

**WOON JIJ
BINNENKORT
OP NUMMER**

67

PANOVEN

IJSSELSTEIN



WOONOPPERVLAKTE

140 M²

PERCEELOPPERVLAKTE

315 M²

INHOUD

489 M³

BOUWJAAR

1971-1980

VRAAGPRIJS

€ 540.000,-

KENMERKEN

- Energielabel C;
- Volledig geïsoleerd;
- Volledig gerenoveerd;
- De woning is in de jaren 70 gebouwd en is herbouwd op een boerderij van begin 1900;
- Prachtig aangelegde tuin;
- Verrassende ruimte boven;
- Dubbele openslaande deuren naar de tuin vanuit de woonkamer;
- Beschikking tot 3 slaapkamers (4 mogelijk);
- Alle voorzieningen op korte afstand gelegen.

OMSCHRIJVING

Wonen nabij de binnenstad op een ruim perceel van maar liefst 315 m²? Dit is je kans! Panoven 67 is een geheel gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning uit de jaren 70! De woning kenmerkt zich door het ruime perceel en de grote berging (9,1 x 3,3 m) welke vrijstaat achter op het perceel. Het plekje is op wandelafstand van de historische binnenstad met al zijn voorzieningen. De uitvalsweg naar de A-2 en A-12 zijn op korte afstand waardoor je binnen twee minuten rijden op de snelweg bent. Ook scholen, kinderopvang en supermarkten zijn op korte afstand gelegen.

Deze woonklare twee-onder-een-kapwoning is zowel van binnen als buiten perfect afgewerkt. De woning biedt o.a. een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, een moderne woonkeuken, een sfeervolle houtkachel in de woonkamer en 3 zeer ruime slaapkamers (4 mogelijk) en een fijne prachtig aangelegde achtertuin met praktische ruime berging. Ben jij op zoek naar een woning welke je zo kunt betrekken? Dan komt deze woning misschien wel op het juiste moment in jouw zoekperiode voorbij! De woning is de laatste jaren namelijk met grote zorg bewoond, gerenoveerd, verbouwd en goed onderhouden!

Zo beschikt de woning over veel lichtinval in de woonkamer, een open keuken, drie ruime slaapkamers, een ruime badkamer op de eerste verdieping en een diepe achtertuin met een grote berging. Verder is de begane grond voorzien van vloerverwarming en twee openslaande deuren naar de achtertuin!

Tip: Wist je dat de achtertuin door het plaatsen van sfeervolle buitenverlichting in de zomermaanden een zeer fijne plek is om 's avonds te genieten van de avondzon of voor het geven van een geweldig tuinfeest?

Zie jij jezelf hier al wonen? Wacht nog heel even met het inplannen van de bezichtiging. Wij vertellen je graag nog wat meer over de woning.

Indeling:

Begane grond:

Zij-entree, hal met toilet en entree in de woonkeuken. Aan de voorzijde van de woning tref je het eetgedeelte in de woonkeuken. De luxe keuken is voorzien van een 6-pits gaskookplaat, een vaatwasser, afzuigkap, koelkast, een combimagnetron, een oven en een

stoomoven! De woonkamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel en sfeerverlichting in het plafond. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de achtertuin, middels openslaande deuren. Ook is de inpandige berging/garage bereikbaar via de woonkamer.

De woonkeuken is voorzien van een mooie plavuizenvloer en het woongedeelte van een houten vloer, beiden voorzien van vloerverwarming.

Via het tussenhalletje, waar ook de ruimte is voor je wasmachine en droger en extra bergruimte heb je ook toegang tot de inpandige berging/garage. Dit halletje is ook voorzien van een mooie plavuizenvloer met vloerverwarming en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de ouderslaapkamer aan de voorzijde van de woning en de badkamer en de tweede slaapkamer aan de achterzijde van de woning. De badkamer is voorzien van een regen inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de ruime zolderkamer met dakkapel. De opstelplaats van de cv-ketel is in de berging.



OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Energielabel C;
- Volledig geïsoleerd;
- Volledig gerenoveerd;
- De woning is in de jaren 70 gebouwd en is herbouwd op een boerderij van begin 1900;
- Prachtig aangelegde tuin;
- Verrassende ruimte boven;
- Dubbele openslaande deuren naar de tuin vanuit de woonkamer;
- Beschikking tot 3 slaapkamers (4 mogelijk);
- Alle voorzieningen op korte afstand gelegen.

Kortom; wij weten zeker dat jij hier met heel veel woonplezier gaat wonen!

Oplevering in overleg.

De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantimakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik maakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kunnen wij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Reinerie Garantimakelaars garandeert niet dat de informatie foutloos is. Reinerie Garantimakelaars wijst iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid, volledigheid, actualiteit van de geboden informatie en het (ongestoord) gebruik van deze website uitdrukkelijk van de hand.



















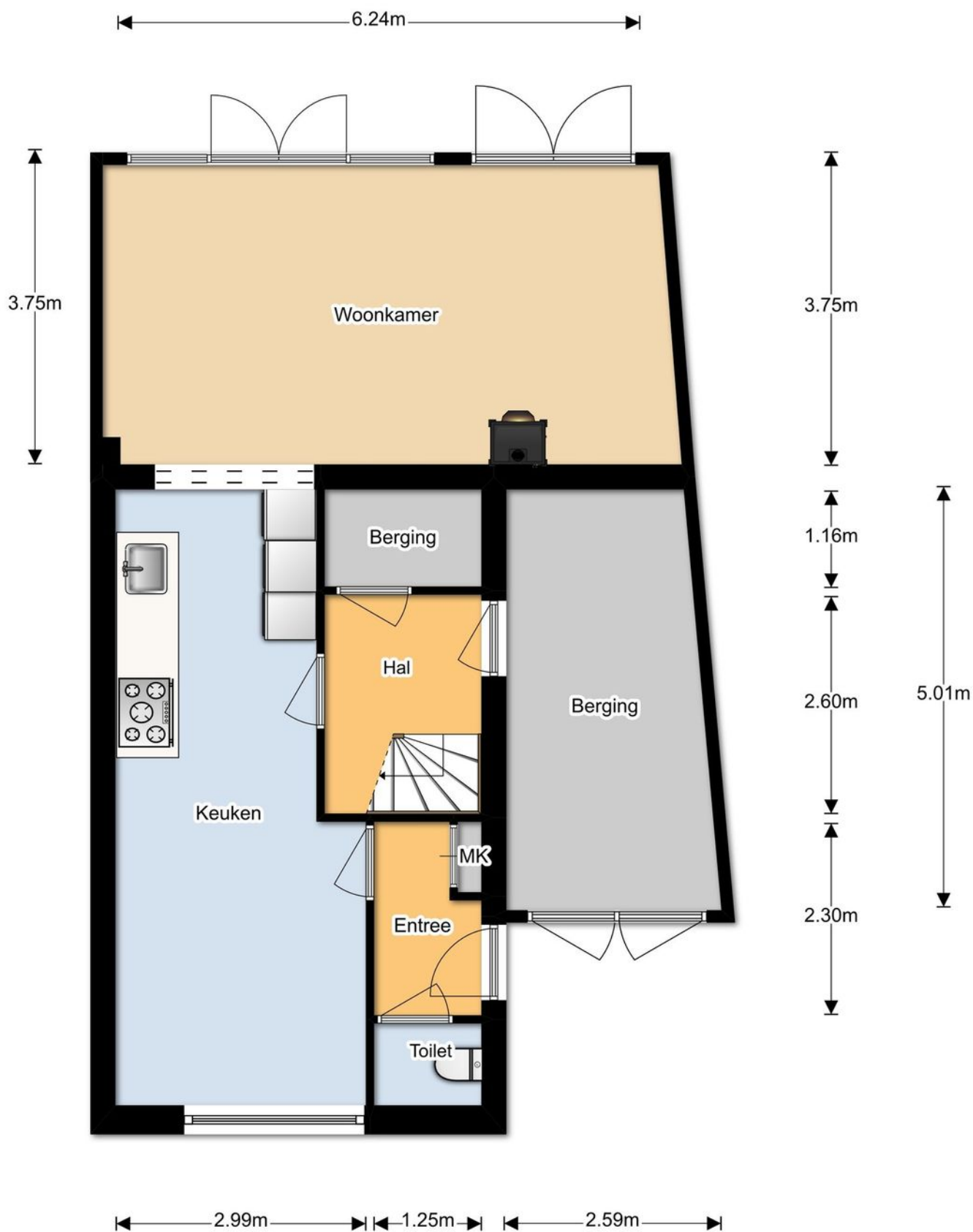




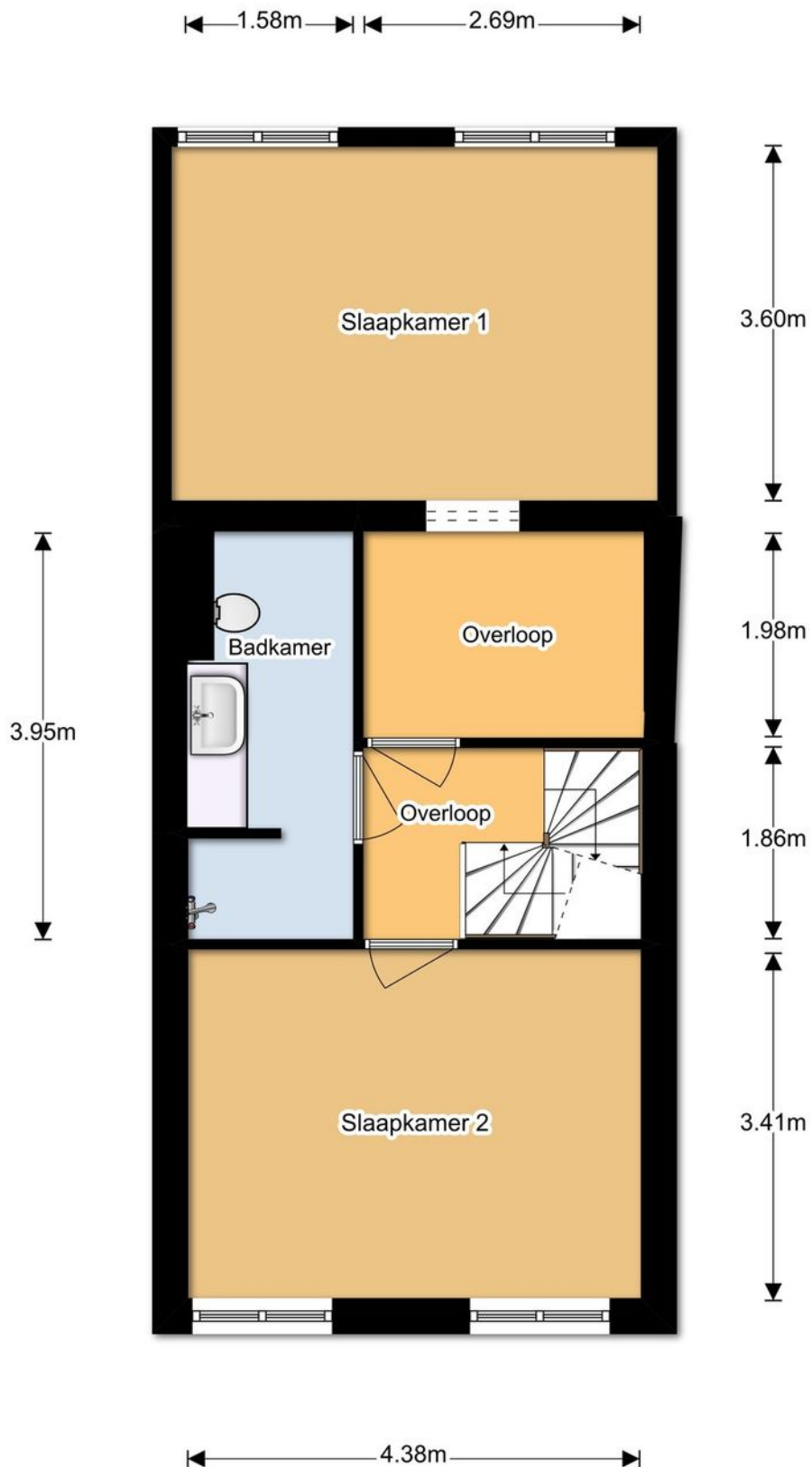




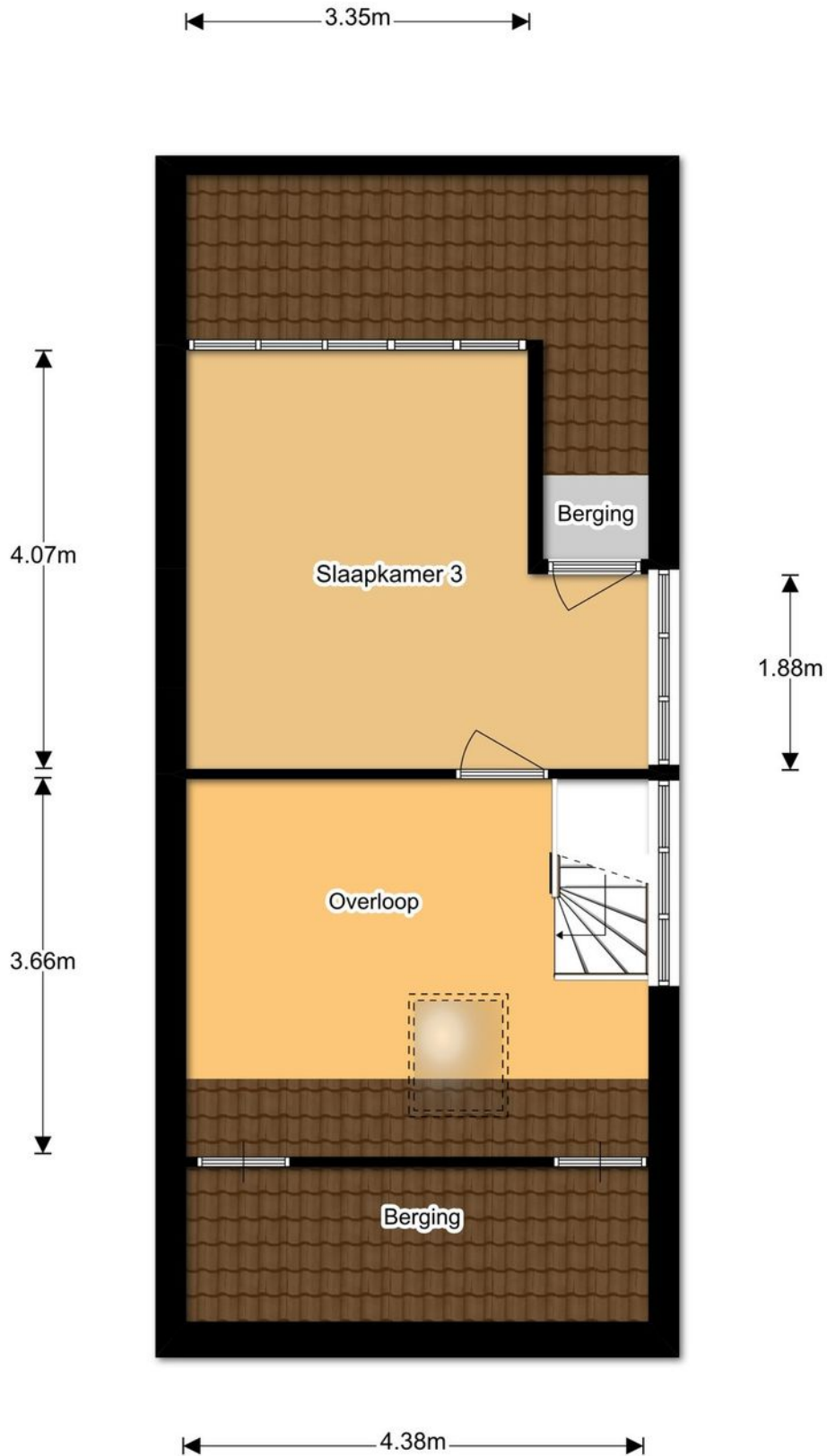
BEGANE GROND



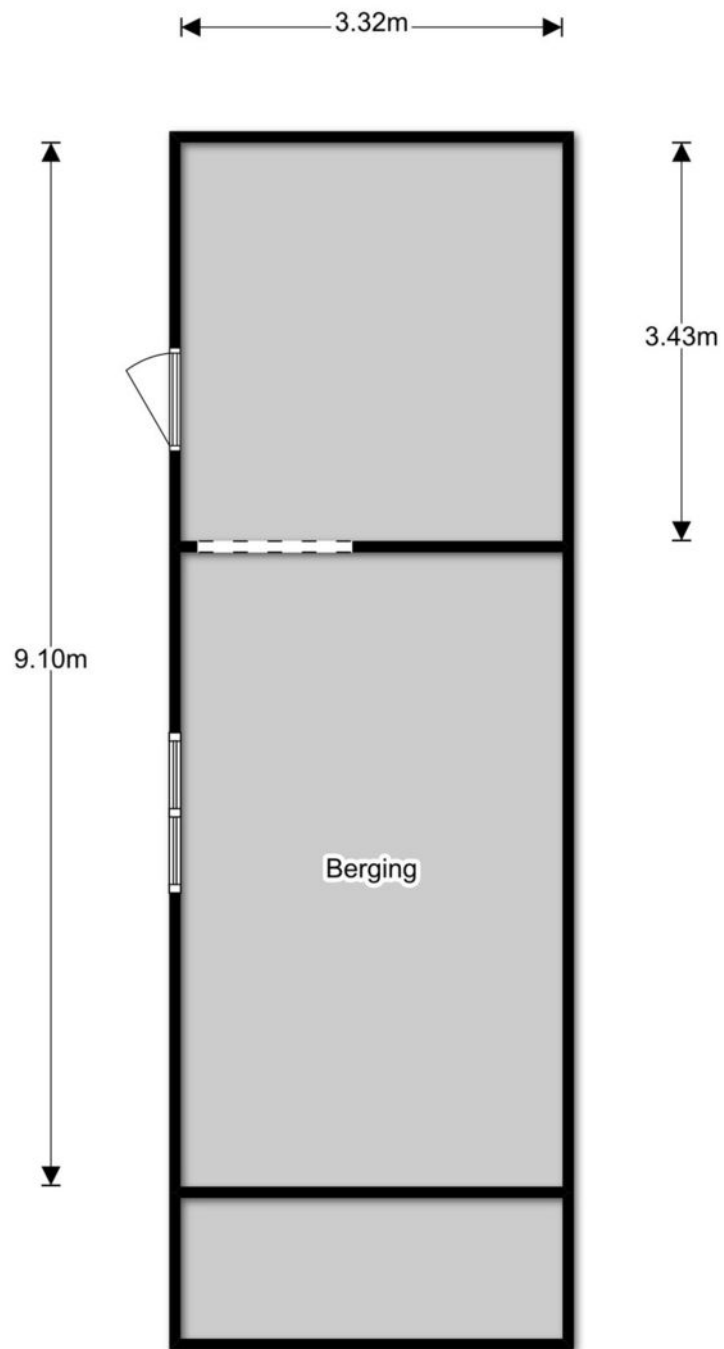
EERSTE VERDIEPING



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: Panoven67

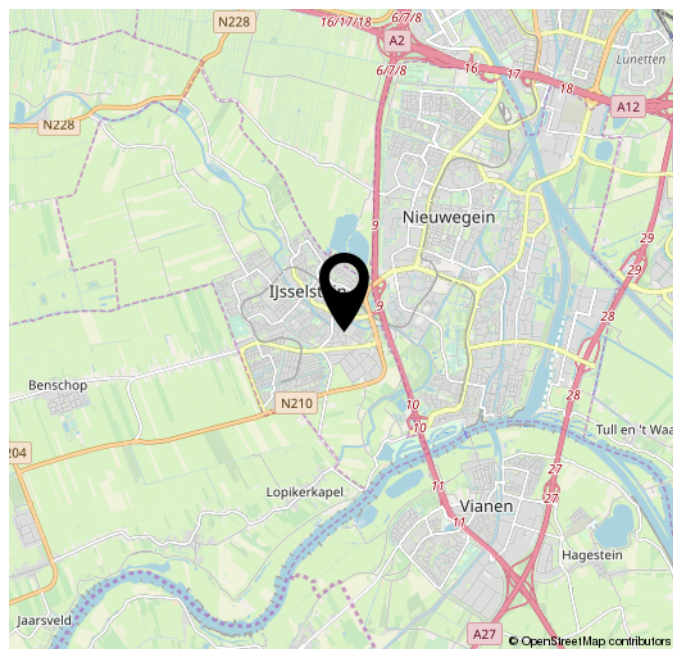
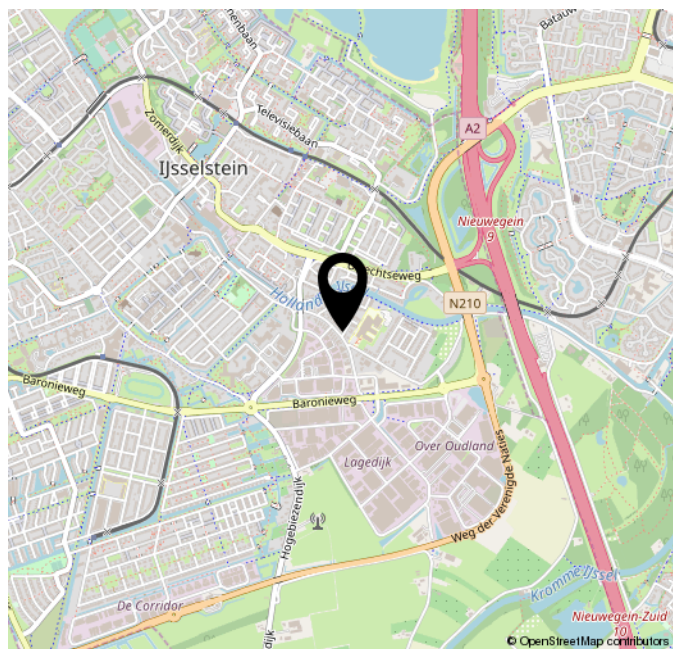
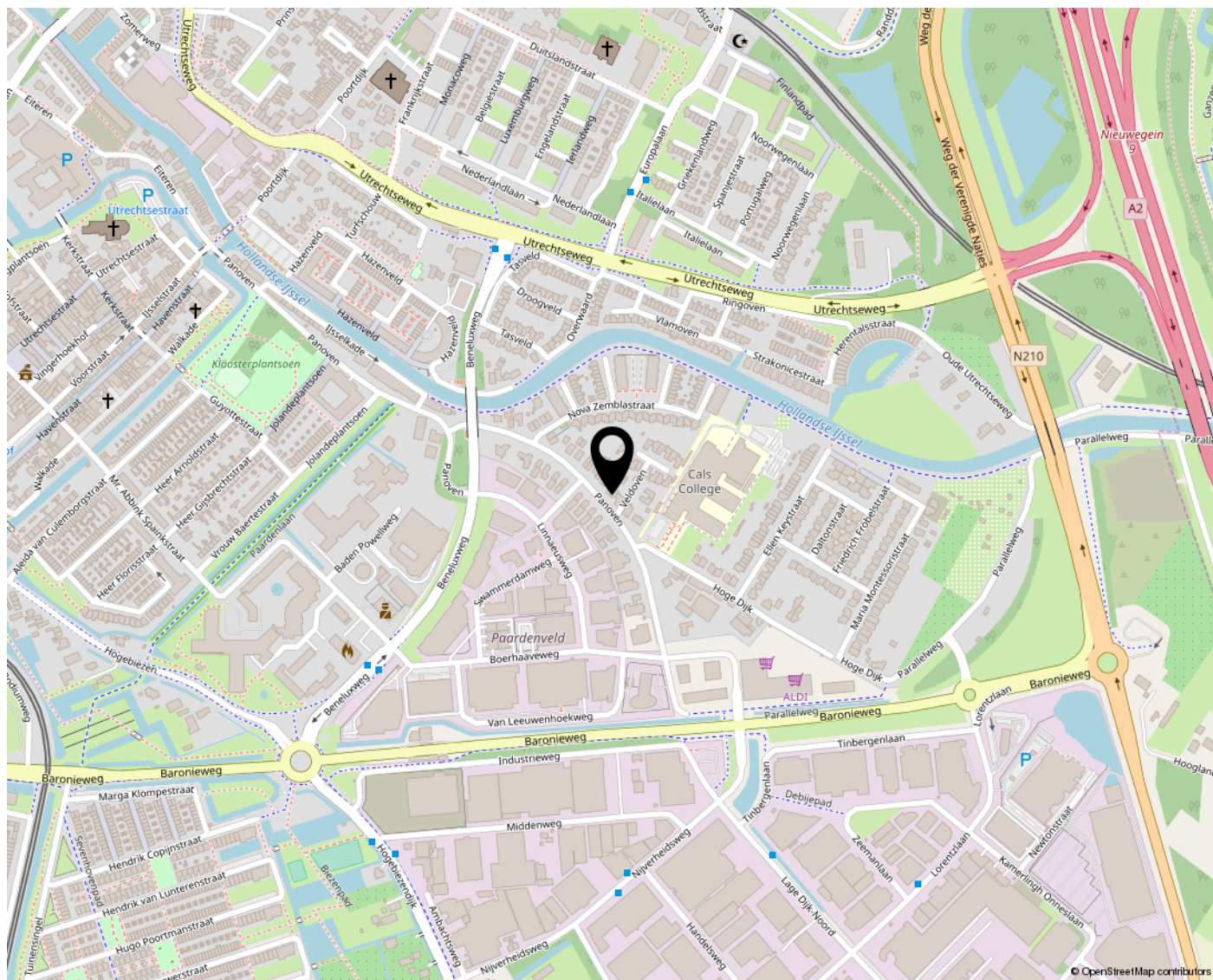


| | | |
|--|----------------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1:500 |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente IJsselstein |
| — | Huisnummer | Sectie C |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2206 |
| — | Voorlopige kadastrale grens | |
| — | Administratieve kadastrale grens | |
| — | Bebouwing | |
| — | Overige topografie | |
| Voor een eensluitend uittreksel, Y, 18 december 2018 | | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers | | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |

| | 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 |
| Tuin overige | | | | |
| beplanting: er gaan er een paar mee | | 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 |

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Open haard met toebehoren | | | | X |
| Thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | | | | X |
| Isolatievoorzieningen | | | | X |
| Mechanische ventilatie | X | | | |
| Algemeen | | | | |
| 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 onderzoekspflicht. 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 aanvaardden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze verkoop informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

BUURTINFORMATIE - IJSSELSTEIN / PANOVEN

Leeftijd



0 - 14: 28%

15 - 24: 8%

25 - 44: 24%

45 - 64: 30%

65+: 10%

Koop / huur



Koop: 96%

Huur: 4%

Huishoudens



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 54%



50%



50%



1,3 per huishouden

SHOPPEN IN IJSSELSTEIN



ZUCCOTTO
Chocolade | Chocolatebar

BAARS
Bloembinders

SEVENTYTOO
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**

