

**TE KOOP**

# **Boliviahof 1**

IJsselstein



© Yvonne Moelands

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	9
Plattegronden	10
Plattegronden	11
Kenmerken	12
Zakenlijst	15
Huis op de kaart	17
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Boliviahof 1, IJsselstein

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



## PRAKTIJKWONING / HOEKWONING – IJSSELSTEIN

Welkom aan de Boliviahof 1 in IJsselstein.

Ben je op zoek naar een verrassend hoekwoning met een unieke indeling, een groot terras én de mogelijkheid om wonen en werken te combineren? Dan is dit absoluut een woning die je gezien moet hebben.

De woning is verdeeld over drie lagen met een speelse indeling. De begane grond van ca. 76 m<sup>2</sup> en de twee bovenliggende verdiepingen van ca. 31 m<sup>2</sup> per verdieping geven direct een goed beeld van de ruimte en het karakter van deze woning. Het zonnige terras van circa 47 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping maakt het geheel compleet.

Bij binnenkomst valt direct de ruime hal op en ervaar je de lengte van maar liefst 13,5 meter van de begane grond, met een splitlevel van circa 60 cm achter de entree.



**Woningbrochure: Boliviahof 1, IJsselstein**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan de linkerkant van de gang, direct naast de voordeur, bevindt zich een lichte studio met een plafondhoogte van circa 3 meter en een keukenblok. Deze veelzijdige ruimte is uitstekend geschikt als werkplek aan huis, praktijkruimte, extra slaapkamer of hobbyruimte. Dankzij de ligging aan de voorzijde is het de ideale plek om wonen en werken te combineren: een rustige werkplek met veel daglicht. Achter de studio bevinden zich twee slaapkamers en aan het einde van de gang de keuken met openslaande deuren naar het balkon aan de Statensingel.

Aan de rechterkant van de gang vind je de praktische indeling met de wasruimte en berging, de badkamer met douche, het separate toilet, de cv-ruimte en de trapkast.

De gehele begane grond is strak afgewerkt met dezelfde lichtgrijze vloertegels. De geschakelde verlichting in hal, gang en trappenhuis versterkt dit.

Op de eerste verdieping bevindt zich de woonkamer, die direct in verbinding staat met het royale terras. Vanaf hier heb je een prachtig groen uitzicht over de Statensingel. De volwassen blauwe regen langs de gevel zorgt in het voorjaar voor een kleurrijk geheel.

De tweede verdieping, met lessenaarsdak, beschikt over een ruime hoofdslaapkamer en een praktische badkamer.

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 136 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 90 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1998
- 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
- Energielabel B
- Rustige ligging zonder doorgaand verkeer aan de Statensingel
- Nieuwe kozijnen met triple glas op de tweede verdieping
- Gedeeltelijk vernieuwd kozijn in de studio
- Terrasmat vernieuwd in 2016

- CV-ketel Intergas HRE Eco 36 (2014)
- Nieuwe keukenboiler in de studio
- Parketvloer woonkamer (beuken lamellen van Tarkett)
- Parkeren in de directe omgeving
- Terras voorzien van waterkraan en elektra-aansluitingen

## Omgeving

- Op 5 minuten fietsen van het historische centrum van IJsselstein met horeca, winkels, theater en bioscoop
- Scholen, supermarkt en kinderopvang in de directe omgeving
- Utrecht ligt op korte afstand
- Diverse sport- en recreatiemogelijkheden in de buurt
- Groene, rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Uitstekende bereikbaarheid via A2 en A12
- Tramverbinding naar Utrecht en de Uithof op loopafstand









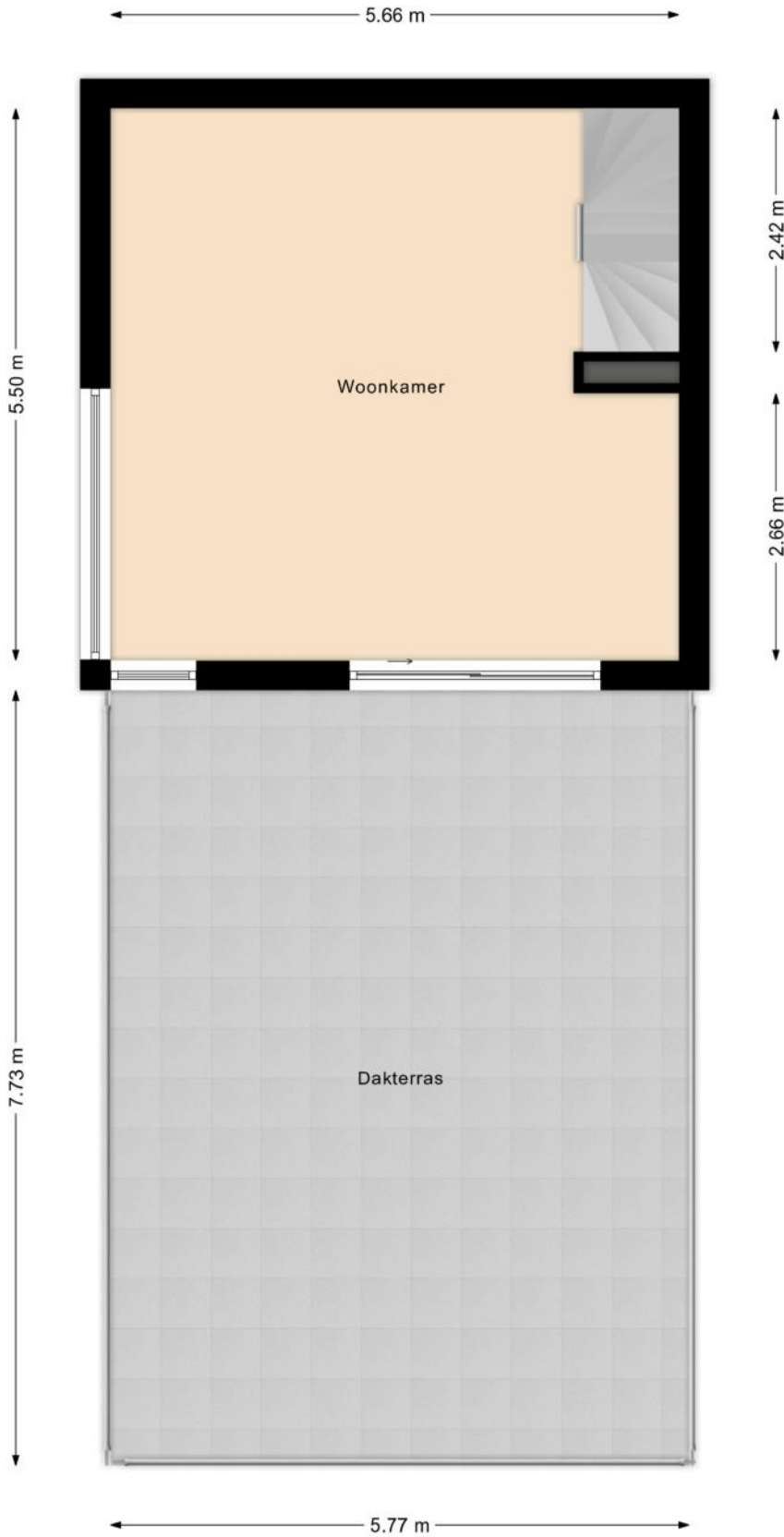
# FOTO'S



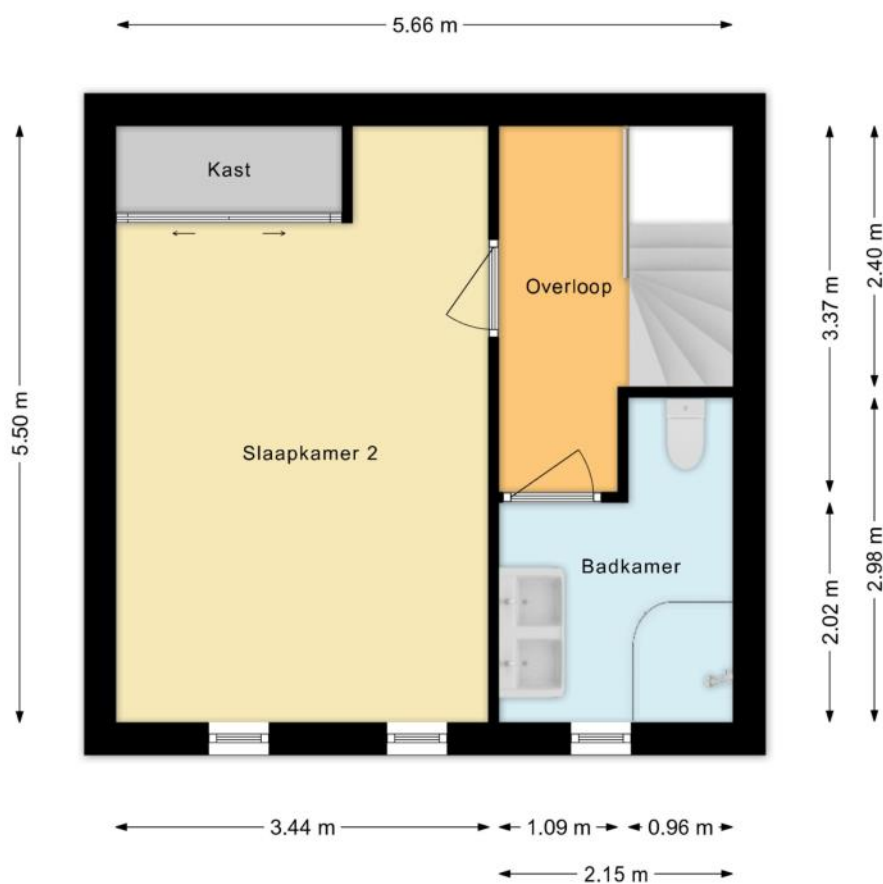
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1997
Soort dak	Lessenaarsdak
Materiaal dak	Metaal

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	90 m <sup>2</sup>
Inhoud	435 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	136 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	2 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	48 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>2 badkamers en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Toilet, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2014</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Zonneterras</b>
Zonneterras	<b>45 m<sup>2</sup> (7,7m diep en 5,8m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het westen</b>
Balkon/Dakterras	<b>Dakterras aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Voorzieningen

Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

## Bedrijfsruimte

Type

Praktijkruimte

Situatie

Inpandig

Status

Aanwezig

## Kadastrale gegevens

### IJsselstein B 1424

Oppervlakte

90 m<sup>2</sup>

Eigendomssituatie

Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Antenne/Schotel		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.