



QUALIS

EXCLUSIEF WONEN

NOORD IJSSELDIJK 123 | IJSSELSTEIN



 **WVO**
MAKELAARSGROEP

wvo.nl

Over ons

QUALIS MAKELAAR

Woningen in het hogere segment vragen om een specifieke aanpak. Daarom is WVO, naast NVM makelaar, ook onderdeel van Qualis, het netwerk voor exclusief wonen.

Makelaars voor het hogere segment

Qualis is het landelijke netwerk van zo'n 50 NVM-makelaarskantoren dat zich toelegt op de aan- en verkoop van huizen en appartementen in het hogere segment. Stuk voor stuk makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

Sterk netwerk, regionale marktkennis

Door de bundeling van krachten weten we als Qualis-makelaar wat er in het hogere segment te koop is en komt. De woningen met een bord in de tuin én juist ook de objecten die in de 'stille verkoop' staan. Iets dat steeds gebruikelijker wordt in deze markt. Wij vertellen je graag over de mogelijkheden.

De kracht van de combinatie

- Uitgebreid landelijk netwerk
- Regionale marktkennis
- Expertise in het hogere segment
- Zicht op potentiële kopers
- Inzet van slimme marketingstrategieën
- Kwaliteit gegarandeerd door NVM-label
- (Wereld)wijde aandacht voor de woning
- Stille verkoop als mogelijke verkooptactiek



Björn Gerritsen

Beëdigd makelaar /
taxateur (RM/RT)
06 - 22 40 88 76
bjorn@wvo.nl



Bernard Muijsen

Beëdigd makelaar /
taxateur (RM/RT)
06 - 53 77 55 87
bernard@wvo.nl



Sanne Hoffmans

Beëdigd register makelaar
(RM) / Jurist
06 - 21 10 30 64
sanne@wvo.nl



Laura van Kranenburg

Commercieel binnendienst
medewerker
030 - 25 42 209
laura@wvo.nl



Robert Jan Hartman

Bedrijfsmakelaar
06 - 11 45 91 11
hartman@wvo.nl



Christy Collins

Commercieel medewerker
Bedrijfshuisvesting
06 - 15 89 81 58



Omschrijving

Wonen op uw zelfstandig landgoed van circa 11 hectare op korte afstand van de stad Utrecht en de gezellige binnenstad van IJsselstein kan nu werkelijkheid worden: op een werkelijk fantastisch vrij gelegen locatie mogen wij u dit prachtige unieke en moderne landgoed "de Mare" aanbieden. De villa is in 2009 ontworpen door Hans Been Architecten en is werkelijk een ultieme beleving van architectuur en natuur.

De architect omschrijft deze villa als volgt: Een zuiver culturele vorm die zich op een extreme wijze in het landschap manifesteert: twee volledig gesloten zijdes bekleed met het steeds veranderende Cortenstaal, contrasteren met twee volledig open glazen zijdes.

Het landschap waar de villa in is gelegen is heel natuurlijk vormgegeven alsof er in het gecultiveerde IJssellandschap een natuurlijke dijkdoorbraak heeft plaatsgevonden, die vervolgens niet meer door mensenhanden is aangeraakt. Deze ogenschijnlijk natuurlijke gebeurtenis zorgt voor een echte, natuurlijke ontwikkeling op het gehele landgoed. Deze villa is gelegen in een eigen privé meer met wuivend riet, bomen en heel veel watervogels die tevens zorgen voor een continu veranderend panorama van 360 graden.

Het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Door de rangschikking zijn er fiscale voordelen mogelijk, zoals vrijstelling voor de overdrachtsbelasting, vrijstelling voor de onroerende zaakbelasting voor de ongebouwde delen van het landgoed en (gedeeltelijke) vrijstelling van erf- en schenkbelasting. Het grootste gedeelte van dit landgoed is echter wel afgesloten voor publiek waardoor privacy in en rondom de villa gegarandeerd is.

De woning is te bereiken via een steiger in het water. Eenmaal bij de woning aangekomen kunt u uw auto parkeren in de verscholen garage met ruimte voor 3 auto's en middels de ingebouwde autolift naar de kelder heeft u mogelijkheden om eventueel een mooie uitgebreide autocollectie te herbergen. Tevens is er een houten botenhuis voor het stallen van een sloep waarmee u via een eigen aansluiting over de Hollandse IJssel kunt varen. De landschapsinrichting van dit landgoed is dusdanig ontworpen dat het nagenoeg onderhoudsvrij is.

Omschrijving

Indeling van de woning

Begane grond

Op de begane grond komt u aan in een hal met een lengte van bijna 30 meter, waaraan zich diverse ruimtes bevinden. Te beginnen met de 2 garages waarvan 1 is voorzien van een autolift naar de ondergelegen kelder. Verder zijn hier een fraaie ruimte welke thans is ingericht als vrijetijdsruimte, twee slaapkamers met samen een gedeelde badkamer en een separaat toilet, een fantastische serre en een berging. Het wellness gedeelte is voorzien van een sauna en apart stoombad, een kleedkamer met sanitair en tot slot een verwarmd zwembad met werkelijk een uniek uitzicht over het eigen meer. Hierdoor lijkt het zwembad net een verlengstuk van het natuurlijke water van buiten. Vanuit het zwembad en de slaapkamers is er toegang tot het heerlijke terras met een werkelijk fenomenaal vrij uitzicht!

Eerste verdieping

Vanuit de bijzondere entree van deze villa komt u in het midden van de hal van de eerste verdieping binnen. Op deze verdieping bevindt zich de prachtige woonkamer met luxe keuken voorzien van keukeneiland en vaste inbouwkasten met alle denkbare inbouwapparatuur. De raampartijen lopen vanaf de vloer tot het plafond door waardoor er een optimale verbinding is met de natuur. Tevens zijn de twee zeer royale terrassen te bereiken.

Op deze verdieping treft u ook de masterbedroom aan. Deze zeer royale slaapkamer is voorzien van inloopkasten en een luxe badkamer met ligbad en twee wastafels, een inloofdouche en sanitair. Op deze verdieping zijn er ook nog een werkkamer, gasten toilet, garderobekast, wasruimte en een bijkeuken gelegen.

Kelder

In de kelder bevindt zich een grote open ruimte welke diverse gebruiksmogelijkheden heeft. Deze ruimte is bijna 11 meter breed en meer dan 29 meter lang. Deze ruimte is te bereiken middels de autolift vanuit de begane grond en via een trap. Verder zijn er in deze kelderruimte verschillende bergingen en nog een technische ruimte.

Kenmerken

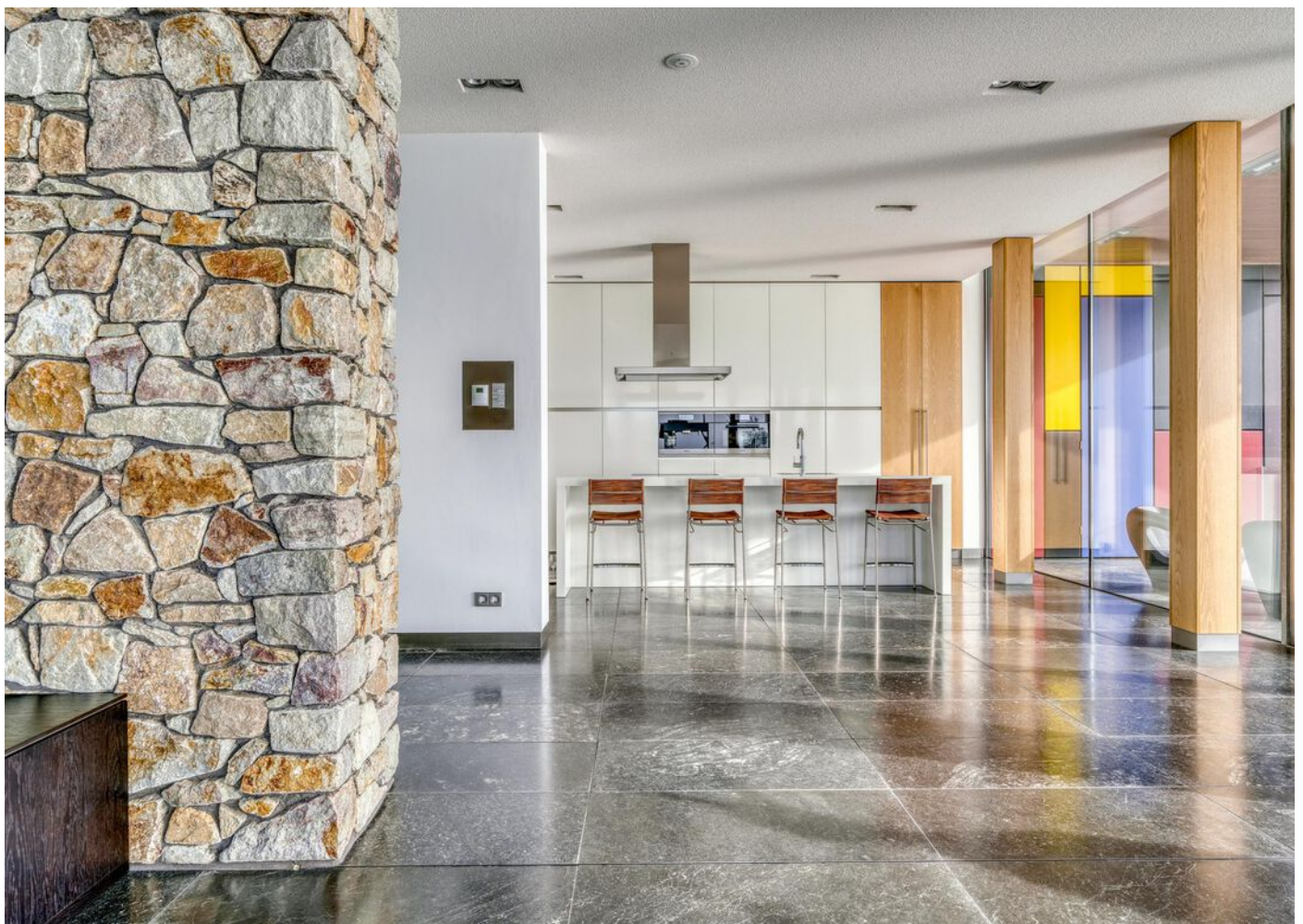
- Het dak is bekleed met 150 zonnepanelen.
- Bouwjaar 2009.
- Energielabel A +++.
- Voorzien van aardwarmtepomp (vernieuwd in 2021) en verder geheel gasloos.
- De villa heeft een woonoppervlakte van ruim 750 m².
- Er is een personenlift aanwezig.
- Het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet waarvan slechts een beperkt gedeelte is opengesteld.
- De landschapsinrichting van het landgoed is ontworpen door Copijn Utrecht en zeer onderhoudsarm.











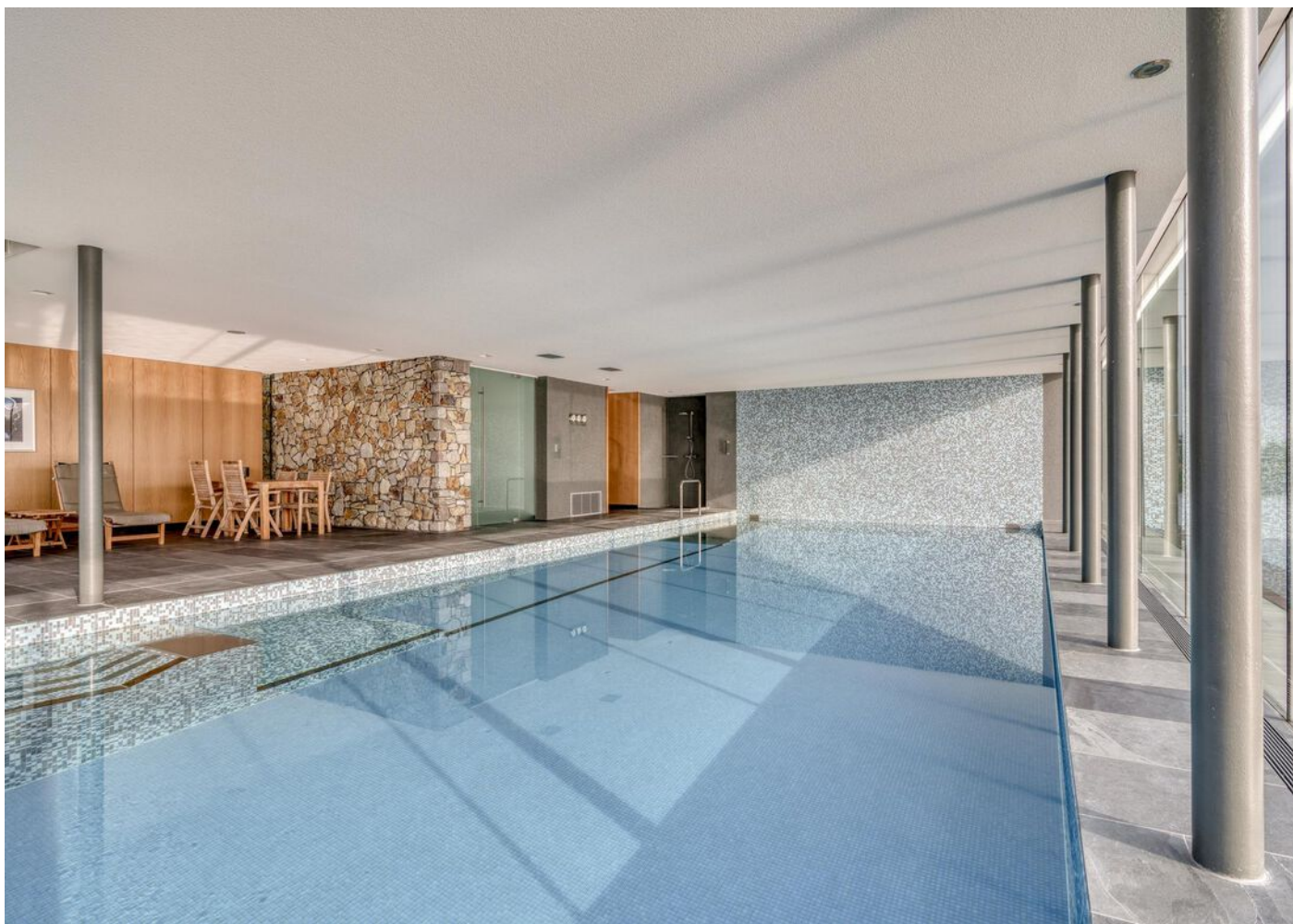
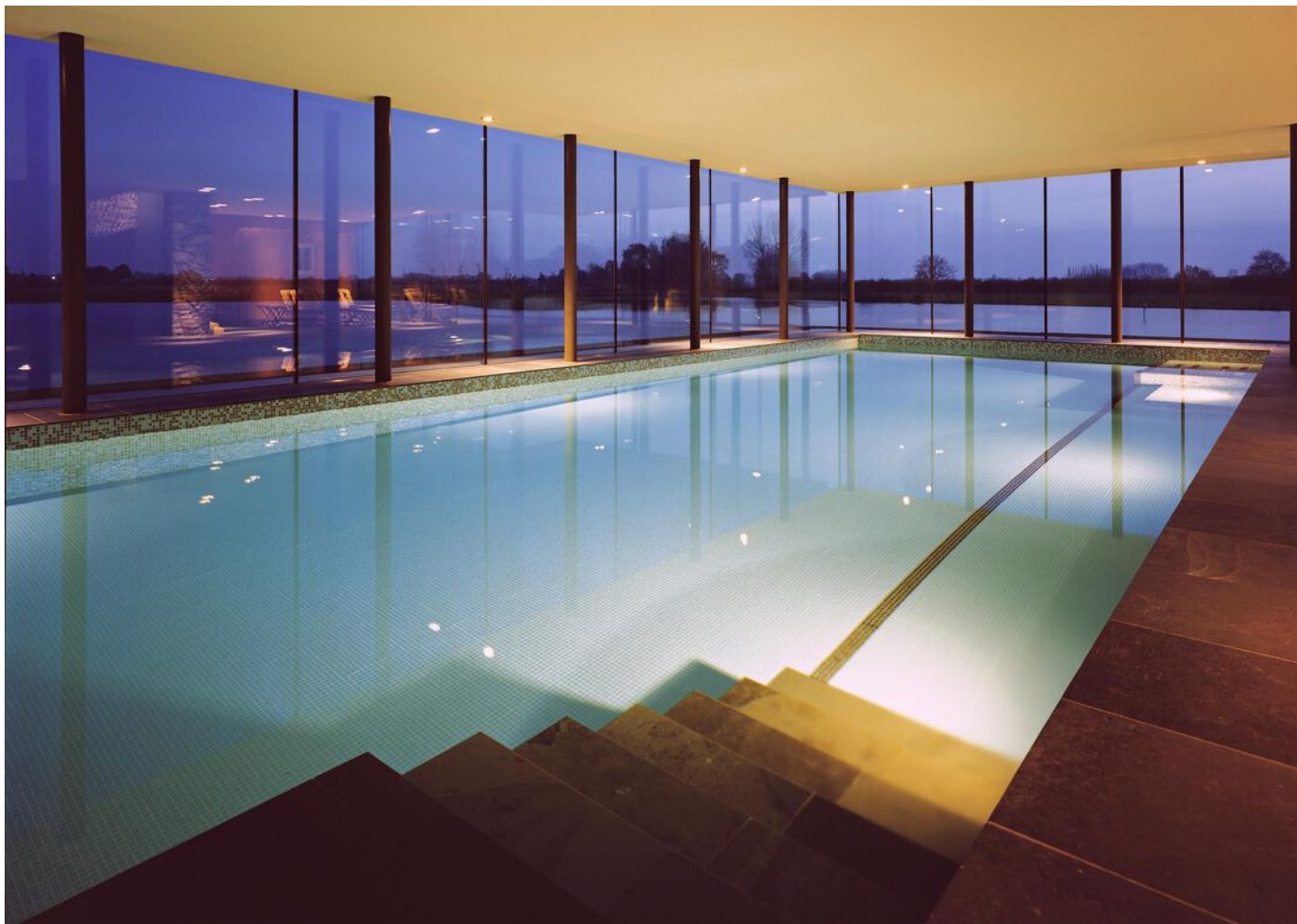






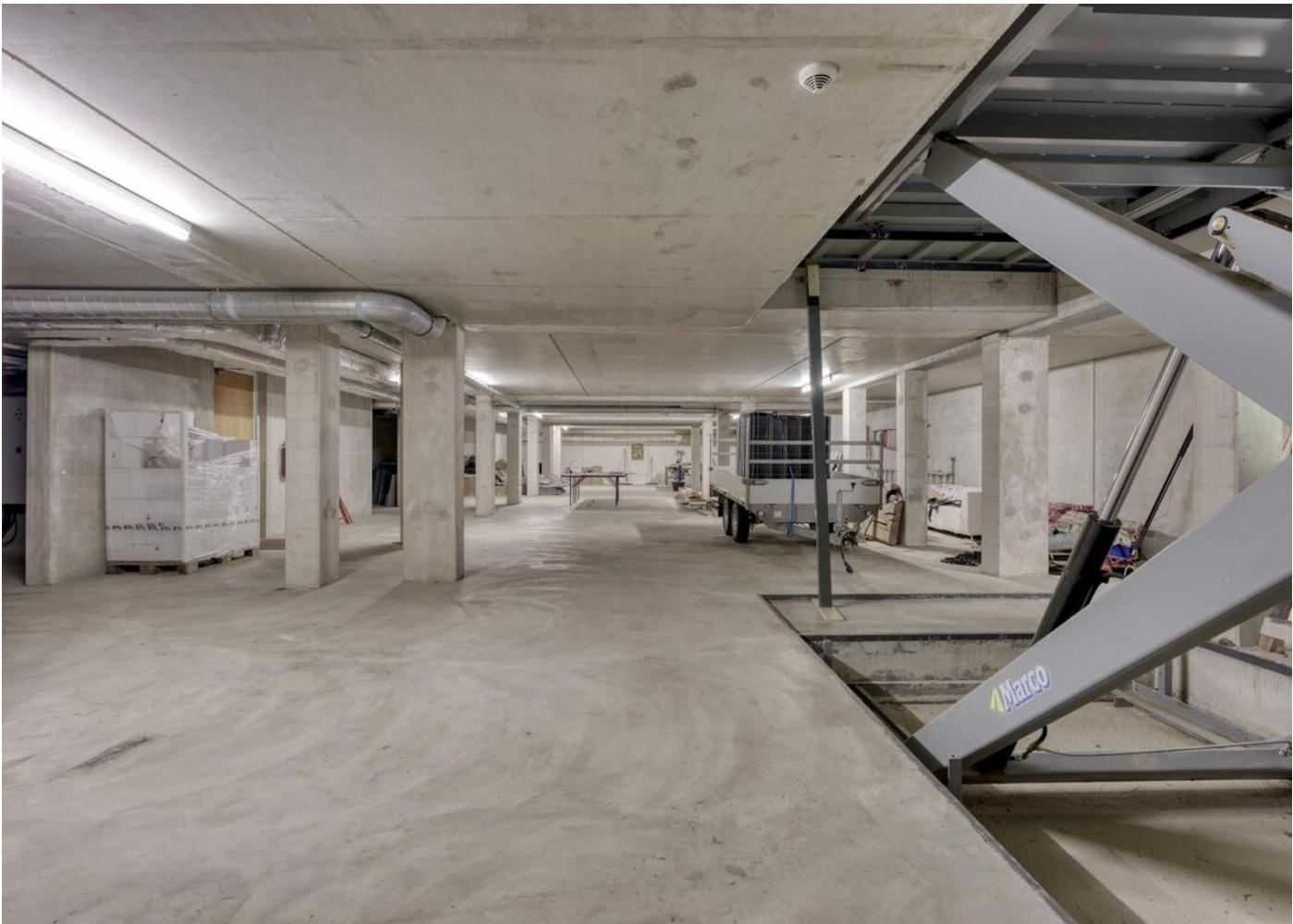




















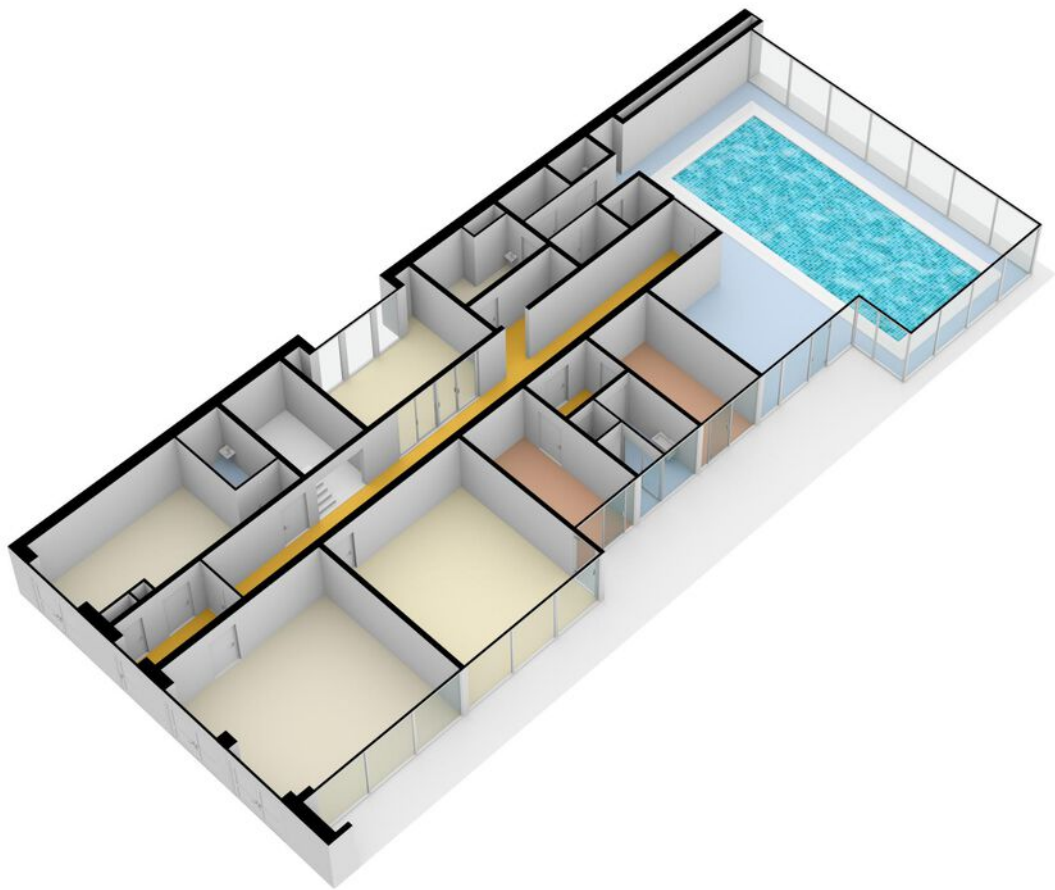




Plattegrond



Plattegrond



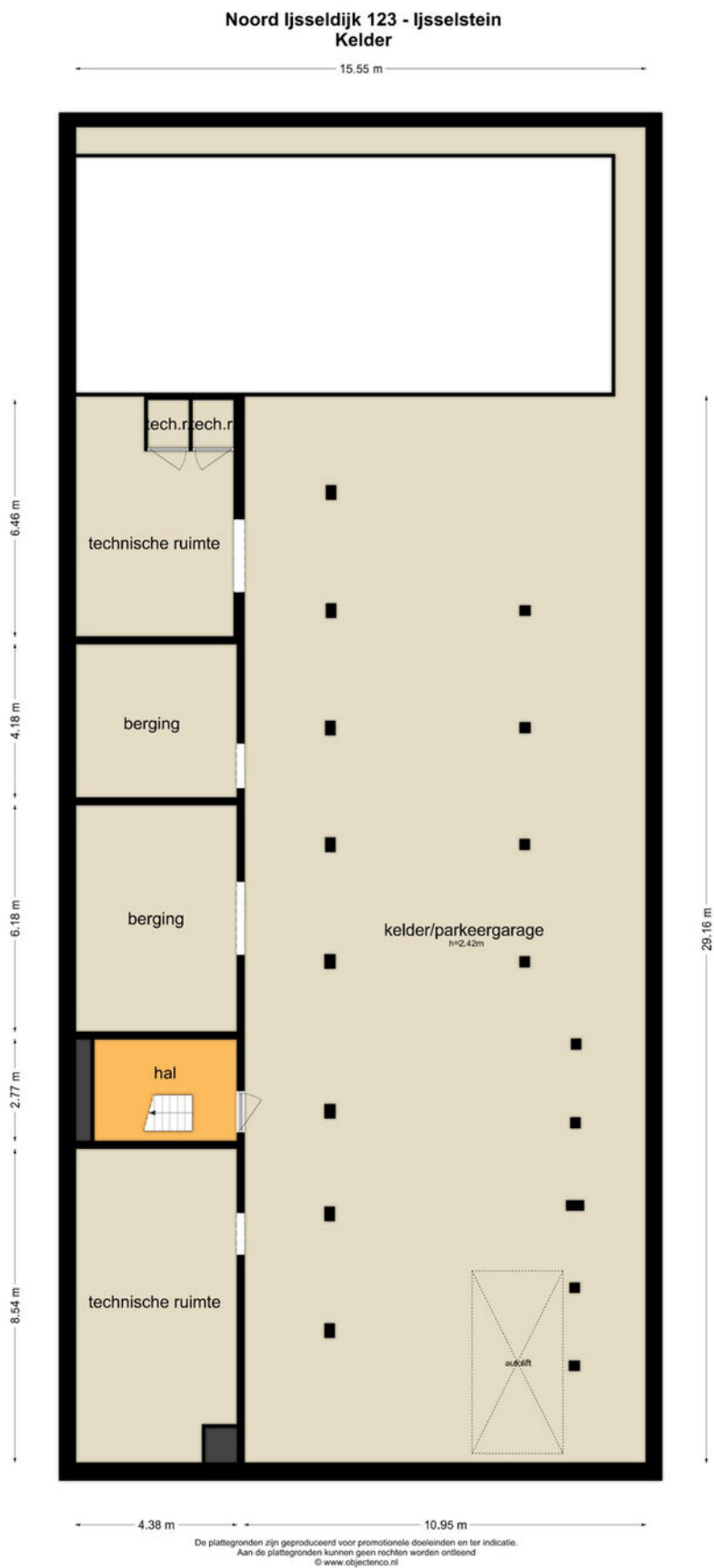
Plattegrond



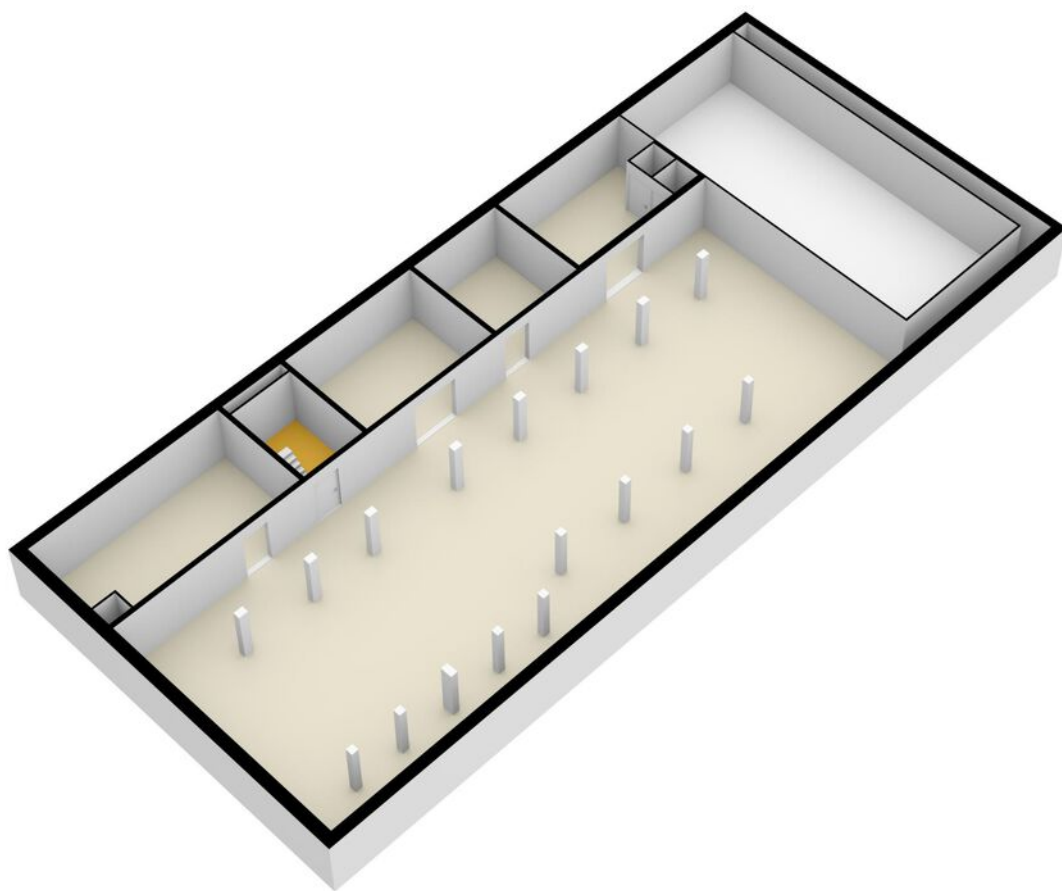
Plattegrond



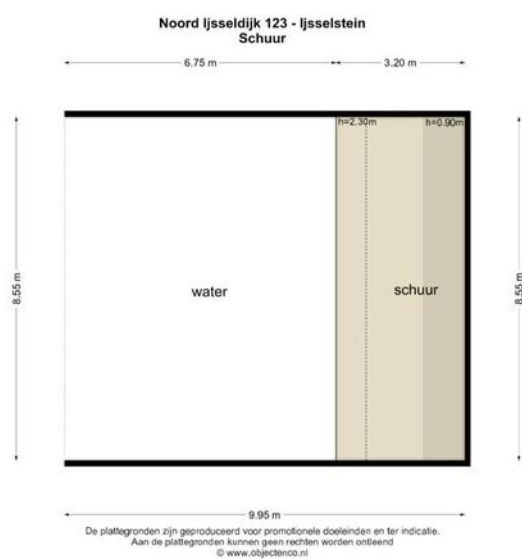
Plattegrond



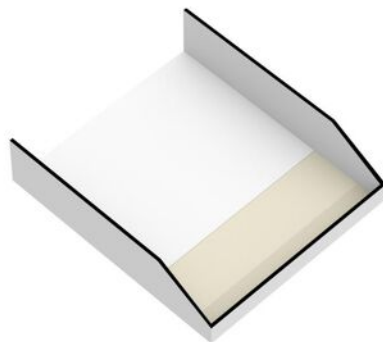
Plattegrond



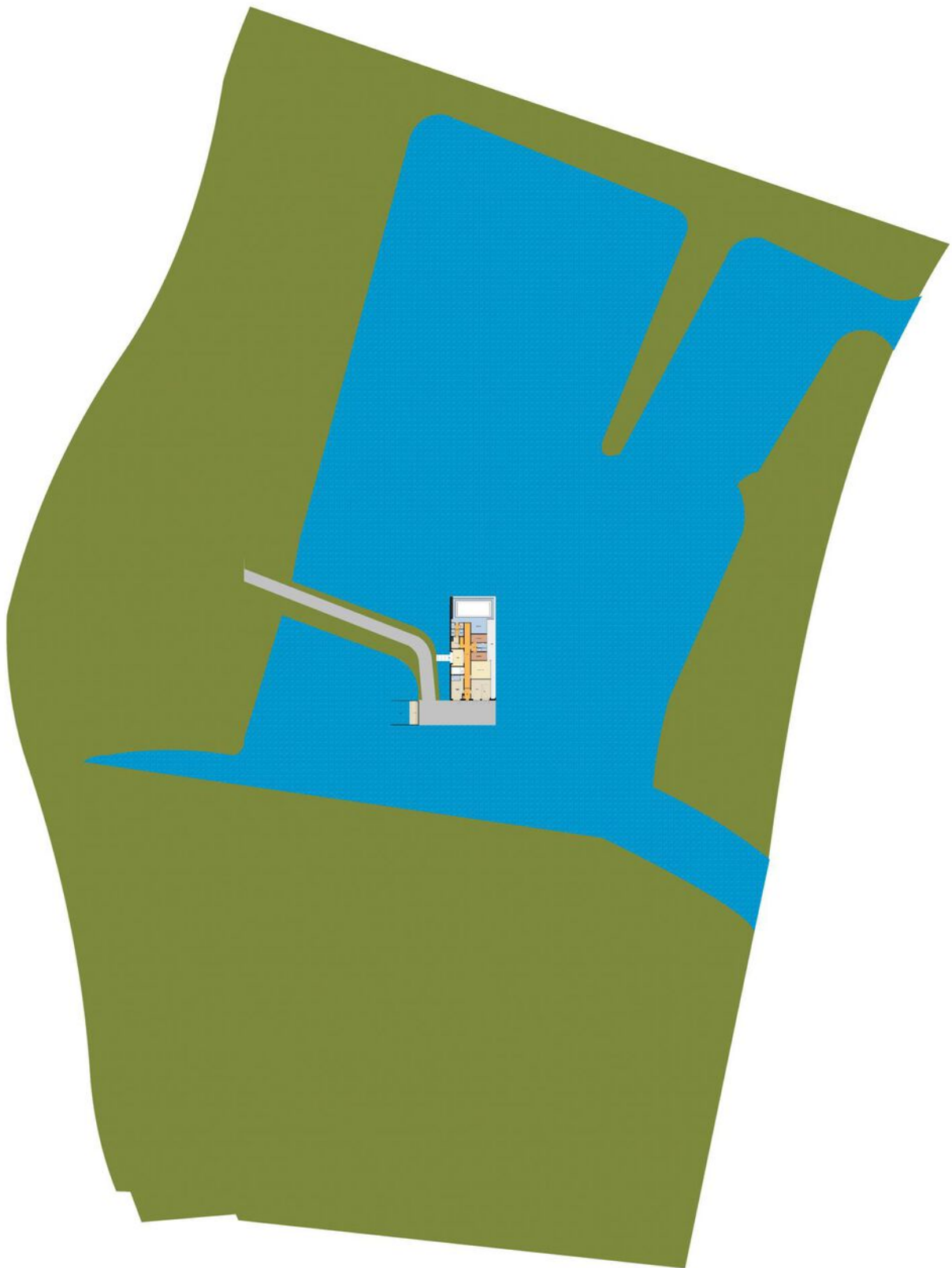
Plattegrond



Plattegrond

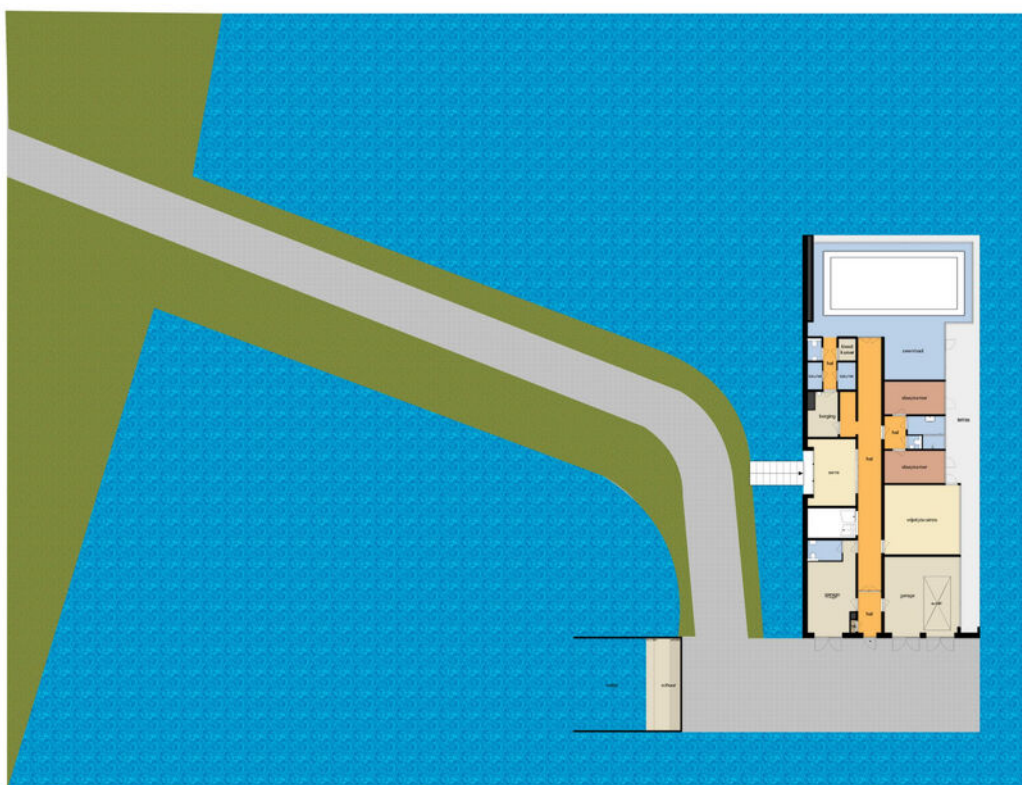


Plattegrond



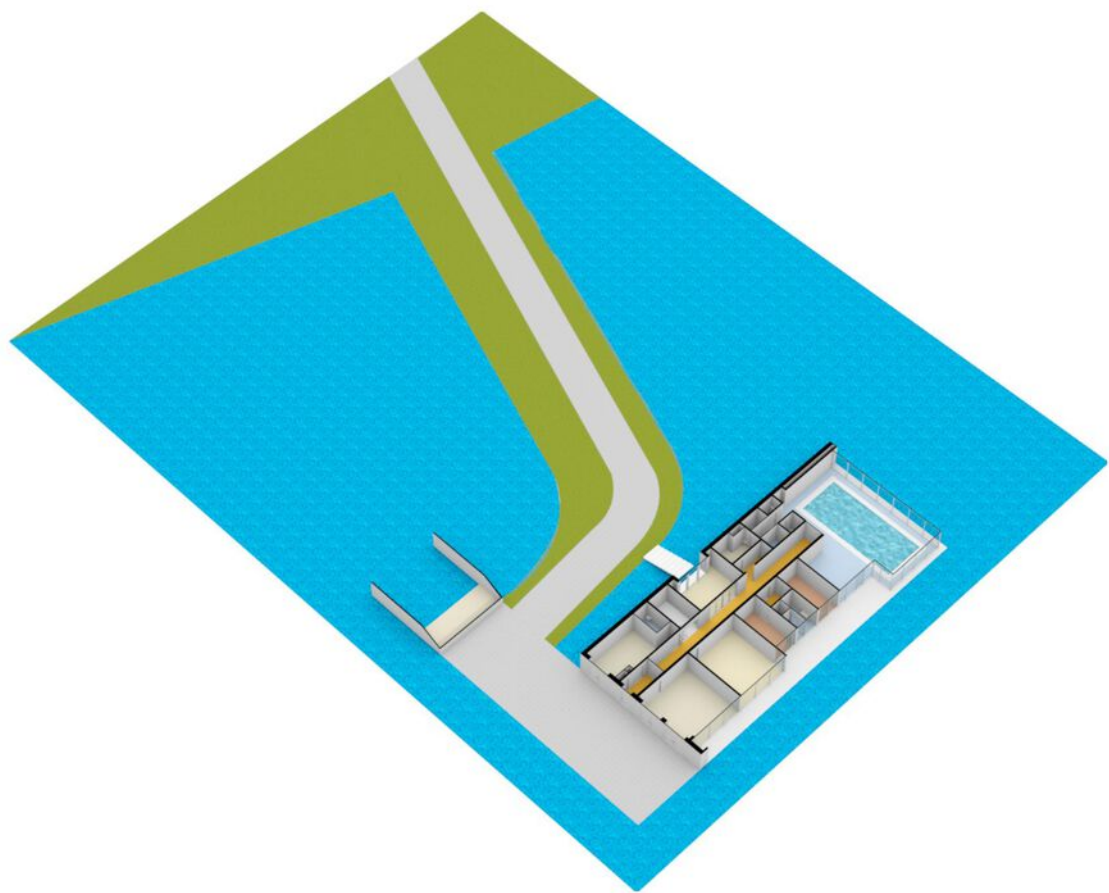
Plattegrond

Noord Ijsseldijk 123 - IJsselstein
Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

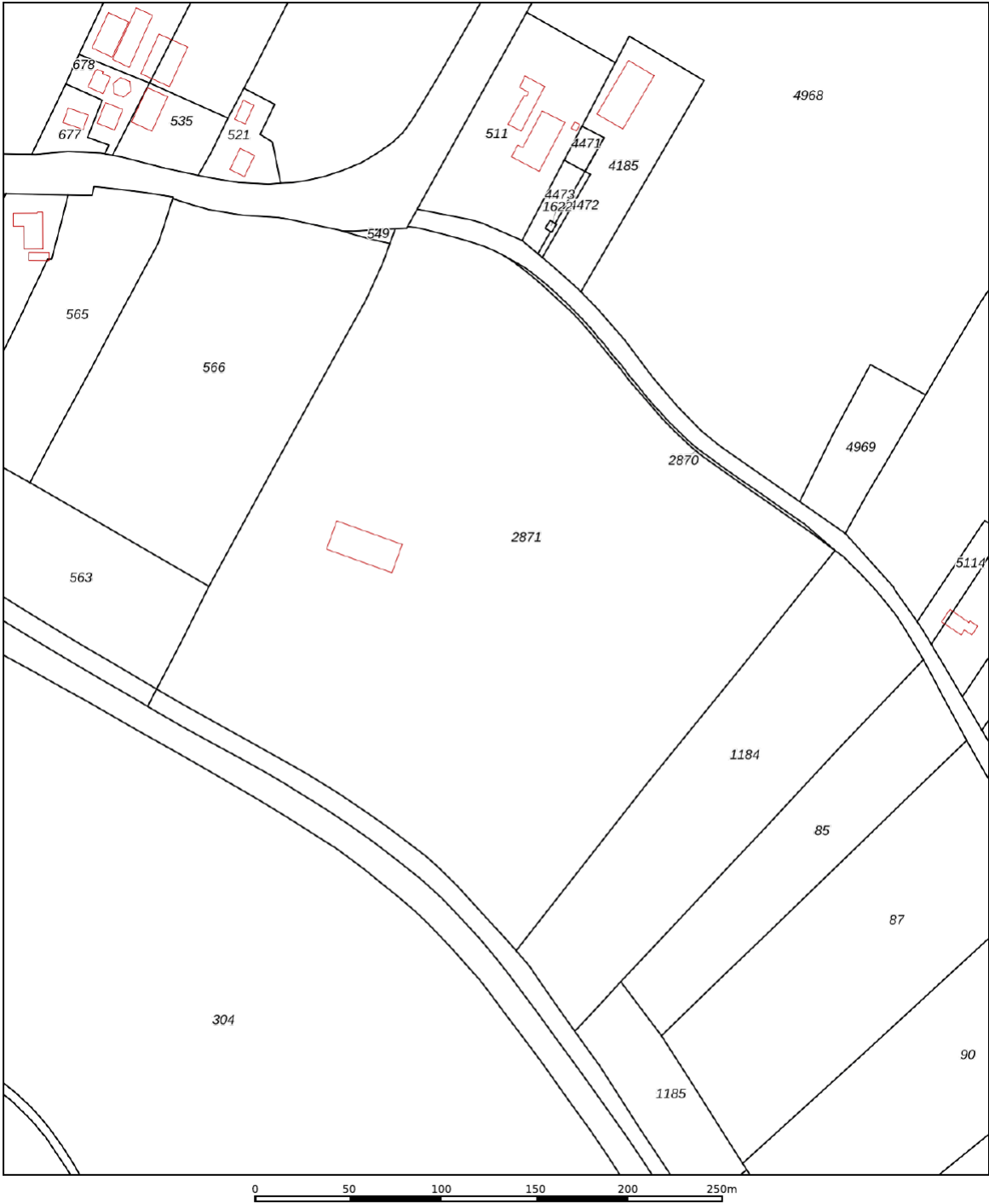
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: woorden



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 2700 Kadastrale gemeente IJsselstein Sectie D Perceel 2871	
-------------	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 mei 2023
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.

Extra informatie

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod. Dit is het geval als de verkoper een tegenbod doet, maar ook wanneer deze expliciet aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht om de woning dan aan u te verkopen. De vraagprijs moet gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling wijzigen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om uw bod tijdens de onderhandelingen te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wat is een optie?

In juridische zin geeft een optie een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken: onder andere prijs, overdrachtsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring of een No-Risk clause. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Extra informatie

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan u ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

Heeft u ergens anders een leuke woning gezien?

Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling, bel met ons kantoor in Utrecht of Zeist of loop gewoon even binnen!

Meetinstructie

De eventuele vermelde meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderhoud

De staat van onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de koper.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



VESTIGINGEN

Utrecht

Jan van Scorelstraat 30
3583 CP Utrecht
030 - 25 42 209
utrecht@wvo.nl

Zeist

2e Hogeweg 12
3701 AZ Zeist
030 - 69 20 304
zeist@wvo.nl

Bilthoven

Maartensdijkseweg 12
3723 MC Bilthoven
030 - 72 10 974
bilthoven@wvo.nl