

TE KOOP

Engelandstraat 34

IJsselstein



Vraagprijs

€ 475.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



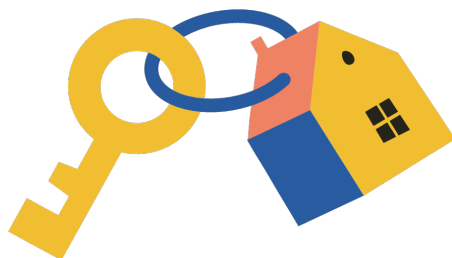
***English text below ***

Welkom in deze zonnige en brede ruime woning aan de Engelandstraat 34 in IJsselstein. Deze direct beschikbare instapklare woning is net gerenoveerd, is volledig voorzien van kunststof kozijnen en beschikt over nieuwe vloeren en toilet en volledig nieuw binnenschilder- en stucwerk.

Indeling

Begane grond

Als we de woning binnenkomen op de begane grond, dan is daar als eerste de moderne toiletruimte met zwevend toilet en fontein. Vervolgens gaan we door de gangdeur naar de lichte open woonkamer met openslaande tuindeuren, waar de oorspronkelijke muren zijn weggehaald om de ruime uitstraling te creëren die hij nu heeft. Hier vinden we de open keuken voorzien van inbouwapparatuur, zoals de vaatwasser, de inductie-kookplaat, de inbouwkoel-vriescombinatie en de combi-oven en magnetron.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Door de achterdeur komt u in de ruime tuin op het noordwesten, waar in de middag heerlijk van de zon kan worden genoten. Daar bevindt zich ook de schuur met nieuw deur- en raamkozijn. Via de schuttingdeur kunt u achterom binnenkomen.

Eerste verdieping

Via de mooi afgewerkte open trap komen we op de eerste verdieping. Hier vinden we 3 van de 4 ruime slaapkamers. Tevens is daar de sfeervolle moderne badkamer, voorzien van een ligbad, wastafelmeubel, tweede toilet en een ruime inloopdouche.

Tweede verdieping

Op de zolderverdieping hangt de HR ketel en bevindt zich de wasmachineaansluiting. Het dak is volledig geïsoleerd en is voorzien van een groot dakraam, v.v. een screen. Deze ruimte is meer dan geschikt voor één of twee slaapkamers.

Er zijn ruime parkeergelegenheden voor de deur en het veldje biedt een prettig groen uitzicht, waar in het voorjaar de bomen prachtig in bloei staan.

Lokatie:

IJsselstein biedt een gezonde mix van rust en uitgaansmogelijkheden. De woning bevindt zich in een rustige buurt op vijf a tien minuten loopafstand van het oude centrum van IJsselstein, dat bekend staat om zijn fijne restaurants en de vrijdagmarkt. De buurt is gezinsvriendelijk en supermarkt en scholen, evenals sporthal en zwembad, zijn eenvoudig en snel te bereiken. Vlakbij ligt de Nedereindse Plas waar het heerlijk wandelen en fietsen is.

Bijzonderheden

- Achterom
- Zonnescherm voor en achter
- Volledig voorzien van onderhoudsvrije kunststof kozijnen
- Rustige gezinsvriendelijke buurt
- Ruime parkeergelegenheid
- Open groen veld voor de deur
- Dichtbij openbaar vervoer
- Dicht bij uitvalswegen A2 en A27 (5 min)

***English text below ***

Welcome to this sunny, spacious and airy property at 34 Engelandstraat in IJsselstein. This property is available immediately and ready to move into; it has just been renovated, is fully fitted with uPVC window frames, and features new flooring, a new toilet, and completely new interior painting and plasterwork.

Layout

Ground floor

Upon entering the property on the ground floor, the first thing you'll notice is the modern toilet with a wall-hung toilet and washbasin. We then proceed through the hallway door to the bright, open-plan living room with French doors leading to the garden, where the original walls have been removed to create the spacious feel it now has. Here we find the open-plan kitchen fitted with built-in appliances, such as the dishwasher, the 70 cm wide 5-burner gas hob, the built-in fridge with separate freezer, and the combi-oven and microwave. The back door leads into the spacious north-west-facing garden, where you can enjoy the afternoon sun. There is also a shed with new door and window frames. You can access the rear of the property via the gate in the hedge.

First floor

The nicely finished open staircase leads to the first floor. Here you'll find three of the four spacious bedrooms. There is also the attractive, modern bathroom, fitted with a bath, a second toilet and a separate 120 cm wide shower cubicle.

Second floor

The high-efficiency boiler is located in the attic, along with the washing machine connection. The roof is fully insulated and features a large skylight, ensuring that a potential fourth bedroom would benefit from plenty of natural light.

There is ample parking right outside the property, and the small field offers a pleasant green view, with the trees in magnificent bloom in spring.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ijsselstein offers a healthy mix of tranquillity and leisure activities. The property is situated in a quiet neighbourhood, a five to ten-minute walk from Ijsselstein's old town centre, which is known for its excellent restaurants and Friday market. The neighbourhood is family-friendly, and supermarkets and schools, as well as a sports hall and swimming pool, are easily and quickly accessible. Nearby is the Nedereindse Plas, which is a lovely spot for walking and cycling.

Special features

- Back entrance
- Awnings at the front and rear
- Fully fitted with maintenance-free uPVC window frames
- Quiet, family-friendly neighbourhood
- Ample parking
- Open green space right on the doorstep
- Close to public transport
- Close to the A2 and A27 motorways (5 mins)













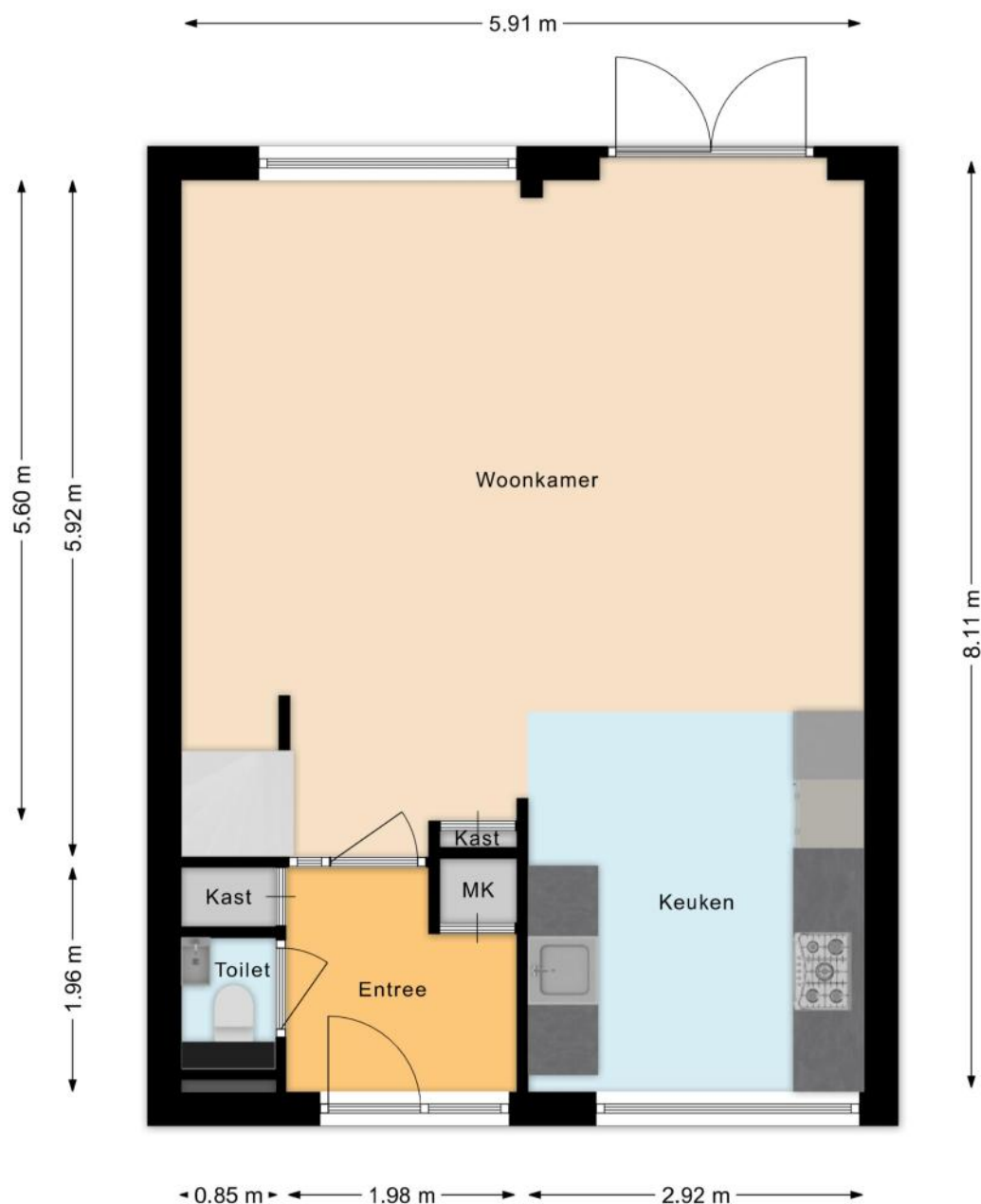




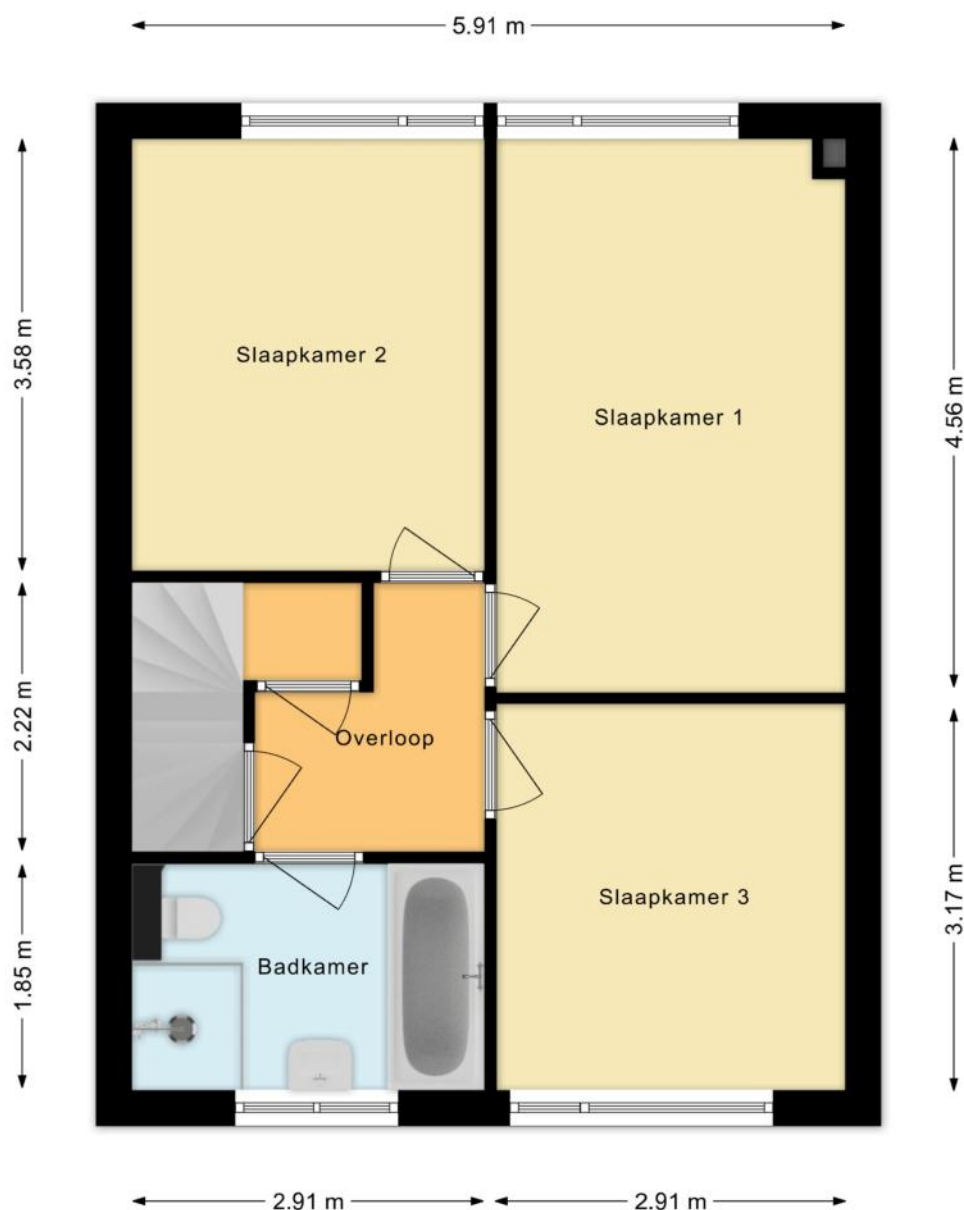




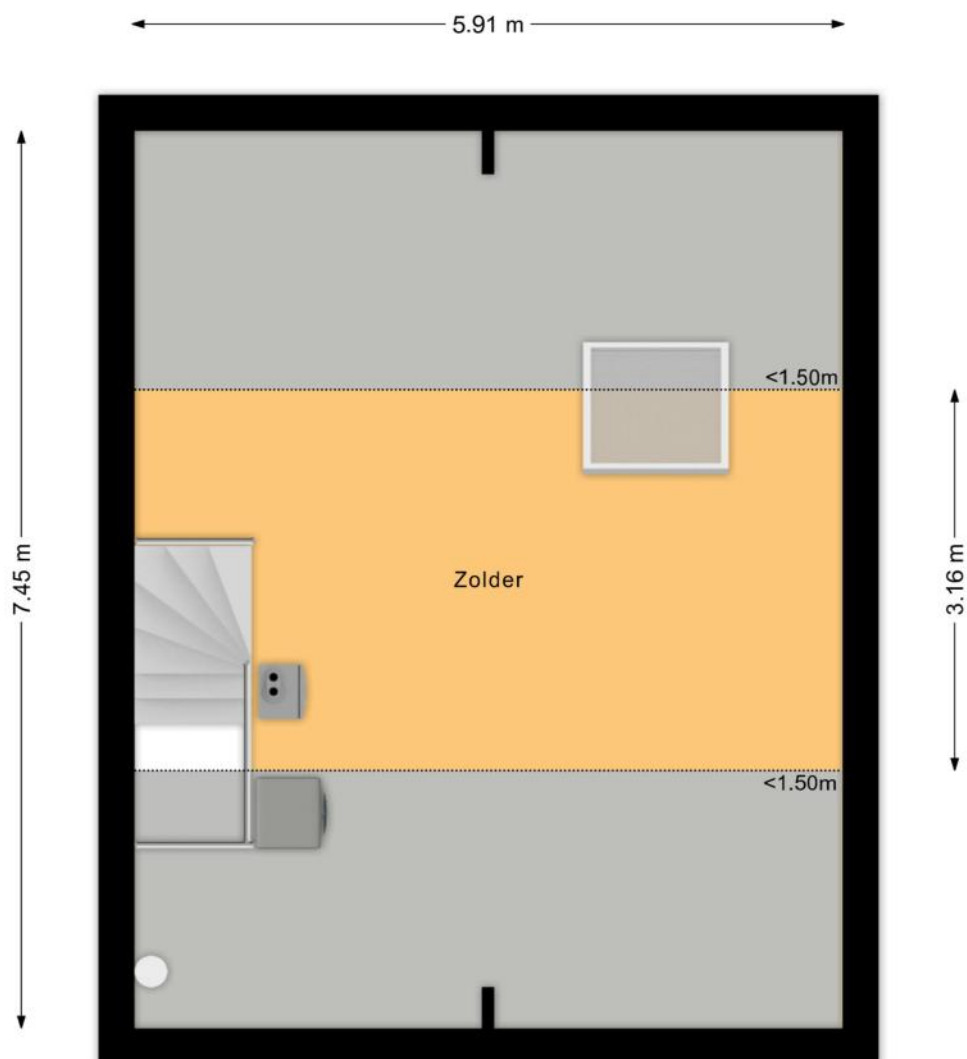
PLATTEGRONDEN



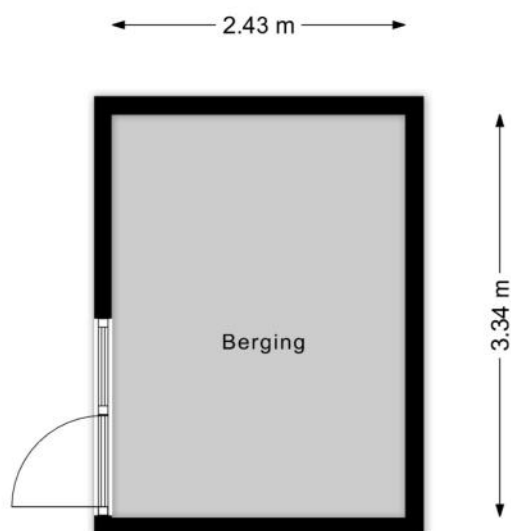
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1969
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	132 m ²
Inhoud	400 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	113 m ²
Externe bergruimte	8 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, HR2-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	55 m² (9m diep en 6,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

IJsselstein D 1514

Oppervlakte	132 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Tuingereedschap en tuinslang in de schuur blijven achter.
Dressoir en TV gaan mee.

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselstein
Sectie D
Perceel 1514

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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.