



Woondromen
waarmaken

Heer Arendstraat 30,
IJsselstein

€ 565.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Heer Arendstraat 30, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2001
Soort dak	Plat dak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A

Energie label

A

KENMERKEN

Woonoppervlakte	161 m2
Perceeloppervlakte	135 m2
Inhoud	564 m3
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

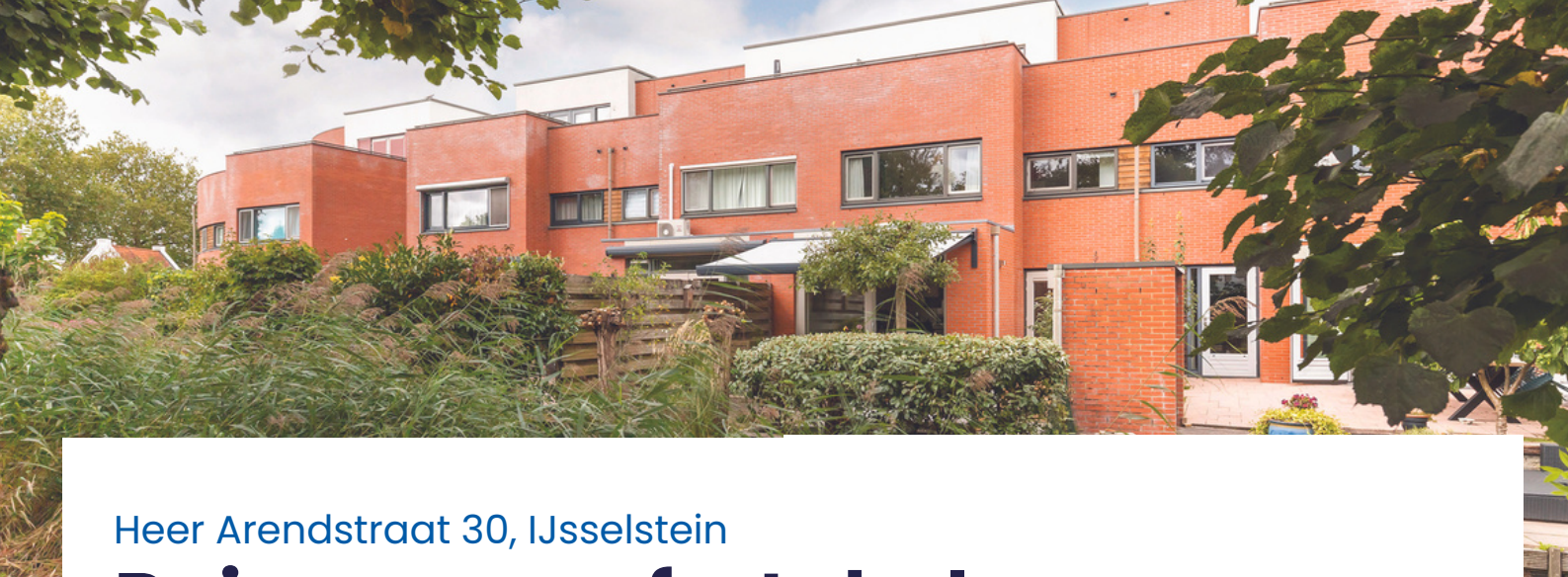
Verwarming	CV-Combiketel & Vloerverwarming
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Achtertuint (Zuidoosten)
Parkeergelegenheid	Parkeervergunningen

BIJZONDERHEDEN

Maar liefst vier ruime slaapkamers en een heerlijk dakterras.

LIGGING

Een locatie die zich bijna in het hart van het centrum van IJsselstein bevindt!



Heer Arendstraat 30, IJsselstein

Ruim en comfortabel wonen op een fantastische locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Geniet van ruim wonen in een moderne, uitgebouwde eengezinswoning, gelegen op een steenworp afstand van het centrum van IJsselstein. Deze woning biedt een heerlijke tuin op het zuidoosten, die grenst aan een charmante kleine sloot, met uitzicht op de pittoreske 'Paardenlaan' (uit 1759). Daarnaast heeft deze woning een tuingerichte en uitgebouwde woonkamer en maar liefst vier comfortabele slaapkamers. De luxe inbouwkeuken aan de voorzijde heeft niet alleen een mooi uitzicht over het straatbeeld, maar vormt ook een mooi geheel met de riante woonkamer die samen goed zijn voor circa 50m².

Bovendien kun je vanaf het dakterras op de tweede verdieping genieten van een weids uitzicht het groen en de directe omgeving van het centrum van IJsselstein. Deze goed onderhouden woning heeft in 2023 een goede schilderbeurt aan de buitenzijde gehad en wordt verwarmd en voorzien van warm water via een cv-combiketel uit 2021. Met een energielabel A ben je verzekerd van een energiezuinig thuis.

De royale eengezinswoning is gelegen op een perceel van 130m² en biedt een woonoppervlakte van circa 160m². Vanuit deze woning bereik je in een mum van tijd het gezellige centrum van IJsselstein. Je bent van harte welkom om te komen bezichtigen!

Jouw unieke
makelaar



Heer Arendstraat 30, IJsselstein

Begane grond

Een ruime entree van de woning met meterkast, toiletruimte en een trapopgang naar de verdieping. Aan de linkerkant vind je een interne berging die ook vanaf de voorzijde, naast de voordeur, toegankelijk is. Deze berging heeft een oppervlakte van ongeveer 8m² en biedt voldoende opslagruimte. De toiletruimte is halfhoog betegeld en voorzien van een staand closet en wastafel.

Vanuit de hal kom je in de zeer ruime tuingerichte woonkamer met een breedte van ruim 6 meter. Door de geplaatste aanbouw aan de achterzijde in 2011 is deze woonkamer aanzienlijk vergroot. Veel glasoppervlakte, met schuifpui, zorgt voor veel daglicht en een mooi uitzicht op de perfect aangelegde achtertuin op het zuidoosten.

Een goede inbouwkeuken tref je aan de voorzijde aan die in directe verbinding met de ruime woonkamer staat. Deze keuken is uitgerust met een Amerikaanse koeler met vriezer, vaatwasmachine, oven, kookplaat en afzuigkap. De vele berglades en extra kastruimte zorgen voor veel opbergruimte. Daarnaast is de keuken goed afgewerkt en voorzien van een zwart composiet aanrechtblad.

In de hal, woonkamer en keuken ligt een mooie lichte plavuizenvloer met vloerverwarming wat een hoog comfort geeft.





Heer Arendstraat 30, IJsselstein **Tuin**

De prachtig aangelegde achtertuin op het zuidoosten biedt een mooi uitzicht op de groenrijke omgeving. Het vrije uitzicht aan de achterzijde maakt deze tuin extra bijzonder. Naast de doordachte indeling en inrichting van de tuin, is er aan de achterzijde ook een nieuwe zonwering (2023) bij het eerste terras. Met een verscheidenheid aan vaste beplanting is deze tuin een ware oase om van te genieten.



Jouw unieke
makelaar



Heer Arendstraat 30, IJsselstein

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en aparte toiletruimte. Ook tref je een praktische vaste kast aan op de overloop voor extra bergruimte. De slaapkamers zijn groot ca. 20, 15 en 9m² en alle voorzien van een nette lichte laminaatvloer. De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine en groot wastafelmeubel. Het separaat betegelde toilet is uitgerust met een wastafeltje.

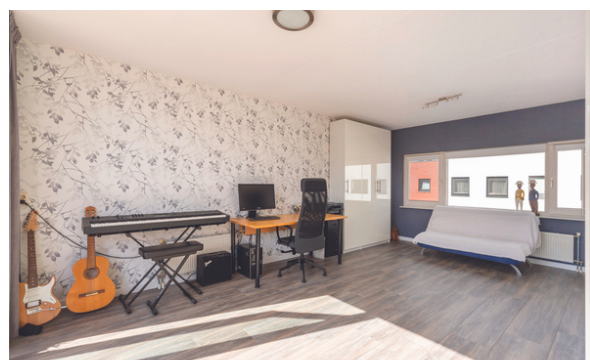
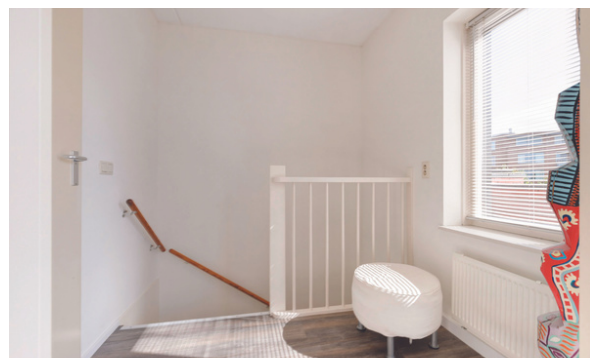




Heer Arendstraat 30, IJsselstein

Tweede verdieping

Een kleine overloop biedt directe toegang tot de stook- en wasruimte van de woning. Hier vind je de cv-combiketel uit 2021 en de unit van de mechanische ventilatie. De zeer ruime vierde slaapkamer, met een oppervlakte van ongeveer 23,5m², heeft openslaande deuren naar een royaal dakterras op het zuidoosten, met een oppervlakte van maar liefst 16,5m². Deze slaapkamer biedt tal van mogelijkheden en kan bijvoorbeeld dienst doen als een inspirerende werkplek met een prachtig uitzicht!





Heer Arendstraat 30, IJsselstein

Interieur

VERLICHTING, TE WETEN:

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

Inbouwspots / dimmers	x			
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		x		
Losse (hang)lampen keuken / woonkamer		x		

(LOSSE) KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Kasten in de berging (BG)			x	
Kasten in de berging			x	

RAAMDECORATIE / ZONWERING BINNEN, TE WETEN:

Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen			x	
Lamellen				x
Jaloezieën			x	
(losse) horren/rolhorren			x	

OVERIGE, TE WETEN:

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

(voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(gas)kachels				x
Designradiatoren	x			
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x

Keuken

APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Oven	x			
Gasfornuis	x			
Afzuigkap	x			
Vaatwasmachine			x	
Amerikaanse koelkast			x	

Heer Arendstraat 30, IJsselstein

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

TUININRICHTING, TE WETEN:

Tuinaanleg / bestrating	x			
Beplanting	x			

VERLICHTING/ INSTALATIE, 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?

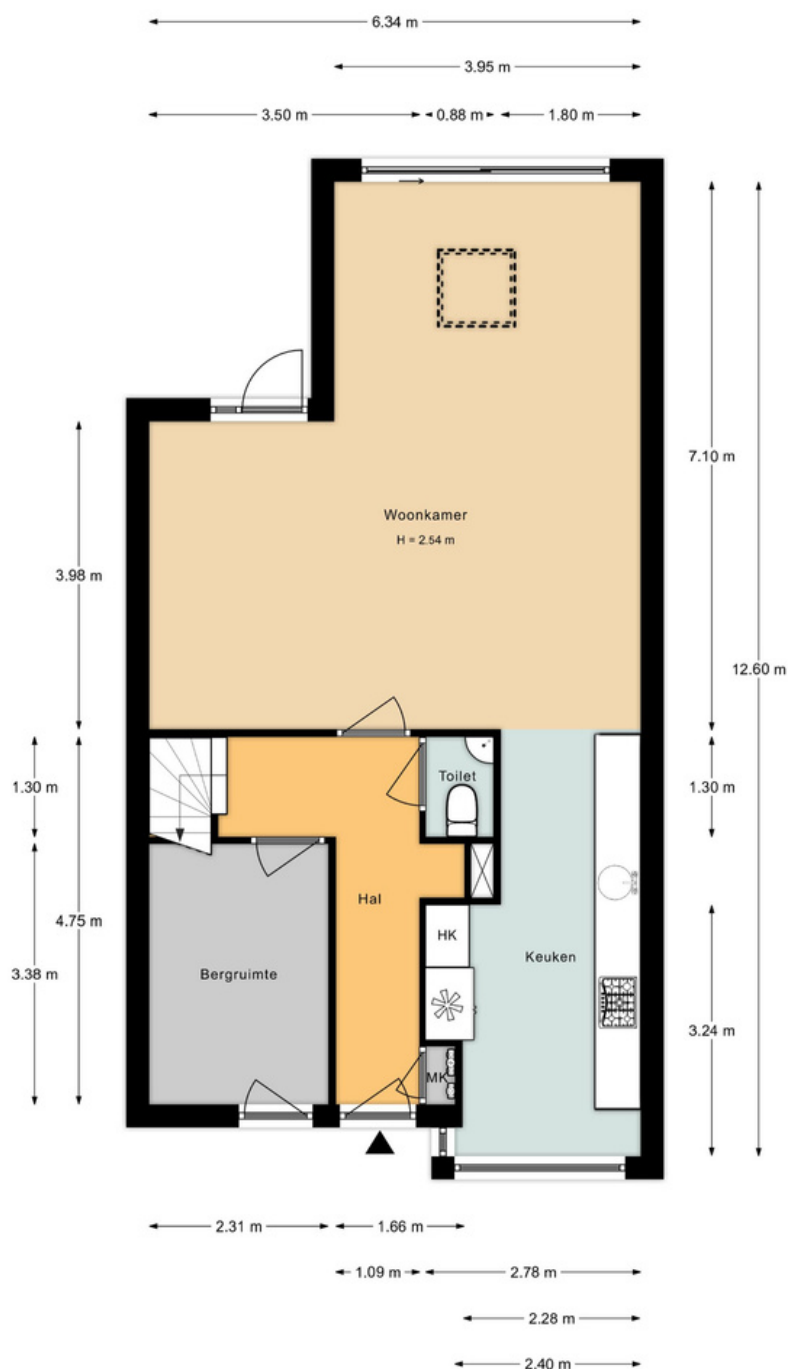
OVERIGE, TE WETEN:

	Ja	Nee	Gaat mee	Overnemen
CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		



Heer Arendstraat 30, IJsselstein

Begane grond



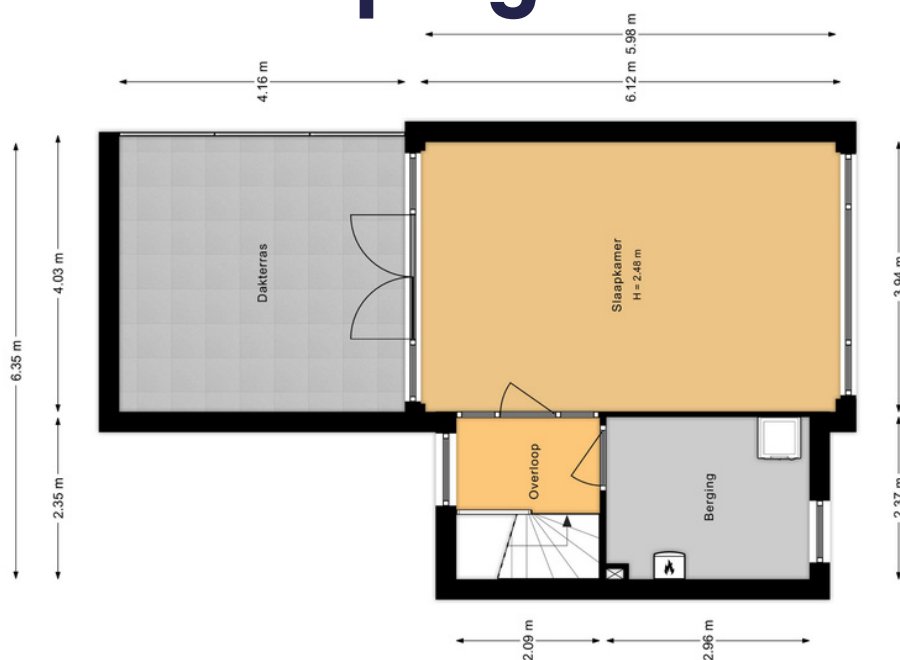


Heer Arendstraat 30, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping





Heer Arendstraat 30, IJsselstein

Bijzonderheden

- Een prachtige ligging met vrij uitzicht aan de achterzijde.
- Een locatie die zich bijna in het hart van het centrum van IJsselstein bevindt.
- Een royale en uitgebouwde woonkamer met een fraai uitzicht op de tuin.
- Maar liefst vier ruime slaapkamers en een heerlijk dakterras.
- Ruim en comfortabel wonen op een fantastische locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik.

"Wij zijn de eerste bewoners van dit huis en onze kinderen zijn hier opgegroeid. De ligging van het huis vinden we echt een enorme pre; op loopafstand van de binnenstad, supermarkt en het theater en voor een rondje hardlopen of wielrennen ben je binnen een paar minuten in het vrije veld. Letterlijk alles om de hoek. We hebben hier vanaf de eerste dag met veel plezier gewoond en nadat we de benedenverdieping hadden uitgebouwd en voorzien van vloerverwarming en open keuken, voelden we ons hier helemaal echt thuis. Het is een fijne buurt met weinig verkeer, leuke behulpzame burens en buurtgenoten in verschillende levensfasen. We hebben een prachtig uitzicht op de dierenweide en de Paardenlaan vanuit de tuin en daarom zitten we daar vaak. Omdat we vanwege ons werk moeten verhuizen zullen we afscheid moeten nemen van deze woning waar we jarenlang heerlijk hebben gewoond. Als jullie op zoek zijn naar een ruim, veelzijdig en fantastisch gelegen nieuw thuis, dan zou ik zeker komen kijken."

Sander en Marijke



Heer Arendstraat 30, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: Heer Arendstraat



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente IJsselstein Sectie C Perceel 1929	kadaster
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 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 databankrecht.		



Heer Arendstraat 30, IJsselstein

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.



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!

Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!



Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaardij.nl

Lees meer over onze diensten

op: www.vanoordmakelaardij.nl

Of volg ons op social media:

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

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

[linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/](https://www.linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/)

Liefde op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning
en voor het uitbrengen van je voorstel,
scan de QR code!



Volg de stappen
via de QR-code!



David van Oord

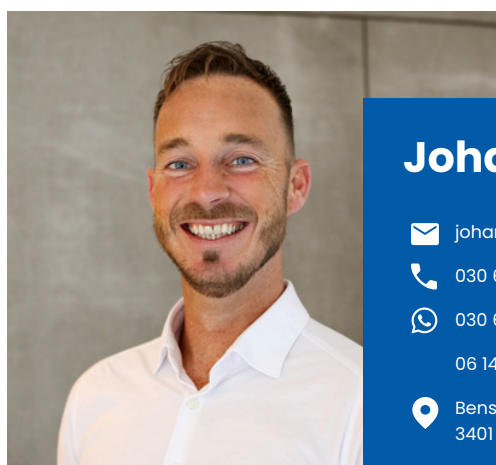
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Johan Leenheer

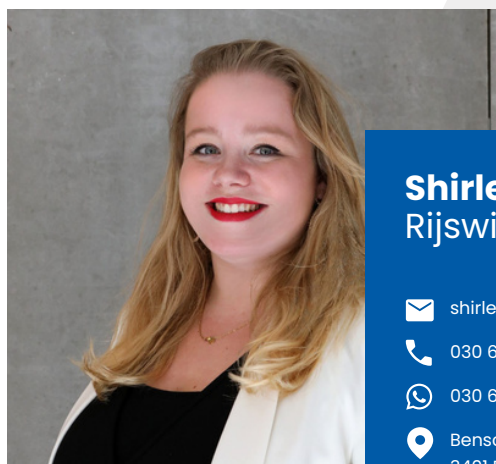
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 141 81 100

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Shirley van Rijswijk - Meenhorst

✉ shirley@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT