

Krimpen aan den IJssel

Kerkdreef 28



tekoop

Vraagprijs
€ 1.095.000,- 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

VRIJSTAAND WONEN MET RUST EN UITZICHT

Aan de geliefde Kerkdreef ligt dit vrijstaande huis op een ruim perceel van maar liefst 903 m². Hier woon je met volop privacy, omringd door groen en met een vrij uitzicht over de Blomsingel. De ligging is beschut en lommerrijk, precies wat je zoekt als je comfortabel wilt wonen met ruimte om je heen.

Bij aankomst valt direct de royale opzet op, maar liefst 210m² wonen + 74 m² overige inpandig: een brede oprit, een dubbele garage en een verzorgde voortuin die het huis mooi laat uitkomen. De tuin rondom biedt volop mogelijkheden. Of je nu wilt tuinieren, ontspannen op een zonnig terras of juist een plek zoekt waar kinderen vrij kunnen spelen — hier kan het allemaal. Dankzij de ligging rondom het huis is er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden. De combinatie van de vrije ligging, het royale perceel en de ruimte praktische indeling die vele mogelijkheden biedt, maakt dit een huis dat niet alleen nu comfortabel is, maar ook toekomstbestendig.

SPEELSE WOONKAMER MET LICHT EN KARAKTER

Eenmaal binnen valt meteen de bijzondere indeling op. De woonkamer is zonder twijfel het hart van het huis en een echte eyecatcher. Het niveauverschil zorgt voor een speels geheel, terwijl de vide en de zichtbare houten balken karakter en warmte toevoegen.

De grote raampartijen trekken het groen als het ware naar binnen en zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de dag. Vanuit de zithoek heb je een vrij uitzicht naar buiten, wat het gevoel van ruimte nog eens versterkt. De haard vormt een sfeervol middelpunt en maakt deze ruimte compleet.

De marmeren vloer met vloerverwarming in het leefgedeelte zorgt niet alleen voor comfort, maar ook voor een verzorgde en tijdloze uitstraling. Dit is een plek waar je zowel groots kunt ontvangen als rustig kunt genieten van het uitzicht en de ruimte om je heen.

LUXE WOONKEUKEN EN VEEL MOGELIJKHEDEN

De woonkeuken sluit perfect aan bij de leefruimte en is modern en strak uitgevoerd met luxe Gaggenau apparatuur. Hier heb je alle ruimte om uitgebreid te koken en tegelijkertijd in contact te blijven met familie of gasten.



Omschrijving>

Wat dit huis extra bijzonder maakt, is de enorme hoeveelheid praktische ruimte. De grote berging/bijkeuken en de dubbele garage bieden tal van mogelijkheden. Denk aan werken aan huis, een hobbyruimte of zelfs het realiseren van een volledig woonprogramma op de begane grond.

Op de verdieping bevinden zich maar liefst vijf grote slaapkamers, waarbij de grootste kamer direct opvalt door zijn formaat. Ideaal als master bedroom. De overige kamers zijn flexibel in te richten, bijvoorbeeld als kinderkamers, werkkamers of logeerkamers. Daarnaast zijn er twee badkamers aanwezig, wat het huis zeer geschikt maakt voor grotere huishoudens of gasten.

De indeling in combinatie met het woonoppervlak van circa 210 m² zorgt ervoor dat je hier alle kanten op kunt – nu én in de toekomst!

GROEN WONEN IN FIJNE WOONOMGEVING

De Kerkdreef staat bekend als een van de mooiere en rustigere straten van Krimpen aan den IJssel. Brede opzet, veel groen en voornamelijk vrijstaande en ruime huizen zorgen voor een prettige woonomgeving met een volwassen karakter.

Op korte afstand vind je diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen. Ook de bereikbaarheid richting Rotterdam is goed, waardoor je hier rustig woont maar toch snel in de stad bent. De nabijheid van water en groen maakt het bovendien een fijne plek voor wandelingen en ontspanning.

Dit is zo'n locatie waar wonen, rust en bereikbaarheid op een natuurlijke manier samenkomen.

KENMERKEN:

Vraagprijs: € 1.095.000,-

Vrijstaande ligging aan de Blomsingel

Tuin rondom (altijd zon en schaduw)

Woonoppervlakte: ca. 210 m² en 74 m² overig inpandig

Perceeloppervlakte: 903 m²

Bouwjaar: 1969

Aantal verdiepingen: 2

Aantal kamers: 6

Aantal slaapkamers: 5

Energie label: D

Luxe woonkeuken met Gaggenau apparatuur

Speelse woonkamer met vide, haard en niveauverschil

Marmeren vloer met vloerverwarming (begane grond)

Grote berging/bijkeuken

Dubbele garage en ruime oprit

Diverse zonwering aanwezig

Vele mogelijkheden

Oplevering: in overleg

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.



Kenmerken



Woonoppervlakte

210 m²



Bouwjaar

1969



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

903 m²

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	210 m ²
Perceeloppervlakte	903 m ²
Inhoud	1041 m ³
Bouwjaar	1969
Tuin	rondom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, 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

Kerkdreef 28

Postcode/plaats

2922 BH Krimpen Aan Den IJssel

Sectie/perceel

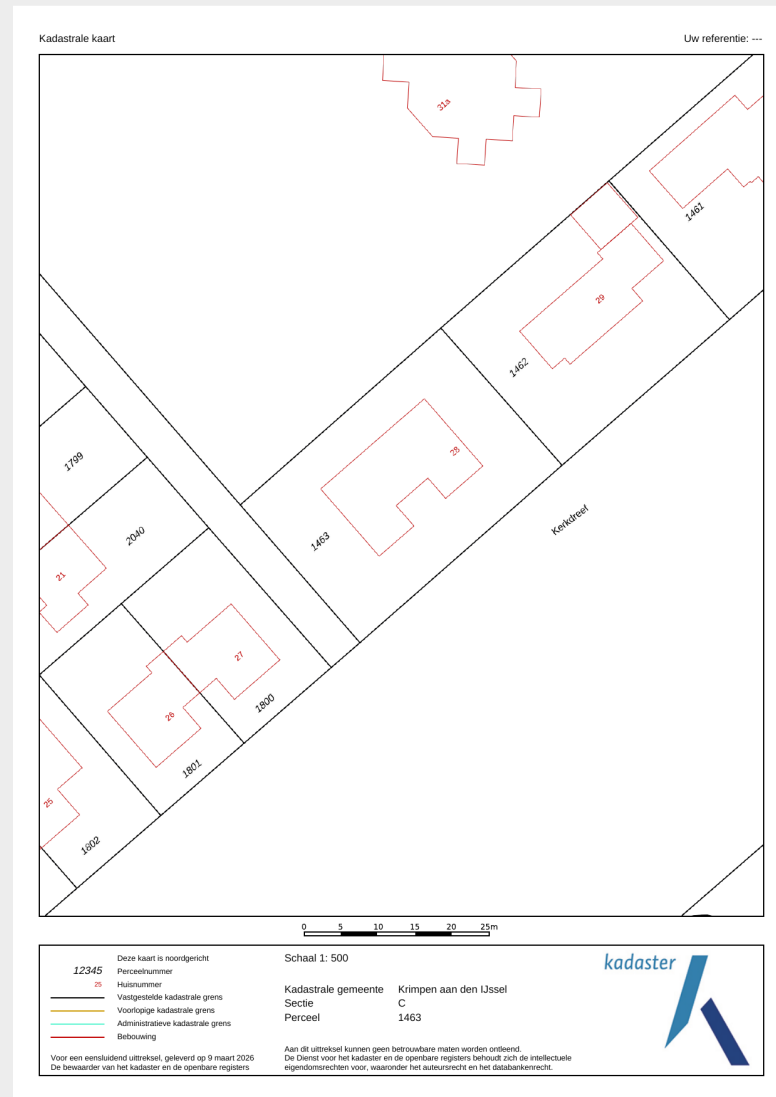
Sectie C, nummer 1463

Kadastraal eigendom

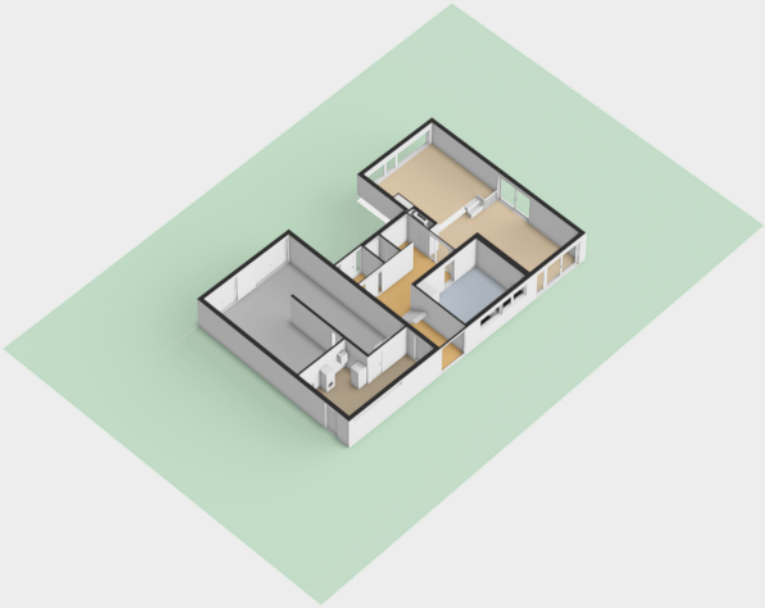
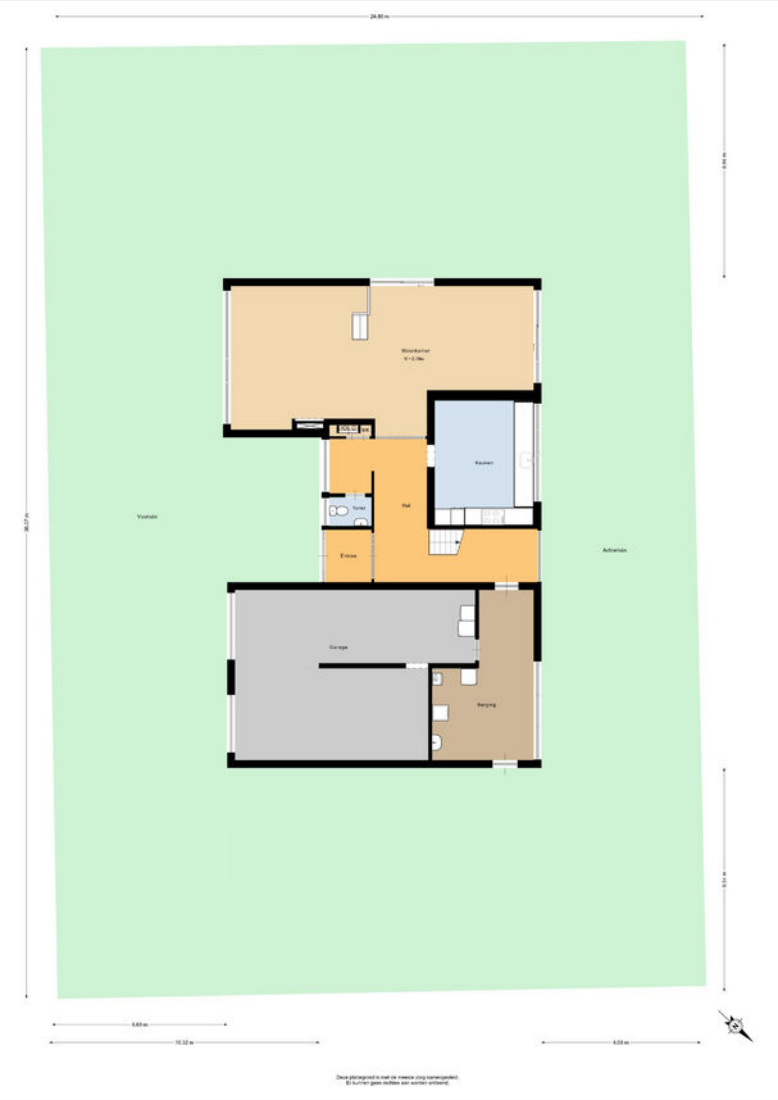
Volle eigendom

Perceelpervlakte

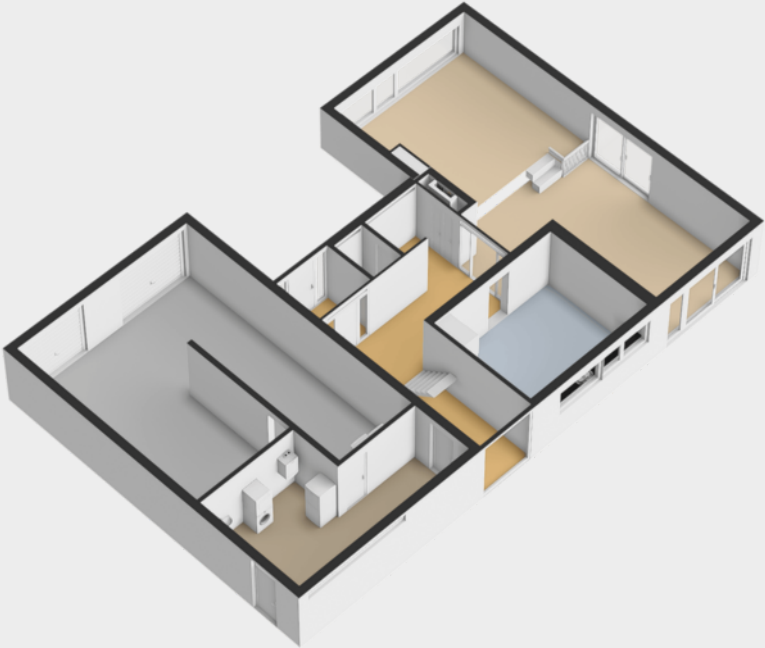
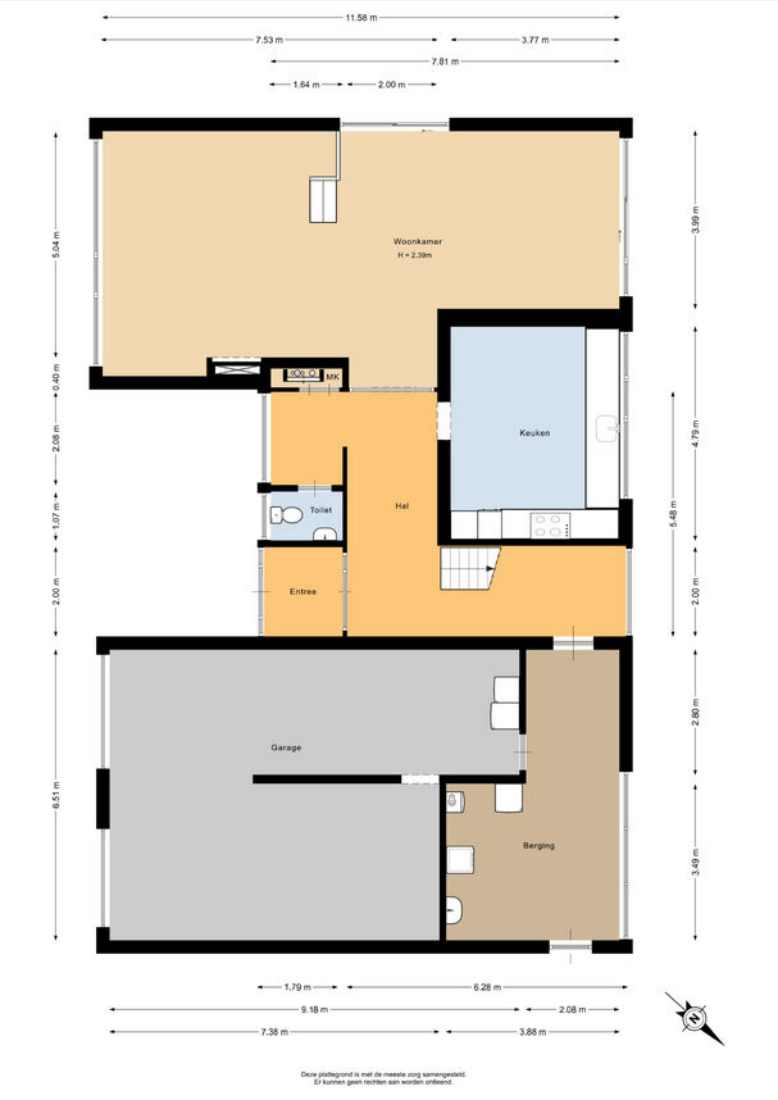
903 m²



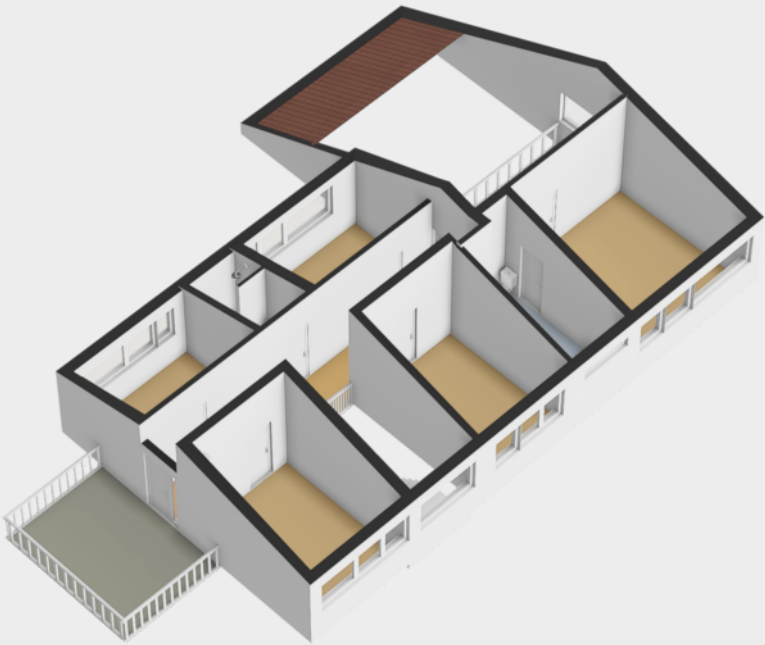
Plattegrond



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			
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen	X			- oven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- Planken in berging blijven achter	X			- koelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vriezer		X	
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen	X			- koffiezetapparaat		X	
- overgordijnen	X			- Stoomoven	X		
- vitrages	X			Woning - Sanitair/sauna			
- rolgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- lamellen	X			- toilet	X		
- jaloezieën	X			- toiletrolhouder	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletborstel(houder)		X	
Vloerdecoratie, te weten				- fontein	X		
- vloerbedekking	X			Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- douche (cabine/scherm)	X			- CV-installatie	X		
- wastafel	X			- boiler	X		
- wastafelmeubel	X			- geiser	X		
- planchet	X						
- toilet	X			Tuin - Inrichting			
- toiletrolhouder	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toiletborstel(houder)	X			Beplanting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Verlichting/installaties			
Brievenbus	X			Buitenverlichting	X		
(Voordeur)bel	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Alarminstallatie	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Bebouwing			
Rookmelders	X			(Broei)kas	X		
(Klok)thermostaat	X						
Screens	X			Tuin - Overig			
Rolluiken	X			Overige tuin, te weten			
Zonwering buiten	X			- (sier)hek	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat	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



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur
06 53 63 49 09
xbek@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

