



Waagmeesterlaan 2 3401 GV IJSSELSTEIN



Welkom aan de Waagmeesterlaan 2 te IJsselstein: een comfortabele en goed onderhouden woning in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, met alle voorzieningen binnen handbereik. De woning beschikt over een zonnige tuin op het zuiden, een parkeerplaats op eigen terrein, 8 zonnepanelen en een energielabel A, wat zorgt voor energiezuinig en prettig wonen.

€ 450.000,- k.k.

Ligging

Gelegen in de rustige en groene Wijk Achterveld, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van IJsselstein op korte afstand. Uitvalswegen richting Utrecht en de rest van de regio zijn goed bereikbaar.

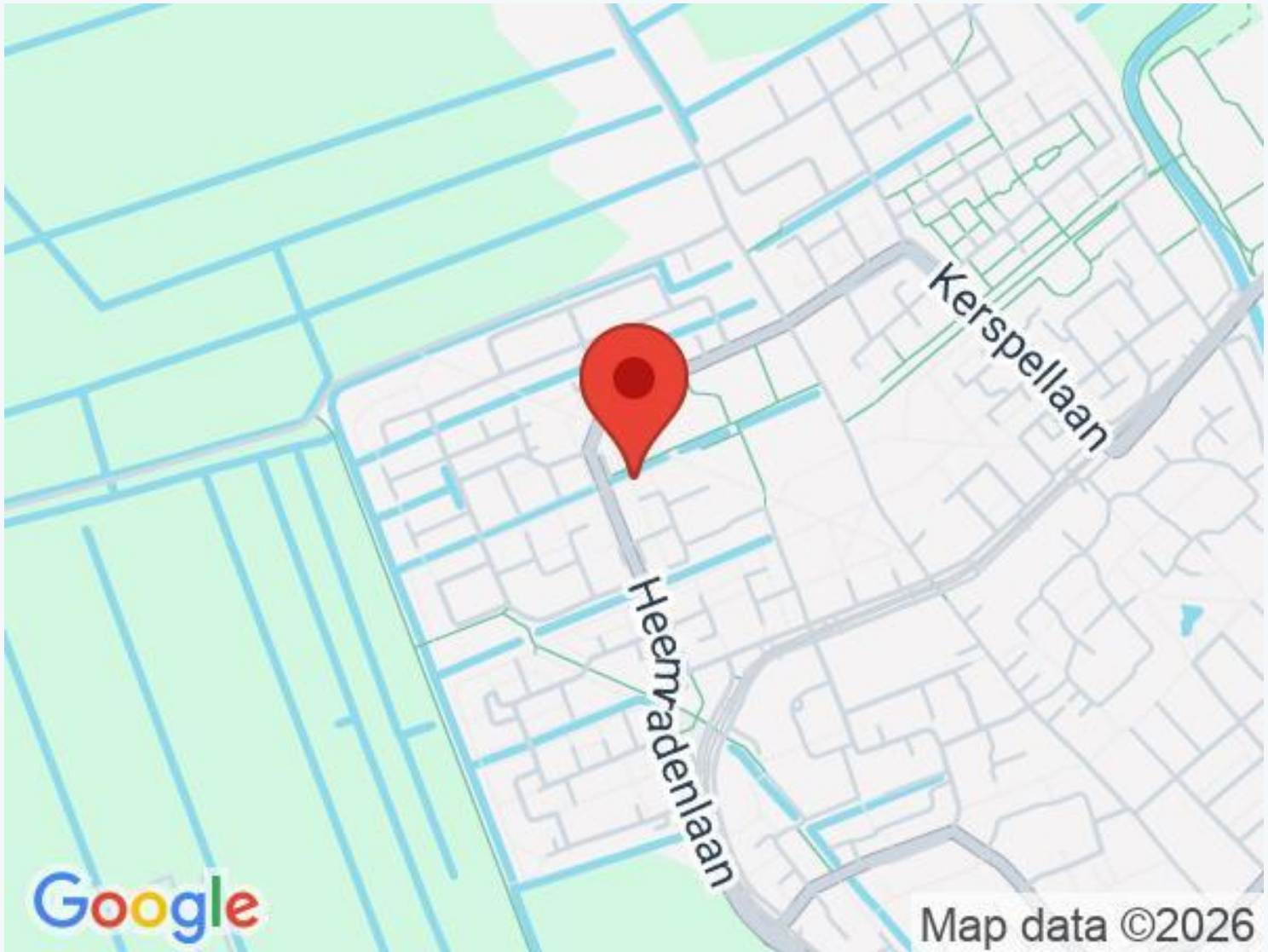


Foto impressie











Indeling

Via de entree kom je in de hal met toilet. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met open keuken. De woonkamer is licht en sfeervol en vormt samen met de open keuken een fijne leefruimte.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een 4-pits gastoestel, afzuigkap, oven, vaatwasser, vriezer en koelkast.

1^e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer, voorzien van een toilet, douche en wastafelmeubel. Zo is er voldoende ruimte voor het hele gezin en biedt de verdieping comfort en privacy.

2^e verdieping

De tweede verdieping beschikt over een overloop met opstelplaats voor de wasmachine/ wasdroger en de CV-ketel. Tevens toegang tot de ruime slaapkamer. Door de hoekligging heeft deze slaapkamer een raam in de zijgevel. Ook is er nog een extra bergverlating aangebracht.

Buitenruimte

De achtertuin op het zuiden biedt volop zon en privacy een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig buiten te zitten. Daarnaast is er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig.

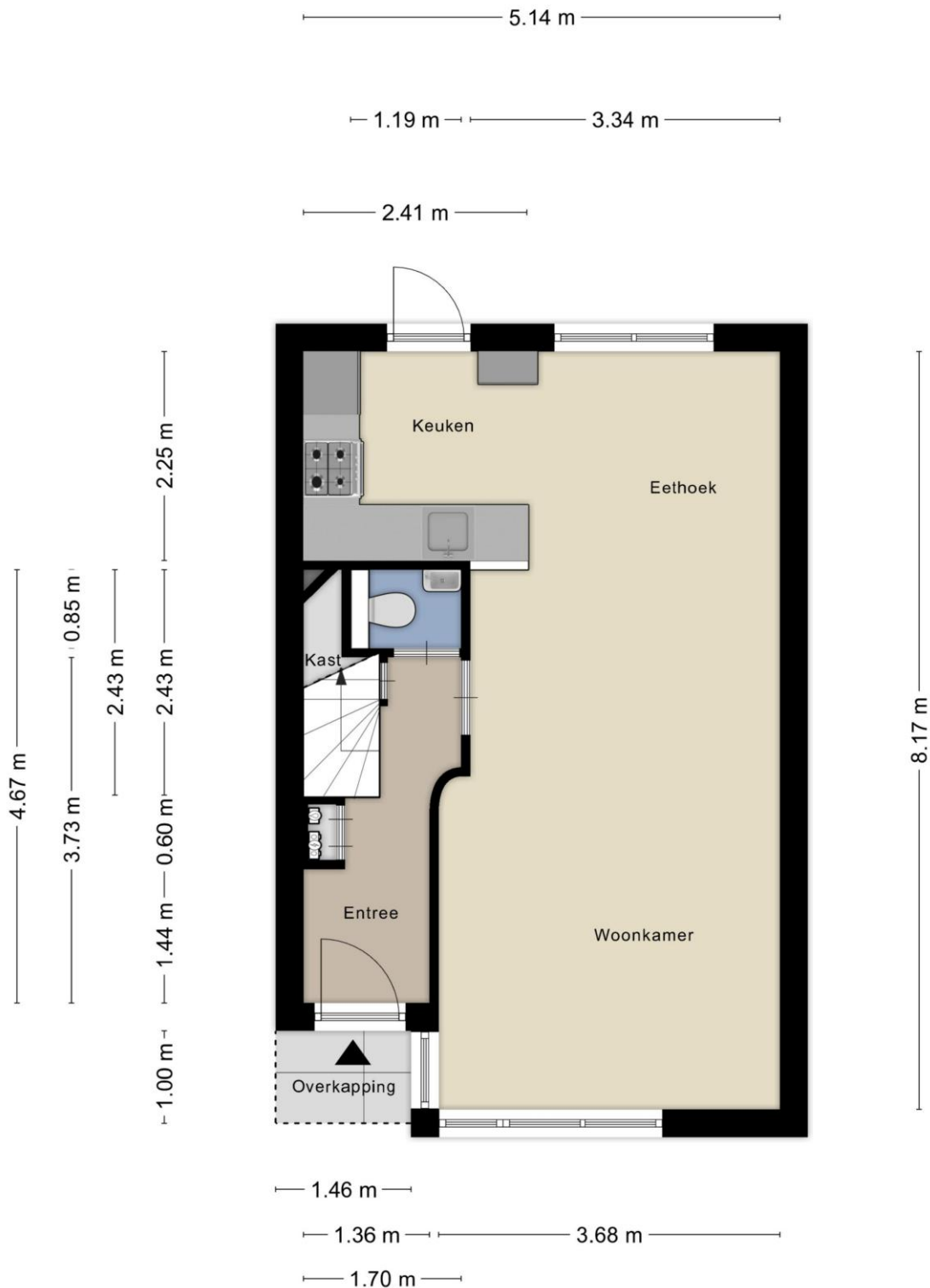
Duurzaamheid

Dankzij de 8 zonnepanelen en het energielabel A is de woning energiezuinig en toekomstbestendig, met lagere energielasten en een comfortabel woonklimaat.

Kenmerken

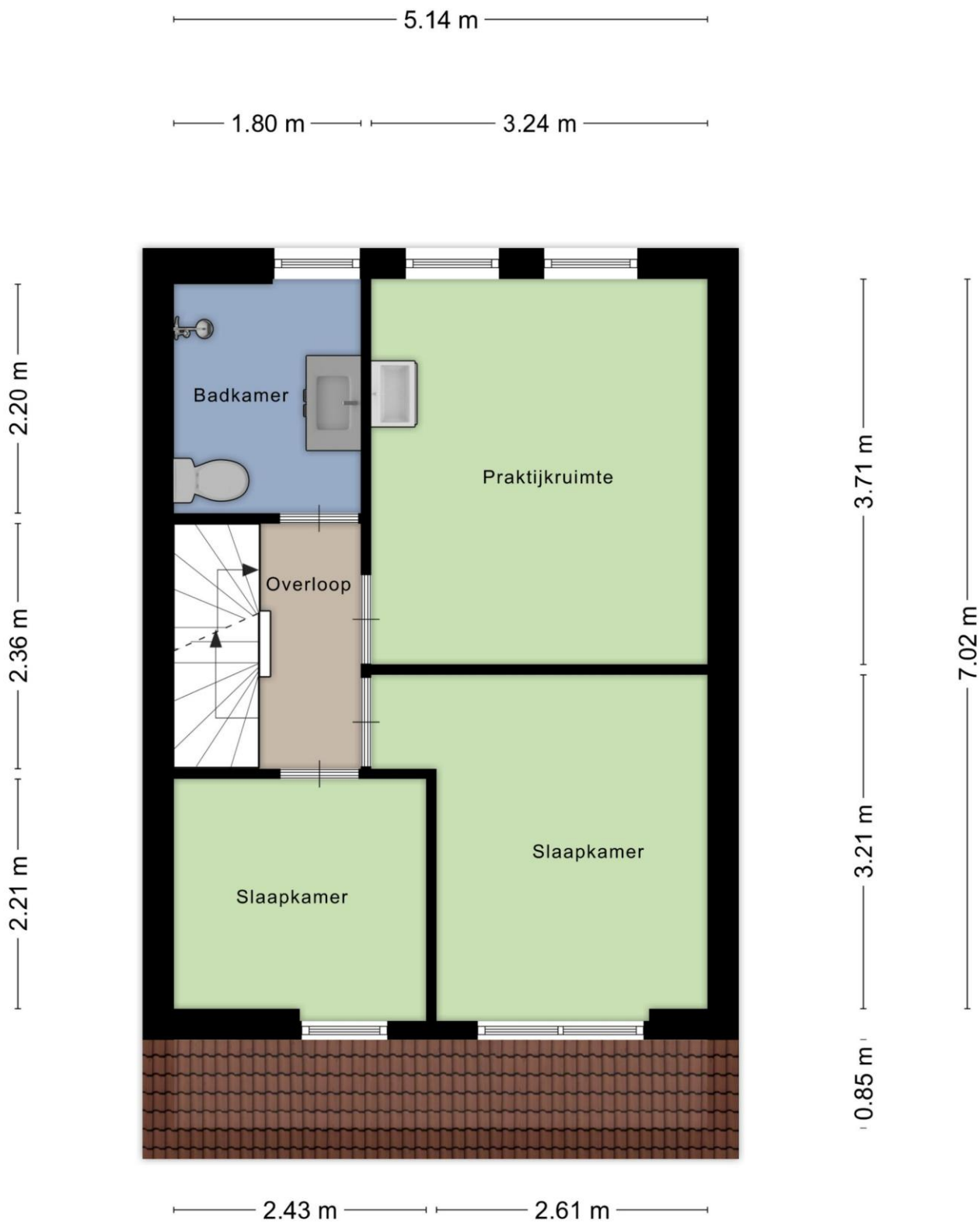
Soort woning	:	eengezinswoning, Eindwoning
Bouwjaar	:	1984
Woonoppervlakte	:	Circa 99 m ²
Inhoud	:	Circa 349 m ³
Perceeloppervlakte	:	157 m ²
Berging	:	Vrijstaand steen
Totaal aantal kamers	:	5
Slaapkamers	:	4
Ligging	:	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	:	Achtertuint ca. 55 m ²
Parkeren	:	Op eigen terrein
Isolatie	:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	:	A

Plattegronden



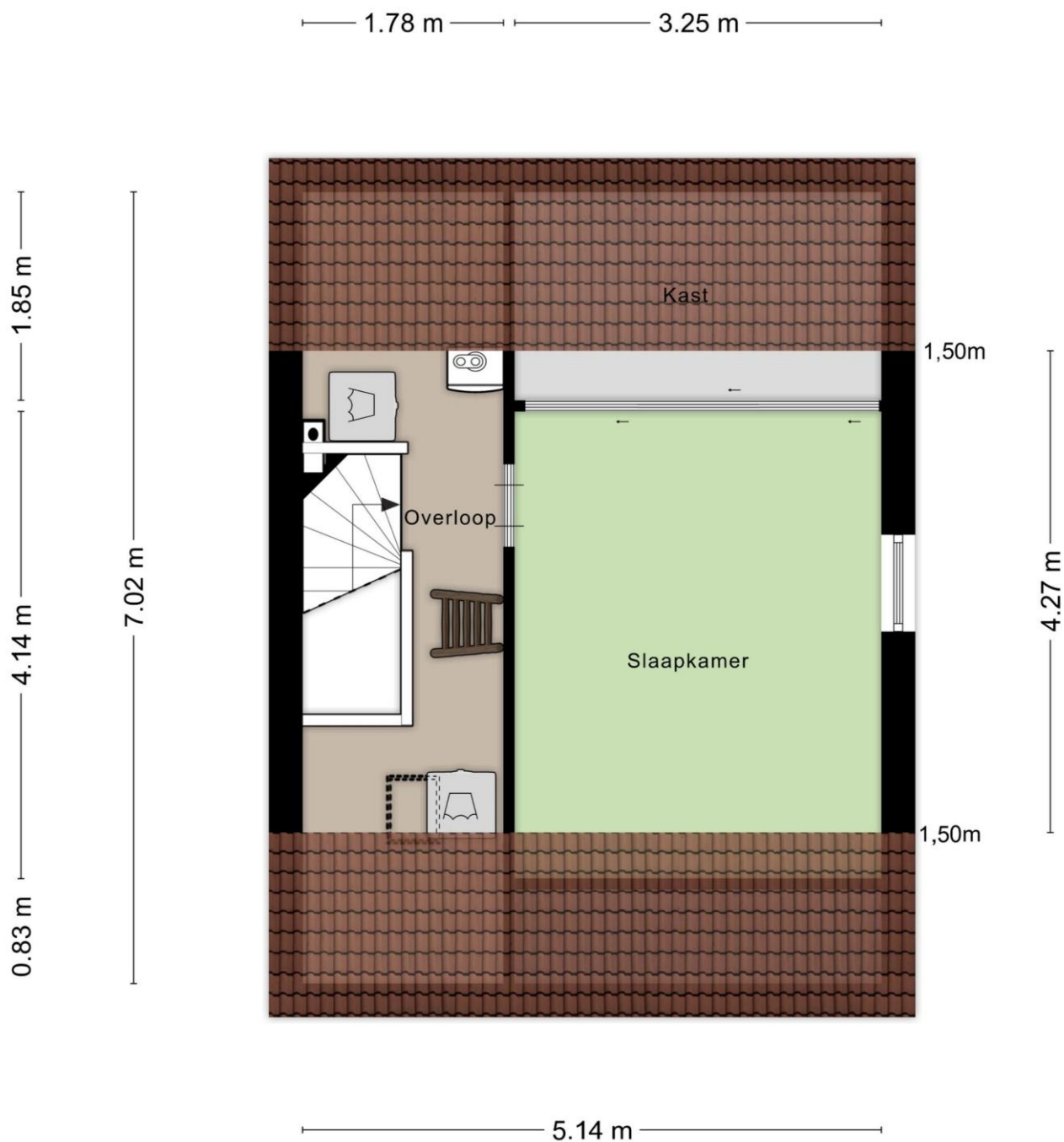
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



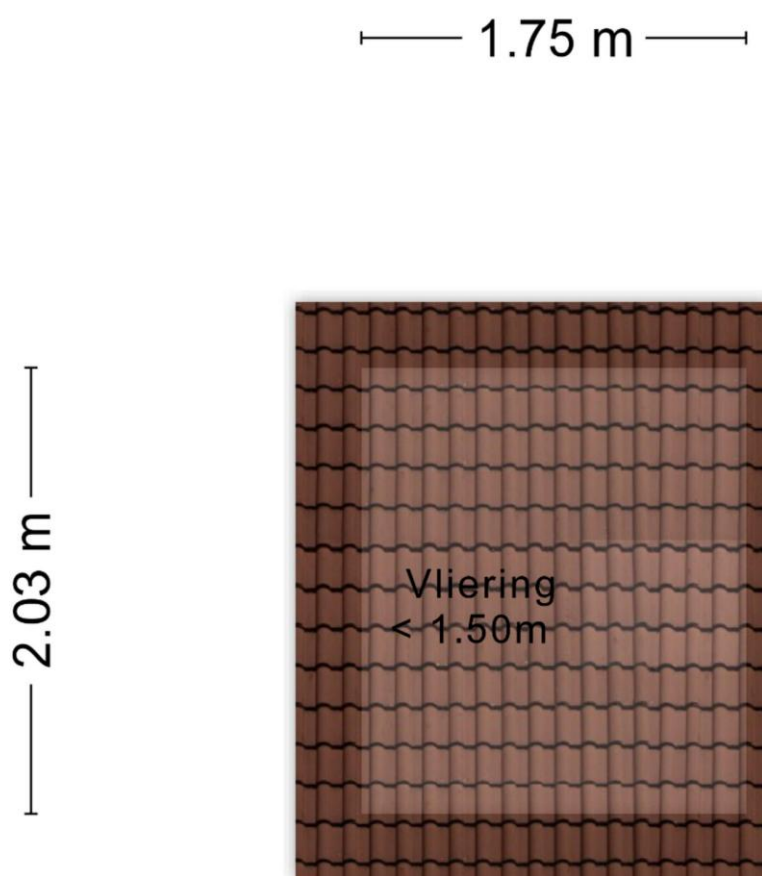
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Extra informatie

- Aansprakelijkheid** Deze 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.
- Onderzoeksplicht van de koper** De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Bouwregelgeving** Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn deze expliciet voor rekening van koper.
- Woonoppervlakte** Verkoper beschikt over een meetcertificaat volgens de NEN 2580. De 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper gaat er mee akkoord dat de maten genoemd in deze brochure ca. maten zijn. Koper mag voor zijn kosten alsnog een eigen meetcertificaat aanvragen bij een gecertificeerd bedrijf. Verkoper zal zijn medewerking daaraan verlenen.
- Overeenkomst en koopakte** De overeenkomst tussen koper en verkoper komt tot stand onder uitdrukkelijke voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen. De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.
- Bedenktijd** De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.
- Ontbinding** De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 3 tot 4 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.
- Uitstel ontbindende voorwaarden** In overleg met verkoper kan uitstel (overeengekomen) ontbindende voorwaarden worden afgesproken. Voor zowel de ontbinding als uitstel van de ontbindende voorwaarde zal koper het volledig aanvraagformulier van de hypotheek overleggen.
- Zekerheidsstelling** De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 4 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
- Aanvulling bankgarantie/waarborgsom 4.4** Indien de koper op de in de akte onder artikel 4.1 genoemde datum de waarborgsom, dan wel een bankgarantie, niet in handen van de notaris heeft gesteld, is de notaris reeds gemachtigd om koper namens de verkoper met betrekking tot deze verplichting na 2 werkdagen in gebreke te stellen.

**Asbest (van
toepassing bij
woningen
gebouwd in of voor
1993)**

In de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest/asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.

**Bodem-
verontreiniging**

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van het Bodemloket (www.bodemloket.nl) welke wordt aangestuurd door de Provincie als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van de verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

**Ouderdoms-
clausule**

Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit 1984. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte (bijvoorbeeld technische installaties) aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorde van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

**Wwft (Wet ter
voorkoming van
witwassen en
financieren van
terrorisme)**

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.

Bij een bieding van een natuurlijk persoon ontvangen wij dan ook graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Bij een bieding van een rechtspersoon ontvangen wij graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s). Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

Contactgegevens

VeldhuizenKoot
Park Voorn 1
3544 AC UTRECHT
030 - 23 67 000
info@veldhuizenkoot.nl
www.veldhuizenkoot.nl