Lekkerkerk

Koninginneweg 52 g

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 475.000,- 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

van herk makelaars

Omschrijving›

COMFORTABEL WONEN MET VRIJ UITZICHT OVER GROEN EN WATER
Rustig wonen, genieten van een prachtig uitzicht en alle woonruimte op één niveau. Dat kan in dit nette driekamerappartement aan de Koninginneweg 52G in Lekkerkerk! Het appartement ligt op de tweede verdieping van een verzorgd appartementencomplex uit 2009 en is bereikbaar met de lift. Met een woonoppervlakte van 89 m², twee slaapkamers en een ruim hoekbalkon op het westen is dit een heerlijke plek voor wie comfortabel wil wonen zonder de zorgen van een groot huis en tuin.

Wat dit appartement extra aantrekkelijk maakt, is de ligging. Vanuit de woonkamer en vanaf het balkon kijk je uit over volwassen bomen, een groene omgeving en het water. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en geven het appartement een prettig, ruimtelijk karakter. Binnen geniet je van een praktische indeling en buiten heb je een fijne plek om rustig te zitten. Een mooie combinatie voor wie graag wat kleiner wil wonen, maar niet wil inleveren op ruimte, uitzicht en woonplezier.

EEN LICHTE WOONKAMER MET PRACHTIG UITZICHT
Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt de hoeveelheid daglicht direct op. De grote raampartijen aan twee zijden zorgen voor een open uitstraling en bieden een mooi uitzicht op het groen rondom het appartementencomplex. Door de hoekligging van de woonkamer kijk je vanuit verschillende hoeken naar buiten. De bomen en het water vormen een prettig decor dat met de seizoenen mee verandert.

De woonkamer is royaal opgezet en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. Je kunt hier gemakkelijk een grote bank plaatsen en daarnaast een fijne eethoek creëren waar je uitgebreid kunt tafelen met familie of vrienden. De donkere houtlookvloer geeft de ruimte een warme uitstraling en vormt een mooie basis voor verschillende interieurstijlen. De open keuken sluit direct aan op het woongedeelte en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De witte kastfronten, het donkere werkblad en de witte wandtegels zorgen samen voor een rustige, tijdloze uitstraling. De keuken heeft een praktische hoekopstelling met veel kastruimte en diverse ingebouwde voorzieningen, waaronder koelkast, vriezer, combi-magnetron, vaatwasser en inductie kookplaat met afzuigkap.



Omschrijving

Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijf je tijdens het koken gezellig in contact met je bezoek en vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het balkon. Hierdoor lopen binnen en buiten op een prettige manier in elkaar over en kun je op mooie dagen gemakkelijk de balkondeur openzetten voor frisse lucht. Het zonnescherm (2026) is heerlijk op warme dagen.

TWEE SLAAPKAMERS EN EEN PRAKTISCHE INDELING
Het appartement beschikt over twee slaapkamers, die beide vanuit de centrale hal bereikbaar zijn. De grootste slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Dankzij het grote raam komt er prettig daglicht binnen en heb je uitzicht over de omgeving. De rustige afwerking met lichte wanden en een houtlookvloer maakt dit een fijne kamer om helemaal naar eigen smaak in te richten.

De tweede slaapkamer is een waardevolle aanvulling op het appartement. Deze kamer is uitstekend geschikt als logeerkamer voor familie of kleinkinderen, maar kan ook worden gebruikt als hobbyruimte of werkkamer. De aanwezige kastenwand met schuifdeuren biedt praktische opbergruimte en er is een werkblad aanwezig. Zo heb je een aparte plek voor je administratie, computer of hobby, zonder dat dit ruimte inneemt in de woonkamer. De badkamer is volledig betegeld in lichte tinten en beschikt over een douchecabine, wastafel en badkamermeubel. Ook is hier ruimte voor de wasmachine. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte, wat prettig is wanneer je gasten ontvangt.

Verder beschikt het appartement over een inpandige berging, ideaal voor huishoudelijke spullen en voorraad. De centrale hal verbindt de verschillende vertrekken en zorgt voor een overzichtelijke indeling.

Alle woonvertrekken liggen op dezelfde verdieping. In combinatie met de lift maakt dit het appartement bijzonder aantrekkelijk voor wie op zoek is naar een comfortabele woonplek voor de komende jaren.

RUIM HOEKBALKON MET UITZICHT OP WATER
Een van de mooiste plekken van dit appartement is zonder twijfel het ruime hoekbalkon. Hier geniet je van een vrij uitzicht over het groen, de waterpartij en de omliggende omgeving. Het balkon ligt op het noorden en biedt daardoor een prettige plek om buiten te zitten, zeker op warme zomerdagen.
Dankzij de hoekopstelling voelt het balkon opvallend ruim aan. Er is plaats voor een gezellige zitgelegenheid waar je rustig de krant kunt lezen, een kop koffie kunt drinken of samen kunt genieten van het uitzicht. De glazen balkonafscheiding zorgt ervoor dat het zicht op de omgeving mooi behouden blijft, ook wanneer je zit.

De groene omgeving geeft het balkon een bijzonder prettig karakter. Je kijkt uit op volwassen bomen, een verzorgd plantsoen en het water langs het appartementencomplex. Hierdoor ervaar je rust en ruimte, terwijl je gewoon in een woonomgeving woont. De aanwezige zonwering biedt bovendien extra comfort. Ook het appartementencomplex zelf draagt bij aan het wooncomfort. Het gebouw is voorzien van een lift, zodat je het appartement op de tweede verdieping gemakkelijk kunt bereiken. Daarnaast is er een gezamenlijke berging aanwezig waar ruimte is voor fietsen en wat andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Met energielabel A beschikt het appartement bovendien over een gunstig energielabel. De combinatie van een praktische indeling, een verzorgd complex en een fijne buitenruimte maakt dit een aantrekkelijke plek voor wie de stap wil zetten van een groter huis naar een comfortabel appartement.

Omschrijving

RUSTIG WONEN MET ALLE VOORZIENINGEN DICHTBIJ
Koninginneweg 52G ligt in de Koninginnenbuurt in Lekkerkerk, een prettige woonomgeving waar groen, water en dagelijkse voorzieningen samenkomen. Het appartementencomplex ligt op een mooie plek met uitzicht over een groene waterpartij en volwassen bomen. Hierdoor geniet je van een rustige woonomgeving, terwijl het gezellige dorpscentrum van Lekkerkerk op korte afstand ligt.

Lekkerkerk is een levendig dorp in de gemeente Krimpenerwaard en staat bekend om zijn gemoedelijke karakter. Je vindt er een fijne combinatie van winkels, gezellige horecagelegenheden en verschillende voorzieningen.
Op woensdag is er een weekmarkt op het Raadhuisplein, waar je terechtkunt voor verse producten en allerlei andere boodschappen.

Wie graag wandelt of fietst, zit hier helemaal goed. De Krimpenerwaard biedt een prachtig landschap met uitgestrekte polders, groene weilanden, watergangen en karakteristieke dijken. Langs de rivier de Lek kun je genieten van mooie vergezichten en de scheepvaart die voorbijtrekt. Ook zijn er volop mogelijkheden voor fietstochten door de omliggende dorpen en het buitengebied. Ondanks het rustige, dorpse karakter is Lekkerkerk goed verbonden met de regio.
De combinatie van een rustige ligging, een groene omgeving en voorzieningen op korte afstand maakt Koninginneweg 52G een bijzonder prettige woonplek. Hier geniet je van het gemak van een appartement, de gezelligheid van een dorp en de ruimte van de Krimpenerwaard.

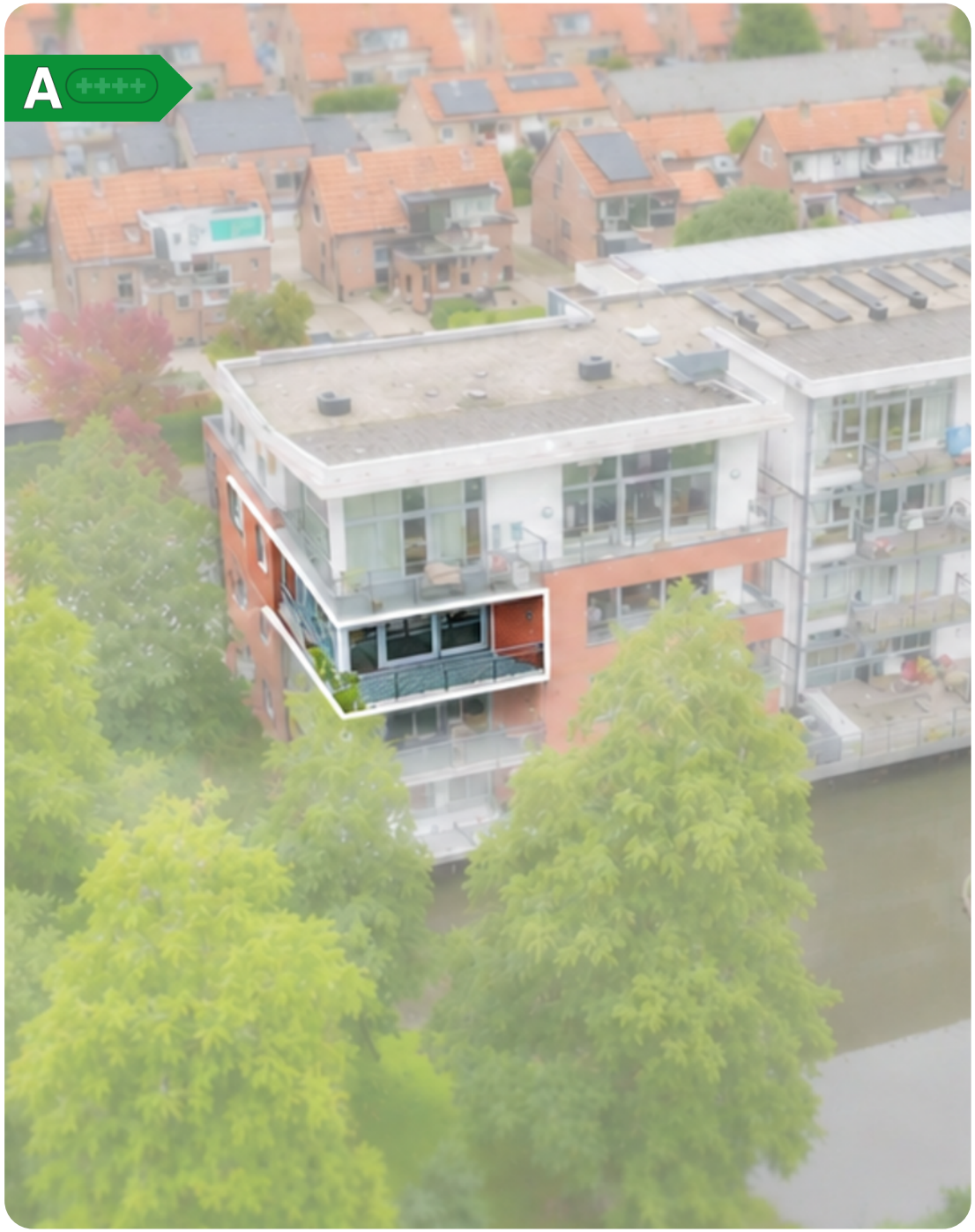
BELANGRIJKSTE KENMERKEN
- Vraagprijs: € 475.000,- k.k.
- Ligging: woonwijk, vrij uitzicht over groen en water
- Balkonligging: west
- Elektrisch zonnescherm: 2026
- Woonoppervlakte: 89 m²
- Bouwjaar: 2009
- 2 slaapkamers
- Energielabel A
- Lift aanwezig
- Inpandige bergruimte en plek in de gezamenlijke (fietsen)berging
- VvE-bijdrage: € 220,28 per maand
- 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.

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers
89 m²	2009	2

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	89 m²
Perceeloppervlakte	0 m²
Inhoud	290 m³
Bouwjaar	2009
Verwarming	c.v.-ketel (2010)
Isolatie	dubbel glas, volledig geisoleerd



van herk makelaars





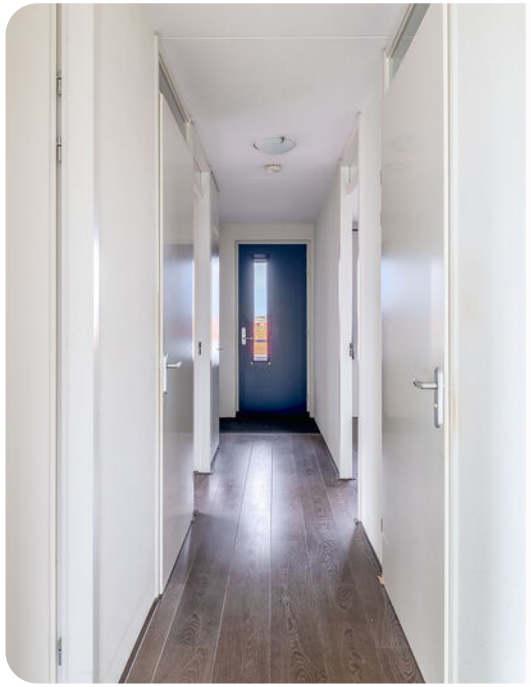


van herk makelaars




3° verd. 54A 54C
2° verd. 52A 52C
1° verd. 50A 50C















van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars













van herk makelaars





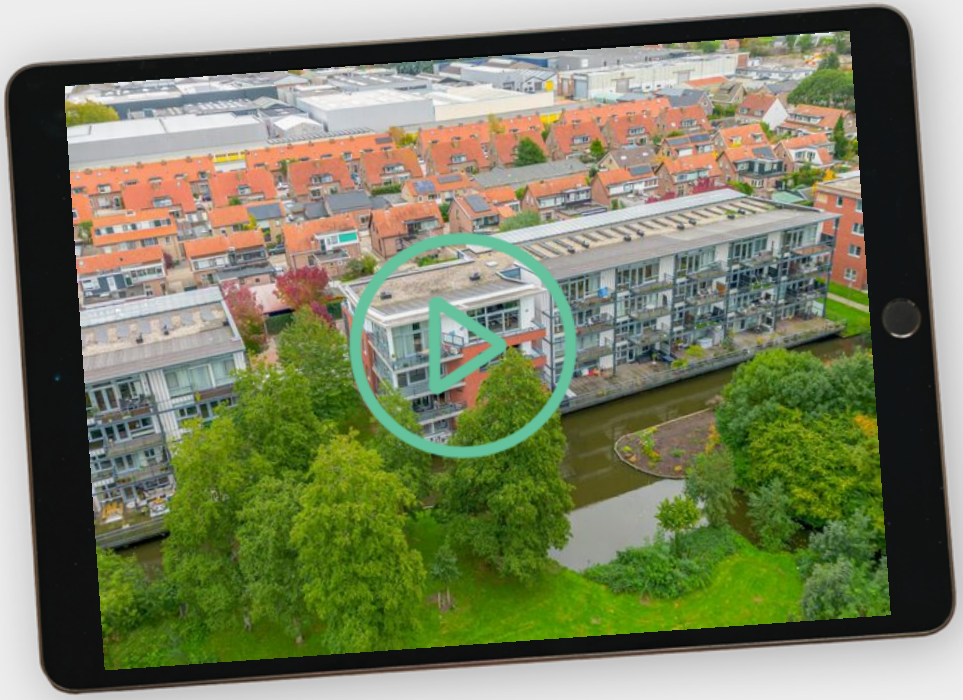




van herk makelaars

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
Koninginneweg 52 g

Postcode/plaats
2941 XK LEKKERKERK

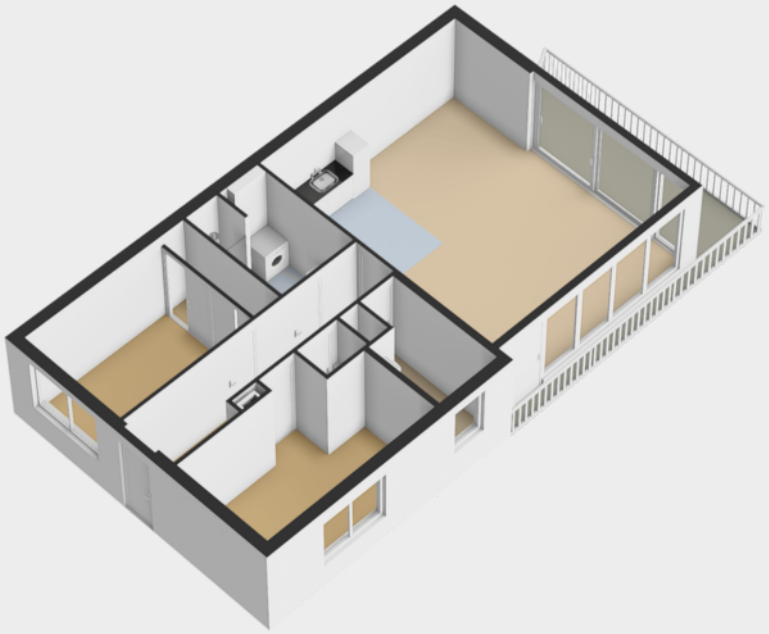
Sectie/perceel
Sectie C, nummer 10198

Kadastraal eigendom
Volle eigendom



Plattegrond›





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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