

TE KOOP

Boomgaard 5 a

IJsselstein



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Boomgaard 5 a, IJsselstein

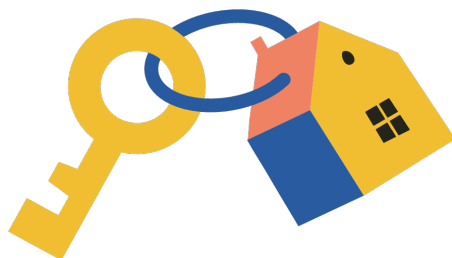
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een plek waar je je alleen, met partner of met je gezin direct thuis voelt

Stel je je eens voor: je woont alleen of samen met je partner met of zonder (opgroeïende) kinderen in een moderne maisonnette in het gezellige IJsselstein, met alles voor een fijn privé- en gezinsleven binnen handbereik. Kinderen kunnen hier heerlijk opgroeien, met scholen, speelplekken, sportverenigingen en volop activiteiten in de buurt. En er is altijd wel iets om naar uit te kijken: de IJVO, waar kinderen een onvergetelijke vakantieweek beleven, de gezellige IJsselsteinse carnavalstraditie (met in de hele regio bekende mooie optocht), Jeugd 4-daagse, sportevenementen, verenigingen en tal van activiteiten die jong en oud samenbrengen.

Ook voor ouders is er genoeg te beleven. Even de historische binnenstad in, samen een terrasje pakken of biertje is één van de vier cafés, sporten, uit eten of wandelen langs de Hollandse IJssel. En voor een dagje



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Utrecht bent u met de tram zo in de stad.

Dat is misschien wel het mooie van IJsselstein: een stad met een eigen karakter, waar kinderen nog echt kind kunnen zijn en waar gezinnen elkaar gemakkelijk ontmoeten. Groot genoeg om steeds iets nieuws te ontdekken, maar kleinschalig genoeg om u snel thuis te voelen.

Een plek waar je niet alleen een mooie maisonnette koopt, maar waar je als gezin, alleen of met je partner een leven opbouwt. Waar de kinderen straks hun eigen herinneringen maken aan IJVO, carnaval, school, sport en vriendjes in de buurt. Dáár wil je toch wonen?

Welkom thuis dan aan de Boomgaard 5A (134 m² woonruimte) in IJsselstein, in de mooie en gezellige wijk Zenderpark waar je alle voorzieningen, scholen, winkels, OV, mooi groen park en de rivier de Lek (heerlijk zwemmen of recreëren) op loopafstand heb.

Zodra je de straat inrijdt, proef je meteen het rustige karakter: het is een straat zonder doorgaand verkeer, waardoor het steeds stiller en overzichtelijker wordt naarmate je dichterbij je eigen woning komt. Aan het einde van de straat is bovendien extra ruimte om (extra) auto's te parkeren, ideaal wanneer je veel bezoek hebt.

En als je de deur uitloopt wordt hier nog hallo tegen je gezegd en hoef je maar een paar stappen te nemen en je loopt direct het park in. Vanuit hier ben je ook nog eens ongeveer drie minuten lopen naar de bushalte. Liever de Sneltram? Met circa 10 minuten lopen bereik je de verbinding richting Nieuwegein en Utrecht, en ook dagelijkse voorzieningen zoals supermarkt, kapper en het gezondheidscentrum liggen op loopafstand.

Dáármee begint het woongenot al vóór je de woning binnenstapt.

Wanneer je dan binnenkomt, merk je dat die rust doorzet in huis: een gasloze maisonnette met veel licht, fijne indeling en privacy—een plek waar je je meteen thuis voelt.

- Gasloos wonen

Deze woning is helemaal klaar voor de toekomst:

- Gasloos
- Energielabel A++
- 11 zonnepanelen
- Warmtepompen voor zomer (koel en behaaglijk) en winter (warm en fijn)

- Binnenkomen: twee toegangen, meteen het slimme gevoel

Je rijdt naar de woning via de oprit en ziet twee toegangsdeuren. Dat geeft niet alleen praktische indeling, maar ook rust en privacy.

- Linkerdeur berging + route naar de woning

- Je komt binnen in de ruime berging (± 7 m²)
- met elektriciteit en verlichting
- Vanuit daar stap je door naar de ruime hal van 6 m² waar je je jas, tassen en meer kunt achterlaten.
- Vervolgens ga je de trap op naar de woonkamer
- Rechterdeur direct in de hal met meterkast & waterontharder
- Je komt in een ruime hal met o.a.:
- meterkast
- waterontharder
- Zowel appartement als maisonnette beschikken over een eigen meterkast met aardlekschakelaars.

- Fijn extra comfort: rust in je hoofd (en in je thuis)

Een absolute plus: hal en trap zijn dubbel gestoffeerd. Dit helpt geluidsoverlast richting onderburen zoveel mogelijk te beperken.

- Deze voorziening is gerealiseerd in juni 2026.

- Woonlaag: licht, ruimte en een heerlijk uitzicht

Bovenaan de trap sta je in een woonkamer die verrassend ruim aanvoelt: ca. 50 m² inclusief de open keuken. Door de ligging en de ramen heb je een fijn zicht op het park, de tuinen en zelfs op je eigen daktuin. Alle wanden zijn strak afgewerkt en de vloer is voorzien van PVC welke geschikt is voor de vloerverwarming en geluiddempend.

- Vloerverwarming (met extra voordeel)

De woonkamer/keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Prettig in de winter, maar ook slim in de zomer:

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- zorgt voor aangename warmte op koude dagen
- en bovendien voor een prettig koel binnenklimaat wanneer het buiten warm is, zodat je je ook bij temperaturen boven de 30°C comfortabel in huis voelt.

- Keuken: modern, compleet en lekker praktisch

De keuken is modern en compleet, met o.a.:

- inductiekookplaat
- hetelucht oven
- vaatwasser (2023)
- koelkast
- veel bergruimte en een ruim werkblad perfect om zelf te koken en ook ideaal als je graag iets lekkers door anderen wil laten maken.

- Dakterras (vergunning aangevraagd plm 9 m2)

Vanuit de woonkamer bereik je het dakterras. Het dak is alvast ingericht met speciale beplanting, waardoor je straks kunt genieten van groen, en bijna de hele dag zon, zonder dat je het gevoel hebt “dicht op de burens te zitten”.

Vergunning voor het dakterras is aangevraagd.

- Badkamer 1: licht, rustig en stijlvol

Via een deur vanuit het woongedeelte kom je in badkamer 1. Deze is uitgevoerd in lichte kleuren en beschikt over:

- regendouche
- dubbel wastafelmeubel met legkasten voor je handdoeken en apothekerskastje voor al je dagelijks gebruik.
- design handdoekenradiator

- 2e verdieping: drie slaapkamers + extra gemak

Op de tweede verdieping vind je alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen:

- 3 ruime slaapkamers (plm. 13 m², 15 m² en 13 m²)
- badkamer 2 (plm. 6 m²)
- in pandige bergruimte (plm. 5,2 m²)

- Badkamer 2: compleet en overzichtelijk

Ook badkamer 2 is netjes en functioneel ingericht, met:

- dubbel wastafelmeubel
- toilet
- regendouche

- handdoekenradiator

Parkeren

Op eigen terrein zijn twee parkeerplaatsen welke je deelt met je onderburen. Bovendien kan je in de straat altijd je auto kwijt.

- VvE & praktische informatie

- VvE bijdrage: € 120,- per maand
- Startbedrag: € 2.000,- (voor zowel het appartement als de maisonnette)
- Alles is goed onderhouden (schilderwerk buiten nu en in de toekomst niet nodig)
- Zowel appartement als maisonnette hebben een eigen meterkast met aardlekschakelaars.

- Woongevoel dat klopt

Wat deze maisonnette extra bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, comfort en privacy. Van de warme ontvangst via de dubbele toegangsindeling tot aan de lichte badkamers en het toekomstige dakterras: je voelt direct dat dit een woning is waar je je prettig in thuis voelt—met toekomstgericht gemak.

- Bezichtiging aanvragen?

Ben je benieuwd naar het woongevoel in het echt? Plan gerust een bezichtiging—je bent van harte welkom!













FOTO'S



Dakterras
Plm 8 m2

tand erfafscheiding
t buitenrand dakterras
meter

Groenblijvende haag
1,2 – 1,8 mtr hoog
aan achterzijde en
erfafscheidingszijde

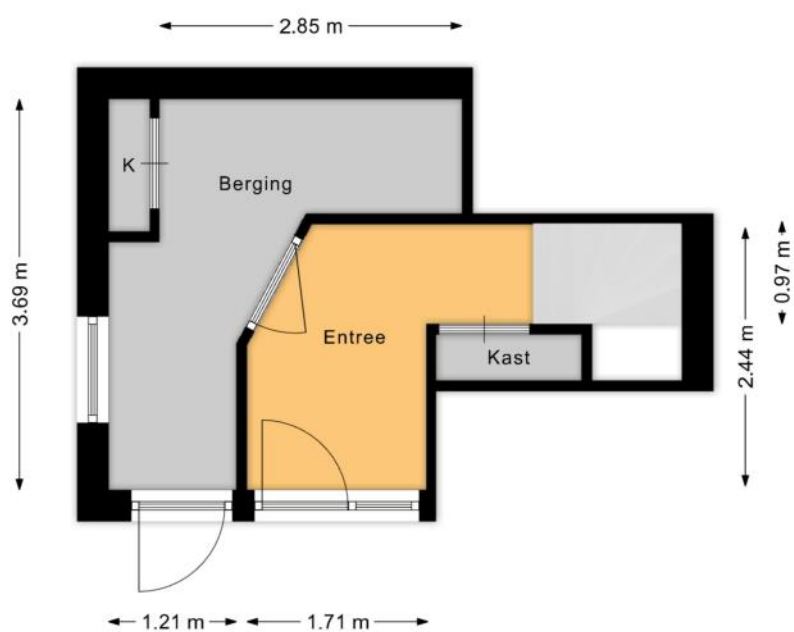
Rondom hekwerk
1,2 mtr hoog
met verticale stijlen

Daktuin, volledig
beplant

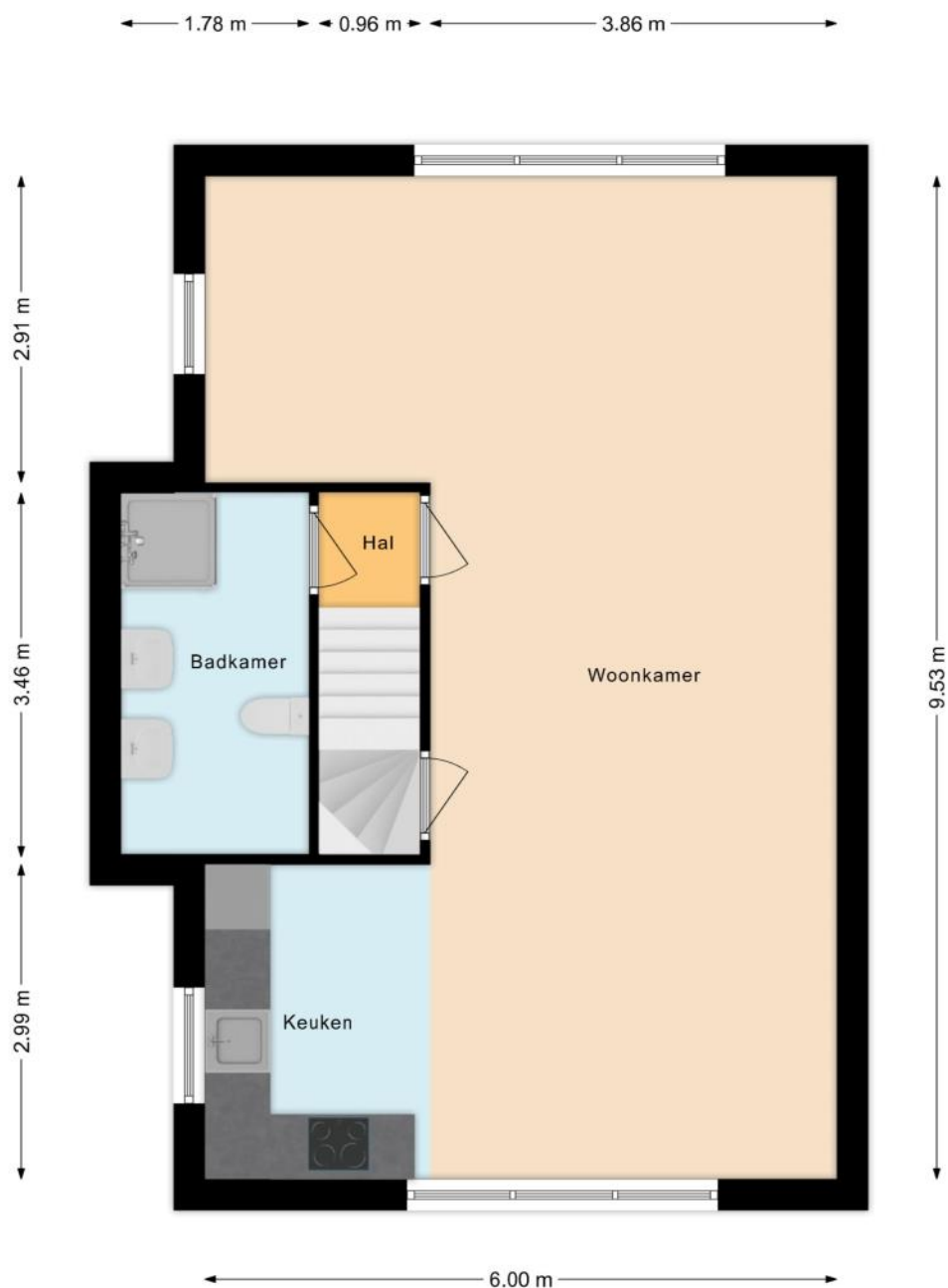


Openbare weg

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Keurmerken	Politiekeurmerk
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking, Overig

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	464 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	136 m ²
---------------------------	--------------------

* 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 douches, 2 dubbele wastafels, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
---------	------------------------------

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 110 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

IJsselstein B 4740 2

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		

Overige zaken

Eénpersoonsbed en werkplank op slaapkamer
Kapstok in berging

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

IJsselstein

B

2521

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.

kadaster

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

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

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.

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.