

KORAAAL 29
8271 KA IJSSELMUIDEN



HOKSBERGEN *MAKELAARDIJ*

Oudestraat 172 - Kampen - Tel (038) 333 10 43 Fax (038) 333 31 72



KORAAL 29, IJSSELMUIDEN

Sfeervolle villa met veranda en schitterende tuin met vrij uitzicht en grote garage met inbouwkeuken, schuur en wellnessruimte. De tuin is voorzien van een elektronisch schuifhek. Deze unieke woning is een bezichtiging waard!

Indeling:

- beg. grond: via de entree komt u in de ruime hal waarin zich bevinden: het toilet met fontein rondom betegeld, trapopgang en garderobe. De royale woonkamer is in tweeën gedeeld door een scheidingswand met toog.
De voorkamer is voorzien van schouw met hout-/kolenkachel, marmeren vloer met wit-grijze kleurnuances en de wanden zijn bekleed met sierpleisterwerk (Italiaans design). De achterkamer is voorzien van serre met schuifpui die toegang biedt tot de veranda met een elektrisch terrasscherm (6x4 m).
Via de achterkamer is een slaapkamer, keuken en de badkamer te bereiken. De badkamer heeft een douchecabine, 2^e toilet, badmeubel en designradiator.
- De luxe gerenoveerde keuken (Siematic 2009) is uitgevoerd in antraciet en gebroken wit met een zwart hardstenen werkblad. De keuken is voorzien van diverse Miele inbouwapparatuur waaronder koffiemachine met vaste water aansluiting, combimagnetron met elektronische braadvoorziening, afzuigkap, keramische kookplaat met tiptoetsstelsel, grote koelkast en een vaatwasser en cooker.
- Aan de achterzijde is een entree die toegang geeft tot de bijkeuken, kantoorruimte en berging voorzien van trapkast en meterkast. De bijkeuken heeft een wasbak en een wasmachine- en drogeraansluiting. De kantoorruimte is voorzien van grote wandkast, dubbele internet aansluiting en airco met afstandbediening. Vanuit de berging met open slaande deuren is er ook een trapopgang naar de 1^e verdieping. Dit geeft de toegang tot de hobby-kantoor- of vergaderruimte.
- De rondom gelegen sfeervolle tuin met diverse praktische voorzieningen zoals een groot tuinhuis, wellnessruimte voorzien van 6 persoons spa, zonnebank, douche, toilet, vloerverwarming, designradiator, diverse terrassen, groot tuinhuis met rvs-aanrechtblad en CV-opstelling (Nefit bouwjaar: 2008)
In de tuin staan ook een volledig geïsoleerde garage met zolder voorzien van, een betegelde vloer (hard gebakken), elektra, persluchtleidingen en een keuken met afzuigkap, 4 pitsgastoestel, koelkast, magnetron en opberglades. Daarnaast heeft het ook een beveiligingssysteem die aan de woning is gekoppeld.
- 1^e verd.: ruime overloop met badkamer en vijf slaapkamers waarvan één slaapkamer als woonkamer is ingericht. Tevens bieden twee slaapkamers aan de achterzijde uitzicht op de veranda doormiddel van de 'grote' raampartij. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, de wanden (behang) en het schilderwerk zijn afgewerkt in lichte tinten. De badkamer is voorzien van douchecabine, toilet, designradiator en badmeubel.
- 2^e verd.: grote open zolder, te bereiken via een vlizo-trap vanuit de kantoorruimte.
- Vraagprijs : € 645.000,- v.o.n.
- Aanvaarding: in overleg

KORAAAL 29, IJSSELMUIDEN

Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar:	1994
Perceel:	650 m ²
Woonoppervlakte:	202 m ² (gebruiksoppervlakte woonfunctie)
Inhoud woning:	690 m ³ (excl. berging)

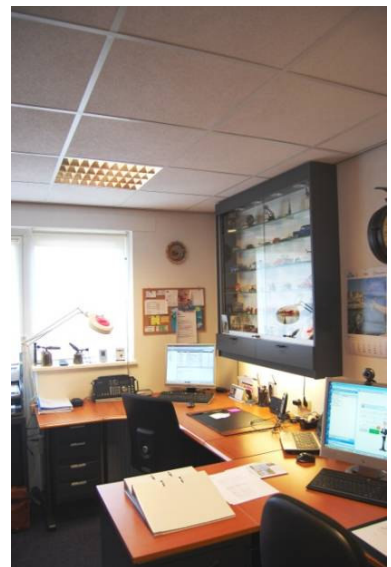
Voorzieningen

Isolatie:	
dak:	geïsoleerde kap met pannen gedekt
beglazing:	geheel voorzien van isolerende beglazing
kozijnen:	voorzien van geïsoleerde kunststofkozijnen
gevels:	geïsoleerde spouw
vloeren:	geheel voorzien van beton vloeren
Verwarming:	HR Combi met radiatoren begane grond is deels voorzien van vloerverwarming
Warmwater:	Idem
Voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none">- het object is voorzien van gas-, water- en elektriciteitsaansluitingen, CAI, telefoonaansluiting en aangesloten op het gemeentelijk riool.- beveiligingssysteem (Siemens) met meldkamer.- camerasysteem bij de voordeur.- elektronisch schuifhek met afstandsbediening.- alle openslaande ramen zijn voorzien van horren.
Onderhoud:	
binnen:	goed
buiten:	goed, de kozijnen en deuren zijn van geïsoleerd aluminium. De dakgoten zijn voorzien van onderhoudsvrij materiaal (colorpan).
Ligging:	de woning is gelegen op een goede locatie in de ruim opgezette woonwijk 'Zeegraven'.

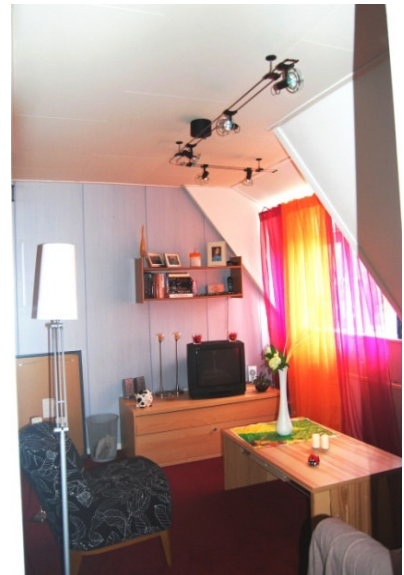
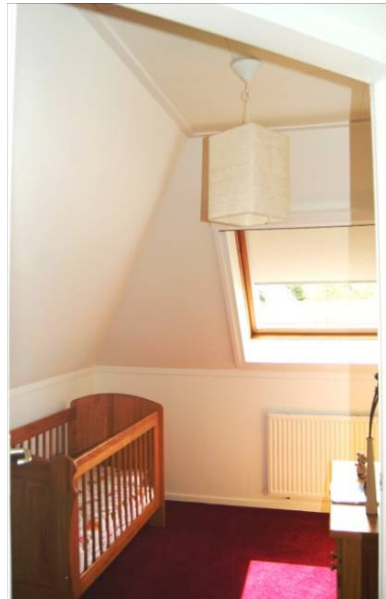
Afmetingen:

<i>Begane grond:</i>		<i>Eerste verdieping:</i>	
Woonkamer voor	16.0 m ²	Badkamer 2	3.2 m
Woonkamer achter	18.0 m ²	Slaapkamer 2	9.2 m ²
Keuken	4.7 m ²	Slaapkamer 3	7.5 m ²
Bijkeuken	5.0 m ²	Slaapkamer 4	8.0 m ²
Kantoorruimte	9.0 m ²	Slaapkamer 5	7.3 m ²
Berging	14.0 m	Slaapkamer 6	9.5 m ²
Slaapkamer 1	11.0 m ²	Hobby-/Kantoorruimte	22.0 m ²
Badkamer 1	4.4 m ²		
Schuur	20.0 m ²		

BEGANE GROND



1^e VERDIEPING



TUIN/SCHUUR/WELLNESSRUIMTE

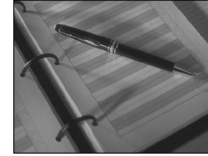


Via ons kantoor is het mogelijk om een uitgebreide brochure te ontvangen.

Geïnteresseerd in deze woning?

Het is wellicht belangrijk om de onderstaande punten door te lezen als u verder wilt informeren / bezichtigen. U zult zien dat daarbij onder andere aan de orde komt de werkwijze van ons kantoor en de gebruikelijke gang van zaken na het bezichtigen van het object;

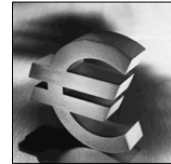
- Wilt u na het bekijken van deze brochure meer informatie óf een bezichtiging? Neem dan contact op met ons kantoor!
Het telefoonnummer is: 038 – 333 10 43, e-mail: info@hoksbergen.nl



- Het komt voor dat geïnteresseerden na een eerste bezichtiging méér inzicht willen hebben in de bouwkundige kwaliteit of het aankomend groot onderhoud van de woning. **Hoksbergen Makelaardij** en onze opdrachtgever zijn graag bereid u de gelegenheid te bieden met een deskundige het huis nogmaals op uw gemak te bekijken;

- Wanneer u besluit om een bod uit te brengen kunt u dat mondeling of schriftelijk via ons kantoor doen. Elke reële bieding zullen wij aan onze opdrachtgever voorleggen;

- Als er tot overeenstemming is gekomen, en de koop dus gesloten is, wordt van u gevraagd om als zekerheidsstelling voor de verkoper een waarborgsom te storten, op een rekening van het notaris kantoor, van 10 % van de koopsom. Natuurlijk is dit ook mogelijk in de vorm van een bankgarantie;



- Wij zetten alle gemaakte afspraken helder en duidelijk in een officiële koopakte; o.a. de partijen, het object, de koopsom, de datum van levering, de notaris, de ontbindende voorwaarden (financiering), etc;
De notariskosten (akte van levering, kadaster) worden betaald door de koper; daarom is doorgaans ook de keuze van de notaris aan de koper. Aangezien de notaris ook enkele afwikkelingen voor de verkopers moet doen (voor rekening verkoper) behoeft uw keuze de goedkeuring van verkopers zodat deze niet geconfronteerd wordt met relatief te hoge kosten en te grote reisafstand;

- Bij de aangeboden woning is momenteel geen Energie Prestatie Certificaat aanwezig. In de koopovereenkomst wordt doorgaans aangegeven dat koper hier geen prijs op stelt en de verkoper vrijwaart van het afgeven hiervan. Wanneer u echter het bovengenoemde document wel overhandigd wenst te krijgen, kunt u dit aangeven. De kosten van het EPC komen dan voor rekening van de koper en zijn derhalve niet in de koopsom begrepen.

- Indien u dit wenst, kan de notaris de door de partijen ondertekende koopovereenkomst bij het Kadaster laten registreren. Deze registratie is een extra zekerheidsstelling dat de woning die u heeft aangekocht, ook daadwerkelijk aan u wordt geleverd. (De kosten voor deze registratie bedragen ongeveer tussen € 100,- en € 175,-);

- Hoksbergen Makelaardij** heeft met de beschikbare informatie deze brochure met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn hiervoor grotendeels afhankelijk van de aan ons kantoor verstrekte informatie. Daarom kunnen wij voor eventuele onjuistheid van deze informatie geen aansprakelijkheid aanvaarden.

- Deze brochure is samen met de verkoper ontwikkeld bij de start van de verkoop van de woning. Het is mogelijk dat er tussentijds enige wijzigingen hebben plaatsgevonden.



Het team van **Hoksbergen Makelaardij** is u graag van dienst bij het vinden van passende woonruimte!