

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 475.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

## Boedapestlaan 6 Ijsselstein



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





## KENMERKEN

Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	59 m <sup>2</sup>
Inhoud	441 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Luxe en comfortabel wonen in deze heerlijke ruime woning! De indeling maakt deze woning echt anders. Niet het standaard type woning dat je gewend bent. Een leuke speelse indeling, met twee enorme slaapkamers op de begane grond, op de eerste verdieping een woonkamer én luxe woonkeuken en op de tweede verdieping nog een ruime slaapkamer, luxe badkamer en heerlijk balkon van circa 19 m<sup>2</sup> groot! Alle ruimtes zijn comfortabel ruim, het woonoppervlak is dan ook 130 m<sup>2</sup> groot. De huidige eigenaren hebben de woning prachtig verbouwd met oog voor detail en zorgvuldig bewoond. Kookliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen, de keuken is werkelijk waar je hier het liefste wil zijn. Om te koken en te eten, maar ook om gewoon te relaxen. In 2021 is er flink verbouwd en dat resulteert in een moderne, luxe uitstraling in de gehele woning. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik en op enkele minuten lopen. Winkels, de tram halte, bussen, kinderopvang en scholen: je bent hier overal dichtbij. Ideaal wonen in IJsselstein, duurzaam wonen met energielabel A en bouwjaar 2000 en van alle gemakken voorzien.

Indeling:

Begane grond:

De woning is voorzien van berging van circa 9 m<sup>2</sup> groot, te bereiken vanaf de buitenzijde.

Entree, hal met toegang tot de twee slaapkamers, het toilet, de meterkast en de trapkast. De slaapkamers zijn ruim bemeeten: maar liefst 13 en 15 m<sup>2</sup> groot.

Eerste verdieping:

De woonverdieping, met de ruime woonkamer van circa 30 m<sup>2</sup> groot en de heerlijke woonkeuken van nog eens 19 m<sup>2</sup>! De keuken is echt een van de favoriete plekken in het huis. Als kookliefhebber kun je hier uren verblijven met alle luxe apparatuur (van Siemens en Quooker). Er is een XXL koelkast, een XXL vriezer, een grote 5 pits inductie kookplaat, vaatwasser, oven, magnetron en een kokend water kraan van het merk Quooker aanwezig. Kinderen, bezoek: iedereen kan hier gezellig vertoeven door de heerlijke ruimte. Er is erg veel opbergruimte in de keuken. In 2021 is de keuken geheel vernieuwd.

Tweede verdieping:

Nog een ruime slaapkamers van circa 14 m<sup>2</sup> groot! Op deze verdieping is ook de installatieruimte met de cv-ketel (2022) en de wasmachine aansluiting. De badkamer is circa 6 m<sup>2</sup> groot en is luxe vernieuwd, met een hotel chique uitstraling. Er is een dubbele wastafel, tweede toilet en een inloepdouche. Het balkon is maar liefst 19 m<sup>2</sup> groot en hier kun je heerlijk in alle privacy van de zon genieten.



“  
Ruime woonkamer van  
circa 30 m<sup>2</sup>”

# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Bijzonderheden:

- Geen standaardwoning, maar met een leuke, speelse indeling;
- Drie ruime slaapkamers van maar liefst 13, 14 en 15 m<sup>2</sup> groot;
- Een woonkeuken om verliefd op te worden: stijlvol, luxe en in 2021 compleet vernieuwd;
- Ook de badkamer is in 2021 prachtig luxe verbouwd;
- Comfortabel wonen met een woonoppervlakte van 130 m<sup>2</sup>;
- Ontzettend keurig bewoond, bouwjaar 2000 en energielabel A;
- Geheel instapklaar;
- CV-ketel bouwjaar 2022;
- Alle voorzieningen binnen enkele minuten te bereiken: winkels, openbaar vervoer (tram en bus), kinderopvang, scholen;
- Ideaal wonen in IJsselstein;
- Luxe en comfort wonen in deze prachtig vernieuwde woning.

Energielabel: A

Oplevering: kan snel, in overleg.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Nieuwegein vindt u op Funda.



**H**oewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

“

Heerlijke luxe woonkeuken



# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

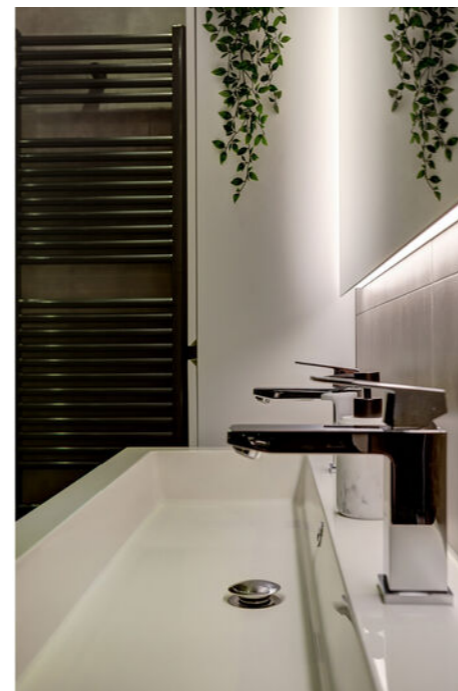
*Op het hypotheekadvies van  
GeldXpert kun je bouwen*





## KENMERKEN

Buitenruimte	19 m <sup>2</sup>
Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	inpandig
Garage	geen garage
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel

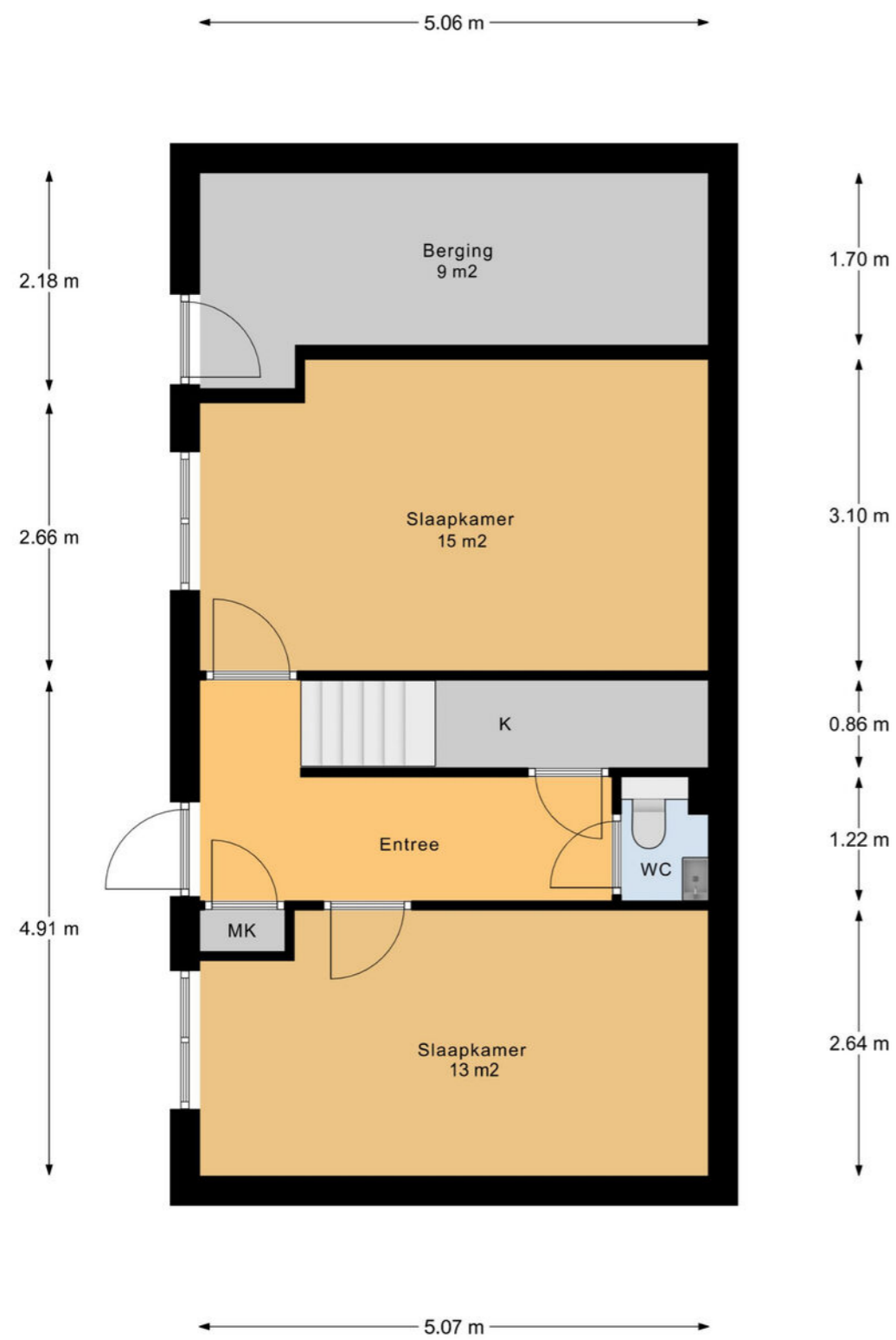






# PLATTEGROND

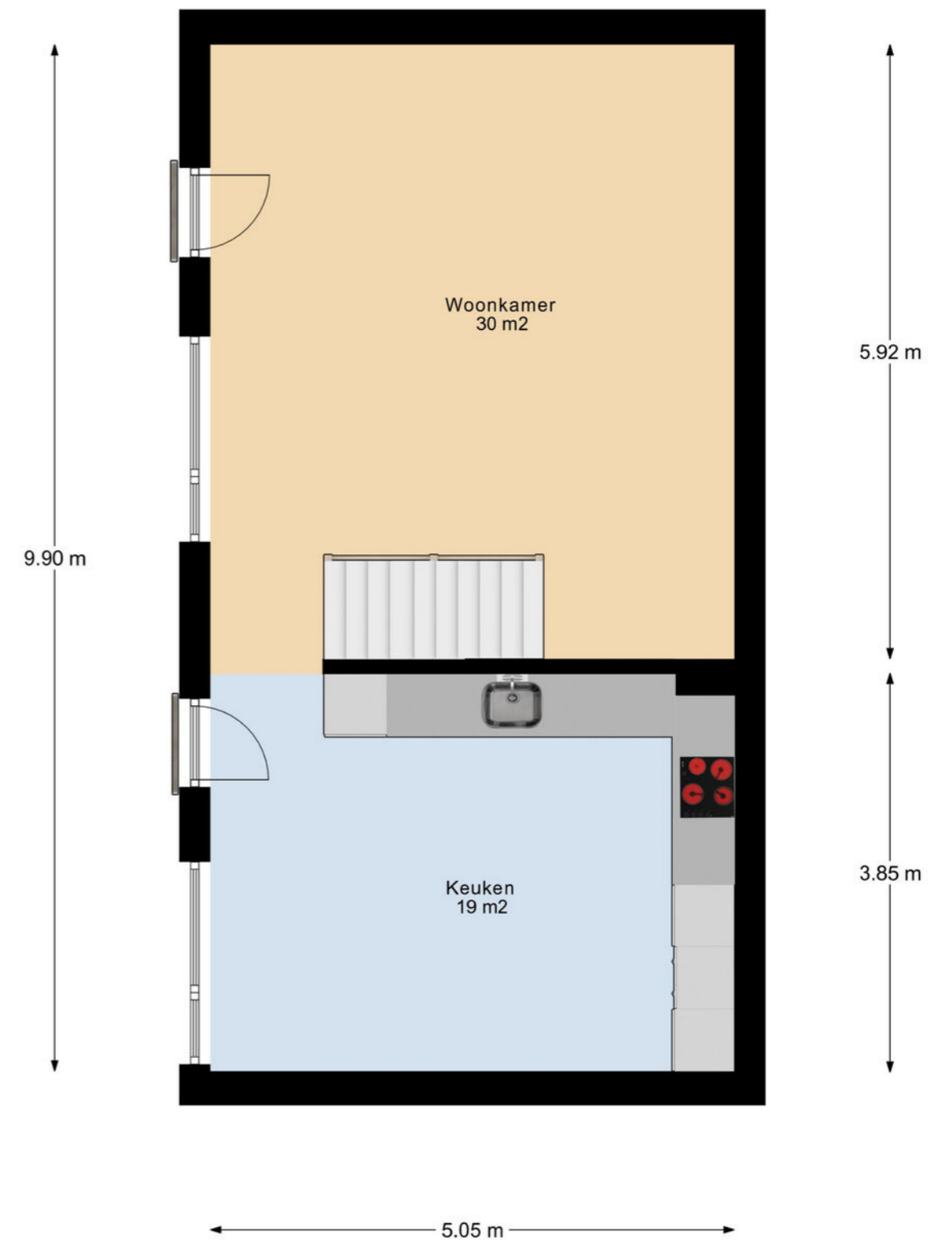
*Woning*



Begane Grond

# PLATTEGROND

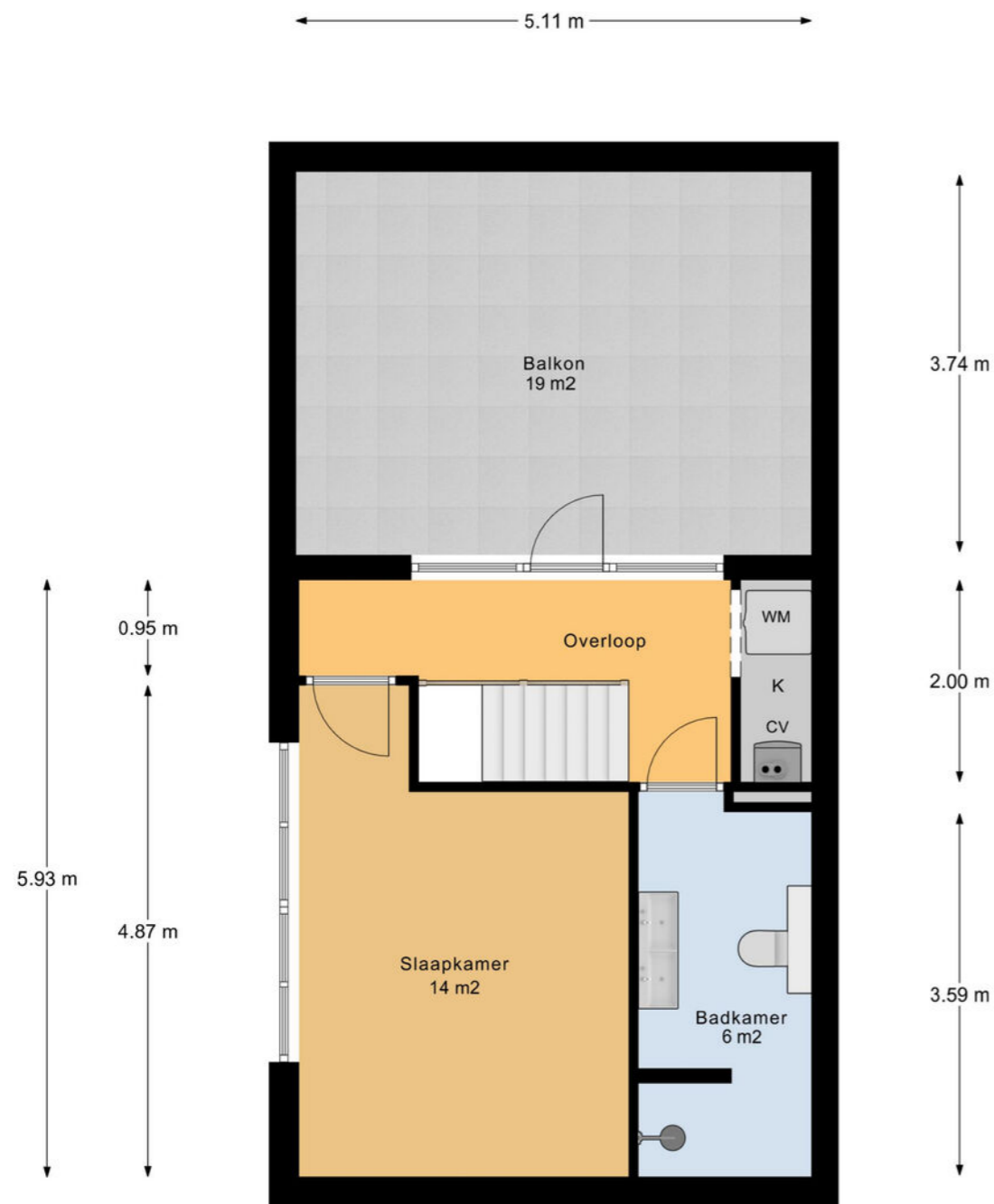
*Woning*



1e Verdieping

# PLATTEGROND

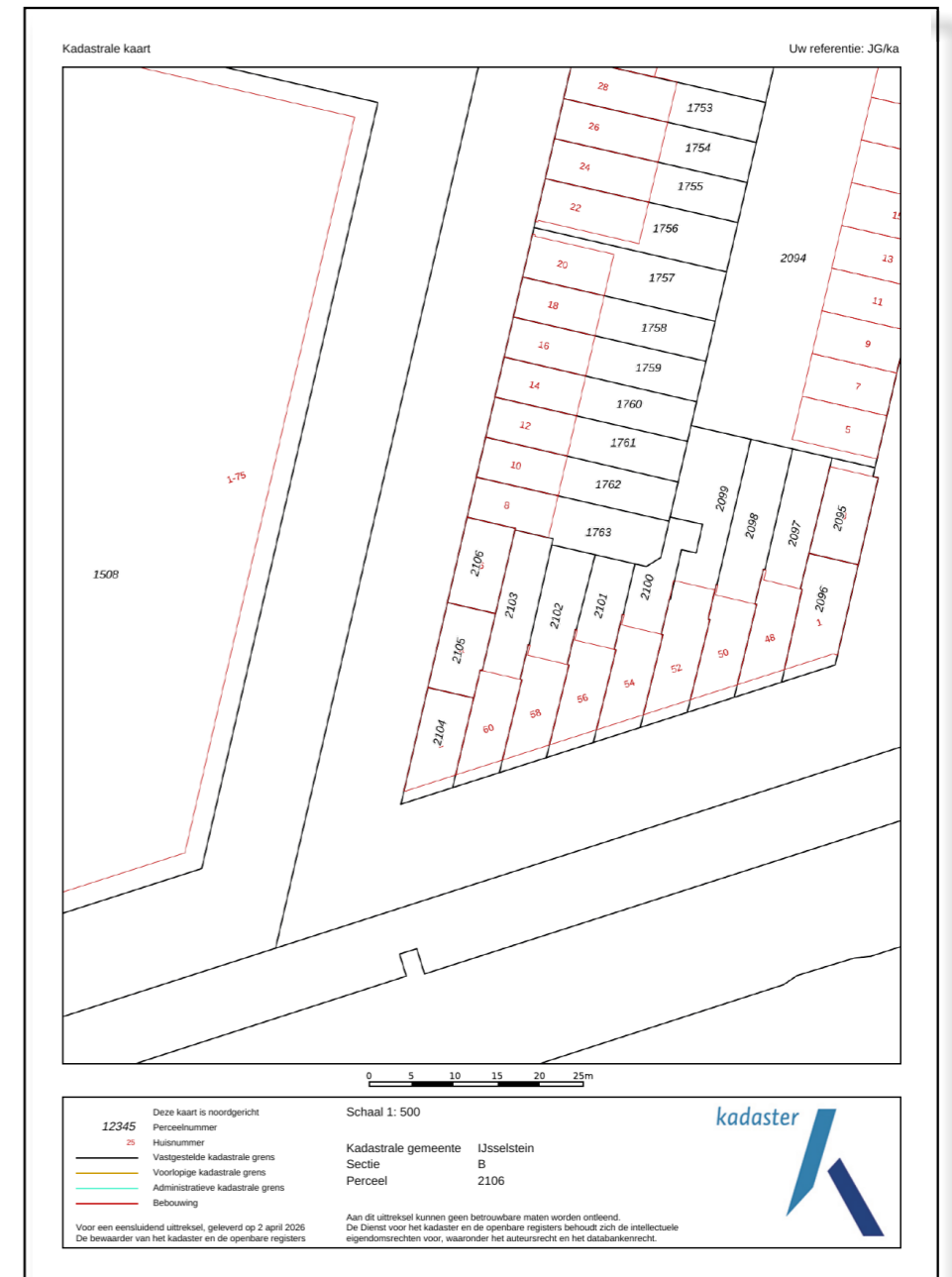
*Woning*



2e Verdieping

# KADASTER

*Woning*



Gemeente IJsselstein  
Sectie | Perceel B | 2106  
Eigendom Volle eigendom



# AANVULLENDE *Informatie*

## Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

## Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via [move.nl](https://www.move.nl) op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Bedenkijd

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

## Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

## Voorbehoud Bouwkundige keuring

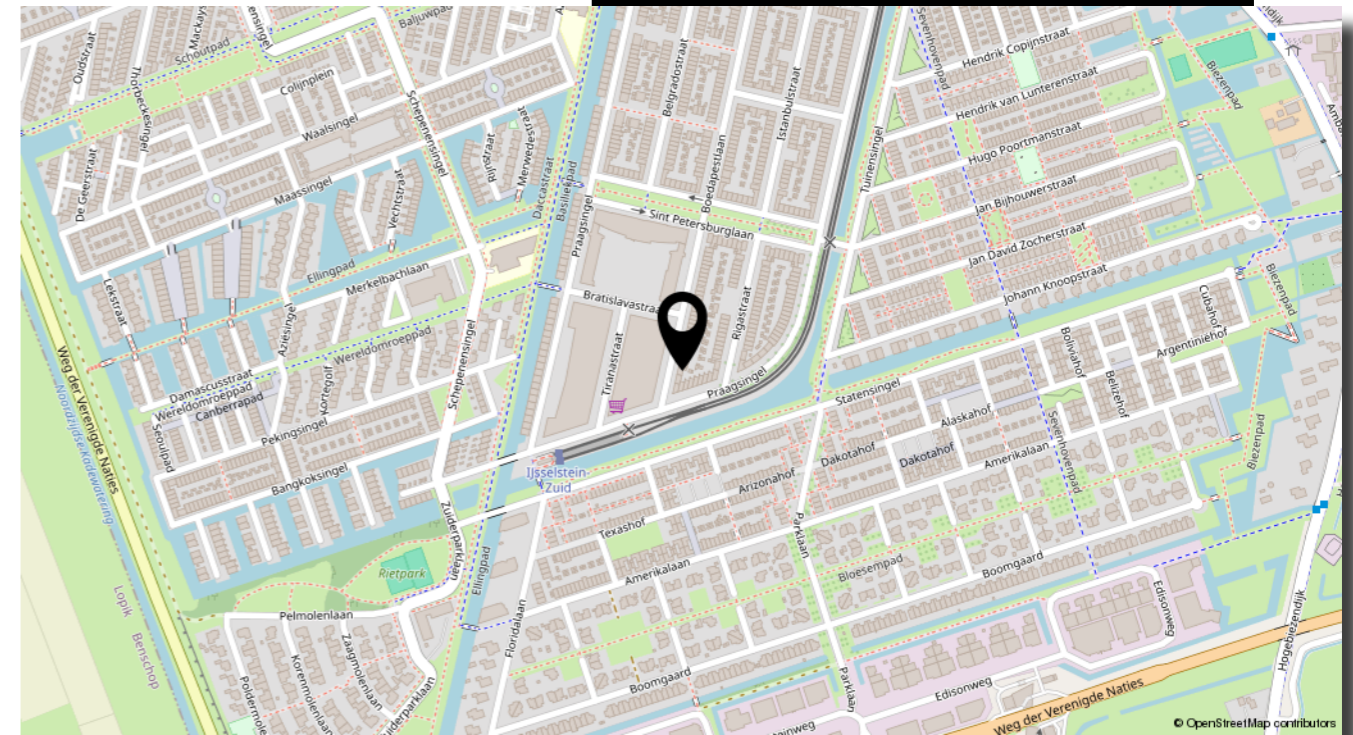
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

## Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

# LOCATIE *Woning*



## *Over de buurt!*

IJsselstein is een stad in de provincie Utrecht, gelegen aan de Hollandse IJssel. De stad heeft ongeveer 34.000 inwoners en is een populaire woonplaats vanwege de goede bereikbaarheid en de groene omgeving. Wonen in IJsselstein biedt vele voordelen. De stad ligt centraal tussen de grote steden Utrecht en Amsterdam en is daardoor goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. IJsselstein heeft een eigen treinstation en een uitgebreid busnetwerk dat verbindingen heeft met omliggende steden en dorpen. Het oude stadscentrum heeft een karakteristieke uitstraling met zijn middeleeuwse kerktoren, gezellige terrasjes en winkelstraatjes. IJsselstein heeft ook diverse parken en groene zones waar je kunt wandelen, fietsen en picknicken. De stad heeft diverse voorzieningen die het leven aangenaam maken, zoals goede scholen, sportverenigingen, gezondheidscentra en winkelcentra. Er is altijd wel iets te doen in IJsselstein, van culturele activiteiten tot sportevenementen en gezellige festivals.

## Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ





## LEER DE KEIZER KENNEN

*Alles onder een dak*

**D**e Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots  
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebeoordeling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebeoordeling?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



### In 10 stappen naar je droomhuis



# WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

## Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

## Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

## Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | [klanten@geldxpert.nl](mailto:klanten@geldxpert.nl)

Interesse?  
Neem vrijblijvend contact op  
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,  
*Jolynn Geerts*

De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Richterslaan 66, 3431AK Nieuwegein  
[nieuwegein@dekeizer.nl](mailto:nieuwegein@dekeizer.nl) | 030 603 13 00 | [dekeizer.nl](http://dekeizer.nl)

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team  
Scan de QR code

