

Lekkerkerk

Berlagestraat 31



te>koop>

Vraagprijs
€ 425.000,- 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

HOEKWONING MET ROYALE TUIN EN GARAGE

Een eigen huis met drie slaapkamers, een garage én een flinke zonnige tuin: aan de Berlagestraat 31 in Lekkerkerk krijg je verrassend veel ruimte. Deze keurig onderhouden hoekwoning staat op een perceel van 243 m² en heeft door de ligging aan het einde van het blok een royale zijtuin. De achtertuin ligt op het zuiden en de zijtuin op het westen, waardoor er op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de zon te vinden is. Tel daar de garage, kunststof kozijnen en de dakkapel bij op en je hebt een huis dat veel te bieden heeft voor starters en jonge doorstromers.

De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont hier rustig in een woonwijk, terwijl het centrum van Lekkerkerk en de dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Met circa 95 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en drie woonlagen is er bovendien voldoende ruimte om hier ook de komende jaren prettig te blijven wonen.

LICHTE WOONKAMER MET TUINCONTACT

Op de begane grond stap je binnen in een lichte leefruimte. De woonkamer heeft dankzij de hoekligging en de grote raampartijen een prettige hoeveelheid daglicht. Aan de achterzijde kijk je uit over het groen van de tuin. Hierdoor is er vanuit de woonkamer direct contact met buiten en voelt de leefruimte open aan. De begane grond biedt een praktische basis om helemaal naar eigen smaak in te richten. Maak aan de ene zijde een comfortabele zithoek en gebruik het andere gedeelte voor een ruime eettafel waar je met vrienden of familie kunt aanschuiven. De keuken sluit hierop aan en biedt voldoende ruimte voor het dagelijkse kookwerk.

Een interessant detail voor wie in de toekomst groter wil wonen, is het onderheide terras aan de achterzijde. Dit biedt mogelijkheden om een eventuele uitbouw te realiseren en daarmee de leefruimte op de begane grond verder te vergroten. Zo koop je niet alleen een huis dat nu prettig is ingedeeld, maar heb je ook mogelijkheden om het later aan veranderende woonwensen aan te passen.



Omschrijving

DRIE SLAAPKAMERS EN EXTRA DAKKAPEL

Verdeeld over de verdiepingen beschikt het huis over drie slaapkamers. Daarmee past de indeling goed bij verschillende levensfasen. Begin je hier met z'n tweeën, dan is er bijvoorbeeld ruimte voor een aparte werk- of logeerkamer. Wie later meer kamers nodig heeft, kan de beschikbare ruimte gebruiken als volwaardige slaapkamers. De dakkapel aan de achterzijde zorgt op de bovenste woonlaag voor extra ruimte en licht. Dat maakt deze verdieping een stuk bruikbaar en geeft je meer mogelijkheden bij de inrichting. Met in totaal vier kamers, waarvan drie slaapkamers, is de beschikbare ruimte praktisch verdeeld over de drie woonlagen.

Ook op het gebied van onderhoud is er al het nodige gedaan. Het huis is volledig voorzien van kunststof kozijnen. Dat betekent minder schilderwerk aan de buitenzijde en draagt bij aan het onderhoudsvriendelijke karakter van het huis.

ROYALE TUIN MET EIGEN GARAGE

Juist buiten laat deze hoekwoning zien wat hem onderscheidt. Door de ligging aan het einde van het blok beschikt het huis niet alleen over een achtertuin, maar ook over een royale zijtuin. Met een perceel van 243 m² is er volop plek om verschillende gedeeltes te maken: een terras om buiten te eten, een loungehoek, speelruimte of juist extra groen. De achtertuin ligt op het zuiden en de zijtuin op het westen. Daardoor kun je op zonnige dagen lange tijd van de buitenruimte genieten. De combinatie van groen, bestrating en de vrije hoekligging geeft de tuin bovendien een ruimtelijk gevoel. Achter op het perceel staat de vrijstaande garage. Ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of motor, maar natuurlijk ook geschikt als praktische opslag- of klusruimte. Zeker voor starters en jonge doorstromers is die extra ruimte prettig: spullen die je niet dagelijks nodig hebt, hoeven niet in huis te staan.

RUSTIG WONEN DICHT BIJ ALLES

Lekkerkerk combineert het dorpse wonen met een behoorlijk compleet voorzieningenniveau. Vanuit de Berlagestraat woon je rustig in een woonwijk, terwijl het centrum en de dagelijkse voorzieningen dichtbij liggen. In de dorpskern vind je winkels voor de dagelijkse boodschappen, verschillende speciaalzaken en horeca. Ook is er op woensdag een weekmarkt op het Raadhuisplein. Voor jonge doorstromers die nu of later met kinderen wonen, is ook het onderwijsaanbod prettig. Lekkerkerk beschikt over meerdere basisscholen, kinderopvang en voortgezet onderwijs. Daarnaast zijn er diverse sportverenigingen en andere maatschappelijke voorzieningen in het dorp.

Ook voor wie richting Rotterdam reist, is Lekkerkerk praktisch gelegen. Vanuit het centrum rijdt onder meer bus 292 richting Capelsebrug. Daarnaast hoort de verbinding over de Lek bij het karakter van het dorp. Zo woon je in een groene, dorpse omgeving, terwijl plaatsen als Krimpen aan den IJssel, Capelle aan den IJssel en Rotterdam goed binnen bereik liggen.

Voor vrije tijd hoef je het dorp niet direct uit. De ligging aan de Lek en midden in de Krimpenerwaard nodigt uit om naar buiten te gaan. Wandelen, fietsen of gewoon even richting de rivier: het landschap is nooit ver weg. Tegelijkertijd heb je in het dorp zelf de voorzieningen die je in het dagelijks leven graag dichtbij hebt. Dat maakt de Berlagestraat 31 een fijne combinatie voor wie zijn eerste huis koopt of toe is aan de volgende stap: rustig wonen, veel eigen buitenruimte en voldoende mogelijkheden om het huis in de toekomst verder aan je woonwensen aan te passen.

Omschrijving

KENMERKEN:

Woonoppervlakte ca. 95 m²;
Perceeloppervlakte 243 m²;
Bouwjaar 1965;
Hoekwoning met royale zij- en achtertuin;
Vrijstaande garage;
Voorzien van kunststof kozijnen;
Onderheid terras met mogelijkheid voor een uitbouw aan de achterzijde;
Energie label B;
Snelle oplevering mogelijk.

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

95 m²



Bouwjaar

1965



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

243 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	95 m ²
Perceeloppervlakte	243 m ²
Inhoud	359 m ³
Bouwjaar	1965
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2021)
Isolatie	vloerisolatie

B









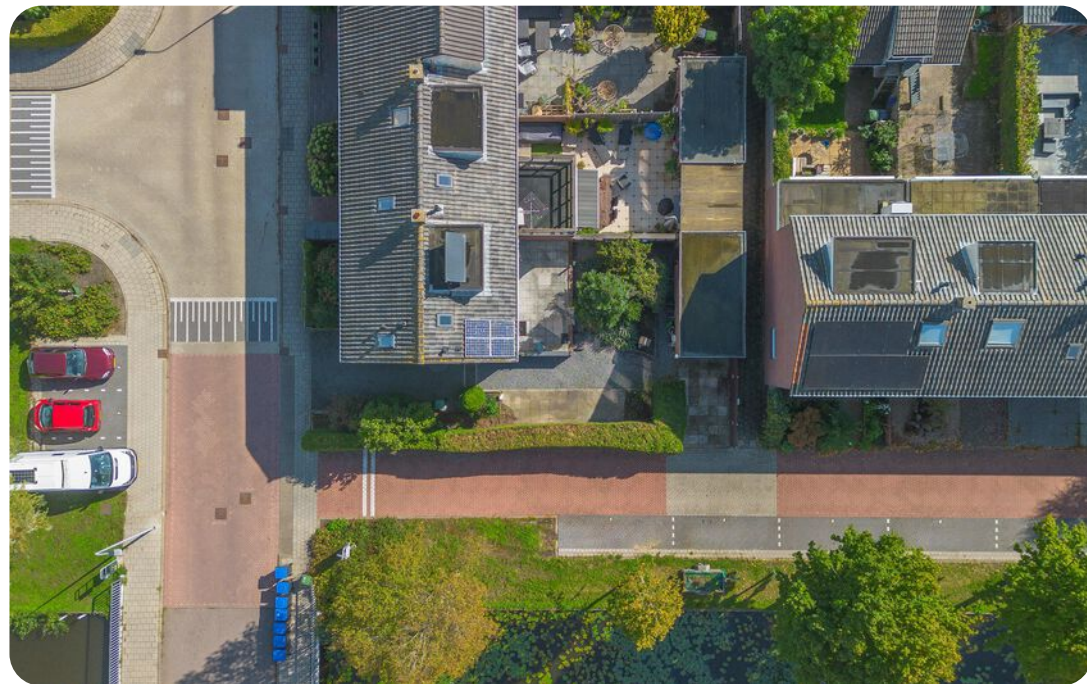










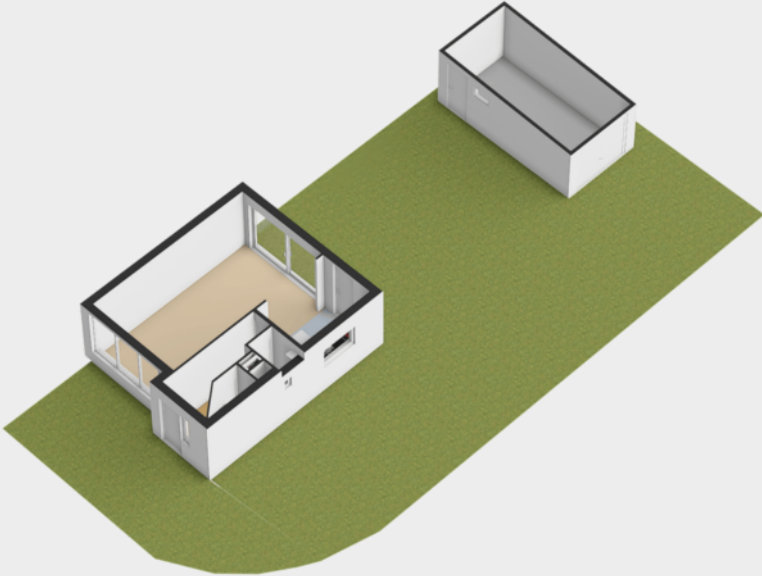
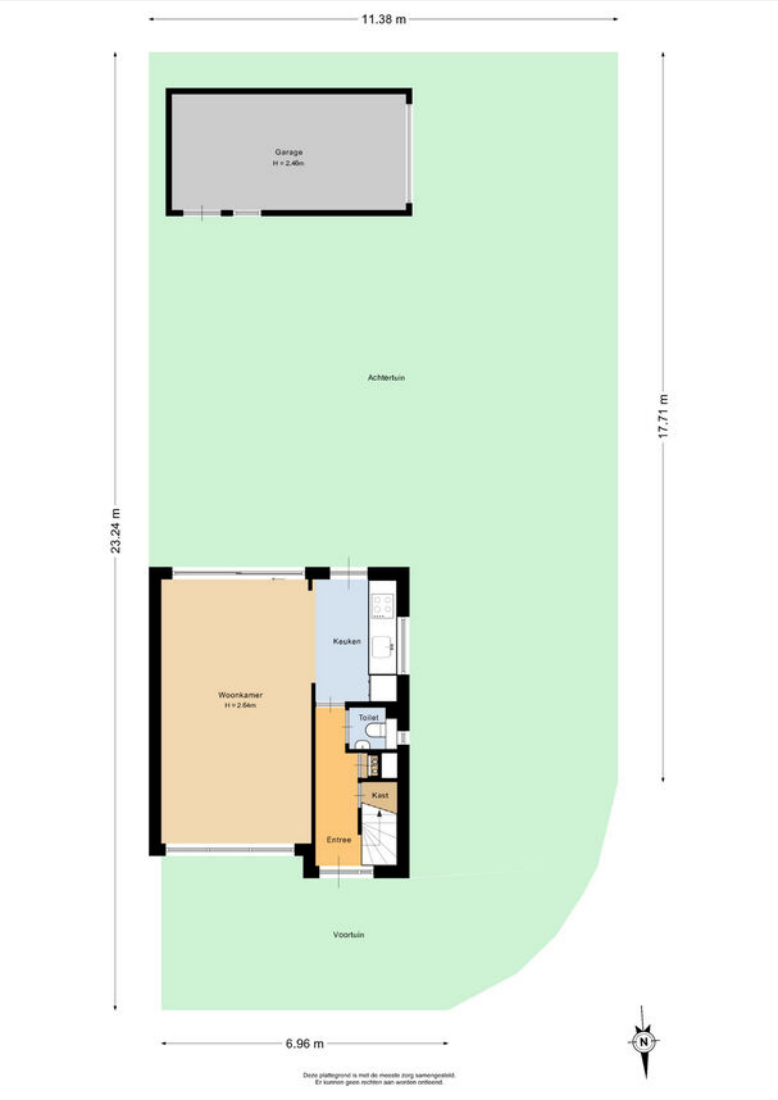


Virtueel>bezichtigen>

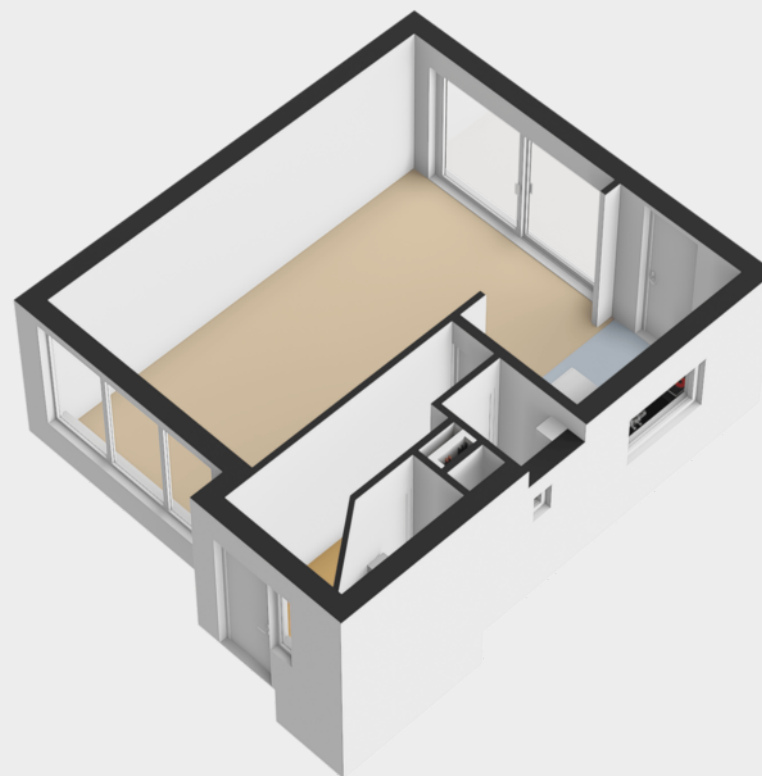
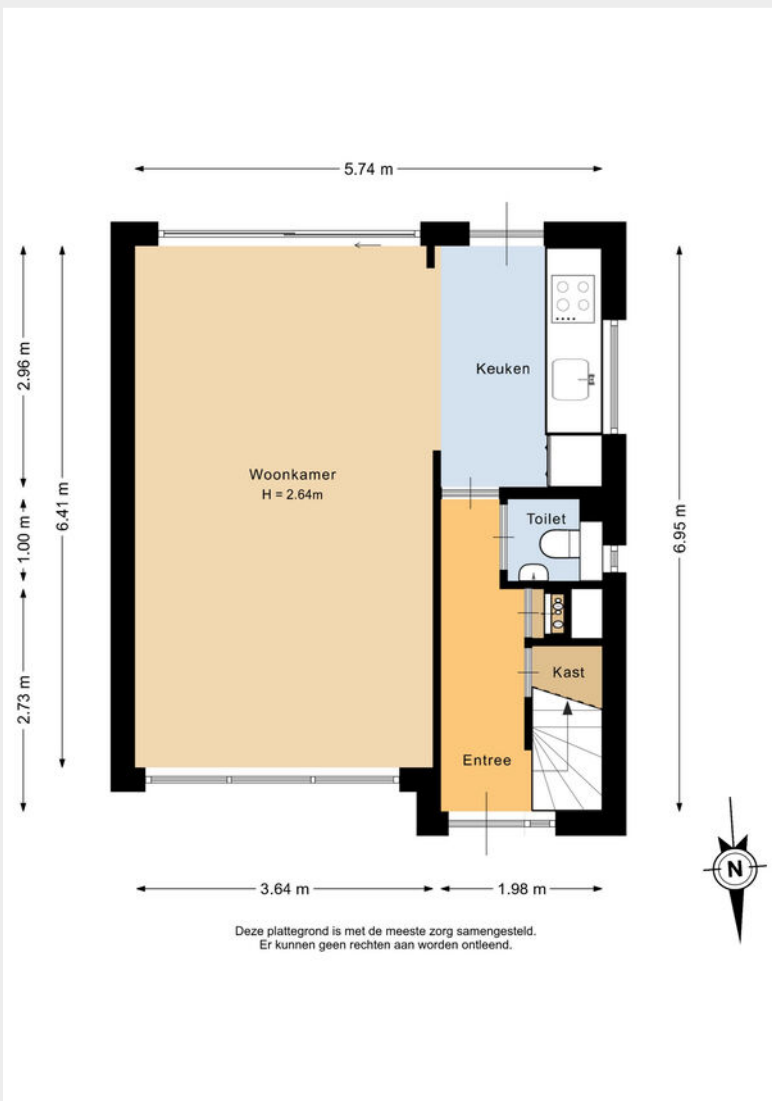
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Plattegrond



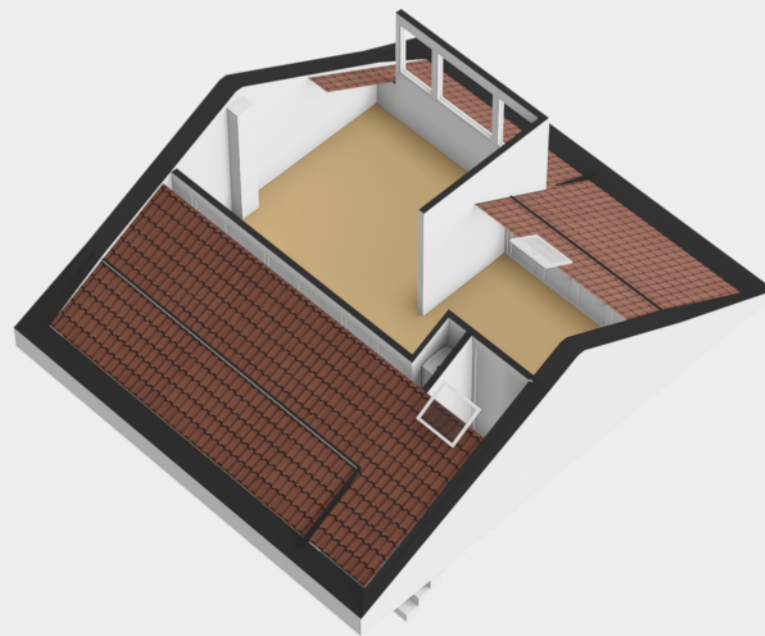
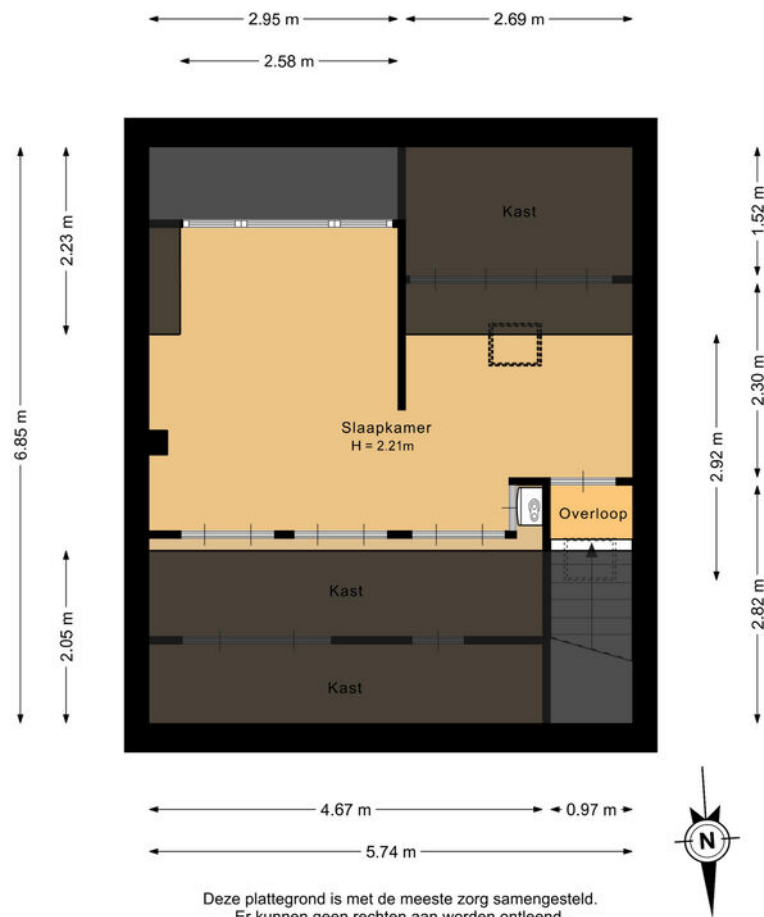
Plattegrond



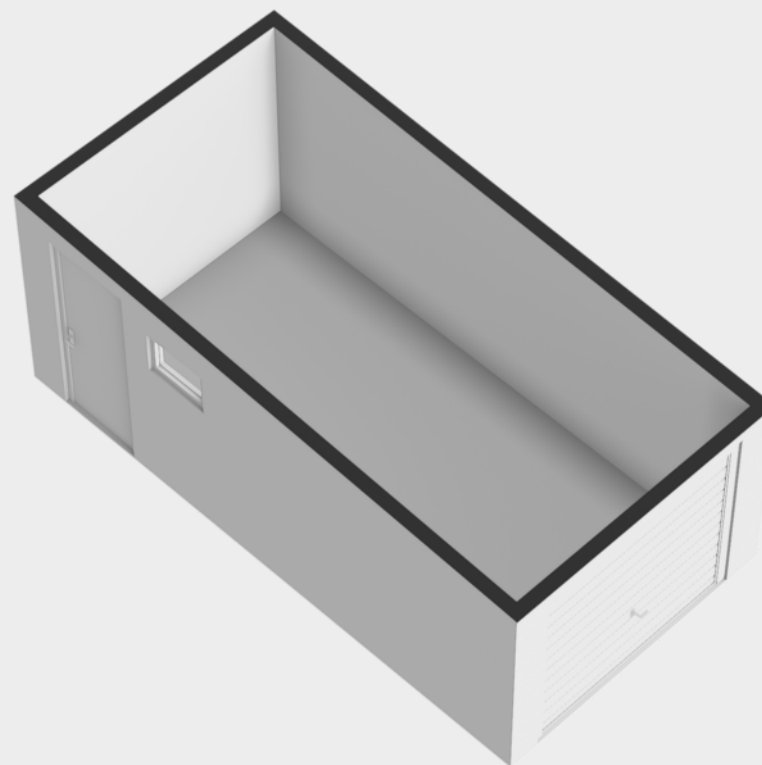
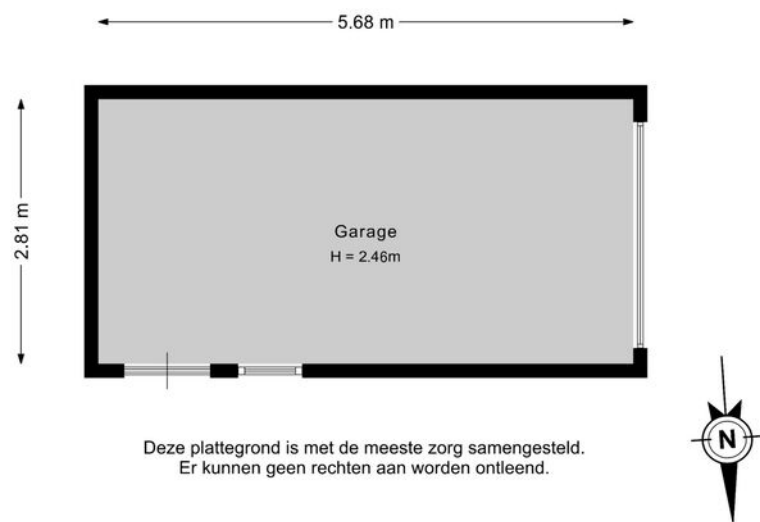
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Designradiator(en)	X			- kookplaat	X		
Verlichting, te weten				- (gas)fornuis	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
				- koelkast	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vaatwasser	X		
- Inbouwkasten slaapkamers	X						
				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
- Plissé	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking	X			- ligbad	X		
- laminaat	X			- douche (cabine/scherm)	X		
				- wastafel	X		
Overig, te weten				- wastafelmeubel	X		
- schilderij ophangstelsel	X			- toilet	X		
				- Spiegel met verlichting badkamer	X		
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmwaterpomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 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

