

# Wordt dit jouw droom[t]huis?



## Uranus 8

IJsselstein

Ben jij op zoek naar een plek waar je  
jouw eigen droom[t]huis kunt creëren?  
Wij laten jou graag deze zeer ruime  
TUSSENWONING zien en wellicht  
wordt dit jouw nieuwe [t]huis!



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Reinerie Garantiemakelaars**  
staat voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is voorzien van een lichte doorzonwoonkamer, vier slaapkamers en fijne achtertuin op het zuidwesten.

Wij zijn enorm enthousiast, laat ons de geschreven rondleiding starten:

Vraagprijs € 395.000





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1973
<b>Inhoud</b>	436 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	123 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	145 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	54 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	D
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

Ben jij op zoek naar een plek waar je jouw eigen droom[t]huis kunt creëren? Wij laten jou graag deze zeer ruime TUSSENWONING zien en wellicht wordt dit jouw nieuwe [t]huis!

Welkom aan de Uranus 8!

De woning is voorzien van een lichte doorzonwoonkamer, vier slaapkamers en fijne achtertuin op het zuidwesten.

Wij zijn enorm enthousiast, laat ons de geschreven rondleiding starten:

## WONEN & KOKEN

We betreden de woning via de hal met meterkast, provisiekast, trapopgang naar de verdiepingen en toegang tot het woon- en kookgedeelte. Lichte doorzonwoonkamer met voldoende ruimte om een gezellige zithoek en eethoek te creëren. Kan je je hier al de openslaande deuren naar de ruime achtertuin voorstellen? Aan de achterzijde van de hal is de keuken gesitueerd met toegang naar de achtertuin.

## SLAPEN & BADEN

Via de overloop kom je op de eerste etage met toegang tot drie royale slaapvertrekken, de badkamer en een tweede apart toilet. Door naar de bovenste woonlaag, via de voorzolder naar de zolderkamer en tevens vierde slaapkamer. Heb je al gedacht aan een grote dakkapel, zo kan je op deze verdieping prima twee slaapkamers creëren. De cv-ketel opstelling bevindt zich op de voorzolder.

## BUITENLEVEN & OPBERGEN

Via de keukendeur is er toegang tot de achtertuin, welke op het zuidwesten is gesitueerd. Achterin de tuin is een vrijstaande berging en een achterom.

## OMSTREKEN & VOORZIENINGEN

IJsselveld-West kenmerkt zich door de rustige straatjes, woonhofjes en het vele groen. Openbaar vervoer, zoals de tram naar Utrecht CS en de bus zijn op minuten afstand te bereiken en basisscholen & kinderdagverblijven zijn in de buurt goed vertegenwoordigd. Winkelcentrum "De Clinckhoeff" ligt op loopafstand van de woning. Op de fiets ben je binnen

enkele minuten in de historische binnenstad van IJsselstein met gezellige winkeltjes, restaurants, koffie- en wijnbars, theater en bioscoop. In het centrum 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. Ook biedt de stad veel sport- en recreatiemogelijkheden. Voor wie zijn horizon wil verbreden, ligt het gezellige en bruisende Utrecht letterlijk om de hoek. Vlakbij scholen en de uitvalswegen A2/A12. 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.

Kortom, Uranus 8 is een huis met veel potentie dat wacht op jouw persoonlijke stempel. Dus waarom aarzel je nog? Kom snel langs en verken de vele mogelijkheden van dit woonhuis!

Wij hebben de deur van jouw nieuwe [t]huis alvast op een kier gezet! Zien wij je tijdens een bezichtiging?

## HOOGTEPUNTEN & BIJZONDERHEDEN

^ Ruime woning in groene omgeving;

^ Dit huis is naar wens in te delen;

^ Kindvriendelijke woonomgeving.

\* Energielabel D;

\* De woning dient grotendeels nog te worden aangepast naar de huidige woonwensen en - kwaliteiten;

\* In de koopakte zullen aanvullende artikelen worden opgenomen inzake de leeftijd en de verkoopvoorwaarden van de woning;

\* De verkoper heeft zelf nooit in de woning gewoond als eigenaar, dit zal in de koopovereenkomst worden opgenomen;

\* Oplevering kan snel.

TIP! Wist je ook dat je een bezichtiging kan plannen of vraag kan stellen via onze Whatsapp? Stuur ons gerust een appje op 030-6884455.

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!



# EXACT GEMETEN!



Jouw nieuwe [t]huis is  
gemeten volgens  
branchbrede meetinstructie

[T]huis bij...  
Re*i*nerie























# Plattegrond

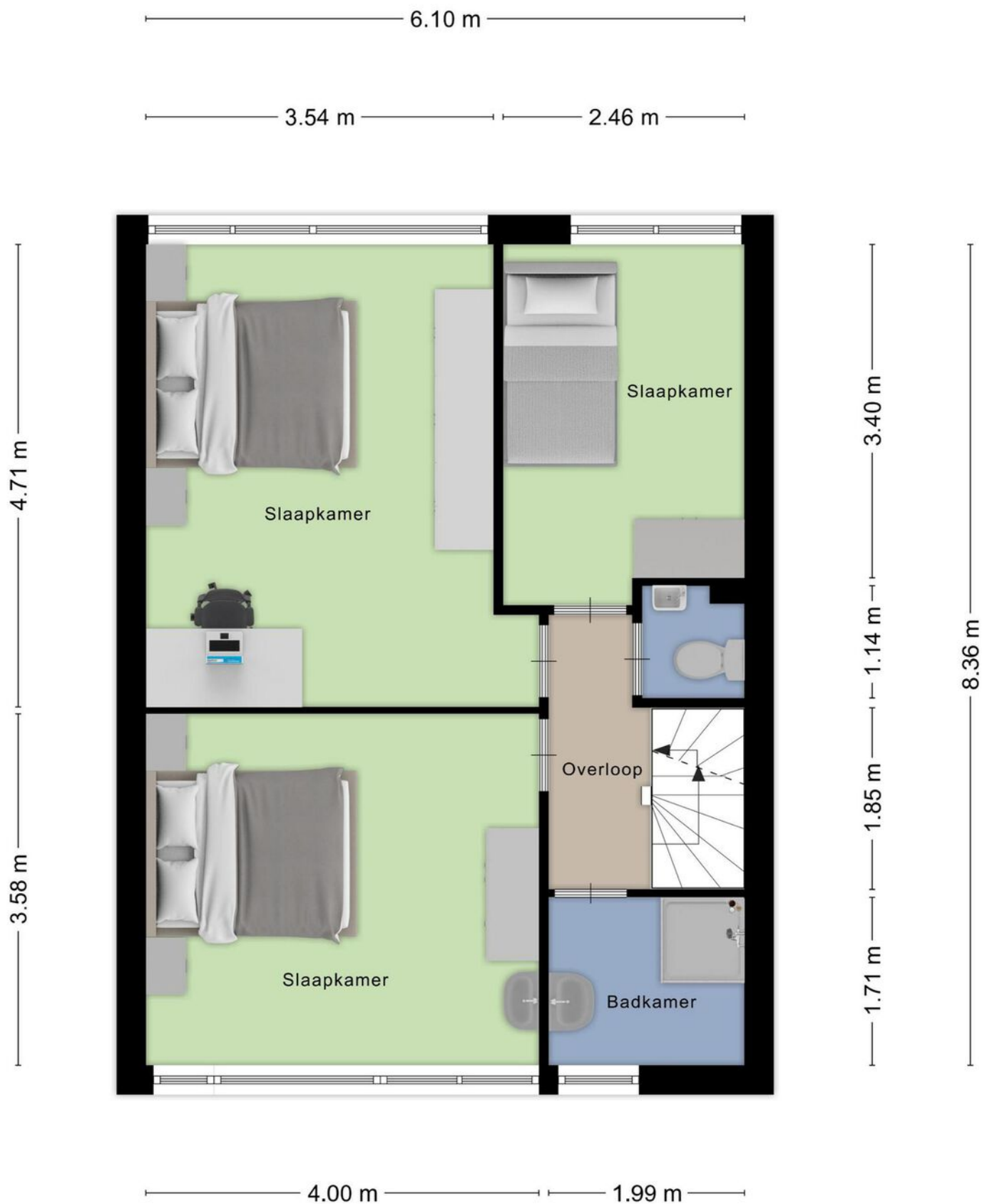


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



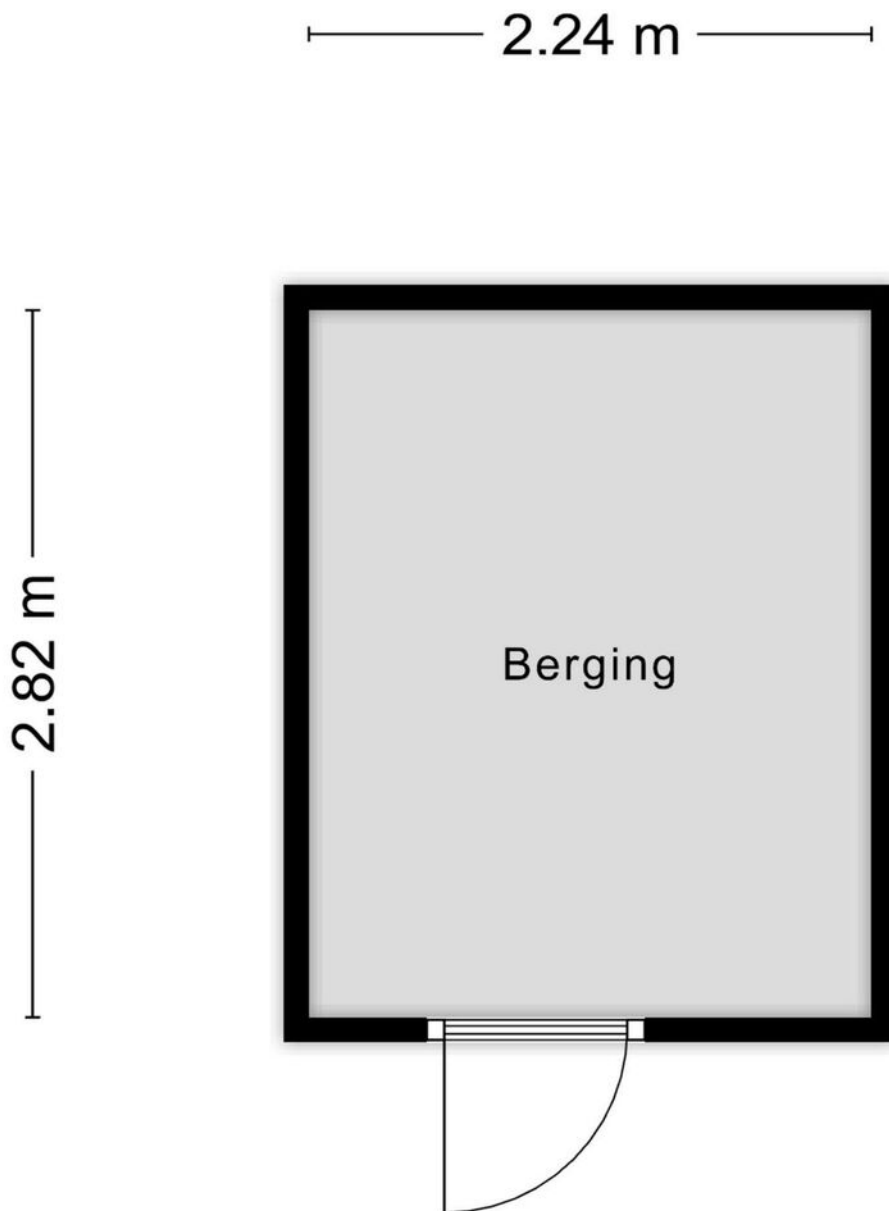
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

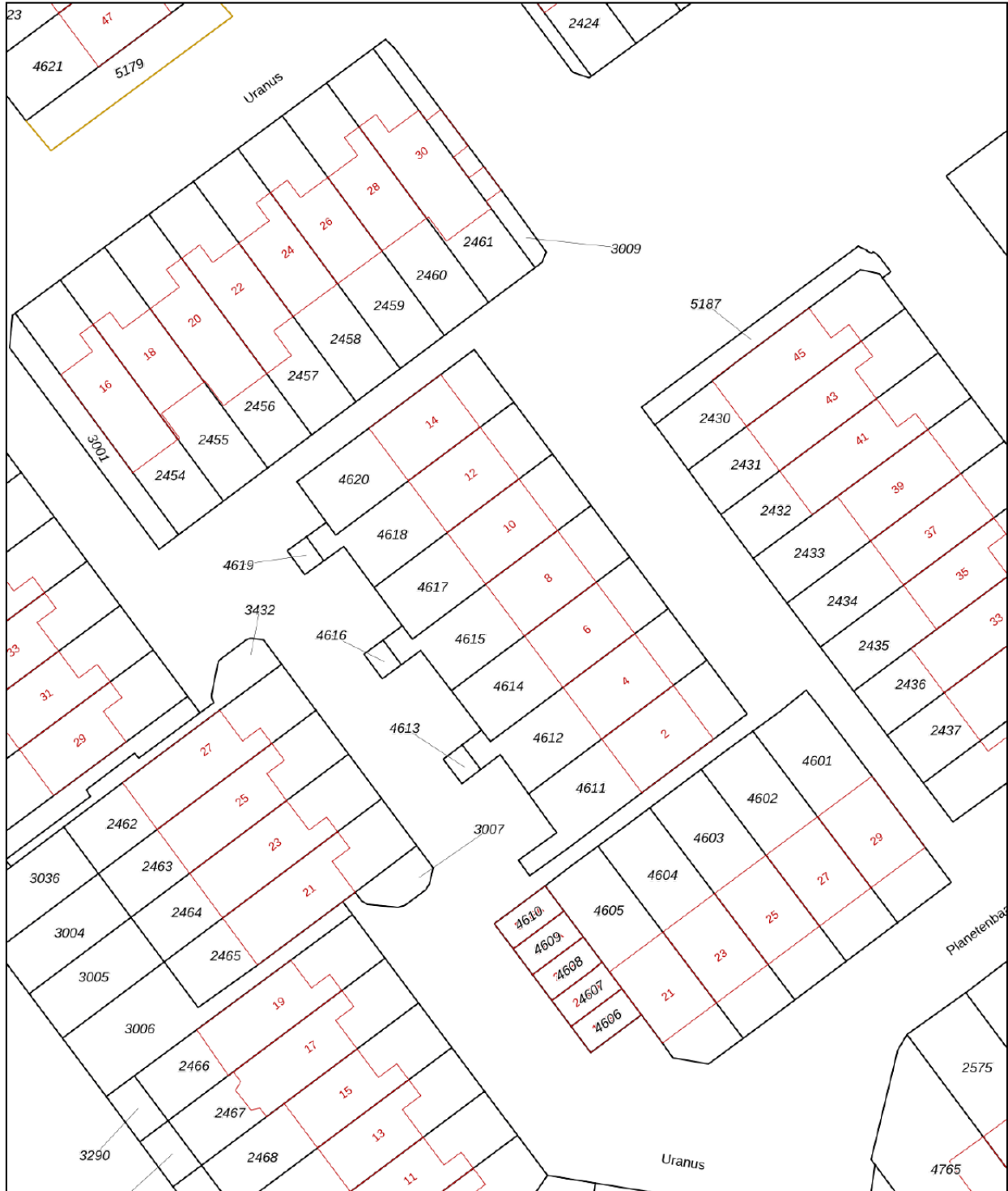



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

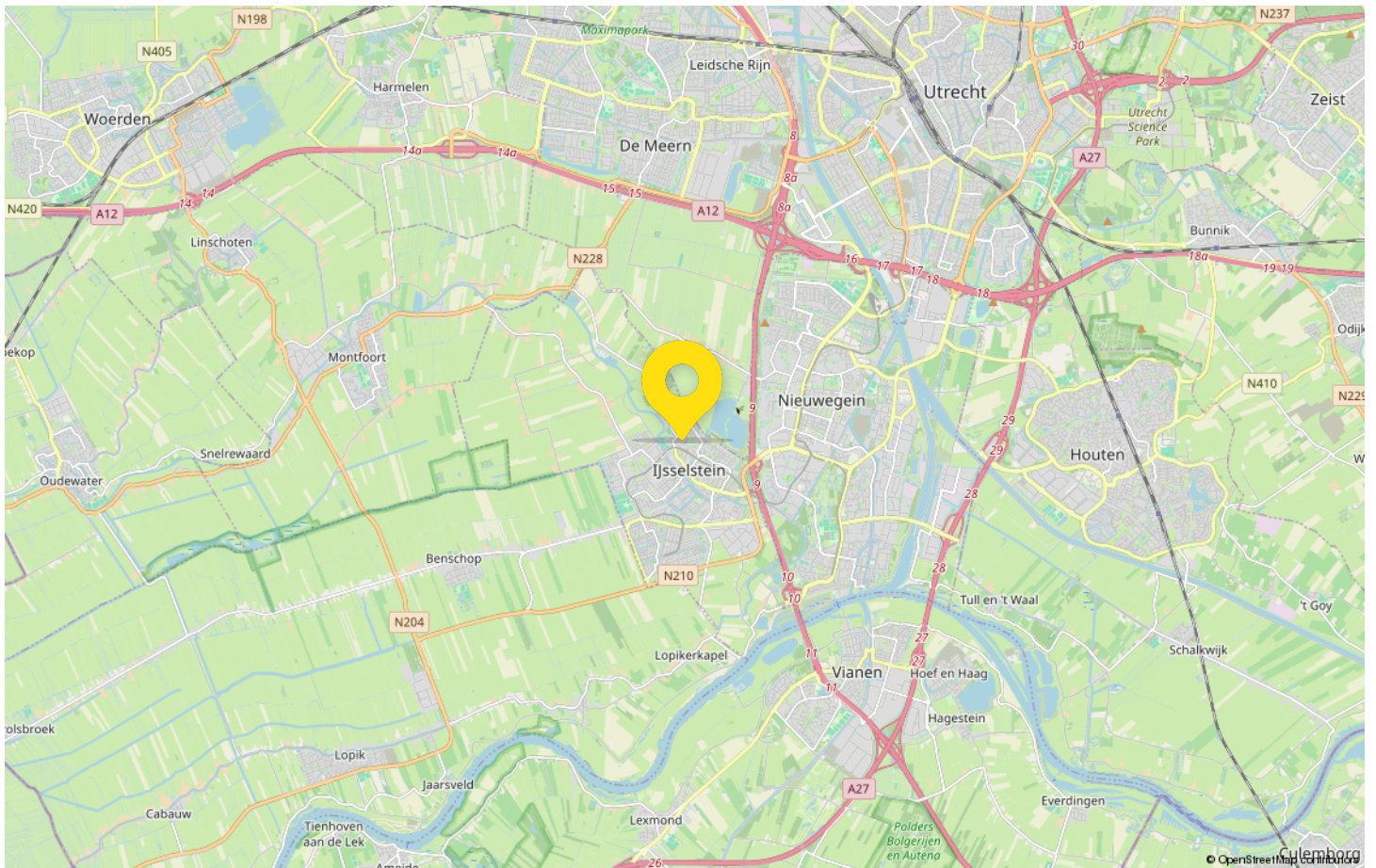
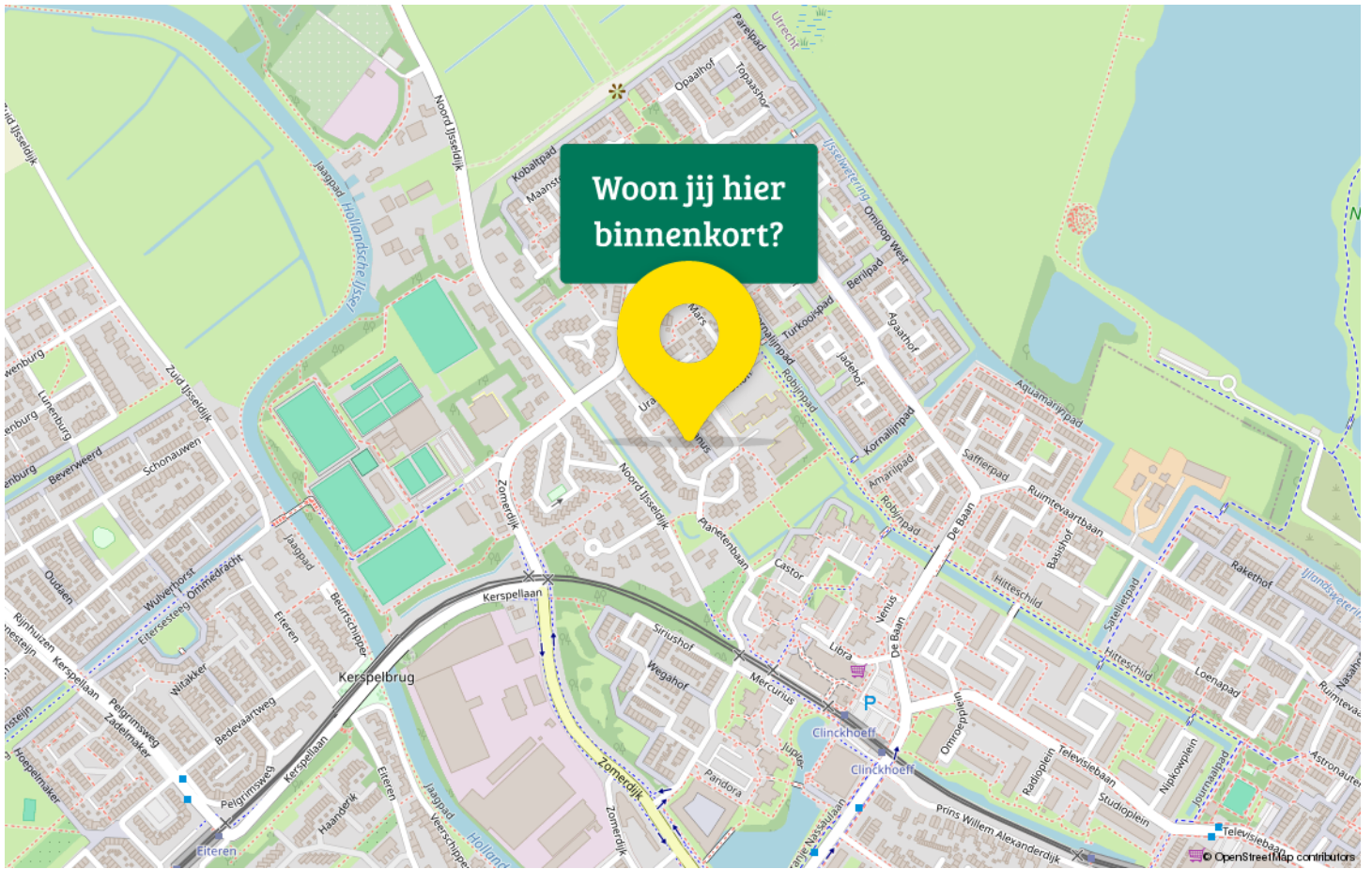
Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselstein</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4615</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Maak kennis met IJsselstein & IJsselveld

De 700 jaar oude binnenstad, met stadsgracht, stadhuis, tal van fraaie huizen, kerkgebouwen, waag en een nog werkende korenmolen heeft naast alle gemakken natuurlijk ook zijn charmes. Wat dacht je van een avondje naar de film of het theater, even wat drinken bij een bar of gezellig een hapje eten buiten de deur? In het centrum vind je verder een gevarieerd aanbod van winkels. Voor wie zijn horizon wil verbreden, ligt het gezellige en bruisende Utrecht letterlijk om de hoek. Zowel met het OV als de auto (A2) ben je in een vogelvlucht in Utrecht. 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!



De groene wijk "**IJsselveld**" kenmerkt zich door de rustige straatjes, woonhofjes en het vele groen. Op steenworp afstand ligt het winkelcentrum "Clinckhoeff", waar je alle dagelijkse voorzieningen onder één dak kan vinden. Je kan hierbij denken aan een bakker, apotheek, drogist, kapper en supermarkt. Voor gezinnen zijn er door de wijk verschillende basissholen en kinderdagverblijven, daarnaast zijn er tal van speeltuinen en is er zelfs een Cruyff Court voetbalveld! Indien je afhankelijk bent van openbaar vervoer, kan je eenvoudig opstappen op de haltes "Hooghe Waerd" en Clinckhoeff".

Heb je zin om een terrasje te pakken, een hapje te eten of om te shoppen? Zowel lopend als met de fiets ben je in enkele minuten in de bruisende binnenstad van IJsselstein. Kortom, het IJsselveld is een prettige wijk met alle benodigde dagelijkse voorzieningen in handbereik. Kom gerust eens een kijkje nemen in de wijk en rij alvast langs jouw nieuwe [t]huis!



# Shopperen 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



Bij POM  
Koffie | Lunch



BRASSERIE DE KLOOSTERTUIN  
Lunch | Diner | Terras



BAR BRASSERIE JORIS  
Lunch | Borrel | Diner

TONNIE'S  
HUISKAMER

TONNIE'S HUISKAMER  
Kroeg | Biljart



BRASSERIE 1560  
Lunch | Diner | Terras



DE JONG VISSPECIALIST  
Vis | Lunch | Traiteur



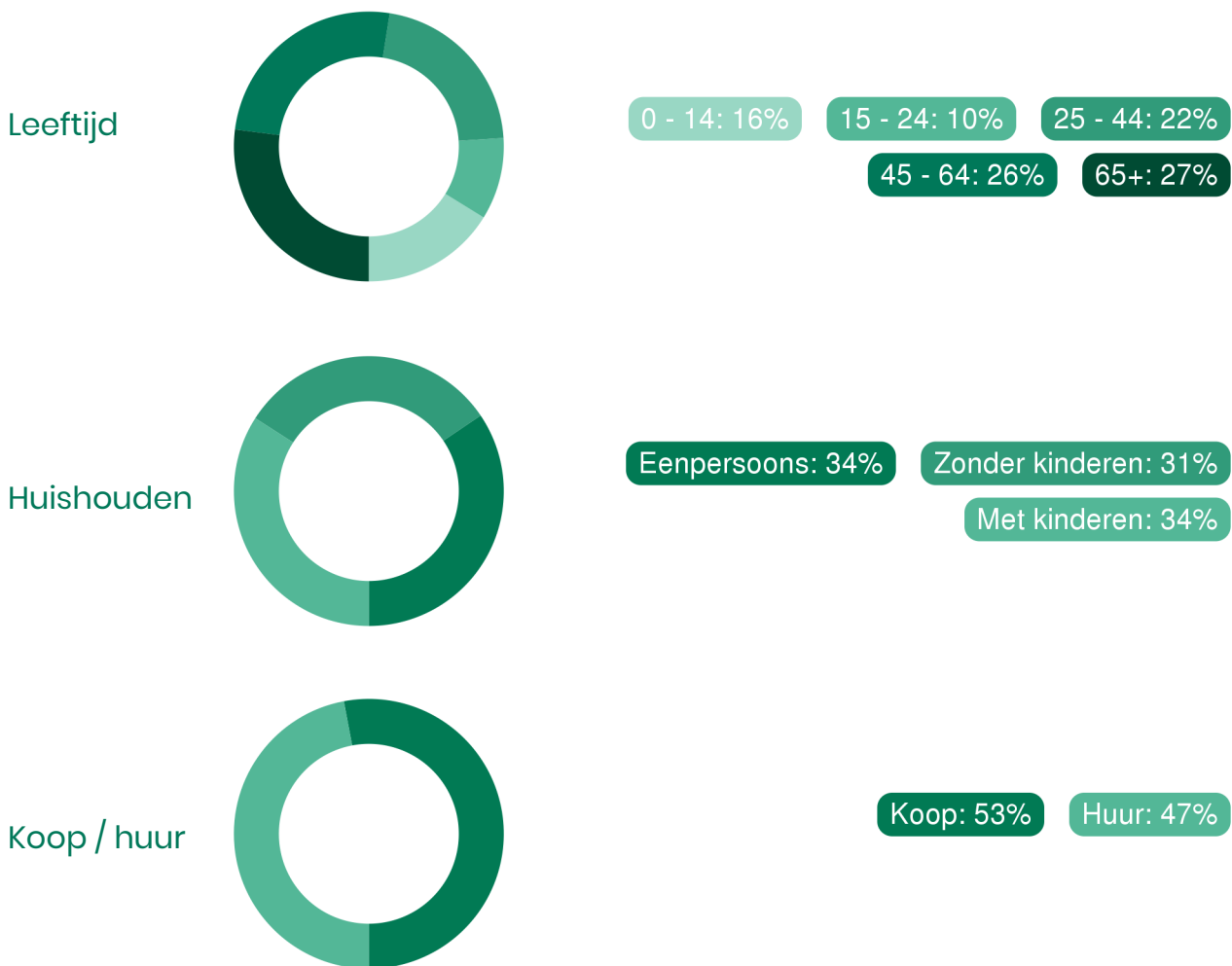
MUSEUM IJSSELSTEIN [MIJ]  
Exposities | Workshops



MELVIENNE  
Lunchroom

# Statistieken

## Buurtinformatie - IJsselstein / IJsselveld-West



48%

man

52%

vrouw



1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 235.000



# Reinerie Garantiemakelaars jouw Garantiemakelaar

## 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.

## Reinerie Hypotheken

Wanneer je uitkijkt naar een nieuw [t]huis is het prettig om te weten wat er financieel mogelijk is. Ben je benieuwd naar jouw maandlasten voor een bepaalde woning? Of wil je oversluiten? Wim en Marcus van Reinerie Hypotheken vertellen het je graag! Wim is erkend Hypothecair Planner en Marcus is financieel adviseur en geven je beiden graag een vrijblijvend en onafhankelijk advies over de verschillende hypotheek mogelijkheden.

## Nieuwsgierig naar je hypotheekmogelijkheden?

**Bel, mail of app ons via de onderstaande gegevens en wij plannen graag een eerste vrijblijvende afspraak met je in!**



## Wij zijn [t]huis op:

Benschopperstraat 37  
3401 DG, IJsselstein Ut

## Wij zijn bereikbaar via:

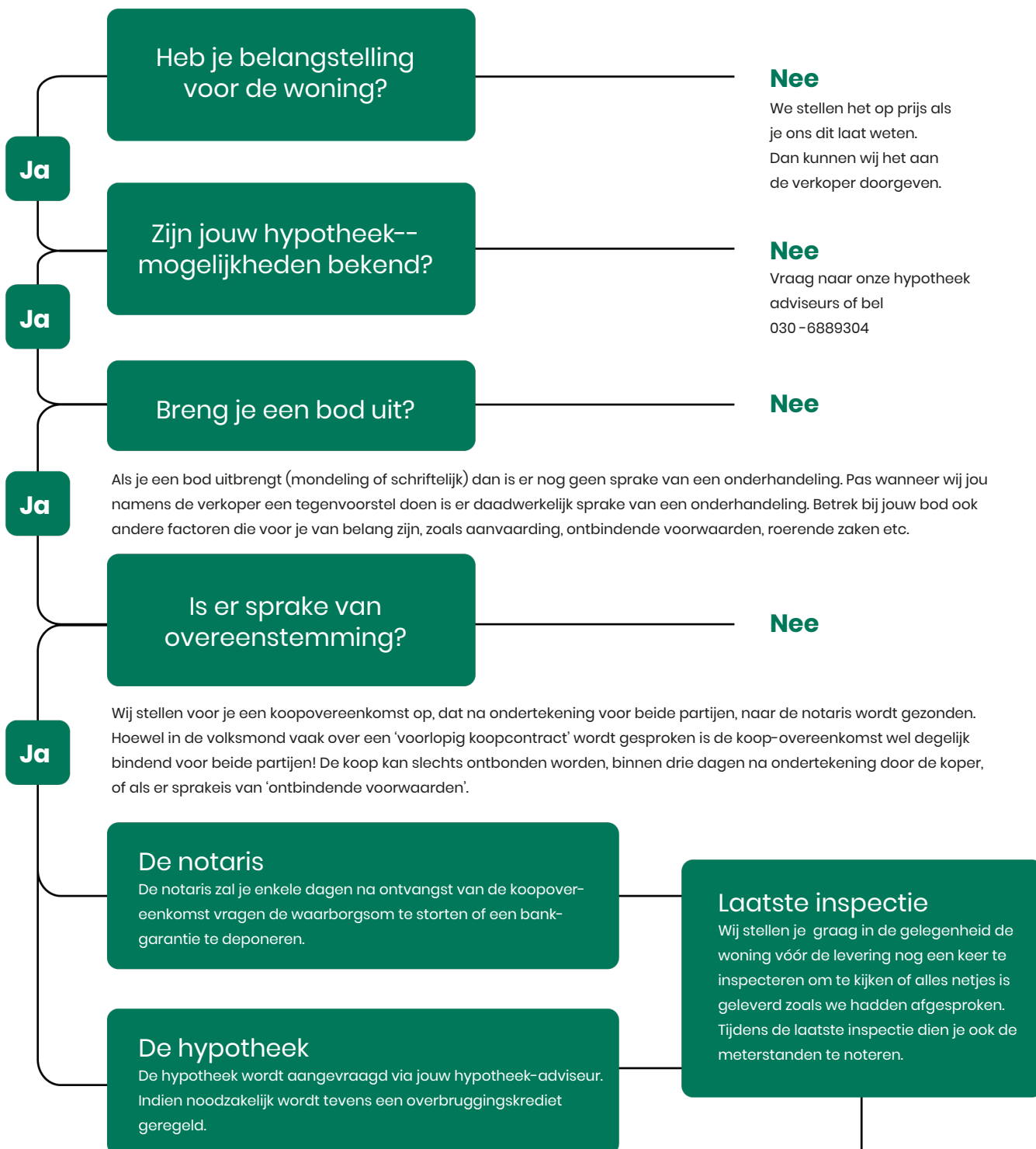
030-6884455

info@reinerie.nl

[www.reinerieijsselstein.nl](http://www.reinerieijsselstein.nl)

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe [t]huis genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.







## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**030-6884455**

[info@reinerie.nl](mailto:info@reinerie.nl)

[www.reinerieijsselstein.nl](http://www.reinerieijsselstein.nl)