



Woondromen  
**waarmaken**

---

Praagsingel 504,  
IJsselstein

**€ 429.000,- k.k.**

Wij helpen  
je met **jouw**  
**volgende stap**

---

**Weten hoe?**  
Scan de QR-code!







Praagsingel 504, IJsselstein

# Kenmerken

## BOUW

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Soort woning  | Eengezinswoning     |
| Bouwjaar      | 1999                |
| Soort dak     | Plat dak            |
| Isolatie      | Volledig geïsoleerd |
| Energie label | A                   |

Energie label

A

## KENMERKEN

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 120 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 101 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 395 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 5                  |
| Aantal badkamers   | 1                  |
| Aantal woonlagen   | 3                  |

## VOORZIENINGEN

|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| Verwarming         | CV-Combiketel                            |
| Warm water         | CV-Combiketel, Zonneboiler & Collectoren |
| Tuin               | Achtertuint                              |
| Parkeergelegenheid | Openbaar parkeren                        |

## BIJZONDERHEDEN

Luxe complete badkamer.

### Ligging

Op steenworp afstand van diverse voorzieningen!



Praagsingel 504, IJsselstein

# Ruime eengezinswoning met maar liefst 4 royale slaapkamers.

Deze ruime eengezinswoning, gelegen nabij het centrum, wacht op een nieuwe bewoner! De gunstige ligging, de heerlijke tuin op het zuiden en maar liefst 4 ruime slaapkamers verspreid over de verdiepingen maken dit fijne woonhuis misschien wel jullie volgende stap. De royale woonkamer met keuken van maar liefst ca. 40m<sup>2</sup> biedt toegang tot de strak aangelegde achtertuin via openslaande deuren. Een prima keukeninstallatie aan de voorzijde heeft een lichte kleurstelling en is in een hoekopstelling geplaatst. Op de verdieping bevindt zich ook een hoogwaardige luxe badkamer! Deze woning is goed onderhouden en voorzien van rolluiken. Verwarming en warm water worden verzorgd door middel van een cv-combiketel (in combinatie met de zonneboiler). De woning is verder volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A.

Het gezellige centrum van IJsselstein ligt letterlijk op een steenworp afstand, waar je kunt genieten van een uitgebreid winkelaanbod en tal van gezellige terrasjes in een historische omgeving. Ook scholen, de buitenschoolse opvang (BSO) en het openbaar vervoer bevinden zich letterlijk binnen handbereik. Hebben we je nieuwsgierig gemaakt? Voel je welkom om dit fijne woonhuis te bezichtigen. De woning is gelegen op een perceel van 101m<sup>2</sup> en heeft een woonoppervlakte van ca. 120m<sup>2</sup>.

Jouw unieke  
**makelaar**





Praagsingel 504, IJsselstein

## Begane grond

Ruime entree met toilet, meterkast en trapopgang naar de verdieping. De aangrenzende ruime woonkamer met keuken is samen maar liefst ca. 40m<sup>2</sup> groot. De keukeninstallatie is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van veel bergruimte en de nodige inbouwapparatuur. Een leuk detail is de raamverdeling in de voorgevel! De tuingerichte woonkamer biedt meer dan voldoende mogelijkheden voor een goede eet- en zitgelegenheid en daarnaast tref je ook een praktische trapkast aan. De heerlijke tuin op het zuiden is bereikbaar via de openslaande deuren die geplaatst zijn in 2020.







## Praagsingel 504, IJsselstein

# Tuin

De goed aangelegde achtertuin op het zuiden is in 2021 grondig aangepakt. De tuin is opgehoogd en er zijn nieuwe tegels geplaatst. De rechter schutting is ook opgehoogd en drie nieuwe palen erin gebracht. De linker schutting aan einde is ook vernieuwd. En er zijn betonbanden langs afscheidingen gelegd. Je treft er een ruim bemeten terras aan, groene borders en een goede erfafscheiding. Ook kan de woning aan de achterzijde extra worden afgesloten door middel van rolluiken. De berging achter op het perceel is voorzien van elektra. Bij de achtergevel tref je ook een buitenkraan aan.



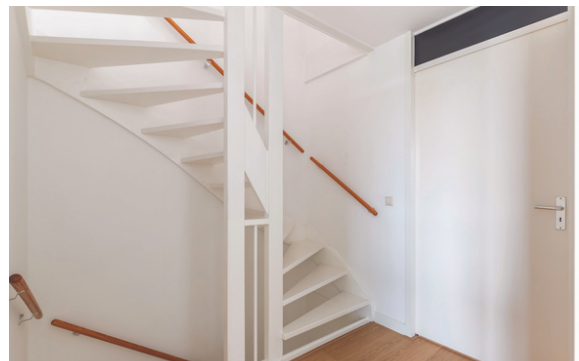
Jouw unieke  
**makelaar**



Praagsingel 504, IJsselstein

# Eerste verdieping

Ruime overloop die toegang geeft tot 2 royale slaapkamers en een luxe vernieuwde badkamer (eind 2016). De slaapkamers zijn respectievelijk 14 en 10,4m<sup>2</sup> groot, waarbij de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een wastafel. De hoogwaardige badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een tweede hangend toilet. Het geheel is mooi afgewerkt met onder andere inbouwverlichting en een handdoekenradiator.







Praagsingel 504, IJsselstein

# Tweede verdieping

Opnieuw een ruime overloop met toegang tot twee royale slaapkamers en een goede interne berging met de opstelplaats van de wasmachine en de cv-combiketel (Intergas 2010) in combinatie met de zonneboiler. De slaapkamers op deze verdieping zijn respectievelijk ca. 14m<sup>2</sup> en 11,7m<sup>2</sup> groot.





## Praagsingel 504, 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 |   |  |  |
| Vlaggenmast                             | x |   |  |  |
| Zonnepanelen                            | x |   |  |  |
| Perenboom, Rozenstruik en vlinderstruik |   | x |  |  |

### ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

|                   |   |   |  |  |
|-------------------|---|---|--|--|
| Alarminstallatie  |   | x |  |  |
| Brievenbus        | x |   |  |  |
| (Voordeur)bel     | x |   |  |  |
| Rookmelders       | x |   |  |  |
| Veiligheidssloten | x |   |  |  |
| Vliegenhorren     | x |   |  |  |

### ZONWERING:

|                       |   |  |  |  |
|-----------------------|---|--|--|--|
| Rolluiken / Zonwering | x |  |  |  |
|-----------------------|---|--|--|--|

### VLOERDECORATIE, TE WETEN:

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

### RAAMDECORATIE, TE WETEN:

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

|                                                      |   |   |  |  |
|------------------------------------------------------|---|---|--|--|
| Gordijnrails                                         | x |   |  |  |
| Jaloezieën                                           | x |   |  |  |
| Gordijnen                                            | x |   |  |  |
| Rolgordijnen                                         | x |   |  |  |
| Groene gordijnen op 1e verdieping slaapkamer         |   | x |  |  |
| Gordijnen en vitrage in de woonkamer                 |   | x |  |  |
| Vitrage op tweede verdieping (kamer aan de voorkant) |   | x |  |  |
| Gordijnen op de tweede verdieping (kamer achter)     |   | x |  |  |

### WARMWATERVOORZIENING / CV:

|                        |   |  |  |   |
|------------------------|---|--|--|---|
| CV met toebehoren      | x |  |  |   |
| Thermostaat            | x |  |  |   |
| Mechanische ventilatie | x |  |  |   |
| Air conditioning       |   |  |  | x |
| Kokend waterkraan      |   |  |  | x |

### OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

|                      |  |  |  |   |
|----------------------|--|--|--|---|
| (Voorzet) open haard |  |  |  | x |
| Allesbrander         |  |  |  | x |
| Kachels              |  |  |  | x |





Praagsingel 504, IJsselstein

# Lijst van zaken

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

## KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

|                      |   |  |  |  |
|----------------------|---|--|--|--|
| Keukenmeubel         | x |  |  |  |
| (Combi)magnetron     | x |  |  |  |
| Fornuis              | x |  |  |  |
| Oven                 | x |  |  |  |
| Vaatwasser           | x |  |  |  |
| Afzuigkap / Schouw   | x |  |  |  |
| Koelkast / Vrieskast | x |  |  |  |
| Vriezer in schuur    | x |  |  |  |

## VERLICHTING, TE WETEN:

|                               |   |  |  |  |
|-------------------------------|---|--|--|--|
| Inbouwverlichting / dimmers   | x |  |  |  |
| Opbouwverlichting             | x |  |  |  |
| Hanglampen in woonkamer       | x |  |  |  |
| Alle plafonnières in het huis | x |  |  |  |

## LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

|                                                   |   |  |  |   |
|---------------------------------------------------|---|--|--|---|
| Losse kast(en)                                    | x |  |  |   |
| Boeken / legplanken                               |   |  |  | x |
| Werkbank in schuur / garage                       |   |  |  | x |
| Vast bureau                                       |   |  |  | x |
| Spiegelwanden                                     |   |  |  | x |
| Planken in schuur                                 | x |  |  |   |
| Kledingkast in slaapkamer op de eerste verdieping | 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:

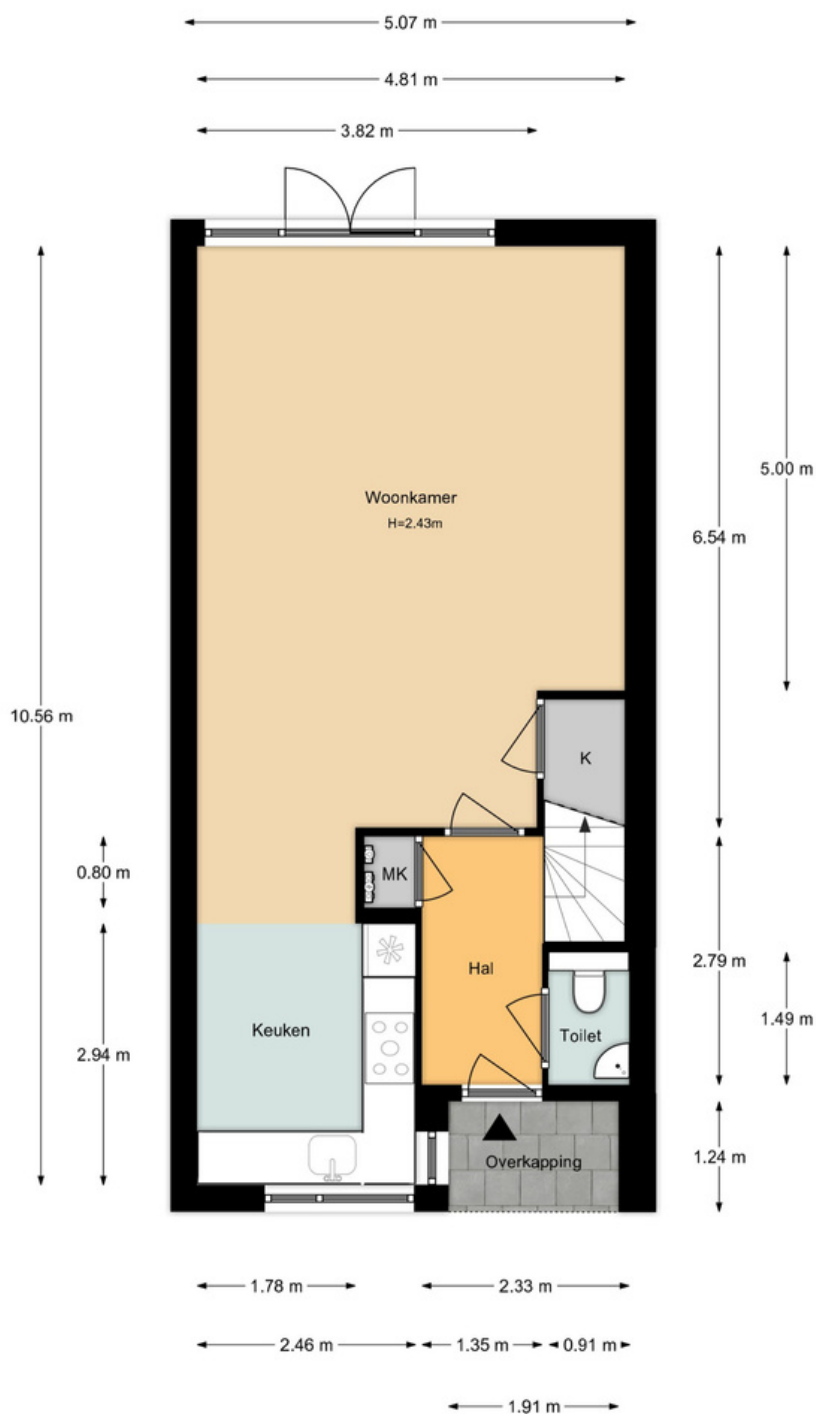
Ja  
Nee  
Gaat mee  
Overnemen

|              |  |   |  |  |
|--------------|--|---|--|--|
| CV           |  | x |  |  |
| Boiler       |  | x |  |  |
| Zonnepanelen |  | x |  |  |



Praagsingel 504, IJsselstein

# Begane grond

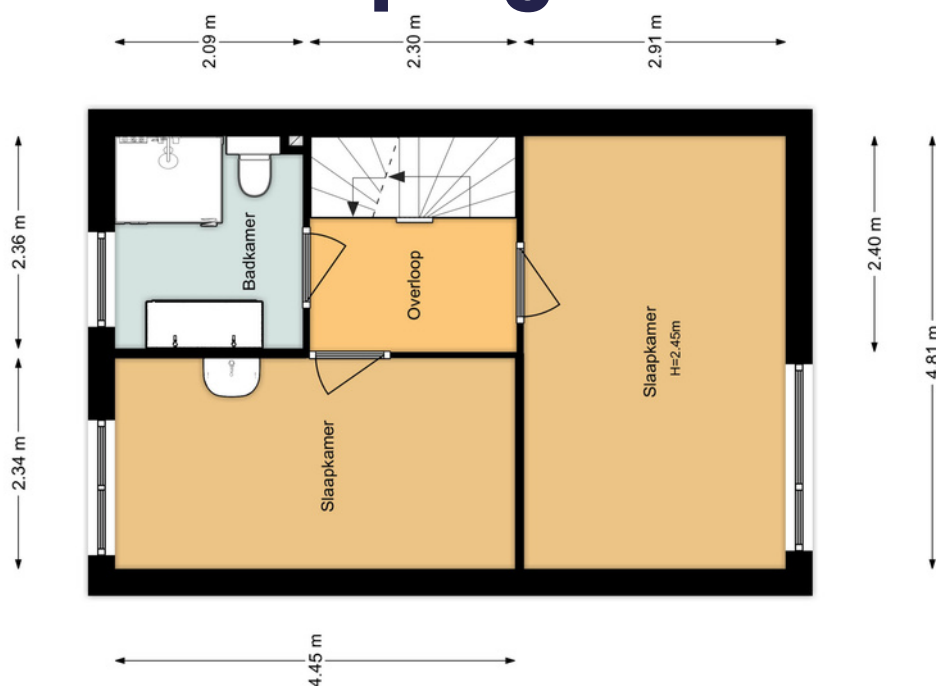






Praagsingel 504, IJsselstein

## Eerste verdieping



## Tweede verdieping





Praagsingel 504, IJsselstein

## Bijzonderheden

- Ruime eengezinswoning met maar liefst 4 royale slaapkamers.
- Luxe complete badkamer.
- Heerlijke tuin op het zuiden, die goed is aangelegd.
- Op steenworp afstand van diverse voorzieningen!



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





Praagsingel 504, IJsselstein

# Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



|                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                                 |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                          | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                   | kadaster |
| 25                                                                                                                                                                                                                             | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente IJsselstein |          |
|                                                                                                                                                                                                                                | Huisnummer                       | Sectie B                        |          |
|                                                                                                                                                                                                                                | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 2483                    |          |
|                                                                                                                                                                                                                                | Voorlopige kadastrale grens      |                                 |          |
|                                                                                                                                                                                                                                | Administratieve kadastrale grens |                                 |          |
|                                                                                                                                                                                                                                | Bebouwing                        |                                 |          |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 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. |                                  |                                 |          |



Praagsingel 504, 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**





## David van Oord

✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,  
3401 DG IJsselstein UT

Wij helpen je graag!

# Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35  
3401 DG IJSELSTEIN UT

### Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer  
info@vanoordmakelaardij.nl

### Lees meer over onze diensten

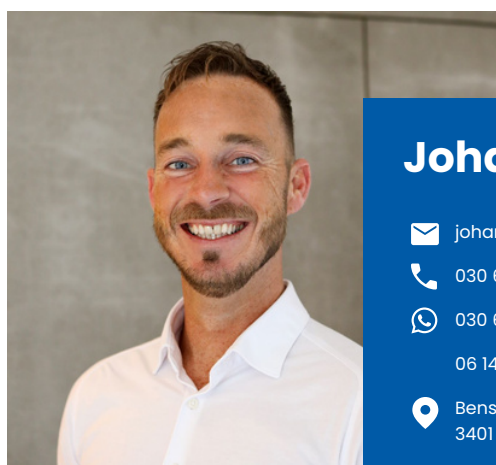
op: [www.vanoordmakelaardij.nl](http://www.vanoordmakelaardij.nl)

### Of volg ons op social media:

@vanoordmakelaardij

facebook.com/vanoordmakelaardij

linkedin.com/company/van-oord-  
makelaardij/



## Johan Leenheer

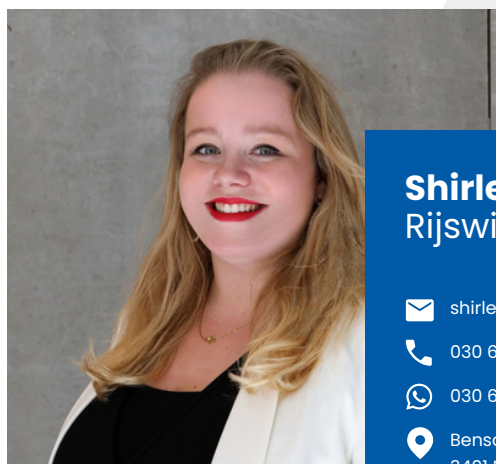
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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

## 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!

