

WALSTRO 6
8271 DV IJSSELMUIDEN



HOKSBERGEN *MAKELAARDIJ*

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



WALSTRO 6, IJSSELMUIDEN

Royale hoekwoning (440 m³) gelegen in een representatieve, rustige woonomgeving. De woning is voorzien van berging, garage en een zonnige tuin op het zuidwesten.

Aan de voorzijde van de woning is voldoende parkeergelegenheid.

Indeling:

- beg. grond: ruime entree met trapopgang, m.k., toilet en kelder met veel bergruimte. Doorzon woonkamer in warme tinten met sfeervolle open haard en parketvloer. De ruime keuken is uitgebouwd waardoor er de mogelijkheid is een eethoek te plaatsen. Inbouw keuken (1994) met veel bergruimte en inbouwapparatuur: 4 – pits gastel, afzuigkap, koelkast, 3-laden vriezer, combimagnetron, vaatwasser (nagenoeg alle apparatuur is eind 2007 vervangen).
De tuin is op het zuid-westen gelegen, biedt veel privacy en is voor een groot deel voorzien van sierbestrating.
De berging is te bereiken vanuit de tuin en heeft een betonnen vloer. De garage, tevens voorzien van betonnen vloer en kanteldeur, is te bereiken vanaf de zijkant met een oprit vanaf de straat.
- 1^e verd.: overloop met vaste trapopgang naar 2^e verdieping en ingebouwde kast. De badkamer is uitgevoerd in lichte tinten (gecombineerd met terra kleur) voorzien van ligbad, 2^e toilet en wastafel.
3 ruime slaapkamers waarvan 1 met toegang tot het dakterras. De ander 2 slaapkamers zijn voorzien van ingebouwde kastruimte.
- 2^e verd.: overloop met ingebouwde kast, ruime waskast met CV opstelling en bergruimte. 1 grote slaapkamer met veel bergruimte achter de knieschotten.
- Vraagprijs : € 249.500,- k.k.
- Aanvaarding: in overleg

WALSTRO 6, IJSSELMUIDEN

Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar:	1975
Perceel:	214 m ²
Woonopp. woning:	105 m ²
Inhoud woning:	440 m ³

Voorzieningen

Isolatie:	
Dak:	geïsoleerde kap met pannen gedekt
beglazing:	deels isolerende beglazing (begane grond)
gevels:	spouw
vloeren:	betonnen vloeren
Verwarming:	HR-Combiketel (ca 1998)
Warmwater:	idem
Voorzieningen:	Het object is voorzien van gas-, water- en elektriciteitsaansluitingen, CAI, PTT en aangesloten op het gemeentelijk riool
Onderhoud:	binnen: goed buiten: goed, alle goten van de woning zijn in 2010 vervangen alsmede het dakleer op het dakterras. De achterzijde van de woning is in 2010 geschilderd.

Afmetingen:

Berging	6 m ²
Garage	15.0 m ²
Woonkamer	32.0 m ²
Keuken	14.0 m ²
Slaapkamer 1	17.5 m ²
Slaapkamer 2	12.5 m ²
Slaapkamer 3	7.5 m ²
dakterras	7.5 m ²
Badkamer	4.8 m ²
Slaapkamer 4 (zolder)	17.5 m ²
Waskast/CV ruimte	7.0 m ²



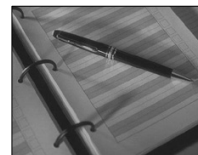


ALGEMENE INFORMATIE

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) heeft 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!