TE KOOP

Boomgaard 5

IJsselstein

Vraagprijs

€ 589.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	18
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26

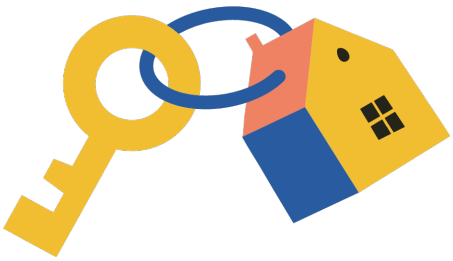
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Gelijkvloers wonen, en je eigen tuin niet opgeven?

Misschien is dit wel de droomplek waar jij of jullie samen naar op zoek bent.

- 105 m2 woonoppervlakte
- ca 90 m2 eigen tuin
- Alles gelijkvloers
- Eigen entree
- Energielabel A+++
- 1 ruime slaapkamer
- 2de slaapkamer eenvoudig te realiseren
- Dichtbij de historische binnenstad van IJsselstein en veel meer

Ideaal voor wie comfortabel en toekomstbestendig wil wonen en geen afscheid wil nemen van eigen tuin en het gevoel van een huis.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Kom kijken en ervaar zelf hoeveel ruimte, privacy en buitenleven deze woning biedt.

Stel je je eens voor: je loopt ’s ochtends rustig naar de bakker, maakt een wandeling door de sfeervolle oude binnenstad of langs de Hollandse IJssel en strijkt daarna neer op een gezellig terras. Alles wat je nodig heeft is dichtbij, terwijl je met de tram zo in Utrecht bent. IJsselstein heeft de levendigheid van een stad, maar de warmte en gemoedelijkheid van een dorp.

En er is alle ruimte om actief en betrokken te blijven. IJsselstein kent een rijk verenigingsleven, volop sportmogelijkheden en veel clubs en activiteiten die ook voor 60-plussers aantrekkelijk zijn. Van bewegen en denksporten als bridge, schaken, dammen en meer, tot cultuur, gezellig samenzijn en allerlei sociale activiteiten die gedurende het jaar worden georganiseerd. Zo ontmoet je gemakkelijk nieuwe mensen en blijft er altijd wel iets te doen.

Hier kan je genieten van de vrijheid om eropuit te gaan en ook van de rust wanneer je daar behoefte aan heb. Een praatje op straat, even de stad in, een terrasje pakken of spontaan ergens koffie drinken: het dagelijkse leven voelt hier gewoon prettig.

Een heerlijke plek voor wie comfortabel wil wonen, actief wil blijven en volop van het leven wil genieten. Een stad waar je niet alleen een mooie woning vindt, maar ook een omgeving waarin je je snel thuis gaat voelen.

Supermarkt, kapper, gezondheidscentrum en meer op maar 10 minuten lopen. De dichtstbijzijnde bushalte op drie minuten lopen, even een korte wandeling door een deel van het park.

Wil je nog meer weten? Lees verder en/of neem gerust contact met ons op.

Verder lezen? Kom dan binnen in jouw licht, modern, ruim en duurzaam appartement op de begane grond op een toplocatie.

Dit prachtige appartement combineert eigentijds wooncomfort met volop ruimte buiten (voortuin en grote achtertuin) én alle voorzieningen en het openbaar vervoer op loopafstand. Direct gelegen naast een mooi groen park.

's zomers heerlijk koel door de 'airco' functies van de warmtepomp en 's winters behaaglijk warm. Bovendien in tuin en serre volop mogelijkheden om buiten te zijn. Is het echt te fris dan de houtkachel en/of infrarood verwarming aan in de serre waardoor je alleen, samen, met kinderen en/of vrienden en vriendinnen gezellig kunt samenzijn.

Welkom bij Boomgaard 5 in de wijk Zenderpark in IJsselstein: een ruim en modern levensbestendig appartement op de begane grond, gelegen in moderne een 2-onder-1-kap woning. De woning (bouw 1996, verbouwd 2020-2021) biedt comfortabel wonen met een moderne uitstraling, veel licht en een prettige leef indeling. Deze woning is levensbestendig, zodat je er prettig kunt blijven wonen, ook wanneer je woonwensen veranderen.
De woning ligt aan het einde van een doodlopende straat, waardoor je geniet van ruimte en rust. Bovendien kan je altijd je auto(s) op eigen terrein en in de straat parkeren.
Vanaf de oprit loop je binnen 60 meter het mooi ingerichte park in: groen, water en rust in de directe omgeving.
Ondanks de ligging is er ook bedrijvigheid. Spelende kinderen en langslopende buurbewoners op weg naar het park of de joggende sportieveling die geniet van het joggen een paar meter verderop langs de weilanden en de lek.

- Lichte woonkeuken met kookeiland (52 m2)
Bij binnenkomst valt direct de ruimtelijkheid en lichtinval op. Links vind je het toilet en in de ruime gang is er plek om je spullen overzichtelijk kwijt te raken.
De woonkamer/keuken vormen één geheel en zijn verrassend ruim. De keuken heeft een kookeiland en is uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

combi-heteluchtoven/magnetron. Extra bijzonder: er is een ingebouwde koffieautomaat, aangesloten op de waterleiding; luxe en praktisch tegelijk.
Aan het keukenblok is een grote tafel gemaakt waar je gezellig aan kunt eten, borrelen of anderszins.

- Serre als verlengstuk van je leefruimte (± 22 m²)
De serre van circa 22 m² maakt het verschil. Hier geniet je van extra leefruimte dankzij de warme kleuren, infraroodverwarming en een houtkachel.
Door de schuifpui open te zetten, worden woonkamer en serre één geheel. De glazen elementen zorgen voor een open, gezamenlijk en ruimtelijk gevoel.
Vanuit de serre heb je direct toegang tot de tuin en zit je beschut; ideaal voor een rustig moment buiten.

- Extra optie: logeer- of werkkamer (± 6 m²) mogelijk
De woning is doordacht ingedeeld en biedt volop flexibiliteit.
De beschikbare ruimte leent zich uitstekend voor het zelf (op eenvoudige wijze) realiseren van een logeer- en/of werkkamer van circa 6 m². Het mooie is dat de woonkamer nauwelijks zichtbaar kleiner wordt, waardoor je zowel een praktische extra kamer als een fijne leefruimte overhoudt.

- Tuin (96 m2) & praktische berging (12 m2)
De voortuin is circa 30 m² en de achtertuin circa 66 m².
Vanuit de tuin heb je direct toegang tot een ruime berging, ook bereikbaar via het pad achterom.
De berging heeft zowel een normale deur als een garagerolluik, waardoor je er ook in de winter bijvoorbeeld makkelijk een motor kunt stallen.
Extra groen en sfeer: in de voortuin staat een druivenstok die elk jaar heerlijke blauwe druiven geeft.

- Grote slaapkamer (16,4 m2) + was-/bergruimte
De woning beschikt over een grote slaapkamer van circa 16,4 m².
Daarnaast is er een praktische ruimte voor het plaatsen van wasmachine en droger en als extra bergruimte.

- Luxe badkamer (5,5 m2) & 2 toiletten
De badkamer is luxe uitgevoerd met een dubbel wastafelmeubel met grote kast en een regendouche.
Er is bovendien een tweede toilet, wat het dagelijks gemak extra vergroot.

- Gasloos wonen met energielabel A+++ (2026)
Deze woning is gasloos en heeft energielabel A+++, mede door:
* 19 zonnepanelen
* Thuisbatterij (30kW)
* volledige vloerverwarming
* PvC vloerbedekking

- Parkeren, laadpaal & optie extra plek
Op eigen terrein (op de oprit) is parkeergelegenheid en staat er een laadpaal. Daarnaast is er een vergunning voor het realiseren van een parkeerlift welke in de grond zakt, voor als je in de toekomst een extra parkeerplek wilt.

- Extra comfort: camerabeveiliging met bewegingsdetectie
Rondom de woning is camera- en verlichtingsinstallatie aanwezig die automatisch aan en uit gaat bij beweging. Dat geeft niet alleen veiligheid, maar ook gemoedsrust.

- Villawijk-gevoel én wonen met familie dichtbij
Veel mensen ervaren deze buurt alsof je in een villawijk woont: rustig, groen en verzorgd. Daarnaast volop contactmogelijkheden met je directe buren en wandelende buurtbewoners.
Zoek je meer? Daarnaast biedt deze locatie een unieke mogelijkheid voor familie: de bovenwoning (136 m²) is ook beschikbaar én staat apart te koop. Hierdoor kun je eenvoudig een thuiswonende zoon of dochter extra kans geven met de voordelen van dichtbij wonen en een zelfstandige woonruimte.

- Bonus in de buurt
In december worden de tuidraden van de grote zendmast (386 meter hoog) voorzien van kerstverlichting. Op afstand zie je dat je bijna thuis bent en een leuk detail dat je in de wijk duidelijk merkt.

- VvE (volledig opgericht incl. meerjarenbegroting)
Er is een VvE in oprichting met een begrote bijdrage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

van € 82,- per maand. De verkoper stort € 1.000,- als beginsaldo zodat direct kleine onvolkomenheden hersteld kunnen worden.
Het betreft een VvE voor maar 2 woningen, dus samen met elkaar alles regelen maakt toeko mstige beslissingen wel zo makkelijk)

- Warm slot (uitnodigend)
Ervaar zelf hoe prettig deze woning voelt: gasloos comfort, licht en ruimtelijk wonen, en een indeling die meegroeit met jouw wensen. Dit is zo'n woning waar je binnen eigenlijk direct denkt: "dit wil ik zien of wie weet het gevoel van dit is mijn droom."

De serre is onderdeel van de woning en is in deze aanbieding meegenomen als gebruiksoppervlakte wonen. Naar ons oordeel voldoet de serre aan de voorwaarden voor woonruimte. De serre wordt al jarenlang als volwaardige woon- en leefruimte gebruikt en beschikt over meerdere voorzieningen voor klimaatbeheersing, waaronder een houtkachel, infraroodverwarming, een buitenzonnescherm en een goed afsluitbare glazen schuifwand die bij warm weer volledig kan worden geopend. Op basis van deze voorzieningen, inclusief luxe dimbare spotjes en het jarenlange gebruik vormt de serre naar ons oordeel een volwaardig onderdeel van de woning en biedt zij comfortabele extra woon- en leefruimte.

FOTO'S

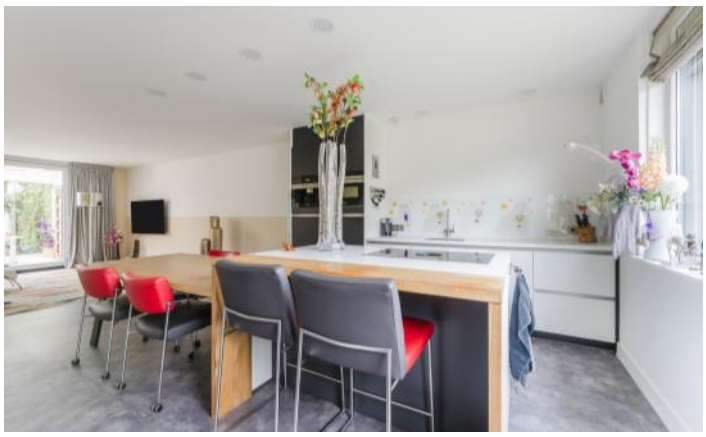
Maisonnette 134 m2
1ste en 2de etage
Appartement 113 m2
begane grond

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGROND

KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Benedenwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1998**
Keurmerken	**Politiekeurmerk**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking, Overig**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**364 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**105 m²**
Overige inpandige ruimte	**11 m²**

*** 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	**2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**1**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Zonnepanelen**

Energie

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

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**41 m² (7m diep en 5,9m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 82 per maand**

Kadastrale gegevens

IJsselstein B 4740 1

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Op water aangesloten en ingebouwd Miele koffieautomaat

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

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	IJsselstein
Sectie	B
Perceel	2521

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
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.

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.

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 welover-wogen 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

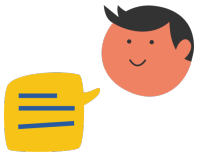
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.