

24-26









**WOONOPPERVLAKTE**

**222 M<sup>2</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**1580 M<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**2397 M<sup>3</sup>**

**BOUWJAAR**

**1977**

**VRAAGPRIJS**

**€ 995.000,-**

#### **HOOGTEPUNTEN & BIJZONDERHEDEN**

- ^ Ideaal voor degenen die wonen en werken willen combineren en tegelijkertijd gescheiden willen houden;
- ^ Woonhuis, twee appartementen en bedrijfshal;
- \* Het betreft een bedrijfswoning mét bedrijfshal, laat je adviseren over het financieren van een bedrijfsobject;
- \* Energielabel C (woonhuis);
- \* In de koopovereenkomst worden aanvullende artikelen opgenomen inzake het bouwjaar van de panden;
- \* Oplevering kan snel, wordt indien gewenst geheel leeg opgeleverd.

# OMSCHRIJVING

Gebruiksoppervlakte bedrijfshal circa 320 m<sup>2</sup>.

## OMSTREKEN & VOORZIENINGEN

Aan de zuidzijde van IJsselstein ligt industrieterrein "Lagedijk". Grote pluspunten van deze locatie zijn onder andere de uitvalswegen, zowel de A2 en N210 zijn in enkele minuten te bereiken. Op enkele minuten fietsen ligt het historische stadscentrum van IJsselstein, hier vind je een gevarieerd aanbod van winkels, restaurants, koffie- en wijnbars, theater en bioscoop. Daarnaast is er met de sneltram een goede verbinding met Nieuwegein, Utrecht Centraal en Sciencepark De Uithof. Uitvalswegen A12 en A2 zijn makkelijk te bereiken. Voor wie zijn horizon wil verbreden, ligt het gezellige en bruisende Utrecht dus letterlijk om de hoek. En dat is nu precies de kracht van IJsselstein: je woont hier rustig - met een dorps karakter - en daarbij profiteer je dagelijks van alles wat wonen in het hart van Nederland te bieden heeft.

## BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan "Zuid-oost" van de gemeente IJsselstein is van toepassing. Kijk voor de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan van de gemeente IJsselstein in het omgevingsloket en laat je adviseren over de eventuele kansen/beperkingen aangaande de bestemming.

## BIJZONDERHEDEN

- \* Het betreft een bedrijfswoning mét bedrijfshal, laat je adviseren over het financieren van een bedrijfsobject;
- \* Energielabel C (woonhuis);
- \* In de koopovereenkomst worden aanvullende artikelen opgenomen inzake het bouwjaar van de panden;
- \* Oplevering kan snel, wordt indien gewenst geheel leeg opgeleverd.

Wil je kijken wat je hypotheekmogelijkheden zijn of wil je graag hulp in de zoektocht naar jouw nieuwe [t]huis? Maak dan een afspraak met ons team!

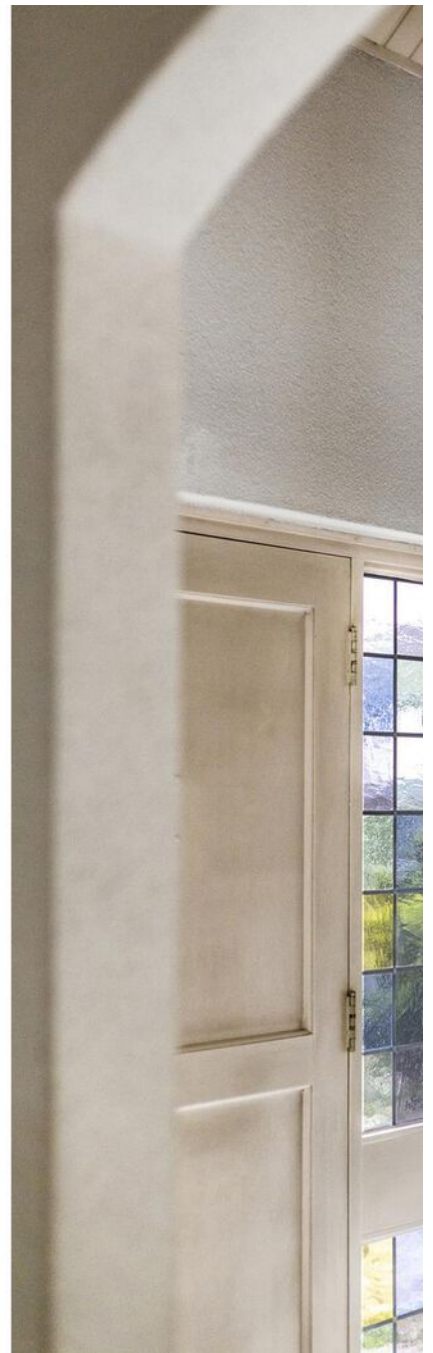
De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik maakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kunnen wij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Reinerie Garantiemakelaars garandeert niet dat de informatie foutloos is. Reinerie Garantiemakelaars wijst iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid, volledigheid, actualiteit van de geboden informatie en het (ongestoord) gebruik van deze website uitdrukkelijk van de hand.





# WOONHUIS

Royale ontvangsthal met hoog plafond, trapopgang en vide. Middels deze hal is er toegang tot de toiletruimte, meterkast, garderobe, het woongedeelte en slaap-/ werkkamer op de begane grond. Zeer lichte woonkamer met grote leefkeuken voorzien van grote raampartijen en schuifpui. Vanuit de keuken doorgang naar de bijkeuken, voorzien van opstelling voor cv, wasmachine en droger. De begane grond is voor het ultieme comfort voorzien van vloerverwarming (de vloerverwarming is 10 jaar niet gebruikt). De deuren leiden naar het appartement en binnentuin. De trap op naar de eerste verdieping, via de overloop toegang tot twee ruime slaapvertrekken, kastenkamer, nette badkamer en aparte toiletruimte. De badkamer beschikt over een hoekbad, douchecabine en wastafel met badkamermeubel. Er is een vergunning afgegeven voor het plaatsen van een grote dakkapel aan de voorzijde van de woning van ca. 10 meter breed.

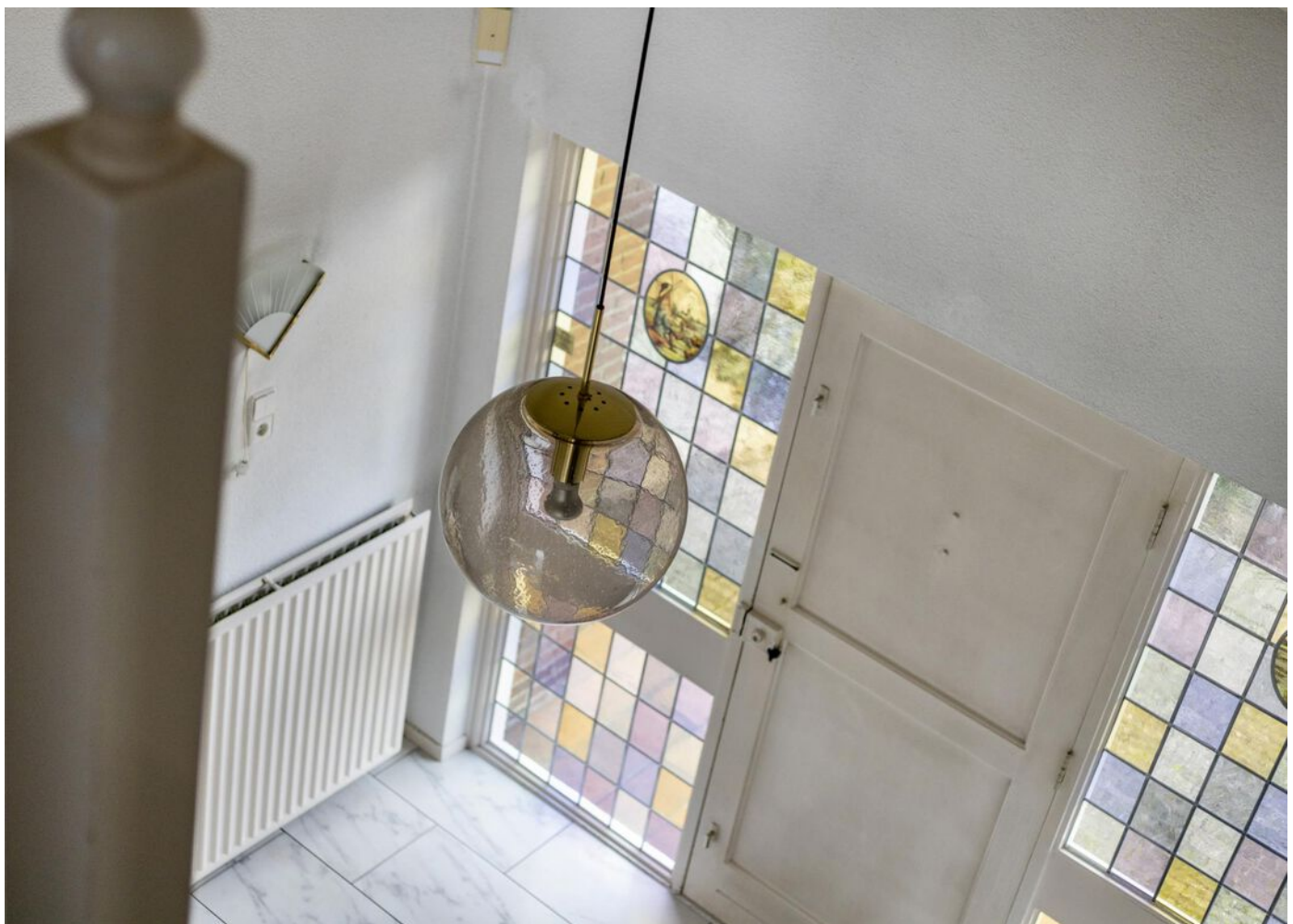
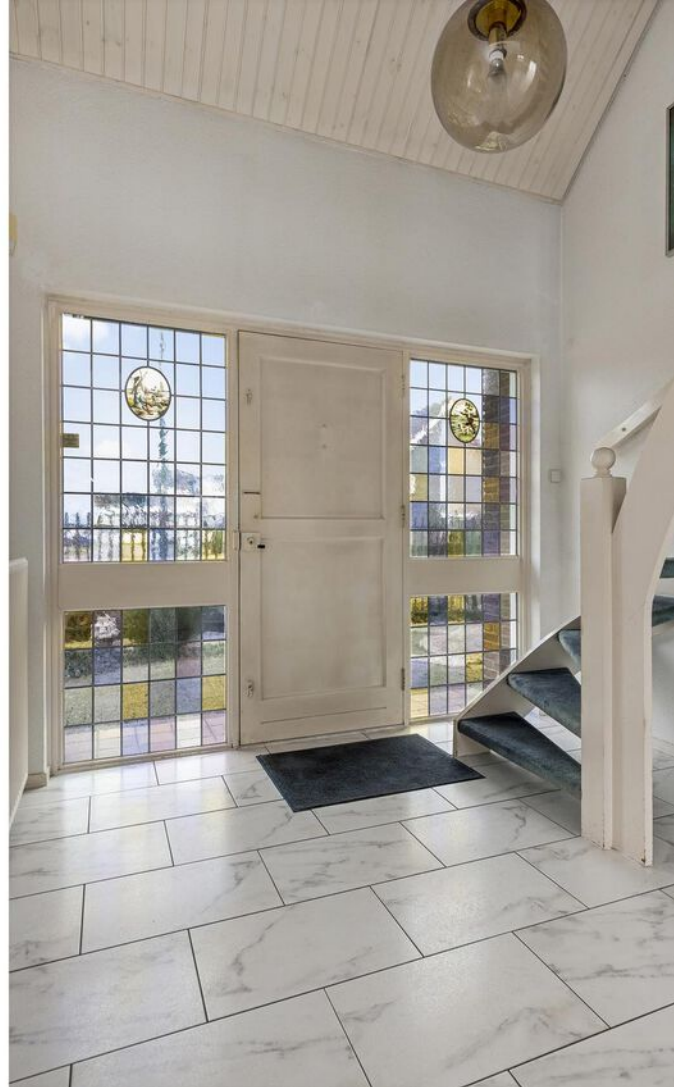
















# APPARTEMENT

Direct aan het woonhuis verbonden DRIEKAMERAPPARTEMENT, buitenom via de zijdeur of via de bijkeuken bereikbaar. Woonkamer met moderne open keuken en deur naar de badkamer. Via de hal zijn de twee slaapvertrekken bereikbaar.



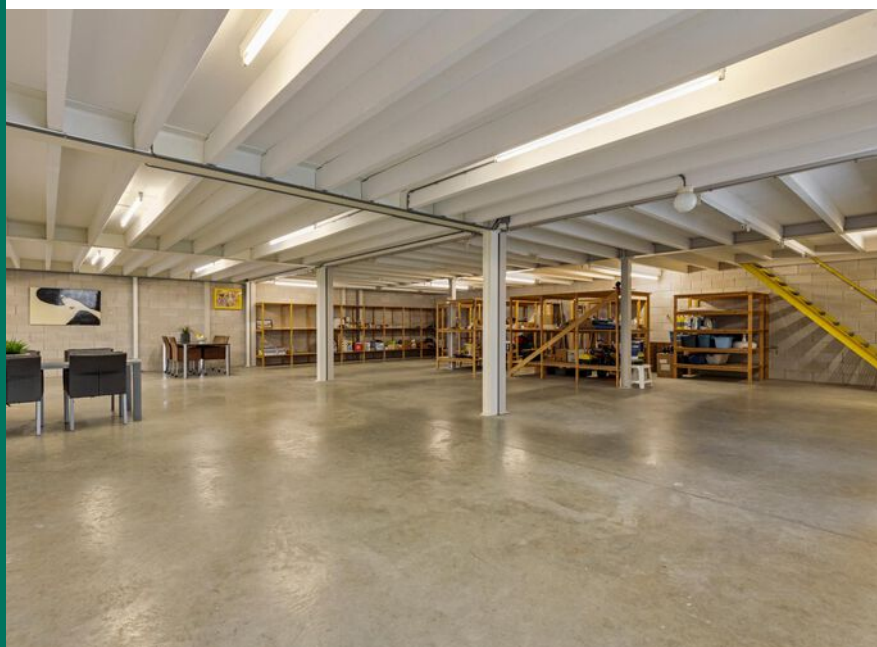






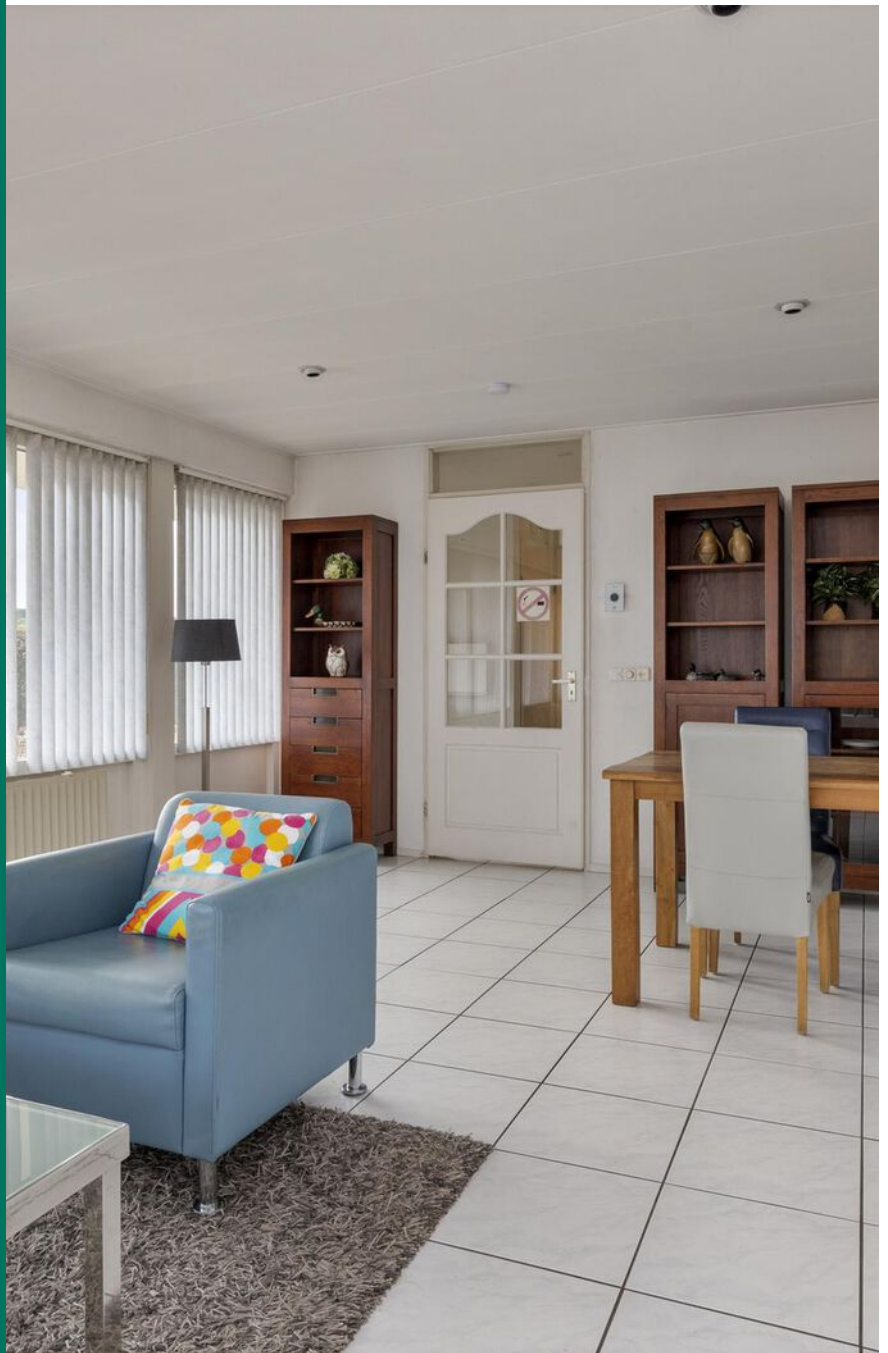
# BEDRIJFS- HAL

Zeer royale loods, onder andere bereikbaar middels de overhead deur en zijdeur. De hal is tevens voorzien van pantry, zolder en kantoor/showroom. Het kantoor/showroom is voorzien van eigen ingang en alle benodigde faciliteiten.





# KANTINE & SHOWROOM







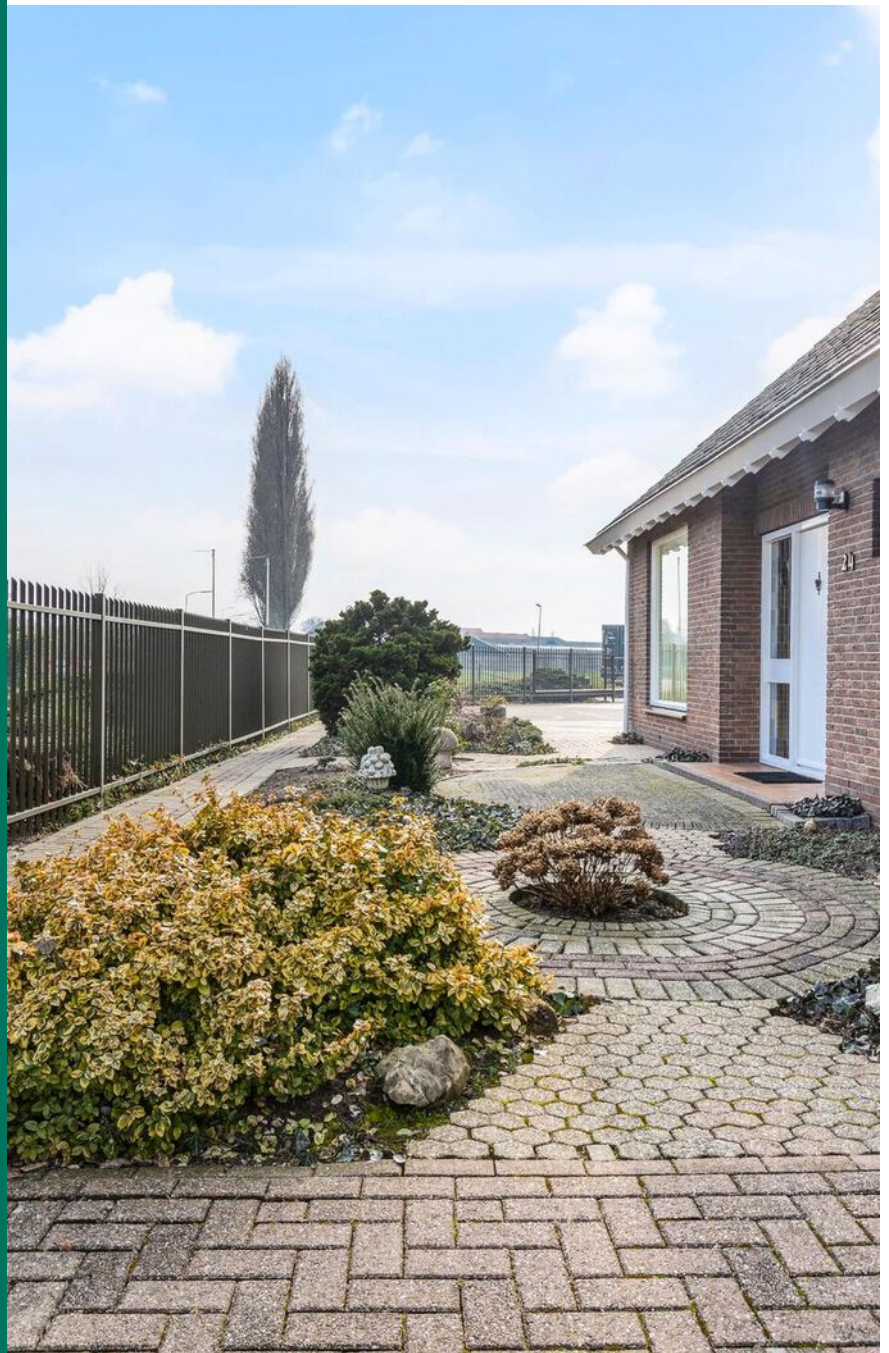








# TERREIN









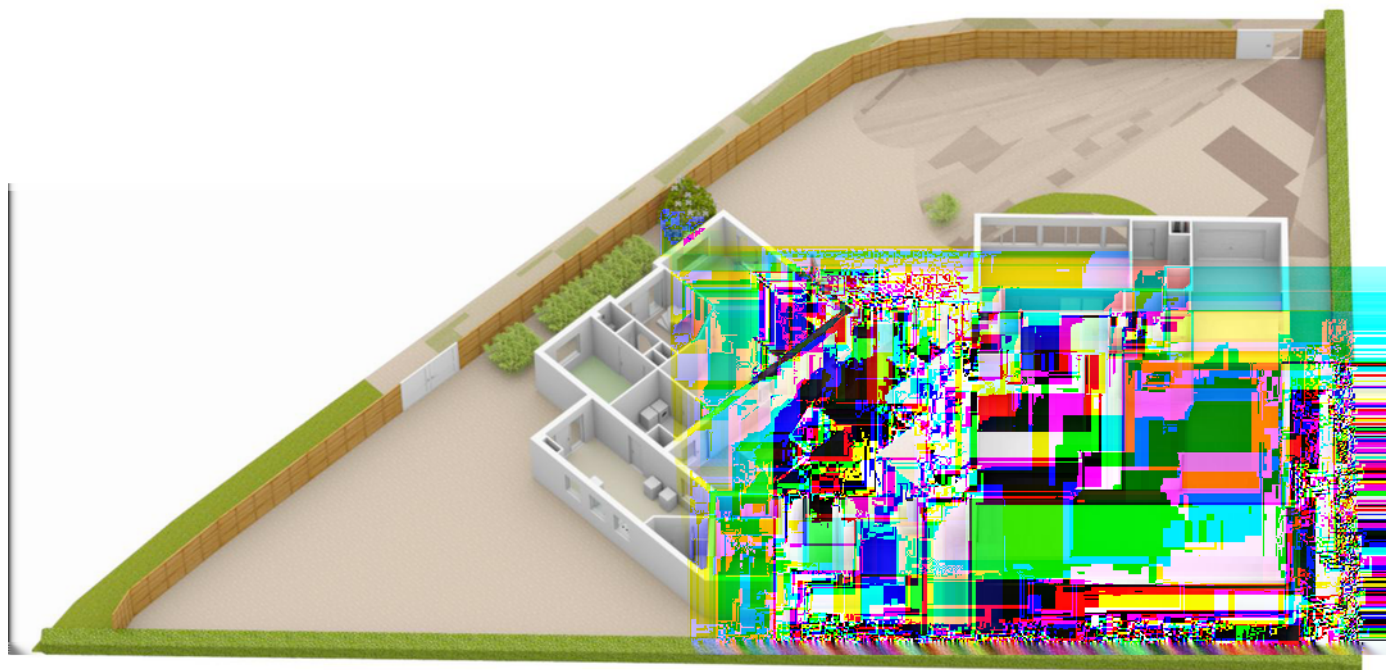




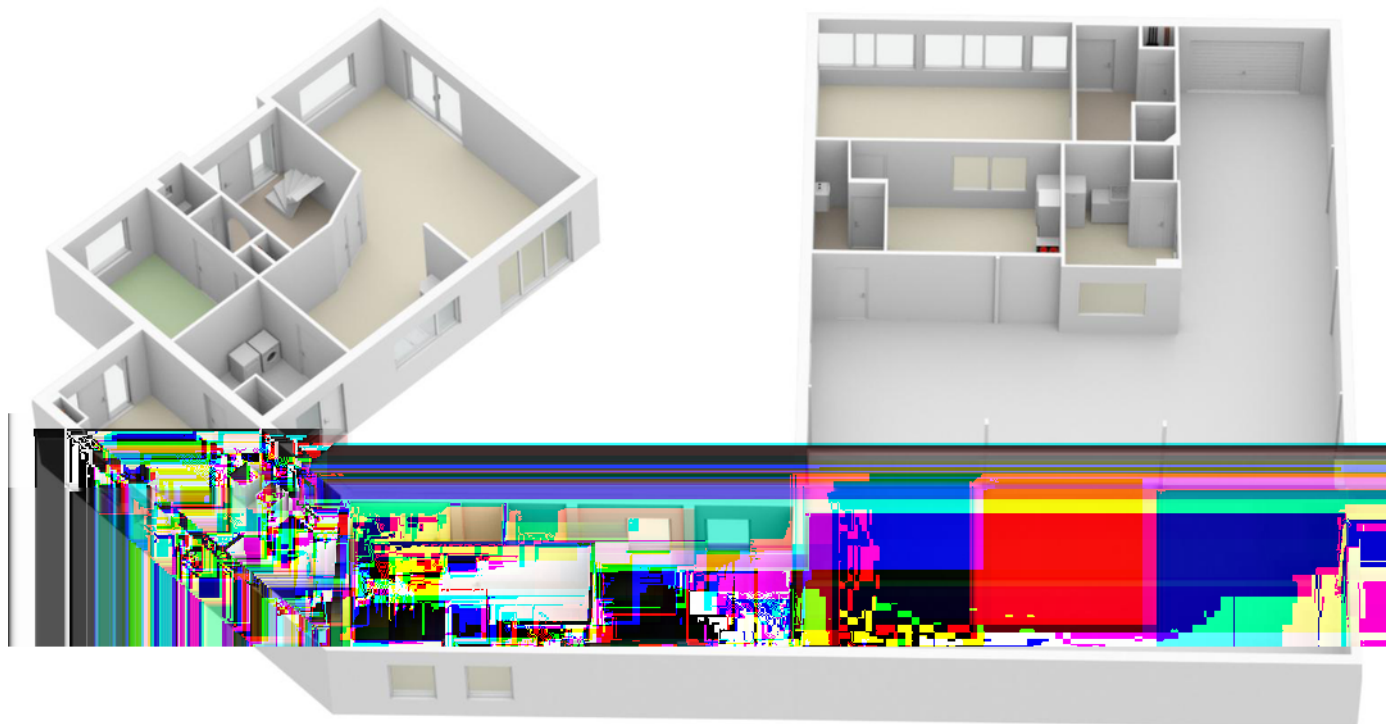




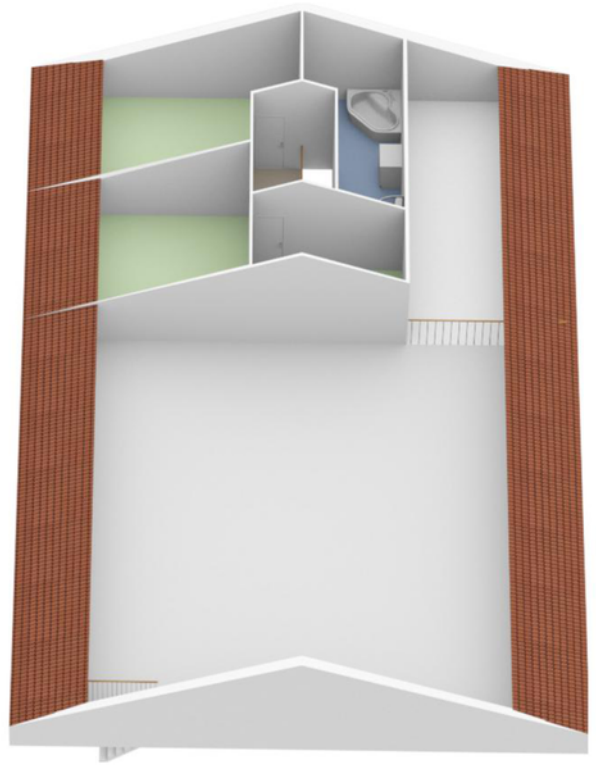
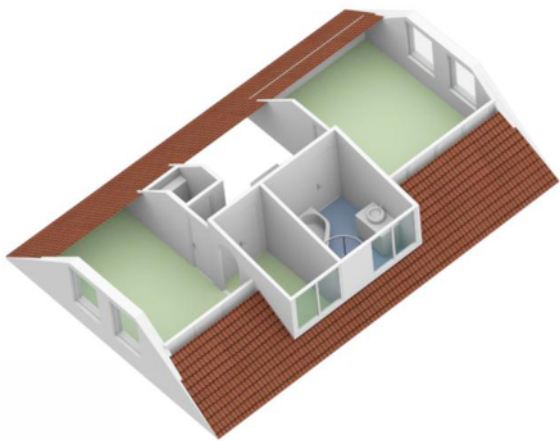
# BEGANE GROND + TERREIN | 3D



# BEGANE GROND | 3D



# EERSTE VERDIEPING | 3D



# LEUK [T]HUIS?



Neem je eigen NVM makelaar  
mee voor begeleiding bij de  
aankoop van je nieuwe [t]huis

[T]huis bij Reinerie



## WELKOM BIJ GARANTIEMAKELAARS

Een Garantiemakelaar begrijpt dat jij als beste weet in wat voor huis je wilt wonen. Bij ons bepaal je zelf welke dienstverlening je wilt afnemen.

Wil je dat wij voor jou op zoek gaan en je tussentijds op de hoogte houden, of wil je liever zelf rondkijken?

En wat als je dat ene huis hebt gevonden? Je bent in gedachte jouw nieuwe woning al aan het inrichten, er komen echter belangrijke vraagstukken op je af:

- \* Hoe reëel is de vraagprijs?
- \* Waar moet je op letten bij een bezichtiging?
- \* Hoe haal je het maximale uit de onderhandelingen?
- \* Wie leest de kleine lettertjes in het koopcontract?

Een huis kopen doe je waarschijnlijk niet iedere dag. Wij nemen jou graag de zorgen uit handen en begeleiden je door het hele proces.

Mark, Owen en Joris kennen de lokale markt als geen ander.

Allebei zijn zij een ervaren onderhandelaar en gaan voor 100% tevreden klanten.

Interesse? Neem contact met ons op voor het maken van een gratis eerste gesprek.

Ben jij benieuwd naar een indicatie van het bedrag, dat jij kan besteden aan een nieuwe woning en wat je eventuele maandlasten zijn? Dan kan je vrijblijvend een afspraak met onze hypotheekadviseur Wim inplannen. Hij is te bereiken op 030-6889304.

Wij informeren je graag over de ins & outs over het aankopen van je nieuwe [t]huis met de daarbij behorende financiële mogelijkheden!

Tot snel!


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lage Dijk-Noord24



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselstein	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1182	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 april 2022  
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.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X



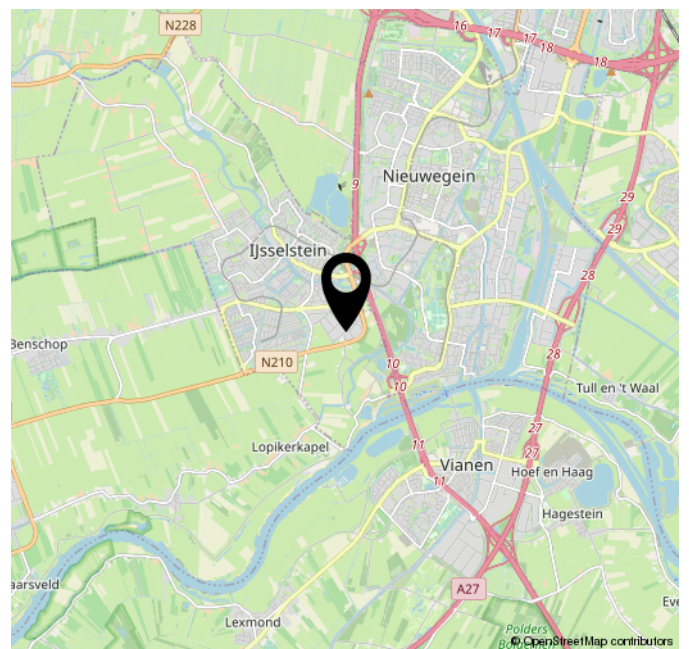
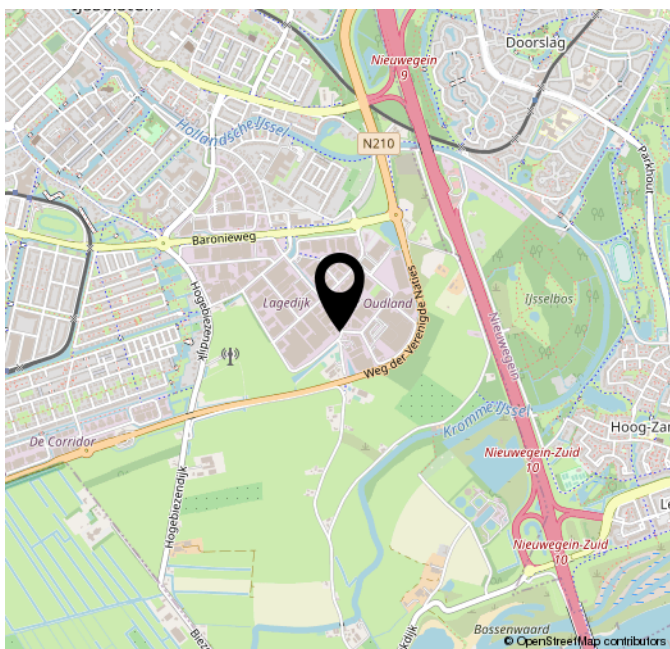
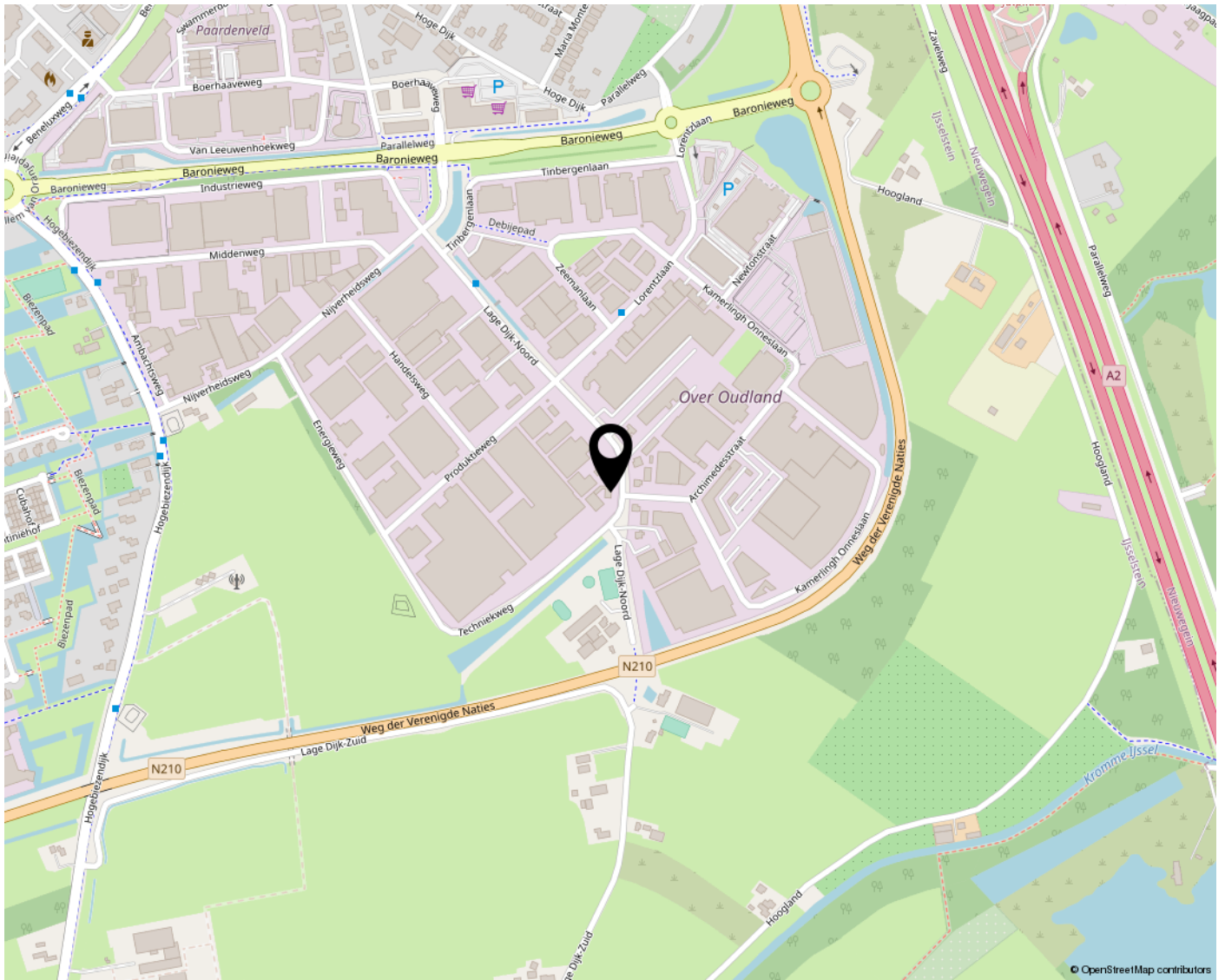
# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# LOCATIE OP DE KAART





#### **ONDERZOEKPLICHT KOPER**

Volgens het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekspflicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij of zij wenst.

#### **BOUWKUNDIG**

Wanneer je voornemens bent een woning aan te kopen is het aan te raden om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

#### **VLOEREN**

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1965 en 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren.

#### **ASBEST**

Wanneer een woning gebouwd is in de periode tussen 1965 en 1983 is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien verwijdering gewenst is, dienen maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

#### **VOORWAARDEN**

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Reinerie Garantie-makelaars volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en VEH. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notaris keuze aan koper. In de koopakte zal worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van een overeenkomst, binnen 5 weken een waarborgsom van 10% van de koopsom zal storten op de rekening van de betreffende notaris.

#### **GUNNING**

Verkoper behoudt zich het recht voor, de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

#### **INFORMATIE**

De verstrekte informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Voor de juistheid van gegevens aanvaardden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze verkoop informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

# SHOPPEN IN IJSSELSTEIN



**ZUCCOTTO**  
Chocolade | Chocolatebar

**BAARS**  
Bloembinders

**SEVENTYTOO**  
Fashion | Jeans



**LIBRIS BOEKHANDEL LOGICA**  
Boeken

**TOF!**  
Cadeaus | Woonaccessoires

**MULDER**  
Schoenen



**DEB KONCEPT**  
Mode & Lifestyle

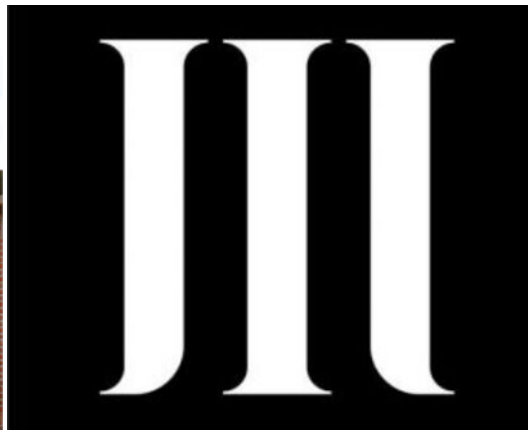
**PEAR KIDS CONCEPTSTORE**  
Kinderkleding | Accessoires

**SNUISTERIJE**  
Speelgoed | Cadeaus

# UIT IN IJSSELSTEIN



**FULCO**  
Theater | Bioscoop



**MARBLE**  
Koffie | Pizza | Broodjes



**BRASSERIE DE KLOOSTERTUIN**  
Lunch | Diner | Terras



**BAR BRASSERIE JORIS**  
Lunch | Borrel | Diner



**HEEREN VAN DE WIJN**  
Wijnwinkel | Proeverijen | Borrel



**BRASSERIE 1560**  
Lunch | Diner | Terras



**BITES & NIGHTS**  
Lunch | Diner



**MUSEUM IJSSELSTEIN [MIJ]**  
Exposities | Workshops



**TONNIE'S HUISKAMER**  
Cafe | Kroeg

# MEER WETEN?

## REINERIE GARANTIEMAKELAARS

ONZE MISSIE: IEDEREEN EEN [T]HUIS 'omdat een huis meer is dan een stapel stenen'.

Het gaat om het gevoel dat een huis je geeft.

Thuis is de plek waar je droomt en herinneringen maakt, daarom wil je een makelaar die je een goed gevoel geeft, die je bij staat met de verkoop van je eigen plek én je helpt jouw nieuwe [t]huis te vinden!

## Hoe wij dat doen?

Door te ontdekken wie jij bent en wat jij belangrijk vindt in het leven. Wij willen namelijk het beste voor jou, zodat jij je ook bij ons '[t]huis' voelt.

Want wij zien je graag terug wanneer je toe bent aan je volgende stap! Zo maken we samen jouw dromen waar.



**TEAM REINERIE:** Angelique, Marcus, Mark, Wim, Owen, Myra, Ricardo en Joris.

Vragen? Wij zijn er voor je. Bel, mail, app of loop even bij ons binnen!



**BENSCHOPPERSTRAAT 37  
3401 DG IJSSELSTEIN UT**

**030-6884455  
INFO@REINERIE.NL  
WWW.REINERIEIJSSELSTEIN.NL**

