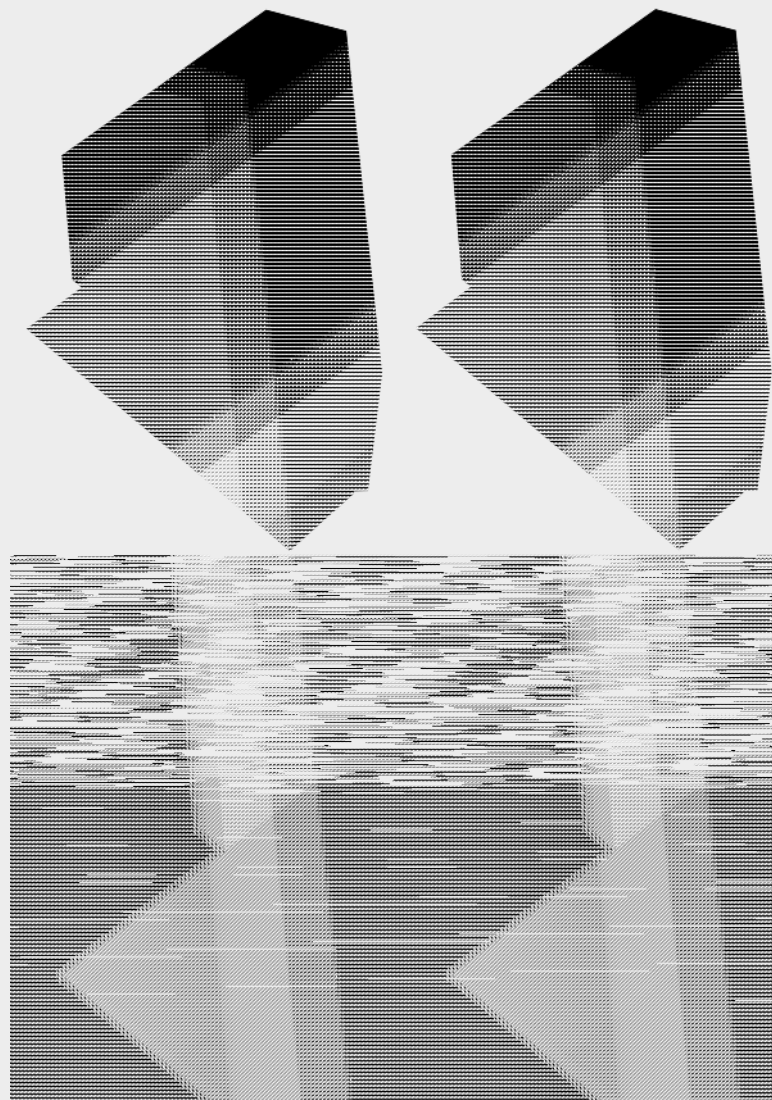
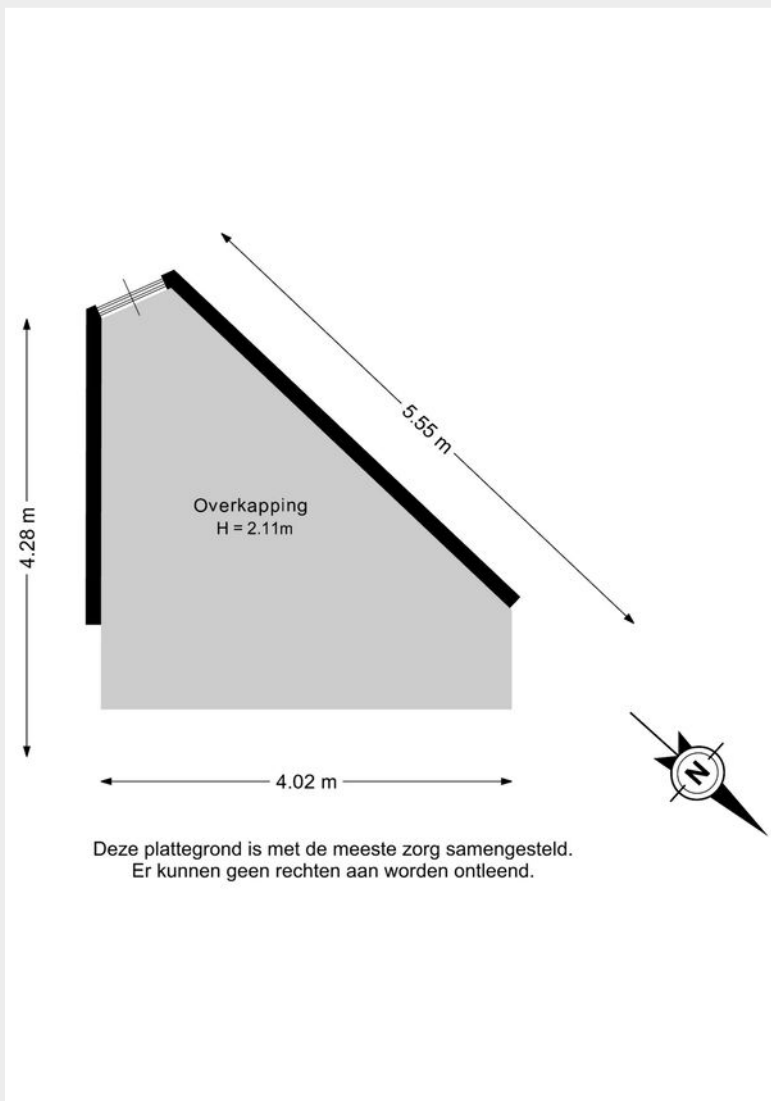
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Woning - Keuken			
Houtkachel	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Designradiator(en)	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- losse (hang)lampen			X	- koelkast	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vaatwasser	X		
- Grote zwarte kast in multifunctionele ruimte beneden	X			- Quooker	X		
- 1 x losse kast 1e verdieping/ 1x losse kast 2e verdieping en design wandkast hoogglans wit begane grond	X			- Amerikaanse koelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
- jaloezieën	X			- toiletrolhouder	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletborstel(houder)	X		
- Plissé woonkamer			X	- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking	X			- ligbad	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X			Tuin - Bebouwing			
- wastafel	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- wastafelmeubel	X						
- toilet	X			Overig - Contracten			
- toilethouder	X			Zonnepanelen: Ja			
- toiletborstel(houder)	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Screens	X						
Zonwering buiten	X						
Zonnepanelen	X						
Oplaadpunt elektrische auto	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Overkapping incl houtkachel, vast meubilair en kussens	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

