



Woondromen
waarmaken

Praamplein 22,
IJsselstein

€ 689.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Praamplein 22, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2017
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A

Energie label

A

KENMERKEN

Woonoppervlakte	154 m ²
Perceeloppervlakte	163 m ²
Inhoud	558 m ³
Aantal kamers	6
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor- en Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN

Hoogwaardige afwerking met onder andere een prachtige keukeninstallatie uit 2020

Ligging

Dichtbij de binnenstad, energiezuinig wonen in een fijne woonwijk aan de Hollandsche IJssel!



Praamplein 22, IJsselstein

Luxe en ruime hoekwoning met maximaal **comfort**, gelegen aan de Hollandse IJssel!

Dagelijks genieten van het uitzicht over de Hollandsche IJssel en extra genieten tijdens het vaarseizoen, terwijl je ook nog een energiezuinige woning bewoont (2017) met een riant woonoppervlak? Genieten van een woning die echt luxe is uitgevoerd met onder andere een hoogwaardige keukeninstallatie? Laten we samen deze prachtige hoek eengezinswoning bezoeken.

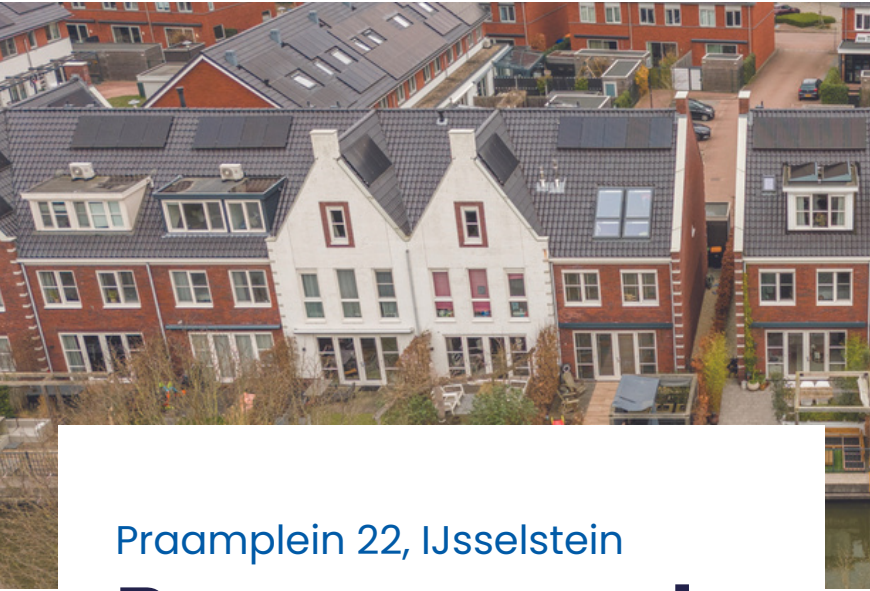
Je zult verrast worden door de ligging, ruimte en het hoogwaardige comfort. Deze ruime hoekwoning doet niet onder voor een ruime 2-onder-1-kap woning. Door de goede ligging direct met de tuin aan de Hollandse IJssel en op loopafstand van het centrum van IJsselstein is dit de perfecte woning voor een opgroeiend gezin. De geliefde woonwijk zal zorgen voor veel aansluiting met leeftijdsgenoten en opgroeiende kinderen, wat zich kenmerkt door de diverse speelgelegenheden in de omgeving.

In de woning tref je een zeer riante living met openslaande deuren naar een super fijne tuin aan de Hollandsche IJssel, en aan de voorzijde is de luxe inbouwkeuken aanwezig. Op de verdieping zijn nu 4 slaapkamers en een ruime open tweede verdieping aanwezig, waardoor 6 slaapkamers tot de mogelijkheden behoren. Het hoogwaardige sanitair is voorzien van alle gemakken en sluit naadloos aan bij de behoefte en luxe van deze tijd. Ben jij al overtuigd?

Kom deze energiezuinige woning met maar liefst 14 zonnepanelen, HR++ beglazing en een volledig isolatie bezoeken en overtuig jezelf van dit hoogwaardige comfort. Verwarming en warm water via een cv-ketel uit 2017 en een airco-installatie op de tweede verdieping. Gelegen op een perceel van 156m² met een heerlijke achtertuin met zonwering op het zuidwesten. Totaal woonoppervlakte van circa 154m² en een inhoud van maar liefst circa 558m³.

Welkom!

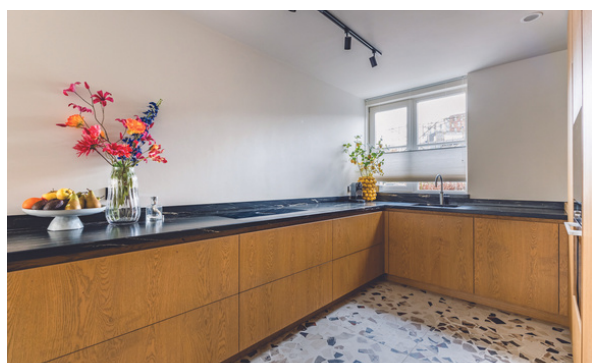
Jouw unieke
makelaar



Praamplein 22, IJsselstein

Begane grond

Ruime entree met meterkast, luxe toiletruimte met fonteintje en toegang tot de tuingerichte woonkamer en de open keukenruimte aan de voorzijde. De ruime living van de woning is maar liefst circa 47m² en voorzien van comfortabele vloerverwarming. De hoogwaardige luxe inbouwkeuken is geplaatst in 2023 en is met veel zorg en aandacht uitgedacht en geplaatst. Door gebruik te maken van hoogwaardige materialen in combinatie met A-merk inbouwapparatuur (waaronder een Quooker, Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combimagnetron, stoomoven, koeler en vriezer) is deze keuken alleen al het bezichtigen waard. In de woonkamer, die tuingericht is, tref je naast een praktische trapkast een mooie gashaard van het merk Faber aan bij de zithoek.





Praamplein 22, IJsselstein

Tuin

Via de openslaande deuren kom je in de mooi aangelegde achtertuin op het zuidwesten met een directe ligging aan de Hollandsche IJssel! Wat een prachtige locatie om hier te mogen zitten en te kunnen genieten in de zomer van de plezierbootjes. Deze goed aangelegde tuin is voorzien van 2 terrassen, vaste plantenborders met beplanting en een mooie zonwering aan de achtergevel.



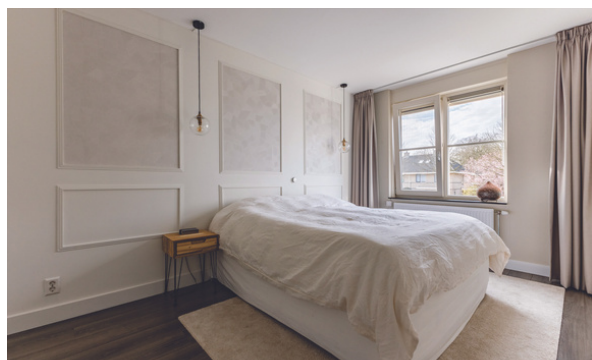
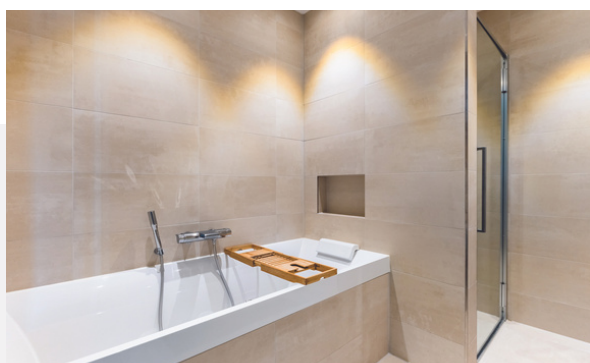
Jouw unieke
makelaar



Praamplein 22, IJsselstein

Eerste verdieping

Overloop met praktische bergruimte en toegang tot maar liefst vier slaapkamers! Deze goede kamers liggen zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woning, met de badkamer ertussenin en een apart toilet. De slaapkamers zijn respectievelijk circa 13,1 m², 11,4 m², 6,9 m² en 6 m² groot. De luxe badkamer is voorzien van een ligbad, inloofdouche met inbouwkranen en regendouche, en een dubbele wastafel in combinatie met een prachtig meubel en verwarmde spiegel. Het separate toilet bevindt zich ook op de overloop en is hoogwaardig afgewerkt.





Praamplein 22, IJsselstein

Tweede verdieping

Zeer ruime open tweede verdieping met een aparte wasruimte met cv-opstelling en veel bergruimte. Ook tref je hier de unit van de mechanische ventilatie aan, evenals de omvormer van de zonnepanelen die op het dakvlak zijn geplaatst. Ter informatie: Dat zijn er maar liefst 14 in totaal, die in 2023 hebben gezorgd voor 3.900 kWh opbrengst. Verder kan deze ruimte perfect worden benut voor de nodige bergruimte!

De ruime open verdieping met aan beide zijden een dakkapel is circa 40 m² groot en is uitgerust met een airco-installatie (2020). Op dit moment wordt deze ruimte voor diverse doeleinden gebruikt. Door deze tweede verdieping op te splitsen, kunnen er 2 goede slaapkamers worden gerealiseerd! Boven de tweede verdieping is er een praktische bergzolder aanwezig die bereikbaar is via een vlizotrap.





Praamplein 22, IJsselstein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	Blijft achter	Gaaf mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	x			
Buitenverlichting		x		
Tijdschakelaar		x		
Tuinhuis/Buitenberging				x
Zonnepanelen	x			
Losse plantenbakken in de achtertuin		x		

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

Brievenbus				x
(Voordeur)bel		x		
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten	x			
Vliegenhorren	x			
Schilderijophangstelsysteem				x

ZONWERING:

Screens	x			
Rolluiken / Zonwering	x			

VLOERDECORATIE, TE WETEN:

Parketvloet / Laminaat	x			
------------------------	---	--	--	--

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaaf mee	Ter overname	N.v.t.
Gordijnrails	x			
Gordijnen begane grond		x		
Gordijnen eerste verdieping	x			
Gordijnen tweede verdieping	x			
Horren eerste verdieping	x			

WARMWATERVOORZIENING / CV:

CV met toebehoren	x			
Close in boiler				x
Geizer				x
Thermostaat		x		
Mechanische ventilatie	x			
Air conditioning	x			
Kokend waterkraan	x			

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x
Gashaard	x			



Praamplein 22, IJsselstein

Lijst van zaken

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

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron	x			
Inductie	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw				x
Koelkast / Vrieskast	x			

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting		x		

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)		x		
Boeken / legplanken	x			
Werkbank in schuur / garage				x
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

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

Badkameraccessoires	x			
Wastafels	x			
Toiletassecoires	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Sauna				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties				x

VOORZETRAMEN, TE WETEN:

Radiatorafwerking				x
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen				x

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

OVERIGE, TE WETEN:

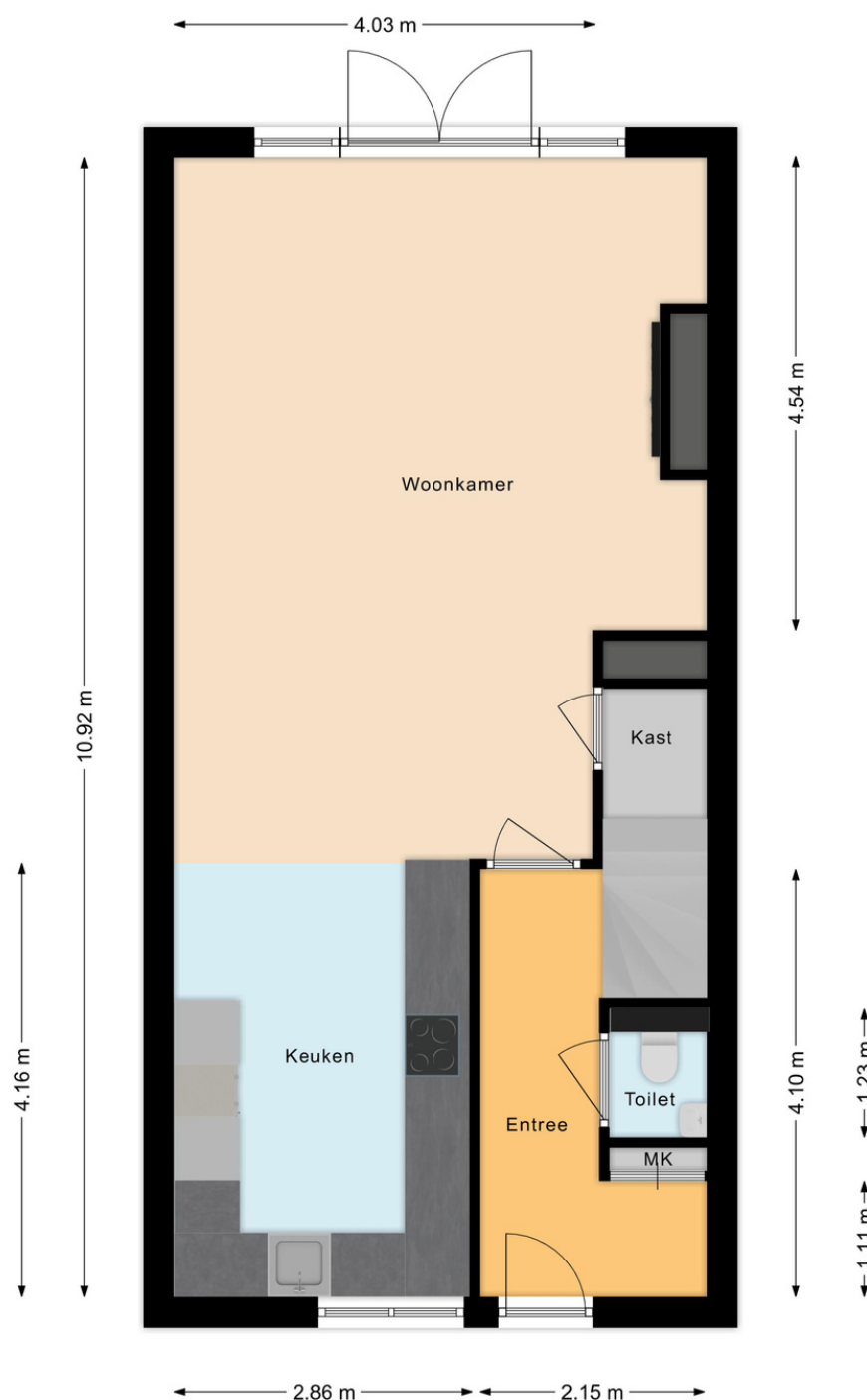
Ja
Nee
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		



Praamplein 22, IJsselstein

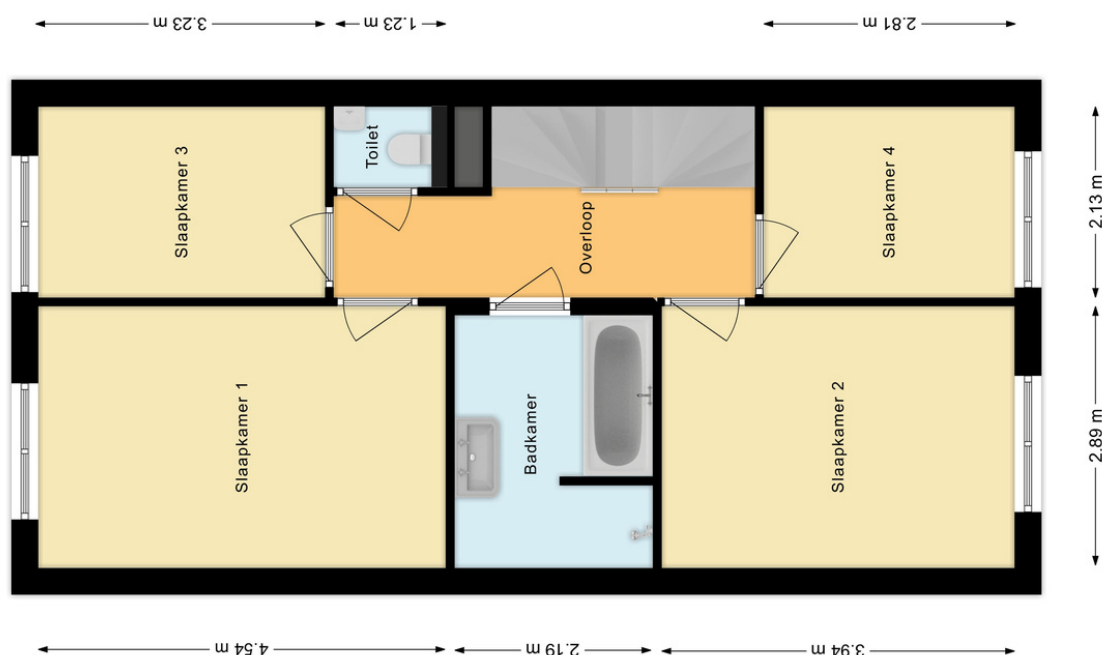
Begane grond



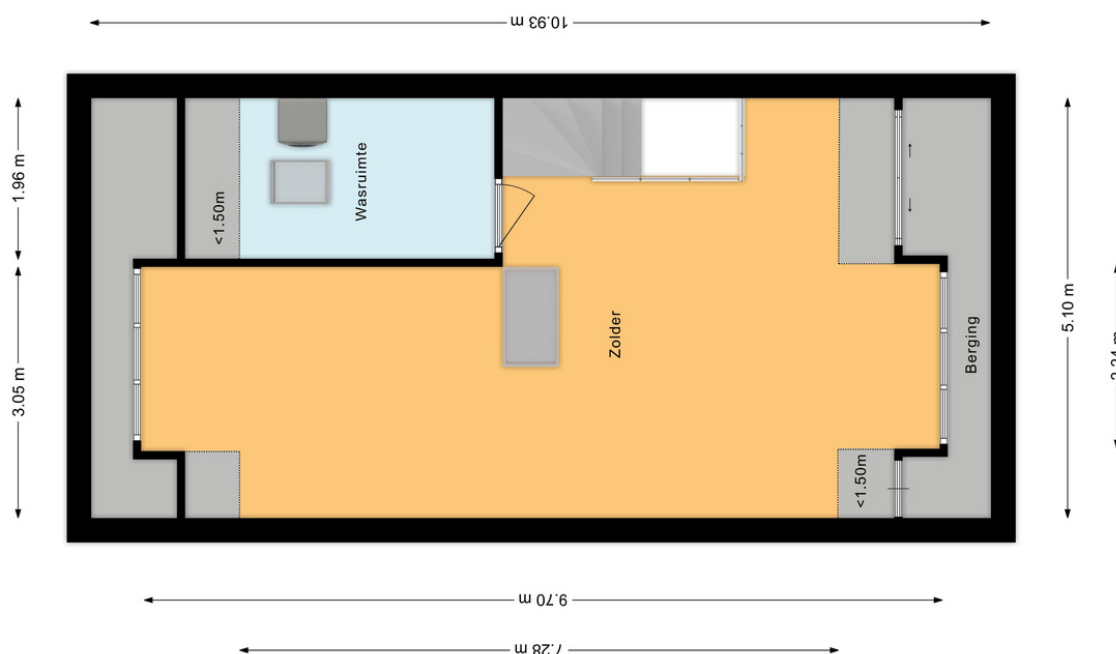


Praamplein 22, IJsselstein

Eerste verdieping



Tweede verdieping





Praamplein 22, IJsselstein

Bijzonderheden

- Luxe en ruime hoekwoning gelegen aan de Hollandsche IJssel;
- Hoogwaardige afwerking met onder andere een prachtige keukeninstallatie uit 2020;
- Maximaal comfort dankzij vloerverwarming en een sfeervolle gashaard;
- 4 ruime slaapkamers met de mogelijkheid tot 6!
- Luxe badkamer met ligbad en inloopdouche, 2 aparte toiletruimtes;
- De woning is perfect onderhouden en het schilderwerk is uitgevoerd in 2022;
- Meerdere laadpalen aanwezig op de parkeerplaats voor de deur, voor het opladen van uw elektrische auto;
- Dichtbij de binnenstad, energiezuinig wonen in een fijne woonwijk aan de Hollandsche IJssel!



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





Praamplein 22, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart





Praamplein 22, 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!



David van Oord

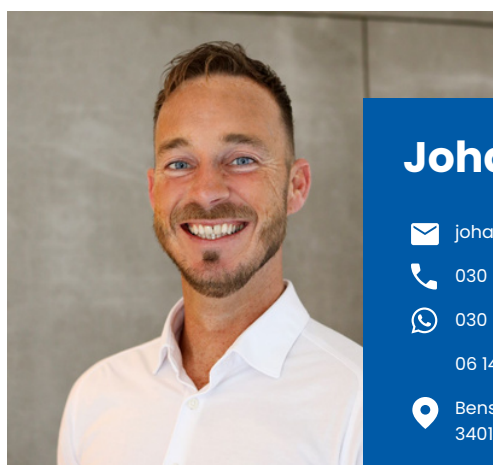
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Johan Leenheer

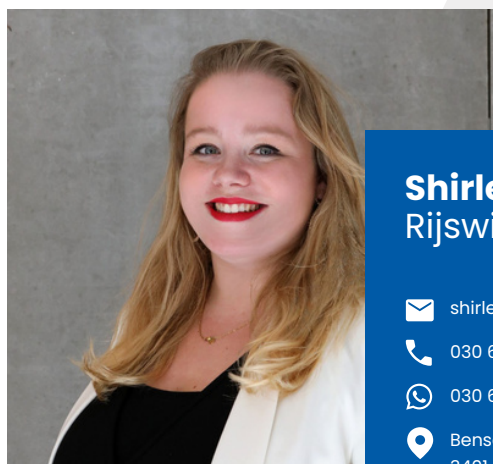
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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