

van oord
MAKELAARDIJ

Luxe en comfort midden in het mooie
historische centrum van IJsselstein!

Hofstraat 19
IJsselstein

€ 375.000,- k.k.

Kenmerken

Hofstraat 19

Energielabel



Bouw

Soort woning	Appartement
Bouwperiode	2006-2013
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie en Dubbel glas
Energielabel	A

Locatie

Woonoppervlakte	72 m²
Inhoud	234 m³
Aantal kamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	1

Voorzieningen

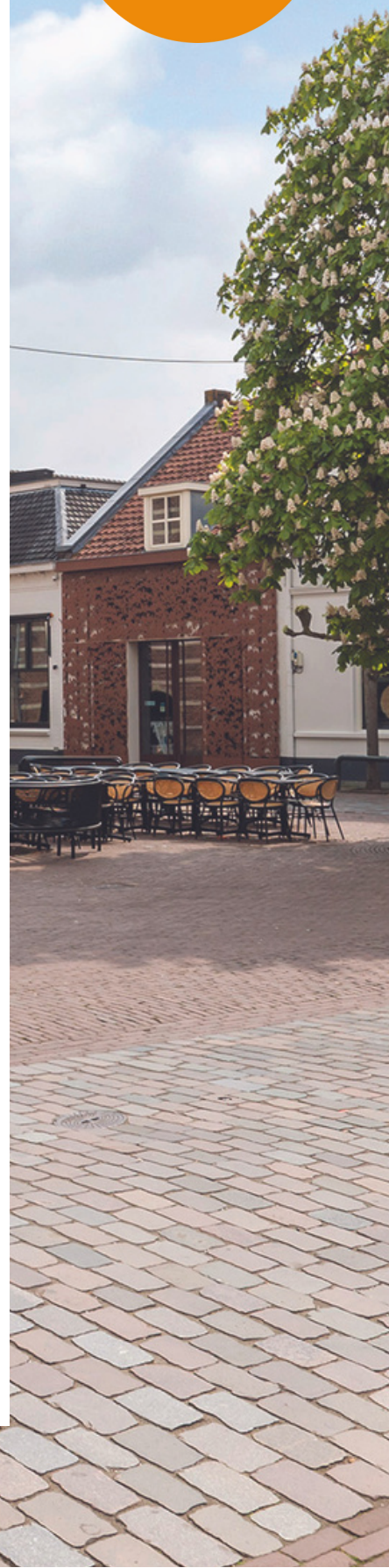
Verwarming	Vloerverwarming geheel
Warm water	CV - Ketel
Tuin	Terras en gezamenlijke binnentuin
Parkeergelegenheid	Parkeervergunning Optioneel eigen parkeerplaats te koop; € 25.000,- k.k.
Berging	Inpandig

Bijzonderheden

Eigentijds wonen in een modern en energiezuinig appartement.

Ligging

Midden in het centrum van IJsselstein!





Instapklaar appartement midden in het centrum van IJsselstein!

Algemeen

Luxe en comfort midden in het mooie historische centrum van IJsselstein.

Wij bieden je een modern en ruim appartement aan van ca.72m² gelegen op de eerste verdieping van een modern en kleinschalig appartementencomplex. Parkeren kan op de eigen parkeerplaats in de onder gelegen parkeergarage. Naast de goede binnenruimte heeft dit appartement ook een fijn terras gelegen op het zuiden met vrij uitzicht. Het appartementencomplex is gebouwd in 2008 en hierdoor ook energiezuinig en heeft daardoor een hoog wooncomfort. De afwerking is modern, strak en eigentijds! De luxe inbouwkeuken met werkeiland, badkamer en suite en niet te vergeten de hoogwaardige afwerking zal zorgen voor een echt "wauw" gevoel! Uiteraard heeft dit appartement ook een eigen berging en is er een extra gezamenlijke berging aanwezig. De actieve en financieel gezonde vereniging van eigenaren heeft een bijdrage van 116,- per maand (appartement, inclusief glasbewassing). Verwarming en warmwater d.m.v. cv combiketel die nog dit jaar vervangen zal worden. Het appartement is volledig geïsoleerd en uiteraard voorzien van dubbele beglazing. Het appartement is bereikbaar via het trappenhuis en de liftinstallatie.

Wil jij de winkels, terrassen, theater en letterlijke alle voorzieningen binnen handbereik?

Kan jij genieten van een avondwandeling door de oude binnenstad om vervolgens thuis te komen in een luxe appartement met een hoog wooncomfort? Welkom aan de Hofstraat 19!

Entree

Centrale entree met bellenplateau met camera, trappenhuis en liftinstallatie.

Via de centrale hal zijn de bergingen bereikbaar evenals de parkeergarage.

De los te koop aangeboden parkeerplaats is ruim van opzet en heeft een afmeting van ca.5,01x2,53m.

De eigen berging is uitgerust met verlichting en ca.5,3m² groot.





Slaapkamer en badkamer

Dit fraaie en luxe appartement is gelegen op de eerste verdieping met direct voor binnenkomst een goede buitenruimte op het zuiden van ca. 12m². Woning entree met toegang tot de ruime slaapkamer aan de rechterzijde. Deze ruime slaapkamer van ca. 13m² heeft een directe toegang tot de luxe en moderne badkamer. Een ruime inbouwkast van ca. 3 meter breed geeft ruimte voor alle kleding. De badkamer en suite is hoogwaardig en zeer eigentijds uitgevoerd. Een luxe vrijstaand bad van Solid Surface zorgt samen met de ingebouwde regendouche, een separate hand en hoofddouche en de comfort ledverlichting voor een hele fijne ambiance in deze ruimte. Natuurlijk is er ook een groot dubbel wastafelmeubel aanwezig met opbergglades. De ruime hal geeft ook toegang tot een fraai en licht toilet met design closet en wastafel. Direct aansluitend is de aparte wasruimte gesitueerd met eveneens de opstelplaats van de cv combiketel die dit jaar in oktober vernieuwd zal worden.





Woonkamer en keuken

Een prachtige living van maar liefst ca.37m2 heeft een sfeervolle raamverdeling in de gevel.

Door deze mooie verdeling van de ramen is er een fijne lichtinval en voelt deze living bijzonder prettig aan.

Een luxe inbouwkeuken met schiereiland voorzien van keramische kookplaat, recirculerende afzuigschouw en spoelbak is geplaatst aan de rechterkant. Hier tref je tevens een extra keukenblok met apparatuur aan dat uitgerust is met een combi- stoomoven en vaatwasmachine. Door de vele berglades en de maatwerk kasten is deze keuken een perfect opbergmeubel voor alle keukenbenodigdheden. Dit gedeelte van de keuken is af te sluiten door schuifdeuren, die tevens toegang geven tot de brede inbouwkast. De living heeft een mooie verdeling van de ruimte waardoor een zit- en eetgelegenheid ruimschoots geplaatst kan worden.

In het gehele appartement ligt een mooie lichte gietvloer voorzien van vloerverwarming!





Bijzonderheden en kenmerken

- Eigen berging en extra gezamenlijke berging in de kelder;
- Optioneel eigen parkeerplaats te koop.
- De garagedeur is elektronisch en op afstand te bedienen;
- Luxe afwerking, hoogwaardige materialen;
- Eigentijds wonen in een modern en energiezuinig appartement.
- Gehele appartement m.u.v. het toilet is voorzien van vloerverwarming, thermostaat is via app-functie te bedienen;
- Elektrische screens bij de slaapkamer en badkamer (zowel zonwerend als verduisterend);
- Voordeur is voorzien van een plissé hordeur, ramen zijn gedeeltelijk voorzien van schuifhoren;
- Voorbereiding doorvoer voor monoblok-airco is aanwezig;
- Ruime hal met mogelijkheid tot het creëren van een prima thuiswerkplek;
- Brede schuifdeuren naar de woon- en slaapkamer geven een open en ruimtelijk resultaat;
- De ingebouwde regendouche en de hoofd-handdouche van het merk Hans Grohe zijn tegelijkertijd te gebruiken, deze worden aangestuurd door een Grundfos Homebooster;
- Naast het ruime en eigen terras, heeft het appartementencomplex ook een gezamenlijke binnentuin die veel mogelijkheden biedt;
- Optioneel een tweede slaapkamer te realiseren!



Interieur

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

Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers				x
Losse (hang)lampen		x		
Plafondaansluiting met klik aan systeem slaapkamer en badkamer	x			
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkast met glazen schuifdeuren	x			
Glazen schuifdeurenwand woonkamer	x			
Raamdecoratie / zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieën	x			
(Losse) horren / rolhorren	x			
Plissé hordeur voordeur	x			
Screens terraszijde (elektrisch bediend)	x			

Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Gietvloer	x			

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

Overige, te weten:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden	x			
Schilderij ophangstelsysteem				x

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat keramisch	x			
Afzuigkap recirculerend	x			
Inbouw oven	x			
Vaatwasser	x			
Koelkast Smeg			x	



Sanitair /sauna

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Toilet/badkamer accessoires	x			
RVS accessoires	x			

Exterieur / Installaties / Veiligheid

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			
Waterdrukverhoger	x			
Waterontharder			x	
Screens	x			
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x

Tuin

Tuinrichting, te weten:				
Tuinaanleg / bestrating	x			
Plantenbakken (2 losstaand, 1 bij regenpijp)		x		
Verlichting / installaties, te weten:				
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar	x			
Parasolhouder		x		

Bebouwing, te weten:

Tuinhuis / buitenberging				x
Stellingkast berging beneden	x			
Overige, te weten:				
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x
Inloopmatten buiten en binnen	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	Gaat mee	Overnemen
CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

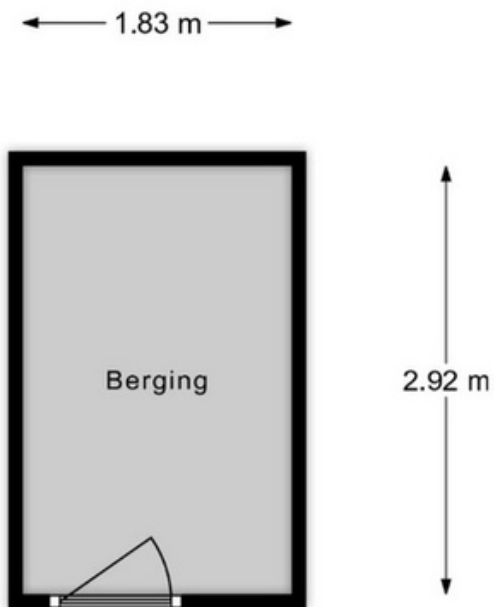
Appartement



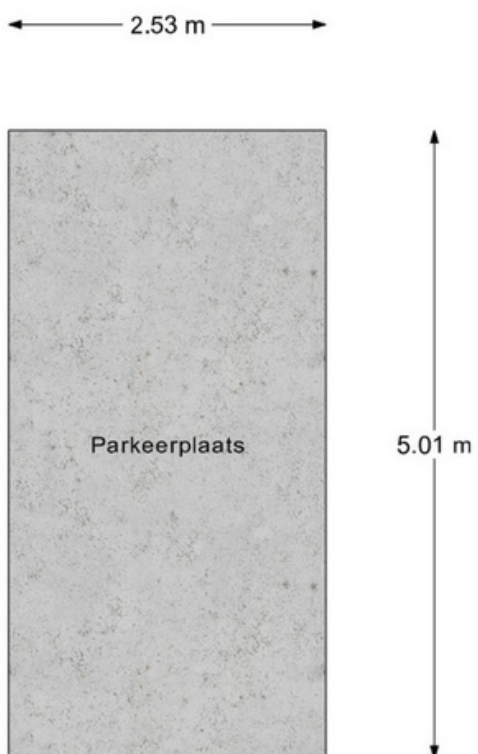
Optie Appartement



Berging



Optionele Parkeerplaats



Al 15 jaar genieten we van onze ruime en moderne woning in het hart van IJsselstein. We hebben ervaren dat het prettig woont met alle winkels en restaurants binnen wandelbereik. We zijn er regelmatig te vinden voor een hapje en een ontmoeting met vrienden en familie. Naast de bruisende binnenstad biedt ons ruime (deels overdekte) terras op het zuiden voldoende rust en privacy door de vrije ligging achter de woning.

Ook een heerlijke plek om te vertoeven.

We zullen het wonen in IJsselstein enorm gaan missen nu we elders in Nederland een nieuwe plek hebben gevonden.

Groet, Patrick & Karin



Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met onze makelaar!

Scan de QR code en bekijk de video



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstraat



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselstein

Sectie F

Perceel

2023

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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



Klikbaar

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? U kunt direct een bieding uitbrengen via de volgende [link](#) of scan de QR code!

