

Informatie en huurprijzen servicewoningen Heydenborgh Jan van der Heydenweg 302 t/m 348 Vecht en IJssel locatie Ewoud, IJsselstein



24 luxe (zorg)appartementen aan de rand van het centrum van IJsselstein



Inhoud

Voorwoord	3
Situatie en ligging complex Jan van der Heydenweg 302 t/m 348.....	4
Huurprijzen en kosten.....	4
Voorschot servicekosten en stookkosten	4
Services en diensten van Vecht en IJssel, locatie Ewoud	5
Plattegrond verdiepingen nieuwbouw	5
Plattegronden appartementen	7
Woningtype A1.....	8
Woningtype A2.....	9
Woningtype A3.....	10
Woningtype A4.....	11
Woningtype B1	12
Woningtype B2.....	13
Woningtype B3.....	14
Woningtype B4.....	15
Woningtype C1.....	16
Woningtype C2.....	17
Woningtype C3.....	18
Woningtype C4.....	19
Aanvullende informatie/technische specificaties	20
Parkeren.....	20
Lift.....	20
Afwerking binnenzijde woning.....	20
Keuken	20
Badkamer en toilet.....	20
Beglazing	20
Verwarming en koeling	20
Elektra en telecommunicatie	21
Verlichting gemeenschappelijke ruimtes.....	21
Ventilatievoorzieningen	21

Voorwoord

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk welkom bij Vecht en IJssel en de leefgemeenschap Ewoud. Het verheugt ons zeer dat u ervoor gekozen heeft bij ons te willen wonen. We hopen dat u zich heel snel thuis zult voelen.

Als huurder kunt u, soms tegen een kleine vergoeding, gebruik maken van de vele faciliteiten die geboden worden vanuit onze locatie Ewoud. U kunt daarbij denken aan het restaurant, het internet café, de bibliotheek, de Verwensuper, de kapper en diverse creatieve, culturele en muzikale activiteiten. Onze visie is dat we als onze cliënten zoveel een normale dagbesteding willen bieden, zo min mogelijk beïnvloed door de woonvorm. Dus hoe meer bewoners uit IJsselstein gebruik maken van onze faciliteiten, hoe meer onze bewoners de verbinding houden met 'buiten'. Hopelijk ook met u. Zodat u samen kunt praten over de dingen van alle dag.

Ewoud is één van de locaties van Vecht en IJssel, dé dienstverlener in wonen, welzijn en zorg. Vecht en IJssel bestaat verder nog uit de Utrechtse locaties Zuylenstede in Overvecht, Transwijk in Kanaleneiland en Lieven de Key in Zuilen.

Graag wijs ik u op de bewonersvereniging die met regelmaat een overlegvergadering heeft met ondergetekende als de verhuurder, over de gang van zaken in en om de aanleunwoningen.

Nogmaals heel hartelijk welkom en mocht u vragen hebben of klachten: daarvoor kunt u terecht bij de Servicebalie van Ewoud (030 - 686 94 88). Zij zullen dit kenbaar maken bij degene die uw klachten of vraag kan beantwoorden.

Ik wens u heel goede jaren bij ons.

Hartelijke groet,

Sigrid van der Heide,

Bestuurder Vecht en IJssel

Situatie en ligging complex Jan van der Heydenweg 302 t/m 348

Ewoud ligt in een groene omgeving, op loopafstand van het gezellige, oude centrum van IJsselstein. Rechts van het hoofdgebouw, aan de Paardenlaan, is de multifunctionele vleugel gebouwd, met 24 luxe Service-appartementen, verdeeld over de 2^e, 3^e en 4^e etage, uitgevoerd in 12 verschillende typen.

Het adres van deze appartementen is:

Jan van der Heydenweg, huisnummers 302 t/m 348, 3401 RJ, IJsselstein.

Op de begane grond onder de woningen zijn gehuisvest Huisartsenpraktijk Nieuwpoort, Mediq Apotheek Nieuwpoort en Paramedisch Centrum IJsselstein.

Rondom deze vleugel is de dierenweide gerealiseerd, met onder meer een knuffelhoek, een heerlijk wandel- en speelpark voor jong en oud en enkele fit- en beweegapparaten voor senioren.

Restaurant 'Het Goede van Ewoud' heeft een heerlijk terras, met uitzicht op de dierenweide.

Huurprijzen en kosten

De huurprijs van alle appartementen ligt boven de huurgrens, waardoor er voor deze appartementen geen huurtoeslag kan worden aangevraagd.

De exacte huurprijs van de verschillende appartementen is afhankelijk van de grootte van de woning.

De huurprijzen zijn vanaf € 1.145,64 per maand. Voor alle woningen in dit complex geldt dat de huurprijs boven de grens voor huurtoeslag ligt.

Voorschot servicekosten en stookkosten

- Voorschot servicekosten € 50,- per maand, voor huismeester, administratie, schoonmaak en elektra algemene ruimten
- Voorschot stookkosten: € 80,- per maand

In het volgende jaar volgt een eindafrekening op basis van werkelijke gemaakte kosten.

Services en diensten van Vecht en IJssel, locatie Ewoud

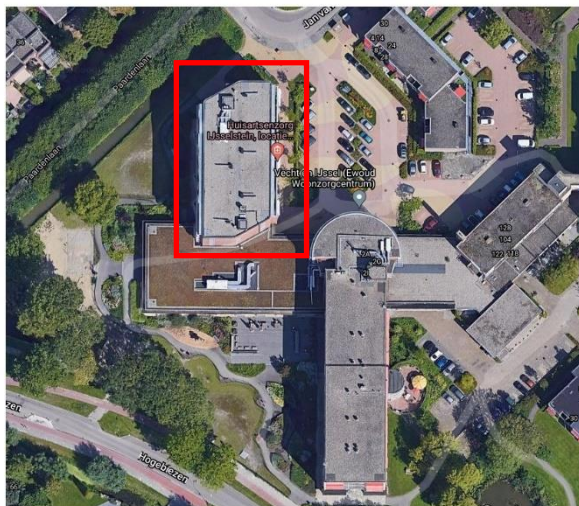
Naast prettig en comfortabel wonen, biedt Vecht en IJssel u op de locatie Ewoud tevens mogelijkheden voor het afnemen van de volgende diensten en services*:

- Welzijn (Verenigingsleven, activiteiten, horeca)
- Zorg (Thuis) en Langer Thuis (Volledig Pakket Thuis en Modulair Pakket Thuis)
- Dagbegeleiding
- Persoonsalarmering
- Kapsalon
- Pedicure
- Huismeester
- Catering
- Huren ruimtes voor (feestelijke) bijeenkomsten

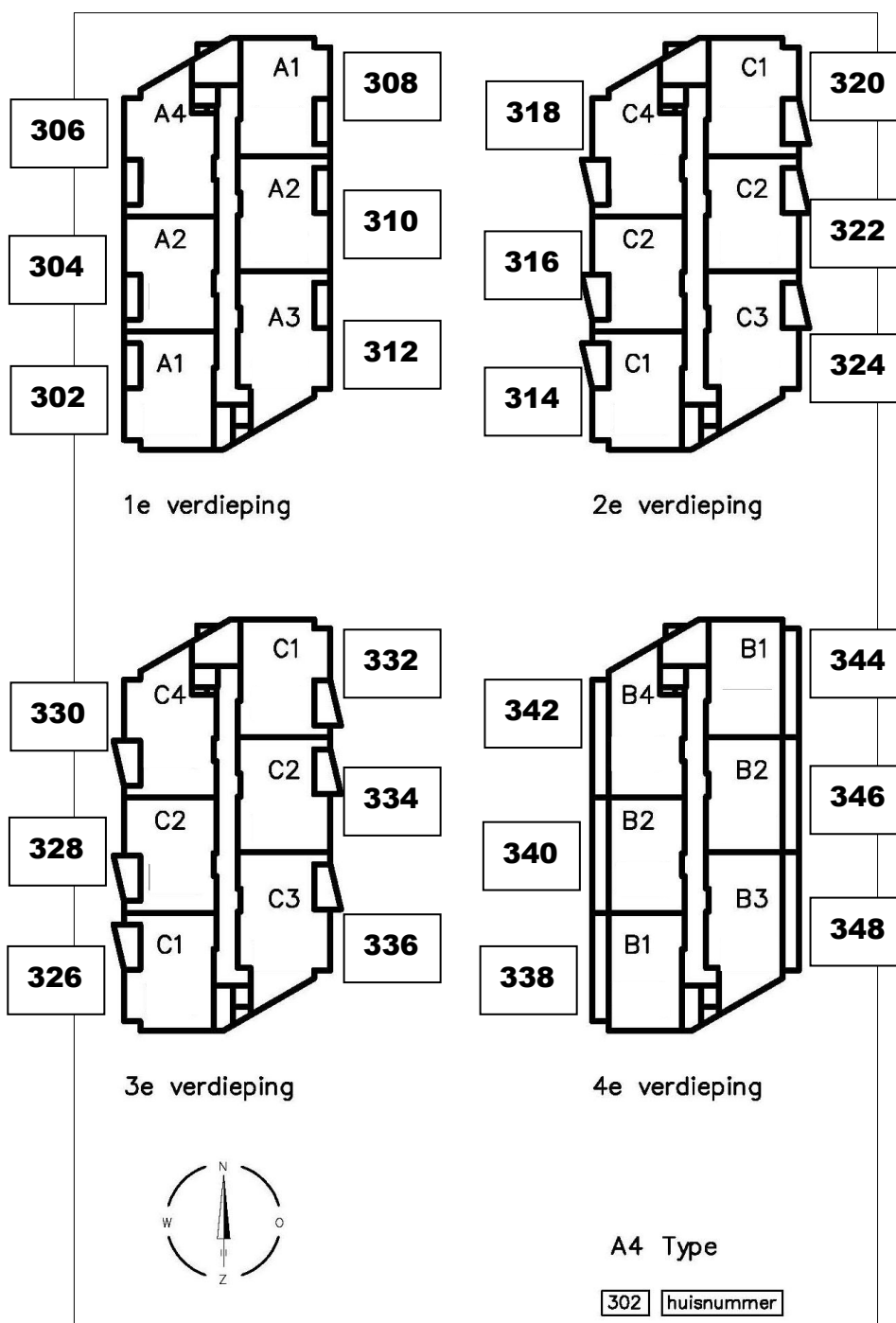
*Afhankelijk van uw zorgindicatie zijn aan deze services en diensten kosten verbonden. Vraag ons vrijblijvend naar de mogelijkheden en voorwaarden.

Plattegrond verdiepingen nieuwbouw

De 24 woonappartementen in de nieuwe vleugel van Ewoud zijn verdeeld over 4 verdiepingen.



Elke verdieping telt 6 woningen, die elk afwijken in indeling en maatvoering. In de tekening op de volgende pagina ziet u een overzicht van de type woningen en de verdeling van deze typen over elke verdieping met daarin vermeld het huisnummer.



Plattegronden appartementen

De indeling en grootte van elk type appartement is verschillend.

De indeling en grootte worden mede bepaald door de ligging in het gebouw en de plaats en grootte van het balkon.

In het overzicht hieronder ziet u een verklaring van de tekens die in de plattegronden van de appartementen gebruikt worden, voor schakelaars, wandcontactdozen (wcd), leidingen en bekabeling.

NB: De berekende oppervlaktes van alle types zijn afgerond. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

<u>Renvooi</u>	
	Licht aansluitpunt wandmontage
	Licht aansluitpunt plafond
	Enkelpolige schakelaar
	Wisselschakelaar
	Serie schakelaar
	Enkelvoudig wcd
	Tweevoudig wcd
	Wasmachine
	Droger
	Scootmabiel
	Loze leiding, niet bedraad
	Bedraad aansluitpunt
	CAI
	Telefoon
	Data
	Boiler
	Domotica
	Thermostaat
	Videfoon

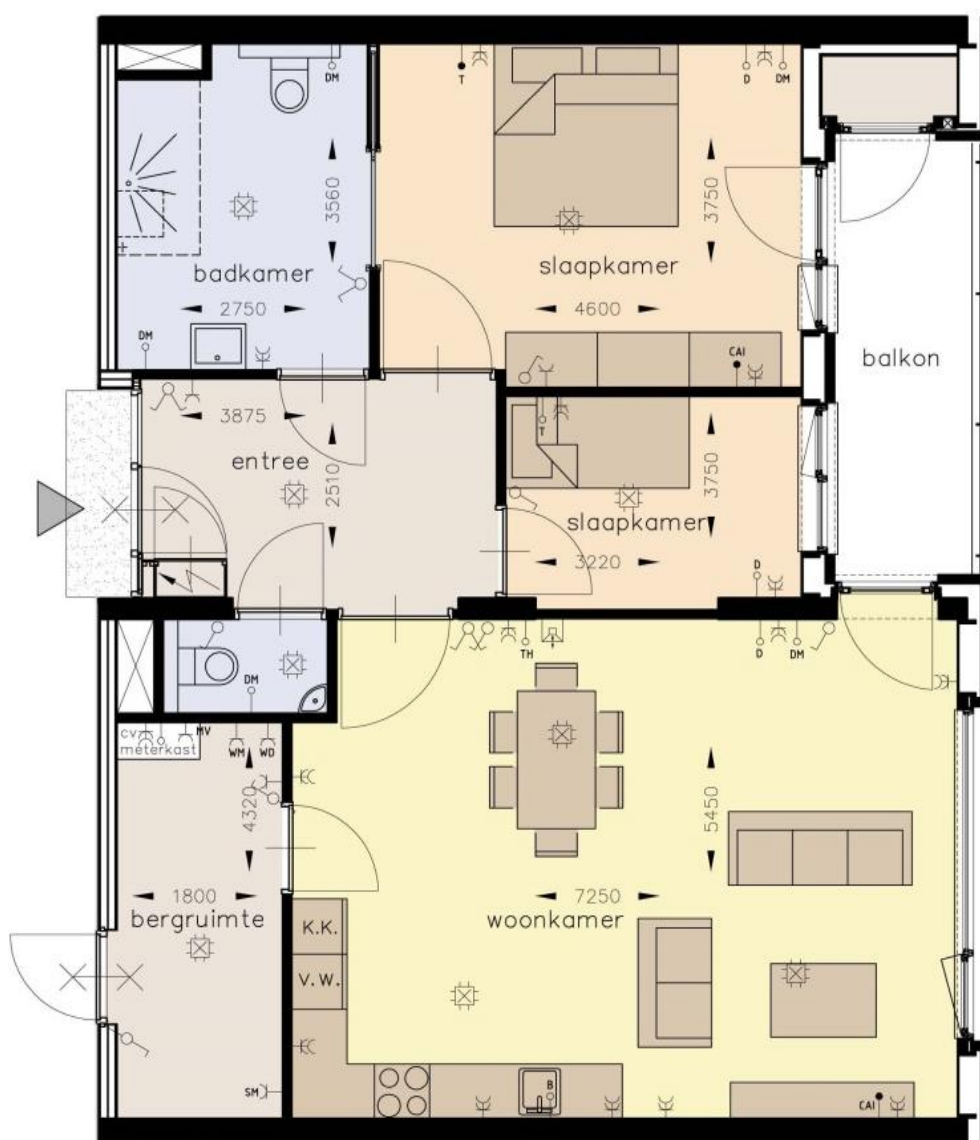
Woningtype A1

Totaal vloeroppervlakte	92 m ²
Woonkamer/keuken	38 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	5 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



Woningtype A2

Totaal vloeroppervlakte	96 m ²
Woonkamer/keuken	39 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	8 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



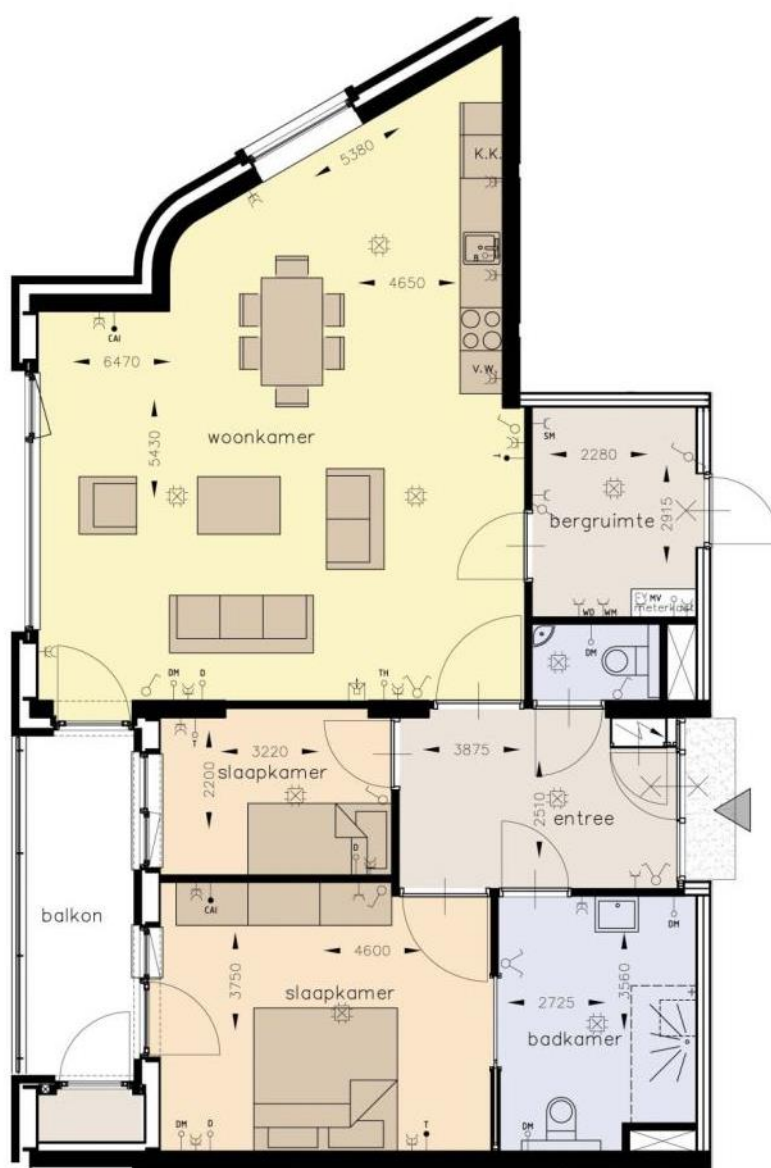
Woningtype A3

Totaal vloeroppervlakte	112 m ²
Woonkamer/keuken	53 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	8 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



Woningtype A4

Totaal vloeroppervlakte	104 m ²
Woonkamer/keuken	48 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	7 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



Woningtype B1

Totaal vloeroppervlakte	84 m ²
Woonkamer/keuken	31 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	5 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



Woningtype B2

Totaal vloeroppervlakte	87 m ²
Woonkamer/keuken	29 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	9 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



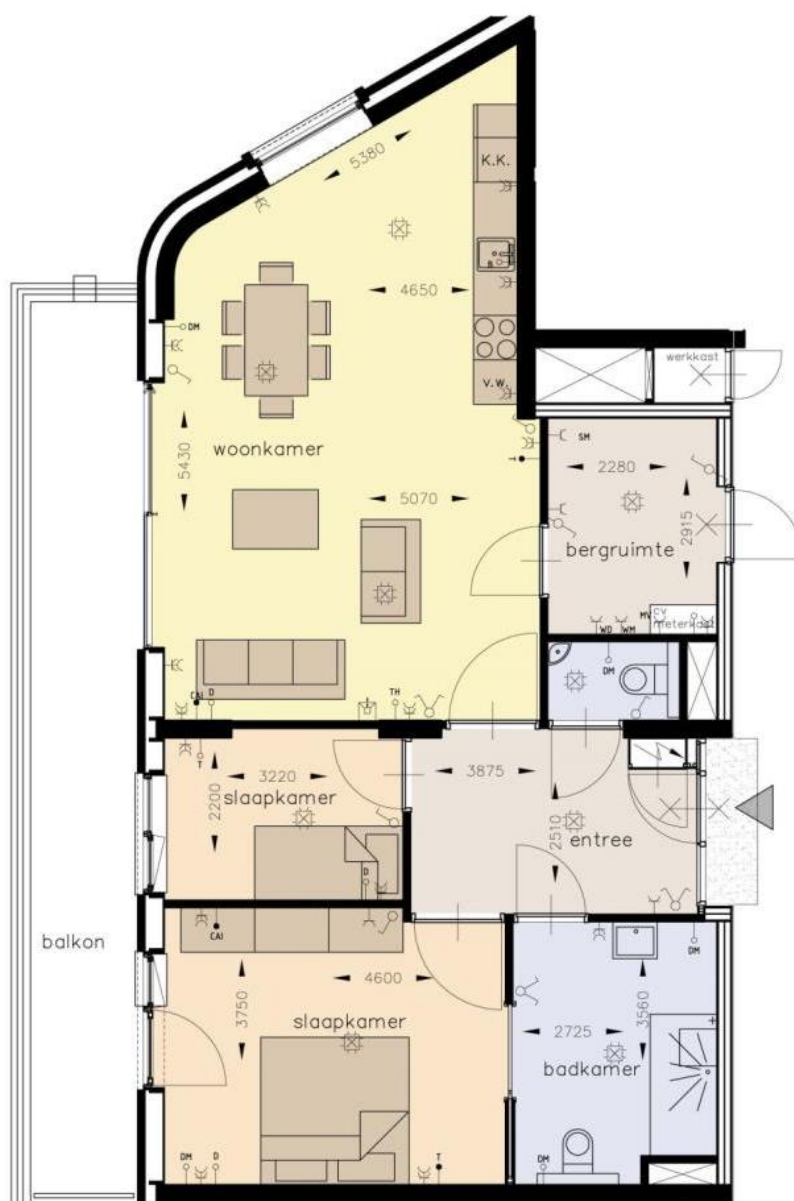
Woningtype B3

Totaal vloeroppervlakte	102 m ²
Woonkamer/keuken	44 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	9 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



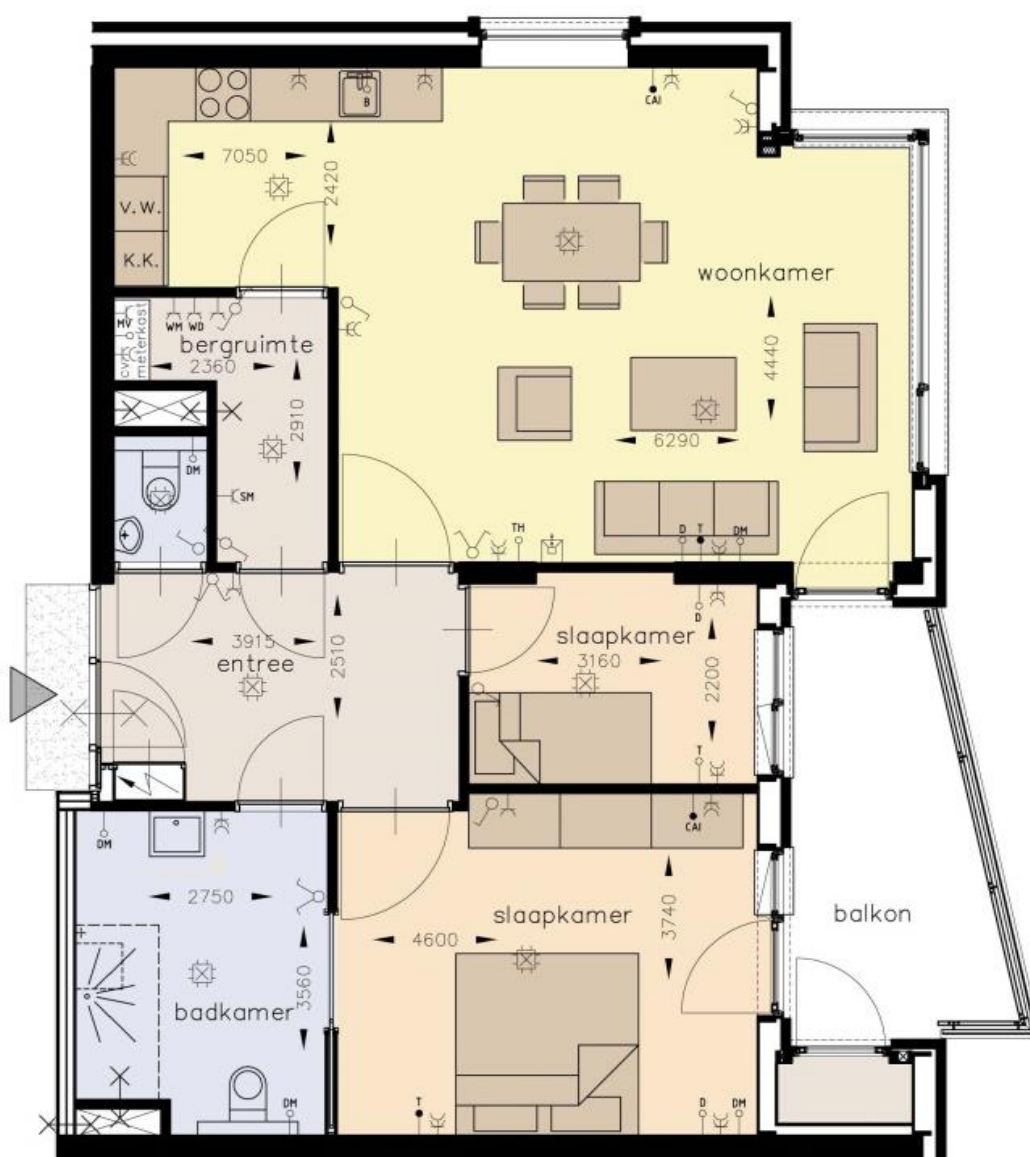
Woningtype B4

Totaal vloeroppervlakte	94 m ²
Woonkamer/keuken	38 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	7 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



Woningtype C1

Totaal vloeroppervlakte	92 m ²
Woonkamer/keuken	39 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	5 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



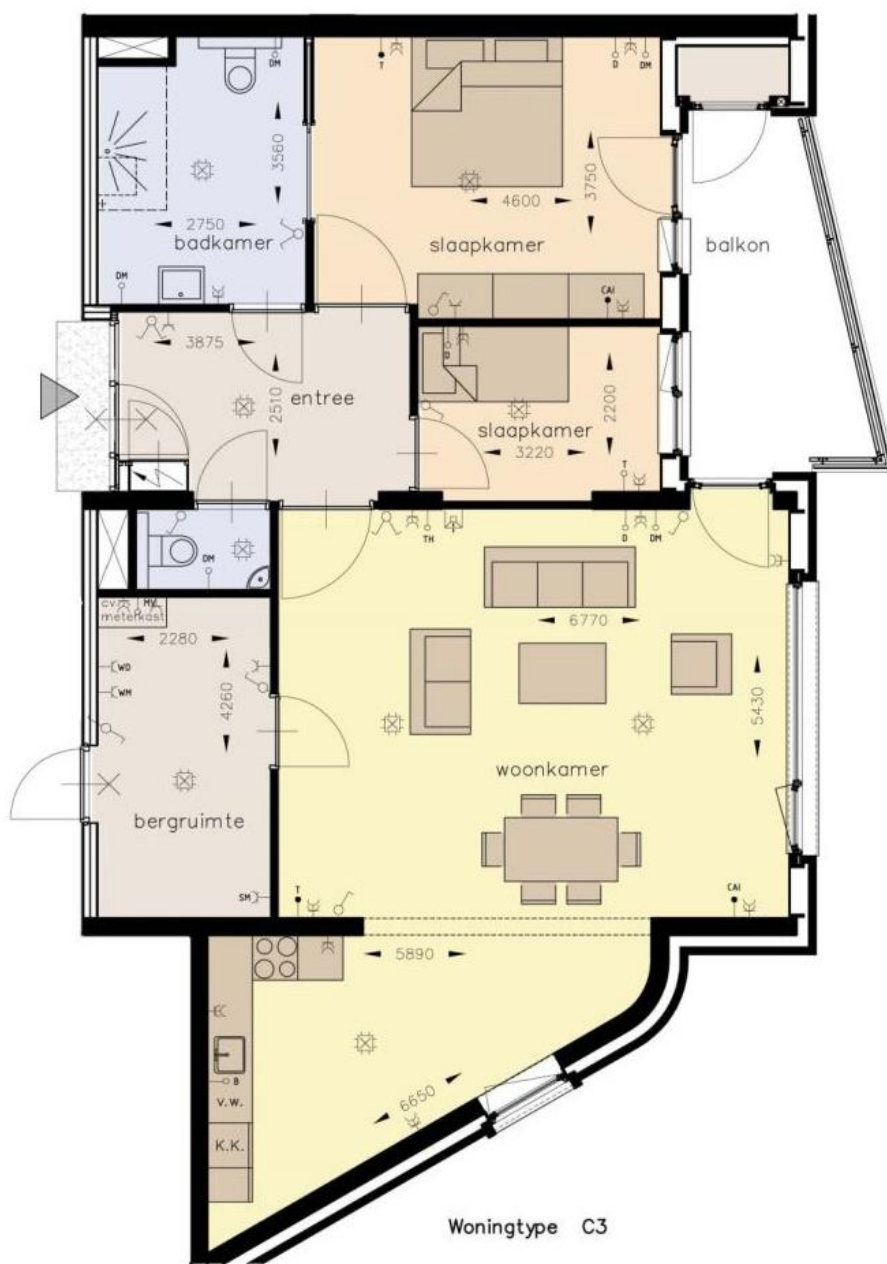
Woningtype C2

Totaal vloeroppervlakte	96 m ²
Woonkamer/keuken	39 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	8 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



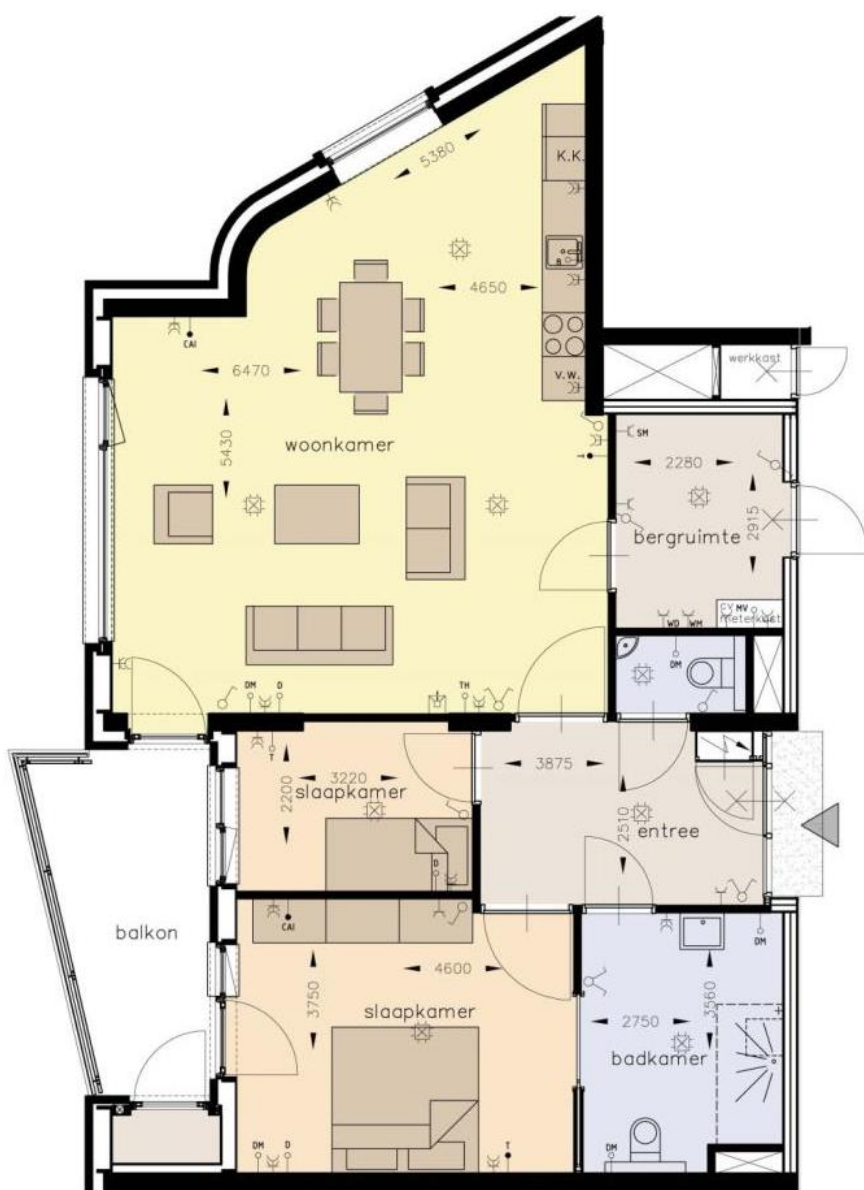
Woningtype C3

Totaal vloeroppervlakte	112 m ²
Woonkamer/keuken	53 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	10 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



Woningtype C4

Totaal vloeroppervlakte	104 m ²
Woonkamer/keuken	48 m ²
Slaapkamer 1	17 m ²
Slaapkamer 2	7 m ²
Badkamer met douche, toilet en wastafel	9 m ²
Berging	7 m ²
Tweede toilet	
Balkon	



Aanvullende informatie/technische specificaties

Parkeren

Gratis, op de parkeerplaatsen rondom het gebouw

Lift

Is aanwezig

Afwerking binnenzijde woning

Vloerafwerking toilet en badkamer	Vloertegels Mosa softgrip 150mm x150 mm grijs
Plinten	Mdf 12 x 60 mm geschilderd
Plafond	Spruitwerk, wit
Binnen kozijnen	Plaatstaal gelakt, wit
Binnendeuren	Hardboard gelakt, wit

Keuken

Apparatuur	Kookplaat inductie
	Combi-magnetron
	Afzuigkap
	Koelkast
	Vaatwasmachine

Badkamer en toilet

Wanden toilet	Wandtegels Mosa, wit
Wandtegels badkamer	Wandtegels Mosa, wit
Spiegel	
Planchet	
Toiletpot	wit
Wastafel	wit

Beglazing

Alle ramen worden voorzien van HR++ isolatieglas

Verwarming en koeling

De woningen zijn voorzien van vloerverwarming/vloerkoeling.

De badkamer wordt niet gekoeld.

In de woonkamer is de hoofdthermostaat opgenomen. Alle andere kamers worden voorzien van ruimte-thermostaten.

Elektra en telecommunicatie

In de appartementen is een aansluiting aanwezig voor televisie, telefonie en internet. U sluit zelf een abonnement af met de provider(s) van uw keuze.

Verlichting gemeenschappelijke ruimtes

De kosten voor de verlichting van gemeenschappelijke ruimtes zijn meegenomen in de servicekosten.

Ventilatievoorzieningen

In elke woning hangt een individuele ventilatie-unit. Dit betreft een zgn. warmte-terugwin-unit, welke speciaal is ontwikkeld voor toepassing als balans-ventilatiesysteem in woningen. In dit systeem wordt lucht afgezogen in keuken, badkamer en toilet. Verse buitenlucht wordt toegevoerd in verblijfgebieden zoals de woon- en slaapkamers. Tussen de afgevoerde en toegevoerde lucht vindt warmteoverdracht plaats, wat een besparing op de energierekening tot gevolg heeft.

Vecht en IJssel Adviescentrum

Hof van Transwijk 16

3526 XB Utrecht

Telefoon: 030 - 3033 593

Website: www.vechtenijssel.nl

Email: verhuuradministratie@vechtenijssel.nl

Vecht en IJssel - locatie Ewoud

Jan v.d. Heydenweg 2

3401 RH IJsselstein

T: (030) 686 94 88

Versie: december 2025

Prijspeil: 2025/2026

We streven naar een zorgvuldige verstrekking van informatie en weergave van plattegronden. Aan deze informatie en plattegronden kunnen echter geen rechten worden ontleend.