Krimpen aan den IJssel

Estafette 18

van herk makelaars

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

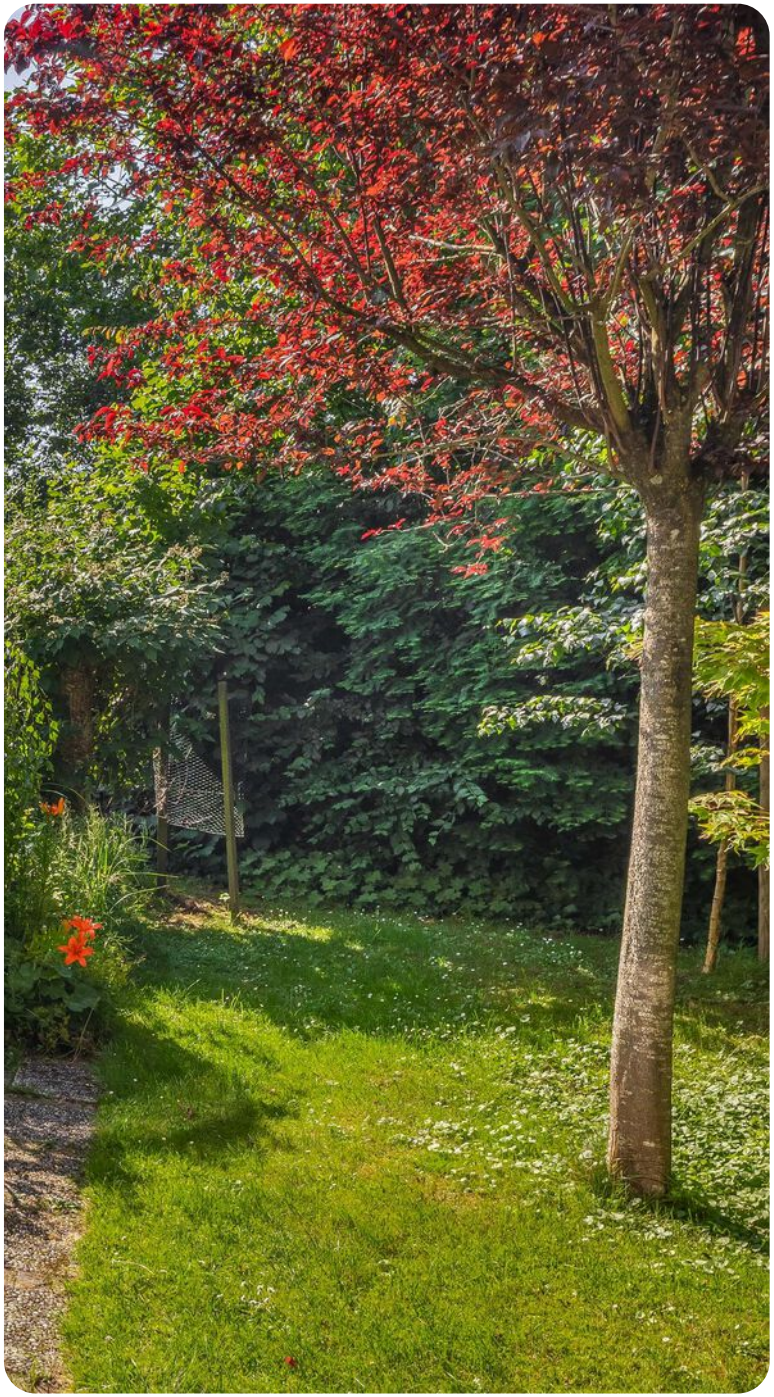
06 50 67 05 71
bbrandse@vanherk.nl

Omschrijving

RUIM HOEKHUIS MET SPEELSE INDELING EN EEN FANTASTISCHE TUIN
Ben je op zoek naar een ruim familiehuis met volop leefruimte, een verrassende indeling én een heerlijke tuin? Dan is deze grote eengezinswoning aan de Estafette 18 in Krimpen aan den IJssel absoluut een bezichtiging waard. Met maar liefst 153 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en een royale aangebouwde tuinkamer die afgesloten kan worden middels een schuifdeur, waardoor een ideale thuiswerkplek wordt gecreëerd, een perceel van 380 m² eigen grond en een zonnige achtertuin op het zuiden biedt dit huis alle ruimte voor een gezin dat comfortabel wil wonen in een rustige en groene omgeving. De afgelopen jaren zijn bovendien diverse onderdelen vernieuwd, waardoor je kunt genieten van een fijne basis die je helemaal naar eigen smaak verder kunt maken.

EEN WOONKAMER MET MEERDERE SFEERHOEKEN
Via de entree kom je in de hal met garderobe, modern toilet met vloerverwarming en de meterkast. Vanuit hier stap je de royale woonkamer binnen. Direct valt de speelse indeling op. De woonkamer beschikt over een gezellige open haard, een groot zijraam dat extra daglicht binnenlaat en openslaande deuren naar de tuin. De aangebouwde zithoek of tuinkamer vormt een heerlijke extra leefruimte. Dankzij de vele ramen en het uitzicht op de groene tuin voelt deze ruimte licht en ruim aan. Vanuit vrijwel iedere hoek van de begane grond is er zicht op het groen rondom het huis.

Aan de voorzijde ligt de keuken, die ongeveer vijf jaar geleden is vernieuwd. Deze is ingericht met een groot fornuis, afzuigkap en vaatwasser en biedt volop werk- en bergruimte. De combinatie van de ruime woonkamer, de aparte zithoek en de keuken zorgt ervoor dat het huis verschillende plekken biedt om samen te zijn, terwijl iedereen ook gemakkelijk zijn eigen plek kan vinden.



Omschrijving

VEEL RUIMTE VOOR HET HELE GEZIN
Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed ingedeelde slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is bijzonder uitgevoerd met een vrijstaand ligbad en een deur naar het balkon, waardoor een comfortabele en ontspannen sfeer is ontstaan. Aan de achterzijde ligt de grootste ruime slaapkamer met vaste kastenwand en daarnaast is er nog een extra kamer die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte en beschikt over een diepe vaste kast.

De badkamer is de afgelopen jaren volledig vernieuwd en modern afgewerkt. Hier beschik je over vloerverwarming, een ruime inloopdouche met regendouche, een zwevend toilet, een bidet en een stijlvol wastafelmeubel.

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier vind je een overloop met de opstelling van de Intergas HRE-combiketel uit 2023, de wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en toegang tot een tweede balkon. Daarnaast zijn hier nog twee ruime slaapkamers gerealiseerd. Door het hoge plafond voelt deze verdieping extra ruim aan en is deze uitstekend geschikt voor grotere kinderen, logees of een thuiswerkplek.

GROTE ZONNIGE TUIN MET VEEL MOGELIJKHEDEN
Een van de grootste pluspunten van dit huis is zonder twijfel de achtertuin. De tuin ligt op het zuiden en is fraai aangelegd met veel volwassen bomen, planten en verschillende terrassen. Hierdoor geniet je hier vrijwel de hele dag van zon én privacy. Er is volop ruimte voor spelende kinderen, tuinliefhebbers of gezellige lange zomeravonden met familie en vrienden.

Achter in de tuin bevinden zich een onderheide berging en een overkapping. De berging verdient aandacht, maar beidt volop praktische bergruimte. Ook de aanbouw biedt interessante mogelijkheden. Desgewenst kan deze worden voorzien van een extra opbouw, waardoor de leefruimte in de toekomst nog verder kan worden vergroot.

Op technisch vlak zijn eveneens diverse verbeteringen uitgevoerd. Zo is het bitumen dak van de aanbouw in 2024 vernieuwd, kreeg de aanbouw een nieuw plafond, is de buitenzijde van het huis in ca. 2022 geschilderd en is de cv-ketel in 2023 vervangen. Het huis beschikt over energielabel C en is voorzien van muurisolatie, dakisolatie en dubbele beglazing. Daarmee vormt het een comfortabele basis voor de volgende bewoners.

RUSTIG WONEN MET ALLE VOORZIENINGEN DICHTBIJ
De Estafette ligt in een rustige en groene woonwijk in Krimpen aan den IJssel. De straat wordt gekenmerkt door veel openbaar groen en een ruim opgezette bebouwing, waardoor je hier prettig en rustig woont. Aan de achterzijde kijk je uit op een groene omgeving zonder inkijk, wat bijdraagt aan het vrije gevoel dat dit huis biedt.

Op korte afstand (ca. 100 meter) liggen diverse winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en speelvoorzieningen. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar (ca. 50 meter afstand) en via de Algerabrug ben je binnen korte tijd in Rotterdam. Daarnaast biedt Krimpen aan den IJssel volop recreatiemogelijkheden langs de Hollandsche IJssel en in recreatiegebied Krimpenerhout, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of sporten. Hierdoor combineert deze locatie de rust van een groene woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Omschrijving

KENMERKEN
- Vraagprijs: € 499.000,- k.k.
- Gelegen in een rustige, groene woonwijk, centraal nabij winkels, scholen en openbaar vervoer
- Achtertuin op het zuiden
- Woonoppervlakte: ca. 153 m²
- Perceeloppervlakte: 380 m² eigen grond
- Bouwjaar: 1971
- 5 slaapkamers
- Energielabel C
- Keuken vernieuwd circa 2015
- Nieuwe badkamer met vloerverwarming
- Intergas HRE-combiketel uit 2023
- Bitumen dak aanbouw vernieuwd in 2024
- Buitenschilderwerk ca. 5 jaar geleden uitgevoerd
- 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'

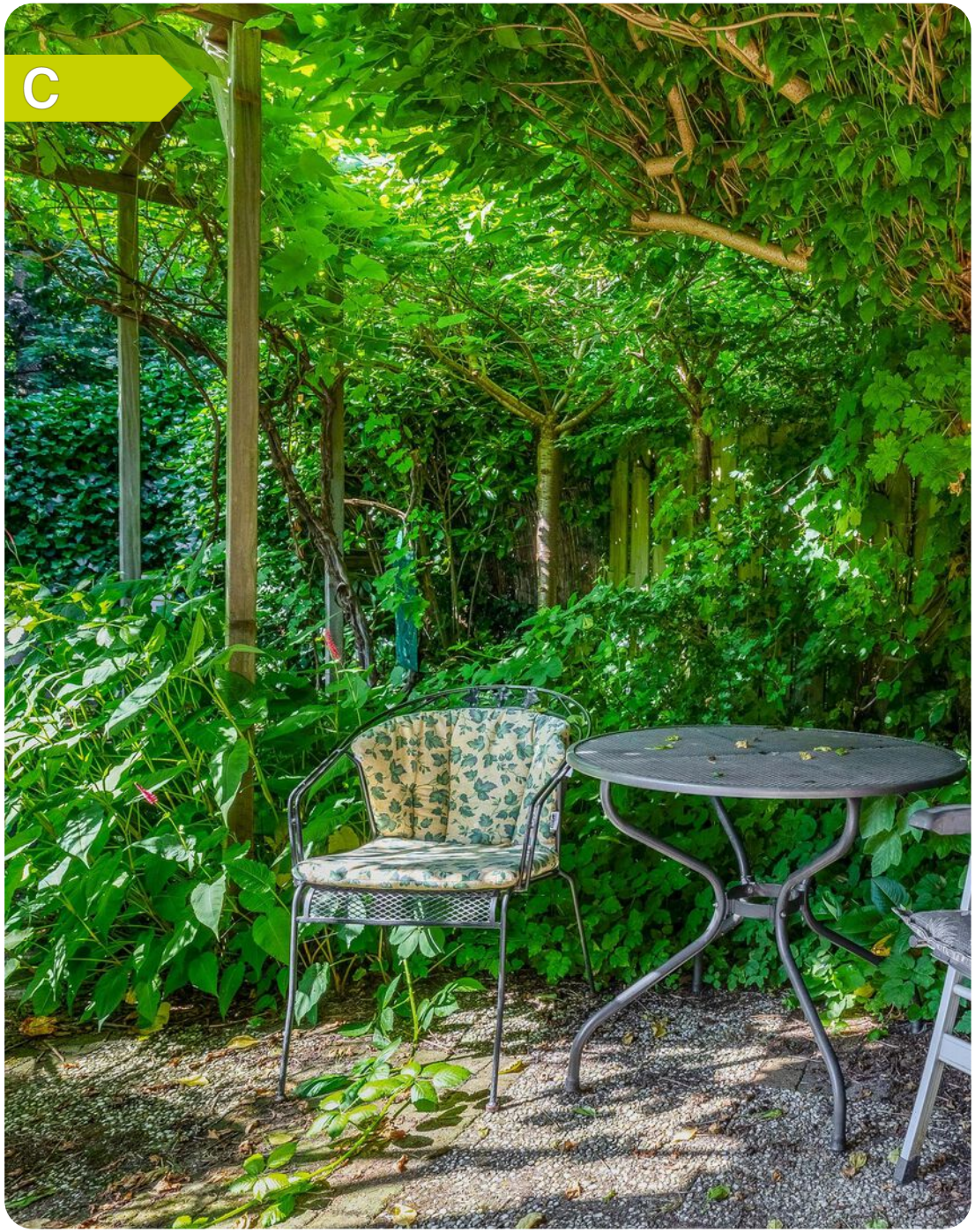
“Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”

van herk makelaars

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
153 m²	1971	5	380 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	153 m²
Perceeloppervlakte	380 m²
Inhoud	533 m³
Bouwjaar	1971
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2023)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie



van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

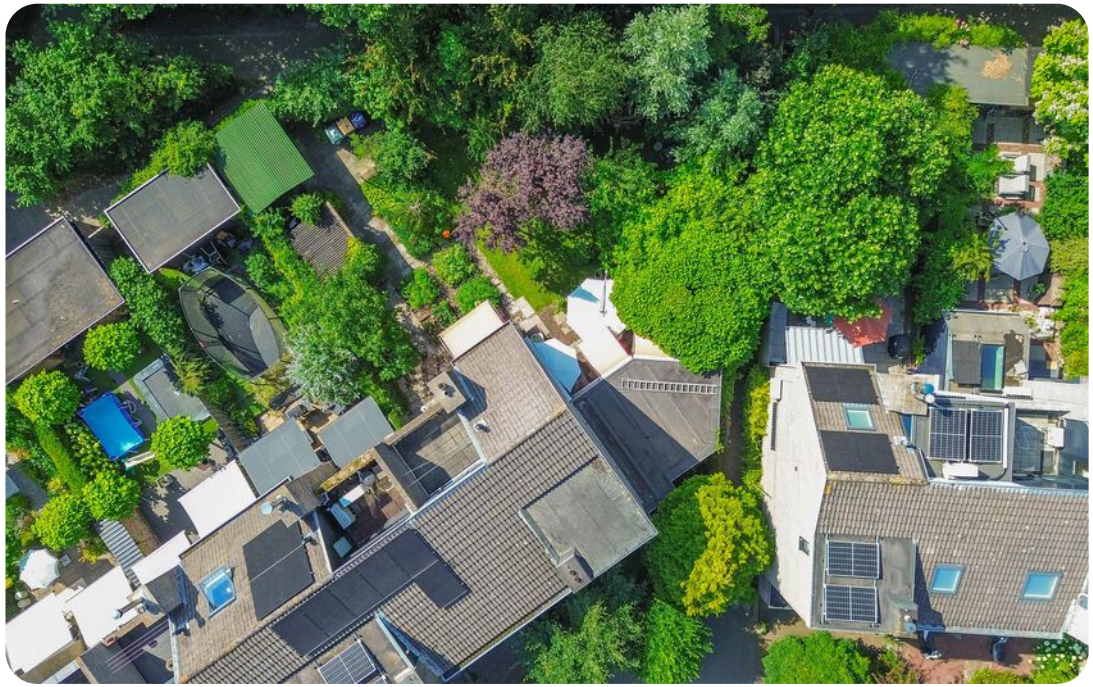
van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

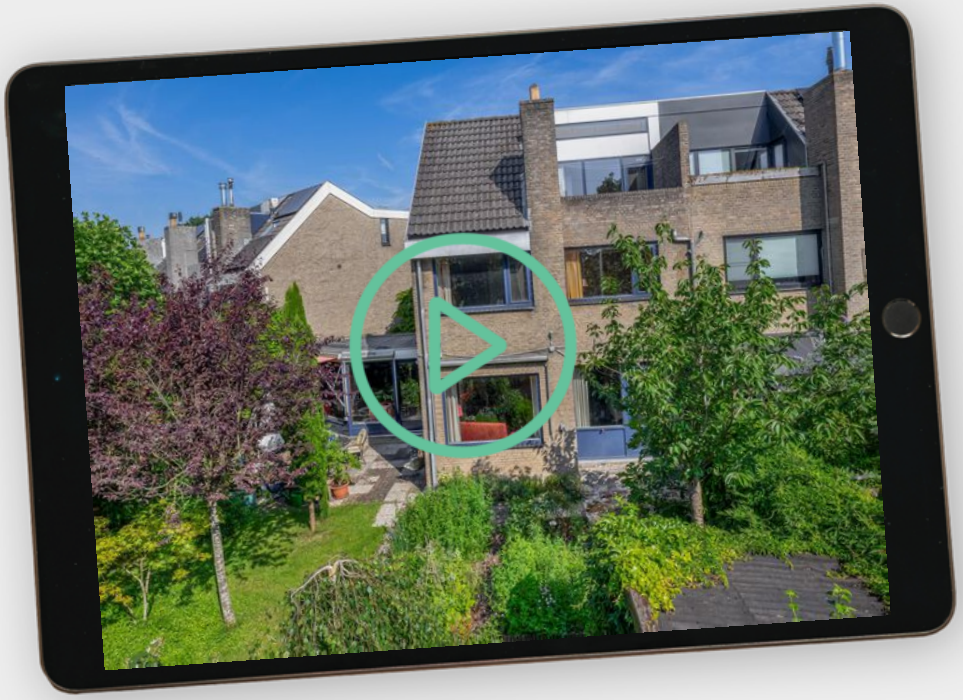
van herk makelaars



van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

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



van›herk›
makelaars›

Kadastrale›gegevens›

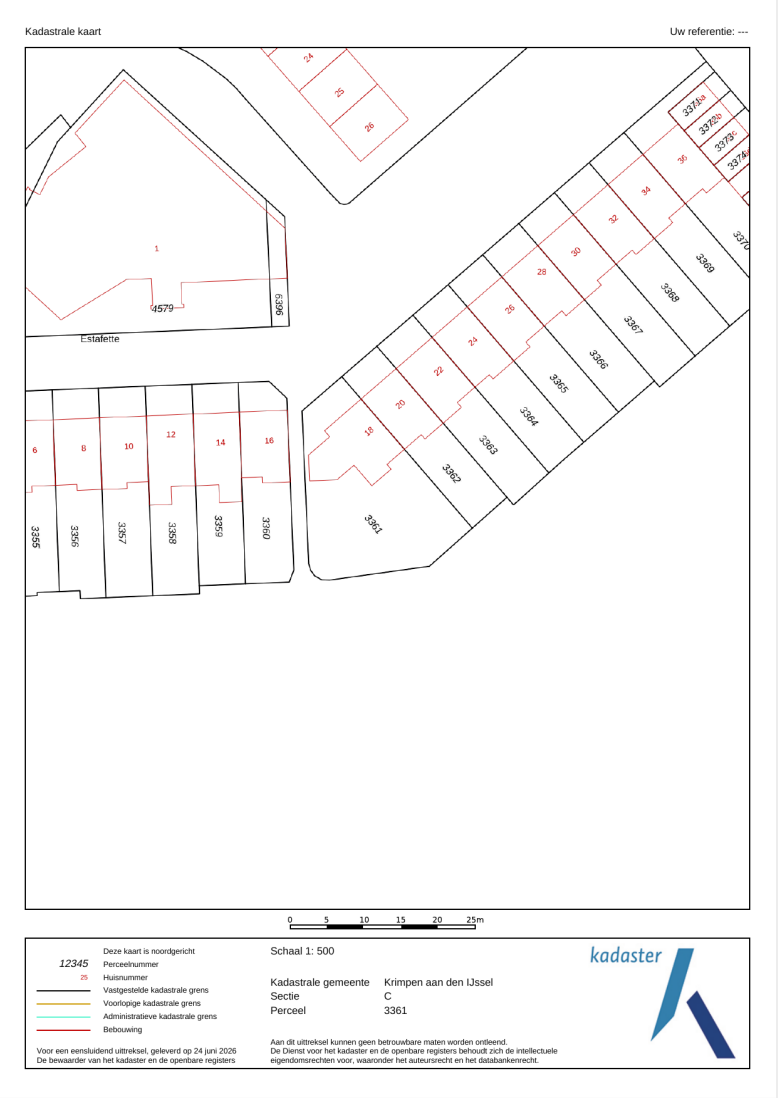
Adres
Estafette 18

Postcode/plaats
2924 VB Krimpen aan den IJssel

Sectie/perceel
Sectie C, nummer 3361

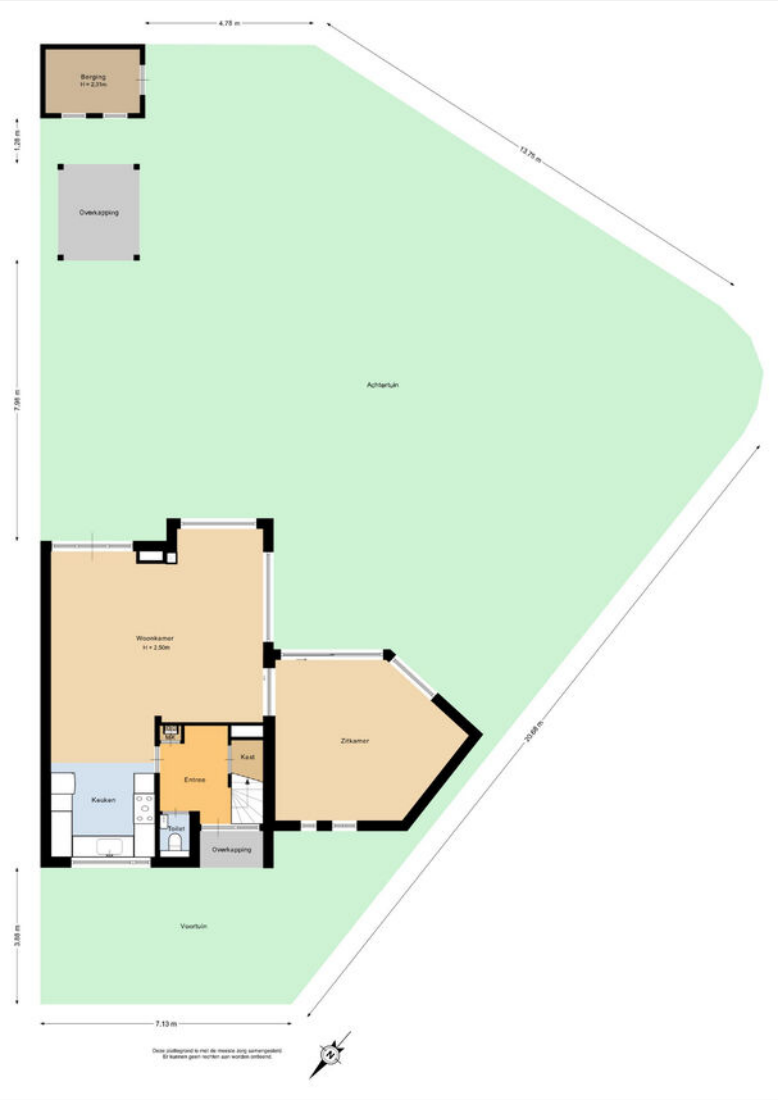
Kadastraal eigendom
Volle eigendom

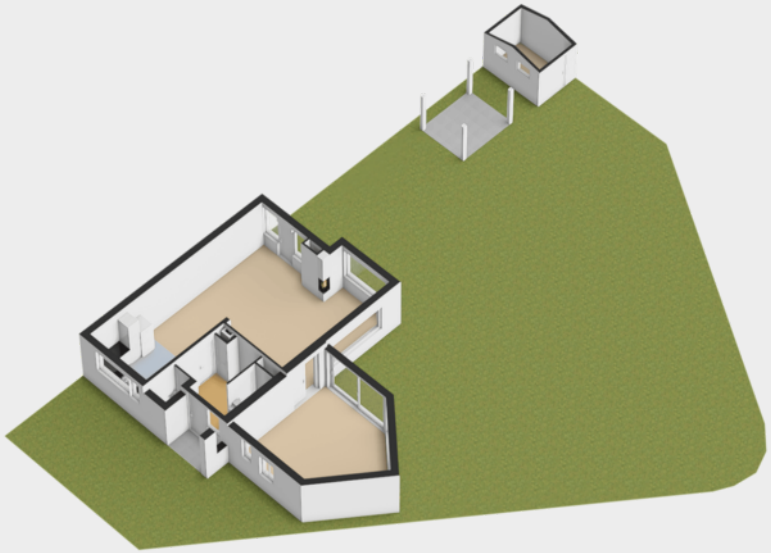
Perceelppervlakte
380 m²



van›herk› makelaars›

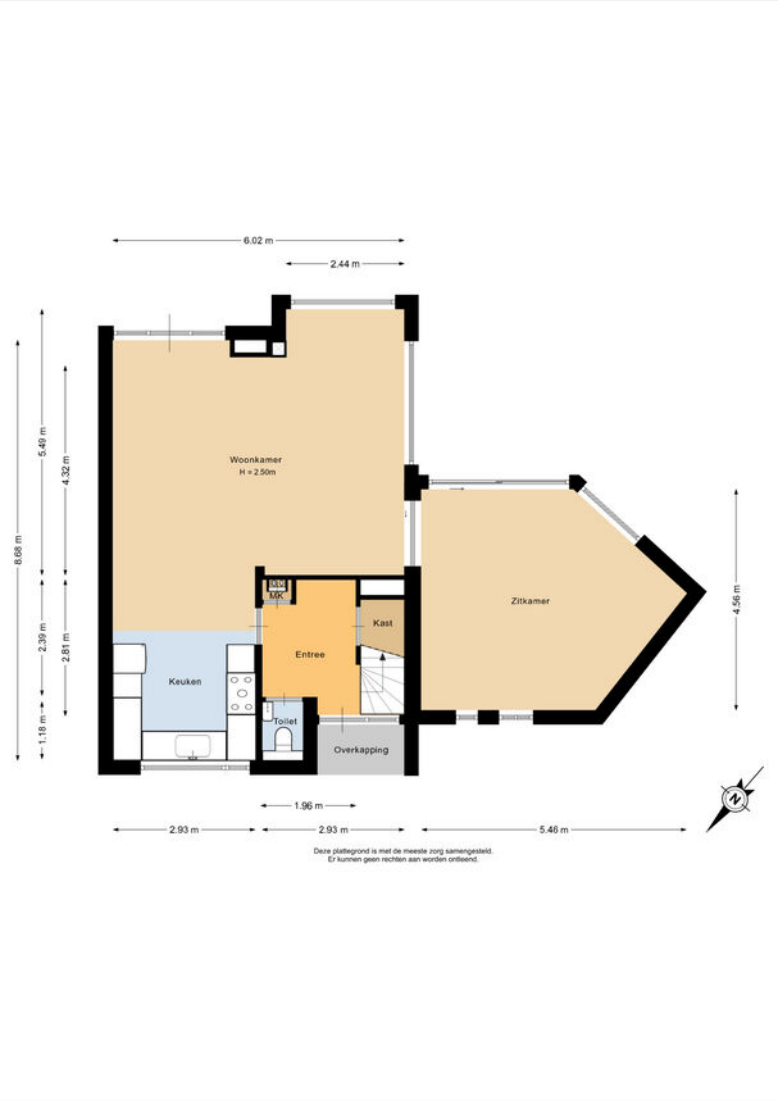
Plattegrond





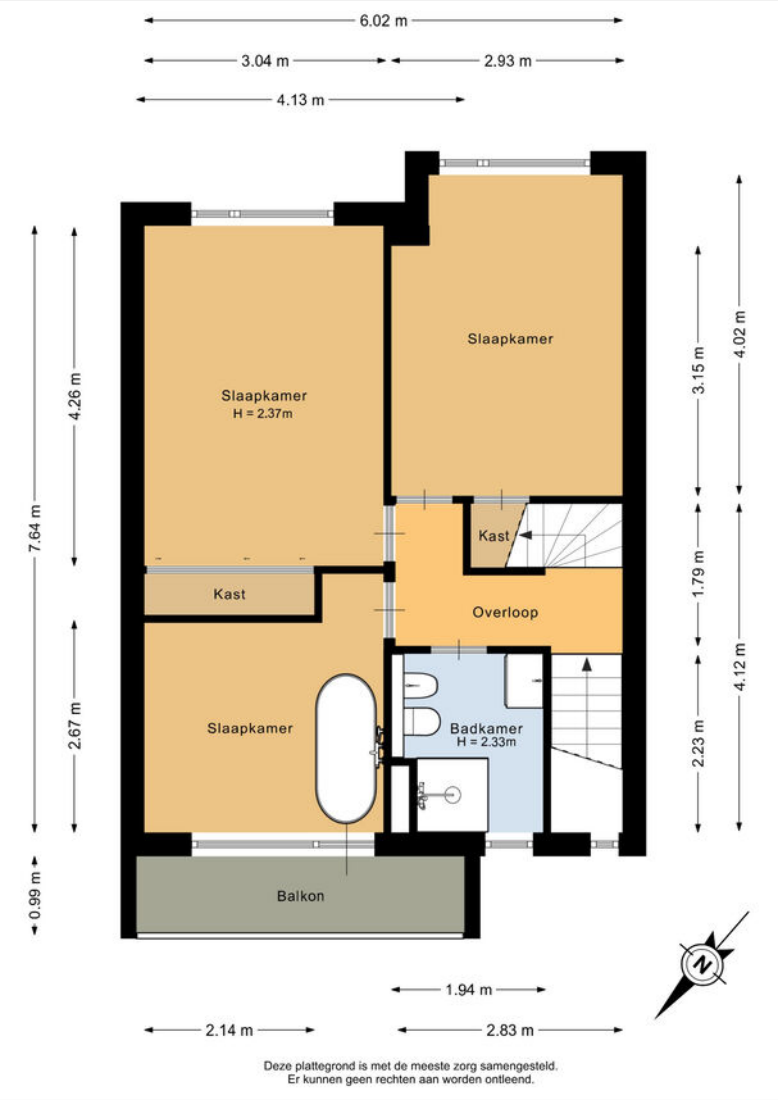
van herk makelaars

Plattegrond



van herk makelaars

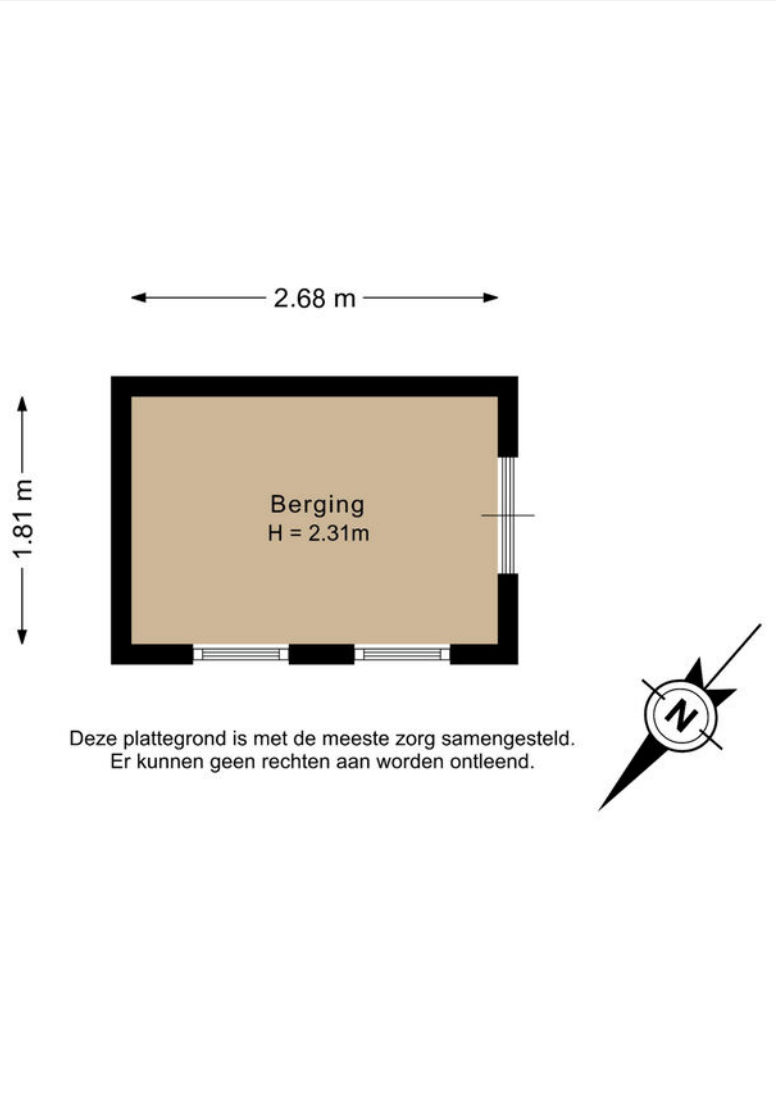
Plattegrond

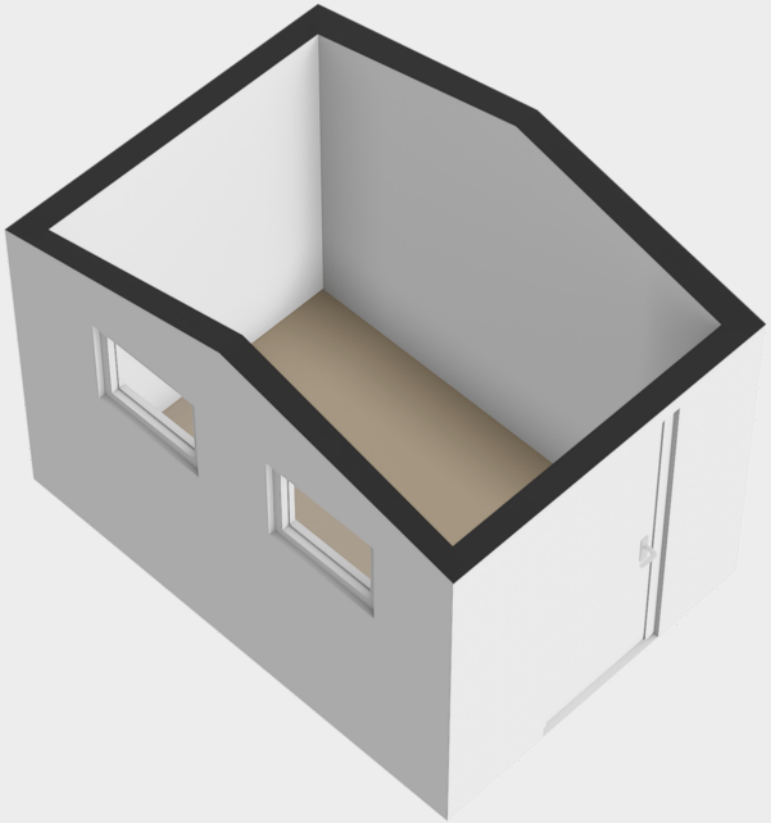


Plattegrond

van herk makelaars

Plattegrond





van herk makelaars

Lijst›van›zaken›

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

van›herk› makelaars›

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

van herk makelaars

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

van›herk› makelaars›

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.

van›herk› makelaars›

Ons team

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

Babette Nugteren

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

van herk makelaars

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 hypotheken, 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.

van herk makelaars

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.

van herk makelaars

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

van herk makelaars

Contactgegevens

0180 53 00 00
krimpen@vanherk.nl
vanherk.nl

NVM