



Rietgors 11

Ijsselstein



030 688 44 55 | ijsselstein@reinerie.nl | www.reinerieijsselstein.nl

Kenmerken & specificaties



Inhoud woningen	640 m ³
Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	293 m ²
Bouwjaar	1988

- ✓ Energielabel betreft een definitief energielabel B.
- ✓ De gehele begane grond is voorzien van marmeren vloer met vloerverwarming.
- ✓ De woning biedt veel extra's namelijk: beveiliging middels alarminstallatie en rolluiken, elektrische zonwering en een centraal stofzuigsysteem.
- ✓ De woning is prima onderhouden.
- ✓ De ouderslaapkamer is eenvoudig weer op te delen in 2 kamers.
- ✓ Een mooi gesitueerd, zeer ruim woonhuis met veel comfort, dat je zeker gezien moet hebben!



Wij heten je welkom!

Middels de entree heb je toegang naar woonkamer en trapopgang.

Royale woonkamer (circa 50 m²) met gashaard en schuifpui naar de tuin; knusse tuinkamer; praktische indirecte keuken met keukeninrichting in U-opstelling.





Prachtig gelegen!

Zeer sfeervol rietgedekt 2/1 kap herenhuis met erker en garage, op prachtige locatie aan de rand van IJsselstein met uitzicht over de polder. Dit betreft één van de meest bijzondere, rietgedekte, twee-onder-een kapwoningen van IJsselstein met achtertuin grenzend aan en uitkijkend op een weidegebied wat een stiltegebied betreft. Hier lopen vanaf het voorjaar de koeien buiten en 's winters de schapen.

De ligging, in de wijk Achterveld, maakt deze woning extra bijzonder met name ook door de kindvriendelijkheid en rustige woonomgeving. De woning is uitstekend onderhouden en wordt keurig bewoond.

De zeer fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten. Hier kan je de gehele dag genieten van de (ondergaande) zon en veel privacy. Ook is er een voortuin en eigen oprit aanwezig voor het parkeren van een auto.

Verder bezit de woning een kelderruimte van circa 8 m² groot (op stahoogte) en zijn er 2 badkamers op de 1e verdieping. Bovendien is de woning voorzien van een kenmerkende erker aan zowel de voor- als achterzijde.

Ondanks de vrije ligging, ligt de woning bijzonder centraal. Via de Achtersloot is de A12 binnen circa 10 minuten bereikbaar, de A-2 met 5 minuten.



De keuken is opgesteld in een U vorm en voorzien van veel kastruimte en inbouwapparatuur te weten koelkast, keramische kookplaat, afzuigkap en oven.

In de ochtend kan je hier samen genieten van het ontbijt.

Rustig thuiswerken, behoort zeker tot de opties. Deze woning beschikt over een tuinkamer op de begane grond.





Ouderslaapkamer aan de voorzijde met balkon en toegang naar de badkamer.





Aan de achterzijde tref je 2 slaapkamers aan de achterzijde, waarvan 1 met dakkapel.



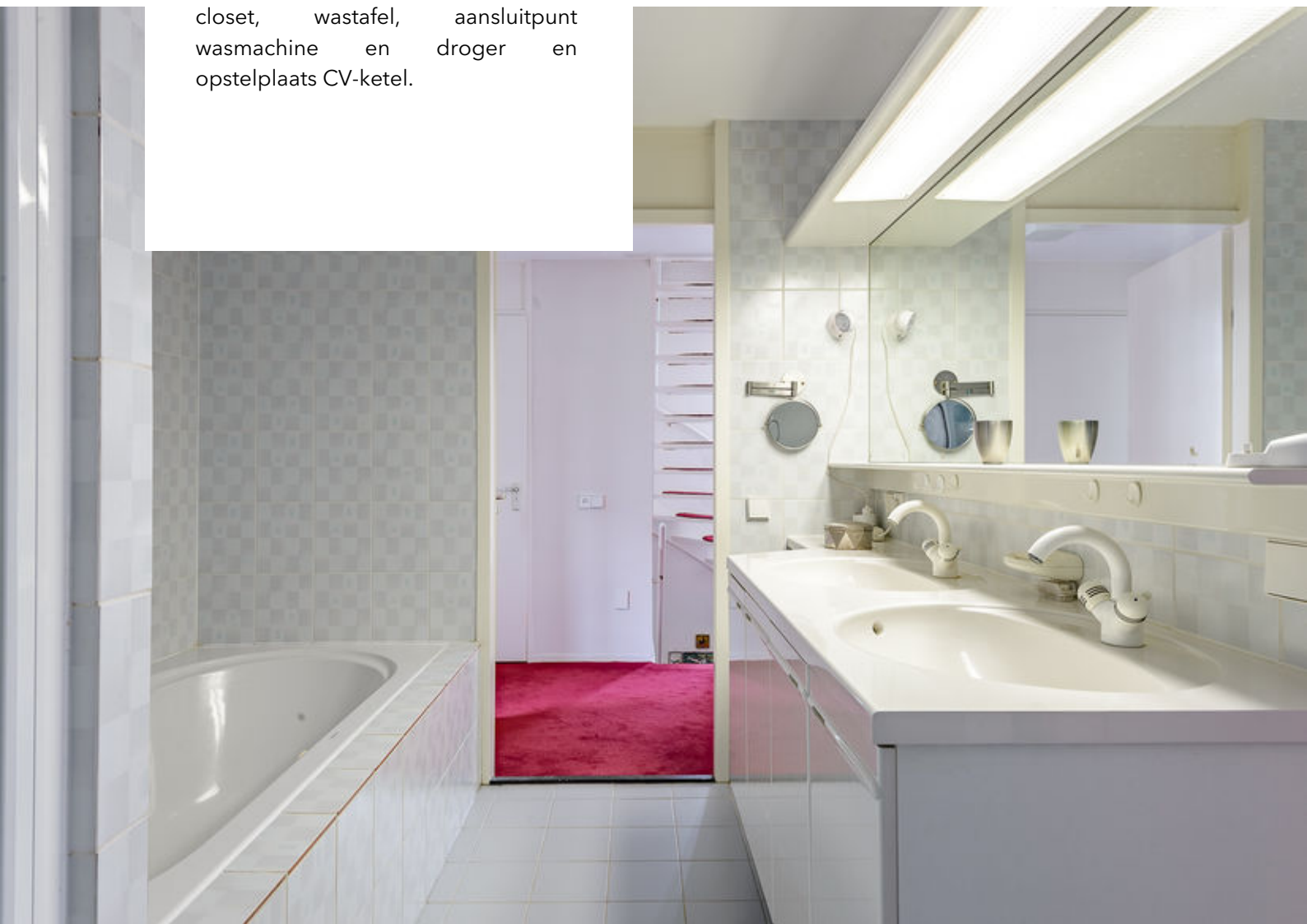


Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde heb je prachtig uitzicht over de weilanden!





Zeer ruime, geheel betegelde badkamer met ligbad, grote douchecabine en wastafelmeubel en 2 wastafels; aparte wasruimte met 2e closet, wastafel, aansluitpunt wasmachine en droger en opstelplaats CV-ketel.





Op de tweede verdieping tref je een 4e slaapkamer met Velux dakramen.

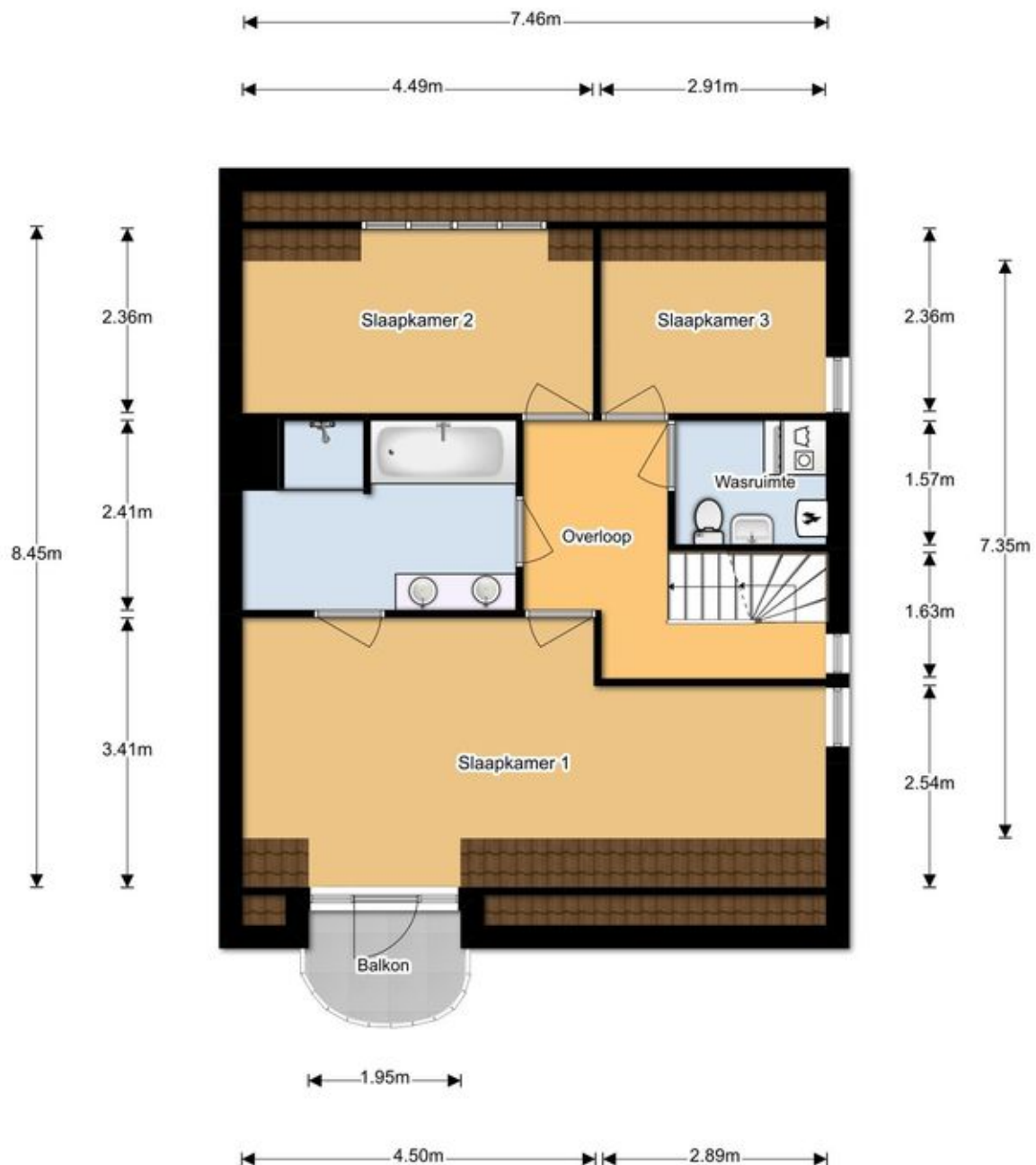
Voldoende ruimte!



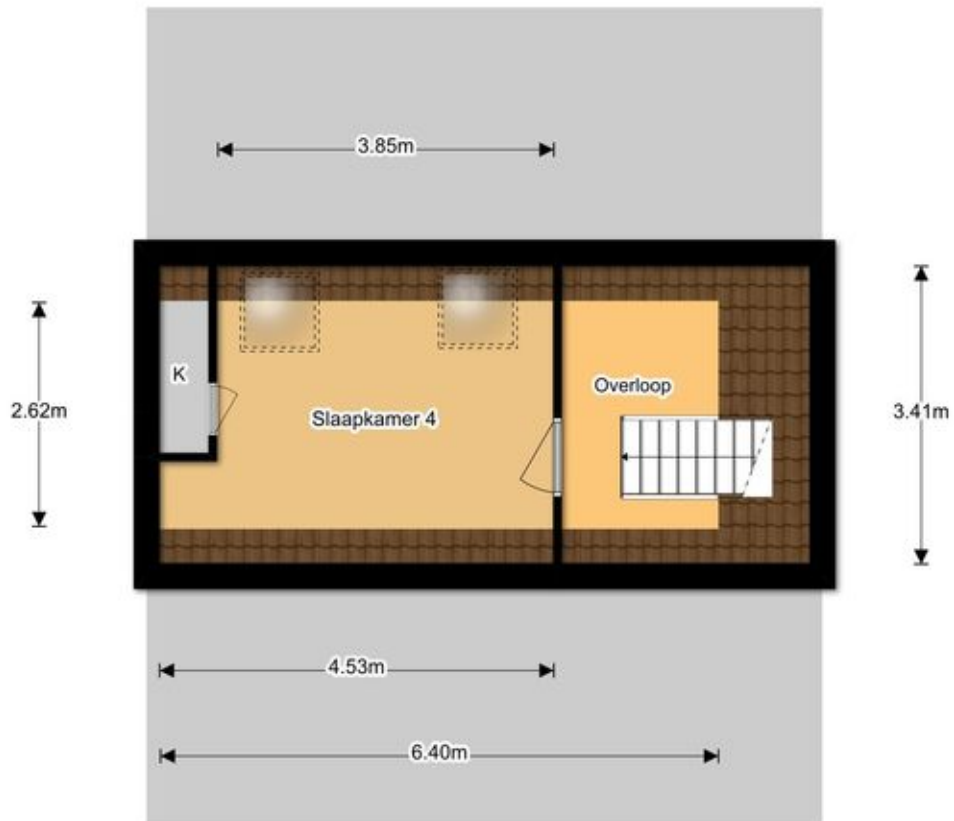
Begane grond



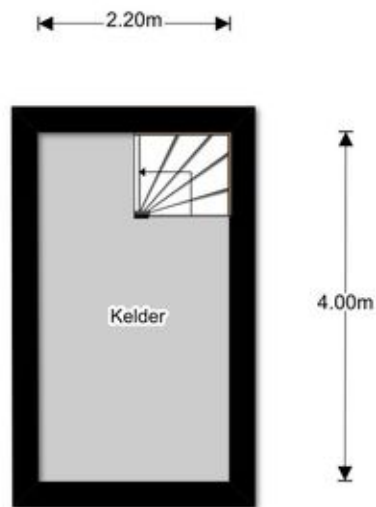
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Plattegrond kelder



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
	Huisnummer	IJSSELSTEIN
	Vastgestelde kadastrale grens	A
	Voorlopige kadastrale grens	2358
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 12 februari 2018		
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.		

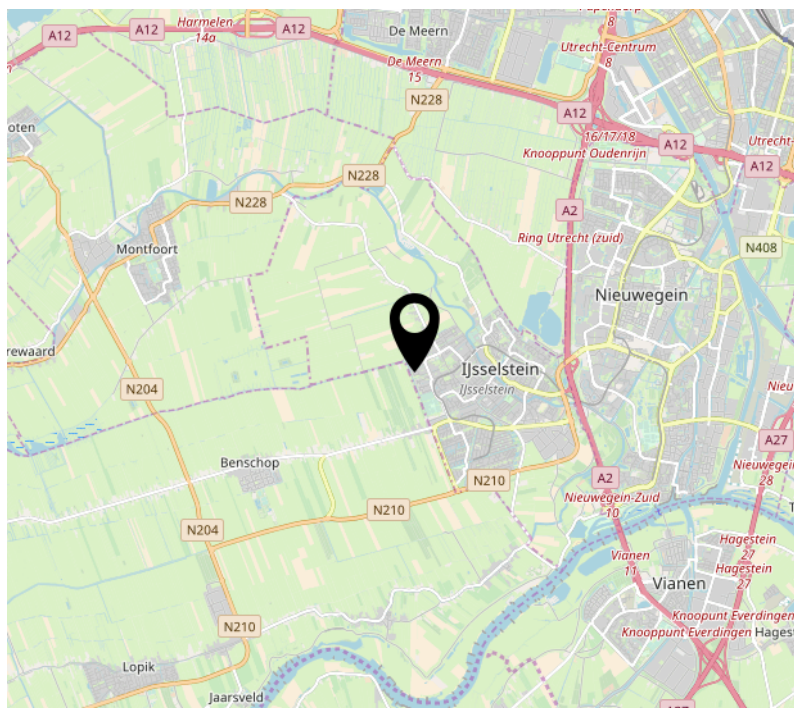
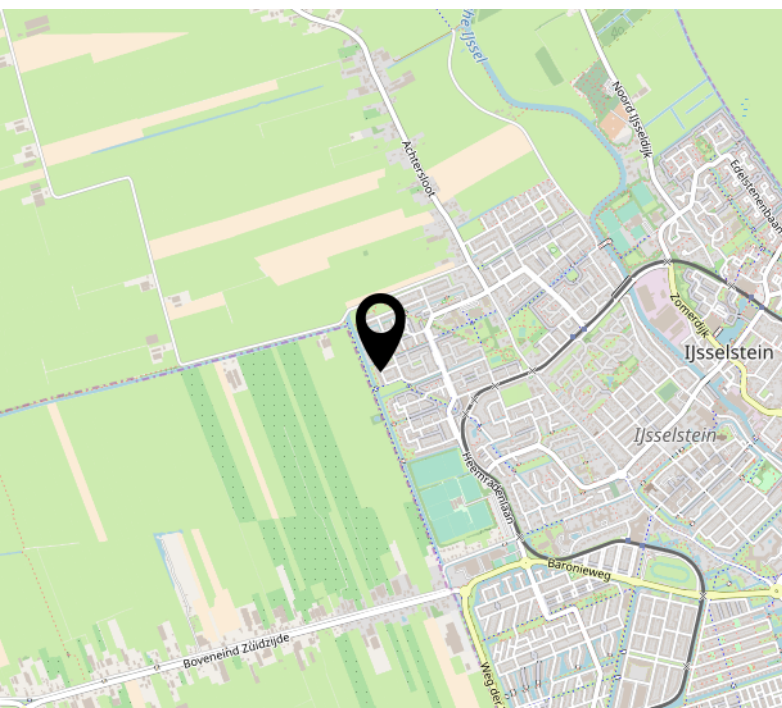
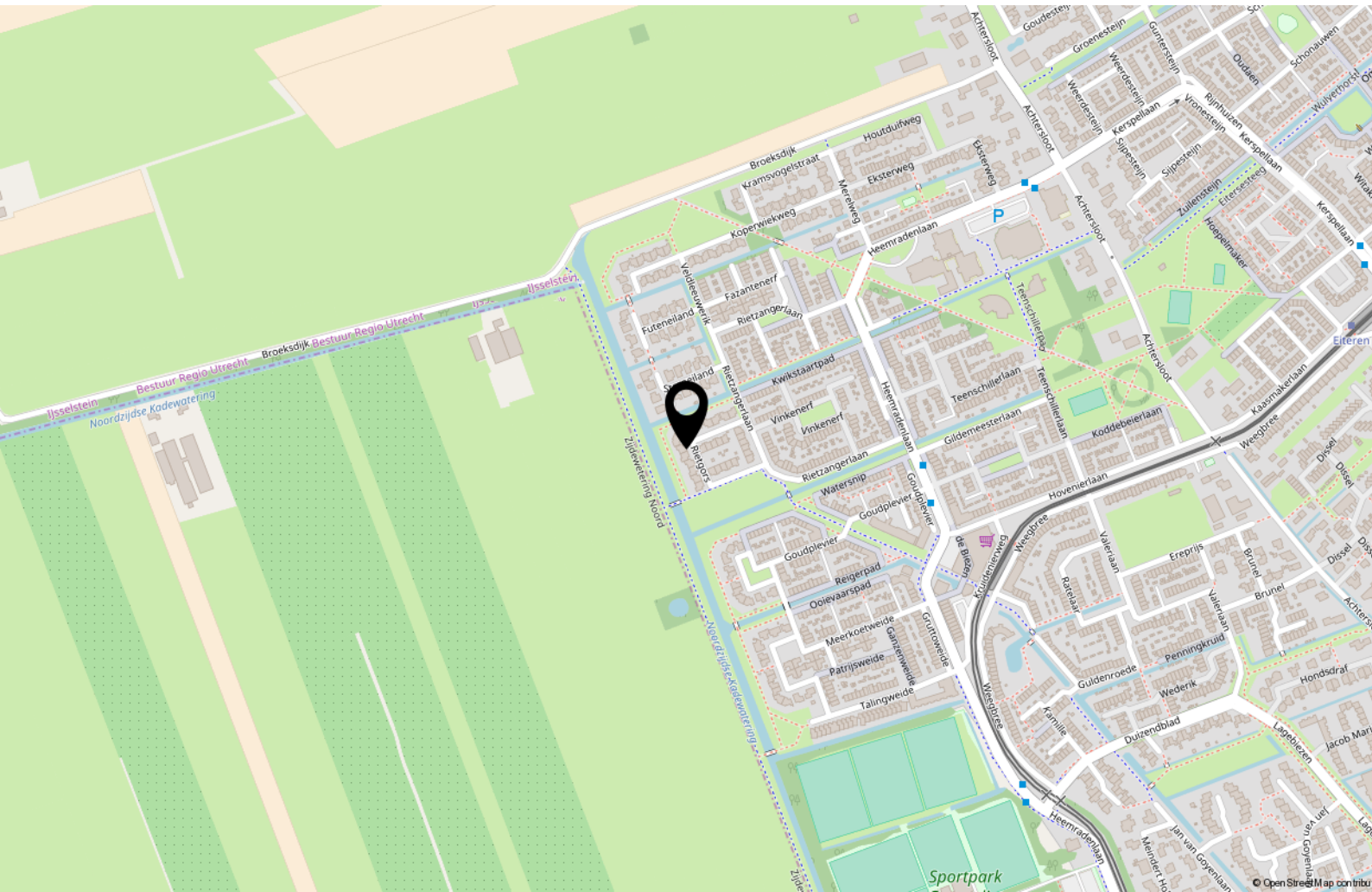
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Woning			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken/Zonwering buiten	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages			X
Losse horren/rolhorren	X		
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Open haard met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
Kookplaat en afzuigkap	X		
Koelkast + vriezer	X		
Combi oven/magnetron	X		
Vaatwasser	X		
Verlichting			
Losse (hang)lampen		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
inbouwspots/dimmers	X		
Losse kasten legplanken			
6 deurs kast slaapkamer	X		
Toilet accessoires			
toiletborstel	X		
fontein	X		
toilet + toiletrolhouder	X		
Badkamer accessoires			
Zackspiegel		X	
Overige zaken			
Betonnen vogeltje		X	
Vlaggenmast(houder)	X		
Vijverfonteintje	X		
Algemeen			
Luxaflex kamer + zonwering kamer en rolluiken	X		
marmeren vloer	X		
Keukenblok met bovenkasten	X		

Locatie op de kaart



Uit in IJsselstein...



FULCO
Theater | Bioscoop



MARCUS
Koffie | Borrel | Lunch



BRASSERIE DE KLOOSTERTUIN
Lunch | Diner | Terras



BAR BRASSERIE JORIS
Lunch | Borrel | Diner



HEEREN VAN DE WIJN
Wijnwinkel | Proeverijen | Borrel



BRASSERIE 1560
Lunch | Diner | Terras



BITES & NIGHTS
Lunch | Diner



MUSEUM IJSSELSTEIN [MIJ]
Exposities | Workshops



EDELWEISS
Duitse keuken

Shoppen in IJsselstein...



ZUCCOTTO
Chocolade | Chocoladebar



BAARS
Bloembinders



SEVENTYTWO
Fashion | Jeans



TOON
Mode & Lifestyle



TOF!
Cadeaus | Woonaccessoires



MULDER
Schoenen



DE KEUKEN VAN TANTE CAKE
Taart | Olijfolie | Lunch



SCHANULLEKE
Kinderkleding | Accessoires



SNUISTERIJE
Speelgoed | Cadeaus



ONDERZOEKPLICHT KOPER

Volgens het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij of zij wenst.

BOUWKUNDIG

Wanneer je voornemens bent een woning aan te kopen is het aan te raden om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

VLOEREN

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1965 en 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren.

ASBEST

Wanneer een woning gebouwd is in de periode tussen 1965 en 1983 is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien verwijdering gewenst is, dienen maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

VOORWAARDEN

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Reinerie Garantie-makelaars volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en VEH. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notaris keuze aan koper. In de koopakte zal worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van een overeenkomst, binnen 5 weken een waarborgsom van 10% van de koopsom zal storten op de rekening van de betreffende notaris.

GUNNING

Verkoper behoudt zich het recht voor, de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

INFORMATIE

De verstrekte informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Voor de juistheid van gegevens aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze verkoop informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

LEUK [T]HUIS?



NEEM JE EIGEN NVM MAKELAAR MEE
VOOR BEGELEIDING BIJ DE AANKOOP
VAN JE NIEUWE [T]HUIS!

WELKOM BIJ GARANTIEMAKELAARS

Een Garantiemakelaar begrijpt dat jij als beste weet in wat voor huis je wilt wonen. Bij ons bepaal je zelf welke dienstverlening je wilt afnemen.

Wil je dat wij voor jou op zoek gaan en je tussentijds op de hoogte houden, of wil je liever zelf rondkijken?

En wat als je dat ene huis hebt gevonden? Je bent in gedachte jouw nieuwe woning al aan het inrichten, er komen echter belangrijke vraagstukken op je af:

- * Hoe reëel is de vraagprijs?
- * Waar moet je op letten bij een bezichtiging?
- * Hoe haal je het maximale uit de onderhandelingen?
- * Wie leest de kleine lettertjes in het koopcontract?

Een huis kopen doe je waarschijnlijk niet iedere dag. Wij nemen jou graag de zorgen uit handen en begeleiden je door het hele proces.

Mark en Owen kennen de lokale markt als geen ander.

Allebei zijn zij een ervaren onder- handelaar en gaan voor 100% tevreden klanten.

Interesse? Neem contact met ons op voor het maken van een gratis eerste gesprek.

Wij informeren je graag over de ins & outs over het aankopen van je nieuwe [t]huis!

Tot snel!

MEER WETEN?

REINERIE GARANTIEMAKELAARS

ONZE MISSIE: IEDEREEN EEN [T]HUIS 'omdat een huis meer is dan een stapel stenen'.

Het gaat om het gevoel dat een huis je geeft.

Thuis is de plek waar je droomt en herinneringen maakt, daarom wil je een makelaar die je een goed gevoel geeft, die je bij staat met de verkoop van je eigen plek én je helpt jouw nieuwe [t]huis te vinden!

Hoe wij dat doen?

Door te ontdekken wie jij bent en wat jij belangrijk vindt in het leven. Wij willen namelijk het beste voor jou, zodat jij je ook bij ons '[t]huis' voelt.

Want wij zien je graag terug wanneer je toe bent aan je volgende stap! Zo maken we samen jouw dromen waar.



TEAM REINERIE: OWEN, SAM, NICOLE, PAOLA, JORIS EN MARK.

Vragen? Wij zijn er voor je. Bel, mail, app of loop even bij ons binnen!

Interesse?



Benschopperstraat 37
3401 DG IJsselstein Ut
030-6884455
ijsselstein@reinerie.nl
www.reinerieijsselstein.nl