

Wordt dit jouw droom[t]huis?



Roest Crolliusstraat 15

IJsselstein

Wil jij wonen op loopafstand van het historische centrum van IJsselstein, met winkels, horeca en openbaar vervoer letterlijk om de hoek? Dan voel jij je hier direct [t]huis.
Welkom aan de Roest Crolliusstraat 15



Reinerie Garantiemakelaars
Benschopperstraat 37
3401 DG, IJsselstein Ut

030-6884455
ijsselstein@reinerie.nl
www.reinerieijsselstein.nl

[T]hui

REINERIE

GARANTIEMAKELAA

MAKELAARDIJ | HYPOTHEKEN | VERZEKERI

Een huis koop
je niet alleen

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

de makelaars van Reinerie
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

In de geliefde wijk Benschopperpoort, nabij het centrum van IJsselstein, ligt deze prettige TUSSENWONING met houten berging en een zonnige tuin. Een fijne gezinswoning met drie ruime slaapkamers, een complete badkamer en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Wij nemen je graag mee door de woning:

Vraagprijs € 470.000 k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2000
Inhoud	355 m ³
Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	2129 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	38 m ²
Energie­label	A
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Wil jij wonen op loopafstand van het historische centrum van IJsselstein, met winkels, horeca en openbaar vervoer letterlijk om de hoek? Dan voel jij je hier direct [t]huis.

Welkom aan de Roest Crolliusstraat 15

In de geliefde wijk Benschopperpoort, nabij het centrum van IJsselstein, ligt deze prettige TUSSENWONING met houten berging en een zonnige tuin. Een fijne gezinswoning met drie ruime slaapkamers, een complete badkamer en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Wij nemen je graag mee door de woning:

WONEN & KOKEN

Via de hal, met meterkast, toiletruimte en trapopgang, kom je in de ruime woonkamer. De leefruimte is prettig van formaat en biedt diverse indelingsmogelijkheden. Stel je eens voor; een eigentijdse open woonkeuken, in de impressies zie je alvast hoe fraai dat kan uitpakken. De huidige keuken is voorzien van een oven, gaskookplaat en afzuigschouw. De toiletruimte op de begane grond is tevens voorzien van een douche.

SLAPEN & BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. De badkamer is licht betegeld en uitgerust met een douche, ligbad, tweede toilet en wastafel. Daarnaast is er een separate bergruimte met de opstelplaats voor wasmachine, droger, zonneboiler en cv-ketel, functioneel en netjes uit het zicht.

BUITENLEVEN & OPBERGEN

De zonnige achtertuin op het westen beschikt over een vrijstaande houten berging en een praktische achterom. Een fijne plek om te genieten van de buitenlucht, of je nu rustig wilt opstarten met een kop koffie of juist tot in de avond buiten wilt zitten.

OMSTREKEN & VOORZIENINGEN

Voor de woning is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De wijk Benschopperpoort ligt op steenworp afstand van het historische centrum van IJsselstein. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants, koffie- en wijnbars, een theater en bioscoop. De tramhalte IJsselstein Binnenstad biedt een directe verbinding richting Utrecht en ook busverbindingen zijn op korte loopafstand bereikbaar. Scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen (A2/A12) liggen eveneens nabij. En dat is precies de kracht van wonen in IJsselstein: een rustige, dorpse woonomgeving met alle stedelijke dynamiek van Utrecht binnen handbereik.

ISOLEREN & VERDUURZAMEN

De woning is uitgerust met zonneboiler, cv-ketel, dubbel glas en is volledig geïsoleerd.

Benieuwd naar de mogelijkheden? We laten deze woning graag aan je zien.

PRAKTISCHE DETAILS

- * De eerste parkeervergunning voor bewoners is gratis; er is mogelijkheid tot een tweede (betaalde) parkeervergunning. Vergunningen lopen via PI (Q-Park);
- * In de koopovereenkomst zullen aanvullende artikelen worden opgenomen inzake het bouwjaar van de woning en dat de verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond;
- * Het perceel moet nog kadastraal gesplitst worden voor het Kadaster, de kosten voor het splitsen en laten registreren hiervan zijn voor rekening van koper (circa € 510,00);
- * Er is een projectnotaris van toepassing; Notariskantoor Gehlen in Lopik.
- * Oplevering kan snel.

Wil je kijken wat je hypotheekmogelijkheden zijn of wil je graag hulp in de zoektocht naar jouw nieuwe [t]huis? Maak dan een afspraak met ons team!

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















WHATS- APP!



Wij gebruiken ook WHATSAPP voor het maken van afspraken of het beantwoorden van vragen!

030-6884455

[T]huis bij...
Reinering





ENERGIE- ZUINIG!

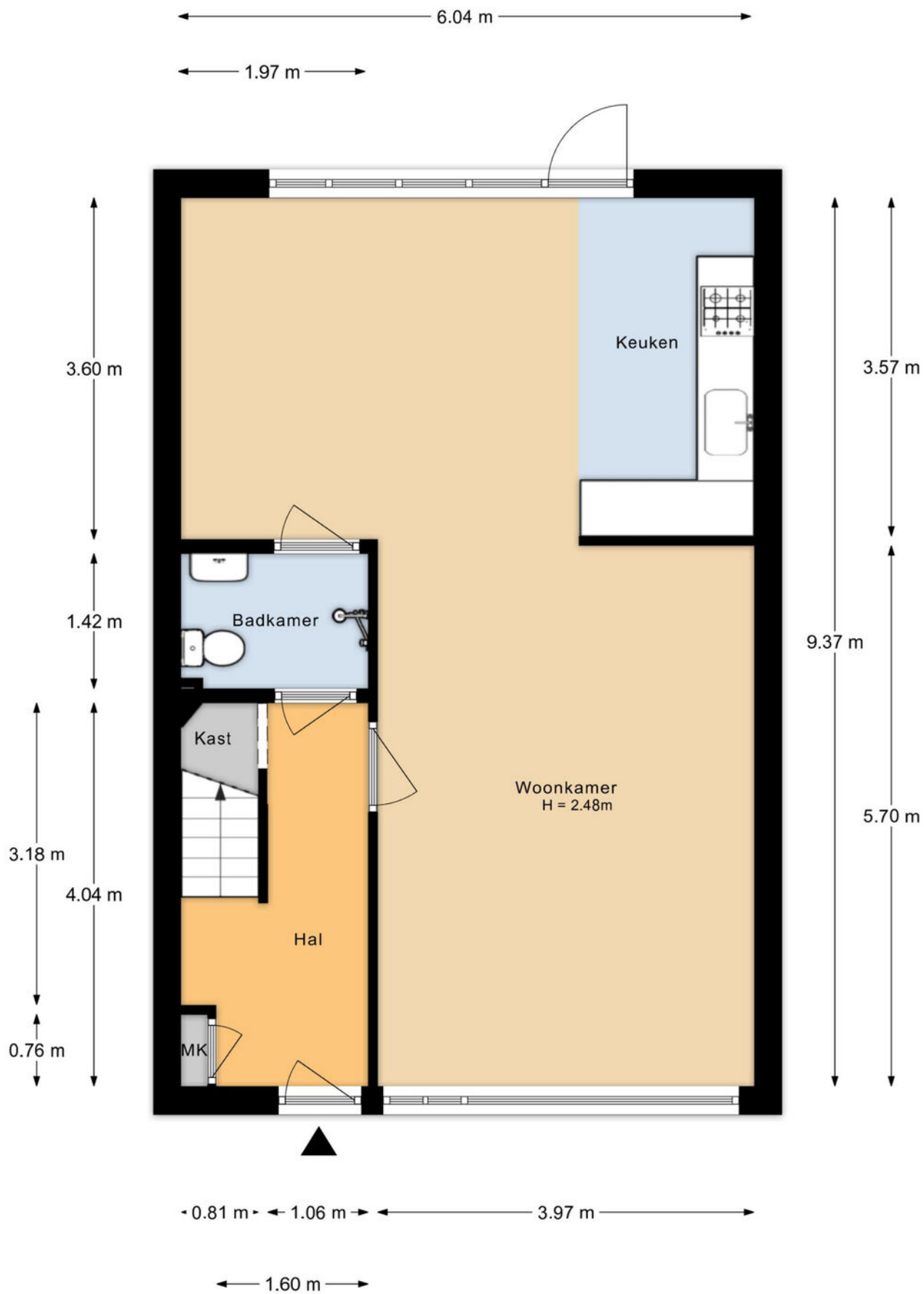


Jouw nieuwe [t]huis heeft een
energielabel A!

[T]huis bij...
Reinergie



Plattegrond Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 3D Begane Grond



Plattegrond Situatie

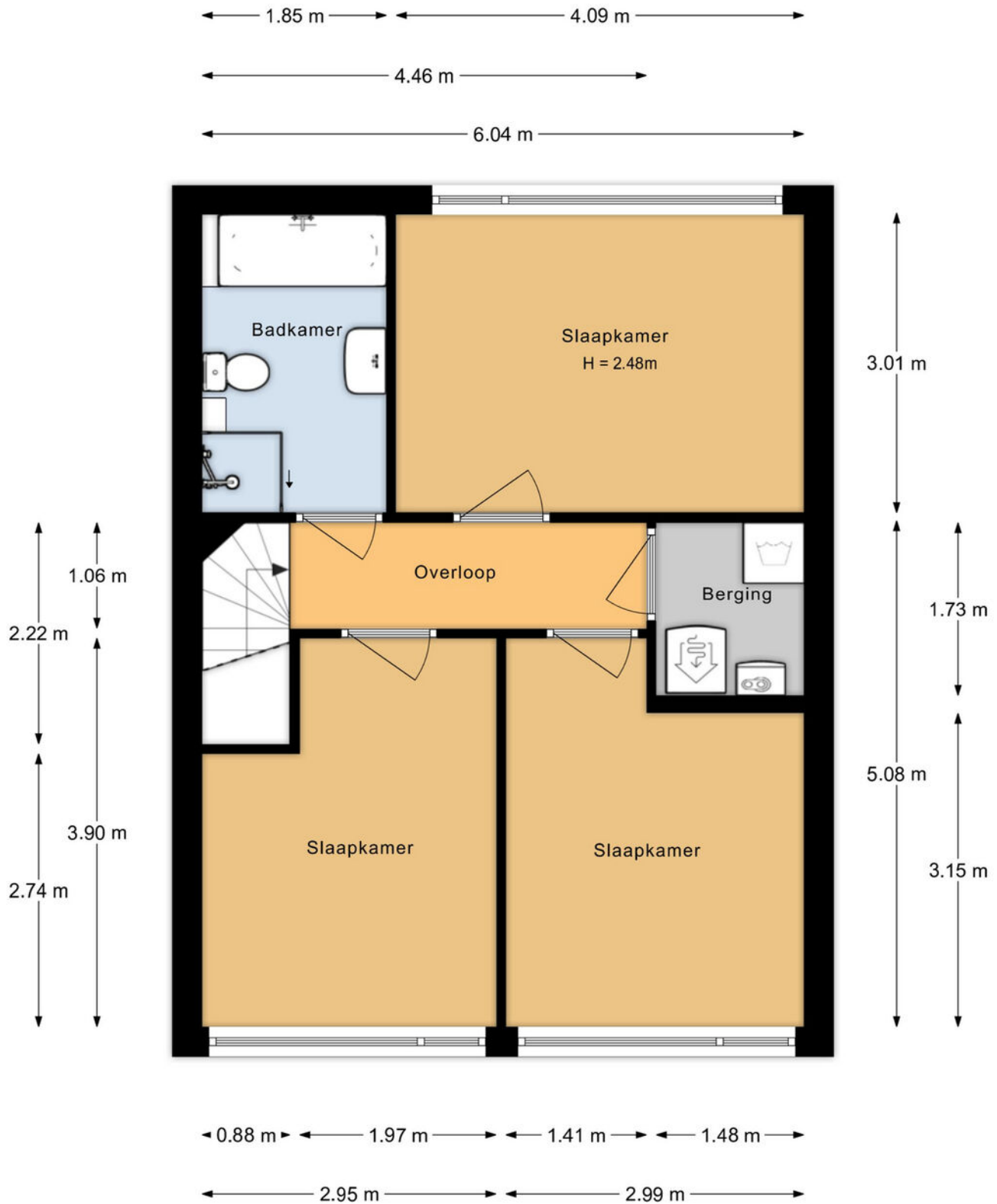


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 3D Situatie

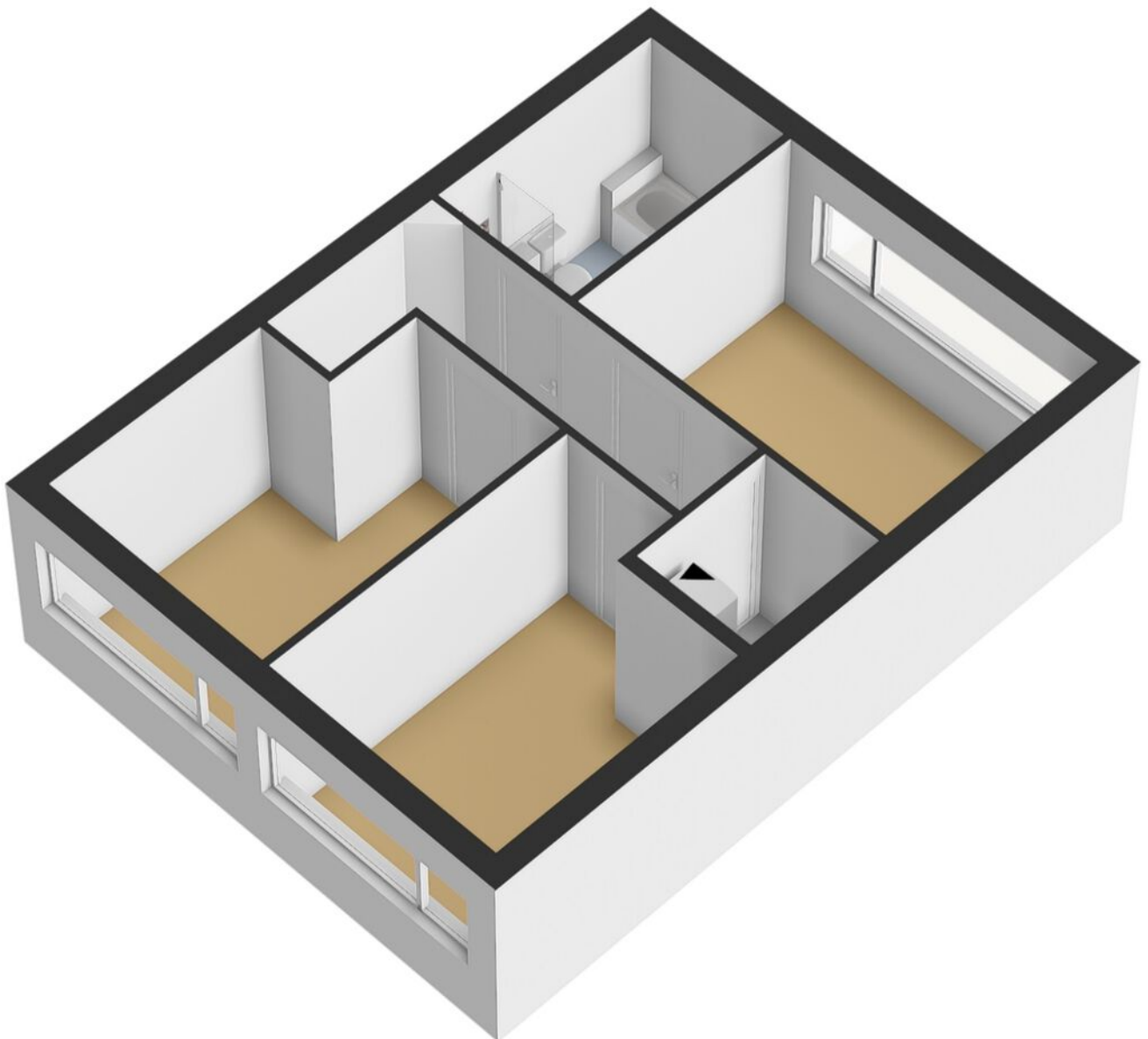


Plattegrond Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

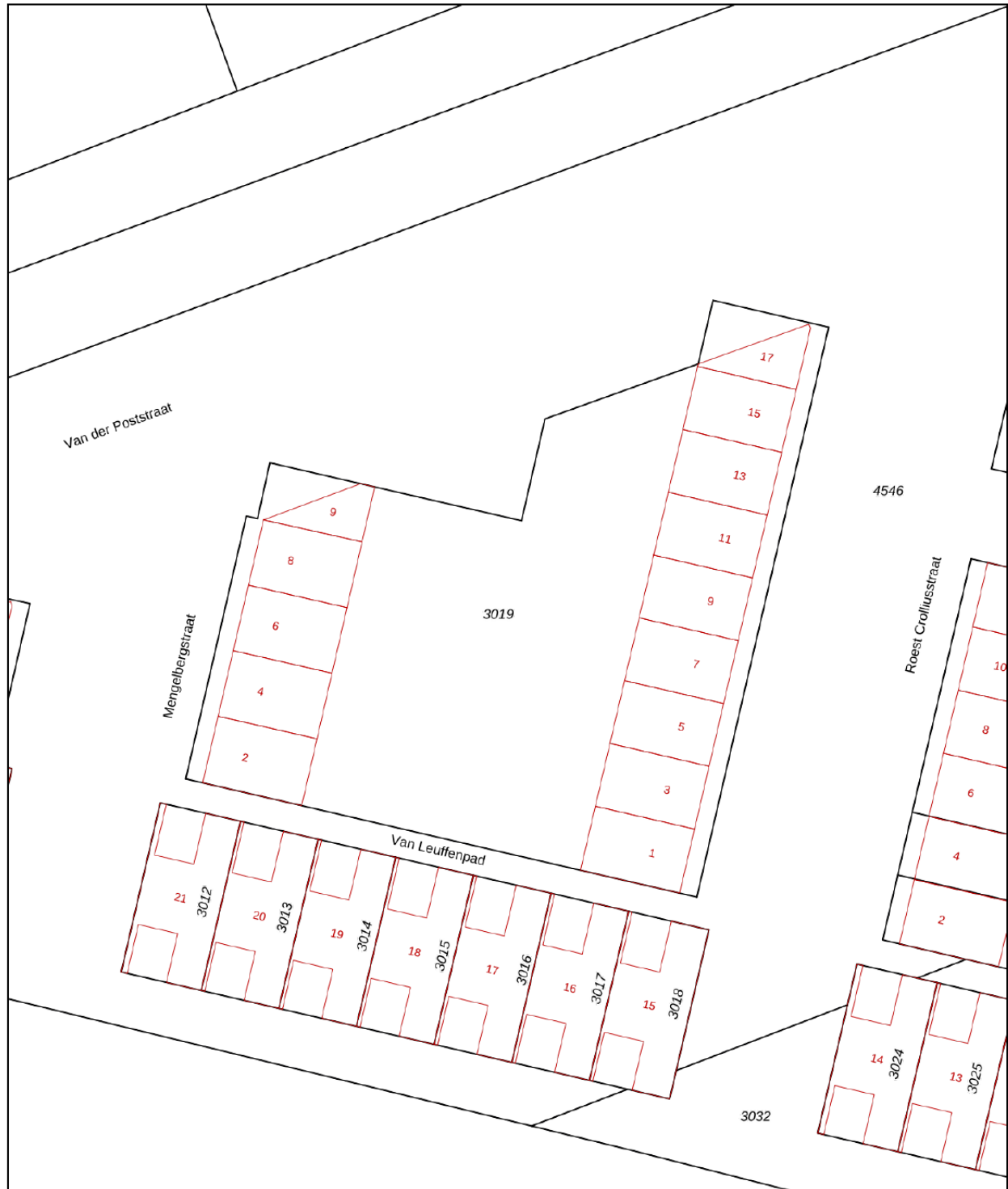
Plattegrond 3D Eerste Verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

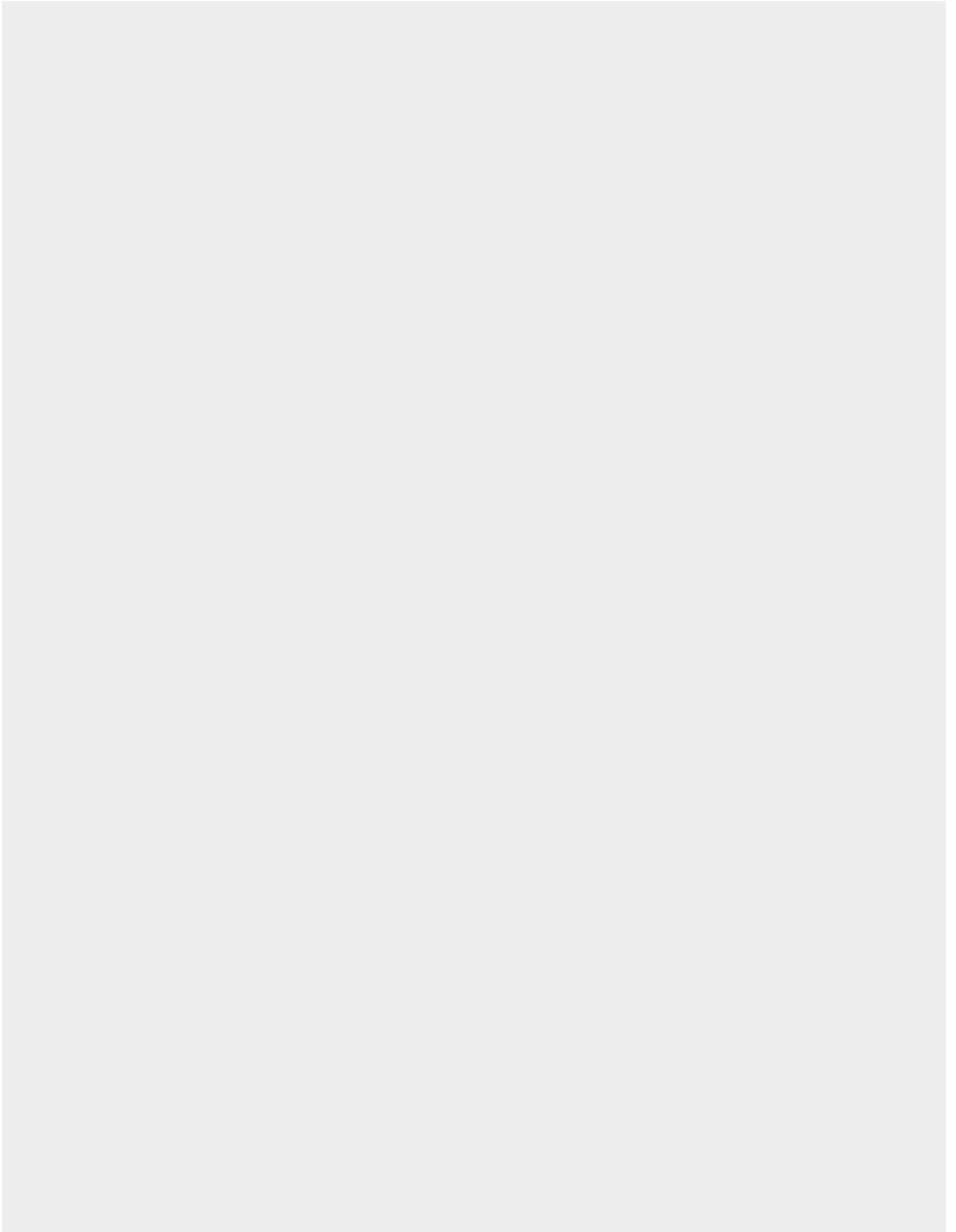
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselstein</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3019</p>	<p>Aan dit uittreksel 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.</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

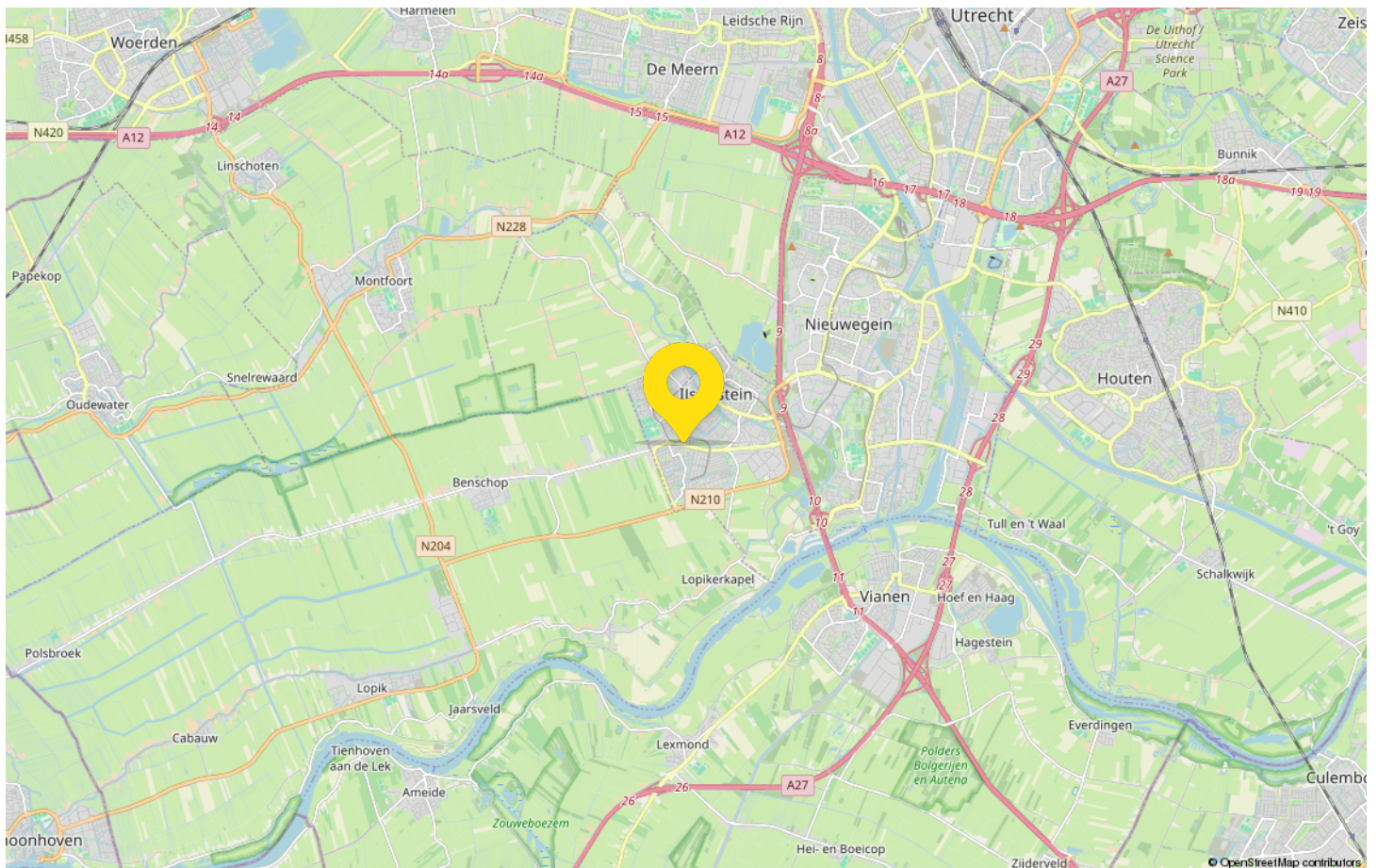
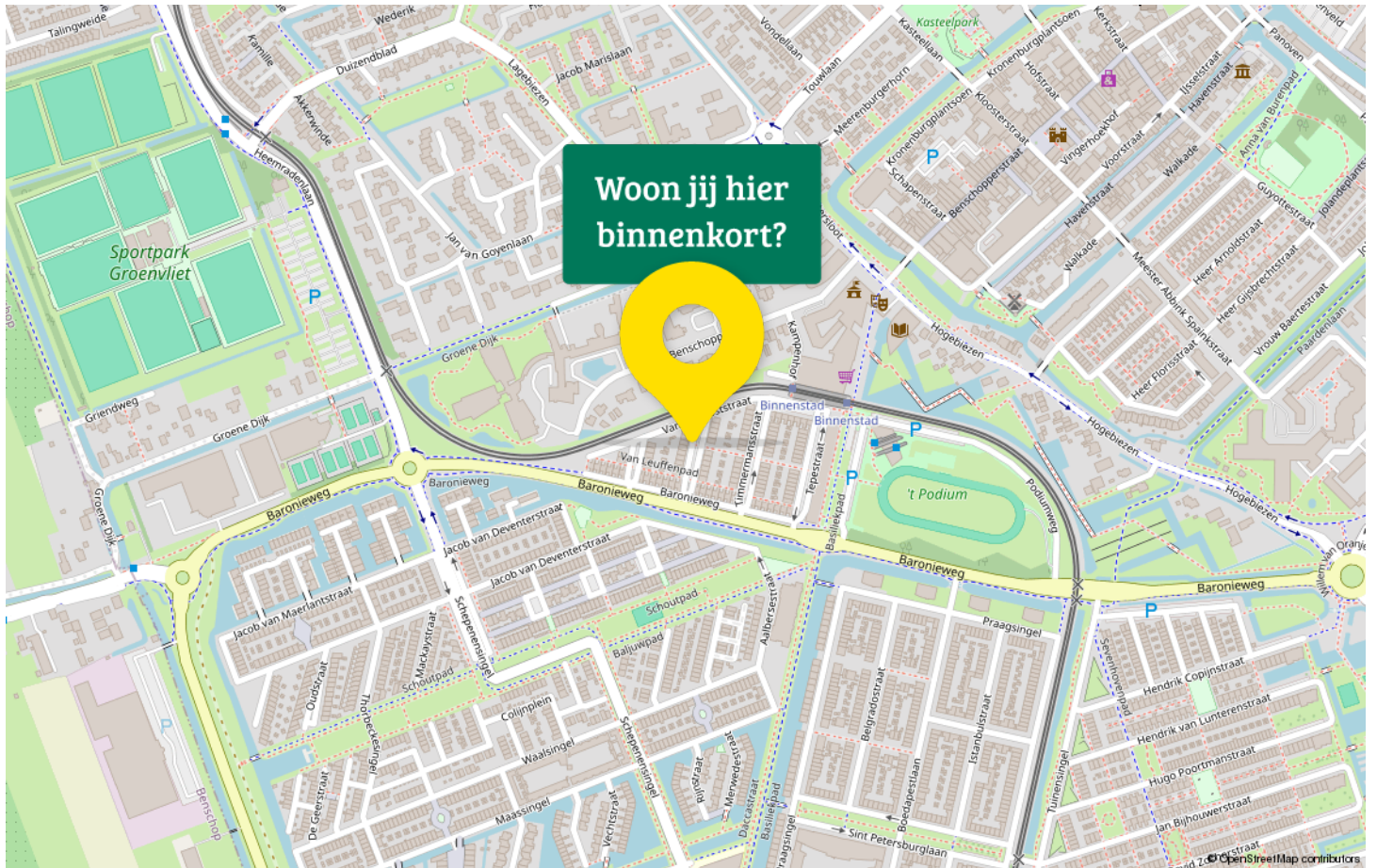
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVER NAME	N.V.T
--------------	------------------	-------------	------------------	-------

Vragenlijst



Locatie op de kaart



Shoppen in IJsselstein



ZUCCOTTO
Chocolade | Chocolatebar



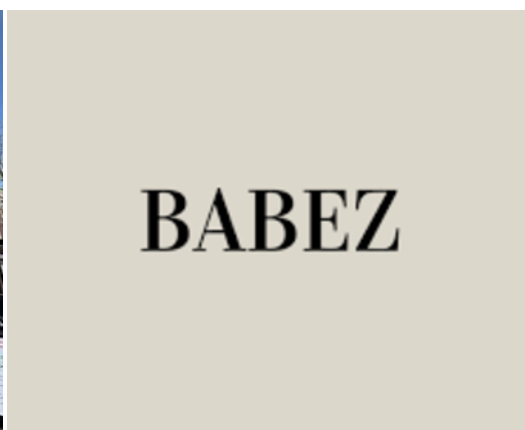
BAARS
Bloembinders



SEVENTYTOO
Fashion | Jeans



READSHOP
Boeken | Tijdschriften



BABEZ BOUTIQUE
Mode



TOF!
Cadeaus | Woonaccessoires



DEB KONCEPT
Mode



DE JONG VISSPECIALIST
Vis | Traiteur



KAASIE KAASIE
Kaas | Noten | Wijnen

Uit in IJsselstein...



FULCO
Theater | Bioscoop



SKIPISTE NIEUWEGEIN
Skien | Snowboarden | Horeca



BRASSERIE DE KLOOSTERTUIN
Lunch | Diner | Terras



BAR BRASSERIE JORIS
Lunch | Borrel | Diner

TONNIE'S
HUISKAMER

TONNIE'S HUISKAMER
Kroeg | Biljart



DE STADSKAMER
Koffie | Lunch | Terras



DE JONG VISSPECIALIST
Vis | Lunch | Traiteur



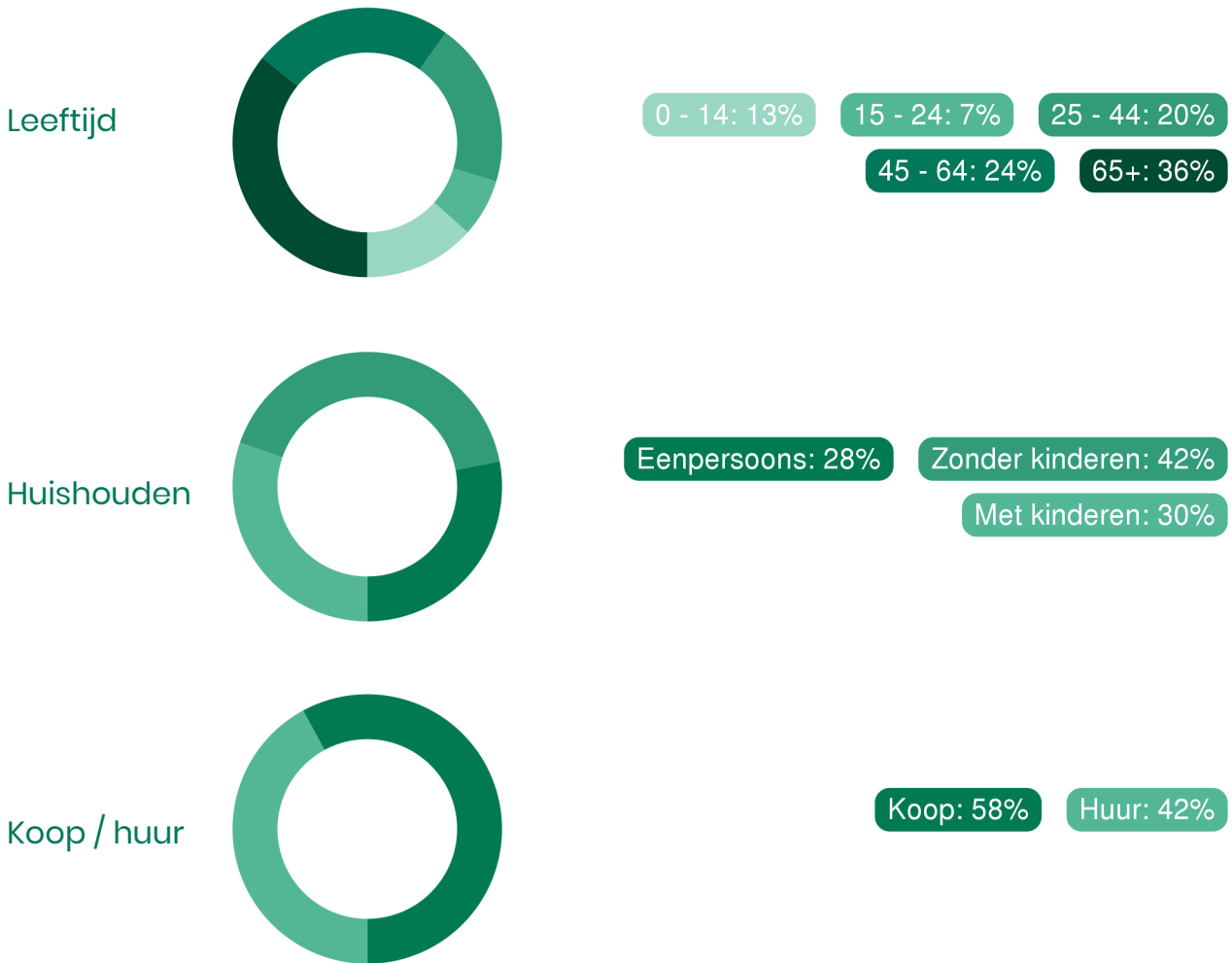
MUSEUM IJSSELSTEIN [MIJ]
Exposities | Workshops



MELVIENNE
Lunchroom

Statistieken

Buurtinformatie - IJsselstein / Benschopperpoort



47%
man

53%
vrouw



1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 501.000



Reinerie Garantiemakelaars

jouw Garantiemakelaar

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.

Reinerie Hypotheken

Wanneer je uitkijkt naar een nieuw [t]huis is het prettig om te weten wat er financieel mogelijk is. Ben je benieuwd naar jouw maandlasten voor een bepaalde woning? Of wil je oversluiten? Wim en Marcus van Reinerie Hypotheken vertellen het je graag! Wim is erkend Hypothecair Planner en Marcus is financieel adviseur en geven je beiden graag een vrijblijvend en onafhankelijk advies over de verschillende hypotheek mogelijkheden.

Nieuwsgierig naar je hypotheekmogelijkheden?

Bel, mail of app ons via de onderstaande gegevens en wij plannen graag een eerste vrijblijvende afspraak met je in!



Wij zijn [t]huis op:

Benschopperstraat 37
3401 DG, IJsselstein Ut

Wij zijn bereikbaar via:

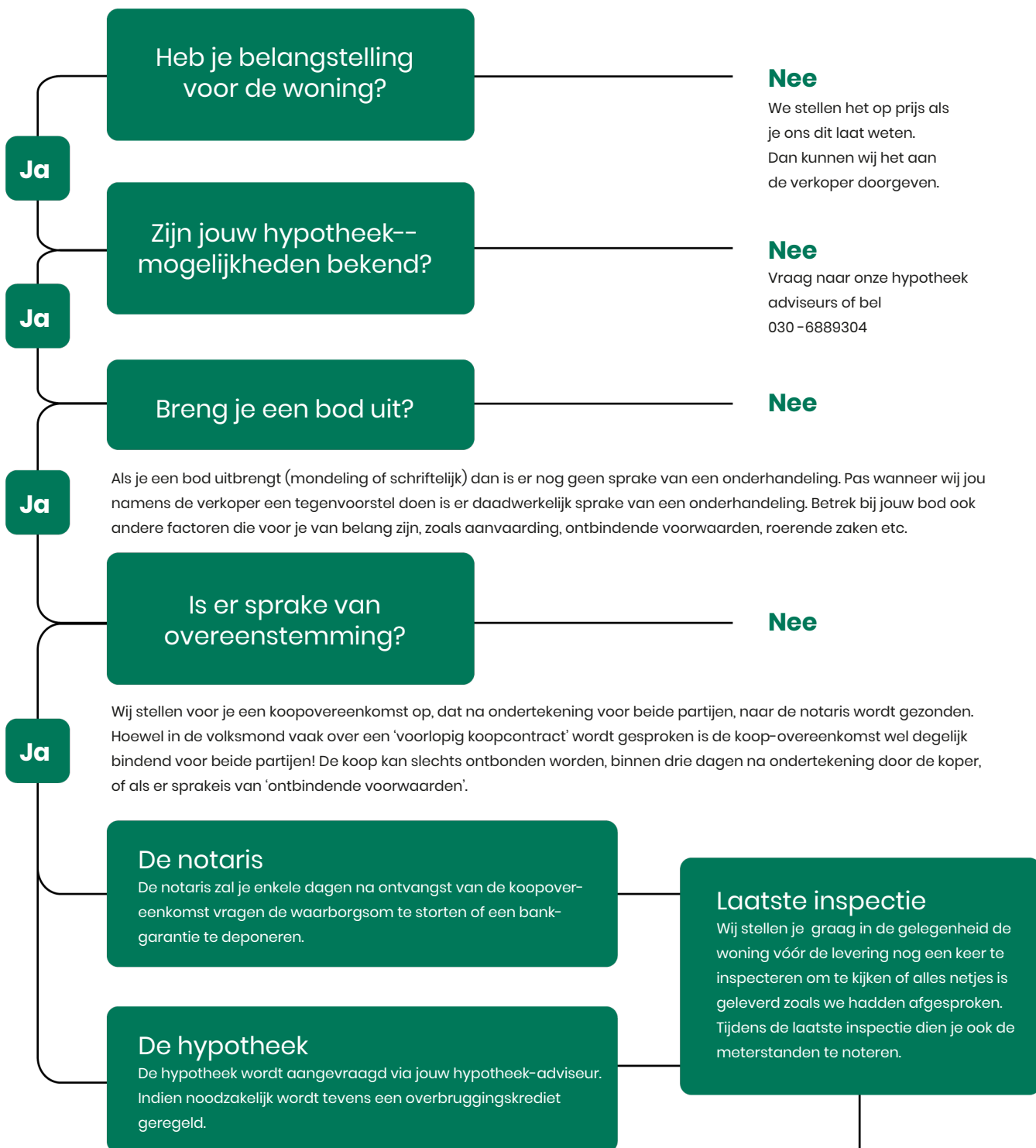
030-6884455

info@reinerie.nl

www.reinerieijsselstein.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe [t]huis genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

030-6884455

info@reinerie.nl

www.reinerieijsselstein.nl



Reinerie Garantiemakelaars
Benschopperstraat 37
3401 DG, IJsselstein Ut

030-6884455
ijsselstein@reinerie.nl
www.reinerieijsselstein.nl

