



Woondromen
waarmaken

Topaashof 8
IJsselstein

€ 390.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Topaashof 8, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1976
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Muurisolatie en HR Glas
Energie label	C

KENMERKEN

Woonoppervlakte	112 m2
Perceeloppervlakte	200 m2
Inhoud	401 m3
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor-, Zij- en Achtertuin
Parkeergelegenheid	Parkeerplaats op eigen terrein

Energie label

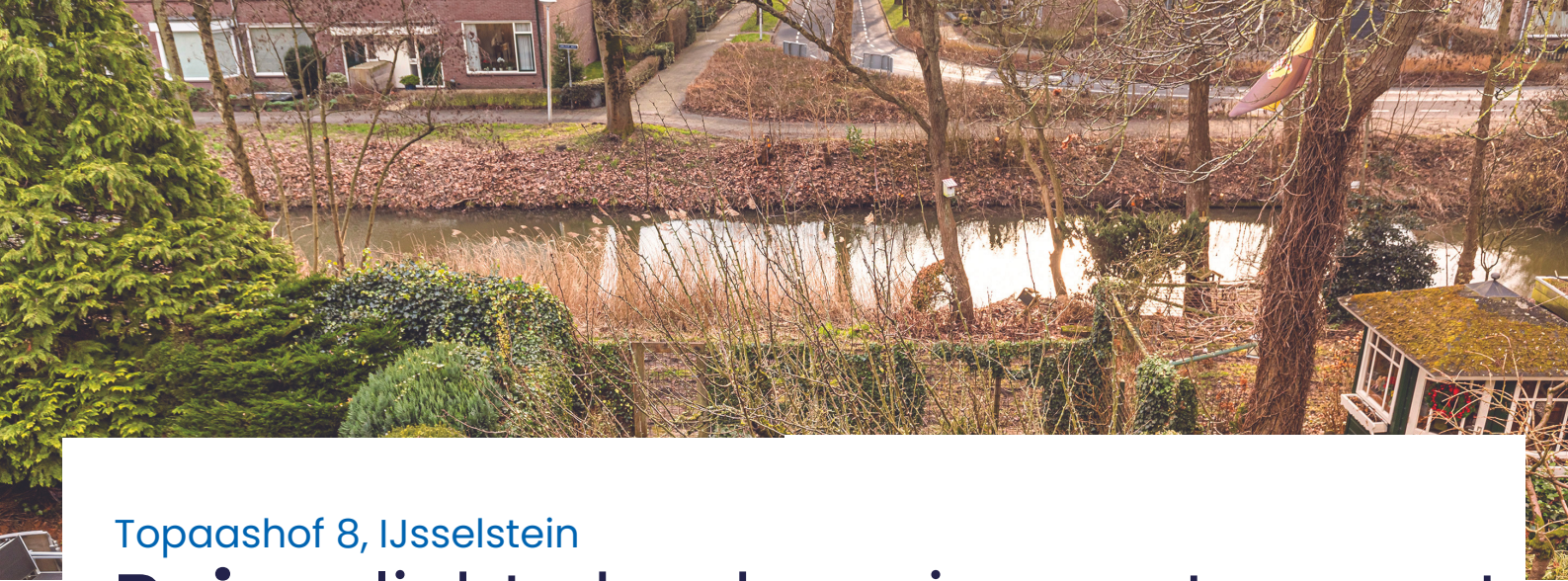
C

BIJZONDERHEDEN

Tuingerichte, zonnige woonkamer met schuifpui

LIGGING

Op een rustige en fijne locatie met veel groen in de directe omgeving!



Topaashof 8, IJsselstein

Ruime lichte hoekwoning met carport en een **vrije** ligging

Een ruime hoekwoning staat op je te wachten! Dit fijne woonhuis ligt in een mooie groenrijke omgeving en heeft als highlights het vrije uitzicht aan de achterzijde en een carport direct voor de deur. In de woning word je ook verrast door de ruime en zeer lichte woonkamer met grote glaspui die uitzicht op de diepe tuin geeft. Deze heerlijke tuin is gelegen op het zuidoosten en direct toegankelijk via de schuifpui. Op de verdiepingen zijn op dit moment 3 goede slaapkamers terug te vinden, maar door de royale ruimtes zijn er meer slaapkamers te realiseren.

In de omgeving zijn voldoende mogelijkheden om te recreëren, te ontspannen en te sporten; op loop-/fietsafstand vind je recreatiegebied de Nedereindseplas, het IJsselsteinse bos en in de haven van Marnemoende kun je heerlijk eten met uitzicht op de IJssel.

Voor de dagelijkse boodschappen is het winkelcentrum de Clinckhoeff ideaal en huisartsenpraktijk, kinderdagverblijf, openbaar vervoer en scholen zijn op loopafstand.

Kortom, een fijne plek om thuis te komen! Tevens ben je binnen een paar minuten met de auto op de A2 en A12.

Gaan deze locatie en dit fijne woonhuis je nieuwe thuis worden? Het geheel is goed onderhouden en voorzien van Hr++ beglazing en verwarming en warm water via een cv-combiketel uit 2015.

Totaal heb je 112 m2 woonoppervlakte tot je beschikking. Energielabel C.

Jouw unieke
makelaar



Topaashof 8, IJsselstein

Begane grond

Via de ruime voortuin met carport heb je toegang tot de berging die ook via de hal bereikbaar is.

Woningentree met meterkast, toegang tot de berging, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Een ruime tuingerichte woonkamer (woonkamer met keuken groot circa 35m²) is direct bij binnenkomst opvallend licht te noemen. Door de aangebrachte schuifpui (2005) over vrijwel de volle breedte van de achtergevel, heb je ook nog eens mooi zicht op de diepe achtertuin. Aan de voorzijde van de woning tref je een prima keukeninstallatie aan in hoekopstelling met diverse apparatuur. Op de begane grond ligt een mooie eikenhouten vloer.





Topaashof 8, IJsselstein

Tuin

De mooie diepe achtertuin op het zuidoosten zal zorgen voor veel genietmomenten! Deze tuin ligt aan de achterzijde zeer vrij, waardoor privacy gewaarborgd is. Aangezien de woning ook een langszij heeft, is de tuin ook nog eens extra breed! Verder is deze tuin voorzien van terras, diverse vaste beplanting en mooi aangeplante bomen. Aan de achtergevel is een zonwering geplaatst.



Jouw unieke
makelaar



Topaashof 8, IJsselstein

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 2 (voorheen 3) slaapkamers en ruime badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde bestond voorheen uit 2 slaapkamers die zijn samengevoegd. De kamer is maar liefst circa 20,5m². De slaapkamer aan de voorzijde is groot circa 12,3m². De badkamer, die geheel licht is betegeld, is uitgerust met een inloopdouche, tweede hangend toilet, wastafel en handdoekenradiator. Ook tref je mechanische ventilatie aan en is er een raam aanwezig.





Topaashof 8, IJsselstein

Tweede verdieping

De ruime voorzolder heeft een opstelplaats voor de wasmachine en daarnaast tref je hier de cv-combiketel aan uit 2015 van het merk Atag. Ook is de unit van de mechanische ventilatie hier terug te vinden.

Een ruime slaapkamer met dakkapel van maar liefst circa 12,8m² geeft tal van mogelijkheden!





Topaashof 8, IJsselstein

Lijst van zaken

INTERIEUR:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Inbouwspots/ dimmers	x			
Opbouwspots/ armaturen/ lampen/ dimmers	x			
Losse hanglampen				x
Losse kasten kleine slaapkamer	x			

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

VLOERDECORATIE:

Vloerbedekking	x			
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	x			

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

(Voorzet) openhaard				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)Kachel				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking	x			

KEUKEN:

Keukenblok	x			
Gas kookplaat	x			
Afzuigkap	x			
Vaatwasser	x			
Combi magnetron	x			
Koelkast	x			

Topaashof 8, IJsselstein

Lijst van zaken

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

EXTERIEUR/INSTALLATIES/VEILIGHEID

Schotel/ Antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheid)sloten	x			
Rookmelder	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x

WARMWATER / VOORZIENINGEN:

CV installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x
Screens	x			
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x

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

Telefoonaansluiting	x			
Schakelaar wasautomaat	x			
Waterslot wasautomaat	x			
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x

TUIN:

Tuinaanleg/ bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting				x
Tijd of schakelaar				x
Tuinhuis/ buitenberging				x
Kasten in tuinhuis/ buitenberging				x
(Broei)Kas				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:

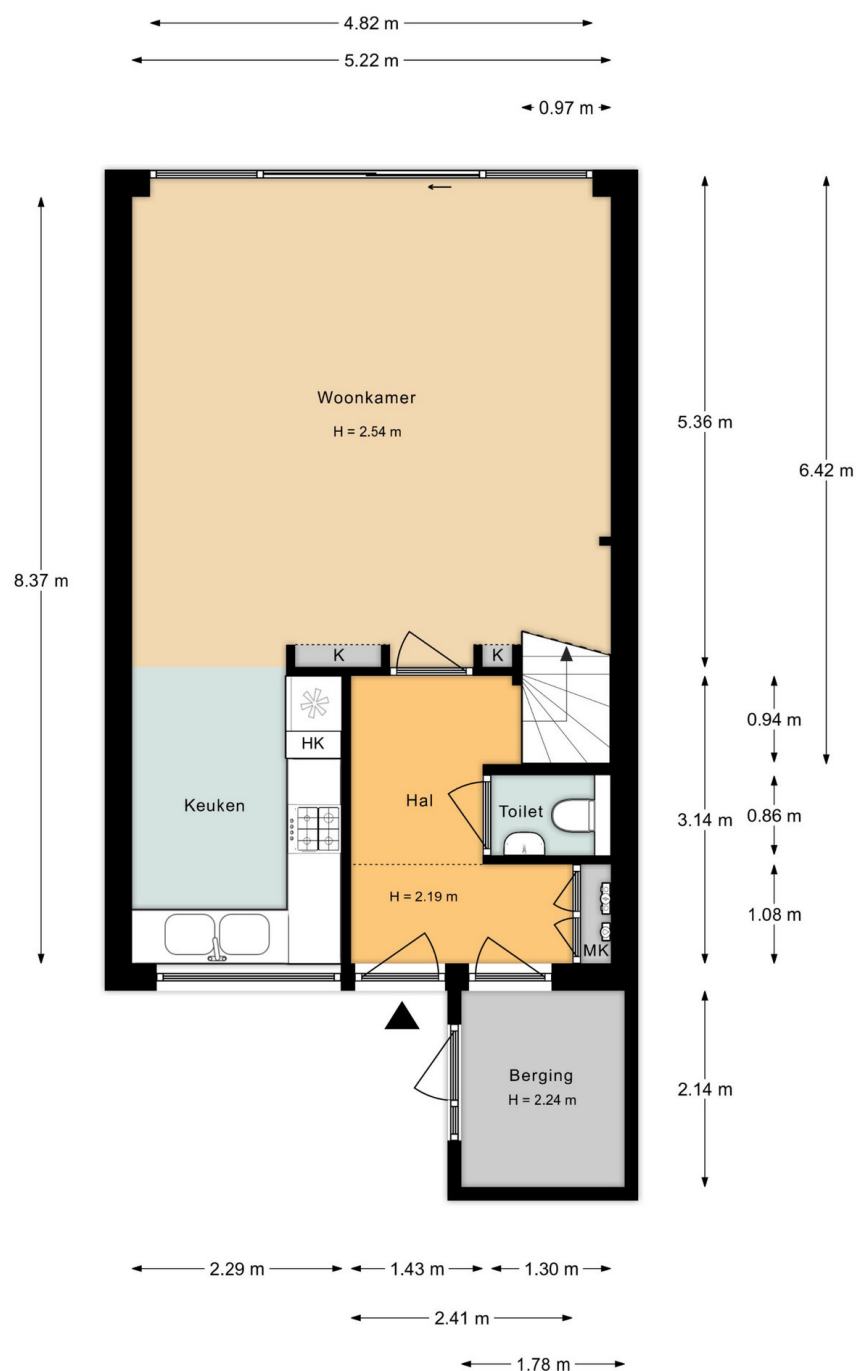
Ja
Nee
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		



Topaashof 8, IJsselstein

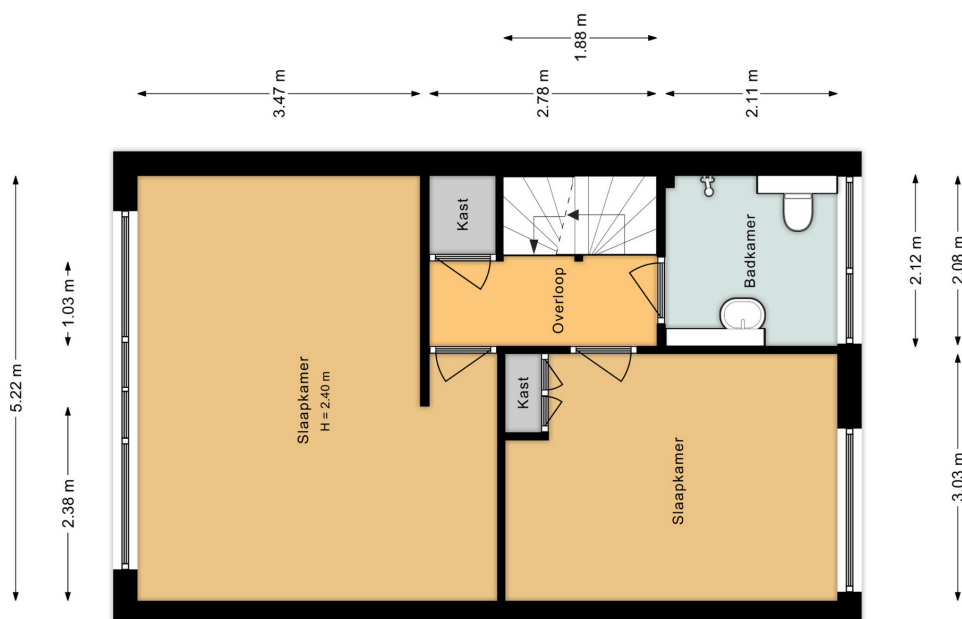
Begane grond



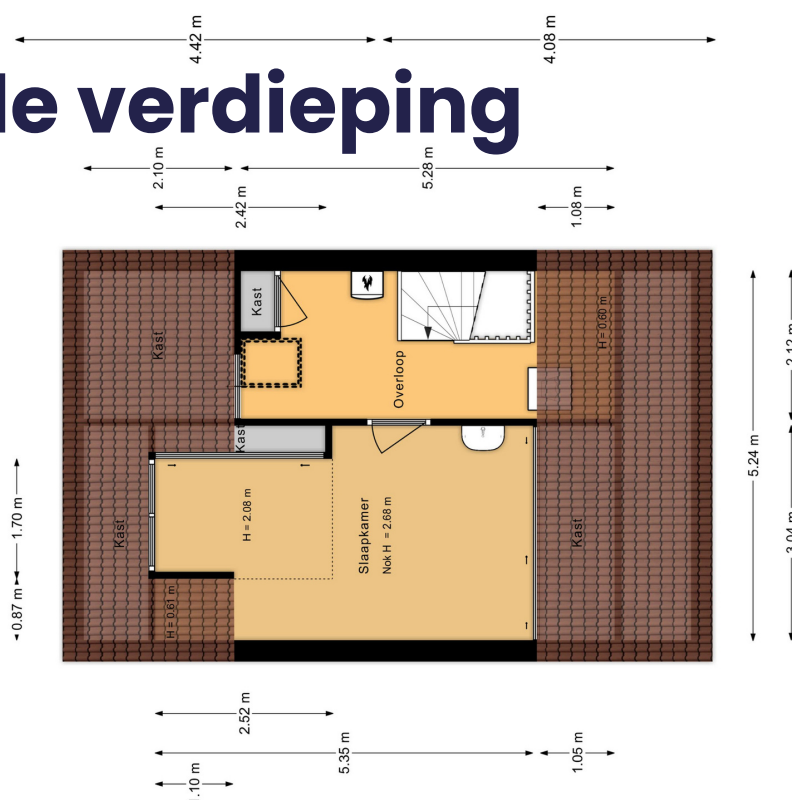


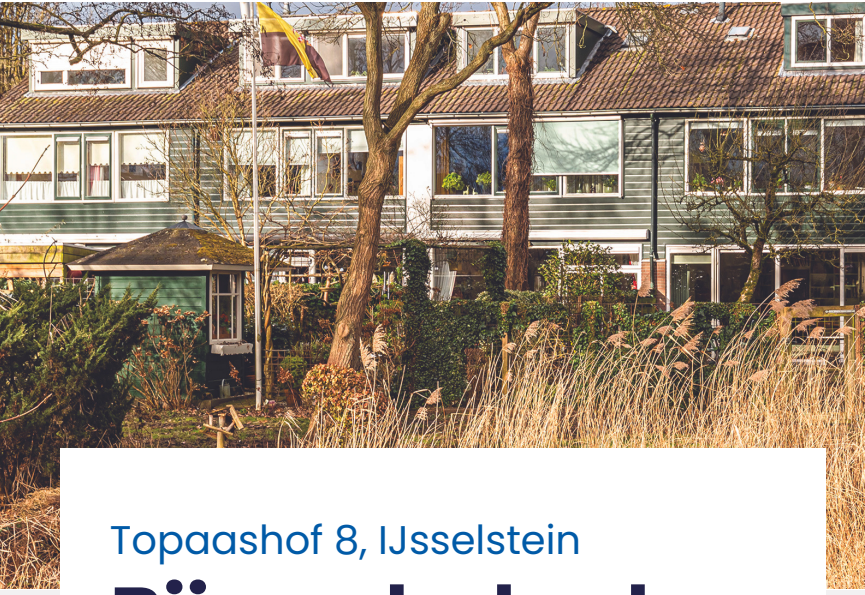
Topaashof 8, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping





Topaashof 8, IJsselstein

Bijzonderheden

- Ruime lichte hoekwoning met carport en een vrije ligging;
- Tuingerichte, zonnige woonkamer met schuifpui;
- Ruime slaapkamers met de mogelijkheid om de zolder op te delen in 2 kamers;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met veel privacy en een langszij;
- Een stukje van de tuin is in gebruik via een bruikleenovereenkomst met de gemeente IJsselstein;
- Op een rustige en fijne locatie met veel groen in de directe omgeving!



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

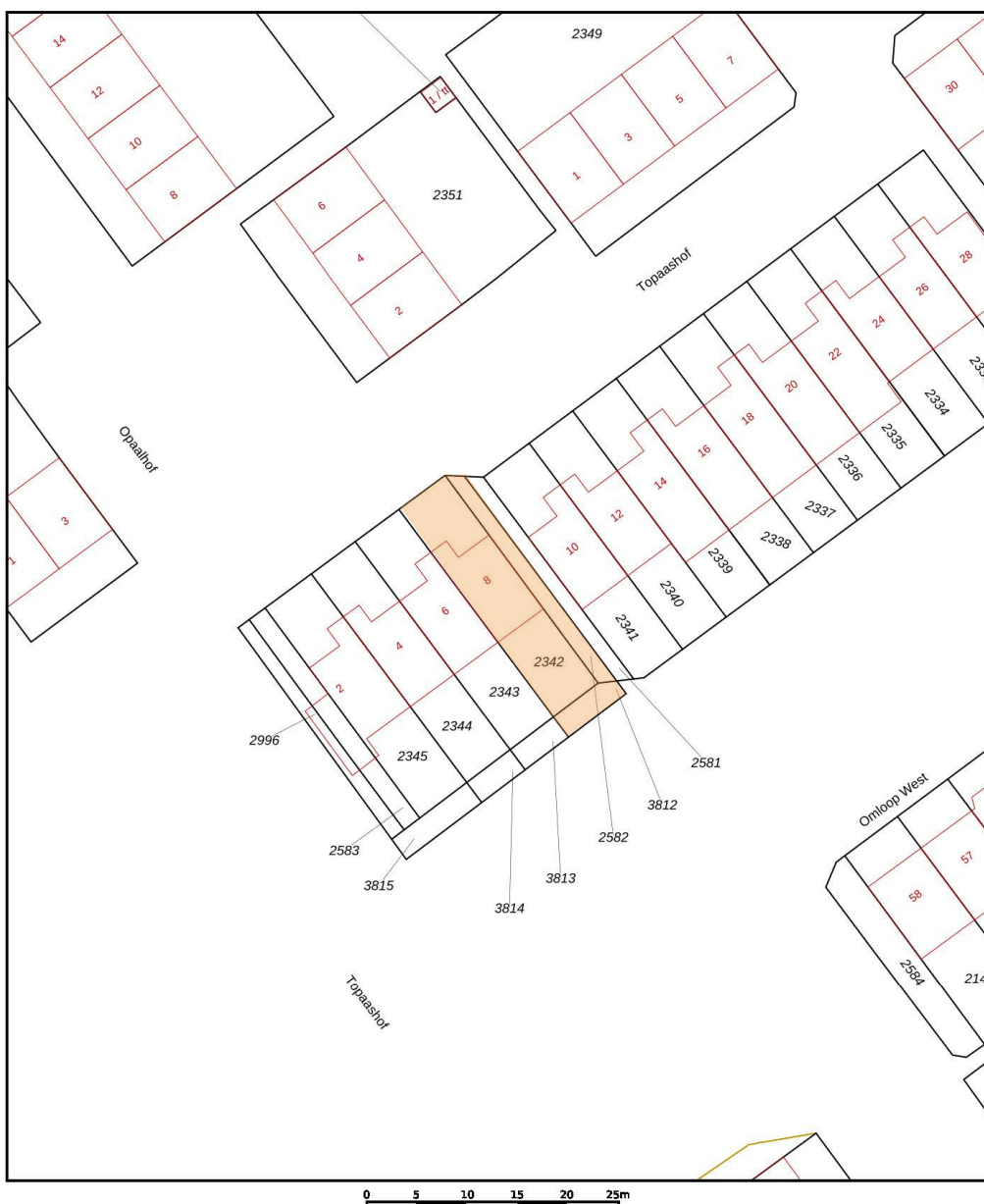


Topaashof 8, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselstein	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2342	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 oktober 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.			



Topaashof 8, 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!

Jouw unieke
makelaar

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)

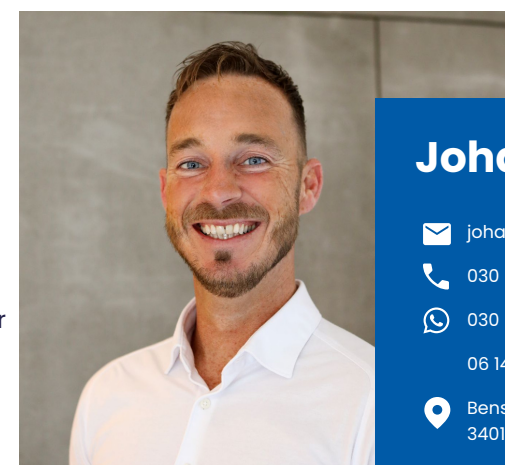
[linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/](https://www.linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/)

Liefde op het eerste gezicht?

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



Volg de stappen
via de QR-code!



Johan Leenheer

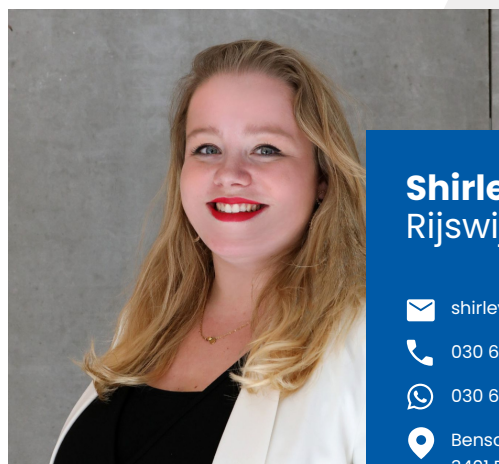
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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

