



Woondromen
waarmaken

Boomgaard 136,
IJsselstein

€ 550.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Boomgaard 136, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1998
Soort dak	Lessenaardak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A

KENMERKEN

Woonoppervlakte	136 m2
Perceeloppervlakte	178 m2
Inhoud	536 m3
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel & Zonneboiler
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voortuin en Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein.

Energie label

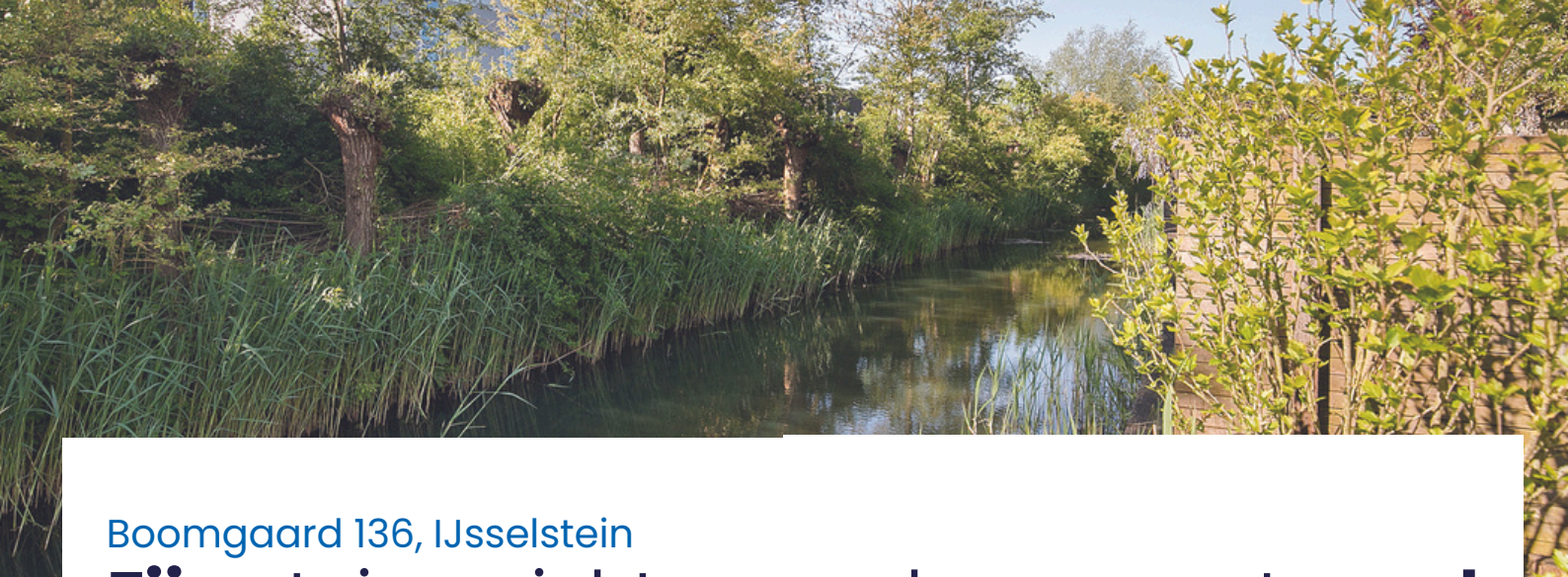
A

BIJZONDERHEDEN

Inpandige garage én
parkeerplaats op eigen terrein.

Ligging

Gelegen op een rustige locatie
in de geliefde wijk Zenderpark!



Boomgaard 136, IJsselstein

Fijne tuingerichte woonkamer met **goede** keukeninstallatie en **vier** slaapkamers!

In de wijk 'De Boomgaard' staat deze prachtige tussenwoning op je te wachten. Met een inpandige garage, een dakterras een zonnige tuin en een eigen parkeerplaats, biedt deze woning alles wat je nodig heb. De royale woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin vormt het perfecte toevluchtsoord na een drukke dag. De zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden en grenzend aan water en groen, zal eveneens zorgen voor veel privacy. Een trendy keuken, centraal gelegen op de begane grond, is uitgerust met inbouwapparatuur, en veel praktische bergruimte. Een speelse spiltrap leidt naar de eerste verdieping, waar je een royale overloop en drie stijlvolle slaapkamers aantreft. De badkamer, compleet met ligbad, aparte douche, tweede toilet en wastafel, is keurig afgewerkt.

Het dakterras, bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer, biedt de ideale plek om te genieten van de avondzon en het prachtige uitzicht. De kamer op de tweede verdieping, bereikbaar via de spiltrap, biedt niet alleen veel praktische bergruimte, maar herbergt ook de cv-opstelling met een zonneboiler.

Met een energielabel van A en een woonoppervlakte van ca.136m², is deze woning een mooie volgende woonstap. De inpandige garage en eigen parkeerplaats voegen extra gemak toe! Gelegen op een perceel van 178m², biedt deze woning de perfecte combinatie van ruimte en comfort.

Jouw unieke
makelaar

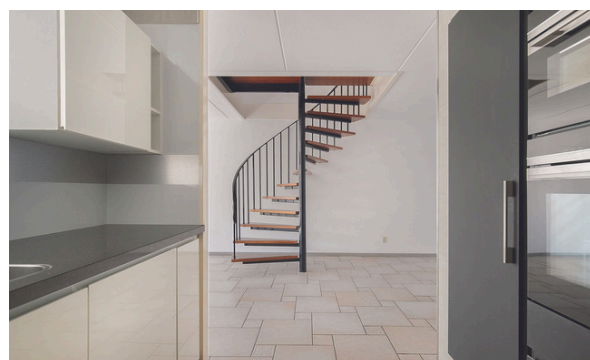
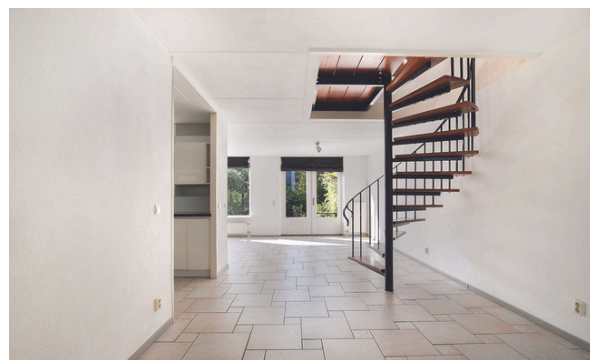


Boomgaard 136, IJsselstein

Begane grond

De hal/entree geeft toegang tot een moderne toiletruimte en de inpandige garage met elektrische garagedeur. Deze garage van ca.15m² is ook voorzien van een kastenwand en praktische wasbak.

De ruime woonkamer, met een plavuizenvloer en vloerverwarming, heeft de goede indeling voor een royale eet- en zitgelegenheid. De woonkamer met keuken zijn samen maar liefst groot ca.51m². De halfopen keuken, voorzien van luxe apparatuur en een eigentijdse uitstraling, vormt het hart van de woning.





Boomgaard 136, IJsselstein **Tuin**

Via de openslaande deuren betreed je de zonnige achtertuin met vlonder aan het water en aan de achtergevel is een elektrisch zonnescherm geplaatst. Door de beschutte ligging van de tuin is het hier ook in de latere uurtjes heerlijk vertoeven.



Jouw unieke
makelaar



Boomgaard 136, IJsselstein

Eerste verdieping

Een spiltrap leidt naar de ruime overloop met aparte ruimte voor de wasmachine/droger. Hier bevinden zich ook drie stijlvolle slaapkamers en zijn groot resp. ca.18,6m², ca.9,6m² en ca.9,5m². Het dakterras, bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer, is groot ca.8,2m² en gelegen op het noorden (deels westen/avondzon).

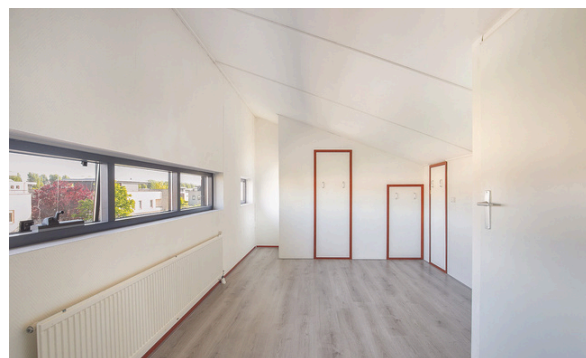




Boomgaard 136, IJsselstein

Tweede verdieping

Via een spiltrap bereik je de zolderruimte met cv-opstelling, zonneboiler en veel praktische bergruimte. De mogelijkheid om een dakkapel te plaatsen biedt nog meer potentieel! De huidige gecreëerde kamer van ca.19m² is royaal voor een extra werk- slaapkamer.





Boomgaard 136, IJsselstein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijdschakelaar	x			
Tuinhuis/Buitenberging				x
Vijver				x
Broeikas				x
Vlaggenmast				x

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

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

ZONWERING, TE WETEN:

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

VLOERDECORATIE, TE WETEN:

Vloerbedekking / Linoleum	x			
---------------------------	---	--	--	--

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolgordijnen begane grond	x			
Rolgordijnen eerste verdieping	x			

WARMWATERVOORZIENING / CV:

CV met toebehoren	x			
Geiser	x			
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie	x			
Air conditioning				x
Kokend waterkraan				x

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x

Boomgaard 136, IJsselstein

Lijst van zaken

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

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron	x			
Kookplaat	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			
Toiletaccessoires				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		

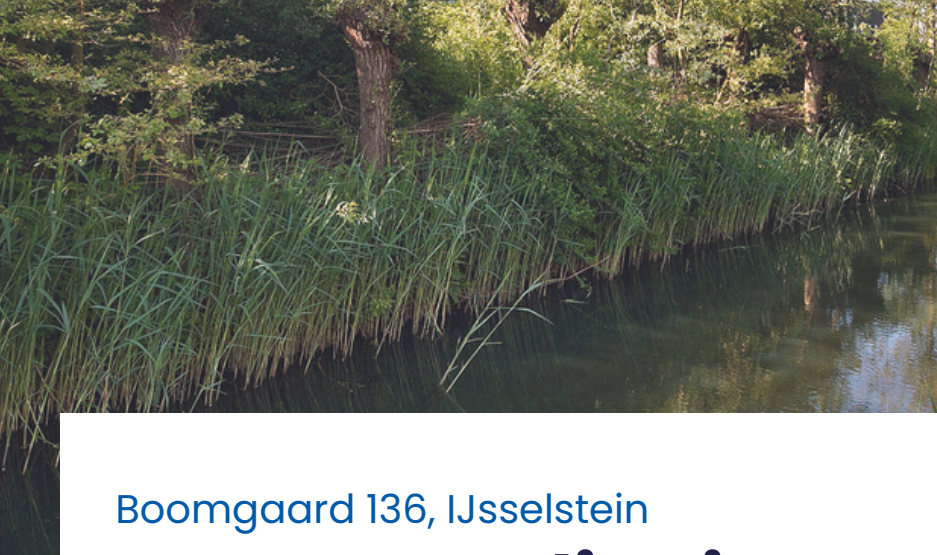


Boomgaard 136, IJsselstein

Begane grond



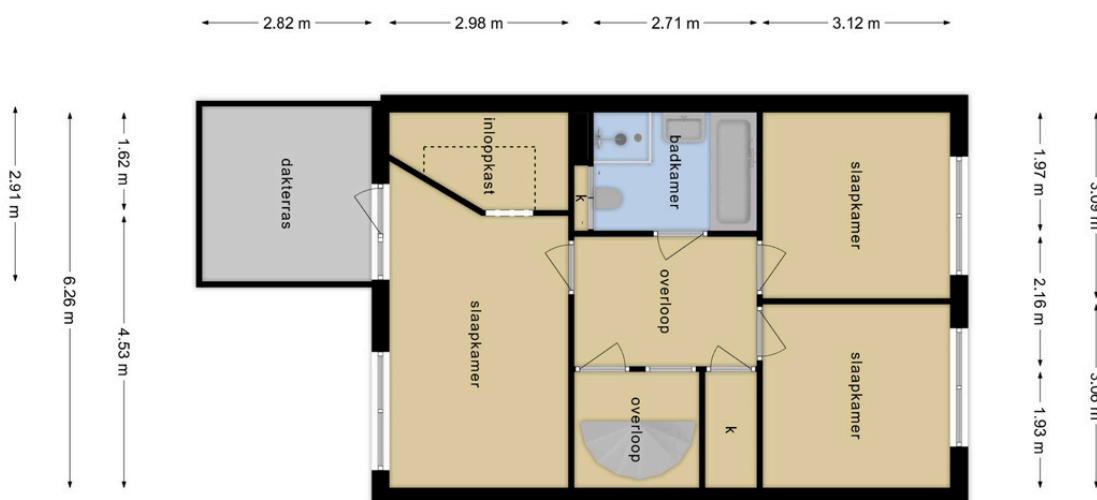
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



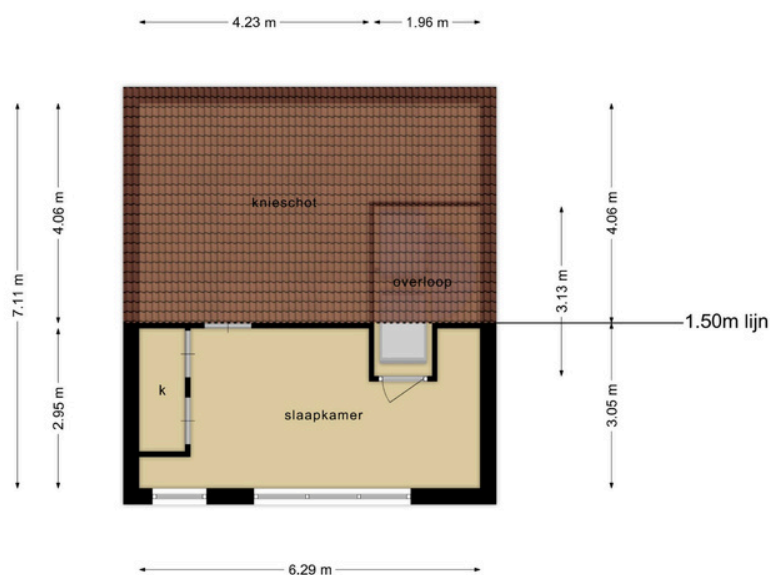
Boomgaard 136, IJsselstein

Eerste verdieping

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Boomgaard 136, IJsselstein

Bijzonderheden

- Inpandige garage én parkeerplaats op eigen terrein;
- Fijne tuingerichte woonkamer met goede keukeninstallatie;
- 4 slaapkamers en compleet sanitaire;
- Zonnige ligging van de tuin op het zuiden, aan water en groenstrook!



Jouw unieke
makelaar

Boomgaard 136, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselstein	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1984	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Boomgaard 136, 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 of klik op deze [link](#)!



Volg de stappen
via de QR-code!



David van Oord

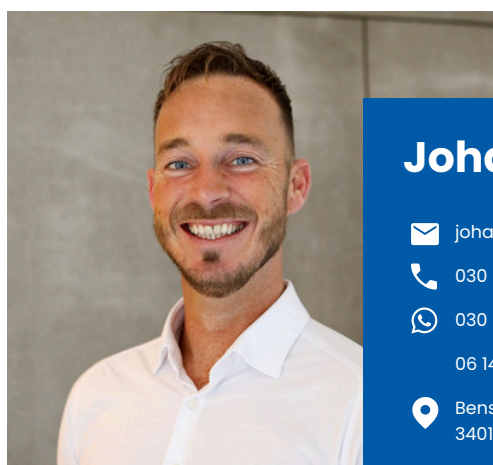
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Johan Leenheer

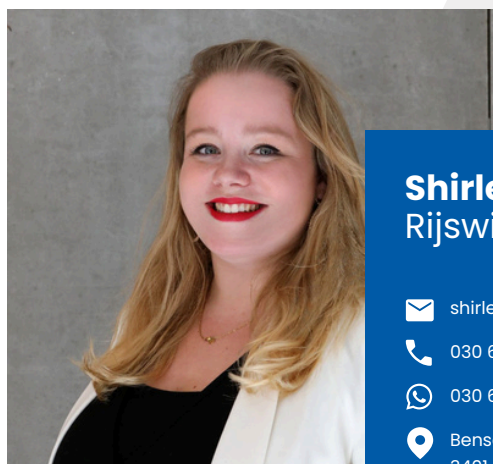
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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

