

**WOON JIJ
BINNENKORT
OP NUMMER**

26

POLDERMOLENLAAN

IJSSELSTEIN



WOONOPPERVLAKTE

171 M²

PERCEELOPPERVLAKTE

249 M²

INHOUD

713 M³

BOUWJAAR

2009

VRAAGPRIJS

€ 649.000,-

KENMERKEN

- Bijzonderheden:
- Voorlopig energielabel A;
- Goed onderhouden en met grote zorg bewoond;
- Vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping;
- De garage is volledig geïsoleerd, inclusief een keukenblok;
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Kindvriendelijke en een prettige woonomgeving;
- Alle benodigde voorzieningen op korte afstand gelegen.

WELKOM!

'Aan de voorzijde van de woning heb je de beschikking over een veranda waar het heerlijk genieten is van de middagzon.

Op eigen terrein kan je gemakkelijk 3 auto's parkeren.'





BEGANE GROND

Wij heten je welkom aan Poldermolenlaan 26 te IJsselstein, een prachtige woning op een mooie en rustige locatie gelegen in de populaire woonwijk 'Het Groene Balkon'! Deze woonwijk grenst aan het Zuiderpark en Rietpark.

De woning kenmerkt zich door zijn karakteristieke architectuur in de jaren '30 stijl en door zijn kindvriendelijkheid, de speelse opzet, groen-/ en speelvoorzieningen en de charmante uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning heb je de beschikking over een veranda waar het heerlijk genieten is van de middagzon. Op eigen terrein kan je gemakkelijk 3 auto's parkeren.

Verder beschikt de woning over vier slaapkamers, een fraaie woonkeuken, een ruime uitgebouwde woonkamer, een garage en een zeer royale achtertuin op het noordoosten.

Op enkele minuten loopafstand zijn diverse scholen, winkels en het openbaar vervoer (tramhalte) gelegen. De woning is gelegen nabij de rondweg van IJsselstein, hierdoor ben je binnen enkele minuten op de A2!

Voldoet de woning aan jouw woonwensen en is dit je nieuwe 'droom[t]huis'? Neem dan snel contact op voor een afspraak!

Graag nemen wij je kort mee door de woning.

Indeling:

Begane grond:

Entree/ruime hal, uitgebouwd toilet met nisjes, verlichting en een fontein, meterkast, trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De trap is uniek, deze is van hardhout en de spijlen zijn van roestvrij staal. Vanuit de ruime hal heb je toegang tot de woonkamer en de woonkeuken.

De woonkamer is tuingericht en maar liefst drie meter uitgebouwd. De woonkamer is voorzien van een gashaard, wat zorgt voor extra sfeer en via de openslaande deuren is de achtertuin te betreden.

De woonkeuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. De woonkeuken is geplaatst in een U-opstelling en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals: koelkast, vriezer, combi stoom-oven (Miele), koffieapparaat (Miele), inductiekookplaat, afzuigkap en een vaatwasser.

Vanuit de keuken is via de openslaande deuren de voortuin te betreden, hier beschik je over een heerlijk terras. In de zomermaanden kan je hier uitstekend genieten.

De huidige bewoners hebben de veranda iets laten verlengen, zodat er meer zitruimte is ontstaan.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de garage. De garage is geheel voorzien van dubbel glas, vloerverwarming, is volledig geïsoleerd en zelfs voorzien van een compleet keukenblok met een boiler (10L), een koelkast, een spoelbak en een oven.

Vanuit de garage is de achtertuin middels een deur te bereiken.

De gehele begane grond, inclusief de garage is voorzien van een fraaie gietvloer met vloerverwarming.

Tuin:

In 2018 is de achtertuin, welke is gelegen op het noordoosten opnieuw opgehoogd en bestraat.

Er zijn diverse elektriciteitspunten in de tuin aanwezig. De tuin is voorzien van een sfeervolle overkapping, hierdoor is het vooral 's avonds nog heerlijk genieten!







NAAR BOVEN...

Eerste verdieping:

Ruime overloop, apart tweede toilet met verlaagd plafond en inbouwspotjes, toegang tot drie slaapkamers van 16, 13 en 10 m² en een complete badkamer. Slaapkamer 1 is voorzien van een grote inbouwkast.

De badkamer is voorzien van een doucheruimte met regendouche, ligbad met luxe whirlpool (air-en water jets en lichttherapie) en een dubbele wastafel. In de badkamer is een kunststof dakraam geplaatst.

De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming waarbij bij in elke ruimte afzonderlijk de temperatuur te regelen is.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de vierde slaapkamer (13 m²) en tot een berging met technische ruimte. De vierde slaapkamer is voorzien van twee extra grote Velux dakramen.

De technische ruimte is voorzien van een zonneboiler, cv-ketel, droger- en wasmachineaansluiting. In deze ruimte zijn twee dakramen extra geplaatst, met vrij uitzicht tussen de woningen door over de landerijen!

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de vliering (13 m², nokhoogte 1,70 cm) te bereiken. Hier kan je je spullen handig opbergen.

Bijzonderheden:

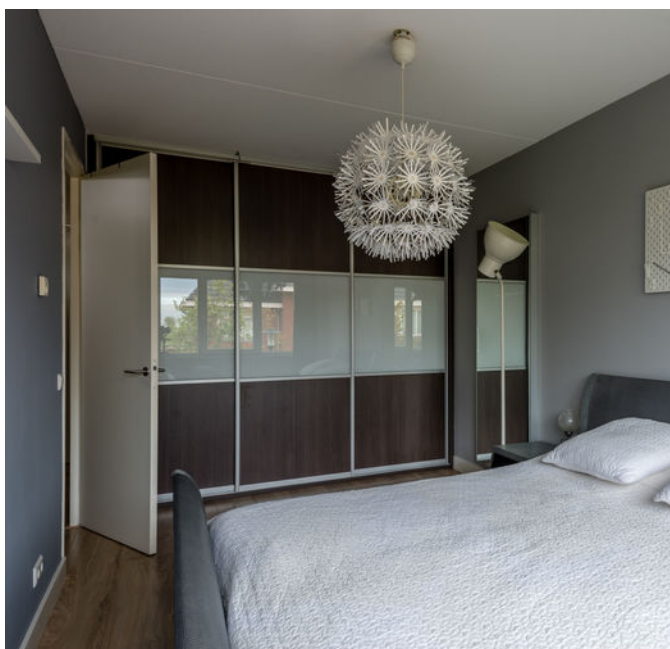
- Voorlopig energielabel A;
- Goed onderhouden en met grote zorg bewoond;
- Vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping;
- De garage is volledig geïsoleerd, inclusief een keukenblok;
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Kindvriendelijke en een prettige woonomgeving;
- Alle benodigde voorzieningen op korte afstand gelegen.

Oplevering: in overleg.

Kortom; Voldoet de woning aan jullie wensen en is dit jullie nieuwe 'droom[t]huis'? Wij plannen graag een bezichtiging in!

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 Garantiemakelaars 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 Garantiemakelaars garandeert niet dat de informatie foutloos is. Reinerie Garantiemakelaars 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.













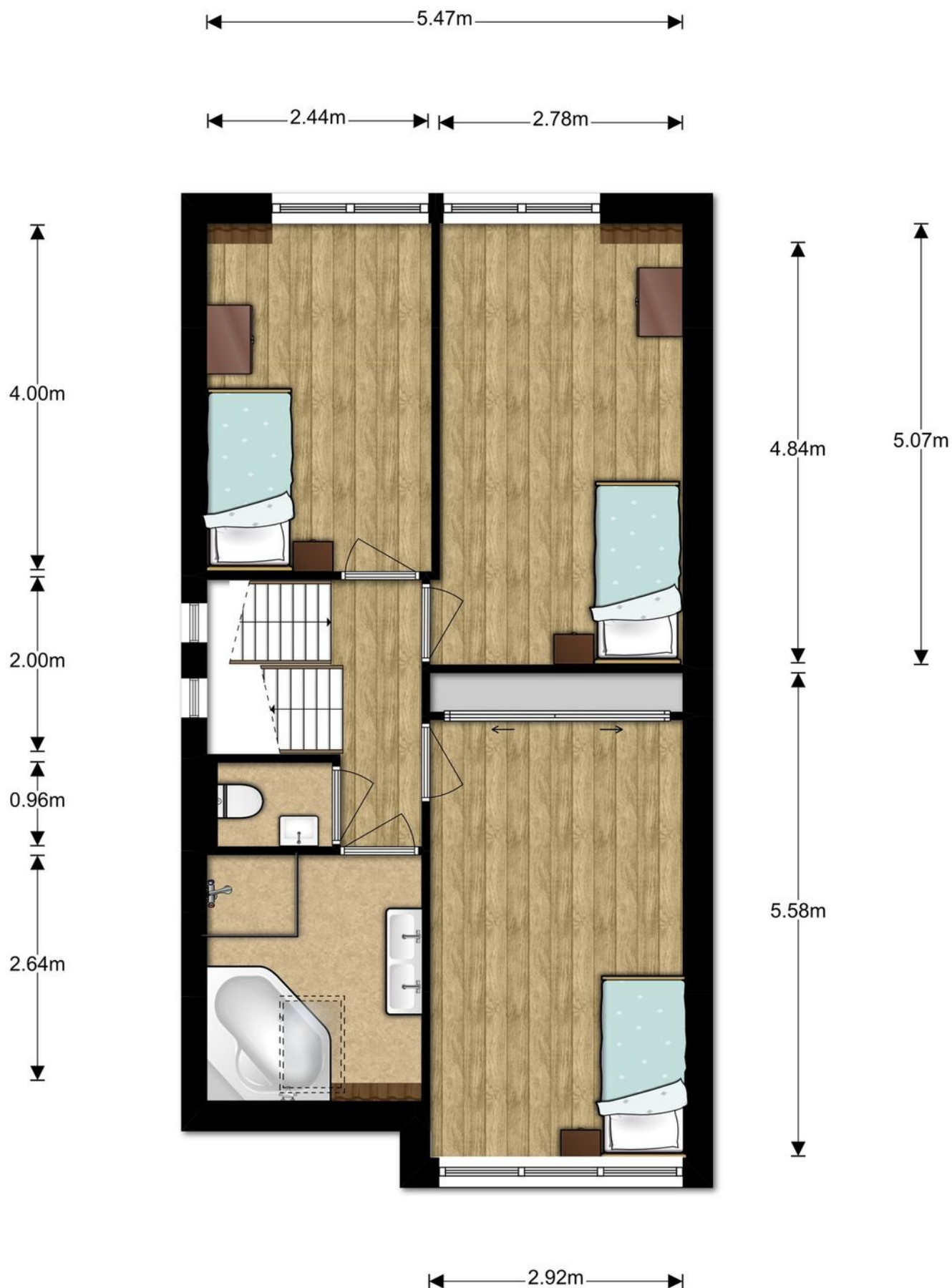




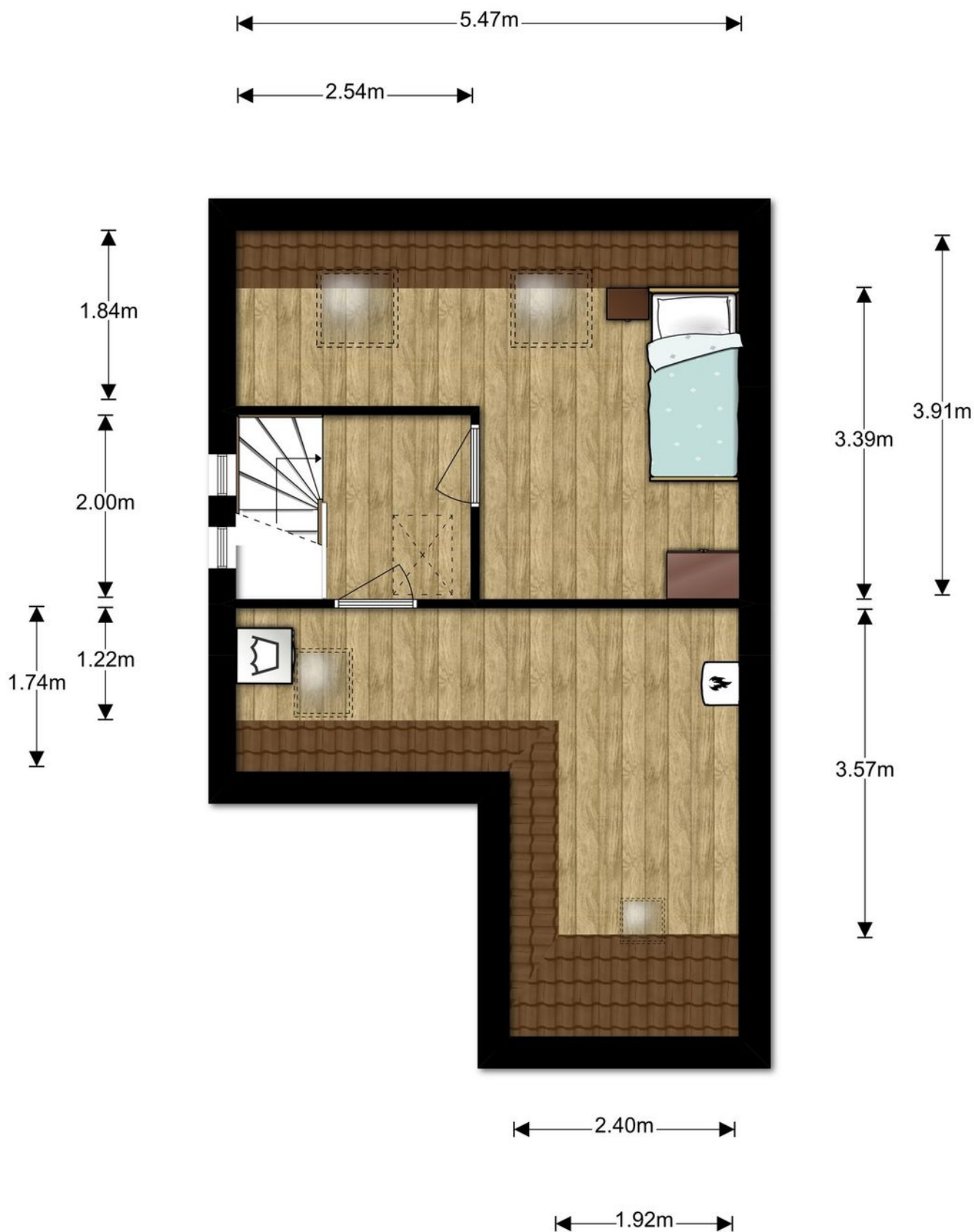
BEGANE GROND



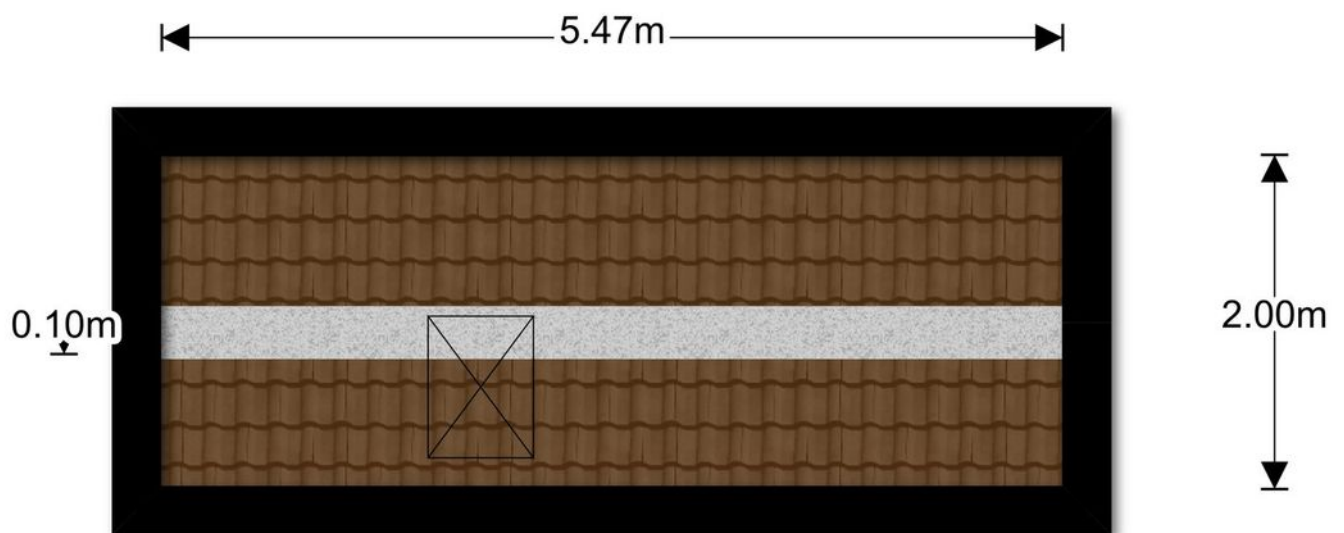
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



VLIERING



SITUATIE



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.

Ben jij benieuwd naar een indicatie van het bedrag, dat jij kan besteden aan een nieuwe woning en wat je eventuele maandlasten zijn? Dan kan je vrijblijvend een afspraak met onze hypotheekadviseur Wim inplannen. Hij is te bereiken op 030-6889304.

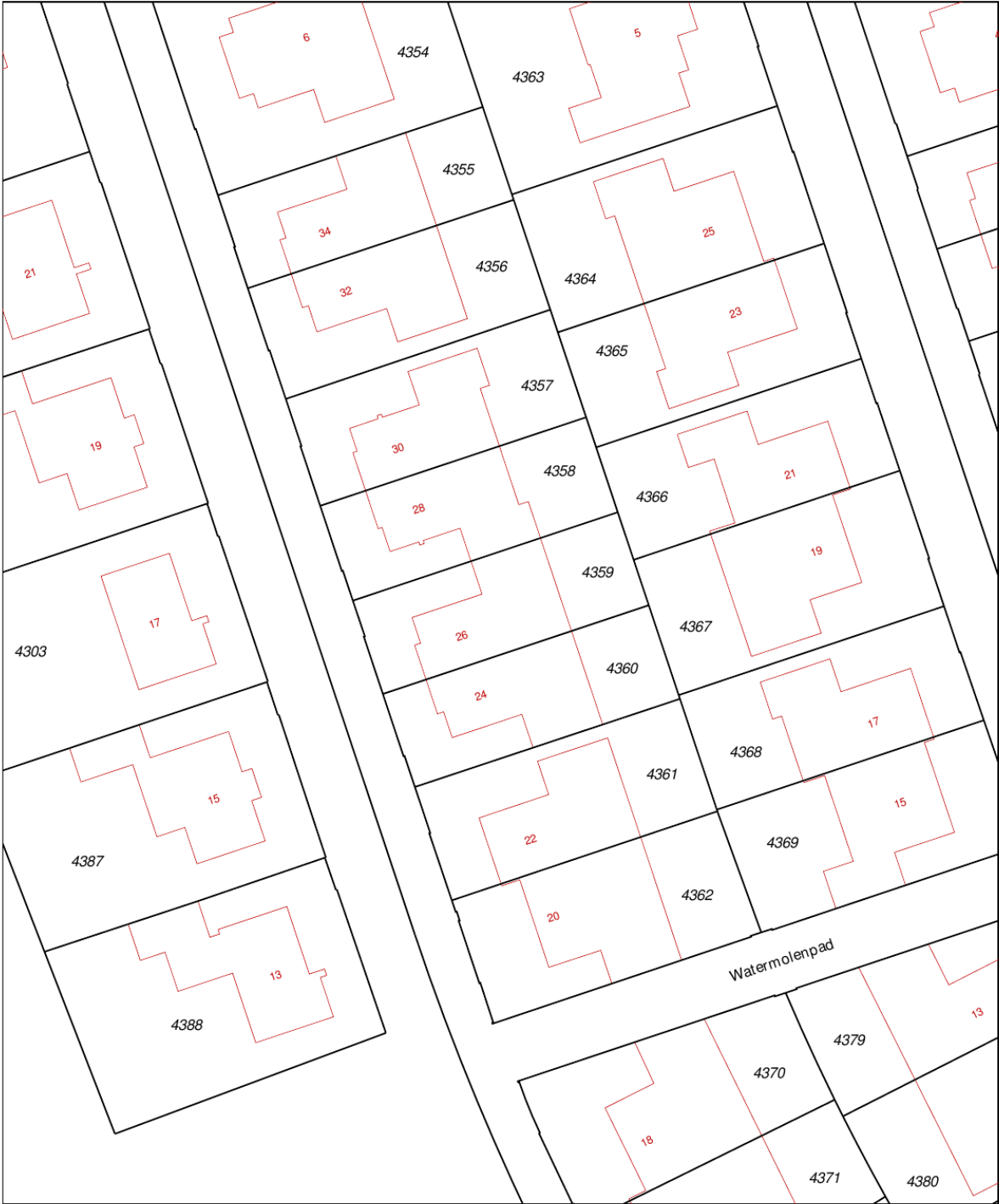
Wij informeren je graag over de ins & outs over het aankopen van je nieuwe [t]huis met de daarbij behorende financiële mogelijkheden!

Tot snel!

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Poldermolenlaan26



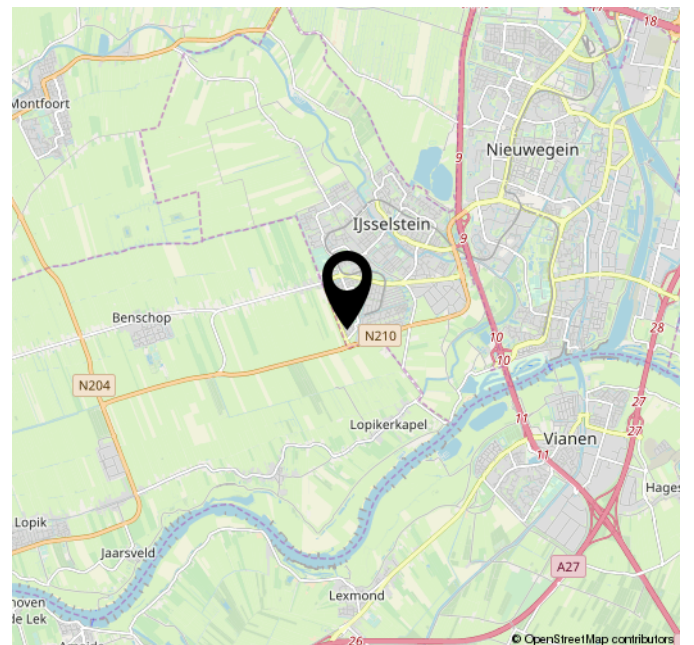
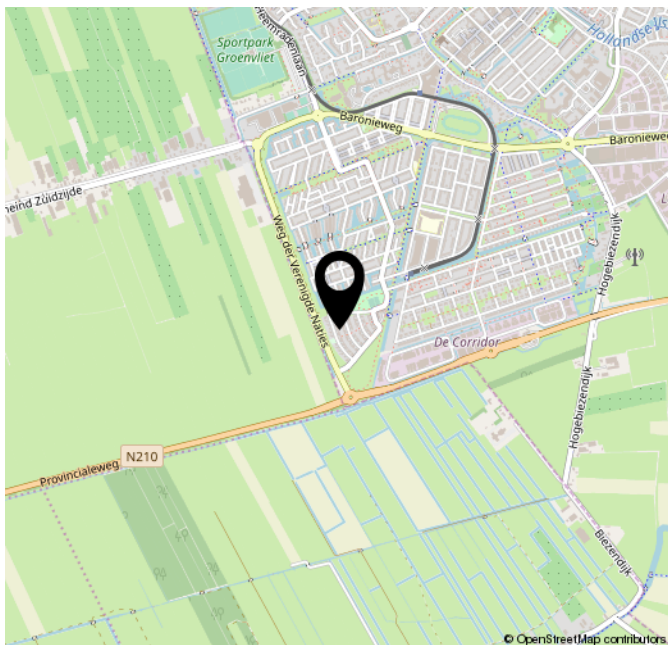
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselstein
	Huisnummer	Sectie B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4359
	Voorlopige kadastrale grens	
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 4 maart 2019		
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.		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkast slaapkamer blijft achter		X		
-		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat	X			
- Extra keuken in garage blijft volledig achter, inclusief boiler, koelkast en oven				X
-				X
Keukenaccessoires				
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
Screens/rolluiken				X
CV met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat	X			
Mechanische ventilatie	X			
Luchtbehandeling				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Airconditioning met toebehoren				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- via CV-installatie	X			
- boiler	X			
- close-in boiler				X
- geiser				X
-				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Overig				
CV/geiser/boiler				X
Keuken/tuin/kozijnen				X
Intelligente thermostaten e.d.				X
Stadsverwarming				X
Zonnepanelen				X
				X
				X





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.

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, NICOLE, MARK, PAOLA, JORIS, KIM, MYRA, WIM EN JESPER.

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**

