

# TE KOOP



## Magnoliastraat 41, IJsselmuiden

Vraagprijs € 339.000,- k.k.

Ingrid Goes Makelaars BV  
Baan 3  
8307 AS Ens

0527-264249  
[www.ingridgoesmakelaars.nl](http://www.ingridgoesmakelaars.nl)  
[info@ingridgoes.nl](mailto:info@ingridgoes.nl)



**Ingrid Goes makelaars**  
taxaties • makelaardij • advies

# Omschrijving

Instapklare tussenwoning met vier slaapkamers op een rustige, groene locatie!

Deze goed onderhouden tussenwoning is gebouwd in 1960 en in de loop der jaren volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. De woning staat op 102 m<sup>2</sup> eigen grond en beschikt over vier slaapkamers, een lichte doorzonwoonkamer en een moderne keuken en badkamer (vernieuwd in 2021).

In 2022 is op de tweede verdieping een kunststof dakkapel geplaatst, wat zorgt voor extra ruimte en licht. In 2023 is aan de achterzijde een serre gerealiseerd; een fijne plek om het hele jaar door te genieten.

Duurzaamheid & energievoorziening van deze woning:

- Cv-ketel vernieuwd in 2021
- 10 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Kunststof kozijnen met HR+++ glas op de eerste verdieping
- Dakisolatie aangebracht in 2022
- Energielabel B

Ligging

De ligging is rustig en groen, zonder auto's direct voor de deur. De woning bevindt zich in de dorpskern van IJsselmuiden, in een kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen op korte afstand. Denk aan winkels en horeca op het Markeresplein, scholen en sportfaciliteiten. Ook Kampen en Zwolle zijn goed bereikbaar, onder andere via het Kamper 'Boemeltje'.

Indeling

Begane grond: Hal/entree met toilet, trapopgang en kelderkast met meterkast. Doorgang naar de doorzonwoonkamer met halfopen keuken. De moderne keuken is in 2021 vernieuwd en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Aansluitend de aangebouwde serre met schuifdeuren naar de fijne achtertuin. De achtertuin met aangebouwde stenen berging is gesitueerd op het noordwesten.

Eerste verdieping: Overloop met separaat toilet en toegang tot drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een inbouwkast. De badkamer is in 2021 gerenoveerd en uitgerust met een inloopdouche en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Vaste trap naar voorzolder met opstelling van de cv-ketel (Nefit, 2021) en aansluiting was-apparatuur. Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer met dakkapel.

# Kenmerken

Vraagprijs	: € 339.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 323 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 102 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 89 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 52 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

# Locatie

Magnoliastraat 41  
8271 VV IJSSELMUIDEN



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



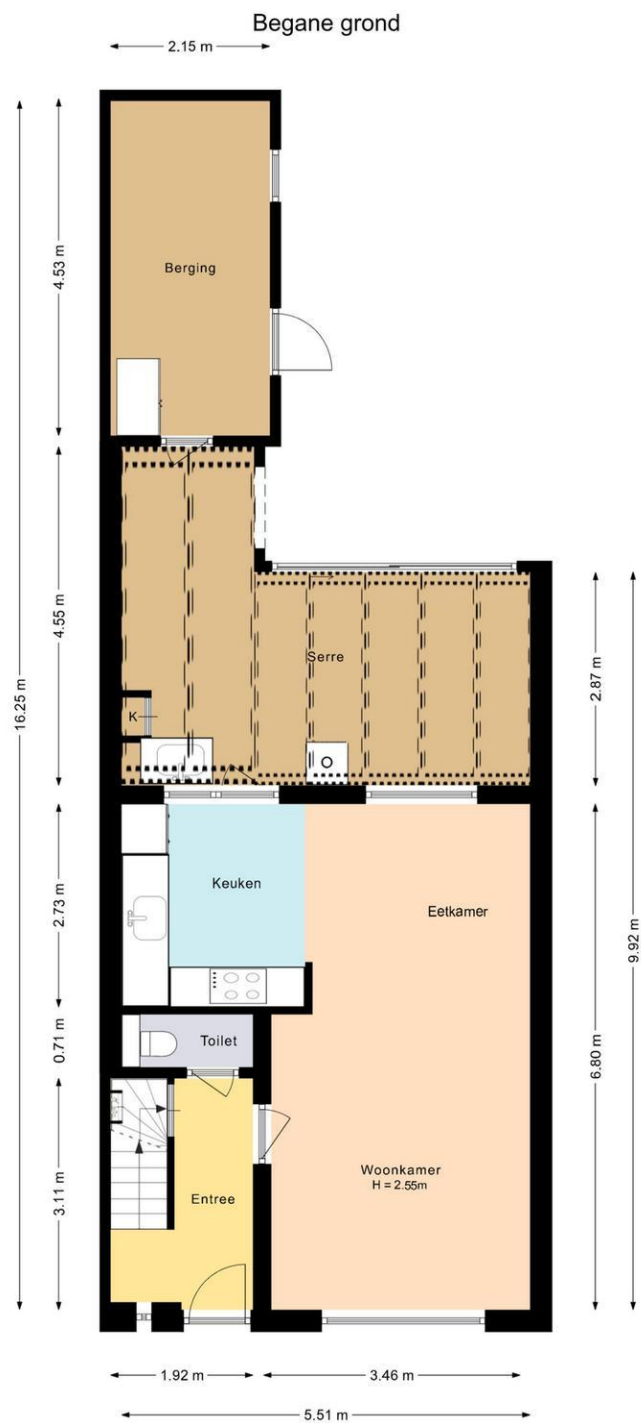
# Foto's



## Foto's



# Begane grond



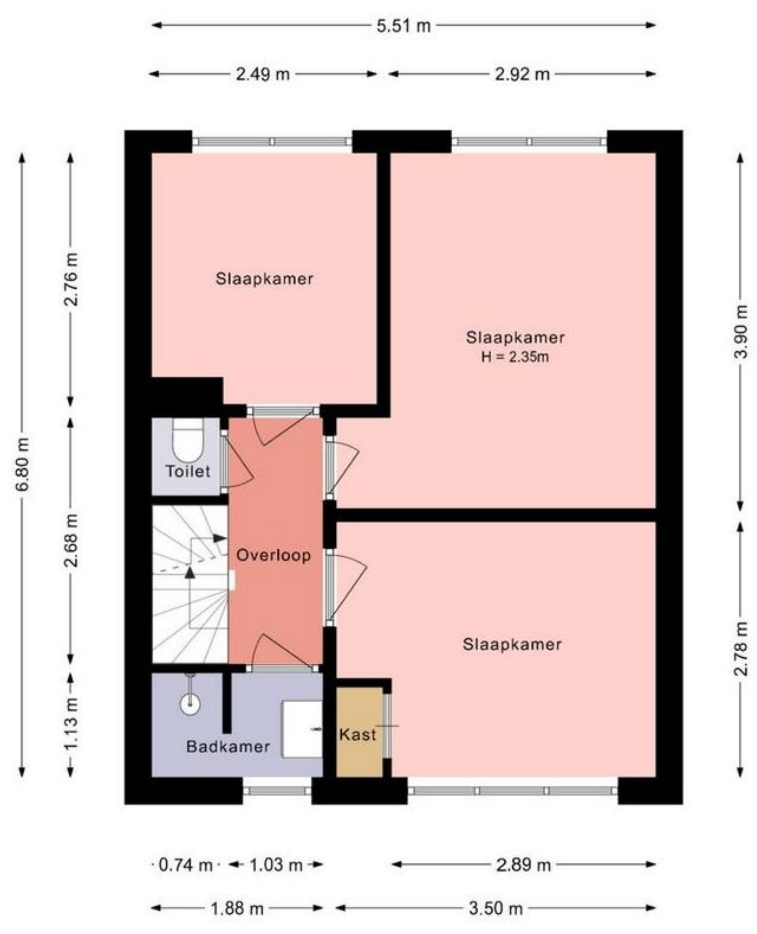
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

## Begane grond 3D



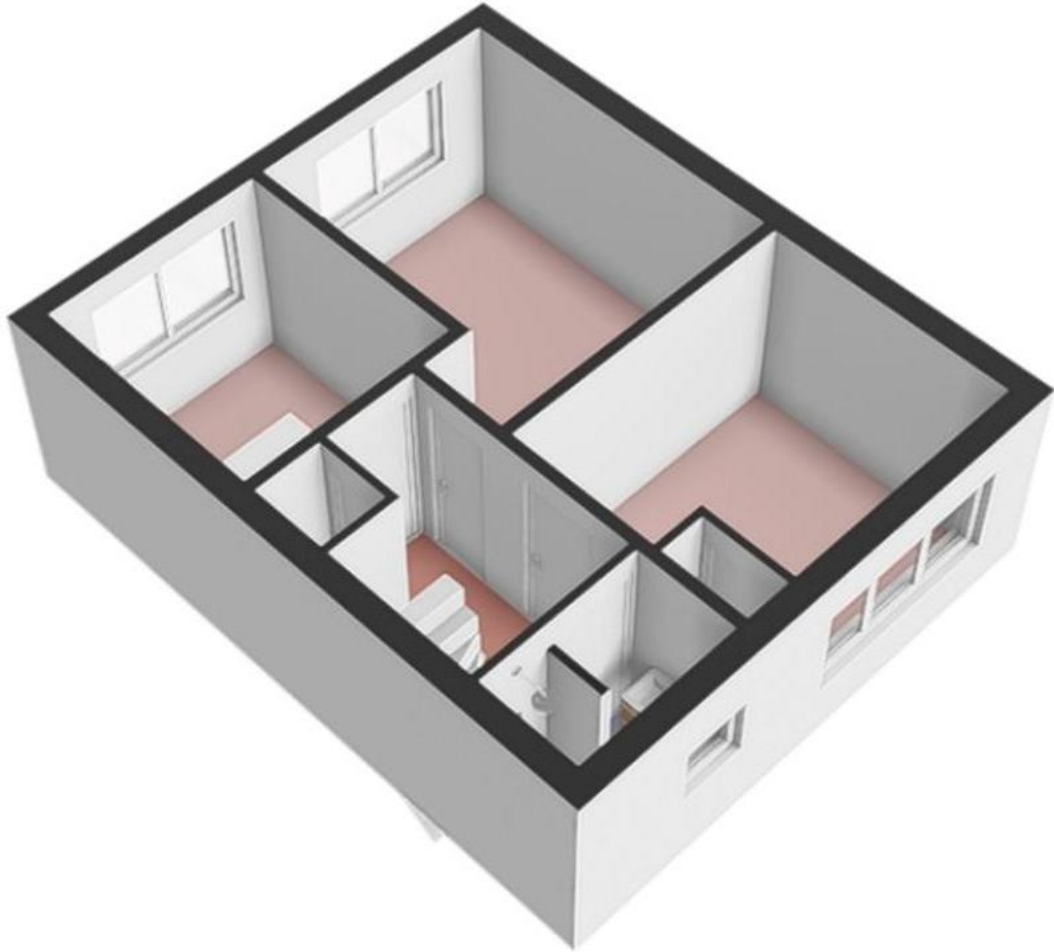
# Eerste verdieping

Eerste verdieping



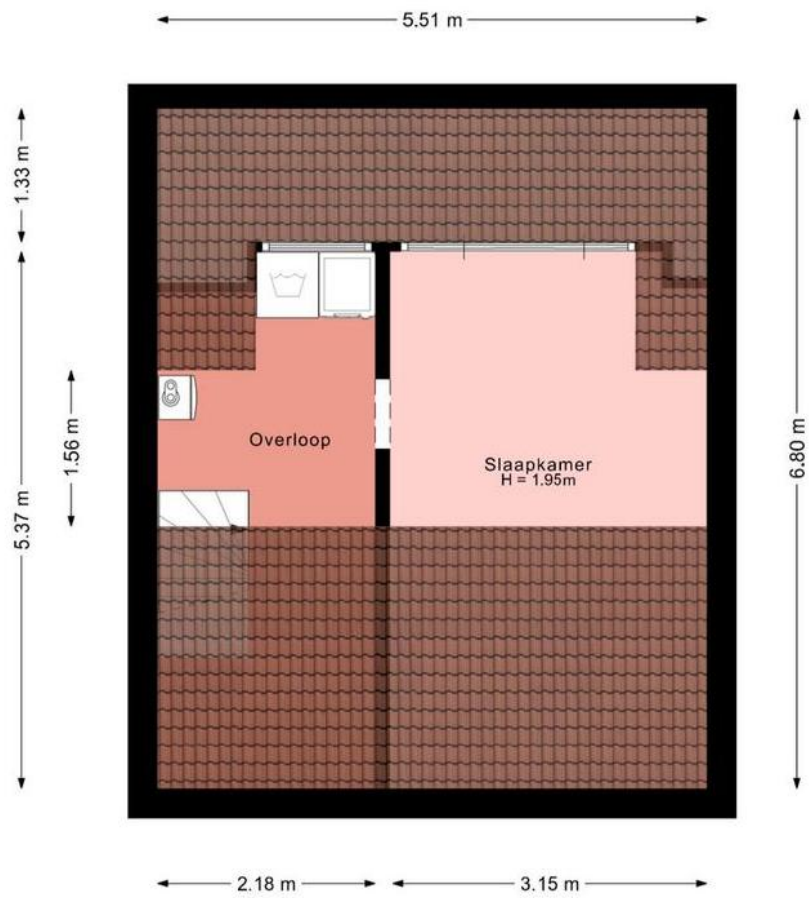
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

## Eerste verdieping 3D



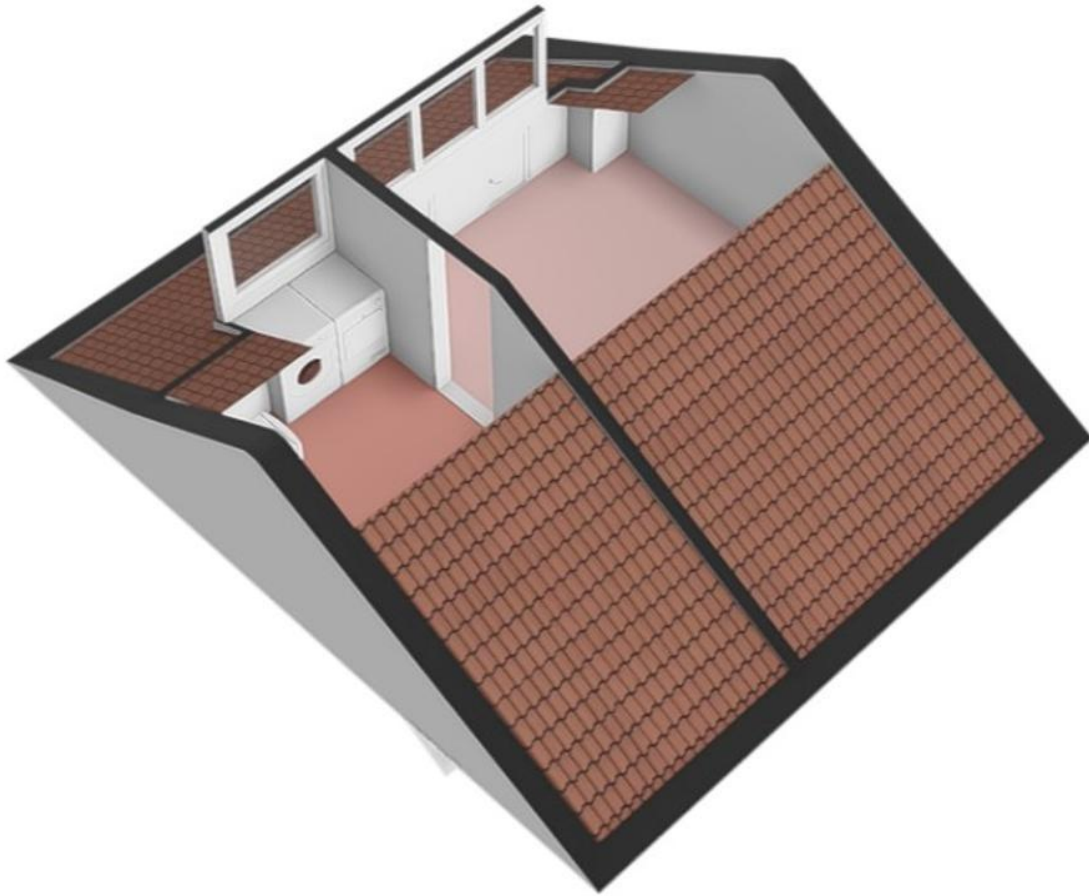
# Tweede verdieping

Tweede verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

## Tweede verdieping 3D




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Magnoliastraat 41



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselmuiden	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3525	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, gelteerd op 15 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Verkoopprocedure

**Hieronder treft u de standaard hoofdlijnen van de verkoopprocedure die door ons kantoor gehanteerd wordt.**

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model. Indien gewenst sturen wij u vóór de onderhandeling een blanco concept koopovereenkomst toe.
3. Indien door koper een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 5 weken, tenzij tijdens de onderhandelingen anders wordt afgesproken.
4. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
5. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
6. De bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief en dienen om u een globaal beeld van het onroerend goed te verschaffen.
7. Het risico ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt - al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
8. Het risico ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van asbest in of om het verkochte komt - al dan niet na een uitgevoerde asbestinventarisatie - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening en risico van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn. Al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopovereenkomst.

Ingrid Goes makelaars is bij het samenstellen van deze brochure nauwkeurig te werk gegaan. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.