

# Wordt dit jouw droom[t]huis?



**Imminkplein 25**

**IJsselstein**

Gaat jouw hartje sneller kloppen van een **KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE WONING**, aan de rand van de binnenstad? Dan ben **JIJ** de liefhebber die dit prachtige [t]huis zoekt!  
**Welkom op het Imminkplein!**



**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!

Het Imminkplein is een rustige, autoluwe straat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Kinderen kunnen dus gerust voor de deur op straat spelen! Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op het plein. De locatie in de woonwijk 'Oranjekwartier' zorgt voor een prettige woonomgeving met tal van voorzieningen, zoals winkelcentrum 'de Clinckhoeff', sneltramhalte (Nieuwegein en Utrecht), bushalte en zwembad 'Hooghe Waerd'. Deze liggen allemaal op korte loopafstand van de woning.

Vraagprijs € 390.000 k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1911
<b>Inhoud</b>	261 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	67 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	105 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	34 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	D
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2



# Omschrijving van de woning

Gaat jouw hartje sneller kloppen van een KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE WONING, aan de rand van de binnenstad? Dan ben JIJ de liefhebber die dit prachtige [t]huis zoekt!

Verkopers aan het woord:

De vroege voorjaarszon in de voortuin en de blauwereggen aan de gevel gaven het huis een bijzonder uitnodigende sfeer die ons direct vastgreep. Slechts één bezoek van hooguit 5 minuten hadden we nodig voor de beslissing was gemaakt.

De uitspraak "liefde op het eerste gezicht" lijkt hier op zijn plaats te zijn en die liefde is alleen maar sterker geworden naarmate we hier langer woonden. Van de ochtenden waarop we even snel naar de bakker zijn gelopen voor een lekker ontbijt, tot de drankjes in de voortuin met gezellige burens in de zomerzon.

We hebben hier de rust van een dorp gevonden, zonder dat we afstand hoefden te doen van alle gemakken die we in Utrecht gewend waren.

We hebben de kans gekregen om een droom waar te gaan maken, waar we de keuze hebben moeten maken om weg te gaan van 'ons' Imminkplein. We kunnen alleen maar hopen dat de volgende bewoners hetzelfde geluk ervaren als het huis en het plein ons gegeven hebben en weten zeker dat hen een warm welkom te wachten staat!

Ben jij al helemaal verliefd op het Imminkplein 25? Laat ons de geschreven rondleiding starten, wees welkom:

## WONEN & KOKEN

Ontvangsthall met toiletruimte, trapopgang en toegang tot het woongedeelte. Het eerste wat wij betreden is de eethoek. De eethoek is gesitueerd aan de voorzijde en het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Er is volop plaats voor het plaatsen van een prachtige eettafel met meerdere stoelen.

De zithoek aan de achterzijde nodigt zich volledig uit, om hier een hele gezellige zithoek met L-bank opstelling te creëren! De woonkamer is uitgerust met uniek en karakteristieke details, dit in combinatie met een moderne look. De karakteristieke details zijn terug te zien aan de gesloten houtkachel, welke zich in het midden van de woning bevindt, een bergkast en de 'vroegere' kastruimte. Momenteel is deze ruimte in gebruik als speelhoek voor de kids. Verder is de woonkamer

voorzien van een massief houten vloer, strak gestucte wanden en plafonds met sierlijsten. Aan de achterzijde is de half open keuken gesitueerd. De keuken is uitgerust met een losse koel- en vriescombinatie (gaat mee), gaskookplaat, afzuigschouw, oven en een vaatwasser. Vanuit de keukenruimte heb je toegang tot de achtertuin en de kelder.

De kelder is bruikbaar voor verschillende doeleinden, maar door een slim trucje wordt deze ruimte momenteel gebruikt als werkruimte. De wanden zijn namelijk geïsoleerd en door middel van een elektrische verwarming, is deze ruimte geschikt als thuiswerkruimte. De woonkamer kenmerkt zich vooral door zijn unieke sfeer en de vele lichtinval! Dit komt door de grote raampartijen welke aanwezig zijn op deze woonlaag. Laten wij snel naar boven gaan!

## SLAPEN & BADEN

Via de trap in de gang komen we op de eerste verdieping. Hier vinden we twee slaapkamers en de badkamer. De master bedroom (11 m<sup>2</sup> groot) en beschikt over twee handige inbouwkasten. Beide kasten fungeren als kledingkasten, maar in één van de kasten bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-installatie. De badkamer is gedeeltelijk vernieuwd in 2023 en is voorzien van een dakkapel. De extra ruimte die hierdoor is gecreëerd is werkelijk fantastisch! Onder de ruimte van het dakkapel bevindt zich namelijk een ligbad, verder is de badkamer voorzien van een douchehoek, wastafelmeubel, tweede toilet en designradiator. De tweede slaapkamer (6 m<sup>2</sup> groot) is eveneens voorzien van een dakkapel en een raam aan de zijkant, waardoor er veel lichtinval ontstaat. Op de overloop vinden we ook een opbergkast, waar de opstelplaats voor de wasmachine zich bevindt. Dat de ruimte zeer goed benut is, maakt het luik met toegang tot de vloering duidelijk.

## BUITENLEVEN & OPBERGEN

Dit [t]huis beschikt over een hele fijne voor- en achtertuin. De verzorgde achtertuin is georiënteerd op het noordoosten en is voorzien van veel privacy, een ruime stenen berging met bergvliering en een achterom. De achtertuin beschikt deels over een bestrating en deels over een grasveld. Door de verschillende keuzes die zijn gemaakt in de groenvoorziening, zijn er veel verschillende planten,



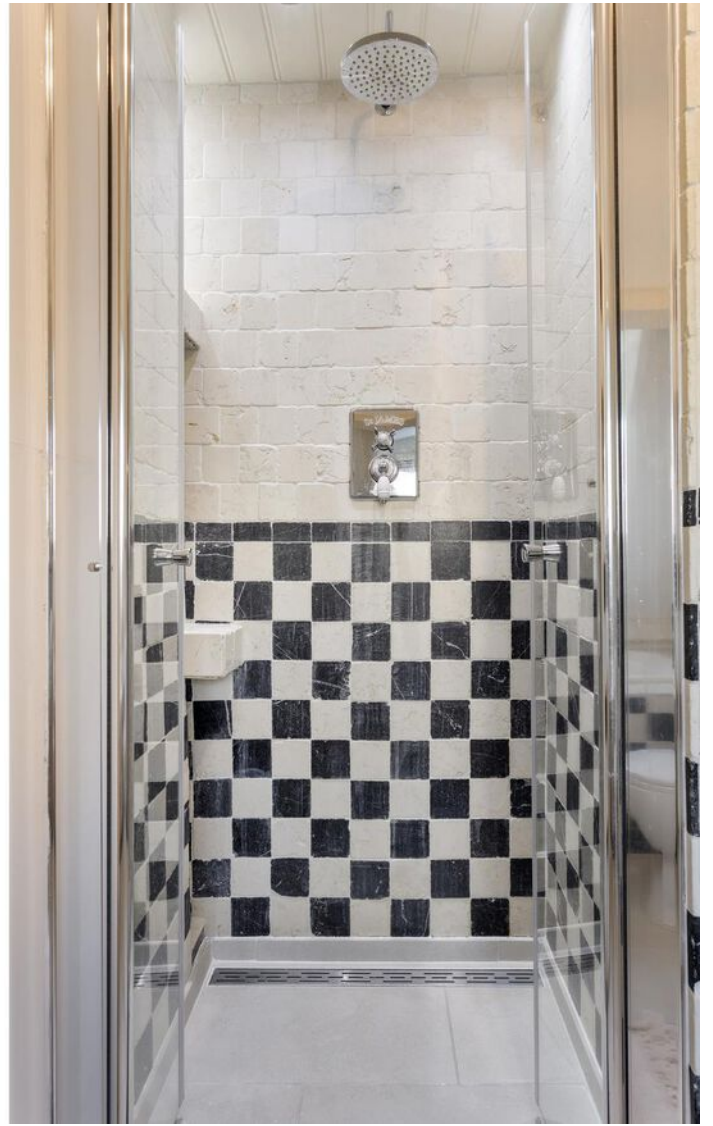




























# WHATS- APP!



Wij gebruiken ook WHATSAPP voor  
het maken van afspraken of het  
beantwoorden van vragen!  
**030-6884455**

[T]huis bij...  
Reinergie

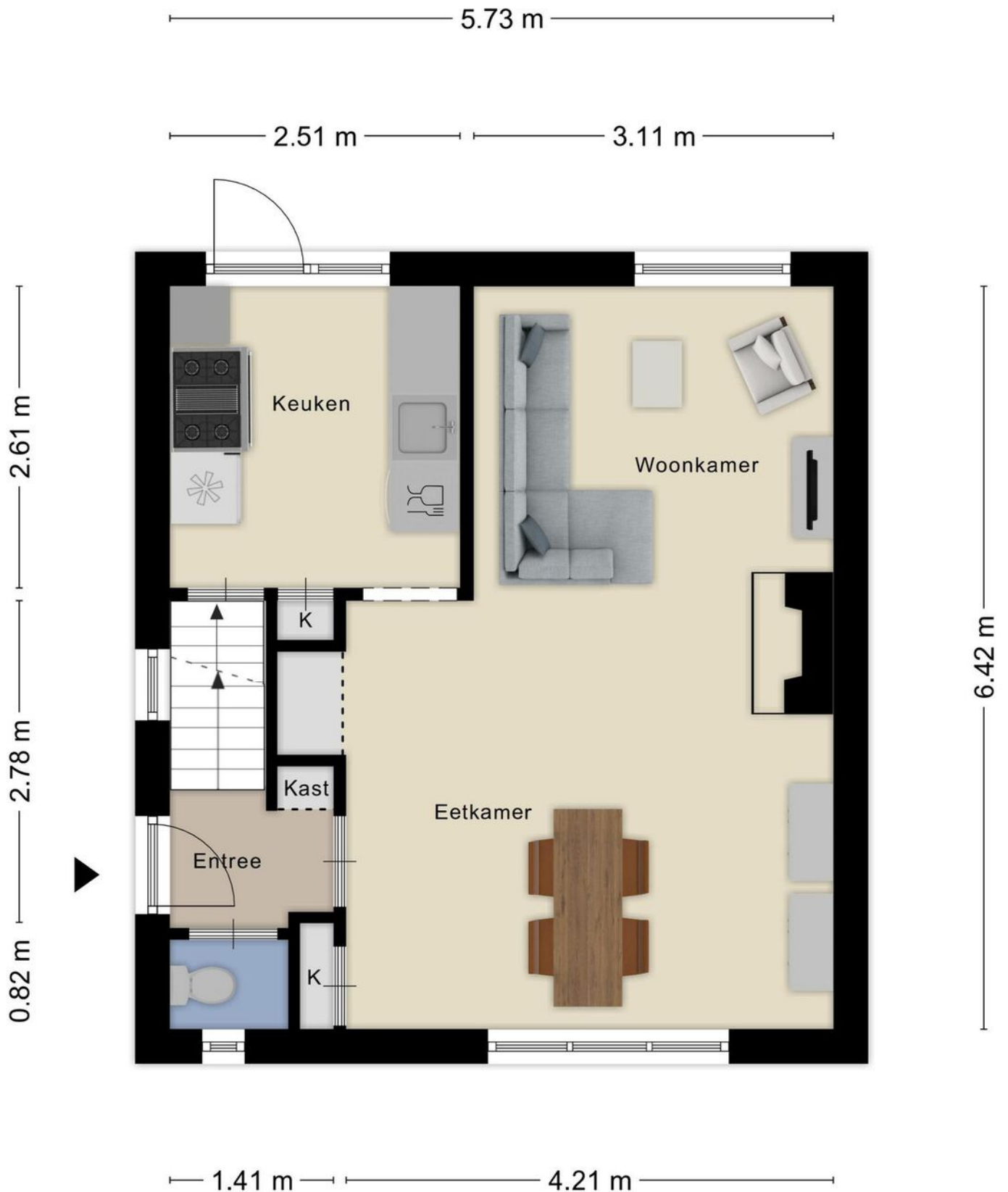


# Plattegrond Situatie



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

# Plattegrond Begane grond



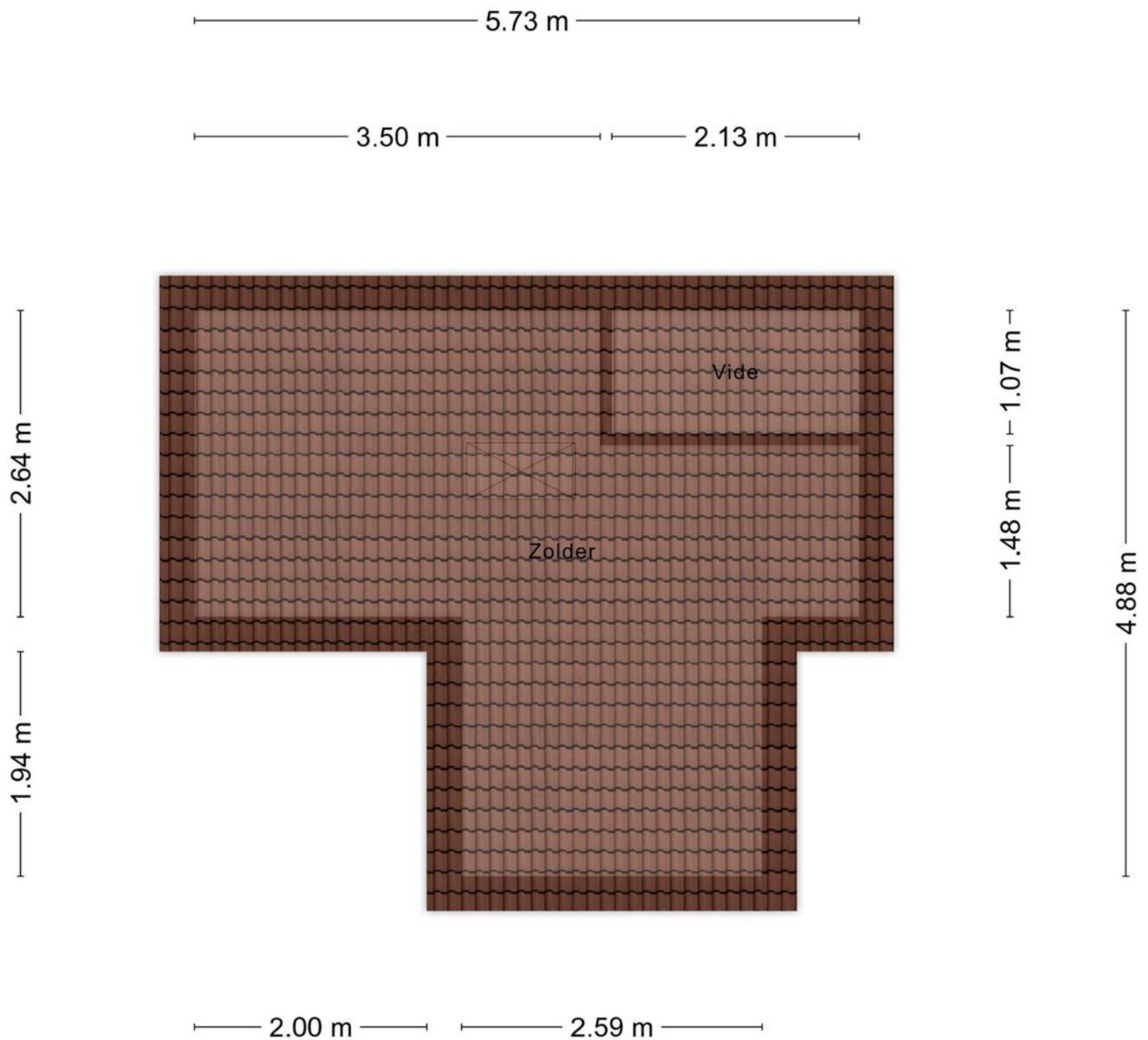
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond Eerste verdieping



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

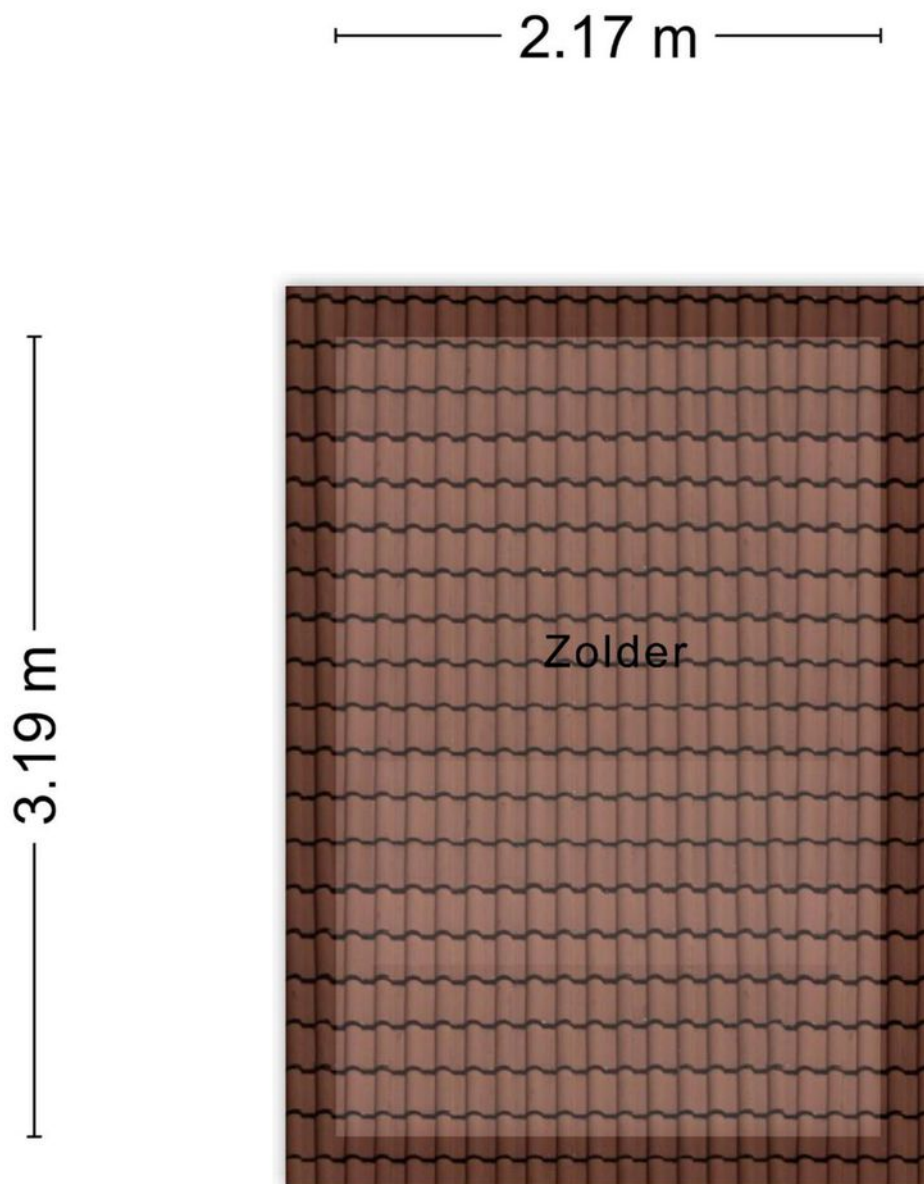
# Plattegrond Zolder



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

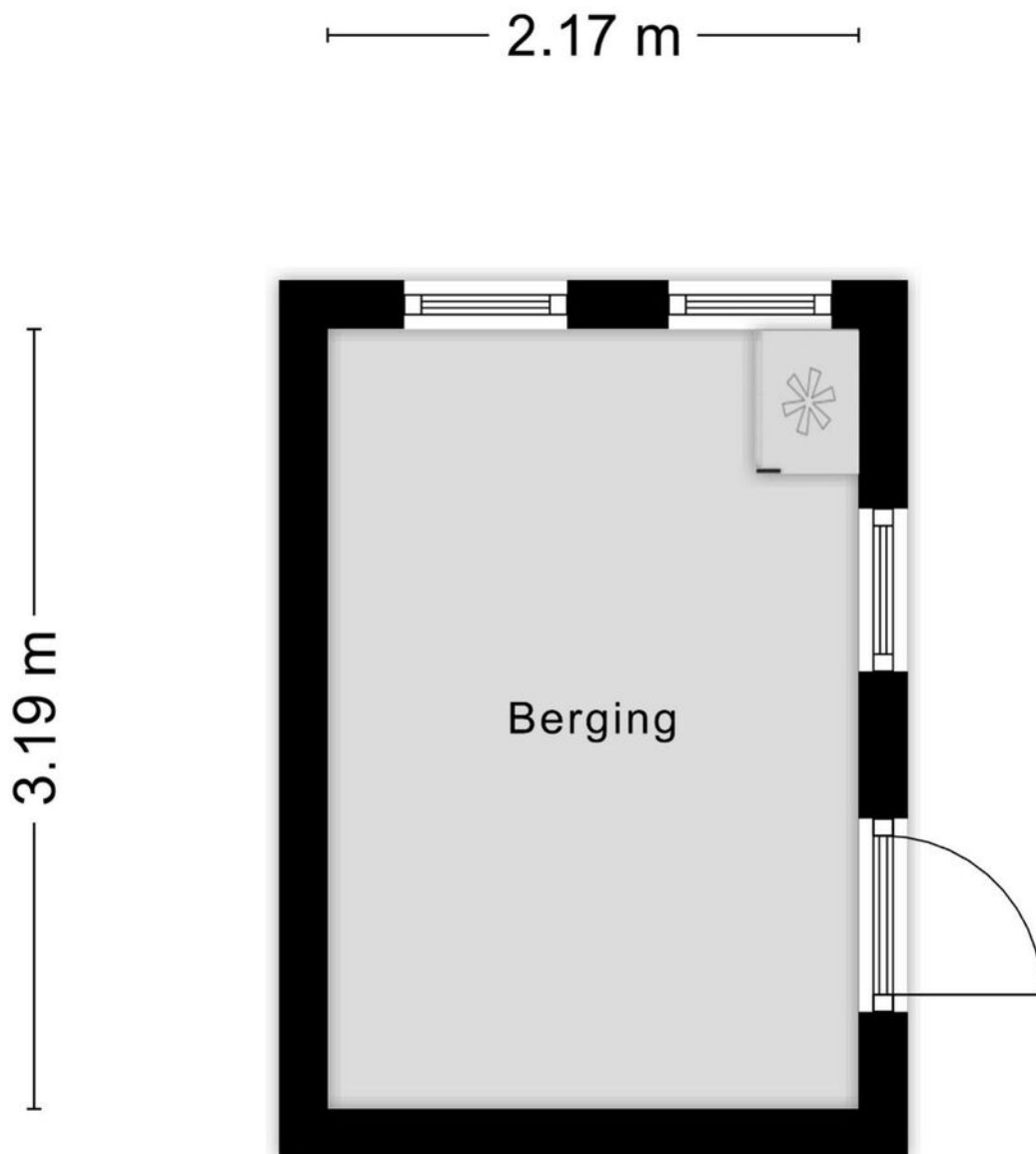


# Plattegrond Zolder



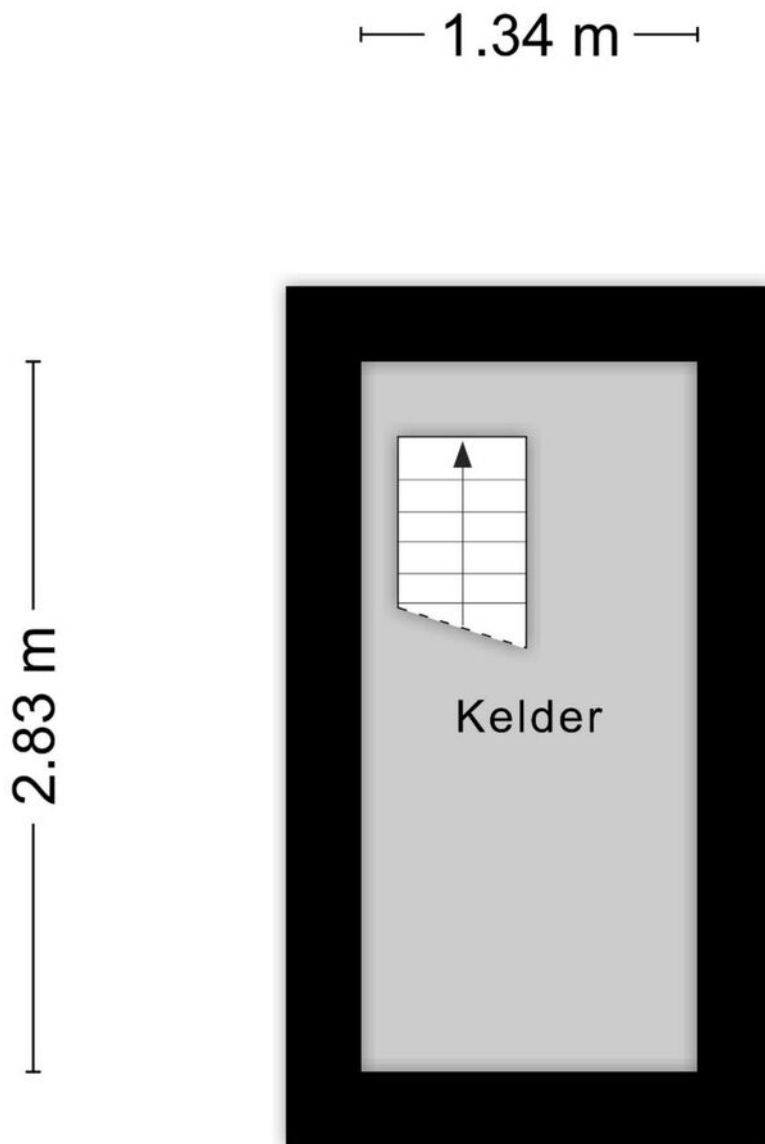
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond Berging



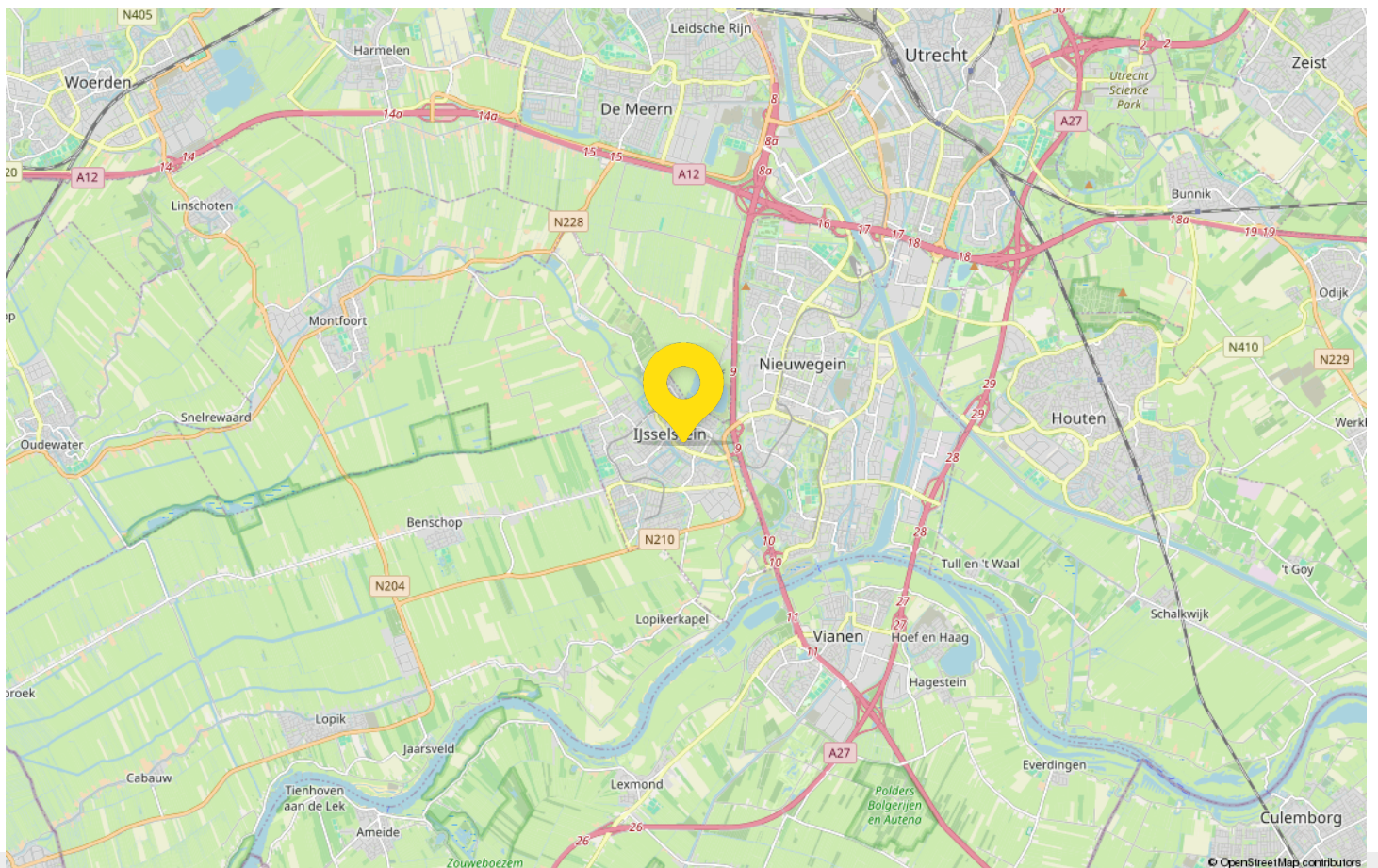
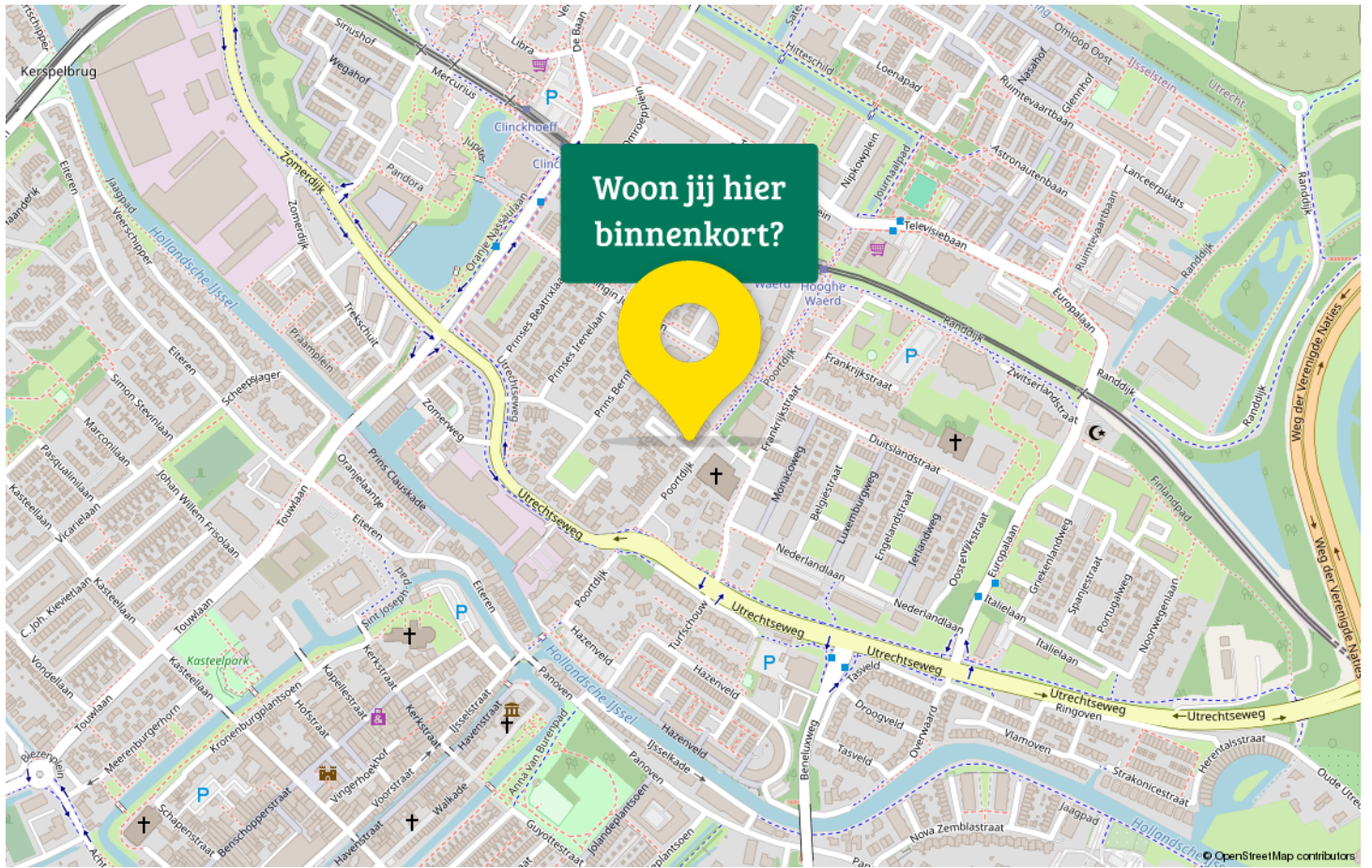
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond Kelder



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

# Locatie op de kaart



# 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

# Shopperen in IJsselstein



**ZUCCOTTO**  
Chocolade | Chocolatebar



**BAARS**  
Bloembinders



**SEVENTYTOO**  
Fashion | Jeans



**LIBRIS BOEKHANDEL LOGICA**  
Boeken



**TOF!**  
Cadeaus | Woonaccessoires



**MULDER**  
Schoenen



**DEB KONCEPT**  
Mode & Lifestyle



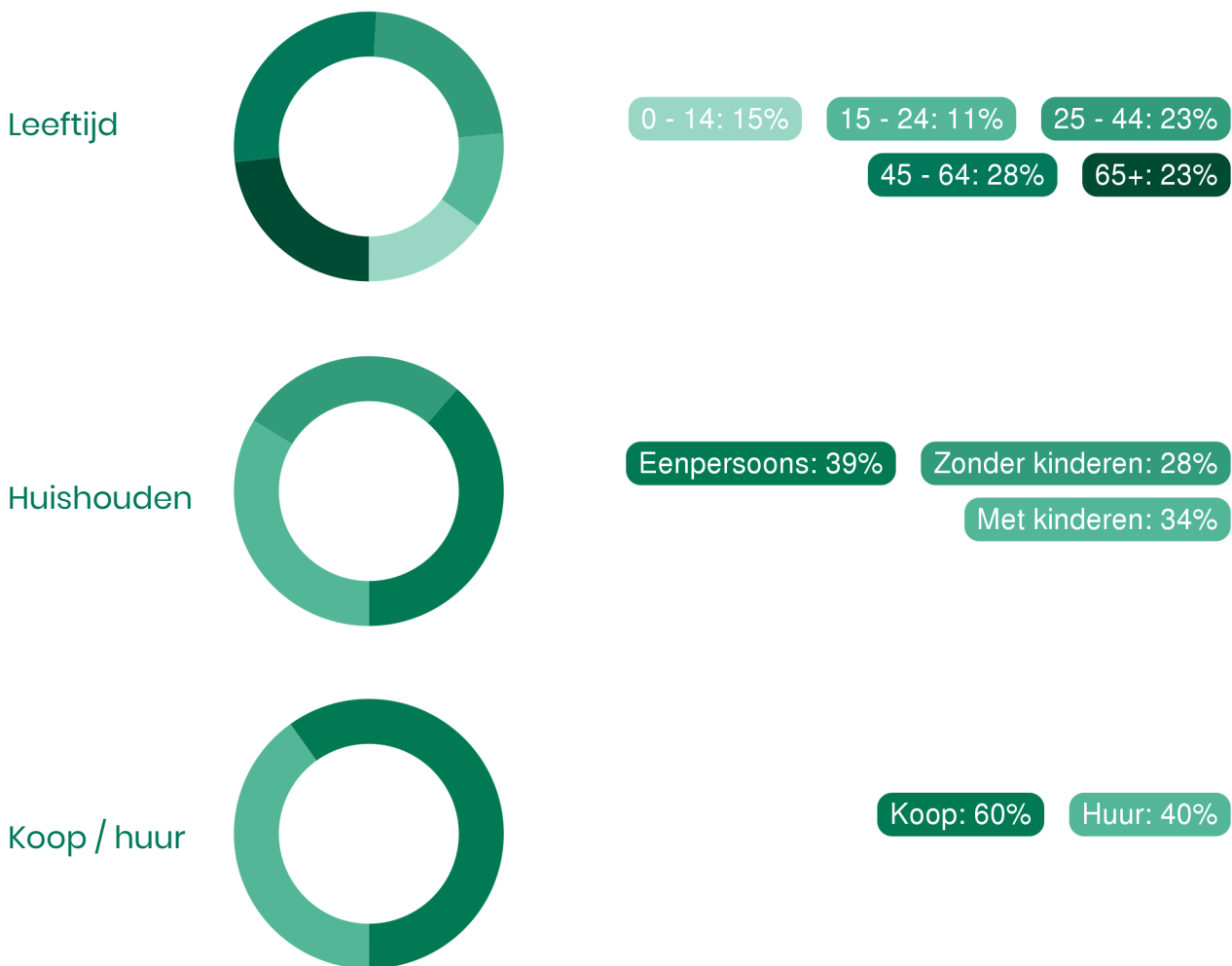
**PEAR KIDS CONCEPTSTORE**  
Kinderkleding | Accessoires



**SNUISTERIJE**  
Speelgoed | Cadeaus

# Statistieken

## Buurtinformatie - IJsselstein / Oranjekwartier



48%  
man

52%  
vrouw



1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 223.000



# 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

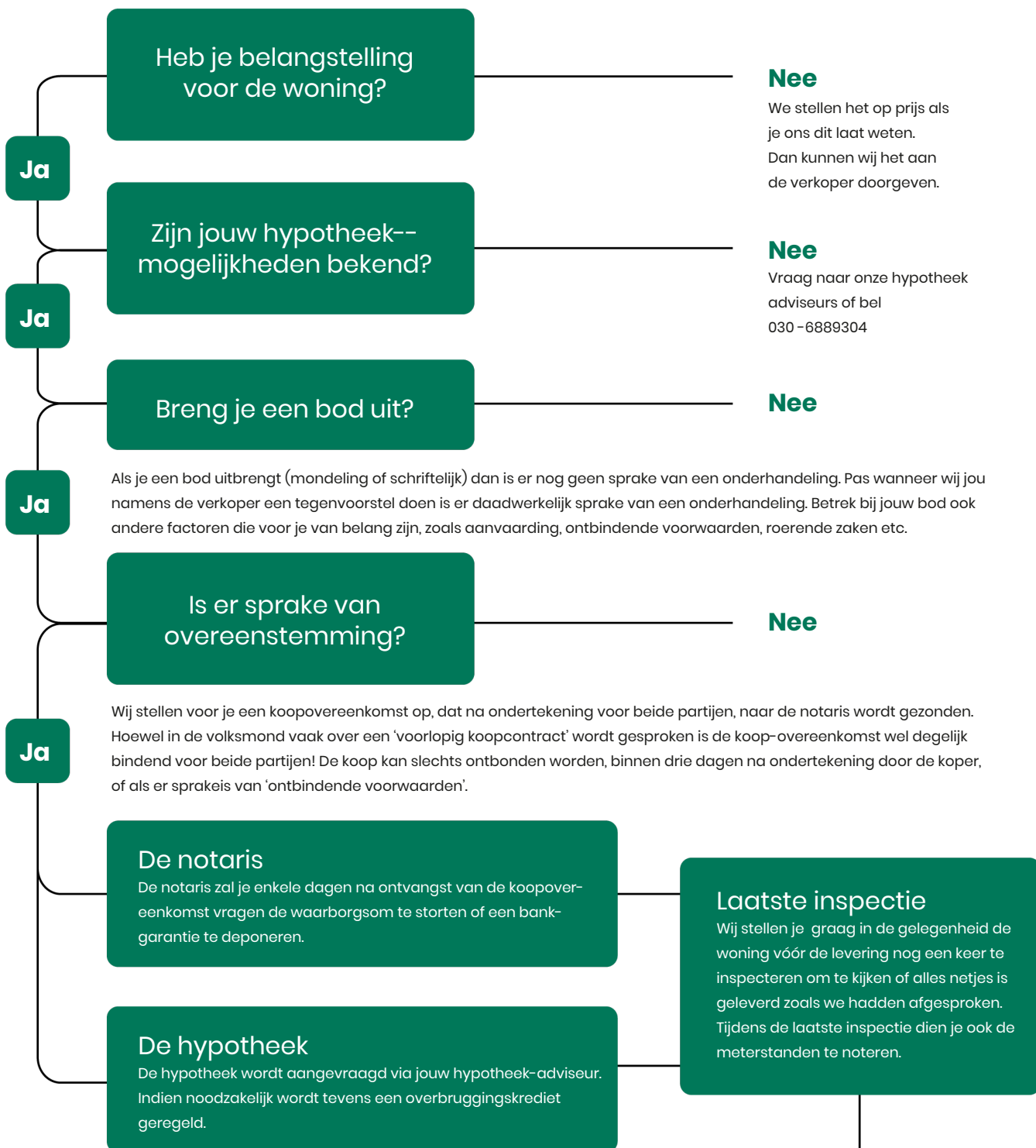
info@reinerie.nl

[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 eerste bidder 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)