

**PADMOS.**  
MAKELAARDIJ



**KRIMPEN AAN DEN IJSSEL | IJsseldijk 86**

**vraagprijs € 649.000 k.k.**

**TE KOOP**



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1927
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	523 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	96 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	916 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	45 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	109 m <sup>2</sup>
Verwarming:	C.V. installatie
Isolatie:	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

# Omschrijving

## II UNIEKE VRIJSTAANDE WONING MET GARAGE II

Ontdek dit verborgen juweeltje uit de jaren '20, een vrijstaande woning met karakter, gelegen aan de dijk in een rustige en pittoreske omgeving. Hoewel de woning wat gedateerd is, biedt deze volop potentie om uw eigen droomwoning te creëren. Met een ruim perceel van maar liefst 916 vierkante meter, meerdere bergingen, een garage en parkeergelegenheid voor de deur (en op eigen terrein), beschikt u over alle ruimte die u zich maar kunt wensen.

De ligging benedendijks zorgt voor extra beschutting en rust, terwijl u aan de overkant bij het uitzichtpunt 'Baai van Krimpen' kunt genieten van de IJssel en de langsvarende boten. Maar ook winkels, scholen en openbaar vervoer liggen op korte afstand van deze unieke woning.

### Indeling

#### Begane grond

- Entree/hal voorzien van toilet en toegang tot de woonkamer.
- Woonkamer (ca. 3.97 m. x 3.43 m.) voorzien van meterkast en toegang tot de slaapkamer en eetkamer.
- Dichte keuken (ca. 2.80 m. x 2.33 m.) gesitueerd in een U-opstelling en voorzien van een koelkast, afzuigkap en gaskookplaat. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de eetkamer.
- Eetkamer (ca. 3.80 m. x 3.43 m.) met toegang tot de kelder. Vanuit de eetkamer heeft u toegang tot de badkamer.
- Badkamer (ca. 2.07 m. x 1.77 m.) voorzien van douche, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de badkamer heeft u middels een enkele deur toegang tot de achtertuin.
- Slaapkamer I (ca. 3.97 m. x 2.00 m.) voorzien van vaste kasten.

### Eerste verdieping

- Trapopgang, overloop voorzien van C.V. installatie en toegang tot de diverse vertrekken.
- Slaapkamer II (ca. 5.66 m. x 2.29 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van vaste kasten.
- Slaapkamer III (ca. 3.27 m. x 2.83 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning.
- Slaapkamer IV (ca. 3.27 m. x 2.93 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning.

### Vliering

- Bergruimte

### Tuin

- Voortuin gelegen op het Noordwesten.
- De achtertuin is gelegen op het Zuidoosten.
- De zijtuin is gelegen op het Zuidwesten.

### Bergingen

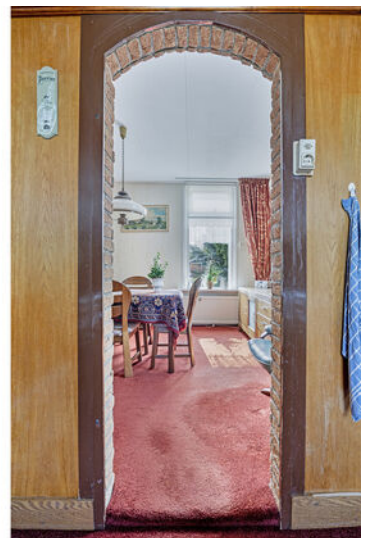
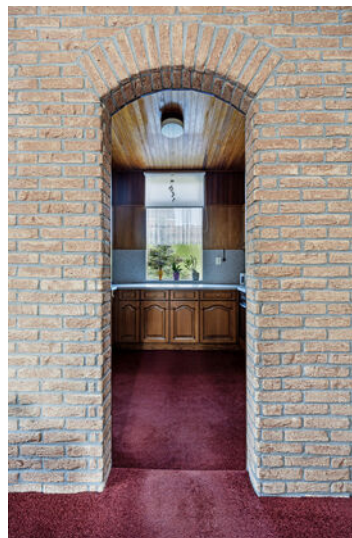
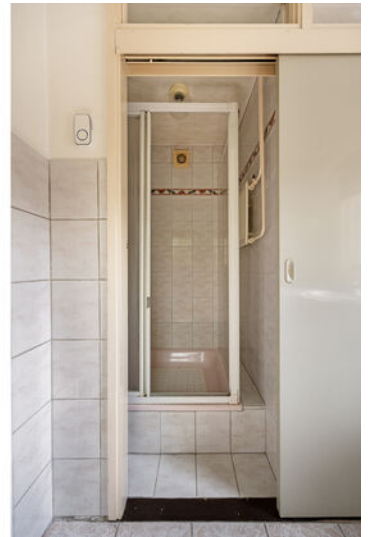
- Berging/Garage I (ca. 9.25 m. x 3.09 m. / 3.87 m. x 2.27 m.)
- Berging II (ca. 4.73 m. x 2.98 m.)
- Berging III (ca. 7.68 m. x 4.73 m.)
- Berging IV (ca. 4.73 m. x 3.00 m.)
- Berging V (ca. 5.90 m. x 5.80 m.)
- Tuinhuis (ca. 2.95 m. x 2.95 m.)

- Volgens de BAG komt de woning uit 1965, deze gegevens zijn onjuist.
- Oplevering kan per direct.













































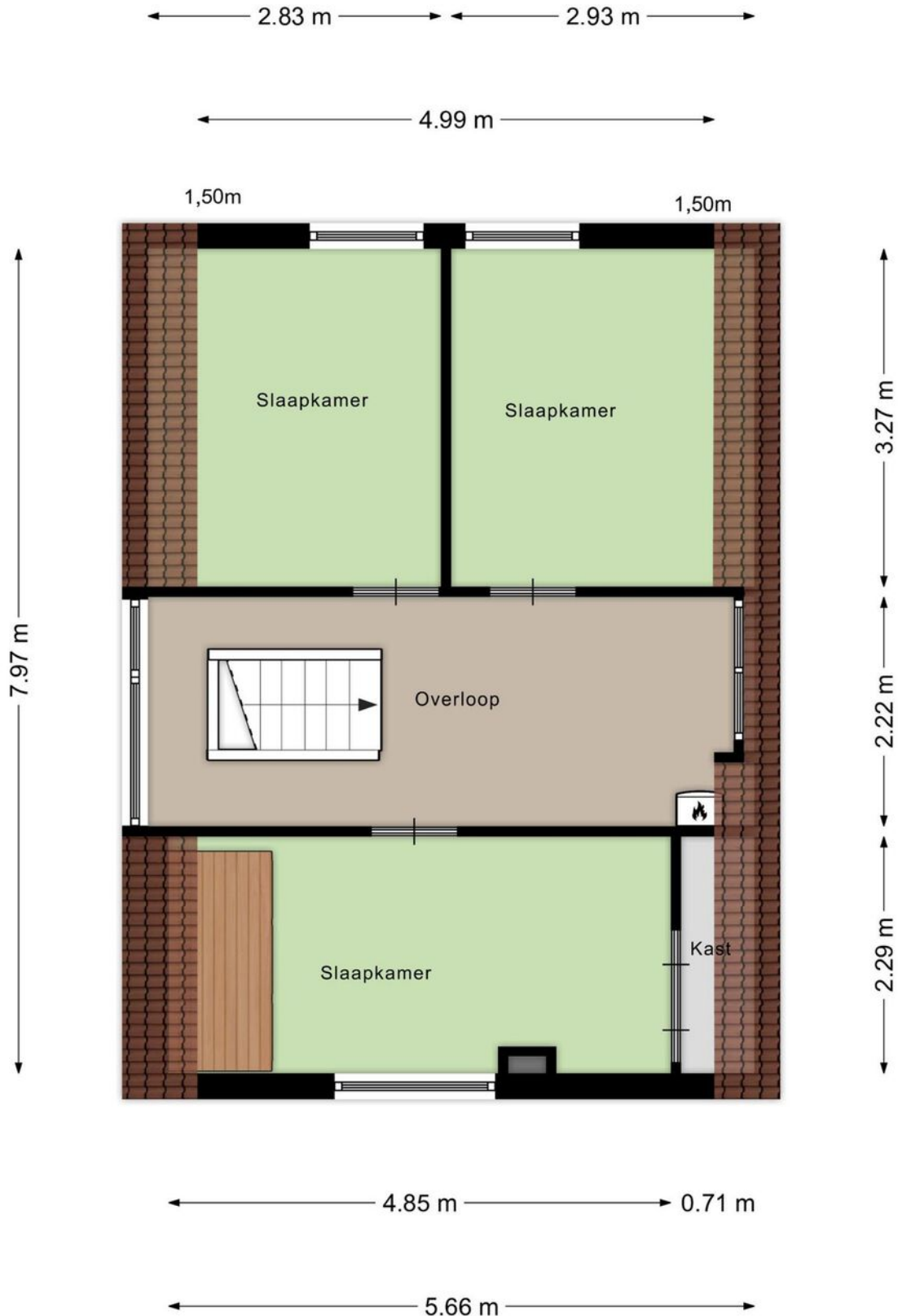


# Plattegrond



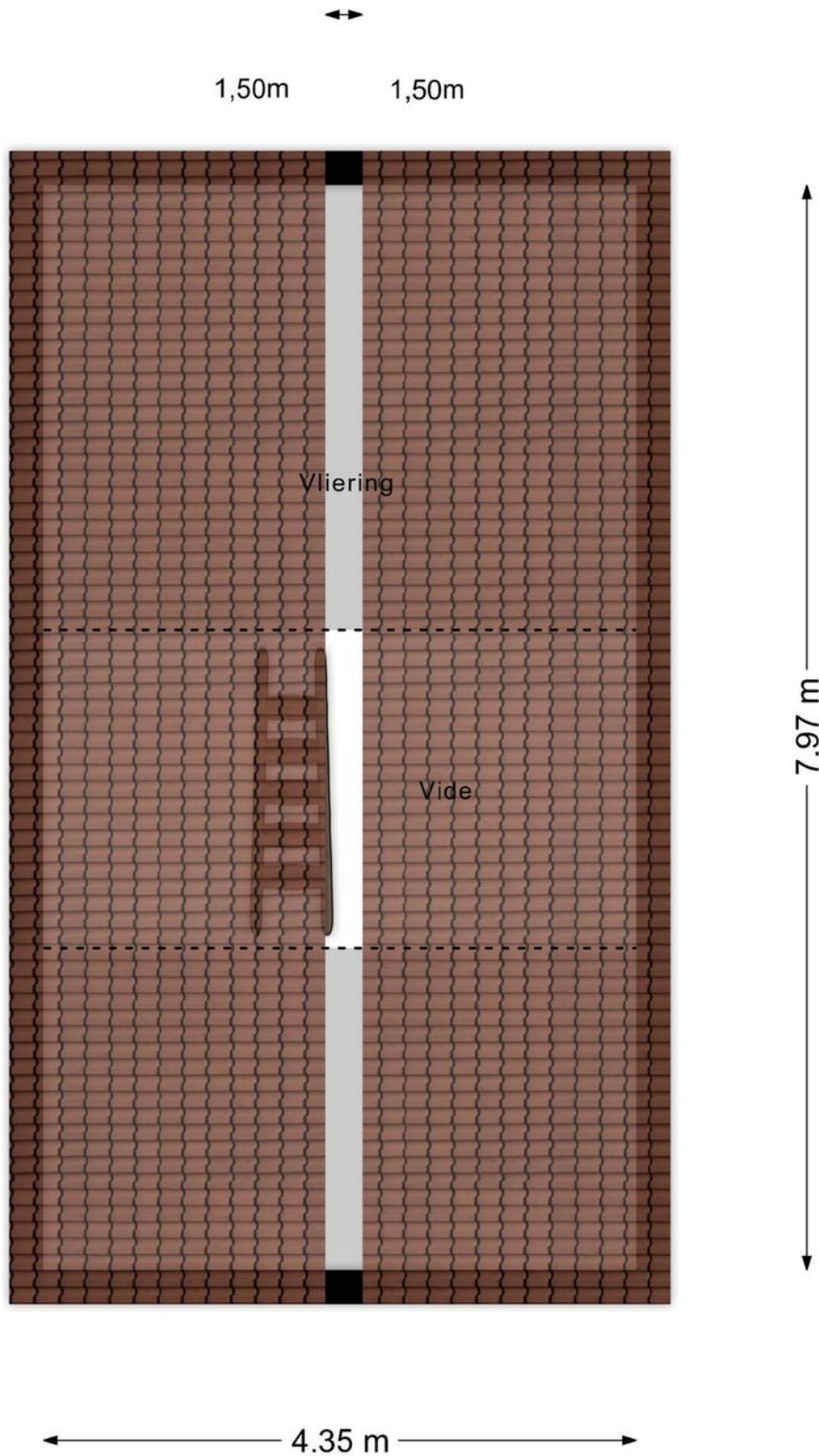


# Plattegrond





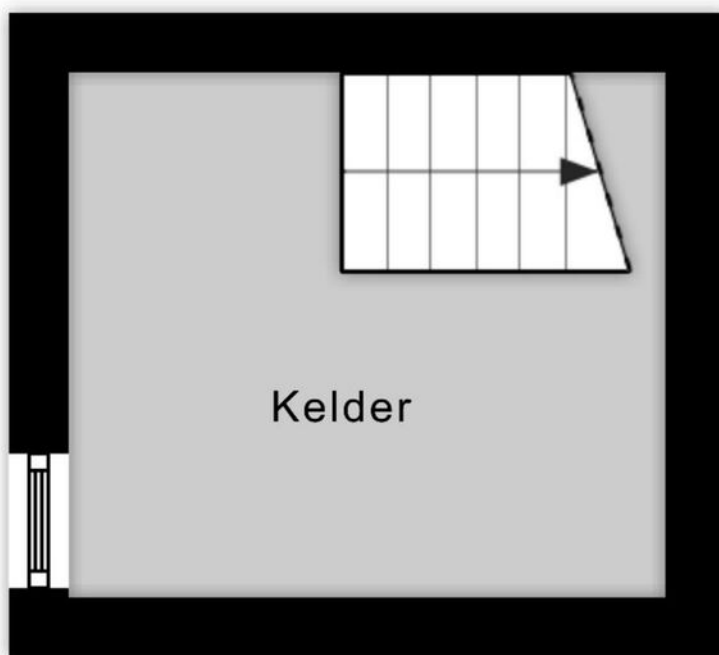
# Plattegrond





# Plattegrond

← 2.47 m →

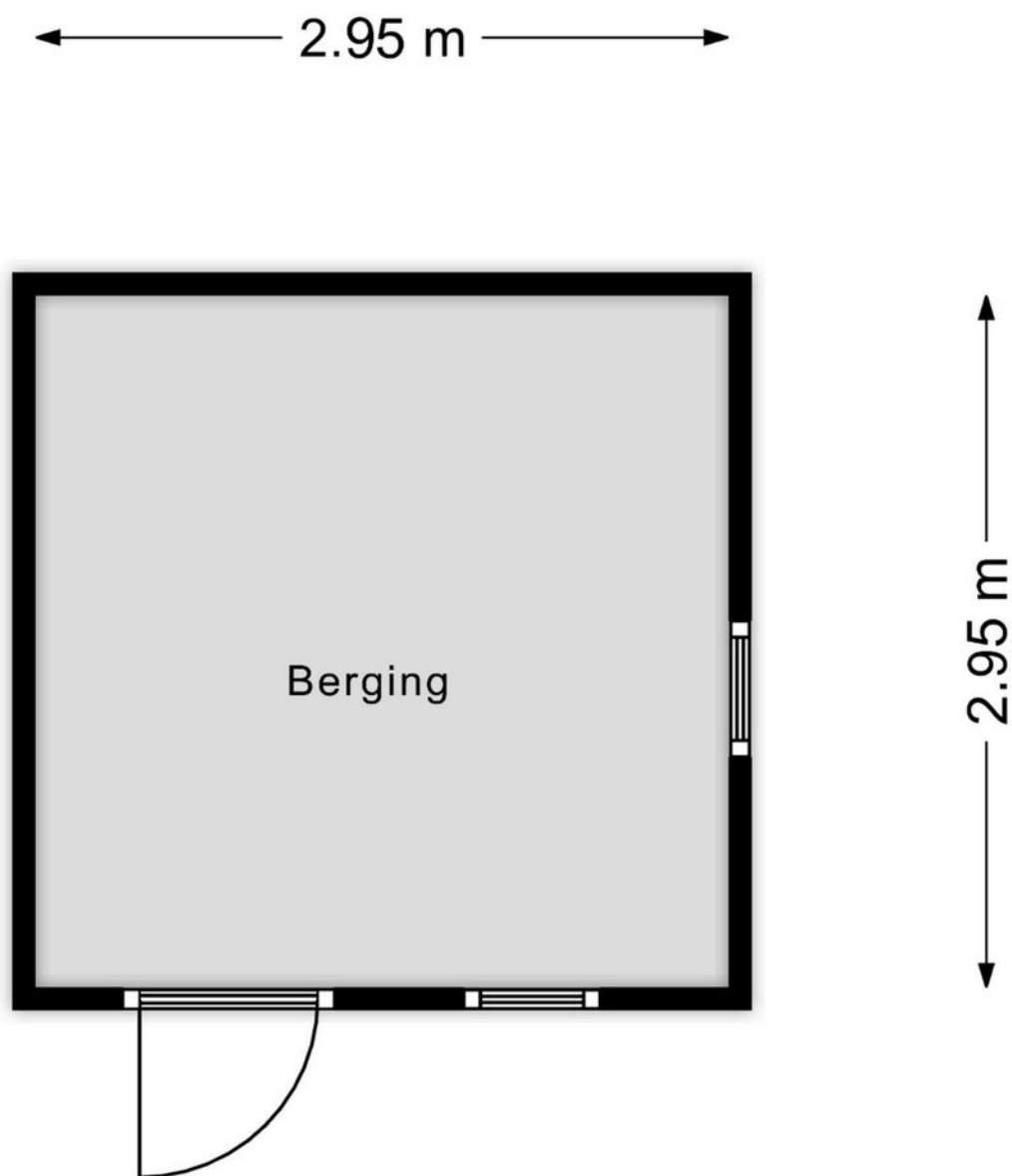


↑ 2.18 m ↓

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



# Plattegrond

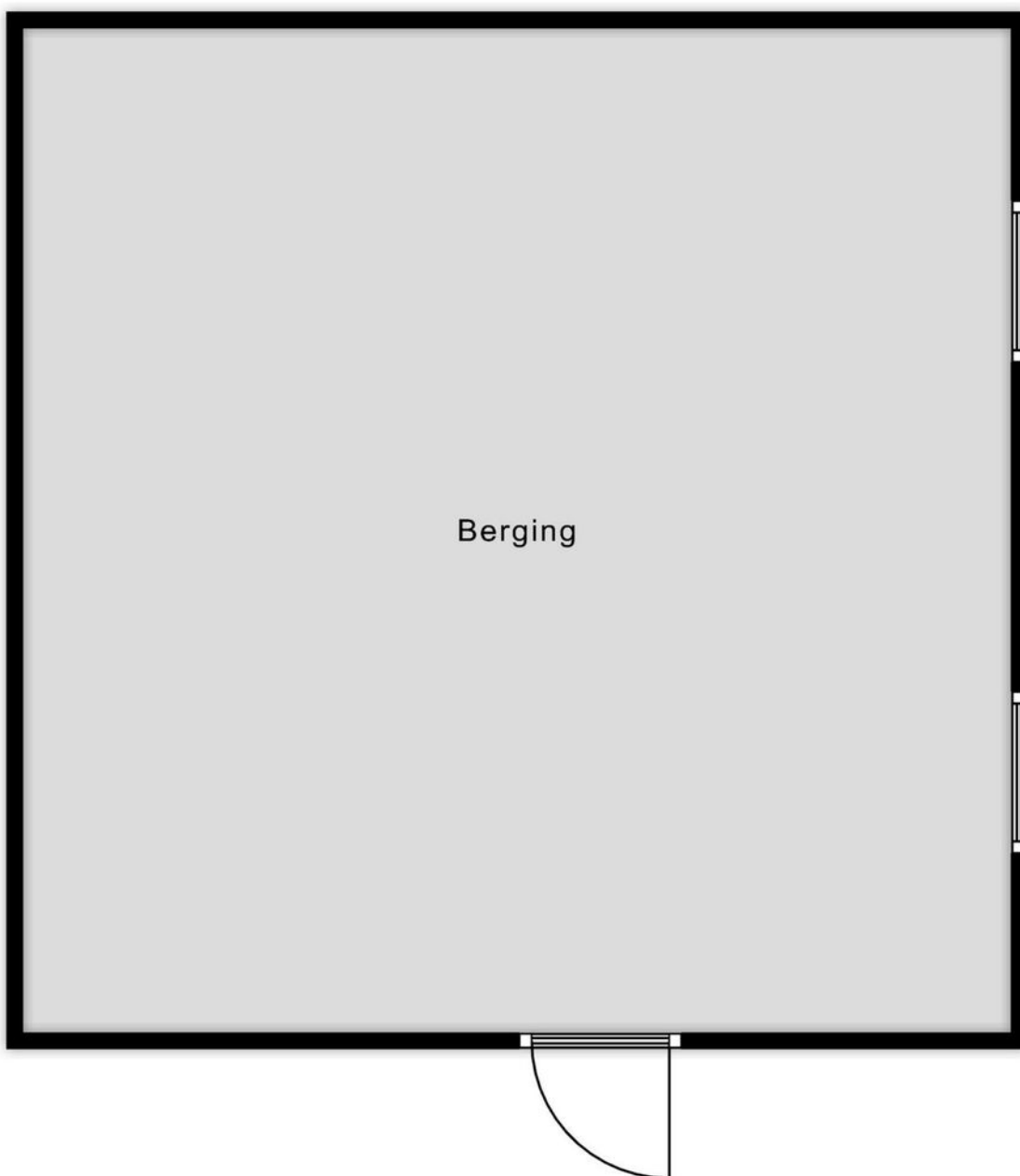


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

← 5.80 m →



↑ 5.90 m ↓

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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Padmos



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Krimpen aan den IJssel
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie C
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 8376
— Bebouwing		

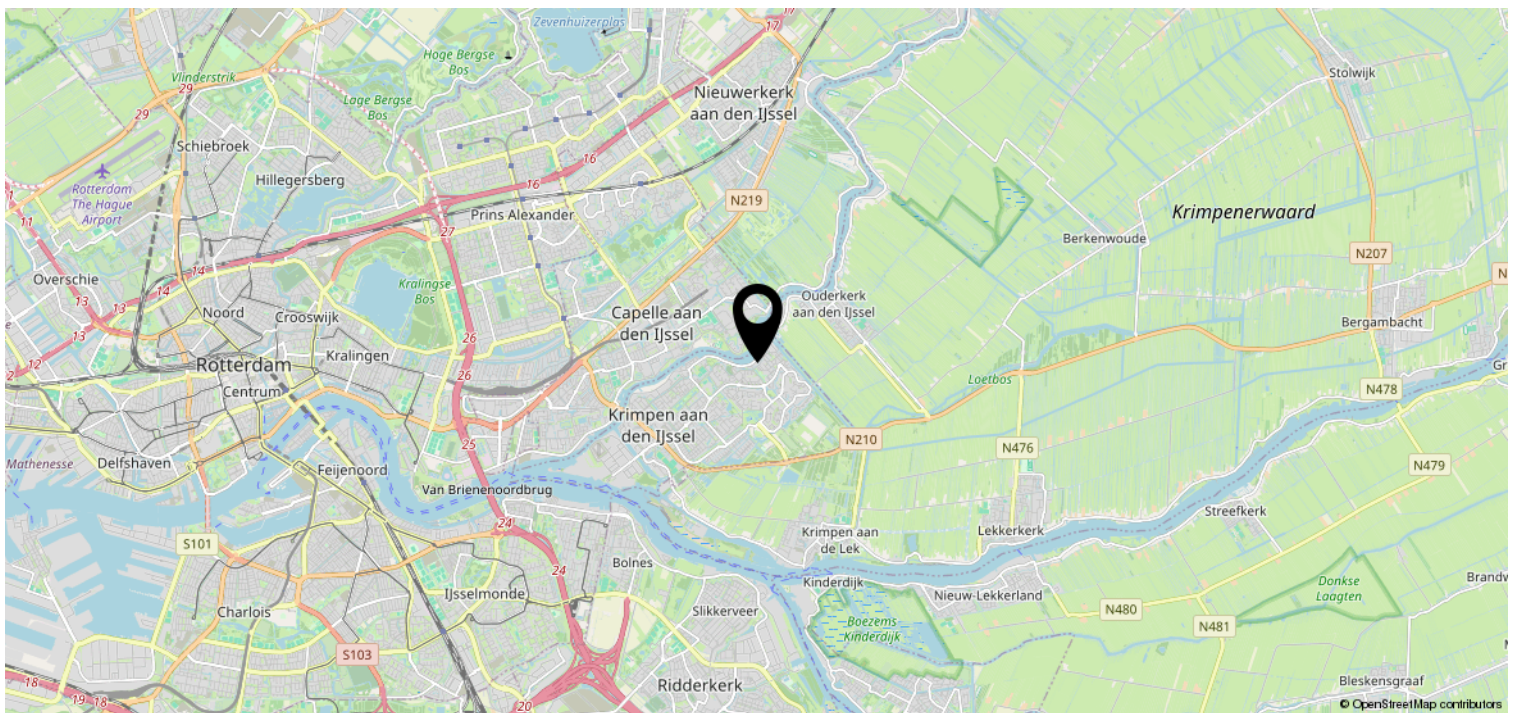
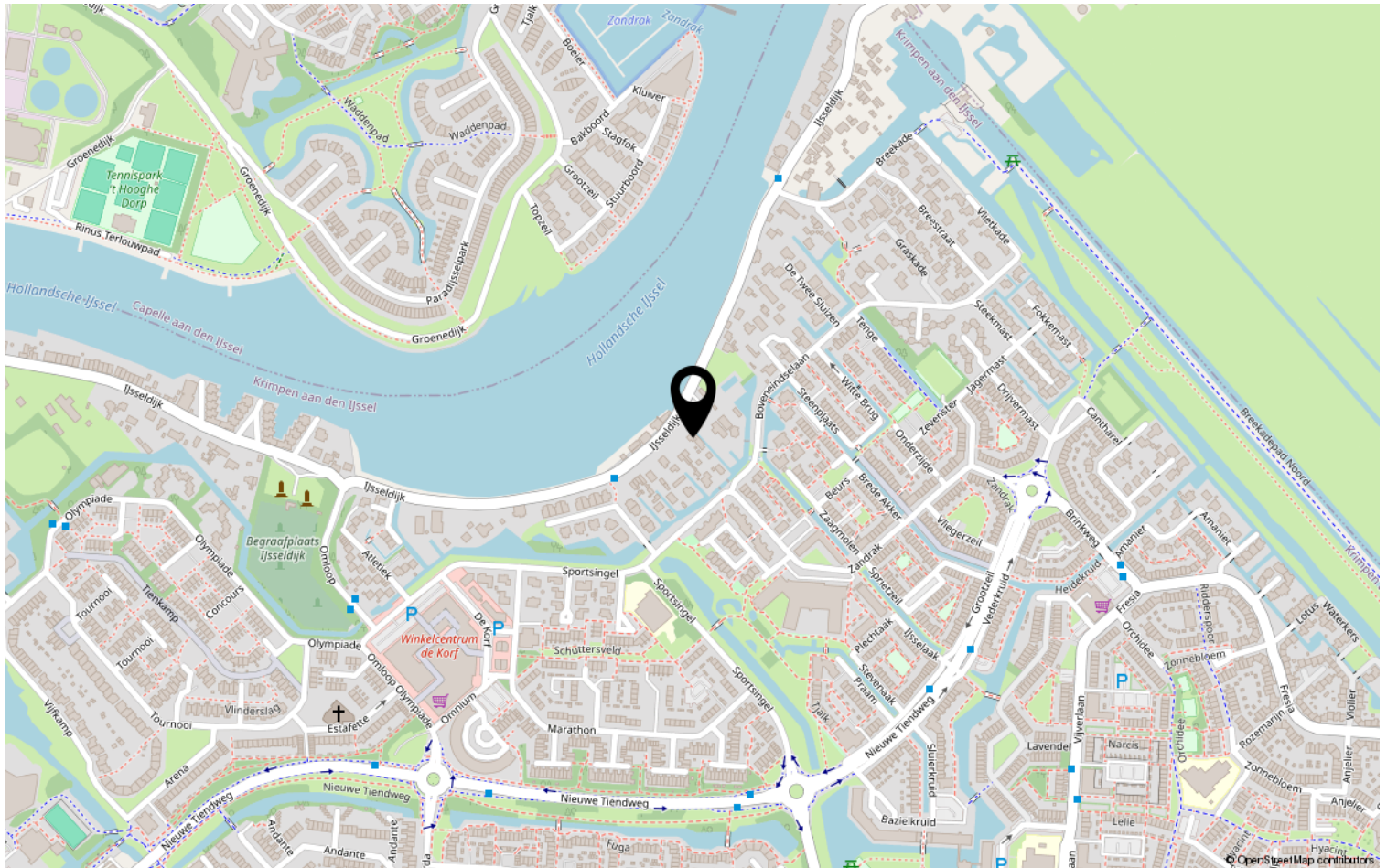
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.