

Wordt dit jouw droom[t]huis?



Kon. Wilhelminalaan 1

IJsselstein

en jij op zoek naar een zeer ruime, comfortabele en energiezuinige TWEE-ONDER-EEN-KAP WONING met weids uitzicht? Dan kan jij de eerste eigenaar worden van dit NIEUWE [t]huis!



Reinerie Garantiemakelaars
Benschopperstraat 37
3401 DG, IJsselstein Ut

030-6884455
ijsselstein@reinerie.nl
www.reinerieijsselstein.nl



**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!

In de groene IJsselsteinse woonomgeving "Oranjekwartier" bieden wij deze nieuw gebouwde eengezinswoning aan, welke wij graag aan je laten zien! Op de hoek van de Prinses Irenelaan heb je alle vrijheid en veel privacy. Deze prachtige woning met een beukmaat van 6 meter breed en een lengte van bijna 11,5 meter heeft over alle verdiepingen ramen in de zijgevel, lekker veel lichtinval dus! Aan de voorzijde is de mogelijkheid voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Vraagprijs € 825.000 v.o.n.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2023
Inhoud	568 m ³
Woonoppervlakte	161 m ²
Perceeloppervlakte	182 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	66 m ²
Energie label	A++
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Ben jij op zoek naar een zeer ruime, comfortabele en energiezuinige TWEE-ONDER-EEN-KAP WONING met weids uitzicht? Dan kan jij de eerste eigenaar worden van dit NIEUWE [t]huis!

Welkom aan de Koningin Wilhelminalaan 1!

In de groene IJsselsteinse woonomgeving "Oranjekwartier" bieden wij deze nieuw gebouwde eengezinswoning aan, welke wij graag aan je laten zien! Op de hoek van de Prinses Irenelaan heb je alle vrijheid en veel privacy. Deze prachtige woning met een beukmaat van 6 meter breed en een lengte van bijna 11,5 meter heeft over alle verdiepingen ramen in de zijgevel, lekker veel lichtinval dus! Aan de voorzijde is de mogelijkheid voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Een groot pluspunt is het energielabel, deze woning is klaar voor de toekomst (BENG, bijna energieneutraal)! Te veel om kort samen te vatten, laten we door de woning lopen en alles uitgebreid uitleggen;

WONEN & KOKEN

Na een drukke werkdag parkeer jij de auto voor het huis, op de oprit. Er is ruimte om twee auto's te parkeren en uiteraard behoort het laden van de elektrische auto op eigen terrein ook tot de mogelijkheden. We betreden de woning aan de zijkant via de voordeur. Hal met toilet, meterkast en toegang tot het woongedeelte. Aan de tuinzijde is een mogelijkheid tot het plaatsen van een royale leefkeuken met een uitloop naar de tuin. De woonkamer over de hele breedte van het huis bevindt zich aan de voorzijde en heeft een groot overhoeks raam dat voor lekker veel lichtinval zorgt. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

SLAPEN & BADEN

Op de eerste verdieping vinden we drie ruime slaapkamers, een grote badkamer en separaat tweede toilet. Je staat vrolijk op en je gaat vrolijk naar bed! Met de vele ramen is dit een hele mooie lichte woning. De slaapkamers zijn voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling

De tweede verdieping heeft een nok van meer dan 5 meter hoog en heeft momenteel twee slaapkamers en een technische ruimte met de opstelplaats voor oa de boiler, wasmachine en droger. Door de hoge nok kan er

op de zolder zeer gemakkelijk een extra vliering gemaakt worden. Waar je veel bergruimte creëert zonder dat je de hoge plafonds kwijt raakt! Op de zolder is er tevens nog de mogelijkheid om een extra wc en/of badkamer aan te leggen (aansluitingen reeds aanwezig). Ook deze kamers zijn voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

Vier van de vijf slaapkamers op de verdiepingen hebben naast ramen aan de voor- of achtergevel ook nog een extra raam in de zijgevel waardoor al deze kamers heel veel extra licht en uitzicht krijgen.

BUITENLEVEN & OPBERGEN

De vrije ligging van deze woning zorgt ervoor dat de hele dag van zonsopgang tot zonsondergang het huis letterlijk in het zonnetje staat. De zonnige achtertuin op het zuidoosten is zeer rustig gelegen. De berging achterin de tuin voor fietsen of misschien wel een motor is goed bereikbaar door een brede stoep naast het huis.

OMSTREKEN & VOORZIENINGEN

In de nabije omgeving zijn alle benodigde voorzieningen op loopafstand te vinden. Hierbij kan je denken aan winkelcentrum "De Clinckhoeff" en het zwembad "De Hooghe Waerd", maar ook de 700 jaar oude historische binnenstad van IJsselstein, met stadsgracht, stadhuis, tal van fraaie huizen, kerkgebouwen, waag en een nog werkende korenmolen, is vlakbij. In het bruisende centrum vind je gezellige winkeltjes, restaurants, koffie- en wijnbars, theater en bioscoop. Cultuur- en uitgaansgelegenheden zijn in ruime mate vertegenwoordigd, net als sportfaciliteiten. De bekende uitvalswegen A2, A12 en A27 zijn in enkele rijminuten bereikbaar. Wanneer je afhankelijk bent van het openbaar vervoer, zit je ook goed in IJsselstein. De sneltram naar Utrecht CS / SciencePark Utrecht en de bus zijn op steenworp afstand te bereiken. Bij 'de Nedereindseplas' kun je heerlijk wandelen, fietsen, vissen en zonnen. Voor wie zijn horizon wil verbreden, ligt het gezellige en bruisende Utrecht letterlijk om de hoek. Het Antonius Ziekenhuis in Nieuwegein is in nog geen 7 minuten met de sneltram te bereiken. 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.

HOOGTEPUNTEN & BIJZONDERHEDEN

- ^ Nieuw gebouwde en zeer ruime twee-onder-een-kapwoning op de hoek van de straat
- ^ Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- ^ Ruime tweede verdieping met mogelijkheid voor tweede badkamer
- ^ Alle verdiepingen hebben vloerverwarming/koeling
- ^ Achtertuin circa 11 meter diep, op het zuidoosten
- ^ Vijf slaapkamers op de verdiepingen
- ^ Veel lichtinval door de vele ramen
- ^ Warmtepomp en zonnepanelen (conform BENG)
- ^ Gasloos en duurzaam wonen
- ^ Woonoppervlakte circa 161 m²
- ^ Beukmaat 6 meter
- ^ Diepte van de woning 11,3 meter
- * De woning wordt geleverd zonder badkamer en keuken
- * Oplevering kan snel

Ben je nieuwsgierig geworden? We heten je van harte welkom tijdens een bezichtiging om het geheel in het echt te komen bekijken. App, mail of bel ons om een bezichtigingsafspraken te maken!

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!

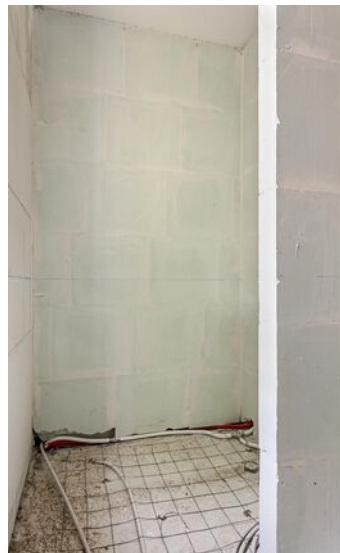
De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik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











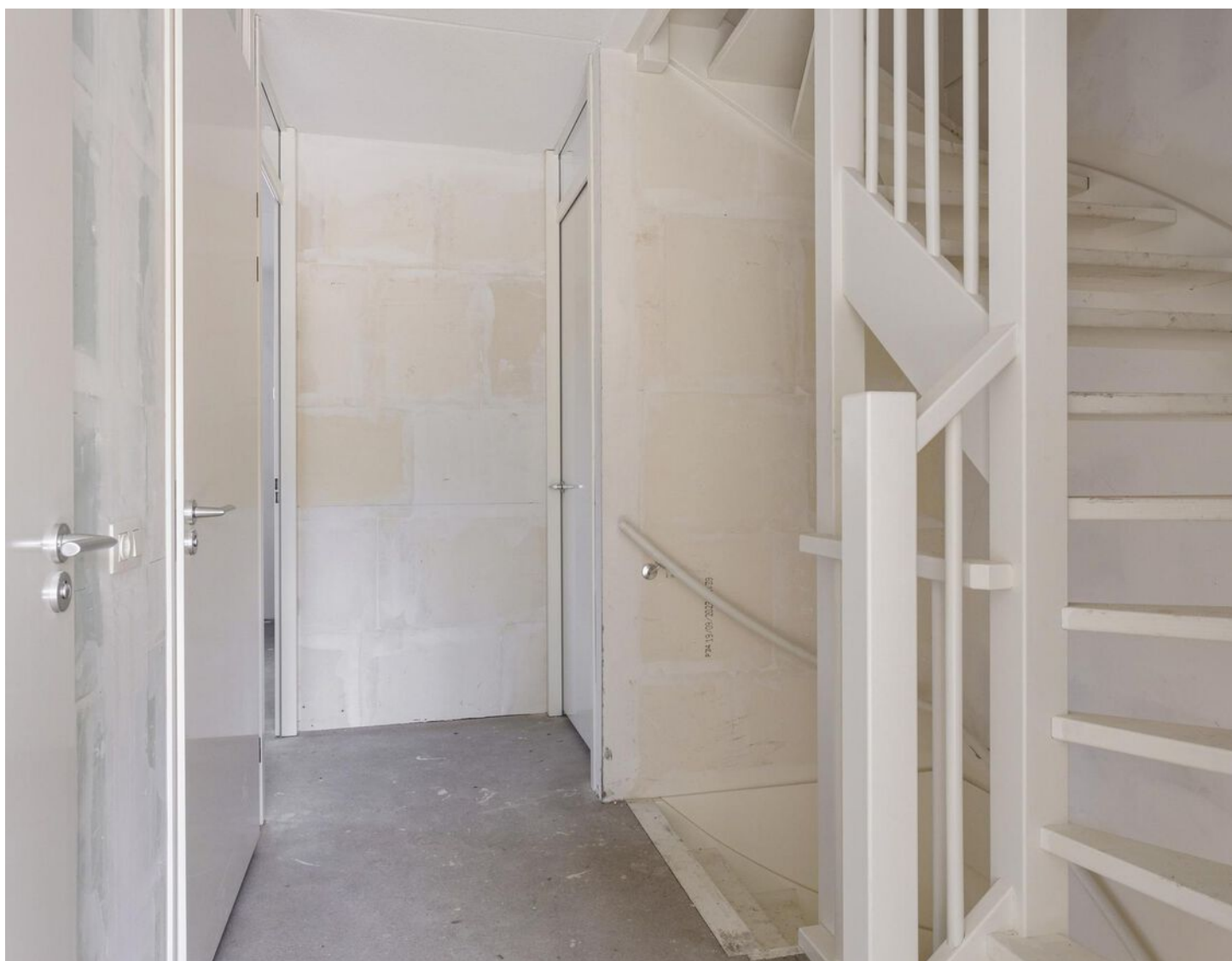


EXACT GEMETEN!



Jouw nieuwe [t]huis is
gemeten volgens
branchbrede meetinstructie

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



















WHATS- APP!



Wij gebruiken ook WHATSAPP voor het maken van afspraken of het beantwoorden van vragen!

030-6884455

[T]huis bij...
Reinering

Plattegrond Begane grond



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

Plattegrond Eerste verdieping



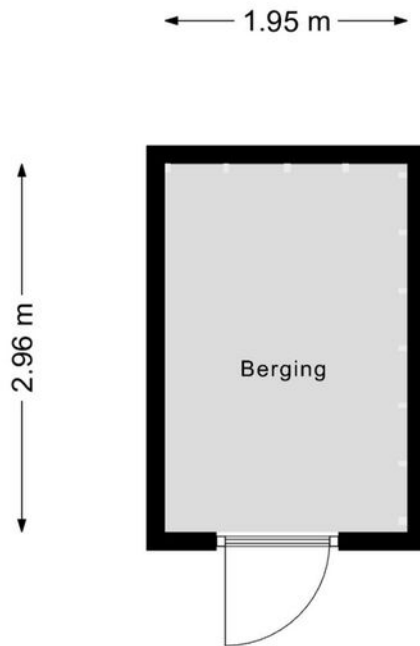
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Plattegrond Berging



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


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



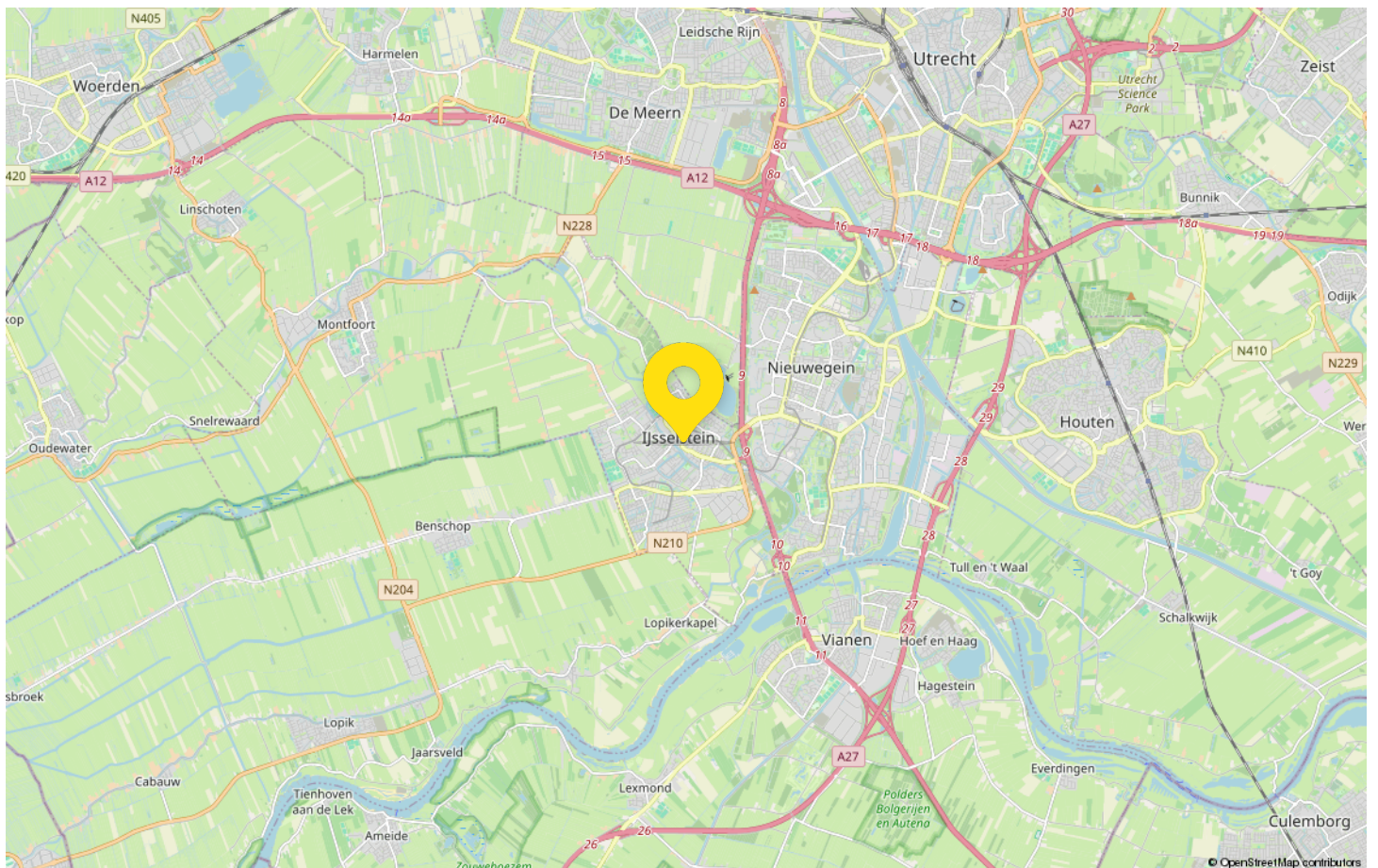
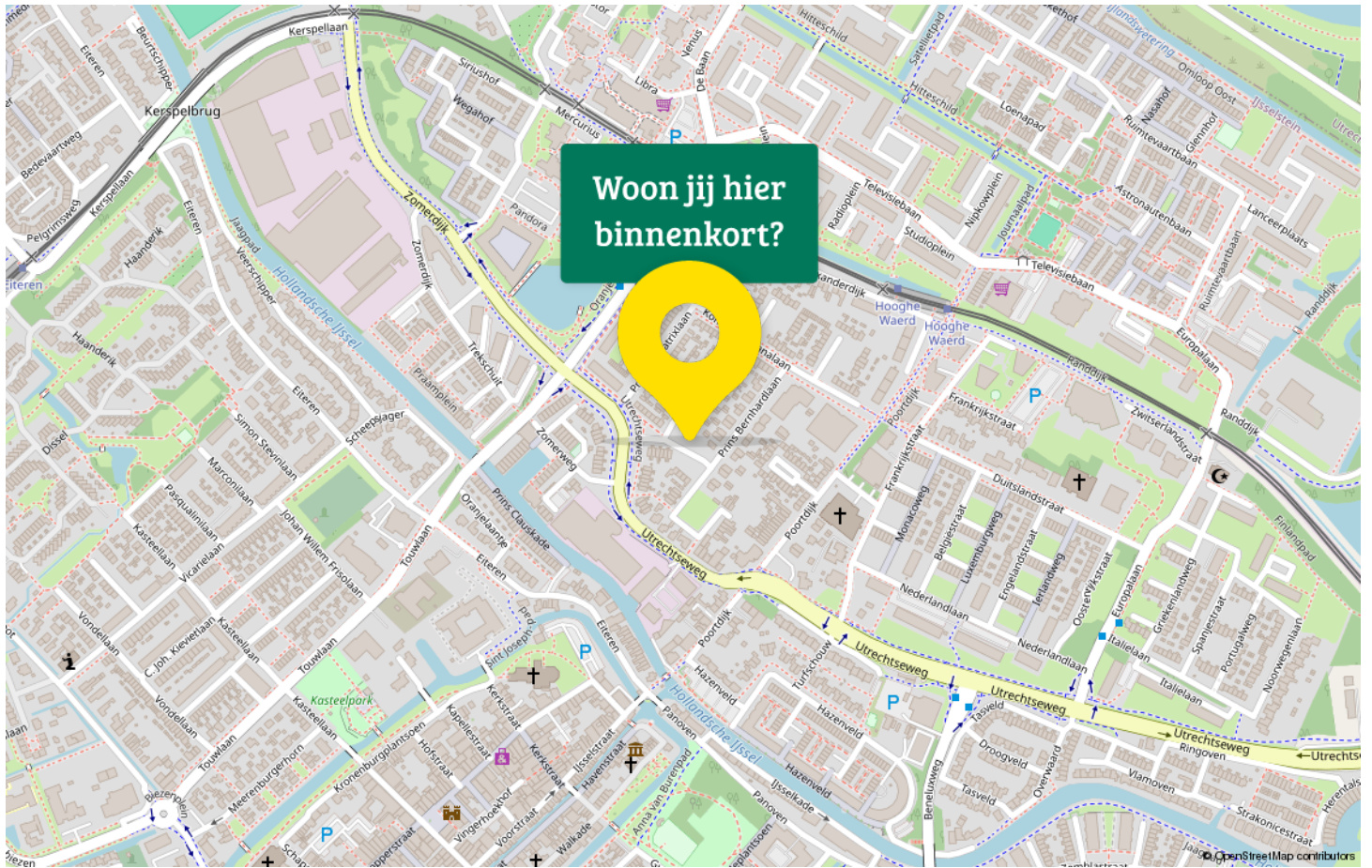
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselstein</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5218</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2024
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.

Locatie op de kaart



Shopperen in IJsselstein



ZUCCOTTO
Chocolade | Chocoladebar



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



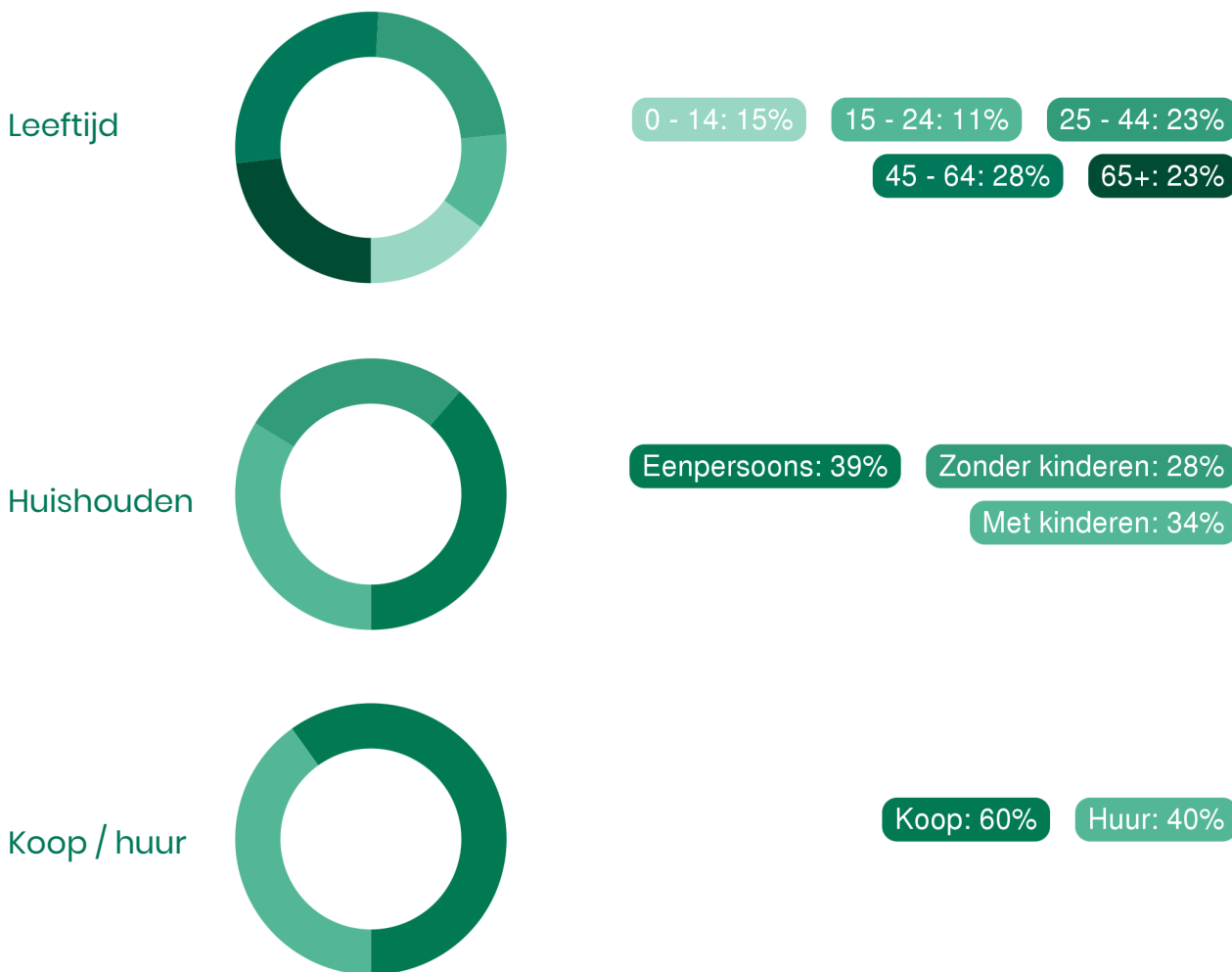
MUSEUM IJSSELSTEIN [MIJ]
Exposities | Workshops



MELVIENNE
Lunchroom

Statistieken

Buurtinformatie - IJsselstein / 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:

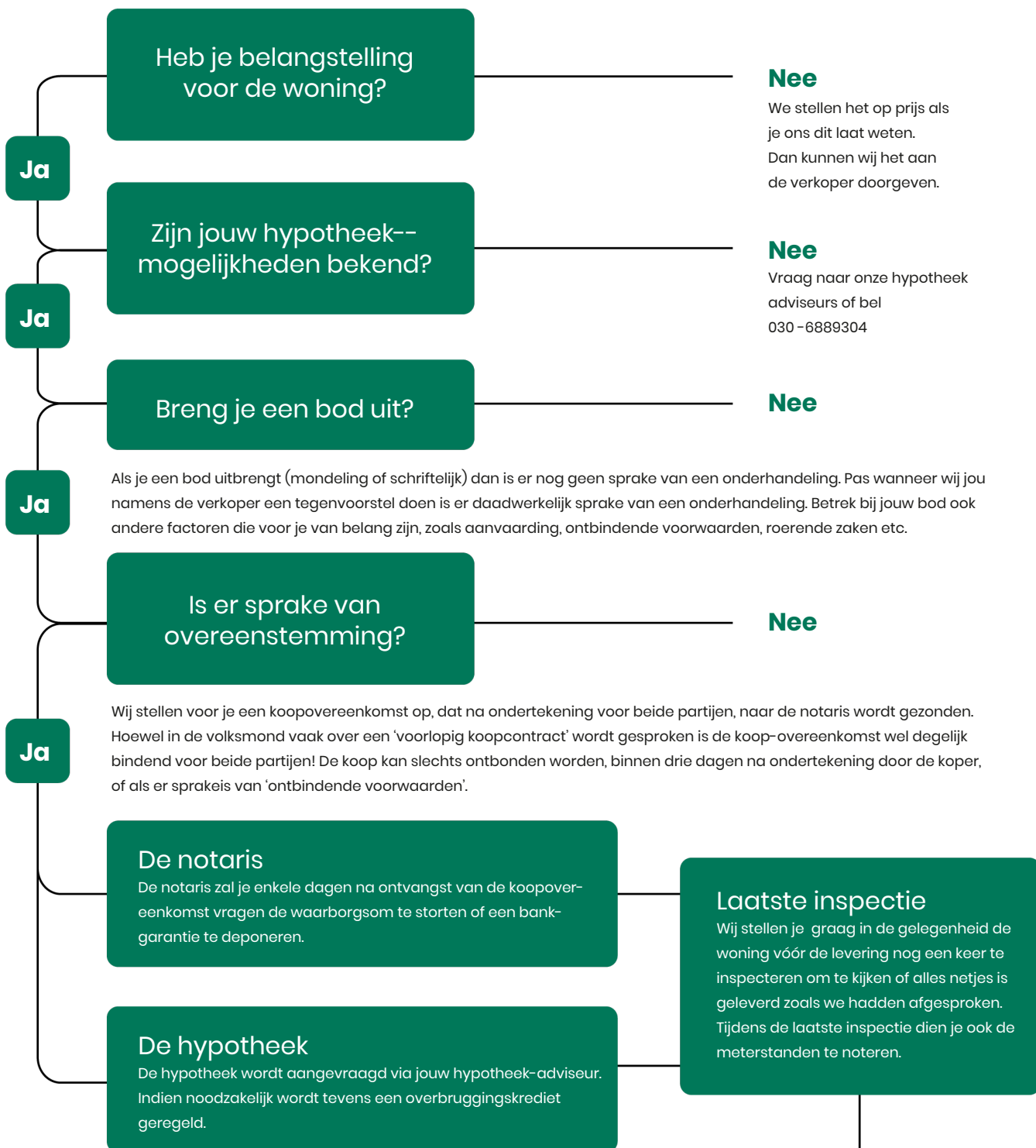
030-6884455

info@reinerie.nl

www.reinerieijsselstein.nl

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

www.reinerieijsselstein.nl