

WELKOM



Vraagprijs
€ 1.100.000 k.k.



Edisonweg 44 a
IJsselstein

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



KENMERKEN

KENMERKEN WONING

Woonoppervlakte	172,5m ²
Garage	19.3m ²
Voortuin	80m ²
Dakterras totaal	53m ²
1e dakterras 35,4m ² en 2e dakterras 17,6m ²	
Bouwjaar	2001
Slaapkamers	4
Badkamers	2



OMSCHRIJVING

Unieke kans: ruim bedrijfspand mét complete bedrijfswoning, ideaal voor ondernemers die bij het bedrijf willen wonen!

Waarom dit object uniek is.

Het is perfect voor ondernemers die wonen en werken willen combineren. Instapklaar voor automotive bedrijven, maar eenvoudig aan te passen voor andere bedrijfsdoeleinden.

Centrale ligging in Het Groene Hart en nabij op/afrit A2 (IJsselstein-Nieuwegein) en toegang naar A12, moderne voorzieningen en eigen parkeergelegenheid. IJsselstein is een gezellig bruisend stadje met diverse winkels, restaurants en uitgaansgelegenheden.

Al met al is dit de ideale plek voor een automotive bedrijf waarbij de ondernemer met zijn/haar gezin huisvesting op het terrein kan hebben. Met de verkoper is bespreekbaar wat er aan roerende zaken over te nemen is. Maar... deze bedrijfshal met bedrijfswoning kan voor vele soorten ondernemingen dienst doen!

Dit unieke bedrijfspand met royale woning biedt alles wat u nodig heeft voor een perfecte werk- en leefomgeving. Wees welkom om een afspraak voor bezichtiging te maken en neem gerust uw eigen NVM-aankoopmakelaar in de arm en neem hem/haar mee naar het kijkmoment!

De bedrijfswoning 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 het object met veel zorg is opgemeten en wij de verkooptekst hebben gemaakt kan het zijn der 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 ouderdomsclausule.

Bent u ondernemer en droomt u van een bedrijfsruimte én een royale woning op één locatie? Dan is dit uw kans! Dit veelzijdige object biedt een uitstekend onderhouden bedrijfspand met moderne voorzieningen én een ruime bedrijfswoning met meerdere verdiepingen, groot dakterras en veel wooncomfort. Alles op eigen terrein, mét parkeergelegenheid voor de deur!

De BEDRIJFSWONING – royaal, licht en comfortabel!

De bedrijfswoning biedt verrassend veel ruimte en comfort.

Kenmerken bedrijfswoning:

woonoppervlakte 172,5m², garage 19,3m², voortuin 80 m², dakterras totaal 53 m², bouwjaar 2001, 4 slaapkamers, 2 badkamers

begane grond: Op de begane grond is naast een garage ook een slaapkamer met badkamer aanwezig. Verder uiteraard entree/hal, gang, trapopgang, toiletruimte en meterkast. De badkamer heeft een complete inrichting met een ligbad, een douchecabine en een dubbel wastafelmeubel. De garage is ruim, heeft een elektrische deur en is te verwarmen met een radiator.

1e verdieping: Op de eerste verdieping is de leefruimte met een woonkeuken met keuken in hoekopstelling, de royale woonkamer met aansluitend een heerlijk ruim dakterras (circa 35 m²) met een tuinkamer. Ook op deze verdieping in de hal een toiletruimte en vaste trap naar de tweede verdieping. De airconditioning in de leefruimte zorgt hier voor verkoeling tijdens de warme dagen.

2e verdieping: De slaapverdieping is uitgerust met een tweede badkamer en drie slaapkamers (waarvan één met airconditioning). In een L-vorm loopt rondom de slaapkamers een dakterras. Praktisch voor het drogen van de was of om je even terug te trekken in privacy. De badkamer is uitgerust met dubbele wastafel, derde toilet, douche en aansluiting wasmachine. Op deze verdieping is de CV-ketel aanwezig in een aparte bergkast. Het voordeel van deze verdieping t.o.v. een 'traditionele' woning is dat alle wanden recht zijn waardoor er veel ruimte in de slaapkamers aanwezig is. Praktisch met het indelen doordat er voldoende wanden zijn voor hoge kasten.

- de woning kenmerkt zich verder door de goede lichtval middels de vele raampartijen
- de woning heeft energielabel B

Het BEDRIJFSPAND – veelzijdig, compleet en instapklaar

Het bedrijfspand is met zorg ontworpen en ingericht voor optimale efficiëntie en comfort. Momenteel in gebruik als motorbedrijf, maar geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten.

Kenmerken bedrijfsgedeelte: bedrijfsoppervlakte 542m², 7 waarvan kantoor 46,5 m², hal begane grond 225m², hal 1e verdieping 210m², hal 2e verdieping 72m², bouwjaar 2001, perceeloppervlakte totaal 525m²

Bedrijfshal:

begane grond: Betonnen vloer voorzien van rubberen vloertegels. Scheidingswand over de volle lengte, voorzien van ramen met dubbel glas en dubbele deuren dit om een separate hal en werkplaats/kantoor te creëren.

In de werkplaats is een dubbele RVS spoelbak aanwezig. Er zijn twee lichtrails met spots die richtbaar zijn naar elke gewenste hoek of plek aanwezig en een volledig RVS balie in hoekopstelling voorzien van kastruimte en gedeeltelijk glas aan de buitenzijde. Deze ruimte, met planken, kan worden gebruikt als etalage. Het andere deel, zonder glas, is geschikt voor zaken, als computer, printer, papier etc.

In de hal bevindt zich de dynoruimte, welke voorzien is van afzuiging en koeling (airconditioning). De luchtbuizen zijn voorzien van geluiddempers. De dynoruimte is geheel voorzien van geluiddempingsmateriaal en wordt afgesloten met een geluiddichte deur.

Het ruime kantoor is een verzorgde plek voor de ontvangst van klanten en een perfecte werkplek voor collega's. Er zijn vaste kasten, een pantry en een separaat toilet aanwezig om de ruimte compleet te maken.

Middels een brede trap in de werkplaats kom je op de 1e verdieping. Deze trap is afsluitbaar door een zwaar hekwerk.

1e verdieping: De vloer is de eerste 5 meter belastbaar tot 1000 kg/m², de rest van de vloer tot 500 kg/m². De vloer is voorzien van een liftgat met balustrade. Deze komt uit in de hal. De balustrade is volledig weg te nemen waardoor met een heftruck eenvoudig goederen naar boven en naar beneden kunnen worden getild.

Er zijn drie afgesloten werkruimtes aanwezig, waarvan twee zijn voorzien van afzuiging en persluchtaansluiting en uiteraard diverse 220 volt aansluitingen. Alle werkruimtes zijn voorzien van kunststofvloertegels.

2e verdieping: Het vloeroppervlakte hier is circa 15x5 meter en heeft een stahoogte van circa 2 meter. De vloer is belastbaar tot 500 kg/m². Op deze verdieping staat de CV-ketel en droger.

Goed om te weten:

- in 2007/2008 is het bedrijfsgedeelte verbouwd
- de elektrische installatie van 3 x 75 amp is in eigendom van verkoper volledig nieuw aangelegd en voorzien van een eigen groepenkast op eerste verdieping
- diverse krachtstroom aansluitingen aanwezig
- de vloeren zijn als losstaande constructie in de hal neergezet
- in de werkplaats is een houten voorzetwand tegen achterzijde van het object.
- tegen de houten voorzetwand in de werkplaats staat een 10 meter maatwerk RVS werkbank, voorzien van lades, welke zwaar belastbaar zijn. Over de gehele lengte van de werkbank zijn bovenkasten opgehangen met aflegvakken. Elke werkplek, op de werkbank, is voorzien van een stroom- en luchtaansluiting
- er zijn 3 hydraulisch bedienbare motorhefbruggen, waarvan de bekabeling in de vloer is weggewerkt. Boven deze bruggen hangt LED verlichting. Elke hefbrug heeft haspels voor lucht en stroom en elke hefbrug kan worden aangesloten op een rail voor afzuiging van uitlaatgassen
- op de eerste verdieping hangen boven de stellingsruimte LED TL-bakken
- in de separate werkruimten op de eerste verdieping zijn maatwerk RVS werkbanken
- op de tweede verdieping is de luchtcompressor gesitueerd (voor overname van roerende zaken verwijzen wij naar de roerende zakenlijst van verkoper)
- externe schilderwerk gedeeltelijk uitgevoerd 2026

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, danwel de gevolgen daarvan.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

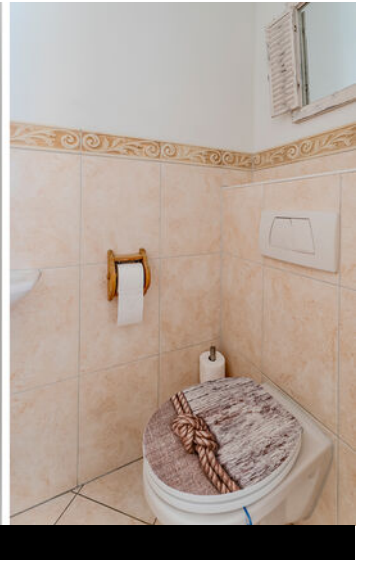
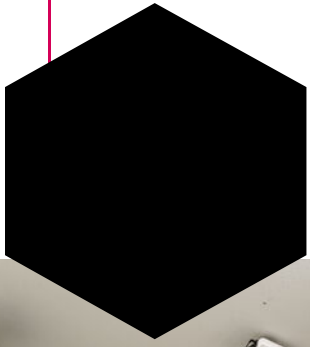
Als koper heb je een onderzoekplicht. Je dient daarom de voor jou van belang zijnde aspecten goed na te gaan. Ook kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren en inlichtingen bij de gemeente en andere instanties inwinnen. Het beste - vinden wij - kun je laten bijstaan door een eigen (NVM) aankoopmakelaar.

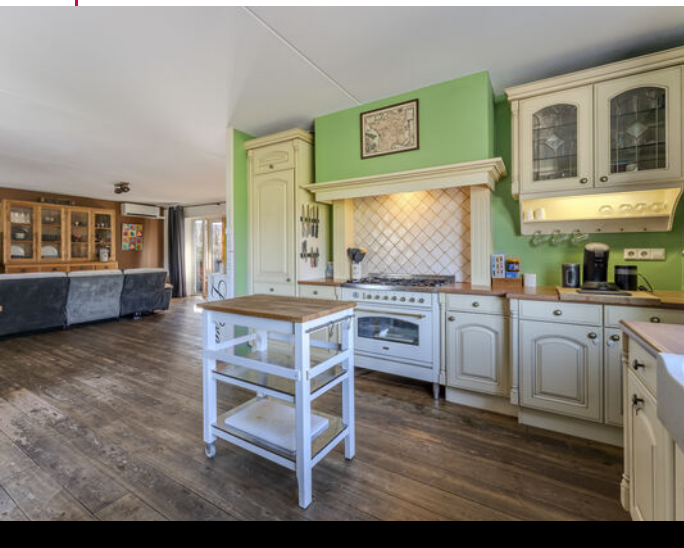
De gestelde vraagprijs is een uitnodiging tot een doen van een bod. Onderhandelingen lopen altijd via ons, de makelaar van de verkoper. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste punten zoals koopsom, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden dat wordt dit door ons vastgelegd in een koopovereenkomst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

U koopt kosten koper (k.k.) Dit houdt in dat alle bijkomende kosten van de juridische overdracht voor rekening van koper zijn. Hieronder vallen overdrachtsbelasting, notariskosten, de BTW indien van toepassing en de kadaster kosten. 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 uw eigen (NVM) aankoopmakelaar.

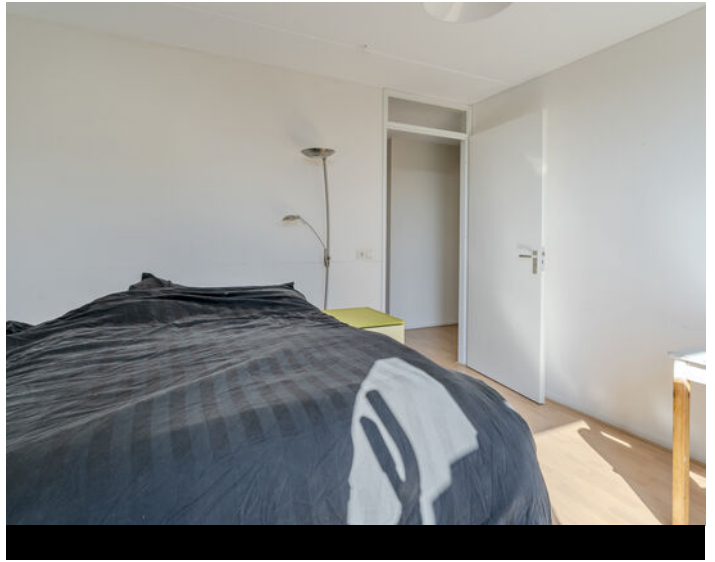
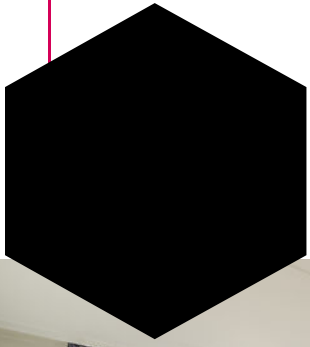
Koper stort uiterlijk binnen 7 weken na tekenen koopovereenkomst een waarborgsom of koper zorgt voor een bankgarantie tot nakoming van zijn verplichtingen. Dit betreft 10 % van de koopsom. Koper mag de notaris aanwijzen voor de notariële levering. Notariële en feitelijke levering vinden op één dag plaats en ook per die datum gaan de baten en lasten over op de koper/nieuwe eigenaar.

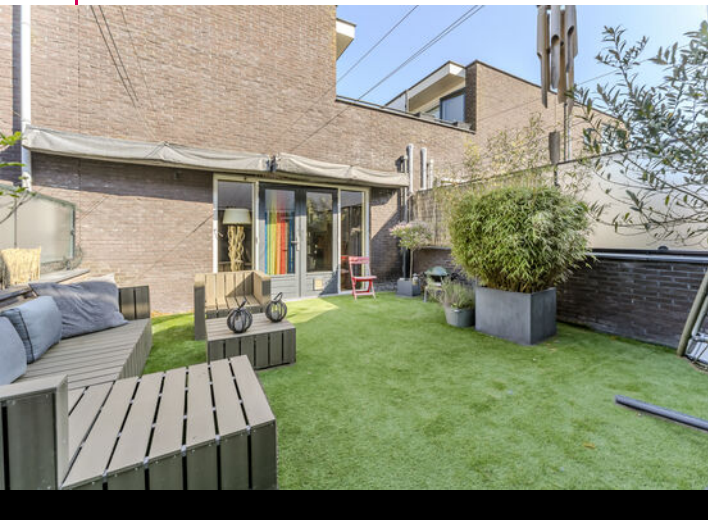
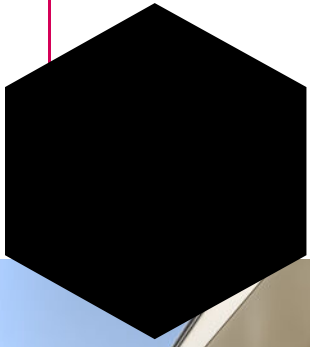
Het object is ook aangemeld op funda business.



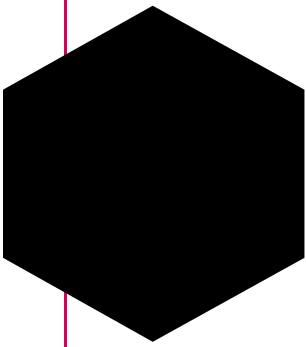






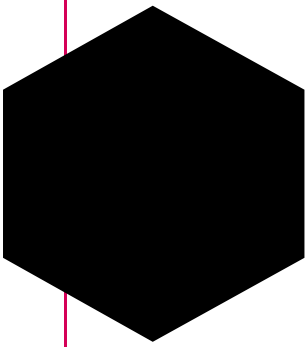




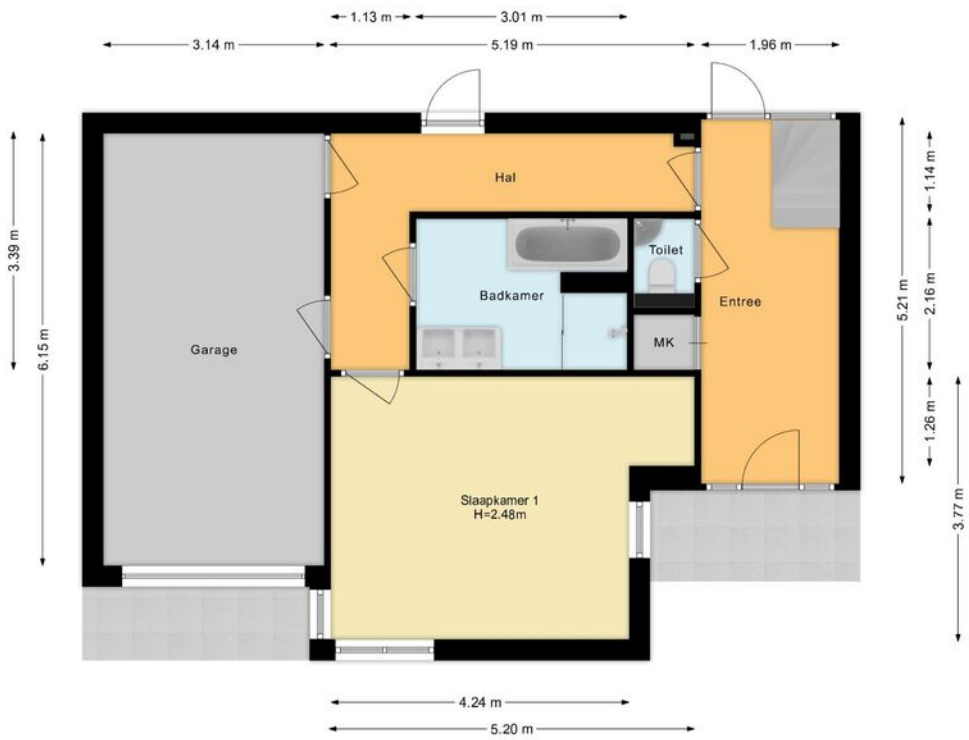


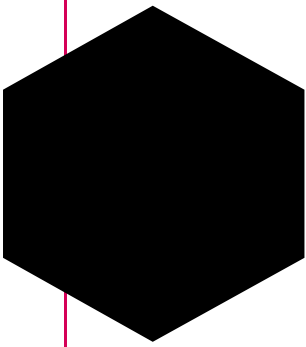
Plattegrond





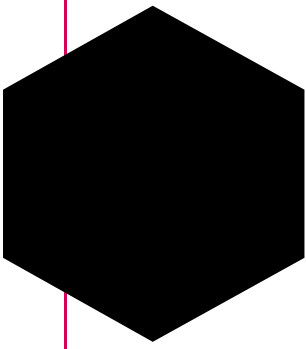
Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond



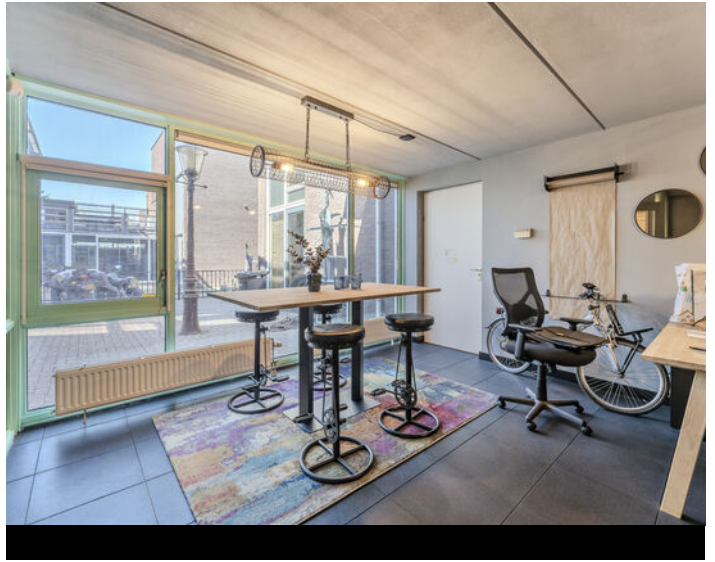
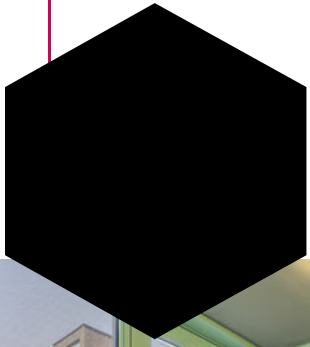


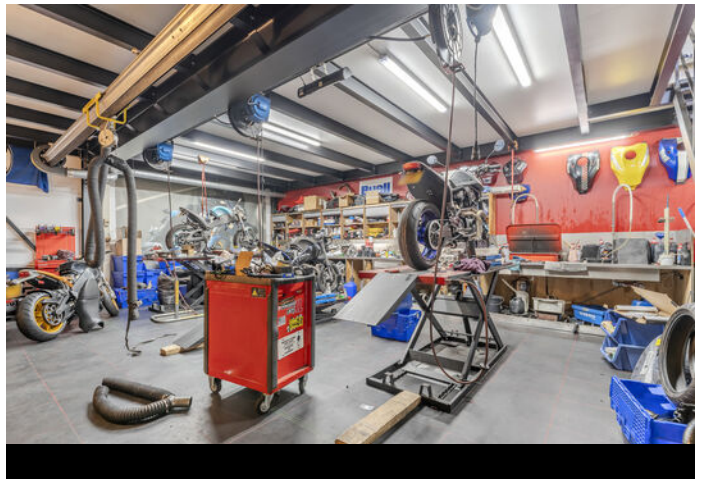
KENMERKEN

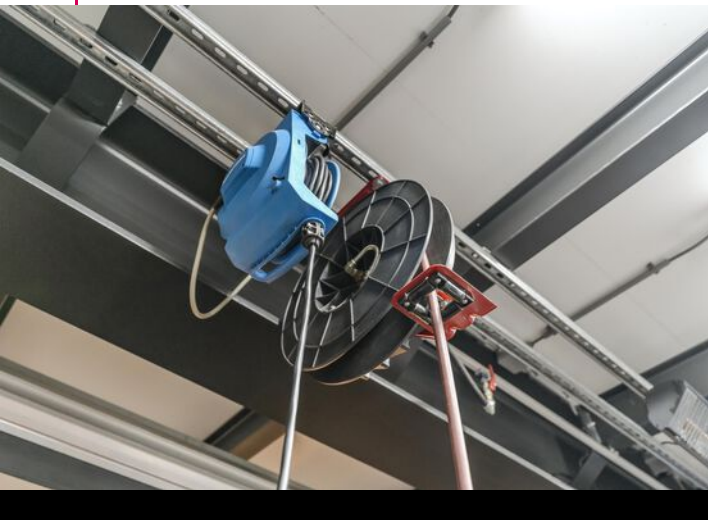
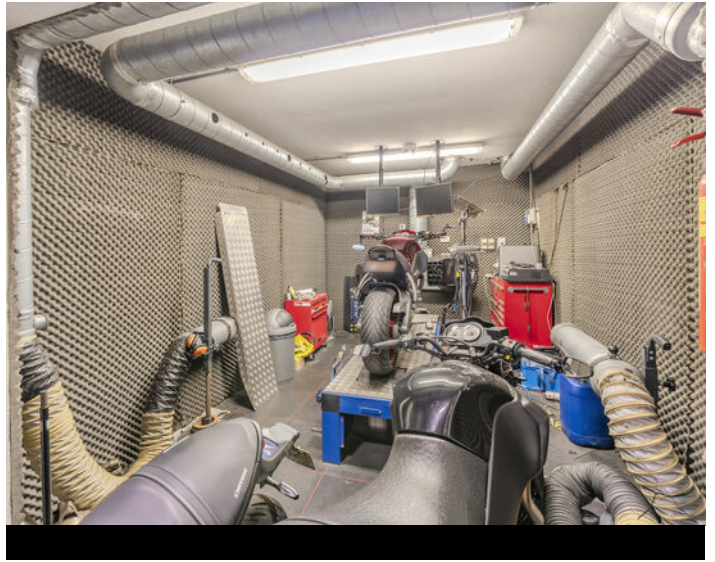
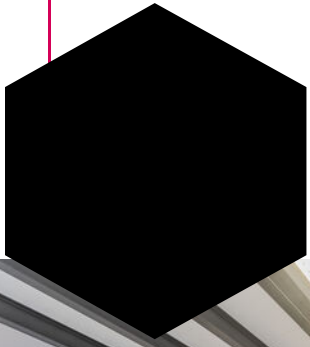
KENMERKEN HAL

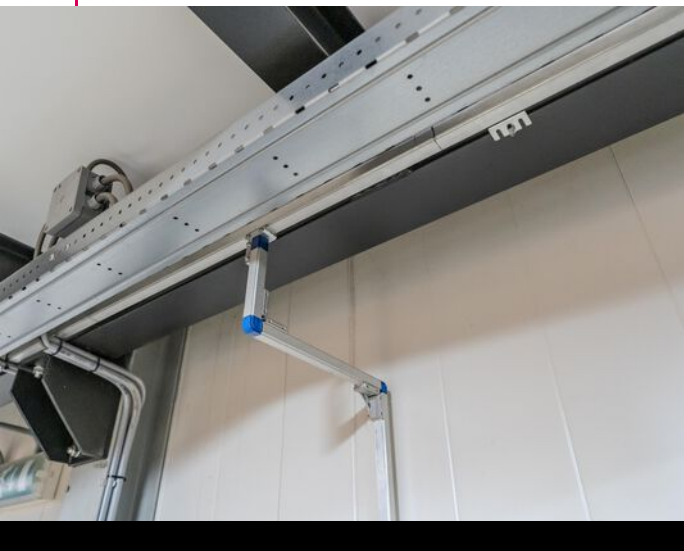
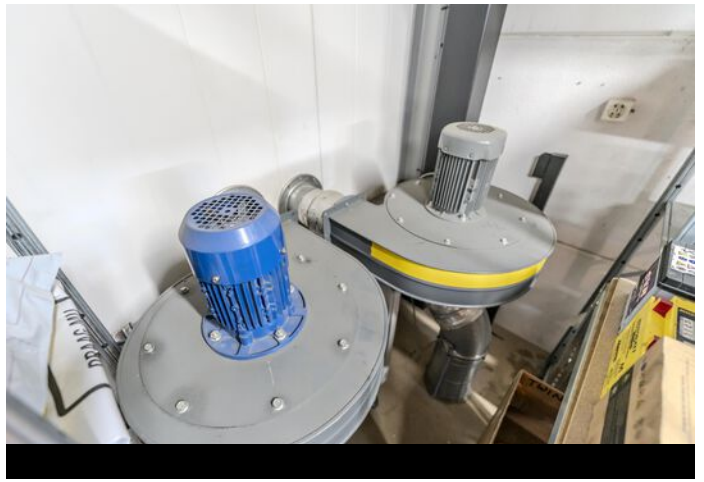
Bedrijfsoppervlakte	542m ²
waarvan kantoor	46.5m ²
Hal begane grond	225m ²
Hal 1e verdieping	210m ²
Hal 2e verdieping	72m ²
Bouwjaar	2001
Perceeloppervlakte totaal	525m ²
(375m ² nummer 44 en 150m ² nummer 44 A)	

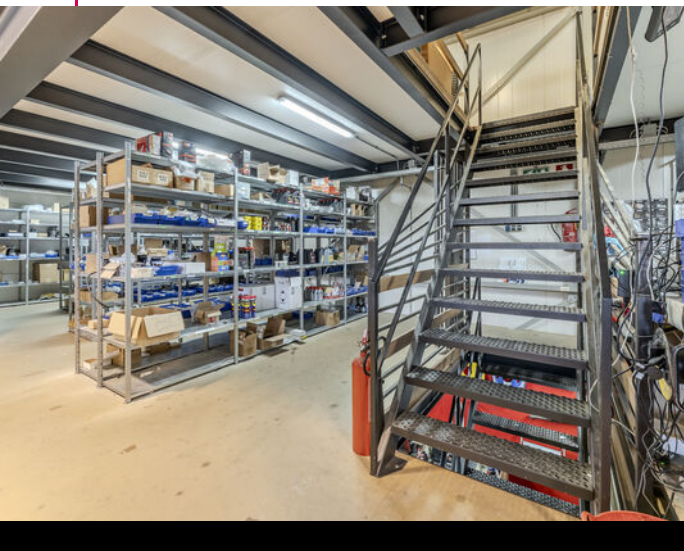
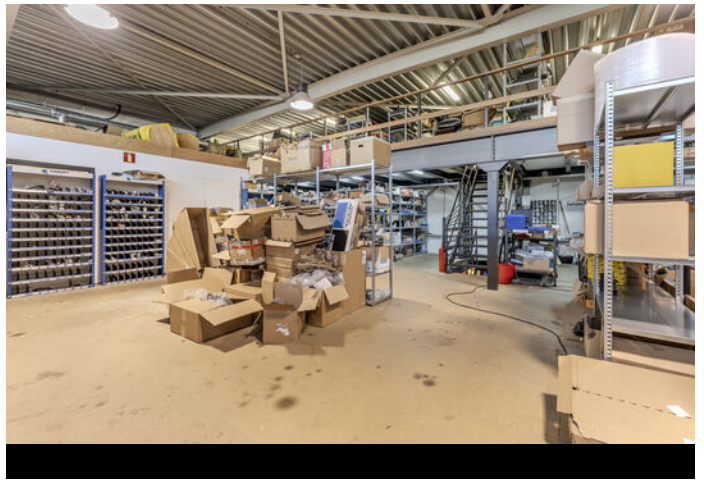


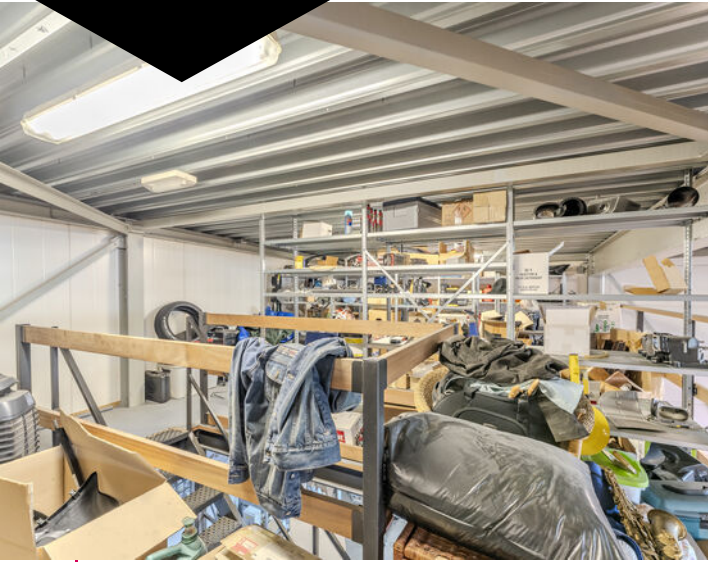
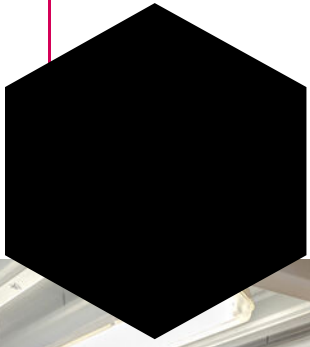


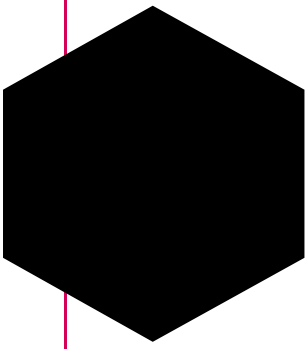










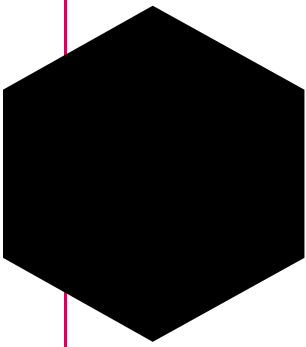


Plattegrond



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 225 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouerscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

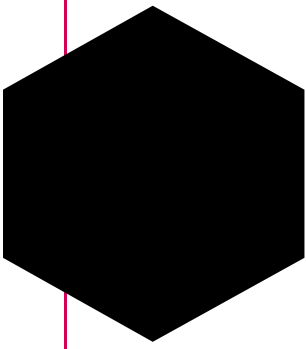


Plattegrond

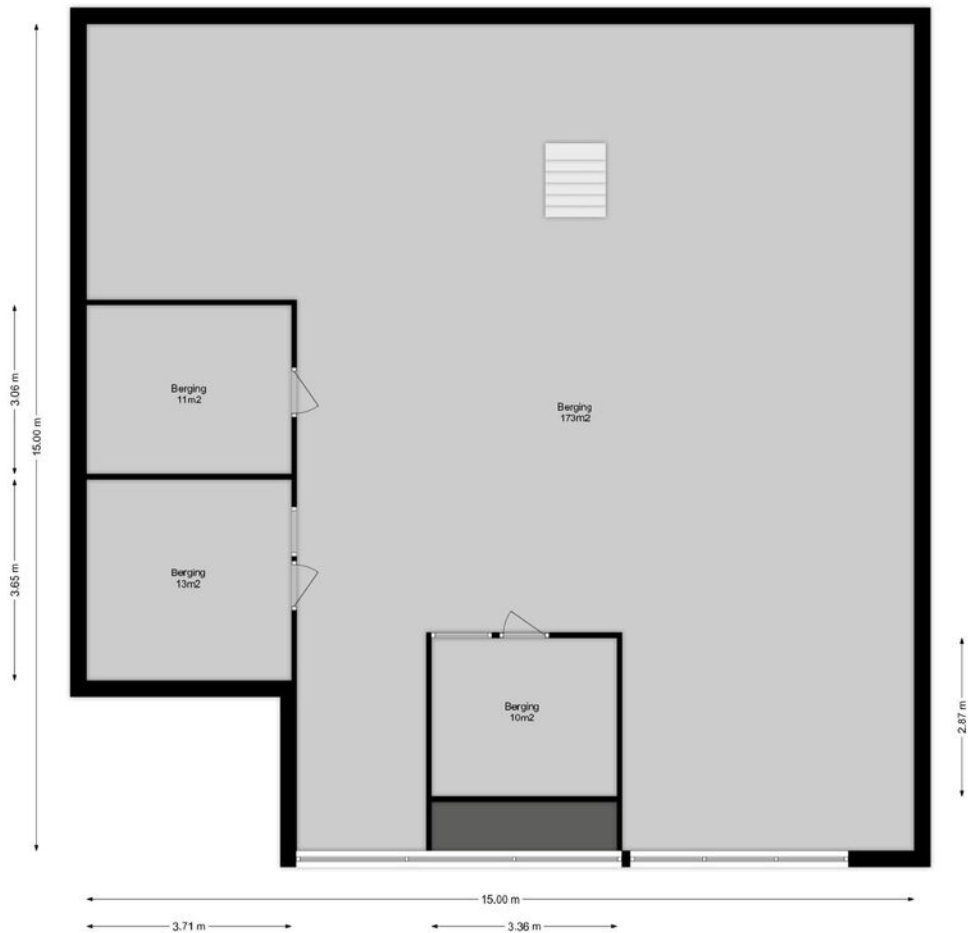


De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 225 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

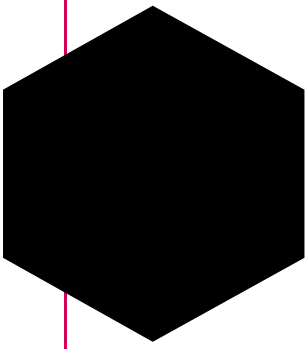


Plattegrond

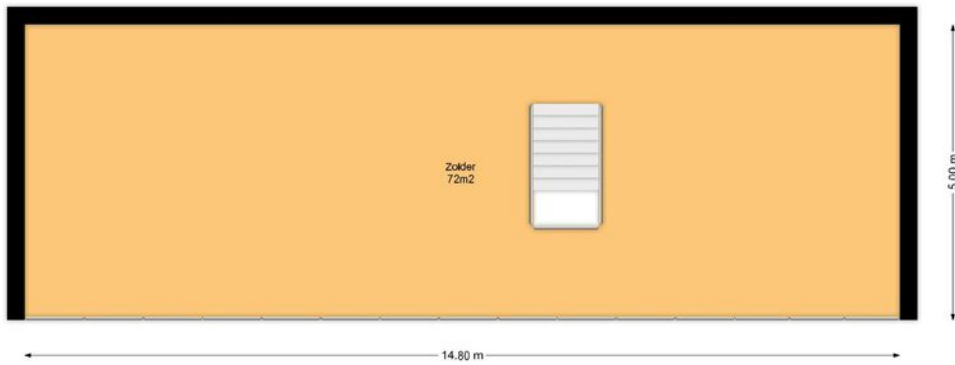


De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 210 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

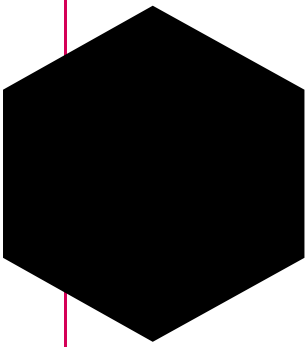


Plattegrond



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 72 m².

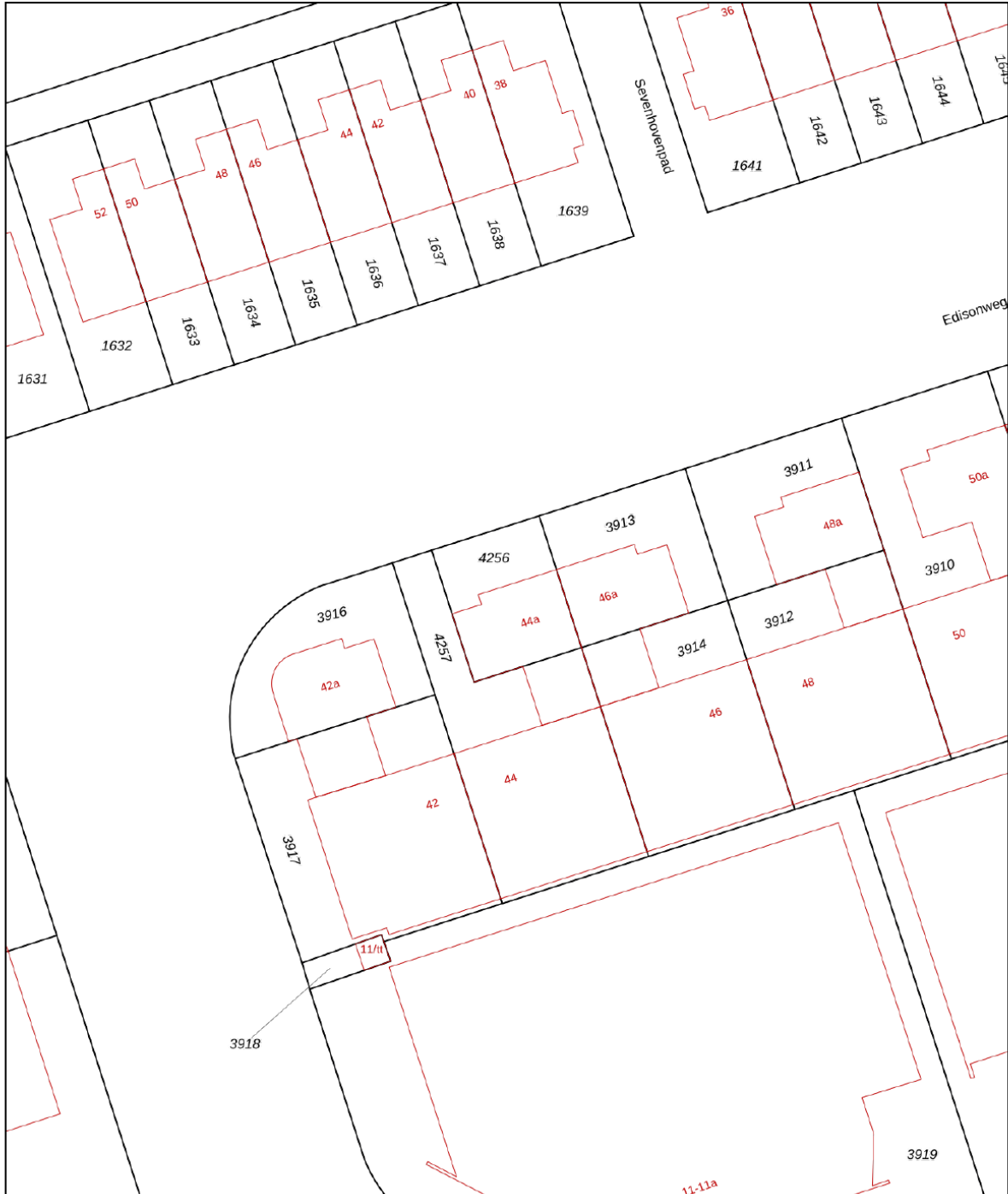
(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



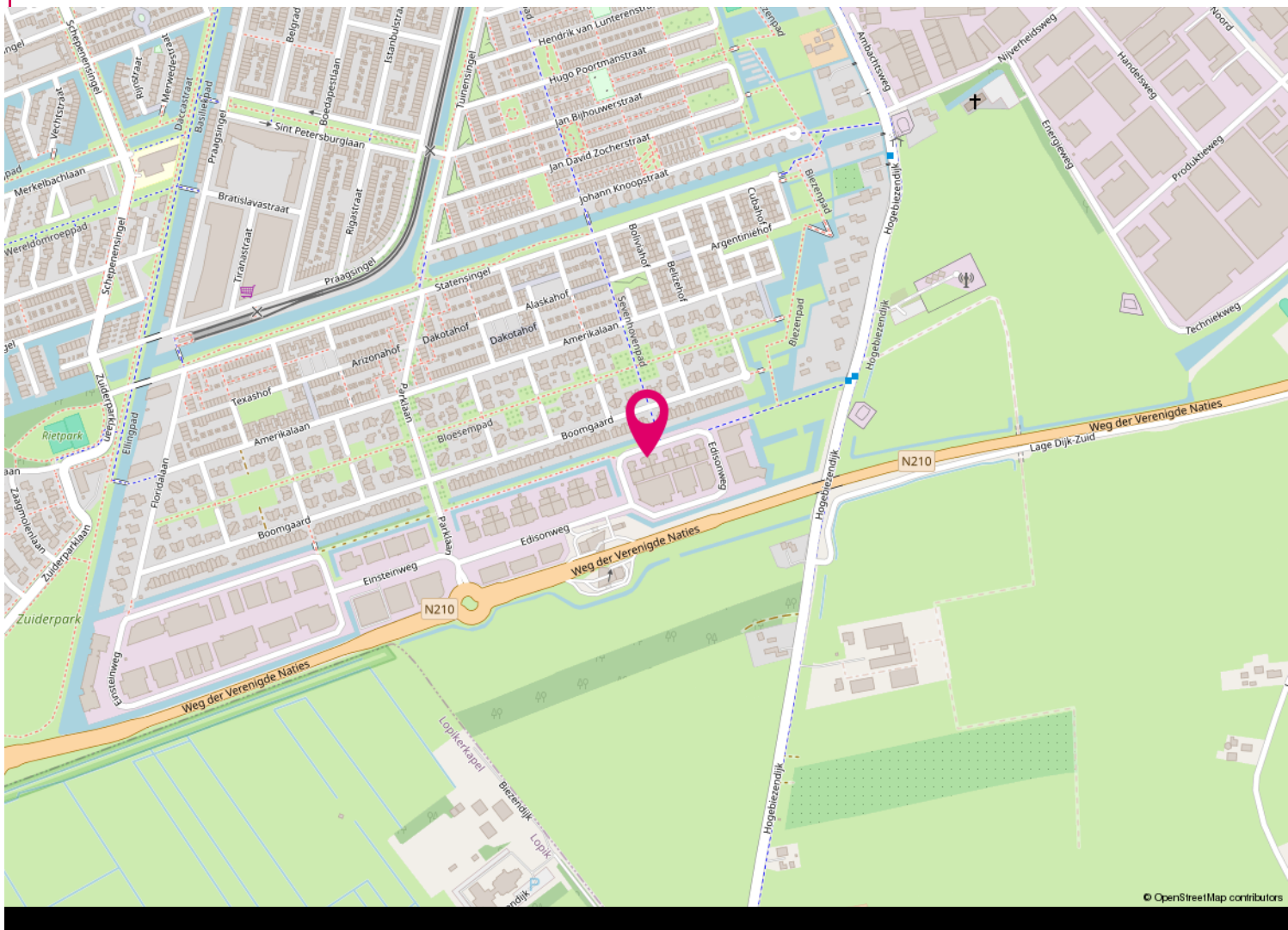
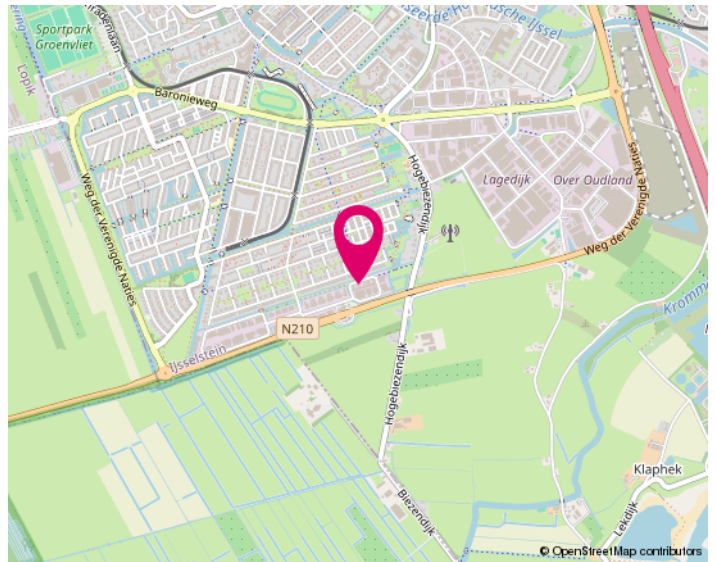
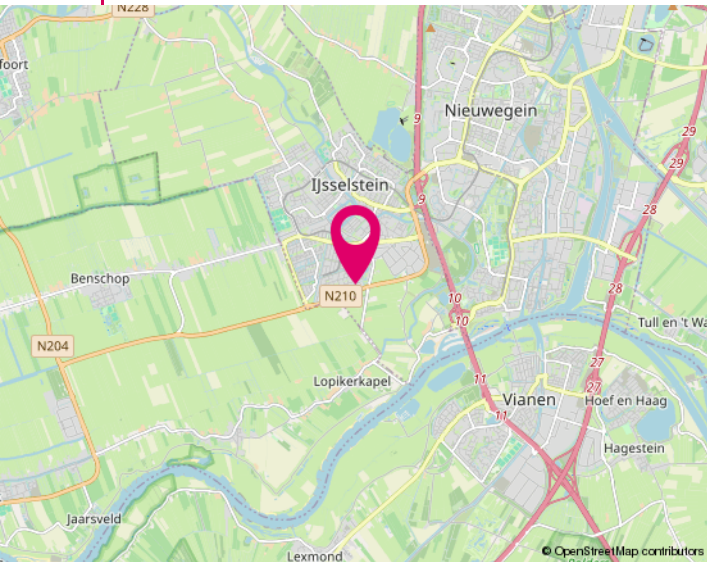
0 5 10 15 20 25m

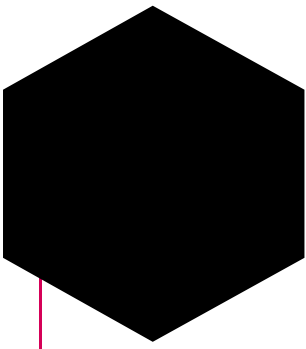
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselstein	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4256	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2025
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.

Locatie op de kaart





FUNDERING

Disclaimer

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



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

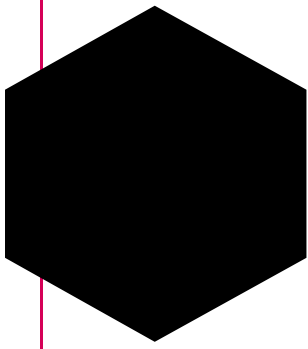
Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (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