

**PADMOS.**  
MAKELAARDIJ

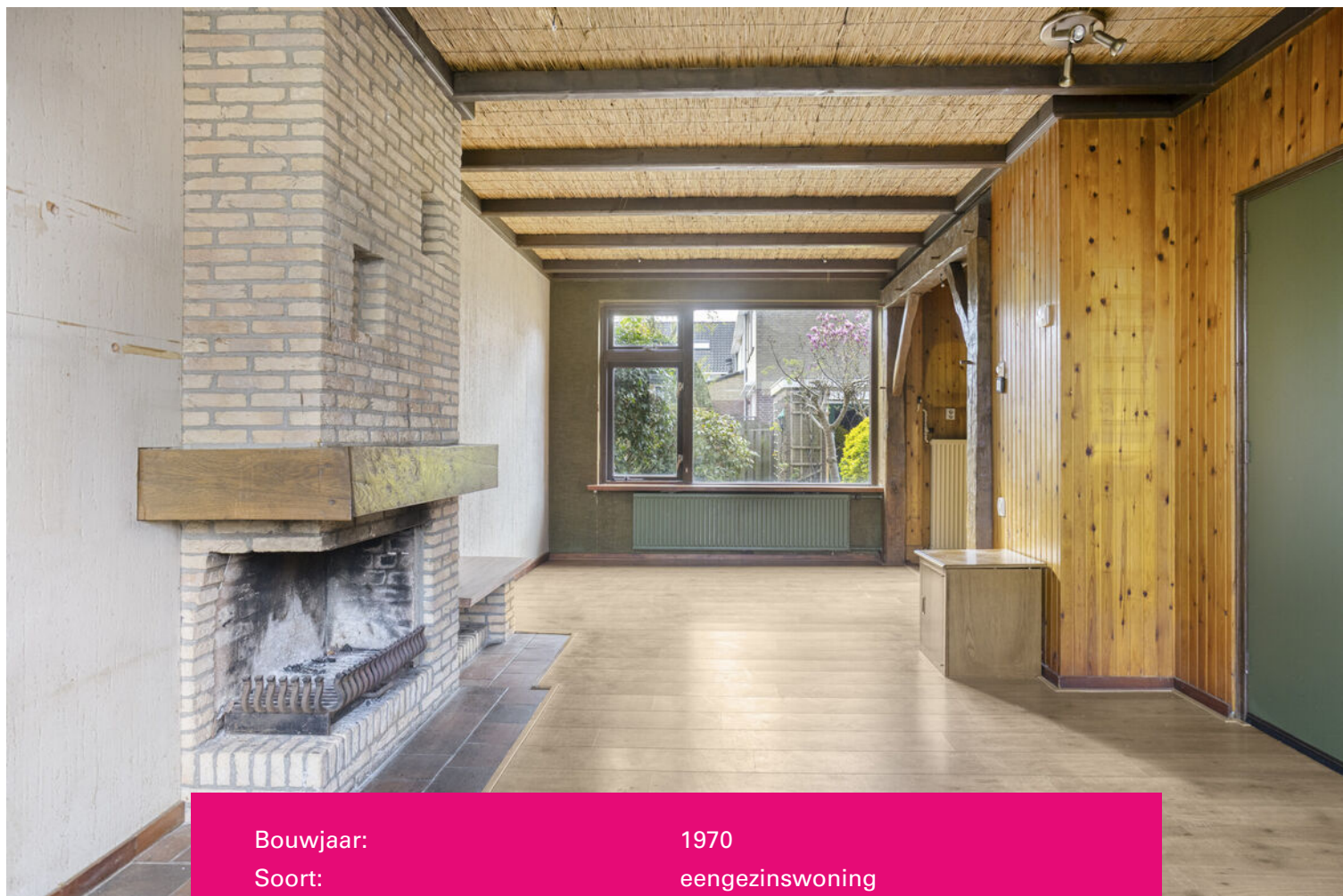


**KRIMPEN AAN DEN IJSSEL | Esdoornhof 4**

**vraagprijs € 375.000 k.k.**

**TE KOOP**

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	411 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	150 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	11 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas

# Omschrijving

## II VRIJ GELEGEN TUSSENWONING II

Ben jij zo'n starter die door het stof heen kan kijken en meteen ziet wat iets kán worden? Dan gaat deze tussenwoning je hart sneller laten kloppen. Met maar liefst ruim 115 m<sup>2</sup> woonoppervlak heb je hier de ruimte om jouw eigen thuis helemaal vanaf de basis op te bouwen.

De woning ademt momenteel nog het verleden en is volledig gedateerd afgewerkt, precies wat het zo'n interessante kluswoning maakt. De basis is goed met betonnen vloeren op zowel de begane grond als de eerste verdieping.

Binnenkomst voelt meteen prettig: een lichte woonkamer met een open keuken die wacht op een frisse, eigentijdse invulling. Boven vind je drie verrassend ruime slaapkamers en een badkamer die klaar is voor een complete transformatie. En dan de zolder... een grote, open ruimte die je alle vrijheid geeft: extra kamers, een werkplek of misschien wel jouw droomstudio, met daarnaast een praktische stook- en bergruimte.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de ligging. Voor de deur kijk je uit op een groen pleintje, achter heb je volledige privacy. Bovendien woon je op fietsafstand van winkelcentrum 'De Crimpenhof' en op loopafstand van busverbindingen, scholen en Stad en Landschap met een buurtsuper.

### Indeling

#### Begane grond

- Entree/hal voorzien van meterkast, trapkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.
- Toiletruimte (ca. 1.15 m. x 0.88 m.) voorzien van een toilet en fonteintje.
- Woonkamer (ca. 7.63 m. x 3.59 m.).
- Open keuken (ca. 2.65 m. x 1.93 m.). gesitueerd in een hoekvormige opstelling en voorzien van een koelkast, afzuigkap, keramische kookplaat, vaatwasser en combimagnetron. Vanuit de keuken heb je middels een enkele deur toegang tot de berging/bijkeuken welke weer toegang verleend tot de tuin.

#### Eerste verdieping

- Trapopgang, overloop met vaste kast en toegang tot de diverse vertrekken.
- Slaapkamer I (ca. 3.64 m. x 3.15 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van vaste kasten.
- Slaapkamer II (ca. 3.80 m. x 3.64/3.12 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning en eveneens voorzien van vaste kasten.
- Slaapkamer III (ca. 2.65 m. x 2.52 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning.
- Badkamer (ca. 2.00 m. x 1.35 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van ligbad en wastafel.

#### Tweede verdieping

- Trapopgang, overloop met toegang tot de diverse vertrekken.
- Bergruimte/stookruimte (ca. 2.52 m. x 2.50 m.) met opstelplaats C.V. installatie (2020, eigendom).
- Slaapkamer IV (ca. 5.43 m. x 3.61/3.12 m.) gelegen over de gehele diepte van de woning en voorzien van een dakkapel.

#### Tuin

- Voortuin gelegen op het Noordwesten.
- Achtertuin gelegen op het Zuidoosten.
- Vrijstaande stenen berging (ca. 3.10 m. x 2.90 m.).

- De woning is uniek gelegen met vrij uitzicht.
- Oplevering kan per direct.









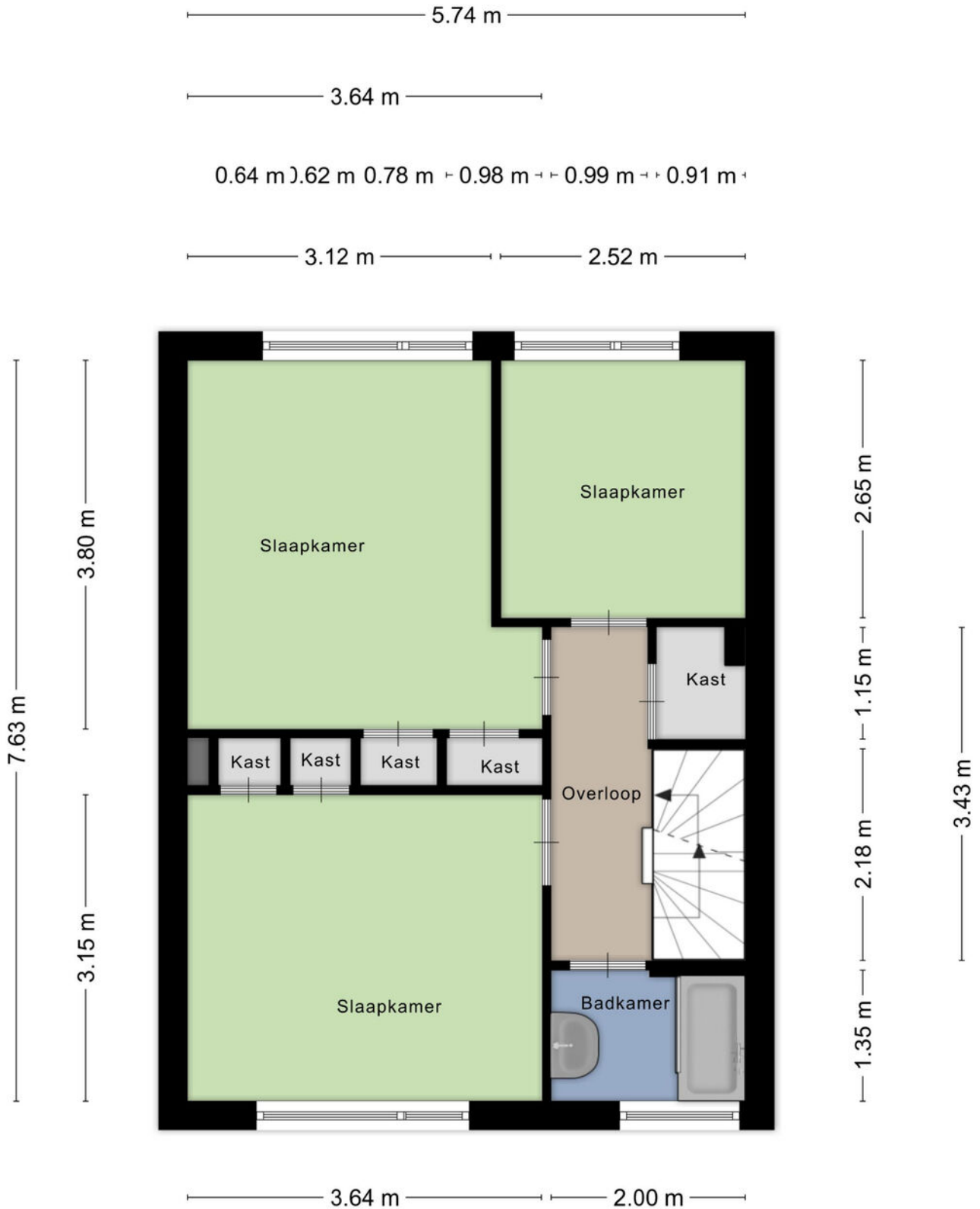




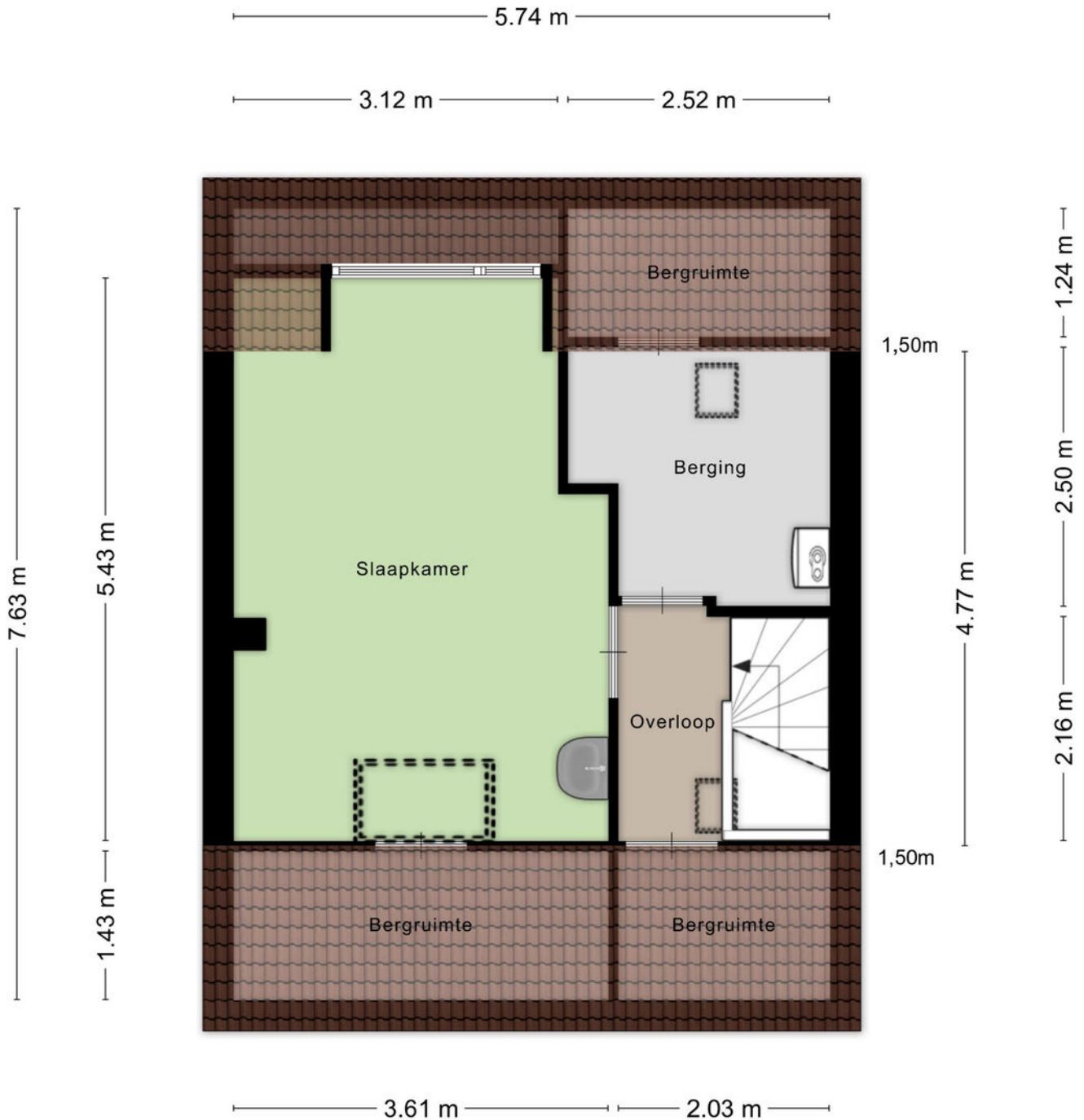
# Plattegrond



# Plattegrond



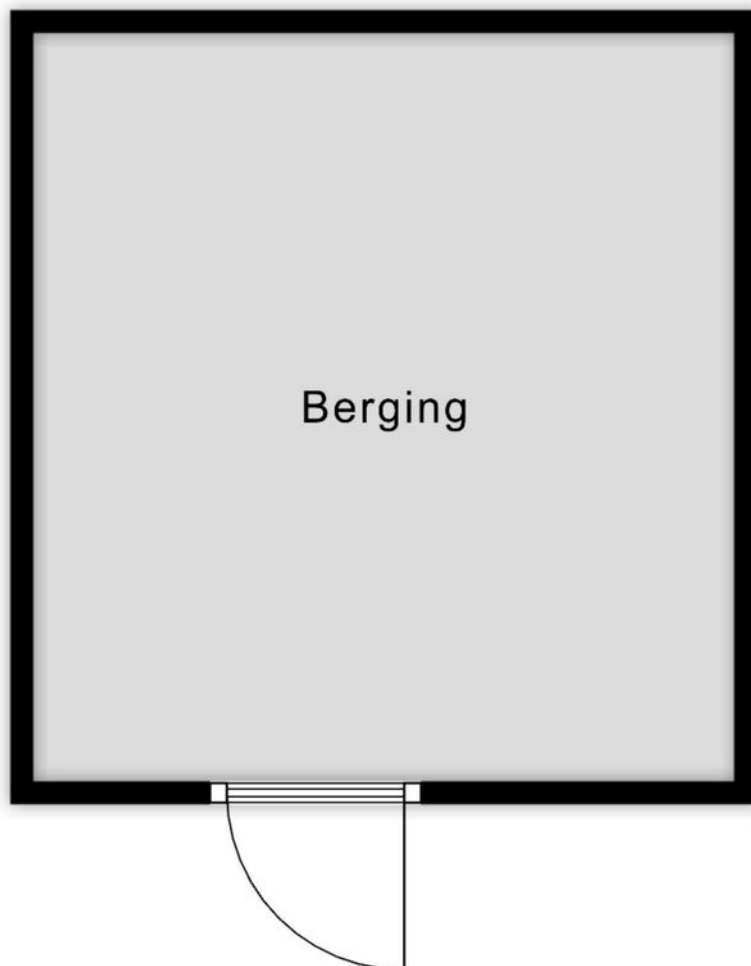
# Plattegrond



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

# Plattegrond

2.90 m



3.10 m

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

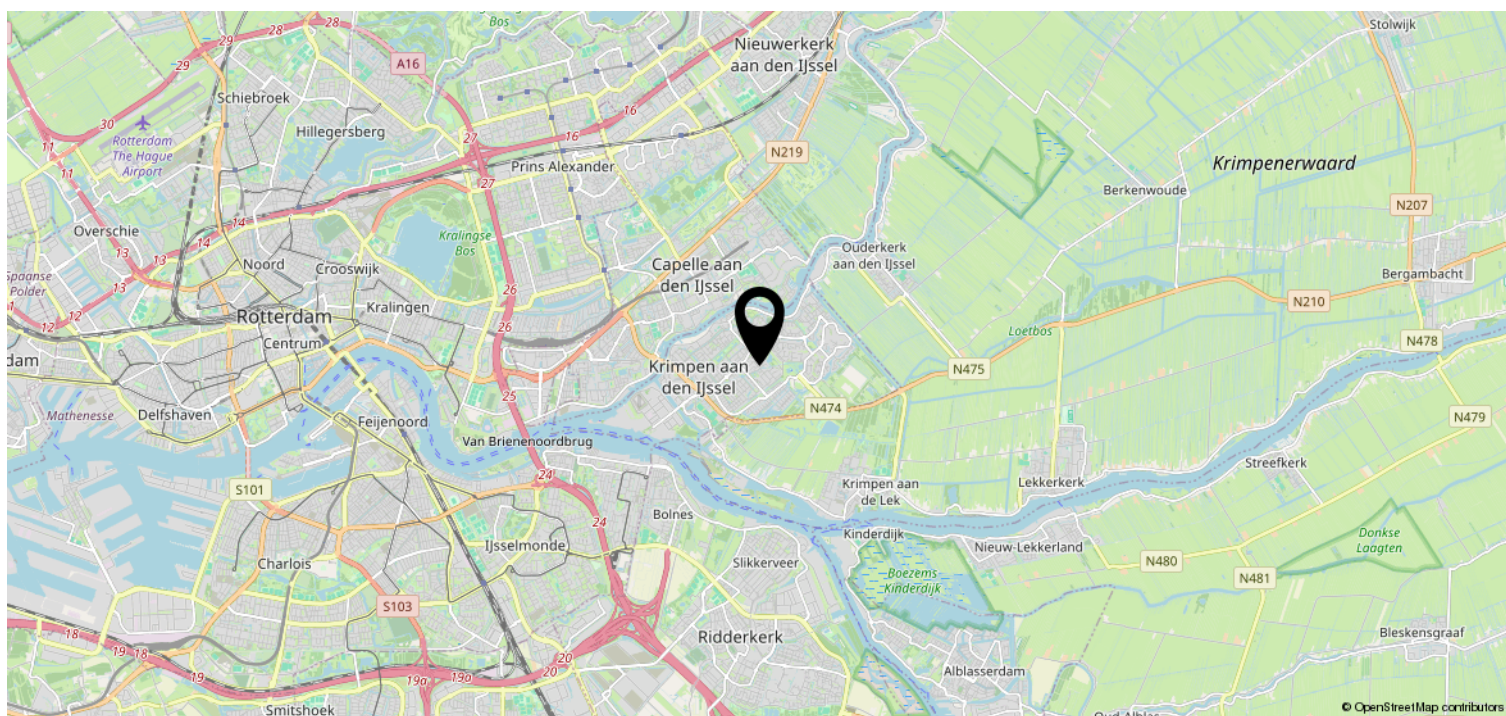
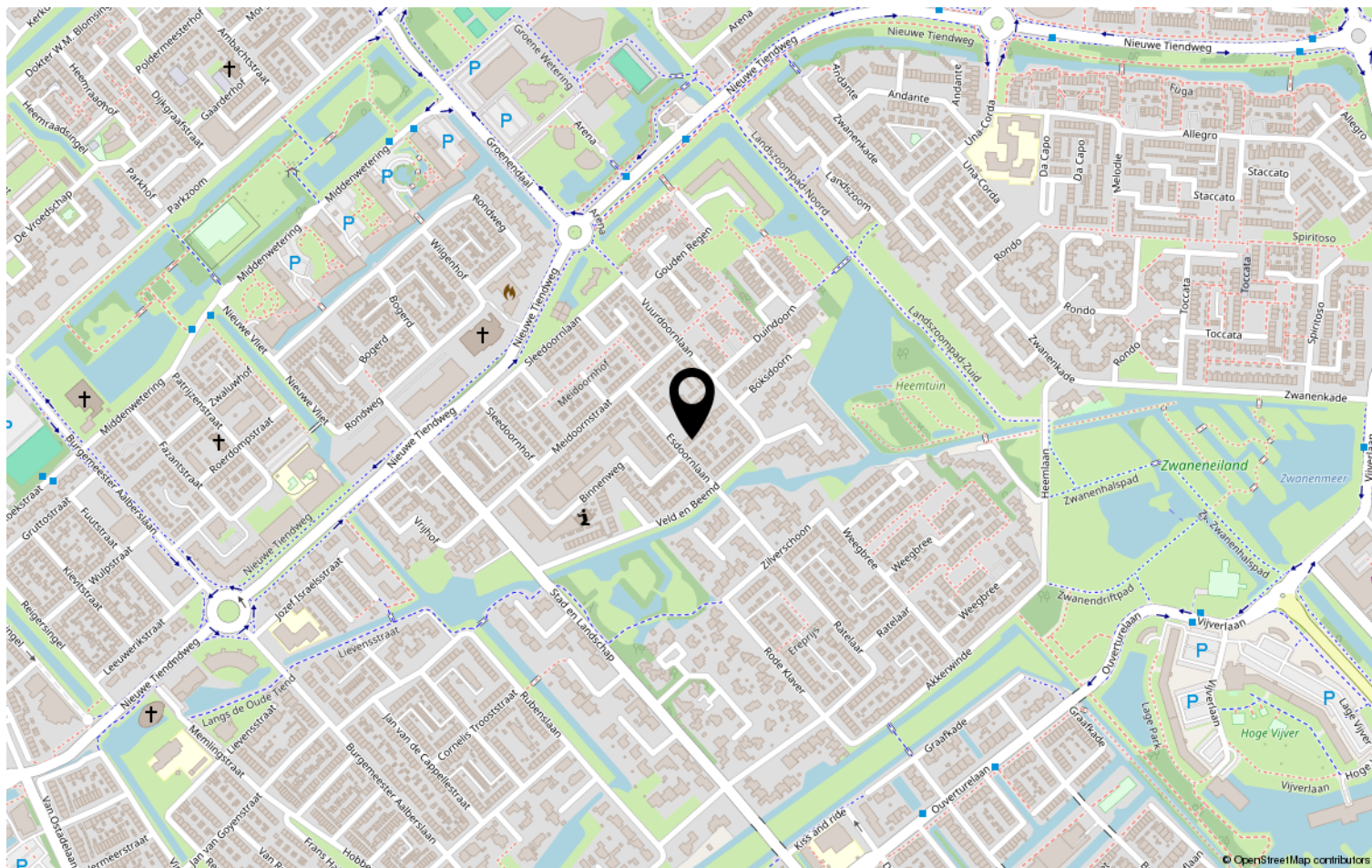
# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Padmos



# 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.