



van oord
MAKELAARDIJ

Havenstraat 58
Ijsselstein

€ 425.000,- k.k.

Kenmerken

Havenstraat 58

Energielabel



Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Dakisolatie, kruipruimte isolatie en dubbel glas
Energielabel	C

Locatie

Woonoppervlakte	92 m ²
Perceeloppervlakte	111 m ²
Inhoud	323 m ³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

Voorzieningen

Verwarming	CV-combiketel
Warm water	CV-combiketel
Tuin	Heerlijke tuin op het zuidoosten!
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen

Bijzonderheden

De woning is goed onderhouden en verkeert in uitstekende staat.

Ligging

Karakteristiek en sfeervol wonen in het historische centrum van IJsselstein!



Instapklare woning midden in het historische centrum van IJsselstein!

Wonen aan de Havenstraat in het gezellige en historische centrum van IJsselstein, met een riante achtertuin van maar liefst 13 meter diep op het zuidoosten en uitzicht op de monumentale Windotter?

Welkom bij dit charmante en fraai afgewerkte woonhuis!

Deze charmante stadswoning biedt maar liefst 3 (voorheen 4) slaapkamers op de bovenverdiepingen, wat het ook voor gezinnen mogelijk maakt om in het gezellige centrum te wonen. De ruime woonkamer, georiënteerd op de tuin, gaat harmonieus samen met de keuken aan de voorzijde en biedt in totaal een goed oppervlak van ca. 32 m². De fraai aangelegde achtertuin heeft zelfs een nieuwe schuur met een prachtige veranda, ideaal voor de heerlijke zomeravonden.

Dit charmante woonhuis dateert uit 1974 en heeft in de loop der jaren aanzienlijke modernisering ondergaan. Het onderhoud, inclusief beglazing, isolatie en dakbedekking, is goed verzorgd. Het spreekt voor zich dat deze karakteristieke en comfortabele stadswoning op loopafstand van winkels, theaters, openbaar vervoer en scholen ligt. De gezellige terrassen van diverse horecagelegenheden zorgen voor extra levendigheid in het prachtige historische centrum van IJsselstein.

De woning is gelegen op een perceel van 111 m² en heeft een woonoppervlakte van ca. 92 m².

De woning is voorzien van (gedeeltelijk HR++) dubbele beglazing, kruipruimte-isolatie, dakisolatie en heeft energielabel C. Het energielabel is opgemaakt, voordat het dak is vernieuwd en geïsoleerd.

Begane grond

Je betreedt de woning via de entree/hal met meterkast, hier bevindt zich tevens een voorraadkast en de vernieuwde (2019) toiletruimte met een fonteintje. De ruime woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer en is ruim en licht opgezet door de dubbele openslaande deuren aan de achterzijde. De woonkamer en keuken zijn voorzien van mooi glad gestuukte muren en plafonds.

De complete keukeninstallatie aan de voorzijde is in 2014 vernieuwd en uitgerust met een koelkast, vriezer, vaatwasser en een fraai Boretti gasfornuis met oven, gecombineerd met een rvs afzuigkap. Ook tref je in de keuken veel praktische opberg mogelijkheden aan. Vanuit de keuken geniet je van een leuk en fraai uitzicht over de Havenstraat en de Schuttersgracht.









Tuin op het zuidoosten!



Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot 2 (voorheen 3) slaapkamers, een badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Beide slaapkamers zijn ruim en bieden een prachtig uitzicht op de omgeving. De hoofdslaapkamer heeft een vaste kastenwand die in 2018 op maat is gemaakt. De moderne badkamer is in 2014 vernieuwd en voorzien van een inloofdouche en een groot, betonlook, werkblad met een mooie inbouw kraan en vloerverwarming.





Tweede verdieping

De royale zolderkamer heeft een kunststof dakkapel aan de achterzijde met een elektrisch bedienbaar screen. Deze tweede verdieping kan perfect dienen als extra slaapkamer of werkkamer en biedt ook veel bergruimte achter de knieschotten. De cv-combiketel, geplaatst in 2013, heeft hier evenals de wasmachine zijn plek gekregen. De gehele tweede verdieping is voorzien van een nieuwe laminaatvloer (2023).





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	
Raamdecoratie / zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails				x
Gordijnen				x
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieën	x			
(Losse) horren / rolhorren				x
Shutters keuken	x			
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	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

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Koel-vriescombinatie	x			
5 pits gasfornuis met afzuigkap	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Spoelbak met kraan	x			
Overige, te weten:				
Bank, salontafel, tv meubel en eettafel met stoelen en bankje			x	
Inbouwkasten slaapkamers + losse kastjes in badkamer, slaapkamer voorzijde en zolder	x			
Bureaus met kastjes + kaptafel met spiegel		x		

Exterieur / Installaties / Veiligheid

Blijft achter
Gaat 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
Oplaadpunt elektrische auto				x

Overige, te weten:

Screens	x			
Rolluiken				x

Tuin

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

Tuininrichting, te weten:

Tuinaanleg / bestrating	x			
Beplanting	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:

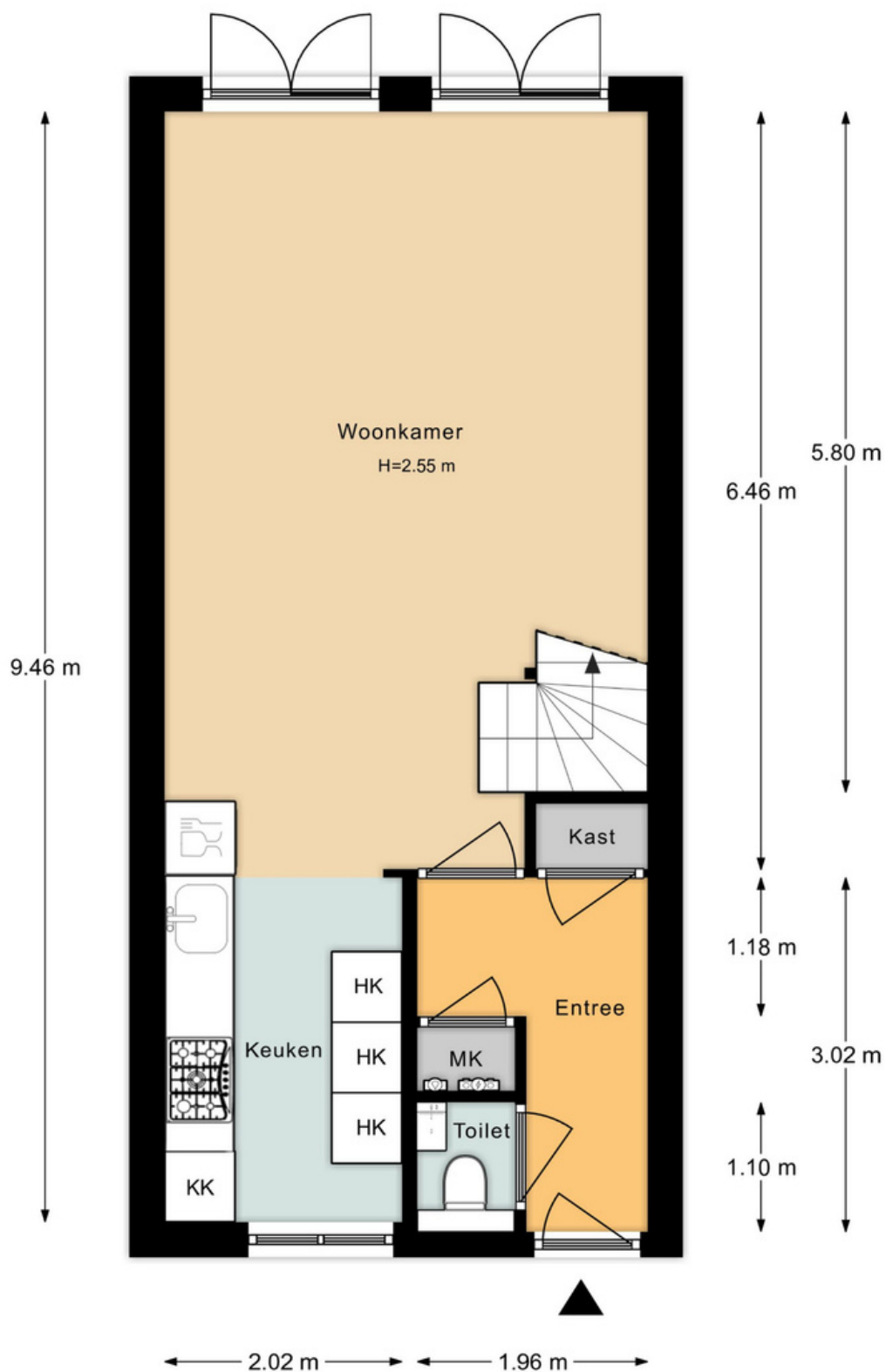
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

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?

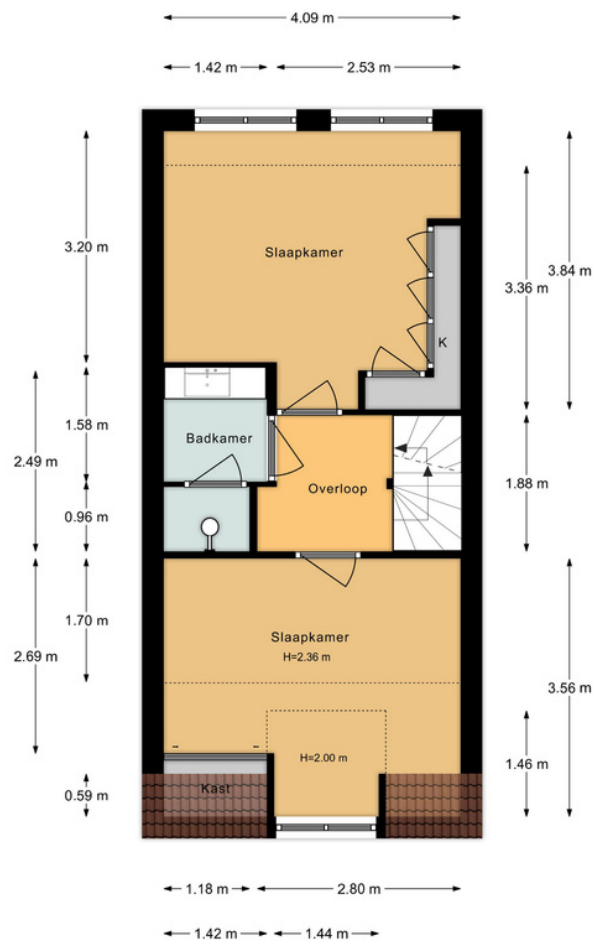
Ja Nee Gaat mee Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

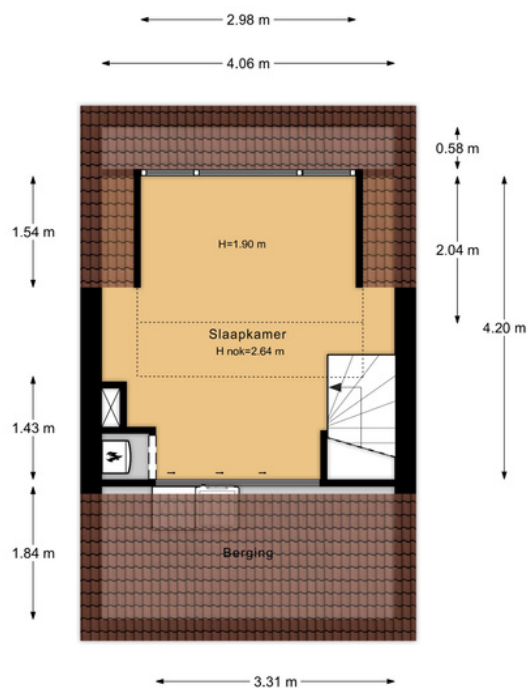
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Bijzonderheden

- Karakteristiek en sfeervol wonen in het historische centrum van IJsselstein.
- De woning is goed onderhouden en verkeert in uitstekende staat.
- Prachtige diepe achtertuin op het zuidoosten met veranda en prachtig zicht op de molen.
- Op de verdiepingen zijn 3 slaapkamers aanwezig (mogelijkheid tot 4).
- Alle voorzieningen bevinden zich werkelijk binnen handbereik!

Onderhoud woning

- In 2021 is het volledige dak aan de buitenkant geïsoleerd en vernieuwd, inclusief de dakpannen.
- Bitumineuze daken zijn deels uit 2013 en deels uit 2022.
- Grotendeels voorzien van HR++ glas, overige ramen hebben normaal dubbelglas.
- Kruipruimte is geïsoleerd en voorzien van chips kruipruimte-isolatie.
- Buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2020 en bijgewerkt in 2023.



Scan de QR code en bekijk de film van de woning

*"Een speelse en unieke woning, dat trok mij aan toen ik deze woning ruim 5 jaar geleden kocht!
De ligging is perfect, wandelend kun je alle boodschappen doen en genieten van de horeca die IJsselstein te bieden heeft. Wat ik heel fijn vind is dat je dichtbij alle voorzieningen woont, maar dat het juist ook rustig wonen is. De woning en de tuin zijn lekker ruim en er is de laatste jaren veel gemoderniseerd. Voor ons is het nu tijd voor een mooie nieuwe stap. Ik hoop dat iemand hier weer met net zoveel plezier gaat wonen!"*

**Noot van
de verkoper**

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met onze makelaar!

Uittreksel Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht
25	Perceelnummer
	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	IJsselstein
Sectie	F
Perceel	1672

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.

kadaster



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

