

WELKOM



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

Jacobi
makelaars



Edelstenenbaan 111
IJsselstein

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	225 m ²
Inhoud	441 m ³
Bouwjaar	1973
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



OMSCHRIJVING

Op een heerlijk groene en vrije hoeklocatie staat deze verrassende hoekwoning met riante tuin, jonge keuken en separaat garage te koop — dé ideale plek voor wie comfortabel wil wonen met alle voorzieningen om de hoek en veel ruimte wil hebben! In het gezellige IJsselstein is deze met zorg onderhouden en verduurzaamde jaren '70 woning gelegen. Dankzij Tonzon-vloerisolatie, grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas en nageïsoleerde spouwmuren profiteer je hier van meer wooncomfort en lagere energielasten. De woning voelt licht, luchtig en ruim en biedt bovendien een fantastische brede tuin, een berging in de achtertuin én een separate garage (afzonderlijk te koop).

De woonkamer kijkt fijn weg richting de groene omgeving en biedt volop plek voor een royale zithoek bij de zwevende houtkachel en een zijraam voor extra lichtval (voorzien van markies voor de zonnige dagen) en een gezellige eettafel aan de achterzijde en bij de keuken. De moderne, donkergroene inbouwkeuken (slechts 3 jaar oud!) is een echte blikvanger en uitgerust met alle gemakken als een combi magnetron/oven, vaatwasmachine, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat en afzuigkap met motor en afvoer naar buiten.

Hier kun je direct lekker kokkerellen.

Drie slaapkamers & comfortabele badkamer

De eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers. De badkamer is praktisch met een wastafelmeubel, raampartij voor de goede lichtval en een ruime inloofdouche. Daarnaast is er een separaat toilet op zowel de begane grond als de verdieping.

Via de vaste trap bereik je de voorzolder met CV-opstelling, aansluitingen voor wasapparatuur, een dakraam in de voorzolder en een groot dakraam in de zolderkamer, waardoor deze ruimte uitstekend als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte kan dienen.

Tuinliefhebbers opgelet!

De tuin is absoluut een sterk punt van deze woning. Door de ligging op de hoek geniet je van een extra brede zijtuin, een vijver, een vrijstaande stenen berging en meerdere zitplekken. Achter de achtergevel staat een fijne overkapping met deels schuifbare glaspanelen, ideaal voor lange avonden buiten. De aanwezige bbq-tafel in het achterste gedeelte daar waar de avondzon komt en maakt het geheel extra uitnodigend. Ook aan de voorkant is een verzorgde voortuin aanwezig zodat ook de afstand tot het trottoir en de wijkweg op prettige afstand ligt.

Garage & parkeren

Op slechts circa 50 meter afstand staat de separate garage die optioneel te koop is. Ideaal voor de auto, opslag of hobby's.

Al met al een heerlijke woning met royale tuin op een groene ligging en alles dichtbij!

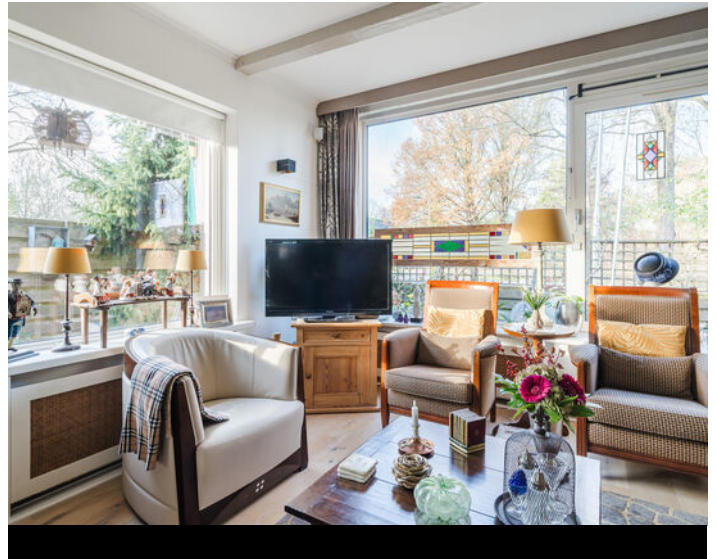
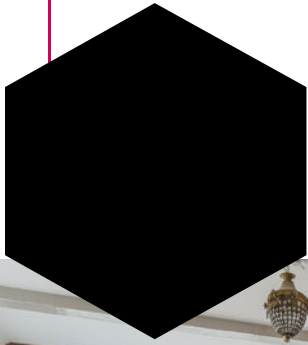
De woning ligt ontzettend prettig: tegenover een groenstrook en naast een sloot, waardoor je een vrije en rustige woonbeleving hebt. Tegelijk woon je heel centraal, vlakbij de tram, uitvalswegen richting jachthaven Marnemoende, De Meern, Montfoort, A12 en A2. Het levendige centrum van IJsselstein ligt op korte afstand met horeca, theater, markt en een gevarieerd winkelaanbod.

Benieuwd hoe het voelt om hier elke dag thuis te komen? Je bent van harte welkom om zelf de ruimte, het licht en de fijne sfeer te ervaren. Plan gerust een bezichtiging—je zou zomaar eens verkocht kunnen zijn zodra je binnenstapt. En neem gerust je eigen NVM-makelaar mee! Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op funda.

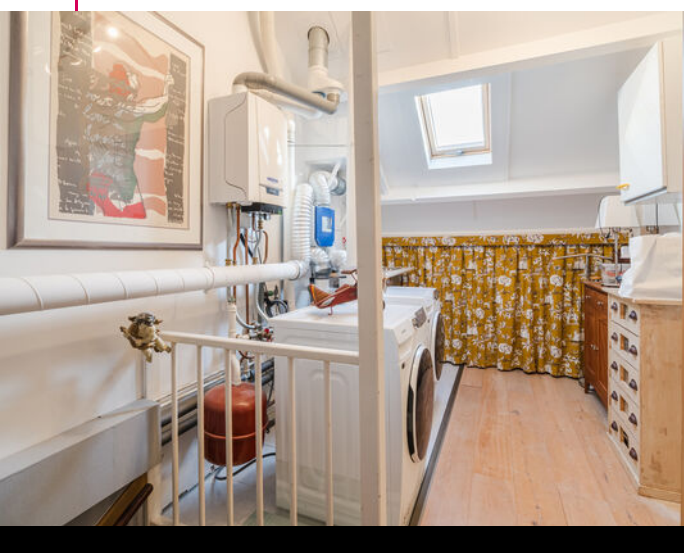
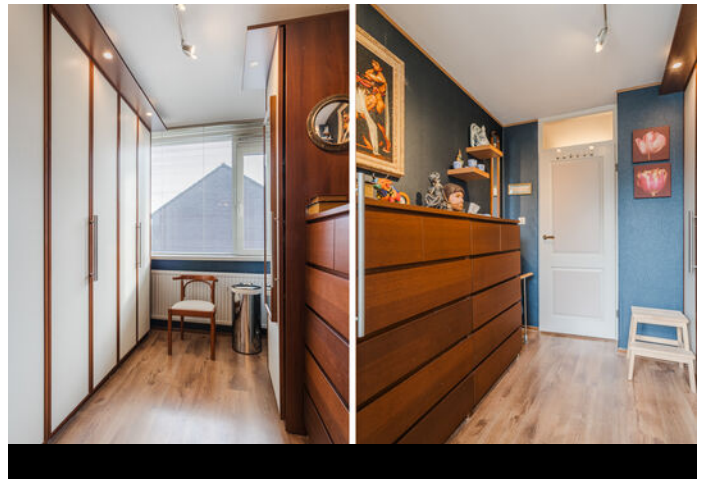
De woning is ingemeten conform de NEN2580 meetinstructie, deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in

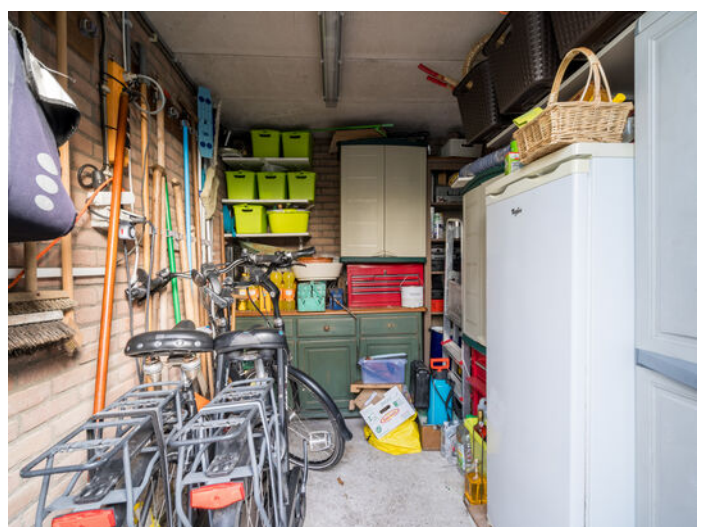
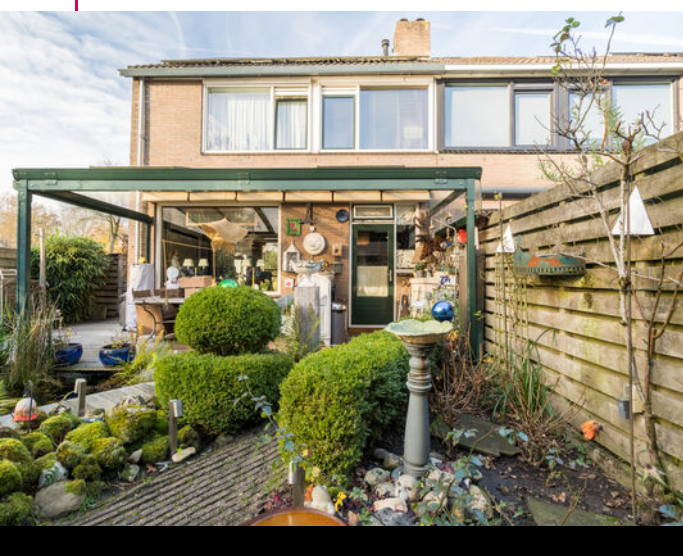
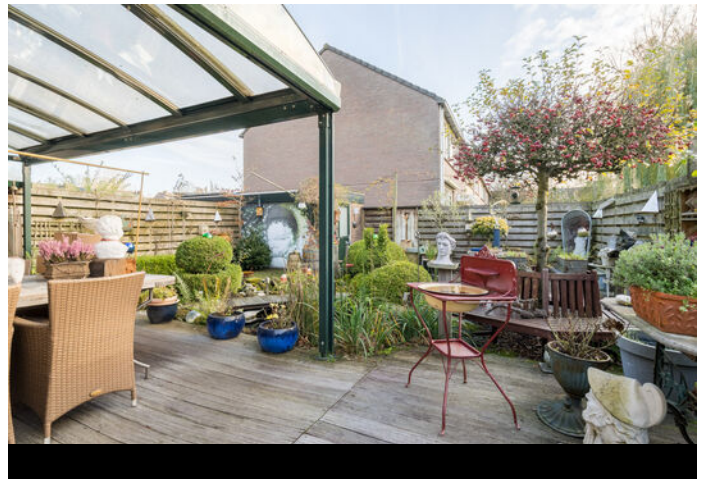
meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg is opgemeten en wij de verkooptekst hebben gemaakt kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen of onvolledigheid/onjuistheid of anderszins van de informatie. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maten zijn zuiver indicatief, als (kandidaat-)koper kunt u altijd zelf de maten (laten) opmeten. De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

De koopovereenkomst wordt onder meer opgesteld met de ouderdoms- en asbestclausule.

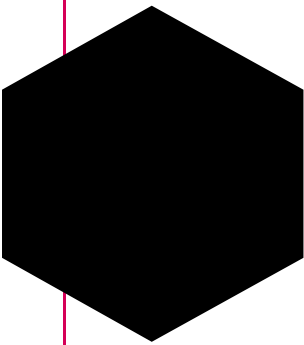






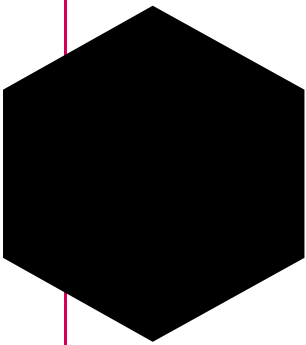




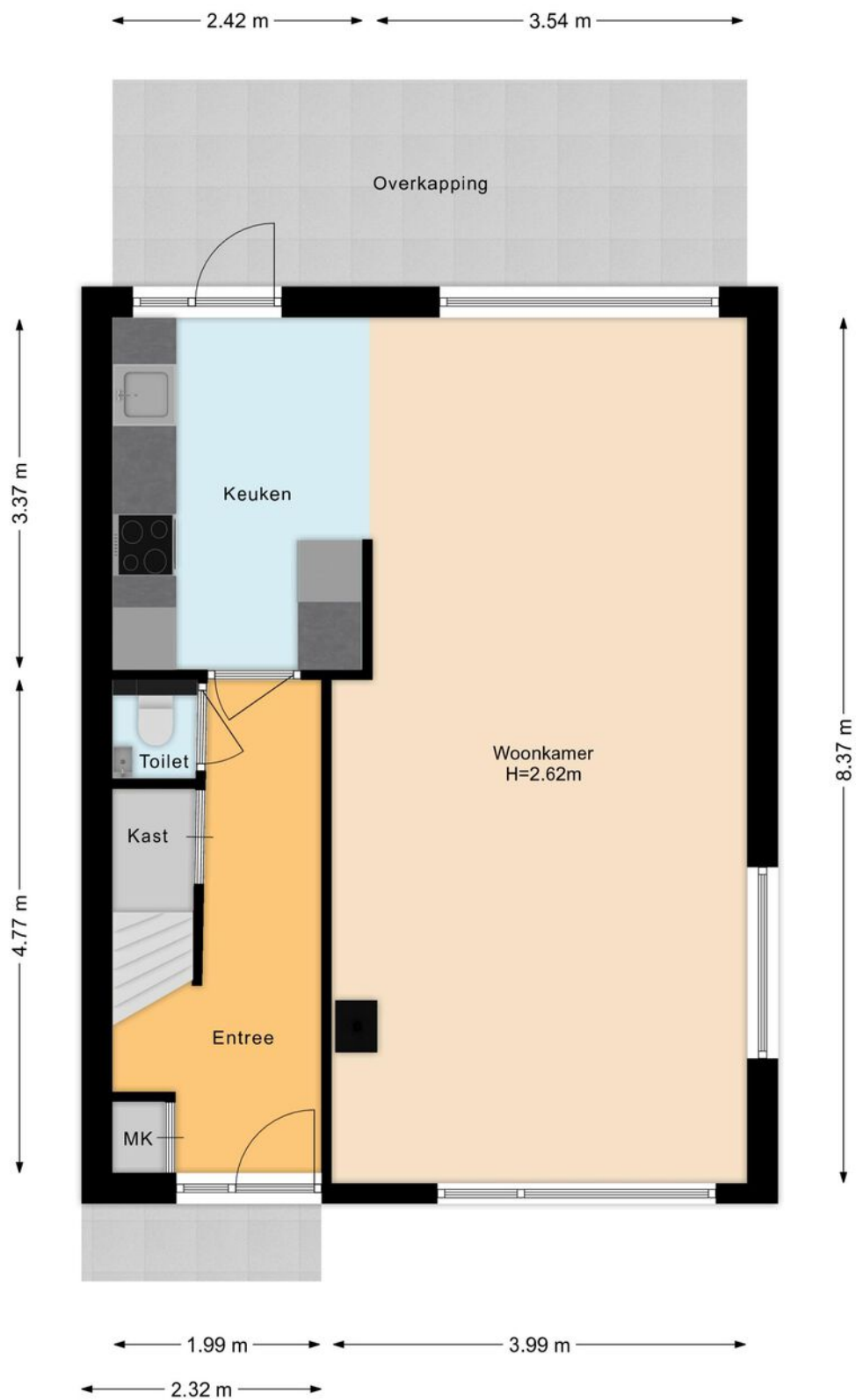


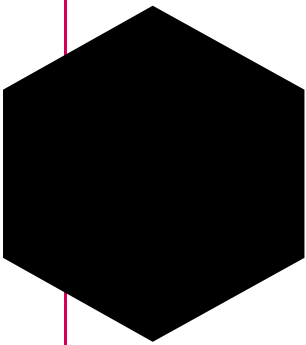
Plattegrond



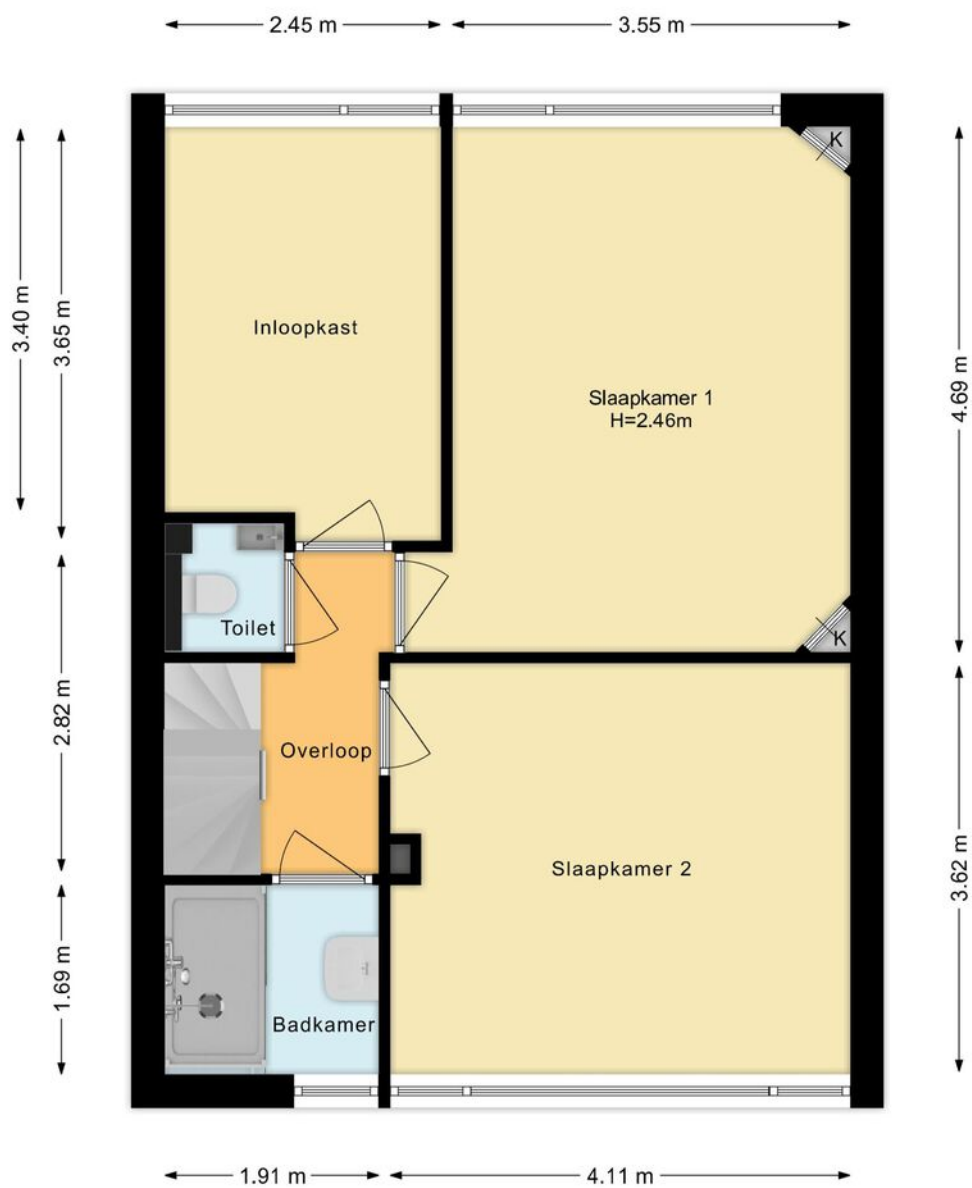


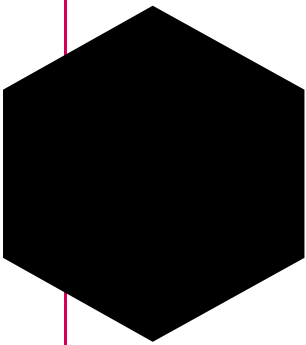
Plattegrond





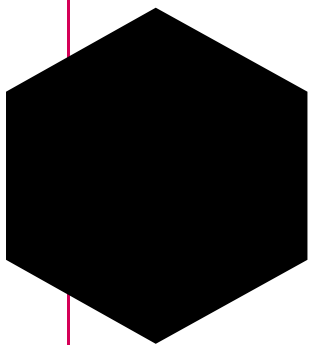
Plattegrond





Plattegrond





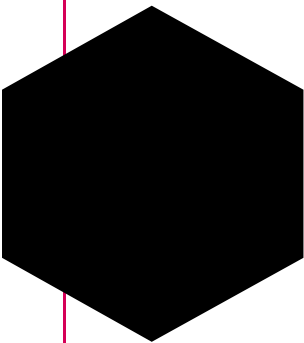
Plattegrond

3.29 m

5.82 m



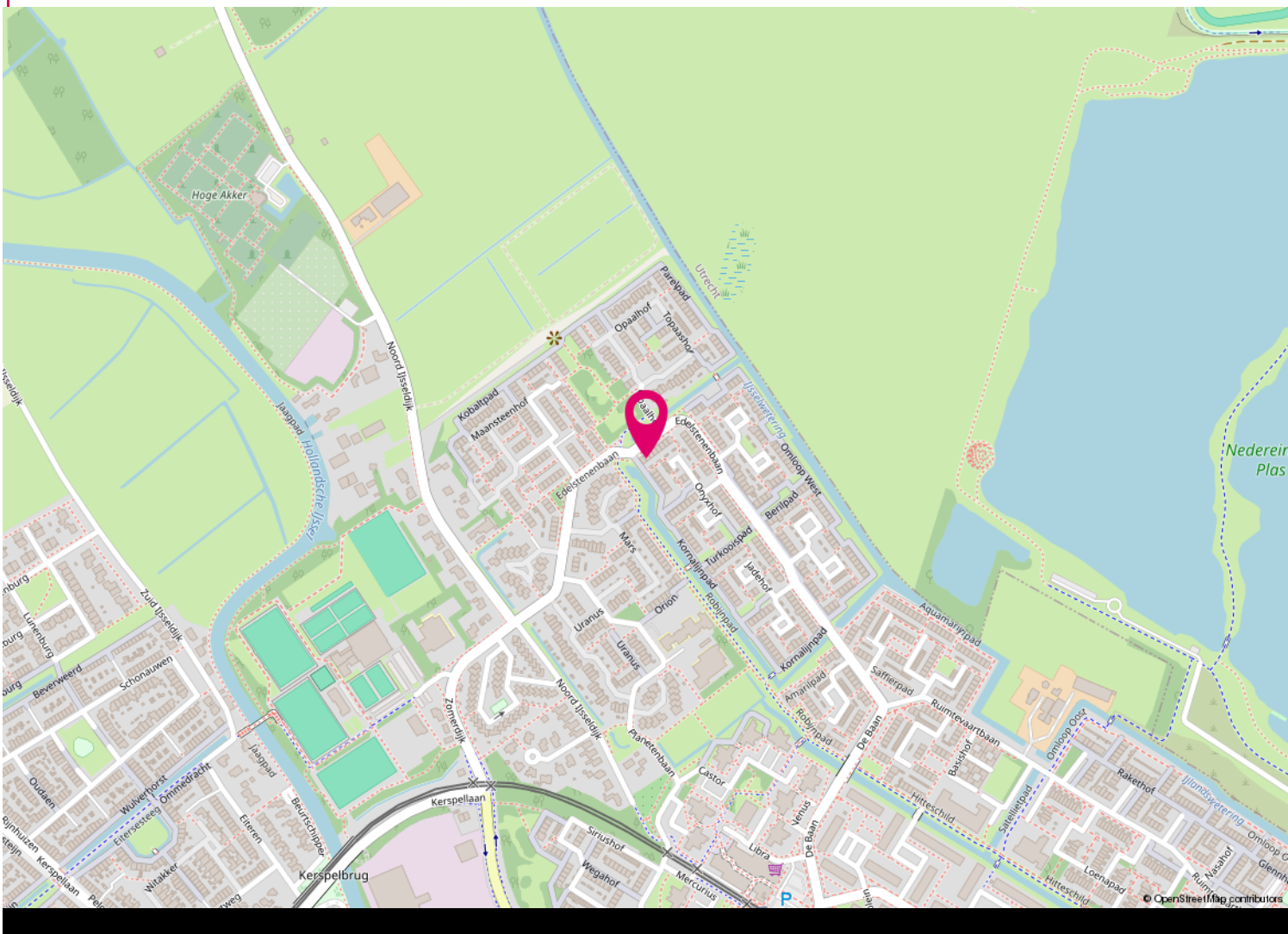
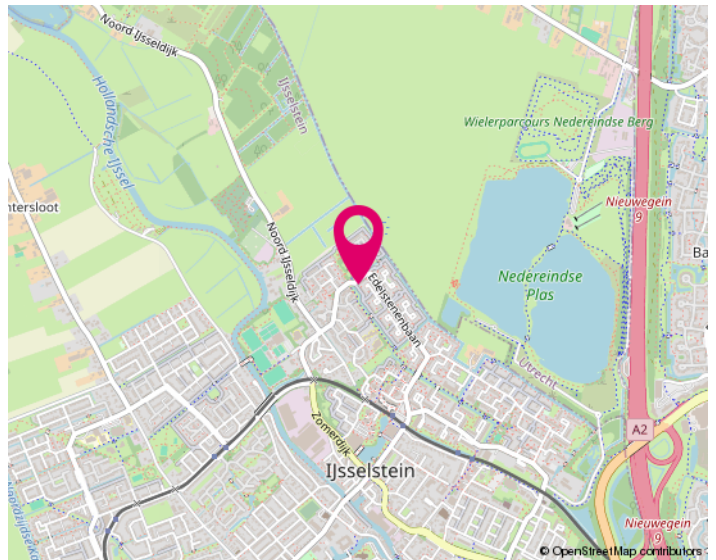
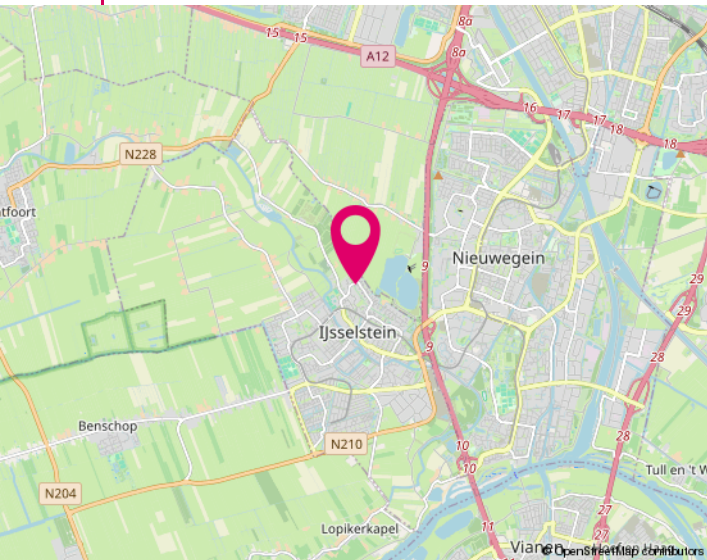
Garage
H=2.23m

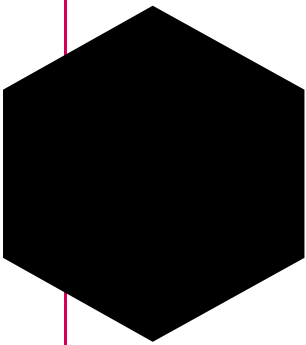


Kadastrale kaart



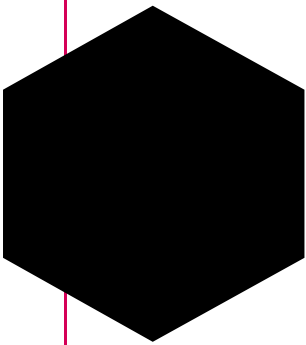
Locatie op de kaart





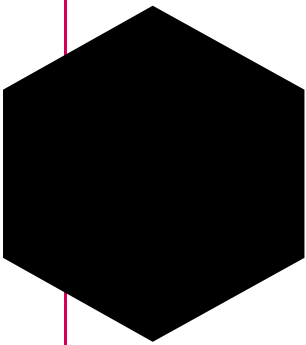
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- in garderobe en zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- screens, markies(en doek)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		



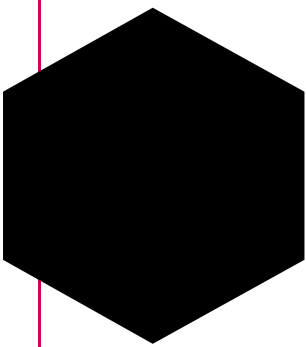
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- losse magnetron		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Informatie voor kopers

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hieronder geven wij een beknopte toelichting op niet-alledaagse termen en gebruiken.

Onderzoekplicht

Als koper heb je een onderzoekplicht. Je dient daarom de voor jou van belang zijnde aspecten goed na te gaan. Ook kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren en inlichtingen bij de gemeente inwinnen. Het beste - vinden wij - kun je je laten bijstaan door een eigen (NVM) aankoopmakelaar.

Bieden

De gestelde vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Onderhandelingen lopen altijd via ons, de makelaar van de verkoper. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste punten zoals koopsom, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, dan wordt dit door ons vastgelegd in een koopovereenkomst (conform het standaardmodel van de NVM).

Kosten koper (k.k.)

Dit houdt in dat alle bijkomende kosten van de juridische overdracht voor rekening van de koper zijn. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom), de notariskosten en kadasterkosten. Daarnaast, maar deze vallen niet onder het begrip k.k., kunnen er ook kosten zijn voor de hypotheekakte, afsluitprovisie hypotheek, bouwkundige keuring, taxatiekosten en eventueel die van de eigen (NVM) aankoopmakelaar.

N.B.: Wij treden op als makelaar van de verkoper. Jij, als koper, bent ons derhalve geen courtage verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden

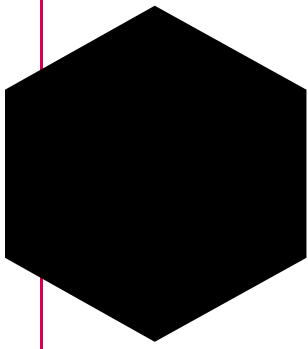
Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (en met een aanvraagformulier en afwijzing) aan ons te melden vóór het verstrijken van deze periode. Ook indien je de woning bouwkundig wilt laten keuren, kan daar een ontbindingsclausule voor worden opgenomen. Het keuren kan ook binnen de drie dagen bedenktijd.

Clausule

Afhankelijk van de bouwperiode, soort object, de eigendomsduur en prijsklasse kunnen extra clausules van toepassing zijn voor een bepaald object. Te denken valt aan de ouderdomsclausule, asbestclausule, huisvestigingsvergunning, geen bewoning verkocht en de regeling overdrachtsbelasting. Wij geven je hier graag meer uitleg over of het bij dit object van toepassing is.

Noot

- * De koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen.
- * Koper heeft wettelijk drie dagen bedenktijd na ondertekening van de koopovereenkomst.
- * Koper stort binnen zeven weken een waarborgsom (of zorgt voor een bankgarantie) tot nakoming van zijn verplichtingen. Dit betreft 10% van de koopsom.
- * Tenzij anders dan tevoren bepaald, wijst de koper de notaris aan voor de transportakte. Notariële en feitelijke levering vinden op één dag plaats en ook per die datum gaan de baten en lasten over op de nieuwe eigenaar.



Zoeken & vinden met hulp

Wil je ook graag als één van de eersten op de hoogte gebracht worden van het nieuwste aanbod? Dat kan en wel met de gratis zoekopdracht! Je ontvangt dan per mail het nieuwste aanbod, welke voldoet aan jouw criteria, van alle makelaars in de omgeving. Om je hiervoor in te schrijven kun je terecht op onze internetsite www.jacobimakelaars.nl. Uiteraard kun je ook bellen met ons kantoor om jouw zoekcriteria persoonlijk te bespreken.

En dan komt ineens je droomhuis voorbij, hoe pak je het dan aan? Ook hier kunnen wij je bij helpen, nu als jouw aankoopmakelaar!

In deze verhitte woningmarkt is enige snelheid vereist. Maar om geen overhaaste beslissing hierin te maken helpen wij jou graag om het hoofd koel te houden. Als onafhankelijke aankoopmakelaar zijn wij jouw persoonlijke adviseur en belangenbehartiger. Wij begeleiden je in het hele aankoopproces, o.a. gaan wij mee met een bezichtiging van de woning, beoordelen wij de waarde van de woning en doen onderzoek naar alle relevante aspecten van het huis, prijsonderhandelingen en we controleren de opgestelde koopovereenkomst. Zelf ben je immers emotioneel betrokken bij het kopen van het nieuwe tweede 'velletje' om je heen, maar wij zijn professioneel betrokken en kunnen je een rationeel advies geven. Interesse? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak om één en ander nader uit te leggen.

Het financiële plaatje

Bij het kopen van een woning komt er veel op je af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden is de financiering. Over het algemeen is een hypotheek een zeer langdurige leningsovereenkomst waar veel op het spel staat. Een degelijk en bij jou passend advies is de basis voor jouw keuze. Tussenpersoon Finn Adviseurs BV helpt jou daar graag bij. Ze kunnen bij veel geldverstrekkers op zoek gaan naar de best passende financiering voor jouw situatie. Mocht je benieuwd zijn naar de mogelijkheden wees vrij om contact met ze op te nemen 0348 - 471939.

Onze diensten / wat wij doen

- Woningmakelaardij; verkoop/aankoop, huur/verhuur, nieuwbouw, taxaties
- Bedrijfsmatige onroerende goed
- Landelijk en Agrarisch onroerend goed
- Rentmeesterschap en beheer
- Taxatie van alle hierboven genoemde zaken

INTERESSE

in deze woning?



Neem dan gerust contact met ons op.
Wij helpen je graag verder.

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl