

Krimpen aan den IJssel

Tournooi 36



te>koop>

Vraagprijs
€ 499.000,- 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

RUIME HOEKWONING MET ZONNIGE TUIN

Aan de Tournooi 36 in Krimpen aan den IJssel staat, in een groene omgeving, een verrassend ruim huis op een fijne hoeklocatie. Met circa 131 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers (voormalig 5), veel bergruimte, een tuin op het zuiden, een balkon en een dakterras.

Optioneel is er een ruime garage te aanvaarden, deze maakt geen deel uit van de huidige vraagprijs.

LICHTE WOONKAMER MET GROEN UITZICHT

Op de begane grond kom je binnen in de ruime entree met toilet en trapopgang. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Door de hoekligging en de grote raampartijen komt er veel daglicht naar binnen. De woonkamer biedt volop plek voor een royale zithoek en een grote eettafel, zonder dat de ruimte vol aanvoelt. Het uitzicht op het groen rondom het huis draagt bij aan de rustige sfeer.

Aan de voorzijde ligt de moderne keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en heeft een praktische hoekopstelling met veel kastruimte en werkblad. Het grote raam boven het aanrecht zorgt ook hier voor prettig daglicht en uitzicht naar buiten.

Buiten ligt een fraai aangelegde achtertuin. De tuin is op het zuiden gericht en heeft verschillende plekken om buiten te zitten. Door de volwassen beplanting, bomen en groene erfafscheiding voelt de tuin beschut aan. Er is ruimte voor een eettafel, een zithoek en volop groen.

VIER SLAAPKAMERS EN EXTRA BUITENRUIMTE

Op de eerste verdieping bevinden zich twee (voorheen 3) ruime slaapkamers, waarvan 1 met toegang tot het balkon.

De badkamer bevindt zich centraal op deze verdieping en is ingericht met een ligbad met douche, wastafel en toilet. Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier zijn nog eens twee kamers aanwezig. Er is eventueel de mogelijkheid om het dakterras om te bouwen tot kamer/woonruimte, waardoor er nog meer ruimte ontstaat. Ook deze verdieping biedt daardoor meerdere mogelijkheden.



Omschrijving

Denk aan slaapkamers voor kinderen, een werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Daarnaast is er bergruimte en bevindt zich hier de cv-installatie.

Een extra pluspunt is het dakterras. Dit geeft ook op de bovenste verdieping directe buitenruimte en maakt de indeling net wat veelzijdiger. Samen met het balkon en de tuin zijn er verspreid over het huis meerdere plekken waar je buiten kunt zitten.

Op korte afstand van de woning bevindt zich een eigen garage. De garage biedt ruimte voor een auto, fietsen, tuingereedschap of extra opslag. Voor gezinnen met meerdere fietsen, hobbyspullen of seizoensgebonden spullen is dat een praktische toevoeging. (De garage maakt geen deel uit van de huidige vraagprijs)

FIJN WONEN OP EEN GROENE HOEK

De hoekligging is één van de sterke punten van Tournooi 36. Het huis staat vrijer dan de omliggende tussenwoningen en wordt omgeven door veel groen. Dat is zowel aan de voorzijde, zijkant als vanuit de tuin goed zichtbaar. De combinatie van het groene straatbeeld, de ruime opzet en de eigen garage zorgt voor een prettige woonomgeving.

Het huis is gebouwd in 1971 en heeft energielabel C. Met 131 m² woonoppervlakte en vier slaapkamers is er voldoende ruimte om mee te groeien. De indeling biedt bovendien kansen om delen van het huis in de toekomst naar eigen smaak aan te passen.

Voor mensen die op zoek zijn naar een ruim huis met, meerdere buitenplekken en praktische bergruimte is dit een zeer interessante woning. De woonkamer is royaal, de slaapkamers zijn verdeeld over twee verdiepingen en buiten beschik je over een zonnige tuin, balkon en dakterras.

WONEN IN BOVENEIND EN KRIMPEN

Tournooi ligt in de buurt Boveneind in Krimpen aan den IJssel. De straat ligt in een woonomgeving waar groen duidelijk aanwezig is. Dat past goed bij het beeld van het huis zelf: rustig wonen, maar met voorzieningen op korte afstand. Voor gezinnen is de aanwezigheid van meerdere basisscholen in de omgeving prettig. In de buurt liggen meerdere basisscholen en voortgezet onderwijs. Openbaar vervoer en winkelcentrum op loopafstand.

Krimpen aan den IJssel heeft een breed aanbod aan winkels en supermarkten. Voor uitgebreidere boodschappen of winkelen kun je onder meer terecht bij winkelcentrum Crimpenhof en winkelcentrum De Korf. De gemeente zet daarnaast sterk in op een groene en prettige leefomgeving, met aandacht voor voorzieningen, ontmoeten en bereikbaarheid.

Ook qua vervoer zijn er verschillende mogelijkheden. Binnen Krimpen rijden diverse busverbindingen en er is een Waterbusverbinding richting de regio. Daardoor is het mogelijk om niet alleen met de auto, maar ook met het openbaar vervoer of over het water richting bijvoorbeeld Rotterdam te reizen.

Voor sport en ontspanning zijn er binnen Krimpen verschillende verenigingen, activiteiten en voorzieningen. Ook voor kinderen organiseert de gemeente activiteiten op het gebied van sport, spel en workshops. De combinatie van groen, scholen, winkels en verschillende vervoersmogelijkheden maakt deze omgeving vooral aantrekkelijk voor gezinnen die graag ruim wonen zonder ver van dagelijkse voorzieningen af te zitten.

Omschrijving

KENMERKEN:

Vraagprijs: €499.000,- k.k., (zonder garage).

Ligging: hoekligging in groene woonomgeving

Tuin: achtertuin op het zuiden

Woonoppervlakte: ca. 131 m²

Perceeloppervlakte: ca. 196 m² inclusief garage

Bouwjaar: 1971

Aantal verdiepingen: 3 woonlagen

Aantal kamers: 5

Aantal slaapkamers: 4

Energielabel: C

Vloer isolatie; Spouwmuur isolatie; dubbele beglazing.

Eigen garage, is in combinatie met de woning te koop.

Balkon op de eerste verdieping

Dakterras op de tweede verdieping

Oplevering: in overleg

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

131 m²



Bouwjaar

1971



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

196 m²

Soort	herenhuis
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	196 m ²
Inhoud	447 m ³
Bouwjaar	1971
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2011)
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

C



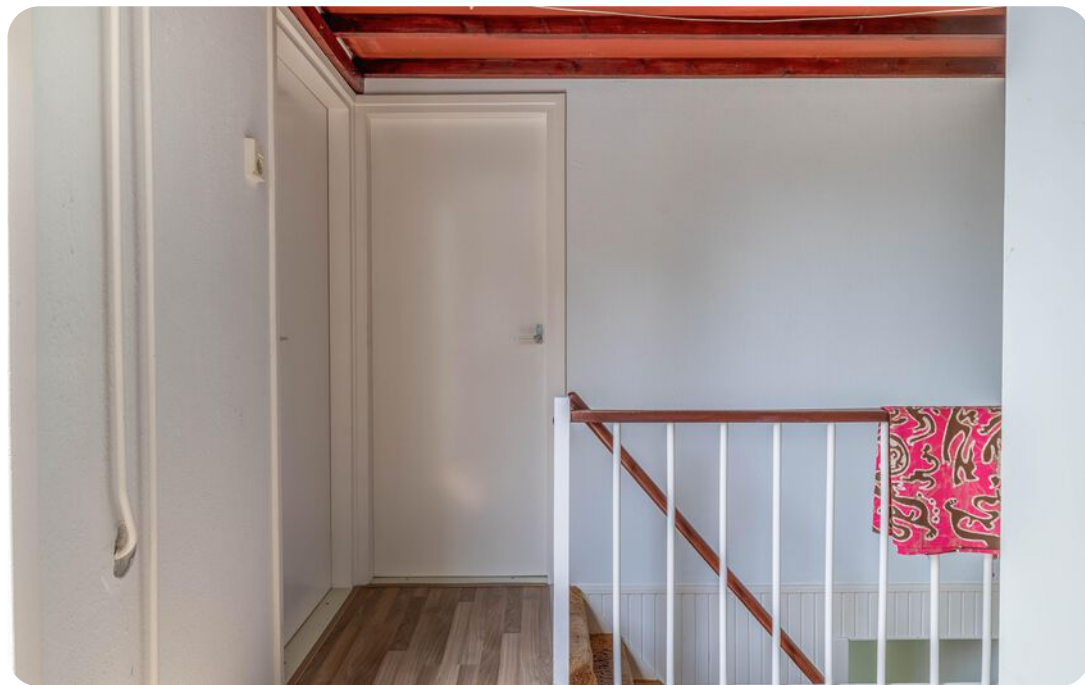




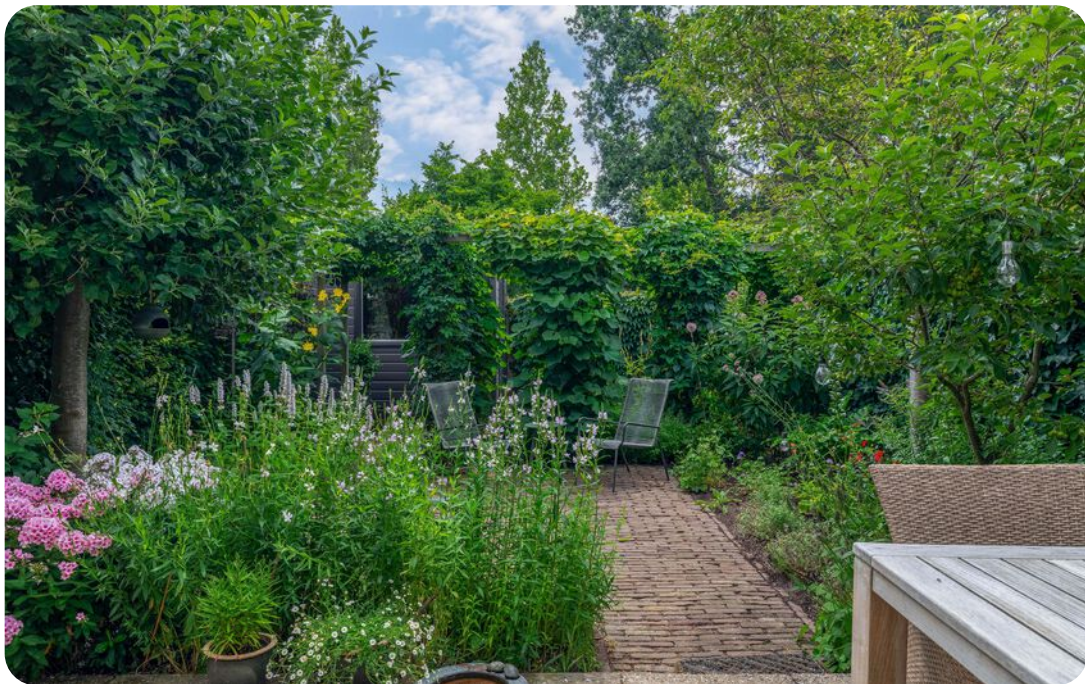






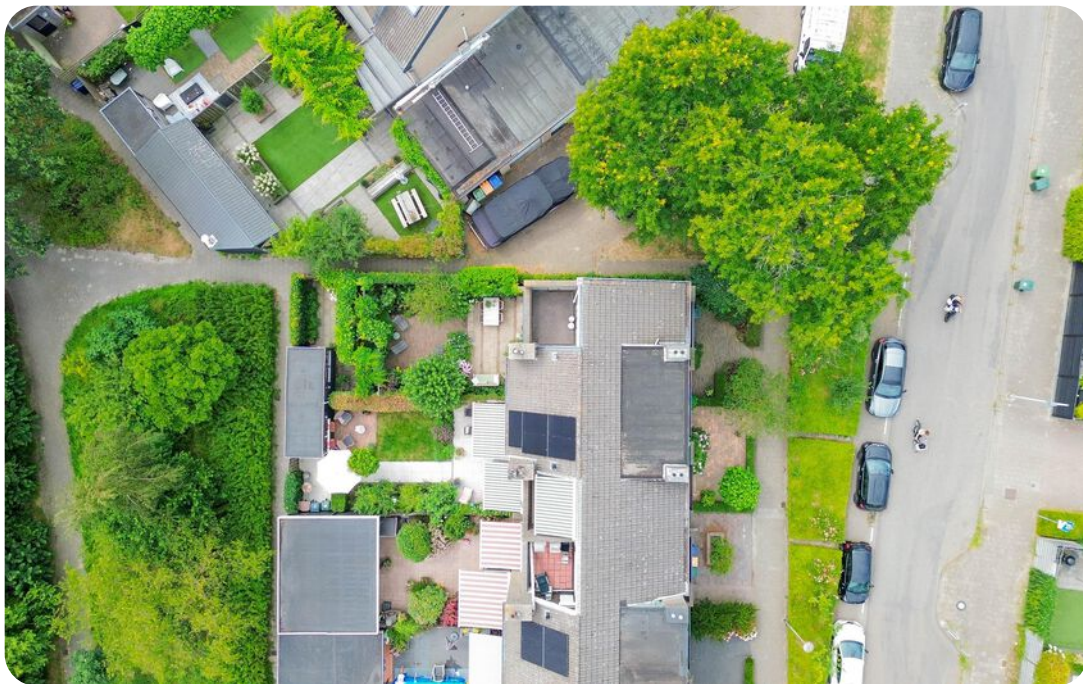












Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Tournooi 36

Postcode/plaats

2924 VJ Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

Sectie C,nummers 3326 en 3322

Kadastraal eigendom

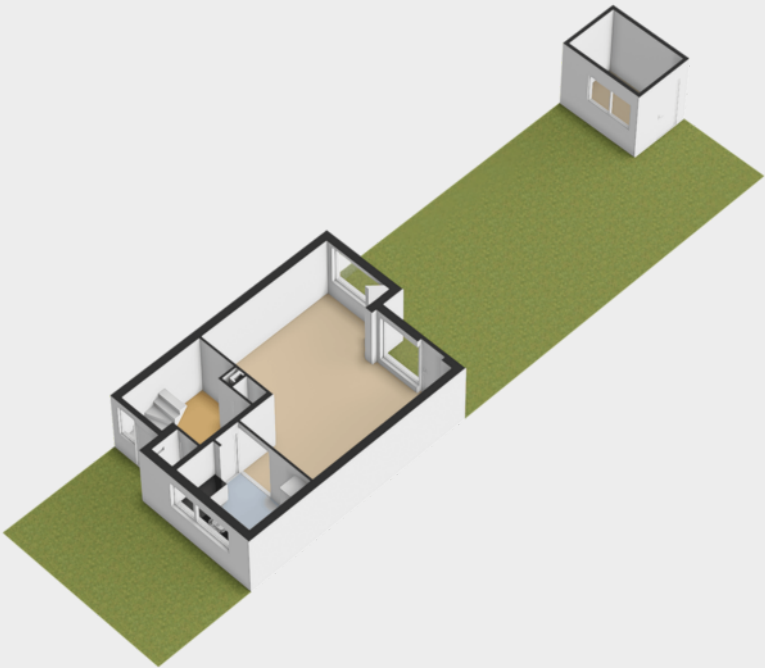
Volle eigendom

Perceelpervlakte

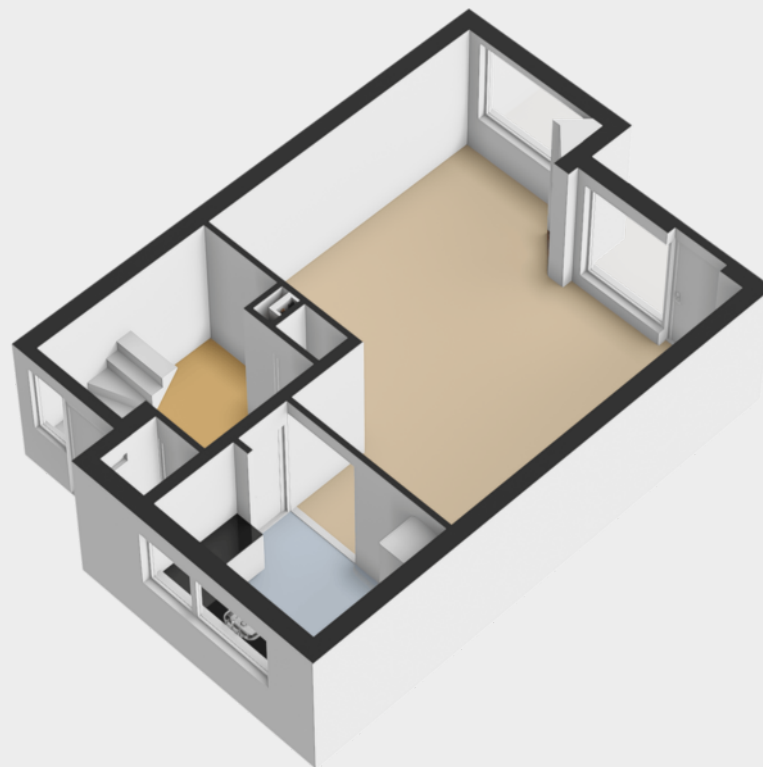
196 m²



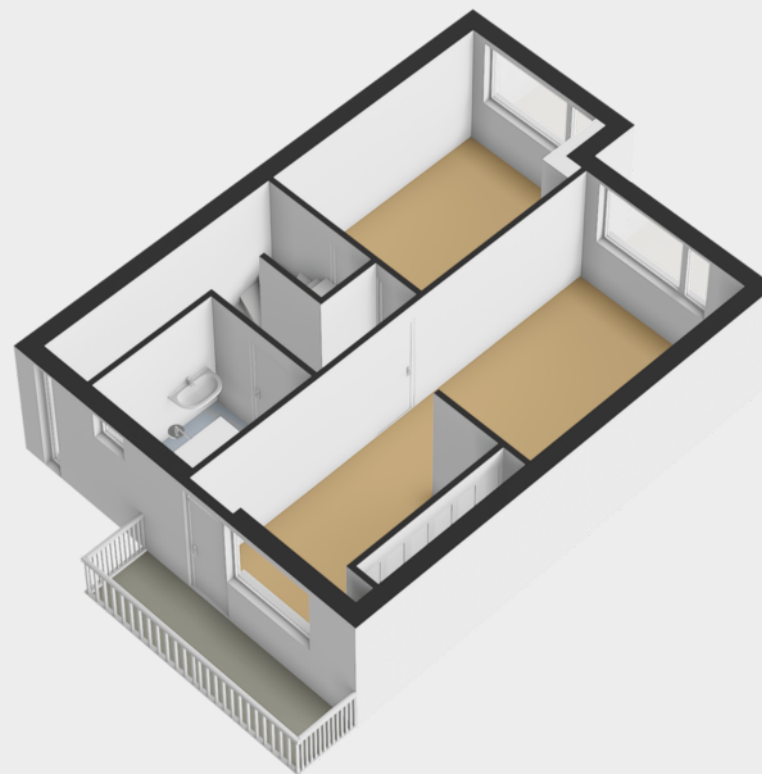
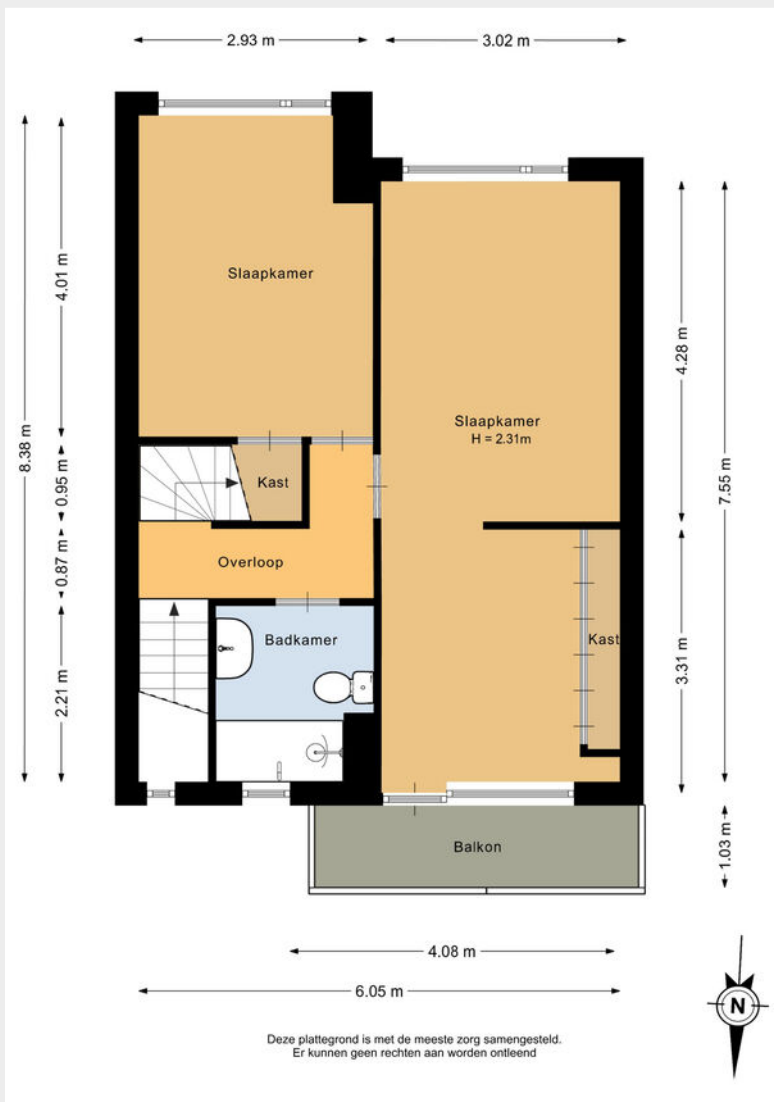
Plattegrond>



Plattegrond



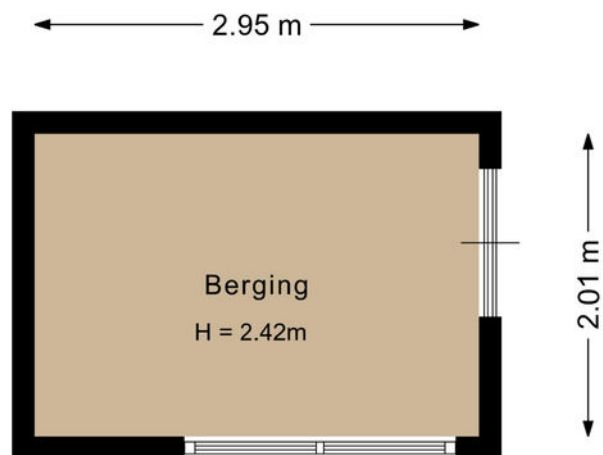
Plattegrond



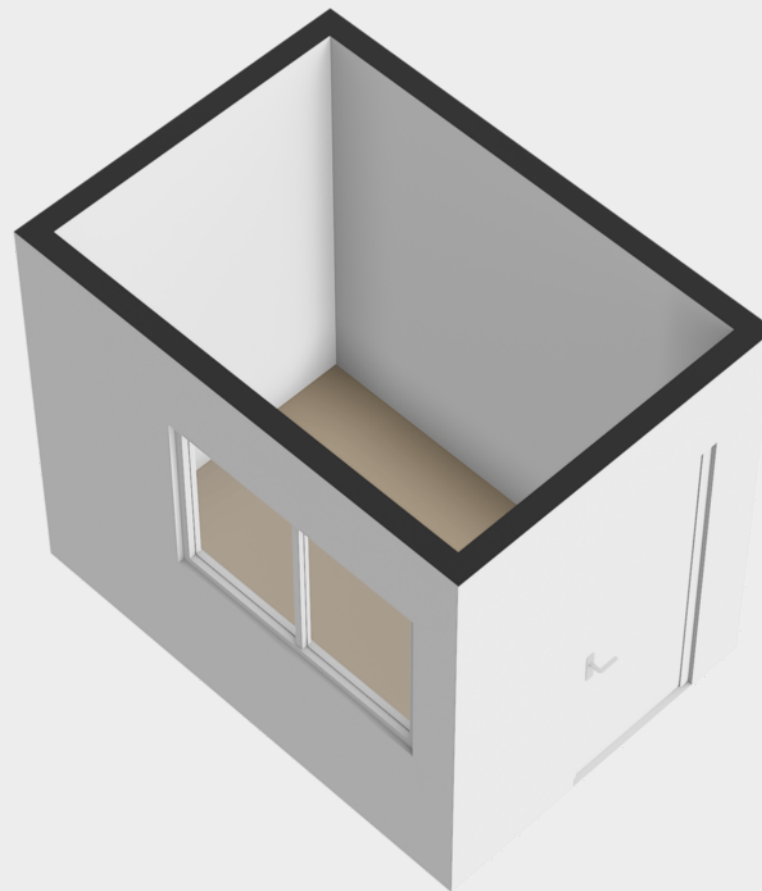
Plattegrond



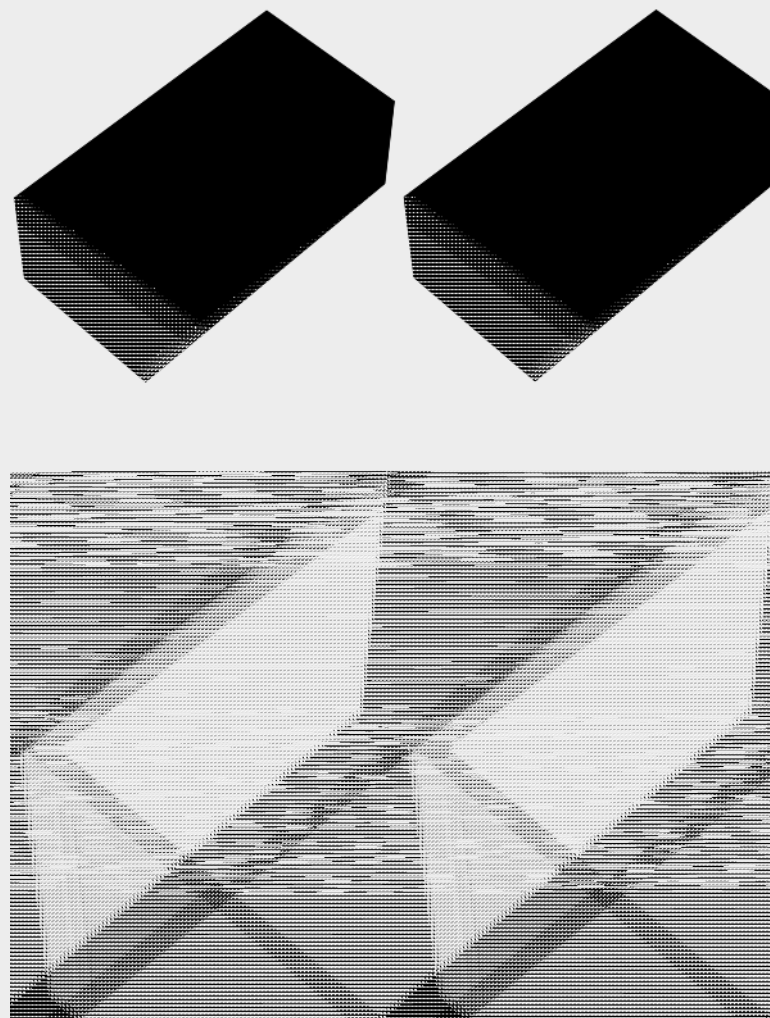
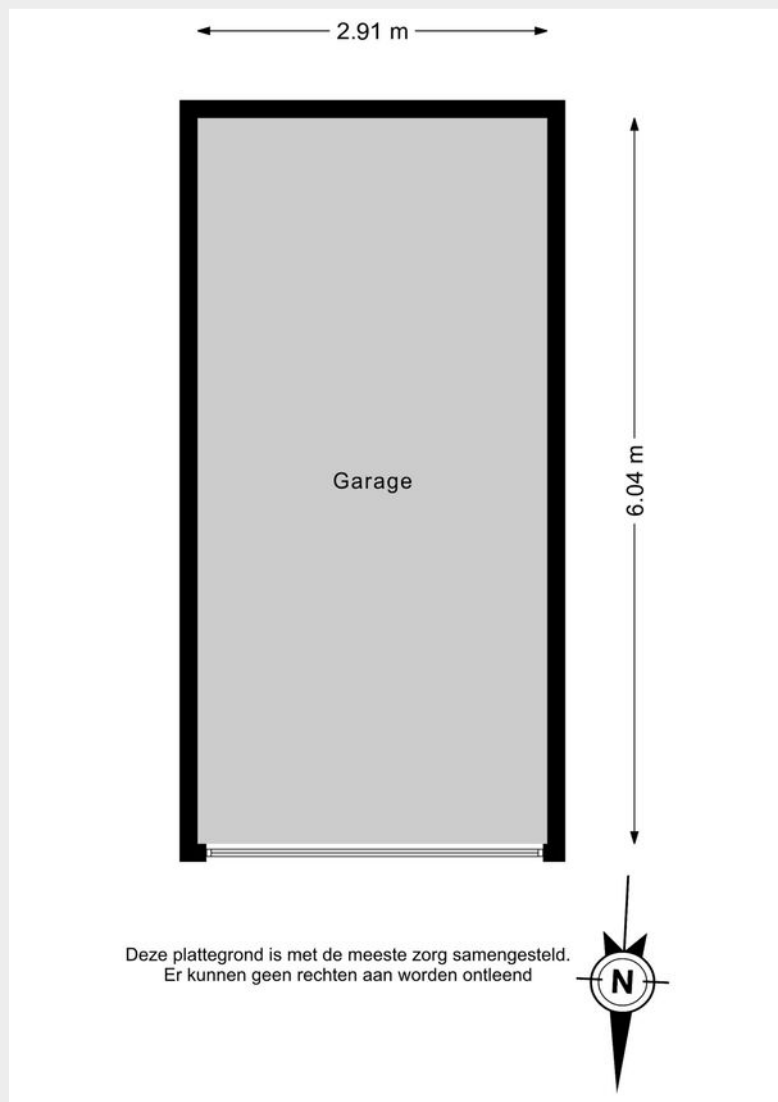
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Plattegrond



Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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 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

