

van oord   
MAKELAARDIJ

Vondellaan 49  
Ijsselstein

€ 315.000,- k.k.



## Kenmerken

Vondellaan 49

EnergieLabel



### Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1960
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
EnergieLabel	E

### Locatie

Woonoppervlakte	86 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Inhoud	299 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

### Voorzieningen

Verwarming	CV-combiketel
Warm water	CV-combiketel
Tuin	Heerlijke tuin op het zuidenwesten!
Parkeergelegenheid	Parkeervergunningen

### Bijzonderheden

Zonnige achtertuin op het zuidwesten.

### Ligging

Op loopafstand van de gezellige binnenstad!



## Eengezinswoning op een ideale locatie gelegen!

Deze tussenwoning is gunstig gelegen op een rustige en prettige locatie dichtbij het centrum.

De woning beschikt over een ruime voortuin en een achtertuin die zich op het zuidwesten bevindt, compleet met een achterom en een stenen berging. Het huis omvat een doorzon woonkamer, een afgesloten keuken, 3 slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping. Op de zolderverdieping vind je een ruime zolderkamer met dakkapel. Het pand heeft enige renovatie en modernisering nodig. De gezellige binnenstad ligt op loopafstand en biedt een scala aan winkels, restaurants en terrassen. Scholen en openbaar vervoer zijn ook binnen handbereik.

De woning is gebouwd in 1960, heeft een woonoppervlakte van ca.86m<sup>2</sup> en een perceeloppervlakte van 140m<sup>2</sup>.

We nodigen je graag uit om deze woning te komen bezichtigen.



# Vondellaan 49, IJsselstein

---

## Begane grond

Bij binnenkomst tref je een entree/hal met een trapkast, een toiletruimte, een trap naar de bovenverdieping en toegang tot de woonkamer en keuken. De doorzon woonkamer heeft een oppervlakte van ongeveer 21,4m<sup>2</sup> en biedt aan de voorzijde een leuk uitzicht op de straat en de voortuin. Aan de achterzijde bevinden zich twee ingebouwde kasten en een deur naar de achtertuin. De gesloten keuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok, een wasmachineaansluiting en heeft toegang tot de achtertuin.











Tuin op het zuidwesten!





## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer.

De slaapkamers hebben oppervlaktes van ongeveer 12,1m<sup>2</sup>, 8m<sup>2</sup> en 5,1m<sup>2</sup>.

De badkamer is uitgerust met een wastafel en een klein bad.





# Vondellaan 49, IJsselstein

## Tweede verdieping

Op de tweede verdieping is er een overloop met bergruimte en plaats voor de cv-combiketel, evenals toegang tot de zolderkamer. De zolderkamer heeft een oppervlakte van ongeveer 11m<sup>2</sup> en is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. Daarnaast is er aan de voorzijde een grote bergruimte beschikbaar.





## Bijzonderheden

- De woning is gelegen op een rustige en aantrekkelijke locatie;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Enige renovatie en modernisering vereist;
- Op loopafstand van de gezellige binnenstad.



Scan de QR code en bekijk de film van de woning

## Wijk en omgeving

Vondellaan 49 is gelegen in de buurt Kasteelkwartier. Dit is een kindvriendelijke buurt met speelgelegenheden op loopafstand. De buurt kenmerkt zich door veel groen en zijn ruime opzet. De woning ligt op loopafstand van het karakteristieke centrum van IJsselstein. 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 woonomgeving!

"Sfeervolle binnenstad,  
goede eetgelegenheden en  
rijk winkelaanbod!"





## Interieur

Blijft achter  
Gaaf 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

Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen				x
Kurkvloer in gang en keuken	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
Designradiatoren				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x

## Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Fornuis	x			
Koelkast	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
Oplaadpunt elektrische auto				x

### Overige, te weten:

Screens				x
Rolluiken				x

## Tuin

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

### Tuinrichting, te weten:

Tuinaanleg / bestrating	x			
Beplanting	x			
Plantenbak	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
Planken in schuur	x			

### Overige, te weten:

(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x
Wasrek aan muur woning	x			

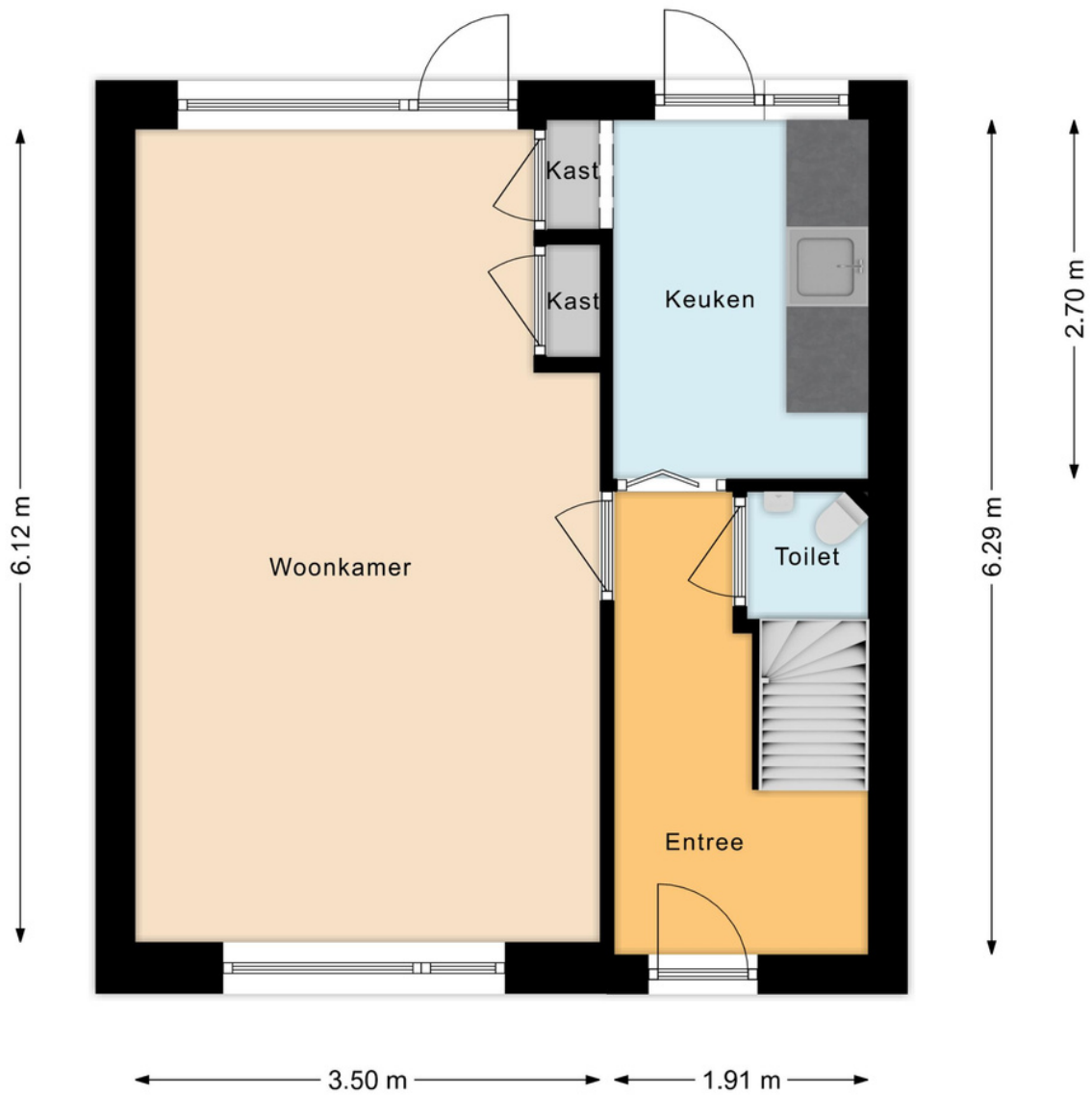
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

Ja  
Nee  
Gaaf mee  
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		



Begane grond





## Eerste verdieping



## Tweede verdieping










Uittreksel Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente IJsselstein Sectie E Perceel 1152	
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 augustus 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.









David van Oord



Johan Leenheer



Shirley van Rijswijk- Meenhorst



Klikbaar

Lees meer over onze diensten op:

[www.vanoordmakelaardij.nl](http://www.vanoordmakelaardij.nl)

Of volg ons op social media:



@vanoordmakelaardij



[www.facebook.com/vanoordmakelaardij](http://www.facebook.com/vanoordmakelaardij)



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

## Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35

3401 DG IJSELSTEIN UT

### Direct contact



Telefoon: 030 - 68 68 280



Whatsapp ook mogelijk via bovenstaand nummer



[info@vanoordmakelaardij.nl](mailto: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](#).

