

**WOON JIJ
BINNENKORT
OP NUMMER**

3

KROOSJESPAD IJSSELSTEIN



WOONOPPERVLAKTE

171 M²

PERCEELOPPERVLAKTE

507 M²

INHOUD

632 M³

BOUWJAAR

1998

VRAAGPRIJS

€ 625.000,-

KENMERKEN

- De woning is voorzien van voldoende ruimte;
- De woning beschikt over vijf goede slaapkamers en maar liefst twee badkamers;
- Kortom; een lichte, ruim opgezette woning op een rustige locatie met alle voorzieningen in de buurt!
- Energielabel betreft een voorlopig energielabel B;
- Totaal woonoppervlakte van 171 m²;
- Diverse voorzieningen op korte afstand gelegen;
- Twee badkamers;
- 4 slaapkamers;
- werkkamer op de begane grond;
- Eigen oprit, met mogelijkheid parkeren voor meerdere auto's;
- Perceel oppervlakte van 507 m².

OMSCHRIJVING

Op wel een van de mooiste plekken in IJsselstein hebben wij deze vrijstaande villa te koop. De villa is gelegen aan de rand van IJsselstein Zuid, tussen de wandelpaden en boomgaarden aan het Hogebiezenpark. Na een lange dag werken, kom jij thuis en kan jij genieten van je rust!

Naast rust biedt deze woning je ook ruimte! De woning beschikt namelijk over 4 ruime slaapkamers, twee badkamers en een studeerkamer. De begane grond is door de vele raampartijen voorzien van veel lichtinval. Parkeren kan je op je eigen oprit! Er is ruimte voor meerdere auto's.

Het historische centrum van IJsselstein is op fiets-/loopafstand. De woning is aan een autoluwe weg gelegen. De kinderen hebben hier de ruimte om in alle rust en ongedwongen te spelen. Er zijn veel praktische voorzieningen binnen handbereik. Denk bijvoorbeeld aan; supermarkten, openbaar vervoer, sportfaciliteiten en basisscholen. Tevens is de autosnelweg A2 met 5 minuten te bereiken. De woning grenst aan het Hogebiezenpark en het weilandengebied richting de Lekdijk.

Graag nemen wij je mee door de woning;

Indeling woning:

Begane grond:

Via de overdekte entree betreed je de woning. Vanuit de ruime hal heb je toegang tot het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De ruime woonoppervlakte op de begane grond wordt onderverdeeld door de erker die in het midden van de woning is gerealiseerd. De gehele begane grond is voorzien van een natuurstenen vloer.

De lichte woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd, de keuken aan de achterzijde. De luxe en moderne halfopen keuken is voorzien van alle gemakken en via de keuken kom je in de werkkamer. Deze is zeer ruim en kan eventueel gedeeltelijk bij de keuken worden getrokken.

Ook vanuit deze ruimte is de prachtige tuin te bereiken. De tuin is gunstig op het zuiden gelegen, met meerdere zonneterrassen: voor ieder moment van ontspanning vind je hier een geschikte plek. Verder is er buitenom toegang tot de berging.

Eerste verdieping:

Op de eerste etage biedt de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers (9, 14 en 17 m²) en een badkamer. De badkamer is voorzien van een hoek-ligbad (bubbelbad), een ruime douche, toilet en wastafel meubel met kastruimte.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping tref je een zeer ruime slaapkamer (17m²), wat doet aanvoelen als een appartement op zich. Deze kamer biedt namelijk toegang tot het dakterras en daarbij is er een tweede badkamer aanwezig. Vanaf het dakterras heb je vrij uitzicht over de wijk en het Hogebiezenpark en de weilanden tot aan de Lek. Ook de stook- en wasruimte is te vinden op deze verdieping.

Bijzonderheden:

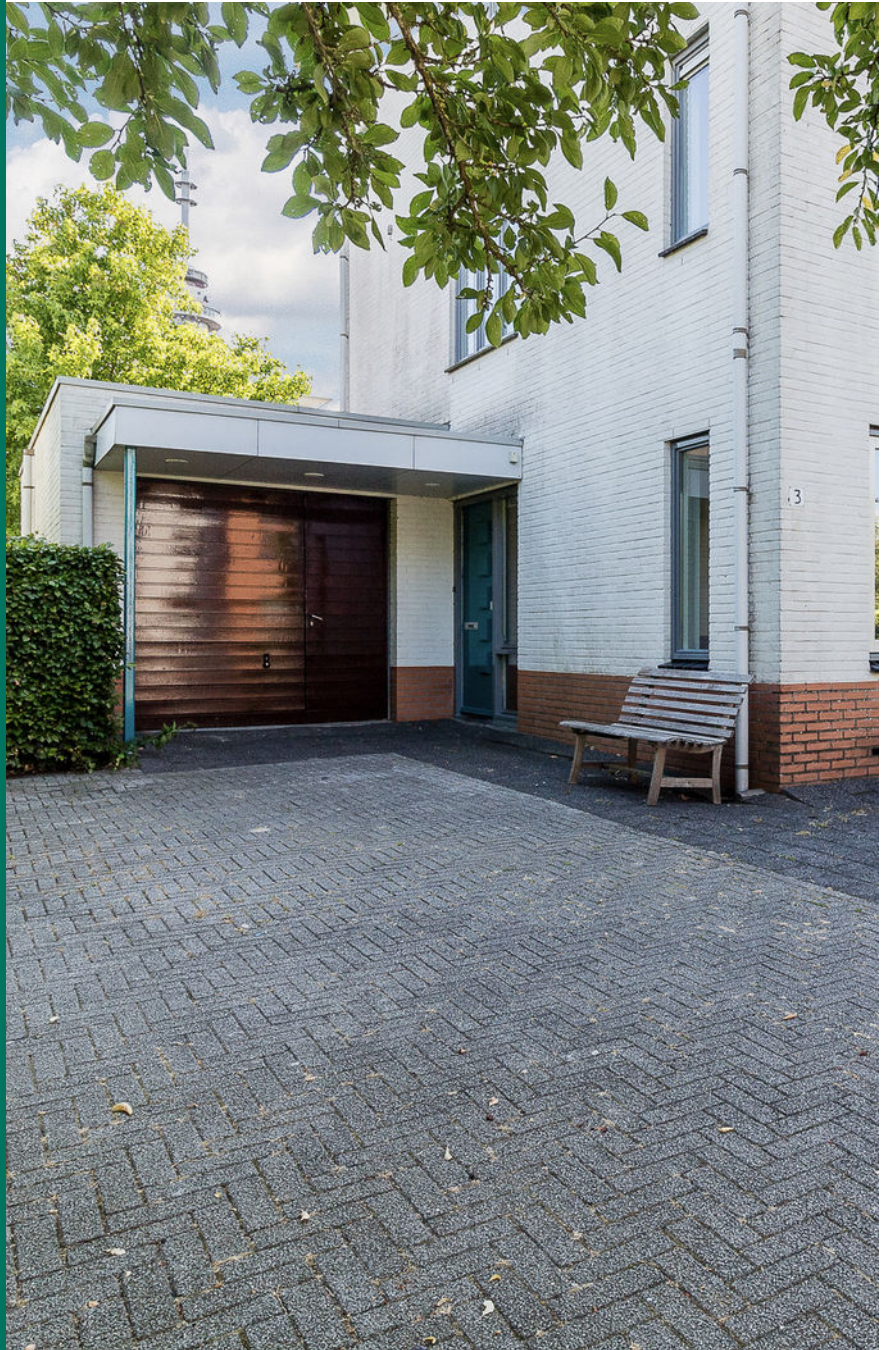
- Energielabel betreft een voorlopig energielabel B;
- Totaal woonoppervlakte van 171 m²;
- Diverse voorzieningen op korte afstand gelegen;
- Twee badkamers;
- 4 slaapkamers;
- werkkamer op de begane grond;
- Eigen oprit, met mogelijkheid parkeren voor meerdere auto's;
- Perceel oppervlakte van 507 m².

Kortom; een lichte, ruim opgezette woning op een rustige locatie met alle voorzieningen in de buurt!





WELKOM!

















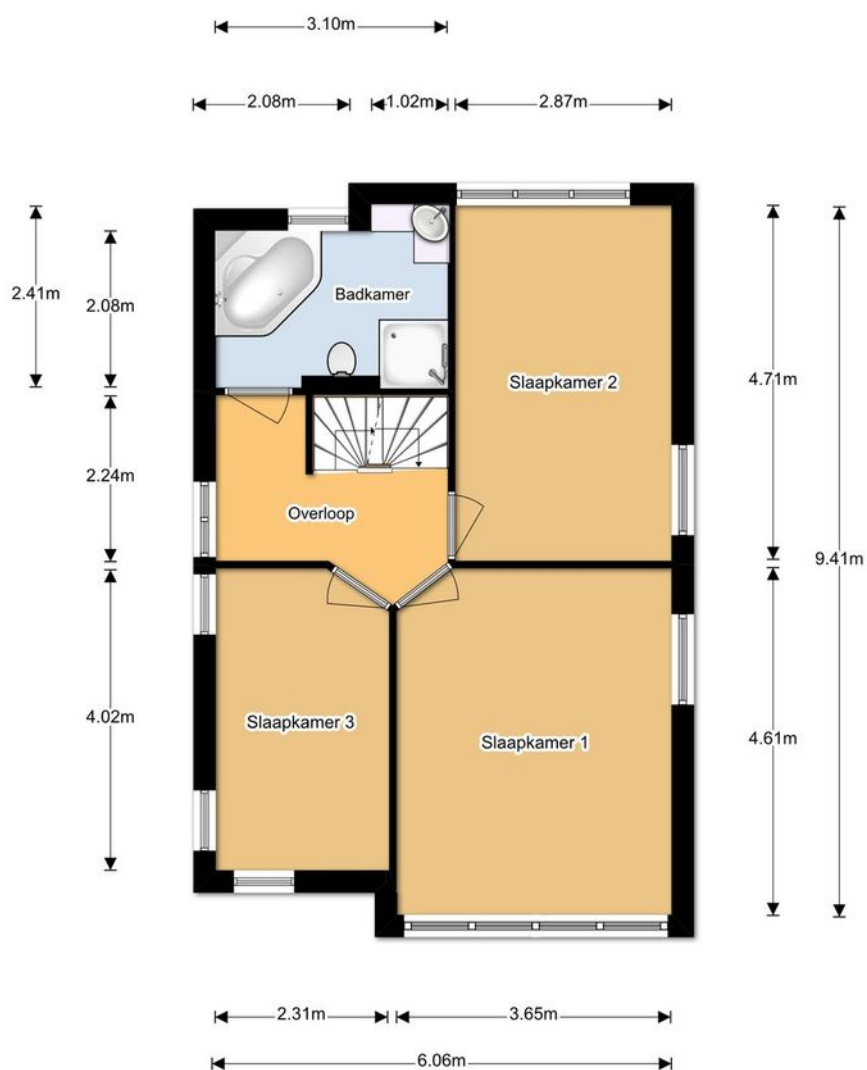




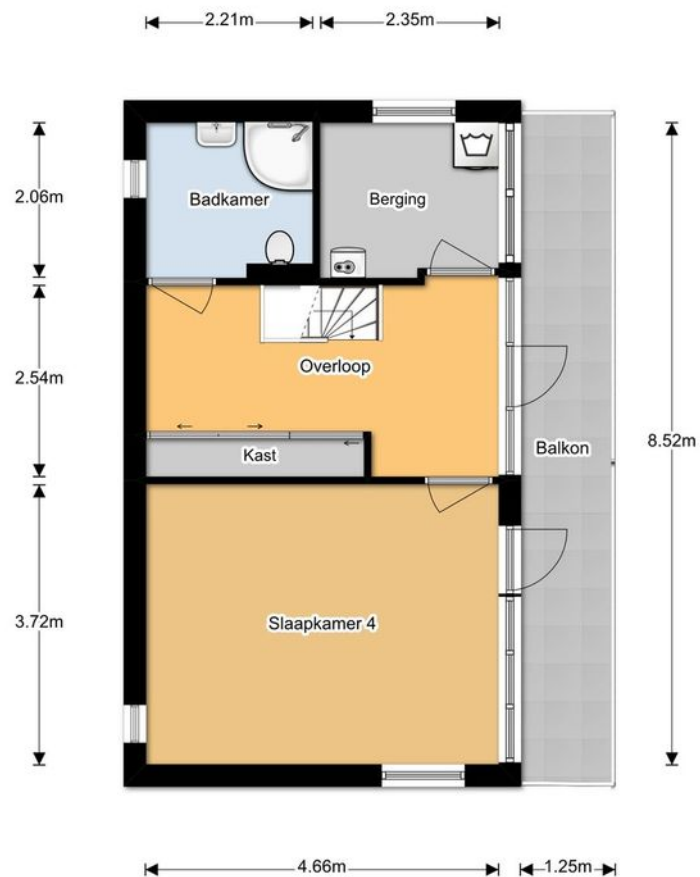
BEGANE GROND



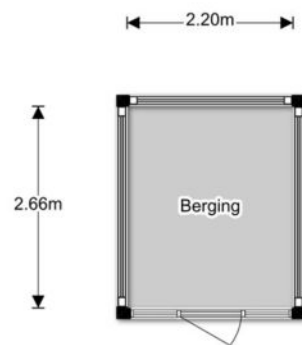
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



BERGING



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!

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart Uw referentie: Kroosjespad3



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 5 juli 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente IJSSELSTEIN Sectie B Perceel 2500 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.
---	---

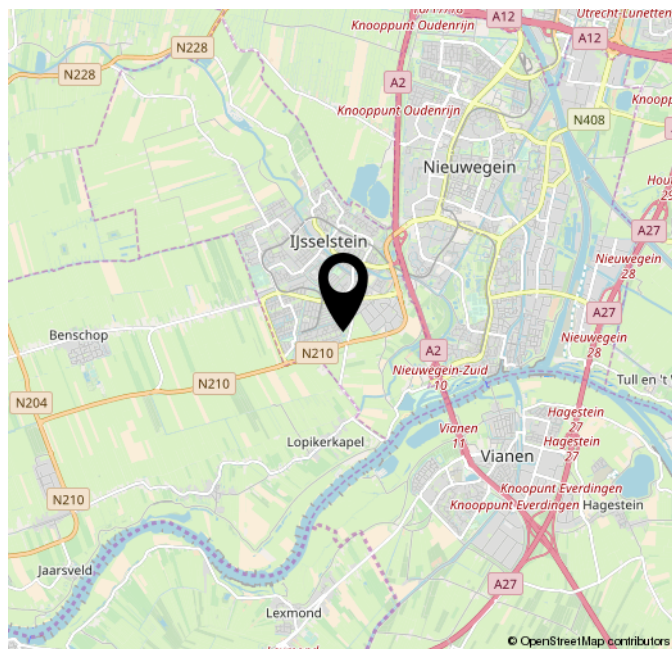
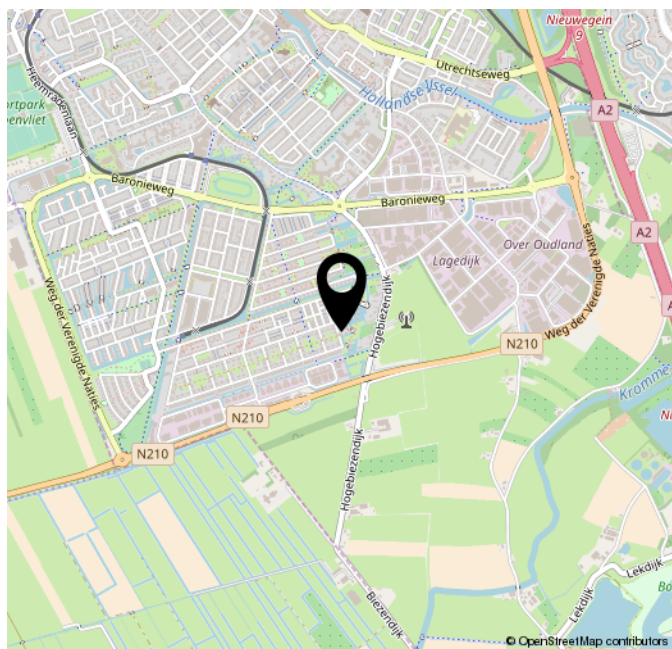
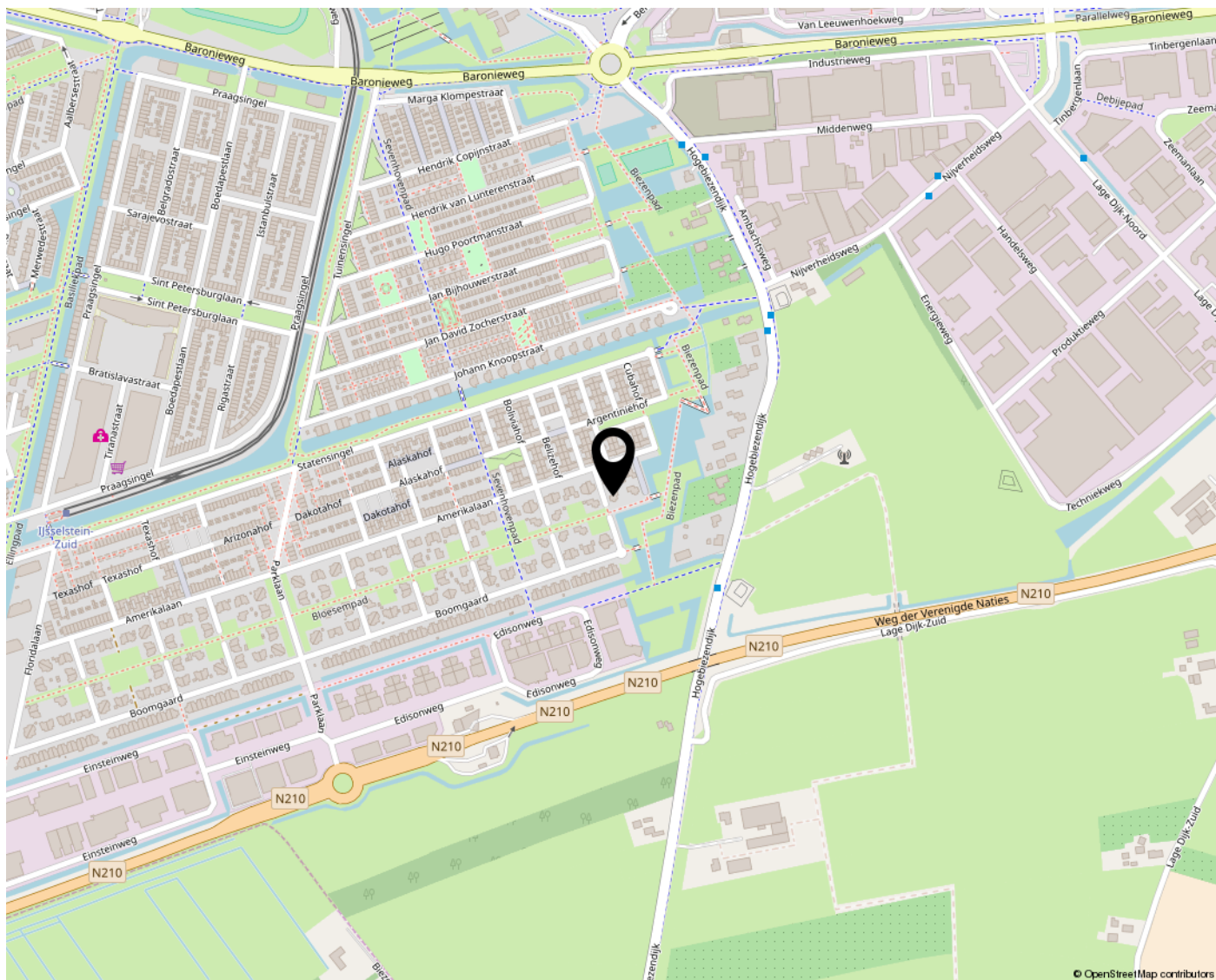
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Voet droogmolen				X
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Woning				
Brievenbus				X
Rookmelders	X			
Schotel/antenne				X
Rolluiken/Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen				X
Vlaggenmast				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen/vitrages		X		
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie				
Plavuizen				X
Vloerbedekking	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening				
CV met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Open haard met toebehoren				X
Thermostaat	X			
Airconditioning				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Isolatievoorzieningen				X
Mechanische ventilatie	X			
Keukenapparatuur				
koelkast	X			
vaatwaaser	X			
hetelucht oven en magnetron	X			
afzuigkap	X			
inductie kookplaat	X			
Losse kasten legplanken				
Kast hal	X			
kast op overloop 2e verdieping	X			
Toilet accessoires				
toiletborstels	X			
zeepompje	X			
wcrolhouders	X			
Badkamer accessoires				
los handdoeken rek badk 1e verd		X		
toiletborstels	X			
wc rolhouders	X			
Algemeen				
luxaflex	X			
natuurstenen vloer	X			
Radiatorafwerking				X
Schilderijophangstelsysteem				X
Keukenblok met bovenkasten	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Wastafels met accessoires				X
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		

LOCATIE OP DE KAART





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.

BUURTINFORMATIE - IJSSELSTEIN / DE HOVEN EN DE BOOMGAARD

Leeftijd



0 - 14: 25%

15 - 24: 13%

25 - 44: 31%

45 - 64: 28%

65 +: 3%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 19%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 57%



49%



51%



1,2 per huishouden

SHOPPEN IN IJSSELSTEIN



ZUCCOTTO
Chocolade | Chocolatebar



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

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

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!



**BENSCHOPPERSTRAAT 37
3401 DG IJSSELSTEIN UT**

**030-6884455
IJSSELSTEIN@REINERIE.NL
WWW.REINERIEIJSSELSTEIN.NL**