

RONDEWEG 4
8271 DH IJSSELMUIDEN



HOKSBERGEN *MAKELAARDIJ*

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



RONDEWEG 4, IJSSELMUIDEN

‘Buitengewoon wonen’ in deze recentelijk gerenoveerde nostalgische woonboerderij met grote garage, berging en riante tuin.

Indeling:

- beg. grond: Ruime hal met toegang tot de woonkamer welke is voorzien van authentieke bedsteden, sierplafond en glas-in-lood ramen. Tevens is via een voormalige bedstede de toegang gerealiseerd naar de eerste verdieping. Op dezelfde wijze is de kelder bereikbaar. De gezellige woonkeuken biedt ruimte voor een eethoek en de eiken hoekkeuken is voorzien van afzuigkap met schouw, oven, koelkast en gaskookplaat. In de aangebouwde stenen bijkeuken is de cv-opstelling, wasmachineaansluiting en is het toilet geplaatst welke in lichte tinten is uitgevoerd. De badkamer welke tevens in lichte tinten is betegeld is voorzien van douchecabine, badmeubel en designradiator. Vanuit de bijkeuken is de riante tuin te bereiken. De tuin met pergola's en meerdere terrassen biedt zowel zonnige als schaduwrijke plekken en geniet veel privacy. De tuin is gelegen op het zuidwesten. De garage heeft een bergzolder welke voorzien is van elektra.
- Aan de zijkant van de woning is een schuur gesitueerd.
- 1^e verd.: overloop, 3 slaapkamers welke allen voorzien van dakkapellen.
- Vraagprijs : € 320.000,- k.k.
- Aanvaarding: in overleg

RONDEWEG 4, IJSSELMUIDEN

Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar:	1924
Perceel:	470 m ²
Woonoppervlakte:	140 m ² (gebruiksopp. woonfunctie)
Inhoud woning:	382 m ³

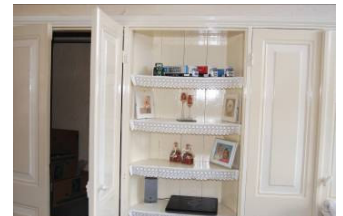
Voorzieningen

Isolatie:	
Dak:	beschoten kap met pannen gedekt, bitumineuze dakbedekking op de platte delen.
Beglazing:	Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas
Gevels:	steens gevelwerk
Vloeren:	beg. grondvloer deels beton, deels houten vloeren, houten verdiepingsvloeren.
Verwarming:	CV-ketel
Warmwater:	CV-ketel
Voorzieningen:	Het object is voorzien van gas-, water- en elektriciteitsaansluitingen, CAI, telefoonaansluiting en aangesloten op het gemeentelijk riool.
Onderhoud:	binnen: goed buiten: goed
Ligging:	De woning is gelegen in de oude dorpskern van IJsselmuiden.

Afmetingen:

Woonkamer	32.0 m ²
Woonkeuken	13.0 m ²
Badkamer	4.4 m ²
Bergschuur	18.7 m ²
Garage	32.4 m ²
Slaapkamer 1	15.9 m ²
Slaapkamer 2	6.6 m ²
Slaapkamer 3	11.5 m ²





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

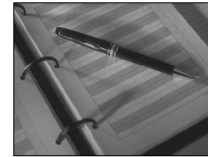
ALGEMENE INFORMATIE

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!