

Krimpen aan den IJssel

Jan van Goyenstraat 1



te>koop>

Vraagprijs
€ 325.000,- 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

HOEKHUIS MET GARAGE EN VOLOP MOGELIJKHEDEN

Ben je starter en zoek je een huis waar je niet alleen kunt wonen, maar ook echt je eigen plek van kunt maken? Dan is Jan van Goyenstraat 1 in Krimpen aan den IJssel het bekijken waard. Dit hoekhuis uit 1956 heeft een woonoppervlakte van circa 79 m², drie slaapkamers en staat op een opvallend ruim perceel van 217 m². De basis is er, maar binnen kun je met een frisse blik en de nodige klusuren veel naar je eigen smaak brengen.

Juist buiten heeft dit huis iets extra's. Door de hoekligging beschik je over ruimte aan meerdere kanten van het huis. Naast de voor- en achtertuin zijn er een vrijstaande garage én een aparte berging. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt verschillende mogelijkheden om buiten te zitten, te tuinieren of gewoon lekker van de ruimte te genieten. Kortom: een huis voor iemand die mogelijkheden ziet en graag zelf de handen uit de mouwen steekt.

LICHTE WOONKAMER MET FIJNE BASIS

Je komt binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trap naar boven en de overige vertrekken op de begane grond. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Deze heeft een eenvoudige opstelling en biedt daarmee meteen een mooie kans om hier zelf iets nieuws van te maken. Kies je voor een moderne keuken op dezelfde plek of wil je de indeling anders aanpakken? Dat is aan de nieuwe eigenaar.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en is met een breedte van ruim vier meter prettig van formaat. Door de ramen aan de achter- én zijkant profiteert de kamer van veel natuurlijk licht, iets wat goed past bij de hoekligging. Met nieuwe kleuren en een inrichting naar eigen smaak heb je hier een fijne leefruimte waar een royale zithoek en eettafel prima een plek kunnen krijgen. Vanuit de woonkamer stap je de achtertuin in. Dat maakt de verbinding tussen binnen en buiten prettig. De tuin is verzorgd en door de omvang van het perceel heb je rondom het huis opvallend veel buitenruimte.



Omschrijving

DRIE SLAAPKAMERS EN EEN BALKON

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarbij we natuurlijk met de grootste beginnen. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en beslaat vrijwel de volledige breedte van het huis. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Daarmee is er naast een hoofdslaapkamer ruimte voor bijvoorbeeld een kinder-, logeer- of werkkamer. Voor een starter die regelmatig thuiswerkt, is dat natuurlijk een prettige extra. Een slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot het balkon. Dit balkon loopt over een groot deel van de breedte van het huis en kijkt uit richting de achtertuin.

Op deze verdieping vind je ook de badkamer. Deze is eenvoudig uitgevoerd met een douche en wastafel. Ook hier geldt: de ruimte is functioneel, maar biedt een nieuwe eigenaar vooral de kans om er iets eigens van te maken. Op de overloop is daarnaast de cv-opstelling aanwezig.

Met in totaal drie slaapkamers heeft dit huis meer te bieden dan je op basis van de 79 m² woonoppervlakte misschien verwacht. De indeling is overzichtelijk en biedt een goede basis voor wie niet bang is om te klussen.

VEEL BUITENRUIMTE MET EIGEN GARAGE

Een belangrijk pluspunt van dit huis vind je buiten. Met 217 m² eigen grond is het perceel royaal voor een huis van dit formaat. De hoekligging zorgt bovendien voor extra ruimte naast het huis en een vrijer gevoel.

De tuin is netjes onderhouden en bestaat uit een voor-, zij- en achtertuin. Er is volop plek voor een terras, groen en andere invullingen die bij jouw manier van wonen passen. Aan de voorzijde staat de vrijstaande garage. Zeker voor een klusser is dat een fijne toevoeging: je hebt hier ruimte voor opslag, gereedschap, fietsen of natuurlijk de auto. Daarnaast staat er nog een aparte berging op het perceel. Via de

zijkant van het huis zijn deze buitenruimtes goed bereikbaar.

Het geheel maakt Jan van Goyenstraat 1 interessant voor starters die verder kijken dan een kant-en-klaar interieur. Hier koop je vooral een huis met ruimte, een garage, drie slaapkamers en de mogelijkheid om stap voor stap je eigen woonplek te creëren.

WONEN IN KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

Jan van Goyenstraat 1 ligt in een bestaande woonwijk in Krimpen aan den IJssel. In de omgeving vind je groen, speelplekken en verschillende dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportvoorzieningen en winkels zijn in Krimpen ruim vertegenwoordigd.

Voor uitgebreid boodschappen doen kun je onder andere terecht bij winkelcentrum Crimpenhof. Hier vind je meerdere supermarkten, waaronder Albert Heijn, Dirk en Hoogvliet, naast winkels voor dagelijkse boodschappen, mode, verzorging en horeca. Naast Crimpenhof ligt het busstation, met verbindingen richting de Krimpenerwaard en via de Algerabrug naar metrostation Capelsebrug.

Dat maakt Krimpen aan den IJssel praktisch voor wie graag rustiger woont, maar Rotterdam en Capelle aan den IJssel goed bereikbaar wil houden. Via de Algerabrug sluit je aan richting Capelle en de Rotterdamse regio. Tegelijkertijd biedt Krimpen zelf genoeg voor het dagelijks leven.

Voor starters is dat een prettige combinatie. Je hoeft voor boodschappen, sport en andere dagelijkse voorzieningen niet steeds de plaats uit, terwijl je voor werk of een avond in Rotterdam goede verbindingen richting de stad hebt. Tel daar de ruimte rondom dit huis, de eigen garage en de mogelijkheden om binnen naar eigen smaak te moderniseren bij op en je hebt hier een plek waar je echt je eigen thuis van kunt maken.

Omschrijving

KENMERKEN:

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.

Ligging: in een woonwijk

Woonoppervlakte: ca. 79 m²

Perceeloppervlakte: 217 m²

Bouwjaar: 1956

Aantal slaapkamers: 3

Energielabel: E

Hoekhuis met vrijstaande garage

Aparte berging

Verzorgde tuin rondom

Balkon aan de achterzijde

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

79 m²



Bouwjaar

1956



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

217 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	79 m ²
Perceeloppervlakte	217 m ²
Inhoud	288 m ³
Bouwjaar	1956
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	-

E



















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Jan van Goyenstraat 1

Postcode/plaats

2923 AD Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 8245

Kadastraal eigendom

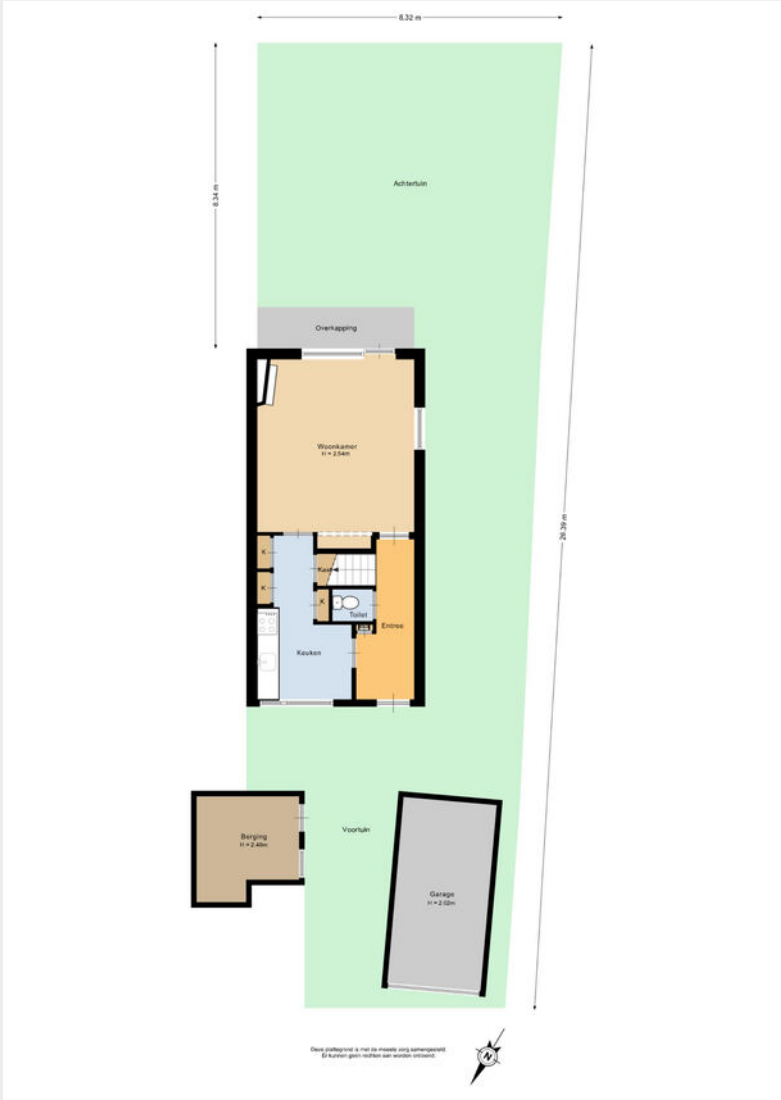
Volle eigendom

Perceelpervlakte

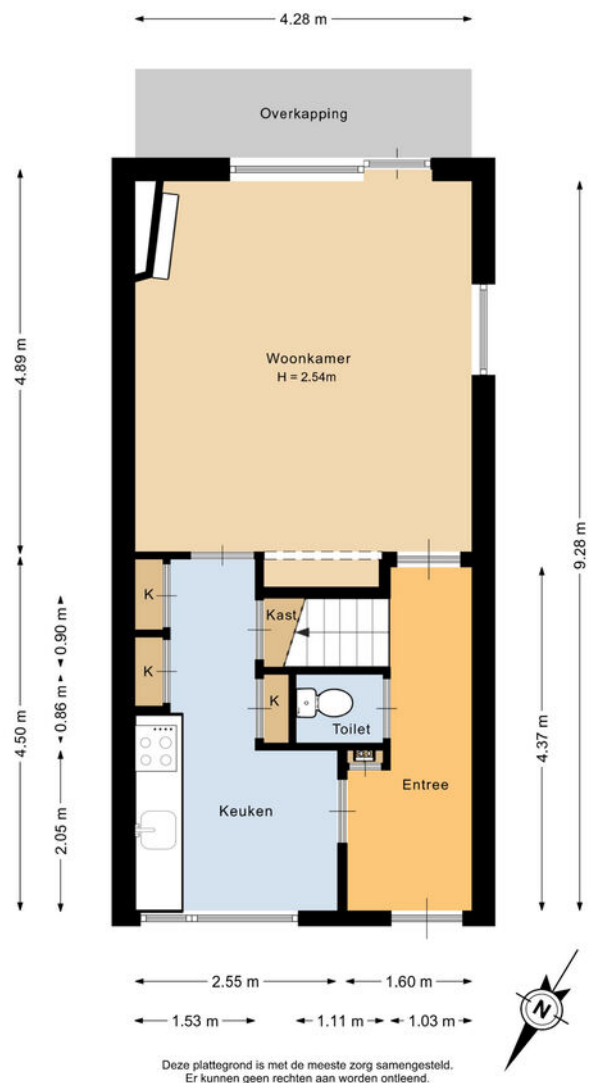
217 m²



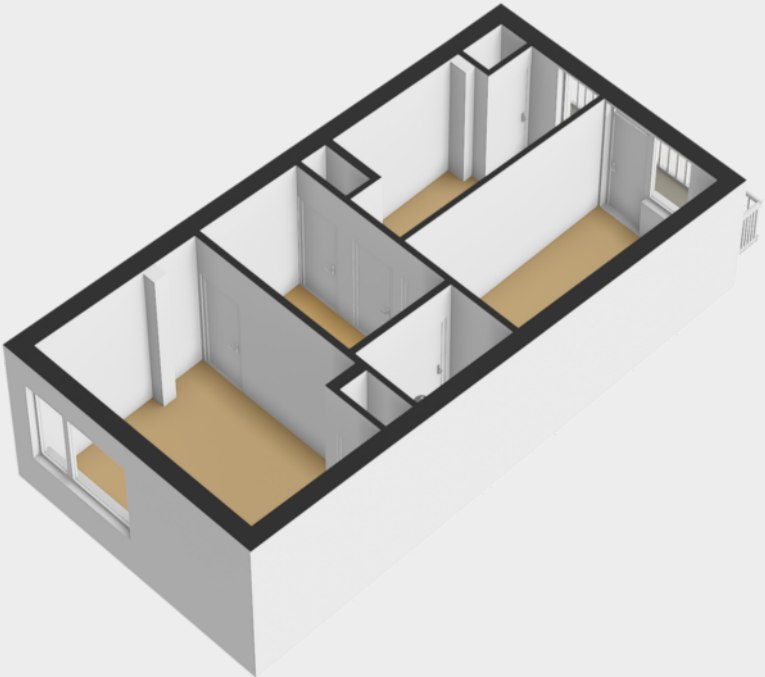
Plattegrond



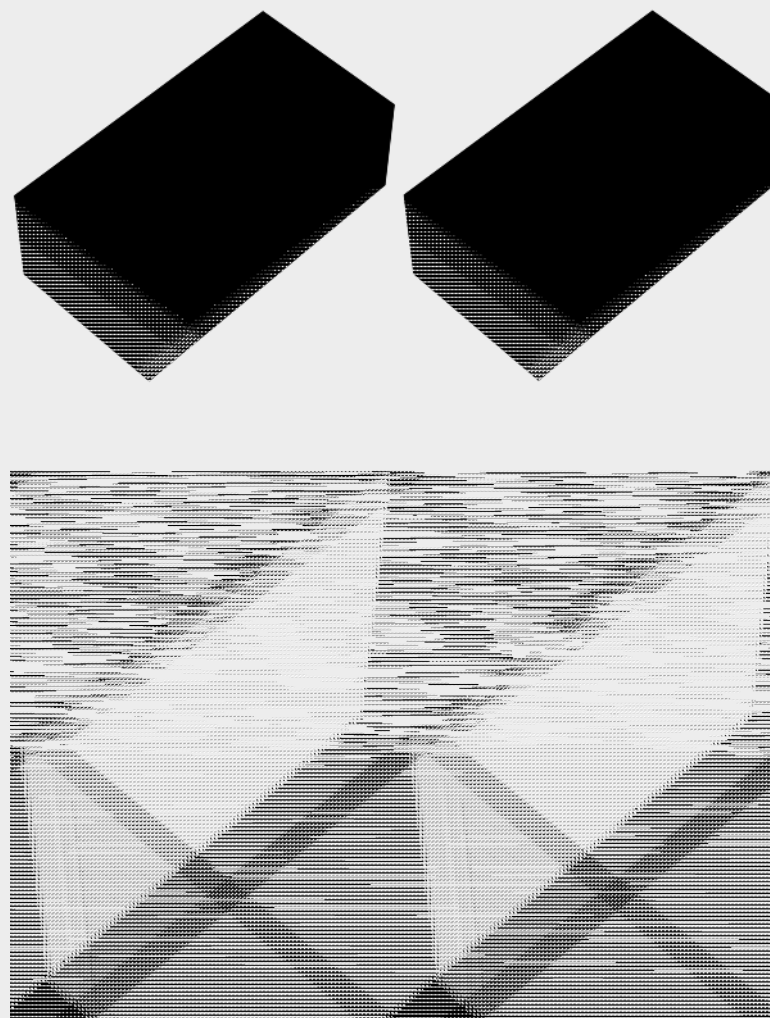
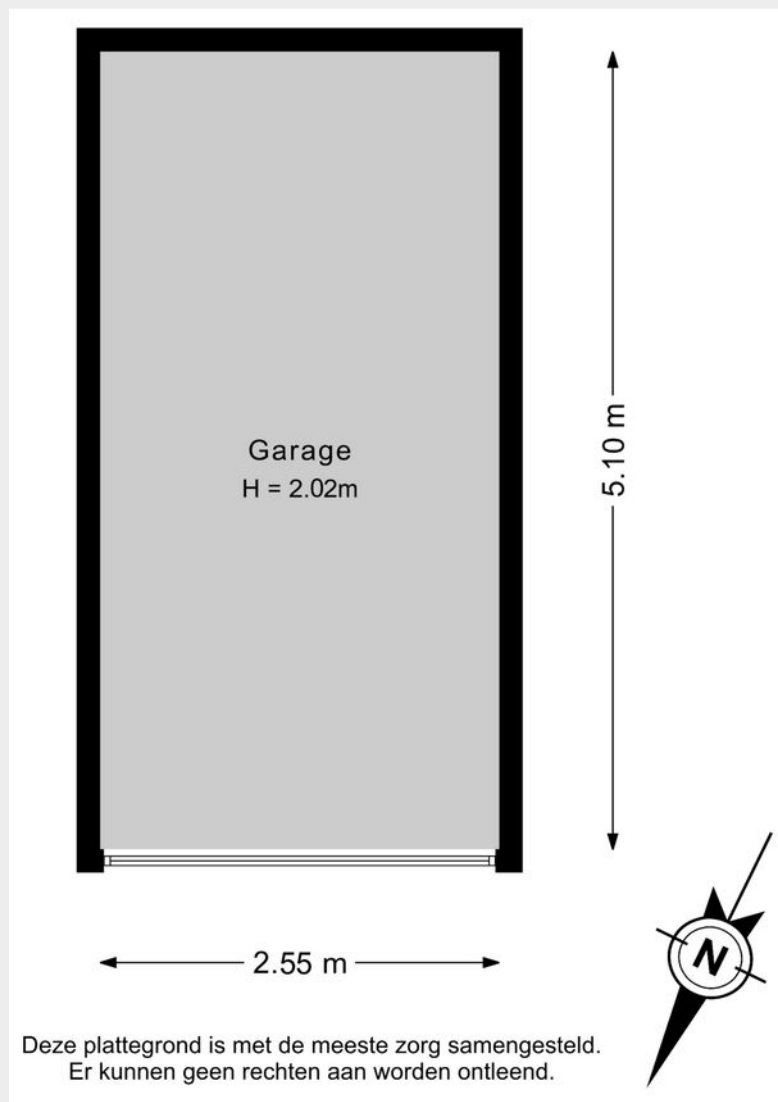
Plattegrond



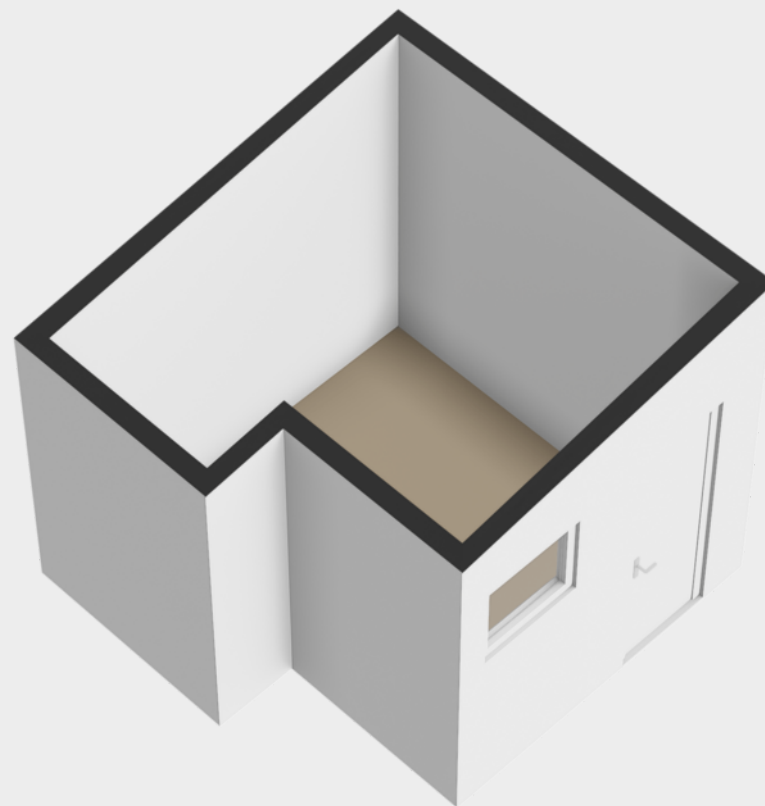
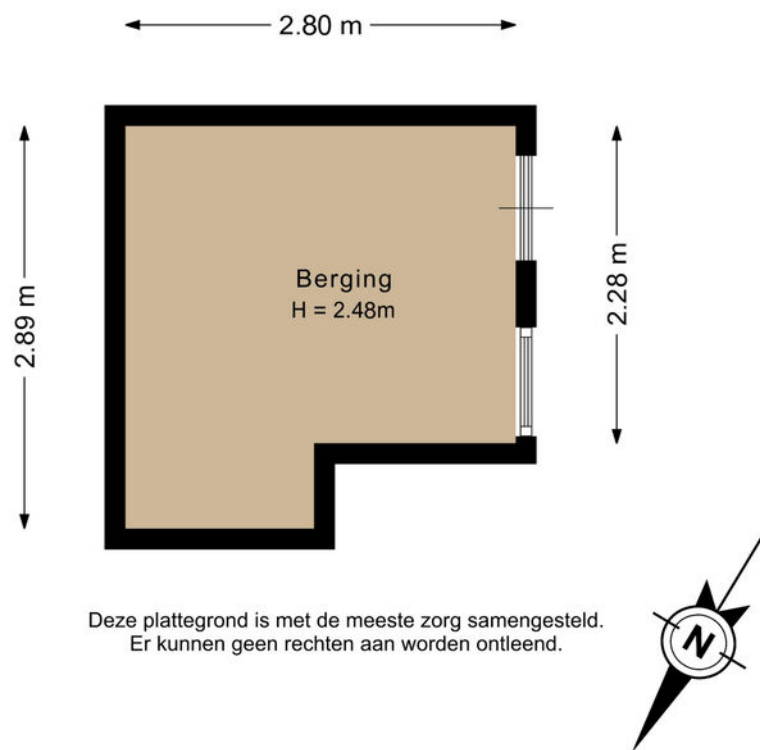
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

