

**PADMOS.**  
MAKELAARDIJ

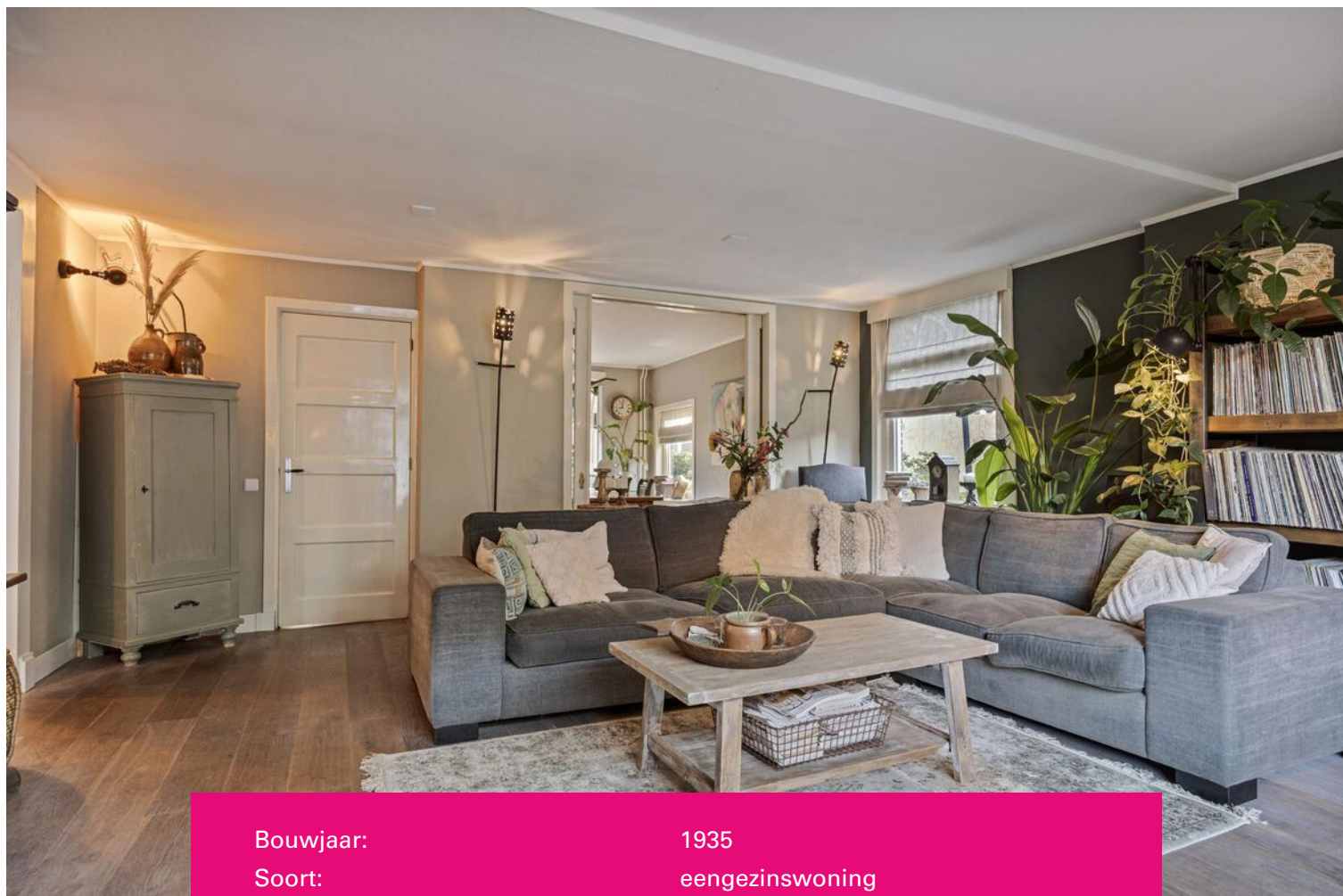


**KRIMPEN AAN DEN IJSSEL | IJsselstraat 3**

**vraagprijs € 519.000 k.k.**

**TE KOOP**

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1935
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	543 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	140 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	242 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	7 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie

# Omschrijving

## II UNIEKE VRIJSTAANDE JAREN '30 WONING II

Verstopt in het karaktervolle Oud-Krimpen staat IJsselstraat 3, een echte parel! Je voelt direct de liefde en zorg waarmee deze unieke woning is onderhouden. De karakteristieke charme van de woning is overal terug te vinden, van de authentieke details tot de sfeervolle ruimtes.

Of je nu via de voordeur, of zoals ze in Oud Krimpen gewend zijn, via de achterdeur binnenkomt valt direct de lichte, ruime woonkamer op met daaraan de aangrenzende eetkamer. De ruime keuken biedt een sfeervolle, authentieke uitstraling die helemaal opgaat in de jaren '30 sfeer!

Gelegen aan een rustige straat, biedt deze woning niet alleen rust, maar ook een ideale locatie. Zo vind je winkelcentrum 'De Crimpenhof' om de hoek en met 15 minuten met de auto ben je in het centrum van Rotterdam.

### Indeling

#### Begane grond

- Entree/hal voorzien van meterkast, toilet, trapopgang naar de kelder, eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.
- Woonkamer (ca. 6.38 m. x 5.44 m.) voorzien van een haard en openslaande deuren aan de achterzijde van de woning die toegang verlenen tot de achtertuin. Tevens heeft u vanuit de woonkamer toegang tot de eetkamer en keuken.
- Eetkamer (ca. 4.78 m. x 3.62 m.) voorzien van een erker.
- Keuken (ca. 3.54 m. x 2.36 m.) gesitueerd in een L-vormige opstelling en voorzien van een koelkast, vriezer, afzuigkap, Smeg fornuis en vaatwasser.
- Toiletruimte (ca. 0.95 m. x 0.90 m.) voorzien van een toilet.
- Bijkeuken (ca. 2.71 m. x 2.41 m.) voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en droger en voorzien van vaste kasten. Vanuit de bijkeuken heeft u middels een enkele deur toegang tot de achtertuin.
- Kelder (ca. 3.59 m. x 1.86 m.)

#### Eerste verdieping

- Trapopgang, overloop met toegang tot de diverse ruimtes.
- Slaapkamer I (ca. 3.29 m. x 2.19 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van vaste kasten.
- Slaapkamer II (ca. 4.27 m. x 3.29 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning en eveneens voorzien van vaste kasten.
- Badkamer (ca. 3.08 m. x 2.18 m.) voorzien van een douche, ligbad en wastafel.
- Toilet (ca. 1.03 m. x 1.00 m.) voorzien van toilet met fonteintje.

#### Tweede verdieping

- Slaapkamer III (ca. 7.78 m. x 1.96 m.) voorzien van vaste kasten en C.V. installatie, 2021.

#### Tuin

- Voortuin gelegen op het Noordoosten.
- Zijtuin gelegen op het Zuidoosten.
- Achtertuin gelegen op het Zuidwesten.

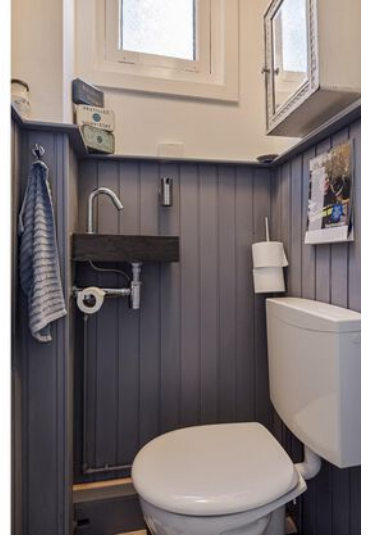
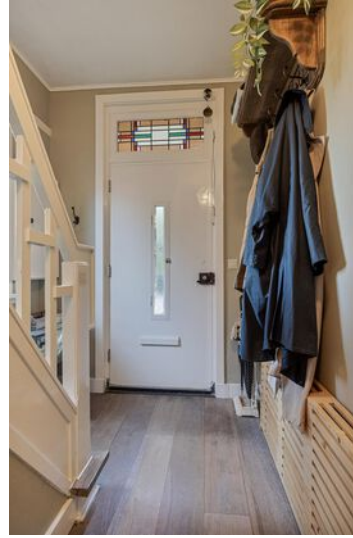
#### Berging

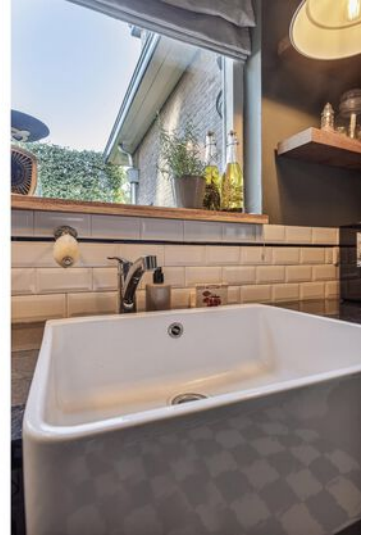
- Berging (ca. 2.52 m. x 2.42 m.)

- Oplevering in overleg.

















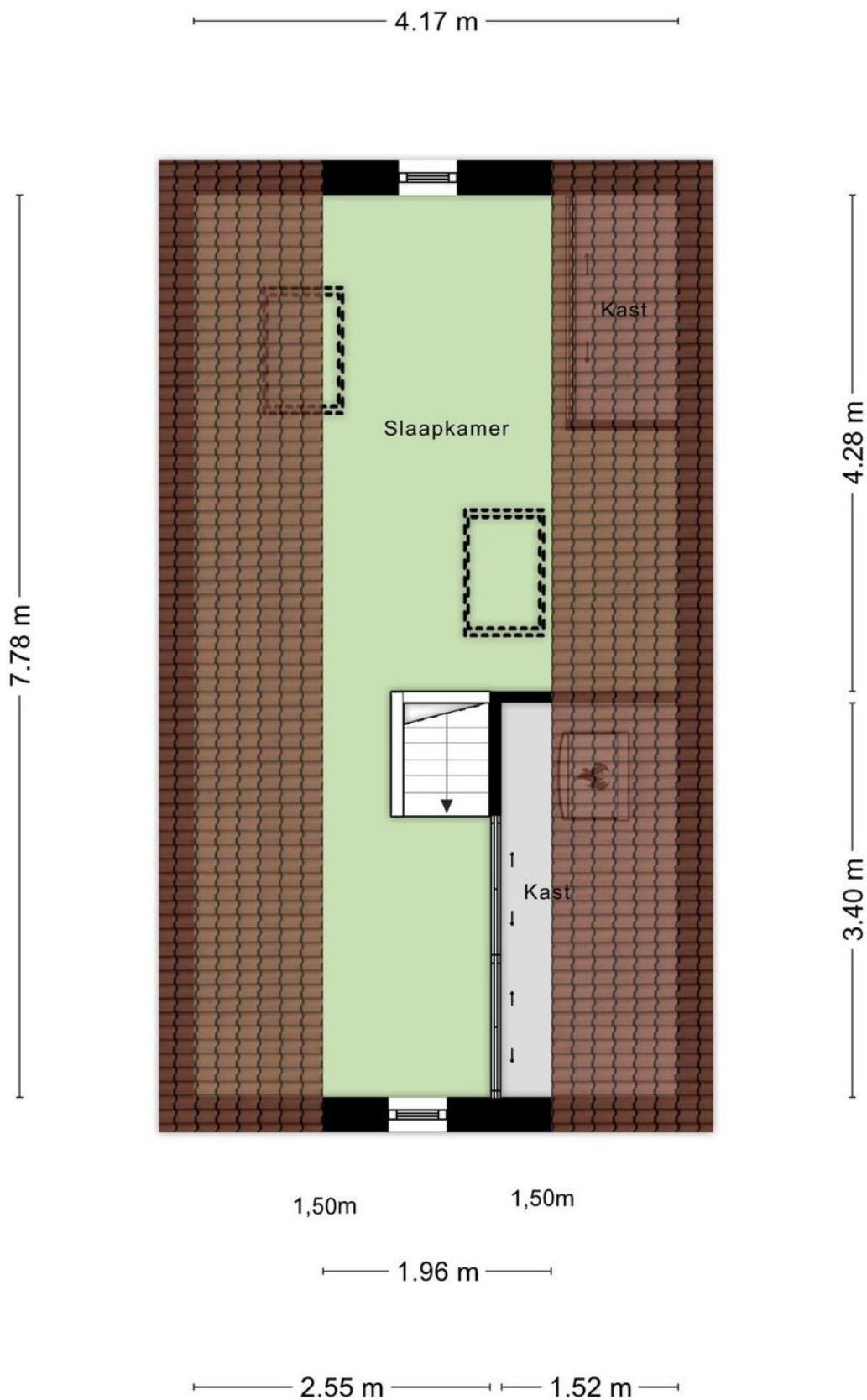
# Plattegrond



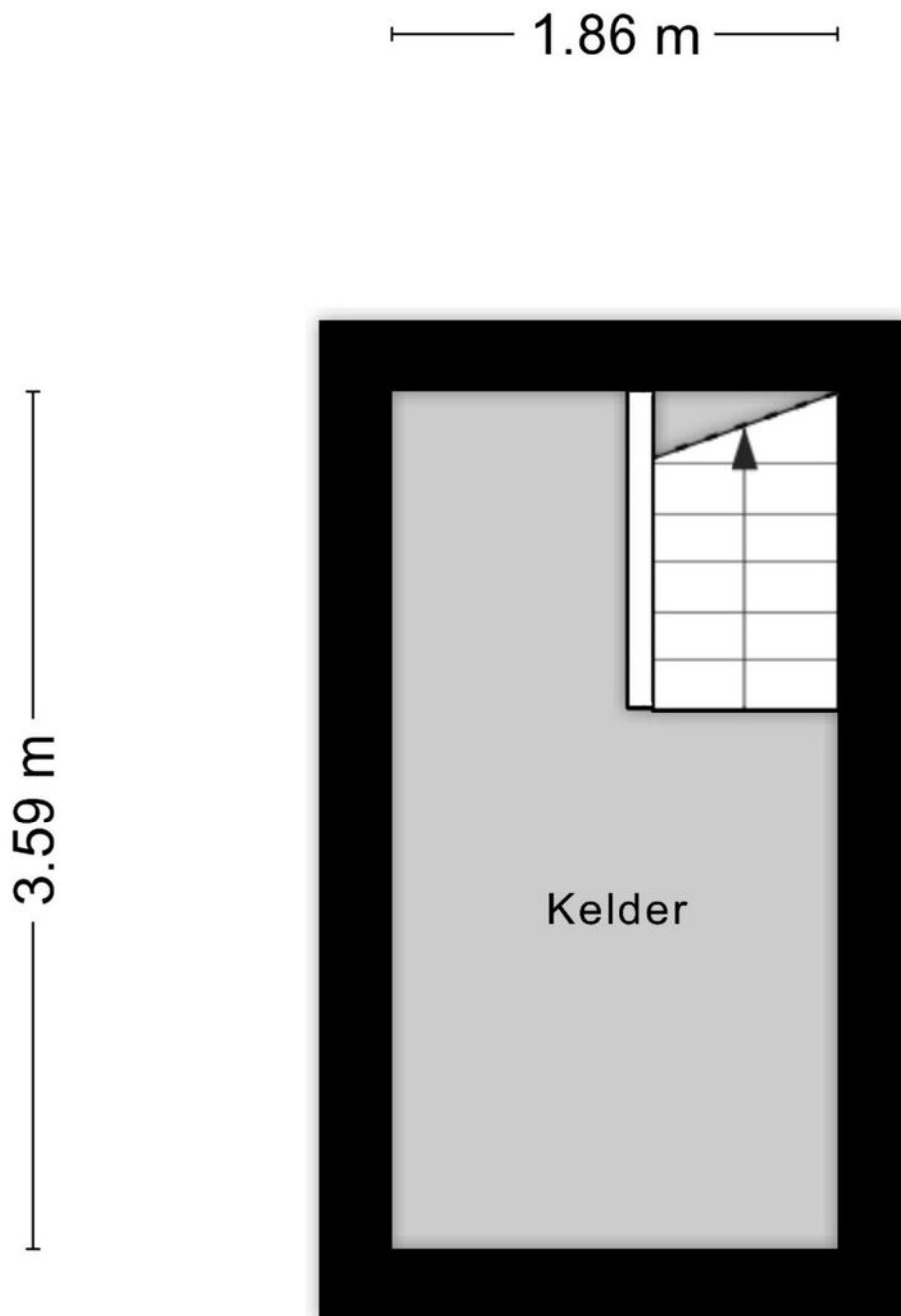
# Plattegrond



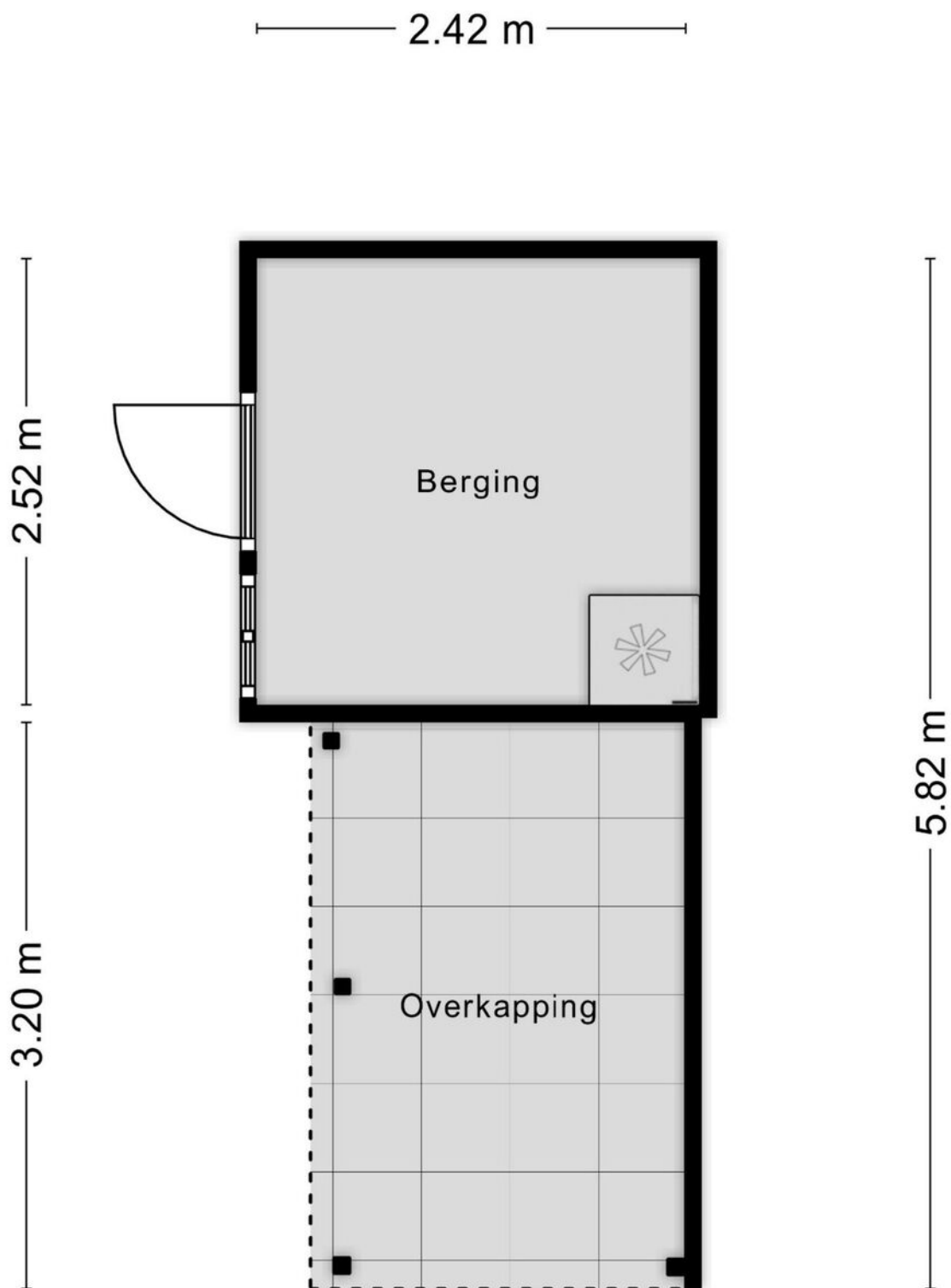
# Plattegrond



# Plattegrond

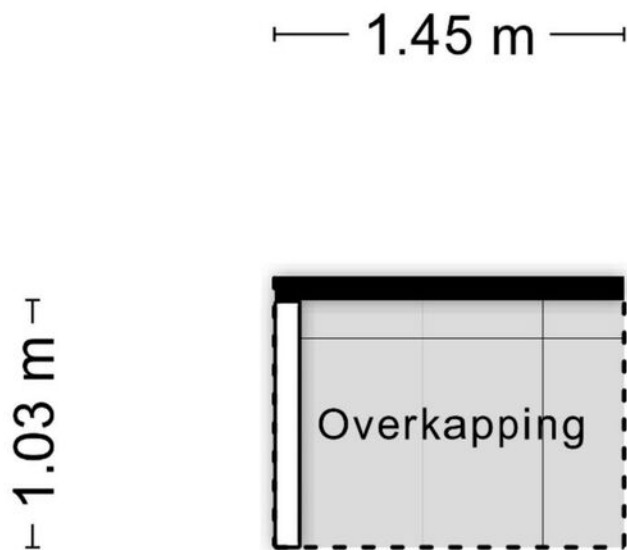


# Plattegrond





# Plattegrond








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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Padmos

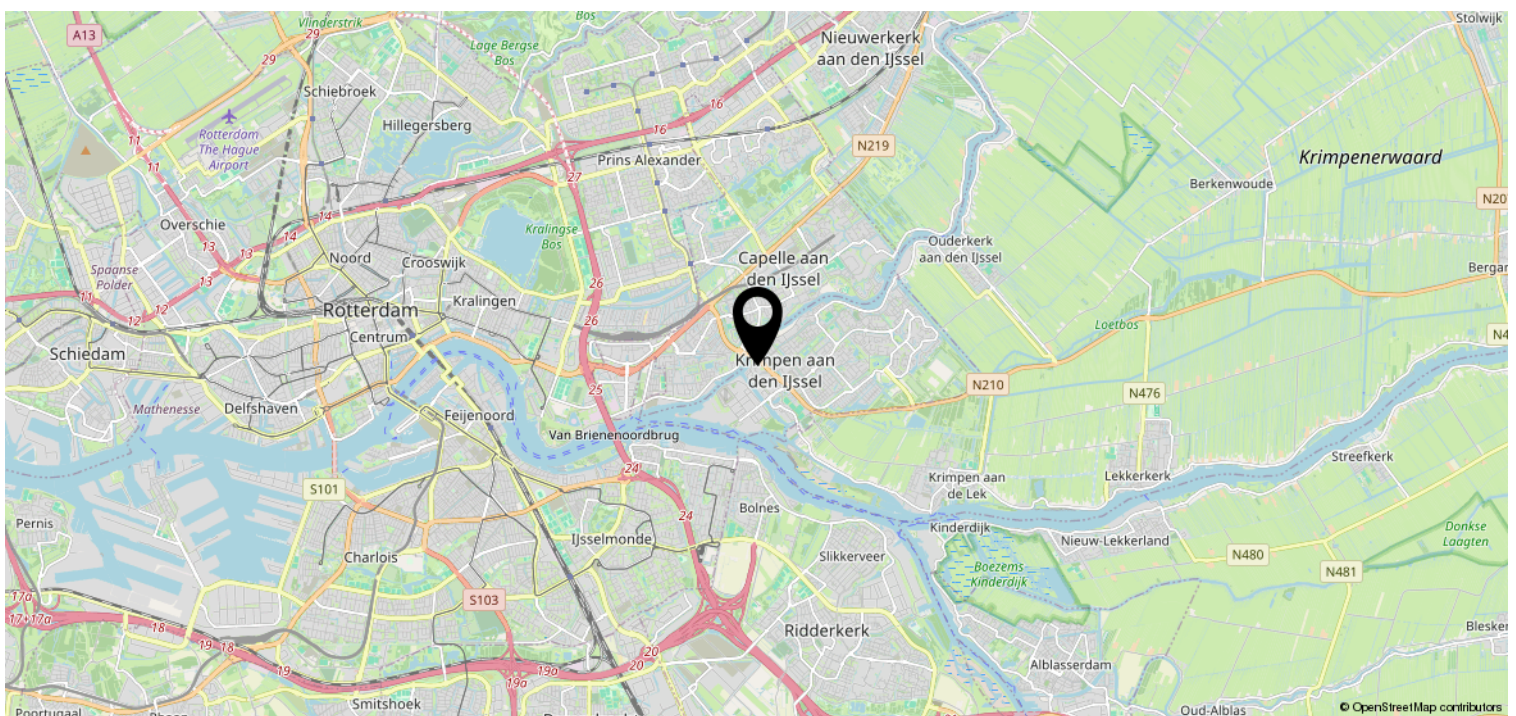


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Krimpen aan den IJssel	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4626	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 september 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.