

**PADMOS.**  
MAKELAARDIJ

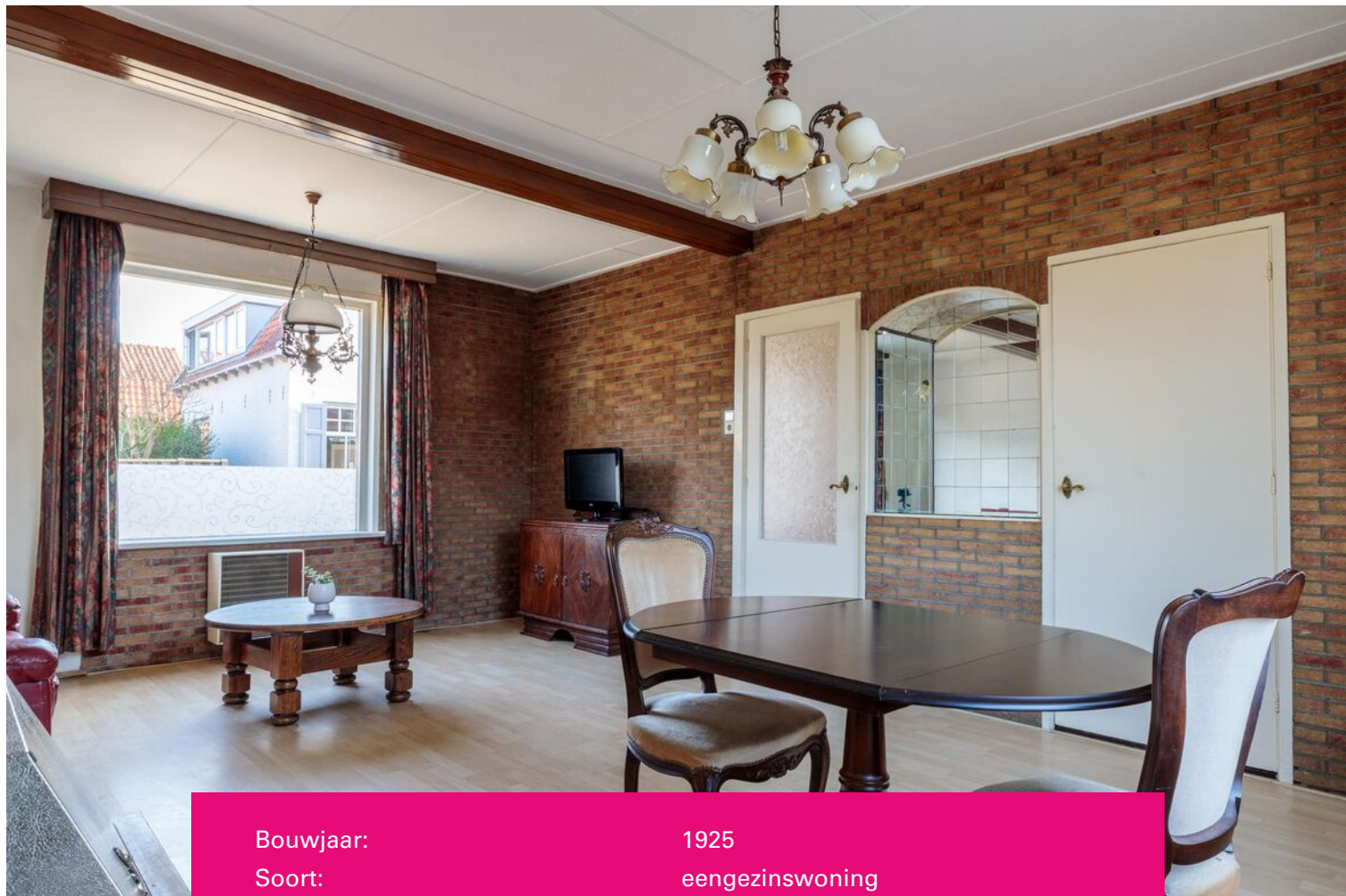


**KRIMPEN AAN DEN IJSSEL | Woolstraat 18**

**vraagprijs € 259.000 k.k.**

**TE KOOP**

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1925
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	327 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	82 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	122 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	10 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	moederhaard
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas

# Omschrijving

## II HOEKWONING IN OUD KRIMPEN II

Ben je op zoek naar een kluswoning? Dan is Waalstraat 18 misschien wel dé perfecte kans om jouw droomwoning werkelijkheid te laten worden!

De woning beschikt over een warme en gezellige uitstraling, met een grote knipoog naar het verleden. De fijne woonkamer is voorzien van grote ramen, waardoor het beschikt over natuurlijk licht. Daarnaast beschikt de woning over twee slaapkamers, maar het creëren van een derde slaapkamer behoort zeker tot de mogelijkheden.

Een ander groot voordeel van deze woning is de ligging. Met een korte afstand tot Rotterdam ben je binnen no-time in het bruisende stadsleven. Of het nu gaat om winkelen of werken, alles is binnen handbereik. Tegelijkertijd kun je genieten van de rust en het groen in Oud Krimpen, een wijk die bekend staat om zijn gezellige sfeer en vriendelijkheid.

Kortom, deze jaren '20 hoekwoning in Oud Krimpen is een unieke kans voor wie op zoek is naar een perfecte kluswoning!

### Indeling

#### Begane grond

- Entree/hal, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.
- Woonkamer (ca. 6.18 m. x 4.37 m.) voorzien van een moederhaard. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de kelderkast.
- Dichte, eenvoudige keuken (ca. 2.62 m. x 2.29 m.) gesitueerd in een rechte opstelling en voorzien van een afzuigkap en kookplaat. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de tussenhal naar de badkamer en berging.
- Badkamer (ca. 2.58 x 1.08 m.) voorzien van douche, toilet en wastafel.
- Vanuit de tussenhal/gang heb je middels een enkele deur toegang tot de achtertuin en vanuit de tussenhal heb je toegang tot de inpandige berging.

### Eerste verdieping

- Trapopgang, overloop en toegang tot de diverse vertrekken.
- Zeer ruime overloop (ca. 3.00 m. x 2.95 m.). Vanaf de overloop heb je middels een vlizotrap toegang tot de bergzolder.
- Slaapkamer I (ca. 5.60 m. x 2.98 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning.
- Slaapkamer II (ca. 3.00 x 2.55 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning.

### Tweede verdieping

- Bergzolder middels vlizotrap te bereiken.

### Tuin

- De achtertuin is gelegen op het zuidwesten.
- De zijtuin is gelegen op het noordwesten.
- Berging (ca. 3.85 m. x 2.66 m.).

### Bijzonderheden

- De woning is deels voorzien van dubbele beglazing.
- Voor de overdracht van de woning zal de geiser worden verwijderd, de woning zal worden opgeleverd zonder geiser.
- Oplevering kan per direct.















# Plattegrond



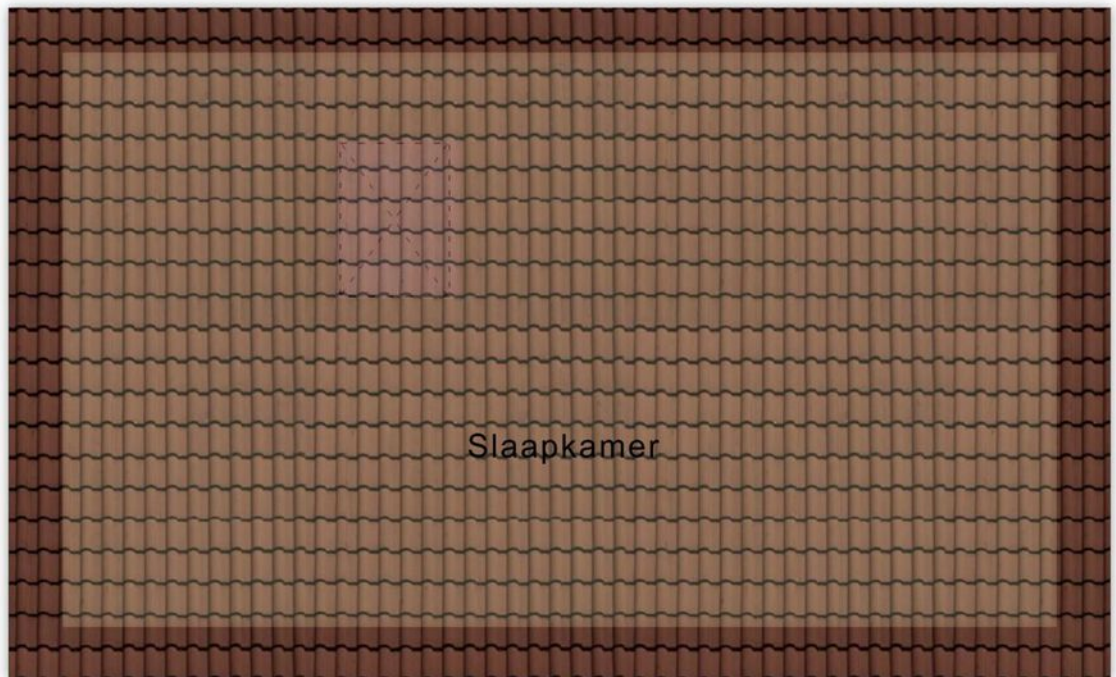
# Plattegrond



# Plattegrond

5.60 m

3.24 m

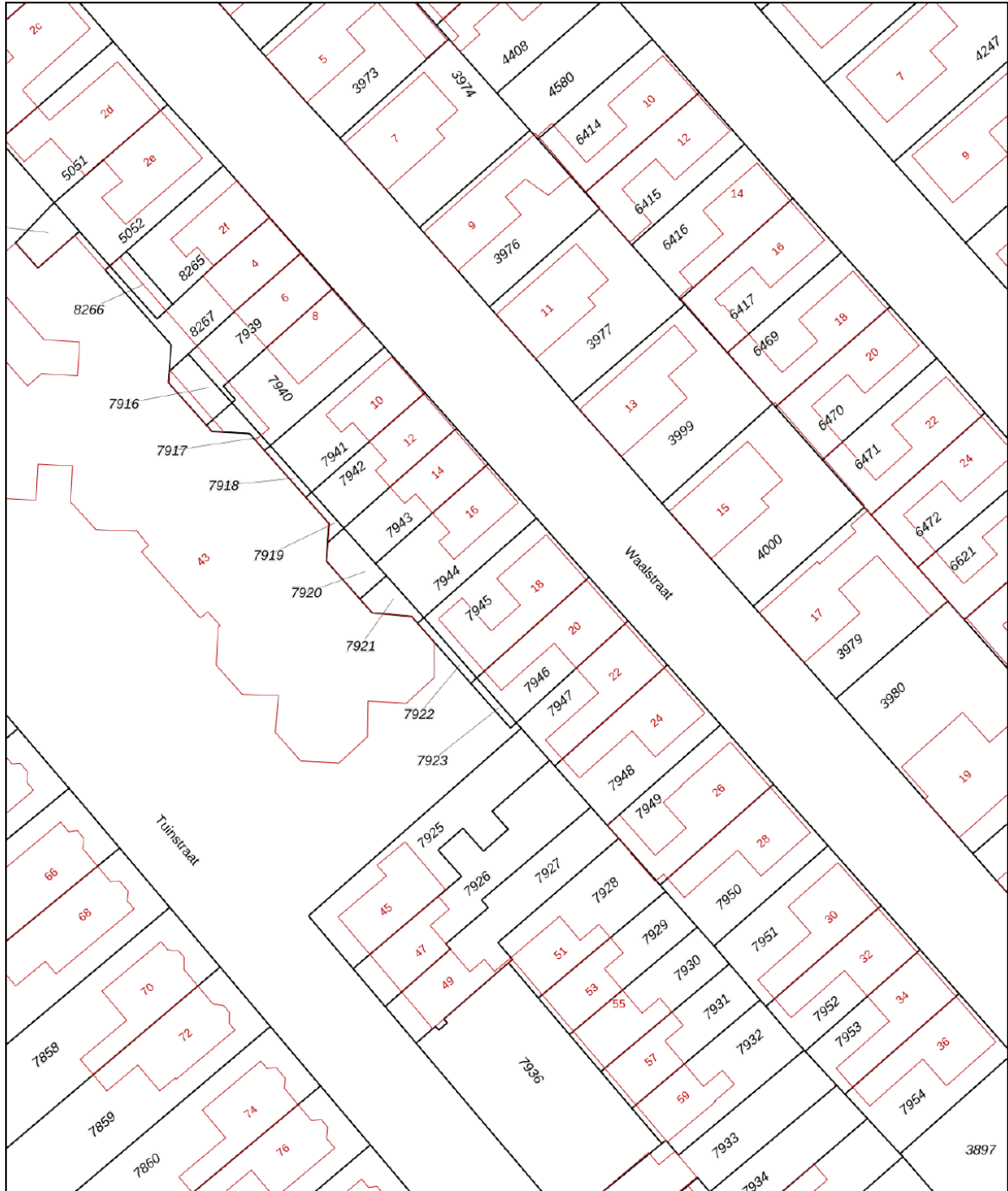


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Padmos



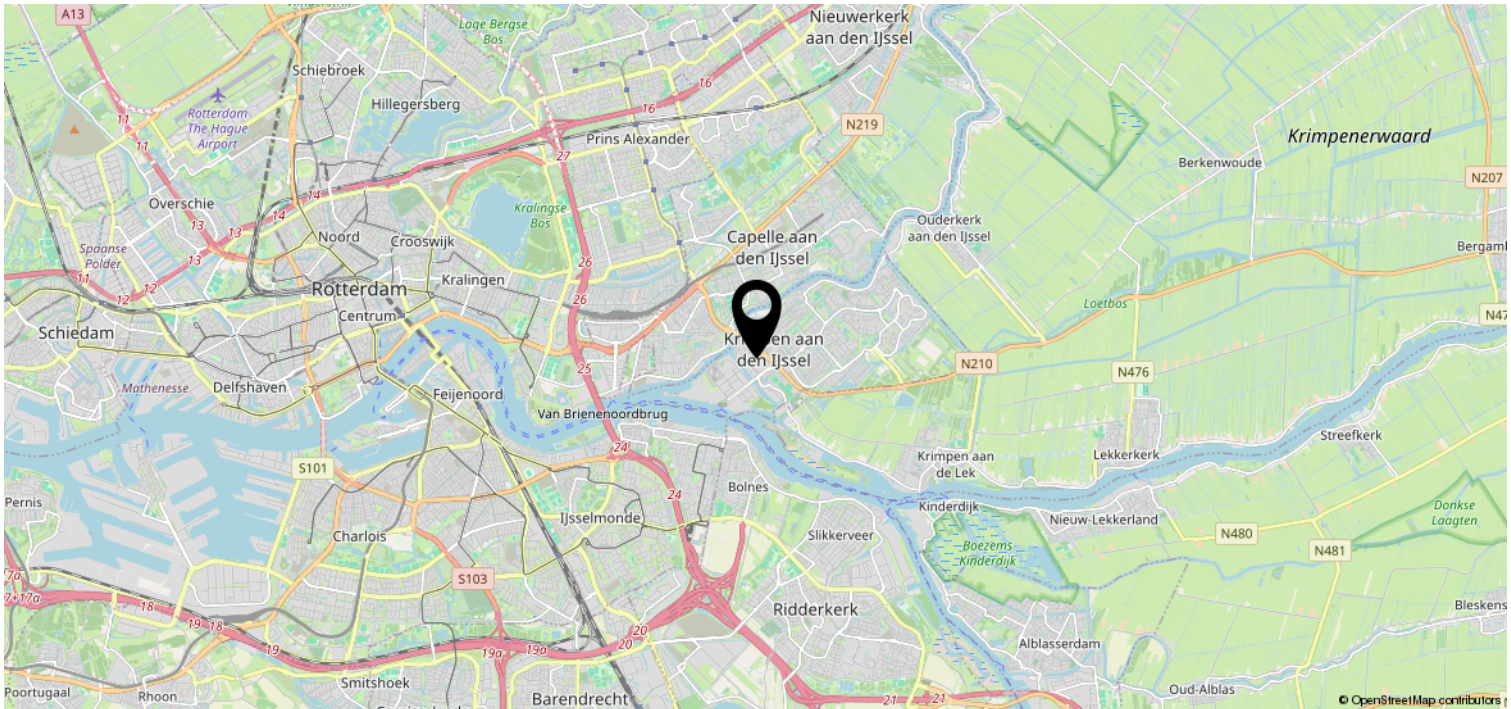
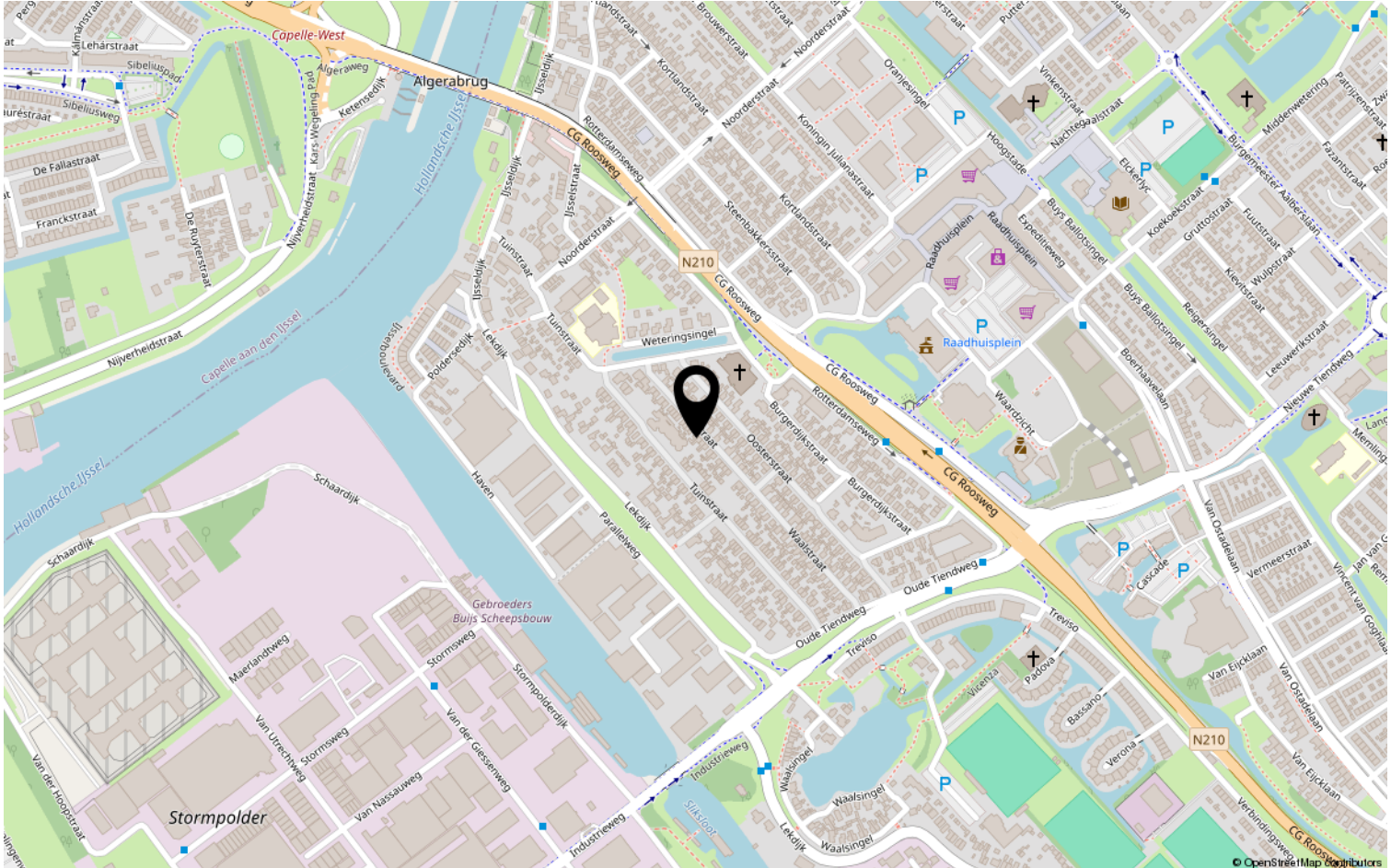
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Krimpen aan den IJssel	
25 Huisnummer		Sectie A	
Vastgestelde kadastrale grens		Perceel 7945	
Voorlopige kadastrale grens			
Administratieve kadastrale grens			
Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 2024  
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.

## **Bedenktijd**

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 de 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.