

**PADMOS.**  
MAKELAARDIJ



**KRIMPEN A/D IJSSEL | Burg. Aalberslaan 31**

**vraagprijs € 559.000 k.k.**

**TE KOOP**

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	herenhuis
Kamers:	5
Inhoud:	657 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	168 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	358 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	15 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	24 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

## II UNIEKE HALF VRIJSTAANDE WONING MET GARAGE II

Betreed mogelijk de woning van uw dromen met deze half vrijstaande woning. Een ruime garage en een oprit voor twee auto's verwelkomen u bij aankomst, waardoor parkeren een feestje wordt!

Binnen wordt u begroet door een woning die weliswaar eenvoudig is afgewerkt, maar boordevol potentieel zit. Met vier slaapkamers biedt deze woning voldoende ruimte voor een groeiend gezin, gasten of zelfs het creëren van uw eigen thuishok. De ruime woonkamer en aparte keuken zijn ideaal voor familiebijeenkomsten en gezelligheid.

De trots van deze woning is de grote tuin waar u kunt genieten van de frisse lucht en de ruimte om te tuinieren, te spelen of gewoon te ontspannen.

Met een centrale locatie heeft u alle gemakken binnen handbereik. Winkels, scholen en openbaar vervoer liggen op korte afstand, waardoor uw dagelijkse routines moeiteloos verlopen.

### Indeling

#### Begane grond

- Entree/hal voorzien van toilet en toegang tot de woonkamer.
- Toilet met fonteintje en vloerverwarming.
- Woonkamer (ca. 8.46 m. x 3.93 m.) voorzien van openhaard en toegang tot de achtertuin middels een schuifpui.
- Dichte keuken (ca. 2.82 m. x 2.80 m.) gesitueerd in een rechte opstelling en voorzien van een afzuigkap, inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven en losse koelkast/vriezer. Vanuit de keuken heeft u middels een enkele deur toegang tot de tussenhal. Via de tussenhal heeft u toegang tot de achtertuin en garage middels een enkele deur.
- Garage (ca. 4.94 m. x 3.01 m.) voorzien van aansluiting voor de wasmachine en droger.

#### Eerste verdieping

- Trapopgang, overloop en toegang tot de diverse vertrekken. Vanaf de overloop heeft u toegang tot het dakterras.
- Slaapkamer I (ca. 3.99 m. x 3.89 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van vaste kasten.
- Slaapkamer II (ca. 3.99 x 3.85 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning en eveneens voorzien van vaste kasten.
- Slaapkamer III (ca. 3.01 x 2.90 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning.
- Badkamer (ca. 2.90 m. x 2.31 m.) aan de achterzijde van de woning en voorzien van een ligbad, douche toilet, wastafel en vloerverwarming.

#### Tweede verdieping

- Trapopgang, overloop en toegang tot de diverse vertrekken. Op de overloop is de C.V. installatie gesitueerd (eigendom, 2023)
- Slaapkamer IV (ca. 4.09 m. x 3.99 m.) gelegen in het midden van de woning.
- Berging (ca. 3.99 x 2.07 m.).
- Berging (ca. 3.99 x 2.13 m.).

#### Tuin

- Voortuin gelegen op het Noordwesten.
- De achtertuin is gelegen op het Noordoosten.
- De zijtuin is gelegen op het Zuidoosten.
- In de achtertuin is een tuinhuis gelegen (ca. 2.71 m. x 2.70 m.)

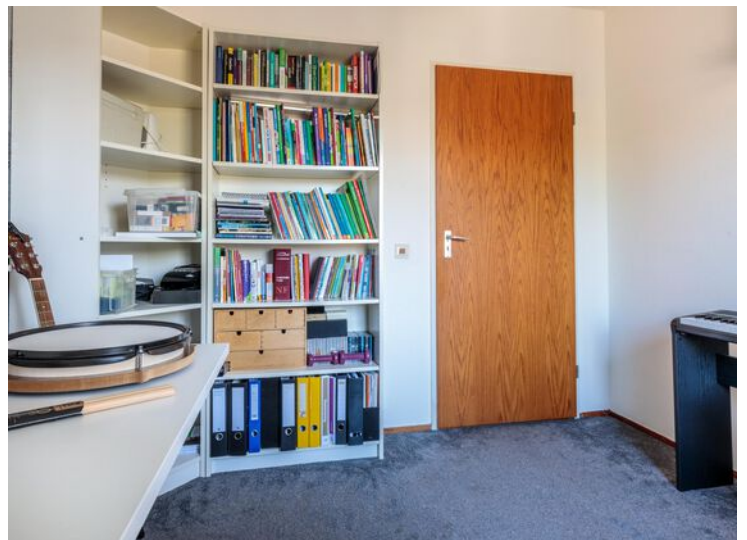
#### Bijzonderheden

- De woning beschikt over vloer, muur en gedeeltelijke dakisolatie.
- De woning beschikt over 8 zonnepanelen.
- De woning beschikt over een energielabel D. Na de opmaak van het energielabel is de woning nog voorzien van spouwmuurisolatie en zijn er zonnepanelen aangebracht.
- De woning beschikt over een garage.
- Oplevering in overleg (eind 2023).

















# Plattegrond



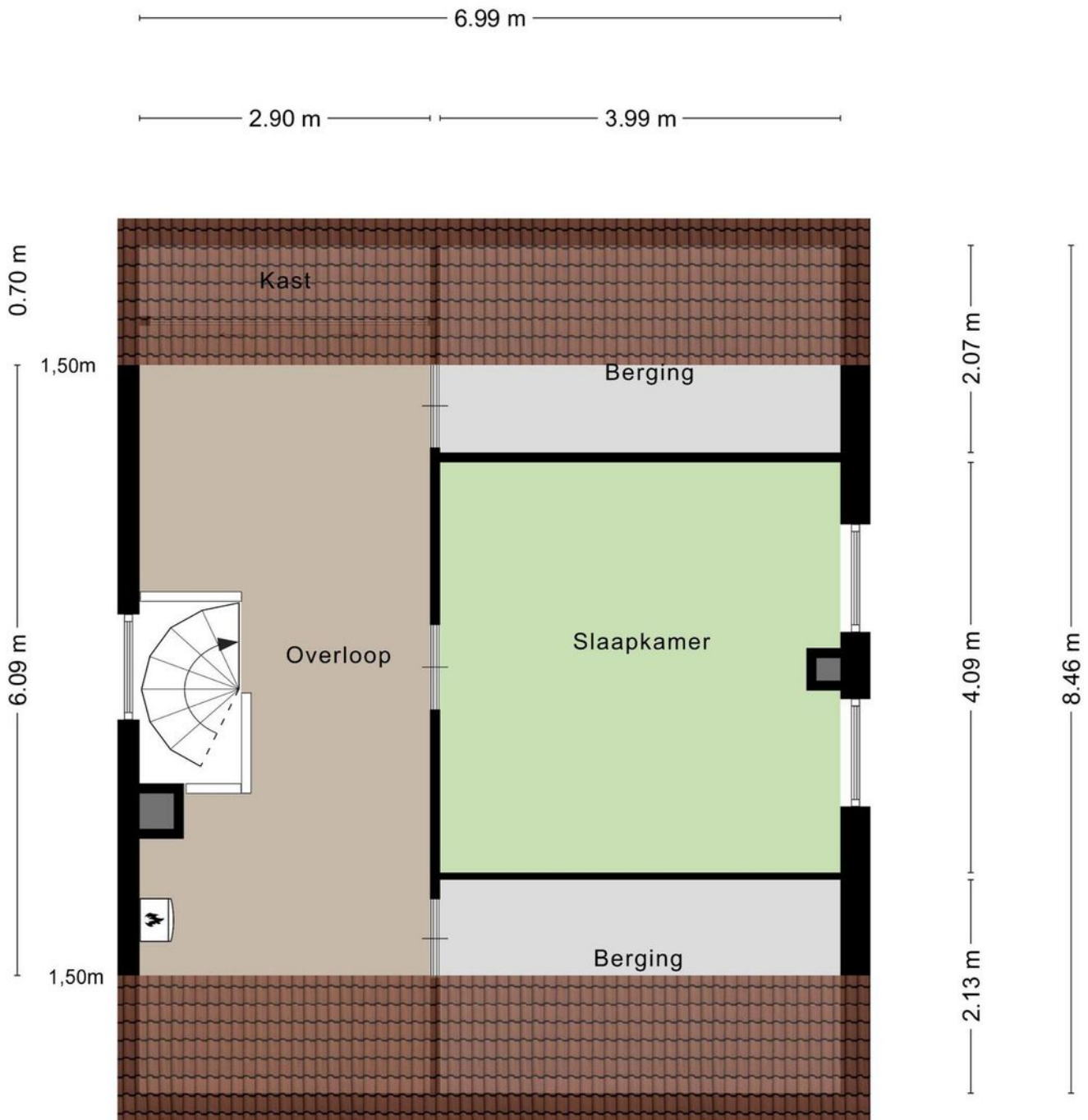
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

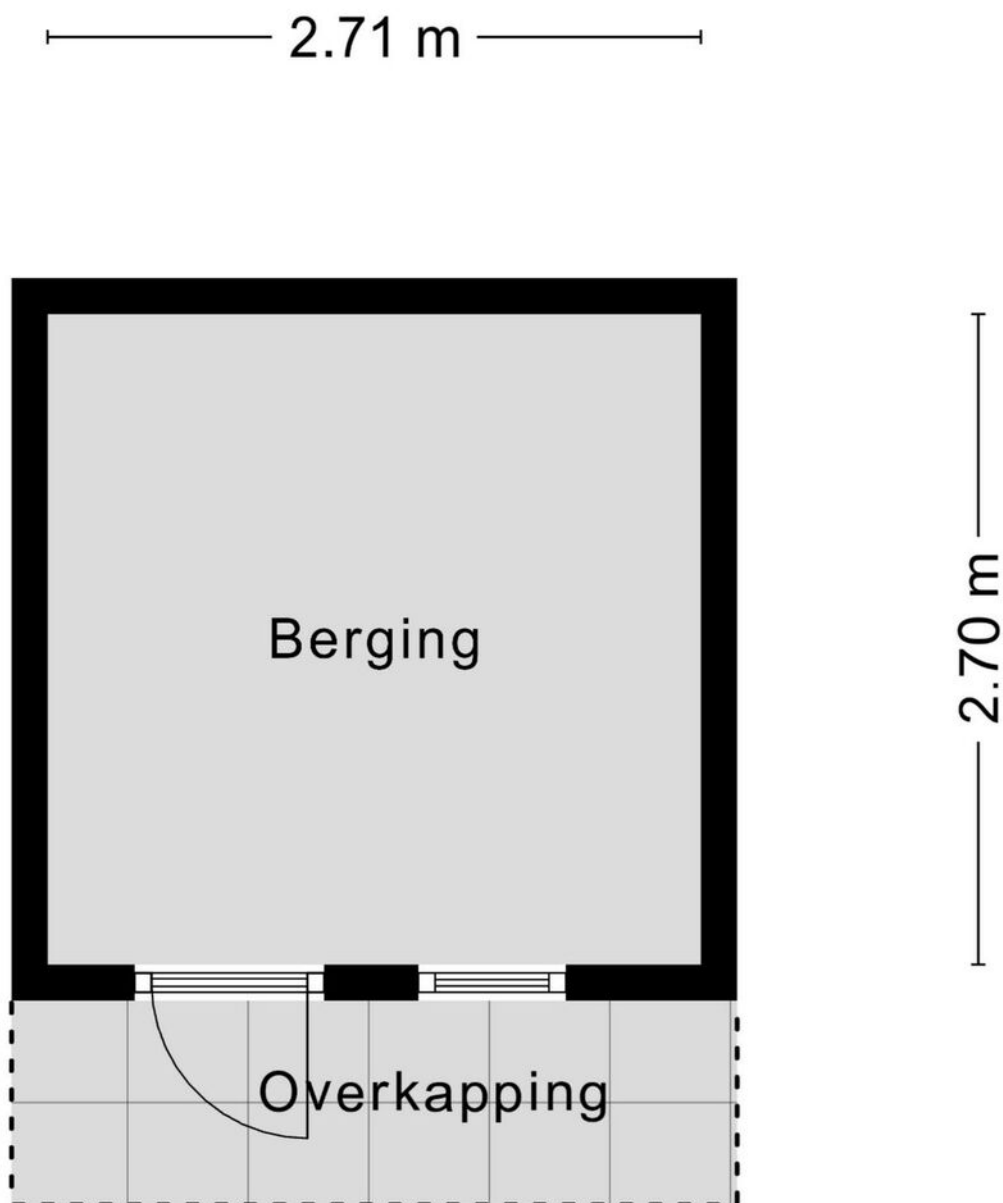


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

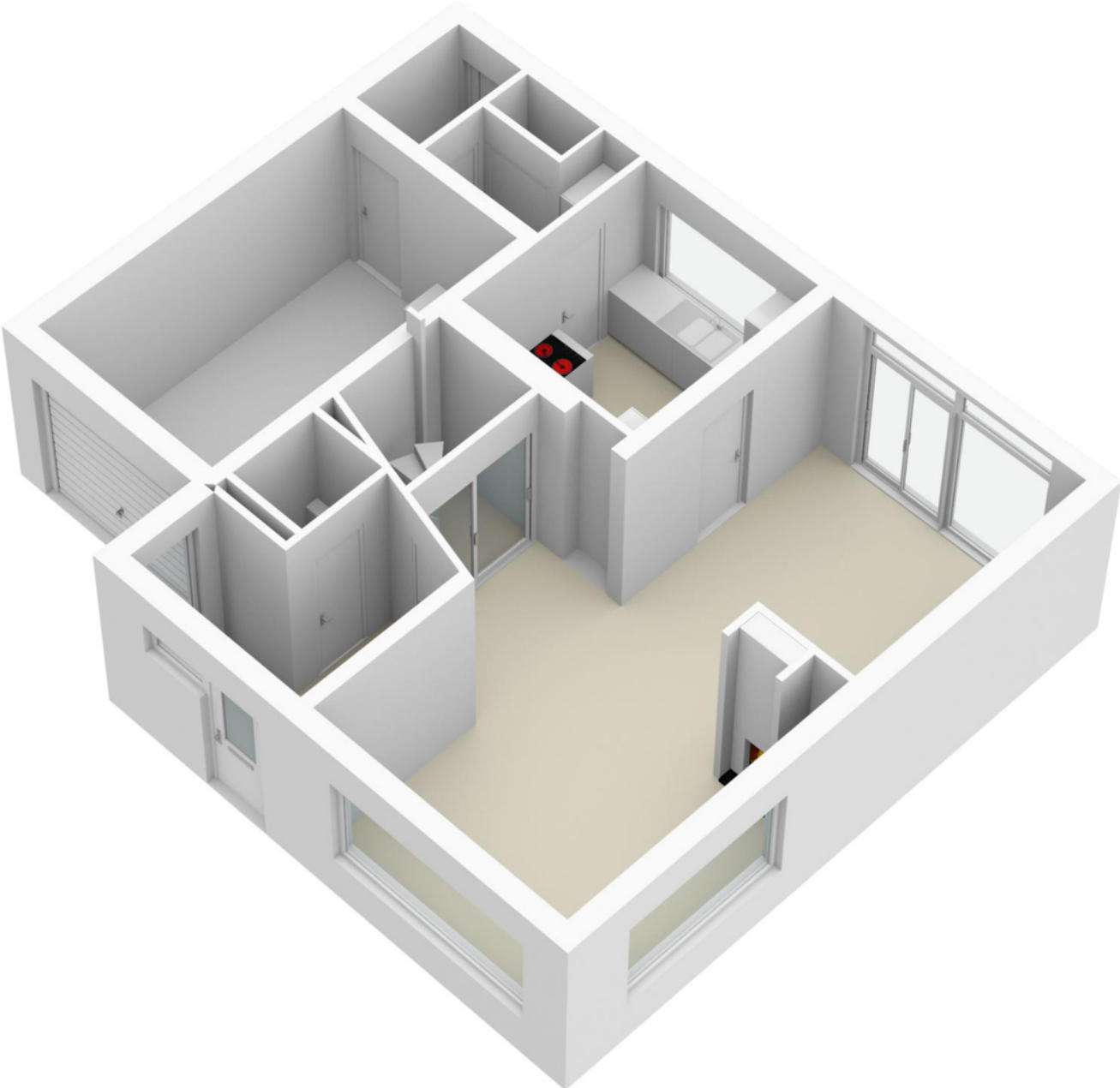


# Plattegrond



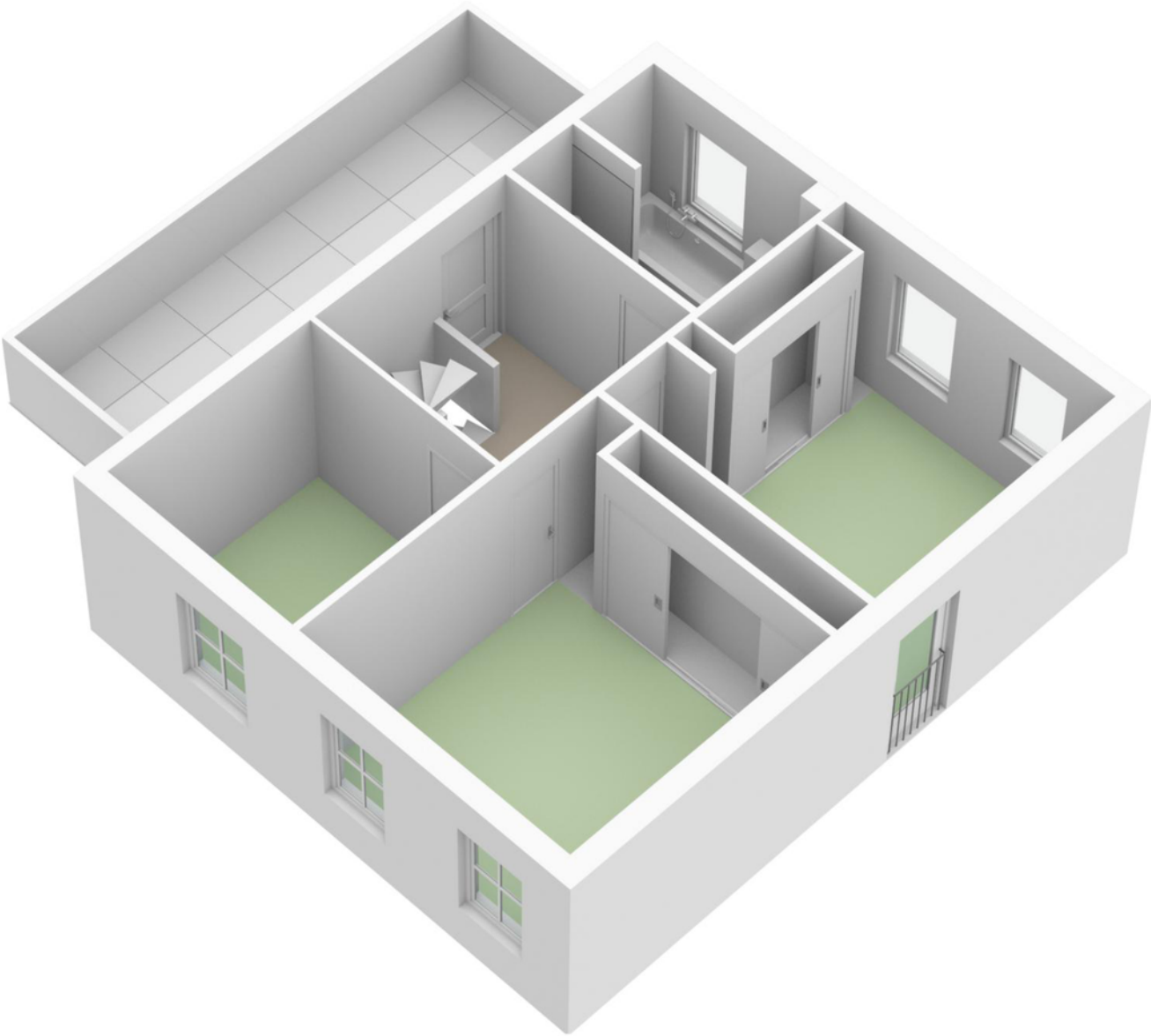
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

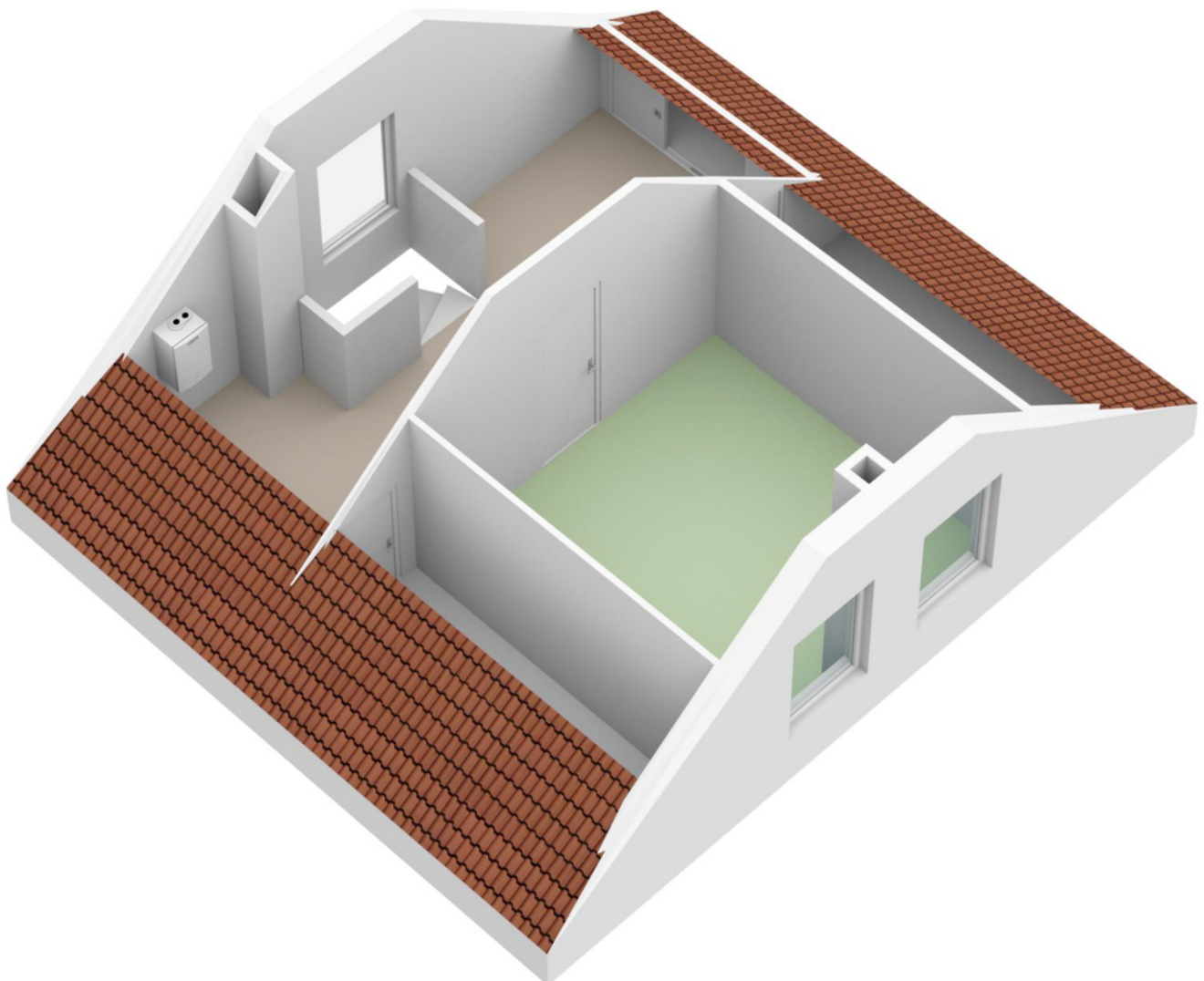




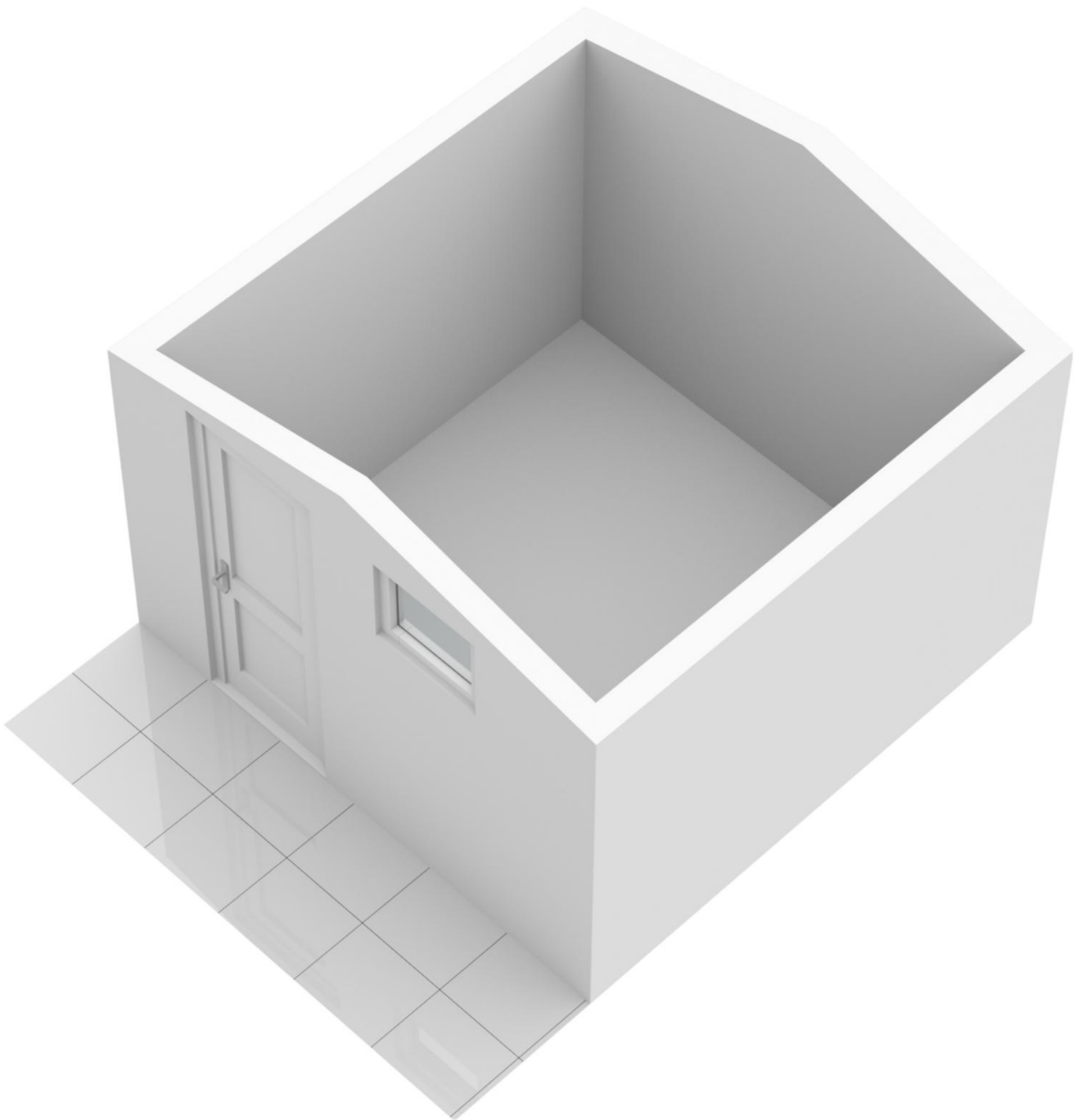
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Padmos

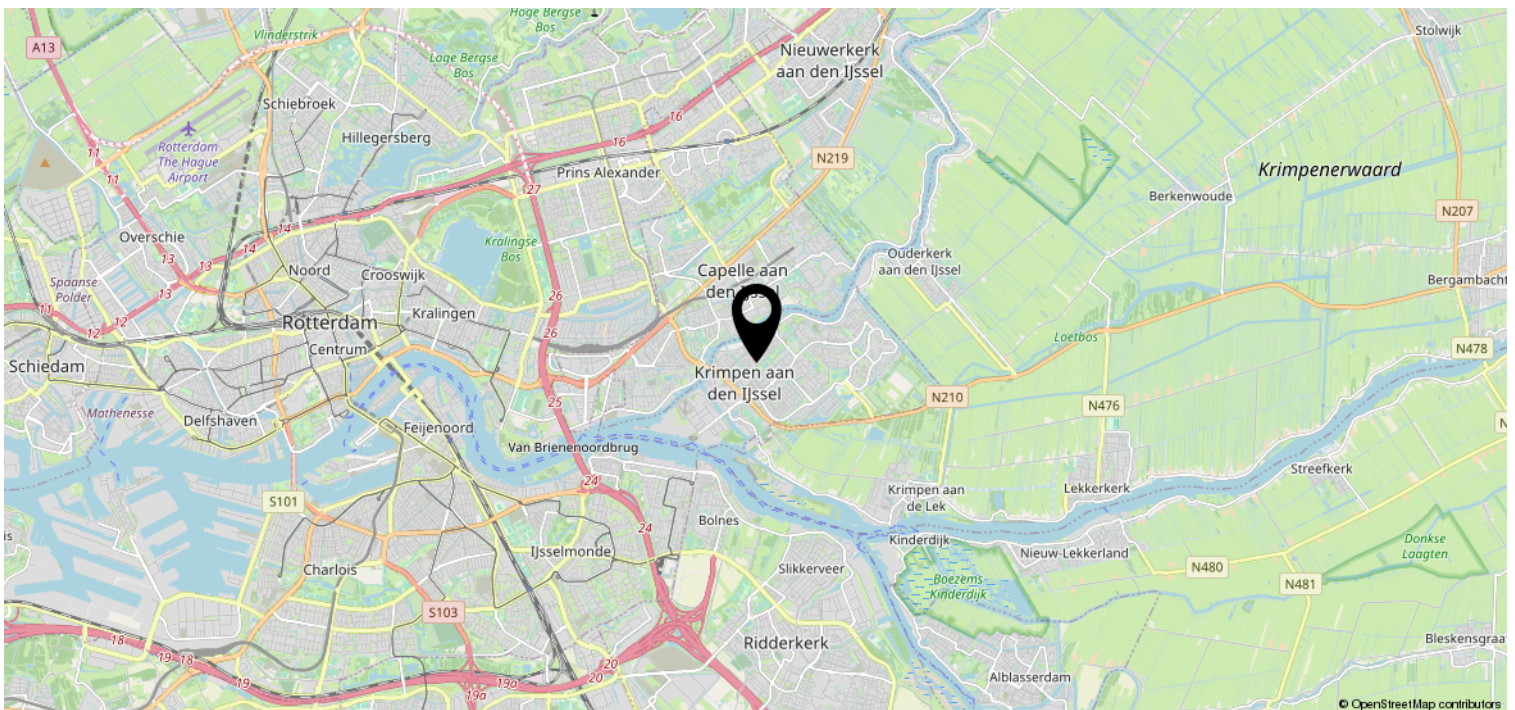
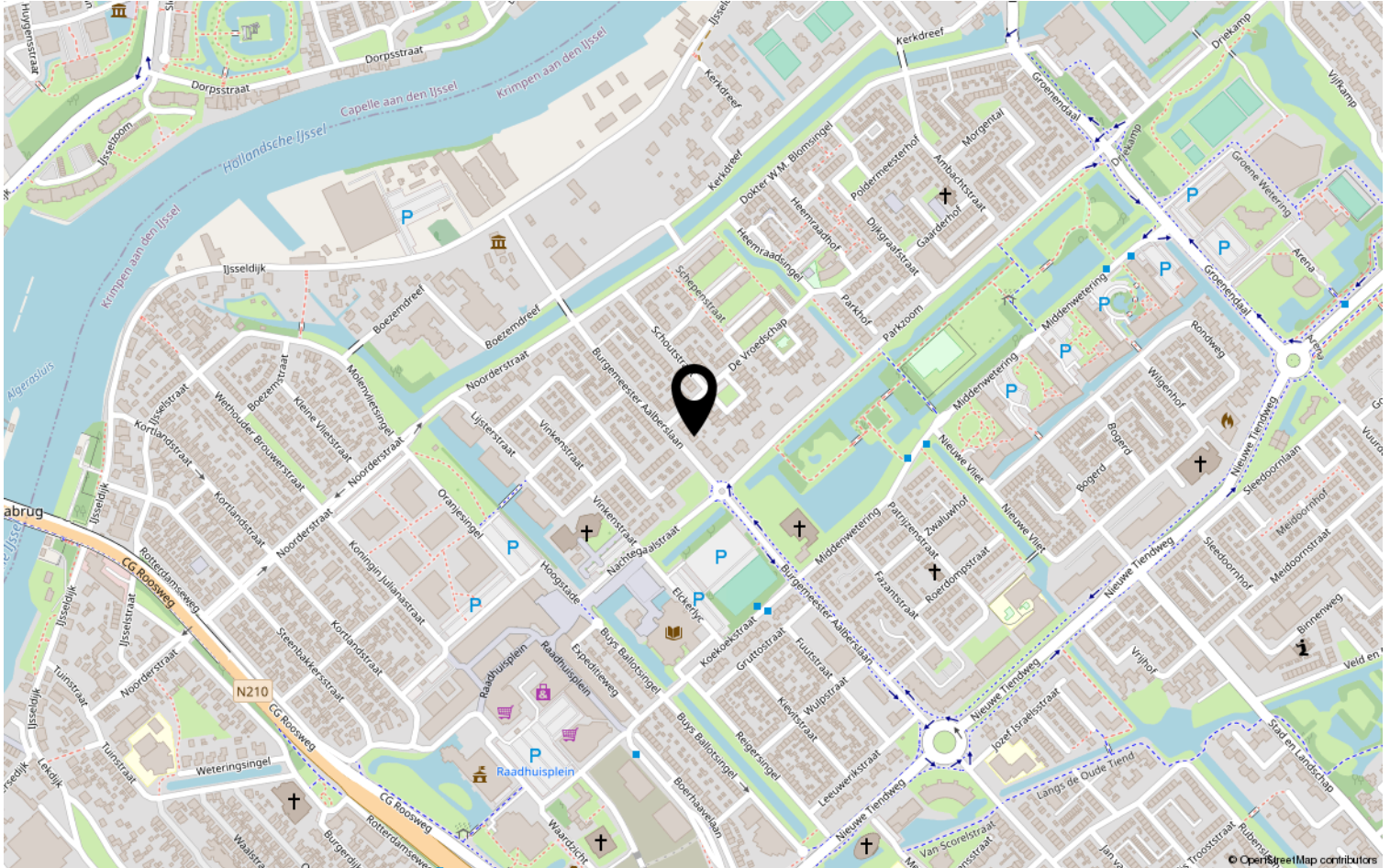


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Krimpen aan den IJssel	
<b>25</b>	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2559	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 september 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.