

**PADMOS.**  
MAKELAARDIJ



**KRIMPEN AAN DEN IJSSEL | Hoflaan 43**

**vraagprijs € 649.000 k.k.**

**TE KOOP**

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2001
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	646 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	182 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	187 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

# Omschrijving

## II RUIME GESCHAKELDE TWEE- ONDER EEN KAP WONING II

Met trots presenteren wij deze ruime twee- onder één kap woning dat uitblinkt in zijn ruimte. Bij het betreden van deze woning word u meteen begroet door de overvloed aan licht en gevoel van ruimte, wat deze plek een warm en uitnodigend karakter geeft.

De lichte woonkamer is het kloppende hart van dit huis. Hier straalt de zon door de grote ramen en wordt de ruimte overspoeld met natuurlijk licht. Dit is de perfecte plek om te ontspannen na een lange dag, om te genieten van een goed boek of om gezellige avonden met vrienden en familie door te brengen.

Met in totaal vijf slaapkamers biedt deze woning alle ruimte die u nodig mogelijk nodig heeft. Of u nu een gezin heeft, extra ruimte wilt voor hobby's of thuiswerken, hier vind u de mogelijkheden om de ruimtes aan te passen aan uw behoeften.

En last but not least, er is een eigen oprit, zodat parkeren nooit een zorg zal zijn. Bovendien bevindt de woning zich op loopafstand van het natuurgebied 'Krimpernerhout', waar u kunt genieten van ontspannende wandelingen in de natuur.

### Indeling

#### Begane grond

- Entree/hal voorzien van meterkast, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.
- Toilet met fonteintje.
- Woonkamer (ca. 9.87 m. x 2.87 + 5.00 m. x 4.32 m.) voorzien van trapkast en openslaande deuren met toegang tot de achtertuin.
- Open keuken (ca. 4.00 m. x 2.65 m.) gesitueerd in een U-vormige opstelling en voorzien van een koelkast/vriezer, vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap en oven.

#### Eerste verdieping

- Trapopgang, overloop en toegang tot de diverse vertrekken.
- Slaapkamer I (ca. 4.28 m. x 3.41/2.00 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van Frans balkon.
- Slaapkamer II (ca. 4.17 x 3.15 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning.
- Slaapkamer III (ca. 4.38 x 3.94 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning en met toegang tot de walk-in-closet.
- Badkamer (ca. 3.52 m. x 2.80 m.) gelegen in het midden van de woning en voorzien van een ligbad, toilet, douche en dubbele wastafel.

#### Tweede verdieping

- Trapopgang, overloop voorzien van vaste kasten en toegang tot de diverse vertrekken.
- Slaapkamer IV (ca. 4.36 m. x 4.22 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van dakkapel.
- Slaapkamer V (ca. 4.22 x 3.65/2.36 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van vide/speelzolder.
- Berging (ca. 2.00 x 1.63 m.) gelegen in het midden van de woning en voorzien van C.V. installatie (2012, eigendom), omvormer zonnepanelen, zonneboiler, aansluiting voor de wasmachine en droger.

#### Tuin

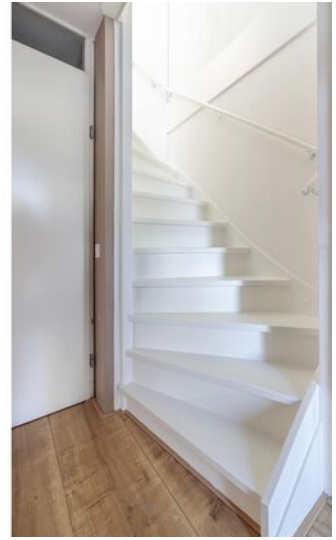
- Voortuin gelegen op het Noordwesten.
- De achtertuin is gelegen op het Zuidoosten.
- Berging (ca. 2.40 m. x 2.28 m.)

- De woning beschikt over een energielabel A.
- De woning beschikt over 12 zonnepanelen (2021).
- De woning beschikt over een oprit.
- De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers.
- Oplevering in overleg (maart/april 2024).



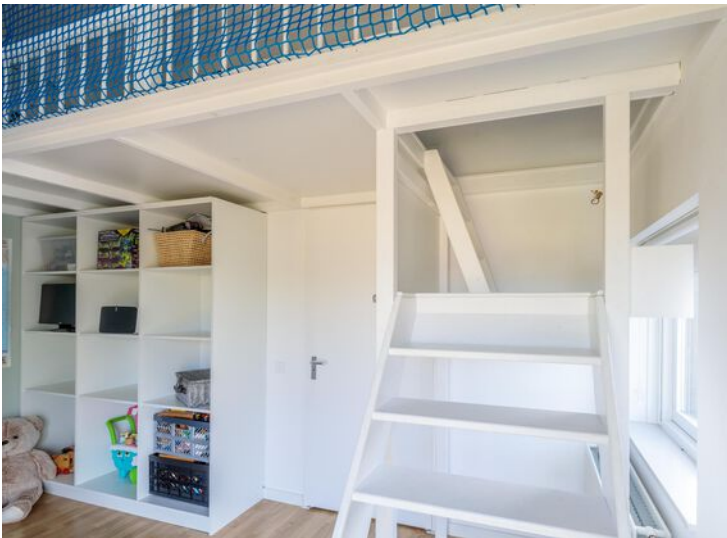










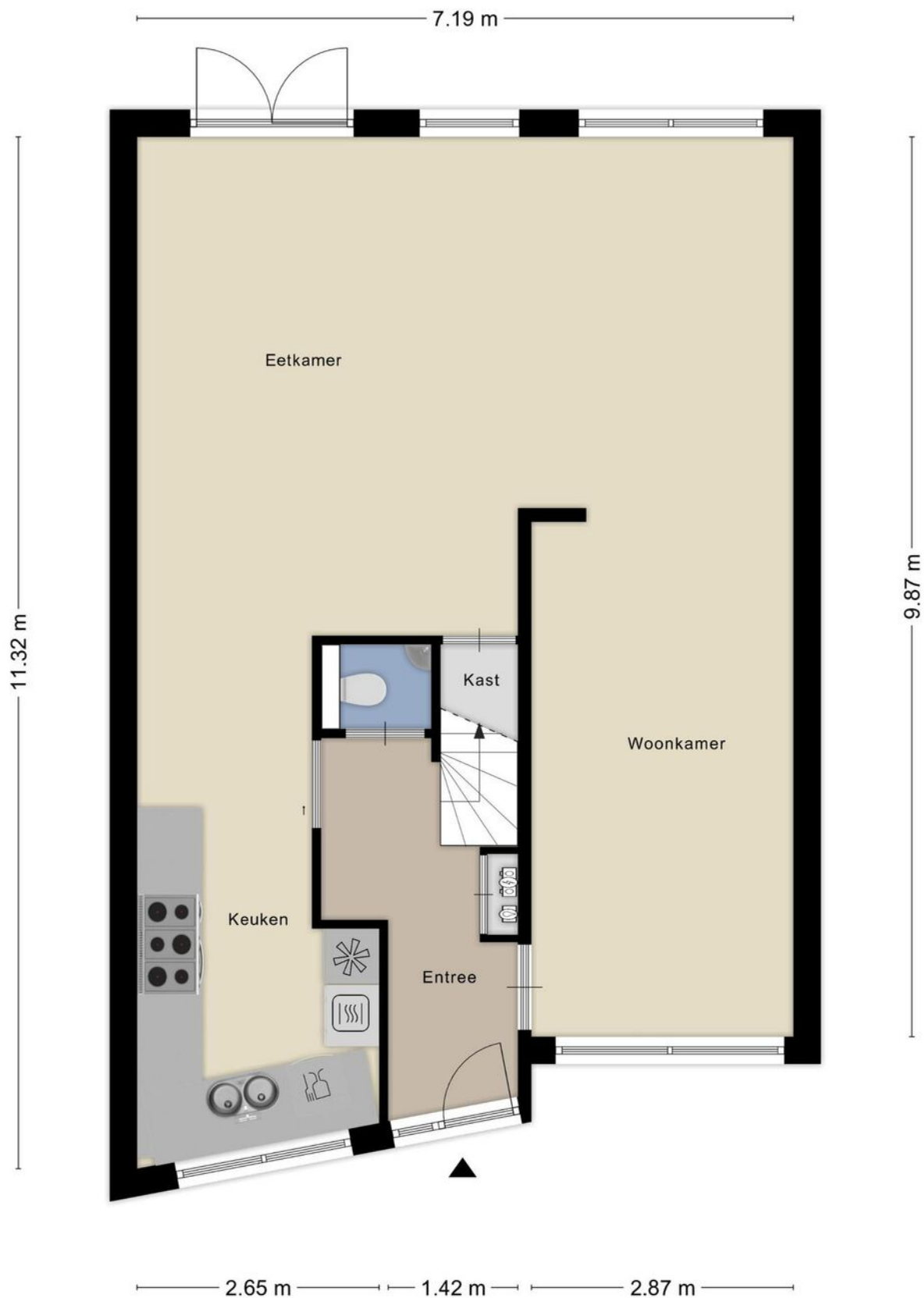








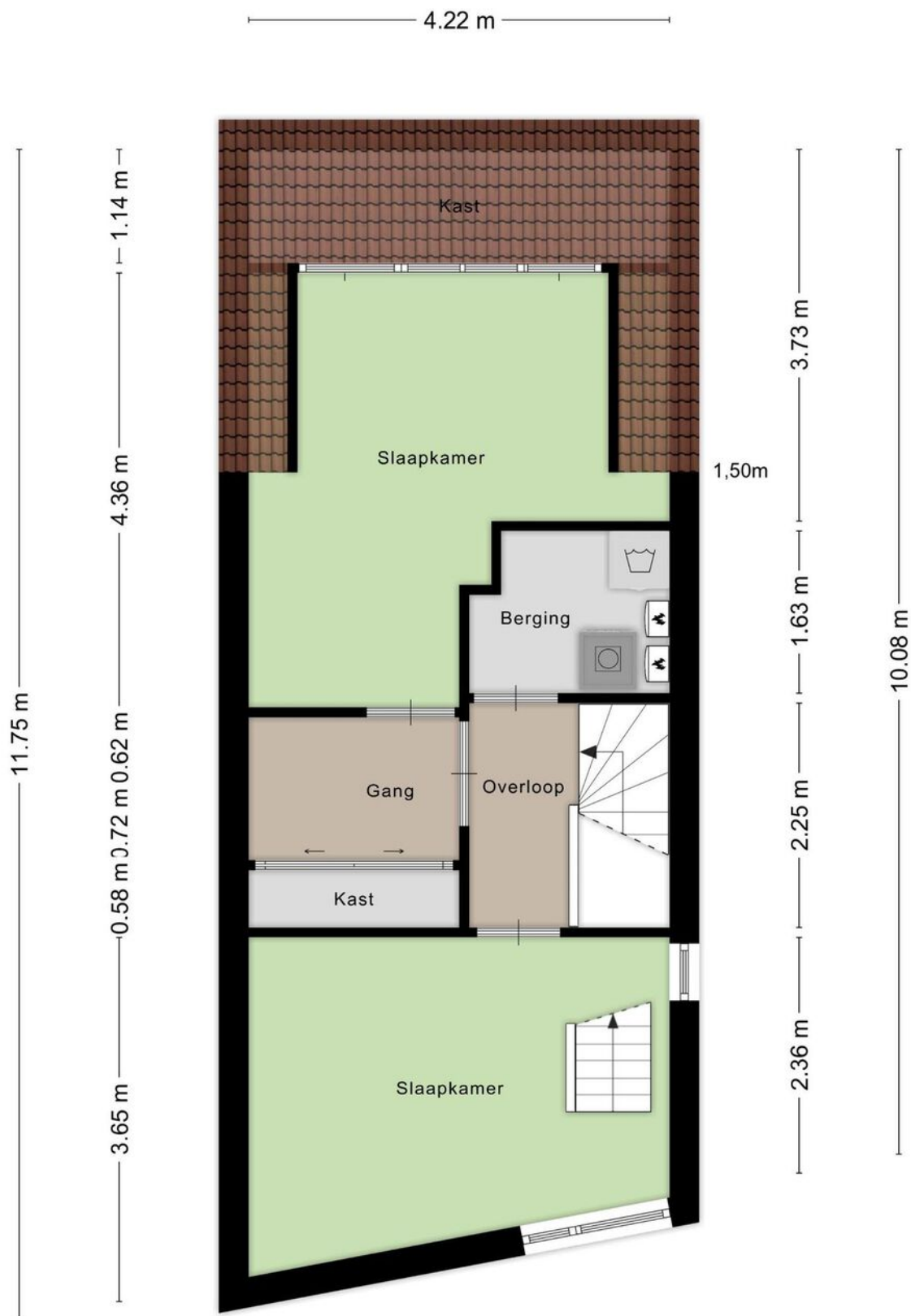
# Plattegrond



# Plattegrond

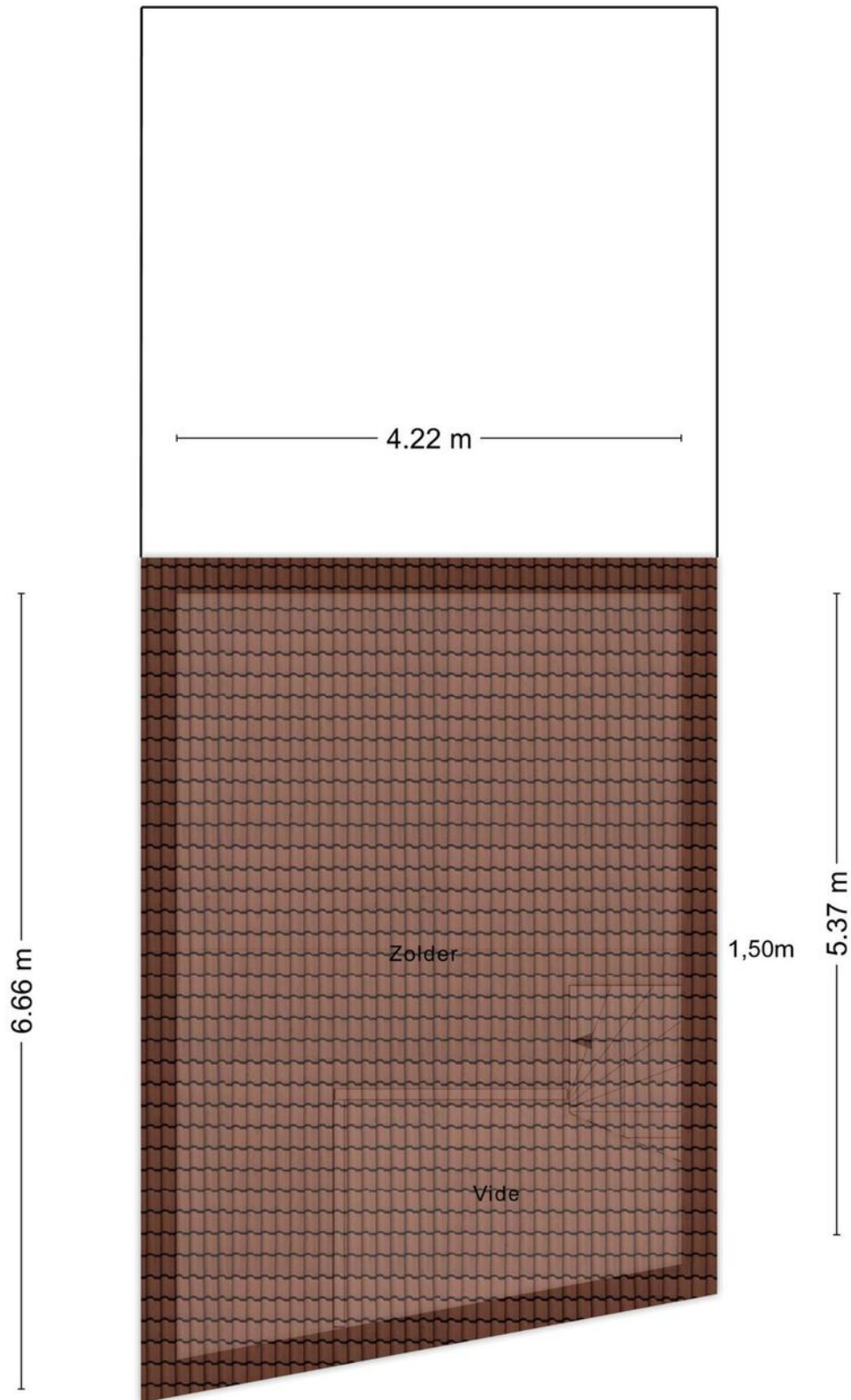


# Plattegrond

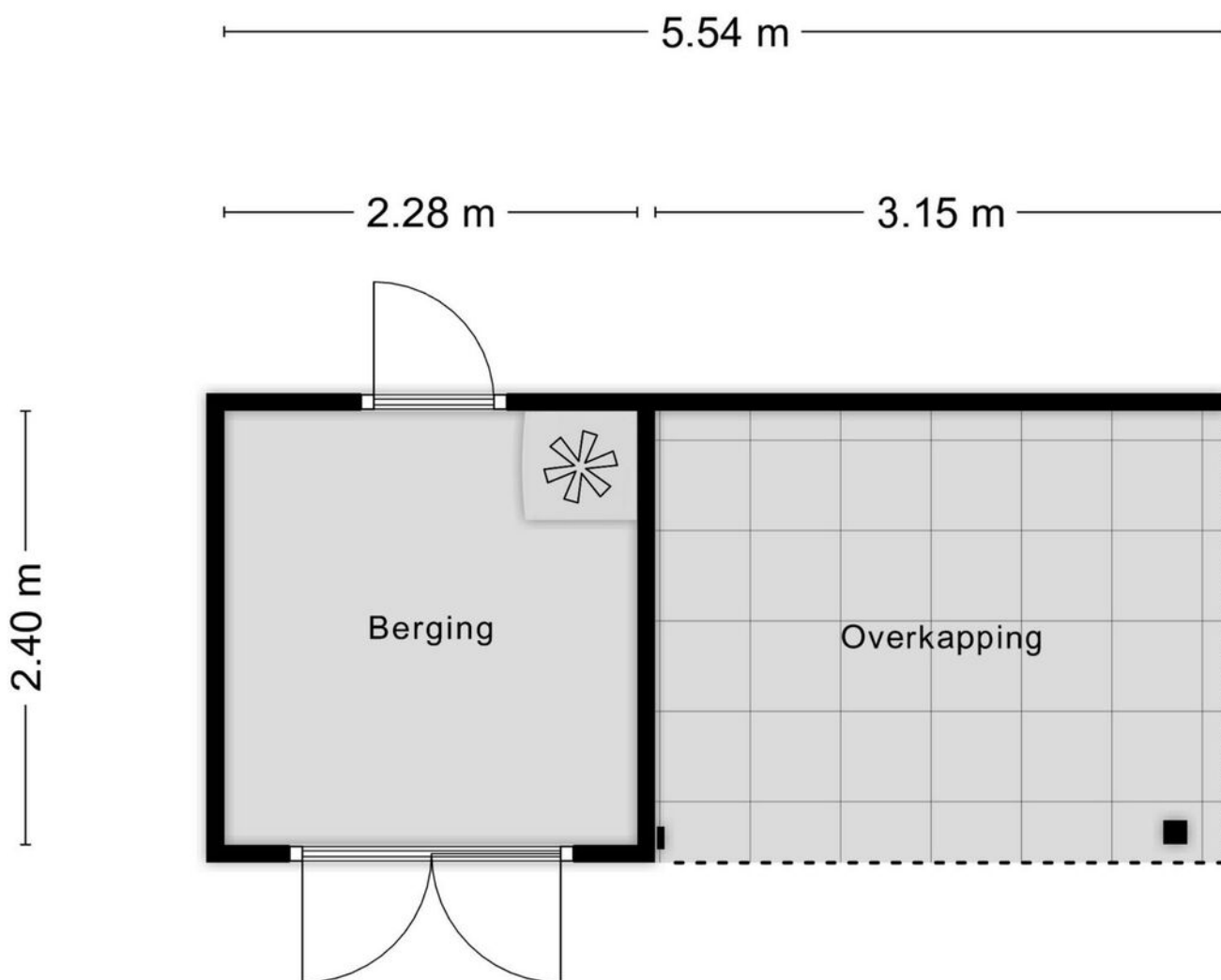




# Plattegrond

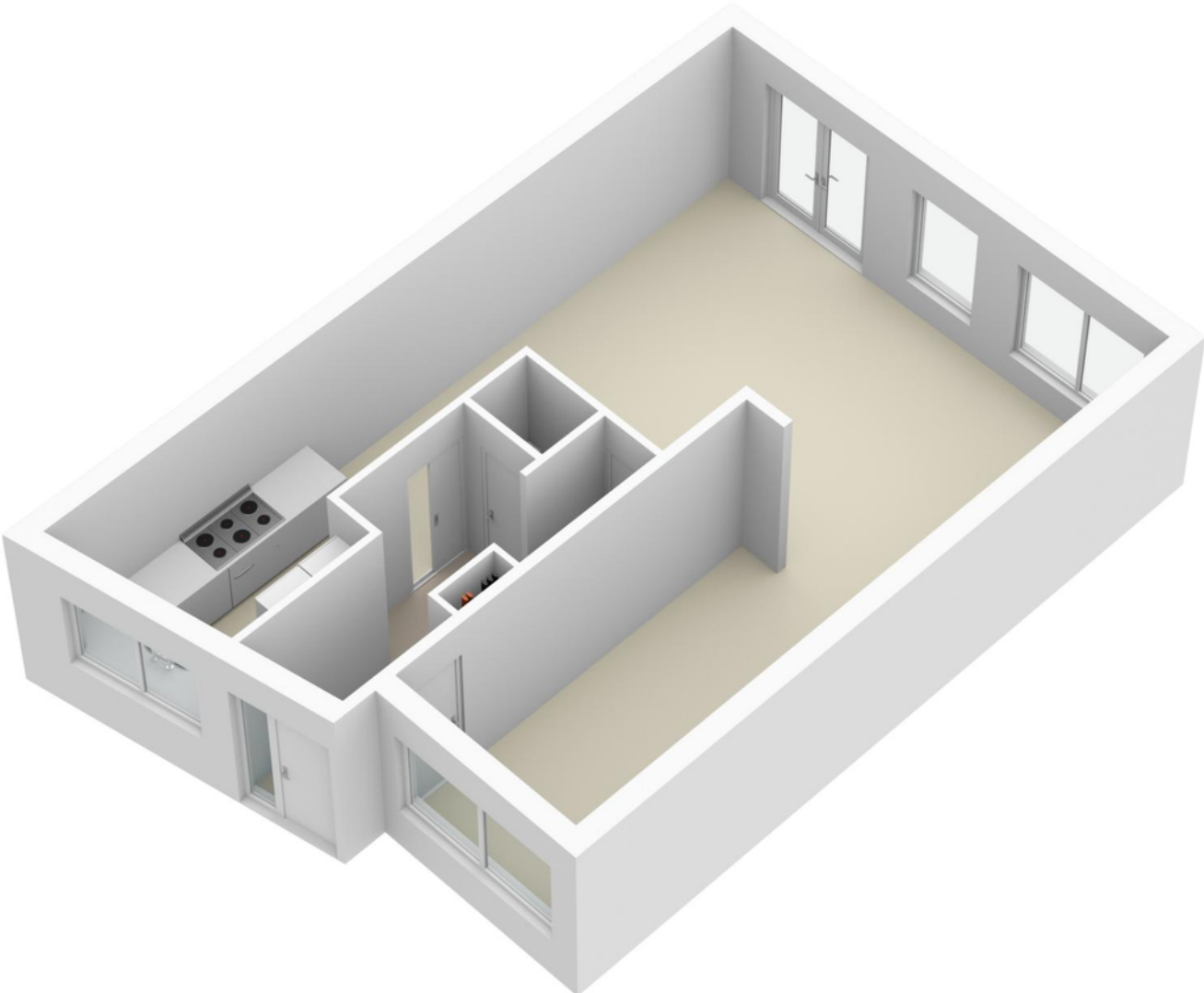


# Plattegrond

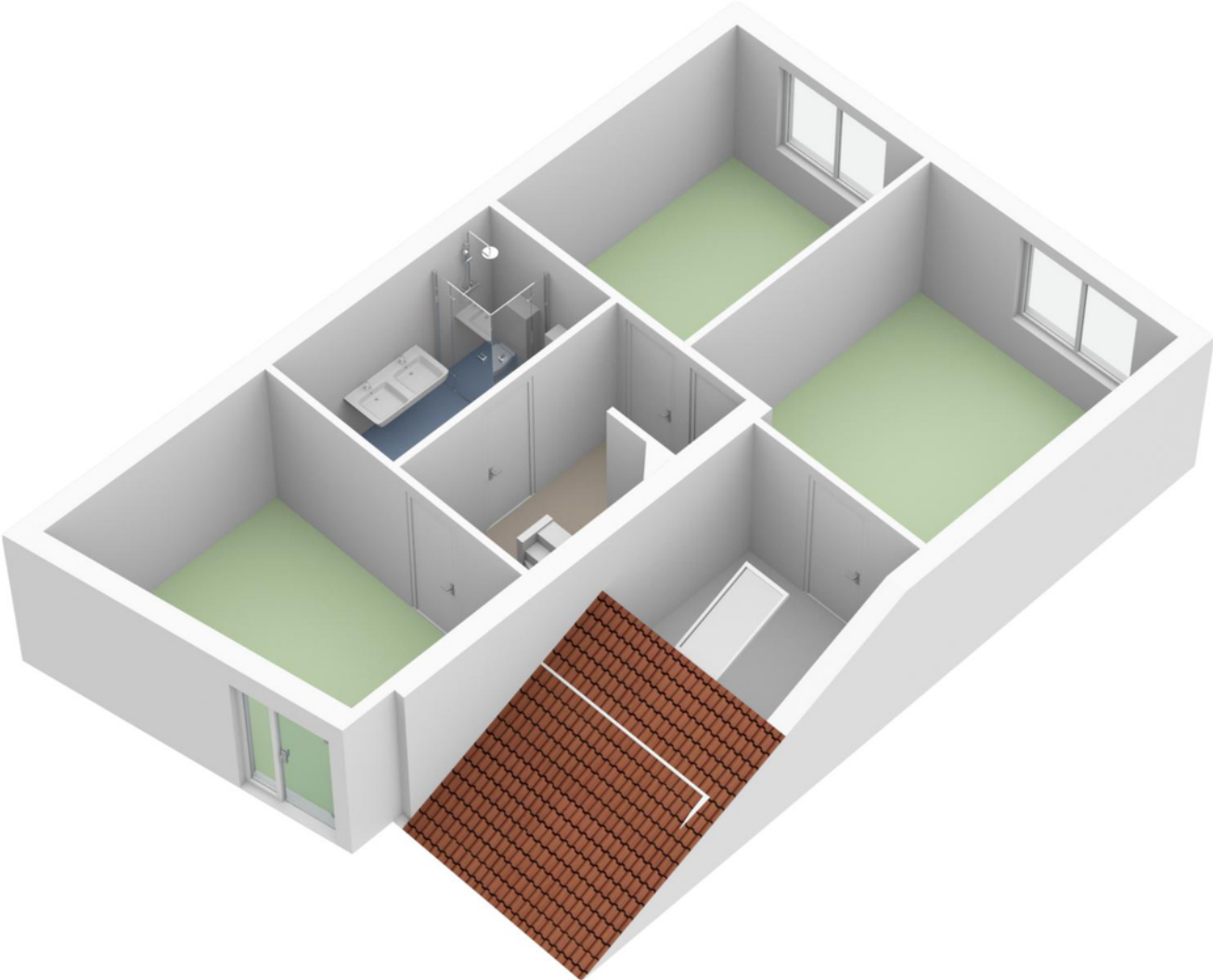


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

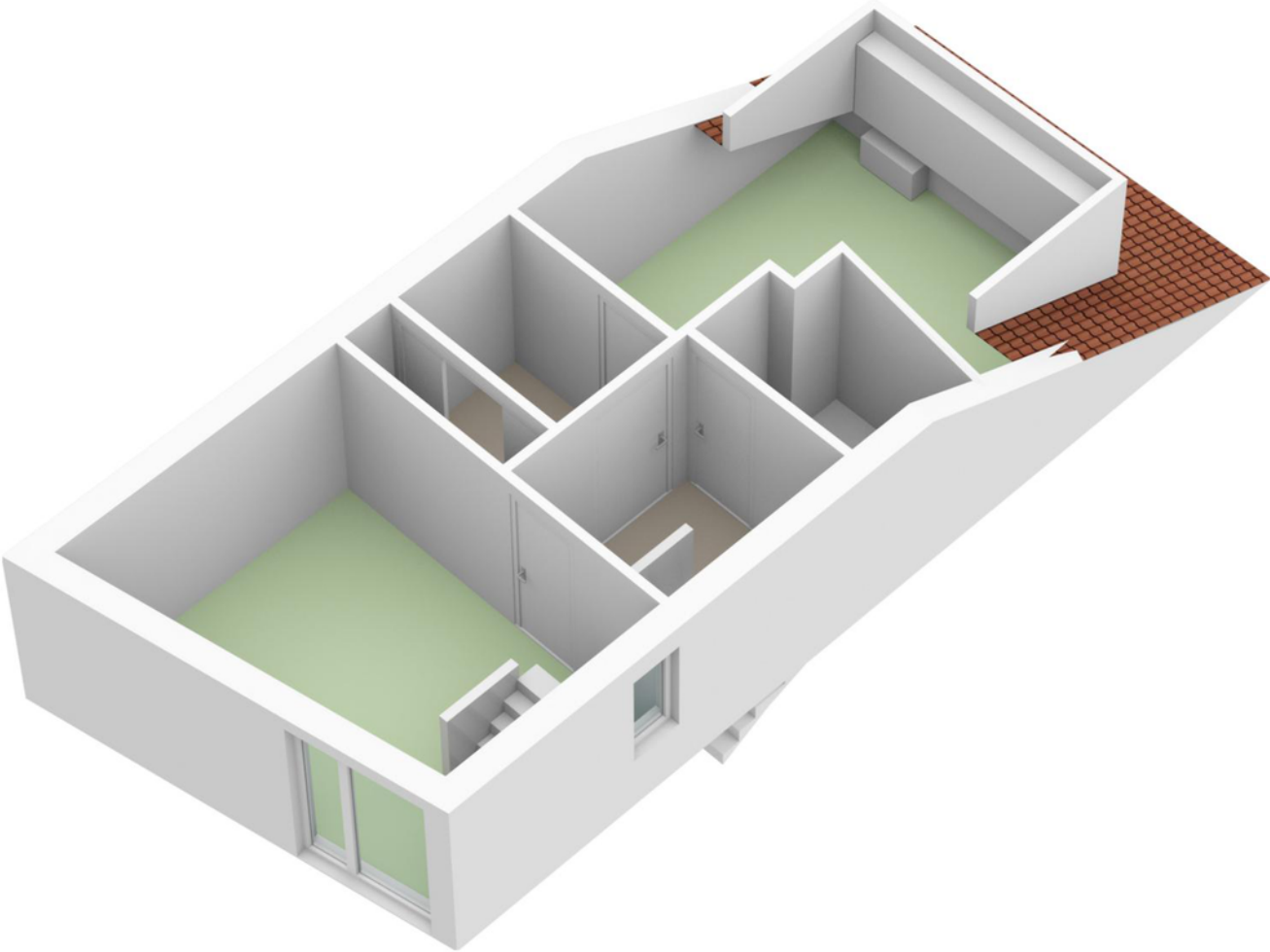
# Plattegrond



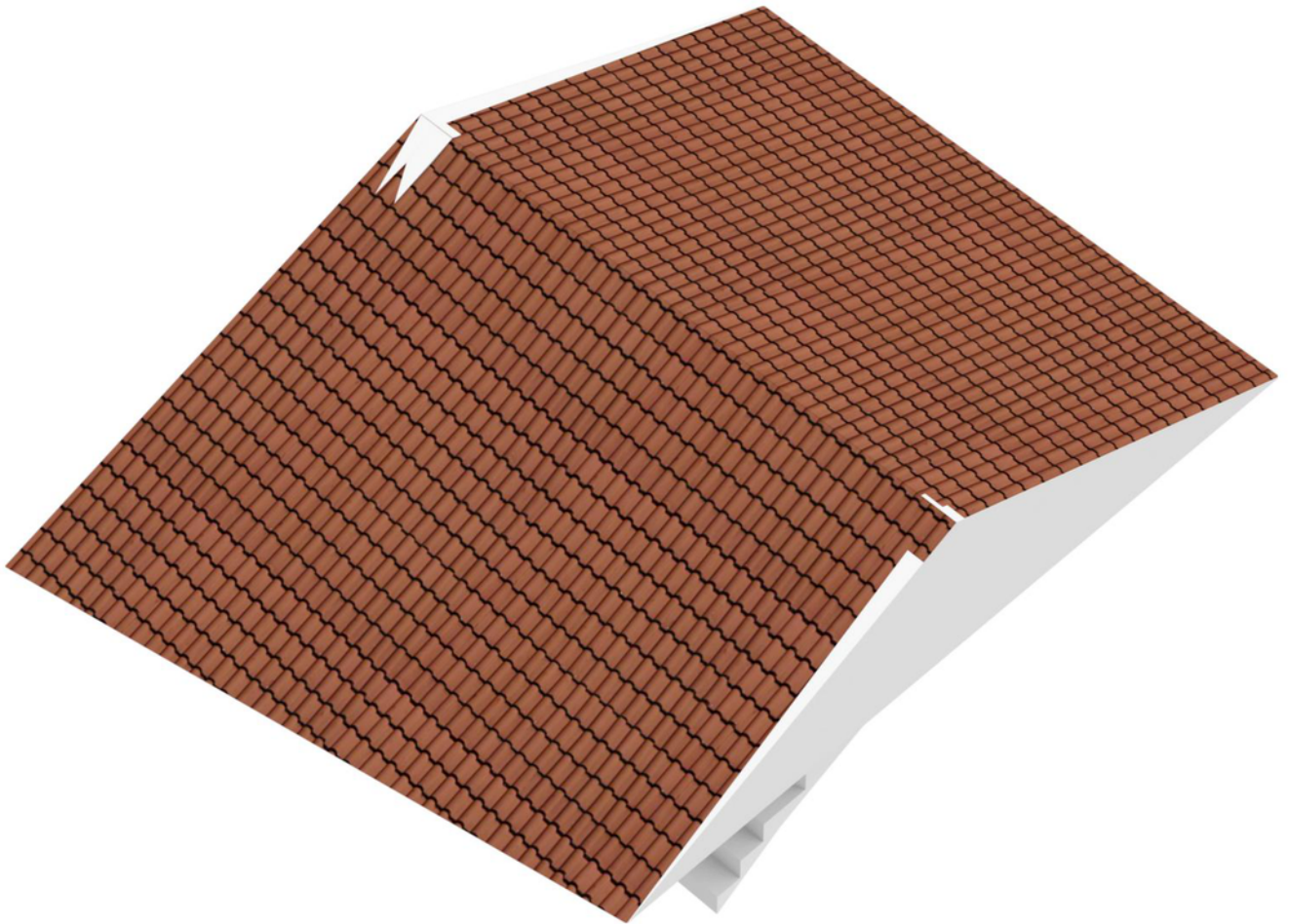
# Plattegrond



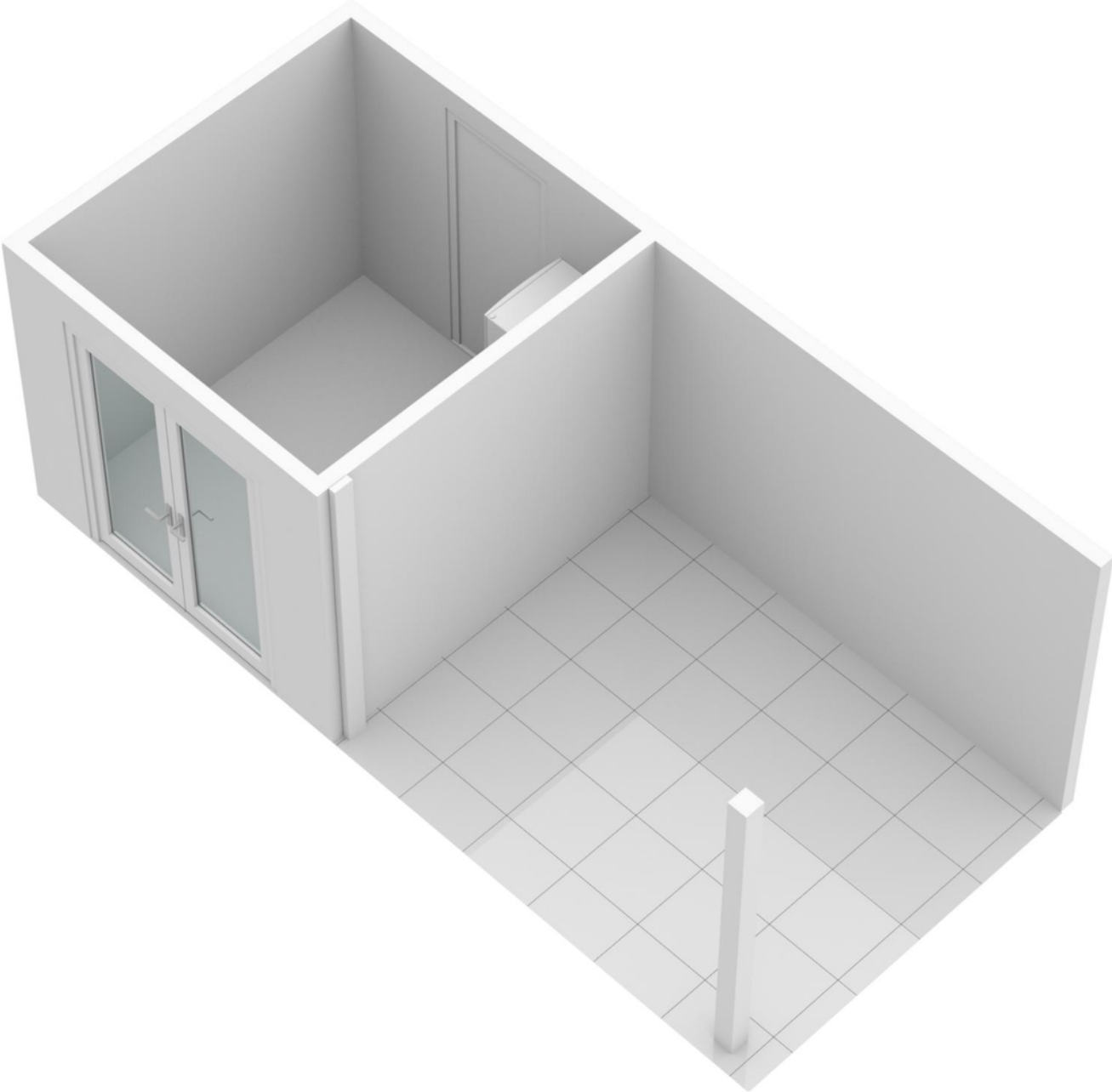
# Plattegrond



# Plattegrond



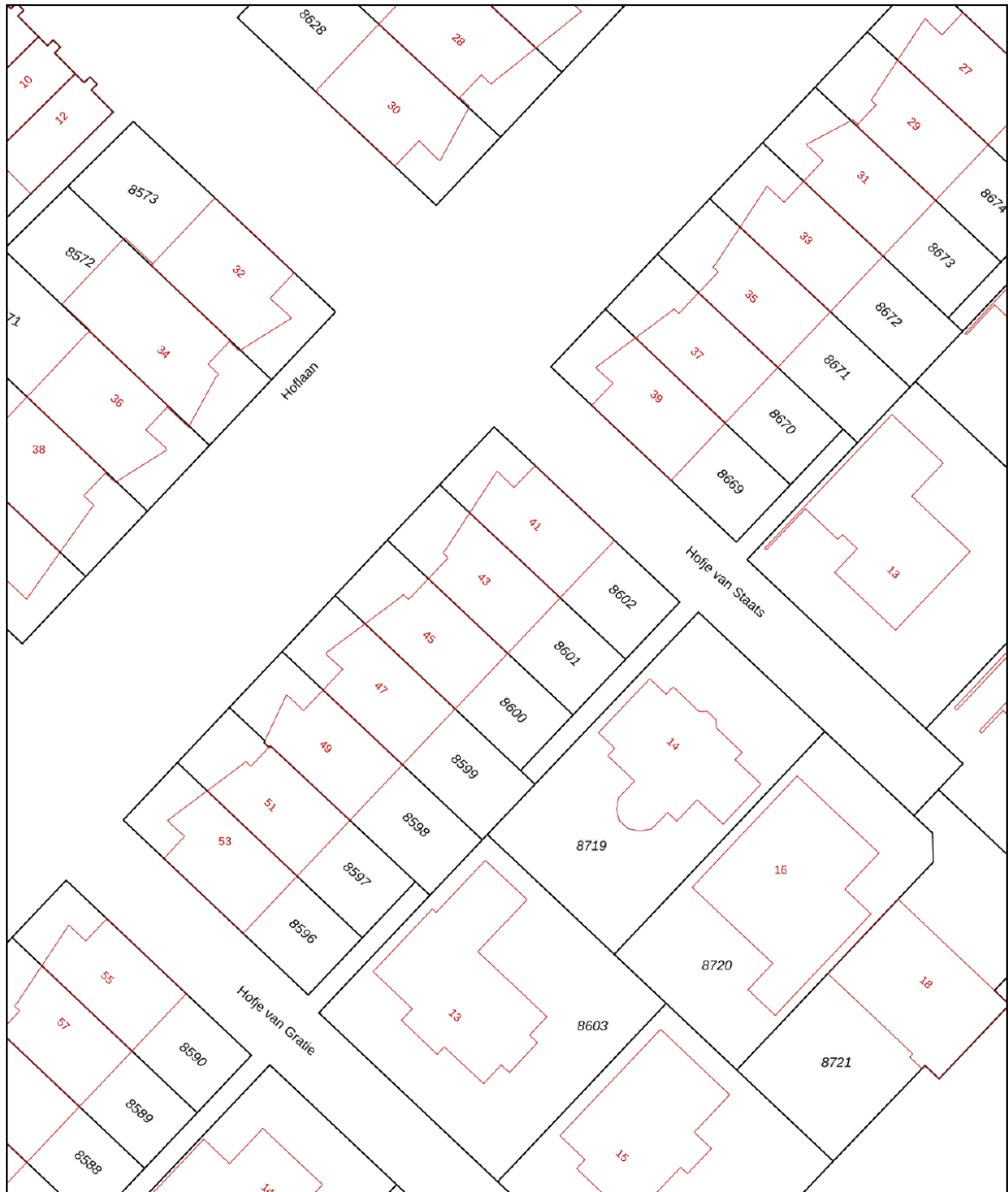
# Plattegrond







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: padmos



0 5 10 15 20 25m

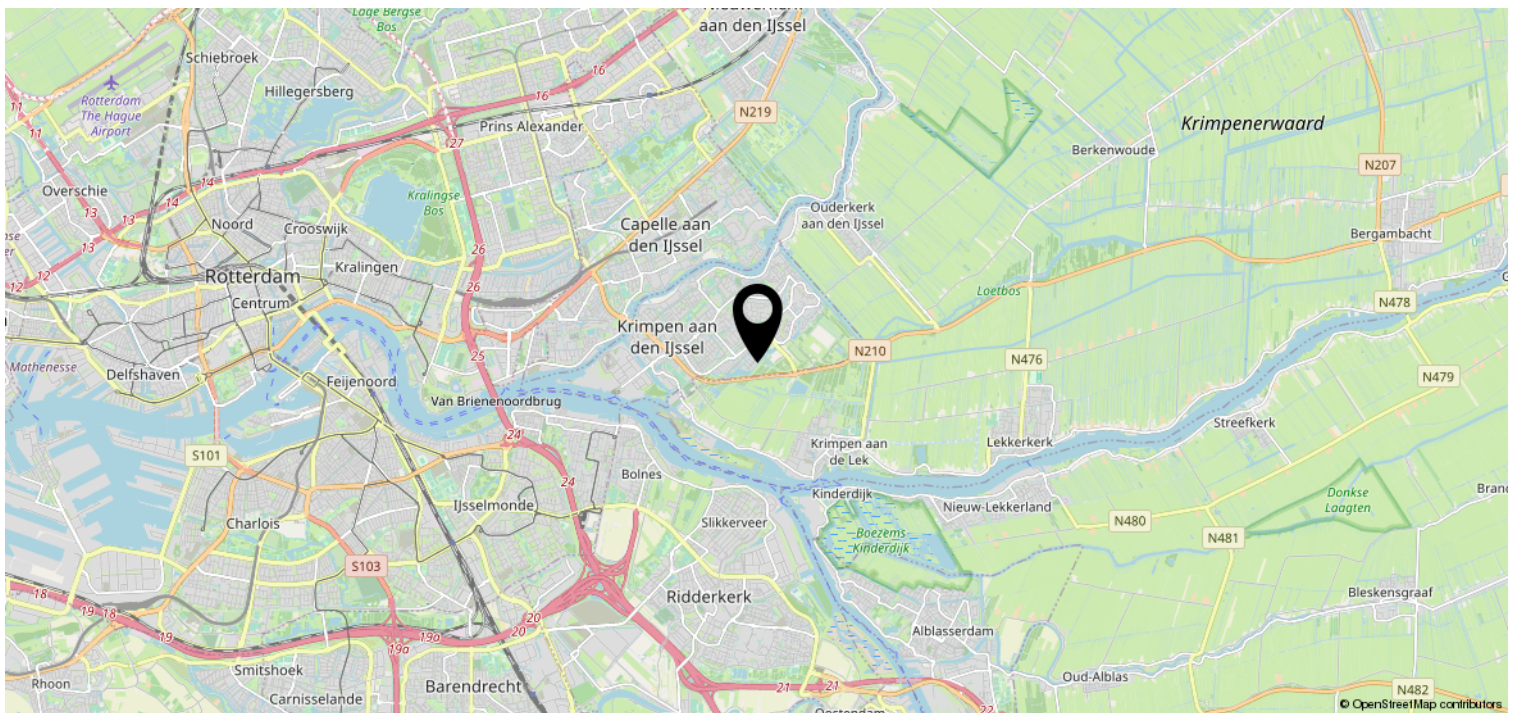
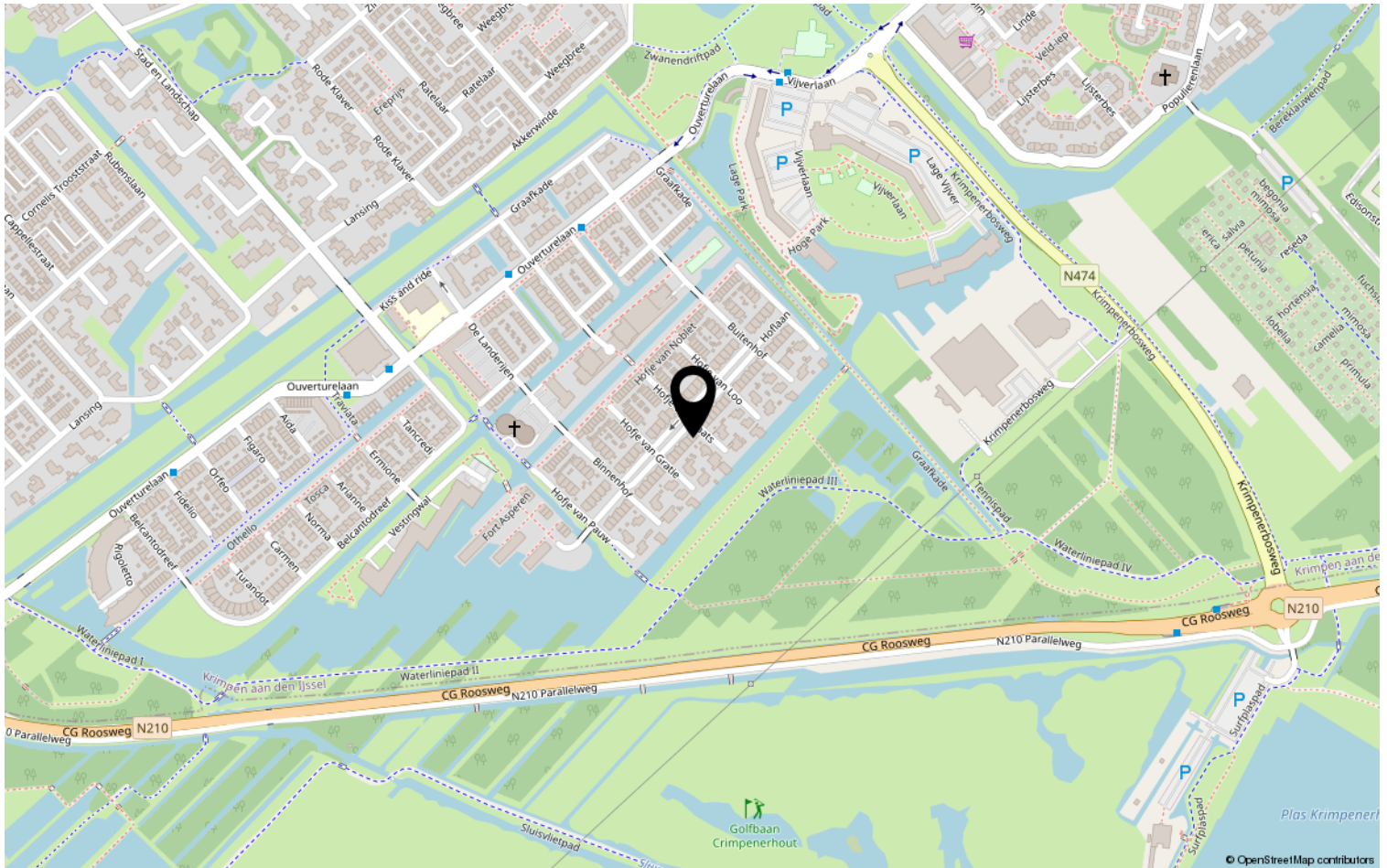
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Krimpen aan den IJssel	
<b>25</b>	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8601	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Locatie op de kaart



# Overige informatie

## **Wilt u meer informatie ontvangen over de woning?**

In ons dossier hebben wij nog meer relevante documenten omtrent de woning. Heeft u daar interesse in? Deze verstrekken wij u graag per e-mail.

## **Deze woning is gemeten conform de Meetinstructie NEN2580**

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de afmetingen. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Informatieplicht verkoper**

De verkoper is wettelijk verplicht om de eventuele gebreken van de woning te melden en welke gebreken dit zijn. Een eventuele opsomming van gebreken betekent niet dat de verkoper of makelaar garandeert dat de woning voor het overige vrij is van gebreken.

## **Onderzoeksplicht koper**

Als makelaar en verkoper gaan wij er vanuit, dat u onderzoekt heeft verricht naar alle aspecten die van belang kunnen zijn voor de aankoop van de woning. Tevens raden wij altijd aan om een bouwkundige keuring uit te laten voeren, of een aankoopmakelaar in te schakelen. De kosten hiervan komen voor rekening van de koper.

## **Bieding**

Het uitbrengen van een bod kan zowel schriftelijk als telefonisch, al raden wij altijd aan om het bod schriftelijk te bevestigen. Een bod dient minimaal te bestaan uit een koopsom en opleveringsdatum. Wilt u aanvullende informatie of een voorbehoud in de koopovereenkomst op laten nemen? Maak dat ook kenbaar bij het uitbrengen van een bod.

## **Kosten koper**

De koopsom wordt vermeerderd met kosten koper. Deze kosten, die bij de notaris in rekening worden gebracht, bestaan uit de overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst**

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 koopovereenkomst door beide partijen is 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 niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

## **Bedenkijd**

Een consumentkoper heeft 3 dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst. Op deze bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Van de 3 dagen bedenktijd moeten er minimaal 2 dagen geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn.

## **Disclaimer**

De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Hierbij is de grootst mogelijk nauwkeurigheid nagestreefd. Voor de juistheid van deze informatie, waarvoor wij in belangrijkste mate afhankelijk zijn van derden, aanvaardt Padmos Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid.



## WIJ STAAN VOOR U KLAAR.

Padmos Makelaardij is gevestigd in Krimpen aan den IJssel en is voornamelijk actief in Krimpen aan den IJssel, de Krimpenerwaard en Capelle aan den IJssel. Louise Padmos is oprichter en tevens de drijvende kracht achter Padmos Makelaardij.

**Louise:** "Na ervaring te hebben opgedaan bij makelaarskantoren in Rotterdam en Krimpen aan den IJssel heb ik in 2018 de grote stap genomen om een eigen makelaardij op te richten. Als geboren en getogen Krimpenaar ben ik altijd op de hoogte van alle ontwikkelingen op de lokale woningmarkt en ken ik alle ins en outs van Krimpen aan den IJssel en de omliggende gemeentes. Door mijn eigen makelaardij op te richten kan ik deze kennis maximaal inzetten om mijn klanten geheel te ontzorgen bij de verkoop en/of aankoop van hun woning."



Bent u, naar aanleiding van deze brochure of een bezichtiging, enthousiast geworden over deze woning? Wij vernemen graag wat wij voor u kunnen betekenen.