

**PADMOS.**  
MAKELAARDIJ



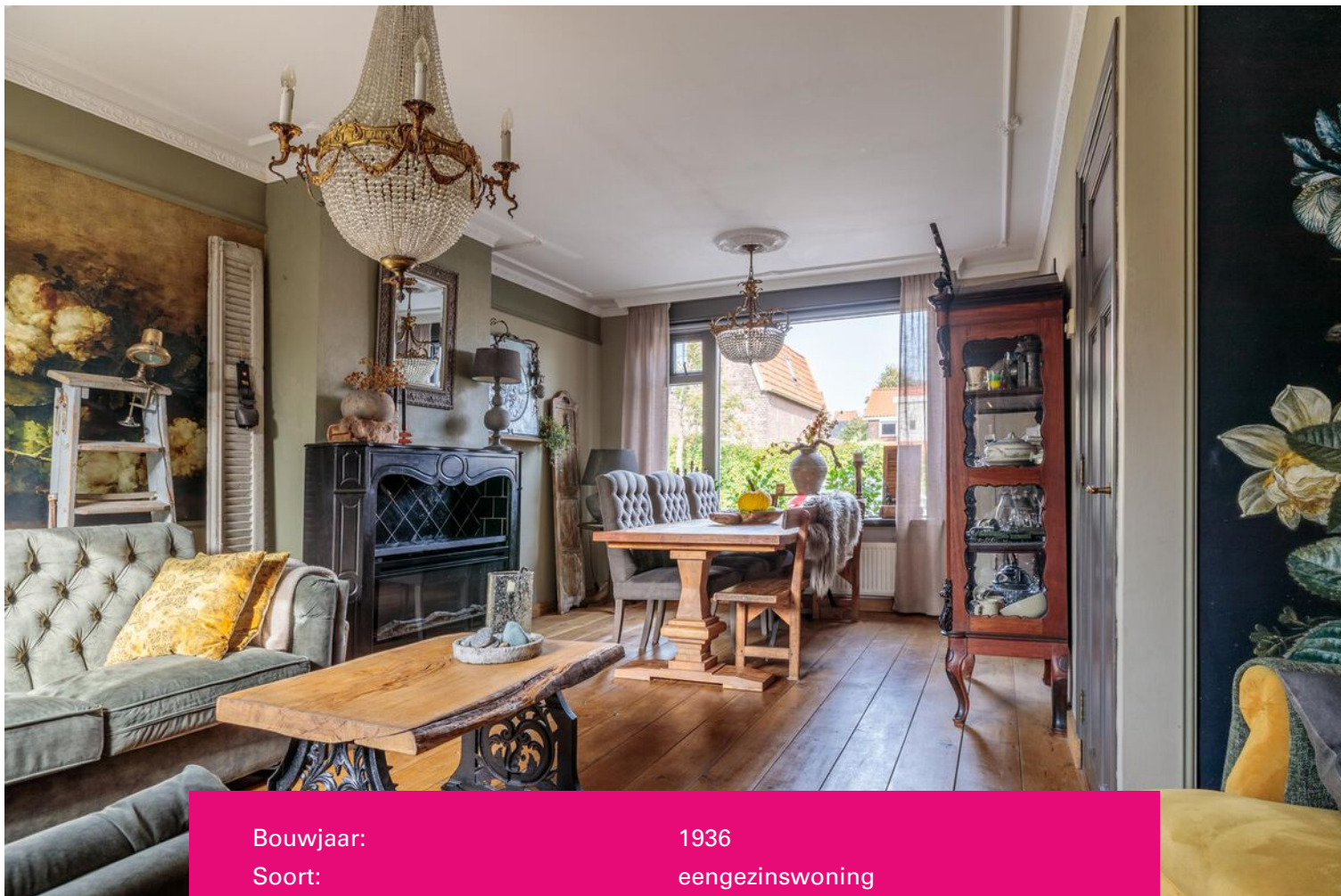
**KRIMPEN A/D IJSSEL | Oosterstraat 34 A**

**vraagprijs € 325.000 k.k.**

**TE KOOP**



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1936
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	375 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	96 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	106 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	9 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	C.V. installatie
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

## II HOOGWAARDIG AFGEWERKTE TWEE- ONDER ÉÉN KAP WONING II

Oud Krimpen, een authentiek stukje Krimpen, waar een unieke twee- onder één kap woning wacht om uw nieuwe thuis te worden. Deze woning straalt karakter en klasse uit, met een verbluffend hoogwaardige afwerking en een aandacht voor detail die u zelden tegenkomt.

De eigentijdse keuken is één van de vele hoogstandjes van de woning, eigentijds design en voorzien van A merk apparatuur. Hier kunt u met plezier culinaire hoogstandjes bereiden voor uzelf en uw dierbaren. De aangrenzende woonkamer straalt warmte en gezelligheid uit, ideaal om te ontspannen na een drukke dag.

Met maar liefst vijf (slaap)kamers is er ruimte in overvloed, geschikt voor al uw wensen en behoeften.

Maar wat deze woning echt bijzonder maakt, is het gebruik van duurzame materialen van topkwaliteit. Niet alleen bent u omringd door luxe, maar u draagt ook bij aan een duurzamere toekomst.

Gecharmeerd van deze moderne jaren '30 woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

### Indeling

Begane grond - Entree / hal, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

- Woonkamer (ca. 6.51 m. x 4.73 m.) voorzien van trapkast en met toegang tot de keuken.
- De luxe half open keuken (ca. 4.10 m. x 2.00 m.) is gesitueerd in een rechte opstelling en voorzien van een hardstenen aanrechtblad, een koel/vriescombinatie, vriezer, afzuigkap, en 6-pits fornuis inclusief grote oven met verschillende functies en een vaatwasser. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de hal.
- Toilet (ca. 1.65 m. x 1.07 m.) voorzien van toilet en fonteintje.
- Hal voorzien van vaste kast met aansluiting voor de wasmachine.

### Eerste verdieping

- Trapopgang, overloop en toegang tot de diverse vertrekken en trapopgang naar de tweede verdieping.
- Slaapkamer I (ca. 2.69 m. x 2.62 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning .
- Slaapkamer II (ca. 3.16 m. x 2.69 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning.
- Slaapkamer III (ca. 2.37 m. x 1.94 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning.
- Badkamer (ca. 2.27 m. x 1.94 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van ligbad, wastafel, toilet en douche.

### Tweede verdieping

- Overloop, voorzien van C.V. installatie (Nefit, 2006, eigendom).
- Slaapkamer IV (ca. 3.05 m. x 2.70 m.).
- (Slaap)kamer V (ca. 2.00 m. x 1.88 m.)

- Berging (ca. 3.98 m. x 1.78 m.)

#### Bijzonderheden

- De woning beschikt over 5 (slaap)kamers.
- De woning is geheel hoogwaardig afgewerkt.
- De zonnepanelen kunnen worden overgenomen.
- Oplevering in overleg (voorkeur februari/ maart 2024).

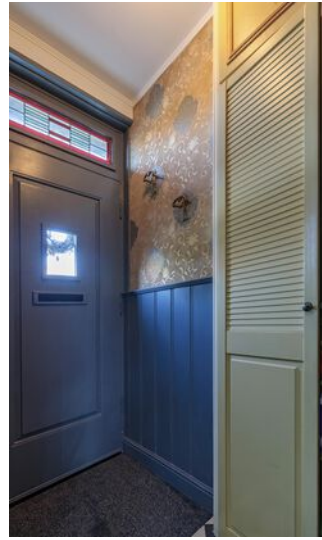








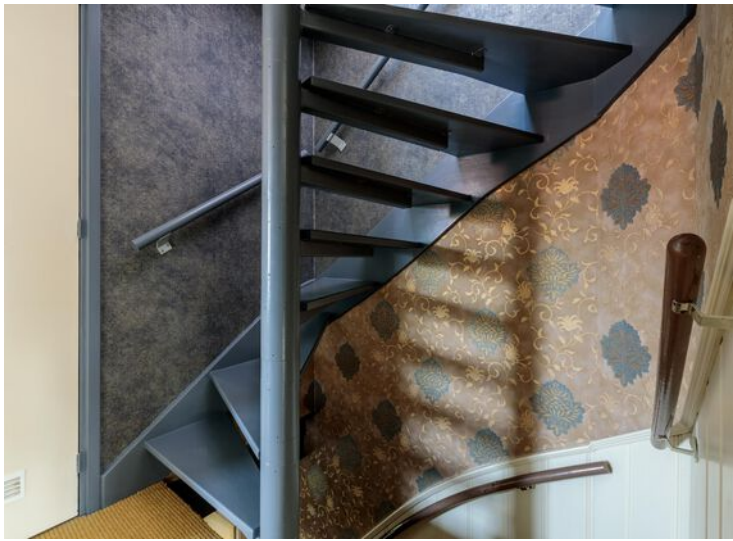


























# Plattegrond

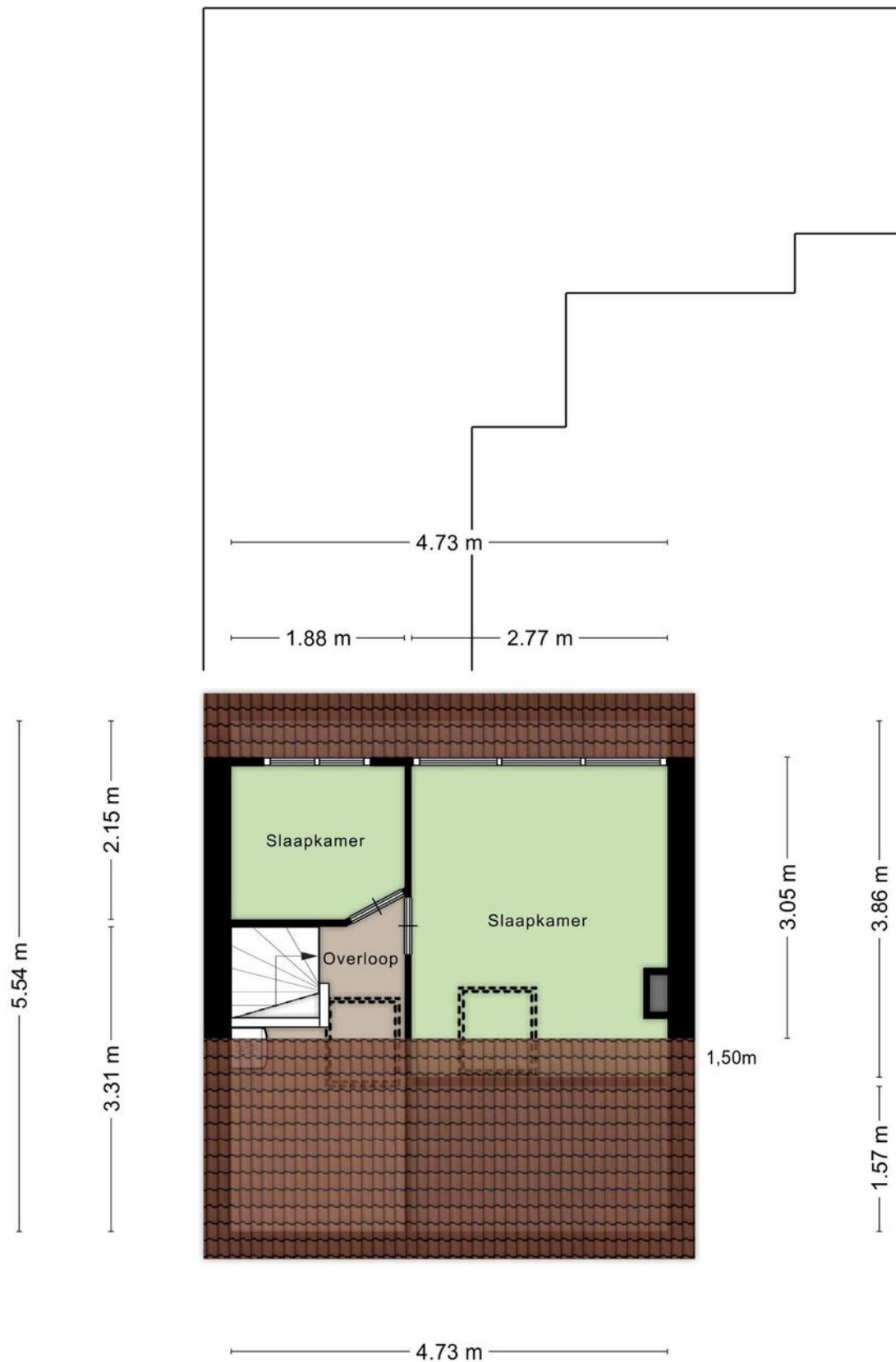


# Plattegrond





# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Padmos



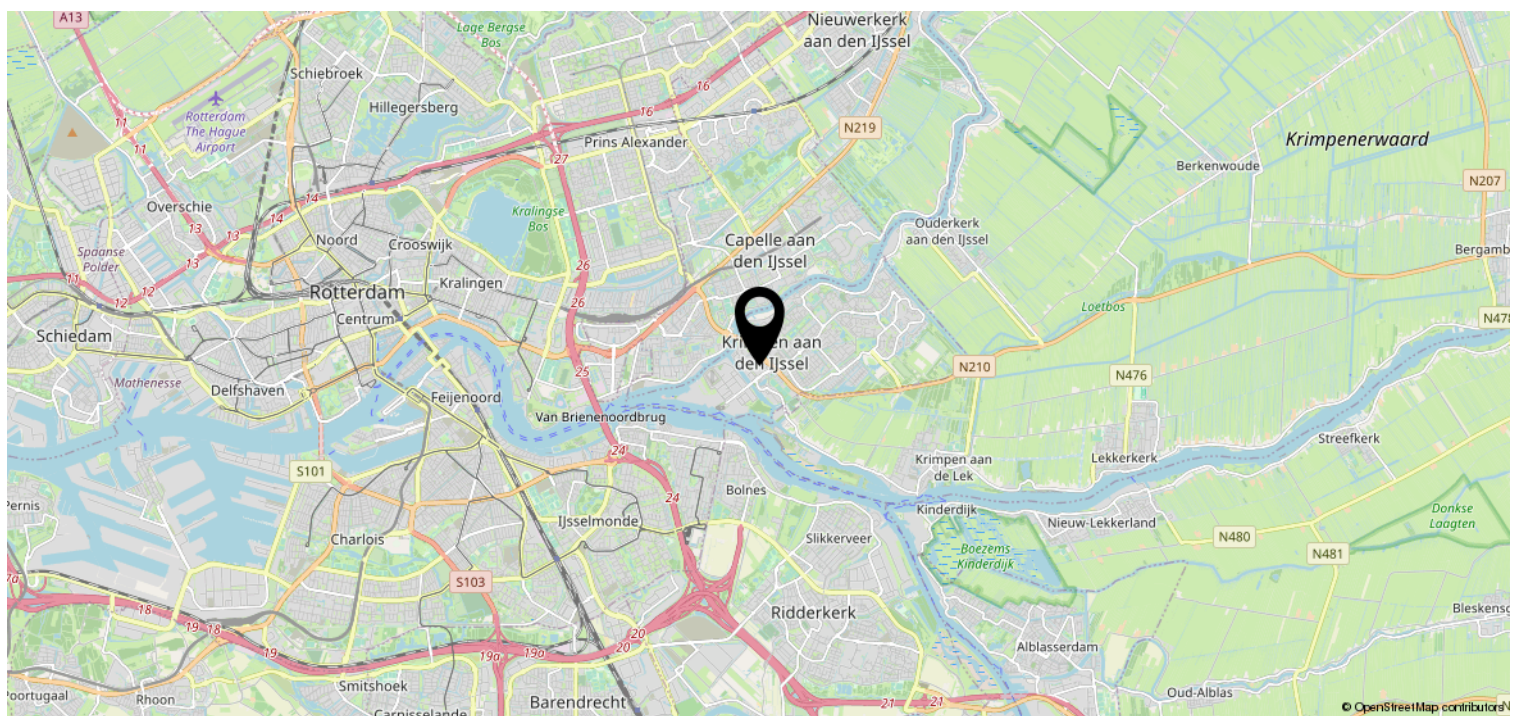
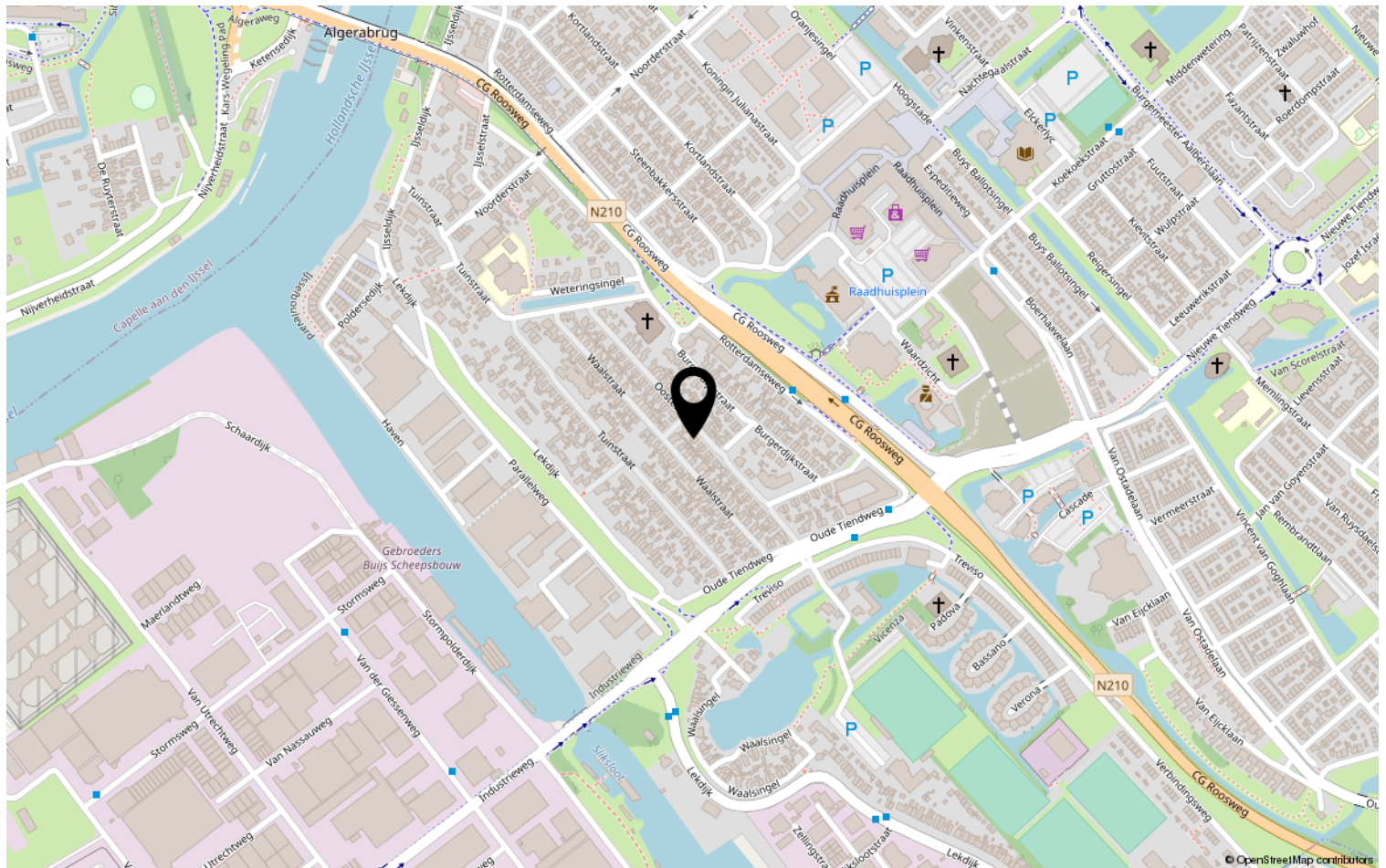
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Krimpen aan den IJssel	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5965	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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.