

**PADMOS.**  
MAKELAARDIJ

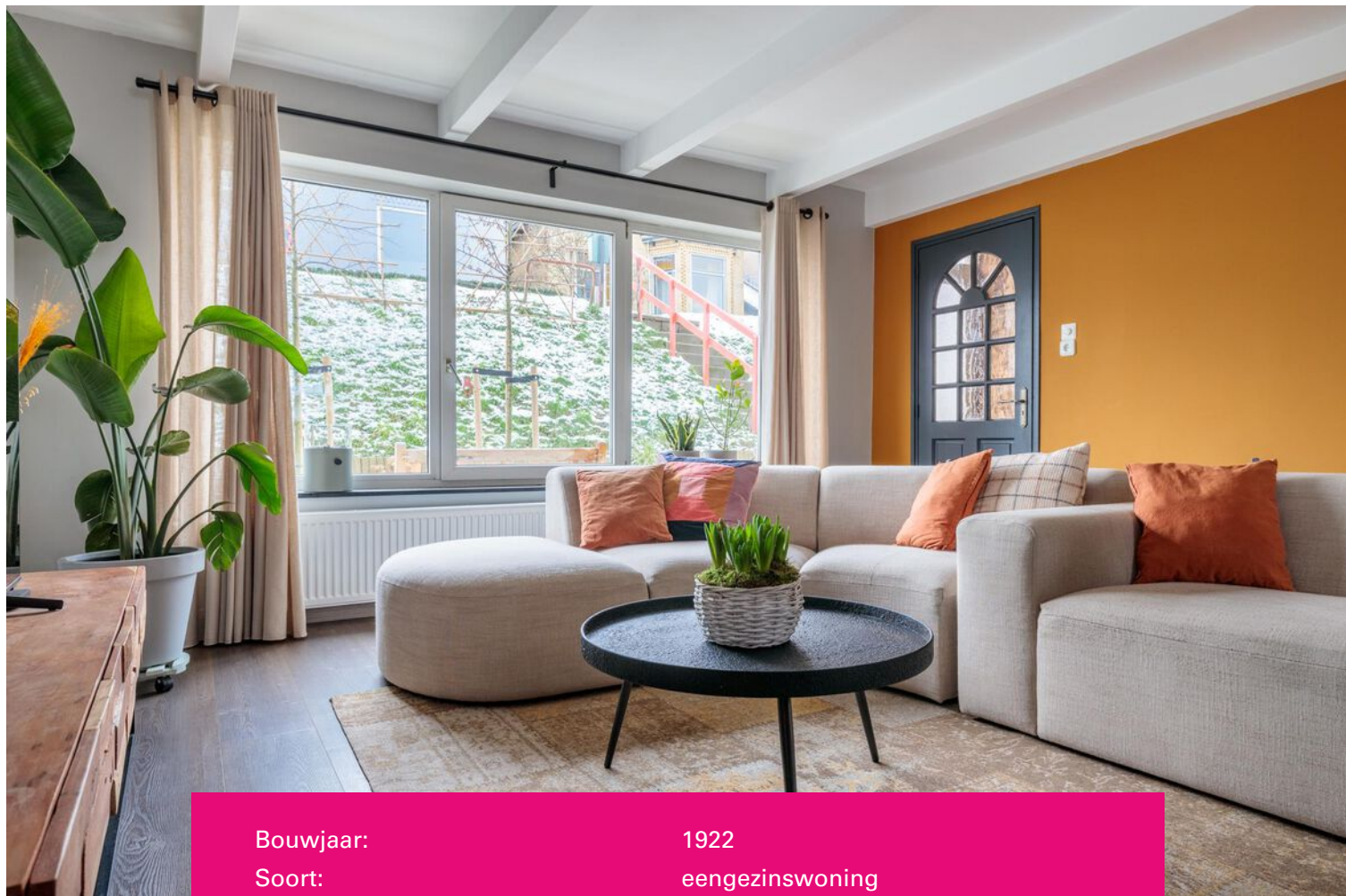


**KRIMPEN AAN DE LEK** | Ooster Lekdijk 41

vraagprijs € 315.000 k.k.

**TE KOOP**

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1922
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	517 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	91 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	270 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	48 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	C.V. installatie (2015)
Isolatie:	Muurisolatie en dubbel glas

# Omschrijving

## II UNIEKE VRIJSTAANDE DIJKWONING II

Wat is dit weer een heerlijke woning voor starters! Stap binnen in Ooster Lekdijk 41, waar jouw toekomstige vrijstaande dijkwoning op je wacht. Hier geniet je van de ruimte van een weidse woonkamer, een uitnodigende open keuken, drie gezellige slaapkamers en een weelderige badkamer compleet met ligbad, douche en dubbele wastafel.

Buiten tref je een liefdevol aangelegde tuin (2023), met verrassende hoekjes die uitnodigen tot gezellige momenten met vrienden en familie. Tegenover je nieuwe thuis strekt zich een klein bos uit. En alsof dat nog niet genoeg is, bevindt de woning zich op een steenworp afstand van het 'Weteringbos' en natuurgebied 'Krimpenerhout', waar je een heerlijke wandeling kunt maken en genieten van de natuur.

En als kers op de taart bevindt de woning zich op slechts een steenworp afstand van de veerdienst naar het betoverende Kinderdijk.

### Indeling

#### Begane grond

- Entree/hal voorzien van meterkast, garderobe, toiletruimte en toegang tot de woonkamer.
- Toiletruimte (ca. 1.59 m. x 1.00 m.) voorzien van zwevend toilet met fonteintje.
- Woonkamer (ca. 7.84 m. x 4.38 m.). Vanuit de woonkamer/eetkamer heeft u toegang tot het souterrain en eerste verdieping.
- Open keuken (ca. 3.14 m. x 3.00 m.) gesitueerd in een U-vormige opstelling en voorzien van een koelkast, vriezer, afzuigkap, gaskookplaat, vaatwasser en combi-oven.

#### Eerste verdieping

- Trapopgang, overloop voorzien van vaste kast.
- Slaapkamer I (ca. 4.00 m. x 3.13 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van dakkapel.
- Slaapkamer II (ca. 3.12 m. x 2.99 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en eveneens voorzien van een dakkapel.
- Slaapkamer III (ca. 4.88 m. x 3.74 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een dakkapel.
- Toiletruimte (ca. 1.43 m. x 1.16 m.) voorzien van zwevend toilet met fonteintje.

#### Souterrain

- Trapopgang, hal.
- Badkamer (ca. 4.01 m. x 3.14 m.) voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel met meubel en elektrische vloerverwarming.
- Berging (ca. 3.14 m. x 1.81 m.) voorzien van aansluiting voor de wasmachine en droger en C.V. installatie (Intergas, 2015)
- Kelder (ca. 6.07 m. x 4.47 m.) voorzien van opbergruimte.

#### Tuin

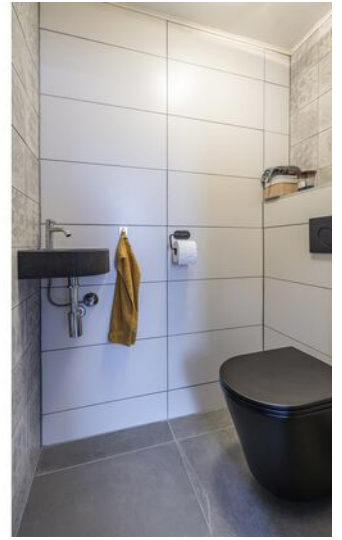
- Voortuin gelegen op het Zuidwesten.
- Zijtuin gelegen op het Noordwesten.

#### Bijzonderheden

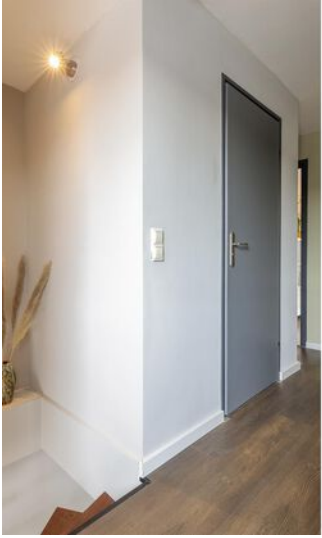
- De woning is voorzien van dubbele beglazing (op één raam na).
- De woning beschikt over 10 zonnepanelen (2022).
- Oplevering in overleg (voorkeur augustus 2024).
- Het energielabel is aangevraagd voor het plaatsen van de zonnepanelen.



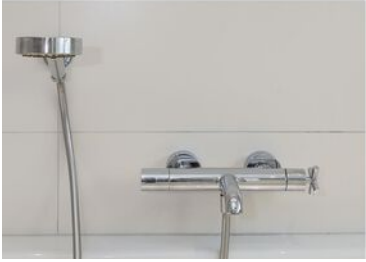
















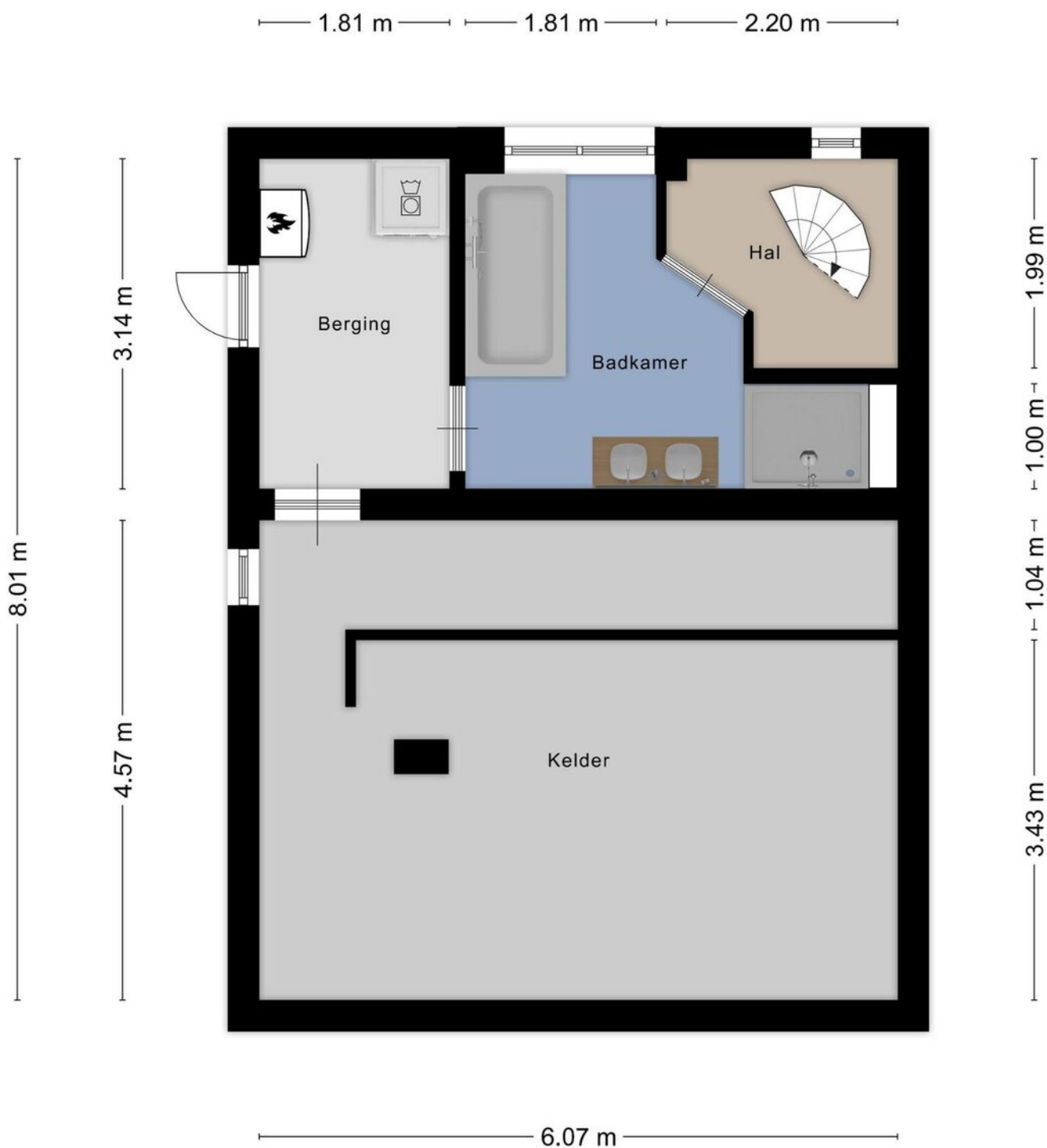
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond








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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Padmos

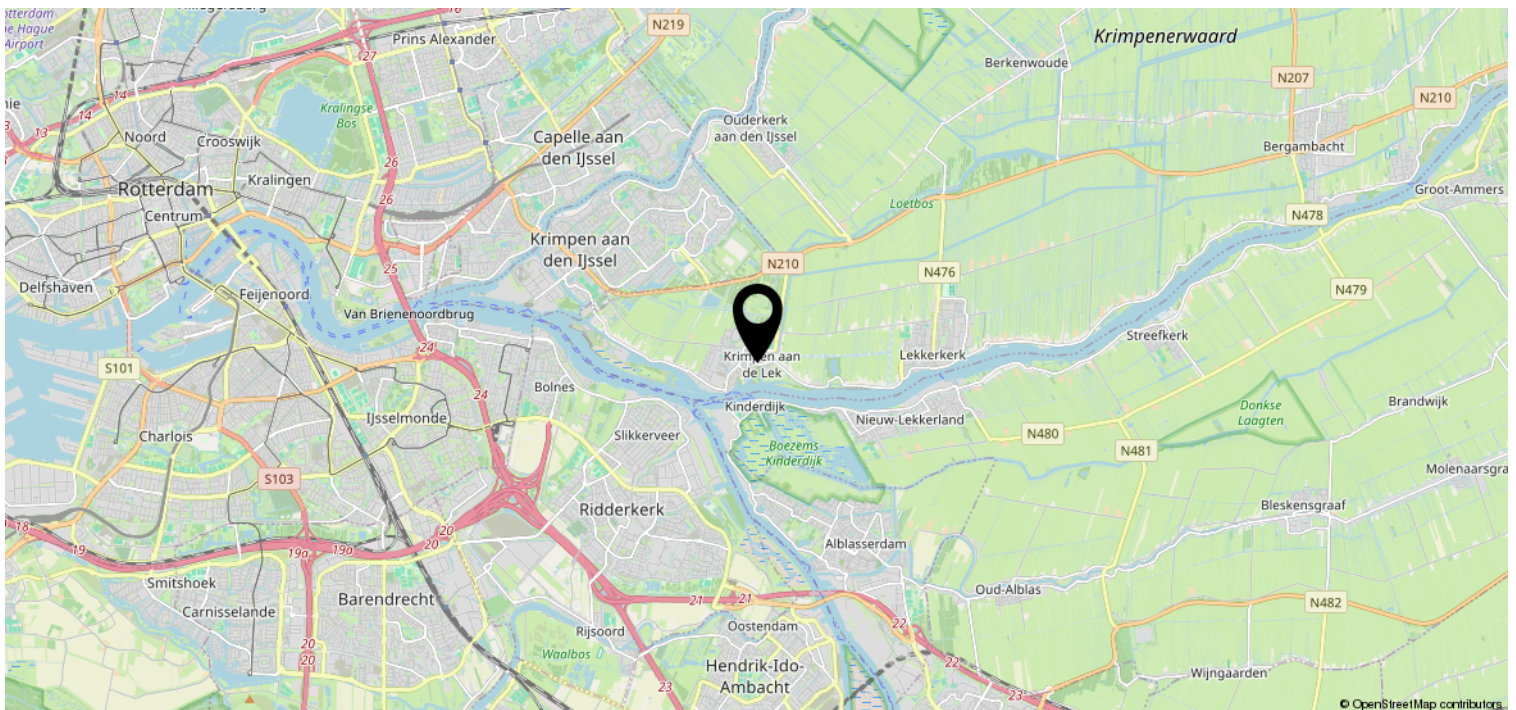
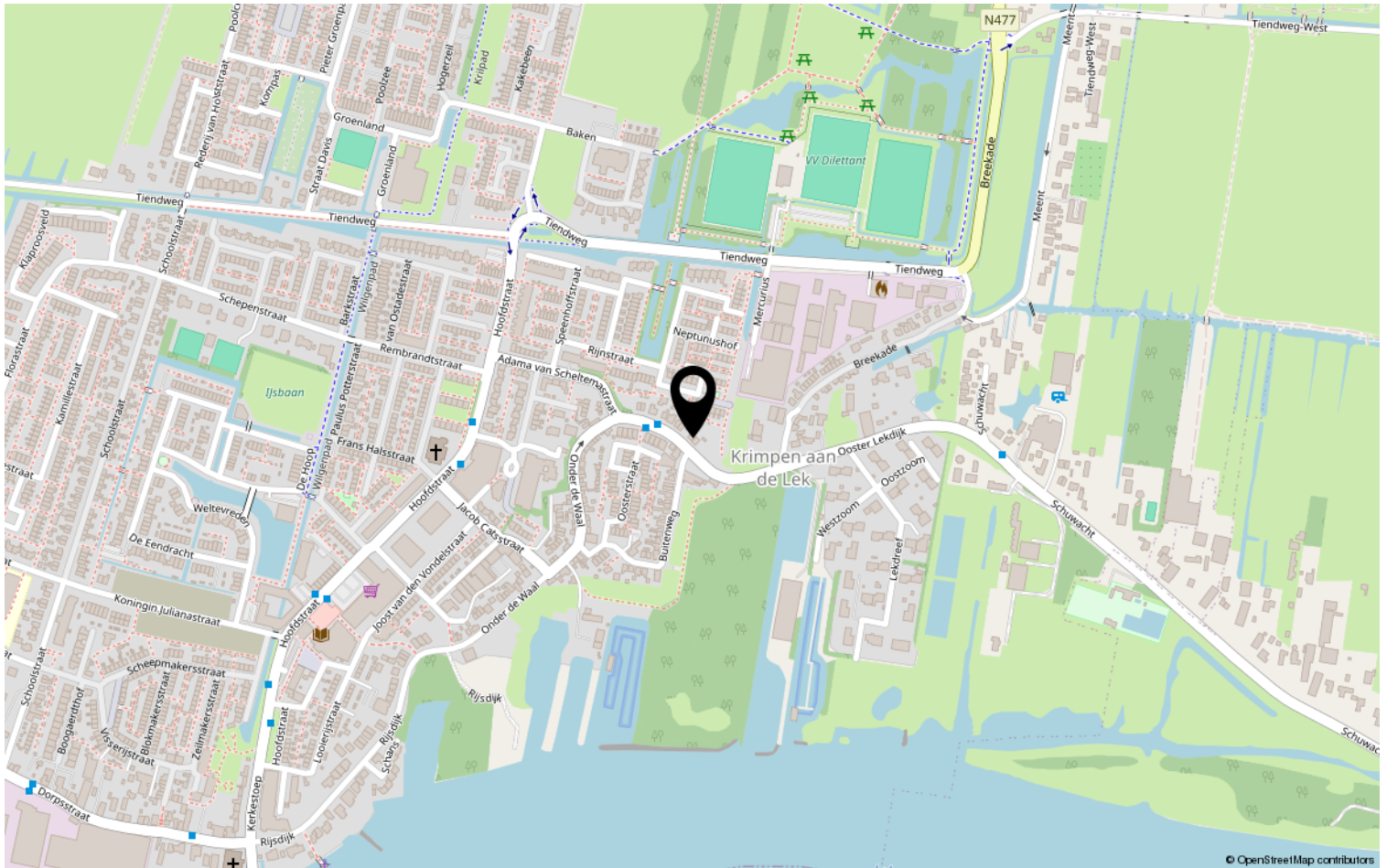


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Krimpen aan de Lek	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7007	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 januari 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.

## **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 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.