

**PADMOS.**  
MAKELAARDIJ

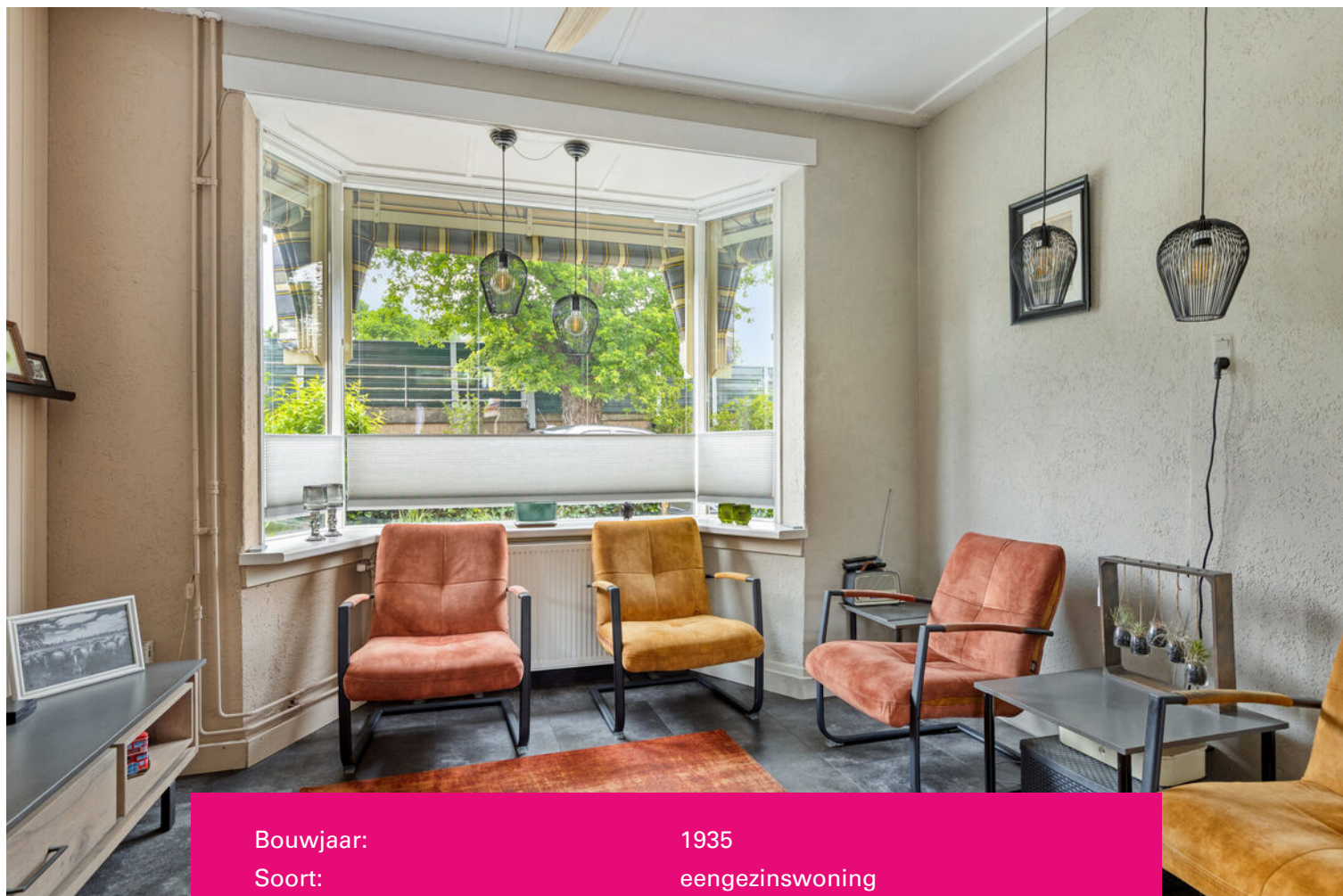


**KRIMPEN A/D IJSSEL | Rotterdamseweg 69**

**vraagprijs € 409.000 k.k.**

**TE KOOP**

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1935
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	335 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	82 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	183 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	12 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	22 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

# Omschrijving

## II JAREN '30 TWEE- ONDER EEN KAP WONING II

Dit is zo'n huis waar je niet alleen doorheen loopt, maar waar je meteen even blijft staan. Omdat het goed voelt. Omdat het karakter heeft. En omdat je ziet dat hier met liefde is gewoond.

De jaren '30 zijn hier nog volop aanwezig: glas-in-lood dat het licht prachtig breekt, originele wandtegels in de hal en een woonkamer die meteen sfeer uitstraalt. De erker maakt het licht en levendig, terwijl de hoekhaard zorgt voor dat echte "thuis"-gevoel.

En dan die en-suite deuren... niet alleen een mooi detail, maar ook praktisch. Je schuift ze dicht voor een knusse avond of opent ze juist voor een ruimtelijk geheel tussen woon- en eetkamer.

De woning zelf is netjes onderhouden en gewoon goed op orde. Een verzorgde keuken, een keurige badkamer en drie slaapkamers maken het compleet.

Via de openslaande deuren stap je vanuit de eetkamer zo de tuin in. Ideaal voor een kop koffie in de ochtend of lange dagen buiten in de zomer.

En de ligging? Die is precies goed. Je woont in het sfeervolle Oud Krimpen, met voorzieningen zoals winkelcentrum 'de Crimpenhof', openbaar vervoer en scholen binnen handbereik en dankzij de nabijgelegen Algerabrug ben je verrassend snel in Rotterdam of onderweg via de uitvalswegen.

### Indeling

#### Begane grond

- Entree/hal, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en eetkamer.
- Woonkamer (ca. 3.52 m. x 3.49 m.) voorzien van een erker.
- Eetkamer (ca. 4.50 m. x 3.46 m.) voorzien van een haard en middels openslaande deuren heb je toegang tot de achtertuin.
- Keuken (ca. 3.02 m. x 2.05 m.) gesitueerd in een rechte opstelling en voorzien van een vaste kast/trapkast. Vanuit de keuken heb je toegang tot de tussenhal. Vanuit de tussenhal heb je toegang tot het toilet en middels een enkele deur toegang tot de achtertuin.
- Toilet (ca. 0.96 x 0.94 m.).

#### Eerste verdieping

- Trapopgang, overloop en toegang tot de diverse vertrekken. Vanaf de overloop heb je middels een vlizotrap toegang tot de ruime vliering.
- Slaapkamer I (ca. 3.67 m. x 2.89 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een trapkast.
- Slaapkamer II (ca. 3.02 x 2.91 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een airco en vaste kast.
- Wasruimte/bergruimte (ca. 1.85 x 1.60 m.) gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en droger en geeft je toegang tot het balkon.
- Badkamer (ca. 2.70 x 1.85 m.) voorzien van een douche en wastafel.
- Toilet (ca. 1.29 x 1.85 m.).

#### Tweede verdieping

- Slaapkamer III (ca. 4.87 x 4.30 m.) voorzien van C.V. installatie (2023, eigendom).

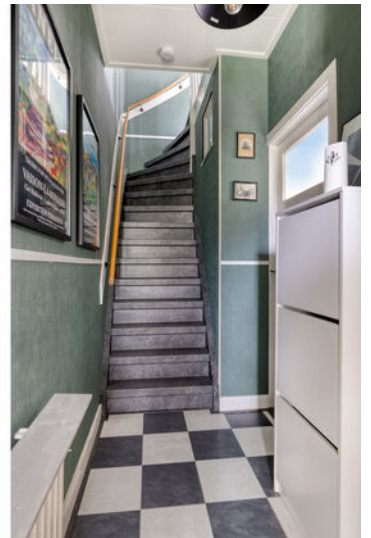
- Overkapping/berging (ca. 2.90 m. x 2.59 m.).

**Bijzonderheden**

- De woning is keurig onderhouden.
- De woning beschikt over een energielabel C!
- Oplevering in overleg (voorkeur verkopers eind september 2026).















# Plattegrond



# Plattegrond



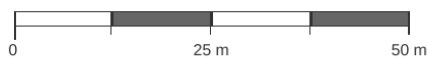
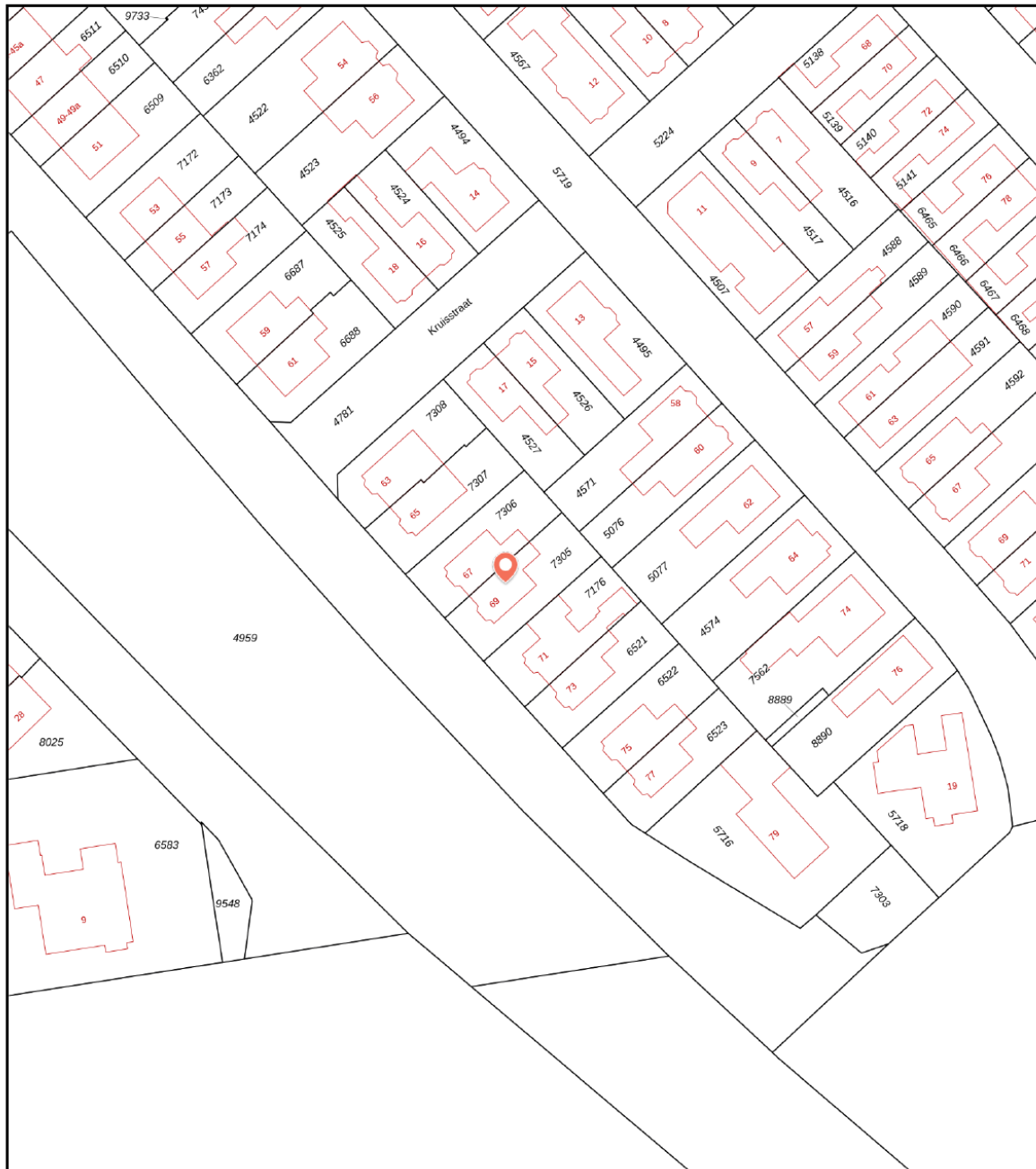
# Plattegrond







# Kadastrale kaart

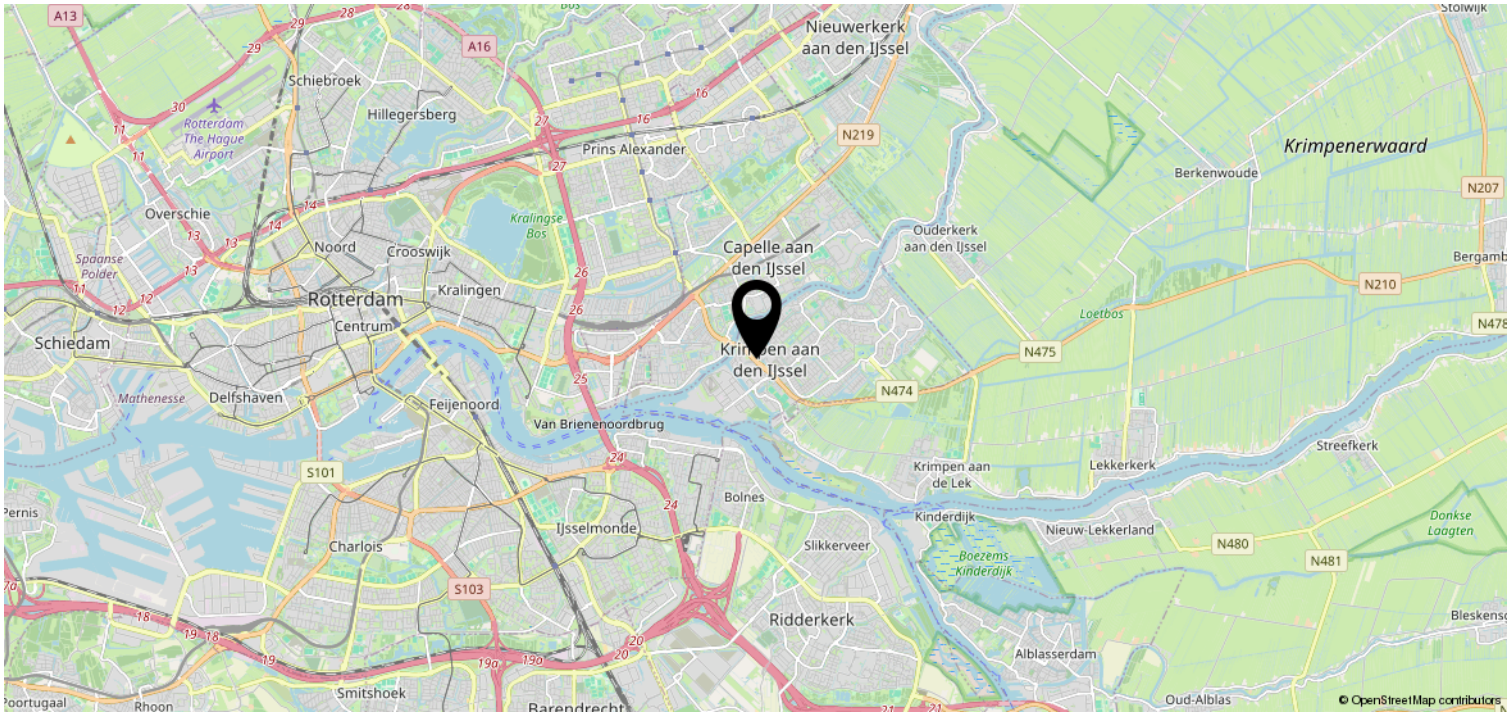
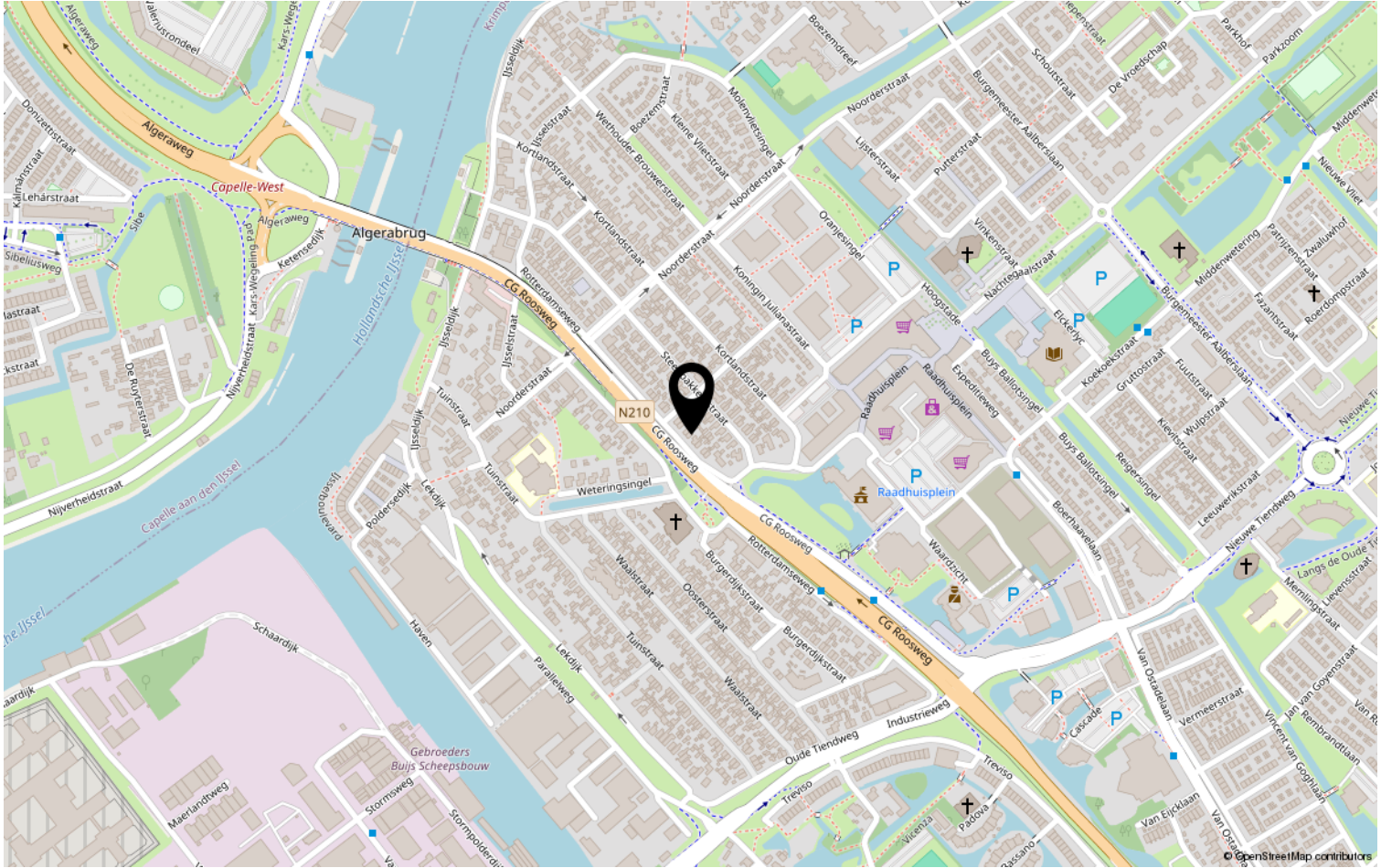
Kadastrale kaart van Rotterdamseweg 69, 2922AN Krimpen aan den IJssel

Referentie:  
6a184505e131ef47506a8f14



<b>7305</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Krimpen aan den IJssel	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. <b>Dit document is gegenereerd op 29-05-2026 om 07:15.</b>
<b>69</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	KPN02	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	A	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	7305	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	183	
	Bebouwing			

# 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.