



van oord
MAKELAARDIJ

Edelstenenbaan 38
Ijsselstein

€ 450.000,- k.k.

Kenmerken

Edelstenenbaan 38

Energielabel



Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1973
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energielabel	A

Locatie

Woonoppervlakte	149 m ²
Perceeloppervlakte	162 m ²
Inhoud	486 m ³
Aantal kamers	6
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

Voorzieningen

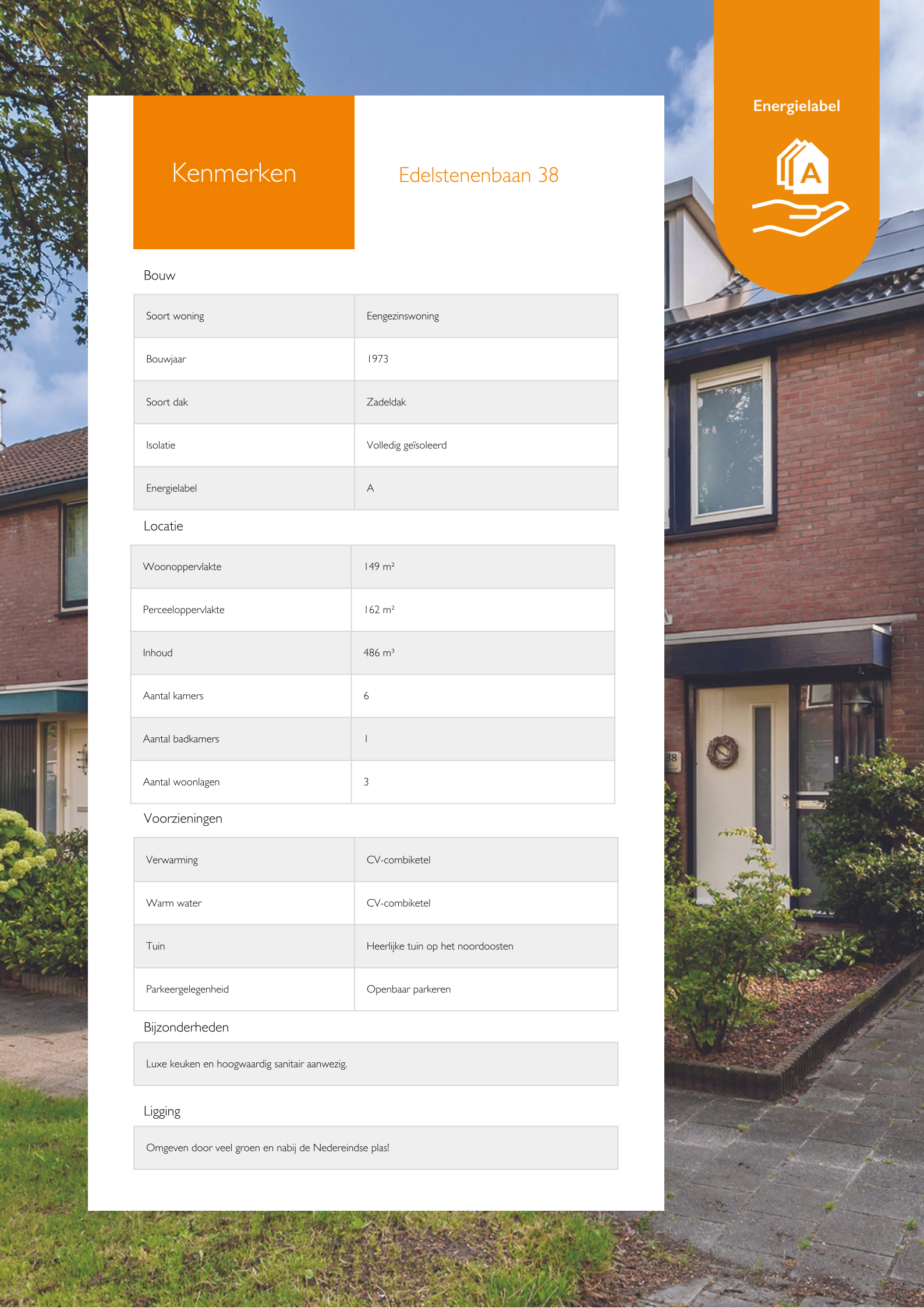
Verwarming	CV-combiketel
Warm water	CV-combiketel
Tuin	Heerlijke tuin op het noordoosten
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Bijzonderheden

Luxe keuken en hoogwaardig sanitair aanwezig.

Ligging

Omgeven door veel groen en nabij de Nedereindse plas!





Ruime instapklare gezinswoning met een royaal woonoppervlak en vijf slaapkamers!

Dit prachtig gemoderniseerde woonhuis biedt werkelijk alle gemakken op het gebied van comfort en ruimte.

Samen met de gunstige ligging in een groene omgeving en een heerlijke achtertuin op het noordoosten maakt dit het plaatje compleet. Deze ruime eengezinswoning, gelegen in de gewilde wijk IJsselveld-West, beschikt over maar liefst vijf slaapkamers en is instap klaar. Met de doordachte uitbouw is de woning aanzienlijk vergroot, waardoor er een riante woonkamer met keuken van maar liefst ca. 49m² is ontstaan. Een praktische bijkeuken met wasmachine-aansluitingen is een handige toevoeging. Deze prachtige eengezinswoning is voorzien van een luxe inbouwkeuken en hoogwaardig sanitair.

Dankzij de HR++ dubbele beglazing en dak-, spouw- en vloerisolatie is de woning energiezuinig.

Bovendien zijn er in 2021 zonnepanelen geïnstalleerd, waardoor de woning een energielabel A heeft behaald.

Je bent van harte welkom om dit zelf te ervaren tijdens een bezichtiging.

Met een woonoppervlakte van circa 149m² en een perceel van 162m² zou dit zomaar jouw ideale nieuwe thuis kunnen zijn.

Begane grond

Bij binnenkomst tref je een ruime entree met trapopgang, bergkast, vernieuwde meterkast (2021) en een moderne toiletruimte (2022) met trendy tegels en luxe afwerking. Vanuit de hal kom je direct in de royale woonruimte.

Door de uitbouw aan de achterzijde is een fantastische leefruimte ontstaan. De woonkamer met keuken beslaat maar liefst ca. 49m², wat werkelijk uniek is. Deze ruimte biedt voldoende plaats voor een riante zit- en eethoek.

De luxe hoekkeuken, vernieuwd in 2015, is voorzien van moderne inbouwapparatuur (2020) zoals een koelkast, vriezer, vaatwasser, magnetron, oven, Quooker, kookplaat en afzuigkap. De lichtstraat tussen de woonkamer en keuken zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtinval. Vanuit de keuken is er directe toegang tot een praktische, ruim opgezette bijkeuken en de tuin. De bijkeuken herbergt tevens de wasmachine-aansluitingen en een wastafel.









Tuin op het noordoosten!



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers, een badkamer en een apart toilet. De slaapkamers met afmetingen van respectievelijk ca. 16,7m², 14,4m² en 8,6m² zijn allen goed bemeten. De hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kledingkast. De luxe badkamer, vernieuwd in 2013, is voorzien van een ruime inloopdouche en een fraaie wastafel. De badkamer is tevens uitgerust met een royale designradiator en ingebouwde verlichting. Het aparte toilet op deze verdieping is eveneens vernieuwd in 2022.





Tweede verdieping

De tweede verdieping omvat een overloop met een nieuw Velux dakvenster en een kastenwand met de opstelplaats voor de CV-ketel (Atag 2020) en de omvormer voor de zonnepanelen (geplaatst in 2021). Hier bevindt zich tevens een extra wastafel en veel bergruimte achter de knieschotten. De twee keurig afgewerkte slaapkamers zijn beide voorzien van een dakkapel, waarvan de dakkapel aan de voorzijde in 2004 is geplaatst.





Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	x			
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	x			
Losse (hang)lampen		x		
Lampen op de zolderverdieping	x			
Raamdecoratie / zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieën	x			
(Losse) horren / rolhorren	x			
Gordijnen voorkamer eerste verdieping en gordijnen en luxaflex zitkamer		x		
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Overige, te weten:				
Witte boekenkast in de eetkamer	x			
Kast in kleine slaapkamer eerste verdieping	x			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overige, te weten:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiatoren	x			
Radiatorafwerking	x			
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
Spiegels op overloop eerste verdieping en op kast in achterslaapkamer	x			

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Koelkast / Diepvries	x			
Vaatwasmachine	x			
Oven / Magnetron	x			
Keramische kookplaat	x			
Quooker	x			
Afzuigkap	x			



Exterieur / Installaties / Veiligheid

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

Schotel / antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders		x		
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x

Warmwatervoorziening, te weten:

CV-installatie	x			
Boiler				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x		
Waterslot wasautomaat		x		
Zonnepanelen	x			
Opladpunt elektrische auto				x

Overige, te weten:

Screens				x
Rolluiken				x
Radiatorfolie	x			

Tuin

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

Tuinrichting, te weten:

Tuinaanleg / bestrating	x			
Beplanting	x			
Potten achtertuin en stukje van de varen		x		

Verlichting / installaties, te weten:

Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	x			

Bebouwing, te weten:

Tuinhuis / buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x

Overige, te weten:

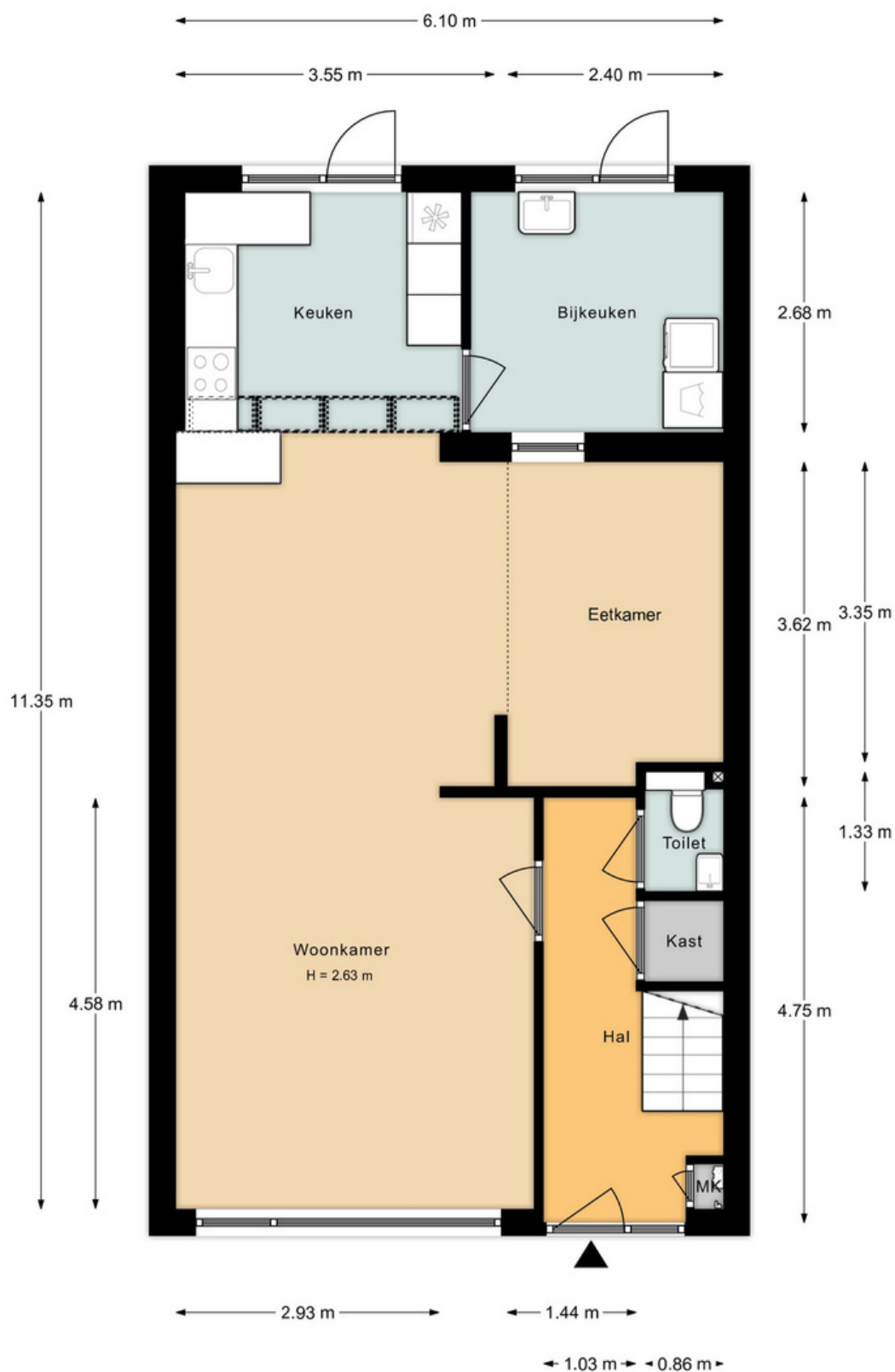
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)	x			
Tuinmeubels en zinken bakken		x		

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

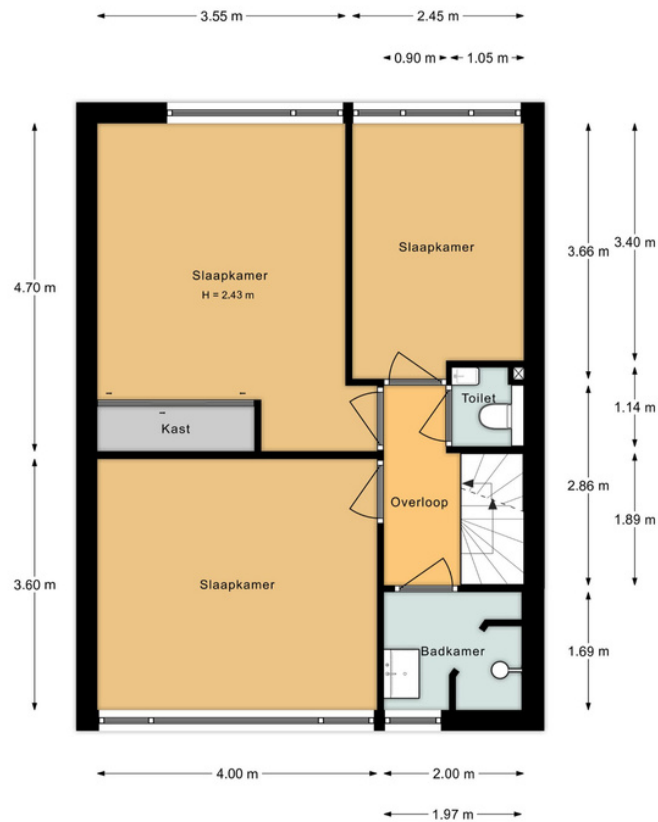
Ja Nee Gaaf mee Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

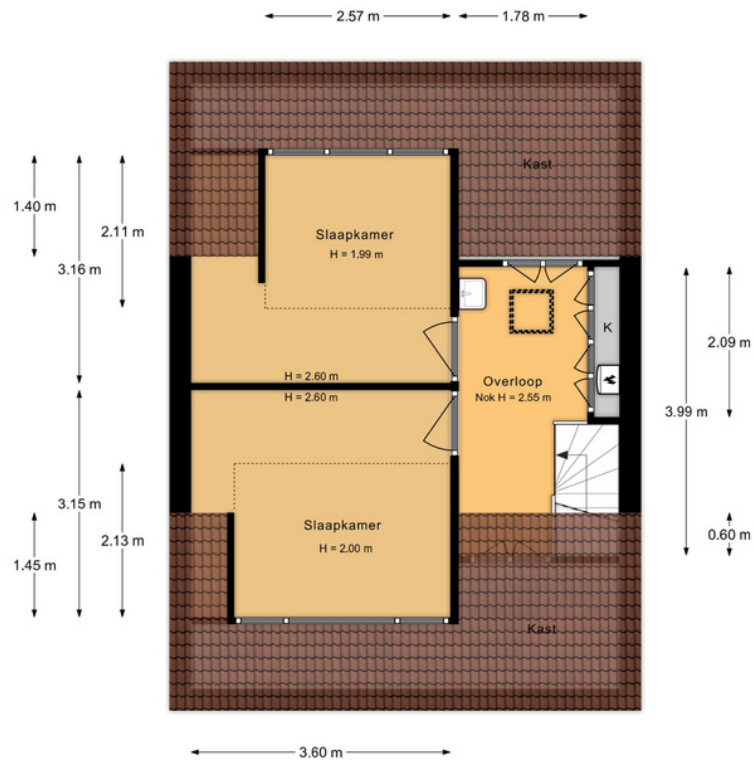
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Bijzonderheden

- Gelegen op een mooie hoeklocatie in IJsselveld-West;
- Omgeven door veel groen en nabij de Nedereindse plas;
- Ruime instapklare gezinswoning met een royaal woonoppervlak van 149m² en vijf slaapkamers;
- Luxe keuken en hoogwaardig sanitair aanwezig;
- Dakpannen vernieuwd in 2021;
- Uitstekend onderhouden en optimaal geïsoleerd, met energielabel A!



Scan de QR code en bekijk de film van de woning

We hebben hier samen met ons gezin van 4 kinderen altijd met veel plezier gewoond. Nu iedereen het nest heeft verlaten, zijn wij toe aan iets kleiner en gunnen we deze fijne plek aan een ander. Fijne buren, steeds meer jonge gezinnen en een relaxte en rustige sfeer kenmerken onze buurt. Onze auto dichtbij achter het huis parkeren, maar vanuit je woonkamer altijd vrij zicht en géén blik voor de deur, vinden wij een pluspunt van ons huis. We wensen de volgende bewoners een mooie tijd in dit fijne huis!

Hans en Ingrid

**Noot van
de verkoper**

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met onze makelaar!

Uittreksel Kadastrale Kaart



Over IJsselstein

In het midden van het land, net onder Utrecht, omarmd door twee rivieren, de Lek en de Hollandse IJssel, ligt de aantrekkelijke woon- en werkgemeente IJsselstein. IJsselstein heeft een karakteristiek centrum dat sinds de middeleeuwen niet noemenswaardig is veranderd en waarvan de historie terug gaat tot 1310. De binnenstad is zeer rustiek en autoluw.

U kunt hier heerlijk winkelen en er zijn vele horecagelegenheden te vinden. De omgeving van IJsselstein kenmerkt zich door een landelijk, rustiek karakter met water, weilanden, akkers en kronkelige wegen. IJsselstein heeft een sneltramverbinding met Utrecht CS. Ook de busverbindingen met tal van plaatsen in de omgeving zijn uitstekend.

Al met al een prachtig woon- en werkomgeving centraal gelegen in Nederland!

"Sfeervolle binnenstad,
goede eetgelegenheden en
rijk winkelaanbod!"







David van Oord



Johan Leenheer



Shirley van Rijswijk- Meenhorst



Lees meer over onze diensten op:

www.vanoordmakelaardij.nl

Of volg ons op social media:



[@vanoordmakelaardij](https://www.instagram.com/vanoordmakelaardij)



www.facebook.com/vanoordmakelaardij



<https://www.linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/>

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35

3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact



Telefoon: 030 - 68 68 280



Whatsapp ook mogelijk via bovenstaand nummer



info@vanoordmakelaardij.nl

Liefde op het eerste gezicht? Voor alle documenten van de woning en voor het uitbrengen van je voorstel, scan de QR code of klik op de volgende [link](#).

