

**WOON JIJ
BINNENKORT
OP NUMMER**

9

KABOULSTRAAT IJSSELSTEIN



WOONOPPERVLAKTE

122 M²

PERCEELOPPERVLAKTE

162 M²

INHOUD

441 M³

BOUWJAAR

2001

VRAAGPRIJS

€ NAN,-

KENMERKEN

- Parkeerplaats op eigen terrein onder de carport
- Onderhoudsvriendelijke tuin aan het water
- Ruime woonkamer met schuifpui
- Sfeervolle gashaard
- Airconditioning op de verdieping
- Rustige straat met enkel bestemmingsverkeer
- Nabij alle voorzieningen

OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een fraaie HOEKWONING met drie slaapkamers? Dan is dit jouw nieuwe [t]huis!

Welkom aan de Kaboulstraat 9!

Wat heerlijk, in de morgen genieten van je eerste kopje koffie of thee aan het water en 's avonds genieten van de ondergaande zon! Bij deze WATERWONING aan de rustige Kaboulstraat krijg je elke dag een vakantiegevoel, wie wilt dat nou niet? Weet je wat nog meer een pluspunt van deze locatie is? Door de doodlopende straat, waar enkel bestemmingsverkeer komt, kunnen kinderen gerust voor de deur op straat spelen! En na een drukke dag parkeer jij je auto onder de carport op eigen terrein, parkeren is dus geen enkel probleem!

Wij zijn erg enthousiast en nemen je graag mee door dit [t]huis! Laat ons de beschreven rondleiding starten:

ENERGIE BESPAREN & ISOLEREN

De woning is volledig geïsoleerd en geclassificeerd met een energielabel

BIJZONDERHEDEN

- * Energielabel A
- * De vijver is gezamenlijk eigendom met aangrenzende woningen, kosten voor het onderhoud van de vijver zijn € 30,- p.m.
- * Oplevering in overleg.

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!

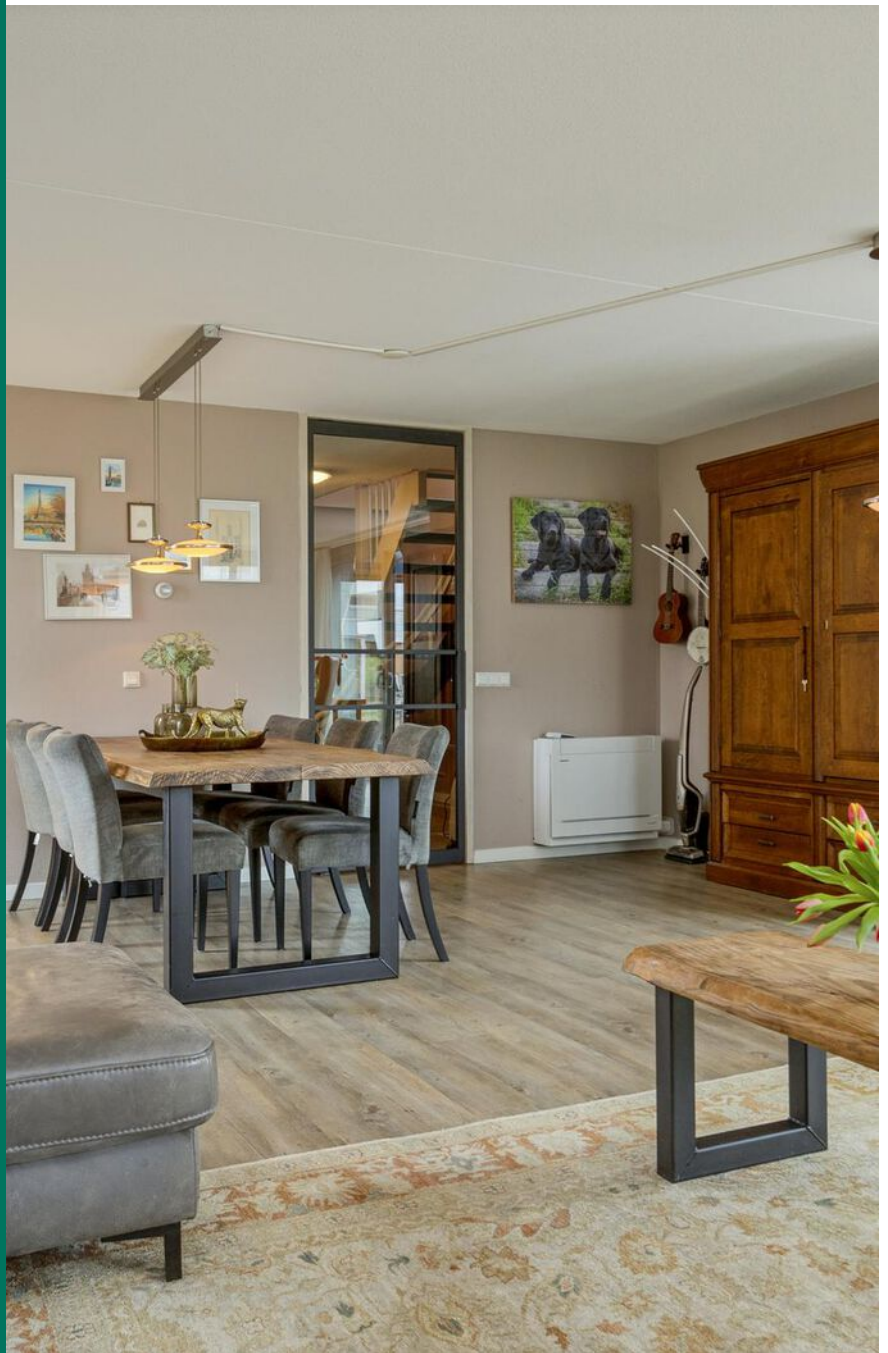
De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik 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.





WONEN EN KOKEN

Vanuit de voortuin met carport en laadunit voor een elektrische auto, zijn zowel de woning, de berging als de tuin te bereiken. Ruime ontvangsthal met toiletruimte, trapopgang, garderobekast, meterkast en toegang tot het woongedeelte door middel van een glazen designdeur. De toiletruimte is voorzien van een modern zwevend toilet incl. fontein. Open keuken gesitueerd aan de voorzijde, is geplaatst in een U-opstelling en modern uitgevoerd in een licht grijze kleur. Het is uitgerust met verschillende inbouwapparatuur van Miele, hierbij kan je denken aan een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast met vriesgedeelte, Quooker, een geïntegreerde koffiemachine en een combi-oven. De ruime woonkamer heeft een prettige lichtinval via de brede schuifpui. Hierdoor is het ideaal om buiten en binnen met elkaar te betrekken! Er is tevens een heerlijke tuinkamer aanwezig voorzien van mooie plavuizen, hier kan je zowel zomers als winters heerlijk zitten kijkend over de waterpartij. De gehele woonkamer is afgewerkt met een pvc-vloer met vloerverwarming en een sfeervolle gashaard.

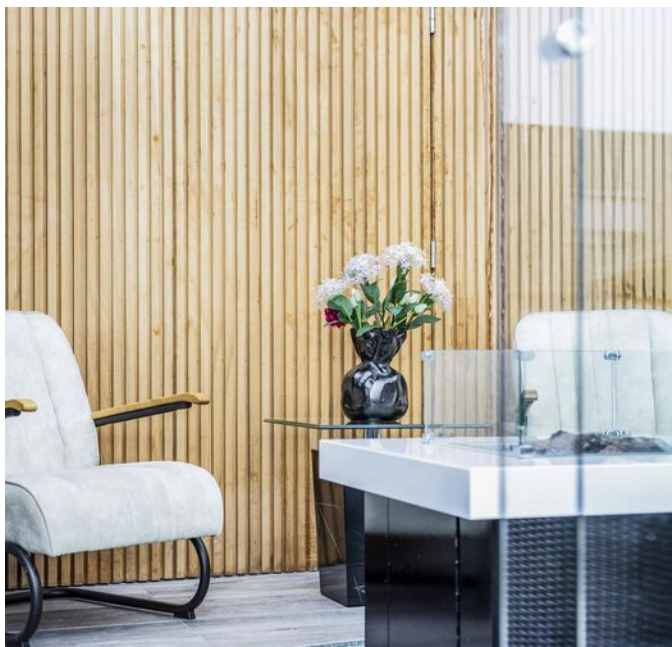














SLAPEN EN BADEN

Via de trap kom je terecht op een ruime overloop. Vanaf hier heb je toegang tot de twee ruime slaapvertrekken, de badkamer, berging en een apart toilet. De ouderslaapkamer is momenteel samengevoegd doormiddel van een schuifdeur met een andere kamer. Uiteraard kunnen deze kamers weer makkelijk gesplitst worden tot twee zelfstandige kamers, waardoor je in totaal drie slaapkamers tot je beschikking krijgt. De ruime badkamer beschikt over een inloopdouche, ligbad, wastafel en wasmachine- en drogeraansluiting. Separate toiletruimte en de inpandige berging met de technische installaties. Op de verdieping is een airco aanwezig.







BUITEN- LEVEN

De tuin/het terras ligt op het westen en is onderhoudsvriendelijk uitgevoerd met onder andere strak gelegde fraaie tegels in antraciet kleur. Voor het stallen van onder andere je fiets en spullen is er een inpandige berging aanwezig, bereikbaar via de tuin en carport.



OMGEVING

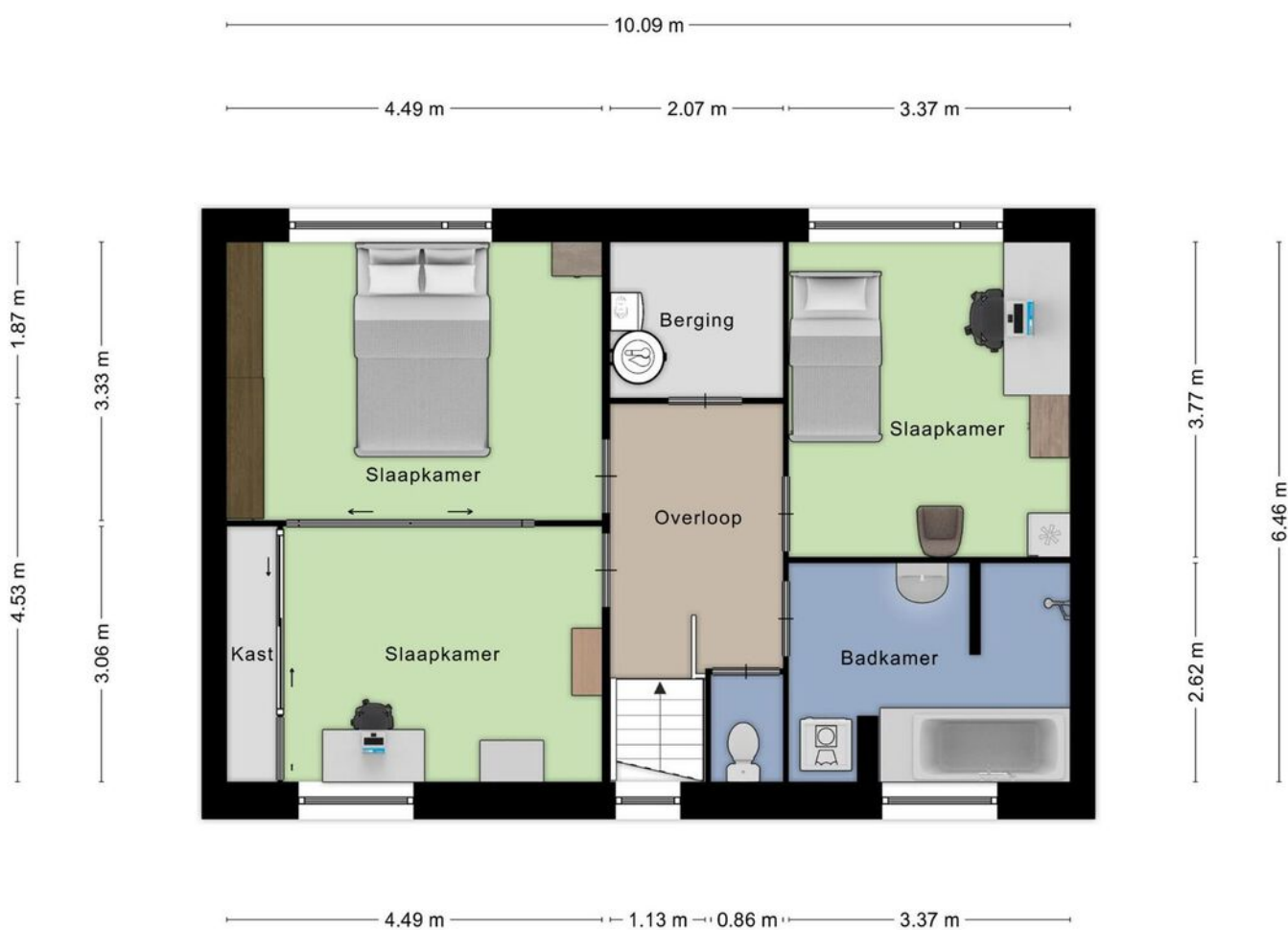
De woning ligt in een rustige doodlopende straat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Kinderen kunnen dus veilig op straat spelen, welke ouder wilt dat nou niet? Ook is er ruim voldoende parkeergelegenheid rondom de woning. De wijk "de Wereldsteden" is gelegen in het IJsselsteinse "Zenderpark". Voor je dagelijkse boodschappen kan je naar de supermarkt om de hoek, waar we ook een apotheek, huisarts, kinderdagverblijven en basisscholen vinden. Met de sneltram is er een goede verbinding met Nieuwegein, Utrecht Centraal en Sciencepark De Uithof. Uitvalswegen A12 en A2 zijn makkelijk te bereiken. Op enkele minuten lopen ligt het historische stadscentrum van IJsselstein, hier vind je een gevarieerd aanbod van winkels, restaurants, koffie- en wijnbars, theater en bioscoop. En ook de cultuur en uitgaansgelegenheden zijn in ruime mate vertegenwoordigd. Verder biedt de stad veel sport- en recreatiemogelijkheden. Zo bevinden zich de voetbalvelden en tennisbaan op steenworp afstand. Voor wie zijn horizon wil verbreden, ligt het gezellige en bruisende Utrecht 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.



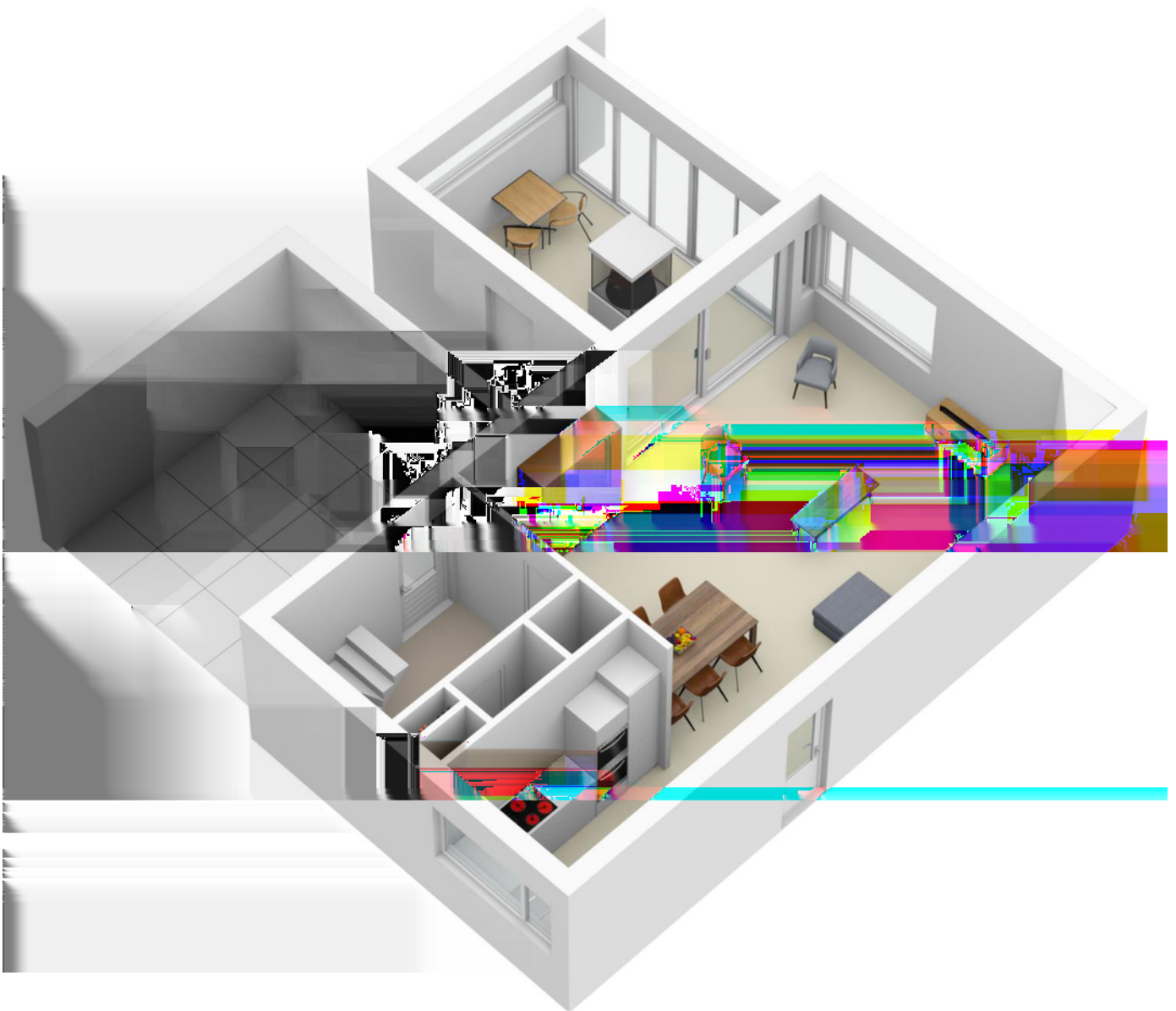


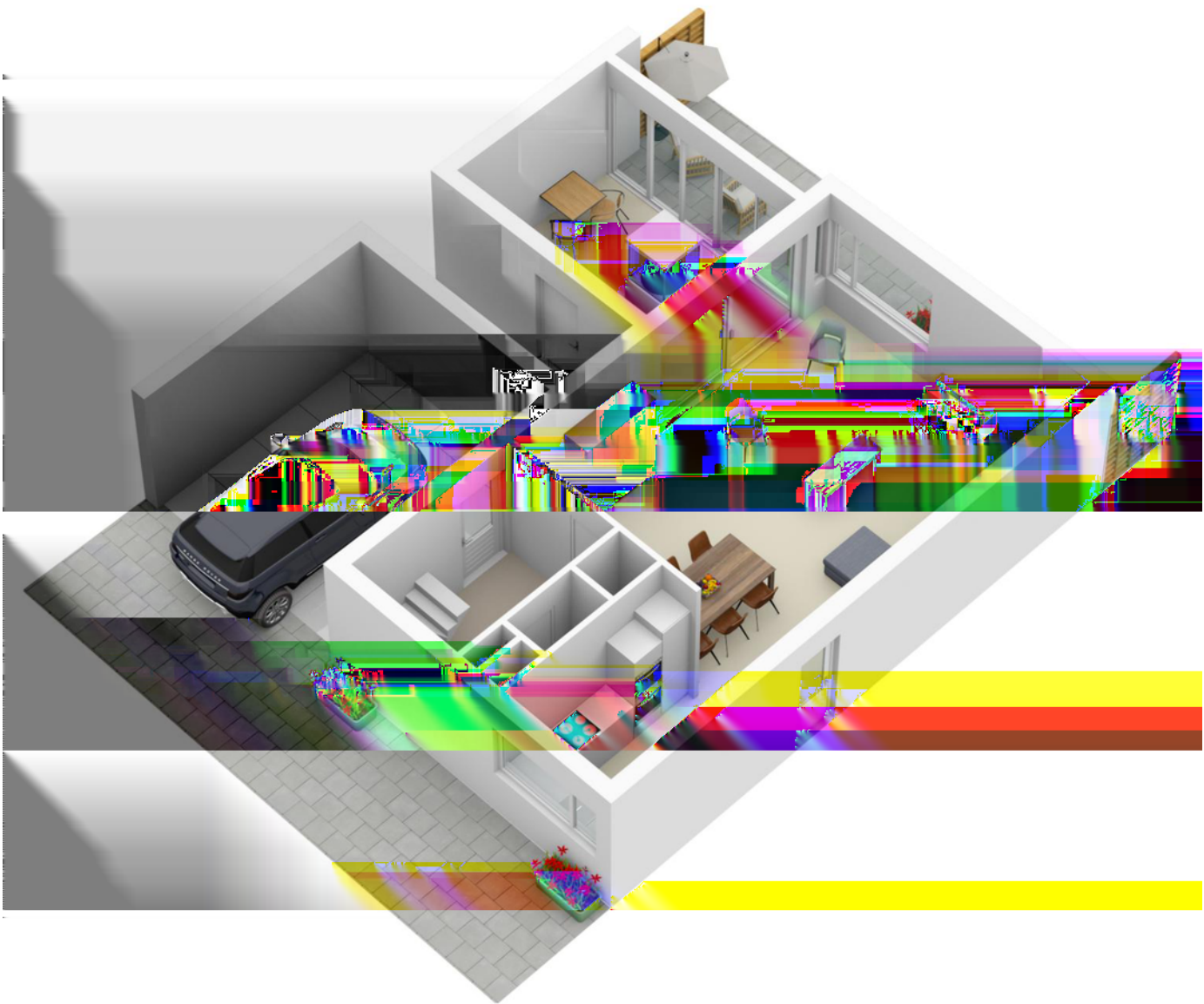
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

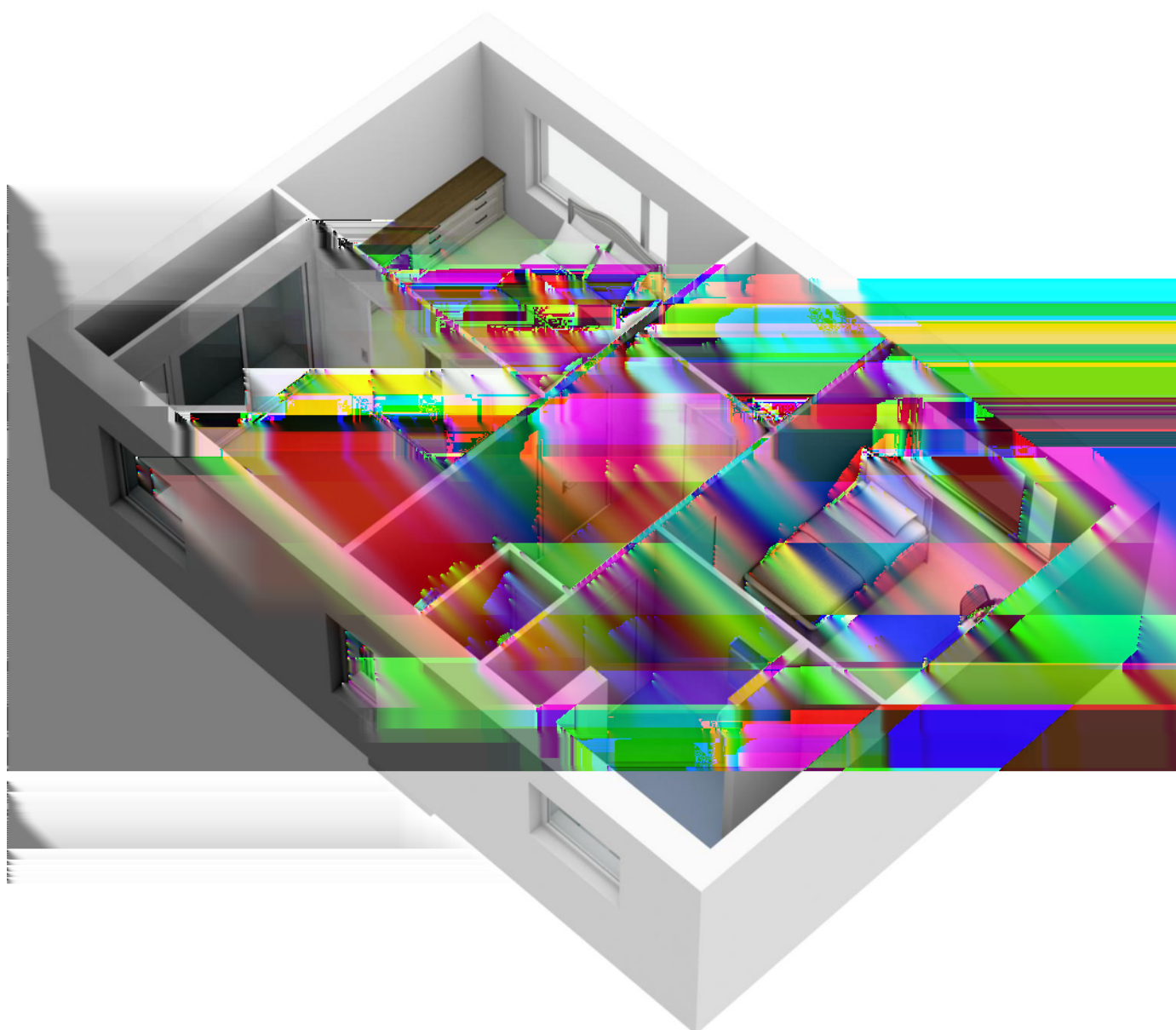




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl







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 onder- handelaar 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: Kaboulstraat9



0 5 10 15 20 25m

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente IJsselstein Sectie B Perceel 3526	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 januari 2023
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.

	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				
- Wandkast met schuifdeuren in de slaapkamer blijft achter				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

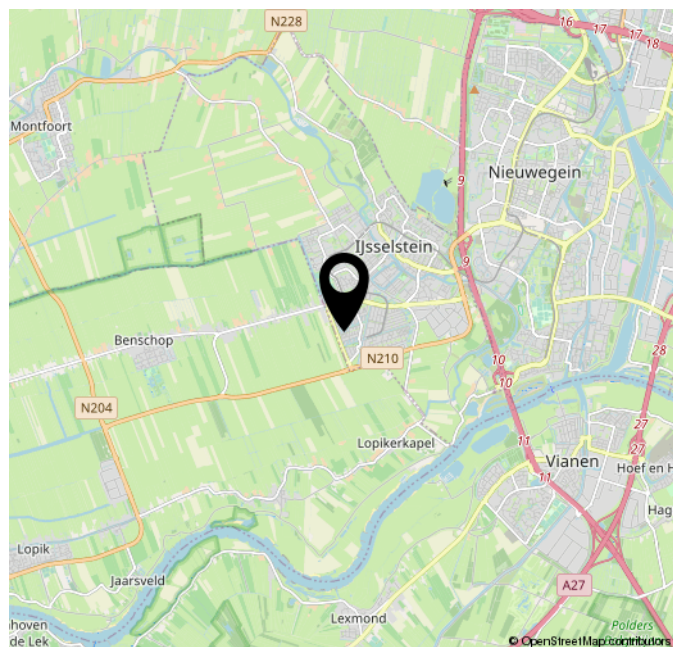
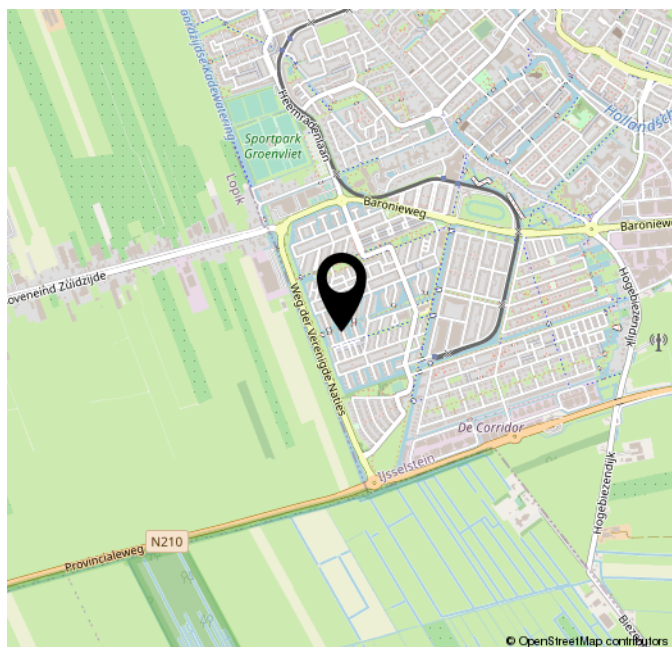
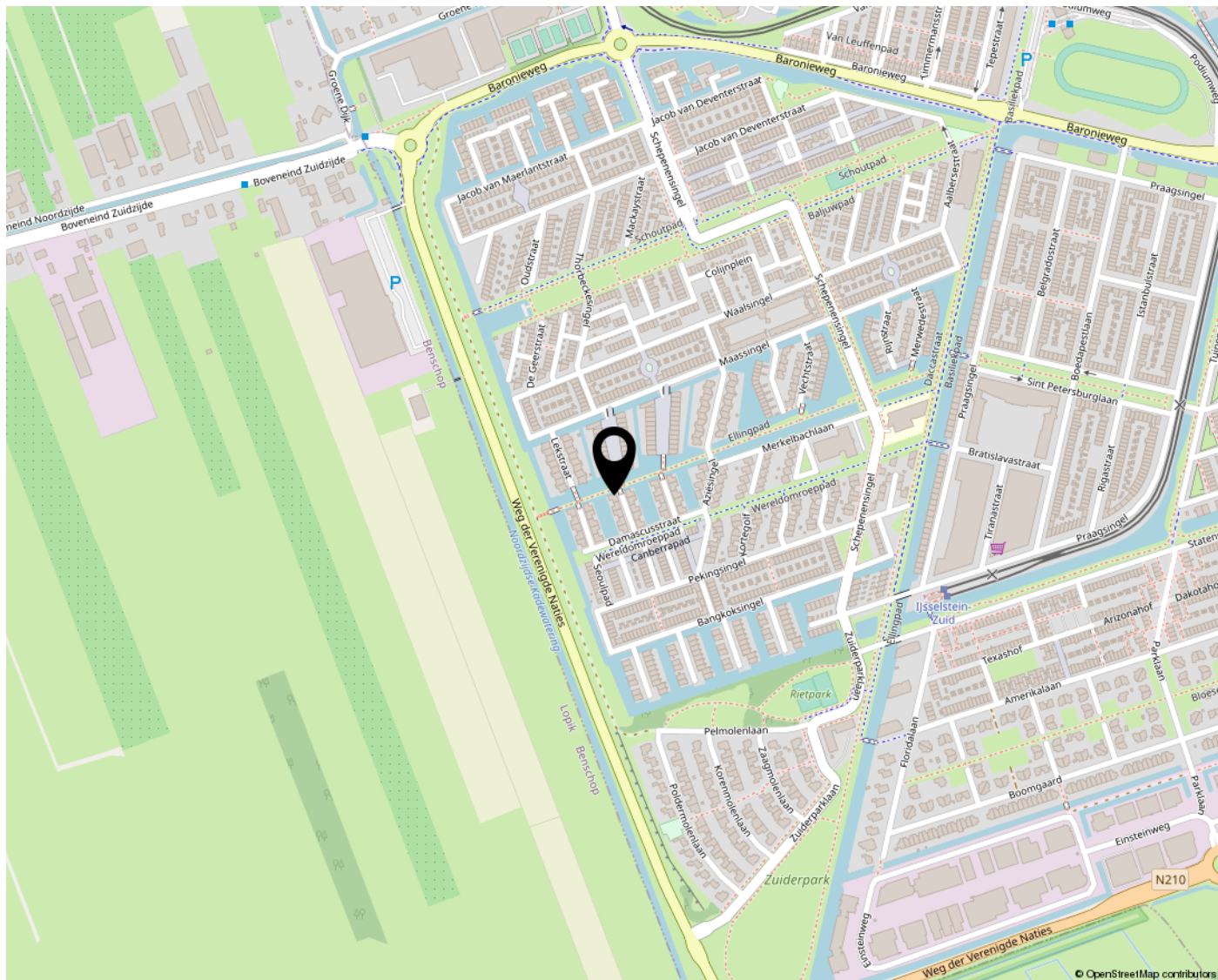
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
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/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				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				

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

LOCATIE OP DE KAART





ONDERZOEKPLICHT KOPER

Volgens het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. 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 aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze verkoop informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

BUURTINFORMATIE - IJSSELSTEIN / DE WERELDSTEDEN

Leeftijd



0 - 14: 20%

15 - 24: 15%

25 - 44: 21%

45 - 64: 35%

65+: 8%

Koop / huur



Koop: 78%

Huur: 22%

Huishoudens



Eenpersoons: 19%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 56%



49%



51%



1,3 per huishouden

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

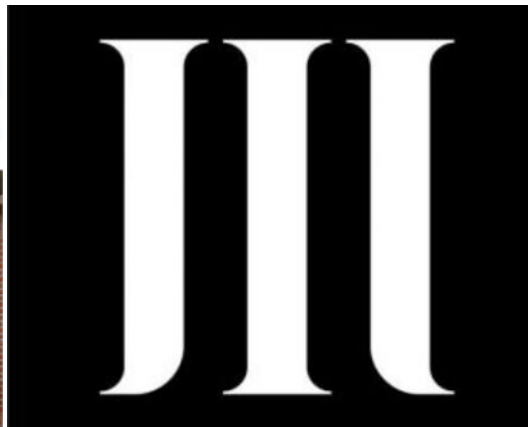


SNUISTERIJE
Speelgoed | Cadeaus

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



TONNIES 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**

